有価証券報告書

（金融商品取引法第24条第１項に基づく報告書）

事 業 年 度　　自　2019年４月１日
（第　７　期）　　至　2020年３月31日

東急不動産ホールディングス株式会社

(E27633)

目次

頁

表紙
第一部　企業情報 …… 1
第１　企業の概況 …… 1
１．主要な経営指標等の推移 …… 1
２．沿革 …… 3
３．事業の内容 …… 4
４．関係会社の状況 …… 6
５．従業員の状況 …… 9
第２　事業の状況 …… 10
１．経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 …… 10
２．事業等のリスク …… 14
３．経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 …… 17
４．経営上の重要な契約等 …… 27
５．研究開発活動 …… 27
第３　設備の状況 …… 28
１．設備投資等の概要 …… 28
２．主要な設備の状況 …… 28
３．設備の新設、除却等の計画 …… 35
第４　提出会社の状況 …… 36
１．株式等の状況 …… 36
２．自己株式の取得等の状況 …… 41
３．配当政策 …… 42
４．コーポレート・ガバナンスの状況等 …… 43
第５　経理の状況 …… 64
１．連結財務諸表等 …… 65
２．財務諸表等 …… 115
第６　提出会社の株式事務の概要 …… 123
第７　提出会社の参考情報 …… 125
１．提出会社の親会社等の情報 …… 125
２．その他の参考情報 …… 125

第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 126

監査報告書

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年６月25日
【事業年度】	第７期（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　西川　弘典
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
【電話番号】	０３（６４５５）０８３４
【事務連絡者氏名】	執行役員　　西村　和浩
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号（本社）
【電話番号】	０３（６４５５）０８３４
【事務連絡者氏名】	執行役員　　西村　和浩
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

（１）連結経営指標等

回次		第３期	第４期	第５期	第６期	第７期
決算年月		2016年３月	2017年３月	2018年３月	2019年３月	2020年３月
営業収益	（百万円）	815,479	808,503	866,126	901,884	963,198
経常利益	（百万円）	56,379	63,631	68,691	70,744	67,499
親会社株主に帰属する当期純利益	（百万円）	28,718	31,518	35,185	37,459	38,611
包括利益	（百万円）	30,081	31,833	34,337	35,379	33,265
純資産額	（百万円）	422,381	446,307	475,345	568,698	594,246
総資産額	（百万円）	1,984,382	2,067,152	2,173,225	2,405,249	2,487,369
１株当たり純資産額	（円）	687.92	726.59	768.85	780.78	811.04
１株当たり当期純利益	（円）	47.18	51.77	57.80	56.84	53.70
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率	（%）	21.1	21.4	21.5	23.3	23.5
自己資本利益率	（%）	7.1	7.3	7.7	7.3	6.7
株価収益率	（倍）	16.2	11.7	13.4	11.6	9.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	87,922	68,925	12,265	44,522	△6,660
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△112,372	△70,988	△96,423	△60,389	△147,223
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△30,518	23,042	82,400	139,093	65,077
現金及び現金同等物の期末残高	（百万円）	39,864	61,865	61,729	184,800	97,037
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	19,230 (9,763)	20,421 (10,516)	21,091 (10,957)	21,976 (11,670)	22,953 (12,214)

（注）１．営業収益には、消費税等を含んでおりません。

２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

３．「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号　2018年２月16日）等を第６期の期首から適用しており、第５期の連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

（２）提出会社の経営指標等

回次		第３期	第４期	第５期	第６期	第７期
決算年月		2016年３月	2017年３月	2018年３月	2019年３月	2020年３月
営業収益	（百万円）	19,885	15,427	23,897	26,717	28,301
経常利益	（百万円）	11,293	6,556	14,980	17,119	17,093
当期純利益	（百万円）	10,854	5,969	14,711	16,525	16,382
資本金	（百万円）	60,000	60,000	60,000	77,562	77,562
発行済株式総数	（株）	640,830,974	640,830,974	640,830,974	719,830,974	719,830,974
純資産額	（百万円）	216,559	214,721	221,802	295,895	299,792
総資産額	（百万円）	999,772	1,056,756	1,118,558	1,300,207	1,442,477
１株当たり純資産額	（円）	355.74	352.72	364.28	411.52	416.85
１株当たり配当額	（円）	12.00	13.00	14.50	15.50	16.00
（内１株当たり中間配当額）	（円）	(5.50)	(6.50)	(7.00)	(7.50)	(8.00)
１株当たり当期純利益	（円）	17.83	9.81	24.17	25.07	22.78
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率	（%）	21.7	20.3	19.8	22.8	20.8
自己資本利益率	（%）	5.0	2.8	6.7	6.4	5.5
株価収益率	（倍）	42.8	61.6	32.1	26.4	22.7
配当性向	（%）	67.3	132.6	60.0	61.8	70.2
従業員数	（人）	55	52	56	52	67
（外、平均臨時雇用者数）	（人）	(5)	(7)	(10)	(14)	(15)
株主総利回り	（%）	94.6	76.7	99.3	87.4	71.8
（比較指標：配当込みTOPIX）	（%）	(89.2)	(102.3)	(118.5)	(112.5)	(101.8)
（比較指標：配当込みTOPIX（不動産業））	（%）	(82.0)	(76.1)	(86.3)	(89.3)	(69.0)
最高株価	（円）	1,016	825	914	878	810
最低株価	（円）	604	528	590	501	425

（注）１．営業収益には、消費税等を含んでおりません。

２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

３．「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号　2018年２月16日）等を第６期の期首から適用しており、第５期の事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

４．最高株価及び最低株価は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

２【沿革】

当社は2013年10月１日に共同株式移転の方法により東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リバブル㈱の完全親会社として設立されました。

2013年10月	当社設立、東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2014年４月	賃貸住宅管理を行う東急住宅リース㈱を設立
2016年11月	学生マンション管理事業等を行う㈱学生情報センターの株式を取得
2017年４月	東急不動産コンフォリア投信㈱が東急不動産アクティビア投信㈱を吸収合併し、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱からその事業の一部を承継、東急不動産リート・マネジメント㈱に商号変更
2017年10月	㈱東急コミュニティーがリフォーム事業を行う㈱東急Ｒｅ・デザインを設立し、㈱東急コミュニティー及び㈱東急ホームズからリフォーム事業の一部を承継

また、2013年10月１日に共同株式移転により当社の完全子会社となりました東急不動産㈱の沿革は、以下のとおりであります。

1953年12月	東急不動産㈱設立、東京急行電鉄㈱（現 東急㈱）から不動産販売業等を譲り受ける
1955年４月	不動産賃貸業に進出（代官山東急アパート竣工）
1956年４月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
1961年10月	東京証券取引所市場第一部に指定
1969年12月	東急ホームサービス㈱（1969年㈱東急アメニックスに商号変更）を設立
1970年４月	ビル及びマンションの管理を行う㈱東急コミュニティーを設立
1970年８月	大阪支店開設（現 関西支店）
1970年10月	大阪証券取引所市場第一部に株式上場（2007年11月上場廃止）
1972年３月	不動産の仲介業を行う㈱エリアサービス（現 東急リバブル㈱）を設立
1975年11月	ゴルフ事業に進出（札幌東急ゴルフクラブ開業）
1976年８月	住関連及びＤ・Ｉ・Ｙ用品の販売を行う㈱東急ハンズを設立
1978年３月	別荘の販売を行う東急リゾート㈱を設立
1981年10月	札幌支店及び福岡支店を開設（2001年３月福岡支店廃止）
1982年９月	建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム㈱を設立
1982年12月	スキー事業に進出（蓼科東急スキー場開業）
1986年７月	会員制スポーツクラブ事業に進出（東急スポーツオアシス江坂開業）
1988年６月	会員制リゾートホテル事業に進出（東急ハーヴェストクラブ蓼科開業）
1998年２月	都市型ホテル事業に進出（東急ステイ蒲田開業）
1998年11月	㈱東急コミュニティー　東京証券取引所市場第二部に株式上場
1999年12月	東急リバブル㈱　東京証券取引所市場第二部に株式上場
2000年３月	㈱東急コミュニティー　東京証券取引所市場第一部に指定
2001年３月	東急リバブル㈱　東京証券取引所市場第一部に指定
2001年10月	全国のリゾート運営子会社を㈱東急リゾートサービスに統合
2003年３月	シニア住宅・介護施設の開発を行う㈱イーライフデザイン(現 ㈱東急イーライフデザイン)設立
2006年４月	会員制フィットネス事業を㈱東急スポーツオアシスに承継
2007年２月	不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱を設立
2008年４月	東急ホーム㈱が㈱東急アメニックスを吸収合併し、㈱東急ホームズに商号変更
2009年１月	商業施設運営を行う東急不動産ＳＣマネジメント㈱を設立
2009年10月	賃貸住宅に係る不動産投資信託の資産運用を行うＴＬＣリアルティマネジメント㈱（現 東急不動産リート・マネジメント㈱）設立
2010年11月	商業施設・オフィス等に係る不動産投資信託の資産運用を行うＴＬＣタウンシップ㈱（現 東急不動産リート・マネジメント㈱）設立
2012年６月	アクティビア・プロパティーズ投資法人　東京証券取引所に上場
2012年７月	インドネシアにてコンドミニアム事業等を行う「PT.TOKYU LAND INDONESIA」を設立
2013年２月	コンフォリア・レジデンシャル投資法人　東京証券取引所に上場
2013年９月	完全親会社である東急不動産ホールディングス㈱の設立に伴い３社（東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リバブル㈱）が東京証券取引所市場第一部の上場を廃止

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社184社（うち連結子会社172社）、関連会社68社で構成され、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業を主な事業内容としております。各事業の位置づけは次のとおりであり、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第２項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

都市事業

東急不動産㈱等がオフィスビル、商業施設、物流施設等の開発、賃貸、運営、売却業務及び、再生可能エネルギー発電施設の開発、運営、売却業務を行っております。一部のオフィスビルについては㈱東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産ＳＣマネジメント㈱に運営を委託しております。

また、東急住宅リース㈱や㈱学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っているほか、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産リート・マネジメント㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

住宅事業

東急不動産㈱がマンション、戸建住宅等の分譲を行っております。なお、東急不動産㈱の販売するマンション、戸建住宅等については、主に東急リバブル㈱が販売代理を行っております。

管理事業

㈱東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業を行っております。

仲介事業

東急リバブル㈱等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っております。

ウェルネス事業

東急不動産㈱等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っております。

また、東急不動産㈱等が会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、㈱東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、東急不動産㈱がシニア住宅の経営を行い、㈱東急イーライフデザインに運営を委託しております。

さらに、東急ステイ㈱が都市型ホテル、㈱イーウェルが企業福利厚生の受託事業、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っております。

ハンズ事業

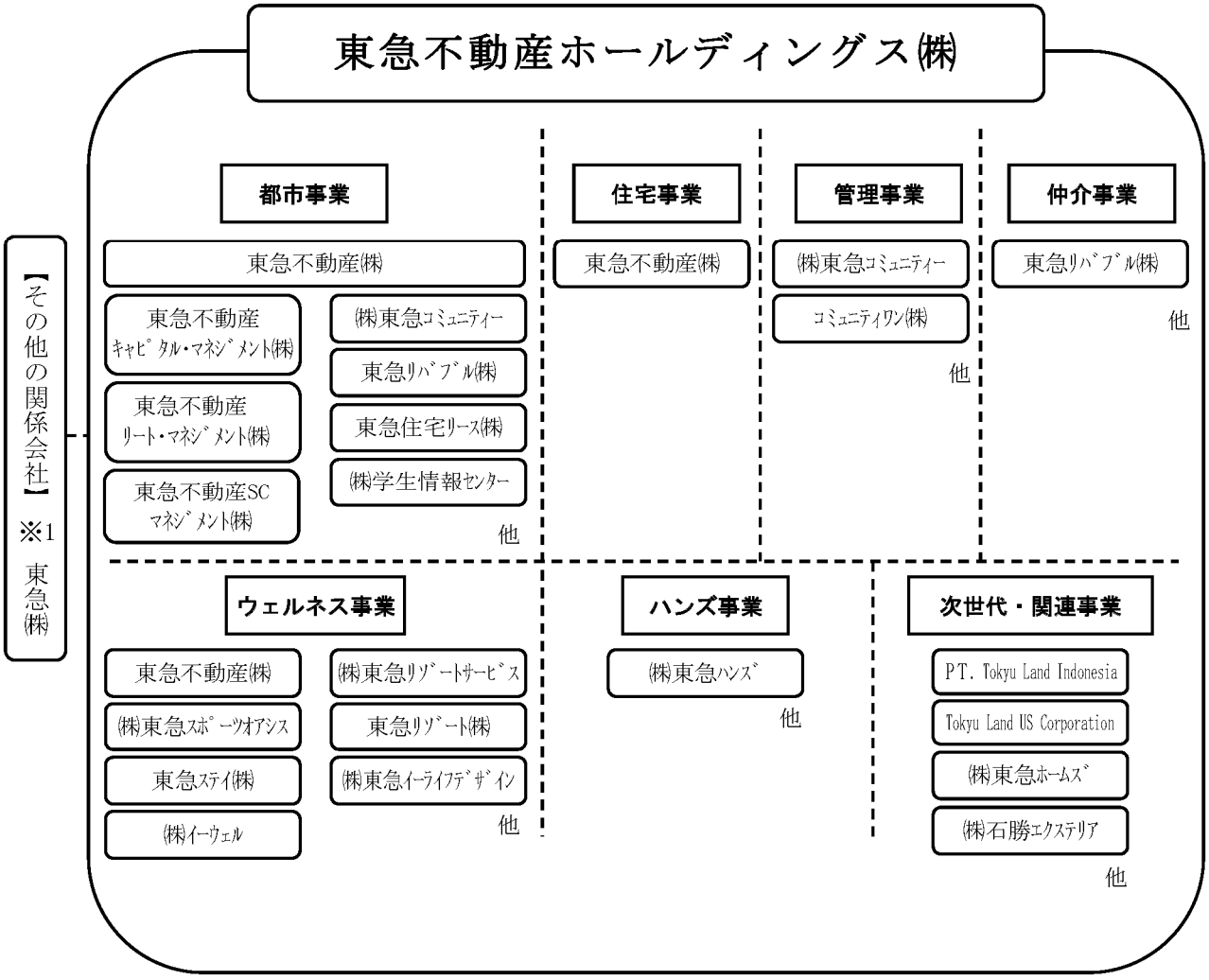
㈱東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

次世代・関連事業

PT.Tokyu Land Indonesia及びTokyu Land US Corporation等が海外事業を行っているほか、㈱東急ホームズが、注文住宅等の建設請負業務等を、㈱石勝エクステリアが造園工事業を行っております。なお、㈱東急ホームズにおいては2020年３月31日をもって注文住宅の建設請負事業を終了し、その他の新築工事請負事業は2020年４月１日付で管理事業セグメントに移管されております。

上記のほか、仲介事業ではその他の関係会社である東急㈱が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル㈱が受託するなどしております。

2020年３月末における主な事業の系統図は次のとおりであります。



※１　東急㈱は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

4【関係会社の状況】

2020年３月31日現在

名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有の割合（%）	関係内容
（連結子会社）					
※３，６ 東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	都市 住宅 ウェルネス 次世代・関連	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
※４，６ ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	都市 管理	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
※５，６ 東急リバブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	都市 仲介	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
㈱東急ハンズ	東京都 新宿区	400	ハンズ	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
東急住宅リース㈱	東京都 新宿区	100	都市	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
㈱学生情報センター	京都府 京都市	40	都市	100.00	役員の兼任、資金貸借
東急不動産キャピタル・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
東急不動産ＳＣマネジメント㈱	東京都 渋谷区	100	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
東急不動産リート・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	200	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
ライフ＆ワークデザイン㈱	東京都 渋谷区	30	都市	100.00 (100.00)	―
㈱日本住情報交流センター	神奈川県 横浜市都筑区	98	都市	52.73 (52.73)	資金貸借
東急ステイ㈱	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱東急スポーツオアシス	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借、役員の兼任
㈱東急イーライフデザイン	東京都 渋谷区	400	ウェルネス	97.27 (97.27)	資金貸借、役員の兼任
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	ウェルネス	68.00 (68.00)	資金貸借、役員の兼任
東急リゾート㈱	東京都 渋谷区	480	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱東急リゾートサービス	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借、役員の兼任
ＴＬＣゴルフリゾート㈱	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
伊豆観光開発㈱	静岡県 伊東市	90	ウェルネス	99.99 (99.99)	資金貸借
勝山高原開発㈱	福井県 勝山市	290	ウェルネス	84.05 (84.05)	資金貸借
ニセコ東急リゾート㈱	北海道 虻田郡	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
玉原東急リゾート㈱	群馬県 沼田市	100	ウェルネス	90.00 (90.00)	資金貸借

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有又は被所有の割合 (%)	関係内容
㈱ハンターマウンテン塩原	栃木県 那須塩原市	50	ウェルネス	99.89 (99.89)	資金貸借
㈲大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
房総興発㈱	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	ウェルネス	98.40 (98.40)	資金貸借
㈱芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
佐倉ゴルフ開発㈱	千葉県 佐倉市	100	ウェルネス	51.00 (51.00)	資金貸借
関西カントリー㈱	京都府 亀岡市	50	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	ウェルネス	80.00 (80.00)	資金貸借
瀬良垣ホテルマネジメント㈱	沖縄県 国頭郡	100	ウェルネス	60.00 (60.00)	資金貸借
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	パラオ 共和国	百万米ドル 23	ウェルネス	99.99 (99.99)	－
東急少額短期保険㈱	東京都 渋谷区	299	ウェルネス	100.00 (100.00)	役員の兼任
㈱東急ホームズ	東京都 渋谷区	400	次世代・関連	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	次世代・関連	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
ＰＴ．Tokyu Land Indonesia	インドネシア共和国	百万米ドル 120	次世代・関連	100.00 (100.00)	－
Tokyu Land US Corporation	米国	米ドル 50	次世代・関連	100.00 (100.00)	－
Tokyu Land Asia Pte.Ltd.	シンガポール共和国	百万米ドル 35	次世代・関連	100.00 (100.00)	－
その他132社					

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有又は被所有の割合 (%)	関係内容
(持分法適用関連会社)					
東急保険コンサルティング㈱	東京都 渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	―
㈱メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコンサルティング業務等	20.00 (20.00)	―
リニューアブル・ジャパン㈱	東京都 港区	1,607	再生可能エネルギー発電事業等	17.70 (17.70)	―
アールジェイ・インベストメント㈱	東京都 港区	250	資産運用業務等	33.40 (33.40)	―
その他24社					
(その他の関係会社)					
※7 東急㈱	東京都 渋谷区	121,724	交通事業 不動産事業他	被所有 16.01 (0.10)	役員の兼任

(注) 1．連結子会社における「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2．「議決権の所有又は被所有の割合」欄の（ ）内は間接所有又は間接被所有割合で内数であります。

※3．東急不動産㈱は売上高（連結売上高相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

（1）売上高　285,427百万円
（2）経常利益　34,400百万円
（3）当期純利益　20,493百万円
（4）純資産額　325,157百万円
（5）総資産額　1,679,107百万円

※4．㈱東急コミュニティーは売上高（連結売上高相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

（1）売上高　129,963百万円
（2）経常利益　9,208百万円
（3）当期純利益　6,487百万円
（4）純資産額　70,183百万円
（5）総資産額　125,246百万円

※5．東急リバブル㈱は売上高（連結売上高相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

（1）売上高　131,384百万円
（2）経常利益　15,618百万円
（3）当期純利益　10,703百万円
（4）純資産額　64,758百万円
（5）総資産額　112,678百万円

※6．特定子会社であります。

※7．有価証券報告書提出会社であります。

5【従業員の状況】

（1）連結会社の状況

2020年３月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
都市	2,674　(640)
住宅	279　(75)
管理	7,981　(6,471)
仲介	3,354　(－)
ウェルネス	4,794　(3,455)
ハンズ	2,797　(1,362)
次世代・関連事業	425　(155)
全社（共通）	649　(57)
合計	22,953　(12,214)

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
２．全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

（2）提出会社の状況

2020年３月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
67　(15)	44.3	18.3	11,372

セグメントの名称	従業員数（人）
全社（共通）	67　(15)
合計	67　(15)

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

（3）労働組合の状況

当社の従業員は、東急不動産㈱等からの出向者であるため、労働組合は組織されておりません。なお、連結子会社のうち東急不動産㈱には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

第２【事業の状況】

１【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

（１）会社の経営の基本方針

当社グループは７つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、お客さまとともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急ブランド」の価値向上に努めております。

これまで時代の変化やお客さまの需要を捉え、新たなライフスタイルの創造に向けて常に探求し、豊かな社会の実現に挑戦してきました。グループが持つ資本と創業以来培ってきた「挑戦するDNA」をもとに、経営課題、社会課題の解決に挑み、お客さまに価値を提供し続けることが当社グループの使命です。

また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に取り組み、変わりゆく時代へ挑戦を続けていくことで、株主価値・企業価値の向上を図ってまいります。

（２）中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

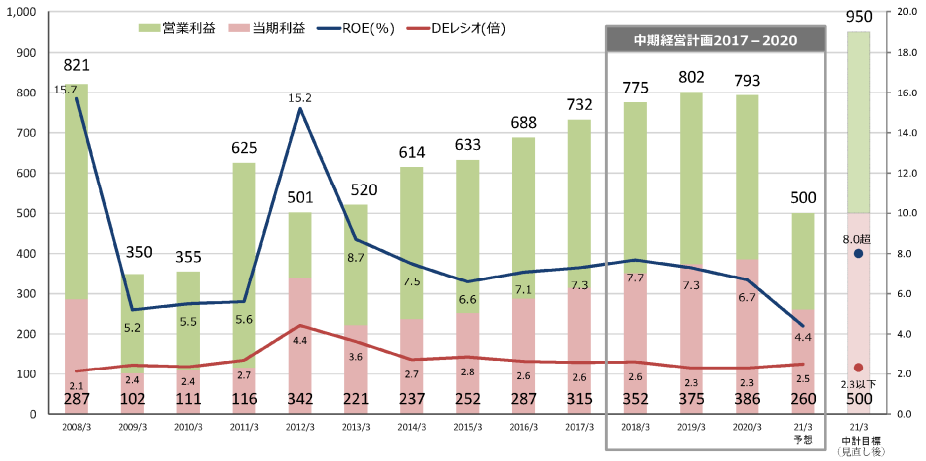
当社グループは、持株会社体制への移行（2013年10月）を踏まえ、2014年11月にグループ中長期経営計画「『Value Frontier 2020』～価値を創造し続ける企業グループへ～」（2014年度～2020年度）を策定、東京オリンピック開催や東急グループの総力を挙げた再開発事業の推進により渋谷駅周辺が大きな変貌を遂げる2020年度までを期間とし、「関与アセット拡大」と「新たな需要創出」により「価値を創造し続ける企業グループ」を目指してまいりました。

2017年５月に中長期経営計画の後半４ヵ年（2017年度～2020年度）の中期経営計画「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」（以下、「本計画」といいます。）を策定いたしました。本計画では、中長期経営計画で定めた２つの基本方針である「関与アセット拡大」及び「新たな需要創出」を継続し、事業環境の変化に対応した以下３つの成長戦略を推進、さらに「事業間シナジーの取り組み強化」とともに「グループ経営資源最適化及びESGマネジメント」に注力することで、収益水準の持続的成長を図り、ハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造・提案する企業グループを目指しております。

成長戦略①　ライフスタイル提案型の街づくり
成長戦略②　循環型再投資事業の領域拡大
成長戦略③　ストックの活用強化

本計画のうち前半の２ヵ年が終了した2019年５月、活況なオフィス市場をはじめとする堅調な事業環境、当初の計画を上回る事業実績、2018年10月の公募増資の実施等を踏まえ、本計画の最終年度である2020年度の数値目標を見直しました。見直し後の数値目標は、営業利益950億円、親会社株主に帰属する当期純利益500億円、D/Eレシオ2.3倍以下、EBITDA倍率10倍水準とし、また、株主価値向上の指標として、ROE・EPSの目標を追加し、株主資本コストを念頭にROEの目標を8%超、EPSは69.53円に設定しました。

しかし、新型コロナウイルスのパンデミックに伴い、2019年度の第４四半期より、当社グループの事業において、商業施設・運営施設・営業店舗等において大きな影響が発生しております。2020年度における数値目標の達成は困難な状況となり、業績予想は営業利益500億円、親会社株主に帰属する当期純利益260億円といたしました。



