

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月25日
【事業年度】	第8期(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西川 弘典
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【電話番号】	03(6455)0834
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号(本社)
【電話番号】	03(6455)0834
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
営業収益 (百万円)	808,503	866,126	901,884	963,198	907,735
経常利益 (百万円)	63,631	68,691	70,744	67,499	46,555
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	31,518	35,185	37,459	38,611	21,668
包括利益 (百万円)	31,833	34,337	35,379	33,265	24,721
純資産額 (百万円)	446,307	475,345	568,698	594,246	608,723
総資産額 (百万円)	2,067,152	2,173,225	2,405,249	2,487,369	2,652,296
1株当たり純資産額 (円)	726.59	768.85	780.78	811.04	829.50
1株当たり当期純利益 (円)	51.77	57.80	56.84	53.70	30.13
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.4	21.5	23.3	23.5	22.5
自己資本利益率 (%)	7.3	7.7	7.3	6.7	3.7
株価収益率 (倍)	11.7	13.4	11.6	9.6	21.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	68,925	12,265	44,522	6,660	100,411
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	70,988	96,423	60,389	147,223	116,031
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	23,042	82,400	139,093	65,077	108,344
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	61,865	61,729	184,800	97,037	189,509
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	20,421 (10,516)	21,091 (10,957)	21,976 (11,670)	22,953 (12,214)	23,411 (11,461)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第6期の期首から適用しており、第5期の連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## ( 2 ) 提出会社の経営指標等

回次		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
営業収益	(百万円)	15,427	23,897	26,717	28,301	30,843
経常利益	(百万円)	6,556	14,980	17,119	17,093	18,076
当期純利益	(百万円)	5,969	14,711	16,525	16,382	17,586
資本金	(百万円)	60,000	60,000	77,562	77,562	77,562
発行済株式総数	(株)	640,830,974	640,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974
純資産額	(百万円)	214,721	221,802	295,895	299,792	306,431
総資産額	(百万円)	1,056,756	1,118,558	1,300,207	1,442,477	1,473,204
1株当たり純資産額	(円)	352.72	364.28	411.52	416.85	426.00
1株当たり配当額	(円)	13.00	14.50	15.50	16.00	16.00
(内1株当たり中間配当額)	(円)	(6.50)	(7.00)	(7.50)	(8.00)	(8.00)
1株当たり当期純利益	(円)	9.81	24.17	25.07	22.78	24.45
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	20.3	19.8	22.8	20.8	20.8
自己資本利益率	(%)	2.8	6.7	6.4	5.5	5.8
株価収益率	(倍)	61.6	32.1	26.4	22.7	26.8
配当性向	(%)	132.6	60.0	61.8	70.2	65.4
従業員数	(人)	52	56	52	67	74
(外、平均臨時雇用者 数)	(人)	(7)	(10)	(14)	(15)	(14)
株主総利回り	(%)	80.8	105.0	92.3	75.5	95.5
(比較指標： 配当込みTOPIX)	(%)	(114.7)	(132.9)	(126.2)	(114.2)	(162.3)
(比較指標： 配当込みTOPIX (不動産業))	(%)	(92.8)	(105.3)	(108.9)	(84.2)	(115.4)
最高株価	(円)	825	914	878	810	708
最低株価	(円)	528	590	501	425	399

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第6期の期首から適用しており、第5期の事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

4. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

## 2【沿革】

当社は2013年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リパブル㈱の完全親会社として設立されました。

- 2013年10月 当社設立、東京証券取引所市場第一部に株式を上場
- 2014年4月 賃貸住宅管理を行う東急住宅リース㈱を設立
- 2016年11月 学生マンション管理事業等を行う㈱学生情報センターの株式を取得
- 2017年4月 東急不動産コンフォリア投信㈱が東急不動産アクティピア投信㈱を吸収合併し、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱からその事業の一部を承継、東急不動産リート・マネジメント㈱に商号変更
- 2017年10月 ㈱東急コミュニティーがリフォーム事業を行う㈱東急Re・デザインを設立し、㈱東急コミュニティー及び㈱東急ホームズからリフォーム事業の一部を承継
- 2020年7月 東急不動産㈱が㈱東急ホームズを事業終了に伴い吸収合併  
ホテル・リゾート事業の強化を目的として、㈱東急リゾートサービス、東急ステイ㈱、東急ステイサービス㈱の3社の運営会社を統合し、東急リゾート&ステイ㈱を設立

また、2013年10月1日に共同株式移転により当社の完全子会社となりました東急不動産㈱の沿革は、以下のとおりであります。

- 1953年12月 東急不動産㈱設立、東京急行電鉄㈱(現 東急㈱)から不動産販売業等を譲り受ける
- 1955年4月 不動産賃貸業に進出(代官山東急アパート竣工)
- 1956年4月 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 1961年10月 東京証券取引所市場第一部に指定
- 1969年12月 東急ホームサービス㈱(1969年㈱東急アメニックスに商号変更)を設立
- 1970年4月 ビル及びマンションの管理を行う㈱東急コミュニティーを設立
- 1970年8月 大阪支店開設(現 関西支店)
- 1970年10月 大阪証券取引所市場第一部に株式上場(2007年11月上場廃止)
- 1972年3月 不動産の仲介業を行う㈱エリアサービス(現 東急リパブル㈱)を設立
- 1975年11月 ゴルフ事業に進出(札幌東急ゴルフクラブ開業)
- 1976年8月 住関連及びD・I・Y用品の販売を行う㈱東急ハンズを設立
- 1978年3月 別荘の販売を行う東急リゾート㈱を設立
- 1981年10月 札幌支店及び福岡支店を開設(2001年3月福岡支店廃止)
- 1982年9月 建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム㈱を設立
- 1982年12月 スキー事業に進出(蓼科東急スキー場開業)
- 1986年7月 会員制スポーツクラブ事業に進出(東急スポーツオアシス江坂開業)
- 1988年6月 会員制リゾートホテル事業に進出(東急ハーヴェストクラブ蓼科開業)
- 1998年2月 都市型ホテル事業に進出(東急ステイ蒲田開業)
- 1998年11月 ㈱東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 1999年12月 東急リパブル㈱ 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 2000年3月 ㈱東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定
- 2001年3月 東急リパブル㈱ 東京証券取引所市場第一部に指定
- 2001年10月 全国のリゾート運営子会社を㈱東急リゾートサービスに統合
- 2003年3月 シニア住宅・介護施設の開発を行う㈱イーライフデザイン(現 ㈱東急イーライフデザイン)設立
- 2006年4月 会員制フィットネス事業を㈱東急スポーツオアシスに承継
- 2007年2月 不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱を設立
- 2008年4月 東急ホーム㈱が㈱東急アメニックスを吸収合併し、㈱東急ホームズに商号変更
- 2009年1月 商業施設運営を行う東急不動産SCマネジメント㈱を設立
- 2009年10月 賃貸住宅に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCリアルティマネジメント㈱  
(現 東急不動産リート・マネジメント㈱)設立
- 2010年11月 商業施設・オフィス等に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCタウンシップ㈱  
(現 東急不動産リート・マネジメント㈱)設立
- 2012年6月 アクティピア・プロパティーズ投資法人 東京証券取引所に上場
- 2012年7月 インドネシアにてコンドミニアム事業等を行う「PT.TOKYU LAND INDONESIA」を設立
- 2013年2月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 東京証券取引所に上場
- 2013年9月 完全親会社である東急不動産ホールディングス㈱の設立に伴い3社(東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リパブル㈱)が東京証券取引所市場第一部の上場を廃止

### 3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社185社（うち連結子会社172社）、関連会社69社で構成され、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業を主な事業内容としております。各事業の位置づけは次のとおりであり、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

#### 都市事業

東急不動産(株)等がオフィスビル、商業施設、物流施設等の開発、賃貸、運営、売却業務及び、再生可能エネルギー発電施設の開発、運営、売却業務を行っております。一部のオフィスビルについては(株)東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産SCマネジメント(株)に運営を委託しております。

また、東急住宅リース(株)や(株)学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っているほか、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産リート・マネジメント(株)が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

#### 住宅事業

東急不動産(株)がマンション、戸建住宅等の分譲を行っております。なお、東急不動産(株)の販売するマンション、戸建住宅等については、主に東急リバブル(株)が販売代理を行っております。

#### 管理事業

(株)東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業を行っております。

#### 仲介事業

東急リバブル(株)等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っております。

#### ウェルネス事業

東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っております。

また、東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、東急リゾート&ステイ(株)に運営を委託しております。同様に、東急不動産(株)がシニア住宅の経営を行い、(株)東急イーライフデザインに運営を委託しております。

さらに、東急リゾート&ステイ(株)が都市型ホテル、(株)イーウェルが企業福利厚生を受託事業、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っております。

#### ハンズ事業

(株)東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

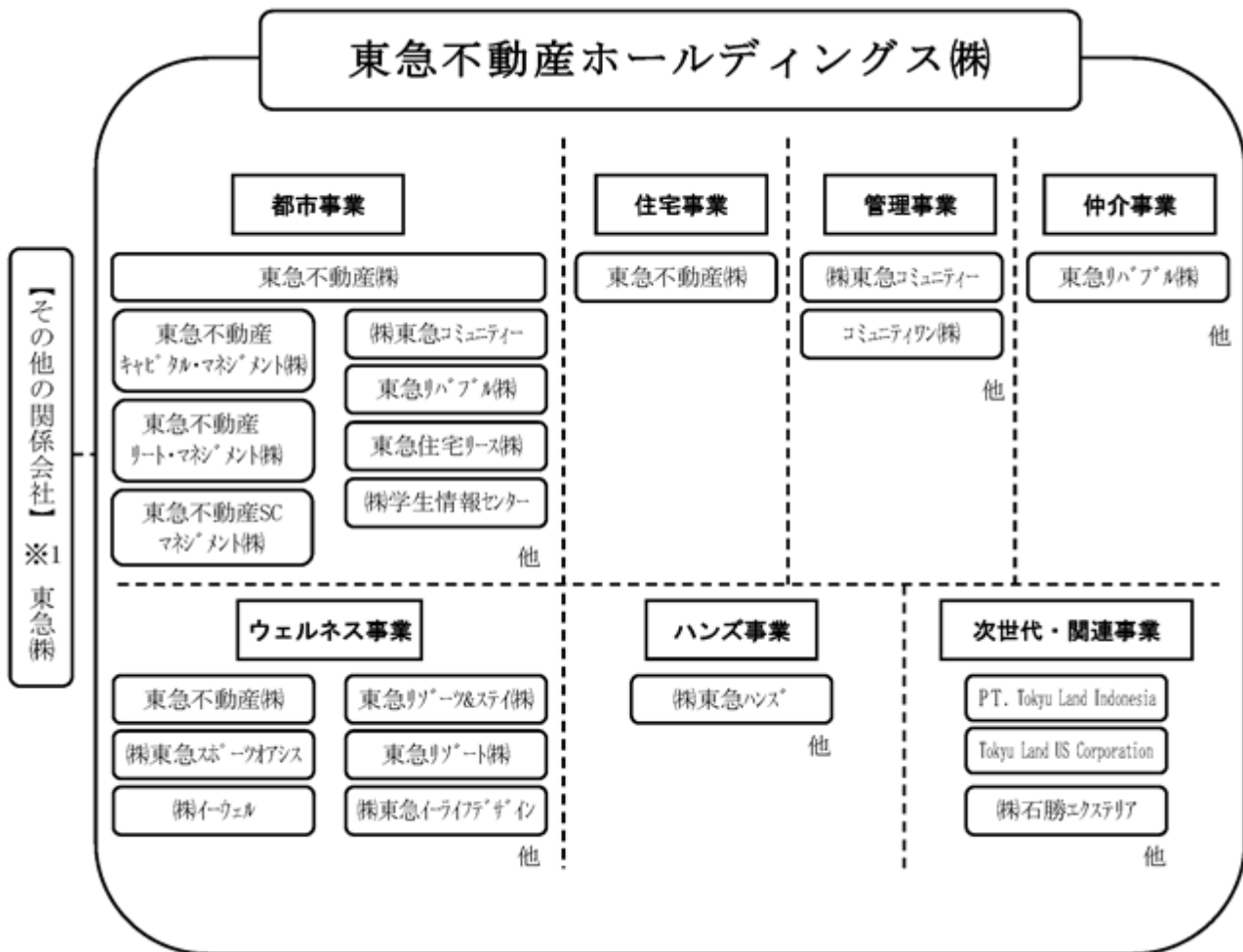
#### 次世代・関連事業

PT.Tokyu Land Indonesia及びTokyu Land US Corporation等が海外事業を、(株)石勝エクステリアが造園工事業を行っております。なお、(株)東急ホームズにおいては2020年3月31日をもって注文住宅の建設請負事業を終了し、その他の新築工事請負事業は2020年4月1日付で管理事業セグメントに移管されております。

上記のほか、仲介事業ではその他の関係会社である東急(株)が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル(株)が受託するなどしております。

なお、翌連結会計年度より、従来の7事業セグメントから4事業セグメントに集約・再編しております。

2021年3月末における主な事業の系統図は次のとおりであります。



1 東急(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

## 4【関係会社の状況】

2021年3月31日現在

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
3,6 東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	都市 住宅 ウェルネス 次世代・関連	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
4,6 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	都市 管理	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
5,6 東急リハビリ㈱	東京都 渋谷区	1,396	都市 仲介	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
㈱東急ハンズ	東京都 新宿区	400	ハンズ	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
東急住宅リース㈱	東京都 新宿区	100	都市	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
㈱学生情報センター	京都府 京都市	40	都市	100.00	役員の兼任、資金貸借
東急不動産キャピタル・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
東急不動産SCマネジメント㈱	東京都 渋谷区	100	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
東急不動産リート・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	200	都市	100.00 (100.00)	資金貸借
ライフ&ワークデザイン㈱	東京都 渋谷区	30	都市	100.00 (100.00)	-
㈱日本住情報交流センター	神奈川県 横浜市都 筑区	98	都市	52.73 (52.73)	資金貸借
㈱東急スポーツオアシス	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借、役員の兼任
㈱東急イーライフデザイン	東京都 渋谷区	400	ウェルネス	97.27 (97.27)	資金貸借、役員の兼任
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	ウェルネス	68.00 (68.00)	資金貸借、役員の兼任
東急リゾート㈱	東京都 渋谷区	480	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
東急リゾート&ステイ㈱	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借、役員の兼任
TLCゴルフリゾート㈱	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
伊豆観光開発㈱	静岡県 伊東市	90	ウェルネス	99.99 (99.99)	資金貸借
勝山高原開発㈱	福井県 勝山市	290	ウェルネス	84.05 (84.05)	資金貸借
ニセコ東急リゾート㈱	北海道 虻田郡	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
玉原東急リゾート㈱	群馬県 沼田市	100	ウェルネス	90.00 (90.00)	資金貸借

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(株)ハンターマウンテン 塩原	栃木県 那須塩原 市	50	ウェルネス	99.89 (99.89)	資金貸借
(有)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	ウェルネス	98.40 (98.40)	資金貸借
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	ウェルネス	51.00 (51.00)	資金貸借
関西カントリー(株)	京都府 亀岡市	50	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
(株)三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	ウェルネス	100.00 (100.00)	資金貸借
(株)ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	ウェルネス	80.00 (80.00)	資金貸借
瀬良垣ホテルマネジメ ント(株)	沖縄県 国頭郡	100	ウェルネス	60.00 (60.00)	資金貸借
パシフィック・アイラ ンズ・ディベロップメ ント・コーポレーショ ン	パラオ 共和国	百万米ドル 23	ウェルネス	99.99 (99.99)	-
東急少額短期保険(株)	東京都 渋谷区	299	ウェルネス	100.00 (100.00)	役員の兼任
(株)石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	次世代・関連	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
P T . Tokyu Land Indonesia	インドネ シア共和 国	百万米ドル 220	次世代・関連	100.00 (100.00)	-
Tokyu Land US Corporation	米国	米ドル 50	次世代・関連	100.00 (100.00)	-
Tokyu Land Asia Pte.Ltd.	シンガ ポール共 和国	百万米ドル 36	次世代・関連	100.00 (100.00)	-
その他134社					



名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(持分法適用関連会社)					
東急保険コンサルティング(株)	東京都 渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	-
(株)メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコン サルティング業 務等	20.00 (20.00)	-
リニューアブル・ジャ パン(株)	東京都 港区	2,109	再生可能エネル ギー発電事業等	15.90 (15.90)	-
アールジェイ・インベ ストメント(株)	東京都 港区	250	資産運用業務等	33.40 (33.40)	-
その他23社					
(その他の関係会社)					
7 東急(株)	東京都 渋谷区	121,724	交通事業 不動産事業他	被所有 16.01 (0.09)	役員の兼任

(注) 1. 連結子会社における「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の( )内は間接所有又は間接被所有割合で内数であります。

3. 東急不動産(株)は売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	293,633百万円
(2) 経常利益	36,462百万円
(3) 当期純利益	34,336百万円
(4) 純資産額	360,153百万円
(5) 総資産額	1,758,129百万円

4. (株)東急コミュニティーは売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	132,586百万円
(2) 経常利益	9,361百万円
(3) 当期純利益	4,105百万円
(4) 純資産額	71,482百万円
(5) 総資産額	129,808百万円

5. 東急リパブル(株)は売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	128,897百万円
(2) 経常利益	13,018百万円
(3) 当期純利益	8,816百万円
(4) 純資産額	69,107百万円
(5) 総資産額	114,426百万円

6. 特定子会社であります。

7. 有価証券報告書提出会社であります。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2021年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
都市	2,805	(714)
住宅	293	(69)
管理	8,246	(6,369)
仲介	3,506	(-)
ウェルネス	5,013	(3,121)
ハンズ	2,574	(982)
次世代・関連事業	312	(149)
全社(共通)	662	(59)
合計	23,411	(11,461)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

## (2) 提出会社の状況

2021年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
74 (14)	42.5	15.7	10,710

セグメントの名称	従業員数(人)	
全社(共通)	74	(14)
合計	74	(14)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

当社の従業員は、東急不動産(株)等からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち東急不動産(株)には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

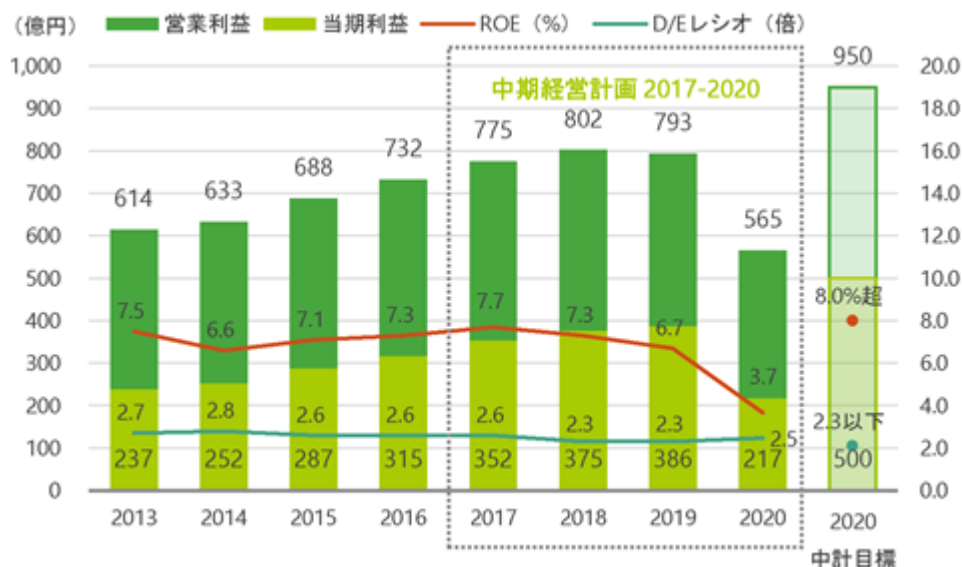
## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

#### (1) 「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」の振り返り

当連結会計年度が最終年度となる「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、最終年度の財務目標は未達成となりましたが、渋谷再開発や「東京ポートシティ竹芝」など大型プロジェクトの稼働による賃貸事業基盤の拡充や、再生可能エネルギー事業などインフラビジネスの成長、仲介・管理事業などノンアセット型事業の成長など、一定の成果を得ることができました。



#### (2) 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定について

将来の長期的な経営環境について、新型コロナウイルスのパンデミックや急激なデジタル化の加速、脱炭素社会の進展、生活スタイルの多様化など、「VUCA」といわれる不確実で先が読みにくい時代が続くものと認識しています。このような環境認識のもと、サステナブルな成長を実現するため、従来型の積み上げ型による計画ではなく、バックキャスト発想で10年後の当社グループのありたい姿を見定め、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定と理念体系の再整理を行いました。

Volatility(変動性)、Uncertainty(不確実性)、Complexity(複雑性)、Ambiguity(曖昧性)の頭文字をつなげた言葉で、予測不可能な社会経済環境を指す。

#### 長期ビジョンスローガン「WE ARE GREEN」について

コーポレートカラーであるグリーンを基調に、当社グループの事業や人財の多様性をグラデーションで表し、多様なグリーンの中で、2030年にありたい姿を実現していく姿勢を表現しています。グリーンは環境への取り組みやサステナビリティの象徴であるとともに、当社グループがめざす「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」の象徴でもあります。「WE ARE GREEN」を旗印に、多様なグリーンを融合させ、魅力あふれる多彩なライフスタイルを創造していきます。

ニューノーマルの広がり、ワークスタイルの多様化。ソーシャルで環境意識の高い未来世代の台頭。あらゆる価値観が変化し、VUCAの時代といわれる不確定で先が読めない世界に私たちはどうありたいか？どこへ向かっていくのか？住まい方・働き方・過ごし方を融合させたライフスタイル創造も、DXがもたらす新しい感動体験も、脱炭素社会への貢献も、私たちが持つ多様なグリーンの実力で実現していく。誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来をつくるために。私たちは、価値を創造し続ける企業グループをめざします。

# WE ARE GREEN

## 理念体系

当社グループの成り立ちを踏まえて理念体系を改めて再定義し、「ありたい姿」、「社会との約束」、「創業の精神」を規定いたしました。

ありたい姿は、「価値を創造し続ける企業グループへ」を継続して掲げます。そして、魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現することが、社会的使命（ミッション）です。

社会との約束では、6つのステークホルダーへの約束を定義しました。当社グループは、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えています。

## 東急不動産ホールディングスグループの理念体系

<p>ありたい姿</p>	<h3>価値を創造し続ける企業グループへ</h3> <p>私たちは、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長をめざします。</p> <p>魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現します。</p>
<p>社会との約束</p>	<h3>私たちは、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えます</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>お客さま ▶ 常にお客さまと向き合い、選ばれ続ける価値を提供します</li> <li>グループ従業員 ▶ 挑戦する人材を育て、いきいきと働ける環境をつくります</li> <li>ビジネスパートナー ▶ パートナーシップで価値を創造し、ともに成長をめざします</li> <li>地域社会 ▶ 地域との共生・発展に取り組み、持続可能な社会に貢献します</li> <li>株主・投資家 ▶ サステナブルな成長によって、株主価値を最大限に高めます</li> <li>未来社会 ▶ 希望に満ちた世界と豊かな環境を、未来の世代につなぎます</li> </ul>
<p>創業の精神</p>	<h3>「挑戦するDNA」</h3> <p>理想のまちづくりをめざして先駆的に取り組んだ田圃調布の開発以来、受け継がれる進取の精神</p>

