

株 主 各 位

第12回定時株主総会 その他の電子提供措置事項 (交付書面省略事項)

■事業報告

1. 当社グループ(企業集団)の現況に関する事項
 - (6) 財産及び損益の状況の推移
 - (7) 主要な事業内容
 - (8) 主要な事業所
 - (9) 従業員の状況
 - (10) 主要な借入先の状況
2. 会社の株式に関する事項
3. 会社の新株予約権に関する事項
4. 会社役員に関する事項
 - (3) 社外役員に関する事項
 - (4) 責任限定契約の内容の概要
 - (5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
5. 会計監査人の状況
6. 業務の適正を確保するための体制

■連結計算書類

連結株主資本等変動計算書
連結注記表

■計算書類

貸借対照表
損益計算書
株主資本等変動計算書
個別注記表

東急不動産ホールディングス株式会社

上記の事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、
書面交付請求された株主さまへご送付している書面には記載しておりません。

■事業報告

1. 当社グループ（企業集団）の現況に関する事項

（6）財産及び損益の状況の推移

区 分	第9期 (2022年3月期)	第10期 (2023年3月期)	第11期 (2024年3月期)	第12期 (当連結会計年度) (2025年3月期)
売上高(百万円)	989,049	1,005,836	1,103,047	1,150,301
経常利益(百万円)	72,834	99,558	110,391	129,152
親会社株主に帰属 する当期純利益(百万円)	35,133	48,227	68,545	77,562
1株当たり当期純利益(円)	48.84	67.21	96.40	108.69
総資産(百万円)	2,634,343	2,738,458	3,030,751	3,259,928
純資産(百万円)	643,298	700,702	771,900	843,500

（7）主要な事業内容（2025年3月31日現在）

分 類	主 な 事 業 内 容
都市開発事業	オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営やマンション等の住宅分譲
戦略投資事業	再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資
管理運営事業	マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の分譲・運営等、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業
不動産流通事業	不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営

（8）主要な事業所（2025年3月31日現在）

東急不動産ホールディングス株式会社	本 社	東京都渋谷区
東 急 不 動 産 株 式 会 社	本 社	東京都渋谷区
株 式 会 社 東 急 コ ミ ュ ニ テ ィ ー	本 社	東京都世田谷区
東 急 リ バ ブ ル 株 式 会 社	本 社	東京都渋谷区
東 急 住 宅 リ ー ス 株 式 会 社	本 社	東京都港区
株 式 会 社 学 生 情 報 セ ン タ ー	本 社	京都市
T F H D エ ネ ル ギ ー 株 式 会 社	本 社	東京都渋谷区

(9) 従業員の状況 (2025年3月31日現在)

従業員数	前連結会計年度末比増減数
21,898名	728名増

(10) 主要な借入先の状況 (2025年3月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三菱UFJ銀行	279,366百万円
三井住友信託銀行株式会社	212,780百万円
株式会社みずほ銀行	161,050百万円

2. 会社の株式に関する事項 (2025年3月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 2,400,000,000株
(2) 発行済株式の総数 719,830,974株 (自己株式31,083株を含む)
(3) 株主数 147,667名 (前期末比20,245名増)
(4) 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	116,034千株	16.12%
東急株式会社	114,479	15.90
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	59,362	8.25
JPモルガン証券株式会社	17,039	2.37
東急不動産ホールディングス従業員持株会	13,861	1.93
三井住友信託銀行株式会社	12,140	1.69
第一生命保険株式会社	11,934	1.66
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	11,920	1.66
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	8,751	1.22
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	8,514	1.18

(注) 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当社は、株価変動によるメリットとリスクを株主と共有し、中長期的な業績と企業価値向上への貢献意識を高めるため、信託型株式報酬制度を導入しており、その内容については、「4. 会社役員に関する事項 (2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等」に記載しております。本制度に基づき当事業年度中に交付した株式報酬は次のとおりであります。

役員区分	株式数 (株)	対象となる役員の員数 (人)
取締役 (社外取締役を除く)	32,600	1
社外取締役	—	—
監査役	—	—

3. 会社の新株予約権に関する事項

記載すべき事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(3) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

区 分	氏 名	重要な兼職の状況等
取 締 役	貝阿彌 誠	貝阿彌誠氏は、セーレン株式会社の社外監査役及び日本郵政株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と両社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	三 浦 惺	三浦惺氏は、日本生命保険相互会社の社外取締役を兼務しております。当社と同社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	星 野 次 彦	星野次彦氏は、一般社団法人日本損害保険協会の理事（副会長）及び株式会社アイシンの社外取締役を兼務しております。当社と同社団法人及び同社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	定 塚 由美子	定塚由美子氏は、清水建設株式会社の社外取締役及び公益財団法人21世紀職業財団の代表理事（会長）を兼務しております。当社と同社及び同財団法人との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	宇 野 晶 子	宇野晶子氏は、北陸電力株式会社の社外取締役及び株式会社オオバの社外取締役を兼務しております。当社と両社との間には、特別の関係はありません。
監 査 役	武 智 克 典	武智克典氏は、武智総合法律事務所の代表を兼務しております。当社と同事務所との間には、特別の関係はありません。
監 査 役	仲 澤 孝 宏	仲澤孝宏氏は、公認会計士を兼務しております。当社と公認会計士としての同氏との間には、特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

- ・ 貝阿彌誠氏、三浦惺氏、星野次彦氏及び定塚由美子氏は、当事業年度開催の取締役会12回の全てに、また、宇野晶子氏は就任後開催の取締役会10回の全てに出席いたしました。
上記5名の社外取締役は、取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
- ・ 武智克典氏及び仲澤孝宏氏は、当事業年度開催の取締役会12回及び監査役会12回の全てに出席いたしました。
上記2名の社外監査役は、取締役会及び監査役会において取締役の職務執行の監査等職務を遂行するうえで必要な発言を適宜行っております。