2020年度の業績予想については、新型コロナウイルスの感染拡大影響を合理的に見積もることが難しい状況にありますが、第１四半期は当社グループの事業活動に大きな制約が生じ、第２四半期以降は徐々に回復することを想定して算出しております。

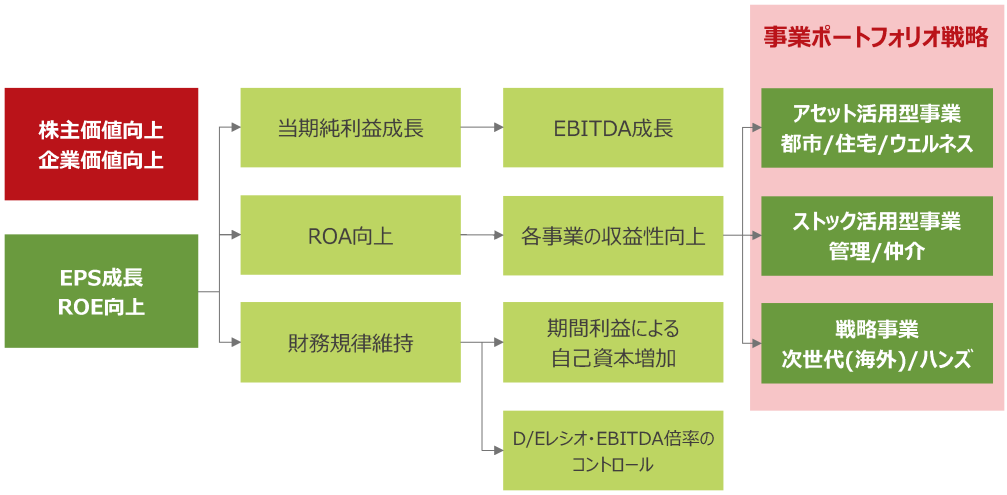
臨時休業等により影響が生じる事業は、都市事業セグメントの商業施設、ウェルネス事業セグメントの運営施設、ハンズ事業セグメントであり、営業店舗の休止など営業活動の制限により影響が生じる事業は、住宅事業セグメントの分譲マンション、管理事業セグメントの工事業、仲介事業セグメント、次世代・関連事業セグメントのインドネシアにおける分譲マンション等が挙げられ、当社グループの全セグメントにおいて影響が発生することを見込んでおります。なお、新型コロナウイルスの感染拡大の収束時期等により、実際の業績等は変動する可能性があります。

新型コロナウイルスの感染拡大影響を受けた2020年度の活動方針として、当社グループのサステナビリティ確保と、パラダイムシフトに対応した改革を進めます。サステナビリティ確保については、お客さまや社員を始めとするステークホルダーの安全確保を最優先とし、コストの見直しの徹底、市況変調を奇貨とした投資機会の見極め、新たな商品やサービスの提供等に取り組みます。パラダイムシフトに対応した改革としては、当社グループの社会的使命に沿ったビジネスモデルの進化とともに、DXの活用等、新しい事業機会の創出にも注力します。

現在の事業環境においても、当社グループの株主価値及び企業価値の中長期的な向上を目指すというミッションは変わらず、2020年度は次期中長期経営計画への課題整理を行う足場固めの１年にする予定です。

（３）経営環境及び対処すべき課題

当社グループでは、株主価値及び企業価値の向上に向け、財務規律を維持しつつ収益力強化を図ることで、EPSの成長とROEの向上を目指す（下図参照）ことを基本方針としています。



各事業セグメント及び非財務分野における経営環境及び重点戦略は以下のとおりです。

①　都市事業セグメント

オフィス市場は、働き方改革の進展や採用強化を目的とした移転及び増床ニーズが拡大し、賃料は上昇基調が続くなど、好調に推移してきました。当社グループ保有物件における2020年３月末時点での空室率（オフィスビル・商業施設）も0.6％と、引き続き旺盛な需要に支えられて低水準を維持しております。

大型開発プロジェクトについては、2019年度には渋谷ソラスタ及び渋谷フクラスが満室で稼働し、2020年度には当社グループ最大規模のオフィスビルである東京ポートシティ竹芝（オフィスタワー）の竣工及び開業を予定するなど、順調に進捗しております。その一方で、オフィス市場は一般的に景気や企業業績に遅行する傾向にあるため、今後の新型コロナウイルスによる影響については、注視が必要です。

商業施設については、足元のテナント売上高は2019年10月の消費増税以降も堅調に推移しておりましたが、短期的には新型コロナウイルスの感染拡大によるテナント売上高への影響、中長期的にはEC化率（消費に占めるEC経由の割合）の上昇予測によるビジネスモデルの転換等に注視が必要な環境です。

当社グループが、直近で最も資産規模を拡大させてきた再生可能エネルギー事業は、FIT価格によって売電収益が固定されており、景気変動等に対する影響が少ない安定的な事業です。外部環境としては、政府が2030年度の電源構成において、再生可能エネルギーの割合を22～24％に成長させる方針を掲げていることに加え、2015年の東京証券取引所でのインフラファンド市場の開設以降は資産の流動性も高まっております。

2020年度の当セグメントにおいては、新規物件の取得環境が過熱する状況の中での厳選投資及び、東京ポートシティ竹芝や（仮称）九段南一丁目プロジェクト等の開発中の大型プロジェクトの着実な推進が重点課題となっております。

② 住宅事業セグメント

分譲マンション市場は、都心立地や利便性を重視する顧客志向、住宅ローン金利の低位安定等に加え、2019年の供給戸数が首都圏で31,238戸、関西エリアで18,042戸（出典：㈱不動産経済研究所資料）と引き続き縮小した市場のもと、分譲価格は高止まりが続いております。当社グループのマンション販売は堅調に推移しており、2020年度期初時点での分譲マンションの通期売上予想に対する契約済割合は50%となっております。その一方で、新型コロナウイルスの感染拡大影響による住まいに対するニーズの更なる多様化については、今後注視する必要があります。当セグメントで投資家向けの開発及び売却を行っている賃貸マンションについては、東京23区を中心とする都市部への若年層の転入超過が継続していることや、新型コロナウイルスの感染拡大影響を直接は受けにくい資産であることから、投資家向けの旺盛な需要が継続する見込みです。

また、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会関連の工事による需要が一段落した一方で、慢性的な人工不足により工事金の高止まりは継続すると想定しております。

当社グループでは、ハード面とソフト面、両面からの商品の付加価値向上を重点課題として取り組んでおり、「一人ひとりの暮らしに新しい物語を。」をコンセプトに、住まいを起点とした新しいライフスタイルを提案する街を「LIFE STORY TOWN」として展開しております。2020年度に竣工及び引渡予定のブランズタワー大船を中心とする大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業では、エリアマネジメント業務を受託した㈱東急コミュニティーを中心として、地域コミュニティとの交流機会の創出及び区分所有者・入居者等のコミュニティ形成を目的とした、活気ある街の創出を図ります。

③ 管理事業セグメント

管理事業セグメントにおける事業環境は、管理民営化の拡大や管理難易度が高い複合施設管理の増加、改修及びリフォーム需要の拡大等が追い風である一方、新規物件管理受注環境の悪化や、近年の働き方の多様化等による人材確保難等については、対応すべき課題として認識しております。また、新型コロナウイルスの感染拡大影響による、今後のデジタル化の進化を含めた省人化技術の活用等については、注視及び対応が必要です。

重点課題としては、管理業における収益性や将来性を考慮した上でのストック拡大戦略の実行、工事業においては当社グループのシナジーを最大限利用した営業強化を進める方針です。

④ 仲介事業セグメント

仲介事業における事業環境は、新築分譲マンションの供給戸数の低位安定により中古住宅市場の拡大が見込まれる一方で、長期的にはITの進化等による事業構造の変化への注視が必要と認識しております。直近では、リテール市場においては2019年10月の消費増税の反動による一時的な取引件数の減少はあったものの、住宅ローンの低金利も手伝い、引き続き堅調な市況となっております。ホールセール市場においても、J-REIT等の物件取得意欲は依然旺盛となっており、堅調な市況が続いておりましたが、新型コロナウイルスの感染拡大影響による不動産流通市場の変動については、今後注視が必要と考えております。

今後はDX活用による営業活動の効率化や、リテール部門における取引件数の更なる積み上げ、ホールセール部門における事業領域の拡大を目的とした法人戦略の強化等を重点課題として考えております。

⑤ ウェルネス事業セグメント

ウェルネス事業は、当社グループのハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造、提案するという価値創造ストーリーのカギとなるセグメントとなります。近年では、高齢者人口の増加及び健康寿命延伸への注目度の向上や、2012年以降の訪日外国人の増加等、当セグメントの事業環境は好転してまいりました。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大により、インバウンドを含む宿泊需要の減少や生活様式の変化等、短期的な影響は特に大きいセグメントとなっております。

当セグメントは、労働集約型の運営業が中心となっております。その中で顧客満足度向上やマーケティング力向上に資するICTツールの更なる活用及び、運営会社の統合など組織改編を含めた生産性の向上を重点課題と認識しております。

⑥ ハンズ事業セグメント

小売事業においては、中短期的にはECの拡大や2019年10月の消費増税等で事業環境が変化してまいりました。更に、新型コロナウイルスの感染拡大影響により、生活様式の変化も加速しており、今後は「ウィズコロナ」及び「アフターコロナ」を見据えた上で、事業環境変化への対応が必要です。

当セグメントでは、デジタルネイティブ世代に向けた情報発信や、EC売上の拡大に向けたデジタル戦略の強化により、消費者の生活様式の変化等に対応する施策の実施を重点課題としております。

⑦　次世代・関連事業セグメント

当セグメントでは、㈱東急ホームズが事業展開する輸入注文住宅事業を2020年３月末日をもって終了し、その他の同社の新築工事請負事業を㈱東急Ｒｅ・デザインへ移管するなど、事業環境の変化に対応した事業改革を進めております。

今後注力する海外事業においては、対象国を厳選した上で、外部資金の積極活用により関与資産を拡大、フィー収入を基盤とした安定的な収益を創出するとともに、循環型再投資モデルの深化・発展を促進することを重点課題としております。また、新型コロナウイルスの感染拡大影響は、当社グループが事業を展開する北米やアジア各国でも広がっており、各物件の販売状況や工事状況等については、適切な状況把握と管理に努めてまいります。

⑧　非財務面における取り組み

当社グループでは、持続的成長と長期的企業価値向上を実現するため、「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現する」というサステナビリティビジョンのもと、ESG（環境・社会・ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけています。

上記ビジョンに基づき、E（環境）の分野においては、RE100への加盟やTCFDの提言への賛同を行い、気候変動についてのシナリオ分析に基づくリスクと事業機会の検証を実施しています。S（社会）の分野では、働き方改革の推進に加え、2019年度は「東急不動産ホールディングスグループ　人権方針」及び「東急不動産ホールディングス　サステナブル調達方針」の策定を行いました。なお、2020年３月に経済産業省と東京証券取引所が主催する「健康経営銘柄」に初めて選定されました。「健康経営銘柄」は１業種につき原則１企業が選定されるもので、経営的な視点から社員の健康管理に戦略的に取り組む優れた企業としての評価をいただいているものです。またG（ガバナンス）の分野では、指名・報酬委員会の設置や、取締役会の実効性についての第三者評価を実施するなど、改善に取り組んでおります。

2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

（1）経営に重要な影響を及ぼすと想定されるリスク

当社グループでは、「リスク管理基本規程」において、グループ各社の経営目標の達成を阻害する事象として、７つの個別リスクを定めております。当該個別リスク及び重要性の高い新たなリスクの中から、４つのリスク（投資リスク・財務資本リスク・人事労務リスク・気候変動リスク）について、より経営成績及び財務状況等への影響が大きいリスクと認識しております。

なお、これらのリスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合に当社グループの経営成績及び財務状況等に与える影響の定量的な内容については、合理的な予見が困難であるため記載しておりません。

各リスクについての考え方は以下のとおりとなります。

① 投資リスク

当社グループの事業の中で多額の投資を伴う都市事業セグメント、住宅事業セグメント、ウェルネス事業セグメント、次世代・関連事業セグメント等においては、国内外の景気動向や企業業績、個人消費動向、不動産市況、競合環境、政府や日本銀行の政策変更、東京都心を中心とした事業エリアの状況等の影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ経営企画部を主管部署とし、投資対象アセット毎のリスクファクターを定めた上でVaR値を算出、継続的なモニタリングを行うことでリスク量の管理を行っております。

② 財務資本リスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本及び、金融機関からの借入金や社債発行による資金調達等で対応しております。今後金利が上昇した場合や株価が著しく下落した場合には、経営成績及び財務状況等に対して大きな影響を与える可能性があります。

金融機関等からの資金調達については、金利変動による影響を軽減するため、有利子負債の大部分を長期による借入とし、さらに金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資以外についてはほぼ金利を固定化し、今後金利が上昇した場合の経営成績に与える影響を最小限に抑える取り組みを行っております。なお、当連結会計年度末の有利子負債における長期比率は89.7%、固定比率は86.7%です。また、当社のグループ財務部を主管部署とし、金融市場の動向分析及び金利上昇時の当社への影響の定量的なシミュレーションを行っております。

自己資本については、資本市場の動向分析を行うとともに、IR活動による株主・投資家との対話内容の取締役会等へのフィードバック等を実施しており、引き続き株価の適正化を図ってまいります。

③ 人事労務リスク

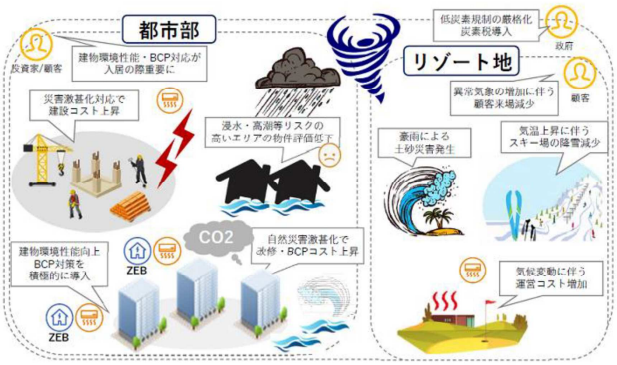
当社グループでは専門性の高い人財を強みの１つと認識しております。しかし、昨今の少子高齢化等の社会構造変化により人財の継続的な確保や育成が達成出来ない場合、当社グループの成長を阻害する大きな要因となる可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ人事部を主管部署とし、長時間労働の削減や有給休暇の取得奨励はもちろん、テレワークや在宅勤務制度等、社員の多様な働き方に対応した施策で、従業員に選ばれる企業を目指しております。なお、このような取り組みが評価され、経済産業省及び東京証券取引所が、従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組む上場企業を選定する「健康経営銘柄2020」に選定されました。

④　気候変動リスク

当社グループでは1998年に定めた環境ビジョンに基づき、事業活動を通じて、継続的に環境課題への取り組みを推進しています。中でも気候変動については重要な課題であると認識しています。気候変動における移行リスクと物理リスクは、当社グループの事業への影響を及ぼす可能性があります。移行リスクとしては、炭素税など法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、地球温暖化による降雪量減少によるスキー場運営事業への影響や、異常気象の激甚化による建物被害や工事期間の延長によるコスト増などが想定され、事業へ悪影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては、当社のコーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進室を主管部署とし、事業部門と協働してグループ横断的に取り組んでいます。取り組みの内容についてはサステナビリティ委員会で審議・協議し、必要に応じて取締役会に報告しています。また、当社は「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に2019年より賛同し、その取り組みについて議論する「TCFDコンソーシアム」にも参加しております。



■4℃シナリオ（気候変動大）

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響
自然災害激甚化	〈都市部〉 風水害による建物被害 〈リゾート地〉 土砂災害等発生による損失	↓	〈都市部・リゾート地〉 BCP対応による差別化	↑
平均気温上昇	〈都市部〉 海面上昇・高潮による建設立地および建物設計の制約 〈リゾート地〉 降雪減少によるスキー場の営業時間短縮	↓	〈都市部〉 建物強靭化。リモートワーク・サテライトオフィス対応 〈リゾート地〉 高性能・先進的な降雪機導入。	↑

■2℃シナリオ（規制影響大）

炭素税導入	〈都市部・リゾート地〉 炭素税支払いコスト発生	↓	〈都市部・リゾート地〉 高環境性能建物の優位性、再生可能エネルギー活用	↑

⑤　法務コンプライアンスリスク

当社グループの社員や事業活動において、法令等に抵触する事態が発生した場合や、発生した損害に対する賠償金の支払い等が必要となる場合には、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ法務部を主管部署とし、コンプライアンスを実現するための活動計画（コンプライアンス・プログラム）の策定・推進など、グループ各社においてコンプライアンス体制を構築し、コンプライアンス経営の徹底に努めております。具体的には、東急不動産ホールディングスグループの全役員及び従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定めるとともに、その理解・実践のための具体的マニュアルとして、「東急不動産ホールディングスグループ　コンプライアンスマニュアル」を策定し、定期的に研修などを行うことで、全役員及び従業員に対しコンプライアンスの周知・徹底を図っています。

⑥　IT戦略リスク

当社グループ及び社会を取り巻くIT環境は目覚ましく進化しており、技術革新や顧客需要の変化に対して当社グループが適切かつ迅速に対応できなかった場合には、将来的に当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループIT戦略部を主管部署とし、新規技術の各事業への応用可能性等を検討しております。また当社においては2020年４月より、グループ内の集積データの活用や、デジタル技術を活用したグループ横断的なビジネスモデル革新の推進体制強化を目的として「DX推進室」を新設いたしました。

⑦　情報漏洩リスク

当社グループでは、住宅事業セグメントや仲介事業セグメント、ウェルネス事業セグメント等において多くのお客さまの個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ従業員によって情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部を主管部署とし、セキュリティ対策等による情報システムの強化や、標的型攻撃メール訓練等の研修実施による社員のリテラシー向上施策を行っております。

⑧　危機管理対応

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、テロ、事故、火災、疫病その他の人災等が発生した場合や、環境問題、不動産の瑕疵が判明した場合又は人口の変動が極端に進んだ場合等には、保有資産の毀損や補償の義務履行等に関連して紛争が発生する等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部を主管部署とし、災害等発生時に必要となる安全対策やBCPの整備や、各種災害を想定した訓練の実施により、影響を最小限に抑えるべく取り組みを行っております。

なお、翌連結会計年度において、特に大きな影響が予想されるのが新型コロナウイルスの感染拡大によるリスクです。当社グループでは、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮、従業員の在宅勤務等、感染拡大防止に努めております。

臨時休業等により影響が生じる事業は、都市事業セグメントの商業施設、ウェルネス事業セグメントの運営施設、ハンズ事業セグメントであり、営業店舗の休止など営業活動の制限により影響が生じる事業は、住宅事業セグメントの分譲マンション、管理事業セグメントの工事業、仲介事業セグメント、次世代・関連事業セグメントのインドネシアにおける分譲マンション等が挙げられ、当社グループの全セグメントにおいて影響が発生することを見込んでおります。

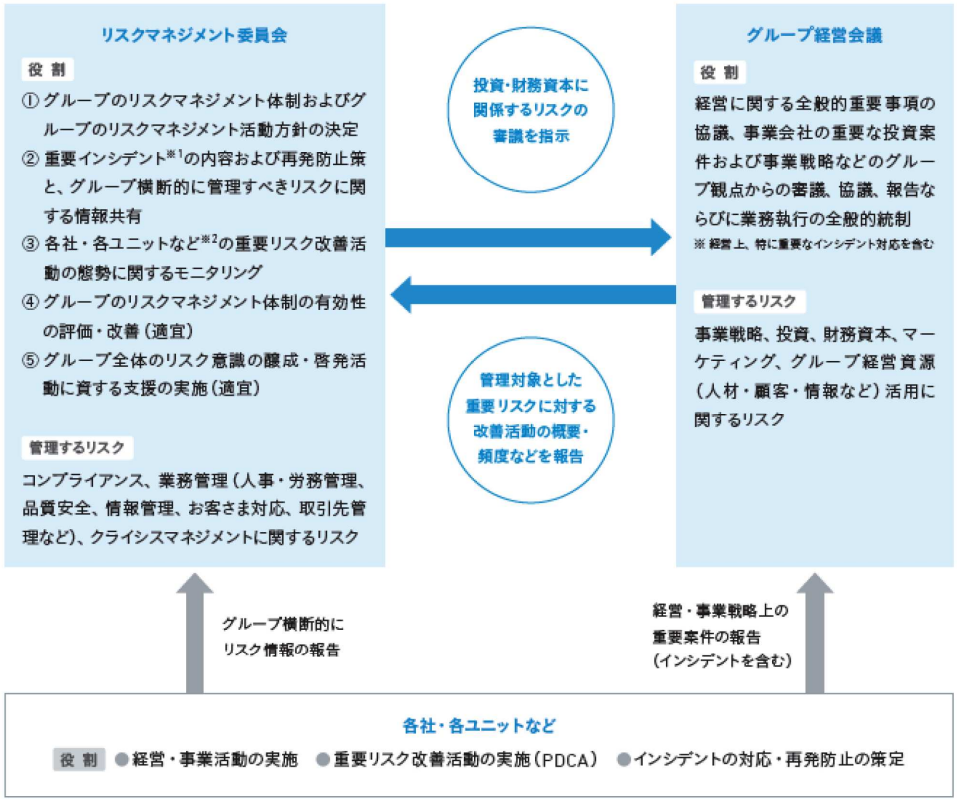
（2）リスク管理体制

リスク管理についてはグループ経営会議、取締役会を通じて運用するとともに、リスクマネジメント委員会において、当社グループ各社が担うリスクマネジメントを統括的に管理しています（下記体制図参照）。当社内に個別リスクを主管する部署を定め、当該部署においてグループにおけるリスク管理体制及び運用状況を把握・評価・分析しています。

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しています。

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、被害を最小限にとどめるなどの的確な対応を行っています。

リスク管理体制



※1. インシデント：発生した、または発生しかねない状況にある事件・事故・災害のこと
※2. 東急不動産ホールディングス、東急不動産の各ユニット（都市、住宅、ウェルネス、投資）・その他事業（東急ホームズ、石勝エクステリア）、東急コミュニティー、東急リバブル、東急ハンズ、東急住宅リース、学生情報センターが含まれます

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

（1）経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

① 財政状態及び経営成績の状況

財政状態

当連結会計年度末の資産残高は2兆4,874億円となりました。資産の部では、販売用不動産、仕掛販売用不動産や固定資産等がプロジェクトの進捗により増加したため、前連結会計年度末から合計821億円増加しました。当連結会計年度末の負債残高については1兆8,931億円となり、有利子負債の増加等から前連結会計年度末から合計566億円増加しております。当連結会計年度末の純資産残高については5,942億円となり、利益剰余金等の増加により、前連結会計年度末から合計255億円増加しております。

経営成績

当連結会計年度の業績は、売上高9,632億円（対前連結会計年度＋6.8%）、営業利益793億円（同△1.1%）、経常利益675億円（同△4.6%）、親会社株主に帰属する当期純利益386億円（同＋3.1%）となりました。

不動産市況が堅調に推移する中、都市事業セグメント、住宅事業セグメント、管理事業セグメント、仲介事業セグメントは増収増益となった一方で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けたウェルネス事業セグメント、ハンズ事業セグメント等は減収減益となりました。その結果、当連結会計年度の業績は増収営業減益となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は、特別損失の減少によって増益となり、過去最高益を更新しました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較
売上高	9,019	9,632	613
営業利益	802	793	△9
経常利益	707	675	△32
親会社株主に帰属する当期純利益	375	386	12
有利子負債	12,898	13,610	712

＜セグメント別業績＞

売上高 （単位：億円）

	前期	当期	比較
合計	9,019	9,632	613
都市	2,564	2,926	362
住宅	1,214	1,363	149
管理	1,739	1,908	169
仲介	1,189	1,314	126
ウェルネス	1,239	1,145	△94
ハンズ	974	966	△8
次世代・関連	416	352	△63
全社・消去	△316	△343	△27

営業利益 （単位：億円）

	前期	当期	比較
合計	802	793	△9
都市	499	525	26
住宅	54	85	32
管理	86	87	2
仲介	139	152	13
ウェルネス	79	35	△44
ハンズ	8	2	△5
次世代・関連	9	△14	△23
全社・消去	△71	△81	△10

イ．都市事業

売上高は2,926億円（対前期＋14.1%）、営業利益は525億円（同＋5.3%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加や、渋谷ソラスタ等のオフィスビルや再生可能エネルギー発電施設の新規稼働により、増収増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.6%と引き続き旺盛な需要に支えられ低水準を維持しております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較
売上高	2,564	2,926	362
営業利益	499	525	26

