

貸 借 対 照 表

(2023年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	318,281	流 動 負 債	1,352
現金及び預金	796	未 払 金	1,100
運用預け金	284,987	未 払 法 人 税 等	252
未 収 入 金	29,062		
未収消費税等	3,279		
前 払 費 用	155		
固 定 資 産	1,758,357	固 定 負 債	164,049
有形固定資産	699,017	長期預り保証金	5,500
建 物	139,829	繰 延 税 金 負 債	158,549
構 築 物	13,133	負債の部合計	165,402
器 具 備 品	1,882		
土 地	538,400	(純 資 産 の 部)	
建 設 仮 勘 定	5,772	社 員 資 本	1,911,236
投資その他の資産	1,059,339	資 本 金	1,000
関係会社株式	1,053,210	資 本 剰 余 金	2,099,000
長期前払費用	6,128	資 本 準 備 金	2,099,000
		利 益 剰 余 金	△188,763
		その他利益剰余金	△188,763
		繰越利益剰余金	△188,763
		純資産の部合計	1,911,236
資 産 の 部 合 計	2,076,638	負 債 及 び 純 資 産 の 部 合 計	2,076,638

損 益 計 算 書

〔 2022年4月1日から
2023年3月31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		
貸 室 料 収 入	35,068	
駐 車 場 収 入	276	35,344
売 上 総 利 益		35,344
販売費及び一般管理費		29,367
営 業 利 益		5,976
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	625	
受 取 配 当 金	3,414	
雑 収 入	687	4,727
経 常 利 益		10,704
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	114,080	114,080
税引前当期純損失		103,375
法人税、住民税及び 事 業 税		△26,633
法人税等調整額		△4,871
当 期 純 損 失		71,870

社 員 資 本 等 変 動 計 算 書

〔 2022年 4 月 1 日から
2023年 3 月 31日まで 〕

(単位：千円)

	社員資本				純資産 合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	社員資本 合計	
		資本準備金	その他利益 剰余金		
			繰越利益 剰余金		
当 期 首 残 高	1, 000	2, 099, 000	△116, 893	1, 983, 106	1, 983, 106
当 期 変 動 額					
社員出資金増加					
社員出資金減少					
当 期 純 損 失			△71, 870	△71, 870	△71, 870
当期変動額合計			△71, 870	△71, 870	△71, 870
当 期 末 残 高	1, 000	2, 099, 000	△188, 763	1, 911, 236	1, 911, 236

個 別 注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

建物 定額法

その他 定率法

3. 収益及び費用の計上基準

当社では、主に不動産物件の管理・運営並びにそれらに付帯するサービスを提供しております。
これらのサービスの提供は、顧客にサービスの提供が完了した時点で収益を認識しております。

4. 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

当事業年度よりグループ通算制度を適用しております。

〔その他の注記〕

記載金額は千円単位とし、単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

(別紙3) 鉄道旅客運賃の改定実施について

当社は2023年3月24日に鉄道旅客運賃の変更認可申請を行い、2023年6月23日に国土交通大臣より認可されました。運賃改定は2023年10月1日より実施しております。

1. 改定理由

鉄道事業は、新型コロナウイルスの流行によりテレワーク等の新しい生活様式が定着するなか、移動需要が以前の水準には戻らないと想定されるなど、極めて厳しい事業環境にあります。このような状況下でも、安全・安心をお客様に提供し続けていくために、防犯対策やバリアフリー設備の整備等が必要であることから、さらなる経営努力を前提として、運賃の改定が必要との判断に至りました。

2. 主な改定内容

(1) 実施日 2023年10月1日

(2) 改定率・増収率一覧

(単位：％)

		上限運賃	
		改定率	増収率
定期外		13.8	11.4
定期	通勤	14.1	13.0
	通学	—	—
	計	12.5	11.6
合計		13.3	11.5

(3) 鉄道収支実績及び推定

(単位：百万円、％)

項目	2021年度 (実績)	2024～2026年度（3年間合計）	
		現行	申請
収入	64,414	230,558	255,570
支出	75,695	259,559	259,559
差引損益	△11,281	△29,000	△3,988
収支率	85.1	88.8	98.5