③ 社外取締役が果たすことが期待される役割に対して行った職務の概要

氏 名	期待される役割に対して行った職務の概要
貝阿彌 誠	裁判官及び弁護士として培った、企業の法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、取締役会において知見に裏付けられた発言を通じて業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただいております。 また、指名・報酬委員会の委員長として、独立社外取締役の立場から職責を果たしております。
三 浦 惺	公益性の高い通信事業を担うNTTグループにおいて要職を歴任され、長期的かつ持続的な視点に立った持株会社の経営、また海外事業、人事・労務、DXなどに豊富な経験と幅広い見識を有しています。その知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、取締役会において知見に裏付けられた発言を通じて業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただいております。 また、指名・報酬委員会の委員として、独立社外取締役の立場から職責を果たしております。
星 野 次 彦	財務省及び国税庁における業務や在職中に取り組みされた金融庁の設立等を通じて培った、会計・財務及び法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、取締役会において知見に裏付けられた発言を通じて業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただいております。 また、指名・報酬委員会の委員として、独立社外取締役の立場から職責を果たしております。
定 塚 由美子	厚生労働省における業務や在職中に取り組みされた働き方改革、女性活躍推進等を通じて培った、法務・コンプライアンス・リスクマネジメント、人事・労務及びサステナビリティに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、取締役会において知見に裏付けられた発言を通じて業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただいております。
宇 野 晶 子	(株)資生堂における業務や同社常勤監査役としての職務を通じて培った、法務・コンプライアンス・リスクマネジメント、人事・労務、DX等の知見やグローバルな視点を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、取締役会において知見に裏付けられた発言を通じて業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただいております。

(4) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第2条第15号または第16号の定める要件を満たす非常勤の取締役及び監査役との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

(5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を提起されたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を填補することとしております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は、当社の取締役、監査役及び執行役員、並びに主要な子会社の取締役、監査役及び執行役員であり、全ての被保険者について、その保険料を当社、あるいは当該役員等の所属会社が負担しております。

5. 会計監査人の状況

(1) 名称 EY新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	125百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	405百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 会計監査人の報酬等に監査役会が同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査項目別監査時間及び監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、当事業年度の監査時間及び報酬額の見積りの妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法に基づく同意を行なっております。

(4) 非監査業務の内容

主に、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等であります。

(5) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会社法第340条第1項各号に定める事由に該当すると判断した場合は、会計監査人を解任いたします。上記のほか、監査役会は、会計監査人の監査活動の適切性、妥当性を考慮し、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制

(1) 業務の適正を確保するための体制の決議の内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容は以下のとおりであります。

① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、取締役及び使用人が法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的に、東急不動産ホールディングスグループ行動基準を定め、コンプライアンス・マニュアルやコンプライアンス研修等で周知徹底を図るとともに、法令の制定・改正等の情報伝達、東急不動産ホールディングスグループ（以下、「当社グループ」という。）における各種法務マニュアルの整備等を通じて、業務における法令遵守の環境を整える。

また、法令違反等のリスク情報を早期に発見し改善するため、コンプライアンス担当部門に内部通報窓口を設置する。

法令適合状況については定期的に内部監査を行い法令遵守の徹底に努める。

さらに、当社は、反社会的勢力とは関わりを持たず、不当な要求に対しては毅然とした態度で対応する。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、取締役会議事録、決裁書その他取締役の職務の執行に係る情報を情報管理に関する社内規則の定めるところに従い適切に保存し管理を行う。取締役及び監査役は、必要に応じて常時これらの保管文書を閲覧できるものとする。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、経営目的の達成を阻害する損失の危険を統括的に管理するため、全社の重大リスクを把握し、対策の実施等を優先度に応じて計画的かつ継続的に行う。

主要なリスクについては、リスク管理基本規程に基づき個別リスクごとの主管部署を定め、リスクマネジメント委員会において当社グループ全体のリスクを網羅的かつ統括的に管理する。

また内部監査によりリスク管理体制及びリスク管理業務の十分性を確認するとともに、重大リスクに関する監査を優先度に応じて計画的に実施する。

緊急かつ重大な損失の危険が発生・発見された場合は、緊急時対応基本規程に基づき適切な情報伝達及び意思決定を行い、被害を最小限に止めるなどの的確な対応を行う。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、中期経営計画等の全社的な目標を定めることにより、各部門が事業年度ごとに実施すべき具体的な施策を効率的に策定できる体制を構築する。

経営の組織的・効率的推進を目的として業務執行に関する権限と責任を明確に定めた職務権限規程や決裁規程に則り、職務の適切かつ効率的な執行を実現するとともに、重要事項については取締役会及びグループ経営会議等の会議体を経て意思決定を行うことで、職務の適正性を確保する。

さらに、執行役員制度を導入することにより経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明確に分離し、取締役の機能強化並びに職務の効率性を確保する。

⑤ 会社並びに親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、連結企業集団としての当社グループにおける業務の適正確保並びにコンプライアンスの徹底等を目的に、東急不動産ホールディングスグループ行動基準を行動指針とし、リスクマネジメント委員会の設置等により企業グループ全体におけるコンプライアンス経営の浸透を図るとともに、グループ全体のリスク情報の把握・評価・分析をする。

グループ全体の経営管理については、連結企業集団としての目標・方針並びに事業計画をグループ経営会議において定め、当社グループ各社に共有化を図ることとする。

さらに、当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、財務報告に係る内部統制基本規程、連結子会社向け財務報告に係る内部統制ガイドラインを定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。

子会社各社個別の経営管理については、グループマネジメント委託契約に則り、会議体及び個別の協議、連絡の場を通じ、コンプライアンスやリスク管理を含め連結経営上重要な影響がある事項については報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言・指導又は承認を行うものとする。また、当社による内部監査を適宜行う。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

当社は、監査役会に直属する組織として監査役室を設置する。監査役室に所属する使用人は、監査役の指示命令のもとに監査役の職務を補助する。

⑦ 前号の使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役室に所属する使用人は、取締役の指揮・監督を受けない監査役会直属の使用人とし、その人事処遇については監査役との事前協議を必要とすることで、独立性を確保する。その独立性を明確にするため、監査役室を取締役の所管外とし、監査役会直属の組織に位置づける。

⑧ 取締役及び使用人並びに子会社等の役職員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

当社は、重要な会議への監査役の出席を確保し、また、取締役及び使用人は、当社の業務の執行状況及び重要な事項について、監査役に対して、定期的報告や必要に応じて適宜報告をするとともに、当社グループの役職員は、監査役から報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。

内部監査部門は、監査役に対して、当社及び子会社の内部監査の結果等の報告を行い、緊密な連携を保つ。

また、当社グループの役職員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合には直ちに監査役に直接又は当該報告を受けた者を介して報告する。