通期予想	対予想
2,573	354
500	25

売上高内訳　（単位：億円）

	前期	当期	比較	
賃貸（オフィスビル）	368	405	36	
賃貸（商業施設）	415	429	14	
資産運用等	899	1,123	225	（投資家向けのビル等売却、資産運用事業、再生可能エネルギー発電施設、物流施設等）
住宅賃貸等	882	969	87	

賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	2017年３月期末	2018年３月期末	2019年３月期末	2020年３月期末
賃貸床面積（㎡）	892,854	910,774	883,975	920,935
空室率	2.0%	0.5%	0.4%	0.6%

再生可能エネルギー発電施設

	2018年３月期末	2019年３月期末	2020年３月期末
稼働施設数（件）	7	16	30
定格容量（MW）	30	246	487

※定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

ロ．住宅事業

売上高は1,363億円（対前期＋12.3%）、営業利益は85億円（同＋59.3%）となりました。

分譲マンションの計上戸数の増加等により増収増益となりました。販売については堅調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は50%（△４Ｐ）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズタワー梅田 North」（大阪府大阪市）、「ブランズシティ横濱上大岡」（神奈川県横浜市）、「ブランズ円山外苑前」（北海道札幌市）、「ブランズタワー羽衣」（大阪府高石市）等を計上いたしました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,214	1,363	149	1,320	43
営業利益	54	85	32	78	8

売上高内訳

（単位：億円）

	前期		当期		比較
マンション	1,266戸	861	1,680戸	961	100
戸建	111戸	22	17戸	7	△16
その他	―	331	―	396	65

供給販売戸数

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	2019年３月期末	2020年３月期末
マンション	1,598戸	1,680戸	2,260戸	2,008戸	497戸	453戸
戸建	56戸	59戸	9戸	16戸	7戸	―

ハ．管理事業

売上高は1,908億円（対前期＋9.7%）、営業利益は87億円（同＋1.8%）となりました。

㈱東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理収益の増加に加え、工事売上が増加したこと等により、増収増益となりました。なお、当期より戸建リフォーム工事が次世代・関連事業セグメントから移管されており、下記売上高内訳では「マンション」に含まれております。

また、2020年３月末のマンション管理ストックは830千戸（うち総合管理戸数525千戸）となっております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,739	1,908	169	1,945	△37
営業利益	86	87	2	94	△6

売上高内訳

（単位：億円）

	前期	当期	比較
マンション	1,173	1,258	85
ビル等	566	650	84

期末管理物件数

	2017年３月期末	2018年３月期末	2019年３月期末	2020年３月期末
マンション(戸)	741,624	822,231	831,684	829,533
ビル（件）	1,483	1,500	1,540	1,561

ニ．仲介事業

売上高は1,314億円（対前期＋10.6%）、営業利益は152億円（同＋9.4%）となりました。

東急リバブル㈱における売買仲介については、リテール部門・ホールセール部門ともに取引件数が増加したことに加え、不動産販売での売上増加等により増収増益となりました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,189	1,314	126	1,217	98
営業利益	139	152	13	152	0

売上高内訳

（単位：億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	577	598	21
販売受託	33	33	△0
不動産販売	557	664	106
その他	21	20	△1

ホ．ウェルネス事業

売上高は1,145億円（対前期△7.6％）、営業利益は35億円（同△55.8％）となりました。

前期に開業したリゾート施設や都市型ホテル等が通期稼働となった一方で、2018年７月に開業した「東急ハーヴェストクラブ軽井沢＆ＶＩＡＬＡ」（長野県北佐久郡）の共有持分計上の反動減や資産売却の減少がありました。さらに新型コロナウイルスの感染拡大による需要の減退により、東急ステイ、オアシス、リゾート運営（スキー場、ハーヴェストクラブ等）が影響を受け、減収減益となりました。

なお、2019年４月にシニア住宅「クレールレジデンス横浜十日市場」（神奈川県横浜市）が開業、2020年２月に都市型ホテル「東急ステイ金沢」（石川県金沢市）、「東急ステイ沖縄那覇」（沖縄県那覇市）及び「東急ステイ大阪本町」（大阪府大阪市）の３施設を開業するなど、事業拡大に努めております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,239	1,145	△94	1,206	△61
営業利益	79	35	△44	72	△37

売上高内訳　（単位：億円）

	前期	当期	比較	
リゾート運営	413	418	6	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場、リゾートホテル等)
オアシス	179	187	8	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	79	97	18	
東急ステイ	133	143	10	(都市型ホテル)
福利厚生代行	97	101	4	
販売	262	110	△152	
その他	76	90	13	

※当期より、「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しており、「前期」の数値も同様に組み替えております。

ヘ．ハンズ事業

売上高は966億円（対前期△0.8％）、営業利益は２億円（同△67.9％）となりました。

㈱東急ハンズにおいては、第２四半期までは既存店が増収基調でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、2020年２月中旬頃からインバウンド需要を中心に売上が落ち込み、３月に入り臨時休業や営業時間短縮の店舗が増加したことから、減収減益となりました。

なお、新規店舗として、2019年４月に「東急ハンズジュエル店」、８月に「東急ハンズパヤレバ店」、2020年２月に「東急ハンズグレートワールド店」（いずれもシンガポール）、2019年９月に「東急ハンズ浜松店」（静岡県浜松市）、11月に「東急ハンズ渋谷スクランブルスクエア店」（東京都渋谷区）が開業いたしました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	974	966	△8	1,014	△48
営業利益	8	2	△5	13	△10

ト．次世代・関連事業

売上高は352億円（対前期△15.3%）、14億円の営業損失となりました。

インドネシアの分譲マンションである「ＢＲＡＮＺ ＳＩＭＡＴＵＰＡＮＧ」と「ＢＲＡＮＺ ＢＳＤ」の計上があった一方で、当期より戸建リフォーム工事を管理事業セグメントに移管したことや、海外事業での物件売却の反動減等により、減収減益となりました。

なお、㈱東急ホームズの注文住宅事業は当期をもって終了し、新築工事請負事業は2020年４月１日付にて管理事業セグメントに移管いたしました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較
売上高	416	352	△63
営業利益	9	△14	△23

通期予想	対予想
369	△17
△7	△7

売上高内訳　（単位：億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	194	86	△108
造園建設	130	134	5
海外事業等	93	133	40

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は970億円となり、前連結会計年度末と比較して878億円の減少となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益630億円、減価償却費323億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△642億円、法人税等の支払△287億円等により、△67億円の資金減少となりました。

（投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の売却192億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△1,362億円、有価証券及び投資有価証券の取得△320億円等により、△1,472億円の資金減少となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済△1,108億円、社債の償還△258億円等による資金減少の一方、長期借入金1,078億円、コマーシャル・ペーパー900億円、社債の発行400億円等により、651億円の資金増加となりました。

③ 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「① 財政状態及び経営成績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

（２）経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

① 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、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。この連結財務諸表の作成にあたって、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。なお、新型コロナウイルスの感染拡大による影響については、「第５　経理の状況　１．連結財務諸表等　（追加情報）」に記載しております。

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財務諸表に重要な影響を与えるものと考えております。

イ．たな卸資産及び匿名組合出資(流動)の評価

当社グループが保有しているたな卸資産は主に販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金で構成されております。また、有価証券には匿名組合出資金(流動)が含まれております。これらについて、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。評価減はたな卸資産から直接減額しております。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。たな卸資産の評価における重要な仮定は、売却市場における類似資産の市場価値です。

ロ．有形固定資産及びのれんの減損

有形固定資産及びのれんは、資産又は資産グループにおいて減損をし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。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。減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける重要な仮定は、価格の算定に用いる不動産鑑定評価基準、売却可能価額の算定に用いる類似資産の市場価値、使用価値の算定に用いる過去の実績に基づいた将来キャッシュ・フローの見積り、及び割引率です。過去の実績には、オフィスや商業施設のテナント賃料や稼働率、リゾート施設の単価や稼働率が含まれます。また、開発事業において減損の兆候が生じているかの判断を行うにあたり投資判断に関わる仮定として、地権者や自治体との交渉状況、開発後のテナント賃料や稼働率、建設工事コスト等があります。

ハ．投資有価証券の評価

投資有価証券は、主に匿名組合出資金、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等です。時価のある有価証券については時価法を、時価のない有価証券については原価法を採用しております。また、時価のある有価証券については、期末における時価が取得原価に比べ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、時価のない有価証券については、実質価額が取得価額と比べて50%以上下落したものについては「著しく下落した」ものとし、回復可能性が十分な根拠により裏付けられる場合を除き減損処理を行っております。

有価証券の評価における重要な仮定は、投資先の業績及び投資先が保有する資産の評価です。また、開発事業を行う投資先の業績についての仮定は、「ロ．有形固定資産及びのれんの減損」の記載をご参照ください。

② 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ．財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、消費増税の影響も限定的なものにとどまるなど、第３四半期までは総じて緩やかな回復が継続しましたが、海外経済の減速や相次いだ自然災害の影響等から輸出や生産は弱い状況が続くなど、景気には変調の兆しもみられるようになりました。2019年の年末頃から始まった新型コロナウイルスの感染拡大影響は、第４四半期に入り世界各地へ飛び火してパンデミックの様相を呈し、移動の制限やサプライチェーンの寸断などを余儀なくされる中で、国際金融市場も不安定となるなど、世界経済は急減速いたしました。

不動産業におきましては、オフィス市場は、企業の業容拡大による需給の逼迫から、空室率は低水準で推移し、賃料水準も上昇基調が続きました。不動産投資市場では、投資家の旺盛な投資意欲と良好な資金調達環境を背景に、高値圏での厳しい物件取得競争が続きました。また分譲住宅市場では、建設コストや地価の高騰を背景とする販売価格の高止まりの中でも、都心部を中心に立地や利便性に優れた物件には根強い需要が見られました。一方、リゾート関連市場では、相次いだ台風による風水害や雪不足など、異常気象の影響を地域によっては強く受けることとなりました。

そのような事業環境の中、当連結会計年度の経営成績は、売上高9,632億円（対前期＋6.8%）、営業利益793億円（同△1.1%）、経常利益675億円（同△4.6%）、親会社株主に帰属する当期純利益は386億円（同＋3.1%）となりました。

不動産市況が堅調に推移する中、都市事業セグメント、住宅事業セグメント、管理事業セグメント、仲介事業セグメントは増収増益となった一方で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けたウェルネス事業セグメント、ハンズ事業セグメント等は減収減益となりました。その結果、当期の業績は増収営業減益となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は、特別損失の減少によって増益となり、過去最高益を更新しました。

また、財政状態については、当期末の資産残高は2兆4,874億円で、販売用不動産や仕掛販売用不動産の増加等により前期末から821億円増加、当期末の負債残高についても1兆8,931億円、有利子負債の増加等から前期末から566億円増加しております。当期末の純資産残高については5,942億円、利益剰余金等が増加し、対前期末255億円増加しております。

当社グループでは、2017年５月に策定した中期経営計画「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」での「関与アセット拡大」及び「新たな需要創出」といった基本方針のもと、事業環境の変化に対応した以下３つの成長戦略を推進しております。

成長戦略①　ライフスタイル提案型の街づくり
成長戦略②　循環型再投資事業の領域拡大
成長戦略③　ストックの活用強化

本計画の３ヵ年を終了した当連結会計年度末現在において、新型コロナウイルスの感染拡大による影響を業績面で一部受けることとなった一方、本計画における成長戦略はおおむね計画通りに進捗していると判断しております。各事業セグメントにおける本計画の達成状況及び経営成績の状況については以下のとおりです。

・都市事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は2,926億円（対前連結会計年度+14.1%）、営業利益は525億円（同+5.3%）、投資家向けのビル等売却収益の増加や、渋谷ソラスタ等のオフィスビルや再生可能エネルギー発電施設の新規稼働により、増収増益となりました。当連結会計年度は本計画における成長戦略①ライフスタイル提案型の街づくり（広域渋谷圏構想）にそって、渋谷ソラスタ及び渋谷フクラスが開業を迎え、神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業も権利変換認可を受ける等、開発中の大型プロジェクトを着実に進捗させることができました。また成長戦略②の循環型再投資事業の領域拡大についても、再生可能エネルギー事業の太陽光発電施設や物流施設といったインフラ関連物件が複数竣工し、本計画での成長戦略への取り組みが進捗しております。

・住宅事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は1,363億円（対前連結会計年度+12.3%）、営業利益は85億円（同+59.3%）、分譲マンションの計上戸数の増加等により増収増益となりました。住宅ブランド「BRANZ（ブランズ）」の浸透に取り組むほか、本計画における成長戦略①ライフスタイル提案型の街づくり（世代循環型の街づくり）にそって複合再開発案件などの取り組みを強化いたしました。また、成長戦略②の循環型再投資事業の領域拡大についても、2016年10月より連結子会社となった㈱学生情報センターとのシナジーを活かして学生レジデンスの開発事業も強化し、成長戦略への取り組みが進捗いたしました。

・管理事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は1,908億円（対前連結会計年度＋9.7%）、営業利益は87億円（同＋1.8%）となりました。㈱東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理収益の増加に加え、リフォーム事業の強化・拡大を目的に設立された㈱東急Ｒｅ・デザインが2017年10月から営業を開始、マンション等の完工高が増加したこと等により増収増益となりました。管理事業においては、マンションやビル・商業施設、公共施設・公営住宅など、さまざまな建物の管理・運営・改修をトータルサポートしています。良質な社会ストックの形成を通じて、お客さまの生活環境と資産価値の維持向上に貢献しています。

・仲介事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は1,314億円（対前連結会計年度＋10.6%）、営業利益は152億円（同＋9.4%）となりました。仲介事業においては、不動産の売買仲介・販売受託・販売など、不動産流通に関するあらゆる需要に対して、先進的なサービスや最適なソリューションで応えています。不動産情報マルチバリュークリエーターとして、さらなる進化をめざします。

上記の管理事業セグメントと併せて、当社グループではフロー型社会からストック型社会への環境変化を捉え、お客さまとの接点をもとにしたストックからの事業機会を最大限に取り込むべく、成長戦略③としてストックの活用強化を掲げ、管理・仲介事業の強化を図っております。

・ウェルネス事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は1,145億円（対前連結会計年度△7.6%）、営業利益は35億円（同△55.8%）となりました。2019年４月には、成長戦略①ライフスタイル提案型の街づくり（世代循環型の街づくり）にそった事業として、クレールレジデンス横浜十日市場が開業いたしました。また、本計画では東急ステイ、ホテル、シニア住宅等の開発・運営力を活かした規模の拡大戦略を掲げておりますが、特に宿泊特化型ホテルの東急ステイについては、2020年３月末で4,310室の規模まで拡大しております。

・ハンズ事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は966億円（対前連結会計年度△0.8%）、営業利益は２億円（同△67.9%）となりました。ハンズ事業においては、ECの拡大などにより競争が激化する中、「モノ（信頼できる豊富な品ぞろえ）」「コト（ワクワクするヒントがみつかる場）」「ヒト（商品知識が豊富な頼れるスタッフ）」という３つの強みを活かしたコンサルティングセールスを展開し、「ライフスタイル創造提案No.1ブランド」の構築をめざしています。

・次世代・関連事業セグメント

当連結会計年度の業績は、売上高は352億円（対前連結会計年度△15.3%）、14億円の営業損失となりました。次世代・関連事業においては、海外事業や造園・緑化事業など、新たなビジネスフィールドを創造・拡大しています。インドネシア及びアメリカを中心とする海外事業においては、総合デベロッパーとしてのプレゼンス発揮をめざした事業を展開しています。

また、新型コロナウイルスの感染拡大による翌連結会計年度業績への影響を、合理的に見積もることは難しい状況にありますが、BtoCの事業を中心とした影響を想定しております。各事業セグメントで想定される影響は以下のとおりです。なお、新型コロナウイルスの感染拡大の収束時期等により、実際の業績等は変動する可能性があります。

セグメント	事業への影響	業績への影響
都市事業	主要商業施設の休館 貸会議室の営業休止	歩合賃料の減少、固定賃料の減免 貸会議室収入の減少
住宅事業	マンションギャラリーの営業休止	計上戸数の減少
管理事業	工事業の新規営業活動縮小 管理業務の一部停止	工事収益及び管理収益の減少
仲介事業	仲介店舗の営業縮小	売買仲介事業の収益の減少
ウェルネス事業	フィットネスクラブや各種ホテルの休館 時間短縮等による営業縮小	運営収益の減少
ハンズ事業	店舗の休業及び時間短縮等による営業縮小	売上の減少
次世代・関連事業	マンションギャラリーの営業休止（インドネシア）	計上戸数の減少（インドネシア）

ロ．キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループでは「１．経営方針、経営環境及び対処すべき課題等　（３）経営環境及び対処すべき課題」に記載のとおり、財務規律を維持しつつ収益力強化を図ることで、EPSの成長及びROE向上を目指す方針を掲げております。財務規律については、KPIとしてD/Eレシオ及びEBITDA倍率を採用しており、この数値をコントロールした上で固定資産やたな卸資産への成長投資を行っていく方針です。なお、当連結会計年度におけるセグメントごとの資産、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の内訳は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	調整額	連結財務諸表計上額
セグメント資産	1,612,161	282,530	127,111	98,286	273,263	37,100	138,131	△81,215	2,487,369
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,621	1,663	2,401	2,761	11,688	2,153	77	991	136,359

当社グループの主要な資金需要は、都市事業セグメントにおけるオフィスビルや商業施設、再生可能エネルギー発電施設等の取得・開発資金、住宅事業セグメントにおけるマンション用地の取得・開発資金、ウェルネス事業セグメントにおけるリゾート施設等の取得・開発資金、次世代関連事業セグメントにおける海外物件への出資等であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応していくこととしております。また、手許の運転資金につきましては、当社及び一部の連結子会社においてCMS（キャッシュ・マネジメント・システム）を導入することにより、各社における余剰資金を当社へ集中し、一元管理を行うことで、資金効率の向上を図っております。

当連結会計年度においては、営業活動によるキャッシュ・フローはたな卸資産の増加により67億円の減少、投資活動によるキャッシュ・フローは固定資産の取得や投資有価証券の取得等により1,472億円の減少となりました。これらの投資資金を補うために、財務活動によるキャッシュ・フローは有利子負債増加等により651億円増加し、現金等の期末残高が970億円となりました。翌連結会計年度においても、都市事業セグメントにおいて開発中の大型物件の建築工事金をはじめとしたオフィスビルや商業施設、再生可能エネルギー施設等への投資が計画されておりますが、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、借入金の調達等の財務活動によるキャッシュ・フローで対応する予定です。

当社グループの当連結会計年度におけるキャッシュフローの実績及び、翌連結会計年度における予想は以下のとおりです。

（単位：億円）

	2020年３月期	2021年３月期（予想）
営業活動によるキャッシュ・フロー	△67	350
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,472	△1,550
財務活動によるキャッシュ・フロー	651	1,200

（注）2021年３月期（予想）のたな卸資産への投資は、投資活動によるキャッシュ・フローに含みます。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第３【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

セグメント毎の設備投資の内訳は、以下の表のとおりであります。（投資額には、有形固定資産・無形固定資産・長期前払費用の金額を含んでおります。）

セグメントの名称	設備投資額	構成比
都市	114,621百万円	84.1%
住宅	1,663百万円	1.2%
管理	2,401百万円	1.8%
仲介	2,761百万円	2.0%
ウェルネス	11,688百万円	8.6%
ハンズ	2,153百万円	1.6%
次世代・関連	77百万円	0.1%
小計	135,367百万円	99.3%
消去または全社	991百万円	0.7%
合計	136,359百万円	100.0%

＜都市＞

東急不動産㈱及び匿名組合等の連結子会社において、主にオフィスビル・商業施設・再生可能エネルギー発電施設等の取得・建築工事金の支払い、既存稼働物件の修繕等を行っております。

＜住宅＞

東急不動産㈱において、モデルルーム及び販売事務所の工事等を行っております。

＜管理＞

㈱東急コミュニティーにおいて、自社所有施設に対する設備投資等を行っております。

＜仲介＞

東急リバブル㈱において、８店舗を新規出店しております。

＜ウェルネス＞

東急不動産㈱及びその他の連結子会社において、主に都市型ホテルやシニア住宅、リゾートホテルの取得・建築工事金の支払い、既存稼働物件の修繕等の設備投資を行っております。

＜ハンズ＞

㈱東急ハンズにおいて、７店舗を新規出店しております。

＜次世代・関連＞

海外事業に関する設備投資等を行っております。

２【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

（１）提出会社

主要な設備はありません。

（２）国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	渋谷フクラス	東京都渋谷区	都市	事務所・店舗	3,335	57,975	26,942	1,651	86,568
東急不動産㈱	渋谷駅桜丘口地区再開発計画	東京都渋谷区	都市	事業予定地	16,970	－	－	33,139	33,139
東急不動産㈱	神宮前六丁目地区市街地再開発事業	東京都渋谷区	都市	事業予定地	786	－	－	22,493	22,493
東急不動産㈱	第二武蔵野ビル	東京都新宿区	都市	店舗	749	14,648	596	2	15,246
東急不動産㈱	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	都市	店舗・事務所	2,552	12,498	1,423	33	13,955
東急不動産㈱	神保町北東急ビル	東京都千代田区	都市	事務所	1,758	9,108	4,129	235	13,473

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	東急プラザ蒲田	東京都大田区	都市	店舗	1,920 (5,234)	9,104	2,815	250	12,170
東急不動産㈱	あべのキューズモール	大阪府大阪市	都市	店舗	8,464	5,122	6,319	545	11,987
東急不動産㈱	心斎橋風月堂ビル	大阪府大阪市	都市	事業予定地	361 (378)	6,013	－	804	6,817
東急不動産㈱	渋谷プレイス	東京都渋谷区	都市	事務所・店舗	494	5,597	858	3	6,459
東急不動産㈱	あまがさきキューズモール	兵庫県尼崎市	都市	店舗	－	－	5,505	103	5,609
東急不動産㈱	（仮称）代官山町プロジェクト	東京都渋谷区	都市	事業予定地	4,259	5,393	－	117	5,511
東急不動産㈱	東急プラザ戸塚	神奈川県横浜市	都市	店舗	11,233	2,506	2,442	28	4,978
東急不動産㈱	二子玉川ライズ（第２期）	東京都世田谷区	都市	事務所・店舗	3,765	2,306	2,548	38	4,893
東急不動産㈱	日交渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	902	3,867	927	5	4,799
東急不動産㈱	聖路加ガーデン	東京都中央区	都市	事務所・ホテルほか	－	－	2,380	2,107	4,487
東急不動産㈱	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	都市	事務所	1,628	2,990	1,228	24	4,242
東急不動産㈱	渋谷ＢＥＡＭ	東京都渋谷区	都市	店舗	1,070	2,620	1,449	7	4,076
東急不動産㈱	恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	都市	事務所	1,115	2,508	833	28	3,369
東急不動産㈱	もりのみやキューズモール	大阪府大阪市	都市	店舗	－	－	2,844	408	3,253
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	2,145	2,848	354	4	3,208
東急不動産㈱匿名組合シンナン	渋谷ソラスタ	東京都渋谷区	都市	事務所	3,445	20,878	20,425	686	41,991
東急不動産㈱匿名組合箕面エス・シー	みのおキューズモール	大阪府箕面市	都市	商業施設	(37,466)	－	3,013	1,158	4,172
匿名組合スペードハウス	東急プラザ銀座	東京都中央区	都市	店舗	2,072 (1,695)	85,850	19,940	15,312	121,103
匿名組合ピクシス	ノースポート・モール	神奈川県横浜市	都市	店舗	18,991	33,114	9,310	89	42,513
㈱アルベログランデ	東京ポートシティ竹芝	東京都港区	都市	事務所・店舗・共同住宅	(15,591)	－	－	39,555	39,555
匿名組合チェントロ	日本橋フロント	東京都中央区	都市	事務所	2,653	34,909	2,745	4	37,658
匿名組合レギーナ	南青山東急ビル	東京都港区	都市	事務所	2,283	30,712	2,178	50	32,942
匿名組合リベル	日本橋丸善東急ビル	東京都中央区	都市	事務所・店舗	1,493	28,842	2,342	102	31,287
匿名組合デウテロス	浜松町スクエア	東京都港区	都市	事務所・共同住宅	2,224	23,084	2,947	43	26,075
匿名組合シティワン	一番町東急ビル	東京都千代田区	都市	事務所	3,871	22,710	2,758	9	25,478

