

株 主 各 位

第13回定時株主総会 その他の電子提供措置事項 (交付書面省略事項)

■事業報告

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

■連結計算書類

連結株主資本等変動計算書
連結注記表

■計算書類

貸借対照表
損益計算書
株主資本等変動計算書
個別注記表

東急不動産ホールディングス株式会社

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

■事業報告

1. 当社グループ（企業集団）の現況に関する事項

(6) 財産及び損益の状況の推移

区 分	第10期 (2023年3月期)	第11期 (2024年3月期)	第12期 (2025年3月期)	第13期 (当連結会計年度) (2026年3月期)
売上高(百万円)	1,005,836	1,103,047	1,150,301	1,246,048
経常利益(百万円)	99,558	110,391	129,152	147,803
親会社株主に帰属 する当期純利益(百万円)	48,227	68,545	77,562	96,697
1株当たり当期純利益(円)	67.21	96.40	108.69	135.45
総資産(百万円)	2,738,458	3,030,751	3,254,722	3,419,052
純資産(百万円)	700,702	771,900	842,054	916,600

(注) 2026年3月期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定をいたしました。これに伴い、2025年3月期に係る総資産及び純資産については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(7) 主要な事業内容（2026年3月31日現在）

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

(8) 主要な事業所（2026年3月31日現在）

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

(注) 前事業年度において主要な事業所として記載していたTFHDエネルギー(株)は、グループ内の事業再編に伴い除外しております。なお、同社は2026年6月1日付で、同年4月1日付で当社の100%子会社として発足した(株)リエネ・エナジーに吸収合併される予定であります。

(9) 従業員の状況 (2026年3月31日現在)

従業員数	前連結会計年度末比増減数
21,036名	862名減

(注) 2025年4月1日付で、東急不動産(株)が保有する(株)イーウェル株式の51%をエムスリー(株)に譲渡したため、同社の従業員数を除外しております。

(10) 主要な借入先の状況 (2026年3月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三菱UFJ銀行	302,148百万円
三井住友信託銀行株式会社	210,078百万円
株式会社みずほ銀行	166,405百万円

2. 会社の株式に関する事項 (2026年3月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 2,400,000,000株
(2) 発行済株式の総数 719,830,974株 (自己株式32,127株を含む)
(3) 株主数 155,676名 (前期末比8,009名増)
(4) 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
東急株式会社	114,479千株	15.90%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	101,264	14.07
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	51,763	7.19
東急不動産ホールディングス従業員持株会	14,125	1.96
第一生命保険株式会社	12,301	1.71
三井住友信託銀行株式会社	12,140	1.69
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	11,516	1.60
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	8,875	1.23
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	8,762	1.22
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz ノン トリーティー ジャスデツク	8,340	1.16

(注) 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

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

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

3. 会社の新株予約権に関する事項

記載すべき事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(3) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

区 分	氏 名	重要な兼職の状況等
取 締 役	貝阿彌 誠	貝阿彌誠氏は、弁護士、また、セーレン株式会社の社外監査役及び日本郵政株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と弁護士としての同氏、また、両社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	三 浦 惺	三浦惺氏は、日本生命保険相互会社の社外取締役を兼務しております。当社と同社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	星 野 次 彦	星野次彦氏は、一般社団法人日本損害保険協会の理事（副会長）及び株式会社アイシンの社外取締役を兼務しております。当社と同社団法人及び同社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	定 塚 由美子	定塚由美子氏は、清水建設株式会社の社外取締役、公益財団法人21世紀職業財団の代表理事（会長）及び双日株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と両社及び同財団法人との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	宇 野 晶 子	宇野晶子氏は、株式会社オオバの社外取締役及び株式会社かんぽ生命保険の社外取締役を兼務しております。当社と両社との間には、特別の関係はありません。
取 締 役	前 田 和 美	前田和美氏は、タカラスタンダード株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と同社との間には、特別の関係はありません。
監 査 役	仲 澤 孝 宏	仲澤孝宏氏は、公認会計士を兼務しております。当社と公認会計士としての同氏との間には、特別の関係はありません。
監 査 役	吉 田 佳 子	吉田佳子氏は、弁護士を兼務しております。当社と弁護士としての同氏との間には、特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

- ・ 貝阿彌誠氏、三浦惺氏、星野次彦氏、定塚由美子氏及び宇野晶子氏は、当事業年度開催の取締役会12回の全てに、また、前田和美氏は就任後開催の取締役会10回の全てに出席いたしました。

