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　2018年４月１日
（第 ６ 期）　　至　2019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 …… 13

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 …… 14

４．経営上の重要な契約等 …… 21

５．研究開発活動 …… 21

第３　設備の状況 …… 22

１．設備投資等の概要 …… 22

２．主要な設備の状況 …… 22

３．設備の新設、除却等の計画 …… 28

第４　提出会社の状況 …… 29

１．株式等の状況 …… 29

２．自己株式の取得等の状況 …… 35

３．配当政策 …… 36

４．コーポレート・ガバナンスの状況等 …… 37

第５　経理の状況 …… 57

１．連結財務諸表等 …… 58

２．財務諸表等 …… 105

第６　提出会社の株式事務の概要 …… 113

第７　提出会社の参考情報 …… 115

１．提出会社の親会社等の情報 …… 115

２．その他の参考情報 …… 115

第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 117

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】	2019年６月26日
【事業年度】	第６期（自　2018年４月１日　至　2019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　　大隈　郁仁
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番２号
【電話番号】	０３（５４１４）１１４３
【事務連絡者氏名】	執行役員　　西村　和浩
【最寄りの連絡場所】	東京都港区南青山二丁目６番21号（本社）
【電話番号】	０３（５４１４）１１４３
【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２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月		2015年３月	2016年３月	2017年３月	2018年３月	2019年３月
営業収益	（百万円）	773,149	815,479	808,503	866,126	901,884
経常利益	（百万円）	51,675	56,379	63,631	68,691	70,744
親会社株主に帰属する当期純利益	（百万円）	25,230	28,718	31,518	35,185	37,459
包括利益	（百万円）	37,420	30,081	31,833	34,337	35,379
純資産額	（百万円）	398,282	422,381	446,307	475,345	568,698
総資産額	（百万円）	1,973,801	1,984,382	2,067,152	2,173,225	2,405,249
１株当たり純資産額	（円）	649.40	687.92	726.59	768.85	780.78
１株当たり当期純利益	（円）	41.45	47.18	51.77	57.80	56.84
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率	（%）	20.0	21.1	21.4	21.5	23.3
自己資本利益率	（%）	6.6	7.1	7.3	7.7	7.3
株価収益率	（倍）	19.8	16.2	11.7	13.4	11.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△38,488	87,922	68,925	12,265	44,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△100,263	△112,372	△70,988	△96,423	△60,389
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	139,186	△30,518	23,042	82,400	139,093
現金及び現金同等物の期末残高	（百万円）	93,949	39,864	61,865	61,729	184,800
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	18,243 (9,309)	19,230 (9,763)	20,421 (10,516)	21,091 (10,957)	21,976 (11,670)

（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）等を当連結会計年度の期首から適用しており、前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２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月		2015年３月	2016年３月	2017年３月	2018年３月	2019年３月
営業収益	（百万円）	17,521	19,885	15,427	23,897	26,717
経常利益	（百万円）	9,421	11,293	6,556	14,980	17,119
当期純利益	（百万円）	9,262	10,854	5,969	14,711	16,525
資本金	（百万円）	60,000	60,000	60,000	60,000	77,562
発行済株式総数	（株）	640,830,974	640,830,974	640,830,974	640,830,974	719,830,974
純資産額	（百万円）	210,009	216,559	214,721	221,802	295,895
総資産額	（百万円）	935,029	999,772	1,056,756	1,118,558	1,300,207
１株当たり純資産額	（円）	344.97	355.74	352.72	364.28	411.52
１株当たり配当額	（円）	10.00	12.00	13.00	14.50	15.50
（内１株当たり中間配当額）	（円）	(5.00)	(5.50)	(6.50)	(7.00)	(7.50)
１株当たり当期純利益	（円）	15.19	17.83	9.81	24.17	25.07
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率	（%）	22.5	21.7	20.3	19.8	22.8
自己資本利益率	（%）	4.4	5.0	2.8	6.7	6.4
株価収益率	（倍）	53.9	42.8	61.6	32.1	26.4
配当性向	（%）	65.8	67.3	132.6	60.0	61.8
従業員数	（人）	43	55	52	56	52
（外、平均臨時雇用者数）	（人）	(9)	(5)	(7)	(10)	(14)
株主総利回り	（%）	107.8	102.1	83.0	107.1	94.4
（比較指標：TOPIX）	（%）	(130.7)	(116.6)	(133.7)	(154.9)	(147.1)
（比較指標：TOPIX（不動産業））	（%）	(113.6)	(93.1)	(86.4)	(98.0)	(101.4)
最高株価	（円）	887	1,016	825	914	878
最低株価	（円）	628	604	528	590	501

（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）等を当事業年度の期首から適用しており、前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および東急リバブル㈱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㈱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157社（うち連結子会社145社）、関連会社52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

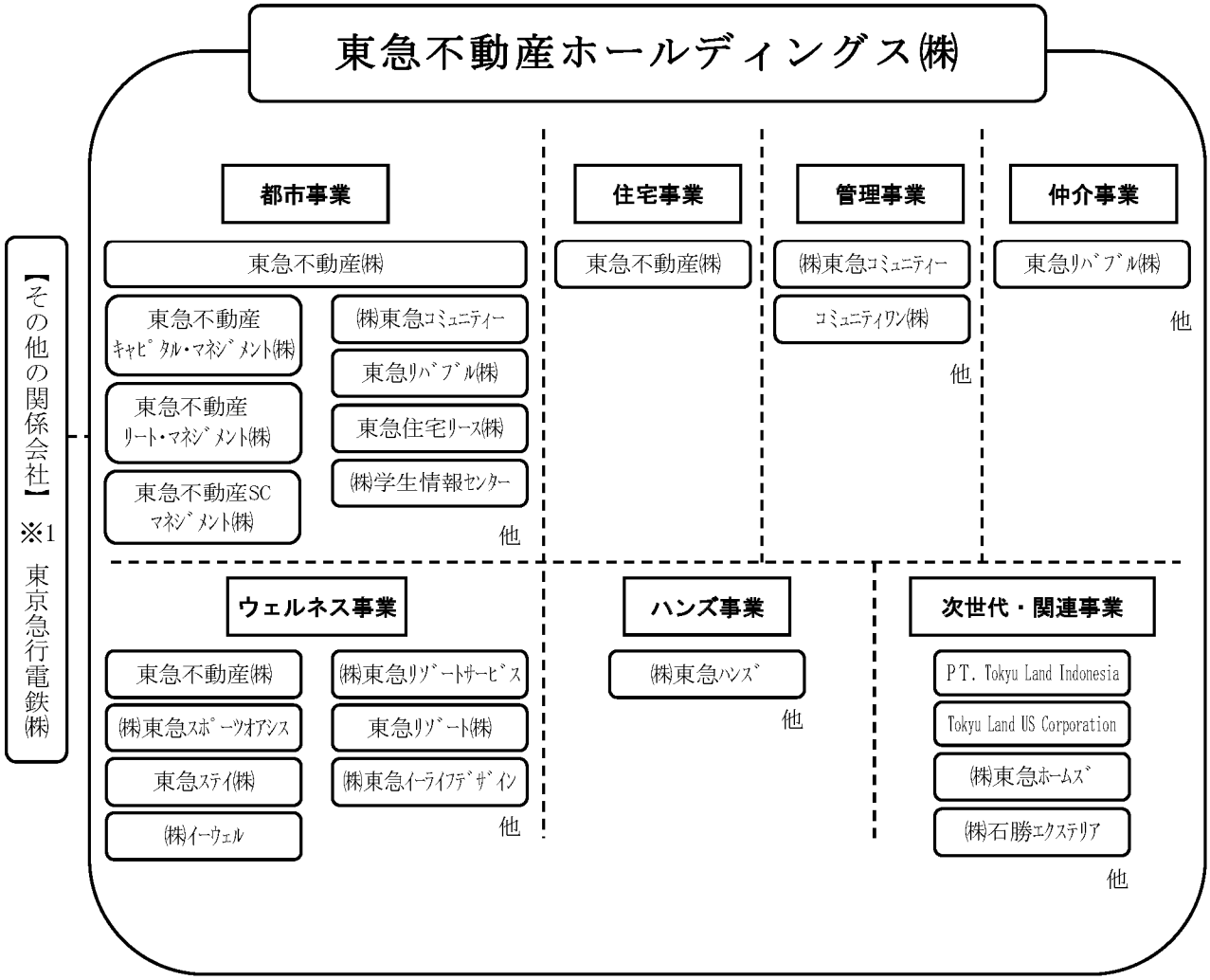
㈱東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

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。

上記のほか、仲介事業ではその他の関係会社である東京急行電鉄㈱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。

2019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　東京急行電鉄㈱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】

2019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）					
※３，７ 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
※４，７ ㈱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
※５，７ 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
※６ ㈱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 港区	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 港区	200	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
ライフ＆ワークデザイン㈱	東京都 港区	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 港区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱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
㈱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
東急リゾート㈱	東京都 港区	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
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	83.19 (83.19)	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)	―
㈱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
㈱吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	80	ウェルネス	100.00 (100.00)	―
㈱芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	ウェルネス	100.00 (100.00)	―
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)	―
㈱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)	―
㈱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)	―
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)	―
㈱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 56	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	百万米ドル 4	次世代・関連	100.00 (100.00)	―
その他104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	役員の兼任
㈱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)	―
その他14社					
(その他の関係会社)					
※8 東京急行電鉄㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	被所有 16.02 (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	264,905百万円
（2）経常利益	27,610百万円
（3）当期純利益	9,928百万円
（4）純資産額	317,053百万円
（5）総資産額	1,459,687百万円

※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	125,395百万円
（2）経常利益	8,872百万円
（3）当期純利益	6,013百万円
（4）純資産額	66,378百万円
（5）総資産額	116,695百万円

※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	119,747百万円
（2）経常利益	14,796百万円
（3）当期純利益	10,195百万円
（4）純資産額	58,231百万円
（5）総資産額	118,952百万円

※6．㈱東急ハンズは売上高（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%を超えておりますが、セグメント情報のうち、ハンズ事業の売上高に占める割合が90%を超えているため主要な損益情報等の記載を省略しております。

※7．特定子会社であります。

※8．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

2019年３月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
都市	2,506　(548)
住宅	200　(82)
管理	7,544　(6,318)
仲介	3,186　(－)
ウェルネス	4,385　(3,165)
ハンズ	2,822　(1,363)
次世代・関連事業	728　(135)
全社（共通）	605　(60)
合計	21,976　(11,670)

（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

2019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）
52　(14)	44.1	18.2	11,137

セグメントの名称	従業員数（人）
全社（共通）	52　(14)
合計	52　(14)

（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㈱、㈱東急コミュニティーおよび東急リバブル㈱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、お客様とともに「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。

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、株主価値の拡大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」および「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および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