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
サイドスリー特定目的会社	新青山東急ビル	東京都港区	都市	事務所	1,047	20,865	2,512	92	23,470
匿名組合ポンテ	新橋東急ビル	東京都港区	都市	事務所	1,563	18,975	2,815	37	21,828
匿名組合カスミガセキ・インベストメント	霞が関東急ビル	東京都千代田区	都市	事務所	1,910	16,645	4,985	57	21,688
匿名組合デウテロス	渋谷南東急ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	2,433	18,572	1,855	23	20,451
匿名組合トリトス	内幸町東急ビル	東京都千代田区	都市	事務所	1,701	14,397	1,595	15	16,008
匿名組合ポートサウス・キャピタル・コーポレーション	品川東急ビル	東京都港区	都市	事務所・共同住宅	3,305	11,402	3,051	136	14,591
匿名組合ベルデ	新目黒東急ビル	東京都品川区	都市	事務所	3,082	10,050	4,076	61	14,188
クロス特定目的会社	東急プラザ表参道原宿	東京都港区	都市	店舗	467	13,182	918	4	14,105
匿名組合クィーン	新橋センタープレイス	東京都港区	都市	事務所・店舗	1,033	12,773	989	59	13,822
匿名組合コリントス	スプライン青山東急ビル	東京都港区	都市	事務所・店舗	962	12,600	1,202	16	13,818
匿名組合シティスクエア	渋谷スクエア	東京都渋谷区	都市	事務所	943	11,561	1,762	13	13,336
匿名組合メトン・ファンド	渋谷道玄坂東急ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	1,519	11,144	1,134	11	12,291
匿名組合パークビュー・インベストメント	目黒東急ビル	東京都品川区	都市	事務所	1,780	9,089	1,085	4	10,179
匿名組合プロートス	日本橋本町東急ビル	東京都中央区	都市	事務所	1,294	8,649	1,329	1	9,980
匿名組合デウテロス	心斎橋東急ビル	大阪府大阪市	都市	事務所・店舗	1,091	6,817	1,023	16	7,857
匿名組合キャナル・インベストメント	田町イーストビル	東京都港区	都市	事務所・住宅	971	5,251	708	5	5,965
匿名組合ポートサウス・キャピタル・コーポレーション	品川イースト	東京都港区	都市	事務所	3,305	4,246	1,601	0	5,847
匿名組合クローバー	渋谷センタープレイス	東京都渋谷区	都市	事務所	843	4,289	379	4	4,672
㈱日本住情報交流センター	ハウススクエア横浜	神奈川県横浜市	都市	住宅及び住宅設備展示場	19,397	2,827	933	138	3,899
匿名組合ノーヴェグランデ	（仮称）九段南一丁目プロジェクト	東京都千代田区	都市	事業予定地	(8,766)	－	－	3,636	3,636
匿名組合一関大東	一関市大東太陽光発電所	岩手県一関市	都市	再生可能エネルギー発電施設	(1,307,805)	－	－	3,250	3,250
㈱東急コミュニティー	技術研修センター	東京都目黒区	管理	研修施設	1,063	2,802	1,749	296	4,848

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	グランクレール成城	東京都世田谷区	ウェルネス	シニア住宅	4,382	6,366	1,835	33	8,235
東急不動産㈱	グランクレール世田谷中町	東京都世田谷区	ウェルネス	シニア住宅	(14,059)	－	4,972	558	5,531
東急不動産㈱	クレールレジデンス横浜十日市場	神奈川県横浜市	ウェルネス	シニア住宅	(7,241)	－	3,773	277	4,051
東急不動産㈱	東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山	静岡県熱海市	ウェルネス	ホテル	29,231	1,885	1,628	61	3,575
東急不動産㈱	東急ハーヴェストクラブ軽井沢	長野県北佐久郡	ウェルネス	ホテル	46,497	602	2,678	264	3,545
東急不動産㈱	東急リゾートタウン浜名湖	静岡県浜松市	ウェルネス	テニスコート・マリーナほか	70,094	3,227	25	124	3,377
房総興発㈱	鶴舞カントリー倶楽部	千葉県市原市	ウェルネス	ゴルフ場（36H）	1,085,822 (112,869)	7,673	428	383	8,485
ニセコ東急リゾート㈱	ニセコグラン・ヒラフ	北海道虻田郡	ウェルネス	スキー場	30,444,265	365	2,841	2,100	5,307
ＴＬＣゴルフリゾート㈱	小見川東急ゴルフクラブ	千葉県香取市	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	630,662 (123,953)	3,129	554	1,621	5,305
ＴＬＣゴルフリゾート㈱	季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県大網白里市	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	712,655	2,867	317	1,722	4,908
関西カントリー㈱	関西カントリークラブ	京都府亀岡市	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	278,752	4,378	158	211	4,749
ＴＬＣゴルフリゾート㈱	筑波東急ゴルフクラブ	茨城県つくば市	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	538,736 (124,846)	3,348	160	745	4,254
勝山高原開発㈱	スキージャム勝山	福井県勝山市	ウェルネス	スキー場	411,168	2,103	405	1,441	3,950
ＴＬＣゴルフリゾート㈱	有田東急ゴルフクラブ	和歌山県有田郡	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	729,471	1,200	236	2,109	3,547
佐倉ゴルフ開発㈱	麻倉ゴルフ倶楽部	千葉県佐倉市	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	908,642	2,113	636	760	3,510
㈱東急イーライフデザイン	ライフニクス高井戸	東京都杉並区	ウェルネス	シニア住宅	(10,476)	－	1,346	1,733	3,079

（３）在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
P.I.D.C	Palau Pacific Resort	パラオ共和国	ウェルネス	ホテル	(254,823)	－	2,518	1,907	4,426

（注）１．帳簿価額のうち「その他」には、構築物・機械及び装置・車輌運搬具・工具、器具及び備品・リース資産・建設仮勘定のほか無形固定資産を含んでおります。

２．土地面積中の（　）内は借地権等面積であり、外書きしております。

３．そのほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

（提出会社）

該当事項はありません。

（国内子会社）

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積（㎡）
	（建物）				
東急不動産㈱	あべのキューズモール	大阪府大阪市	都市	店舗	99,472
東急不動産㈱	サクラス戸塚	神奈川県横浜市	都市	店舗	47,806
東急不動産㈱	マーケットスクエア川崎イースト	神奈川県川崎市	都市	店舗	30,260
東急不動産㈱	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	都市	事務所	12,280
東急不動産㈱	グランクレール藤が丘	神奈川県横浜市	ウェルネス	共同住宅	10,770
東急不動産㈱	東急プラザ新長田	兵庫県神戸市	都市	店舗	10,096
東急不動産㈱	大宮ＭＴビル	埼玉県大宮市	都市	事務所	7,071
東急不動産㈱	渋谷ＢＥＡＭ	東京都渋谷区	都市	店舗	6,408
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	6,010
東急不動産㈱	目白坂ＳＴビル	東京都文京区	都市	事務所	3,462
東急不動産㈱	港北ＭＩＮＡＭＯ	神奈川県横浜市	都市	店舗	3,414
東急住宅リース㈱	東雲キャナルコートCODAN	東京都江東区	都市	共同住宅	170,750
東急住宅リース㈱	文京グリーンコートビュータワー本駒込	東京都文京区	都市	共同住宅	33,805
東急住宅リース㈱	トルナーレ日本橋浜町	東京都中央区	都市	共同住宅	24,689
東急住宅リース㈱	アーバンドエル八事石坂	愛知県名古屋市	都市	共同住宅	15,871
東急住宅リース㈱	アーバンドエル庄内通	愛知県名古屋市	都市	共同住宅	14,475
東急住宅リース㈱	ＨＡＭＡＣＨＯ　ＡＰＡＲＴＭＥＮＴＳ	東京都中央区	都市	共同住宅	12,983
東急住宅リース㈱	リガーレ日本橋人形町	東京都中央区	都市	共同住宅	12,074
東急住宅リース㈱	品川ハート　ビュータワー	東京都港区	都市	共同住宅	11,003
東急住宅リース㈱	芝浦スクエアハイツ	東京都港区	都市	共同住宅	9,440
東急住宅リース㈱	ブリリアントヨス	東京都江東区	都市	共同住宅	8,921
東急住宅リース㈱	ブローテ横浜高島台	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	8,836
東急住宅リース㈱	ラフィーネデュオ	東京都墨田区	都市	共同住宅	8,601
東急住宅リース㈱	アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	都市	共同住宅	8,426
東急住宅リース㈱	ＴＳレジデンス東川口	埼玉県川口市	都市	共同住宅	8,254
東急住宅リース㈱	グランハイツ高田馬場	東京都新宿区	都市	共同住宅	7,841
東急住宅リース㈱	ブローテ大倉山	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	7,782
東急住宅リース㈱	コーポレート連雀1号棟	東京都三鷹市	都市	共同住宅	7,078
東急住宅リース㈱	鹿島田ハウス	神奈川県川崎市	都市	共同住宅	7,050
東急住宅リース㈱	グウ マグノリア	大阪府大阪市	都市	共同住宅	6,799
東急住宅リース㈱	ＬＩＢＲＡ　ＴＡＫＡＴＳＵＫＩ	大阪府高槻市	都市	共同住宅	6,755
東急住宅リース㈱	サクラハイム浦江	大阪府大阪市	都市	共同住宅	6,537
東急住宅リース㈱	セレッソ幡ヶ谷	東京都渋谷区	都市	共同住宅	6,375
東急住宅リース㈱	サニープレイス西芦屋　2号館	兵庫県神戸市	都市	共同住宅	5,976
東急住宅リース㈱	ルキシア薬院	福岡県福岡市	都市	共同住宅	5,872
東急住宅リース㈱	アンビエンテ駒込	東京都北区	都市	共同住宅	5,764

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積（㎡）
東急住宅リース㈱	エスト・メール東大井	東京都品川区	都市	共同住宅	5,423
東急住宅リース㈱	ＪＰ ｎｏｉｅ　吹田垂水	大阪府吹田市	都市	共同住宅	5,208
東急住宅リース㈱	ＡＭＡＸ ＹＯＫＯＨＡＭＡ	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	5,168
東急住宅リース㈱	文京グリーンコートテラス	東京都文京区	都市	共同住宅	4,868
東急住宅リース㈱	エスヴェール北梅田	大阪府大阪市	都市	共同住宅	4,806
東急住宅リース㈱	クリエール志木	埼玉県新座市	都市	共同住宅	4,687
東急住宅リース㈱	ポルト西宮	兵庫県西宮市	都市	共同住宅	4,662
東急住宅リース㈱	ソアラノーム大岡山	東京都目黒区	都市	共同住宅	4,389
東急住宅リース㈱	ガーデニエール砧WEST	東京都世田谷区	都市	共同住宅	4,362
東急住宅リース㈱	ＬＩＢＲＧＲＡＮＴ西新宿ＥＡＳＴ	東京都新宿区	都市	共同住宅	4,360
東急住宅リース㈱	ガーデナヴィルラグナ市川妙典	千葉県市川市	都市	共同住宅	4,326
東急住宅リース㈱	ソレアード葛西	東京都江戸川区	都市	共同住宅	4,260
東急住宅リース㈱	グランハイツ池尻	東京都世田谷区	都市	共同住宅	4,249
東急住宅リース㈱	東雪谷プレイス	東京都大田区	都市	共同住宅	4,232
東急住宅リース㈱	セレーノ品川	東京都港区	都市	共同住宅	4,211
東急住宅リース㈱	ＬＩＢＲＧＲＡＮＴ西新宿ＷＥＳＴ	東京都新宿区	都市	共同住宅	3,908
東急住宅リース㈱	ヒューリックレジデンス新宿戸山	東京都新宿区	都市	共同住宅	3,828
東急住宅リース㈱	ＴＥＬＬＵＳ八幡山	東京都世田谷区	都市	共同住宅	3,824
東急住宅リース㈱	ハウス桃李	東京都豊島区	都市	共同住宅	3,824
東急住宅リース㈱	サンソレイユ松戸	千葉県松戸市	都市	共同住宅	3,787
東急住宅リース㈱	アイリスガーデン清瀬	埼玉県新座市	都市	共同住宅	3,575
東急住宅リース㈱	ラ　スペランツァ都立家政	東京都練馬区	都市	共同住宅	3,536
東急住宅リース㈱	ジ・アパートメント　ヒルトップ中野	東京都中野区	都市	共同住宅	3,464
東急住宅リース㈱	ポルト堺Ⅰ	大阪府堺市	都市	共同住宅	3,411
東急住宅リース㈱	セントラル堺東	大阪府堺市	都市	共同住宅	3,406
東急住宅リース㈱	グランドメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	都市	共同住宅	3,371
東急住宅リース㈱	アクティ上池袋	東京都豊島区	都市	共同住宅	3,357
東急住宅リース㈱	BLUE HARBOR TOWER みなとみらい	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	3,348
東急住宅リース㈱	エタニティ・ヒロ・町田	東京都町田市	都市	共同住宅	3,207
東急住宅リース㈱	メゾン・ド・コリーヌ市ヶ谷	東京都新宿区	都市	共同住宅	3,148
東急住宅リース㈱	グランハイツ南雪谷	東京都大田区	都市	共同住宅	3,134
東急住宅リース㈱	Ｔｅｒｒａ湘南台	神奈川県藤沢市	都市	共同住宅	3,103
東急住宅リース㈱	戸越銀座プレイス	東京都品川区	都市	共同住宅	3,056
東急住宅リース㈱	ＮＳセントラルハイムⅡ	東京都練馬区	都市	共同住宅	3,026
㈱東急コミュニティー	横浜NTビル	神奈川県横浜市	都市	事務所	6,398
㈱東急コミュニティー	コミュニティースペース東雲	東京都江東区	都市	店舗	4,414
㈱東急コミュニティー	二宮ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	3,336
㈱東急コミュニティー	府中南ビル	東京都府中市	都市	事務所	3,125
㈱東急ハンズ	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	ハンズ	店舗	13,667
㈱東急ハンズ	住生池袋ビル	東京都豊島区	ハンズ	店舗	13,382
㈱東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	ハンズ	店舗	13,207

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積（㎡）
㈱東急ハンズ	M-1スクエア	兵庫県神戸市	ハンズ	店舗	10,610
㈱東急ハンズ	タカシマヤタイムズスクエアビル	東京都渋谷区	ハンズ	店舗	9,958
㈱東急ハンズ	広島東映プラザ	広島県広島市	ハンズ	店舗	6,891
㈱東急ハンズ	大阪ターミナルビル	大阪府大阪市	ハンズ	店舗	6,414
㈱東急ハンズ	大宮西口共同ビル	埼玉県さいたま市	ハンズ	店舗	5,181
㈱東急ハンズ	町田東急ツインズ　イースト	東京都町田市	ハンズ	店舗	5,119
㈱東急ハンズ	アミュプラザ博多	福岡県福岡市	ハンズ	店舗	4,899
㈱東急ハンズ	横浜モアーズ	神奈川県横浜市	ハンズ	店舗	4,383
㈱東急ハンズ	マロニエゲート	東京都中央区	ハンズ	店舗	3,918
㈱東急ハンズ	ららぽーとＴＯＫＹＯ－ＢＡＹ	千葉県船橋市	ハンズ	店舗	3,827
㈱東急ハンズ	カリーノ江坂	大阪府吹田市	ハンズ	店舗	3,622
㈱東急ハンズ	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	ハンズ	店舗	3,536
㈱東急ハンズ	東急百貨店さっぽろ店	北海道札幌市	ハンズ	店舗	3,664
東急ステイ㈱	東急ステイ青山プレミア	東京都港区	ウェルネス	ホテル	13,477
東急ステイ㈱	東急ステイ飛騨高山　結の湯	岐阜県高山市	ウェルネス	ホテル	9,400
東急ステイ㈱	東急ステイ沖縄那覇	沖縄県那覇市	ウェルネス	ホテル	8,433
東急ステイ㈱	東急ステイ札幌大通	北海道札幌市	ウェルネス	ホテル	6,535
東急ステイ㈱	東急ステイ四谷	東京都新宿区	ウェルネス	ホテル	6,422
東急ステイ㈱	東急ステイ銀座	東京都中央区	ウェルネス	ホテル	6,339
東急ステイ㈱	東急ステイ札幌	北海道札幌市	ウェルネス	ホテル	6,323
東急ステイ㈱	東急ステイ五反田	東京都品川区	ウェルネス	ホテル	5,709
東急ステイ㈱	東急ステイ新宿	東京都新宿区	ウェルネス	ホテル	4,849
東急ステイ㈱	東急ステイ渋谷	東京都渋谷区	ウェルネス	ホテル	4,831
東急ステイ㈱	東急ステイ新橋	東京都港区	ウェルネス	ホテル	4,689
東急ステイ㈱	東急ステイ池袋	東京都豊島区	ウェルネス	ホテル	3,646
東急ステイ㈱	東急ステイ蒲田	東京都大田区	ウェルネス	ホテル	3,364
計					1,007,098

（在外子会社）

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

（1）重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

（2）重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	2,400,000,000
計	2,400,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2020年３月31日)	提出日現在発行数（株） (2020年６月25日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	719,830,974	719,830,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	719,830,974	719,830,974	―	―

（２）【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（３）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(百万円)	資本金残高(百万円)	資本準備金増減額(百万円)	資本準備金残高(百万円)
2018年10月29日 （注）１	71,158,000	711,988,974	15,197	75,197	15,197	30,197
2018年11月27日 （注）２	7,842,000	719,830,974	2,364	77,562	2,364	32,562

（注）１．有償国内一般募集・海外募集

発行価格　　629円

払込金額　　603.04円

資本組入額　213.57円

２．有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

払込金額　　603.04円

資本組入額　301.52円

割当先　　野村證券株式会社

（５）【所有者別状況】

2020年３月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	―	86	40	643	612	148	85,664	87,193	―
所有株式数（単元）	―	2,662,853	105,217	1,220,944	2,116,715	1,336	1,086,465	7,193,530	477,974
所有株式数の割合（%）	―	37.02	1.46	16.97	29.43	0.02	15.10	100.00	―

（注）１．自己株式272,500株は「個人その他」に含めて記載しております。
２．「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式369,050株は「金融機関」に3,690単元、「単元未満株式の状況」に50株を含めて記載しております。
３．証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に63単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

（６）【大株主の状況】

2020年３月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（%）
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町５番６号	114,379	15.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	60,437	8.40
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	60,008	8.34
三井住友信託銀行株式会社（常任代理人　日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社）	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号（東京都中央区晴海一丁目８番11号）	16,008	2.22
第一生命保険株式会社（常任代理人　資産管理サービス信託銀行株式会社）	東京都千代田区有楽町一丁目13番１号（東京都中央区晴海一丁目８番12号）	14,918	2.07
ＳＳＢＴＣ　ＣＬＩＥＮＴ　ＯＭＮＩＢＵＳ　ＡＣＣＯＵＮＴ（常任代理人　香港上海銀行東京支店カストディ業務部）	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111（東京都中央区日本橋三丁目11番１号）	12,524	1.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口７）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	11,697	1.63
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口５）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	10,919	1.52
ジェーピー　モルガン　チェース　バンク　３８５１５１（常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM（東京都港区港南二丁目15番１号）	10,612	1.47
ＳＴＡＮＤＡＲＤ　ＬＩＦＥ　ＡＳＳＵＲＡＮＣＥ　ＬＩＭＩＴＥＤ－ＰＥＮＳＩＯＮ　ＦＵＮＤＳ（常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	STANDARD LIFE HOUSE 30 LOTHIAN ROAD EDINBURGH GB EH1 2DH（東京都新宿区新宿六丁目27番30号）	9,250	1.29
計	―	320,756	44.58

（注）１．東京急行電鉄株式会社は、2019年９月２日に東急株式会社に商号変更しております。
２．上記の所有株式数のうち、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口７）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口５）は、信託業に係る株式であります。
３．2019年９月24日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるノムラ　インターナショナル　ピーエルシー（ＮＯＭＵＲＡ　ＩＮＴＥＲＮＡＴＩＯＮＡＬ　ＰＬＣ）、野村アセットマネジメント株式会社が2019年９月13日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されております。下記の野村證券株式会社の保有株式数1,095千株のうち20千株は確認できておりますが、その他の保有株式数については、当社として2020年３月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。
なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数（千株）	株券等保有割合（％）
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	1,095	0.15
ノムラ　インターナショナルピーエルシー（ＮＯＭＵＲＡ　ＩＮＴＥＲＮＡＴＩＯＮＡＬ　ＰＬＣ）	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	992	0.14
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番１号	34,228	4.76
計	－	36,317	5.05

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2020年３月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式（自己株式等）	－	－	－
議決権制限株式（その他）	－	－	－
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 310,800	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 719,042,200	7,190,422	－
単元未満株式	普通株式 477,974	－	－
発行済株式総数	719,830,974	－	－
総株主の議決権	－	7,190,422	－

（注）１．「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が6,300株（議決権の数63個）が含まれております。

２．「完全議決権株式（その他）」の欄には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が369,000株（議決権の数3,690個）、また「単元未満株式」には同信託が所有する当社株式が50株それぞれ含まれております。

②【自己株式等】

2020年３月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
自己株式					
東急不動産ホールディングス株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号	272,500	－	272,500	0.04
相互保有株式					
東急グリーンシステム株式会社	神奈川県横浜市青葉区荏田町489番１号	26,100	－	26,100	0.00
株式会社東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒三丁目１番33号	12,200	－	12,200	0.00
計	－	310,800	－	310,800	0.04

（注）上記のほか、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式369,050株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として処理しております。

（８）【役員・従業員株式所有制度の内容】

①　株式交付信託の概要

当社の取締役（社外取締役を除く。以下本項では同じ。）及び委任契約を締結している執行役員（以下本項では「取締役等」という。）並びに当社子会社である東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社、株式会社東急ハンズ及び東急住宅リース株式会社（以下「各事業会社」という。）の取締役等（当社の取締役等と併せて、以下「対象取締役等」という。）に対し、信託を用いた株式報酬制度を2018年３月期より導入しております。

当該制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、中期経営計画の期間に対応し、2018年６月の定時株主総会で終了する任期から2022年６月の定時株主総会で終了する任期までの４年間に在任する当社及び各事業会社（以下「対象会社」という。）の取締役並びに2018年３月に終了する事業年度から2022年３月に終了する事業年度までの４事業年度に在任する対象会社と委任契約を締結している執行役員（以上の各期間を以下本項では「対象期間」という。）に対して、その役位等に応じて付与するポイントの数に相当する数の当社株式が、本信託を通じて対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度です。

②　取締役等に取得させる予定の株式の総数

１年当たり49万株（うち当社の取締役等に取得させる株式の総数は１年当たり17万株）を上限に取得させる。

③　本株式報酬制度による受益権及びその他の権利を受けることができる者の範囲

対象取締役等のうち受益者要件を満たす者

２【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　会社法第155条第７号に該当する普通株式の取得

（１）【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（２）【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（３）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	1,400	973,031
当期間における取得自己株式	108	50,858

（注）当期間における取得自己株式には、2020年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（円）	株式数（株）	処分価額の総額（円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	－	－	－	－
消却の処分を行った取得自己株式	－	－	－	－
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	－	－	－	－
その他 （単元未満株式の売渡請求による売渡）	184	122,198	－	－
保有自己株式数	272,500	－	272,608	－

（注）１.上記の保有自己株式数には、「役員向け株式交付信託」が保有する当社株式数（当事業年度369,050株、当期間369,050株）は含まれておりません。

２.当期間における処理自己株式には、2020年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

３.当期間における保有自己株式数には、2020年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えており、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案し、安定的な配当政策を継続維持しつつ、25%以上の配当性向を目標として利益配分を決定する方針としております。

また、中間配当及び期末配当の年２回の剰余金の配当を行うこととし、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき１株当たり16.0円（うち中間配当金8.0円）を実施することを決定しました。

内部留保金につきましては、主に将来の事業展開計画等に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

当社は、定款に「取締役会の決議によって、毎年９月30日を基準日として中間配当をすることができる」旨を定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 （百万円）	１株当たり配当額 （円）
2019年11月８日 取締役会決議	5,756	8.0
2020年６月25日 定時株主総会決議	5,756	8.0

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（1）【コーポレート・ガバナンスの概要】

①　コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主、お客さま、取引先、地域社会、従業員など当社グループを取り巻くステークホルダーに対する責任を果たすため、事業を通じた社会課題への取り組みにより、企業の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。その実現に向けて、経営の健全性・透明性を確保するとともに、意思決定の迅速化に資するガバナンス体制の構築に取り組みます。

当社及び当社グループ各社が、社会やグローバルな経営環境を踏まえた、最適なコーポレートガバナンス体制を実現するための指針として、コーポレートガバナンスガイドラインを策定、開示しております。

※ コーポレートガバナンスガイドラインは以下を参照

https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/governance/pdf/governance_guideline_181225.pdf