⑨ 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は、監査役へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底する。

⑩ 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査役がその職務の執行について生ずる費用の前払い等の請求をしたときは、担当部署において審議の上、当該請求に係る費用又は債務が監査役の職務に必要なでないと認められた場合を除き、速やかに処理する。

⑪ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

代表取締役は、監査役との相互の意思疎通を図るため、意見交換会等の定期的な会合をもつとともに、取締役及び使用人は内部監査部門の監査実施結果に基づき、法令遵守状況等について適宜監査役に対し報告する。

また、監査役の職務の遂行にあたり監査役が必要と認めた場合には、弁護士等の外部専門家との連携が図れる環境を整備する。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記「業務の適正を確保するための体制」について、定期的に取り締役会において具体的な整備状況を報告するほか、必要に応じて業務執行体制、社内規程等を見直すなど、適正な運用に努めております。運用状況の概要は、以下のとおりであります。

- ・コンプライアンスについては、役員・社員向けのコンプライアンスセミナーにより教育を図るほか、当社グループ各社が遵守すべき内部管理・統制上のルールを整備・周知し、体制強化に努めております。

- ・リスク管理の面では、リスクマネジメント委員会を設置し、PDCA活動によるリスク管理に努めるほか、万一に備え所管部門への情報集約と即時対応を旨とする体制を整備しております。また、情報セキュリティ関連諸規程を定め、情報の適切な取扱いについて教育を実施するとともに、システム面のセキュリティ向上にも取り組んでおります。また、緊急時対応体制として、災害時の連絡体制の構築・強化に努めております。
- ・企業集団における業務の適正性の確保については、各子会社に対する経営指導及び戦略実行支援を適宜実施するほか、グループ共通のテーマを設定した内部監査等を実施いたしました。また、コンプライアンス経営・環境経営の浸透を目的として、サステナビリティ委員会を開催しております。
- ・監査役は、取締役会等の会議体に出席し重要事項を把握するほか、内部監査部門から定期的に報告を受けております。また、会計監査人や法律事務所と適切に連携するなど、実効的な監査役監査体制を構築しております。

■連結計算書類

連結株主資本等変動計算書

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

(単位 百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計
当 期 首 残 高	77,562	165,707	440,492	△4,764	678,996
連結会計年度中の変動額					
剰 余 金 の 配 当			△24,473		△24,473
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益			77,562		77,562
自 己 株 式 の 取 得				△1	△1
自 己 株 式 の 処 分		0		1,725	1,725
土地再評価差額金取崩額			10		10
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△2,408			△2,408
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	—	△2,408	53,100	1,723	52,415
当 期 末 残 高	77,562	163,298	493,592	△3,040	731,412

(単位 百万円)

	その他の包括利益累計額						新 株 予 約 権	非 支 配 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	土 地 再 評 価 差 額 金	為 替 換 算 調 整 勘 定	退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 合 計			
当 期 首 残 高	17,251	6,138	8,977	38,825	△45	71,147	5	21,751	771,900
連結会計年度中の変動額									
剰 余 金 の 配 当									△24,473
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益									77,562
自 己 株 式 の 取 得									△1
自 己 株 式 の 処 分									1,725
土地再評価差額金取崩額									10
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△2,408
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	△6,268	△1,348	△144	26,118	1,603	19,961	—	△777	19,183
連結会計年度中の変動額合計	△6,268	△1,348	△144	26,118	1,603	19,961	—	△777	71,599
当 期 末 残 高	10,983	4,790	8,832	64,943	1,558	91,108	5	20,973	843,500

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 注 記 表

[連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記]

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 293社

〔東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、東急住宅リース(株) 他〕
リニューアブル・ジャパン(株)他23社は株式を追加取得したため、TLUS AQ2 2024,LLC他18社は新設したため、Tiki's SHIBUYA有限責任事業組合他53社は新たに
出資等をしたため、それぞれ連結子会社としております。

一方、(株)TRDホームズ他1社は株式売却したため、匿名組合ティード他4社は重要性が乏しくなった等のため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

非連結子会社 40社

〔(株)石勝グリーンメンテナンス 他〕

非連結子会社について、連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法適用会社 47社 〔東急保険コンサルティング(株)、(株)メディヴァ 他〕

当連結会計年度においてTLUS CHI LaGrange JV, L.L.C他5社は新設したため、それぞれ持分法適用の範囲に含めております。

一方、リニューアブル・ジャパン(株)他6社は株式追加取得により連結子会社へ変更等したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法非適用会社の数及び主要な会社等の名称

持分法非適用会社

非連結子会社 40社 〔(株)石勝グリーンメンテナンス 他〕

関連会社 55社 〔(株)東急設計コンサルタント、東急グリーンシステム(株) 他〕

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。

(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る計算書類を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは以下のとおりとなっております。

在外連結子会社101社及び匿名組合等71社(決算日12月31日)、匿名組合等38社(決算日1月31日)、匿名組合等15社(決算日2月28日)、特定目的会社等2社(決算日8月31日)、在外連結子会社1社及び匿名組合等2社(決算日9月30日)、有限責任事業組合1社(決算日11月30日)

上記のうち、8月31日決算である特定目的会社ノールヴァリ他1社、9月30日決算である匿名組合吉高鈴ヶ沢他2社、11月30日決算であるTiki's SHIBUYA有限責任事業組合の決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく計算書類を基礎としております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

(イ) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(ウ) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

団地ごとの総平均法による原価法、一部につき個別法による原価法

商 品 原価法

貯蔵品 移動平均法による原価法

（いずれも連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以後に取得した建物及びその他一部の資産並びに2016年4月1日以後に取得した構築物については定額法を採用しております。

また、1998年3月31日以前に取得した資産については、1998年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～69年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

(イ) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(ウ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零円とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

(ア) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(ウ) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