（３）経営環境

本計画策定にあたり、当社グループにおけるマテリアリティ（重要な社会課題）を特定するとともに、以下の８つを特に着目すべき事業環境の変化ととらえております。事業環境が大きく変化する中で、幅広い事業領域をもつ当社グループにとっては、様々な事業機会獲得のチャンスも高まっていくものと認識しております。

東急不動産ホールディングスのマテリアリティ（重要な社会課題）

経済/政治/規制の変動	機　会：新たな事業機会の獲得 リスク：長期的金利上昇リスク
生活の多様化/ グローバル化	機　会：需要の多様化、インバウンド需要、海外事業機会拡大 リスク：国内総需要減少
地域社会/ 都市の安心安全	機　会：良質なストック増加 リスク：空き家問題、既存ストック劣化
少子高齢社会の進展	機　会：シニア関連需要拡大 リスク：生産年齢人口減少による需要減少
IoT/イノベーション	機　会：事業革新 リスク：既存事業の参入障壁低下と乗り遅れ、情報セキュリティ管理の厳格化
社会的要請の厳格化	機　会：非財務価値の高まり リスク：各種リスク対応の厳格化
自然環境の変化	機　会：環境市場拡大 リスク：気象変動リスクの拡大

特に着目すべき環境変化

- グローバルな都市間競争/東京におけるエリア間競争の激化
- 過去最低水準のキャップレート
- 米国の安定的経済成長
- インバウンド需要増大
- ストック関連市場拡大
- シニア関連需要拡大
- AI/IoT等の急速な技術革新（オープンイノベーション）
- ESGに関する意識の高まり

（４）目標とする経営指標

本計画のうち前半の２ヵ年が終了いたしましたが、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年度の数値目標の見直しを行いました。また従来から公表していた指標に加え、資本政策の観点から株主価値向上の指標として、ＥＰＳ及びＲＯＥの目標を追加し、数値計画については以下のとおりといたしました。

	2020年度目標 （策定当初）	2020年度目標 （見直し後）	2018年度 （実績）
営業利益	930億円	950億円	802億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	420億円	500億円	375億円
Ｄ／Ｅレシオ※1	2.3倍程度	2.3倍以下	2.3倍
ＥＢＩＴＤＡ倍率※2	10倍水準	10倍水準	11.7倍
ＥＰＳ※3	－	69.53円	56.84円
ＲＯＥ※4	－	8.0%超	7.3%

※１．　Ｄ／Ｅレシオ　　有利子負債／自己資本
※２．　ＥＢＩＴＤＡ倍率　　有利子負債／ＥＢＩＴＤＡ（償却前営業利益）
※３．　ＥＰＳ　　１株当たり当期純利益
※４．　ＲＯＥ　　自己資本利益率

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）経営環境変動のリスク

当社グループの取り扱う不動産賃貸業、不動産販売業、施設運営業、不動産流通事業、不動産管理事業等については、国内外の景気動向や金利動向、企業業績、個人消費動向、雇用・所得環境、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など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。

（2）金利変動のリスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本のほか、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、2019年３月末現在の有利子負債残高は12,898億円、Ｄ／Ｅレシオは2.3倍となっています。資金調達にあたっては、支払利息の負担軽減と金利変動による影響を軽減するために、有利子負債の大部分を長期による借入とし、金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資では変動金利を採用し、それ以外についてはほぼ金利を固定化しております。従って、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定されておりますが、中長期的には大きな影響が生じる可能性があります。

（3）法制、税制等各種規制変更のリスク

当社グループが取り扱う各事業に関しては、国内外の各種法令や規制、税制等の規制があります。今後、これらの規制が改廃される場合や新たな規制が設けられる場合、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を受ける可能性があります。

（4）情報システムに関するリスク

当社グループでは、情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備拡充を行うとともに、データバックアップの確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、万が一システムリスクが顕在化した場合や個人情報を含む機密情報の漏えいが発生した場合には、営業活動や業務処理、当社グループの社会的信用に大きな影響を及ぼす可能性があります。

（5）株式変動のリスクについて

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

（6）自然災害や環境問題等の発生に関するリスク

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、戦争、暴動、テロ、事故、火災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また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。

（7）不動産等の開発等に関するリスク

当社グループが不動産等の開発等を行う場合、国内外の様々な事由により当初計画通りに進捗せず、プロジェクトの遅延や計画変更等を余儀なくされる可能性があるほか、不動産開発においては、建設会社等の第三者に業務を委託している等、取得・開発コストの上昇や工事等の不備等を含む多くの外部要因に左右され、想定外の費用の発生または開発計画の遅延、変更もしくは中止を余儀なくされる可能性があります。

以上のような状況になった場合、中期経営計画の目標指標の達成や当社グループの業績、財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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

当期末の資産残高は2兆4,052億円で、現金及び預金や仕掛販売用不動産の増加等により前期末から合計2,320億円増加、当期末の負債残高についても1兆8,366億円、有利子負債の増加等から前期末から合計1,387億円増加しております。当期末の純資産残高については5,687億円、2018年10月に実施した公募増資に伴い資本剰余金及び資本金が増加し、合計934億円増加しております。

経営成績

当期の業績は、売上高9,019億円（対前期＋4.1%）、営業利益802億円（同＋3.5%）、経常利益707億円（同＋3.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益375億円（同＋6.5%）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における投資家向けのビル等売却収益の減少や、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの計上戸数の減少に伴う減収がありましたが、ウェルネス事業セグメントにおける新規施設の引渡し及び物件売却収益の増加、仲介事業セグメントの好調等により増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	8,661	9,019	358
営業利益	775	802	27
経常利益	687	707	21
親会社株主に帰属する当期純利益	352	375	23

有利子負債	12,104	12,898	794

＜セグメント別業績＞

売上高 （億円）

	前期	当期	比較
合計	8,661	9,019	358
都市	2,698	2,564	△133
住宅	1,235	1,214	△21
管理	1,609	1,739	130
仲介	993	1,189	195
ウェルネス	970	1,239	269
ハンズ	971	974	3
次世代・関連	417	416	△1
全社・消去	△233	△316	△83

営業利益 （億円）

	前期	当期	比較
合計	775	802	27
都市	507	499	△9
住宅	76	54	△22
管理	82	86	4
仲介	132	139	7
ウェルネス	58	79	20
ハンズ	4	8	3
次世代・関連	△22	9	32
全社・消去	△63	△71	△8

イ．都市事業

売上高は2,564億円（対前期△4.9%）、営業利益は499億円（同△1.7%）となりました。

既存物件での賃貸収益の改善があったものの、投資家向けのビル等売却収益の減少や前期に売却した物件の逸失利益、再開発事業における費用の増加等により減収減益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.4%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。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	2,698	2,564	△133
営業利益	507	499	△9

売上高内訳 （億円）

	前期	当期	比較
賃貸（オフィスビル）	379	368	△11
賃貸（商業施設）	429	415	△14
資産運用等	1,073	899	△175
住宅賃貸等	816	882	66

賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	2016年３月期末	2017年３月期末	2018年３月期末	2019年３月期末
賃貸床面積（㎡）	975,792	892,854	910,774	883,975
空室率	0.9%	2.0%	0.5%	0.4%

ロ．住宅事業

売上高は1,214億円（対前期△1.7%）、営業利益は54億円（同△29.4%）となりました。

投資家向け賃貸住宅の売却収益の増加はあったものの、分譲マンションの計上戸数の減少に伴い減収減益となりました。販売については引き続き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54%（＋22Ｐ）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズ六番町」（東京都千代田区）、「ブランズ二子玉川テラス」（東京都世田谷区）、「ブランズ六本木 ザ・レジデンス」（東京都港区）、「ブランズ天王寺国分町」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,235	1,214	△21	1,245	△31
営業利益	76	54	△22	50	4

売上高内訳 （消去前・億円）

	前期		当期		比較
マンション	1,627戸	955	1,266戸	861	△94
戸建	71戸	31	111戸	22	△9
その他	－	250	－	331	81

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	2018年３月期末	2019年３月期末
マンション	1,491戸	1,394戸	1,598戸	1,680戸	629戸	497戸
戸建	74戸	91戸	56戸	59戸	6戸	7戸

ハ．管理事業

売上高は1,739億円（対前期＋8.0％）、営業利益は86億円（同＋4.4％）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ストック拡大による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、ビル等の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、2019年３月末のマンション管理ストックは831千戸（うち総合管理戸数525千戸）と着実に拡大しております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,609	1,739	130	1,742	△3
営業利益	82	86	4	84	2

売上高内訳 （億円）

	前期	当期	比較
マンション	1,116	1,173	57
ビル等	493	566	72

期末管理物件数

	2016年３月期末	2017年３月期末	2018年３月期末	2019年３月期末
マンション(戸)	715,660	741,624	822,231	831,684
ビル（件）	1,453	1,483	1,500	1,540

ニ．仲介事業

売上高は1,189億円（対前期＋19.6％）、営業利益は139億円（同＋5.1％）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、不動産流通市場が引き続き堅調に推移する中、リテール部門を中心に取引件数・成約価格が上昇いたしました。また売買仲介の売上増加に加え、買取再販事業と投資用一棟レジデンス等の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。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	993	1,189	195	1,080	109
営業利益	132	139	7	140	△1

売上高内訳　　（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	549	577	28
販売受託	27	33	7
不動産販売	390	557	167
その他	27	21	△6

ホ．ウェルネス事業

売上高は1,239億円（対前期＋27.7%）、営業利益は79億円（同＋35.1%）となりました。

別荘・会員権販売が2018年７月に開業した会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ軽井沢＆ＶＩＡＬＡ」（長野県北佐久郡）の共有持分引渡しや物件売却の実施により増収となったことに加え、都市型ホテルの東急ステイにおける新規稼働等により増収増益となりました。

新規施設としては「東急ハーヴェストクラブ軽井沢＆ＶＩＡＬＡ」のほか、８月にリゾートホテルの「ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄」（沖縄県国頭郡）が開業、東急ステイも「東急ステイ札幌」（北海道札幌市）を始めとして計５店舗が開業し、着実に事業を拡大しております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	970	1,239	269	1,247	△8
営業利益	58	79	20	76	2

売上高内訳　　（億円）

	前期	当期	比較	
リゾート運営	363	373	10	（ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等）
オアシス	171	179	8	（フィットネスクラブ等）
シニア住宅	75	79	4	
東急ステイ	106	133	27	（都市型ホテル）
福利厚生代行	92	97	5	
別荘・会員権販売	25	219	194	
その他	138	159	22	

ヘ．ハンズ事業

売上高は974億円（対前期＋0.3%）、営業利益は８億円（同＋83.6%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店は減収（同△2.1%）となったものの、新店の開業や費用削減により増収増益となりました。なお、新規店舗として2018年４月に「東急ハンズ国分寺店」（東京都国分寺市）、2018年11月「東急ハンズ高崎店」（群馬県高崎市）が開業、店舗網の充実に努めております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	971	974	3	987	△13
営業利益	4	8	3	7	0