## マテリアリティ

ありたい姿で規定した「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」に向け、「個人」「社会」「環境」それぞれの未来の理想像を描き、それらを実現するための4つの取り組みテーマ「多彩なライフスタイルをつくる」、「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」、「サステナブルな環境をつくる」、「デジタル時代の価値をつくる」をマテリアリティとして定めています。

上記の4つの事業基盤に関するマテリアリティに加え、「多様な人財が活きる組織風土をつくる」、「成長を加速するガバナンスをつくる」の経営基盤に関するマテリアリティの2つを設定し、当社グループがめざす未来を実現するために、6つのマテリアリティに取り組んでまいります。



## 「GROUP VISION 2030」の位置づけ

「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」において、一定の成果を得た一方で、現状の課題として4点を認識しております。順調な投資によるBS拡充の一方、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり収益水準が低下しており、BSマネジメントによる効率性向上と、強固な事業ポートフォリオ構築が課題です。管理運営の人手に頼った事業では、人手不足等の影響に左右されにくい体質へ転換するため、労働集約型からの脱却も重要な課題です。また、デジタル化など事業の高度化、複雑化への対応が急務であり、自前主義の脱却、人材育成に取り組む必要があります。

4つの課題認識を踏まえ、2030年までの10年間のうち、前半期を「再構築フェーズ」として、アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性向上への取り組み期間とします。後半期では「強靱化フェーズ」として、新領域での事業育成など強固な事業基盤の確立を目指し、その後のサステナブルな成長につなげてまいります。



### (3) 長期経営方針について

「GROUP VISION 2030」では、現状の課題認識を踏まえ、長期視点であらゆる事業を見直すとともに、経営の羅針盤となる考え方を明確化することで、サステナブルな成長を実現してまいります。

グループの特色を強みに変えるため、全社方針として、環境経営とDXに取り組み、また、関与アセット拡大モデルの進化のため、知的資産の活用とパートナー共創を進め、強固で独自性ある事業ポートフォリオを構築します。ROE向上、EPS成長、ひいては株主価値・企業価値の向上を実現します。

#### 全社方針

##### イ．環境経営

環境ビジョンに基づき、脱炭素社会、循環型社会の実現に向けた「クリーンエネルギー普及など、すべての事業を通じた環境負荷低減」と、ライフスタイル「環境に寄与する快適な街と暮らしの創造」に取り組みます。

気候変動に関する目標については、自社のCO2排出については2025年カーボンマイナスへの貢献を実現します。カーボンマイナスについては、当社グループの強みである再生可能エネルギー事業によるCO2削減量が自社のCO2排出量を上回ることによってグループ全体の2025年度の実現をめざす、当社独自の目標となっております。また、サプライチェーンのスコップ3まで含めたCO2については、科学的根拠に基づく削減目標のSBT1.5の認定を取得し2030年に実現、2050年ネットゼロエミッション達成をめざします。2100年に気候変動を1.5に抑える「1.5目標」は、パリ協定において「努力目標」とされるハードルの高い目標設定ですが、強い決意を持って取り組み、環境の取組みについては業界をリードしていきたいと考えております。

#### 気候変動に関する目標



##### ロ．DX

全社方針の「DX」では、3つの施策を推進します。

ビジネスプロセスでは業務フローの電子化・業務自動化など、「省力化推進による創造的業務への転換」、CX（カスタマーエクスペリエンス）では、オンラインとオフラインの融合（いわゆるOMO）の推進など「顧客接点の高度化による感動体験の創出」、イノベーションでは「知的資産活用による新しい価値創造」を通じて、デジタル活用による事業の変革に取り組みます。

当社グループは多くのBtoC事業を手掛けていることから豊富なお客さま接点を有しており、DXに取り組むことで新たな付加価値を提供できるものと考えております。BtoC事業を強みに変革するためにDXを推進いたします。

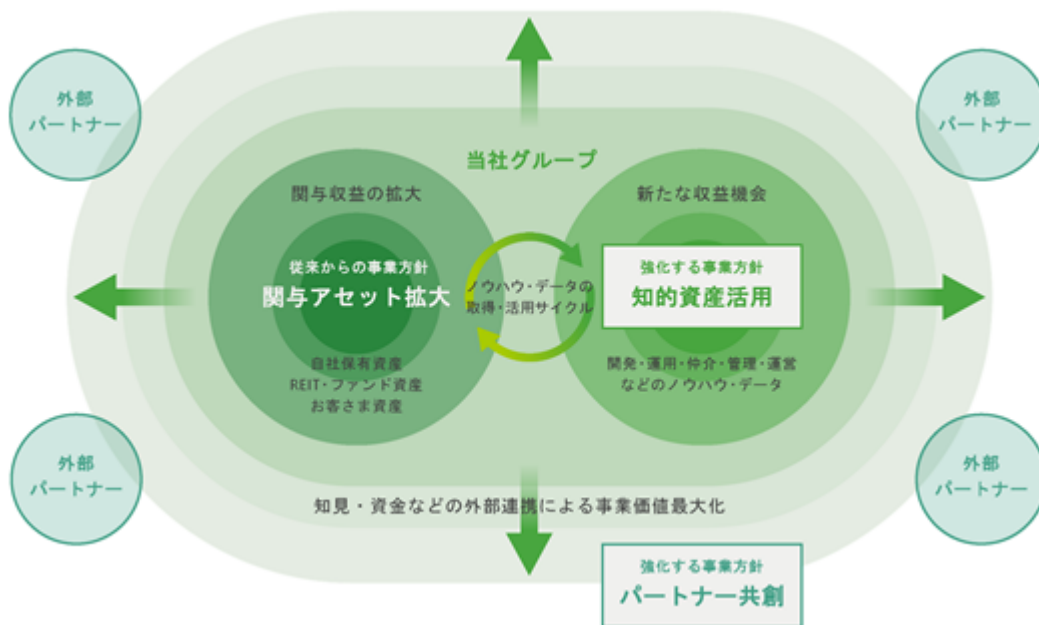


## 事業方針

従来から「関与アセットの拡大」を方針とし、自社保有資産にとどまらないグループの関与アセット拡大による収益の伸長を図ってまいりました。この方針を踏襲しつつ、さらに進化させるために、「知的資産の活用」と「パートナー共創」を進め、強固な事業ウイングを構築いたします。

「知的資産の活用」については、関与アセットから得られるノウハウやデータを蓄積し、それらを活用することで、付帯収益の拡大やノウハウを活用した新たな収益機会の獲得を目指してまいります。

「パートナー共創」では、資金や知見などの外部リソースを積極的に活用していくことで、事業価値の最大化を図ってまいります。



## 重点戦略

長期経営方針のターゲットとする2030年がどのような時代に変化していくか、個人・社会・環境認識を踏まえ、4つの重点戦略を策定し、事業の変革とサステナブルな成長を実現してまいります。

事業環境認識	重点戦略	特に注力するマテリアリティ
リアルの場は 行く意味を問われる時代へ	<b>1. 魅力ある都市のプロデュース</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市OSとコンテンツが一体となった暮らし・体験の提供</li> <li>魅力あふれるまちづくりを通じた広域渋谷圏のエリア価値向上</li> </ul>	
環境貢献度で 企業が選ばれる時代へ	<b>2. 環境関連ビジネスの強化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー事業の拡大</li> <li>人と環境にやさしいまちづくり</li> </ul>	
パーソナライズされた 個客対応の時代へ	<b>3. BtoC事業のデジタル変革 (顧客起点での体験価値創出)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>豊富な顧客接点を活かしたサービスの進化 (OMO推進)</li> <li>ノウハウの外部提供による収益源拡大</li> </ul>	
ボーダレス化による 共創の時代へ	<b>4. 新領域ビジネスの創造</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>社会課題や社会構造の変化に着目した事業推進</li> <li>社内外のリソースを組み合わせることによる事業構築</li> </ul>	

## 経営基盤の強化

経営基盤の強化として、「財務資本戦略」、「人財・組織風土」、「ガバナンス」に取り組みます。

財務資本戦略では、「資産のコントロール」と「負債・自己資本のコントロール」を通じて、財務規律を維持しながら、効率性を意識した利益成長を実現し、ROE向上およびEPS成長、ひいては株主価値・企業価値向上を目指します。

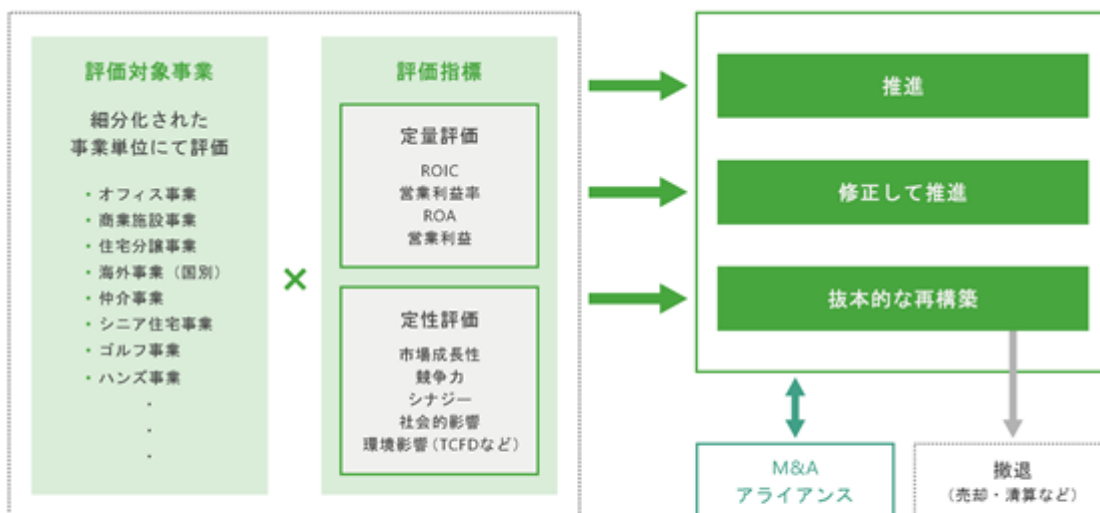
「資産のコントロール」では、既存事業の効率性向上と事業ポートフォリオの最適化が課題です。既存事業の効率性向上の具体的な施策として、資産活用型事業においては、分譲事業、循環型再投資事業、高効率事業の拡大、大型開発プロジェクトの着実な稼働、外部資本活用やフィー収入の拡大、資産ポートフォリオ入替、低収益資産の売却などに取り組みます。人財活用型事業では、規模の成長とともに労働集約型からの脱却などにより効率性を向上します。

「負債・自己資本のコントロール」では、財務規律を維持しながら、市況悪化時にも耐えうる財務基盤を構築し、円滑な資金調達を目的とした格付維持向上を図ります。今後、期間利益の積上げによりD/Eレシオを改善してまいります。

また、株主還元は、成長再投資を通じたEPS成長を基本方針といたしますが、当面の方針として配当性向30%以上に引上げ、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。

以上の施策により、ROEを向上してまいります。当連結会計年度のROEはコロナ影響により3.7%と大きく落ち込みましたが、株主資本コストを意識するとROE 8%が早期に到達すべき目標であると考えております。2020年代半ばまでにROE 8%目標の達成をめざします。

さらに事業ポートフォリオマネジメントに関しては、全事業共通の定量評価と定性評価を踏まえて、評価区分を決定しモニタリング、最適資源配分等を通じて、収益性と効率性の向上をめざします。全てのグループの事業を評価対象事業とし、細分化された事業単位で評価をいたします。



- ・全事業共通の定量評価・定性評価を踏まえた総合的判断
- ・評価 → モニタリング → 見直し・配分決定のマネジメント
- ・事業価値最大化を目的とした外部資本活用

》 収益性・効率性の向上



## 目標指標

2030年度の目標指標は、マテリアリティごとにそれぞれのKPIを定めております。

また財務指標としては、2030年度のありたい姿として、ROE10%以上、ROA 5%以上、D/Eレシオ2.0倍以下、営業利益1,500億円以上、当期純利益750億円以上を参考指標として掲げました。なお、2030年度のありたい姿の具現化に向けて、「GROUP VISION 2030」に沿った中期経営計画を策定することとしております。

取り組みテーマ（マテリアリティ）	目標指標	
 <p>多彩なライフスタイルをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お客さま満足度<sup>※1</sup> 90%以上</li> <li>・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス 100件以上（10件/年）</li> </ul>	
 <p>ウェルビーイングな街と暮らしをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ活性化施策 100件以上（10件/年）</li> <li>・建築物の安心安全対策強化<sup>※2</sup> 100%</li> </ul>	
 <p>サステナブルな環境をつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CO2排出量（2019年度比）△46.2%（SBT認定）</li> <li>・事業を通じた環境への取り組み 100件以上（10件/年）</li> </ul>	
 <p>デジタル時代の価値をつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタル活用の取り組み件数 100件以上（10件/年）</li> <li>・ITパスポート取得<sup>※3</sup> 100%</li> </ul>	
 <p>多様な人材が活躍する組織風土をつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中核人材における多様性の確保</li> <li>・女性管理職比率 20%以上</li> <li>・男性育児休暇取得率 100%</li> </ul>	
 <p>成長を加速するガバナンスをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株主・投資家エンゲージメント 300件以上</li> <li>・取締役会の実効性向上（第三者評価） 100%</li> </ul>	
		<p>〈参考指標〉</p> <p>ROE 10%以上</p> <p>ROA 5%以上</p> <p>D/Eレシオ 2.0倍以下</p> <p>営業利益 1,500億円以上</p> <p>当期純利益 750億円以上</p>
<small>※1. 東急こすもす会アンケート ※2. 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※3. 東急不動産の従業員</small>		

#### (4) 経営環境及び対処すべき課題

長期経営方針の策定に伴い、事業セグメントの変更を行いました。人財と資産活用の観点から事業を分け、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分してセグメントを管理していきます。旧来の7セグメントを4セグメントに集約再編しました。

資産活用型事業として、都市開発事業セグメントは開発機能を発揮する事業が中心であり、戦略投資事業セグメントは、インフラ・インダストリーや海外事業、投資運用事業など、投資機能を発揮する事業が中心となります。

人財活用型事業としては、ビジネスモデルの類似性から管理運営事業セグメントと不動産流通事業セグメントに区分します。

##### 都市開発事業セグメント

都市開発事業セグメントは、街のにぎわいを創出するとともに、地域課題の解決に貢献する複合開発を強化していきます。

オフィス市場は、オフィス需要の減退が不安視される中、当社グループ保有物件における2021年3月末時点での空室率（オフィスビル・商業施設）は1.3%と、引き続き低水準を維持しております。オフィスビルの平均賃料についても、「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」の新規寄与等によって前期末から上昇しております。当社ポートフォリオにおいては、新型コロナウイルス感染拡大による空室率及び賃料の大きな悪化影響は見られませんが、オフィス市場は一般的に景気や企業業績に遅行する傾向にあるため、今後の新型コロナウイルスによる影響については、注視が必要です。また、リモートワークの普及により、働き方の多様化が加速する中、センターオフィスに加え、当社グループの多様なアセットを活用したワークスペースを展開しております。

大型開発プロジェクトについては、当連結会計年度には当社グループ最大規模のオフィスビルである「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」が満室で稼働しております。当社グループの重点エリアである「広域渋谷圏」をはじめ、複数のプロジェクトが進行しております。

商業施設については、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、第1四半期は施設の休館等により大幅な売上減となりました。以降は短期的な浮沈を繰り返しているものの、全体的には施設売上は回復基調にあります。また、今回のパンデミックによって商業施設の在り方の変化が予想される中、従来型のテナントに加え、体験型テナントの誘致にも注力しております。

分譲マンション市場は、新型コロナウイルス感染拡大の発生直後は、今後のマーケットは不透明でしたが、都心立地や利便性を重視する顧客志向、在宅勤務を契機とした住宅の質の改善、住宅ローン金利の低位安定等、購買環境が引き続き良好なこともあり、実需層を中心に新型コロナウイルス発生前の水準に回復しております。当社グループのマンション販売は堅調に推移しており、2021年度期初時点での分譲マンションの通期売上予想に対する契約済割合は54%となっております。また、新型コロナウイルス感染拡大による住まいに対するニーズは多様化しており、在宅勤務のニーズに対応するため、専有部内や共用部内にワーキングスペースを確保するなど、当社の幅広い事業領域を活かし、新しい日常の提案を行い、様々な社会課題の解決にグループ全体で取り組んでまいります。さらに建築工事費は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会関連の工事が一段落した一方で、慢性的な人工不足により工事金の高止まりは継続すると想定しております。

2021年度の当セグメントにおいては、新規物件の取得環境が過熱する状況の中での厳選投資及び、（仮称）九段南一丁目プロジェクトや渋谷駅周辺では最大規模の開発となる渋谷駅桜丘口地区再開発計画など、開発中の大型プロジェクトの着実な推進が重点課題となっております。また、分譲マンションの完成在庫は827戸と、従来より高水準であるものの、市況は堅調に推移しており、引き続き着実に販売を進める方針です。

### 戦略投資事業セグメント

戦略投資事業セグメントは、インフラ・インダストリー事業や海外投資事業等における戦略的な投資を行ってまいります。特にインフラ・インダストリー事業では、政府のエネルギー政策、産業構造の変化などを踏まえ、強みを活かした事業展開を加速させていきます。

当社グループが、直近で最も資産規模を拡大させてきた再生可能エネルギー事業は、FIT価格によって売電収益が固定されており、景気変動等に対する影響が少なく、コロナ禍においても事業への影響はなく、稼働案件も着実に増やしており、安定的に収益に寄与する事業です。外部環境としては、政府が2030年度の電源構成において、再生可能エネルギーの割合を22～24%に成長させる方針に加え、2050年までに温室効果ガスの排出を0にする2050年カーボンニュートラルを掲げており、さらに2015年の東京証券取引所でのインフラファンド市場の開設以降は資産の流動性も高まっており、今後も市場が拡大していくと思われま

す。重点戦略として「環境関連ビジネスの強化」を掲げており、環境経営だけではなく、事業活動を通じて自然と共生・調和したまちづくりの実現をめざします。再生可能エネルギー事業の拡大では、洋上風力など発電源の拡大と電力の地産地消など再生可能エネルギーの活用を進めるほか、事業拡大を支える共創関係や仕組みの整備を推進してまいります。

物流施設は、EC市場の成長により底堅い需要が見込める環境であり、東急スポーツオアシスや東急ハンズ等のグループ連携により、他社との差別化を図りながら、循環型再投資として今後も関与アセットの拡大を行ってまいります。

海外事業においては、日本国内同様、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けましたが、対象国を厳選した上で、外部資金の積極活用により関与資産を拡大、管理やアセットマネジメントなどのグループノウハウを活用した事業機会を創出するとともに、循環型再投資モデルの深化・発展を促進してまいります。

### 管理運営事業セグメント

管理運営事業セグメントは、生産性向上とデータに基づく付加価値の高いサービス展開を行い、労働集約型から知的資産集約型事業へ転換してまいります。

マンション管理やビル管理の管理事業における事業環境は、管理民営化の拡大や管理難易度が高い複合施設管理の増加、改修及びリフォーム需要の拡大等が追い風である一方、新規物件管理受注環境の悪化や、近年の働き方の多様化等による人材確保難等については、対応すべき課題として認識しております。また、新型コロナウイルスの感染拡大の影響による、今後のデジタル化の進化を含めた省人化技術の活用等については、注視及び対応が必要です。重点課題としては、管理業における収益性や将来性を考慮した上でのストック拡大戦略の実行、工事業においては当社グループのシナジーを最大限利用した営業強化を進める方針です。

ウェルネス事業においては、これまでは高齢者人口の増加及び健康寿命延伸への注目度の向上や、2012年以降の訪日外国人の増加等、好調な事業環境が継続しておりました。しかし、新型コロナウイルス感染拡大により、需要が大きく減退し、特に東急ステイ、東急スポーツオアシス、ハーヴェストクラブ等が影響を大きく受けました。ワクチン普及等の好材料がある一方で、インバウンドの回復には時間を要するため、お客さまに安心してご利用いただけるよう感染症対策の徹底に努めながら、各施設の運営に注力するとともに、顧客体験価値向上を追求した国内需要の取り込み強化と、スマート運営の実現など運営効率向上及びコスト構造改革に引き続き取り組んでまいります。

小売事業の東急ハンズにおいても、新型コロナウイルス感染拡大の影響を大きく受けました。「新しい生活様式」による生活スタイルの変化に対応するため、プライベート商品の開発やEC事業等の強化、さらに費用の削減等にも引き続き取り組んでまいります。

当セグメントでは、お客さまとの豊富な接点とノウハウ・データを活かすことで、BtoC領域の各事業を知的資産集約型事業へ変革してまいります。オンラインとオフライン融合による体験価値の創出、OMOを推進し、蓄積されたノウハウ・データに基づくソリューション提案力を強化します。また、蓄積したノウハウを外部パートナー企業等へ提供することにより、新たな収益機会を獲得してまいります。

#### 不動産流通事業セグメント

不動産流通事業セグメントは、DX活用による自動化・省力化への取り組みや知的資産活用によりビジネスモデルを変革し、新たな収益機会を拡大してまいります。

仲介事業における事業環境は、新築分譲マンション市場の縮小により中古住宅市場の拡大が見込まれる一方で、長期的にはITの進化等による事業構造の変化への注視が必要と認識しております。新型コロナウイルス感染拡大により不動産流通市場の悪化懸念がありました。リテール・ホールセールともに新型コロナウイルス発生前までの水準に回復しております。今後はDX活用による営業活動の効率化や、リテール部門における取引件数の更なる積み上げ、ホールセール部門における事業領域の拡大を目的とした法人戦略の強化等を重点課題として考えております。

#### サステナビリティ戦略について

E（環境）の分野においては、RE100への加盟やTCFDの提言への賛同を行い、気候変動についてのシナリオ分析に基づくリスクと事業機会の検証を実施しています。東急不動産は、2019年4月に不動産業では初となるRE100に加盟し、さらにRE100の達成目標を当初の2050年から2025年に大幅に前倒しました。そして2021年4月から、「渋谷ソラスト」を含む本社事業所及び「広域渋谷圏」のオフィスビル・商業施設の計17施設で使用する電力の再生可能エネルギーへの切り替えをスタートいたしました。当社グループは、今後も再生可能エネルギー事業への取り組みを通じ、サステナブルな社会の実現に取り組んでまいります。

