

東急不動産株式会社

第93期決算公告（2025年3月期）

貸借対照表

(2025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 | 902,130 | 流動負債 | 287,323 |
| 現金及び預金 | 2,677 | 買掛金 | 30,623 |
| 売掛金 | 14,374 | 短期借入金 | 137,622 |
| 有価証券 | 19,559 | 未払金 | 19,378 |
| 匿名組合出資金 | 160,908 | 未払法人税等 | 14,701 |
| 販売用不動産 | 305,022 | 未払費用 | 4,930 |
| 仕掛販売用不動産 | 318,041 | 前受金 | 42,868 |
| 貯蔵品 | 220 | 預り金 | 11,623 |
| 前渡金 | 29,772 | 不動産特定共同事業預り金 | 8,000 |
| 前払費用 | 2,828 | 賞与引当金 | 1,560 |
| 未収入金 | 18,367 | 役員賞与引当金 | 142 |
| その他 | 30,382 | 事業整理損失引当金 | 3,518 |
| 貸倒引当金 | △25 | 関係会社債務保証損失引当金 | 1,924 |
| | | その他の引当金 | 2,789 |
| | | その他 | 7,638 |
| 固定資産 | 1,196,553 | 固定負債 | 1,367,009 |
| 有形固定資産 | 425,698 | 長期借入金 | 1,206,120 |
| 建物 | 130,677 | 長期預り敷金保証金 | 122,117 |
| 構築物 | 8,061 | 不動産特定共同事業預り金 | 12,000 |
| 機械及び装置 | 22,763 | リース債務 | 18 |
| 車両及び運搬具 | 21 | 退職給付引当金 | 7,143 |
| 工具器具備品 | 3,491 | 再評価に係る繰延税金負債 | 4,599 |
| 土地 | 232,132 | 資産除去債務 | 4,346 |
| リース資産 | 43 | その他の引当金 | 763 |
| 建設仮勘定 | 28,505 | その他 | 9,900 |
| 無形固定資産 | 14,144 | 負債合計 | 1,654,333 |
| 借地権 | 6,894 | | |
| ソフトウェア | 2,499 | 【純資産の部】 | |
| その他 | 4,749 | 株主資本 | 427,949 |
| 投資その他の資産 | 756,710 | 資本金 | 57,551 |
| 投資有価証券 | 71,649 | 資本剰余金 | 37,605 |
| その他の関係会社有価証券 | 47,999 | 資本準備金 | 33,740 |
| 関係会社株式 | 329,565 | その他資本剰余金 | 3,865 |
| 匿名組合出資金 | 5,359 | 利益剰余金 | 332,791 |
| 関係会社匿名組合出資金 | 193,225 | その他利益剰余金 | 332,791 |
| 関係会社長期貸付金 | 35,116 | 固定資産圧縮積立金 | 3,791 |
| 敷金及び保証金 | 36,794 | 繰越利益剰余金 | 329,000 |
| 前払年金費用 | 359 | | |
| 繰延税金資産 | 11,824 | 評価・換算差額等 | 16,401 |
| その他 | 24,917 | その他有価証券評価差額金 | 4,933 |
| 貸倒引当金 | △101 | 土地再評価差額金 | 8,643 |
| | | 繰延ヘッジ損益 | 2,825 |
| 資産合計 | 2,098,684 | 純資産合計 | 444,351 |
| | | 負債及び純資産合計 | 2,098,684 |

(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

[2024年4月1日から
2025年3月31日まで]

(単位 百万円)

| 科 目 | 金 額 | |
|---------------------------------|---------|---------|
| 売 上 高 | | 426,965 |
| 売 上 原 価 | | 328,177 |
| 売 上 総 利 益 | | 98,788 |
| 販売費及び一般管理費 | | 28,040 |
| 営 業 利 益 | | 70,748 |
| 営 業 外 収 益 | | |
| 受 取 利 息 | 628 | |
| 受 取 配 当 金 | 10,423 | |
| そ の 他 | 2,304 | 13,356 |
| 営 業 外 費 用 | | |
| 支 払 利 息 | 12,260 | |
| 為 替 差 損 | 11 | |
| そ の 他 | 725 | 12,997 |
| 経 常 利 益 | | 71,106 |
| 特 別 利 益 | | |
| 関 係 会 社 株 式 売 却 益 | 2,134 | |
| そ の 他 | 125 | 2,260 |
| 特 別 損 失 | | |
| 減 損 損 失 | 1,254 | |
| 関 係 会 社 匿 名 組 合 出 資 金 評 価 損 | 2,876 | |
| 事 業 整 理 損 失 引 当 金 繰 入 額 | 3,518 | |
| 関 係 会 社 債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額 | 2,035 | |
| そ の 他 | 2,981 | 12,666 |
| 税 引 前 当 期 純 利 益 | | 60,701 |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 19,312 | |
| 法 人 税 等 調 整 額 | △ 3,560 | 15,751 |
| 当 期 純 利 益 | | 44,949 |