ト．次世代・関連事業

売上高は416億円（対前期△0.3%）、９億円の営業利益となりました。

2017年10月からリフォーム事業の一部を管理事業セグメントに移管した影響等により減収となりましたが、海外事業での物件売却の増加及びインドネシアでの分譲マンションの新規計上等により増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	417	416	△1
営業利益	△22	9	32

通期予想	対予想
491	△76
9	0

売上高内訳　（億円）

	前期	当期	比較
リフォーム・注文住宅	263	194	△69
造園建設	120	130	10
海外事業等	34	93	59

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1,848億円となり、前連結会計年度末と比較して1,231億円の増加となりました。

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、たな卸資産の増加△556億円、法人税等の支払△184億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益612億円、減価償却費246億円、受託販売預り金238億円等により、445億円の資金増加となりました。

（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378億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△750億円、有価証券及び投資有価証券の取得△247億円等により、△604億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△1,523億円、長期預り敷金保証金の返還△152億円、社債の償還△101億円等による資金減少の一方、長期借入金2,132億円、株式の発行472億円、長期預り敷金保証金の受入245億円、社債の発行200億円、自己株式の処分による収入191億円等により、1,391億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

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、当社の連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第一部 企業情報 第５ 経理の状況 １連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 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)」に記載のとおりです。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

② 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ．中期経営計画の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは、2019年５月に中期経営計画「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」については、下記のとおり見直しを行いました。

	2020年度目標 (策定当初)	2020年度目標 (見直し後)	2018年度 (実績)
営業利益	930億円	950億円	802億円
親会社株主に帰属する当期純利益	420億円	500億円	375億円
Ｄ／Ｅレシオ※1	2.3倍程度	2.3倍以下	2.3倍
ＥＢＩＴＤＡ倍率※2	10倍水準	10倍水準	11.7倍
ＥＰＳ※3	－	69.53円	56.84円
ＲＯＥ※4	－	8.0%超	7.3%

※１． Ｄ／Ｅレシオ 有利子負債／自己資本
※２． ＥＢＩＴＤＡ倍率 有利子負債／ＥＢＩＴＤＡ（償却前営業利益）
※３． ＥＰＳ １株当たり当期純利益
※４． ＲＯＥ 自己資本利益率

当連結会計年度における営業利益は802億円、親会社株主に帰属する当期純利益375億円、Ｄ／Ｅレシオ2.3倍、ＥＢＩＴＤＡ倍率11.7倍となりました。事業全体としては、2019年度に開業を予定している渋谷フクラス（道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業）や2020年度竣工予定の「（仮称）竹芝地区開発計画（業務棟）」等の工事・リーシング活動が順調に進捗するなど、本計画目標値の達成に向けて順調に推移していると判断しております。

ロ．経営成績等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経済は、堅調な企業収益や雇用の着実な改善等を背景に緩やかな回復が続いたものの、海外経済の不確実性などから、期末にかけては輸出や生産の一部に弱さも見られました。不動産業におきましては、オフィスビル市場は、就業者数の増加等に伴う企業の活発な増床・拡張需要から、空室率の低下や賃料水準の上昇傾向が継続しております。不動産投資市場は、金融緩和による良好な資金調達環境のもと、投資家の物件取得意欲は引き続き旺盛で、厳しい物件取得競争のなか売買価格の高止まりが続き、また、分譲住宅市場は、販売価格が高値圏で推移するなかでも、都心や駅前再開発などの立地・利便性に優れた物件を中心に堅調な需要が見られました。

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9,019億円（対前期＋4.1%）、営業利益802億円（同＋3.5%）、経常利益707億円（同＋3.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益375億円（同＋6.5%）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における投資家向けのビル等売却収益の減少や、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの計上戸数の減少に伴う減収がありましたが、ウェルネス事業セグメントにおける新規施設の引渡し及び物件売却収益の増加、仲介事業セグメントの好調等により増収増益となりました。

また、財政状態については、当期末の資産残高は2兆4,052億円で、現金及び預金や仕掛販売用不動産の増加等により前期末から合計2,320億円増加、当期末の負債残高についても1兆8,366億円、有利子負債の増加等から前期末から合計1,387億円増加しております。当期末の純資産残高については5,687億円、2018年10月に実施した公募増資に伴い資本剰余金及び資本金が増加し、合計934億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」（以下、「本計画」といいます。）での「関与アセット拡大」および「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２ヵ年を終了した当連結会計年度末現在において、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が、主力事業セグメントである都市事業・住宅事業・管理事業・仲介事業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

当期の業績は、売上高は2,564億円（対前期△4.9%）、営業利益は499億円（同△1.7%）、既存物件での賃貸収益の改善があったものの、投資家向けのビル等売却収益の減少や前期に売却した物件の逸失利益、再開発事業における費用の増加等により減収減益となりました。その一方で、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、2019年３月に竣工を迎えた渋谷ソラスタや2019年10月に竣工予定の渋谷フクラス等の着実な工事とリーシング等を進めました。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、太陽光発電事業等の再生可能エネルギー分野や物流施設といったインフラ関連への投資を行い、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

当期の業績は、売上高は1,214億円（対前期△1.7%）、営業利益は54億円（同△29.4%）、投資家向け賃貸住宅の売却収益の増加はあったものの、分譲マンションの計上戸数の減少に伴い減収減益となりましたが、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事業の展開を強化、成長戦略への取り組みが進捗いたしました。

・管理・仲介事業セグメント

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、お客様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。

管理事業においては管理ストックの拡大を図っております。当期の業績は、売上高は1,739億円（対前期＋8.0%）、営業利益は86億円（同＋4.4%）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ストック拡大による収益の増加に加え、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、ビル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。

仲介事業においては、東急リバブル㈱において引き続き新規店舗の出店やサービスメニューの拡充・強化に努めました。当期の業績は、売上高は1,189億円（対前期＋19.6%）、営業利益は139億円（同＋5.1%）となりました。不動産流通市場が引き続き堅調に推移する中、リテール部門を中心に取引件数・成約価格が上昇いたしました。また、売買仲介の売上増加に加え、買取再販事業と投資用一棟レジデンス等の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。

ハ．資本の財源及び資金の流動性

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施設等の取得・開発資金や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・サービス）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。

なお、当社は大規模再開発が進行中である広域渋谷圏への継続的投資を目的とし、2023年度までに3,500億円の投資計画を設定したことにより、2018年10月に公募増資等を実施いたしました。

当連結会計年度においては、オフィスビルや商業施設などの固定資産への投資や有価証券及び投資有価証券の取得といった投資活動によるキャッシュ・フローが604億円の資金減少となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー445億円と借入金及び公募増資による資金調達といった財務活動によるキャッシュ・フロー1,391億円で充当し、現金等の期末残高が1,848億円となりました。

また、来期においても都市事業セグメントにおいて渋谷再開発計画の建築工事金をはじめとしたオフィスビルや商業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・フローで対応していく予定です。

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	48,402百万円	55.9%
住宅	1,239百万円	1.4%
管理	2,862百万円	3.3%
仲介	1,897百万円	2.2%
ウェルネス	30,178百万円	34.8%
ハンズ	1,216百万円	1.4%
次世代・関連	171百万円	0.2%
小計	85,970百万円	99.3%
消去または全社	644百万円	0.7%
合計	86,614百万円	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、主に商業施設・オフィスビル等の取得・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、研修施設建替に関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、10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、５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	－	－	61,084	61,084
東急不動産㈱	神宮前六丁目地区再開発事業	東京都渋谷区	都市	事業予定地	786	14,518	－	2,261	16,779
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	638	1	15,288
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	1,540	38	14,076
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	3,002	239	12,346

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㈱	あべのキューズモール	大阪府大阪市	都市	店舗	8,464	5,122	6,659	187	11,969
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	9,040	－	19	9,059
東急不動産㈱	心斎橋風月堂ビル	大阪府大阪市	都市	店舗	739	6,002	－	804	6,806
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	904	3	6,505
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	－	－	5,797	108	5,906
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	2,592	17	5,115
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	2,690	43	5,039
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	913	6	4,787
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	－	－	2,423	2,123	4,547
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	1,294	29	4,313
東急不動産㈱	渋谷ＢＥＡＭ	東京都渋谷区	都市	店舗	1,070	2,620	1,473	5	4,098
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	3,696	3,757	－	－	3,757
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	－	－	3,066	460	3,527
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	857	28	3,394
東急不動産㈱	四谷放送センター	東京都新宿区	都市	放送スタジオ	1,520	2,827	463	3	3,294
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	352	4	3,205
東急不動産㈱	三番町東急ビル	東京都千代田区	都市	事務所・共同住宅	－	－	1,621	1,441	3,062
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	17,565	－	23,082	40,647
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	2,637 (1,130)	122,132	20,883	1,240	144,257
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	9,729	113	42,956
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	3,085	12	26,182
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	23,397	2,644	103	26,145
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	20,645	2,811	3	23,461
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	19,997	2,297	52	22,347
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	2,010	22	20,605
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	13,792	5,197	80	19,070

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
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	17,061	1,051	74	18,187
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	1,698	14	16,110
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	13,050	2,406	113	15,571
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	4,272	76	14,399
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	12,907	1,275	21	14,203
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	11,615	2,534	12	14,162
㈱アルベログランデ	都市再生ステップアッププロジェクト（竹芝地区）	東京都港区	都市	事業予定地	(15,591)	－	－	13,970	13,970
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	12,587	945	5	13,538
匿名組合プロートス	市ヶ谷東急ビル	東京都千代田区	都市	事務所・共同住宅	1,984	11,324	1,693	8	13,026
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	10,016	2,940	28	12,986
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	820	6	11,972
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	7,111	3,212	136	10,461
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	1,387	1	10,039
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	7,585	1,854	18	9,458
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	1,096	11	7,924
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	5,215	1,133	5	6,354
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	2,648	1,686	－	4,335
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	3,824	391	5	4,221
㈱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	住宅および住宅設備展示場	19,397	2,827	953	151	3,932
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)	－	3,016	136	3,152
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	2,334	727	5	3,066
㈱東急コミュニティー	技術センター	東京都目黒区	管理	研修施設	1,063	2,802	1,793	275	4,871
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	1,954	38	8,358