- (エ) 債務保証損失引当金
債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。
- (オ) 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。
- (カ) 完成工事補償引当金
完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。
- (キ) 役員株式給付引当金
役員向け株式交付信託制度における将来の当社株式及び金銭の交付に備えるため、株式交付規程に基づき、当連結会計年度末までに取締役等に割り当てられたポイントに応じた当社株式及び金銭の交付見込額を計上しております。
- (ク) 事業整理損失引当金
事業の整理に伴う損失に備えるため、その損失見込額を計上しております。
- (5) 退職給付に係る会計処理の方法
- (ア) 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。
- (イ) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3～10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。
過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（7年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しております。
- (6) 重要な収益及び費用の計上基準
(収益認識基準)
当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。
都市開発事業においては、主にオフィスビル・商業施設の開発、賃貸、運営、売却、及び分譲マンションの開発、販売等を行っており、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務、及び不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。
戦略投資事業においては、主に再生可能エネルギー発電施設・物流施設の開発、運営、売却、及び海外の不動産開発への投資等を行っており、顧客との契約に基づき電力を供給する義務、及び開発施設の引き渡しを行う義務等を負っております。
管理運営事業においては、主にマンション・ビル等の総合管理、リゾート施設やシニア住宅等の開発、運営を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。
不動産流通事業においては、主に売買仲介、買取再販事業及び賃貸住宅や学生マンションの管理運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の売買契約を媒介する義務、不動産の引き渡しを行う義務、及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。
これらの履行義務のうち、顧客に対して不動産を引き渡す義務等については、契約に定められた引渡時に収益を認識しております。一方、サービス提供義務については、一定の期間にわたり充足される履行義務であり、サービスの提供に応じて収益を認識しております。但し、一部の契約においては、取引条件に基づき当該サービスの提供が完了した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。なお、不動産賃貸に係る履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しております。
取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。
収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取り扱いを利用しております。
(宣伝費の処理方法)
分譲マンション業における宣伝費は、物件に紐づくことが明確な費用について販売収益に対応させて引渡前まで資産計上し、引渡時に一括して費用処理を行っております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

(ア) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を、為替予約取引については、振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しております。

(イ) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引及び金利キャップ取引を、通貨関連では外貨建予定取引に対する為替予約を実施しております。

(ウ) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスク及び為替の変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

(エ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。特例処理及び振当処理を行っているものは、相場変動及びキャッシュ・フロー変動を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(9) のれんの償却に関する事項

のれんは、その効果の発現する期間（１～20年）を見積もり、定額法により償却しております。

(10) その他連結計算書類作成のための重要な事項

(控除対象外消費税等の会計処理方法)

資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

[表示方法の変更に関する注記]

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「補助金収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「補助金収入」は117百万円であります。

[会計上の見積りに関する注記]

当社グループの連結計算書類は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結計算書類の作成にあたって、決算日における資産・負債の報告数値及び偶発債務の開示、報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行わなければなりません。したがって、当該見積り及び予測については不確実性が存在するため、将来生じる実際の結果はこれらの見積り及び予測と異なる場合があります。

当社グループでは、特に以下の会計上の見積り及び仮定が当社の連結計算書類に重要な影響を与えるものと考えております。

1. 棚卸資産、匿名組合出資金（流動）及び有価証券の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度（百万円）
商品	750
販売用不動産	576,110
仕掛販売用不動産	440,110
未成工事支出金	3,320
匿名組合出資金	14,575
有価証券	6,717
棚卸資産評価損	1,112

(注) 匿名組合出資金は連結貸借対照表上、有価証券に含まれております。

また、棚卸資産評価損は連結損益計算書上、売上原価に含まれております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定し、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とし、その差額を評価減として費用計上しております。正味売却価額は、売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。

② 主要な仮定

棚卸資産、匿名組合出資金（流動）及び有価証券の評価における重要な仮定は、不動産等の売却市場における市場価値です。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

実際の販売価格については、売却市場の動向などにより見積りと異なる可能性があります。

2. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度（百万円）
有形固定資産	1,227,362
無形固定資産	98,264
減損損失	1,403

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定、将来キャッシュ・フローの見積り及び回収可能価額の算定における重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づいたオフィスや商業施設のテナント賃料や稼働率、運営施設の単価、稼働率、会員数、管理施設の物件数、発電施設の発電量及び割引率です。また、開発事業において減損の兆候の有無の判定や将来キャッシュ・フローの見積りを行うにあたっての事業計画における仮定として、地権者や自治体との交渉状況、開発期間、建設工事コスト、開発後のテナント賃料や稼働率等があります。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化、天候や災害等により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

3. 投資有価証券の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度(百万円)
投資有価証券	354,714
投資有価証券評価損	3,664

(注) 投資有価証券評価損は連結損益計算書上、一部営業外費用のその他に含まれております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

市場価格のない株式等以外のものについては時価法を、市場価格のない株式等については原価法等を採用しております。また、市場価格のない株式等以外のものについては、期末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には合理的な反証のない限り、回復する見込みがないものとして減損処理を行い、30%から50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。他方、市場価格のない株式等については、実質価額が取得原価に比べて50%以上下落した場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き減損処理を行っております。

② 主要な仮定

市場価格のない株式等の評価における重要な仮定は、投資先の将来業績及び投資先が保有する資産の評価です。なお、開発事業を行う投資先の将来業績についての仮定は、「2. 有形固定資産及び無形固定資産の減損」の記載をご参照ください。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

投資先の将来業績及び投資先が保有する資産の評価が見積り時点と異なった場合、投資有価証券評価損を計上する可能性があります。

[追加情報]

(役員向け株式交付信託制度)

当社は、2021年6月25日開催の定時株主総会の決議に基づき、中長期的な業績の向上による企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、取締役（社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び執行役員（当社の取締役会により定める者に限ります。以下、取締役と併せて「取締役等」といいます。）に対する報酬として、2018年3月期より導入していた信託を用いた株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）の内容を一部変更したうえで継続導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託（2017年の本制度導入時に設定済みです。以下「本信託」といいます。）を通じて取得され、当社の取締役会が定める株式交付規程に従って、当社株式が信託を通じて取締役等に対して交付される株式報酬制度です。取締役等が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。なお、このうち一定の割合の当社株式については、源泉所得税等の納税資金を当社が源泉徴収する目的で本信託において売却換金したうえで、当社株式に代わり金銭で交付します。

(2) 信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末においては291百万円及び450,550株、当連結会計年度末においては244百万円及び378,250株であります。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は2022年12月23日開催の取締役会において、当社及び当社グループ従業員（以下、「従業員」といいます。）に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン（E-Ship®）」（以下、「本プラン」といいます。）の導入をしております。