(注) 申請上の計算方式で算出しています。

(別紙4) 新宿駅西南口地区開発計画および京王線新宿駅改良工事について

当社は、2023年8月2日開催の取締役会において、新宿駅西南口地区開発計画（以下、「本計画」）および京王線新宿駅改良工事（以下、「新宿駅改良工事」）について、事業を推進することを決定いたしました。

1. 内容

(1) 本計画

内容	計画地	東京都新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内		
	街区別諸元	全体	北街区	南街区
	敷地面積	約16,300㎡	約10,000㎡	約6,300㎡
	延床面積	約291,500㎡	約141,500㎡	約150,000㎡
	主要用途	—	店舗、宿泊施設、 駐車場 等	店舗、事務所、 宿泊施設、駐車場 等
	階数	—	地上19階、地下3階	地上37階、地下6階
	最高高さ	—	約110m	約225m
工期		2023年度～ 2040年代（予定）	～2040年代※	2023年度～ 2028年度（予定）

※北街区については、南街区竣工後着手予定です。詳細は未定のため今後決定してまいります。

(2) 新宿駅改良工事（一部先行分）

内容	京王線新宿駅の地下2階ホームを北側へ移動し、ホーム北側端部に改札を新設することにより、地下2階のホーム階から東京メトロ丸ノ内線へ乗り換え可能な動線等を整備します。
工期	本計画と合わせて、段階的に進めてまいります。

2. 当事業費

内容	金額
南街区開発における総事業費のうち当社負担の事業費、 新宿駅改良工事費（一部先行分）	920億円（予定）

※本計画および新宿駅改良工事全体での当社総事業費は、現時点では3,000億円程度を想定しております。詳細は未定のため、今後決定してまいります。

3. 会計上の見積りの変更

当社および一部の連結子会社では、新宿駅西南口地区開発計画および京王線新宿駅改良工事業の推進の決定に伴い、事業完了までに除却が見込まれる固定資産について、耐用年数の短縮を行っております。また、残存価額については耐用年数到来時に備忘価額となるよう見直しております。

これにより、従来の方法に比べて、2024年3月期第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益はそれぞれ366百万円減少しております。

4. 資産除去債務の計上

当社は、都市再生特別地区としての都市計画決定を受けた新宿駅西南口地区開発計画および京王線新宿駅改良工事業の推進の決定に伴い、当該対象エリアに係る固定資産の取壊し義務が発生したことから、2024年3月期第2四半期連結会計期間において資産除去債務を計上し、2024年3月期第3四半期連結会計期間末の残高は10,714百万円であります。

(別紙5) 公開買付けによる株券等の取得について

当社は、2023年11月6日開催の取締役会において、株式会社サンウッド（以下「同社」といいます。）の普通株式、第1回新株予約権及び第2回新株予約権を公開買付けにより取得することを決議し、公開買付けを2023年11月7日より2023年12月19日まで実施いたしました。この結果、同社は2023年12月26日をもって当社の連結子会社となりました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 : 株式会社サンウッド

事業の内容 : 不動産開発事業、不動産再生事業、賃貸事業、その他の事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、同社との間で資本業務提携を締結しておりますが、同社を当社の完全子会社化することで、資本業務提携により実現することを目的としていた下記①～⑤に記載したメリット・シナジーがより一層実現できると判断しました。

- ①不動産開発事業の仕入・企画・設計・販売等における事業協力
- ②当社社有地等の分譲開発や沿線開発における事業協力
- ③商品企画や用地についての情報交換、共同開発事業の実施の検討
- ④相互の顧客に対する物件情報の紹介
- ⑤人事交流を通じた事業ノウハウの共有や人材育成