上記6名の社外取締役は、取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

- ・ 仲澤孝宏氏は、当事業年度開催の取締役会12回及び監査役会13回の全てに、また、吉田佳子氏は就任後開催の取締役会10回及び監査役会11回の全てに出席いたしました。

上記2名の社外監査役は、取締役会及び監査役会において取締役の職務執行の監査等職務を遂行するうえで必要な発言を適宜行っております。

③ 社外取締役が果たすことが期待される役割に対して行った職務の概要

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

(4) 責任限定契約の内容の概要

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

(5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

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

5. 会計監査人の状況

(1) 名称 EY新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	123百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	407百万円

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

(3) 会計監査人の報酬等に監査役会が同意した理由

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

(4) 非監査業務の内容

主に、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等であります。

(5) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

6. 業務の適正を確保するための体制

(1) 業務の適正を確保するための体制の決議の内容の概要

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

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

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

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

法令適合状況については定期的に内部監査を行い法令遵守の徹底に努める。

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

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⑪ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

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

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

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

■連結計算書類

連結株主資本等変動計算書

(2025年4月1日から
2026年3月31日まで)

(単位 百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計
当 期 首 残 高	77,562	163,298	493,592	△3,040	731,412
連結会計年度中の変動額					
剰 余 金 の 配 当			△29,871		△29,871
親会社株主に帰属 する当期純利益			96,697		96,697
自己株式の取得				△9,448	△9,448
自己株式の処分		0		4,056	4,057
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△3,803			△3,803
過年度持分の増減に係る 税 効 果 調 整		△557	△61		△619
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	—	△4,361	66,764	△5,391	57,011
当 期 末 残 高	77,562	158,937	560,356	△8,432	788,423

(単位 百万円)

	その他の包括利益累計額						新 株 予 約 権	非 支 配 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰 延 ハ ッ プ 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	10,983	4,790	8,832	64,943	1,558	91,108	5	19,528	842,054
連結会計年度中の変動額									
剰 余 金 の 配 当									△29,871
親会社株主に帰属 する当期純利益									96,697
自己株式の取得									△9,448
自己株式の処分									4,057
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動									△3,803
過年度持分の増減に係る 税 効 果 調 整									△619
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	12,889	4,989	△190	412	449	18,550	△5	△1,010	17,534
連結会計年度中の変動額合計	12,889	4,989	△190	412	449	18,550	△5	△1,010	74,545
当 期 末 残 高	23,872	9,779	8,642	65,356	2,007	109,658	—	18,517	916,600

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 注 記 表

[連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記]

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 321社

〔東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、東急住宅リース(株) 他〕

TLUS AQ2 2025, LLC他29社は新設したため、匿名組合リエネみどりファーム他19社は新たに出資等をしたため、TLUS SP Portland JV, LLC他1社は持分を追加取得したため、(株)NACは株式取得したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、ニセコ東急リゾート(株)他1社は東急不動産(株)を存続会社とする吸収合併により消滅したため、(株)イーウェルヘルスケアサービスは(株)イーウェルを存続会社とする吸収合併により消滅したため、TLUS Charlotte LLC他12社は会社清算したため、(株)イーウェル他2社は株式売却したため、匿名組合鹿児島顕娃他3社は持分売却したため、匿名組合スイミー他1社は重要性が乏しくなった等のため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

非連結子会社 34社

〔(株)石勝グリーンメンテナンス 他〕

非連結子会社について、連結の範囲から除いた理由

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法適用会社 49社 〔東急保険コンサルティング(株)、(株)メディヴァ 他〕

当連結会計年度においてTLUS CHI GUARDIAN JV, LLC他3社は新設したため、松前再エネ電力(株)他2社は株式取得したため、(株)イーウェルは株式売却に伴う持分減少のため、それぞれ持分法適用の範囲に含めております。

一方、TLUS SP Portland JV, LLC他5社は持分追加取得により連結子会社へ変更等したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法非適用会社の数及び主要な会社等の名称