1. 取引の概要

本プランは、「東急不動産ホールディングス従業員持株会」（以下「持株会」といいます。）に加入するすべての従業員を対象とするインセンティブ・プランです。本プランでは、当社が信託銀行に「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」（以下、「E-Ship信託」といいます。）を設定し、E-Ship信託は、信託契約後2年9カ月間にわたり持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を予め取得します。その後は、E-Ship信託から持株会に対して継続的に当社株式の売却が行われるとともに、信託終了時点でE-Ship信託内に株式売却益相当額が累積した場合には、当該株式売却益相当額が残余財産として受益者適格要件を満たす者に分配されます。なお、当社は、E-Ship信託が当社株式を取得するための借入に対し保証することになるため、当社株価の下落によりE-Ship信託内に株式売却損相当額が累積し、信託終了時点においてE-Ship信託内に当該株式売却損相当の借入金残債がある場合は、当社が当該残債を弁済することになります。

2. E-Ship信託の概要

- (1) 名称： 東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託
- (2) 委託者： 当社
- (3) 受託者： 野村信託銀行株式会社
- (4) 受益者： 受益者適格要件を満たす者
(受益権確定事由の発生後一定の手続を経て存在するに至ります。)
- (5) 信託契約締結日： 2022年12月23日
- (6) 信託の期間： 2022年12月23日～2025年8月27日
- (7) 信託の目的： 持株会に対する安定的かつ継続的な株式の供給及び受益者適格要件を満たす者への信託財産の交付
- (8) 受益者適格要件： 受益者確定手続開始日（信託期間満了日が到来し信託財産の換価処分が終了した日、信託財産に属する当社株式が持株会へ全て売却された日等）において生存し、かつ、持株会に加入している者（但し、2022年12月23日以降受益者確定手続開始日まで、定年退職、転籍、役員への昇格、雇用期間満了による退職によって持株会を退会した者を含みます。）を受益者とします。

3. E-Ship信託による当社株式の取得の内容

- (1) 取得する株式の種類： 当社普通株式
- (2) 株式の取得価格の総額： 6,923百万円を上限とする
- (3) 株式の取得期間： 2023年1月4日から2023年3月14日まで
- (4) 株式の取得方法： 取引所市場より取得

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末においては4,444百万円及び6,993,300株、当連結会計年度末においては、2,766百万円及び4,352,300株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

前連結会計年度 3,597百万円
当連結会計年度 729百万円

[連結貸借対照表に関する注記]

1. 有価証券に係る注記

有価証券のうち販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金及び特定目的会社への出資金並びに営業投資有価証券は次のとおりであります。

匿名組合出資金	14,575百万円
有価証券	6,717百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 305,240百万円

3. 圧縮記帳

有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

圧縮記帳累計額	
建物及び構築物等	6,122百万円

4. 非連結子会社及び関連会社に係る注記

非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

投資有価証券	214,160百万円
--------	------------

5. 保証債務

連結子会社以外の金融機関からの借入金等に対する保証は次のとおりであります。

保 証 先	保 証 金 額
東急ホームローン利用者	3百万円
会員権ローン利用者	0百万円
425 Park Investment LLC	14,952百万円
425 Park Junior Investment LLC	48,893百万円
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683百万円
ENERGIAS DE PORTUGAL,S.A.	518百万円
NEXUS ENERGIA,S.A.	32百万円
計	66,083百万円

6. 土地の再評価

連結子会社である東急不動産(株)及び伊豆観光開発(株)は「土地の再評価に関する法律」(1998年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。

再評価の方法	「土地の再評価に関する法律施行令」(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3及び4号に定める算定方法によっております。
--------	---

再評価を行った年月日

東急不動産(株)	2000年3月31日
(子会社の合併による再評価)	2001年3月31日
伊豆観光開発(株)	2001年1月31日

当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

7. 担保に供している資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	3,996百万円
受取手形、売掛金及び契約資産	807百万円
販売用不動産	100,802百万円
流動資産その他	964百万円
建物その他	247,490百万円
土地	304,731百万円
借地権	7,200百万円
投資有価証券	3,515百万円
長期貸付金	113百万円
投資その他の資産その他	1,227百万円
計	670,850百万円

(2) 担保付債務

短期借入金	72,332百万円
長期借入金	434,859百万円
固定負債その他	2,261百万円
計	509,454百万円

当社の子会社である東急不動産(株)が、優先出資したその他の会社に土地を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に準じて、金融取引として処理しております。

そのため、上記には、担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。

販売用不動産	2,261百万円
固定負債その他	2,261百万円

8. 保有目的の変更

当連結会計年度において、有形固定資産及び無形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産のうち3百万円を販売用不動産に、有形固定資産のうち9,036百万円及び無形固定資産のうち804百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

また、販売用不動産の保有目的変更により、販売用不動産のうち16,643百万円を有形固定資産に、5,206百万円を無形固定資産に振替えております。

[連結損益計算書に関する注記]

1. 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計3件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,403百万円）として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.8%～8.9%で割り引いて算定しております。

保有会社	主な用途	種 類	場 所	減損損失
子会社	運営施設（1件）	建物及び構築物他	東京都	1,254百万円
子会社	その他（2件）	建物及び構築物他	その他	148百万円

2. 事業整理損失引当金繰入額

事業の整理等に伴う損失に備えるため、事業整理損失引当金繰入額を5,470百万円計上しております。

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	719,830,974	—	—	719,830,974
自己株式				
普通株式（注）1・2	7,473,553	1,395	2,713,315	4,761,633

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加1,395株は、単元未満株式の買取りによる増加1,395株、自己株式数の減少2,713,315株は、「E-Ship信託」から「持株会」への売却による減少2,641,000株、「役員向け株式交付信託」から対象取締役等への支給による減少72,300株及び株主の買い増しによる減少15株であります。

2. 自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式（当連結会計年度期首450,550株、当連結会計年度末378,250株）及び「E-Ship信託」が所有する当社株式（当連結会計年度期首6,993,300株、当連結会計年度末4,352,300株）を含めて表示しております。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2024年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しました。

配当金の総額	12,236百万円
1株当たり配当額	17.0円
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年6月27日

(注)「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金118百万円が含まれております。

2024年11月5日開催の取締役会において、次のとおり決議しました。

配当金の総額	12,236百万円
1株当たり配当額	17.0円
基準日	2024年9月30日
効力発生日	2024年12月6日

(注)「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金98百万円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