S（社会）の分野では、働き方改革の推進に加え、2019年度に「東急不動産ホールディングスグループ 人権方針」及び「東急不動産ホールディングス サステナブル調達方針」の策定を行いました。当社グループでは、2013年のホールディングス化以降、社会とともに、当社グループの持続的な成長を実現するため取り組みを進めています。

G（ガバナンス）の分野では、サステナブルな成長に資するガバナンス体制へ継続的に改善しております。指名・報酬委員会の設置や、取締役会の実効性についての第三者評価を実施している他、2021年度より、独立社外取締役を2名増員し、比率が40%となりました。今後も適宜見直しを進め、2022年度移行が計画されているプライム市場創設に対応し、相応しい体制を構築してまいります。

取り組みの社外評価として、GPIFが採用するESG銘柄全てに選定されているほか、ダウ・ジョーンズなど主要なESGインデックスに組み入れられており、高い評価を得ています。当連結会計年度は、GRESBについても初参加でGreen Starを獲得、さらに健康経営銘柄についても2期連続で選定を受けました。また、当社グループの拠点である「渋谷ソラスト」が、健康・快適性に配慮した建物・室内環境評価システムであるWELL認証を国内デベロッパーで初めて取得しました。当社は引き続き、グループ全体でサステナブルな成長に向けて取り組みを進めてまいります。

## 2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

### (1) 経営に重要な影響を及ぼすと想定されるリスク

当社グループでは、「リスク管理基本規程」において、グループ各社の経営目標の達成を阻害する事象として7つの個別リスク（投資リスク、財務資本リスク、人事労務リスク、法務コンプライアンスリスク、IT戦略リスク・デジタル戦略リスク、情報セキュリティリスク、危機管理対応）を定め、加えて、重要性の高い新たなリスクとして気候変動リスクを重要リスクとして認識しております。

また「GROUP VISION 2030」において定めた6つのマテリアリティについて、機会及びリスクと、それに関連する重要リスクの特定を行いました。

マテリアリティ	主な機会とリスク (機会、リスク)	主な変動要因	重要リスク
多彩なライフスタイルをつくる	あらゆる生活シーンの融合 消費者ニーズとのミスマッチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景気動向、不動産市況</li> <li>・競合企業動向</li> <li>・金融市場（金利、株価）</li> <li>・消費者動向</li> </ul>	<b>投資リスク</b> <b>財務資本リスク</b>
ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	コミュニティ形成の重要性増大 防災・減災ニーズの高まり 都市間競争における劣後 資産の維持管理不足により価値低下		
サステナブルな環境をつくる	脱炭素・循環型社会への対応ニーズ 拡大 気候変動・災害激甚化 環境規制強化等によるコスト増	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移行リスク：炭素税など法規制の厳格化等</li> <li>・物理リスク：建物被害や気温上昇による施設運営影響等</li> </ul>	<b>気候変動リスク</b>
デジタル時代の価値をつくる	toC接点活用の重要性増大 既存事業のディスラプター出現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタル技術・企業等の動向</li> </ul>	<b>IT戦略リスク・</b> <b>デジタル戦略リスク</b>
多様な人材が活躍する組織風土をつくる	多様な人材によるイノベーション創発 人材獲得市場における競争激化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人材の確保、育成</li> <li>・長時間労働</li> </ul>	<b>人事労務リスク</b>
成長を加速するガバナンスをつくる	透明性向上によるステークホルダーとの関係強化 法令違反、セキュリティ体制等不備による損失、信用低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サイバー攻撃</li> <li>・安全対策、BCPの不備</li> <li>・役職員の不正、法令違反</li> <li>・取締役会の実効性</li> </ul>	<b>情報セキュリティリスク</b> <b>危機管理対応</b> <b>法務コンプライアンスリスク</b>

なお、これらのリスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合に当社グループの経営成績及び財務状況等に与える影響の定量的な内容については、合理的な予見が困難であるため記載しておりません。

各リスクについての考え方は以下のとおりとなります。

#### 投資リスク

当社グループの事業の中で投資を伴う資産活用型の事業である都市開発事業セグメント、戦略投資事業セグメント等においては、国内外の景気動向や企業業績、個人消費動向、不動産市況、競合環境、政府や日本銀行の政策変更、東京都心を中心とした事業エリアの状況等の影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ経営企画部を主管部署とし、投資対象アセットごとのリスクファクターを定めた上でVaR値を算出、継続的なモニタリングを行うことでリスク量の管理を行っております。

## 財務資本リスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本及び、金融機関からの借入金や社債発行による資金調達等に対応しております。今後金利が上昇した場合や株価が著しく下落した場合には、経営成績及び財務状況等に対して大きな影響を与える可能性があります。

金融機関等からの資金調達については、金利変動による影響を軽減するため、有利子負債の大部分を長期による借入とし、さらに金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資以外については大部分の金利を固定化し、今後金利が上昇した場合の経営成績に与える影響を最小限に抑える取り組みを行っております。なお、当連結会計年度末の有利子負債における長期比率は97.0%、固定比率は93.6%です。また、当社のグループ財務部を主管部署とし、金融市場の動向分析及び金利上昇時の当社への影響の定量的なシミュレーションを行っております。

自己資本については、資本市場の動向分析を行うとともに、IR活動による株主・投資家との対話内容の取締役会等へのフィードバック等を実施しており、引き続き株価の適正化を図ってまいります。

## 気候変動リスク

当社グループでは1998年に定めた環境ビジョンに基づき、事業活動を通じて、継続的に環境課題への取り組みを推進しており、中でも気候変動については重要な課題であると認識しています。気候変動における移行リスクと物理リスクは、当社グループの事業への影響を及ぼす可能性があります。移行リスクとしては、炭素税など法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、地球温暖化による降雪量減少によるスキー場運営事業への影響や、異常気象の激甚化による建物被害や工事期間の延長によるコスト増などが想定され、事業へ悪影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては、当社のグループ経営企画部サステナビリティ推進室を主管部署とし、事業部門と協働してグループ横断的に取り組んでいます。取り組みの内容についてはサステナビリティ委員会で審議・協議し、必要に応じて取締役会に報告しています。また、当社は「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に2019年より賛同し、その取り組みについて議論する「TCFDコンソーシアム」にも参加しております。気候変動の事業へのリスクと機会の検証については、「1.5」「3」「4」の複数シナリオについて検証を実施しております。

想定される環境変化	1.5℃シナリオ（パリ協定の実現） 政策強化・法令等規制が厳格化	3℃シナリオ（各国がNDCを遵守） 1.5℃と4℃の中間的なシナリオ	4℃シナリオ（削減策が破綻） 自然災害が激甚化
移行リスク （一部抜粋）	2030年 ↓炭素税の導入・上昇 ↑ZEB化による競争優位性 ↓ZEB化対応コストの増大 ↑再エネ事業の拡大	2030年 ↓炭素税の導入・上昇 ↑ZEB化による競争優位性 ↓ZEB化対応コストの増大 ↑再エネ事業の拡大	2050年
	2050年	2050年	
	2030年	2030年	2030年
物理的 リスク （一部抜粋）	2050年 ↑BCP対応による競争優位性 ↓自然災害による施設の損害 ↑既存アセットによる新規事業 ↓気温上昇による減収・コスト増	2050年 ↑BCP対応による競争優位性 ↓自然災害による施設の損害 ↑既存アセットによる新規事業 ↓気温上昇による減収・コスト増	2050年 ↑BCP対応による競争優位性 ↓風水災による施設の損害 ↑立地による競争優位性 ↓気温上昇による減収・コスト増

↑ 財務影響プラス  
↓ 財務影響マイナス

さらに、「GROUP VISION2030」では環境経営を全社方針に位置付けました。気候変動に関する目標として、当社グループの強みである再生可能エネルギー事業によるCO2削減量が、自社のCO2排出量を上回るという、当社グループ独自のカーボンマイナスの実現を目指します。また、当社グループは2021年5月に国内デベロッパー初となるSBT認定1.5水準を取得しました。パリ協定で努力目標とされる高水準の1.5目標でのCO2削減を目指し、2030年度には、2019年度比で46.2%のCO2削減を目標としております。

#### IT戦略リスク・デジタル戦略リスク

当社グループ及び社会を取り巻くIT環境は目覚ましく進化しており、技術革新や顧客需要の変化に対して当社グループが適切かつ迅速に対応できなかった場合には、将来的に当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループIT戦略部及びグループDX推進部を主管部署とし、新規技術の各事業への応用可能性等を検討しております。

さらに、「GROUP VISION2030」においてはDXを全社方針と位置付け、3つの施策を推進します。まず、ビジネスプロセスでは業務フローの電子化・業務自動化などの「省力化推進による創造的業務への転換」、CX（カスタマーエクスペリエンス）では、オンラインとオフラインの融合（いわゆるOMO）の推進などの「顧客接点の高度化による感動体験の創出」、イノベーションでは「知的資産活用による新しい価値創造」を通じて、デジタル活用による事業の変革に取り組みます。当社グループは多くのBtoC事業を手掛けていることから豊富なお客さま接点を有しており、DXに取り組むことで新たな付加価値を提供できるものと考えております。BtoC事業を強みに変革するためにDXを推進いたします。

#### 人事労務リスク

当社グループでは専門性の高い人財を強みの1つと認識しております。しかし、昨今の少子高齢化等の社会構造変化により人財の継続的な確保や育成が達成出来ない場合、当社グループの成長を阻害する大きな要因となる可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ人事部を主管部署とし、長時間労働の削減や有給休暇の取得奨励はもちろぬ、テレワークや在宅勤務制度等、社員の多様な働き方に対応した施策で、従業員に選ばれる企業を目指しております。なお、このような取り組みが評価され、経済産業省及び東京証券取引所が、従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組む上場企業を選定する「健康経営銘柄2021」に2期連続で選定されました。

「GROUP VISION2030」においては人財と組織風土は経営基盤強化のテーマの1つとなっています。グループの变革・成長を実現するために最重要でありながら、外部から見えない資本が人財と組織風土であり、創業の精神である「挑戦するDNA」を継承し、一体感あるイノベティブな組織風土の醸成を目指します。

#### 情報セキュリティリスク

当社グループでは、都市開発事業セグメントや管理運営事業セグメント、不動産流通事業セグメント等において多くのお客さまの個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ従業員によって情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部及びグループIT戦略部を主管部署とし、セキュリティ対策等による情報システムの強化や、標的型攻撃メール訓練等の研修実施による社員のリテラシー向上施策を行っております。

#### 危機管理対応

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、テロ、事故、火災、疫病その他の人災等が発生した場合や、環境問題、不動産の瑕疵が判明した場合又は人口の変動が極端に進んだ場合等には、保有資産の毀損や補償の義務履行等に関連して紛争が発生する等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部を主管部署とし、災害等発生時に必要となる安全対策やBCPの整備や、各種災害を想定した訓練の実施により、影響を最小限に抑えるべく取り組みを行っております。

なお、前連結会計年度以降、新型コロナウイルスの感染拡大が当社の業績に大きな影響を及ぼしています。当社グループでは、政府や自治体からの要請等も踏まえ、商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮、従業員の在宅勤務等、感染拡大防止に努めております。



### 法務コンプライアンスリスク

当社グループの社員や事業活動において、法令等に抵触する事態が発生した場合や、発生した損害に対する賠償金の支払い等が必要となる場合には、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ法務部を主管部署とし、コンプライアンスを実現するための活動計画（コンプライアンス・プログラム）の策定・推進など、グループ各社においてコンプライアンス体制を構築し、コンプライアンス経営の徹底に努めております。具体的には、東急不動産ホールディングスグループの全役員及び従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定めるとともに、その理解・実践のための具体的なマニュアルとして、「東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンスマニュアル」を策定し、定期的に研修などを行うことで、全役員及び従業員に対しコンプライアンスの周知・徹底を図っています。

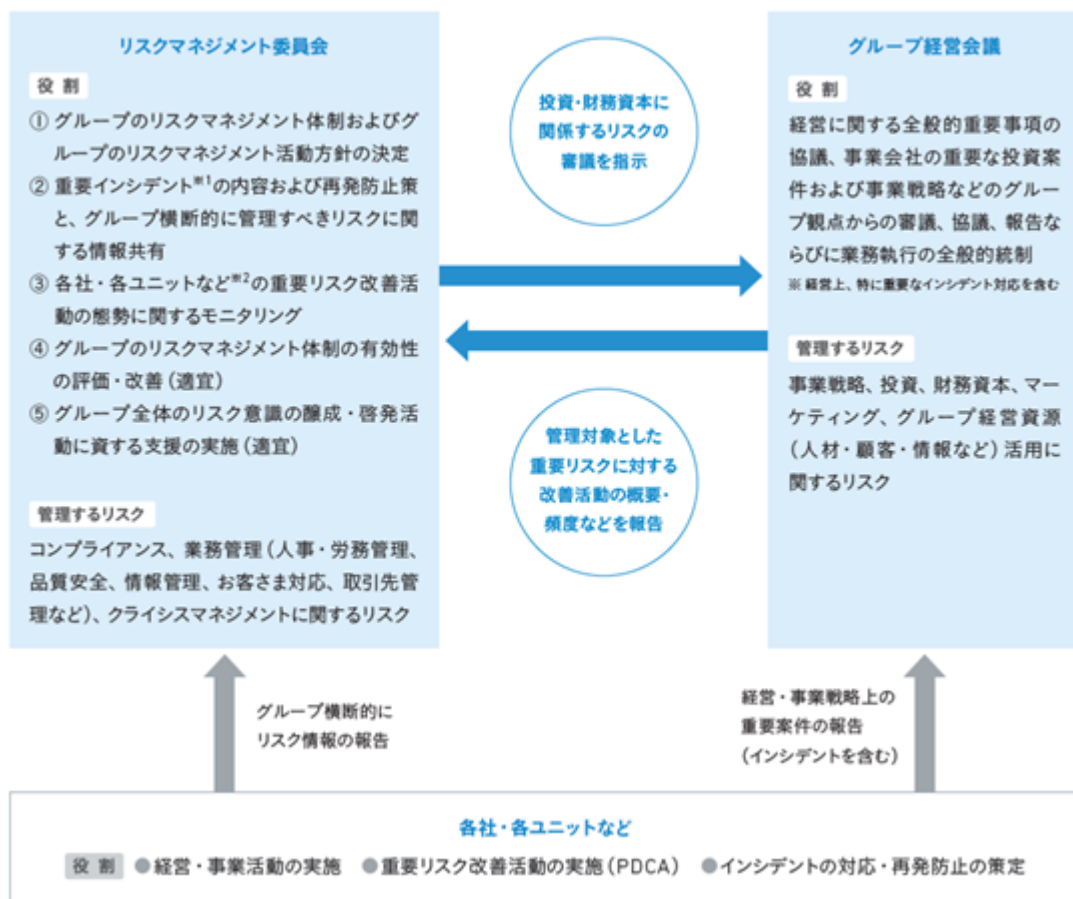
## （２）リスク管理体制

リスク管理についてはグループ経営会議、取締役会を通じて運用するとともに、リスクマネジメント委員会において、当社グループ各社が担うリスクマネジメントを統括的に管理しています（下記体制図参照）。当社内に個別リスクを主管する部署を定め、当該部署においてグループにおけるリスク管理体制及び運用状況を把握・評価・分析しています。

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しています。

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、被害を最小限にとどめるなどの的確な対応を行っています。

### リスク管理体制



1 インシデント：発生した、又は発生しかねない状況にある事件・事故・災害のこと

2 東急不動産ホールディングス、東急不動産の各ユニット（都市、住宅、戦略、ウェルネス）、東急コミュニティー、東急リパブル、東急ハンズ、東急住宅リース、学生情報センター、石勝エクステリアが含まれます



### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度の決算数値は、変更前のセグメント区分で記載しています。

#### 財政状態及び経営成績の状況

##### 財政状態

当連結会計年度末の資産残高は2兆6,523億円となりました。資産の部では、販売用不動産の増加や開発中のプロジェクトの進捗による固定資産の増加等から、前連結会計年度末から合計1,649億円増加しました。当連結会計年度末の負債残高については2兆436億円となり、有利子負債の増加等から前連結会計年度末から合計1,504億円増加しております。当連結会計年度末の純資産残高については6,087億円となり、利益剰余金等の増加により、前連結会計年度末から合計145億円増加しております。

##### 経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、2020年4月に日本国内で緊急事態宣言が発出され、外出自粛や訪日外国人の大幅な減少等により、経済活動が制限され甚大な影響を受けました。緊急事態宣言の解除に伴い、経済は持ち直しつつありましたが、引き続き外出を控える動きや渡航制限、さらには感染の再拡大に伴う2021年1月の緊急事態宣言の再発出等、終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは現在も不透明な状況が続いています。

こうした環境下で、当社グループにおいては、主に第1四半期連結会計期間中は商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮等により、全セグメント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2四半期連結会計期間以降、政府による各種政策等により、業績は回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染再拡大による外出を控える動き等、影響が続きました。

当連結会計年度の業績は、都市事業は開発プロジェクトの新規稼働、投資家向けのビル等売却収益の増加、再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により増収増益となったものの、ウェルネス事業やハンズ事業を中心に新型コロナウイルス感染拡大による影響を受け、売上高9,077億円（対前期 5.8%）、営業利益565億円（同 28.7%）、経常利益466億円（同 31.0%）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等を計上し、親会社株主に帰属する当期純利益217億円（同 43.9%）で減収減益となりました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較
売上高	9,632	9,077	555
営業利益	793	565	228
経常利益	675	466	209
親会社株主に帰属する 当期純利益	386	217	169

有利子負債	13,610	14,788	1,177
-------	--------	--------	-------

## &lt;セグメント別業績&gt;

## 売上高

(単位：億円)

	前期	当期	比較
合計	9,632	9,077	555
都市	2,926	3,049	123
住宅	1,363	1,463	100
管理	1,908	1,848	60
仲介	1,314	1,284	30
ウェルネス	1,145	876	268
ハンズ	966	632	334
次世代・関連	352	167	186
全社・消去	343	242	101

## 営業利益

(単位：億円)

	前期	当期	比較
合計	793	565	228
都市	525	550	25
住宅	85	84	1
管理	87	66	21
仲介	152	123	29
ウェルネス	35	114	149
ハンズ	2	44	47
次世代・関連	14	28	14
全社・消去	81	73	8

## イ．都市事業

売上高は3,049億円（対前期+4.2%）、営業利益は550億円（同+4.7%）となりました。

第1四半期連結会計期間は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言を受け、東急プラザを始めとする当社グループの主要な商業施設において休館し、それに伴い一部のテナントに対してテナント支援のための賃料減免を実施しました。緊急事態宣言解除後も営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化する等、第2四半期連結会計期間以降においても事業活動に影響を受けましたが、開発プロジェクトの新規稼働、投資家向けビル等売却収益の増加、再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により増収増益となりました。

テレワーク等の働き方の多様化によるオフィスビル需要縮小等が懸念されておりますが、空室率（オフィスビル・商業施設）は1.3%と低水準を維持しております。

なお、新規開業物件の「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」（東京都港区）は、2020年9月に満室で開業しました。また、再生可能エネルギー事業は稼働施設が計画通り増加する等、順調な進捗となっております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	2,926	3,049	123	3,000	49
営業利益	525	550	25	500	50

## 売上高内訳

（単位：億円）

	前期	当期	比較
賃貸（オフィスビル）	405	461	57
賃貸（商業施設）	429	376	53
資産運用等	1,123	1,297	174
住宅賃貸等	969	915	54

（投資家向けのビル等売却、資産運用事業、再生可能エネルギー事業、物流施設事業等）

## 賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末
賃貸床面積（㎡）	910,774	883,975	920,935	1,003,926
空室率	0.5%	0.4%	0.6%	1.3%

## 再生可能エネルギー発電施設

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末
稼働施設数（件）	16	30	38
定格容量（MW）	246	487	730

定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

## ロ．住宅事業

売上高は1,463億円（対前期+7.3%）、営業利益は84億円（同 1.3%）となりました。

分譲マンションの計上戸数の増加等により増収の一方、販売費用の増加等により減益となりました。販売については堅調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は54%（+4 P）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズタワー大船」（神奈川県横浜市）、「コスギ サード アヴェニュー ザ・レジデンス」（神奈川県川崎市）、「ブランズシティあざみ野」（神奈川県横浜市）、「ブランズシティ蓮田」（埼玉県蓮田市）等を計上いたしました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	
				対予想	
売上高	1,363	1,463	100	1,400	63
営業利益	85	84	1	55	29

## 売上高内訳

（単位：億円）

	前期		当期		比較
マンション	1,680戸	961	1,777戸	1,060	99
戸建	17戸	7	-	-	7
その他	-	396	-	403	7

## 供給販売戸数

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	2020年3月期末	2021年3月期末
マンション	2,260戸	2,008戸	1,797戸	1,767戸	453戸	827戸
戸建	9戸	16戸	-	-	-	-

完成在庫数は、未供給住戸を含んで記載しております。

## 八．管理事業

売上高は1,848億円（対前期 3.1%）、営業利益は66億円（同 24.2%）となりました。

ビル管理業務は、「渋谷フクラス」、「渋谷ソラスタ」、「渋谷スクランブルスクエア第 期（東棟）」、「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」等が寄与した一方で、新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛に伴う工事受注減や前年の大型ビル工事の反動等工事の減により、減収減益となりました。なお、当期より㈱東急ホームズの新築工事請負事業は、次世代・関連事業セグメントから移管されており、下記売上高内訳では「マンション」に含まれております。

また、2021年3月末のマンション管理ストックは840千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,908	1,848	60	1,850	2
営業利益	87	66	21	60	6

## 売上高内訳（単位：億円）

	前期	当期	比較
マンション	1,258	1,227	31
ビル等	650	621	29

## 期末管理物件数

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末
マンション(戸)	822,231	831,684	829,533	839,891
ビル(件)	1,500	1,540	1,561	1,532

## 二．仲介事業

売上高は1,284億円（対前期 2.3%）、営業利益は123億円（同 19.1%）となりました。

東急リバブル㈱における売買仲介は、第1四半期連結会計期間の新型コロナウイルス感染拡大に伴う、店舗の休業や営業時間短縮等による取引件数の減少で減収、前期における不動産販売の高利益率物件売却の反動減等により、減益となりました。

なお、不動産流通市場は回復基調にあり、第4四半期連結会計期間は売買仲介のリテール部門・ホールセール部門ともに前年を上回る取引件数となっています。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,314	1,284	30	1,200	84
営業利益	152	123	29	95	28

## 売上高内訳（単位：億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	598	556	42
販売受託	33	40	7
不動産販売	664	668	4
その他	20	21	1

## ホ．ウェルネス事業

売上高は876億円（対前期 23.4%）、営業損失は114億円となりました。

当セグメントは、新型コロナウイルス感染拡大の影響を最も大きく受けました。第1四半期連結会計期間においては、東急ステイ、東急スポーツオアシス、ハーヴェストクラブ等の運営施設の休業、営業時間の短縮や需要の減退等がありました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化、また第4四半期連結会計期間は、緊急事態宣言の再発出により、スキー、東急ステイ、東急スポーツオアシス等の需要の減退等、減収減益となりました。