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㈱	グランクレール世田谷中町	東京都世田谷区	ウェルネス	シニア住宅	(14,059)	―	5,183	609	5,793
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)	―	―	4,500	4,500
東急不動産㈱	東急ハーヴェストクラブ軽井沢	長野県塩沢町	ウェルネス	ホテル	46,497	602	2,797	340	3,739
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	1,886	1,704	71	3,662
東急不動産㈱	浜名湖団地施設	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	132	3,385
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)	7,676	451	382	8,510
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	920,966	4,946	388	1,440	6,775
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	564	1,626	5,319
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	2,429	2,293	5,088
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	316	1,746	4,931
東急ステイ㈱	東急ステイ高輪	東京都港区	ウェルネス	ホテル	1,000	2,656	2,065	117	4,839
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	4,377	172	207	4,758
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	147	746	4,242
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	2,112	676	820	3,609
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	231	2,122	3,555
㈱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)	―	1,445	1,793	3,238
㈱三木よかわカントリー	三木よかわカントリークラブ	兵庫県三木市	ウェルネス	ゴルフ場（18H）	860,779 (65,862)	532	21	229	783

（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)	―	1,304	2,488	3,793

（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㈱	ビューレジデンス市ヶ谷河田町	東京都新宿区	都市	共同住宅	12,455
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㈱	ヴィスポ横須賀	神奈川県横須賀市	都市	店舗ほか	9,025
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㈱	岩田東急ビル	大阪府大阪市	都市	事務所	4,831
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㈱	リバージュ品川	東京都港区	都市	共同住宅	34,928
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㈱	イーストコア曳舟一番館	東京都墨田区	都市	共同住宅	31,575
東急住宅リース㈱	エルアージュ小石川	東京都文京区	都市	共同住宅	27,474
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㈱	新橋プラザビル	東京都港区	都市	共同住宅	14,238
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㈱	スカイグランデ汐留	東京都港区	都市	共同住宅	11,692
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㈱	日本橋安田スカイゲート	東京都中央区	都市	共同住宅	10,145
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	東京都中央区	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㈱	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

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㈱	Belle Face Amagasaki	兵庫県尼崎市	都市	共同住宅	6,655
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	6,376
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㈱	アンビエンテ駒込	東京都北区	都市	共同住宅	5,764
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㈱	エディフィシオキーヨ	千葉県市川市	都市	共同住宅	5,354
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㈱	ソアラソーム碑文谷	東京都目黒区	都市	共同住宅	4,569
東急住宅リース㈱	ソアラノーム大岡山	神奈川県横浜市	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	エルバラドール	東京都調布市	都市	共同住宅	3,078
東急住宅リース㈱	戸越銀座プレイス	東京都品川区	都市	事務所	3,056
㈱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	店舗	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	10,603
㈱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	5,253
㈱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	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	3,286
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	4,830
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㈱	東急ステイ蒲田	東京都大田区	ウェルネス	ホテル	3,364
計					946,974

（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) (2019年３月31日)	提出日現在発行数（株） (2019年６月26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】

2019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）	―	98	51	747	608	130	90,276	91,910	―
所有株式数（単元）	―	2,509,514	138,444	1,232,542	2,126,683	1,296	1,184,953	7,193,432	487,774
所有株式数の割合（%）	―	34.89	1.92	17.13	29.56	0.02	16.47	100.00	―

（注）１．自己株式271,284株は「個人その他」に2,712単元、「単元未満株式の状況」に84株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531,475株は「金融機関」に5,314単元、「単元未満株式の状況」に75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】

2019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（%）
東京急行電鉄株式会社	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	54,233	7.54
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	53,955	7.50
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）	14,240	1.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口４）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	11,176	1.55
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	10,410	1.45
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）	9,453	1.31
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	9,259	1.29
計	―	308,034	42.81

（注）１．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４）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口５）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口７）は、信託業に係る株式であります。

２．2018年11月５日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書Ｎｏ．１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2018年10月31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1,308千株のうち1,155千株及びノムラ　インターナショナル　ピーエルシー（ＮＯＭＵＲＡ　ＩＮＴＥＲＮＡＴＩＯＮＡＬ　ＰＬＣ）の保有株式数1,726千株のうち８千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2019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、その変更報告書Ｎｏ．１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	1,308	0.18
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	1,726	0.24
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	30,567	4.29
計	－	33,602	4.72

３．2018年11月19日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書Ｎｏ．１において、株式会社三菱ＵＦＪ銀行及びその共同保有者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ国際投信株式会社が2018年11月12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。下記の株式会社三菱ＵＦＪ銀行の保有株式数の全て及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の保有株式数20,276千株のうち3,166千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2019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、その変更報告書Ｎｏ．１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（％）
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	5,506	0.77
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号	20,276	2.85
三菱ＵＦＪ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番１号	5,472	0.77
計	－	31,255	4.39

４．2018年11月21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、ブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者であるブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク（BlackRock Financial Management, Inc.）、ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー（BlackRock Investment Management LLC）、ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド（BlackRock Asset Management Ireland Limited）、ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ（BlackRock Fund Advisors）、ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ．エイ．（BlackRock Institutional Trust Company, N.A.）、ブラックロック・インベストメント・マネジメント（ユーケー）リミテッド（BlackRock Investment Management（UK）Limited）が2018年11月15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が、当社として2019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（%）
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目８番３号	11,020	1.55
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク（BlackRock Financial Management, Inc.）	米国　ニューヨーク州　ニューヨーク　イースト52ストリート　55	985	0.14
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー（BlackRock Investment Management LLC）	米国　ニュージャージー州　プリンストン　ユニバーシティ　スクウェア　ドライブ　１	1,702	0.24
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド（BlackRock Asset Management Ireland Limited）	アイルランド共和国　ダブリン　インターナショナル・フィナンシャル・サービス・センター　JPモルガン・ハウス	2,456	0.35
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ（BlackRock Fund Advisors）	米国　カリフォルニア州　サンフランシスコ市　ハワード・ストリート　400	8,111	1.14
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ．エイ．（BlackRock Institutional Trust Company, N.A.）	米国　カリフォルニア州　サンフランシスコ市　ハワード・ストリート　400	9,467	1.33
ブラックロック・インベストメント・マネジメント（ユーケー）リミテッド（BlackRock Investment Management (UK) Limited）	英国　ロンドン市　スログモートン・アベニュー　12	2,128	0.30
計	－	35,873	5.04

５．2018年12月21日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書Ｎｏ．４において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社、日興アセットマネジメント株式会社が2018年12月14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。
下記の三井住友信託銀行株式会社の保有株式数16,640千株のうち16,008千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2019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、その変更報告書Ｎｏ．４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（%）
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	16,640	2.31
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目１番１号	23,700	3.29
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目７番１号	17,456	2.43
計	－	57,796	8.03

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2019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 309,500	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 719,033,700	7,190,337	－
単元未満株式	普通株式 487,774	－	－
発行済株式総数	719,830,974	－	－
総株主の議決権	－	7,190,337	－

（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531,400株（議決権の数5,314個）、また「単元未満株式」には同信託が所有する当社株式が75株それぞれ含まれております。

②【自己株式等】

2019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２号	271,200	－	271,200	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	－	309,500	－	309,500	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531,475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、信託を用いた新たな株式報酬制度を2018年３月期より導入いたしました。

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	1,953	1,417,780
当期間における取得自己株式	177	111,340

（注）当期間における取得自己株式には、2019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	31,000,000	19,148,540,000	－	－
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）	157	108,651	90	54,000
保有自己株式数	271,284	－	271,371	－

（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531,475株、当期間531,475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、2019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、2019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15.5円（うち中間配当金7.5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）
2018年11月８日 取締役会決議	4,571	7.5
2019年６月26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。

当社およ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
取締役社長　大隈　郁仁
取締役　榊　真二
取締役　植村　仁
取締役　雜賀　克英
取締役　西川　弘典
取締役　岡田　正志
取締役　木村　昌平
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、監査役監査基準及び内部統制システム監査実施基準に基づき、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　大隈　郁仁

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

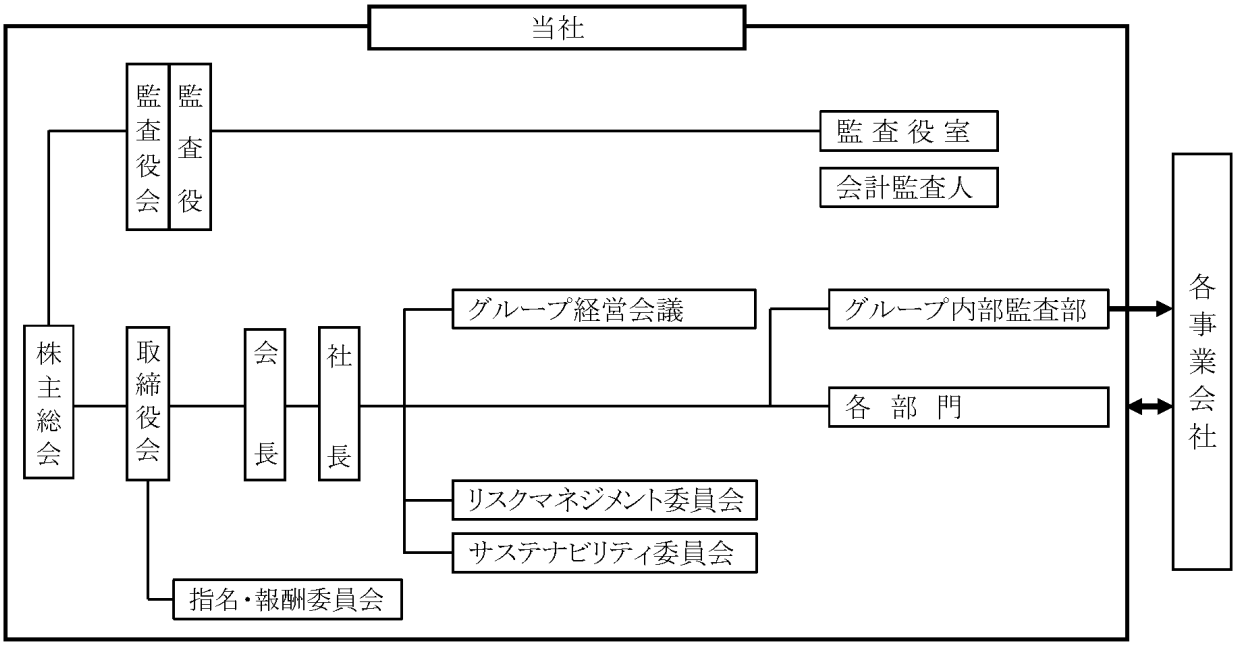
グループ経営方針、経営戦略及びグループマネジメントに関する重要な計画案・実施案の審議・協議及び報告並びに子会社の重要な投資計画案・実施案及び事業戦略案の審議・協議及び報告機関として、グループ経営会議を設置しております。グループ経営会議は、代表取締役会長・社長、取締役以下、執行役員等で構成され、原則月１回開催しております。

・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「内部統制システム監査実施基準」に則り、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共に、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。

