

# 東急不動産株式会社

第82期決算公告（2014年3月期）

# 貸借対照表

(2014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
<b>【資産の部】</b>		<b>【負債の部】</b>	
流動資産	253,097	流動負債	216,840
現金及び預金	1,722	買掛金	36,582
売掛金	2,024	短期借入金	134,866
匿名組合出資金	34,526	未払金	13,014
販売用不動産	58,551	未払法人税等	207
仕掛販売用不動産	112,598	未払費用	475
貯蔵品	34	前受金	10,021
前渡金	3,796	預り金	9,113
前払費用	1,037	不動産特定共同事業預り金	5,300
繰延税金資産	1,520	賞与引当金	397
未収入金	11,072	役員賞与引当金	53
関係会社短期貸付金	21,357	その他の引当金	320
その他の引当金	4,858	その他	6,487
貸倒引当金	△5		
固定資産	731,535	固定負債	482,034
有形固定資産	261,353	長期借入金	340,945
建築物	91,953	長期預り敷金保証金	120,285
構築物	2,135	リース債務	2,416
機械及び装置	718	退職給付引当金	5,873
車両及び運搬具	17	再評価に係る繰延税金負債	9,672
工具器具備品	1,206	資産除去債務	1,875
土地	154,902	その他	967
リース資産	2,511		
建設仮勘定	7,909	負債合計	698,874
無形固定資産	18,207		
借地権	11,419	<b>【純資産の部】</b>	
ソフトウェア	589	株主資本	267,044
無形リース資産	144	資本金	57,551
その他	6,054	資本剰余金	37,605
		資本準備金	33,740
投資その他の資産	451,973	その他資本剰余金	3,865
投資有価証券	44,077	利益剰余金	171,887
その他の関係会社有価証券	28,803	その他利益剰余金	171,887
関係会社株式	62,559	固定資産圧縮積立金	4,836
匿名組合出資金	708	繰越利益剰余金	167,050
関係会社匿名組合出資金	256,723		
長期貸付金	3,013	評価・換算差額等	18,713
敷金及び保証金	48,349	その他有価証券評価差額金	7,197
繰延税金資産	3,157	土地再評価差額金	11,515
その他	4,966		
貸倒引当金	△385	純資産合計	285,758
資産合計	984,632	負債及び純資産合計	984,632

(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

〔 2013年4月1日から  
2014年3月31日まで 〕

(単位 百万円)

科 目	金 額	
<b>売 上 高</b>		
不 動 産 販 売 業 売 上 高	175,366	
不 動 産 賃 貸 業 売 上 高	60,219	
施 設 運 営 業 売 上 高	23,610	
そ の 他 の 事 業 売 上 高	225	259,422
売 上 原 価		220,608
売 上 総 利 益		38,814
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		20,894
営 業 利 益		17,919
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	436	
受 取 配 当 金	1,922	
そ の 他	33	2,392
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	4,752	
そ の 他	660	5,413
経 常 利 益		14,898
特 別 利 益		
親 会 社 株 式 売 却 益	85,401	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	869	
そ の 他	79	86,350
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	79	
減 損 損 失	169	
関 係 会 社 株 式 売 却 損	94	
そ の 他	12	356
税 引 前 当 期 純 利 益		100,892
法 人 税 等		3,375
法 人 税 等 調 整 額		735
当 期 純 利 益		96,782

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

〔 2013年4月1日から  
2014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
		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		利益剰余金 合計		
					固定資産 圧縮積立金	繰越 利益剰余金			
当期首残高	57,551	33,740	5,547	39,288	5,098	74,920	80,019	△ 1,217	175,642
当事業年度中の 変動額									
剰余金の配当				—		△ 4,915	△ 4,915		△ 4,915
積立金の積立				—	2	△ 2	—		—
積立金の取崩				—	△ 264	264	—		—
当期純利益				—		96,782	96,782		96,782
自己株式の取得				—			—	△ 468	△ 468
自己株式の処分			1	1			—	2	3
自己株式の消却			△ 1,683	△ 1,683			—	1,683	—
土地再評価差額 金取崩額				—			0	0	0
株主資本以外の項目の 当事業年度中の 変動額 (純額)				—			—		—
当事業年度の 変動額合計	—	—	△ 1,682	△ 1,682	△ 262	92,129	91,867	1,217	91,402
当期末残高	57,551	33,740	3,865	37,605	4,836	167,050	171,887	—	267,044