リゾートホテルの新規施設として、2020年11月に「noi kyoto sanjo」（京都府京都市）が開業しました。また、シニア住宅の新規施設として、2020年7月に「グランクレール芝浦」（東京都港区）、9月に「グランクレール立川」（東京都立川市）が開業、9月に「光が丘パークヴィラ」（東京都練馬区）の増築工事が完成し、サービスを開始いたしました。

またホテル事業は、「デユースプラン」や「ワーケーションプラン」等の国内需要の取り込み強化や、スマートチェックイン等の省人化による費用削減等、収益構造の見直しを図っております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,145	876	268	900	24
営業利益	35	114	149	125	11

## 売上高内訳

（単位：億円）

	前期	当期	比較	
リゾート運営	418	307	111	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場、 リゾートホテル等)
オアシス	187	138	49	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	97	95	2	
東急ステイ	143	56	86	(都市型ホテル)
福利厚生代行	101	98	3	
販売	110	111	2	
その他	90	70	20	

## ヘ．ハンズ事業

売上高は632億円（対前期 34.6%）、営業損失は44億円となりました。

第1四半期連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う店舗の休業や営業時間の短縮等の影響を受けました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、引き続き店舗の営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化、また第4四半期連結会計期間は、緊急事態宣言の再発出により、全国的な客数減少等が影響し、減収減益となりました。なお「新しい生活様式」による生活スタイルの変化に対応するため、EC事業等の強化の他、営業費用の削減等にも取り組んでいます。

店舗編成の見直しに伴い、「東急ハンズ三宮店」（兵庫県神戸市）の閉店等、低収益店舗の整理を行いました。一方で新規店舗として、2020年9月「ハンズビーグランエミオ所沢店」（埼玉県所沢市）、2020年11月フランチャイズ形態の「東急ハンズ宮崎店」（宮崎県宮崎市）と、より好立地へのリプレースを行った「東急ハンズ心斎橋店」（大阪府大阪市）が開業いたしました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	966	632	334	700	68
営業利益	2	44	47	35	9

## ト．次世代・関連事業

売上高は167億円（対前期 52.7%）、営業損失は28億円となりました。

海外事業では、インドネシアの分譲マンション「BRANZ SIMATUPANG」や「BRANZ BSD」等の計上戸数減等により、減収減益となりました。国内同様、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンションギャラリーを一時営業休止、営業再開後も来場制限を行う等、事業活動に影響を受けております。

なお、(株)東急ホームズの注文住宅事業は前期をもって終了し、新築工事請負事業は当期より管理事業セグメントに移管しております。

（単位：億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	352	167	186	150	17
営業利益	14	28	14	35	7

## 売上高内訳

（単位：億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	86	-	86
造園建設	134	121	13
海外事業等	133	46	87

## キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は1,895億円となり、前連結会計年度末と比較して925億円の増加となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払 123億円により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益418億円、減価償却費398億円等による資金増加により、1,004億円の資金増加となりました。

## （投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還270億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 1,003億円、有価証券及び投資有価証券の取得 404億円等により、1,160億円の資金減少となりました。

## （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済 1,141億円、コマーシャル・ペーパーの減少 900億円、社債の償還 200億円等による資金減少の一方、長期借入金の調達2,496億円、社債の発行900億円等により、1,083億円の資金増加となりました。

## 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「財政状態及び経営成績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

## 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

## 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

## イ. 財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、2020年4月に日本国内で緊急事態宣言が発出され、外出自粛や訪日外国人の大幅な減少等により、経済活動が制限され甚大な影響を受けました。緊急事態宣言の解除に伴い、経済は持ち直しつつありましたが、引き続き外出を控える動きや渡航制限、さらには感染の再拡大に伴う2021年1月の緊急事態宣言の再発出等、終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは現在も不透明な状況が続いています。

こうした環境下で、当社グループにおいては、主に第1四半期連結会計期間中は商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮等により、全セグメント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2四半期連結会計期間以降、政府による各種政策等により、業績は回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染再拡大による外出を控える動き等、影響が続きました。

不動産業におきましては、オフィス市場は、テレワーク等の普及によりオフィス需要の減退が不安視されておりましたが、当社ポートフォリオにおいては空室率及び賃料に大きな影響は見られていないものの、引き続き企業業績の動向には注視が必要です。投資家向け売買マーケット市場では、アセットによる濃淡はあるものの、買手の旺盛な需要や低金利を背景に売買マーケットの活況は継続しております。市況の変動に十分注視が必要ですが、当社グループではBSマネジメントを意識した売却活動を推進してまいります。分譲住宅市場では、実需を中心に新型コロナウイルス発生前の水準に回復しております。コロナ禍による在宅勤務等の経験が、住まいについて再検討をする要因となっていることが市況回復要因の1つになっていると考えられます。一方、ホテルなどのBtoC事業では新型コロナウイルスの影響を受けており、インバウンドの回復には時間を要するため、国内需要の取り込み強化と、運営効率向上及びコスト構造改革に引き続き注力してまいります。

当連結会計年度の業績は、都市事業は開発プロジェクトの新規稼働、投資家向けのビル等売却収益の増加、再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により増収増益となったものの、ウェルネス事業やハンズ事業を中心に新型コロナウイルス感染拡大による影響を受け、売上高9,077億円(対前期 5.8%)、営業利益565億円(同 28.7%)、経常利益466億円(同 31.0%)、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等を計上し、親会社株主に帰属する当期純利益217億円(同 43.9%)で減収減益となりました。

また、財政状態については、当期末の資産残高は2兆6,523億円で、販売用不動産の増加や開発中プロジェクトの進捗による固定資産の増加等から、対前期末1,649億円増加、当期末の負債残高についても2兆436億円、有利子負債の増加等から、対前期末1,504億円増加しております。当期末の純資産残高については6,087億円、利益剰余金等が増加し、対前期末145億円増加しております。

当社グループでは、2017年5月に策定した中期経営計画「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」での「関与アセット拡大」及び「新たな需要創出」といった基本方針のもと、事業環境の変化に対応した以下3つの成長戦略を推進してまいりました。

成長戦略 ライフスタイル提案型の街づくり

成長戦略 循環型再投資事業の領域拡大

成長戦略 ストックの活用強化

本計画を終了した当連結会計年度末において、新型コロナウイルスの感染拡大による影響を受け、最終年度の財務目標は未達成となりましたが、渋谷再開発や「東京ポートシティ竹芝」など大型プロジェクトの稼働による賃貸事業基盤の拡充や再生可能エネルギー事業などインフラビジネスの成長、仲介・管理事業などノンアセット型事業の成長など、一定の成果を得ることができました。各事業セグメントにおける本計画の達成状況及び経営成績の状況については以下のとおりです。



#### ・都市事業セグメント

第1四半期連結会計期間は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言を受け、東急プラザを始めとする当社グループの主要な商業施設において休館し、それに伴い一部のテナントに対してテナント支援のための賃料減免を実施しました。緊急事態宣言解除後も営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化する等、第2四半期連結会計期間以降においても事業活動に影響を受けましたが、当連結会計年度の業績は、開発プロジェクトの新規稼働、投資家向けビル等売却収益の増加、再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により増収増益となりました。

また当連結会計年度は、当社グループ最大規模となる「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」が2020年9月に満室で開業する等、開発中の大型プロジェクトを着実に進捗させることができました。また成長戦略の循環型再投資事業の領域拡大についても、再生可能エネルギー施設や物流施設といったインフラ関連物件が複数竣工し、本計画での成長戦略への取り組みが進捗しております。

#### ・住宅事業セグメント

当連結会計年度の業績は、分譲マンションの計上戸数の増加等により増収の一方、販売費用の増加等により減益となりました。

住宅ブランド「BRANZ(ブランズ)」の浸透に取り組むほか、本計画における成長戦略 ライフスタイル提案型の街づくり(世代循環型の街づくり)として、複合再開発案件の「ブランズタワー大船」が竣工いたしました。また、成長戦略の循環型再投資事業の領域拡大についても、2016年10月より連結子会社となった(株)学生情報センターとのシナジーを活かして学生レジデンスの開発事業も強化し、成長戦略への取り組みが進捗いたしました。

#### ・管理事業セグメント

当連結会計年度の業績は、(株)東急コミュニティーにおけるビル管理業務では、「渋谷フクラス」、「渋谷ソラスタ」、「渋谷スクランブルスクエア第1期(東棟)」、「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」等が寄与した一方で、新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛に伴う工事受注減や前年の大型ビル工事の反動等工事の減により、減収減益となりました。

管理事業においては、マンションやビル・商業施設、公共施設・公営住宅など、さまざまな建物の管理・運営・改修をトータルサポートしています。良質な社会ストックの形成を通じて、お客さまの生活環境と資産価値の維持向上に貢献しています。

#### ・仲介事業セグメント

当連結会計年度の業績は、東急リパブル(株)における売買仲介では、第1四半期連結会計期間の新型コロナウイルス感染拡大に伴う、店舗の休業や営業時間短縮等による取引件数の減少で減収、前期における不動産販売の高利益率物件売却の反動減等により、減益となりました。

仲介事業においては、不動産の売買仲介・販売受託・販売など、不動産流通に関するあらゆる需要に対して、先進的なサービスや最適なソリューションで応えています。不動産情報マルチパリエュークレーターとして、さらなる進化をめざします。

上記の管理事業セグメントと併せて、当社グループではフロー型社会からストック型社会への環境変化を捉え、お客さまとの接点をもとにしたストックからの事業機会を最大限に取り込むべく、成長戦略としてストックの活用強化を掲げ、管理・仲介事業の強化を図ってまいりました。

#### ・ウェルネス事業セグメント

当セグメントは、新型コロナウイルス感染拡大の影響を最も大きく受けました。第1四半期連結会計期間においては、東急ステイ、東急スポーツオアシス、ハーヴェストクラブ等の運営施設の休業、営業時間の短縮や需要の減退等がありました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化、また第4四半期連結会計期間は、緊急事態宣言の再発出により、スキー、東急ステイ、東急スポーツオアシス等の需要の減退等、当連結会計年度の業績は減収減益となりました。

お客さま及び従業員の安全確保最優先の施設運営を徹底しつつ、収益構造の見直しによる事業耐性の強化、インバウンド回復の遅れを前提とした国内需要取り込み強化に努めてまいります。

#### ・ハンズ事業セグメント

第1四半期連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う店舗の休業や営業時間の短縮等の影響を受けました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、引き続き店舗の営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化、また第4四半期連結会計期間は、緊急事態宣言の再発出により、全国的な客数減少等が影響し、当連結会計年度の業績は減収減益となりました。

なお「新しい生活様式」による生活スタイルの変化に対応するため、EC事業等の強化の他、営業費用の削減等にも取り組んでいます。さらに、店舗編成の見直しに伴い、「東急ハンズ三宮店」（兵庫県神戸市）の閉店等、低収益店舗の整理を行いました。

ハンズ事業においては、ECの拡大などにより競争が激化する中、「モノ（信頼できる豊富な品ぞろえ）」「コト（ワクワクするヒントが見つかる場）」「ヒト（商品知識が豊富な頼れるスタッフ）」という3つの強みを活かしたコンサルティングセールスを展開し、「ライフスタイル創造提案No.1ブランド」の構築をめざしています。

#### ・次世代・関連事業セグメント

当連結会計年度の業績は、海外事業における、インドネシアの分譲マンション「BRANZ SIMATUPANG」や「BRANZ BSD」等の計上戸数減等により、減収減益となりました。国内同様、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンションギャラリーを一時営業休止、営業再開後も来場制限を行う等、事業活動に影響を受けております。

次世代・関連事業においては、海外事業や造園・緑化事業など、新たなビジネスフィールドを創造・拡大しています。インドネシア及びアメリカを中心とする海外事業においては、総合デベロッパーとしてのプレゼンス発揮をめざした事業を展開しています。

また、当連結会計年度における、新型コロナウイルス感染拡大による業績への影響は、以下のとおりです。第1四半期は、BtoCの事業を中心として事業活動に大幅な制約が生じました。

#### 当連結会計年度における新型コロナウイルス感染拡大による主な影響

セグメント	事業への影響	業績への影響
都市事業	主要商業施設の休館 貸会議室の営業休止	歩合賃料の減少、固定賃料の減免 貸会議室収入の減少
住宅事業	マンションギャラリーの営業休止	計上戸数の減少
管理事業	工事業の新規営業活動縮小 管理業務の一部停止	工事収益及び管理収益の減少
仲介事業	仲介店舗の営業縮小	売買仲介事業の収益の減少
ウェルネス事業	フィットネスクラブや各種ホテルの休館 時間短縮等による営業縮小	運営収益の減少
ハンズ事業	店舗の休業及び時間短縮等による営業縮小	売上の減少
次世代・関連事業	マンションギャラリーの営業休止（インドネシア）	計上戸数の減少（インドネシア）

新型コロナウイルス感染拡大により、その終息時期が見通せない状況が継続しております。2021年4月には3回目となる緊急事態宣言が発出され、翌連結会計年度における新型コロナウイルス感染拡大の影響を合理的に見積もることが難しい状況にありますが、商業施設、ホテル事業等のウェルネス事業、小売のハンズ事業等は引き続き影響を受けているため、仮定による影響を織り込み、算出しております。なお、新型コロナウイルスの感染拡大の終息時期等により、実際の業績等は変動する可能性があります。

## ロ．キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」では、財務規律を維持しつつ収益力強化を図ることで、EPSの成長及びROE向上を目指す方針を掲げておりました。財務規律については、KPIとしてD/Eレシオ及びEBITDA倍率を採用しており、この数値をコントロールした上で固定資産やたな卸資産への成長投資を行ってまいりました。なお、当連結会計年度におけるセグメントごとの資産、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の内訳は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	調整額	連結財務諸表計上額
セグメント資産	1,791,452	284,148	117,838	99,213	272,540	32,870	134,765	80,531	2,652,296
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87,398	975	1,415	1,970	9,932	1,662	1,956	658	105,970

当社グループの主要な資金需要は、都市事業セグメントにおけるオフィスビルや商業施設、再生可能エネルギー発電施設、物流施設等の取得・開発資金、住宅事業セグメントにおけるマンション用地の取得・開発資金、ウェルネス事業セグメントにおけるリゾート施設等の取得・開発資金、次世代関連事業セグメントにおける海外物件への出資等であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応していくこととしております。また、手許の運転資金につきましては、当社及び一部の連結子会社においてCMS（キャッシュ・マネジメント・システム）を導入することにより、各社における余剰資金を当社へ集中し、一元管理を行うことで、資金効率の向上を図っております。

当連結会計年度においては、営業活動によるキャッシュ・フローは、減価償却費の増加等により1,004億円の資金増加となりました。投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の取得や有価証券及び投資有価証券の取得等により1,160億円の減少となりました。これらの投資資金を補うために、財務活動によるキャッシュ・フローは、有利子負債増加等により1,083億円増加し、現金等の期末残高が1,895億円となりました。翌連結会計年度においても、オフィスビルや商業施設、再生可能エネルギー施設や物流施設等への投資が計画されておりますが、営業活動によるキャッシュ・フローや調達済みの現預金で対応する予定です。

当社グループの当連結会計年度におけるキャッシュフローの実績及び、翌連結会計年度における予想は以下のとおりです。

(単位：億円)

	2021年3月期	2022年3月期 (予想)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,004	1,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,160	1,050
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,083	0

(注) 2022年3月期(予想)のたな卸資産への投資は、投資活動によるキャッシュ・フローに含まれます。

**4【経営上の重要な契約等】**

該当事項はありません。

**5【研究開発活動】**

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

セグメント毎の設備投資の内訳は、以下の表のとおりであります。（投資額には、有形固定資産・無形固定資産・長期前払費用の金額を含んでおります。）

セグメントの名称	設備投資額	構成比
都市	87,398百万円	82.5%
住宅	975百万円	0.9%
管理	1,415百万円	1.3%
仲介	1,970百万円	1.9%
ウェルネス	9,932百万円	9.4%
ハンズ	1,662百万円	1.6%
次世代・関連	1,956百万円	1.8%
小計	105,311百万円	99.4%
消去または全社	658百万円	0.6%
合計	105,970百万円	100.0%

<都市>

東急不動産㈱及び匿名組合等の連結子会社において、主にオフィスビル・商業施設・再生可能エネルギー発電施設等の取得・建築工事金の支払い、既存稼働物件の修繕等を行っております。

<住宅>

東急不動産㈱において、モデルルーム及び販売事務所の工事等を行っております。

<管理>

㈱東急コミュニティーにおいて、自社所有施設に対する設備投資等を行っております。

<仲介>

東急リバブル㈱において、3店舗を新規出店しております。

<ウェルネス>

東急不動産㈱及びその他の連結子会社において、主に都市型ホテルやシニア住宅、リゾートホテルの取得・建築工事金の支払い、既存稼働物件の修繕等の設備投資を行っております。

<ハンズ>

㈱東急ハンズにおいて、移転に伴う設備投資等を行っております。

<次世代・関連>

海外事業に関する設備投資等を行っております。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

##### （1）提出会社

主要な設備はありません。

##### （2）国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	渋谷フクラス	東京都渋谷区	都市	事務所・店舗	3,335	57,975	25,867	1,366	85,208
東急不動産㈱	渋谷駅桜丘口地区再開発計画	東京都渋谷区	都市	事業予定地	16,970	-	-	33,429	33,429
東急不動産㈱	神宮前六丁目地区市街地再開発事業	東京都渋谷区	都市	事業予定地	786	-	-	23,179	23,179
東急不動産㈱	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区	都市	店舗・事務所	749	14,648	1,560	18	16,227
東急不動産㈱	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	都市	店舗・事務所	2,552	12,498	1,304	29	13,831

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	東急プラザ蒲田	東京都大田区	都市	店舗	1,920 (5,234)	9,104	2,620	225	11,949
東急不動産㈱	あべのキューズ モール	大阪府大阪市	都市	店舗	8,464	5,122	5,936	440	11,499
東急不動産㈱	心齋橋風月堂ビ ル	大阪府大阪市	都市	事業予定地	361 (378)	6,013	-	805	6,819
東急不動産㈱	渋谷プレイス	東京都渋谷区	都市	事務所・店舗	494	5,597	812	2	6,413
東急不動産㈱	(仮称)代官山町 プロジェクト	東京都渋谷区	都市	事業予定地	4,259	5,459	-	159	5,618
東急不動産㈱	あまがさきキュー ズモール	兵庫県尼崎市	都市	店舗	-	-	5,203	170	5,374
東急不動産㈱	東急プラザ戸塚	神奈川県横浜 市	都市	店舗	11,233	2,506	2,278	21	4,806
東急不動産㈱	二子玉川ライズ (第2期)	東京都世田谷 区	都市	事務所・店舗	3,765	2,306	2,407	34	4,748
東急不動産㈱	聖路加ガーデン	東京都中央区	都市	事務所・ホテル ほか	-	-	2,303	2,087	4,391
東急不動産㈱	恵比寿ビジネス タワー	東京都渋谷区	都市	事務所	1,628	2,990	1,182	22	4,194
東急不動産㈱	渋谷B E A M	東京都渋谷区	都市	店舗	1,070	2,620	1,442	7	4,070
東急不動産㈱	恵比寿イーストビ ル	東京都渋谷区	都市	事務所	1,115	2,508	797	25	3,331
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビ ル	東京都渋谷区	都市	事務所	2,145	2,848	351	4	3,204
東急不動産㈱ 匿名組合シンナ ン	渋谷ソラスタ	東京都渋谷区	都市	事務所	3,445	20,878	19,605	608	41,092
東急不動産㈱ 匿名組合箕面エ ス・シー	みのおキューズ モール	大阪府箕面市	都市	店舗	(37,466)	-	5,875	389	6,265
匿名組合スペー ドハウス	東急プラザ銀座	東京都中央区	都市	店舗	2,072 (1,695)	85,850	18,939	15,001	119,792
㈱アルベログラ ンデ	東京ポートシ ティ竹芝	東京都港区	都市	事務所・店 舗・共同住宅	85 (15,591)	796	85,648	7,818	94,264
匿名組合ピクシ ス	ノースポート・ モール	神奈川県横浜 市	都市	店舗	18,991	33,114	8,804	65	41,984
匿名組合チェン トロ	日本橋フロント	東京都中央区	都市	事務所	2,653	34,909	2,602	5	37,517
匿名組合レギー ナ	南青山東急ビル	東京都港区	都市	事務所	2,283	30,712	2,059	46	32,818
匿名組合リベル	日本橋丸善東急 ビル	東京都中央区	都市	事務所・店舗	1,493	28,842	2,295	93	31,230
匿名組合デウテ ロス	浜松町スクエア	東京都港区	都市	事務所・共同 住宅	2,224	23,084	2,799	43	25,927
匿名組合シティ ワン	一番町東急ビル	東京都千代田 区	都市	事務所	3,871	22,710	3,109	7	25,827

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
サイドスリー特定 目的会社	新青山東急ビル	東京都港区	都市	事務所	1,047	20,865	2,382	83	23,331
匿名組合ボンテ	新橋東急ビル	東京都港区	都市	事務所	1,563	18,975	2,681	33	21,691
匿名組合カスミ ガセキ・インベ ストメント	霞が関東急ビル	東京都千代田 区	都市	事務所	1,910	16,645	4,771	40	21,457
匿名組合デウテ ロス	渋谷南東急ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	2,433	18,572	1,725	19	20,316
匿名組合トリト ス	内幸町東急ビル	東京都千代田 区	都市	事務所	1,701	14,397	1,482	12	15,893
匿名組合ポート サウス・キャピ タル・コーポ レーション	品川東急ビル	東京都港区	都市	事務所・共同 住宅	3,305	11,402	2,887	142	14,432
クロス特定目的 会社	東急プラザ表参 道原宿	東京都渋谷区	都市	店舗	467	13,182	879	3	14,064
匿名組合ベルデ	新目黒東急ビル	東京都品川区	都市	事務所	3,082	10,050	3,854	47	13,951
匿名組合コリン トス	スプライン青山 東急ビル	東京都港区	都市	事務所・店舗	962	12,600	1,132	11	13,744
匿名組合クィーン	新橋センターブ レイス	東京都港区	都市	事務所・店舗	1,033	12,773	920	47	13,741
匿名組合シティス クエア	渋谷スクエア	東京都渋谷区	都市	事務所	943	11,561	1,774	18	13,354
匿名組合メトン・ ファンド	渋谷道玄坂東急 ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	1,519	11,144	1,106	10	12,262
匿名組合プロト トス	日本橋本町東急 ビル	東京都中央区	都市	事務所	1,294	8,649	1,247	0	9,898
匿名組合デウテ ロス	心齋橋東急ビル	大阪府大阪市	都市	事務所・店舗	1,091	6,817	1,006	12	7,836
匿名組合ノー ヴェグランデ	(仮称)九段南 一丁目プロジェ クト	東京都千代田 区	都市	事業予定地	(8,766)	-	-	7,341	7,341
匿名組合ポート サウス・キャピ タル・コーポ レーション	品川イースト	東京都港区	都市	事務所	3,305	4,246	1,519	0	5,765
合同会社鹿児島 頼娃	リエネRJ南九州 太陽光発電所	鹿児島県南九 州市	都市	再生可能エネ ルギー発電施 設	(560,788)	-	-	5,472	5,472
合同会社西郷羽 太	(仮称)福島太 陽光発電所	福島県西白河 郡	都市	再生可能エネ ルギー発電施 設	(73,348)	-	-	5,259	5,259
匿名組合クロウ パー	渋谷センターブ レイス	東京都渋谷区	都市	事務所	843	4,289	353	4	4,646
㈱日本住情報交 流センター	ハウススクエア 横浜	神奈川県横浜 市	都市	住宅及び住宅 設備展示場	19,397	2,827	916	119	3,863
㈱東急コミュニ ティー	技術研修セン ター	東京都目黒区	管理	研修施設	1,063	2,802	1,683	229	4,715