更に、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、各社経営また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・指導また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（代表取締役）	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（現） 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（現）	（注３）	86,946
取締役社長（代表取締役）社長執行役員	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（現） 2017年４月　東急不動産株式会社 代表取締役社長（現）	（注３）	48,025
取締役執行役員	榊　真二	1957年１月23日生	1980年４月　東急不動産株式会社 入社 2007年６月　株式会社東急ハンズ 取締役 2010年６月　同社 代表取締役 2011年４月　同社 代表取締役社長 2014年４月　当社 専務執行役員 2014年６月　当社 取締役 専務執行役員 2015年４月　当社 取締役 副社長執行役員 2015年４月　東急リバブル株式会社 代表取締役社長 2017年４月　当社 取締役 執行役員（現） 2019年４月　東急リバブル株式会社 取締役会長（現） 2019年４月　東急不動産株式会社 取締役（現）	（注３）	31,275
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）	30,475
取締役執行役員	雑賀　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）	30,152
取締役執行役員	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４月　株式会社東急ハンズ 取締役（現） 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（現） 2017年４月　東急不動産株式会社 代表取締役（現）	（注３）	27,775

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（現） 2015年６月　当社 執行役員 2018年６月　当社 取締役 執行役員（現） 2019年４月　株式会社東急コミュニティー 取締役（現） 2019年４月　東急住宅リース株式会社 取締役（現） 2019年４月　株式会社学生情報センター 取締役（現）	（注３）	29,900
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）	17,300
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（現）	（注３）	33,824
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）	（注３）	200

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）	－
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）	11,000
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）	8,000
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）	1,000

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）	500
計					356,372

（注）１．壱岐浩一、貝阿彌誠、新井佐恵子および小笠原倫明は、社外取締役であります。
２．浅野友靖および武智克典は社外監査役であります。
３．2019年６月26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、2019年６月26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、2019年６月26日開催の定時株主総会の終結の時から2020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18名で、上記「役員の状況」に記載の７名の他、次のとおりであります。

太田　陽一	東急リバブル担当（東急リバブル株式会社 代表取締役社長）
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）
古沢　繁之	東急不動産 住宅事業ユニット担当
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、東急ハンズ、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
小室　明義	東急リバブル担当
速川　智行	東急コミュニティー担当
池内　敬	東急不動産 都市事業ユニット担当
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 (2019年６月26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	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及びセーレン株式会社の社外監査役を兼務しております。当社と両社との間には特別の関係はありません。
取締役	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 (2019年６月26日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	小笠原　倫明	株式会社大和証券グループ本社 社外取締役 一般財団法人マルチメディア振興センター 理事長	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、株式会社大和証券グループ本社の社外取締役及び一般財団法人マルチメディア振興センター理事長を兼務しております。当社と同社及び同財団法人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、会計専門家または法律専門家
・当社および連結子会社の取締役等の配偶者または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

監査役は、取締役会をはじめとした重要な会議に出席し、取締役等から事業の報告を受けるとともに決裁書類の閲覧、内部監査部門や子会社、会計監査人からの報告聴取等を通じて、当社及び子会社の業務執行状況の監査を実施しております。

常勤監査役を中心とした現場の往査等に基づく的確な情報把握により、公正な監査意見を形成し、監査役制度の機動性・柔軟性を生かして、株主の負託を受けた独立した機関として取締役の職務執行を有効に監査してまいります。また、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。

監査役の補助として、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、監査業務の円滑な遂行に寄与しております。

また、監査役員数に占める社外監査役の比率を半数としており（監査役４名のうち社外監査役２名）、取締役会他の重要な会議等への出席、取締役等からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧、財産の状況の調査等を通じ、取締役の職務執行を監査いたします。また、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。

イ．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

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名及び役職（2019年６月26日現在）	当社との関係及び選任状況
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。 なお、社外監査役による当社株式の保有は「役員の状況」の「所有株式数」欄に記載のとおりであります。
監査役	武智　克典	武智総合法律事務所 所長 DIC株式会社 社外監査役	同氏は武智総合法律事務所の所長であり、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。 なお、社外監査役による当社株式の保有は「役員の状況」の「所有株式数」欄に記載のとおりであります。

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。

ロ．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、会計専門家または法律専門家
・当社および連結子会社の取締役等の配偶者または２親等以内の親族

ハ．責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役である浅野友靖及び武智克典との間で会社法第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 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

なお、上記監査法人は2018年7月1日より「新日本有限責任監査法人」から名称を変更しております。

ロ．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

ハ．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19名、その他30名

ニ．監査法人の選定方針と理由

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

ホ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査役会が定めた「会計監査人の評価に関する基準」に基づき、会計監査人の監査活動の適切性及び妥当性の評価を毎年行っております。

④ 監査報酬の内容等

「企業等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（2019年１月31日内閣府令第３号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意（56）ｄ（ｆ）ｉからⅲの規定に経過措置を適用しております。

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	98	8	97	30
連結子会社	163	37	189	48
計	261	45	286	79

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．その他重要な報酬の内容

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

ハ．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。

ニ．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800億円、実績は802億円となりました。

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。尚、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しております。

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）	207	138	49	19	11
監査役（社外監査役を除く）	54	54	－	－	2
社外役員	49	49	－	－	8

（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	3,035

（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	－	－	－
非上場株式以外の株式	1	95	株式分割による増加のため

（注）上記の株式数が増加した銘柄は、前事業年度まで非上場株式であった銘柄が当事業年度に上場し、更に株式分割により株数が増加したものであり、当事業年度における当社による株式の追加取得はありません。

（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	－	－

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 1,255	315,649 1,359	当社およ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 1,089	1,980,870 1,380	当社およ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	332,300 199	332,300 284	当社およ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	99,100 152	99,100 192	当社およ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
gooddaysホールディングス株式会社	30,000 125	10,000 30	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、2018年10月に実施された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

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）		
株式会社コンコルディア・フィナンシャルグループ	167,920	167,920	当社およ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
	71	98		
株式会社みずほフィナンシャルグループ	414,580	414,580	当社およ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
	71	79		
株式会社八十二銀行	132,650	132,650	当社およ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
	60	75		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,800	1,800	当社およ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
	6	8		
株式会社りそなホールディングス	6,000	6,000	当社およ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
	2	3		

（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。

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	1,474	4	490
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。

ニ．当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額（百万円）
gooddaysホールディングス株式会社	30,000	125

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	12	172
非上場株式以外の株式	3	623

（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	－	－	－
非上場株式以外の株式	－	－	－

（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	－	－

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	210,700 449	210,700 431	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	50,000 103	50,000 143	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	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	177,343 130	保有するオフィスビルのテナントのため 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

（注）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。

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	9	1,994	9	1,147
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）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。

なお、当連結会計年度（2018年４月１日から2019年３月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報のうち、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（2018年３月23日内閣府令第７号。以下「改正府令」という。）による改正後の連結財務諸表規則第15条の５第２項第２号及び同条第３項に係るものについては、改正府令附則第３条第２項により、改正前の連結財務諸表規則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（2018年４月１日から2019年３月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2018年４月１日から2019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。

なお、従来、当社が監査証明を受けている新日本有限責任監査法人は、2018年７月１日に名称を変更し、EY新日本有限責任監査法人となりました。

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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※6,※7 62,785	※6,※7 185,091
受取手形及び売掛金	31,042	33,766
有価証券	※1 15,831	※1,※9 17,480
商品	11,759	12,107
販売用不動産	※6,※7,※9 207,705	※6,※7,※9 229,459
仕掛販売用不動産	260,138	331,980
未成工事支出金	5,858	6,564
貯蔵品	746	791
その他	54,084	55,585
貸倒引当金	△110	△88
流動資産合計	649,841	872,740
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 404,150	※2 413,188
減価償却累計額	△179,695	△190,587
建物及び構築物（純額）	※6,※7 224,455	※6,※7 222,601
土地	※5,※6,※7 813,087	※5,※6,※7 722,691
建設仮勘定	79,430	※6,※7 129,299
その他	※2 64,322	※2 75,660
減価償却累計額	△40,624	△44,051
その他（純額）	23,698	31,608
有形固定資産合計	※9 1,140,671	※9 1,106,201
無形固定資産		
借地権	8,758	※6,※7 19,129
のれん	82,553	77,131
その他	16,186	17,033
無形固定資産合計	※9 107,498	113,294
投資その他の資産		
投資有価証券	※3,※6 159,863	※3,※6,※7,※9 180,720
長期貸付金	※6 282	※6 266
敷金及び保証金	72,829	89,310
退職給付に係る資産	821	118
繰延税金資産	17,423	18,596
その他	24,343	24,004
貸倒引当金	△351	△359
投資その他の資産合計	275,213	312,657
固定資産合計	1,523,383	1,532,153
繰延資産		
株式交付費	―	355
繰延資産合計	―	355
資産合計	2,173,225	2,405,249

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,977	45,765
短期借入金	※6,※7,※8 179,532	※6,※7,※8 163,275
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	29,892	31,503
未払法人税等	8,739	14,179
前受金	41,292	46,488
受託販売預り金	10,353	34,201
預り金	28,556	33,761
不動産特定共同事業預り金	17,500	14,000
賞与引当金	9,839	11,263
役員賞与引当金	224	234
完成工事補償引当金	297	746
その他の引当金	1,674	3,602
その他	19,468	16,727
流動負債合計	394,348	435,750
固定負債		
社債	※6,※7 185,825	※6,※7 185,825
長期借入金	※6,※7 835,018	※6,※7 920,707
繰延税金負債	29,131	30,641
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	179,963	197,598
不動産特定共同事業預り金	14,000	―
退職給付に係る負債	29,646	29,262
債務保証損失引当金	17	21
役員退職慰労引当金	67	55
その他	※6 24,881	※6 31,709
固定負債合計	1,303,531	1,400,801
負債合計	1,697,879	1,836,551
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	77,562
資本剰余金	119,188	166,675
利益剰余金	270,095	298,411
自己株式	△2,197	△367
株主資本合計	447,087	542,281
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,796	15,183
繰延ヘッジ損益	△169	△1,066
土地再評価差額金	※5 8,067	※5 8,067
為替換算調整勘定	1,319	△1,304
退職給付に係る調整累計額	△1,959	△1,754
その他の包括利益累計額合計	21,053	19,124
非支配株主持分	7,204	7,292
純資産合計	475,345	568,698
負債純資産合計	2,173,225	2,405,249

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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
営業収益	866,126	901,884
営業原価	※1 683,650	※1 708,435
営業総利益	182,476	193,448
販売費及び一般管理費	※2 104,956	※2 113,243
営業利益	77,519	80,205
営業外収益		
受取利息	116	139
受取配当金	533	712
持分法による投資利益	190	204
補助金収入	59	616
その他	530	720
営業外収益合計	1,430	2,392
営業外費用		
支払利息	7,936	9,291
為替差損	883	444
その他	1,438	2,115
営業外費用合計	10,258	11,852
経常利益	68,691	70,744
特別利益		
固定資産売却益	※3 18	※3 117
投資有価証券売却益	28	－
特別利益合計	47	117
特別損失		
減損損失	※4 8,037	※4 7,768
その他	1,292	1,875
特別損失合計	9,329	9,644
税金等調整前当期純利益	59,409	61,218
法人税、住民税及び事業税	17,950	24,063
法人税等調整額	6,080	△198
法人税等合計	24,031	23,865
当期純利益	35,377	37,353
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失（△）	192	△105
親会社株主に帰属する当期純利益	35,185	37,459