次のとおり決議を予定しております。

配当金の総額	14,036百万円
1株当たり配当額	19.5円
基準日	2025年3月31日
効力発生日	2025年6月27日

(注)「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金84百万円が含まれております。

3. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	—	—	—	—	—	—	—
連結子会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	5
合計			—	—	—	—	5

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入等により資金を調達しております。

また、投資有価証券は主として株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の使途は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。

なお、デリバティブ取引は、為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした為替予約及び金利スワップ取引、金利キャップ取引等であり、内部管理規程に従い、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等及び組合出資金等は、次表には含めておりません（(注) 参照）。また、現金は注記を省略しており、預金及び短期借入金 は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (※) (百万円)	時価 (※) (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券			
（その他有価証券）	84,079	84,079	—
(2) 敷金及び保証金	93,651	75,738	(17,912)
(3) 社債 （1年以内に償還予定の社債を含む）	(311,859)	(295,744)	16,114
(4) 長期借入金 （1年以内に返済予定の長期借入金を含む）	(1,374,749)	(1,341,736)	33,013
(5) 長期預り敷金保証金	(218,999)	(170,925)	48,073
(6) デリバティブ取引			
（ヘッジ会計が適用されているもの）	6,461	6,461	—

(※) 負債に計上されているものについては、() で示しております。

(注) 市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額は次のとおりであり、金融商品の時価情報の「有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
市場価格のない株式等	189,839
組合出資金等 (※)	102,089

(※) 組合出資金等は、主に匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）第24-16項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券（※）				
株式	18,315	—	—	18,315
社債	—	84	—	84
その他	51,078	—	—	51,078
デリバティブ取引				
（ヘッジ会計が適用されているもの）	—	6,461	—	6,461

（※）時価算定会計基準適用指針第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託の金額は14,601百万円であります。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

	時価（※）（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	—	—	75,738	75,738
社債 （1年以内に償還予定の社債を含む）	—	(295,744)	—	(295,744)
長期借入金 （1年以内に返済予定の長期借入金を含む）	—	(1,341,736)	—	(1,341,736)
長期預り敷金保証金	—	—	(170,925)	(170,925)

（※）負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

(1) 有価証券及び投資有価証券

上場株式及び上場投資信託の時価については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基つき主にレベル1に分類しております。

市場価格のない私募債等の時価については、元利金等の合計額を無リスク金利に一定の調整を加えた利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル2に分類しております。

- (2) 敷金及び保証金
敷金及び保証金の時価については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債の利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル3に分類しております。
- (3) 社債（1年以内に償還予定の社債を含む）
これらの時価については、元利金等の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル2に分類しております。
- (4) 長期借入金（1年以内に返済予定の長期借入金を含む）
これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値をもって時価としております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記（6）参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いた現在価値をもって時価としております。これらは主にレベル2に分類しております。
- (5) 長期預り敷金保証金
長期預り敷金保証金の時価については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債の利率に信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル3に分類しております。
- (6) デリバティブ取引
デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。また、時価の算定は取引先金融機関より提示された価格等によっており、主にレベル2に分類しております。
なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。（上記（4）参照）

【賃貸等不動産に関する注記】

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。2025年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,803百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は1,254百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額 (百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
749,518	△2,054	747,463	1,182,608

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は新規開業及び不動産取得（5,212百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（2,976百万円）及び、減損損失（1,254百万円）によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。
4. 開業前計画物件（連結貸借対照表計上額38,167百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

[収益認識に関する注記]

(1) 収益の分解情報

(単位：百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	226,157	49,269	17,820	142,095	435,343
サービス提供等	119,960	59,682	333,704	201,609	714,957
合計	346,118	108,952	351,524	343,704	1,150,301

顧客との契約から生じる収益	149,888	65,458	336,866	271,857	824,071
その他の源泉から生じる収益 (注) 1	196,230	43,493	14,658	71,847	326,229

(注) 1. その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「[連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記] 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(ア) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の当連結会計年度の期首及び期末残高は次のとおりです。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 期首残高 (2024年4月1日)	当連結会計年度 期末残高 (2025年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	45,744	44,773
契約資産	560	311
契約負債	44,397	45,846

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利のうち無条件になっている売掛金及び受取手形等です。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利であり、主に請負工事等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る、当連結会計年度末時点で未請求の権利です。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主に分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金です。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、33,360百万円であります。

(イ) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループが未充足（又は部分的に未充足）の履行義務に配分した取引価格は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

履行義務の種類	当連結会計年度末 (2025年3月31日)	予想充足見込み時期に関する説明
不動産売却等	259,259	2025年度～2027年度に概ね収益計上
不動産管理受託	128,309	2025年度～2029年度に概ね収益計上

なお、上記以外の履行義務については、当初に予想される契約期間が1年以内の契約の一部であることなどから、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報に含めておりません。

【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たり純資産額 1,150円27銭

(注) 「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に4,730千株含めております。

2. 1株当たり当期純利益 108円69銭

(注) 「1株当たり当期純利益」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に6,166千株含めております。

【その他の注記】

(取得による企業結合)

当社とその完全子会社である東急不動産株式会社（以下「公開買付者」といいます。）は、2024年11月14日開催のそれぞれの取締役会において、リニューアブル・ジャパン株式会社（以下、「対象者」といいます。）の株券等を金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に基づく公開買付け（以下、「本公開買付け」といいます。）によって取得することを決議し、本公開買付けを2024年11月15日から2025年1月8日の期間で実施したことにより、対象者は本公開買付けの決済開始日である2025年1月16日付にて、当社の連結子会社となりました。