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産(株)	グランクレール成 城	東京都世田谷区	ウェルネス	シニア住宅	4,382	6,366	1,718	30	8,116
東急不動産(株)	グランクレール 世田谷中町	東京都世田谷 区	ウェルネス	シニア住宅	(14,059)	-	4,762	514	5,277
東急不動産(株)	クレールレジデ ンス横浜十日市 場	神奈川県横浜市	ウェルネス	シニア住宅	(7,241)	-	3,650	240	3,890
東急不動産(株)	東急ハーヴェス トクラブ熱海伊 豆山	静岡県熱海市	ウェルネス	ホテル	29,231	1,885	1,553	54	3,493
東急不動産(株)	東急ハーヴェス トクラブ軽井沢	長野県北佐久郡	ウェルネス	ホテル	46,497	602	2,656	215	3,474
東急不動産(株)	東急リゾートタ ウン浜名湖	静岡県浜松市	ウェルネス	テニスコー ト・マリーナ ほか	70,094	3,227	25	113	3,366
房総興発(株)	鶴舞カントリー 倶楽部	千葉県市原市	ウェルネス	ゴルフ場 (36H)	1,085,822 (112,869)	7,673	401	393	8,468
TLCゴルフリ ゾート(株)	小見川東急ゴル フクラブ	千葉県香取市	ウェルネス	ゴルフ場 (18H)	630,662 (123,953)	3,129	531	1,619	5,280
TLCゴルフリ ゾート(株)	季美の森ゴルフ 倶楽部	千葉県大網白里 市	ウェルネス	ゴルフ場 (18H)	712,655	2,867	304	1,685	4,858
関西カントリー(株)	関西カントリー クラブ	京都府亀岡市	ウェルネス	ゴルフ場 (18H)	278,752	4,378	144	195	4,718
ニセコ東急リゾ ート(株)	ニセコ グラン・ヒラフ	北海道虻田郡	ウェルネス	スキー場	30,444,265	365	2,659	1,680	4,705
TLCゴルフリ ゾート(株)	筑波東急ゴルフ クラブ	茨城県つくば 市	ウェルネス	ゴルフ場 (18H)	538,736 (124,846)	3,348	147	732	4,228
勝山高原開発(株)	スキージャム勝山	福井県勝山市	ウェルネス	スキー場	411,168	2,103	389	1,322	3,816
TLCゴルフリ ゾート(株)	有田東急ゴルフ クラブ	和歌山県有田 郡	ウェルネス	ゴルフ場 (18H)	729,471	1,200	231	2,084	3,517
佐倉ゴルフ開発(株)	麻倉ゴルフ倶楽部	千葉県佐倉市	ウェルネス	ゴルフ場 (18H)	908,642	2,113	587	697	3,397
(株)光が丘ヘル スケア	光が丘パーク ヴィラ	東京都練馬区	ウェルネス	シニア住宅	10,501	1,560	1,515	90	3,165
東急リゾート& ステイ(株)	東急ステイ函館 朝市 灯の湯	北海道函館市	ウェルネス	ホテル	-	-	173	2,926	3,100

## (3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
P.I.D.C	Palau Pacific Resort	パラオ共和国	ウェルネス	ホテル	(254,823)	-	2,264	1,670	3,935

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」には、構築物・機械及び装置・車輛運搬具・工具、器具及び備品・リース資産・建設仮勘定のほか無形固定資産を含んでおります。
2. 土地面積中の( )内は借地権等面積であり、外書きしております。
3. そのほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。



## (提出会社)

該当事項はありません。

## (国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの 名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(建物)				
東急不動産㈱	あべのキューズモール	大阪府大阪市	都市	店舗	99,472
東急不動産㈱	サクラス戸塚	神奈川県横浜市	都市	店舗	47,806
東急不動産㈱	マーケットスクエア川崎イースト	神奈川県川崎市	都市	店舗	30,260
東急不動産㈱	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	都市	事務所	12,280
東急不動産㈱	東急プラザ新長田	兵庫県神戸市	都市	店舗	10,096
東急不動産㈱	大宮MTビル	埼玉県大宮市	都市	事務所	7,071
東急不動産㈱	渋谷BEAM	東京都渋谷区	都市	店舗	6,408
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	6,010
東急不動産㈱	目白坂STビル	東京都文京区	都市	事務所	3,462
東急不動産㈱	港北MINAMO	神奈川県横浜市	都市	店舗	3,414
東急不動産㈱	グランクレール藤が丘	神奈川県横浜市	ウェルネス	共同住宅	10,770
東急住宅リース㈱	東雲キャナルコートCODAN	東京都江東区	都市	共同住宅	170,750
東急住宅リース㈱	文京グリーンコートビュータワー 本駒込	東京都文京区	都市	共同住宅	33,805
東急住宅リース㈱	トルナーレ日本橋浜町	東京都中央区	都市	共同住宅	24,689
東急住宅リース㈱	飯田橋ガーデンフラッツ	東京都新宿区	都市	共同住宅	18,249
東急住宅リース㈱	アーバンドエル八事石坂	愛知県名古屋市	都市	共同住宅	15,871
東急住宅リース㈱	アーバンドエル庄内通	愛知県名古屋市	都市	共同住宅	14,475
東急住宅リース㈱	HAMACHO APARTMENTS	東京都中央区	都市	共同住宅	12,983
東急住宅リース㈱	リガレ日本橋人形町	東京都中央区	都市	共同住宅	12,074
東急住宅リース㈱	品川ハート ビュータワー	東京都港区	都市	共同住宅	11,003
東急住宅リース㈱	芝浦スクエアハイツ	東京都港区	都市	共同住宅	9,440
東急住宅リース㈱	ブリリアントヨス	東京都江東区	都市	共同住宅	8,921
東急住宅リース㈱	プロテ横浜高島台	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	8,836
東急住宅リース㈱	ラフィーネデュオ	東京都墨田区	都市	共同住宅	8,601
東急住宅リース㈱	アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	都市	共同住宅	8,426
東急住宅リース㈱	TSレジデンス東川口	埼玉県川口市	都市	共同住宅	8,254
東急住宅リース㈱	グランハイツ高田馬場	東京都新宿区	都市	共同住宅	7,841
東急住宅リース㈱	プロテ大倉山	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	7,782
東急住宅リース㈱	サニーコットン住之江	大阪府大阪市	都市	共同住宅	7,727
東急住宅リース㈱	コーポレート連雀1号棟	東京都三鷹市	都市	共同住宅	7,078
東急住宅リース㈱	鹿島田ハウス	神奈川県川崎市	都市	共同住宅	7,050
東急住宅リース㈱	グウ マグノリア	大阪府大阪市	都市	共同住宅	6,799
東急住宅リース㈱	LIBRA TAKATSUKI	大阪府高槻市	都市	共同住宅	6,755
東急住宅リース㈱	サクラハイム浦江	大阪府大阪市	都市	共同住宅	6,537
東急住宅リース㈱	セレッソ幡ヶ谷	東京都渋谷区	都市	共同住宅	6,375
東急住宅リース㈱	サニーブレイス西芦屋 2号館	兵庫県神戸市	都市	共同住宅	5,976
東急住宅リース㈱	ルキシア薬院	福岡県福岡市	都市	共同住宅	5,872
東急住宅リース㈱	アブリーレ西宮武庫川	兵庫県西宮市	都市	共同住宅	5,851

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの 名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急住宅リース㈱	アンビエンテ駒込	東京都北区	都市	共同住宅	5,764
東急住宅リース㈱	エスト・メール東大井	東京都品川区	都市	共同住宅	5,423
東急住宅リース㈱	J P noie 吹田垂水	大阪府吹田市	都市	共同住宅	5,208
東急住宅リース㈱	AMAX YOKOHAMA	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	5,168
東急住宅リース㈱	CONTRAL nakameguro	東京都目黒区	都市	共同住宅	5,144
東急住宅リース㈱	文京グリーンコートテラス	東京都文京区	都市	共同住宅	4,868
東急住宅リース㈱	エスヴェール北梅田	大阪府大阪市	都市	共同住宅	4,806
東急住宅リース㈱	クリエール志木	埼玉県新座市	都市	共同住宅	4,687
東急住宅リース㈱	ポルト西宮	兵庫県西宮市	都市	共同住宅	4,662
東急住宅リース㈱	ソアラノーム大岡山	東京都目黒区	都市	共同住宅	4,389
東急住宅リース㈱	ガーデンエール砧WEST	東京都世田谷区	都市	共同住宅	4,362
東急住宅リース㈱	LIBRGRANT西新宿EAST	東京都新宿区	都市	共同住宅	4,360
東急住宅リース㈱	ガーデンヴィララグナ市川妙典	千葉県市川市	都市	共同住宅	4,326
東急住宅リース㈱	ソレアード葛西	東京都江戸川区	都市	共同住宅	4,260
東急住宅リース㈱	グランハイツ池尻	東京都世田谷区	都市	共同住宅	4,249
東急住宅リース㈱	東雪谷ブレイス	東京都大田区	都市	共同住宅	4,232
東急住宅リース㈱	セレーノ品川	東京都港区	都市	共同住宅	4,211
東急住宅リース㈱	アーバンライフ目白駅前	東京都豊島区	都市	共同住宅	4,139
東急住宅リース㈱	アイルサイドテラス	東京都品川区	都市	共同住宅	4,034
東急住宅リース㈱	LIBRGRANT西新宿WEST	東京都新宿区	都市	共同住宅	3,908
東急住宅リース㈱	ヒューリックレジデンス新宿戸山	東京都新宿区	都市	共同住宅	3,828
東急住宅リース㈱	TELLUS八幡山	東京都世田谷区	都市	共同住宅	3,824
東急住宅リース㈱	ハウス桃李	東京都豊島区	都市	共同住宅	3,824
東急住宅リース㈱	シティカレント代官山	東京都渋谷区	都市	共同住宅	3,788
東急住宅リース㈱	サンソレイユ松戸	千葉県松戸市	都市	共同住宅	3,787
東急住宅リース㈱	アイリスガーデン清瀬	埼玉県新座市	都市	共同住宅	3,575
東急住宅リース㈱	ヒューリック成増	東京都板橋区	都市	共同住宅	3,543
東急住宅リース㈱	ラ スペランツァ都立家政	東京都練馬区	都市	共同住宅	3,536
東急住宅リース㈱	ジ・アパートメント ヒルトップ中野	東京都中野区	都市	共同住宅	3,464
東急住宅リース㈱	ポルト堺	大阪府堺市	都市	共同住宅	3,411
東急住宅リース㈱	セントラル堺東	大阪府堺市	都市	共同住宅	3,406
東急住宅リース㈱	アビタシオン	東京都豊島区	都市	共同住宅	3,398
東急住宅リース㈱	VANTAGE HASUNE	東京都板橋区	都市	共同住宅	3,380
東急住宅リース㈱	グランドメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	都市	共同住宅	3,371
東急住宅リース㈱	アクティ上池袋	東京都豊島区	都市	共同住宅	3,357
東急住宅リース㈱	BLUE HARBOR TOWER みなとみらい	神奈川県横浜市	都市	共同住宅	3,348
東急住宅リース㈱	エタニティ・ヒロ・町田	東京都町田市	都市	共同住宅	3,207
東急住宅リース㈱	志幸72ダリアン	東京都中野区	都市	共同住宅	3,166
東急住宅リース㈱	メゾン・ド・コリーヌ市ヶ谷	東京都新宿区	都市	共同住宅	3,148
東急住宅リース㈱	グランハイツ南雪谷	東京都大田区	都市	共同住宅	3,134
東急住宅リース㈱	Terra湘南台	神奈川県藤沢市	都市	共同住宅	3,103
東急住宅リース㈱	サンハイム雪が谷大塚	東京都大田区	都市	共同住宅	3,083
東急住宅リース㈱	戸越銀座ブレイス	東京都品川区	都市	共同住宅	3,056

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急住宅リース㈱	N Sセントラルハイム	東京都練馬区	都市	共同住宅	3,026
㈱東急コミュニティー	横浜NTビル	神奈川県横浜市	都市	事務所	6,398
㈱東急コミュニティー	コミュニティースペース東雲	東京都江東区	都市	店舗	4,414
㈱東急コミュニティー	奈良県コンベンションセンター	奈良県奈良市	都市	コンベンション施設	3,386
㈱東急コミュニティー	二宮ビル	東京都渋谷区	都市	事務所	3,336
㈱東急コミュニティー	府中南ビル	東京都府中市	都市	事務所	3,125
㈱東急ハンズ	住生池袋ビル	東京都豊島区	ハンズ	店舗	13,382
㈱東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	ハンズ	店舗	13,207
㈱東急ハンズ	タカシマヤタイムズスクエアビル	東京都渋谷区	ハンズ	店舗	9,958
㈱東急ハンズ	広島東映プラザ	広島県広島市	ハンズ	店舗	6,891
㈱東急ハンズ	大阪ターミナルビル	大阪府大阪市	ハンズ	店舗	6,414
㈱東急ハンズ	大宮西口共同ビル	埼玉県さいたま市	ハンズ	店舗	5,181
㈱東急ハンズ	町田東急ツインズ イースト	東京都町田市	ハンズ	店舗	5,119
㈱東急ハンズ	アミュプラザ博多	福岡県福岡市	ハンズ	店舗	4,899
㈱東急ハンズ	横浜モアーズ	神奈川県横浜市	ハンズ	店舗	4,383
㈱東急ハンズ	心齋橋バルコ	大阪府大阪市	ハンズ	店舗	3,974
㈱東急ハンズ	マロニエゲート	東京都中央区	ハンズ	店舗	3,918
㈱東急ハンズ	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	ハンズ	店舗	3,827
㈱東急ハンズ	東急百貨店さっぽろ店	北海道札幌市	ハンズ	店舗	3,664
㈱東急ハンズ	カリーノ江坂	大阪府吹田市	ハンズ	店舗	3,622
㈱東急ハンズ	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	ハンズ	店舗	3,536
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ青山プレミア	東京都港区	ウェルネス	ホテル	13,477
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ飛騨高山 結の湯	岐阜県高山市	ウェルネス	ホテル	9,400
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ沖縄那覇	沖縄県那覇市	ウェルネス	ホテル	8,433
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ札幌大通	北海道札幌市	ウェルネス	ホテル	6,535
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ四谷	東京都新宿区	ウェルネス	ホテル	6,422
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ銀座	東京都中央区	ウェルネス	ホテル	6,339
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ札幌	北海道札幌市	ウェルネス	ホテル	6,323
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ函館朝市 灯の湯	北海道函館市	ウェルネス	ホテル	6,295
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ五反田	東京都品川区	ウェルネス	ホテル	5,709
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ高輪	東京都港区	ウェルネス	ホテル	4,866
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ新宿	東京都新宿区	ウェルネス	ホテル	4,849
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ渋谷	東京都渋谷区	ウェルネス	ホテル	4,831
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ新橋	東京都港区	ウェルネス	ホテル	4,689
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ池袋	東京都豊島区	ウェルネス	ホテル	3,646
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ蒲田	東京都大田区	ウェルネス	ホテル	3,364
計					1,066,845

(在外子会社)

該当事項はありません。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	2,400,000,000
計	2,400,000,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2021年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年6月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	719,830,974	719,830,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	719,830,974	719,830,974	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減 額(百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年10月29日 (注)1	71,158,000	711,988,974	15,197	75,197	15,197	30,197
2018年11月27日 (注)2	7,842,000	719,830,974	2,364	77,562	2,364	32,562

(注)1. 有償国内一般募集・海外募集

発行価格 629円

払込金額 603.04円

資本組入額 213.57円

2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

払込金額 603.04円

資本組入額 301.52円

割当先 野村證券株式会社

## (5) 【所有者別状況】

2021年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の 状況(株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	0	73	43	710	593	245	96,499	98,163	-
所有株式数 (単元)	0	2,500,266	215,867	1,221,848	2,108,602	1,714	1,145,068	7,193,365	494,474
所有株式数の 割合(%)	0.00	34.76	3.00	16.99	29.31	0.02	15.92	100.00	-

- (注) 1. 自己株式274,292株は「個人その他」に2,742単元、「単元未満株式の状況」に92株を含めて記載しております。
2. 「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式237,750株は「金融機関」に2,377単元、「単元未満株式の状況」に50株を含めて記載しております。
3. 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に63単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2021年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	114,479	15.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	67,167	9.33
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	44,651	6.21
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ 銀行)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	16,008	2.22
STANDARD LIFE ASSU RANCE LIMITED - PENS ION FUNDS (常任代理人 シティバンク、エヌ・エ イ東京支店)	STANDARD LIFE HOUSE 30 LOTHIAN ROAD EDINBURGH GB EH1 2DH (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	15,856	2.20
第一生命保険株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ 銀行)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	14,918	2.07
SSBTC CLIENT OMNIB US ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1 号)	12,615	1.75
株式会社日本カストディ銀行(信託口 7)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	11,839	1.65
THE BANK OF NEW YO RK 133972 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	RUE MONTOYERSTRAAT46, 1000BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南二丁目15番1号)	10,750	1.49
JPMorgan証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	9,502	1.32
計		317,789	44.16

- (注) 1. 上記の所有株式数のうち、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、株式会社日本カストディ銀行(信託口)、株式会社日本カストディ銀行(信託口7)は、信託業に係る株式であります。
2. 2020年8月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、ノムラ インターナショナル ピーエルシー(NOMURA INTERNATIONAL PLC)及びその共同保有者である野村アセットマネジメント株式会社が2020年7月31日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されておりますが、当社として2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。
- なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有 割合(%)
ノムラ インターナショナル ピーエルシー(NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	1,108	0.15
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	35,161	4.88
計	-	36,270	5.04

3. 2020年12月4日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書No.5において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社、日興アセットマネジメント株式会社が2020年11月30日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されておりますが、下記の三井住友信託銀行株式会社の保有株式数16,640千株のうち16,008千株は確認できておりますが、その他の保有株式数については、当社として2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。
- なお、その変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株式等保有 割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	16,640	2.31
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	25,649	3.56
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	14,214	1.97
計	-	56,504	7.85

4. 2021年3月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、アバディーン・スタンダード・インベストメンツ株式会社及びその共同保有者であるアバディーン・スタンダード・インベストメンツ・(アジア)・リミテッド(Aberdeen Standard Investments (Asia) Limited)、アバディーン・アセット・マネジャーズ・リミテッド(Aberdeen Asset Managers Limited)、アバディーン・アセット・インベストメンツ・リミテッド(Aberdeen Asset Investments Limited)、アバディーン・スタンダード・インベストメンツ・インク(Aberdeen Standard Investments Inc.)、スタンダード ライフ インベストメンツ リミテッド(Standard Life Investments Limited)が2021年2月26日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されておりますが、当社として2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株式等保有 割合(%)
アバディーン・スタンダード・インベストメンツ株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	37,822	5.25
アバディーン・スタンダード・インベストメンツ・(アジア)・リミテッド(Aberdeen Standard Investments (Asia) Limited)	21 チャーチストリート #01-01 キャピタルスクエア2 シンガポール 049480 (Church street, #01-01 Capital Square Two, Singapore 049480)	610	0.08
アバディーン・アセット・マネジャーズ・リミテッド(Aberdeen Asset Managers Limited)	英国 スコットランド AB10 1YG アバディーン市 クイーンズテラス10番 (10 Queen's Terrace Aberdeen AB10 1YG Scotland United Kingdom)	23	0.00
アバディーン・アセット・インベストメンツ・リミテッド(Aberdeen Asset Investments Limited)	英国 ロンドン EC4M 9HH ブレッドストリート ボウベルズ ハウス (Bow Bells House, Bread Street, London, EC4M 9HH, United Kingdom)	127	0.02
アバディーン・スタンダード・インベストメンツ・インク(Aberdeen Standard Investments Inc.)	米国 フィラデルフィア PA 19103 1735 マーケットストリート 3 2階 (1735 Market Street 32nd Floor Philadelphia PA 19103, USA)	475	0.07
スタンダード ライフ インベストメンツ リミテッド(Standard Life Investments Limited)	英国 スコットランド エディンバラ ジョージストリート 1 (1 George Street, Edinburgh, EH2 2LL Scotland, United Kingdom)	1,117	0.16
計	-	40,176	5.58



## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2021年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 312,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,024,000	7,190,240	-
単元未満株式	普通株式 494,474	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,190,240	-

(注)1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が6,300株(議決権の数63個)が含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が237,750株(議決権の数2,377個)、また「単元未満株式」には同信託が所有する当社株式が50株それぞれ含まれております。

## 【自己株式等】

2021年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
自己株式					
東急不動産ホールディングス株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	274,200	-	274,200	0.04
相互保有株式					
東急グリーンシステム株式会社	神奈川県横浜市青葉区荏田町489番1号	26,100	-	26,100	0.00
株式会社東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒三丁目1番33号	12,200	-	12,200	0.00
計	-	312,500	-	312,500	0.04

(注)上記のほか、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式237,750株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として処理しております。

**( 8 ) 【役員・従業員株式所有制度の内容】****株式交付信託の概要**

当社は、2021年6月25日開催の第8回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る。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。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（2018年3月期の本制度導入時に設定済み。以下「本信託」といいます。）が当社株式を取得し、対象期間中に在任する取締役等に対して、その役位等に応じて付与するポイントの数の相当する数の当社株式が本信託を通じて各取締役等に対して交付される、という株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式の交付を受ける時期は、原則として各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。

**取締役等に取得させる予定の株式の総数**

1ポイントは当社株式1株とし、1事業年度あたり13万ポイントを上限として付与します。したがって、各取締役等に付与されるポイントの数の上限は、1事業年度あたり13万株相当となります。

**本株式報酬制度による受益権及びその他の権利を受けることができる者の範囲**

取締役等のうち受益者要件を満たす者

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

## (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	2,187	1,197,100
当期間における取得自己株式	206	129,418

(注) 当期間における取得自己株式には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

## (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	395	207,890	-	-
保有自己株式数	274,292	-	274,498	-

- (注) 1. 上記の保有自己株式数には、「役員向け株式交付信託」が保有する当社株式数(当事業年度237,750株、当期間237,750株)は含まれておりません。
2. 当期間における処理自己株式には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。
3. 当期間における保有自己株式数には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えており、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案し、中長期経営計画「Value Frontier 2020」において、安定的な配当政策を継続維持しつつ、25%以上の配当性向を目標として利益配分を決定する方針としてまいりました。