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
当期純利益	35,377	37,353
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,996	1,387
繰延ヘッジ損益	△8	△916
為替換算調整勘定	1,921	△1,369
退職給付に係る調整額	715	204
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,673	△1,279
その他の包括利益合計	※1,※2 △1,040	※1,※2 △1,973
包括利益	34,337	35,379
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	34,126	35,529
非支配株主に係る包括利益	210	△150

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2017年４月１日　至　2018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	118,704	243,131	△1,790	420,045
当期変動額					
新株の発行					－
剰余金の配当			△8,223		△8,223
親会社株主に帰属する当期純利益			35,185		35,185
自己株式の取得				△532	△532
自己株式の処分		484		126	610
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					－
土地再評価差額金の取崩			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	－	484	26,963	△406	27,042
当期末残高	60,000	119,188	270,095	△2,197	447,087

	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	15,792	－	8,069	1,089	△2,675	22,275	3,987	446,307
当期変動額								
新株の発行								－
剰余金の配当								△8,223
親会社株主に帰属する当期純利益								35,185
自己株式の取得								△532
自己株式の処分								610
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								－
土地再評価差額金の取崩								2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,996	△169	△2	229	715	△1,222	3,217	1,995
当期変動額合計	△1,996	△169	△2	229	715	△1,222	3,217	29,037
当期末残高	13,796	△169	8,067	1,319	△1,959	21,053	7,204	475,345

当連結会計年度（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
土地再評価差額金の取崩					－
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
土地再評価差額金の取崩								－
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

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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019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	59,409	61,218
減価償却費	23,133	24,567
のれん償却額	5,421	5,421
持分法による投資損益（△は益）	△190	△204
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	583	338
その他の引当金の増減額（△は減少）	657	1,415
減損損失	8,037	7,768
たな卸資産評価損	3,200	2,416
固定資産除却損	2,716	1,073
受取利息及び受取配当金	△649	△851
支払利息	7,936	9,291
売上債権の増減額（△は増加）	△3,236	△3,805
たな卸資産の増減額（△は増加）	△70,734	△55,586
仕入債務の増減額（△は減少）	△3,798	7,635
受託販売預り金の増減額（△は減少）	2,820	23,847
特定共同事業預り金の増減額（△は減少）	2,400	△17,500
その他	1,015	4,118
小計	38,723	71,166
利息及び配当金の受取額	504	1,104
利息の支払額	△7,741	△9,366
法人税等の支払額	△19,221	△18,380
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,265	44,522
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△245	△13
貸付金の回収による収入	3,267	28
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△48,847	△24,672
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,103	5,748
敷金及び保証金の差入による支出	△8,692	△9,557
敷金及び保証金の回収による収入	4,424	5,061
固定資産の取得による支出	△47,965	△74,957
固定資産の売却による収入	44	37,769
その他	487	202
投資活動によるキャッシュ・フロー	△96,423	△60,389

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019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）	△14,982	3,042
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	△60,000	－
長期借入れによる収入	255,197	213,159
長期借入金の返済による支出	△155,022	△152,260
長期預り敷金保証金の受入による収入	27,752	24,497
長期預り敷金保証金の返還による支出	△19,604	△15,159
社債の発行による収入	75,825	20,000
社債の償還による支出	△20,000	△10,100
配当金の支払額	△8,223	△9,143
非支配株主からの払込みによる収入	3,071	746
非支配株主への配当金の支払額	△211	△70
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,398	△1,555
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
株式の発行による収入	－	47,213
自己株式の取得による支出	△2	△1
自己株式の処分による収入	0	19,148
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,400	139,093
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,743	△155
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△13	123,071
現金及び現金同等物の期首残高	61,865	61,729
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△122	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1 61,729	※1 184,800

【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　145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。

匿名組合気仙沼漆原、匿名組合気仙沼泉沢、匿名組合ジャック、匿名組合ディオコリーナ、匿名組合掛川風力開発、匿名組合ゼアス、匿名組合一関大東、匿名組合オーブ、及び匿名組合TLCM1は新たに出資したため、匿名組合三重松尾は追加出資したため、Tokyu Livable US,Inc.、Tokyu Livable Texas Investment Advisors,LLC、TFCM SINGAPORE PTE.LTD.、TLUS Renton Holdings,LLC、TLUS Renton,LLC、TLUS Portland Holdings,LLC、TLUS Portland,LLC、TOKYU LAND ASIA PTE.LTD.、TLUS Midtown Atlanta LLC、TLUS Vinings LLC、TLUS Fort Worth,LLC、及び東急少額短期保険㈱は新設したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、㈱ティエスコミュニティーはコミュニティワン㈱を存続会社とする吸収合併により消滅したため、㈱ホーミック及び㈱ナジック教育ソリューションは㈱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、TLC Pasadena LLC、TLC-MAC Union street,LLC、TLC-MAC Union street GP,LLC及びTLC-MAC Union street,L.P.は清算が結了したため、匿名組合ライブラは関与資産を売却し清算が結了したため、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　16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 SP PORTLAND JV,LLC、TLUS RISE RENTON JV,LP、TLUS TA VININGS JV LLC、TLUS TA MIDTOWN ATLANTA JV LLC及びDIAMOND WESTPORT LLCは新設したため、㈱みらい電力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。

一方、青島魯潤置業有限公司、金牛投資有限公司、P.T.DTI及び天津隆曜科技発展有限公司は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法適用の範囲から除外しております。

（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　36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33社及び匿名組合等29社

１月31日決算会社　　匿名組合等４社

２月28日決算会社　　匿名組合等22社

上記のうち、12月31日決算会社であるクレイン特定目的会社の決算については、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。

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　2018年３月30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　2018年３月30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。

（表示方法の変更）

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『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。以下「税効果会計基準一部改正」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」8,712百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」17,423百万円に含めて表示しており、「流動負債」の「繰延税金負債」1,766百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」29,131百万円に含めて表示しております。

なお、同一の納税主体で「繰延税金資産」と「繰延税金負債」を相殺した影響により、総資産が3,536百万円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第３項から第５項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解（注８）（評価性引当額の合計額を除く。）及び同注解（注９）に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第７項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

（連結損益計算書）

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「補助金収入」は、営業外収益の総額の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「営業外収益」の「その他」に表示していた590百万円は、「補助金収入」59百万円、「その他」530百万円として組み替えております。

（連結キャッシュ・フロー計算書）

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「自己株式の純増減額（△は増加）」で表示しておりました「自己株式の取得による支出」と「自己株式の処分による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度よりに区分掲記することとしております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、財務活動によるキャッシュ・フローの「自己株式の純増減額（△は増加）」に表示していた△2百万円は、「自己株式の取得による支出」△２百万円と「自己株式の処分による収入」０百万円として組み替えております。

（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、448百万円及び677,675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、351百万円及び531,475株であります。

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
匿名組合出資金	4,489百万円	4,730百万円
有価証券	10,921	12,706

※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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	4,798百万円	5,617百万円

※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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
投資有価証券	75,612百万円	83,263百万円

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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
東急ホームローン利用者	13百万円	12百万円
会員権ローン利用者	9	4
従業員住宅借入金利用者	4	1
つなぎ融資利用者	62	－
PT.TTL Residences	183	173
425 Park Owner LLC	9,859	10,300
PT.Tokyu Land Indonesia（注）	5,850	－
芝パーク特定目的会社	10,000	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
Rhapsody特定目的会社	－	3,000
合計	31,483	29,991

（注）決算日が連結決算日と異なる連結子会社（PT.Tokyu Land Indonesia）が、その決算日後、連結決算日までの期間に行った借入に対する債務保証額であります。

※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および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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
現金及び預金	292百万円	1,516百万円
販売用不動産	18,909	25,343
建物及び構築物	92,543	84,391
土地	583,485	533,830
建設仮勘定	－	11,126
借地権	－	9,510
投資有価証券	170	136
長期貸付金	207	193
合計	695,608	666,049

（２）担保付債務

	前連結会計年度 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
短期借入金	24,120百万円	38,926百万円
社債	5,825	5,825
長期借入金	337,184	321,674
固定負債その他	2,261	2,261
合計	369,391	368,687

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767百万円、当連結会計年度において、投資有価証券294百万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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
短期借入金 （１年以内返済予定の長期借入金）	24,034百万円	39,086百万円
社債	5,825	5,825
長期借入金	337,184	321,514

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292百万円、販売用不動産15,629百万円、建物及び構築物91,577百万円、土地580,658百万円、当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（３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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
当座貸越極度額	259,019百万円	261,219百万円
貸出コミットメントの総額	54,000	54,000
借入実行残高	44,297	43,807
借入未実行残高	268,722	271,412

※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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
有形固定資産から販売用不動産	7,353百万円	42,297百万円
無形固定資産から販売用不動産	861	－
販売用不動産から有形固定資産	－	2,868
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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
たな卸資産評価損	3,200百万円	2,416百万円

※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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
給料・手当・賞与	21,898百万円	22,819百万円
販売宣伝費	11,130	11,903
賃借料	14,734	17,022
賞与引当金繰入額	2,378	2,858
役員賞与引当金繰入額	136	139
退職給付費用	1,497	1,347
役員退職慰労引当金繰入額	15	30

※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　2017年４月１日　至　2018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　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。

※４．減損損失

前連結会計年度（自　2017年４月１日　至　2018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	大分県大分市	2,600
シニア住宅	土地 建物及び構築物他	神奈川県横浜市	2,384
ゴルフ場	土地 建物及び構築物他	兵庫県三木市	1,956
その他（25件）	土地 建物及び構築物他	その他	1,095

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28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（8,037百万円）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　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。

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△2,877百万円	1,998百万円
組替調整額	△3	－
計	△2,880	1,998
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△11	△1,320
組替調整額	－	－
計	△11	△1,320
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,921	△1,002
組替調整額	－	△367
計	1,921	△1,369
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	△229	△461
組替調整額	1,204	690
計	974	228
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	△1,673	△1,279
組替調整額	－	－
計	△1,673	△1,279
税効果調整前合計	△1,669	△1,742
税効果額	629	△231
その他の包括利益合計	△1,040	△1,973

※２．その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	△2,880百万円	1,998百万円
税効果額	884	△611
税効果調整後	△1,996	1,387
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	△11	△1,320
税効果額	3	404
税効果調整後	△8	△916
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	1,921	△1,369
税効果額	－	－
税効果調整後	1,921	△1,369
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	974	228
税効果額	△258	△24
税効果調整後	715	204
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	△1,673	△1,279
税効果額	－	－
税効果調整後	△1,673	△1,279
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△1,669	△1,742
税効果額	629	△231
税効果調整後	△1,040	△1,973

