

東急不動産株式会社

第89期決算公告（2021年3月期）

貸借対照表

(2021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	714,436	流動負債	210,038
現金及び預金	84,437	買掛金	35,320
売掛金	4,030	短期借入金	95,654
有価証券	14,387	未払金	14,412
匿名組合出資金	147,362	未払法人税等	4,329
販用不動産	185,121	未払費用	3,481
仕掛販売用不動産	233,452	前受金	18,760
貯蔵品	74	預り金	10,008
前渡金	7,671	不動産特定共同事業預り金	15,000
前払費用	1,958	賞与引当金	954
未収入金	11,465	役員賞与引当金	63
その他の金	24,487	その他の引当金	2,105
貸倒引当金	△13	その他	9,948
固定資産	1,043,693	固定負債	1,187,937
有形固定資産	365,726	長期借入金	1,023,008
建物	113,892	長期預り敷金保証金	130,802
構築物	6,000	リース債務	581
機械及び装置	5,502	退職給付引当金	6,663
車両及び運搬具	28	繰延税金負債	2,047
工具器具備品	2,564	再評価に係る繰延税金負債	4,881
土地	175,911	資産除去債務	3,518
リース資産	752	関係会社債務保証損失引当金	8,327
建設仮勘定	61,072	その他	8,105
無形固定資産	8,798	負債合計	1,397,976
借地権	2,567		
ソフトウェア	1,535	【純資産の部】	
その他	4,694	株主資本	333,578
投資その他の資産	669,168	資本金	57,551
投資有価証券	74,546	資本剰余金	37,605
その他の関係会社有価証券	47,633	資本準備金	33,740
関係会社株式	189,418	その他資本剰余金	3,865
匿名組合出資金	1,073	利益剰余金	238,421
関係会社匿名組合出資金	249,511	その他利益剰余金	238,421
関係会社長期貸付金	52,344	固定資産圧縮積立金	5,145
敷金及び保証金	41,071	繰越利益剰余金	233,275
前払年費用	266	評価・換算差額等	26,574
その他の金	13,349	その他有価証券評価差額金	16,384
貸倒引当金	△46	土地再評価差額金	9,711
		繰延ヘッジ損益	478
資産合計	1,758,129	純資産合計	360,153
		負債及び純資産合計	1,758,129

(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

〔 2020年4月1日から
2021年3月31日まで 〕

(単位 百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		293,633
売 上 原 価		229,645
売 上 総 利 益		63,988
販売費及び一般管理費		23,067
営 業 利 益		40,920
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	1,235	
受 取 配 当 金	2,548	
為 替 差 益	380	
そ の 他	343	4,507
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	8,811	
そ の 他	154	8,965
経 常 利 益		36,462
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	4,610	
現 物 配 当 に 伴 う 交 換 利 益	4,496	
そ の 他	122	9,229
特 別 損 失		
減 損 損 失	777	
新 型 コ ロ ナ ウ イ ル ス 感 染 症 に よ る 損 失	1,530	
関 係 会 社 清 算 損	2,477	
関 係 会 社 債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	823	
そ の 他	148	5,756
税 引 前 当 期 純 利 益		39,935
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	5,031	
法 人 税 等 調 整 額	568	5,599
当 期 純 利 益		34,336

(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

〔 2020年4月1日から
2021年3月31日まで 〕

(単位 百万円)

	株 主 資 本							株主資本 合 計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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		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	3,865	37,605	5,172	209,435	214,607	309,764
当事業年度中の 変動額								
剰余金の配当						△ 8,686	△ 8,686	△ 8,686
積立金の取崩					△ 26	26	—	—
当期純利益						34,336	34,336	34,336
土地再評価差額金取崩額						△ 1,836	△ 1,836	△ 1,836
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	—	—	—	—	△ 26	23,840	23,813	23,813
当期末残高	57,551	33,740	3,865	37,605	5,145	233,275	238,421	333,578

	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	繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算差額 等合計	
当期首残高	7,389	7,875	125	15,391	325,156
当事業年度中の 変動額					
剰余金の配当					△ 8,686
積立金の取崩					—
当期純利益					34,336
土地再評価差額金取崩額					△ 1,836
株主資本以外の項 目の当事業年度中 の変動額 (純額)	8,994	1,836	352	11,183	11,183
当事業年度の 変動額合計	8,994	1,836	352	11,183	34,996
当期末残高	16,384	9,711	478	26,574	360,153

(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（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、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）

(4) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は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。

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。

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. 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。

①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事業年度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。

②数理計算上の差異の費用処理方法

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按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から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) 関係会社債務保証損失引当金 関係会社への債務超過等にかかる損失に備えるため、関係会社の財政状態等を勘案し、必要と認められる額を計上しております。

4. ヘッジ会計の方法

(1) 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、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。

(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、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。

(3) 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。

(4) 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。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。