また、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うこととし、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり16.0円（うち中間配当金8.0円）を実施することを決定しました。

内部留保金につきましては、主に将来の事業展開計画等に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

当社は、定款に「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる」旨を定めております。

今後は、2021年度を初年度とする長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、当社は、広域渋谷圏をはじめとする中長期開発など成長投資を通じて、中長期的に1株当たり利益を増大させ、株主価値向上を図るとともに、創出した利益を株主の皆さまに還元することを株主還元の基本方針としております。利益還元につきましては、業績並びに今後の経営環境、財務状況等を総合的に勘案し、当面、配当性向30%以上を目標として、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2020年11月9日 取締役会決議	5,756	8.0
2021年6月25日 定時株主総会決議	5,756	8.0

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主、お客さま、取引先、地域社会、従業員など当社グループを取り巻くステークホルダーに対する責任を果たすため、事業を通じた社会課題への取り組みにより、企業の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。その実現に向けて、経営の健全性・透明性を確保するとともに、意思決定の迅速化に資するガバナンス体制の構築に取り組みます。

当社及び当社グループ各社が、社会やグローバルな経営環境を踏まえた、最適なコーポレートガバナンス体制を実現するための指針として、コーポレートガバナンスガイドラインを策定、開示しております。

コーポレートガバナンスガイドラインは以下を参照

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/governance/>

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社におけるコーポレート・ガバナンス体制の概要は次のとおりであります。

#### イ．企業統治の体制とその理由

当社では、取締役会を株主総会に次ぐ経営上の最高意思決定機関と位置づけており、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより当社の経営方針及び当社グループの業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務の執行を監督してまいります。取締役会は、取締役で構成され、議長は取締役会長金指潔であります。原則として定例取締役会を月に1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。取締役会の構成員である取締役は以下の15名で、うち6名が社外取締役であります。

取締役会長 金指 潔

取締役副会長 大隈 郁仁

取締役社長 西川 弘典

取締役 植村 仁

取締役 雑賀 克英

取締役 岡田 正志

取締役 木村 昌平

取締役 太田 陽一

取締役 野本 弘文

独立社外取締役 貝阿彌 誠

独立社外取締役 新井 佐恵子

独立社外取締役 小笠原 倫明

独立社外取締役 三浦 惺

独立社外取締役 星野 次彦

独立社外取締役 定塚 由美子

監査役は、株主の負託を受けた独立機関として取締役の職務執行を監査してまいります。監査役会は、監査役で構成され、議長は常勤監査役持田一夫であります。監査役会規程、監査役監査基準等に基づき、法令、定款に従い監査方針を定めるとともに、各監査役の報告に基づき監査意見を形成してまいります。監査役会の構成員である監査役は以下の4名で、うち2名が社外監査役であります。

常勤監査役 持田 一夫

常勤監査役 橋詰 雅彦

独立社外監査役 武智 克典

独立社外監査役 仲澤 孝宏

指名・報酬委員会は、取締役の選任・報酬の決定について手続きの客観性・透明性を高めることを目的に、取締役会の諮問機関として設置されており、委員長は独立社外取締役貝阿彌誠であります。「取締役候補者および執行役員の指名に関する事項」、「取締役および執行役員の報酬等に関する事項」等については、同委員会に諮問の上で取締役会において決議しております。指名・報酬委員会の構成員は以下の5名で、うち3名が社外取締役であります。

独立社外取締役 貝阿彌 誠

独立社外取締役 三浦 惺

独立社外取締役 星野 次彦

取締役会長 金指 潔

取締役社長 西川 弘典

当社及び当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適なコーポレート・ガバナンスの仕組みづくりを追求してまいります。これまでに下記記載の具体的施策を実施し、業務執行、監督機能等の充実を図っております。

・グループ経営会議の設置

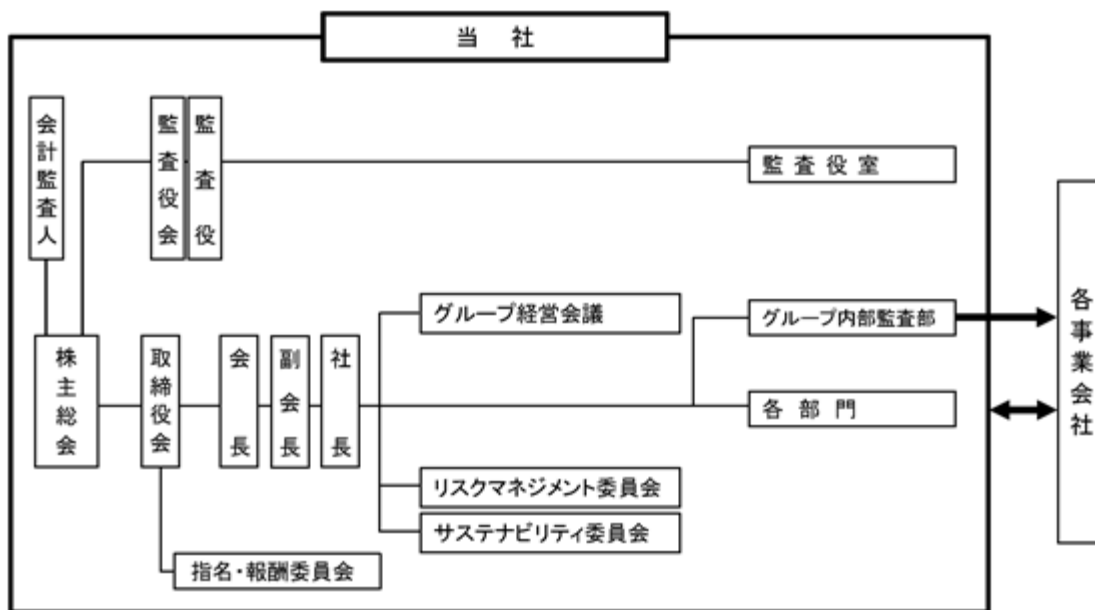
グループ経営方針、経営戦略及びグループマネジメントに関する重要な計画案・実施案の審議・協議及び報告並びに子会社の重要な投資計画案・実施案及び事業戦略案の審議・協議及び報告機関として、グループ経営会議を設置しております。グループ経営会議は、取締役会長・副会長・社長、取締役以下、執行役員等で構成され、原則月1回開催しております。

・執行役員の選任

経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、執行役員制度を導入しております。

・取締役の任期

取締役の経営責任を明確にし、経営環境の変化に迅速に対応できる体制を構築するため、取締役の任期を1年にしております。



企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社グループは、グループの持続的発展と企業価値の恒常的成長を図るために、コンプライアンス経営を徹底し、業務の適正を確保しながら、効率性・有効性を高めて業績の目標など経営課題を達成し、適切な情報開示を実践することを目的として、取締役会等機関、経営者及び従業員等、全てのグループ構成員が内部統制システムの整備・運用に取り組むこととしております。

また、監査役は、内部統制システムの整備・運用状況を監視し、検証しております。

・東急不動産ホールディングスグループ行動基準

当社グループは、法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定め、全役職員に内容の理解と基準に即した行動を求めてまいります。

・取締役の職務執行に関する体制

経営の組織的・効率的推進を目的とし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」に則り適切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しております。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業務の効率性を確保しております。

・コンプライアンス体制

当社グループは、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めております。

具体的には、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」実践のために、コンプライアンス規程に基づく細則である「東急不動産ホールディングスグループコンプライアンス・マニュアル」を定め、役職員に案内のうえ、定期的にコンプライアンス研修等を行い、コンプライアンスの周知徹底を図るとともに、当社グループにおける法令の制定・改正等の情報伝達、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ております。また、法令違反等を未然に防止・改善するため、「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」（内部通報窓口）を設置しており、社内で直接受け付ける窓口の他、外部の弁護士が受け付ける窓口（外部通報窓口）をあわせて設置しております。外部通報窓口へ通報された内容は社内の対応部門へ報告されるとともに、経営陣から独立した判断ができるよう、当社の常勤監査役にも報告される体制となっております。

・内部監査体制

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、グループ内部監査部を設置しております。グループ内部監査部は当社及び子会社等の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

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っております。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しております。

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しております。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っております。

さらに、当社グループの役職員が業務上取り扱う情報に関する管理の重要性を認識し適切な管理を実施することを目的として「情報管理基本方針」及び関連諸規程を定め、以下のとおり情報の共有化による業務の効率化、秘密漏洩防止、適切な情報開示に努めることとしております。

- ・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についても適切に保存・管理し、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しております。
- ・電子情報等については別途「情報セキュリティ細則」を定め、情報管理責任者による利用監視や端末利用に関する規則等、役職員が遵守すべき事項を定めております。
- ・金融商品取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定めております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況について

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及びコンプライアンス経営の徹底等を目的として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定め、当社グループ全体におけるコンプライアンス経営の浸透に努めてまいります。

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・事業計画を協議調整し、当社グループ各社に共有化を図ることとしております。

経営管理については、子会社と締結するグループマネジメント委託契約書に則り、会議体及び個別の協議、連絡の場を通じて、各社経営又は事業運営における進捗状況、重要事項について報告・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こととしております。また当社による内部監査を適宜実施しております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨、定款に定めております。

#### 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、その選任決議は累積投票によらないものとする旨、定款に定めております。

#### 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

#### 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

#### 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その期待された役割を十分に発揮することを目的としております。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

#### 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役である貝阿彌誠、新井佐恵子、小笠原倫明、三浦惺、星野次彦、定塚由美子、社外監査役である武智克典、仲澤孝宏及び取締役である野本弘文との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任について、同法第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。

#### 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。



## (2)【役員の状況】

## 役員一覧

男性17名 女性2名 (役員のうち女性の比率10.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長	金指 潔	1945年8月2日生	1968年4月 東急不動産株式会社 入社 1998年6月 同社 取締役 2000年6月 同社 常務取締役 2002年4月 同社 専務取締役 2008年4月 同社 代表取締役社長 2013年10月 当社 代表取締役社長 2014年4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員 2014年4月 東急不動産株式会社 代表取締役会長 2015年4月 当社 代表取締役会長 2015年4月 株式会社東急ハンズ 取締役会長 2015年6月 東急不動産株式会社 取締役会長 2020年4月 当社 取締役会長(現)	(注3)	108,646
取締役副会長	大隈 郁仁	1958年8月3日生	1982年4月 東急不動産株式会社 入社 2011年6月 同社 取締役 2013年10月 当社 取締役 2014年4月 当社 取締役 専務執行役員 2015年4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員 2017年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長 2020年4月 当社 代表取締役 2020年4月 東急不動産株式会社 代表取締役会長 2020年6月 同社 取締役会長 2020年6月 当社 代表取締役副会長 2021年4月 当社 取締役副会長(現)	(注3)	69,725
取締役社長 (代表取締役) 社長執行役員	西川 弘典	1958年11月12日生	1982年4月 東急不動産株式会社 入社 2013年10月 当社 執行役員 2014年4月 東急不動産株式会社 取締役 2015年4月 当社 執行役員 2016年4月 当社 専務執行役員 2016年6月 当社 取締役 専務執行役員 2017年4月 当社 取締役 執行役員 2017年4月 東急不動産株式会社 代表取締役 2020年4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現) 2021年4月 東急不動産株式会社 取締役会長(現)	(注3)	48,475
取締役 (代表取締役) 副社長 執行役員	植村 仁	1959年11月10日生	1982年4月 東急不動産株式会社 入社 2011年6月 同社 取締役 2013年10月 当社 取締役 2014年4月 東急不動産株式会社 代表取締役 2015年4月 当社 執行役員 2015年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長 2015年5月 当社 副社長執行役員 2015年6月 当社 取締役 副社長執行役員 2017年4月 当社 取締役 執行役員 2017年4月 東急不動産株式会社 代表取締役副会長 2021年4月 当社 代表取締役 副社長執行役員(現)	(注3)	48,375
取締役 執行役員	雑賀 克英	1957年10月14日生	1980年4月 東急不動産株式会社 入社 2013年6月 株式会社東急コミュニティー 取締役 2013年10月 当社 執行役員 2016年4月 株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長 (現) 2016年4月 当社 副社長執行役員 2016年6月 当社 取締役 副社長執行役員 2017年4月 当社 取締役 執行役員(現)	(注3)	48,852

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員	岡田 正志	1958年 8月 6日生	1982年 4月 東急不動産株式会社 入社 2014年 4月 同社 取締役 2015年 6月 当社 執行役員 2018年 6月 当社 取締役 執行役員(現) 2020年 4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長(現)	(注3)	47,100
取締役 執行役員	木村 昌平	1961年 6月 5日生	1984年 4月 東急不動産株式会社 入社 2013年10月 当社 執行役員 2014年 4月 東急不動産株式会社 取締役(現) 2019年 6月 当社 取締役 執行役員(現)	(注3)	29,700
取締役 執行役員	太田 陽一	1960年 9月 9日生	1983年 4月 東急不動産株式会社 入社 2014年 4月 東急リパブル株式会社 取締役 2018年 4月 当社 執行役員 2019年 4月 東急リパブル株式会社 代表取締役社長(現) 2020年 6月 当社 取締役 執行役員(現)	(注3)	30,915
取締役	野本 弘文	1947年 9月27日生	1971年 4月 東京急行電鉄株式会社 入社 2007年 6月 同社 取締役 2008年 1月 同社 常務取締役 2008年 6月 同社 専務取締役 2010年 6月 同社 代表取締役 専務取締役 2011年 4月 同社 代表取締役社長 2011年 6月 東急不動産株式会社 取締役 2013年10月 当社 取締役(現) 2018年 4月 東京急行電鉄株式会社 代表取締役会長 2019年 9月 東急株式会社 代表取締役会長(現)	(注3)	35,824
取締役 (社外)	貝阿彌 誠	1951年10月 5日生	1978年 4月 裁判官任官 2000年 4月 東京地方裁判所部総括判事 2007年 7月 法務省大臣官房訟務総括審議官 2012年11月 東京高等裁判所部総括判事 2014年 7月 東京家庭裁判所所長 2015年 6月 東京地方裁判所所長 2017年 2月 弁護士登録 2017年 6月 富士フイルムホールディングス株式会社 社外 取締役 2018年 6月 セーレン株式会社 社外監査役(現) 2018年 6月 当社 取締役(現) 2018年 9月 大手町法律事務所 所属(現) 2020年 6月 日本郵政株式会社 社外取締役(現)	(注3)	2,200
取締役 (社外)	新井 佐恵子	1964年 2月 6日生	1987年10月 英和監査法人(現 有限責任あずさ監査法人) 入所 1993年10月 佐々木公認会計士事務所 入所 1997年 4月 株式会社インターネット総合研究所 入社 1998年 9月 同社 取締役管理本部長兼CFO 2002年11月 有限会社グラティア(現 有限会社アキュレ イ) 設立、代表就任(現) 2016年 4月 白鷗大学 特任教授 2017年 6月 イオンクレジットサービス株式会社 社外監査 役(現) 2018年 4月 昭和女子大学 教授 2018年 6月 大日本住友製薬株式会社 社外取締役(現) 2018年 6月 当社 取締役(現) 2019年 4月 白鷗大学 特任教授(現)	(注3)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (社外)	小笠原 倫明	1954年1月29日生	1976年4月 郵政省(現 総務省) 入省 2003年1月 総務省 東北総合通信局長 2005年2月 同省 大臣官房審議官 2008年7月 同省 情報通信国際戦略局長 2010年1月 総務審議官 2012年9月 総務事務次官 2013年10月 株式会社大和総研 顧問 2015年6月 株式会社大和証券グループ本社 社外取締役 (現) 2018年6月 一般財団法人マルチメディア振興センター 理事 長(現) 2019年6月 当社 取締役(現) 2021年6月 株式会社コーエーテックモホールディングス 社 外取締役(現)	(注3)	1,500
取締役 (社外)	三浦 惺	1944年4月3日生	1967年4月 日本電信電話公社 入社 2002年6月 東日本電信電話株式会社 代表取締役社長 2007年6月 日本電信電話株式会社 代表取締役社長 2012年6月 同社取締役会長 2016年6月 株式会社広島銀行 社外取締役 2017年7月 日本生命保険相互会社 社外取締役(現) 2020年10月 株式会社ひろぎんホールディングス 社外取締 役(監査等委員)(現) 2021年6月 当社 取締役(現)	(注3)	-
取締役 (社外)	星野 次彦	1959年11月6日生	1983年4月 大蔵省(現 財務省) 入省 2000年6月 外務省在英日本国大使館参事官 2011年7月 財務省大臣官房審議官 2015年7月 国税庁次長 2016年6月 財務省主税局長 2019年7月 国税庁長官 2020年12月 TMI総合法律事務所顧問(現) 2021年6月 当社 取締役(現)	(注3)	-
取締役 (社外)	定塚 由美子	1962年3月19日生	1984年4月 労働省(現 厚生労働省) 入省 2014年5月 内閣官房内閣人事局内閣審議官 2016年6月 厚生労働省社会・援護局長 2018年7月 厚生労働省大臣官房長 2019年7月 厚生労働省人材開発統括官 2021年6月 当社 取締役(現)	(注3)	-
常勤監査役	持田 一夫	1960年7月19日生	1983年4月 東急不動産株式会社 入社 2011年4月 株式会社東急ハンズ 取締役 2015年4月 同社 代表取締役 2016年4月 当社 執行役員 2016年4月 株式会社東急コミュニティー 取締役 2019年4月 東急不動産株式会社 常勤監査役(現) 2019年4月 東急リパブル株式会社 監査役(現) 2019年4月 東急住宅リース株式会社 監査役(現) 2019年6月 当社 常勤監査役(現) 2020年4月 株式会社学生情報センター 監査役(現)	(注4)	11,300
常勤監査役	橋詰 雅彦	1960年3月15日生	1983年4月 東急不動産株式会社 入社 2017年4月 同社 常勤監査役(現) 2017年4月 株式会社東急コミュニティー 監査役(現) 2017年4月 東急リパブル株式会社 監査役 2017年4月 株式会社東急ハンズ 監査役(現) 2017年4月 東急住宅リース株式会社 監査役 2017年6月 当社 常勤監査役(現)	(注4)	10,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (社外)	武智 克典	1971年 1月11日生	2000年 4月 法務省民事局付検事 2003年 8月 東京地方裁判所判事補 2003年10月 弁護士登録 2003年10月 アンダーソン・毛利・友常法律事務所 入所 2006年 1月 アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー 2006年11月 片岡総合法律事務所 パートナー 2011年 7月 武智総合法律事務所 開設(現) 2013年 6月 DIC株式会社 社外監査役 2017年 6月 当社 監査役(現)	(注4)	1,300
監査役 (社外)	仲澤 孝宏	1958年 5月30日生	1981年10月 プライス ウォーターハウス公認会計士共同事務所 入所 1983年 6月 青山監査法人 入所 1985年 3月 公認会計士登録 2001年 7月 中央青山監査法人代表社員 2006年 9月 あらた監査法人(現 PwCあらた有限責任監査法人)代表社員 2018年 7月 仲澤公認会計士事務所 所長(現) 2020年 3月 花王株式会社 社外監査役(現) 2021年 6月 当社 監査役(現)	(注4)	-
計					493,912

(注) 1. 貝阿彌誠、新井佐恵子、小笠原倫明、三浦惺、星野次彦及び定塚由美子は、社外取締役であります。

2. 武智克典及び仲澤孝宏は社外監査役であります。

3. 2021年 6月25日開催の定時株主総会の終結の時から 1年間であります。

4. 2021年 6月25日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間であります。

5. 当社は、2021年 6月25日開催の定時株主総会において、法令に定める監査役の数に満たない場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役 1名を選任いたしました。補欠監査役の選任の効力は、2021年 6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2022年 3月期に係る定時株主総会の開始の時までとなります。補欠監査役が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期が満了する時までとなります。補欠監査役の略歴は、以下のとおりであります。なお、同氏は会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
長尾 亮	1957年 5月 4日生	1986年12月 弁護士登録 1986年12月 成富総合法律事務所 入所 2004年 7月 丸の内南法律事務所 開設、パートナー(現) 2005年 4月 第一東京弁護士会 副会長 2011年 4月 日本弁護士会連合会 監事 2012年 4月 日本知的財産仲裁センター 監事 2018年 6月 当社 補欠監査役(現) 2020年 4月 日本弁護士連合会常務理事	-

6. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は12名で、上記「役員状況」に記載の6名の他、次のとおりであります。

三木 克志 東急住宅リース担当(東急住宅リース株式会社 代表取締役社長)

吉浦 勝博 学生情報センター担当(株式会社学生情報センター 代表取締役社長)

木村 成一 東急ハンズ担当(株式会社東急ハンズ 代表取締役社長)

星野 浩明 一般管理、グループ経営企画部、グループIT戦略部、グループDX推進部、グループソリューション推進部担当

西村 和浩 コーポレートコミュニケーション部、グループ企画戦略部、グループ財務部担当、コーポレートコミュニケーション部統括部長

小玉 潤 グループ総務部、グループ法務部、グループ人事部担当

## 社外役員の状況

## イ．社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況

当社の社外取締役は6名、社外監査役は2名であります。また、社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況については以下のとおりであります。

社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有については、役員一覧の「所有株式数」欄に記載のとおりであります。

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (2021年6月25日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	貝阿彌 誠	セーレン株式会社 社外監査役 日本郵政株式会社 社外取締役	<p>同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p> <p>同氏は、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。当社と各社との間には特別な関係はありません。</p>
取締役	新井 佐恵子	有限会社アキュレイ 代表 大日本住友製薬株式会社 社外取締役	<p>同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p> <p>同氏は、有限会社アキュレイの代表及び大日本住友製薬株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と各社との間には特別な関係はありません。</p>
取締役	小笠原 倫明	一般財団法人マルチメディア振興センター 理事長 株式会社大和証券グループ本社 社外取締役 株式会社コーエーテクモホールディングス 社外取締役	<p>同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p> <p>同氏は、一般財団法人マルチメディア振興センターの理事長、株式会社大和証券グループ本社の社外取締役及び株式会社コーエーテクモホールディングスの社外取締役を兼務しております。当社と同財団法人及び各社との間に特別な関係はありません。</p> <p>また、株式会社大和証券グループ本社の子会社である大和証券株式会社は当社の副幹事証券会社であります。株式会社大和証券グループ本社における同氏の立場は社外取締役で業務執行を担うものではないため、当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。</p>

