

東急不動産株式会社

第91期決算公告（2023年3月期）

貸借対照表

(2023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	787,753	流動負債	201,121
現金及び預金	58,726	買掛金	22,855
売掛金	5,103	短期借入金	92,155
有価証券	9,840	未払金	14,173
匿名組合出資金	178,248	未払費用	4,057
販売用不動産	178,051	前受金	30,944
仕掛販売用不動産	294,019	預り金	13,864
貯蔵品	43	賞与引当金	1,237
前渡金	29,631	役員賞与引当金	132
前払費用	2,598	その他の引当金	3,430
未収入金	16,249	その他	18,271
その他の他金	15,261		
貸倒引当金	△21		
固定資産	1,054,044	固定負債	1,240,312
有形固定資産	331,018	長期借入金	1,075,308
建物	98,685	長期預り敷金保証金	130,774
構築物	5,225	不動産特定共同事業預り金	8,000
機械及び装置	7,661	リース債務	267
車輛及び運搬具	34	退職給付引当金	7,116
工具器具備品	2,500	再評価に係る繰延税金負債	4,472
土地	160,567	資産除去債務	3,888
リース資産	430	関係会社債務保証損失引当金	266
建設仮勘定	55,912	その他	10,217
無形固定資産	10,604	負債合計	1,441,433
借地権	6,866		
ソフトウェア	1,786	【純資産の部】	
その他	1,952	株主資本	378,052
投資その他の資産	712,421	資本金	57,551
投資有価証券	73,868	資本剰余金	37,605
その他の関係会社有価証券	46,894	資本準備金	33,740
関係会社株式	219,440	その他資本剰余金	3,865
匿名組合出資金	2,780	利益剰余金	282,894
関係会社匿名組合出資金	269,475	その他利益剰余金	282,894
関係会社長期貸付金	52,203	固定資産圧縮積立金	5,092
敷金及び保証金	40,497	繰越利益剰余金	277,802
前払年金費用	313		
繰延税金資産	10,638	評価・換算差額等	22,312
その他の他金	13,988	その他有価証券評価差額金	9,472
貸倒引当金	△17,680	土地再評価差額金	8,786
		繰延ヘッジ損益	4,053
資産合計	1,841,797	純資産合計	400,364
		負債及び純資産合計	1,841,797

(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

[2022年4月1日から
2023年3月31日まで]

(単位 百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		353,174
売 上 原 価		264,204
売 上 総 利 益		88,970
販売費及び一般管理費		23,297
営 業 利 益		65,672
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	554	
受 取 配 当 金	4,129	
為 替 差 益	105	
受 取 保 証 料	585	
そ の 他	65	5,440
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	9,815	
そ の 他	129	9,945
経 常 利 益		61,166
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	268	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	1,470	
債 権 譲 渡 益	450	
投 資 有 価 証 券 運 用 益	433	
そ の 他	46	2,668
特 別 損 失		
関 係 会 社 匿 名 組 合 出 資 金 評 価 損	31,954	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	10,747	
そ の 他	8,596	51,298
税 引 前 当 期 純 利 益		12,536
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	2,855	
法 人 税 等 調 整 額	△ 5,140	△ 2,284
当 期 純 利 益		14,821

(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

[2022年4月1日から
2023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	5,118	268,178	273,296	368,454
当事業年度中の 変動額								
剰余金の配当						△ 5,427	△ 5,427	△ 5,427
積立金の取崩					△ 26	26	—	—
当期純利益						14,821	14,821	14,821
土地再評価差額金取崩額						203	203	203
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	9,624	9,597	9,597
当期末残高	57,551	33,740	3,865	37,605	5,092	277,802	282,894	378,052

	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	12,706	8,989	1,130	22,827	391,282
当事業年度中の 変動額					
剰余金の配当					△ 5,427
積立金の取崩					—
当期純利益					14,821
土地再評価差額金取崩額					203
株主資本以外の項 目の当事業年度中 の変動額（純額）	△ 3,234	△ 203	2,922	△ 515	△ 515
当事業年度の 変動額合計	△ 3,234	△ 203	2,922	△ 515	9,081
当期末残高	9,472	8,786	4,053	22,312	400,364

(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）

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「匿名組合出資金」、「関係会社匿名組合出資金」、「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」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の一部資産並びに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. 収益及び費用の計上基準