5. 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。

6. 収益及び費用の計上基準

(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。

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日）を当事業年度から適用し、上記を開示しております。

[表示方法の変更に関する注記]

(損益計算書)

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めて表示しておりました「減損損失」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「減損損失」は7百万円であります。

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度より適用し、〔会計上の見積りに関する注記〕を開示しております。

[会計上の見積りに関する注記]

当社の計算書類は、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。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響については、第1四半期は、政府による緊急事態宣言の発出等に伴い、当社における商業施設、運営施設及び営業店舗において臨時休業や営業時間の短縮等により、当社の事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は順次営業を再開し、第2四半期以降の業績は回復基調にあるものの、第4四半期において一部の地域における緊急事態宣言の発出等により営業時間の短縮などの対応を実施しております。そのような状況を踏まえつつ、翌期以降徐々に回復する仮定を置き会計上の見積りを行っております。

当社では、特に以下の会計上の見積り及び仮定が当社の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. 棚卸資産及び匿名組合出資（流動）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）
販売用不動産	185,121
仕掛販売用不動産	233,452
匿名組合出資金	147,362
棚卸資産評価損	839

棚卸資産評価損は損益計算書上、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貸借対照表価額とし、その差額を評価減として費用計上しております。評価減は棚卸資産から直接減額しております。正味売却価額は、売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。

②主要な仮定

棚卸資産の評価における重要な仮定は、売却市場における市場価値です。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

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

2. 有形固定資産の減損

(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）
有形固定資産	365,726
減損損失	777

(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、リゾート施設の単価や稼働率、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翌事業年度の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. 投資有価証券等の評価

(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	74,546
その他の関係会社有価証券	47,633
関係会社株式	189,418
匿名組合出資金	1,073
関係会社匿名組合出資金	249,511
関係会社株式評価損	90

関係会社株式評価損は損益計算書上、特別損失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

時価のある有価証券については時価法を、時価のない有価証券については原価法等を採用しております。また、時価のある有価証券については、期末における時価が取得原価に比べて 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、時価のない有価証券については、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

時価のない有価証券の評価における重要な仮定は、投資先の業績及び投資先が保有する資産の評価です。なお、開発事業を行う投資先の業績についての仮定は、「2. 有形固定資産の減損」の記載をご参照ください。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

投資先の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等を計上する可能性があります。

[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	165,870 百万円
2. 関係会社に対する長期金銭債権	19,715 百万円
3. 関係会社に対する短期金銭債務	104,489 百万円
4. 関係会社に対する長期金銭債務	1,012,974 百万円
5. 有形固定資産の減価償却累計額	85,216 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	5,040 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	2,261 百万円
建物	9,678 百万円
土地	10,721 百万円
計	22,660 百万円

(2) 担保付債務

長期借入金	13,380 百万円
固定負債その他	2,261 百万円
計	15,642 百万円

当社が、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」（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。

担保に供している資産

販売用不動産	2,261 百万円
--------	-----------

担保付債務

固定負債その他	2,261 百万円
---------	-----------

8. 保証債務

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
PT. TTL Residences	137 百万円 (US \$ 1, 238, 298)
425 Park Owner LLC	10, 274 百万円 (US \$ 92, 805, 000)
従業員住宅借入金利用者	0 百万円
東急リゾート&ステイ (株)	16 百万円
(株) 東急イーライフデザイン	77 百万円
米子バイオマス発電合同会社	996 百万円 (US \$ 9, 000, 000)
Rhapsody 特定目的会社	3, 000 百万円
日本再生可能エネルギーオペレーター合同会社	1, 000 百万円
合同会社ヴァイオレット	3, 500 百万円
計	19, 002 百万円

9. 土地の再評価

「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. 有価証券及び匿名組合出資金に係る注記

流動資産に計上している有価証券は、販売目的で不動産を保有している特定目的会社に対する出資金及び営業投資有価証券であります。また、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うち 2,065 百万円を流動区分に振替えております。

有形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産のうち 18,074 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	41,972 百万円
仕入高	34,681 百万円
営業取引以外の取引高	12,187 百万円

2. 現物配当に伴う交換利益

子会社であった東急ステイ株式会社（現東急リゾート&ステイ株式会社）が保有していた土地及び建物を現物配当により当社へ移管した結果、当社が受け入れた土地及び建物の帳簿価額と、保有していた子会社株式の帳簿価額のうち受け入れた土地及び建物と引き換えられたとみなされる額との差額を特別利益に計上しております。

3. 新型コロナウイルス感染症による損失

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、第1四半期において、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を特別損失に計上しております。

[株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 当事業年度における発行済株式数 530,596,393 株

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 金銭による配当

2020年6月16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	8,686 百万円
1株当たり配当額	16.4円
基準日	2020年3月31日
効力発生日	2020年6月17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	6,329 百万円
--------	-----------