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (2021年6月25日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	三浦 惺	日本生命保険相互会社 社外取締役 株式会社ひろぎんホールディングス 社外取締役(監査等委員)	<p>同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p> <p>同氏は、日本生命保険相互会社の社外取締役及び株式会社ひろぎんホールディングスの社外取締役を兼務しております。当社と各社との間には特別の関係はありません。</p>
取締役	星野 次彦		<p>同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p>
取締役	定塚 由美子		<p>同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p>
監査役	武智 克典	武智総合法律事務所 代表	<p>同氏は、武智総合法律事務所の代表であり、同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p> <p>同氏は、武智総合法律事務所の代表を兼務しております。当社と同事務所との間には特別の関係はありません。</p>
監査役	仲澤 孝宏	仲澤公認会計士事務所 所長 花王株式会社 社外監査役	<p>同氏は、仲澤公認会計士事務所の所長であり、同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>同氏は社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p> <p>同氏は、仲澤公認会計士事務所の所長及び花王株式会社の社外監査役を兼務しております。当社と同事務所及び同社との間には特別の関係はありません。</p>

## ロ．社外取締役及び社外監査役の機能及び役割並びに選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外取締役については、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担うもの、社外監査役については、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担うものと考えており、社外取締役及び社外監査役の選任は、適切な企業統治の仕組みづくりに資するものと考えております。

当社においては、社外取締役及び社外監査役を選任するための会社からの独立性に関する基準を定めており、東京証券取引所の定める独立役員の独立性基準に加え、過去3事業年度のいずれかにおいて、以下の基準のいずれにも該当しない場合には、当該社外取締役に独立性があると判断いたします。

- ・当社の連結売上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- ・当社が売上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- ・当社の連結総資産の2%以上を占める借入先の業務執行者
- ・出資比率10%以上の当社の主要株主及び出資先の業務執行者
- ・当社から役員報酬以外に年間100万円超の報酬を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家
- ・当社及び連結子会社の取締役等の配偶者又は2親等以内の親族

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、独立社外取締役と監査役等との連携を強化し、取締役会等における議論を活発かつ実効的なものとするために、取締役会において筆頭独立社外取締役1名を選定しているほか、社外取締役と社外監査役の意見交換の機会を適宜設けるなど、社外役員による監督・監査の機能強化を図っております。

グループ内部監査部は四半期ごとに監査結果を常勤監査役に報告するほか、会計監査人と連携して財務報告に係る内部統制評価を実施して、期末日時点の評価結果を監査役会に報告しました。監査役会は、会計監査人からビジネスリスクや重点監査ポイント、四半期レビュー及び本決算の監査結果の報告を受けるほか、会計監査人とKAMに関する協議を行いました。

## (3) 【監査の状況】

## 監査役監査の状況

当社の監査役は4名であり、常勤監査役2名と非常勤監査役（独立社外監査役）2名で監査役会を構成しております。そのうち、社外監査役武智克典は弁護士資格を有し、税理士法第51条に基づく通知税理士として税理士業務に従事し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役候補者選任への同意及び監査役候補者の選定に当たっては、監査役会で定めた基準に照らして可否を判断しております。なお、当社は法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備えて補欠監査役1名を選任しております。また、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当3名）を設置し、監査役監査業務をサポートしております。

当事業年度における監査役会の開催数は12回であり、各監査役の監査役会への出席状況は以下のとおりです。

役職	氏名	出席状況	備考
常勤監査役	持田 一夫	100% (12/12回)	-
常勤監査役	橋詰 雅彦	92% (11/12回)	-
独立社外監査役	浅野 友靖	100% (12/12回)	-
独立社外監査役	武智 克典	100% (12/12回)	-

監査役会は、監査役監査の方針及び計画を策定し、各監査役の職務の分担等を定めるとともに、役割に応じた各監査役の監査実施結果を共有しております。また、代表取締役、社外取締役と定期的に意見交換を実施するほか、取締役等から職務執行状況についての報告を受け、会計監査人や内部監査部門ともコミュニケーションを取っております。

当事業年度は、法令で定められた協議、決定事項のほか、以下を重点監査項目と定め、各項目の主要な論点を重点的に検討いたしました。

- ・取締役等の意思決定及び取締役会の監督の状況
- ・企業集団統制の状況
- ・コンプライアンス体制・リスク管理体制の状況
- ・会計監査人の監査の方法及び結果の相当性

また、会計監査人による会計上の主要な検討事項（KAM）の記載に向け、会計監査人からKAMの項目・内容について報告を受け、協議検討いたしました。

常勤監査役は、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役や使用人等から報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査するとともに必要に応じて子会社の調査を行う等、常勤者として業務・会計監査に必要な情報の収集に努め、内部統制システムの構築・運用状況の監査を行っております。定期的実施する代表取締役との意見交換においては経営方針等を確認するほか、監査上の重要な課題について意見交換を行いました。また、内部監査部門及び会計監査人とは子会社を含む実査結果及び監査過程で抽出された問題点等の報告を受けるとともに、常勤監査役が知り得た情報を提供するなど相互に連携を図っております。さらに、2名の常勤監査役は主要子会社の非常勤監査役を兼務し、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通を図る等して企業集団の状況把握に努めております。常勤監査役は日常的な監査の状況を都度、非常勤監査役と共有しております。

非常勤監査役は、それぞれの専門的知見や経歴、バックグラウンドを活かす形で取締役会または監査役会において独立社外役員の立場から意見を述べ、代表取締役との意見交換では経営方針等に関する説明を受け、客観的な立場に立った意見の表明や提言を行っております。また当社グループ事業地の実地視察を行い、グループ事業の理解を深めております。

なお、社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係については、記載のとおりであります。



#### 内部監査の状況

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、グループ内部監査部を設置しております。グループ内部監査部は当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

また、グループ内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（グループ内部監査部12名）

#### 会計監査の状況

##### イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### ロ．継続監査期間

45年

上記継続監査期間は、当社において調査可能な範囲での期間であり、実際の継続監査期間は上記の期間を超えている可能性があります。

##### ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 竹之内 和徳

指定有限責任社員 業務執行社員 新居 幹也

##### ニ．監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者 公認会計士15名、その他23名

##### ホ．監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査公認会計士等の選定の際には、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、監査役会において定めた「会計監査人の評価及び選定基準」の以下の項目について、確認・検討いたします。

- ・ 監査法人の概要
- ・ 監査の実施体制等
- ・ 監査報酬見積額

なお、選定された会計監査人の再任の適否については、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手しかつ報告を受け、毎期監査役会において検討しております。また、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、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。

##### ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査公認会計士等の評価に当たり、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、「会計監査人の評価及び選定基準」を定め、以下の項目の確認・検討を行いました。

- ・ 監査法人の適格性・行政処分、品質管理、独立性
- ・ 監査チーム、メンバーの行政処分、独立性、専門性等
- ・ 監査の方法の相当性（監査計画、報酬等）
- ・ 監査の結果の相当性（監査結果、レビュー結果）
- ・ コミュニケーション

以上を総合的に検討した結果、会計監査人の監査活動は適切と評価しております。

## 監査報酬の内容等

## イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	90	19	90	20
連結子会社	186	35	173	44
計	277	54	264	64

当社における非監査業務の内容は、会計に関するアドバイザー及びコンフォートレター作成等の業務であります。また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計に関するアドバイザー業務等です。

## ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク(EY)に対する報酬(イ．を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	5	-	7
連結子会社	35	43	32	33
計	35	48	32	40

当社における非監査業務の内容は、税務等に関するアドバイザー業務等です。また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計・税務等に関するアドバイザー業務等です。

## ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度及び当連結会計年度に当社の一部の連結子会社が当社監査公認会計士等と同一のネットワーク以外に属している監査公認会計士等へ支払っている監査証明業務に基づく報酬に、重要なものはありません。

## 二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得て、適切に決定しております。

## ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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っております。

内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

グループ内部監査部、監査役(会)、会計監査人は、それぞれの監査計画や監査実施状況を相互に共有するほか、適宜情報交換を行って自らの監査活動に役立てるなど緊密に連携しております。

グループ内部監査部は四半期ごとに監査結果を常勤監査役に報告するほか、会計監査人と連携して財務報告に係る内部統制評価を実施して、期末日時点の評価結果を監査役会に報告しました。グループ内部監査部統括部長は監査役会に出席して監査役監査の状況を把握するほか、適宜常勤監査役と意思疎通を図り、意見交換を行っております。監査役会は、会計監査人からビジネスリスクや重点監査ポイント、四半期レビュー及び本決算の監査結果の報告を受けるほか、会計監査人とKAMに関する協議を行いました。また、常勤監査役は事業上の個別事象や各期決算上の留意事項について、適宜会計監査人と意見交換を行いました。

三様監査(内部監査、監査役監査、会計監査)において、それぞれの監査活動の中で必要に応じて内部統制部門と接点を持っております。

グループ内部監査部は内部統制部門を対象にした内部監査を行うほか、内部統制部門が主導するリスク管理体制及び活動の充分性を確認しております。常勤監査役は、内部統制部門の担当役員と意見交換を行うとともに、内部統制部門からの業務報告の聴取や個別事項のヒアリングを行いました。会計監査人はグループ財務部との間で日常的に会計処理等の打合せを行うほか、監査手続きの中で内部統制部門を担当する役員や部門長との意見交換を実施しました。

## (4) 【役員の報酬等】

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

## イ．取締役の報酬等の決定に関する方針に係る事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「本決定方針」といいます。）について、取締役会の任意の諮問機関である指名・報酬委員会への諮問を経て、取締役会において決議しており、その内容の概要は以下のとおりです。

報酬の決定にあたっては、優秀な人材の獲得・維持、職務執行の動機付けが図れる水準とすること、中長期的な企業価値及び株主価値増大への貢献意識を高める制度、構成とすることの2点を基本方針としております。

## ・業務執行取締役

個人別の報酬については、代表取締役社長の報酬水準をベースに、外部調査機関の客観的な報酬調査データ等を参考にしながら、一定の役位格差に基づき報酬水準を定めます。基準となる代表取締役社長の報酬水準（金銭報酬＋株式報酬）は、原則として前事業年度の連結営業利益の0.1%を総額の目安に、特別利益額・特別損失額や同業他社の報酬水準等を勘案のうえで決定いたします。

報酬体系は、日々の業務執行の対価としての月例報酬（毎月支給の基本報酬）と、単年度実績及び経営計画の達成度、ESGへの取り組み等を総合的に勘案し支給する賞与（業績連動報酬等）、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の向上への貢献意識を高める株式報酬（非金銭報酬等）で構成し、月例報酬：6、賞与：3、株式報酬：1の割合を目安に支給することとしております。

月例報酬はこの割合から支給額を算定し支給いたします。賞与は、連結営業利益を主な評価指標とし、計画達成のための貢献度、ESGへの取り組み等を総合的に勘案のうえ5段階評価を行い、個人別の支給金額を決定します。これらの指標は、単年度の業績のみならず、経営計画の着実な進捗や非財務領域の取り組みも含めて総合的に評価を行うことで、中長期的な企業価値増大を推進することを目的として選定しております。なお、主な評価指標である当事業年度の連結営業利益の目標額（2020年5月20日の決算短信にて当事業年度の業績予想として公表）は500億円であり、実績は565億円となりました。

また、株式報酬は、信託型株式報酬制度のなかで、役位に応じて設定されたポイントに基づき、原則として当社取締役退任時に当社株式を支給することとしております。

## 〔業務執行取締役の報酬体系〕

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
支給時期	毎月	年1回	退任時
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ報酬	中長期インセンティブ報酬
総報酬に占める比率目安	60%	30%	10%
変動の考え方	-	業績評価により変動	株価連動
標準額からの変動幅		60～140%	

## ・非業務執行取締役

独立した客観的な立場からの当社経営の監督という役割に鑑み、毎月支給の基本報酬（固定報酬）のみにより支給することとしております。報酬水準については、外部調査機関の客観的な報酬調査データ等を参考にしながら、当社が求める人材の招聘に必要な水準に設定しております。

なお、当事業年度における取締役の個人別の報酬等の内容については、その決定過程において指名・報酬委員会への諮問を経た上で決定していることなどから、当社取締役会は、この内容が本決定方針に沿うものであると判断しております。

ロ．役員の報酬等の決定に関する株主総会の決議年月日と当該決議の内容

取締役の金銭報酬限度額は、2014年6月26日開催の第1回定時株主総会において、年額600百万円以内（但し、使用人兼務取締役の使用人分の給与は含まない。）と決議しております。当該定時株主総会終結時点の、取締役の員数は9名です。

監査役の金銭報酬限度額は、2014年6月26日開催の第1回定時株主総会において、年額120百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の、監査役の員数は4名です。

取締役の株式報酬については、2017年6月28日開催の第4回定時株主総会の決議に基づき、社外取締役を除く取締役及び委任契約を締結している執行役員に対し、1年あたり17万株を交付上限とする株式交付信託を設定しております。当該定時株主総会終結時点の、本制度の対象となる取締役の員数は7名です。

また、2021年6月25日開催の第8回定時株主総会にて、株式報酬制度の一部変更と継続を決議しており、株式交付信託を継続のうえ、取締役（社外取締役及び非業務執行取締役を除く）及び委任契約を締結している執行役員（取締役会により定めた者に限る）に対して、1年あたり13万ポイント（1ポイントは1株に換算します）を付与上限とし、原則として退任時に当社株式を交付することとしております。当該定時株主総会終結時点の、本制度の対象となる取締役の員数は8名です。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	253	168	67	16	10
監査役 (社外監査役を除く)	57	57	-	-	2
社外役員	52	52	-	-	6

(注) 株式報酬は非金銭報酬等に該当します。

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限に係る事項

イ．取締役の報酬等の決定に関する決定権限に係る事項

当社においては、取締役会が実施する委任決議に基づき、株主総会において決議された報酬総額及び取締役会が定めた決定方針の枠内で、代表取締役社長が取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定するものとしております。当事業年度においては上記の過程を経て代表取締役社長西川弘典が委任を受け、個人別の取締役の報酬等の決定を行っております。

委任された権限の内容は、業務執行取締役の報酬水準テーブルの設定、賞与の評価の実施並びに非業務執行取締役の基本報酬額の設定であり、これらの権限を委任した理由は、本決定方針の基本方針に掲げる目的を達成するために機動的な報酬額の設定を可能とすることに加え、経営・執行の最高責任者である代表取締役社長が行うのが妥当であるためです。

委任した権限が適切に行使されるようにするために取締役会が取った措置として、取締役会にて決議した本決定方針に沿う報酬案につき、指名・報酬委員会への諮問を経て、取締役会から委任を受けた代表取締役社長が決定するものとしており、当事業年度の取締役の報酬等についてはこれに則し決定されております。

ロ．監査役の報酬等の決定に関する決定権限に係る事項

監査役の個人別の報酬は株主総会において決議された報酬総額の枠内で、監査役間の協議により決定するものとしております。

## (5) 【株式の保有状況】

## 投資株式の区分の基準及び考え方

当社及び当社グループでは、純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的である投資株式を保有しております。純投資目的以外の目的である投資株式については、中長期的な事業戦略上の重要性や取引先との関係強化、安定した資金調達環境の維持という観点から当社グループの企業価値の向上に資すると判断される場合に保有する旨を、コーポレートガバナンスガイドラインにて規定しております。

## 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社では、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を定期的に行った上で、その結果を取締役に報告しております。また、保有株式に関する議決権の行使については、当社グループの株主価値の向上に資するか、当社の株式保有目的に照らして適正かなどを個別に判断したうえで、全ての議案に対して議決権を行使しております。

## 当社の株式の保有状況

## イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	10	3,093

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当なし

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当なし

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)		
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	315,649	315,649	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	1,218	986		
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,980,870	1,980,870	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	1,172	798		
株式会社千葉銀行	332,300	332,300	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	240	157		
第一生命ホールディングス株式会社	99,100	99,100	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	188	128		
株式会社コンコルディア・フィナンシャルグループ	167,920	167,920	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	75	52		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
gooddaysホールディングス株式会社	60,000	60,000	賃貸住宅管理事業等で連結子会社での取引があり、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	無
	68	47		
株式会社みずほフィナンシャルグループ	41,458	414,580	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。 株式数の減少については株式併合によるものであり、株式の売却等は行っておりません。	有
	66	51		
株式会社八十二銀行	132,650	132,650	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	53	51		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,800	1,800	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	無
	7	4		
株式会社りそなホールディングス	6,000	6,000	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	2	1		

(注) 1. 株式会社千葉銀行以下の8銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、全ての銘柄を記載しております。

2. 「当社の株式の保有の有無」については、上記銘柄の主要な子会社が当社の株式を保有している場合を含みます。

3. 各関係先との取引内容等の詳細は開示は出来ないため、定量的な保有効果は記載しておりません。



## 八．保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	3	1,994
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	(注)
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注) 1．前事業年度から減少した3銘柄は、全て売却を伴う減少ではありません。

2．非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

## 東急不動産株式会社の株式の保有状況

当社及び連結子会社のうち、投資株式の貸借対照表計上額(投資株式計上額)が最大保有会社の次に大きい会社である東急不動産株式会社の株式の保有状況については以下のとおりです。

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	11	179
非上場株式以外の株式	2	997

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当なし

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当なし

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度		前事業年度		保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)		
平和不動産株式会社	210,700	210,700	210,700	210,700	同業としての情報交換等のほか、連結子会社での取引があり、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
	727	589	727	589		
株式会社宇野澤組鐵工所	100,000	100,000	100,000	100,000	オフィスビル共同事業者としての事業提携先であり、良好な関係の維持・強化を図るため なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております	有
	270	230	270	230		

(注) 1．上記銘柄について貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、全ての銘柄を記載しております。

2．各関係先との取引内容等の詳細は開示は出来ないため、定量的な保有効果は記載しておりません。

八．保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数(銘柄)	貸借対照表計上額の合計額(百万円)	銘柄数(銘柄)	貸借対照表計上額の合計額(百万円)
非上場株式	4	389	6	483
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の合計額(百万円)	売却損益の合計額(百万円)	評価損益の合計額(百万円)
非上場株式	1	4,463	(注)
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準等の変更等についての確に対応ができるよう努めております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,797,644	6,7190,028
受取手形及び売掛金	35,940	41,842
有価証券	124,417	120,899
商品	13,501	12,116
販売用不動産	6,79287,345	6,79343,715
仕掛販売用不動産	9366,591	332,329
未成工事支出金	4,031	4,604
貯蔵品	802	749
その他	58,893	58,801
貸倒引当金	121	105
<b>流動資産合計</b>	<b>889,046</b>	<b>1,004,980</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	2468,156	2562,827
減価償却累計額	195,206	208,082
建物及び構築物(純額)	6,7272,950	6,7354,745
土地	5,6728,712	5,67703,295
建設仮勘定	112,966	78,156
その他	284,885	296,873
減価償却累計額	48,126	52,521
その他(純額)	36,759	44,351
<b>有形固定資産合計</b>	<b>91,151,389</b>	<b>91,180,549</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	6,7922,646	6,723,153
のれん	71,710	66,373
その他	18,679	20,164
<b>無形固定資産合計</b>	<b>113,036</b>	<b>109,691</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	3,67195,125	3,6216,712
長期貸付金	61,307	61,267
敷金及び保証金	89,553	91,310
繰延税金資産	21,799	18,280
退職給付に係る資産	199	266
その他	26,030	29,501
貸倒引当金	332	335
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>333,684</b>	<b>357,004</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,598,109</b>	<b>1,647,245</b>
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	213	71
<b>繰延資産合計</b>	<b>213</b>	<b>71</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,487,369</b>	<b>2,652,296</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	51,783	56,714
短期借入金	6,781,433,558	6,781,123,956
コマーシャル・ペーパー	90,000	-
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	35,376	42,482
未払法人税等	12,388	19,779
前受金	39,772	42,453
受託販売預り金	19,262	9,209
預り金	33,924	35,899
不動産特定共同事業預り金	-	15,000
賞与引当金	11,183	10,530
役員賞与引当金	259	259
完成工事補償引当金	1,190	1,040
その他の引当金	2,496	1,824
その他	19,419	19,874
流動負債合計	480,616	399,025
<b>固定負債</b>		
社債	200,000	270,000
長期借入金	6,790,907,483	6,711,064,814
繰延税金負債	28,982	29,595
再評価に係る繰延税金負債	54,980	54,980
長期預り敷金保証金	198,776	204,386
不動産特定共同事業預り金	8,500	-
退職給付に係る負債	30,023	29,732
債務保証損失引当金	14	9
役員退職慰労引当金	80	104
その他	633,665	640,923
固定負債合計	1,412,507	1,644,547
<b>負債合計</b>	<b>1,893,123</b>	<b>2,043,573</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,678	166,679
利益剰余金	325,509	333,829
自己株式	260	174
株主資本合計	569,489	577,896
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	8,696	18,316
繰延ヘッジ損益	206	422
土地再評価差額金	58,067	59,903
為替換算調整勘定	1,047	8,084
退職給付に係る調整累計額	1,709	936
その他の包括利益累計額合計	13,800	18,776
非支配株主持分	10,956	12,050
<b>純資産合計</b>	<b>594,246</b>	<b>608,723</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>2,487,369</b>	<b>2,652,296</b>

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	963,198	907,735
営業原価	1 761,492	1 742,940
営業総利益	201,705	164,795
販売費及び一般管理費	2 122,393	2 108,277
営業利益	79,312	56,517
営業外収益		
受取利息	190	226
受取配当金	491	774
為替差益	-	349
持分法による投資利益	57	87
補助金収入	93	1,130
受取保険金	90	477
その他	516	735
営業外収益合計	1,439	3,780
営業外費用		
支払利息	10,273	11,896
為替差損	822	-
その他	2,156	1,845
営業外費用合計	13,251	13,742
経常利益	67,499	46,555
特別利益		
投資有価証券売却益	-	4,586
雇用調整助成金	-	3 2,610
その他	78	82
特別利益合計	78	7,278
特別損失		
減損損失	4 3,537	4 2,531
関係会社清算損	-	2,477
新型コロナウイルス感染症による損失	-	5 6,604
その他	1,039	380
特別損失合計	4,576	11,993
税金等調整前当期純利益	63,001	41,840
法人税、住民税及び事業税	26,880	19,167
法人税等調整額	2,466	1,039
法人税等合計	24,413	20,206
当期純利益	38,587	21,634
非支配株主に帰属する当期純損失( )	24	34
親会社株主に帰属する当期純利益	38,611	21,668

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	38,587	21,634
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,486	9,619
繰延ヘッジ損益	859	224
為替換算調整勘定	1,344	1,734
退職給付に係る調整額	45	773
持分法適用会社に対する持分相当額	1,084	5,347
その他の包括利益合計	1, 2 5,322	1, 2 3,086
包括利益	33,265	24,721
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	33,287	24,809
非支配株主に係る包括利益	22	87

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(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	166,675	298,411	367	542,281
当期変動額					
剰余金の配当			11,512		11,512
親会社株主に帰属する当期純利益			38,611		38,611
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		0		107	107
土地再評価差額金の取崩					-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2			2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	2	27,098	106	27,208
当期末残高	77,562	166,678	325,509	260	569,489

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	15,183	1,066	8,067	1,304	1,754	19,124	7,292	568,698
当期変動額								
剰余金の配当								11,512
親会社株主に帰属する当期純利益								38,611
自己株式の取得								0
自己株式の処分								107
土地再評価差額金の取崩								-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,486	860	-	257	45	5,323	3,663	1,660
当期変動額合計	6,486	860	-	257	45	5,323	3,663	25,548
当期末残高	8,696	206	8,067	1,047	1,709	13,800	10,956	594,246