なお、公開買付者は、本公開買付けの決済の完了後に、対象者の代表取締役社長である眞邊勝仁氏（以下「眞邊氏」といいます。）及び眞邊氏の親族2名がその発行済株式の全てを所有する資産管理会社であり対象者の筆頭株主であった株式会社H&Tコーポレーション（以下「H&T」といいます。）の発行済株式の全てを譲り受けるとともに、対象者が所有する自己株式並びにH&Tが所有する対象者株式を除く対象者株式の全てを所有していなかったことから、対象者は、対象者の株主を公開買付者及びH&Tのみとし、対象者株式を非公開化とすることを目的としたスクイーズアウト手続きとして、2025年3月24日を効力発生日とする株式併合（以下、「本株式併合」といいます。）を実施しました。公開買付者は、眞邊氏が対象者株式を保有し、本取引成立後も継続して対象者の経営にあたることにより、対象者の事業の発展を加速させることを目的として、公開買付者が所有する対象者株式の16.22%を眞邊氏がシンガポール法に基づき新たに設立した外国法人に譲渡し、その結果、対象者は公開買付者及びH&Tが議決権割合の83.78%を所有する連結子会社となりました。

今後、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第235条第2項の準用する同法第234条第2項の規定に基づき、裁判所の許可を得て本株式併合により発生した1株に満たない端数を追加取得する予定です。

1. 企業結合の概要

(1) 公開買付者の名称及びその事業の内容

公開買付者の名称：東急不動産株式会社

事業の内容：都市事業、住宅事業、インフラ・インダストリー事業、ウェルネス事業、海外事業、不動産ソリューション事業、その他

(2) 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：リニューアブル・ジャパン株式会社

事業の内容：再生可能エネルギー発電所の開発・発電・運営管理

(3) 企業結合を行った主な理由

対象者を上場維持したアライアンスではなく、非公開化し当社の連結子会社として迎えることによって、公開買付者と対象者グループ（対象者、連結子会社23社及び持分法適用関連会社4社により構成）との機動的な連携を最大限実現し、豊富な発電施設によるグリーン電力供給体制の強化、Non-FIT売電先の確保、電力小売事業の拡大などのシナジー効果を最大限に発揮することを目的として実施しております。

(4) 企業結合日

2025年1月16日（みなし取得日：2025年1月1日）

(5) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株券等の取得

(6) 結合後企業の名称

変更はありません。

(7) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 16.01%

本公開買付け後の議決権比率 61.32%

H & T株式取得後の議決権比率 97.53%

スウィーズアウト後の議決権比率 100.00%

企業結合後の議決権比率 83.78%

(8) 取得企業を決定するに至った主な根拠

公開買付者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. 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

対象者の決算日は12月31日ではありますが、連結決算日との差異が3カ月を超えていないため、連結計算書類の作成にあたっては同日現在の計算書類を使用しております。なお、被取得企業は持分法適用関連会社であったため、2024年1月1日から2024年12月31日までの業績については「持分法による投資利益」として計上しております。また、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に保有していた株式の企業結合日における時価	6,092百万円
追加取得に伴い支出した現金等	25,111百万円
取得原価	31,204百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 739百万円

5. 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 3,414百万円

6. 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

12,624百万円

なお、のれんの金額は、当連結会計年度において取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

- (2) 発生原因
今後の事業展開によって期待される超過収益から発生したものであります。
- (3) 償却方法及び償却期間
20年間にわたる均等償却

7. 取得原価の配分

当連結会計年度末において企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

8. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	64,281百万円
固定資産	112,385百万円
資産合計	176,666百万円
流動負債	36,789百万円
固定負債	117,719百万円
負債合計	154,508百万円

9. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	18,296百万円
営業利益	1,278百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報を、影響の概算額としております。

上記情報は、必ずしも将来起こりうるべき事象を示唆するものではありません。また、実際に出資が当連結会計年度の開始の日時点で行われた場合の経営成績を示すものではありません。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

■計算書類

貸 借 対 照 表

(2025年3月31日現在)

(単位 百万円)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債の部】	
流動資産	153,130	流動負債	361,957
現金及び預金	9,196	短期借入金	285,024
関係会社短期貸付金	137,705	一年内償還予定の社債	70,000
その他	6,228	引当金	300
		その他	6,631
固定資産	1,535,854	固定負債	1,011,720
有形固定資産	558	社債	240,000
		長期借入金	769,101
		引当金	177
		その他	2,442
無形固定資産	1,265	負債合計	1,373,677
		【純資産の部】	
投資その他の資産	1,534,030	株主資本	309,090
投資有価証券	16,369	資本金	77,562
関係会社株式	322,335	資本剰余金	193,465
関係会社長期貸付金	1,194,330	資本準備金	32,562
その他	994	その他資本剰余金	160,903
		利益剰余金	41,104
		その他利益剰余金	41,104
		繰越利益剰余金	41,104
		自己株式	△3,040
		評価・換算差額等	6,216
		その他有価証券評価差額金	6,216
		純資産合計	315,307
資産合計	1,688,984	負債及び純資産合計	1,688,984

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

(単位 百万円)

科 目	金 額	
売上高		
受取配当金	28,267	
金融収益	12,182	
グループマネジメントフィー	7,350	
その他	331	48,131
売上原価		9,994
売上総利益		38,137
販売費及び一般管理費		8,572
営業利益		29,564
営業外収益		
受取利息	0	
受取配当金	363	
受取保証料	183	
その他	36	582
営業外費用		
支払利息	346	
支払手数料	180	527
経常利益		29,620
特別利益		
負担金精算益	146	146
特別損失		
関係会社株式清算損	290	
投資有価証券評価損	336	627
税引前当期純利益		29,140
法人税、住民税及び事業税	358	
法人税等調整額	△0	357
当期純利益		28,782

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

(単位 百万円)

	株 主 資 本			
	資 本 金	資 本 剰 余 金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当 期 首 残 高	77,562	32,562	160,903	193,465
当事業年度中の変動額				
剰 余 金 の 配 当				
当 期 純 利 益				
自 己 株 式 の 取 得				
自 己 株 式 の 処 分			0	0
株主資本以外の項目の 当事業年度中の変動額(純額)				
当事業年度中の変動額合計	—	—	0	0
当 期 末 残 高	77,562	32,562	160,903	193,465

(単位 百万円)

	株 主 資 本				評価・換算 差 額 等	純資産合計
	利 益 剰 余 金		自己株式	株主資本 合 計	そ の 他 有 価 証 券 評価差額金	
	そ の 他 利益剰余金	利益剰余金 合 計				
	繰 越 利益剰余金					
当 期 首 残 高	36,795	36,795	△4,764	303,057	5,540	308,597
当事業年度中の変動額						
剰 余 金 の 配 当	△24,473	△24,473		△24,473		△24,473
当 期 純 利 益	28,782	28,782		28,782		28,782
自 己 株 式 の 取 得			△1	△1		△1
自 己 株 式 の 処 分			1,725	1,725		1,725
株主資本以外の項目の 当事業年度中の変動額(純額)					676	676
当事業年度中の変動額合計	4,309	4,309	1,723	6,033	676	6,710
当 期 末 残 高	41,104	41,104	△3,040	309,090	6,216	315,307