1株当たり配当額

11.9円

基準日

2021年3月31日

効力発生日

2021年6月22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を中心に、安全性の高い金融資産で運用し、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。

関係会社貸付金は、子会社等に対する貸付であり、関係会社の財政状態を適時に把握し取締役会に報告しております。

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、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

当事業年度末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	84,437	84,437	-
(2) 投資有価証券			
(その他有価証券)	72,741	72,741	-
(3) 関係会社長期貸付金	52,344	52,344	-
(4) 短期借入金	(90,118)	(90,118)	-
(5) 長期借入金 (1年以内に返済する長期借入金を含む)	(1,028,544)	(1,031,208)	(2,663)
(6) デリバティブ取引			
(ヘッジ会計が適用されているもの)	690	690	-

(※)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

その他有価証券の時価は、取引所等の価格によっております。

(3) 関係会社長期貸付金

これらは短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(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。

(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基づいております。

(注) 2. 営業投資有価証券（貸借対照表計上額 1,783 百万円）、特定目的会社に対する優先出資証券（貸借対照表計上額 59,845 百万円）、非上場株式等（貸借対照表計上額 2,196 百万円）、子会社関連会社株式等（貸借対照表計上額 189,418 百万円）及び匿名組合出資金（貸借対照表計上額 397,947 百万円）は市場価格がなく、かつ合理的なキャッシュ・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 41,071 百万円）及び長期預り敷金保証金（貸借対照表計上額 130,802 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ることから、合理的なキャッシュ・フローを見積も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。

[税効果会計に関する注記]

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

繰延税金資産	
棚卸資産評価損否認	185 百万円
関係会社株式評価損否認	2,356 百万円
権利金償却否認	1,316 百万円
退職給付引当金否認	1,958 百万円
賞与引当金否認	292 百万円
関係会社債務保証損失引当金否認	2,549 百万円
固定資産減損損失否認	1,169 百万円
未払事業税	195 百万円
役員退職慰労引当金否認	16 百万円
匿名組合出資評価損否認	5 百万円
減価償却超過額否認	2,138 百万円
資産除去債務	1,326 百万円
家賃減収補償金償却計上否認	1,251 百万円
その他の	3,037 百万円
繰延税金資産小計	17,799 百万円
評価性引当額	△6,488 百万円
繰延税金資産合計	11,310 百万円
繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	2,270 百万円
特定目的会社配当益否認	111 百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	926 百万円
その他有価証券評価差額金	7,230 百万円
固定資産差額	2,817 百万円
繰延税金負債合計	13,357 百万円
繰延税金資産（負債）の純額	△2,047 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	30.6%
(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	△7.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△9.1%
住民税均等割	0.0%
繰越欠損金承継による影響額	△0.2%
その他	0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	14.0%

[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	1,507 百万円	460 百万円

2. 未経過リース料期末残高相当額

1 年内	171 百万円
1 年超	606 百万円
合計	777 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	171 百万円
減価償却費相当額	98 百万円
支払利息相当額	44 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。

[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	8,742	未払費用	3,463
				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)	—	短期借入金	95,336
				資金の借入(注4)	118,213	長期借入金	1,009,946
				借入金の返済(注4)	28,591		
子会社	TLCゴルフリゾート(株)	所有 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	匿名組合デウテロス	—	匿名組合出資	売上高	2,313	関係会社匿名組合出資金	22,039
				匿名組合出資金の返還	2,098		
子会社	匿名組合スピードハウス	—	匿名組合出資	売上原価	1,333	関係会社匿名組合出資金	95,901
				匿名組合出資金の返還	375		
子会社	匿名組合ピクシス	—	匿名組合出資	売上高	938	関係会社匿名組合出資金	22,078
				匿名組合出資金の返還	978		
子会社	(株)アルベログランデ	—	事業出資及び資金の貸付	受取利息	897	長期貸付金	11,947
				資金の貸付	45,600		
				資金の回収	75,000		
関連会社	特定目的会社東京T N1	—	優先出資	売上高	435	その他の関係会社有価証券	19,967
				優先出資金の返還	514		
役員及びその近親者	大隈 瑞穂	—	役員の子(注5)	住宅の販売	54	—	—

- (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、借入金利は市場金利を勘案して決定しております。
4. キャッシュ・マネジメント・システム以外の借入については、期中の借入総額と、返済総額を記載しております。また、期末残高については、科目毎に合計額を記載しております。借入金利は市場金利を勘案して決定しております。
5. 大隈瑞穂氏につきましては、親会社の取締役副会長大隈郁仁の近親者であります。

[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。

2021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4,248百万円（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777百万円（特別損失に計上）であります。

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

賃借対照表計上額（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	
232,588	△28,507	204,080	316,116

- (注) 1. 賃借対照表計上額は、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. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得（812百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（18,273百万円）によるものであります。
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. 開業前計画物件（賃借対照表計上額70,698百万円）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 | 678円77銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 64円71銭 |