(収益認識基準)

当社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。

戦略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、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。

都市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。

住宅事業においては主に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当該物件の引き渡しを行う義務等を負っております。

ウェルネス事業においては、主にリゾート施設やシニア住宅等の開発、運営を行っており、顧客に対して施設利用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、施設利用等のサービスを提供する義務等については、一定期間にわたり充足される履行義務であり、サービス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。

5. 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。

6. 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。

[会計方針の変更に関する注記]

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該適用指針の適用が計算書類に与える影響は軽微であります。

[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、「営業外収益」の「その他」に含めておりました「受取保証料」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「受取保証料」は471百万円であります。

前事業年度において、「特別利益」の「その他」に含めておりました「投資有価証券運用益」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「投資有価証券運用益」は88百万円であります。

前事業年度において、区分掲記しておりました「特別損失」の「関係会社債務保証損失引当金繰入額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「特別損失」の「その他」に含めて表示しております。

なお、前事業年度の「関係会社債務保証損失引当金繰入額」は2,742百万円であります。

[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、行動制限の緩和やインバウンド需要の回復等により、営業状況は回復傾向にあります。今後の事業活動への影響等を注視しつつ、翌期以降も一定の回復を想定しております。

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、匿名組合出資金（流動）及び有価証券の評価

(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	178,051
仕掛販売用不動産	294,019
有価証券	9,840
匿名組合出資金	178,248
棚卸資産評価損	2,888

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。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あります。

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	331,018
減損損失	653

減損損失は損益計算書上、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

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、運営施設の単価や稼働率、及び割引率であります。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、その見積り額的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. 投資有価証券及び関係会社投融資等の評価

(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	73,868
その他の関係会社有価証券	46,894
関係会社株式	219,440
匿名組合出資金	2,780
関係会社匿名組合出資金	269,475
関係会社長期貸付金	52,203
貸倒引当金	17,632
関係会社債務保証損失引当金	266
関係会社株式評価損	2,518
関係会社匿名組合出資金評価損	31,954
貸倒引当金繰入額	10,747
関係会社債務保証損失引当金繰入額	266

関係会社株式評価損及び関係会社債務保証損失引当金繰入額は損益計算書上、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

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。

関係会社貸付金については、実質価額の影響を考慮した関係会社の純資産が債務超過となり、かつ回復可能性が見込めない場合に貸倒引当金を計上しております。また、関係会社への債務保証に係る損失に備えるため、関係会社の財務状況等を勘案し、損失見込額について債務保証損失引当金を計上しております。

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あります。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	184,865百万円
2. 関係会社に対する長期金銭債権	17,226百万円
3. 関係会社に対する短期金銭債務	87,830百万円
4. 関係会社に対する長期金銭債務	1,077,894百万円
5. 有形固定資産の減価償却累計額	91,385百万円
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	5,419百万円
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	8,784百万円
土地	10,721百万円
計	21,767百万円
(2) 担保付債務	
長期借入金	12,744百万円
固定負債その他	2,261百万円
計	15,005百万円
<p>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。</p> <p>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。</p>	
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
425 Park Owner LLC	4,310百万円 (US \$ 32,280,000)
425 Park Junior Investment LLC	43,664百万円 (US \$ 327,000,000)
東急リゾート&ステイ (株)	14百万円
東急リゾート&ステイ・ヴィラ管理 (株)	0百万円
(株) 東急イーライフデザイン	45百万円
米子バイオマス発電合同会社	1,718百万円 (US \$ 12,870,000)
Rhapsody特定目的会社	3,000百万円
合同会社ヴァイオレット	3,500百万円
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683百万円
合同会社気仙沼泉沢	5,170百万円
合同会社気仙沼漆原	8,022百万円
計	71,128百万円

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5,643百万円を流動区分に振替えております。また、流動資産に含まれる関係会社匿名組合出資金のうち9,315百万円を固定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3,283百万円を販売用不動産に、19,006百万円を仕掛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]

関係会社との取引高

売上高	61,369百万円
仕入高	59,919百万円
営業取引以外の取引高	14,431百万円

[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

2022年6月16日開催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	5,427百万円
1株当たり配当額	10.2円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022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	9,307百万円
1株当たり配当額	17.5円
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月16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。