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額 金	土地 再評価 差額金	評価・ 換算差額 等合計	
当期首残高	8,836	11,516	20,352	195,994
当事業年度中の 変動額				
剰余金の配当			—	△ 4,915
積立金の積立			—	—
積立金の取崩			—	—
当期純利益			—	96,782
自己株式の取得			—	△ 468
自己株式の処分			—	3
自己株式の消却			—	—
土地再評価差額 金取崩額			—	0
株主資本以外の項目の 当事業年度中の 変動額 (純額)	△ 1,638	△ 0	△ 1,638	△ 1,638
当事業年度の 変動額合計	△ 1,638	△ 0	△ 1,638	89,763
当期末残高	7,197	11,515	18,713	285,758

(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

### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

- |                   |   |
|-------------------|---|
| (ア) 満期保有目的の債券     | 償却原価法（定額法）  |
| (イ) 子会社株式及び関連会社株式 | 移動平均法による原価法   |
| (ウ) 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   |
|                   | なお、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に帰属する持分損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」を加減する方法 |
| 匿名組合出資金           | 匿名組合損益のうち当社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「匿名組合出資金」及び「関係会社匿名組合出資金」を加減する方法                      |

### (2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

### (3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

- |            |  |
|------------|--|
| (ア) 販売用不動産 | 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          |
| 仕掛販売用不動産   |  |
| (イ) 貯蔵品    | 移動平均法による原価法                            |
|            | （いずれも貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） |

## 2. 固定資産の減価償却の方法

### (1) 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。なお、1998年4月1日以降に取得した建物及びその他の一部の資産については、定額法を採用しております。なお、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。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。

### (2) 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。

### (3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
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、通常の賃貸借処理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. 引当金の計上基準

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。  
なお、会計基準変更時差異(7,929百万円)については、退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,408百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。  
また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法によりそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。  
過去勤務債務は、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(10年)による定額法により費用処理しております。
- (4) 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。

#### 7. 連結納税

共同株式移転の結果、2013年10月1日より連結納税制度を適用しておりません。

## [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	39,537百万円
2. 関係会社に対する長期金銭債権	17,676百万円
3. 関係会社に対する短期金銭債務	141,488百万円
4. 関係会社に対する長期金銭債務	345,598百万円
5. 有形固定資産の減価償却累計額	72,986百万円

6. 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	4,077百万円
----------	----------

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

販売用不動産	1,159百万円
--------	----------

この他に宅地建物取引業法に基づく営業保証金として、投資有価証券25百万円、現金10百万円、住宅瑕疵担保履行法に基づく保証金として、投資有価証券443百万円、現金1百万円を供託しております。

(2) 担保付債務

短期借入金	905百万円
-------	--------

8. 偶発債務

(1) 下記の借入金等について債務保証を行っております。

保 証 先	保 証 金 額	保証債務の内容
勝山高原開発(株)	2,315百万円	借入金等
ニセコ高原観光(株)	225百万円	〃
パシフィック・アイランド・デベ ロップメント・コーポレーション	411百万円 (US\$4,000,000)	〃
東急ホームローン利用者	6百万円	〃
従業員住宅借入金利用者	66百万円	〃
佐倉ゴルフ開発(株)	420百万円	〃
(株)東急リゾートサービス	5百万円	〃
(株)東急イーライフデザイン	813百万円	〃
計	4,264百万円	

(2) 子会社である匿名組合等の借入金等に対して、62,302百万円の追加出資義務を負っております。

9. 「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実施いたしております。

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	2000年3月31日 2001年3月31日(子会社の合併による再評価)

当事業年度末において、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。

#### 10. 匿名組合出資金

流動資産に計上している匿名組合出資金は、販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金であります。

#### 11. 保有目的の変更

当事業年度において、関係会社匿名組合出資金の保有目的変更により、関係会社匿名組合出資金の期末残高のうち965百万円を流動区分に振替えております。また、有形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産の期末残高のうち2,721百万円を「販売用不動産」に振替えております。

### [損益計算書に関する注記]

#### 1. 関係会社との取引高

売 上 高	23,979百万円
仕 入 高	45,928百万円
営業取引以外の取引高	90,139百万円

#### 2. 親会社株式売却益

当社、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社が2013年10月1日に共同移転の方法により3社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社を設立したことに伴い、当社が保有することとなった東急不動産ホールディングス株式会社の株式について、会社法第135条第3項の規定により相当の時期に処分する必要があるところ、2013年10月1日付で当該株式の譲渡を実施したことから親会社株式売却益85,401百万円を計上しております。