②　企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社におけるコーポレート・ガバナンス体制の概要は次のとおりであります。

イ．企業統治の体制とその理由

当社では、取締役会を株主総会に次ぐ経営上の最高意思決定機関と位置づけており、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより当社の経営方針及び当社グループの業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務の執行を監督してまいります。取締役会は、取締役で構成され、議長は取締役会長金指潔であります。原則として定例取締役会を月に１回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。取締役会の構成員である取締役は以下の13名で、うち４名が社外取締役であります。

取締役会長　金指　潔
取締役副会長　大隈　郁仁
取締役社長　西川　弘典
取締役　植村　仁
取締役　雜賀　克英
取締役　岡田　正志
取締役　木村　昌平
取締役　太田　陽一
取締役　野本　弘文
独立社外取締役　壱岐　浩一
独立社外取締役　貝阿彌　誠
独立社外取締役　新井　佐恵子
独立社外取締役　小笠原　倫明

監査役は、株主の負託を受けた独立機関として取締役の職務執行を監査してまいります。監査役会は、監査役で構成され、議長は常勤監査役持田一夫であります。監査役会規程、監査役監査基準等に基づき、法令、定款に従い監査方針を定めるとともに、各監査役の報告に基づき監査意見を形成してまいります。監査役会の構成員である監査役は以下の４名で、うち２名が社外監査役であります。

常勤監査役　持田　一夫
常勤監査役　橋詰　雅彦
独立社外監査役　浅野　友靖
独立社外監査役　武智　克典

指名・報酬委員会は、取締役の選任・報酬の決定について手続きの客観性・透明性を高めることを目的に、取締役会の諮問機関として設置されており、委員長は独立社外取締役壱岐浩一であります。「取締役候補者の選定、執行役員の選任に関する事項等」、「取締役の報酬に関する事項等」については、同委員会に諮問の上で取締役会において決議しております。指名・報酬委員会の構成員は以下の４名で、うち２名が社外取締役であります。

独立社外取締役　壱岐　浩一
独立社外取締役　貝阿彌　誠
取締役会長　金指　潔
取締役社長　西川　弘典

当社及び当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適なコーポレート・ガバナンスの仕組みづくりを追求してまいります。これまでに下記記載の具体的施策を実施し、業務執行、監督機能等の充実を図っております。

・グループ経営会議の設置

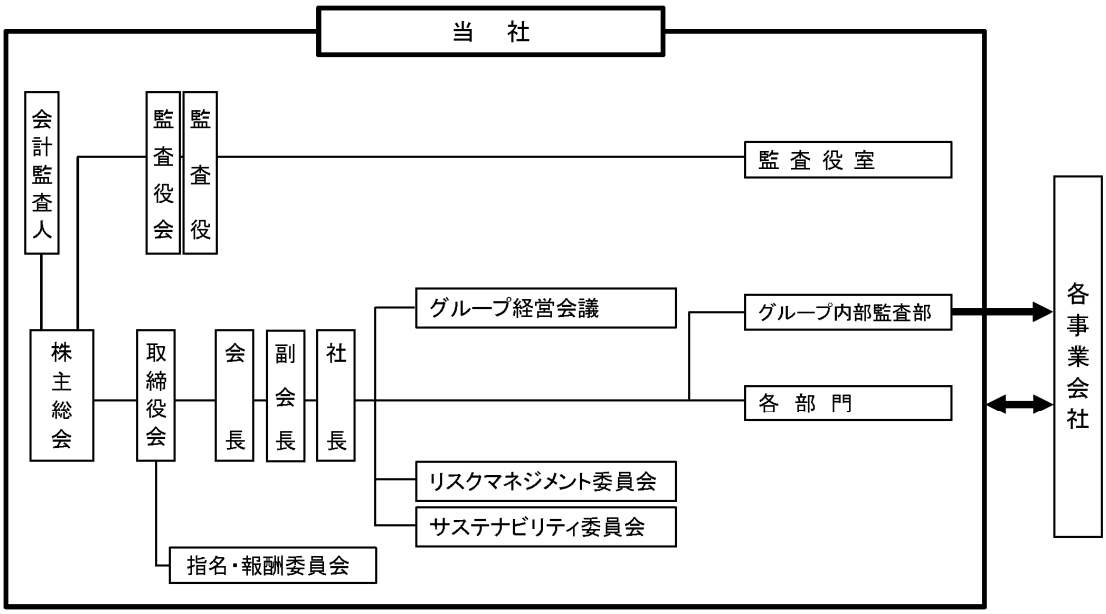
グループ経営方針、経営戦略及びグループマネジメントに関する重要な計画案・実施案の審議・協議及び報告並びに子会社の重要な投資計画案・実施案及び事業戦略案の審議・協議及び報告機関として、グループ経営会議を設置しております。グループ経営会議は、取締役会長・副会長・社長、取締役以下、執行役員等で構成され、原則月１回開催しております。

・執行役員の選任

経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、執行役員制度を導入しております。

・取締役の任期

取締役の経営責任を明確にし、経営環境の変化に迅速に対応できる体制を構築するため、取締役の任期を１年にしております。



③　企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社グループは、グループの持続的発展と企業価値の恒常的成長を図るために、コンプライアンス経営を徹底し、業務の適正を確保しながら、効率性・有効性を高めて業績の目標など経営課題を達成し、適切な情報開示を実践することを目的として、取締役会等機関、経営者及び従業員等、全てのグループ構成員が内部統制システムの整備・運用に取り組むこととしております。

また、監査役は、内部統制システムの整備・運用状況を監視し、検証しております。

・東急不動産ホールディングスグループ行動基準

当社グループは、法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定め、全役職員に内容の理解と基準に即した行動を求めてまいります。

・取締役の職務執行に関する体制

経営の組織的・効率的推進を目的とし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」に則り適切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しております。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業務の効率性を確保しております。

・コンプライアンス体制

当社グループは、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めております。

具体的には、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」実践のために、コンプライアンス規程に基づく細則である「東急不動産ホールディングスグループコンプライアンス・マニュアル」を定め、役職員に案内のうえ、定期的にコンプライアンス研修等を行い、コンプライアンスの周知徹底を図るとともに、当社グループにおける法令の制定・改正等の情報伝達、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ております。また、法令違反等を未然に防止・改善するため、「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」（内部通報窓口）を設置しており、社内で直接受け付ける窓口の他、外部の弁護士が受け付ける窓口（外部通報窓口）をあわせて設置しております。外部通報窓口へ通報された内容は社内の対応部門へ報告されるとともに、経営陣から独立した判断ができるよう、当社の常勤監査役にも報告される体制となっております。

・内部監査体制

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、グループ内部監査部を設置しております。グループ内部監査部は当社及び子会社等の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

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っております。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しております。

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しております。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っております。

さらに、当社グループの役職員が業務上取り扱う情報に関する管理の重要性を認識し適切な管理を実施することを目的として「情報管理基本方針」及び関連諸規程を定め、以下のとおり情報の共有化による業務の効率化、秘密漏洩防止、適切な情報開示に努めることとしております。

・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についても適切に保存・管理し、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しております。

・電子情報等については別途「情報セキュリティ細則」を定め、情報管理責任者による利用監視や端末利用に関する規則等、役職員が遵守すべき事項を定めております。

・金融商品取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定めております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況について

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及びコンプライアンス経営の徹底等を目的として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定め、当社グループ全体におけるコンプライアンス経営の浸透に努めてまいります。

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・事業計画を協議調整し、当社グループ各社に共有化を図ることとしております。

経営管理については、子会社と締結するグループマネジメント委託契約書に則り、会議体及び個別の協議、連絡の場を通じて、各社経営又は事業運営における進捗状況、重要事項について報告・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こととしております。また当社による内部監査を適宜実施しております。

④　取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨、定款に定めております。

⑤　取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、その選任決議は累積投票によらないものとする旨、定款に定めております。

⑥　自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第２項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

⑦　中間配当

当社は、会社法第454条第５項の規定により、取締役会の決議によって、毎年９月30日を基準日として中間配当をすることができる旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

⑧　取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その期待された役割を十分に発揮することを目的としております。

⑨　株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第２項に定める株主総会の決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の３分の２以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

⑩　責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役である壱岐浩一、貝阿彌誠、新井佐恵子、小笠原倫明、社外監査役である浅野友靖、武智克典及び取締役である野本弘文との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任について、同法第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。

（２）【役員の状況】

①　役員一覧

男性16名　女性1名　（役員のうち女性の比率5.9%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役会長	金指　潔	1945年８月２日生	1968年４月　東急不動産株式会社 入社 1998年６月　同社 取締役 2000年６月　同社 常務取締役 2002年４月　同社 専務取締役 2008年４月　同社 代表取締役社長 2013年10月　当社 代表取締役社長 2014年４月　当社 代表取締役社長 社長執行役員 2014年４月　東急不動産株式会社 代表取締役会長 2015年４月　当社 代表取締役会長 2015年４月　株式会社東急ハンズ 取締役会長 2015年６月　東急不動産株式会社 取締役会長 2020年４月　当社 取締役会長（現）	（注３）	99,446
取締役副会長（代表取締役）	大隈　郁仁	1958年８月３日生	1982年４月　東急不動産株式会社 入社 2011年６月　同社 取締役 2013年10月　当社 取締役 2014年４月　当社 取締役 専務執行役員 2015年４月　当社 代表取締役社長 社長執行役員 2017年４月　東急不動産株式会社 代表取締役社長 2020年４月　当社 代表取締役 2020年４月　東急不動産株式会社 代表取締役会長 2020年６月　同社 取締役会長（現） 2020年６月　当社 代表取締役副会長（現）	（注３）	60,525
取締役社長（代表取締役）社長執行役員	西川　弘典	1958年11月12日生	1982年４月　東急不動産株式会社 入社 2013年10月　当社 執行役員 2014年４月　東急不動産株式会社 取締役 2015年４月　当社 執行役員 2016年４月　当社 専務執行役員 2016年６月　当社 取締役 専務執行役員 2017年４月　当社 取締役 執行役員 2017年４月　東急不動産株式会社 代表取締役 2020年４月　当社 代表取締役社長 社長執行役員（現）	（注３）	38,775
取締役執行役員	植村　仁	1959年11月10日生	1982年４月　東急不動産株式会社 入社 2011年６月　同社 取締役 2013年10月　当社 取締役 2014年４月　東急不動産株式会社 代表取締役 2015年４月　当社 執行役員 2015年４月　東急不動産株式会社 代表取締役社長 2015年５月　当社 副社長執行役員 2015年６月　当社 取締役 副社長執行役員 2017年４月　当社 取締役 執行役員（現） 2017年４月　東急不動産株式会社 代表取締役副会長（現）	（注３）	40,775
取締役執行役員	雜賀　克英	1957年10月14日生	1980年４月　東急不動産株式会社 入社 2013年６月　株式会社東急コミュニティー 取締役 2013年10月　当社 執行役員 2016年４月　株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長（現） 2016年４月　当社 副社長執行役員 2016年６月　当社 取締役 副社長執行役員 2017年４月　当社 取締役 執行役員（現）	（注３）	40,852

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役 執行役員	岡田　正志	1958年８月６日生	1982年４月　東急不動産株式会社 入社 2014年４月　同社 取締役 2015年６月　当社 執行役員 2018年６月　当社 取締役 執行役員（現） 2020年４月　東急不動産株式会社 代表取締役社長　（現）	（注３）	39,500
取締役 執行役員	木村　昌平	1961年６月５日生	1984年４月　東急不動産株式会社 入社 2013年10月　当社 執行役員 2014年４月　東急不動産株式会社 取締役（現） 2019年６月　当社 取締役 執行役員（現）	（注３）	24,700
取締役 執行役員	太田　陽一	1960年９月９日生	1983年４月　東急不動産株式会社 入社 2014年４月　東急リバブル株式会社 取締役 2018年４月　当社 執行役員 2019年４月　東急リバブル株式会社 代表取締役社長（現） 2020年６月　当社 取締役 執行役員（現）	（注３）	25,315
取締役	野本　弘文	1947年９月27日生	1971年４月　東京急行電鉄株式会社 入社 2007年６月　同社 取締役 2008年１月　同社 常務取締役 2008年６月　同社 専務取締役 2010年６月　同社 代表取締役 専務取締役 2011年４月　同社 代表取締役社長 2011年６月　東急不動産株式会社 取締役 2013年10月　当社 取締役（現） 2018年４月　東京急行電鉄株式会社 代表取締役会長 2019年９月　東急株式会社 代表取締役会長（現）	（注３）	34,624
取締役 （社外）	壱岐　浩一	1947年９月６日生	1970年４月　第一生命保険相互会社 入社 1996年７月　同社 取締役 1999年４月　同社 常務取締役 2001年６月　東急不動産株式会社 監査役 2004年４月　第一生命保険相互会社 専務取締役 2004年７月　同社 取締役 専務執行役員 2006年４月　同社 代表取締役 専務執行役員 2007年４月　同社 代表取締役 副社長執行役員 2008年６月　株式会社第一ビルディング 代表取締役社長 2009年６月　ＤＩＡＭアセットマネジメント株式会社 代表取締役会長 2014年６月　当社 取締役（現） 2014年７月　東邦金属株式会社 代表取締役	（注３）	－
取締役 （社外）	貝阿彌　誠	1951年10月５日生	1978年４月　裁判官任官 2000年４月　東京地方裁判所部総括判事 2007年７月　法務省大臣官房訟務総括審議官 2012年11月　東京高等裁判所部総括判事 2014年７月　東京家庭裁判所所長 2015年６月　東京地方裁判所所長 2017年２月　弁護士登録 2017年２月　ソフィアシティ法律事務所 特別顧問 2017年６月　富士フイルムホールディングス株式会社 取締役（現） 2018年６月　セーレン株式会社 監査役（現） 2018年６月　当社 取締役（現） 2018年９月　大手町法律事務所 所属（現） 2020年６月　日本郵政株式会社 取締役（現）	（注３）	1,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役（社外）	新井　佐恵子	1964年２月６日生	1987年10月　英和監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）入所 1993年10月　佐々木公認会計士事務所 入所 1997年４月　株式会社インターネット総合研究所 入社 1998年９月　同社 取締役管理本部長兼CFO 2002年11月　有限会社グラティア（現 有限会社アキュレイ） 設立、代表就任（現） 2016年４月　白鴎大学 特任教授 2017年６月　イオンクレジットサービス株式会社 監査役（現） 2018年４月　昭和女子大学 教授 2018年６月　大日本住友製薬株式会社 取締役（現） 2018年６月　当社 取締役（現） 2019年４月　白鴎大学 特任教授（現）	（注３）	－
取締役（社外）	小笠原　倫明	1954年１月29日生	1976年４月　郵政省（現 総務省） 入省 2003年１月　総務省 東北総合通信局長 2005年２月　同省 大臣官房審議官 2008年７月　同省 情報通信国際戦略局長 2010年１月　総務審議官 2012年９月　総務事務次官 2013年10月　株式会社大和総研 顧問 2015年６月　株式会社大和証券グループ本社 取締役（現） 2018年６月　一般財団法人マルチメディア振興センター 理事長（現） 2019年６月　当社 取締役（現）	（注３）	400
常勤監査役	持田　一夫	1960年７月19日生	1983年４月　東急不動産株式会社 入社 2011年４月　株式会社東急ハンズ 取締役 2015年４月　同社 代表取締役 2016年４月　当社 執行役員 2016年４月　株式会社東急コミュニティー 取締役 2019年４月　東急不動産株式会社 監査役（現） 2019年４月　東急リバブル株式会社 監査役（現） 2019年４月　東急住宅リース株式会社 監査役（現） 2019年６月　当社 監査役（現）	（注４）	11,100
常勤監査役	橘詰　雅彦	1960年３月15日生	1983年４月　東急不動産株式会社 入社 2017年４月　同社 監査役（現） 2017年４月　株式会社東急コミュニティー 監査役（現） 2017年４月　東急リバブル株式会社 監査役 2017年４月　株式会社東急ハンズ 監査役（現） 2017年４月　東急住宅リース株式会社 監査役 2017年６月　当社 監査役（現）	（注４）	8,800
監査役（社外）	浅野　友靖	1953年４月27日生	1978年４月　第一生命保険相互会社 入社 2006年４月　同社 執行役員 2009年４月　同社 常務執行役員 2009年６月　同社 取締役 常務執行役員 2010年４月　第一生命保険株式会社 取締役 常務執行役員 2011年６月　東急不動産株式会社 監査役 2013年10月　当社 監査役（現） 2014年４月　第一生命保険株式会社 取締役 専務執行役員 2016年６月　セイコーホールディングス株式会社 監査役（現） 2016年10月　第一生命ホールディングス株式会社 取締役 専務執行役員 2017年６月　公益財団法人心臓血管研究所 理事長（現）	（注４）	1,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
監査役（社外）	武智　克典	1971年１月11日生	2000年４月　法務省民事局付検事 2003年８月　東京地方裁判所判事補 2003年10月　弁護士登録 2003年10月　アンダーソン・毛利・友常法律事務所 入所 2006年１月　アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー 2006年11月　片岡総合法律事務所 パートナー 2011年７月　武智総合法律事務所 代表（現） 2013年６月　DIC株式会社 監査役（現） 2017年６月　当社 監査役（現）	（注４）	800
計					428,412

（注）１．壱岐浩一、貝阿彌誠、新井佐恵子及び小笠原倫明は、社外取締役であります。
２．浅野友靖及び武智克典は社外監査役であります。
３．2020年６月25日開催の定時株主総会の終結の時から１年間であります。
４．2017年６月28日開催の定時株主総会の終結の時から４年間であります。
５．当社は、2020年６月25日開催の定時株主総会において、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第３項に定める補欠監査役１名を選任いたしました。補欠監査役の選任の効力は、2020年６月25日開催の定時株主総会の終結の時から2021年３月期に係る定時株主総会の開始の時までとなります。補欠監査役が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期が満了する時までとなります。補欠監査役の略歴は、以下のとおりであります。なお、同氏は会社法第２条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数（株）
長尾　亮	1957年５月４日生	1986年12月 1986年12月 2004年７月 2005年４月 2011年４月 2012年４月	弁護士登録 成富総合法律事務所 入所 丸の内南法律事務所 開設、パートナー（現） 第一東京弁護士会 副会長 日本弁護士会連合会 監事 日本知的財産仲裁センター 監事	－

６．当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は12名で、上記「役員の状況」に記載の６名の他、次のとおりであります。

三木　克志　　東急住宅リース担当（東急住宅リース株式会社 代表取締役社長）
吉浦　勝博　　学生情報センター担当（株式会社学生情報センター 代表取締役社長）
木村　成一　　東急ハンズ担当（株式会社東急ハンズ 代表取締役社長）
星野　浩明　　一般管理、グループ経営企画部、グループ企画戦略部、グループソリューション推進部担当
西村　和浩　　コーポレートコミュニケーション部、グループ財務部担当
亀島　成幸　　グループ総務部、グループ法務部、グループ人事部、グループIT戦略部担当

② 社外役員の状況

イ．社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況

当社の社外取締役は４名、社外監査役は２名であります。また、社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況については以下のとおりであります。

社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有については、①役員一覧の「所有株式数」欄に記載のとおりであります。

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (2020年６月25日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	壱岐　浩一	－	当社は、同氏が過去において業務執行者であった第一生命グループと資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 また、金融機関における豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に生かしていただくため、同氏を社外取締役として選任しております。同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。
取締役	貝阿彌　誠	富士フイルムホールディングス株式会社 社外取締役 セーレン株式会社 社外監査役 日本郵政株式会社 社外取締役	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 裁判官及び弁護士としての専門的知見と企業法務に関する豊富な経験を当社の経営に反映していただくため、同氏を社外取締役として選任しております。同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、富士フイルムホールディングス株式会社の社外取締役、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。当社と各社との間には特別の関係はありません。
取締役	新井　佐恵子	有限会社アキュレイ 代表 大日本住友製薬株式会社 社外取締役	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 公認会計士としての会計に関する豊富な知見に加え、CFOとして企業経営に携わるなど幅広い業務経験を当社の経営に反映していただくため、同氏を社外取締役として選任しております。同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、有限会社アキュレイの代表及び大日本住友製薬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。

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (2020年６月25日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	小笠原　倫明	一般財団法人マルチメディア振興センター 理事長 株式会社大和証券グループ本社 社外取締役	行政分野における豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に反映していただくため、同氏を社外取締役として選任しております。同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、一般財団法人マルチメディア振興センターの理事長及び株式会社大和証券グループ本社の社外取締役を兼務しております。当社と同財団法人及び同社の間に特別の関係はありません。 また、株式会社大和証券グループ本社の子会社である大和証券株式会社は当社の副幹事証券会社でありますが、株式会社大和証券グループ本社における同氏の立場は社外取締役で業務執行を担うものではないため、当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。
監査役	浅野　友靖	公益財団法人心臓血管研究所 理事長 セイコーホールディングス株式会社 社外監査役	当社は、同氏が過去において業務執行者であった第一生命グループと資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 また、金融機関における豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、公益財団法人心臓血管研究所の理事長及びセイコーホールディングス株式会社の社外監査役を兼務しております。当社と同財団法人及び同社との間には特別の関係はありません。
監査役	武智　克典	武智総合法律事務所 代表 DIC株式会社 社外監査役	同氏は武智総合法律事務所の代表であり、同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 弁護士としての豊富な経験と企業法務に関する専門的知識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、武智総合法律事務所の代表及びDIC株式会社の社外監査役を兼務しております。当社と同事務所及び同社との間には特別の関係はありません。

ロ．社外取締役及び社外監査役の機能及び役割並びに選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外取締役については、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担うもの、社外監査役については、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担うものと考えており、社外取締役及び社外監査役の選任は、適切な企業統治の仕組みづくりに資するものと考えております。

当社においては、社外取締役及び社外監査役を選任するための会社からの独立性に関する基準を定めており、東京証券取引所の定める独立役員の独立性基準に加え、過去３事業年度のいずれかにおいて、以下の基準のいずれにも該当しない場合には、当該社外取締役に独立性があると判断いたします。

・当社の連結売上の２％以上を占める取引先の業務執行者
・当社が売上の２％以上を占める取引先の業務執行者
・当社の連結総資産の２％以上を占める借入先の業務執行者
・出資比率10％以上の当社の主要株主及び出資先の業務執行者
・当社から役員報酬以外に年間10百万円超の報酬を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家
・当社及び連結子会社の取締役等の配偶者又は２親等以内の親族

③　社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、独立社外取締役と監査役等との連携を強化し、取締役会等における議論を活発かつ実効的なものとするために、取締役会において筆頭独立社外取締役１名を選定しているほか、社外取締役と社外監査役の意見交換の機会を適宜設けるなど、社外役員による監督・監査の機能強化を図っております。

また、社外監査役を含め、監査役は会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、株主総会終了後、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後、定期的に報告を受けるとともに、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施しております。

監査役は内部監査部門との緊密な連携を保ち、効率的な監査を実施するために、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けております。常勤監査役は、別途内部監査部門から定期的報告を受けております。

当社グループの健全な経営及び継続的な発展に不可欠な内部統制の構築並びに運用状況及びその有効性の検証、評価を三様監査（監査役監査・内部監査・会計監査）相互の連携を以って推進してまいります。また、三様監査の実効性を高めるため、各監査間での監査計画及び監査結果の報告、意見交換等緊密な相互連携の強化に努めてまいります。

（３）【監査の状況】

①　監査役監査の状況

当社の監査役は４名であり、常勤監査役２名と非常勤監査役（独立社外監査役）２名で監査役会を構成しております。そのうち、社外監査役武智克典は弁護士資格を有し、税理士法第51条に基づく通知税理士として税理士業務に従事し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役候補者選任への同意及び監査役候補者の選定に当たっては、監査役会で定めた基準に照らして可否を判断しております。なお、当社は法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備えて補欠監査役１名を選任しております。また、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当２名）を設置し、監査役監査業務をサポートしております。

当事業年度における監査役会の開催数は12回であり、各監査役の監査役会への出席状況は以下のとおりです。

役職	氏名	出席状況	備考
常勤監査役	住田　謙	100% (2/2回)	2019年6月26日の第６回定時株主総会で辞任
常勤監査役	持田　一夫	100% (10/10回)	2019年6月26日の第６回定時株主総会で選任
常勤監査役	橋詰　雅彦	100% (12/12回)	－
独立社外監査役	浅野　友靖	100% (12/12回)	－
独立社外監査役	武智　克典	100% (12/12回)	－