持分法非適用会社

非連結子会社 34社 〔(株)石勝グリーンメンテナンス 他〕

関連会社 63社 〔(株)東急設計コンサルタント、東急グリーンシステム(株) 他〕

持分法を適用しない理由

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

(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは以下のとおりとなっております。

在外連結子会社120社及び匿名組合等79社(決算日12月31日)、匿名組合等36社(決算日1月31日)、匿名組合等16社(決算日2月28日)、匿名組合等3社(決算日6月30日)、特定目的会社等2社(決算日8月31日)、匿名組合等5社(決算日9月30日)、有限責任事業組合1社(決算日11月30日)

上記のうち、6月30日決算である匿名組合バテリア筑紫他2社、8月31日決算である特定目的会社ノールヴァリ他1社、9月30日決算である匿名組合吉高鈴ヶ沢他4社、11月30日決算であるTiki's SHIBUYA有限責任事業組合の決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく計算書類を基礎としております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行

っております。

なお、当連結会計年度において、リニューアブル・ジャパン(株)(2026年4月(株)リエネ・エナジーへ社名変更)は、決算日を12月31日から3月31日に変更し、連結決算日と同一になっております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度において、2025年1月1日から2026年3月31日までの15ヵ月間を連結しています。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

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

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

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

(イ) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(ウ) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

団地ごとの総平均法による原価法、一部につき個別法による原価法

商 品 原価法

貯蔵品 移動平均法による原価法

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 有形固定資産（リース資産を除く）

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

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～69年

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

(イ) 無形固定資産（リース資産を除く）

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

(ウ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零円とする定額法を採用しております。

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

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

(ア) 貸倒引当金

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

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

取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取り扱いを利用しております。
(宣伝費の処理方法)

分譲マンション業における宣伝費は、物件に紐づくことが明確な費用について販売収益に対応させて引渡前まで資産計上し、引渡時に一括して費用処理を行っております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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

(8) 重要なヘッジ会計の方法

(ア) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。

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

(イ) ヘッジ手段とヘッジ対象

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

(ウ) ヘッジ方針

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

(エ) ヘッジ有効性評価の方法

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

(9) のれんの償却に関する事項

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

(10) その他連結計算書類作成のための重要な事項

(控除対象外消費税等の会計処理方法)

資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

[会計上の見積りに関する注記]

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

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

1. 棚卸資産、匿名組合出資金（流動）及び有価証券の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度（百万円）
商品	618
販売用不動産	615,453
仕掛販売用不動産	466,932
未成工事支出金	4,513
匿名組合出資金	13,426
有価証券	12,606
棚卸資産評価損	3,106

(注) 匿名組合出資金は連結貸借対照表上、有価証券に含まれております。

また、棚卸資産評価損は連結損益計算書上、売上原価に含まれております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

2. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度（百万円）
有形固定資産	1,245,450
無形固定資産	98,666
減損損失	5,666

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

3. 投資有価証券の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度 (百万円)
投資有価証券	398,533
投資有価証券評価損	756

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

[追加情報]

(役員向け株式交付信託制度)

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

(1) 取引の概要

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

(2) 信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末においては244百万円及び378,250株、当連結会計年度末においては901百万円及び896,650株であります。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

I. 2022年12月導入の信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®)

当社は、当社及び当社グループ従業員（以下、「従業員」といいます。）に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として、2022年12月より「信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®)」(以下、「本プラン」といいます。)を導入しております。

1. 本プランの概要

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

このE-Ship信託は2025年8月27日に信託期間満了となり、2025年9月4日付でE-Ship信託が借入金を返済しております。

2. E-Ship信託の概要

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

3. E-Ship信託による当社株式の取得の内容

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

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己

株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度においてE-Ship信託に残存するすべての株式の売却が終了したため該当事項はありません。なお、前連結会計年度末においては、2,766百万円及び4,352,300株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

E-Ship信託が借入金を完済したため、該当事項はありません。なお、前連結会計年度においては729百万円であります。

II. 2025年8月導入の信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®)

当社は、2025年5月9日開催の取締役会において、従業員に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として本プランの再導入を決議し、同年8月28日開催の取締役会における本プランの詳細についての決議を経て、同日より本プランを再導入いたしました。