### [株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 当事業年度末日における発行済株式数 530,596,393株

#### 2. 配当に関する事項

##### (1) 配当金支払額

2013年6月26日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

配当金の総額	1,858百万円
1株当たり配当額	3.5円
基準日	2013年3月31日
効力発生日	2013年6月27日

2013年11月8日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

配当金の総額	1,857百万円
1株当たり配当額	3.5円
基準日	2013年9月30日
効力発生日	2013年12月6日

2014年2月26日開催の臨時株主総会において、次のとおり決議しております。

配当金の総額	1,200百万円
1株当たり配当額	2.2円
基準日	-
効力発生日	2014年3月10日

- (2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの  
次のとおり決議を予定しております。

配当金の総額	4,654百万円
1株当たり配当額	7.2円
基準日	2014年3月31日
効力発生日	2014年6月25日

## [金融商品に関する注記]

### 1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、東急不動産ホールディングス株式会社からの借入等により資金を調達しております。

売掛金に係る顧客の信用リスクは、与信管理を行いリスク低減を図っております。

また、投資有価証券のうち、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、デリバティブは、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

2014年3月31日における貸借対照表計上額、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、次表には含めておりません（(注)2、3参照）。

	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	1,722	1,722	-
(2) 投資有価証券			
（満期保有目的の債券）	454	465	10
（その他有価証券）	33,426	33,426	-
(3) 関係会社株式	706	706	-
(4) 短期借入金	(61,453)	(61,453)	-
(5) 長期借入金 （1年以内に返済する長期借入金を含む）	(414,357)	(418,603)	(4,245)
(6) デリバティブ取引	(346)	(346)	-

（※）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) 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

##### (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) 投資有価証券、(3) 関係会社株式

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、及び関係会社株式の時価は、取引所の価格によっております。

##### (4) 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。

##### (5) 長期借入金（1年以内に返済する長期借入金を含む。）

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（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て算定する方法によっております。

(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金額等に基づいております。

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(5)参照)

(注) 2. 特定目的会社に対する優先出資証券(貸借対照表計上額28,647百万円)、非上場株式等(貸借対照表計上額10,351百万円)、子会社関連会社株式等(貸借対照表計上額61,853百万円)及び匿名組合出資金(貸借対照表計上額291,958百万円)は市場価格がなく、かつキャッシュ・フローを見積もることができず、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。

(注) 3. 敷金及び保証金(貸借対照表計上額48,349百万円)及び長期預り敷金保証金(貸借対照表計上額120,285百万円)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が小さいことから、上記表に含めておりません。

## [税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産の発生 の 主な原因別の内訳

繰延税金資産

棚卸資産評価損否認	250百万円
関係会社株式評価損否認	2,496百万円
関係会社匿名組合出資金評価損否認	710百万円
権利金償却否認	1,147百万円
退職給付引当金否認	2,047百万円
賞与引当金損金算入限度超過額	465百万円
固定資産減損損失否認	2,063百万円
合併時資産再評価	8百万円
未払事業税	71百万円
役員退職慰労金引当否認	84百万円
特定目的会社配当損否認	749百万円
匿名組合出資評価損否認	2,270百万円
減価償却超過額否認	339百万円
資産除去債務	751百万円
税務上の繰越欠損金	908百万円
その他	1,191百万円
繰延税金資産小計	15,557百万円
評価性引当額	△2,670百万円
繰延税金資産合計	12,887百万円

繰延税金負債

固定資産圧縮積立金	2,678百万円
土地権利変換認定損	377百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	518百万円
その他有価証券評価差額金	3,846百万円
固定資産差額	768百万円
その他	20百万円
繰延税金負債合計	8,209百万円
繰延税金資産の純額	4,677百万円

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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	38.0%
(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	△ 0.3%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△ 32.8%
住民税均等割	0.0%
税率変更に伴う期末繰延税金資産の減額修正	0.1%
繰越欠損金承継による影響額	△ 1.1%
その他	△ 0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.1%

3. 実効税率の変更

2014年3月31日付で「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(2011年法律第117号)の廃止が公布され、2014年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、38.01%から35.64%に変更となります。

この変更により、当事業年度末の繰延税金資産の純額が130百万円減少し、法人税等調整額が130百万円増加しております。

**[ファイナンス・リースにより使用する固定資産に関する注記]**

(貸借対照表に計上したものを除きます。)

1. ファイナンス・リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	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	1,967百万円	819百万円	1,148百万円
工具器具備品	30百万円	20百万円	10百万円
合計	1,998百万円	839百万円	1,158百万円

2. 未経過リース料期末残高相当額

1	年	内	174百万円
1	年	超	1,813百万円
合		計	1,988百万円

3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	175百万円
減価償却費相当額	101百万円
支払利息相当額	89百万円

#### 4. 減価償却費相当額及び支払利息相当額の算定方法

##### (1) 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、残存価額を零円とする定額法によっております。

##### (2) 支払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。

## [企業結合等に関する注記]

#### 1. 共通支配下の取引等

##### (1) 取引の概要

###### (ア) 企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

###### (イ) 結合後企業の名称

株式移転完全親会社

東急不動産ホールディングス株式会社

###### (ロ) 結合当事企業の名称及び事業内容

株式移転完全子会社

東急不動産株式会社（総合不動産業）

株式会社東急コミュニティー（総合不動産管理業）

東急リパブル株式会社（総合不動産流通業）

###### (エ) 企業結合日

2013年10月1日

###### (オ) その他取引の概要に関する事項

当社が2011年11月に策定した中期経営計画（2011年度～2013年度）において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断致しました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