監査役会は、監査役監査の方針及び計画を策定し、各監査役の職務の分担等を定めるとともに、役割に応じた各監査役の監査実施結果を共有しております。また、代表取締役、社外取締役とそれぞれ半期に一度の頻度で意見交換を実施するほか、取締役等から職務執行状況についての報告を受け、会計監査人や内部監査部門ともコミュニケーションを取っております。

当事業年度は、法令で定められた協議、決定事項のほか、以下を重点監査項目と定め、各項目の主要な論点を重点的に検討いたしました。

・取締役等の意思決定及び取締役会の監督の状況
・企業集団内部統制の構築・運用状況
・リスク管理・コンプライアンスの状況
・会計監査人の監査の方法及び結果の相当性

また、会計監査人による会計上の主要な検討事項（KAM)の記載に向け、会計監査人からKAMの項目・内容について報告を受け、協議検討いたしました。

常勤監査役は、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役や使用人等から報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査するとともに必要に応じて子会社の調査を行う等、常勤者として業務・会計監査に必要な情報の収集に努め、内部統制システムの構築・運用状況の監査を行っております。代表取締役との意見交換においては経営方針等を確認するほか、監査上の重要な課題について意見交換を行いました。また、内部監査部門及び会計監査人とは子会社を含む実査結果及び監査過程で抽出された問題点等の報告を受けるとともに、常勤監査役が知り得た情報を提供するなど相互に連携を図っております。さらに、２名の常勤監査役は主要子会社の非常勤監査役を兼務し、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通を図る等して企業集団の状況把握に努めております。常勤監査役は日常的な監査の状況を都度、非常勤監査役と共有しております。

非常勤監査役は、それぞれの専門的知見や経歴、バックグラウンドを活かす形で取締役会又は監査役会において独立社外役員の立場から意見を述べ、代表取締役との意見交換では経営方針等に関する説明を受け、客観的な立場に立った意見の表明や提言を行っております。当事業年度は、当社グループ事業地の実地視察を行い、グループ事業の理解を深めております。

なお、社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係については、⑤記載のとおりであります。

② 内部監査の状況

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、グループ内部監査部を設置しております。グループ内部監査部は当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

また、グループ内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（グループ内部監査部12名）

③ 会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

44年

※上記継続監査期間は、当社において調査可能な範囲での期間であり、実際の継続監査期間は上記の期間を超えている可能性があります。

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員　竹之内　和徳

指定有限責任社員 業務執行社員　小島　亘司

ニ．監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者　　公認会計士18名、その他21名

ホ．監査法人の選定方針と理由

当社は、監査公認会計士等の選定に当たり、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、監査役会において「会計監査人の評価及び選定基準」を定め、以下の項目の確認・検討を行いました。

・監査法人の概要
・監査の実施体制等
・監査報酬見積額

以上を総合的に検討した結果、第７期の会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を再任いたしました。

ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社は、監査公認会計士等の評価に当たり、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、監査役会において「会計監査人の評価及び選定基準」を定め、以下の項目の確認・検討を行いました。

・監査法人の適格性・行政処分、品質管理、独立性
・監査チーム、メンバーの行政処分、独立性、専門性等
・監査の方法の相当性（監査計画、報酬等）
・監査の結果の相当性（監査結果、レビュー結果）
・コミュニケーション

以上を総合的に検討した結果、第７期のEY新日本有限責任監査法人の監査活動は適切と評価しております。

④　監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	97	30	90	19
連結子会社	189	48	186	35
計	286	79	277	54

当社における非監査業務の内容は、会計に関する助言及びコンフォートレター作成等の業務であります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク（EY）に対する報酬（イ．を除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	－	1	－	5
連結子会社	31	33	35	43
計	31	35	35	48

当社における非監査業務の内容は、税務等に関するアドバイザリー業務等です。また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計・税務等に関するアドバイザリー業務等です。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計会計年度及び当連結会計年度に当社の一部の連結子会社が当社監査公認会計士等と同一のネットワーク以外に属している監査公認会計士等へ支払っている監査証明業務に基づく報酬に、重要なものはありません。

ニ．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得て、適切に決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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っております。

⑤　内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

監査役は会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、株主総会終了後、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後、定期的に報告を受けるとともに、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施しております。

また、監査役は内部監査部門との緊密な連携を保ち、効率的な監査を実施するために、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けております。常勤監査役は、別途内部監査部門から定期的報告を受けております。

当社グループの健全な経営及び継続的な発展に不可欠な内部統制の構築並びに運用状況及びその有効性の検証、評価を三様監査（監査役監査・内部監査・会計監査）相互の連携を以って推進してまいります。また、三様監査の実効性を高めるため、各監査間での監査計画及び監査結果の報告、意見交換等緊密な相互連携の強化に努めてまいります。

（４）【役員の報酬等】

①　役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役及び監査役の金銭報酬については、2014年６月26日開催の第１回定時株主総会において取締役（９名）の報酬額を600百万円以内、監査役（４名）の報酬額を年額120百万円以内と定めており、賞与についてもその範囲内で支給することとしております。また、株式価値と取締役報酬との連動性をより明確にし、株価変動による利益・リスクを株主と共有するため、2017年６月28日開催の第４回定時株主総会の決議に基づき、株式報酬制度を導入しております。株式報酬制度については社外取締役を除く取締役及び委任契約を締結している執行役員に対し、１年あたり17万株を上限とする株式交付信託を設定しております。

役員報酬の決定にあたっては、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ような報酬体系を目指しております。具体的には、総報酬における変動報酬の割合を一定比率確保し、中期経営計画に掲げた各種経営指標の達成度や、計画達成の為の貢献度等を勘案し決定いたします。具体的な報酬の決定方法は、株主総会で承認された金額の枠内で、取締役報酬は指名・報酬委員会への諮問の結果を受けて取締役会で決定し、監査役報酬は監査役間の協議により決定しております。

役員の報酬体系（社外取締役、非業務執行取締役を除く）については、日々の業務執行の対価としての固定報酬と、単年度実績及び経営計画の達成度を踏まえた業績連動報酬並びに、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の向上への貢献を高める株式報酬から構成されています。また、役員の報酬水準（社外取締役、非業務執行取締役を除く）については、代表取締役社長の報酬水準を決定した上で、一定の役位格差に基づき、その他の取締役及び監査役の報酬水準を決定します。代表取締役社長の報酬水準（金銭報酬＋株式報酬）については、中期経営計画で目標指標として採用している連結営業利益をKPIとし、原則として前連結会計年度の営業利益の0.1%を目安としています。なお、当連結会計年度における連結営業利益の目標額は820億円、実績は793億円となりました。

固定報酬及び変動報酬の支払割合の目安、並びに各役員の報酬決定の考え方は下表のとおりです。

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
総報酬比率目安	60%	30%	10%
変動の考え方（全社）	－	単年度業績に連動	株価連動
基準額からの変動幅	－	社員賞与を参考に決定	同上
変動の考え方（個人）	－	業績評価に連動	－
基準額からの変動幅	－	60～140%	株価連動

また、役員の報酬決定については、上記の内容に基づき代表取締役社長が作成する報酬案について社外取締役を委員長とする指名・報酬委員会に諮問し、その検討結果を踏まえ、株主総会において決議された役員報酬総額の範囲内において取締役会決議にて決定されます。なお、最近事業年度における指名・報酬委員会での報酬額の決定過程における活動については、2018年12月に上記の内容を諮問以降、決定過程は変更はありません。

②　役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（百万円）	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる役員の員数（人）
		基本報酬	賞与	株式報酬	
取締役（社外取締役を除く）	196	128	47	19	10
監査役（社外監査役を除く）	58	58	－	－	3
社外役員	52	52	－	－	7

（５）【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社及び当社グループでは、純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的である投資株式を保有しております。純投資目的以外の目的である投資株式については、中長期的な事業戦略上の重要性や取引先との関係強化、安定した資金調達環境の維持という観点から当社グループの企業価値の向上に資すると判断される場合に保有する旨を、コーポレートガバナンスガイドラインにて規定しております。

② 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社では、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を定期的に行った上で、その結果を取締役会に報告しております。また、保有株式に関する議決権の行使については、当社グループの株主価値の向上に資するか、当社の株式保有目的に照らして適正かなどを個別に判断したうえで、全ての議案に対して議決権を行使しております。

③ 当社の株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（百万円）
非上場株式	－	－
非上場株式以外の株式	10	2,279

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

該当なし

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

該当なし

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	315,649 986	315,649 1,255	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,980,870 798	1,980,870 1,089	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
株式会社千葉銀行	332,300 157	332,300 199	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
第一生命ホールディングス株式会社	99,100 128	99,100 152	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
株式会社コンコルディア・フィナンシャルグループ	167,920 52	167,920 71	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）		
株式会社八十二銀行	132,650	132,650	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
	51	60		
株式会社みずほフィナンシャルグループ	414,580	414,580	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
	51	71		
gooddaysホールディングス株式会社	60,000	30,000	賃貸住宅管理事業等で連結子会社での取引があり、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております 株式数の増加については株式分割によるものであり、株式の追加取得は行っておりません	無
	47	125		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,800	1,800	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	無
	4	6		
株式会社りそなホールディングス	6,000	6,000	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
	1	2		

（注）１．株式会社千葉銀行以下の８銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の１以下でありますが、全ての銘柄を記載しております。

２．「当社の株式の保有の有無」については、上記銘柄の主要な子会社が当社の株式を保有している場合を含みます。

３．各関係先との取引内容等の詳細は開示は出来ないため、定量的な保有効果は記載しておりません。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額（百万円）	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額（百万円）
非上場株式	3	1,994	3	1,474
非上場株式以外の株式	－	－	－	－

区分	当事業年度		
	受取配当金の合計額（百万円）	売却損益の合計額（百万円）	評価損益の合計額（百万円）
非上場株式	－	－	（注）
非上場株式以外の株式	－	－	－

（注）非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

④　東急不動産株式会社の株式の保有状況

当社及び連結子会社のうち、投資株式の貸借対照表計上額（投資株式計上額）が最大保有会社の次に大きい会社である東急不動産株式会社の株式の保有状況については以下のとおりです。

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額（百万円）
非上場株式	11	179
非上場株式以外の株式	2	819

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

	銘柄数（銘柄）	株式数の増加に係る取得価額の合計額（百万円）	株式数の増加の理由
非上場株式	1	16	分譲住宅事業等での更なる関係性強化のため
非上場株式以外の株式	1	117	オフィスビル共同事業者としての更なる関係性強化のため

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

	銘柄数（銘柄）	株式数の減少に係る売却価額の合計額（百万円）
非上場株式	－	－
非上場株式以外の株式	1	53

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	前事業年度 株式数（株） 貸借対照表計上額（百万円）	保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
平和不動産株式会社	210,700 589	210,700 449	同業としての情報交換等のほか、連結子会社での取引があり、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
株式会社宇野澤組鐵工所	100,000 230	50,000 103	オフィスビル共同事業者としての事業提携先であり、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております 当事業年度においてオフィスビル共同事業者としての更なる関係性強化のため株式の追加取得を行いました	有
東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社	－ －	177,343 71	保有するオフィスビルのテナントであったため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しておりました 当事業年度において保有する全株式を売却いたしました	無

（注）１．上記銘柄について貸借対照表計上額が資本金額の100分の１以下でありますが、全ての銘柄を記載しております。

２．各関係先との取引内容等の詳細は開示は出来ないため、定量的な保有効果は記載しておりません。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額（百万円）	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額（百万円）
非上場株式	6	483	9	1,994
非上場株式以外の株式	－	－	－	－

区分	当事業年度		
	受取配当金の合計額（百万円）	売却損益の合計額（百万円）	評価損益の合計額（百万円）
非上場株式	1	－	（注）
非上場株式以外の株式	－	－	－

（注）１．前事業年度から減少した３銘柄は、全て売却を伴う減少ではありません。
２．非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

第５【経理の状況】

１．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

（１）当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

（２）当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、連結会計年度（2019年４月１日から2020年３月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年４月１日から2020年３月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

３．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準等の変更等について的確に対応ができるよう努めております。

1 【連結財務諸表等】

（1）【連結財務諸表】

①【連結貸借対照表】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※6,※7 185,091	※6,※7 97,644
受取手形及び売掛金	33,766	35,940
有価証券	※1,※9 17,480	※1 24,417
商品	12,107	13,501
販売用不動産	※6,※7,※9 229,459	※6,※7,※9 287,345
仕掛販売用不動産	331,980	※9 366,591
未成工事支出金	6,564	4,031
貯蔵品	791	802
その他	55,585	58,893
貸倒引当金	△88	△121
流動資産合計	872,740	889,046
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 413,188	※2 468,156
減価償却累計額	△190,587	△195,206
建物及び構築物（純額）	※6,※7 222,601	※6,※7 272,950
土地	※5,※6,※7 722,691	※5,※6,※7 728,712
建設仮勘定	※6,※7 129,299	112,966
その他	※2 75,660	※2 84,885
減価償却累計額	△44,051	△48,126
その他（純額）	31,608	36,759
有形固定資産合計	※9 1,106,201	※9 1,151,389
無形固定資産		
借地権	※6,※7 19,129	※6,※7,※9 22,646
のれん	77,131	71,710
その他	17,033	18,679
無形固定資産合計	113,294	※9 113,036
投資その他の資産		
投資有価証券	※3,※6,※7,※9 180,720	※3,※6,※7 195,125
長期貸付金	※6 266	※6 1,307
敷金及び保証金	89,310	89,553
繰延税金資産	18,596	21,799
退職給付に係る資産	118	199
その他	24,004	26,030
貸倒引当金	△359	△332
投資その他の資産合計	312,657	333,684
固定資産合計	1,532,153	1,598,109
繰延資産		
株式交付費	355	213
繰延資産合計	355	213
資産合計	2,405,249	2,487,369

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	45,765	51,783
短期借入金	※6,※7,※8 163,275	※6,※7,※8 143,558
コマーシャル・ペーパー	－	90,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	31,503	35,376
未払法人税等	14,179	12,388
前受金	46,488	39,772
受託販売預り金	34,201	19,262
預り金	33,761	33,924
不動産特定共同事業預り金	14,000	－
賞与引当金	11,263	11,183
役員賞与引当金	234	259
完成工事補償引当金	746	1,190
その他の引当金	3,602	2,496
その他	16,727	19,419
流動負債合計	435,750	480,616
固定負債		
社債	※6,※7 185,825	200,000
長期借入金	※6,※7 920,707	※6,※7 907,483
繰延税金負債	30,641	28,982
再評価に係る繰延税金負債	※5 4,980	※5 4,980
長期預り敷金保証金	197,598	198,776
不動産特定共同事業預り金	－	8,500
退職給付に係る負債	29,262	30,023
債務保証損失引当金	21	14
役員退職慰労引当金	55	80
その他	※6 31,709	※6 33,665
固定負債合計	1,400,801	1,412,507
負債合計	1,836,551	1,893,123
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,675	166,678
利益剰余金	298,411	325,509
自己株式	△367	△260
株主資本合計	542,281	569,489
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,183	8,696
繰延ヘッジ損益	△1,066	△206
土地再評価差額金	※5 8,067	※5 8,067
為替換算調整勘定	△1,304	△1,047
退職給付に係る調整累計額	△1,754	△1,709
その他の包括利益累計額合計	19,124	13,800
非支配株主持分	7,292	10,956
純資産合計	568,698	594,246
負債純資産合計	2,405,249	2,487,369

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
営業収益	901,884	963,198
営業原価	※1 708,435	※1 761,492
営業総利益	193,448	201,705
販売費及び一般管理費	※2 113,243	※2 122,393
営業利益	80,205	79,312
営業外収益		
受取利息	139	190
受取配当金	712	491
持分法による投資利益	204	57
補助金収入	616	93
その他	720	606
営業外収益合計	2,392	1,439
営業外費用		
支払利息	9,291	10,273
為替差損	444	822
その他	2,115	2,156
営業外費用合計	11,852	13,251
経常利益	70,744	67,499
特別利益		
固定資産売却益	※3 117	※3 78
特別利益合計	117	78
特別損失		
減損損失	※4 7,768	※4 3,537
災害による損失	※5 518	※5 868
その他	1,357	171
特別損失合計	9,644	4,576
税金等調整前当期純利益	61,218	63,001
法人税、住民税及び事業税	24,063	26,880
法人税等調整額	△198	△2,466
法人税等合計	23,865	24,413
当期純利益	37,353	38,587
非支配株主に帰属する当期純損失（△）	△105	△24
親会社株主に帰属する当期純利益	37,459	38,611

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
当期純利益	37,353	38,587
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,387	△6,486
繰延ヘッジ損益	△916	859
為替換算調整勘定	△1,369	1,344
退職給付に係る調整額	204	45
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,279	△1,084
その他の包括利益合計	※1,※2 △1,973	※1,※2 △5,322
包括利益	35,379	33,265
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	35,529	33,287
非支配株主に係る包括利益	△150	△22

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

（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	60,000	119,188	270,095	△2,197	447,087
当期変動額					
新株の発行	17,562	17,562			35,124
剰余金の配当			△9,143		△9,143
親会社株主に帰属する当期純利益			37,459		37,459
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		29,930		1,831	31,761
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△5			△5
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					－
当期変動額合計	17,562	47,486	28,315	1,829	95,194
当期末残高	77,562	166,675	298,411	△367	542,281

	その他の包括利益累計額						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	13,796	△169	8,067	1,319	△1,959	21,053	7,204	475,345
当期変動額								
新株の発行								35,124
剰余金の配当								△9,143
親会社株主に帰属する当期純利益								37,459
自己株式の取得								△1
自己株式の処分								31,761
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△5
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,387	△897	－	△2,623	204	△1,929	87	△1,841
当期変動額合計	1,387	△897	－	△2,623	204	△1,929	87	93,352
当期末残高	15,183	△1,066	8,067	△1,304	△1,754	19,124	7,292	568,698

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

（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	166,675	298,411	△367	542,281
当期変動額					
新株の発行					－
剰余金の配当			△11,512		△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益			38,611		38,611
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△0		107	107
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2			2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					－
当期変動額合計	－	2	27,098	106	27,208
当期末残高	77,562	166,678	325,509	△260	569,489

	その他の包括利益累計額						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	15,183	△1,066	8,067	△1,304	△1,754	19,124	7,292	568,698
当期変動額								
新株の発行								－
剰余金の配当								△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益								38,611
自己株式の取得								△0
自己株式の処分								107
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△6,486	860	－	257	45	△5,323	3,663	△1,660
当期変動額合計	△6,486	860	－	257	45	△5,323	3,663	25,548
当期末残高	8,696	△206	8,067	△1,047	△1,709	13,800	10,956	594,246

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	61,218	63,001
減価償却費	24,567	32,345
のれん償却額	5,421	5,421
持分法による投資損益（△は益）	△204	△57
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	338	211
その他の引当金の増減額（△は減少）	1,415	△55
減損損失	7,768	3,537
たな卸資産評価損	2,416	1,566
固定資産除却損	1,073	1,956
受取利息及び受取配当金	△851	△681
支払利息	9,291	10,273
売上債権の増減額（△は増加）	△3,805	△2,312
たな卸資産の増減額（△は増加）	△55,586	△64,161
仕入債務の増減額（△は減少）	7,635	6,011
受託販売預り金の増減額（△は減少）	23,847	△14,938
特定共同事業預り金の増減額（△は減少）	△17,500	△5,500
その他	4,118	△6,767
小計	71,166	29,851
利息及び配当金の受取額	1,104	2,382
利息の支払額	△9,366	△10,184
法人税等の支払額	△18,380	△28,710
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,522	△6,660
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△13	△1,087
貸付金の回収による収入	28	29
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△24,672	△31,989
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	5,748	4,413
敷金及び保証金の差入による支出	△9,557	△6,027
敷金及び保証金の回収による収入	5,061	5,285
固定資産の取得による支出	△74,957	△136,247
固定資産の売却による収入	37,769	19,214
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	―	△307
その他	202	△506
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,389	△147,223

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	3,042	△30,296
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	－	90,000
長期借入れによる収入	213,159	107,818
長期借入金の返済による支出	△152,260	△110,772
長期預り敷金保証金の受入による収入	24,497	18,740
長期預り敷金保証金の返還による支出	△15,159	△14,630
社債の発行による収入	20,000	40,000
社債の償還による支出	△10,100	△25,825
配当金の支払額	△9,143	△11,512
非支配株主からの払込みによる収入	746	3,843
非支配株主への配当金の支払額	△70	△200
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,555	△2,057
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の払込による支出	△421	△30
株式の発行による収入	47,213	－
自己株式の取得による支出	△1	△0
自己株式の処分による収入	19,148	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	139,093	65,077
現金及び現金同等物に係る換算差額	△155	1,042
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	123,071	△87,763
現金及び現金同等物の期首残高	61,729	184,800
現金及び現金同等物の期末残高	※1 184,800	※1 97,037

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

１．連結の範囲に関する事項

（１）連結子会社数

当期　172社

主要な連結子会社名は、「第１　企業の概況　４.関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

TLUS Oakland Portfolio Holdings,LLC他18社は新設したため、匿名組合川西ソーラーファーム他11社は新たに出資をしたため、他３社は株式取得等したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、㈱ナジック・アイ・サポートは㈱学生情報センターを存続会社とする吸収合併により消滅したため、他６社は清算結了等したため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

（２）非連結子会社数

当期　12社

㈱石勝グリーンメンテナンス　他

（３）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）持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

当期　28社

東急保険コンサルティング㈱、㈱メディヴァ　他

当連結会計年度においてTLUS-Mosser JV,LLC他８社は新設したため、リニューアブル・ジャパン㈱他２社は株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

（２）持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

当期　12社

㈱石勝グリーンメンテナンス　他

関連会社

当期　40社

㈱東急設計コンサルタント、東急グリーンシステム㈱　他

（３）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。

（４）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財務諸表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次のとおりであります。

12月31日決算会社	在外連結子会社51社及び匿名組合等36社
１月31日決算会社	匿名組合等５社
２月29日決算会社	匿名組合等22社
５月31日決算会社	匿名組合　１社
８月31日決算会社	特定目的会社１社

上記のうち、５月31日決算である匿名組合バーベナ、８月31日決算である特定目的会社ノールヴァリの決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。また、12月31日決算会社である㈱アルベログランデについては、当期より仮決算を行っているため、2019年１月１日から2020年３月31日までの15ヶ月間を連結しております。

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

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）

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（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）

時価のないもの

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「営業収益」又は「営業原価」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

時価法

（ウ）たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎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

売価還元法による原価法

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　３～65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。ただし、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

（ア）株式交付費

３年で定額法により償却しております。

（イ）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

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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。

（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（５～12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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

（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

繰延ヘッジ処理を適用しております。

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）のれんの償却方法及び償却期間

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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等

税抜方式によっており、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。

（未適用の会計基準等）

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）
・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年１月１日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

（２）適用予定日

2022年３月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「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　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

（２）適用予定日

2022年３月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第１号「財務諸表の表示」（以下「IAS第１号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開示にあたっては、IAS第１号第125項の定めを参考にすることとしたものです。

（２）適用予定日

2021年３月期の年度末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）

（１）概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

（２）適用予定日

2021年３月期の年度末から適用します。

（表示方法の変更）

（連結損益計算書）

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「災害による損失」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた1,875百万円は、「災害による損失」518百万円、「その他」1,357百万円として組替えております。

（追加情報）

（役員向け株式交付信託制度）

当社は2017年５月11日開催の取締役会決議に基づき、2017年８月21日より、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下同じ。）及び委任契約を締結している執行役員（以下「取締役等」といいます。）並びに当社子会社の取締役等（以下「対象取締役等」といいます。）に対して、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、新たな株式報酬制度「役員向け株式交付信託」を導入しております。

（１）取引の概要

当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社グループ各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対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度であります。

（２）信託に残存する自社の株式

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く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、351百万円及び531,475株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、244百万円及び369,050株であります。

（新型コロナウイルスの感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて）

当社グループは、新型コロナウイルスによる感染拡大について、今後の広がり方や収束時期等について不確実性が高い事象であるとし、翌連結会計年度の第１四半期は当社グループの事業活動に大きな制約が生じ、第２四半期以降は徐々に回復するという仮定を置き、固定資産の減損会計等の適用における会計上の見積りを行っております。

（連結貸借対照表関係）

※１．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。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
匿名組合出資金	4,730百万円	9,889百万円
有価証券	12,706	14,159

※２．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。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	5,617百万円	5,910百万円

※３．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。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
投資有価証券	83,263百万円	101,106百万円