(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

〔 2024年4月1日から
2025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 | 4,508 | 314,359 | 318,868 | 414,025 |
| 当事業年度中の 変動額 | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △ 17,350 | △ 17,350 | △ 17,350 |
| 積立金の取崩 | | | | | △ 85 | 85 | — | — |
| 当期純利益 | | | | | | 44,949 | 44,949 | 44,949 |
| 土地再評価差額金取崩額 | | | | | | 10 | 10 | 10 |
| 会社分割による減少 | | | | | △ 631 | △ 13,054 | △ 13,685 | △ 13,685 |
| 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 | — | — | — | — | △ 716 | 14,640 | 13,923 | 13,923 |
| 当期末残高 | 57,551 | 33,740 | 3,865 | 37,605 | 3,791 | 329,000 | 332,791 | 427,949 |

| | 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 | 11,891 | 8,785 | 5,501 | 26,179 | 440,205 |
| 当事業年度中の 変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | △ 17,350 |
| 積立金の取崩 | | | | | — |
| 当期純利益 | | | | | 44,949 |
| 土地再評価差額金取崩額 | | | | | 10 |
| 会社分割による減少 | | | | | △ 13,685 |
| 株主資本以外の項 目の当事業年度中 の変動額 (純額) | △ 6,958 | △ 142 | △ 2,676 | △ 9,777 | △ 9,777 |
| 当事業年度の 変動額合計 | △ 6,958 | △ 142 | △ 2,676 | △ 9,777 | 4,146 |
| 当期末残高 | 4,933 | 8,643 | 2,825 | 16,401 | 444,351 |

(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

移動平均法による原価法

(イ) 貯蔵品

（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) 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。

(6) 関係会社債務保証損失引当金

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。

インフラ・インダストリー事業においては、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。

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 | 305,022 |
| 仕掛販売用不動産 | 318,041 |
| 有価証券 | 19,559 |
| 匿名組合出資金 | 160,908 |
| 棚卸資産評価損 | 117 |

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 | 425,698 |
| 減損損失 | 1,254 |

(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 | 71,649 |
| その他の関係会社有価証券 | 47,999 |
| 関係会社株式 | 329,565 |
| 匿名組合出資金 | 5,359 |
| 関係会社匿名組合出資金 | 193,225 |
| 関係会社長期貸付金 | 35,116 |
| 関係会社匿名組合出資金評価損 | 2,876 |

(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。

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。

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 | 184,123百万円 |
| 2. 関係会社に対する長期金銭債権 | 13,376百万円 |
| 3. 関係会社に対する短期金銭債務 | 147,595百万円 |
| 4. 関係会社に対する長期金銭債務 | 1,202,257百万円 |
| 5. 有形固定資産の減価償却累計額 | 95,030百万円 |
| 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 | 4,934百万円 |
| 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 | 11,024百万円 |
| 土地 | 10,721百万円 |
| 計 | 24,006百万円 |
| (2) 担保付債務 | |
| 長期借入金 | 12,108百万円 |
| 固定負債その他 | 2,796百万円 |
| 計 | 14,905百万円 |
| 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」（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。 | |
| 担保に供している資産 | |
| 販売用不動産 | 2,261百万円 |
| 建物 | 3,139百万円 |
| 計 | 5,400百万円 |
| 担保付債務 | |
| 固定負債その他 | 2,796百万円 |

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 Investment LLC | 14,952百万円 (US \$ 100,000,000) |
| 425 Park Junior Investment LLC | 48,893百万円 (US \$ 327,000,000) |
| 東急リゾーツ&ステイ (株) | 9百万円 |
| 東急リゾーツ&ステイ・ヴィラ管理 (株) | 5百万円 |
| (株) 東急イーライフデザイン | 25百万円 |
| 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 | 4,513百万円 |
| 合同会社気仙沼漆原 | 6,996百万円 |
| ENERGIAS DE PORTUGAL, S. A. | 337百万円 (€ 2,080,000) |
| NEXUS ENERGIA, S. A. | 29百万円 (€ 180,000) |
| 計 | 77,445百万円 |

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、流動資産に含まれる関係会社匿名組合出資金のうち6,451百万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3百万円を販売用不動産に、6,209百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