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2017年４月１日　至　2018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	640,830,974	－	－	640,830,974
合計	640,830,974	－	－	640,830,974
自己株式				
普通株式（注）１・２	32,066,159	3,857	122,853	31,947,163
合計	32,066,159	3,857	122,853	31,947,163

（注）１．普通株式の自己株式数の増加3,857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122,853株は株主の買い増しによる減少528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122,325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－株、当連結会計年度末677,675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
2017年６月28日定時株主総会	普通株式	3,956	6.5	2017年３月31日	2017年６月29日
2017年11月９日取締役会	普通株式	4,266	7.0	2017年９月30日	2017年12月７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
2018年６月27日定時株主総会	普通株式	4,571	利益剰余金	7.5	2018年３月31日	2018年６月28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。

当連結会計年度（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。

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度（自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
現金及び預金勘定	62,785百万円	185,091百万円
預金期間が３か月を超える定期預金	△1,085	△321
短期貸付金（３か月以内運用資金）	30	30
現金及び現金同等物	61,729	184,800

２．重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度（自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度（自　2018年４月１日 至　2019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	8,214百万円	42,297百万円
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	1,343	5,097
ファイナンス・リース取引に係る債務の額	1,478	6,234

（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（2018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	7,137	3,769	3,367
工具、器具及び備品	30	30	－
その他	7	4	2
合計	7,174	3,804	3,369

（単位：百万円）

	当連結会計年度（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
工具、器具及び備品	－	－	－
その他	7	5	1
合計	6,251	3,666	2,584

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
１年内	590	517
１年超	4,937	3,717
合計	5,528	4,234

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
支払リース料	596	517
リース資産減損勘定の取崩額	―	―
減価償却費相当額	362	312
支払利息相当額	242	192

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
１年内	23,021	25,194
１年超	337,849	428,773
合計	360,870	453,968

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
１年内	30,702	30,230
１年超	100,349	88,364
合計	131,052	118,595

（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共に、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（2018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	62,785	62,785	－
（２）有価証券及び投資有価証券			
（満期保有目的の債券）	711	716	5
（その他有価証券）	58,498	58,498	－
資産計	121,995	122,000	5
（１）短期借入金	78,197	78,197	－
（２）社債（１年以内償還予定の社債を含む）	195,825	196,022	197
（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）	936,354	935,306	△1,047
負債計	1,210,376	1,209,526	△850
デリバティブ取引（※）			
ヘッジ会計が適用されていないもの	185	185	－
ヘッジ会計が適用されているもの	(244)	(244)	－

（※）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（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。

（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

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）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。

（３）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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （2019年３月31日）
営業投資有価証券	3,149	3,050
非上場株式等（流動）	7,772	9,656
非上場株式等（固定）	100,372	108,685
匿名組合出資金（流動）	4,489	4,730
匿名組合出資金（固定）	700	3,248

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り、かつ金額の重要性も小さいことから、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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （2019年３月31日）
敷金及び保証金	72,829	89,310
長期預り敷金保証金	179,963	197,598

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（2018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	62,785	－	－	－
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	419	291	－	－
(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	10	36	－	－
(2) 社債	－	－	－	－
合計	63,214	327	－	－

当連結会計年度（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	－	－

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（2018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	78,197	－	－	－	－	－
社債	10,000	20,000	25,825	20,000	20,000	100,000
長期借入金	101,335	81,936	85,327	68,027	151,393	448,334
合計	189,532	101,936	111,152	88,027	171,393	548,334

当連結会計年度（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

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券

前連結会計年度（2018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	711	716	5
	(2) 社債	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	711	716	5
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		711	716	5

当連結会計年度（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

２．その他有価証券

前連結会計年度（2018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	58,375	38,349	20,026
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	46	45	0
	(3) その他	－	－	－
	小計	58,421	38,395	20,026
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	77	81	△4
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	77	81	△4
合計		58,498	38,476	20,022

当連結会計年度（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

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
その他有価証券		
営業投資有価証券	3,149	3,050
非上場株式等	32,532	35,060
匿名組合出資金	5,190	7,978

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　2017年４月１日　至　2018年３月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	62	28	2
(2) 債券			
①　国債・地方債等	－	－	－
(3) その他	－	－	－
合計	62	28	2

当連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

４．減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自　2017年４月１日　至　2018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10百万円（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　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。

（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(2018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	11,934	2,340	185	185

（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(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。

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（2018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	1,050	61	△8
	ユーロ	外貨建予定取引	3,457	202	△2

（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（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。

（２）金利関連

前連結会計年度（2018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	4,762	4,613	△232
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	300,511	257,614	（※）

（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（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。

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
退職給付債務の期首残高	34,059百万円	34,971百万円
勤務費用	2,124	2,211
利息費用	229	230
数理計算上の差異の発生額	96	178
退職給付の支払額	△1,806	△2,205
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	41	2
過去勤務費用の当期発生額	226	△0
退職給付債務の期末残高	34,971	35,389

②　簡便法

	前連結会計年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
退職給付債務の期首残高	1,205百万円	1,122百万円
退職給付費用	103	76
退職給付の支払額	△155	△130
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	△30	△2
制度への拠出額	－	△2
退職給付債務の期末残高	1,122	1,063

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
年金資産の期首残高	6,846百万円	7,269百万円
期待運用収益	210	225
数理計算上の差異の発生額	93	△282
事業主からの拠出額	667	652
退職給付の支払額	△549	△556
年金資産の期末残高	7,269	7,309

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
積立型制度の退職給付債務	9,651百万円	9,233百万円
年金資産	△7,269	△7,309
	2,381	1,924
非積立型制度の退職給付債務	26,442	27,219
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	28,824	29,143
退職給付に係る負債	29,646	29,262
退職給付に係る資産	△821	△118
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	28,824	29,143

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
勤務費用	2,124百万円	2,211百万円
利息費用	229	230
期待運用収益	△210	△225
簡便法から原則法への変更に伴う費用処理額	10	－
数理計算上の差異の費用処理額	1,149	652
過去勤務費用の費用処理額	54	38
簡便法で計算した退職給付費用	103	76
確定給付制度に係る退職給付費用	3,460	2,982

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
過去勤務費用	172百万円	△38百万円
数理計算上の差異	△1,146	△190
合　計	△974	△228

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
未認識過去勤務費用	△280百万円	△242百万円
未認識数理計算上の差異	△2,119	△1,928
合　計	△2,400	△2,171

（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 (2018年３月31日)	当連結会計年度 (2019年３月31日)
債券	37%	38%
株式	18	13
一般勘定	28	28
その他	17	21
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 (2018年３月31日)	当連結会計年度 (2019年３月31日)
割引率	0.03～1.58%	0.03～1.58%
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1,377百万円、当連結会計年度1,498百万円であります。

（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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019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	1,039	569
有価証券否認	2,420	2,280
固定資産償却否認	3,739	3,972
貸倒損失否認	129	115
未払費用否認	164	777
賞与引当金損金否認	3,874	3,879
退職給付に係る負債	8,410	8,589
税務上の繰越欠損金（注）２	5,018	7,915
未実現利益	481	825
固定資産減損損失否認	3,659	6,109
匿名組合出資損	5	7
連結子会社未精算損失	300	226
未払事業税・事業所税	869	1,452
合併時資産再評価	7	7
資産除去債務	1,460	1,898
資産調整勘定	5,017	3,473
その他	4,711	5,837
繰延税金資産小計	41,310	47,939
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）２	－	△4,854
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	－	△12,762
評価性引当額小計（注１）	△12,906	△17,617
繰延税金資産合計	28,403	30,321
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	6,057	6,664
連結子会社評価差額金	28,300	28,072
固定資産圧縮積立金	2,793	2,286
土地権利変換認定損	24	591
資産除去債務に対応する有形固定資産	839	1,129
その他	2,095	3,623
繰延税金負債合計	40,111	42,366
繰延税金資産（負債）の純額	△11,707	△12,045

（注）１．評価性引当額が4,710百万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、減損損失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

当連結会計年度（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。

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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
固定資産－繰延税金資産	17,423	18,596
固定負債－繰延税金負債	29,131	30,641

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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
法定実効税率	30.9%	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△ 0.1	△ 0.1
連結上の一時差異	－	△ 2.0
住民税均等割	0.6	0.5
評価性引当額増減	6.7	6.5
のれん償却	2.8	2.8
所得拡大促進税制・生産性向上設備投資促進税制	△ 1.4	△ 0.5
持分法投資損益	△ 0.1	△ 0.1
役員賞与の損金不算入	0.1	0.1
その他	0.3	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.5	39.0

（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27,489百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）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。

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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	797,488	791,381
	期中増減額	△6,107	24,767
	期末残高	791,381	816,148
期末時価		937,080	1,061,489

（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(2,773百万円）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。

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137,364百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額52,883百万円）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・住宅などの開発、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　2017年４月１日　至　2018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	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	266,875	123,490	150,416	96,305	96,315	96,378	36,346	－	866,126
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,902	48	10,532	3,044	704	736	5,343	△23,311	－
計	269,777	123,538	160,948	99,349	97,019	97,114	41,689	△23,311	866,126
セグメント利益(△損失)	50,745	7,595	8,212	13,238	5,823	413	△2,220	△6,288	77,519
セグメント資産	1,427,090	211,898	92,559	75,358	258,878	38,700	117,627	△48,889	2,173,225
その他の項目									
減価償却費	10,928	503	1,136	1,212	7,413	1,460	92	386	23,133
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	－	－	－	89	－	－	72,613	707	73,410
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	21,811	1,102	2,081	1,838	17,001	1,273	1,001	1,222	47,331

（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	100
全社費用 ※	△6,388
合計	△6,288

※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	△881,230
全社資産 ※	832,341
合計	△48,889

※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　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	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。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2017年４月１日　至　2018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　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。

【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　2017年４月１日　至　2018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	－	53	－	6,941	1,039	－	－	8,037

当連結会計年度（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

【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　2017年４月１日　至　2018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	16,913	－	28,441	－	1	－	8	37,189	82,553

（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　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。

【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　2017年４月１日　至　2018年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度（自　2017年４月１日　至　2018年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
１株当たり純資産額	768円85銭	780円78銭
１株当たり当期純利益	57円80銭	56円84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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当連結会計年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	35,185	37,459
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）	35,185	37,459
期中平均株式数（千株）	608,772	659,059

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 （2018年３月31日）	当連結会計年度 （2019年３月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	475,345	568,698
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	7,204	7,292
（うち非支配株主持分）	(7,204)	(7,292)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	468,140	561,405
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)	608,883	719,028

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677千株、当連結会計年度末531千株）。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482千株、当連結会計年度666千株）。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