投資有価証券及び関係会社株式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) 2 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。

	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)	70,202	70,202	—
(2) 関係会社株式	3,238	2,183	(1,054)
(3) 関係会社長期貸付金	52,203	52,203	—
(4) 敷金及び保証金	40,497	39,914	(582)
(5) 長期借入金 (1年以内に返済予定の長期借入金 を含む)	(1,088,052)	(1,091,420)	(3,367)
(6) 長期預り敷金保証金	(130,774)	(119,451)	11,322
(7) デリバティブ取引			
(ヘッジ会計が適用されているもの)	5,900	5,900	—

(※) 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. 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

上場株式及び投資信託の時価については、取引所の価格等によっております。

市場価格のない私募債等の時価については、元金等の合計額を同様の新規発行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。

(2) 関係会社株式

上場株式の時価については、取引所の価格によっております。

(3) 関係会社長期貸付金

これらは変動金利を適用しており、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) 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て算定する方法によっております。

(5) 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て算定する方法によっております。

(6) 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て算定する方法によっております。

(7) 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ます。

(注) 2. 市場価格のない株式等及び組合出資金等の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」及び「関係会社株式」には含めておりません。

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
市場価格のない株式等	218,968
組合出資金等 (※)	508,140

(※) 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。）第24-16項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

[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	148百万円
関係会社株式評価損否認	3,764百万円
権利金償却否認	1,405百万円
退職給付引当金否認	2,083百万円
賞与引当金否認	378百万円
貸倒引当金否認	5,420百万円
関係会社債務保証損失引当金否認	81百万円
固定資産減損損失否認	1,397百万円
役員退職慰労引当金否認	14百万円
特定目的会社配当損否認	483百万円
匿名組合出資評価損否認	373百万円
減価償却超過額否認	3,280百万円
資産除去債務	1,588百万円
家賃減収補償金償却計上否認	1,391百万円
その他の	4,244百万円
繰延税金資産小計	26,057百万円
評価性引当額	△3,489百万円
繰延税金資産合計	22,567百万円
繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	2,247百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	1,071百万円
未収事業税	144百万円
その他有価証券評価差額金	4,180百万円
固定資産差額	2,473百万円
その他の	1,810百万円
繰延税金負債合計	11,928百万円
繰延税金資産（負債）の純額	10,638百万円

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	△26.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△24.3%
住民税均等割	0.1%
その他	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△18.2%

[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	1,704百万円	263百万円

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	263百万円
合計	434百万円

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	27百万円

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	9,754	未払費用	3,990		
				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	79,410
				資金の借入 (注3)	17,823			長期借入金	1,075,308
				借入金の返済 (注3)	12,729				
子会社	東急リゾート&ステイ(株)	所有 直接 100%	当社のリゾート施設の 運営	受取利息	190	未収収益	161		
				資金の貸付	4,600			長期貸付金	21,300
				貸付金の回収	4,100				
子会社	匿名組合 デウアロス	—	匿名組合 出資	売上高	1,981	関係会社 匿名組合 出資金	21,349		
				匿名組合出資金の返還	3,200				
子会社	匿名組合 スベードハウス	—	匿名組合 出資	売上原価	1,079	関係会社 匿名組合 出資金	102,196		
子会社	匿名組合ピクシス	—	匿名組合 出資	売上高	1,140	関係会社 匿名組合 出資金	22,145		
				匿名組合出資金の返還	1,155				
子会社	匿名組合川西ソー ラーファーム	—	匿名組合 出資	売上原価	141	匿名組合 出資金	19,493		
関連会社	特定目的会社 東京TN1	—	優先出資	売上高	141	その他の関係会社有価 証券	19,893		
				優先出資金の払込	48				
				優先出資金の返還	175				
関連会社の子会社	425 Park Junior Investment LLC	所有 間接 80%	債務保証	債務保証 (注4)	43,664	—	—		

- (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、借入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。
4. 425 Park Junior Investment LLCにおける金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。
なお、取引金額には、債務保証の期末残高を記載しております。

[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。

2023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5,164百万円（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	
188,858	△1,978	186,880	286,212

- (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. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得（2,781百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（3,283百万円）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（貸借対照表計上額67,860百万円）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 | 754円56銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 27円93銭 |