1. 本プランの概要

本プランは、持株会に加入するすべての従業員を対象とするインセンティブ・プランです。本プランでは、当社が信託銀行にE-Ship信託を設定し、E-Ship信託は、設定後一定期間にわたり持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を予め取得しております。その後は、E-Ship信託から持株会に対して継続的に当社株式の売却が行われるとともに、信託終了時点でE-Ship信託内に株式売却益相当額が累積した場合には、当該株式売却益相当額が残余財産として受益者適格要件を満たす者に分配されます。なお、当社は、E-Ship信託が当社株式を取得するための借入に対し保証することになるため、当社株価の下落によりE-Ship信託内に株式売却損相当額が累積し、信託終了時点においてE-Ship信託内に当該株式売却損相当の借入金残債がある場合は、当社が当該残債を弁済することになります。

2. E-Ship信託の概要

- (1) 名 称： 東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託
- (2) 委託者： 当社
- (3) 受託者： 野村信託銀行株式会社
- (4) 受益者： 受益者適格要件を満たす者
(受益権確定事由の発生後一定の手続を経て存在するに至ります。)
- (5) 信託契約締結日： 2025年8月28日
- (6) 信託の期間： 2025年8月28日～2028年8月29日
- (7) 信託の目的： 持株会に対する安定的かつ継続的な株式の供給及び受益者適格要件を満たす者への信託財産の交付
- (8) 受益者適格要件： 受益者確定手続開始日（信託期間満了日が到来し信託財産の換価処分が終了した日、信託財産に属する当社株式が持株会へ全て売却された日等）において生存し、かつ、持株会に加入している者（但し、2025年9月8日以降受益者確定手続開始日まで、に、定年退職、転籍、役員への昇格、雇用期間満了による退職等によって持株会を退会した者を含みます。）を受益者とします。

3. E-Ship信託による当社株式の取得の内容

- (1) 取得する株式の種類： 当社普通株式
- (2) 株式の取得価格の総額： 8,792百万円を上限とする
- (3) 株式の取得期間： 2025年9月2日～2025年10月29日
- (4) 株式の取得方法： 取引所市場より取得

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度末においては、7,498百万円及び6,168,000株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額
当連結会計年度 7,253百万円

[連結貸借対照表に関する注記]

1. 有価証券に係る注記
有価証券のうち販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金及び特定目的会社への出資金並びに営業投資有価証券は次のとおりであります。
匿名組合出資金 13,426百万円
有価証券 12,606百万円
2. 有形固定資産の減価償却累計額 324,247百万円
3. 圧縮記帳
有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額は次のとおりであります。
圧縮記帳累計額
建物及び構築物等 8,075百万円
4. 非連結子会社及び関連会社に係る注記
非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。
投資有価証券 215,960百万円
5. 保証債務
連結子会社以外の金融機関からの借入金等に対する保証は次のとおりであります。

保 証 先	保 証 金 額
東急ホームローン利用者	2百万円
会員権ローン利用者	0百万円
425 Park Investment LLC	15,988百万円
425 Park Junior Investment LLC	52,280百万円
ENERGIAS DE PORTUGAL,S.A.	381百万円
計	68,653百万円

6. 土地の再評価
連結子会社である東急不動産㈱は「土地の再評価に関する法律」(1998年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。
再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3及び4号に定める算定方法によっております。
- 再評価を行った年月日
東急不動産㈱ 2000年3月31日
(子会社の合併による再評価) 2001年3月31日
- 当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

7. 担保に供している資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	4,873百万円
受取手形、売掛金及び契約資産	975百万円
販売用不動産	85,743百万円
流動資産その他	872百万円
建物その他	216,757百万円
土地	301,165百万円
借地権	5,356百万円
投資有価証券	735百万円
長期貸付金	100百万円
投資その他の資産その他	1,120百万円
計	617,700百万円

(2) 担保付債務

短期借入金	24,837百万円
長期借入金	418,933百万円
固定負債その他	2,261百万円
計	446,032百万円

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

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

販売用不動産	2,261百万円
固定負債その他	2,261百万円

8. 保有目的の変更

当連結会計年度において、有形固定資産及び無形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産のうち28,635百万円及び無形固定資産のうち3,016百万円を販売用不動産に、有形固定資産のうち9,308百万円及び無形固定資産のうち200百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

販売用不動産の保有目的変更により、販売用不動産のうち6,611百万円を有形固定資産に振替えております。

また、仕掛販売用不動産の保有目的変更により、仕掛販売用不動産のうち1,794百万円を有形固定資産に振替えております。

[連結損益計算書に関する注記]

1. 減損損失

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

その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計13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（5,666百万円）として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを7.4%で割り引いて算定しております。