４．保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
東急ホームローン利用者	12百万円	11百万円
会員権ローン利用者	4	2
従業員住宅借入金利用者	1	1
PT.TTL Residences	173	152
425 Park Owner LLC	10,300	10,099
芝パーク特定目的会社	10,000	－
不動産信託受益者であるみずほ信託銀行㈱	5,500	5,500
米子バイオマス発電合同会社	998	979
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
日本再生可能エネルギーオペレーター合同会社	－	1,000
合計	29,991	20,746

※５．土地の再評価

連結子会社である東急不動産㈱及び伊豆観光開発㈱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㈱　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㈱　2001年１月31日

前連結会計年度末及び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。

※６．担保に供している資産並びに担保付債務

（１）担保に供している資産

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
現金及び預金	1,516百万円	229百万円
販売用不動産	25,343	26,283
建物及び構築物	84,391	97,481
土地	533,830	477,448
建設仮勘定	11,126	－
借地権	9,510	14,140
投資有価証券	136	139
長期貸付金	193	182
合計	666,049	615,904

（２）担保付債務

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
短期借入金	38,926百万円	5,542百万円
社債	5,825	－
長期借入金	321,674	323,341
固定負債その他	2,261	2,261
合計	368,687	331,144

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前連結会計年度において、投資有価証券294百万円、当連結会計年度において、投資有価証券30百万円を供託しております。

なお、当社の子会社である東急不動産㈱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」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号 2014年11月４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。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
販売用不動産	2,261百万円	2,261百万円
固定負債その他	2,261	2,261

※７．借入金等のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務（ノンリコース債務）であります。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
短期借入金 （１年以内返済予定の長期借入金）	39,086百万円	5,542百万円
社債	5,825	－
長期借入金	321,514	323,341

債務支払の引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、現金及び預金1,516百万円、販売用不動産22,433百万円、建物及び構築物84,391百万円、土地533,830百万円、建設仮勘定11,126百万円、借地権9,510百万円、投資有価証券0百万円、当連結会計年度において、現金及び預金229百万円、販売用不動産23,766百万円、建物及び構築物97,481百万円、土地477,448百万円、借地権14,140百万円、投資有価証券0百万円であります。

なお、現金及び預金、販売用不動産、建物及び構築物、土地、建設仮勘定、借地権、投資有価証券は、※６「担保資産」に記載の金額に含まれております。

※８．当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（28行）及び貸出コミットメント契約（10行）を締結しております。これら契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
当座貸越極度額	261,219百万円	249,719百万円
貸出コミットメントの総額	54,000	104,000
借入実行残高	43,807	49,207
借入未実行残高	271,412	304,512

※９．保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
有形固定資産から販売用不動産	42,297百万円	23,491百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	－	3,273
無形固定資産(借地権)から販売用不動産	－	106
販売用不動産から有形固定資産	2,868	－
仕掛販売用不動産から有形固定資産	－	1,175
有価証券から投資有価証券	519	－

（連結損益計算書関係）

※１．営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
たな卸資産評価損	2,416百万円	1,566百万円

※２．販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
給料・手当・賞与	22,819百万円	24,233百万円
販売宣伝費	11,903	12,229
賃借料	17,022	17,493
賞与引当金繰入額	2,858	2,735
役員賞与引当金繰入額	139	150
退職給付費用	1,347	1,361
役員退職慰労引当金繰入額	30	29

※３．固定資産売却益の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の建物及び構築物並びに土地の売却によるものであります。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の建物及び構築物並びに土地の売却によるものであります。

※４．減損損失

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 （百万円）
ゴルフ場	土地 建物及び構築物他	兵庫県三木市	4,852
賃貸資産	建物及び構築物他	東京都渋谷区	1,922
その他（９件）	土地 建物及び構築物他	その他	993

当連結会計年度において、当社グループは上記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11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（7,768百万円）として特別損失に計上いたしました。

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2.0％で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 （百万円）
事業予定地	土地	福井県勝山市	2,821
その他（11件）	建物及び構築物他	その他	715

当連結会計年度において、当社グループは上記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、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及び事業予定地については事業化中止を決定したグループの合計12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（3,537百万円）として特別損失に計上いたしました。

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しております。

※５．災害による損失の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

2018年７月に西日本を中心に発生した「平成30年７月豪雨」の影響により毀損した固定資産（ゴルフ場・商業施設等）の復旧費用等の支出額及び支出見積額を、「災害による損失」として特別損失に計上しております。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

2019年９月に東日本を中心に発生した「令和元年台風15号」、2019年10月に西日本及び東日本を中心に発生した「令和元年台風19号」及び「令和元年台風21号」の影響により毀損した固定資産（ゴルフ場等）の復旧費用等の支出額及び支出見積額を、「災害による損失」として特別損失に計上しております。

（連結包括利益計算書関係）

※１．その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,998百万円	△9,375百万円
組替調整額	－	25
計	1,998	△9,350
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△1,320	1,238
組替調整額	－	－
計	△1,320	1,238
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△1,002	1,344
組替調整額	△367	－
計	△1,369	1,344
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	△461	△269
組替調整額	690	426
計	228	156
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	△1,279	△1,084
組替調整額	－	－
計	△1,279	△1,084
税効果調整前合計	△1,742	△7,694
税効果額	△231	2,372
その他の包括利益合計	△1,973	△5,322

※２．その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	1,998百万円	△9,350百万円
税効果額	△611	2,863
税効果調整後	1,387	△6,486
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	△1,320	1,238
税効果額	404	△379
税効果調整後	△916	859
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	△1,369	1,344
税効果額	－	－
税効果調整後	△1,369	1,344
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	228	156
税効果額	△24	△111
税効果調整後	204	45
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	△1,279	△1,084
税効果額	－	－
税効果調整後	△1,279	△1,084
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△1,742	△7,694
税効果額	△231	2,372
税効果調整後	△1,973	△5,322

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

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（注）１	640,830,974	79,000,000	－	719,830,974
合計	640,830,974	79,000,000	－	719,830,974
自己株式				
普通株式（注）２・３	31,947,163	1,953	31,146,357	802,759
合計	31,947,163	1,953	31,146,357	802,759

（注）１．普通株式の発行済株式総数の増加79,000,000株は、公募による新株の発行による増加71,158,000株、第三者割当による新株の発行による増加7,842,000株であります。

２．普通株式の自己株式数の増加1,953株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少31,146,357株は公募による自己株式の処分13,500,000株、第三者割当による自己株式の処分17,500,000株、株主の買い増しによる減少157株及び「役員向け株式交付信託」から役員への支給による減少146,200株であります。

３．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677,675株、当連結会計年度末531,475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

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2018年６月27日定時株主総会	普通株式	4,571	7.5	2018年３月31日	2018年６月28日
2018年11月８日取締役会	普通株式	4,571	7.5	2018年９月30日	2018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５百万円が含まれております。

（２）基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2019年６月26日定時株主総会	普通株式	5,756	利益剰余金	8.0	2019年３月31日	2019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４百万円が含まれております。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

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
合計	719,830,974	－	－	719,830,974
自己株式				
普通株式（注）１・２	802,759	1,400	162,609	641,550
合計	802,759	1,400	162,609	641,550

（注）１．普通株式の自己株式数の増加1,400株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少162,609株は株主の買い増しによる減少184株及び「役員向け株式交付信託」から役員への支給による減少162,425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531,475株、当連結会計年度末369,050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

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2019年６月26日定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2019年３月31日	2019年６月27日
2019年11月８日取締役会	普通株式	5,756	8.0	2019年９月30日	2019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８百万円が含まれております。

（２）基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2020年６月25日定時株主総会	普通株式	5,756	利益剰余金	8.0	2020年３月31日	2020年６月26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２百万円が含まれております。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）	当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）
現金及び預金勘定	185,091百万円	97,644百万円
預金期間が３か月を超える定期預金	△321	△657
短期貸付金（３か月以内運用資金）	30	50
現金及び現金同等物	184,800	97,037

２．重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）	当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産に振り替えた金額	42,297百万円	23,597百万円
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から仕掛販売用不動産に振り替えた金額	－	3,273
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	2,868	－
保有不動産の保有目的の変更により仕掛販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	－	1,175
保有目的の変更により有価証券から投資有価証券に振り替えた金額	519	－
ファイナンス・リース取引に係る資産の額	5,097	1,870
ファイナンス・リース取引に係る債務の額	6,234	2,073

（リース取引関係）

１．ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

（ア）有形固定資産

シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

（イ）無形固定資産

ソフトウエアほかであります。

② リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「４．会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

（１）リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：百万円）

	前連結会計年度（2019年３月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	6,244	3,661	2,582
その他	7	5	1
合計	6,251	3,666	2,584

（単位：百万円）

	当連結会計年度（2020年３月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	6,244	3,973	2,270
その他	7	5	1
合計	6,251	3,978	2,272

（２）未経過リース料期末残高相当額等

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
１年内	517	517
１年超	3,717	3,199
合計	4,234	3,717

（３）支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
支払リース料	517	517
リース資産減損勘定の取崩額	―	―
減価償却費相当額	312	312
支払利息相当額	192	174

（４）減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

２．オペレーティング・リース取引

（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
１年内	25,194	27,644
１年超	428,773	524,467
合計	453,968	552,111

（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
１年内	30,230	31,359
１年超	88,364	107,178
合計	118,595	138,537

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入等）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、為替変動リスク・金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

（２）金融商品の内容及びそのリスク

営業投資有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

借入金及び社債は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

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であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「４．会計方針に関する事項（８）重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、外貨建て予定取引に係る為替の変動リスクをヘッジするために為替予約を、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

（４）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

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、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、含まれておりません（（注）２．３）。

前連結会計年度（2019年３月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
（１）現金及び預金	185,091	185,091	－
（２）有価証券及び投資有価証券			
（満期保有目的の債券）	238	240	2
（その他有価証券）	68,591	68,591	－
資産計	253,921	253,923	2
（１）短期借入金	80,485	80,485	－
（２）社債（１年以内償還予定の社債を含む）	205,825	207,038	1,213
（３）長期借入金（１年以内に返済する予定の長期借入金を含む）	1,003,497	1,011,818	8,321
負債計	1,289,807	1,299,342	9,535
デリバティブ取引（※）			
ヘッジ会計が適用されていないもの	(328)	(328)	－
ヘッジ会計が適用されているもの	(1,564)	(1,564)	－

（※）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、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

当連結会計年度（2020年３月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
（１）現金及び預金	97,644	97,644	－
（２）有価証券及び投資有価証券			
（満期保有目的の債券）	9	10	0
（その他有価証券）	61,927	61,927	－
資産計	159,581	159,581	0
（１）短期借入金	50,017	50,017	－
（２）コマーシャル・ペーパー	90,000	90,000	－
（３）社債（１年以内償還予定の社債を含む）	220,000	218,767	△1,232
（４）長期借入金（１年以内に返済する予定の長期借入金を含む）	1,001,025	1,005,437	4,412
負債計	1,361,042	1,364,222	3,180
デリバティブ取引（※）			
ヘッジ会計が適用されていないもの	(911)	(911)	－
ヘッジ会計が適用されているもの	(325)	(325)	－

（※）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、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

（注）１．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（１）現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

（２）有価証券及び投資有価証券

満期保有目的の債券の時価は、日本証券業協会の公表している価格によっております。

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

（１）短期借入金、（２）コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

（３）社債（１年以内償還予定の社債を含む）

これらの時価については、元利金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により算出しております。

（４）長期借入金（１年以内に返済する長期借入金を含む）

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て算定する方法によっております。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（注記事項「デリバティブ取引関係」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て算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

２．下記の金融商品については市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記表に含めておりません。

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （2019年３月31日）	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （2020年３月31日）
営業投資有価証券	3,050	1,783
非上場株式等（流動）	9,656	12,733
非上場株式等（固定）	108,685	125,988
匿名組合出資金（流動）	4,730	9,889
匿名組合出資金（固定）	3,248	7,209

３．下記の金融商品については市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、上記表に含めておりません。

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （2019年３月31日）	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （2020年３月31日）
敷金及び保証金	89,310	89,553
長期預り敷金保証金	197,598	198,776

４．金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2019年３月31日）

	１年以内（百万円）	１年超５年以内（百万円）	５年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
現金及び預金	185,091	－	－	－
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	228	9	－	－
(2) 社債	－	－	－	－
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	25	11	－	－
(2) 社債	－	－	－	－
合計	185,345	20	－	－

当連結会計年度（2020年３月31日）

	１年以内（百万円）	１年超５年以内（百万円）	５年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
現金及び預金	97,644	－	－	－
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	9	－	－	－
(2) 社債	－	－	－	－
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	11	－	－	－
(2) 社債	－	－	－	－
合計	97,665	－	－	－

５．社債及び長期借入金等の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2019年３月31日）

	１年以内（百万円）	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）	５年超（百万円）
短期借入金	80,485	－	－	－	－	－
社債	20,000	25,825	20,000	20,000	10,000	110,000
長期借入金	82,790	92,915	69,232	121,164	125,628	511,766
合計	183,275	118,740	89,232	141,164	135,628	621,766

当連結会計年度（2020年３月31日）

	１年以内（百万円）	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）	５年超（百万円）
短期借入金	50,017	－	－	－	－	－
コマーシャル・ペーパー	90,000	－	－	－	－	－
社債	20,000	20,000	20,000	10,000	20,000	130,000
長期借入金	93,541	69,789	126,554	125,653	117,913	467,573
合計	253,558	89,789	146,554	135,653	137,913	597,573

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券

前連結会計年度（2019年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	238	240	2
	(2) 社債	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	238	240	2
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	－	－	－
	(2) 社債	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		238	240	2

当連結会計年度（2020年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	9	10	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	－	－	－
	(2) 社債	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		9	10	0

２．その他有価証券

前連結会計年度（2019年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	68,474	46,466	22,008
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	36	35	0
	(3) その他	－	－	－
	小計	68,510	46,502	22,008
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	80	81	△0
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	80	81	△0
合計		68,591	46,583	22,007

当連結会計年度（2020年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	60,894	48,177	12,717
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	11	10	0
	(3) その他	－	－	－
	小計	60,905	48,188	12,717
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,021	1,178	△157
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	1,021	1,178	△157
合計		61,927	49,367	12,560

（注）時価を把握することが極めて困難と認められるもの

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
その他有価証券		
営業投資有価証券	3,050	1,783
非上場株式等	35,060	37,258
匿名組合出資金	7,978	17,099

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

３．売却したその他有価証券

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

（単位：百万円）

種類	売却額	売却益の合計	売却損の合計
株式	58	21	－

４．減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損274百万円（時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券）を計上しております。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損619百万円（時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券）を計上しております。

（デリバティブ取引関係）

１．ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

前連結会計年度(2019年３月31日)

区分	取引の種類	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）	評価損益（百万円）
市場取引以外の取引	直物為替先渡取引（ＮＤＦ） 売建 インドネシアルピア	10,040	6,160	△328	△328

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(2020年３月31日)

区分	取引の種類	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）	評価損益（百万円）
市場取引以外の取引	直物為替先渡取引（ＮＤＦ） 売建 インドネシアルピア	8,690	－	△911	△911

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

２．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

（１）通貨関連

前連結会計年度（2019年３月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建				
	米ドル	外貨建予定取引	13,834	13,772	△889
	ユーロ	外貨建予定取引	197	－	△10

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度（2020年３月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建				
	米ドル	外貨建予定取引	13,772	13,772	471

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

（２）金利関連

前連結会計年度（2019年３月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）
繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,785	14,638	△664
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	269,660	242,217	（※）

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

（※）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。

当連結会計年度（2020年３月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）
繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,099	15,024	△796
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	254,044	205,598	（※）

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

（※）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。

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社グループでは、確定給付型の制度として、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設立型）を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。一部の連結子会社は退職給付制度の一部について確定拠出年金制度を採用しております。

なお、連結子会社の一部が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

２．確定給付制度

（１）退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

①　原則法

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
退職給付債務の期首残高	34,971百万円	35,389百万円
勤務費用	2,211	2,306
利息費用	230	229
数理計算上の差異の発生額	178	△49
退職給付の支払額	△2,205	△1,997
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	2	117
過去勤務費用の当期発生額	△0	－
退職給付債務の期末残高	35,389	35,995

②　簡便法

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
退職給付債務の期首残高	1,122百万円	1,063百万円
退職給付費用	76	198
退職給付の支払額	△130	△115
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	△2	△117
制度への拠出額	△2	－
退職給付債務の期末残高	1,063	1,028

（２）年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
年金資産の期首残高	7,269百万円	7,309百万円
期待運用収益	225	225
数理計算上の差異の発生額	△282	△319
事業主からの拠出額	652	614
退職給付の支払額	△556	△629
年金資産の期末残高	7,309	7,199

（３）退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
積立型制度の退職給付債務	9,233百万円	9,011百万円
年金資産	△7,309	△7,199
	1,924	1,811
非積立型制度の退職給付債務	27,219	28,012
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,143	29,824
退職給付に係る負債	29,262	30,023
退職給付に係る資産	△118	△199
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,143	29,824

（４）退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
勤務費用	2,211百万円	2,306百万円
利息費用	230	229
期待運用収益	△225	△225
数理計算上の差異の費用処理額	652	388
過去勤務費用の費用処理額	38	38
簡便法で計算した退職給付費用	76	198
確定給付制度に係る退職給付費用	2,982	2,936

（５）退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
過去勤務費用	△38百万円	△38百万円
数理計算上の差異	△190	△118
合　計	△228	△156

（６）退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
未認識過去勤務費用	△242百万円	△203百万円
未認識数理計算上の差異	△1,928	△1,810
合　計	△2,171	△2,014

（７）年金資産に関する事項

①　年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
債券	38%	39%
株式	13	17
一般勘定	28	29
その他	21	15
合　計	100	100

②　長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

（８）数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
割引率	0.03～1.58%	△0.17～1.58%
長期期待運用収益率	0.75～3.20%	0.75～3.20%
予想昇給率	1.85～7.47%	1.85～7.47%

３．確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度1,498百万円、当連結会計年度1,525百万円であります。

（税効果会計関係）

１．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

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
繰延税金資産	百万円	百万円
棚卸資産評価損否認	569	213
有価証券否認	2,280	2,508
固定資産償却否認	3,972	4,397
貸倒損失否認	115	115
未払費用否認	777	484
賞与引当金否認	3,879	3,907
退職給付に係る負債	8,589	8,755
税務上の繰越欠損金（注）２	7,915	10,737
未実現利益	825	1,024
固定資産減損損失否認	6,109	5,532
匿名組合出資損	7	21
連結子会社評価差額金	－	109
連結子会社未精算損失	226	283
未払事業税・事業所税	1,452	1,400
合併時資産再評価	7	7
資産除去債務	1,898	2,333
資産調整勘定	3,473	1,929
その他	5,837	8,048
繰延税金資産小計	47,939	51,809
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）２	△4,854	△6,802
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△12,762	△13,161
評価性引当額小計（注）１	△17,617	△19,964
繰延税金資産合計	30,321	31,845
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	6,664	3,800
連結子会社評価差額金	28,072	28,031
固定資産圧縮積立金	2,286	2,423
土地権利変換認定損	591	1,118
資産除去債務に対応する有形固定資産	1,129	1,460
その他	3,623	2,193
繰延税金負債合計	42,366	39,027
繰延税金資産（負債）の純額	△12,045	△7,182

（注）１．評価性引当額が2,346百万円増加しております。この増加の主な内容は、繰延税金資産につき全額回収不能と判断した連結子会社において、税務上の繰越欠損金等の発生に伴い評価性引当額を追加認識したことによるものであります。

２．税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度（2019年３月31日）

	１年以内（百万円）	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）	５年超（百万円）	合計（百万円）
税務上の繰越欠損金（※１）	－	－	－	14	100	7,800	7,915
評価性引当額	－	－	－	△6	△71	△4,777	△4,854
繰延税金資産	－	－	－	8	29	3,023	（※２）3,061

（※１） 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

（※２） 税務上の繰越欠損金7,915百万円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産3,061百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度（2020年３月31日）

	１年以内（百万円）	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）	５年超（百万円）	合計（百万円）
税務上の繰越欠損金（※１）	－	－	8	95	1,370	9,263	10,737
評価性引当額	－	－	－	△66	△1,260	△5,476	△6,802
繰延税金資産	－	－	8	29	110	3,786	（※２）3,934

（※１） 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

（※２） 税務上の繰越欠損金10,737百万円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産3,934百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

繰延税金資産（負債）の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	前連結会計年度（2019年３月31日）	当連結会計年度（2020年３月31日）
固定資産－繰延税金資産	18,596	21,799
固定負債－繰延税金負債	30,641	28,982

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度（2019年３月31日）	当連結会計年度（2020年３月31日）
法定実効税率	30.6%	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	0.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△ 0.1	△ 0.0
連結上の一時差異	△ 2.0	△ 1.0
住民税均等割	0.5	0.5
評価性引当額増減	6.5	3.7
のれん償却	2.8	2.7
所得拡大促進税制・生産性向上設備投資促進税制	△ 0.5	－
持分法投資損益	△ 0.1	△ 0.0
役員賞与の損金不算入	0.1	0.1
その他	0.5	1.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.0	38.8

（賃貸等不動産関係）

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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は28,307百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は90百万円（特別利益に計上）、減損損失は1,975百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,596百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は64百万円（特別利益に計上）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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

		前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	791,381	816,148
	期中増減額	24,767	18,306
	期末残高	816,148	834,454
期末時価		1,061,489	1,091,527

（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．期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得及び開業前計画中物件の進捗(100,159百万円）、主な減少額は不動産売却（37,283百万円）及び、販売用不動産への振替（32,847百万円）によるものであります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得、新規開業及び開業前計画中物件の進捗（58,970百万円）、主な減少額は不動産売却（18,641百万円）及び、販売用不動産への振替（19,059百万円）によるものであります。

３．期末の時価は、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．開業前計画中物件（前連結会計年度の連結貸借対照表計上額52,883百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額74,708百万円）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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

１．報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「都市事業」、「住宅事業」、「管理事業」、「仲介事業」、「ウェルネス事業」、「ハンズ事業」、「次世代・関連事業」の７つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

（１）都市事業	オフィスビル・商業施設・再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営等
（２）住宅事業	マンション・戸建住宅等の分譲
（３）管理事業	マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等
（４）仲介事業	不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等
（５）ウェルネス事業	会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、都市型ホテル、フィットネスクラブ、シニア住宅等の分譲・運営等
（６）ハンズ事業	住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売り
（７）次世代・関連事業	海外事業・注文住宅等の建設請負業務等

２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

３．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	252,452	121,276	158,276	112,068	123,200	96,485	38,123	－	901,884
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,975	142	15,627	6,793	704	907	3,456	△31,607	－
計	256,427	121,419	173,904	118,862	123,904	97,392	41,580	△31,607	901,884
セグメント利益(△損失)	49,882	5,363	8,573	13,918	7,864	759	931	△7,086	80,205
セグメント資産	1,534,097	236,351	102,457	104,886	273,720	37,828	129,961	△14,052	2,405,249
その他の項目									
減価償却費	11,004	641	1,322	1,322	8,290	1,339	66	579	24,567
のれんの償却額	1,008	－	1,922	－	0	－	1	2,488	5,421
持分法適用会社への投資額	－	－	－	154	－	－	76,379	816	77,350
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	48,402	1,239	2,862	1,897	30,178	1,216	171	644	86,614

（注）１．セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

利益	金額
セグメント間取引消去	△628
全社費用 ※	△6,458
合計	△7,086

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る費用であります。

（単位：百万円）

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,028,872
全社資産 ※	1,014,820
合計	△14,052

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

２．セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

３．減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	286,340	136,159	171,108	128,829	113,842	95,646	31,270	－	963,198
セグメント間の内部売上高又は振替高	6,297	179	19,702	2,608	613	928	3,961	△34,290	－
計	292,637	136,338	190,811	131,438	114,455	96,574	35,231	△34,290	963,198
セグメント利益(△損失)	52,525	8,541	8,729	15,220	3,474	243	△1,361	△8,062	79,312
セグメント資産	1,612,161	282,530	127,111	98,286	273,263	37,100	138,131	△81,215	2,487,369
その他の項目									
減価償却費	16,458	858	1,561	1,573	9,442	1,568	89	792	32,345
のれんの償却額	1,008	－	1,897	－	0	－	1	2,513	5,421
持分法適用会社への投資額	2,339	－	－	192	－	－	97,306	779	100,617
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,621	1,663	2,401	2,761	11,688	2,153	77	991	136,359

（注）１．セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

利益	金額
セグメント間取引消去	△607
全社費用 ※	△7,454
合計	△8,062

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る費用であります。

（単位：百万円）

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,235,889
全社資産 ※	1,154,674
合計	△81,215

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

２．セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

３．減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至 2019年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至 2020年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
減損損失	1,975	－	－	3	5,491	298	－	－	7,768