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

貸借対照表及び損益計算書の作成にあたって採用した会計処理の原則及び手続は、次のとおりであります。

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - 有価証券の評価基準及び評価方法
 - (ア) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
 - (イ) その他有価証券
市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産 定率法を採用しております。なお、建物については、定額法を採用しております。
 - (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法
社債発行費 支出時に全額費用処理しております。
4. 引当金の計上基準
 - (1) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。
 - (2) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。
 - (3) 役員株式給付引当金 役員向け株式交付信託制度における将来の当社株式及び金銭の交付に備えるため、株式交付規程に基づき、当事業年度末までに取締役等に割り当てられたポイントに応じた当社株式及び金銭の交付見込額を計上しております。
5. 収益及び費用の計上基準
当社は子会社への経営指導を行っており、当社の子会社を顧客としております。経営指導に係る契約については、当社の子会社に対し、経営戦略等の策定及び内部統制等に関する経営指導を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は時の経過につれて充足されるため、契約期間にわたり期間均等に収益を認識しております。なお、取引対価は、当社において発生する費用を基礎に顧客との契約において定めており、当該契約に定める時期において受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。
6. ヘッジ会計の方法
 - (1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を適用しております。
 - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

- (3) ヘッジ方針 将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。
- (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。

7. 控除対象外消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

[表示方法の変更に関する注記]

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「支払手数料」は116百万円であります。

[会計上の見積りに関する注記]

投資有価証券及び関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	当事業年度 (百万円)
投資有価証券	16,369
関係会社株式	322,335
投資有価証券評価損	336

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

市場価格のない株式等以外のものについては時価法を、市場価格のない株式等については原価法を採用しております。また、市場価格のない株式等以外のものについては、期末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には合理的な反証のない限り、回復する見込みがないものとして減損処理を行い、30%から50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。他方、市場価格のない株式等については、実質価額が取得原価と比べて50%以上下落した場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き減損処理を行っております。

② 主要な仮定

市場価格のない株式等の評価における重要な仮定は、投資先の将来業績及び実質価額です。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

投資先の将来業績及び実質価額が見積り時点と異なった場合、投資有価証券評価損等を計上する可能性があります。

[追加情報]

(役員向け株式交付信託制度)

「役員向け株式交付信託制度」について、連結注記表 [追加情報] に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引」について、連結注記表 [追加情報] に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

[貸借対照表に関する注記]

1. 関係会社に対する短期金銭債権	5,365百万円
2. 関係会社に対する短期金銭債務	144,511百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額	773百万円

[損益計算書に関する注記]

1. 関係会社との取引高	
売上高	48,128百万円
仕入高	1,442百万円
営業取引以外の取引高	55百万円
2. 負担金精算益	
譲渡した子会社の譲渡関連費用の精算見込額が変動したことに伴い、当初見込まれた費用との差額を計上しております。	

[株主資本等変動計算書に関する注記]

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式 (注) 1・2	7,473,553	1,395	2,713,315	4,761,633

- (注) 1. 普通株式の自己株式数の増加1,395株は、単元未満株式の買取りによる増加1,395株、自己株式数の減少2,713,315株は、「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」から「東急不動産ホールディングス従業員持株会」への売却による減少2,641,000株、「役員向け株式交付信託」から対象取締役等への支給による減少72,300株及び株主の買い増しによる減少15株であります。
2. 自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式（当事業年度期首450,550株、当事業年度末378,250株）及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」が所有する当社株式（当事業年度期首6,993,300株、当事業年度末4,352,300株）を含めて表示しております。

[税効果会計に関する注記]

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の 主な原因別の内訳

繰延税金資産	
賞与引当金否認	40百万円
未払事業税	70百万円
LPS投資損失	153百万円
投資有価証券評価損	99百万円
その他	68百万円
繰延税金資産小計	432百万円
評価性引当額	△90百万円
繰延税金資産合計	341百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	2,728百万円
株式評価差額	17百万円
その他	28百万円
繰延税金負債合計	2,774百万円
繰延税金資産（負債）の純額	△2,433百万円

[1 株当たり情報に関する注記]

1. 1 株当たり純資産額 440円95銭
 (注)「1 株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に4,730千株含めております。
2. 1 株当たり当期純利益 40円33銭
 (注)「1 株当たり当期純利益」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に6,166千株含めております。

[関連当事者との取引に関する注記]

(単位 百万円)

属性	会社等の名称	議決権等の 所有割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額	科 目	期末残高
子 会 社	東急不動産(株)	所有 直接 100%	事業活動の 経営管理等	金融収益	12,181	未収収益	4,837
				キャッシュ・マネ ジメント・システ ムによる資金の貸 付(注2)	—	関係会社短期貸付金	137,304
				資金の貸付(注3)	104,251		
				貸付金の回収 (注3)	—	関係会社長期貸付金	1,194,330
				配当金の受取 (注4)	17,350	—	—
子 会 社	(株)東急コミュ ニティー	所有 直接 100%	事業活動の 経営管理等	グループマネジメ ントフィーの受取 (注5)	5,410	—	—
				金融費用	141	未払費用	0
子 会 社	東急リバブル (株)	所有 直接 100%	事業活動の 経営管理等	キャッシュ・マネ ジメント・システ ムによる資金の借 入(注2)	—	短期借入金	58,005
				配当金の受取 (注4)	9,048	—	—

- (注) 1. 取引条件については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。
2. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付、借入については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。また、金利は市場金利を勘案して決定しております。
3. キャッシュ・マネジメント・システム以外の貸付については、期中の貸付総額と、貸付回収額を記載しております。
 また、期末残高については、キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付と合わせて合計金額を記載しております。貸付金利は市場金利を勘案して決定しております。
4. 受取配当金は子会社の財務状況を勘案し、一定の基準に基づき決定しております。
5. グループマネジメントフィーは当社の営業費用等を基礎として各子会社の営業利益や総資産に基づき決定しております。