保有会社	主な用途	種 類	場 所	減損損失
子会社	運営施設（1件）	建物及び構築物他	東京都	5,420百万円
子会社	その他（12件）	建物及び構築物他	その他	246百万円

2. 事業整理損失引当金繰入額

事業の整理等に伴う損失に備えるため、事業整理損失引当金繰入額を3,365百万円計上しております。

3. 災害による損失

災害により毀損した販売用不動産の除却額及び除却見込額を、災害による損失（1,303百万円）として特別損失に計上しております。

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	719,830,974	—	—	719,830,974
自己株式				
普通株式（注）1・2	4,761,633	7,771,034	5,435,890	7,096,777

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加7,771,034株は、「E-Ship信託」における当社株式取得による増加7,204,800株、「役員向け株式交付信託」の取得による増加565,100株及び単元未満株式の買取りによる増加1,134株、自己株式数の減少5,435,890株は、「E-Ship信託」から「持株会」への売却による減少5,389,100株、「役員向け株式交付信託」から対象取締役等への支給による減少32,600株、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式の売却による減少14,100株及び株主の買増しによる減少90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378,250株、当連結会計年度末896,650株）及び「E-Ship信託」が所有する当社株式（当連結会計年度期首4,352,300株、当連結会計年度末6,168,000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

2025年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しました。

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

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

2025年11月7日開催の取締役会において、次のとおり決議しました。

配当金の総額	15,835百万円
1株当たり配当額	22.0円
基準日	2025年9月30日
効力発生日	2025年12月8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19百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金99百万円が含まれております。

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

次のとおり決議を予定しております。

配当金の総額	18,714百万円
1株当たり配当額	26.0円
基準日	2026年3月31日
効力発生日	2026年6月26日

(注)「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金23百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金160百万円が含まれております。

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

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

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	連結貸借対照表計上額 (※) (百万円)	時価 (※) (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券			
（その他有価証券）	110,451	110,451	—
(2) 敷金及び保証金	100,532	70,730	(29,802)
(3) 社債 （1年以内に償還予定の社債を含む）	(341,210)	(318,157)	23,052
(4) 長期借入金 （1年以内に返済予定の長期借入金を含む）	(1,427,151)	(1,383,556)	43,594
(5) 長期預り敷金保証金	(230,959)	(158,259)	72,699
(6) デリバティブ取引			
（ヘッジ会計が適用されているもの）	12,783	12,783	—

(※) 負債に計上されているものについては、() で示しております。

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

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
市場価格のない株式等	190,150
組合出資金等 (※)	123,964

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

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券（※）				
株式	27,673	—	—	27,673
社債	—	22	—	22
その他	67,624	—	—	67,624
デリバティブ取引				
（ヘッジ会計が適用されているもの）	—	12,783	—	12,783

（※）時価算定会計基準適用指針第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託の金額は15,131百万円であります。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

	時価（※）（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	—	—	70,730	70,730
社債 （1年以内に償還予定の社債を含む）	—	(318,157)	—	(318,157)
長期借入金 （1年以内に返済予定の長期借入金を含む）	—	(1,383,556)	—	(1,383,556)
長期預り敷金保証金	—	—	(158,259)	(158,259)

（※）負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

(1) 有価証券及び投資有価証券

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

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

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

【賃貸等不動産に関する注記】

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。2026年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は28,215百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は5,420百万円（特別損失に計上）であります。

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

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額 (百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
747,463	△5,908	741,555	1,240,376

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得及び新規開業（14,617百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（10,409百万円）及び、減損損失（5,420百万円）によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。
4. 開業前計画物件（連結貸借対照表計上額40,630百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

[収益認識に関する注記]

(1) 収益の分解情報

(単位：百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	275,838	65,412	7,704	144,650	493,605
サービス提供等	121,513	75,890	342,883	212,154	752,442
合計	397,351	141,303	350,587	356,804	1,246,048

顧客との契約から生じる収益	152,517	62,816	334,938	279,425	829,698
その他の源泉から生じる収益 (注) 1	244,834	78,486	15,649	77,378	416,349

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

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(ア) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(単位：百万円)

	当連結会計年度 期首残高 (2025年4月1日)	当連結会計年度 期末残高 (2026年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	44,773	45,869
契約資産	311	631
契約負債	45,846	54,627

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

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

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

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、27,452百万円であります。

(イ) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：百万円)