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
減損損失	－	－	－	－	2,910	626	－	－	3,537

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
当期償却額	1,008	－	1,922	－	0	－	1	2,488	5,421
当期末残高	15,905	－	26,519	－	0	－	6	34,700	77,131

（注）「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
当期償却額	1,008	－	1,897	－	0	－	1	2,513	5,421
当期末残高	14,896	－	24,622	－	－	－	4	32,187	71,710

（注）「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
１株当たり純資産額	780円78銭	811円04銭
１株当たり当期純利益	56円84銭	53円70銭

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２．１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	37,459	38,611
普通株主に帰属しない金額（百万円）	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	37,459	38,611
期中平均株式数（千株）	659,059	719,040

３．１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当連結会計年度 （2020年３月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	568,698	594,246
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	7,292	10,956
（うち非支配株主持分）	(7,292)	(10,956)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	561,405	583,289
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	719,028	719,189

４．「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」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含めております（前連結会計年度末531千株、当連結会計年度末369千株）。また、「１株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」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含めております（前連結会計年度666千株、当連結会計年度518千株）。

（重要な後発事象）

新型コロナウイルスによる感染拡大に伴い、当社グループにおける商業施設・運営施設・営業店舗において臨時休業や営業時間の短縮、工事の遅延等が発生しており、各事業において来客数の減少や事業活動自粛による影響が発生しております。

上記により、当社グループの翌連結会計年度以降の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性がありますが、現時点においてその影響を合理的に算定することは困難であります。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 （百万円）	当期末残高 （百万円）	利率 （％）	担保	償還期限
東急不動産 ホールディングス㈱	東急不動産㈱ 第21回無担保社債 （注）３	2013.11.６	10,000	10,000 (10,000)	0.639	なし	2020.11.６
東急不動産 ホールディングス㈱	第１回無担保社債 （注）３	2014.７.29	10,000 (10,000)	－ (　　－)	0.298	なし	2019.７.29
東急不動産 ホールディングス㈱	第２回無担保社債 （注）３	2014.７.29	10,000	10,000	0.856	なし	2024.７.29
東急不動産 ホールディングス㈱	第３回無担保社債 （注）３	2015.６.23	10,000	10,000	0.968	なし	2025.６.23
東急不動産 ホールディングス㈱	第４回無担保社債 （注）３	2015.９.14	10,000	10,000 (10,000)	0.371	なし	2020.９.14
東急不動産 ホールディングス㈱	第５回無担保社債 （注）３	2016.６.10	10,000	10,000	0.190	なし	2021.６.10
東急不動産 ホールディングス㈱	第６回無担保社債 （注）３	2016.６.10	10,000	10,000	0.780	なし	2031.６.10
東急不動産 ホールディングス㈱	第７回無担保社債 （注）３	2016.９.15	10,000	10,000	0.800	なし	2031.９.12
東急不動産 ホールディングス㈱	第８回無担保社債 （注）３	2016.12.16	10,000	10,000	0.180	なし	2021.12.16
東急不動産 ホールディングス㈱	第９回無担保社債 （注）３	2017.２.28	10,000 (10,000)	－ (　　－)	0.001	なし	2020.２.28
東急不動産 ホールディングス㈱	第10回無担保社債 （注）３	2017.２.28	10,000	10,000	0.455	なし	2027.２.26
東急不動産 ホールディングス㈱	第11回無担保社債 （注）３	2017.５.31	10,000	10,000	0.160	なし	2022.５.31
東急不動産 ホールディングス㈱	第12回無担保社債 （注）３	2017.５.31	10,000	10,000	0.790	なし	2032.５.31
東急不動産 ホールディングス㈱	第13回無担保社債 （注）３	2017.７.31	10,000	10,000	0.410	なし	2027.７.30
東急不動産 ホールディングス㈱	第14回無担保社債 （注）３	2017.10.20	10,000	10,000	0.170	なし	2022.10.20
東急不動産 ホールディングス㈱	第15回無担保社債 （注）３	2017.10.20	10,000	10,000	0.780	なし	2032.10.20
東急不動産 ホールディングス㈱	第16回無担保社債 （注）３	2018.３.１	10,000	10,000	0.390	なし	2028.３.１
東急不動産 ホールディングス㈱	第17回無担保社債 （注）３	2018.３.１	10,000	10,000	0.980	なし	2038.３.１
東急不動産 ホールディングス㈱	第18回無担保社債 （注）３	2018.８.30	10,000	10,000	0.180	なし	2023.８.30
東急不動産 ホールディングス㈱	第19回無担保社債 （注）３	2018.８.30	10,000	10,000	0.455	なし	2028.８.30
香椎浜プロパティーズ 特定目的会社	特定社債 （注）２、３	2017.11.20	5,825	－	0.119	あり	2020.３.５
東急不動産 ホールディングス㈱	第20回無担保社債 （注）３	2019.７.11	－	10,000	0.370	なし	2029.７.11
東急不動産 ホールディングス㈱	第21回無担保社債 （注）３	2019.７.11	－	10,000	0.880	なし	2039.７.11
東急不動産 ホールディングス㈱	第22回無担保社債 （注）３	2020.１.23	－	10,000	0.190	なし	2025.１.23

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 （百万円）	当期末残高 （百万円）	利率 （％）	担保	償還期限
東急不動産 ホールディングス㈱	第23回無担保社債 （注）３	2020．３．11	－	10,000	0.700	なし	2040．３．９
合計	－	－	205,825 (20,000)	220,000 (20,000)	－	－	－

（注）１．（ ）内書は、１年以内の償還予定額であります。

２．ノンリコース債務に該当いたします。

３．連結決算日後５年間の償還予定額は以下のとおりであります。

区分	１年以内 （百万円）	１年超 ２年以内 （百万円）	２年超 ３年以内 （百万円）	３年超 ４年以内 （百万円）	４年超 ５年以内 （百万円）
社債	20,000	20,000	20,000	10,000	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 （百万円）	当期末残高 （百万円）	平均利率 （％）	返済期限
短期借入金	80,485	50,017	0.32	－
１年以内に返済予定の長期借入金	43,704	87,999	0.81	－
１年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	39,086	5,542	0.62	－
１年以内に返済予定のリース債務	1,659	2,041	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	599,192	584,142	0.68	2021年７月 ～2030年12月
ノンリコース長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	321,514	323,341	0.54	2022年９月 ～2038年12月
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く）	17,359	17,978	－	2021年４月 ～2049年３月
その他有利子負債 コマーシャルペーパー（１年以内に返済予定）	－	90,000	0.00	－
合計	1,103,001	1,161,062	－	－

（注）１．平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

２．リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

３．長期借入金、ノンリコース長期借入金及びリース債務（いずれも１年以内に返済予定のものを除く）の連結決算日後５年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	１年超２年以内 （百万円）	２年超３年以内 （百万円）	３年超４年以内 （百万円）	４年超５年以内 （百万円）
長期借入金	63,471	31,053	46,072	69,775
ノンリコース長期借入金	6,318	95,501	79,581	48,138
リース債務	1,885	1,611	1,288	899

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の１以下であるため、連結財務諸表規則第92条の２の規定により記載を省略しております。

（２）【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

（累計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	当連結会計年度
営業収益（百万円）	186,541	412,504	601,231	963,198
税金等調整前四半期（当期）純利益金額（百万円）	8,471	25,335	34,957	63,001
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益金額（百万円）	3,808	14,395	20,796	38,611
１株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	5.30	20.02	28.92	53.70

（会計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	第４四半期
１株当たり四半期純利益金額（円）	5.30	14.72	8.90	24.78

2【財務諸表等】

（1）【財務諸表】

①【貸借対照表】

（単位：百万円）

	前事業年度 （2019年３月31日）	当事業年度 （2020年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	76,391	11,659
関係会社短期貸付金	89,956	186,098
その他	※1 6,330	※1 6,789
流動資産合計	172,678	204,546
固定資産		
有形固定資産	41	902
無形固定資産	978	795
投資その他の資産		
投資有価証券	6,489	5,815
関係会社株式	323,372	323,003
関係会社長期貸付金	793,437	905,951
その他	※1 2,854	1,249
投資その他の資産合計	1,126,153	1,236,019
固定資産合計	1,127,174	1,237,717
繰延資産		
株式交付費	355	213
繰延資産合計	355	213
資産合計	1,300,207	1,442,477
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 211,600	※1 245,458
コマーシャル・ペーパー	－	90,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
引当金	105	107
その他	※1 1,993	※1 2,192
流動負債合計	233,699	357,758
固定負債		
社債	180,000	200,000
長期借入金	589,676	584,462
その他	936	463
固定負債合計	770,612	784,925
負債合計	1,004,312	1,142,684
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金		
資本準備金	32,562	32,562
その他資本剰余金	160,999	160,999
資本剰余金合計	193,561	193,561
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	22,860	27,730
利益剰余金合計	22,860	27,730
自己株式	△628	△522
株主資本合計	293,354	298,331
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,540	1,461
評価・換算差額等合計	2,540	1,461
純資産合計	295,895	299,792
負債純資産合計	1,300,207	1,442,477

②【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当事業年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
営業収益		
受取配当金	15,455	15,499
金融収益	6,803	8,084
グループマネジメントフィー	4,257	4,461
その他の営業収益	202	256
営業収益合計	※1 26,717	※1 28,301
営業原価	※1 5,302	※1 6,155
営業総利益	21,415	22,146
販売費及び一般管理費	※2 3,970	※2 4,941
営業利益	17,445	17,204
営業外収益		
受取利息	2	0
受取配当金	※1 225	※1 241
その他	13	16
営業外収益合計	242	258
営業外費用		
支払利息	497	227
株式交付費償却	71	142
その他	0	0
営業外費用合計	569	369
経常利益	17,119	17,093
特別損失		
投資有価証券評価損	111	271
特別損失合計	111	271
税引前当期純利益	17,007	16,821
法人税、住民税及び事業税	531	429
法人税等調整額	△49	9
法人税等合計	481	438
当期純利益	16,525	16,382

【営業原価明細書】

	前事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）		当事業年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）	
区分	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
支払利息	4,868	91.8	5,543	90.0
その他	433	8.2	611	10.0
計	5,302	100.0	6,155	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	60,000	15,000	160,999	175,999	15,477	15,477	△32,388	219,088	2,714	221,802
当期変動額										
新株の発行	17,562	17,562		17,562				35,124		35,124
剰余金の配当					△9,143	△9,143		△9,143		△9,143
当期純利益					16,525	16,525		16,525		16,525
自己株式の取得							△1	△1		△1
自己株式の処分			△0	△0			31,761	31,761		31,761
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									△173	△173
当期変動額合計	17,562	17,562	△0	17,561	7,382	7,382	31,760	74,266	△173	74,093
当期末残高	77,562	32,562	160,999	193,561	22,860	22,860	△628	293,354	2,540	295,895

当事業年度（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	77,562	32,562	160,999	193,561	22,860	22,860	△628	293,354	2,540	295,895
当期変動額										
新株の発行										
剰余金の配当					△11,512	△11,512		△11,512		△11,512
当期純利益					16,382	16,382		16,382		16,382
自己株式の取得							△0	△0		△0
自己株式の処分			△0	△0			107	107		107
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									△1,079	△1,079
当期変動額合計	－	－	△0	△0	4,869	4,869	106	4,976	△1,079	3,897
当期末残高	77,562	32,562	160,999	193,561	27,730	27,730	△522	298,331	1,461	299,792

【注記事項】

（重要な会計方針）

１．資産の評価基準及び評価方法

（１）有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

（２）デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

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

（１）株式交付費

３年で定額法により償却しております。

（２）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。

５．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）ヘッジの有効性評価の方法

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。

６．消費税等の会計処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、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。

（追加情報）

（役員向け株式交付信託制度）

当社は2017年５月11日開催の取締役会決議に基づき、2017年８月21日より、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下同じ。）及び委任契約を締結している執行役員（以下「取締役等」といいます。）並びに当社子会社の取締役等（以下「対象取締役等」といいます。）に対して、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、新たな株式報酬制度「役員向け株式交付信託」を導入しております。

（１）取引の概要

当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社グループ各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対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度であります。

（２）信託に残存する自社の株式

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く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。前事業年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、351百万円及び531,475株、当事業年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、244百万円及び369,050株であります。

（貸借対照表関係）

※１．関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 （2019年３月31日）	当事業年度 （2020年３月31日）
短期金銭債権	3,246百万円	3,508百万円
長期金銭債権	1,618	―
短期金銭債務	124,701	118,749

（損益計算書関係）

※１．関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当事業年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
営業収益	26,717百万円	28,301百万円
営業費用	679	864
営業取引以外の取引高	92	95

※２．販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。なお、一般管理費に属する費用の割合が100%であります。

	前事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）	当事業年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
給与・賞与・手当	843百万円	957百万円
賞与引当金繰入額	56	57
退職給付費用	46	47
諸手数料	1,230	1,309
宣伝費	235	240
減価償却費	319	480

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度（2019年３月31日）

関係会社株式（貸借対照表計上額323,372百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度（2020年３月31日）

関係会社株式（貸借対照表計上額323,003百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

（税効果会計関係）

１．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

	前事業年度 （2019年３月31日）	当事業年度 （2020年３月31日）
繰延税金資産		
賞与引当金否認	17百万円	17百万円
未払事業税	53	66
LPS投資損失引当金否認	－	29
資産除去債務	3	－
投資有価証券評価損	3	3
その他	49	30
繰延税金資産小計	127	145
評価性引当額	△22	△51
繰延税金資産合計	104	94
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,004百万円	528百万円
株式評価差額金	17	17
資産除去債務に対応する有形固定資産	1	－
繰延税金負債合計	1,023	545
繰延税金資産（負債）の純額	△918	△451

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 （2019年３月31日）	当事業年度 （2020年３月31日）
法定実効税率	30.6%	30.6%
（調整）		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△27.9	△28.3
その他	0.1	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.8	2.6

（重要な後発事象）

新型コロナウイルスによる感染拡大に伴い、当社グループにおける商業施設・運営施設・営業店舗において臨時休業や営業時間の短縮、工事の遅延等が発生しており、各事業において来客数の減少、営業活動自粛による影響が生じております。

上記により、当社の翌事業年度以降の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性がありますが、現時点においてその影響を合理的に算定することは困難であります。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期償却額（百万円）	当期末残高（百万円）	減価償却累計額（百万円）
有形固定資産	建物	13	208	4	14	203	5
	機械及び装置	0	－	0	0	－	－
	工具器具備品	4	851	0	159	695	157
	リース資産	5	－	－	2	3	7
	建設仮勘定	17	－	17	－	－	－
	計	41	1,059	22	176	902	170
無形固定資産	ソフトウェア	977	90	0	304	763	907
	ソフトウェア仮勘定	0	9	0	－	9	－
	その他	0	21	－	0	22	0
	計	978	122	1	304	795	907

【引当金明細表】

科目	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）
賞与引当金	56	57	56	57
役員賞与引当金	49	50	49	50

（２）【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

（３）【その他】

該当事項はありません。

第６【提出会社の株式事務の概要】

<table>
<tr><td>事業年度</td><td>４月１日から３月31日まで</td></tr>
<tr><td>定時株主総会</td><td>６月中</td></tr>
<tr><td>基準日</td><td>毎事業年度の最終日の翌日から３か月以内</td></tr>
<tr><td>剰余金の配当の基準日</td><td>９月30日
３月31日</td></tr>
<tr><td>１単元の株式数</td><td>100株</td></tr>
<tr><td>単元未満株式の買取り及び買増し

取扱場所

株主名簿管理人

取次所

買取・買増手数料</td><td>
（特別口座）
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
（特別口座）
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
三井住友信託銀行株式会社

－

無料</td></tr>
<tr><td>公告掲載方法</td><td>電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。
https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp</td></tr>
<tr><td>株主に対する特典</td><td>１．「株主様ご優待券」
当社グループが運営しているリゾート施設や都市型ホテル、フィットネスクラブ等を優待料金にてご利用いただける優待券です。２回発行しております。
①発行枚数
<table>
<tr><th rowspan="2">優待券の種類</th><th rowspan="2">利用施設</th><th colspan="4">保有株式数と発行枚数（半期）</th></tr>
<tr><th>100株以上
500株未満</th><th>500株以上
1,000株未満</th><th>1,000株以上
5,000株未満</th><th>5,000株以上</th></tr>
<tr><td>ご宿泊優待券</td><td>リゾートホテル</td><td>1</td><td>2</td><td>4</td><td>8</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ご宿泊優待
共通券</td><td>東急ステイ</td><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">4</td><td rowspan="3">6</td><td rowspan="3">12</td></tr>
<tr><td>旧軽井沢ＫＩＫＹＯキュリオ・コレクションｂｙヒルトン</td></tr>
<tr><td>パラオ パシフィック
リゾート</td></tr>
<tr><td rowspan="3">スポーツご優待
共通券</td><td>ゴルフ場</td><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">4</td><td rowspan="3">6</td><td rowspan="3">12</td></tr>
<tr><td>スキー場</td></tr>
<tr><td>東急スポーツオアシス</td></tr>
<tr><td>お買物
優待カード</td><td>東急ハンズ
（３月末日基準日のみ）</td><td>－</td><td>1
（５％割引）</td><td>1
（５％割引）</td><td>1
（10％割引）</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

株主に対する特典	②発行時期 <table><tr><th>発行時期</th><th>基準日</th><th>備考</th></tr><tr><td>６月末</td><td>３月末日</td><td>お買物優待カードは３月末日基準日のみ発行</td></tr><tr><td>12月上旬</td><td>９月末日</td><td>－</td></tr></table> ２．継続保有株主優遇制度 500株以上、３年以上継続して保有されている株主さまに、対象期間の保有株式数に応じて、当社グループの東急ハンズの商品を中心に、リゾートホテルやスキー場、ゴルフ場でご利用可能な施設利用券、当社グループの通販サイト「逸品おとりよせ」より厳選した食品や、寄付などをお選びいただけるカタログギフトを贈呈いたします。 贈呈区分 <table><tr><th>保有株式数</th><th>贈呈品</th></tr><tr><td>500株以上1,000株未満</td><td>カタログギフト（ 2,000円相当）</td></tr><tr><td>1,000株以上5,000株未満</td><td>カタログギフト（ 5,000円相当）</td></tr><tr><td>5,000株以上</td><td>カタログギフト（10,000円相当）</td></tr></table> 継続保有期間の算出は、当社の株主名簿に、同一株主番号で、当該３月末日割当日を含む直近７回の割当日（３月末日、９月末日）に継続して記載された株主さまに対し、その７回の割当日に保有されていた最小株式数に応じてカタログギフトを贈呈いたします。年１回、６月末に贈呈しております。

（注）　当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

1　会社法第189条第２項各号に掲げる権利

2　会社法第166条第１項の規定による請求をする権利

3　株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

4　株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等はありません。

２【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

（１）有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第６期）（自 2018年４月１日 至 2019年３月31日）　2019年６月26日関東財務局長に提出

（２）有価証券報告書の訂正報告書及びその添付書類並びに確認書

2019年７月12日関東財務局長に提出

事業年度（第６期）（自 2018年４月１日 至 2019年３月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその添付書類並びに確認書であります。

（３）内部統制報告書及びその添付書類

2019年６月26日関東財務局長に提出

（４）四半期報告書及び確認書

（第７期第１四半期）（自 2019年４月１日 至 2019年６月30日）　2019年８月９日関東財務局長に提出
（第７期第２四半期）（自 2019年７月１日 至 2019年９月30日）　2019年11月12日関東財務局長に提出
（第７期第３四半期）（自 2019年10月１日 至 2019年12月31日）　2020年２月12日関東財務局長に提出

（５）臨時報告書

2019年７月１日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号の２（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

2020年３月６日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

（６）発行登録書（社債）及びその添付書類

2019年11月29日関東財務局長に提出

（７）発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

2020年１月17日関東財務局長に提出
2020年３月５日関東財務局長に提出
2020年４月16日関東財務局長に提出

（８）訂正発行登録書

2019年11月29日関東財務局長に提出
2020年３月６日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年６月25日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会　御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内　和徳　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小島　亘司　印

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2019年４月１日から2020年３月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の2020年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

関連当事者、継続的な不動産売買取引関係のある相手及び特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社及び連結子会社は、関連当事者、継続的な不動産売買取引関係のある相手及び特別目的会社（以下、「関連当事者等」という。）に対する不動産売却取引を行っている。 一般的に、不動産売却取引は、取引条件の個別性が高く、かつ、取引金額が多額となる。特に譲受人が関連当事者等である場合には、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与及び譲受人への出資持分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与することで、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になることがあり、この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について収益又は売却益の認識が行われるリスクがある。また、譲受人が関連当事者等である場合には、取引価額を恣意的に調整することで、不適切な収益又は売却益の認識が行われるリスクや損失計上の回避が行われるリスクがある。 よって、当監査法人は、関連当事者等との不動産売却取引を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、関連当事者等との不動産売却取引を検討するため、以下の手続を実施した。 ・取引を理解するため決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録を閲覧した。 ・取引条件を把握し検討するため、売買契約書や覚書を閲覧し、経営管理者等への質問を行った。 ・譲受人との関係性、譲受人の属性及び事業内容の合理性を理解し、外部情報との整合性の検討を行った。 ・取引金額を検討するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。 ・引渡しの事実を評価するため、入金証憑や登記簿謄本等を閲覧した。

大規模不動産の開発事業に関連する固定資産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社及び連結子会社は、不動産の開発事業を行っており、当該事業に関連して保有する資産を、連結貸借対照表上、主に、土地、建設仮勘定等の固定資産として計上している。なお、関連会社が不動産開発事業を行う場合には連結貸借対照表上、投資有価証券として計上される。 不動産の開発事業には、投資決定後に計画変更が生じる結果、投資した資金の回収ができないリスクが存在する。計画変更を生じさせるリスクとして、具体的には、他の地権者の合意がとれないリスク、自治体から開発許可を得ることができないリスク、建設工事が遅延するリスク、建設工事コストが上昇するリスク及びテナント誘致が計画どおりに進捗しないリスクが存在する。 特に規模の大きい不動産の開発事業においては、投資が多額となり、かつ、開発期間が長期に亘るため投資の回収に対する不確実性が高く、リスクが顕在化した場合の金額的重要性も大きくなる。 ここで、不動産の開発事業に関連する固定資産に係る減損会計の適用に際して減損の兆候が生じているかの判断を行う必要があるが、その判断に用いる他の地権者や自治体との交渉状況、開発後のテナント賃料や稼働率、建設工事コスト等の仮定は、不確実性を伴い、そこに経営者の判断が必要となるため、認識されるべき減損の兆候が把握されない結果、計上すべき減損損失が計上されない可能性がある。 よって、当監査法人は、会社及び連結子会社が行う規模の大きい不動産の開発事業に関連する固定資産への減損会計の適用を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、会社及び連結子会社が行う規模の大きい不動産の開発事業に関連する固定資産への減損会計の適用において、減損の兆候が生じているか適切に把握するため、以下の手続を実施した。 ・事業計画及びその進捗状況の理解のため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録の閲覧を行った。 ・他の地権者及び自治体との協議の状況、都市計画や権利変換計画の申請及び認可の状況の理解のため、経営管理者及び担当部署への質問を行い、その回答について、外部情報との整合性の検討を行った。 ・現場視察を行い、上記閲覧や質問の結果との整合性の検討を行った。 ・開発後のテナント賃料や稼働率、建設工事コスト等の仮定について、類似の事例や過去の開発実績との比較を行った。 ・開発事業の進捗に伴い工事契約やテナントとの賃貸契約が締結された場合には、契約書等を閲覧し、事業計画における仮定との比較を行った。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
・　連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜内部統制監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第２項の規定に基づく監査証明を行うため、東急不動産ホールディングス株式会社の2020年３月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、東急不動産ホールディングス株式会社が2020年３月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年６月25日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会　御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内　和徳　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小島　亘司　印

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2019年４月１日から2020年３月31日までの第７期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社の2020年３月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

当監査法人は、監査報告書において報告すべき監査上の主要な検討事項はないと判断している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の４の２第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年６月25日
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　西川　弘典
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

1【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社の代表取締役社長である西川弘典は、当社の第７期（自2019年４月１日　至2020年３月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2【特記事項】

特記すべき事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の４の４第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年６月25日
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　西川　弘典
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

1【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長西川弘典は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2020年３月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断した連結子会社及び持分法適用会社については、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の売上高の金額が高い拠点から合算していき、連結売上高の概ね２／３に達している８事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売上原価、売掛金、たな卸資産及び固定資産等に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4【付記事項】

付記すべき事項はありません。

5【特記事項】

特記すべき事項はありません。