##### (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2008年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日）に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

## 2. 共通支配下の取引等

### (1) 取引の概要

#### (ア) 対象となった事業の名称

当社において発行した社債に係る権利義務

#### (イ) 企業結合日

2014年3月20日

#### (ロ) 企業結合の法的形式

当社を分割会社、東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」という）を承継会社とする会社分割

#### (ハ) 結合後企業の名称

変更はありません。

#### (ニ) その他取引の概要に関する事項

##### ・ 本件分割の目的

東急不動産ホールディングスは、2013年10月1日付で、当社、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社により、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、当社において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を東急不動産ホールディングスに一元化したものです。

##### ・ 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、東急不動産ホールディングスは、当社に対し、対価を交付しません。

##### ・ 承継する権利義務

本件分割に際し、東急不動産ホールディングスが当社から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して当社が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2015年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2020年11月6日

当社は本件分割の効力発生日である2014年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しておりません。なお、東急不動産ホールディングスが承継する債務については、東急不動産ホールディングスによる免責的債務引受の方法によるものとします。

##### ・ 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

東急不動産ホールディングスは、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

### (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2008年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

[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
親会社	東急不動産ホールディングス(株)	被所有 直接100%	事業活動の 経営管理等	支払利息	1,605	未払費用 短期借入金 長期借入金	361
				キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の借入(注3)	-		133,960
				資金の借入(注4)	387,542		340,945
				資金の借入	70,000		
				借入金の返済	44,090		
				親会社株式売却	89,766		
子会社	TLCゴルフリゾート(株)	直接 99% 間接 0%	当社のゴルフ会員制事業の運営	-	-	敷金及び保証金	18,228
子会社	匿名組合プロートス	-	匿名組合出資	営業収益	425	関係会社匿名組合出資金	17,920
子会社	匿名組合デウテロス	-	匿名組合出資	営業収益	1,667	関係会社匿名組合出資金	20,531
子会社	サイドスリー特定目的会社	-	優先出資	優先出資 営業費用	1,000 166	その他の関係会社有価証券	13,898
子会社	クロス特定目的会社	-	優先出資	営業収益	502	その他の関係会社有価証券	14,031
子会社	匿名組合クイーン	-	匿名組合出資	営業収益	520	関係会社匿名組合出資金	11,282
子会社	匿名組合タイムズスクエア	-	匿名組合出資	匿名組合出資 匿名組合出資金の返還 営業収益 営業費用	20,000 31,054 3,425 5,411	関係会社匿名組合出資金	34,139
子会社	匿名組合カスミガセキ・インベストメント	-	匿名組合出資	匿名組合出資 営業収益	2,600 424	関係会社匿名組合出資金	10,727

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	匿名組合スピードハウス	—	匿名組合出資	匿名組合出資	16,487	関係会社匿名組合出資金	53,801
				営業費用	2,446		
子会社	匿名組合ピオネーロ	—	匿名組合出資	匿名組合出資	51,550	匿名組合出資金(流動)	25,465
				営業収益	475	関係会社匿名組合出資金	26,504
子会社	匿名組合SSG9	—	匿名組合出資	匿名組合出資	22,350	—	—
				匿名組合出資金の返還	22,350		
				営業収益	880		
役員	植村 仁	—	不動産購入	営業収益	24	—	—

- (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. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。
3. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の借入については、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、借入金利は市場金利を勘案して決定しております。
4. 当社の金融機関からの借入金を、免責的債務引受及び地位譲渡により東急不動産ホールディングス株式会社へ譲渡したものです。

### [賃貸等不動産に関する注記]

当社は、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。2014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4,901百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

貸借対照表計上額（百万円）			当期末の時価 （百万円）
当 期 首 残 高	当 事 業 年 度 増 減 額	当 期 末 残 高	
135,897	5,261	141,159	172,757

- (注) 1. 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. 当事業年度増減額は、主に不動産取得（10,600百万円）によるものです。
3. 当期末の時価は、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（貸借対照表計上額72,917百万円）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。

### [1株当たり情報に関する注記]

1. 1株当たり純資産額 538円 56銭
2. 1株当たり当期純利益 182円 38銭

### [重要な後発事象に関する注記]

2014年2月26日の株主総会において、当社が保有する子会社株式である株式会社東急ハンズの株式全て（13,700,000株、帳簿価格 4,921百万円）を東急不動産ホールディングス株式会社へ現物配当することを決議し、2014年4月1日に実施いたしました。