履行義務の種類	当連結会計年度末 (2026年3月31日)	予想充足見込み時期に関する説明
不動産売却等	320,582	2026年度～2027年度に概ね収益計上
不動産管理受託	135,187	2026年度～2030年度に概ね収益計上

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

[1株当たり情報に関する注記]

1. 1株当たり純資産額 1,260円05銭

(注)「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に7,064千株含めております。

2. 1株当たり当期純利益 135円45銭

(注)「1株当たり当期純利益」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に5,888千株含めております。

[その他の注記]

(企業結合に係る暫定的な会計処理の確定)

2025年1月16日付で行われた当社連結子会社である東急不動産(株)によるリニューアル・ジャパン(株)(2026年4月(株)リエネ・エナジーへ社名変更)との企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っていましたが、当連結会計年度に確定しております。

この暫定的な会計処理の確定に伴い、当連結会計年度の連結計算書類における期首残高において取得原価の当初配分額に重要な見直しが反映されております。この結果、暫定的に算定されたのれんの金額は12,624百万円から3,674百万円増加し、16,299百万円となっております。のれんの増加は、流動資産が7,147百万円、固定資産(のれん除く)が1,732百万円、流動負債が280百万円、固定負債が3,479百万円、非支配株主持分が1,445百万円それぞれ減少したことによるものです。

なお、前連結会計年度の連結損益計算書に与える影響はございません。

■計算書類

貸 借 対 照 表

(2026年3月31日現在)

(単位 百万円)

資 産 の 部		負 債 及 び 純 資 産 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【資産の部】		【負債の部】	
流動資産	232,335	流動負債	383,295
現金及び預金	30,695	短期借入金	367,262
関係会社短期貸付金	193,508	一年内償還予定の社債	10,000
その他	8,131	引当金	311
		その他	5,721
固定資産	1,662,141	固定負債	1,188,041
有形固定資産	573	社債	330,000
		長期借入金	853,737
		引当金	276
		その他	4,027
無形固定資産	1,686	負債合計	1,571,337
		【純資産の部】	
投資その他の資産	1,659,881	株主資本	313,361
投資有価証券	24,131	資本金	77,562
関係会社株式	321,787	資本剰余金	193,465
関係会社長期貸付金	1,311,845	資本準備金	32,562
その他	2,117	その他資本剰余金	160,903
		利益剰余金	50,766
		その他利益剰余金	50,766
		繰越利益剰余金	50,766
		自己株式	△8,432
		評価・換算差額等	9,778
		その他有価証券評価差額金	9,778
		純資産合計	323,140
資産合計	1,894,477	負債及び純資産合計	1,894,477

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2025年4月1日から
2026年3月31日まで)

(単位 百万円)

科 目	金 額	
売上高		
受取配当金	39,750	
金融収益	15,993	
グループマネジメントフィー	8,464	
その他	300	64,509
売上原価		14,769
売上総利益		49,739
販売費及び一般管理費		9,039
営業利益		40,700
営業外収益		
受取利息	5	
受取配当金	498	
受取保証料	173	
その他	117	794
営業外費用		
支払利息	339	
支払手数料	165	
その他	0	504
経常利益		40,990
特別損失		
投資有価証券評価損	313	
関係会社株式評価損	994	1,307
税引前当期純利益		39,682
法人税、住民税及び事業税	431	
法人税等調整額	△282	149
当期純利益		39,533

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2025年4月1日から
2026年3月31日まで)

(単位 百万円)

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

(単位 百万円)

	株 主 資 本				評価・換算 差 額 等	純資産合計
	利 益 剰 余 金		自己株式	株主資本 合 計	そ の 他 有 価 証 券 評価差額金	
	そ の 他 利益剰余金	利益剰余金 合 計				
	繰 越 利益剰余金					
当 期 首 残 高	41,104	41,104	△3,040	309,090	6,216	315,307
当事業年度中の変動額						
剰 余 金 の 配 当	△29,871	△29,871		△29,871		△29,871
当 期 純 利 益	39,533	39,533		39,533		39,533
自 己 株 式 の 取 得			△9,448	△9,448		△9,448
自 己 株 式 の 処 分			4,056	4,057		4,057
株主資本以外の項目の 当事業年度中の変動額(純額)					3,561	3,561
当事業年度中の変動額合計	9,662	9,662	△5,391	4,270	3,561	7,832
当 期 末 残 高	50,766	50,766	△8,432	313,361	9,778	323,140