また、当社グループでは、2022年度を初年度とする「京王グループ中期3カ年経営計画」（以下「中期経営計画」といいます。）に取り組んでいます。中期経営計画では、「新しいライフスタイルを牽引する存在として、生活圏内の回遊性向上を図る」「豊かで魅力的な「まちづくり」への主体的な関与」「新しい移動需要の創出」を中長期の方向性と示し、「REDEVELOPMENT まちづくりへの注力」、「RESTRUCTURING 事業構造改革の推進」、「REINFORCE 稼ぐ力の強化」への取り組みを掲げ、「日本一安全でサービスの良い鉄道」「強固な経営基盤」の構築をめざしています。同社は過年度において安定した収益を上げていることから、当社は、同社を当社の完全子会社化することで、同社が上げる収益を当社グループの連結決算に組み入れることができ、上記「REINFORCE 稼ぐ力の強化」の実現にも繋がるものと考えております。

加えて、当社の株主利益の観点では、当社は、同社を当社の完全子会社化することで、同社が上げる純利益を当社グループの連結決算に組み入れることができ、当社の1株当たり純利益が上昇することは、当社の株主利益に資するものと考えました。

(3) 企業結合日

2023年12月26日（みなし取得日：2023年12月31日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株券等取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 追加取得後の議決権比率

企業結合直前の議決権比率 : 21.16%

追加取得後の議決権比率 : 88.34%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として、株券等を取得したためであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年3月期第3四半期連結累計期間は貸借対照表のみを連結しているため、被取得企業の業績は含まれておりません。なお、被取得企業は当社の持分法適用関連会社であったため、2024年3月期第3四半期連結累計期間における被取得企業の業績のうち当社に帰属する部分は、持分法による投資利益として計上しております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	企業結合直前に所有していた持分の企業結合日における時価	1,250百万円
	追加取得に伴い支出した金額	3,969百万円
取得原価		5,219百万円

4. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 76百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

87百万円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開により期待される将来の超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

重要性が乏しいため即時償却しております。

(別紙6) 共通支配下の取引等

(1) 会社分割による連結子会社への事業承継

当社は、2023年12月26日開催の取締役会において、当社完全子会社の「株式会社京王ＳＣクリエイション」を設立し、簡易吸収分割の方法により、当社が営む商業施設運営事業（ショッピングセンター事業および不動産賃貸業の一部）を株式会社京王ＳＣクリエイションに承継させることを決議いたしました。

①取引の概要

ア. 対象となった事業の名称及びその事業の内容

名称	商業施設運営事業
事業の内容	・ 主要駅における大型ショッピングセンターの運営 ・ 駅至近の商業施設の展開 他

イ. 企業結合日

2024年7月1日（予定）

ウ. 企業結合の法的形式

当社を分割会社、株式会社京王ＳＣクリエイションを承継会社とする簡易吸収分割です。

エ. 結合後企業の名称

結合後の株式会社京王ＳＣクリエイションの名称に変更はありません。

オ. その他取引の概要に関する事項

当社および一部の連結子会社に分散している商業施設運営事業を集約し、業務効率化、専門的な人財の確保・育成、運営ノウハウの集積の実現を目指すとともに、商業施設の一体的運営を通じて、グループ全体のさらなる利益拡大および魅力あるまちづくりに取り組むため、本分割が必要であると判断するに至りました。

②実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。

(2) 連結子会社の吸収合併

当社は、2023年12月26日開催の取締役会において、当社完全子会社の京王地下駐車場株式会社について、すべての事業を吸収分割にて株式会社京王ＳＣクリエイションに移管したのち、当社に吸収合併することを決議いたしました。

①取引の概要

ア. 被結合企業の名称及び事業の内容

名称	京王地下駐車場株式会社
事業の内容	・ 駐車場の経営および管理業 ・ 不動産の賃貸および管理業 他

イ. 企業結合日

2024年7月1日（予定）

ウ. 企業結合の法的形式

当社を存続会社、京王地下駐車場株式会社を消滅会社とする簡易吸収合併です。

エ. 結合後企業の名称

結合後の当社の名称に変更はありません。

オ. その他取引の概要に関する事項

当社および一部の連結子会社に分散している商業施設運営事業を集約し、業務効率化、専門的な人財の確保・育成、運営ノウハウの集積の実現を目指すとともに、商業施設の一体的運営を通じて、グループ全体のさらなる利益拡大および魅力あるまちづくりに取り組むため、本合併が必要であると判断するに至りました。

②実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。