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20回無担保社債	2013.11.６	10,000 (10,000)	－ (　　－)	0.390	なし	2018.11.６
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	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 (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	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 (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	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	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	5,825	0.199	あり	2020.11.20
合計	－	－	195,825 (10,000)	205,825 (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	20,000	10,000
ノンリコース社債	－	5,825	－	－	－

【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	78,197	80,485	1.74	－
１年以内に返済予定の長期借入金	77,301	43,704	0.75	－
１年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	24,034	39,086	0.32	－
１年以内に返済予定のリース債務	1,318	1,659	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	497,834	599,192	0.71	2020年５月 ～2029年８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）	337,184	321,514	0.55	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）	12,423	17,359	－	2020年４月 ～2049年３月
その他有利子負債	－	－	－	－
合計	1,028,294	1,103,001	－	－

（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	87,679	63,471	31,053	46,072
ノンリコース長期借入金	5,235	5,761	90,111	79,556
リース債務	1,526	1,386	1,124	922

【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）	174,290	402,569	584,375	901,884
税金等調整前四半期（当期）純利益金額（百万円）	9,778	27,283	37,175	61,218
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益金額（百万円）	5,405	16,664	23,848	37,459
１株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	8.88	27.37	37.20	56.84

（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）	8.88	18.49	10.42	18.93

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 （2018年３月31日）	当事業年度 （2019年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,735	76,391
関係会社短期貸付金	208,600	89,956
その他	※1 5,354	※1 6,330
流動資産合計	216,689	172,678
固定資産		
有形固定資産	41	41
無形固定資産	1,133	978
投資その他の資産		
投資有価証券	6,165	6,489
関係会社株式	322,936	323,372
関係会社長期貸付金	570,314	793,437
その他	1,277	※1 2,854
投資その他の資産合計	900,694	1,126,153
固定資産合計	901,868	1,127,174
繰延資産		
株式交付費	－	355
繰延資産合計	－	355
資産合計	1,118,558	1,300,207
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 208,383	※1 211,600
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
引当金	97	105
その他	※1 1,939	※1 1,993
流動負債合計	220,420	233,699
固定負債		
社債	180,000	180,000
長期借入金	495,253	589,676
その他	1,082	936
固定負債合計	676,335	770,612
負債合計	896,756	1,004,312
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	77,562
資本剰余金		
資本準備金	15,000	32,562
その他資本剰余金	160,999	160,999
資本剰余金合計	175,999	193,561
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	15,477	22,860
利益剰余金合計	15,477	22,860
自己株式	△32,388	△628
株主資本合計	219,088	293,354
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,714	2,540
評価・換算差額等合計	2,714	2,540
純資産合計	221,802	295,895
負債純資産合計	1,118,558	1,300,207

②【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
営業収益		
受取配当金	13,873	15,455
金融収益	5,746	6,803
グループマネジメントフィー	4,168	4,257
その他の営業収益	108	202
営業収益合計	※1 23,897	※1 26,717
営業原価	※1 4,617	※1 5,302
営業総利益	19,280	21,415
販売費及び一般管理費	※2 3,907	※2 3,970
営業利益	15,372	17,445
営業外収益		
受取利息	6	2
受取配当金	※1 195	※1 225
その他	31	13
営業外収益合計	232	242
営業外費用		
支払利息	581	497
株式交付費償却	―	71
その他	43	0
営業外費用合計	624	569
経常利益	14,980	17,119
特別損失		
投資有価証券評価損	10	111
特別損失合計	10	111
税引前当期純利益	14,970	17,007
法人税、住民税及び事業税	162	531
法人税等調整額	96	△49
法人税等合計	258	481
当期純利益	14,711	16,525

【営業原価明細書】

	前事業年度 （自　2017年４月１日 至　2018年３月31日）		当事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019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	3,991	86.4	4,868	91.8
その他	626	13.6	433	8.2
計	4,617	100.0	5,302	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2017年４月１日　至　2018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	161,287	176,287	8,990	8,990	△32,755	212,521	2,199	214,721
当期変動額										
新株の発行								－		－
剰余金の配当					△8,223	△8,223		△8,223		△8,223
当期純利益					14,711	14,711		14,711		14,711
自己株式の取得							△532	△532		△532
自己株式の処分			△287	△287			898	610		610
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									514	514
当期変動額合計	－	－	△287	△287	6,487	6,487	366	6,566	514	7,081
当期末残高	60,000	15,000	160,999	175,999	15,477	15,477	△32,388	219,088	2,714	221,802

当事業年度（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

【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。

（表示方法の変更）

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『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）を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」5,386百万円に含まれる繰延税金資産32百万円は、「固定負債」の「その他」1,114百万円に含まれる繰延税金負債1,081百万円と相殺し、「固定負債」の「その他」に含めて表示しております。

なお、「繰延税金資産」と「繰延税金負債」を相殺した影響により、総資産が32百万円減少しております。

（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、448百万円及び677,675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、351百万円及び531,475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 （2018年３月31日）	当事業年度 （2019年３月31日）
短期金銭債権	2,331百万円	3,246百万円
長期金銭債権	－	1,618
短期金銭債務	87,932	124,701

（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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
営業収益	23,897百万円	26,717百万円
営業費用	686	679
営業取引以外の取引高	68	92

※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　2017年４月１日 至　2018年３月31日）	当事業年度 （自　2018年４月１日 至　2019年３月31日）
給与・賞与・手当	751百万円	843百万円
賞与引当金繰入額	50	56
退職給付費用	44	46
諸手数料	1,377	1,230
宣伝費	289	235
減価償却費	199	319

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度（2018年３月31日）

関係会社株式（貸借対照表計上額322,936百万円）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（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。

（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 （2018年３月31日）	当事業年度 （2019年３月31日）
繰延税金資産		
賞与引当金損金否認	15百万円	17百万円
未払事業税	15	53
資産除去債務	3	3
投資有価証券評価損	3	3
その他	25	49
繰延税金資産小計	63	127
評価性引当額	△7	△22
繰延税金資産合計	55	104
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,085百万円	1,004百万円
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	1
繰延税金負債合計	1,104	1,023
繰延税金資産（負債）の純額	△1,048	△918

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 （2018年３月31日）	当事業年度 （2019年３月31日）
法定実効税率	30.9%	30.6%
（調整）		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△28.7	△27.9
その他	△0.5	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.7	2.8

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

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	18	5	－	10	13	30
	機械及び装置	0	－	－	0	0	0
	工具器具備品	8	1	－	5	4	25
	リース資産	8	－	－	2	5	5
	建設仮勘定	5	11	－	－	17	－
	計	41	18	－	18	41	62
無形固定資産	ソフトウェア	1,017	272	11	301	977	660
	ソフトウェア仮勘定	114	9	123	－	0	－
	その他	0	－	－	0	0	0
	計	1,133	281	134	301	978	660

【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	50	56	50	56
役員賞与引当金	47	49	47	49

（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="4">ご宿泊優待
共通券</td><td>東急ステイ</td><td rowspan="4">2</td><td rowspan="4">4</td><td rowspan="4">6</td><td rowspan="4">12</td></tr>
<tr><td>リゾートイン</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 発行時期／基準日／備考 6月末／3月末日／お買物優待カードは3月末日基準日のみ発行 12月上旬／9月末日／－ 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 保有株式数／贈呈品 500株以上1,000株未満／カタログギフト（ 2,000円相当） 1,000株以上5,000株未満／カタログギフト（ 5,000円相当） 5,000株以上／カタログギフト（10,000円相当） 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およ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５期）（自 2017年４月１日 至 2018年３月31日） 2018年６月27日関東財務局長に提出

（２）内部統制報告書及びその添付書類
2018年６月27日関東財務局長に提出

（３）四半期報告書及び確認書
（第６期第１四半期）（自 2018年４月１日 至 2018年６月30日） 2018年８月10日関東財務局長に提出
（第６期第２四半期）（自 2018年７月１日 至 2018年９月30日） 2018年11月９日関東財務局長に提出
（第６期第３四半期）（自 2018年10月１日 至 2018年12月31日） 2019年２月13日関東財務局長に提出

（４）臨時報告書
2018年６月29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。
2018年10月３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１号（本邦以外の地域における有価証券の募集）の規定に基づく臨時報告書であります。

（５）臨時報告書の訂正報告書
2018年10月22日関東財務局長に提出
2018年10月３日提出の臨時報告書（本邦以外の地域における有価証券の募集）に係る訂正報告書であります。
2018年10月30日関東財務局長に提出
2018年10月３日提出の臨時報告書（本邦以外の地域における有価証券の募集）及び2018年10月22日提出の臨時報告書の訂正報告書に係る訂正報告書であります。

（６）発行登録追補書類（社債）及びその添付書類
2018年８月24日関東財務局長に提出

（７）訂正発行登録書
2018年６月29日関東財務局長に提出
2018年10月３日関東財務局長に提出
2018年10月22日関東財務局長に提出
2018年10月30日関東財務局長に提出

（８）有価証券届出書(一般募集及びオーバーアロットメントによる売出）及びその添付書類
2018年10月３日関東財務局長に提出

（９）有価証券届出書(第三者割当増資）及びその添付書類
2018年10月３日関東財務局長に提出

(10) 有価証券届出書の訂正届出書

2018年10月22日関東財務局長に提出

2018年10月３日提出の有価証券届出書（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出）に係る訂正届出書であります。

(11) 有価証券届出書の訂正届出書

2018年10月22日関東財務局長に提出

2018年10月３日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）に係る訂正届出書であります。

(12) 有価証券届出書の訂正届出書

2018年10月30日関東財務局長に提出

2018年10月３日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）及び2018年10月22日提出の有価証券届出書(第三者割当増資）の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

(13) 有価証券届出書の訂正届出書

2018年11月８日関東財務局長に提出

2018年10月３日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）、2018年10月22日提出の有価証券届出書(第三者割当増資）の訂正届出書及び2018年10月30日提出の有価証券届出書(第三者割当増資）の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

(14) 有価証券届出書の訂正届出書

2018年11月９日関東財務局長に提出

2018年10月３日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）、2018年10月22日提出の有価証券届出書(第三者割当増資）の訂正届出書、2018年10月30日提出の有価証券届出書(第三者割当増資）の訂正届出書及び2018年11月８日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

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

2019年６月14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

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＞

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2018年４月１日から2019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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019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・フローの状況をすべ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。

＜内部統制監査＞

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2019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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、東急不動産ホールディングス株式会社が2019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、すべ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。

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。

独立監査人の監査報告書

2019年６月14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

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

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2018年４月１日から2019年３月31日までの第６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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019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すべ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。

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】	2019年６月26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　　大隈　郁仁
【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２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大隈郁仁は、当社の第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】	2019年６月26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　　大隈　郁仁
【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２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】

代表取締役社長大隈郁仁は、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2019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９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、棚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。