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

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

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - 有価証券の評価基準及び評価方法
 - (ア) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
 - (イ) その他有価証券
 - 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
 - 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産 定率法を採用しております。なお、建物については、定額法を採用しております。
 - (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法
 - 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。
4. 引当金の計上基準
 - (1) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。
 - (2) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。
 - (3) 役員株式給付引当金 役員向け株式交付信託制度における将来の当社株式及び金銭の交付に備えるため、株式交付規程に基づき、当事業年度末までに取締役等に割り当てられたポイントに応じた当社株式及び金銭の交付見込額を計上しております。
5. 収益及び費用の計上基準

当社は子会社への経営指導を行っており、当社の子会社を顧客としております。経営指導に係る契約については、当社の子会社に対し、経営戦略等の策定及び内部統制等に関する経営指導を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は時の経過につれて充足されるため、契約期間にわたり期間均等に収益を認識しております。なお、取引対価は、当社において発生する費用を基礎に顧客との契約において定めており、当該契約に定める時期において受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。
6. ヘッジ会計の方法
 - (1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を適用しております。
 - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

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

7. 控除対象外消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

[会計上の見積りに関する注記]

投資有価証券及び関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	当事業年度（百万円）
投資有価証券	24,131
関係会社株式	321,787
投資有価証券評価損	313
関係会社株式評価損	994

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

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

[追加情報]

(役員向け株式交付信託制度)

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

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

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

[貸借対照表に関する注記]

1. 関係会社に対する短期金銭債権	7,093百万円
2. 関係会社に対する短期金銭債務	192,176百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額	804百万円

[損益計算書に関する注記]

1. 関係会社との取引高	
売上高	64,508百万円
仕入高	1,787百万円
営業取引以外の取引高	100百万円

[株主資本等変動計算書に関する注記]

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式 (注) 1・2	4,761,633	7,771,034	5,435,890	7,096,777

- (注) 1. 普通株式の自己株式数の増加7,771,034株は、「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」における当社株式取得による増加7,204,800株、「役員向け株式交付信託」の取得による増加565,100株及び単元未満株式の買取りによる増加1,134株、自己株式数の減少5,435,890株は、「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」から「東急不動産ホールディングス従業員持株会」への売却による減少5,389,100株、「役員向け株式交付信託」から対象取締役等への支給による減少32,600株、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式の売却による減少14,100株及び株主の買増しによる減少90株であります。
2. 自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式（当事業年度期首378,250株、当事業年度末896,650株）及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」が所有する当社株式（当事業年度期首4,352,300株、当事業年度末6,168,000株）を含めて表示しております。

[税効果会計に関する注記]

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

賞与引当金否認	45百万円
未払事業税	51百万円
LPS投資損失	227百万円
投資有価証券評価損	324百万円
その他	99百万円
繰延税金資産小計	748百万円
評価性引当額	△124百万円
繰延税金資産合計	624百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	4,368百万円
株式評価差額	17百万円
その他	28百万円
繰延税金負債合計	4,414百万円
繰延税金資産（負債）の純額	△3,790百万円

[1 株当たり情報に関する注記]

1. 1 株当たり純資産額 453円38銭
 (注)「1 株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に7,064千株含めております。
2. 1 株当たり当期純利益 55円38銭
 (注)「1 株当たり当期純利益」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に5,888千株含めております。

[関連当事者との取引に関する注記]

(単位 百万円)

属性	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科 目	期末残高
子会社	東急不動産(株)	所有直接100%	事業活動の経営管理等	金融収益	15,992	未収収益	6,398
				キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付(注2)	—	関係会社短期貸付金	193,065
				資金の貸付(注3)	117,515	関係会社長期貸付金	1,311,845
				貸付金の回収(注3)	—		
				配当金の受取(注4)	16,975	—	—
				グループマネジメントフィーの受取(注5)	6,232	—	—
子会社	(株)東急コミュニケーション	所有直接100%	事業活動の経営管理等	金融費用	345	未払費用	0
				キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の借入(注2)	—	短期借入金	61,211
子会社	東急リバブル(株)	所有直接100%	事業活動の経営管理等	金融費用	—	未払費用	5
				キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の借入(注2)	—	短期借入金	49,168
				配当金の受取(注4)	15,124	—	—

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