無形固定資産の保有目的変更により、無形固定資産のうち804百万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6,586百万円を有形固定資産に、2,652百万円を無形固定資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 | 48,114百万円 |
| 仕入高 | 61,551百万円 |
| 営業取引以外の取引高 | 18,804百万円 |

[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

2024年6月14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 | 17,350百万円 |
| 1株当たり配当額 | 32.7円 |
| 基準日 | 2024年3月31日 |
| 効力発生日 | 2024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 | 16,975百万円 |
| 1株当たり配当額 | 32.0円 |
| 基準日 | 2025年3月31日 |
| 効力発生日 | 2025年6月17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) | 67,912 | 67,912 | — |
| (2) 関係会社長期貸付金 | 35,116 | 35,074 | (42) |
| (3) 敷金及び保証金 | 36,794 | 34,426 | (2,367) |
| (4) 長期借入金 (1年以内に返済予定の長期借入金 を含む) | (1,206,438) | (1,193,155) | 13,282 |
| (5) 長期預り敷金保証金 | (122,117) | (97,667) | 24,449 |
| (6) デリバティブ取引 | | | |
| (ヘッジ会計が適用されているもの) | 4,077 | 4,077 | — |

(※) 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、元利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) 関係会社長期貸付金

関係会社長期貸付金の時価については、固定金利によるものは元利金の合計額を同様の新規貸付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。また、変動金利によるもの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。

(3) 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。

(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て算定する方法によっております。

(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」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 | 328,560 |
| 組合出資金等 (※) | 431,794 |

(※) 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]

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 | 136百万円 |
| 関係会社株式評価損否認 | 1,359百万円 |
| 権利金償却否認 | 1,546百万円 |
| 退職給付引当金否認 | 2,138百万円 |
| 賞与引当金否認 | 477百万円 |
| 固定資産減損損失否認 | 1,823百万円 |
| 未払事業税 | 746百万円 |
| 匿名組合出資評価損否認 | 1,585百万円 |
| 匿名組合損益 | 4,395百万円 |
| 減価償却超過額否認 | 4,099百万円 |
| 資産除去債務 | 1,829百万円 |
| 家賃減収補償金償却計上否認 | 1,198百万円 |
| 関係会社株式譲渡益 | 2,293百万円 |
| その他の他 | 5,103百万円 |
| 繰延税金資産小計 | 28,735百万円 |
| 評価性引当額 | △2,322百万円 |
| 繰延税金資産合計 | 26,412百万円 |
| 繰延税金負債 | |
| 固定資産圧縮積立金 | 1,744百万円 |
| 資産除去債務に対応する有形固定資産 | 1,128百万円 |
| その他有価証券評価差額金 | 2,176百万円 |
| 固定資産差額 | 2,667百万円 |
| 特定目的会社配当益 | 3,732百万円 |
| その他の他 | 3,138百万円 |
| 繰延税金負債合計 | 14,588百万円 |
| 繰延税金資産（負債）の純額 | 11,824百万円 |

[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 | 12,181 | 未払費用 | 4,837 |
| | | | | 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 | 137,304 |
| | | | | 資金の借入 (注3) | 104,251 | 長期借入金 | 1,194,330 |
| | | | | 借入金の返済 (注3) | - | | |
| 子会社 | 匿名組合 デウテロス | - | 匿名組合 出資 | 売上高 | 1,881 | 関係会社 匿名組合 出資金 | 21,490 |
| | | | | 匿名組合出資金の返還 | 2,206 | | |
| 子会社 | 匿名組合ビクシス | - | 匿名組合 出資 | 売上高 | 1,275 | 関係会社 匿名組合 出資金 | 22,431 |
| | | | | 匿名組合出資金の返還 | 1,027 | | |
| 子会社 | 匿名組合ユニーク | - | 匿名組合 出資 | 売上原価 | 389 | 関係会社 匿名組合 出資金 | 22,984 |
| | | | | 匿名組合への出資 | 2,106 | | |
| 関連会社 | 特定目的会社 東京TNI | - | 優先出資 | 売上高 | 263 | その他の関係会社 有価証券 | 20,136 |
| | | | | 優先出資金の払込 | 240 | | |
| | | | | 優先出資金の返還 | 287 | | |
| 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) | 48,893 | - | - |

- (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。

2025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7,839百万円（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1,254百万円（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 | |
| 292,226 | △2,695 | 289,531 | 486,049 |

- (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、主な増加額は新規開業及び不動産取得（2,103百万円）、主な減少額は減損損失（1,254百万円）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38,167百万円）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 | 837円46銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 84円71銭 |