当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（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	166,678	325,509	260	569,489
当期変動額					
剰余金の配当			11,512		11,512
親会社株主に帰属する当期純利益			21,668		21,668
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分		0		87	87
土地再評価差額金の取崩			1,836		1,836
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	1	8,320	86	8,407
当期末残高	77,562	166,679	333,829	174	577,896

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	8,696	206	8,067	1,047	1,709	13,800	10,956	594,246
当期変動額								
剰余金の配当								11,512
親会社株主に帰属する当期純利益								21,668
自己株式の取得								1
自己株式の処分								87
土地再評価差額金の取崩								1,836
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,620	216	1,836	7,036	773	4,976	1,094	6,070
当期変動額合計	9,620	216	1,836	7,036	773	4,976	1,094	14,477
当期末残高	18,316	422	9,903	8,084	936	18,776	12,050	608,723

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	63,001	41,840
減価償却費	32,345	39,803
のれん償却額	5,421	5,336
持分法による投資損益(は益)	57	87
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	211	286
その他の引当金の増減額(は減少)	55	650
減損損失	3,537	2,531
たな卸資産評価損	1,566	2,942
固定資産除却損	1,956	1,184
受取利息及び受取配当金	681	1,000
支払利息	10,273	11,896
売上債権の増減額(は増加)	2,312	4,628
たな卸資産の増減額(は増加)	64,161	2,811
仕入債務の増減額(は減少)	6,011	4,989
受託販売預り金の増減額(は減少)	14,938	10,052
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	5,500	6,500
その他	6,767	22,807
小計	29,851	120,313
利息及び配当金の受取額	2,382	3,967
利息の支払額	10,184	11,588
法人税等の支払額	28,710	12,280
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,660</b>	<b>100,411</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
貸付けによる支出	1,087	126
貸付金の回収による収入	29	117
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	31,989	40,429
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	4,413	26,959
敷金及び保証金の差入による支出	6,027	6,054
敷金及び保証金の回収による収入	5,285	4,277
固定資産の取得による支出	136,247	100,268
固定資産の売却による収入	19,214	141
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	307	-
その他	506	649
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>147,223</b>	<b>116,031</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	30,296	5,400
コマーシャル・ペーパーの純増減額（ は減少）	90,000	90,000
長期借入れによる収入	107,818	249,617
長期借入金の返済による支出	110,772	114,102
長期預り敷金保証金の受入による収入	18,740	25,760
長期預り敷金保証金の返還による支出	14,630	15,059
社債の発行による収入	40,000	90,000
社債の償還による支出	25,825	20,000
配当金の支払額	11,512	11,512
非支配株主からの払込みによる収入	3,843	3,159
非支配株主への配当金の支払額	200	1,134
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,057	2,278
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	30	258
自己株式の取得による支出	0	0
その他	-	445
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>65,077</b>	<b>108,344</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,042	252
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	87,763	92,472
現金及び現金同等物の期首残高	184,800	97,037
現金及び現金同等物の期末残高	1 97,037	1 189,509

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数

当期 172社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4.関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

TLUS Charlotte Holdings LLC他2社は新設したため、匿名組合キューズロジ他10社は新たに出資をしたため、それぞれ連結子会社としております。

一方、(株)東急ホームズは東急不動産(株)を存続会社とする吸収合併により消滅したため、東急ステイ(株)及び東急ステイサービス(株)は(株)東急リゾートサービスを存続会社とする吸収合併により消滅したため、他11社は清算終了等したため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

なお、(株)東急リゾートサービスは東急リゾート&ステイ(株)に商号変更しております。

(2) 非連結子会社数

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

(3) 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) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

当期 27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 DERMOT 6225 HC LLC他1社は新設したため、持分法適用の範囲に含めております。

一方、TLUS SAM RED HDB JV Holdings, LLC他2社は清算終了等したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

関連会社

当期 42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

(3) 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、持分法を適用していません。

(4) 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財務諸表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次のとおりであります。

12月31日決算会社	在外連結子会社52社及び匿名組合等37社
1月31日決算会社	匿名組合等5社
2月28日決算会社	匿名組合等22社
6月30日決算会社	匿名組合1社
8月31日決算会社	特定目的会社1社

上記のうち、6月30日決算である匿名組合キューズロジ、8月31日決算である特定目的会社ノールヴァリの決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表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。

### 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

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)

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、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「営業収益」又は「営業原価」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

時価法

##### (ウ) たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

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

商品

売価還元法による原価法

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の一部の資産並びに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。ただし、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
  - (ア)株式交付費
    - 3年で定額法により償却しております。
  - (イ)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
    - 債権の貸倒れによる損失に備えるため、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。
- (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(5~12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

(ア) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）  
その他の工事  
工事完成基準

(イ) 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）を当連結会計年度から適用し、上記を開示しております。

(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

繰延ヘッジ処理を適用しております。

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) のれんの償却方法及び償却期間

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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等

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、発生連結会計年度の期間費用としております。

## (重要な会計上の見積り)

当社グループの連結財務諸表は、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。この連結財務諸表の作成にあたって、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、都市事業の商業施設、ウェルネス事業の運営施設及び各セグメントの営業店舗における臨時休業や営業時間の短縮等により、当社グループの全セグメント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財務諸表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金(流動)の評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	当連結会計年度
商品	12,116
販売用不動産	343,715
仕掛販売用不動産	332,329
未成工事支出金	4,604
匿名組合出資金	7,448
棚卸資産評価損	2,942

(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、「営業原価」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

## 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。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。

## 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。

## 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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.有形固定資産及び無形固定資産の減損

## (1)当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	当連結会計年度
有形固定資産	1,180,549
無形固定資産	109,691
減損損失	2,531

## (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

## 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。

## 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。

## 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	当連結会計年度
投資有価証券	216,712
投資有価証券評価損	151
子会社株式評価損	24

(注)投資有価証券評価損及び子会社株式評価損は連結損益計算書上、「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

## 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。

## 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.有形固定資産及び無形固定資産の減損」の記載をご参照ください。

## 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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を計上する可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」( IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606 )を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従い、2022年3月期の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、2022年3月期の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用します。当該期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準( IFRS )においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一した算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「受取保険金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた606百万円は、「受取保険金」90百万円、「その他」516百万円として組替えております。

前連結会計年度において、区分掲記しておりました特別利益の「固定資産売却益」、特別損失の「災害による損失」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において表示していた、特別利益の「固定資産売却益」78百万円、特別損失の「災害による損失」868百万円は、各々「その他」として組替えております。

(「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)を当連結会計年度より適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(役員向け株式交付信託制度)

当社は、2017年6月28日開催の第4回株主総会の決議に基づき、2017年8月21日より、取締役(社外取締役を除きます。)及び委任契約を締結している執行役員(以下、「取締役等」といいます。)並びに当社子会社の取締役等(以下、「対象取締役等」といいます。)に対して、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、株式報酬制度(以下、「本制度」といいます。)を導入しております。

(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を通じて取得され、当社グループ各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対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度です。

(2)信託に残存する自社の株式

当社は、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。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、244百万円及び369,050株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、157百万円及び237,750株です。

## (連結貸借対照表関係)

1. 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。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
匿名組合出資金	9,889百万円	7,448百万円
有価証券	14,159	13,185

## 2. 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。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	5,910百万円	6,059百万円

## 3. 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。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券	101,106百万円	119,896百万円

## 4. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
東急ホームローン利用者	11百万円	7百万円
会員権ローン利用者	2	1
従業員住宅借入金利用者	1	0
PT.TTL Residences	152	137
425 Park Owner LLC	10,099	10,274
不動産信託受益者であるみずほ信託銀行(株)	5,500	-
米子バイオマス発電合同会社	979	996
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
日本再生可能エネルギーオペレーター合同会社	1,000	1,000
合同会社ヴァイオレット	-	3,500
合計	20,746	18,917

## 5. 土地の再評価

連結子会社である東急不動産(株)及び伊豆観光開発(株)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(株)	2000年3月31日
(子会社の合併による再評価)	2001年3月31日
伊豆観光開発(株)	2001年1月31日

前連結会計年度末及び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。

## 6. 担保に供している資産並びに担保付債務

## (1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	229百万円	2,188百万円
販売用不動産	26,283	61,153
建物及び構築物	97,481	188,010
土地	477,448	463,903
借地権	14,140	14,562
投資有価証券	139	148
長期貸付金	182	163
合計	615,904	730,129

## (2) 担保付債務

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	5,542百万円	16,368百万円
長期借入金	323,341	420,459
固定負債その他	2,261	2,261
合計	331,144	439,089

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前連結会計年度において、投資有価証券30百万円、当連結会計年度において、投資有価証券10百万円を供託しております。

なお、当社の子会社である東急不動産㈱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」(日本公認会計士協会 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。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	2,261百万円	2,261百万円
固定負債その他	2,261	2,261

## 7. 借入金等のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務(ノンリコース債務)であります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	5,542百万円	16,368百万円
長期借入金	323,341	420,459

債務支払いの引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、現金及び預金229百万円、販売用不動産23,766百万円、建物及び構築物97,481百万円、土地477,448百万円、借地権14,140百万円、投資有価証券0百万円、当連結会計年度において、現金及び預金2,188百万円、販売用不動産56,802百万円、建物及び構築物188,010百万円、土地463,903百万円、借地権14,562百万円であります。

なお、現金及び預金、販売用不動産、建物及び構築物、土地、建設仮勘定、借地権、投資有価証券は、6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

8. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（27行）及び貸出コミットメント契約（10行）を締結しております。これら契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
当座貸越極度額	249,719百万円	319,719百万円
貸出コミットメントの総額	104,000	104,000
借入実行残高	49,207	43,797
借入未実行残高	304,512	379,922

9. 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	23,491百万円	34,140百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	3,273	-
無形固定資産(借地権)から販売用不動産	106	-
販売用不動産から有形固定資産	-	7,232
仕掛販売用不動産から有形固定資産	1,175	-

(連結損益計算書関係)

1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
たな卸資産評価損	1,566百万円	2,942百万円

2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給料・手当・賞与	24,233百万円	23,024百万円
販売宣伝費	12,229	12,149
賃借料	17,493	13,876
賞与引当金繰入額	2,735	2,218
役員賞与引当金繰入額	150	121
退職給付費用	1,361	1,368
役員退職慰労引当金繰入額	29	24

3. 雇用調整助成金の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

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、運営施設・営業店舗を閉鎖しました。このため、当該閉鎖期間中にかかる人件費に対する雇用調整助成金を特別利益に計上しております。

## 4. 減損損失

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
事業予定地	土地	福井県勝山市	2,821
その他(11件)	建物及び構築物他	その他	715

当連結会計年度において、当社グループは上記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、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及び事業予定地については事業化中止を決定したグループの合計12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(3,537百万円)として特別損失に計上いたしました。

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しております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
小売店舗(10件)	建物及び構築物他	東京都豊島区他	1,102
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	千葉県千葉市	777
その他(6件)	建物及び構築物他	その他	651

当連結会計年度において、当社グループは上記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17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(2,531百万円)として特別損失に計上いたしました。

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しております。

## 5. 新型コロナウイルス感染症による損失の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

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。

## (連結包括利益計算書関係)

## 1. その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	9,375百万円	13,742百万円
組替調整額	25	60
計	9,350	13,802
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	1,238	86
組替調整額	-	-
計	1,238	86
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,344	1,366
組替調整額	-	368
計	1,344	1,734
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	269	490
組替調整額	426	503
計	156	993
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1,084	5,347
組替調整額	-	-
計	1,084	5,347
税効果調整前合計	7,694	7,801
税効果額	2,372	4,714
その他の包括利益合計	5,322	3,086



## 2. その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	9,350百万円	13,802百万円
税効果額	2,863	4,183
税効果調整後	6,486	9,619
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	1,238	86
税効果額	379	311
税効果調整後	859	224
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	1,344	1,734
税効果額	-	-
税効果調整後	1,344	1,734
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	156	993
税効果額	111	220
税効果調整後	45	773
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	1,084	5,347
税効果額	-	-
税効果調整後	1,084	5,347
その他の包括利益合計		
税効果調整前	7,694	7,801
税効果額	2,372	4,714
税効果調整後	5,322	3,086

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

## 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
合計	719,830,974	-	-	719,830,974
自己株式				
普通株式(注)1・2	802,759	1,400	162,609	641,550
合計	802,759	1,400	162,609	641,550

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加1,400株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少162,609株は株主の買い増しによる減少184株及び「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162,425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531,475株、当連結会計年度末369,050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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2019年3月31日	2019年6月27日
2019年11月8日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2019年9月30日	2019年12月6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8百万円が含まれております。

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	利益剰余金	8.0	2020年3月31日	2020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2百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

## 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
合計	719,830,974	-	-	719,830,974
自己株式				
普通株式(注)1・2	641,550	2,187	131,695	512,042
合計	641,550	2,187	131,695	512,042

- (注) 1. 普通株式の自己株式数の増加2,187株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少131,695株は株主の買い増しによる減少395株及び「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131,300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369,050株、当連結会計年度末237,750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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2020年3月31日	2020年6月26日
2020年11月9日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2020年9月30日	2020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5百万円が含まれております。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	利益剰余金	8.0	2021年3月31日	2021年6月28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1百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金勘定	97,644百万円	190,028百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	657	518
短期貸付金(3か月以内運用資金)	50	-
現金及び現金同等物	97,037	189,509

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産に振り替えた金額	23,597百万円	34,140百万円
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から仕掛販売用不動産に振り替えた金額	3,273	-
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	-	7,232
保有不動産の保有目的の変更により仕掛販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	1,175	-
ファイナンス・リース取引に係る資産の額	1,870	3,582
ファイナンス・リース取引に係る債務の額	2,073	3,885
資産除去債務に係る債務の額	530	5,130

## (リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引

## (借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

## (ア)有形固定資産

シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

## (イ)無形固定資産

ソフトウェアほかであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

## (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度(2020年3月31日)		
	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	6,244	3,973	2,270
その他	7	5	1
合計	6,251	3,978	2,272

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2021年3月31日)		
	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	6,244	4,285	1,958
その他	7	6	0
合計	6,251	4,291	1,959

## (2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	517	517
1年超	3,199	2,682
合計	3,717	3,199

## (3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
支払リース料	517	517
リース資産減損勘定の取崩額	-	-
減価償却費相当額	312	312
支払利息相当額	174	155

## (4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

## 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、残存価額を零とする定額法によっております。

## 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。

## 2. オペレーティング・リース取引

## (借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	27,644	31,060
1年超	524,467	568,111
合計	552,111	599,172

## (貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	31,359	44,513
1年超	107,178	203,589
合計	138,537	248,103

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入等）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、為替変動リスク・金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業投資有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

借入金及び社債は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

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ます。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. 会計方針に関する事項（8）重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、外貨建て予定取引に係る為替の変動リスクをヘッジするために為替予約を、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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、含まれておりません（（注）2.3）。

前連結会計年度（2020年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	97,644	97,644	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 (満期保有目的の債券)	9	10	0
(その他有価証券)	61,927	61,927	-
資産計	159,581	159,581	0
(1) 短期借入金	50,017	50,017	-
(2) コマーシャル・ペーパー	90,000	90,000	-
(3) 社債(1年以内償還予定の社債を含む)	220,000	218,767	1,232
(4) 長期借入金 (1年以内に返済する予定の長期借入金を含む)	1,001,025	1,005,437	4,412
負債計	1,361,042	1,364,222	3,180
デリバティブ取引( ) ヘッジ会計が適用されていないもの	(911)	(911)	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(325)	(325)	-

( ) 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、合計で正味の債務となる項目については( )で示しております。

当連結会計年度（2021年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	190,028	190,028	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 (その他有価証券)	79,972	79,972	-
資産計	270,000	270,000	-
(1) 短期借入金	43,797	43,797	-
(2) コマーシャル・ペーパー	-	-	-
(3) 社債(1年以内償還予定の社債を含む)	290,000	288,467	1,532
(4) 長期借入金 (1年以内に返済する予定の長期借入金を含む)	1,144,973	1,147,246	2,272
負債計	1,478,770	1,479,510	740
デリバティブ取引( ) ヘッジ会計が適用されているもの	(239)	(239)	-

( ) 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、合計で正味の債務となる項目については( )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

## 資産

## (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) 有価証券及び投資有価証券

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。

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

## 負債

## (1) 短期借入金、(2) コマーシャル・ペーパー

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。

## (3) 社債(1年以内償還予定の社債を含む)

これらの時価については、元利金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により算出しております。

## (4) 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(注記事項「デリバティブ取引関係」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。

## デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 下記の金融商品については市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、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。

(単位: 百万円)

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (2020年3月31日)	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (2021年3月31日)
営業投資有価証券	1,783	1,783
非上場株式等(流動)	12,733	11,666
非上場株式等(固定)	125,988	123,772
匿名組合出資金(流動)	9,889	7,448
匿名組合出資金(固定)	7,209	12,967

3. 下記の金融商品については市場価格がなく、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、上記表に含めておりません。

(単位: 百万円)

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (2020年3月31日)	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (2021年3月31日)
敷金及び保証金	89,553	91,310
長期預り敷金保証金	198,776	204,386



4. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
現金及び預金	97,644	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	9	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
其他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	11	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	97,665	-	-	-

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
現金及び預金	190,028	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
其他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	190,028	-	-	-

## 5. 社債及び長期借入金等の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	50,017	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	90,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	20,000	20,000	10,000	20,000	130,000
長期借入金	93,541	69,789	126,554	125,653	117,913	467,573
合計	253,558	89,789	146,554	135,653	137,913	597,573

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	43,797	-	-	-	-	-
社債	20,000	20,000	10,000	20,000	60,000	160,000
長期借入金	80,159	124,080	129,439	114,426	137,851	559,015
合計	143,956	144,080	139,439	134,426	197,851	719,015

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2020年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	10	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		9	10	0

当連結会計年度(2021年3月31日)

該当事項はありません。

## 2. その他有価証券

前連結会計年度(2020年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	60,894	48,177	12,717
	(2) 債券			
	国債・地方債等	11	10	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	60,905	48,188	12,717
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,021	1,178	157
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,021	1,178	157
合計		61,927	49,367	12,560

当連結会計年度（2021年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	79,919	53,648	26,271
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	79,919	53,648	26,271
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	53	53	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	53	53	-
合計		79,972	53,701	26,271

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるもの

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
その他有価証券		
営業投資有価証券	1,783	1,783
非上場株式等	37,258	37,119
匿名組合出資金	17,099	20,415

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

## 3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計	売却損の合計
(1) 株式	58	21	-
(2) その他	-	-	-
合計	58	21	-

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計	売却損の合計
(1) 株式	4,550	4,463	-
(2) その他	1,320	122	-
合計	5,870	4,586	-

#### 4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損619百万円(時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券619百万円)を計上しております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損151百万円(時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券127百万円)を計上しております。

## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

## 通貨関連

前連結会計年度(2020年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	直物為替先渡取引(NDF) 売建 インドネシアルピア	8,690	-	911	911

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(2021年3月31日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

## (1) 通貨関連

前連結会計年度(2020年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	13,772	13,772	471

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(2021年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	13,772	13,772	1,075

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

## (2) 金利関連

前連結会計年度(2020年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,099	15,024	796
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	254,044	205,598	( )

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

( ) 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。

当連結会計年度(2021年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,053	26,925	1,314
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	218,711	186,729	( )

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

( ) 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。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループでは、確定給付型の制度として、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設立型）を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。一部の連結子会社は退職給付制度の一部について確定拠出年金制度を採用しております。

なお、連結子会社の一部が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

## 2. 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

## 原則法

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	35,389百万円	35,995百万円
勤務費用	2,306	2,347
利息費用	229	233
数理計算上の差異の発生額	49	177
退職給付の支払額	1,997	2,304
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	117	-
退職給付債務の期末残高	35,995	36,095

## 簡便法

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	1,063百万円	1,028百万円
退職給付費用	198	165
退職給付の支払額	115	131
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	117	-
退職給付債務の期末残高	1,028	1,062

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
年金資産の期首残高	7,309百万円	7,199百万円
期待運用収益	225	223
数理計算上の差異の発生額	319	313
事業主からの拠出額	614	598
退職給付の支払額	629	643
年金資産の期末残高	7,199	7,692



## (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	9,011百万円	8,757百万円
年金資産	7,199	7,692
	1,811	1,064
非積立型制度の退職給付債務	28,012	28,401
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,824	29,465
退職給付に係る負債	30,023	29,732
退職給付に係る資産	199	266
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,824	29,465

## (4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
勤務費用	2,306百万円	2,347百万円
利息費用	229	233
期待運用収益	225	223
数理計算上の差異の費用処理額	388	468
過去勤務費用の費用処理額	38	34
簡便法で計算した退職給付費用	198	165
確定給付制度に係る退職給付費用	2,936	3,027

## (5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
過去勤務費用	38百万円	34百万円
数理計算上の差異	118	959
合計	156	993

## (6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
未認識過去勤務費用	203百万円	169百万円
未認識数理計算上の差異	1,810	851
合計	2,014	1,020

## (7) 年金資産に関する事項

## 年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
債券	39%	34%
株式	17	21
一般勘定	29	28
その他	15	17
合 計	100	100

## 長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

## (8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

## 主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
割引率	0.17～1.58%	0.07～1.58%
長期期待運用収益率	0.75～3.20%	0.75～3.20%
予想昇給率	1.85～7.47%	1.85～7.22%

## 3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度1,525百万円、当連結会計年度1,529百万円であります。

(税効果会計関係)

## 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

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
	百万円	百万円
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認	213	622
有価証券否認	2,508	2,517
固定資産償却否認	4,397	5,091
貸倒損失否認	115	71
未払費用否認	484	537
賞与引当金否認	3,907	3,664
退職給付に係る負債	8,755	8,679
税務上の繰越欠損金(注)2	10,737	17,820
未実現利益	1,024	1,211
固定資産減損損失否認	5,532	5,583
匿名組合出資損	21	85
連結子会社評価差額金	109	111
連結子会社未精算損失	283	-
未払事業税・事業所税	1,400	1,243
合併時資産再評価	7	7
資産除去債務	2,333	3,751
資産調整勘定	1,929	385
その他	8,048	7,129
繰延税金資産小計	51,809	58,514
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	6,802	13,242
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	13,161	13,211
評価性引当額小計(注)1	19,964	26,453
繰延税金資産合計	31,845	32,060
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	3,800	7,976
連結子会社評価差額金	28,031	26,476
固定資産圧縮積立金	2,423	2,285
土地権利変換認定損	1,118	1,118
資産除去債務に対応する有形固定資産	1,460	2,689
その他	2,193	2,828
繰延税金負債合計	39,027	43,375
繰延税金資産(負債)の純額	7,182	11,314

(注)1. 評価性引当額が6,489百万円増加しております。この増加の主な内容は、繰延税金資産につき全額回収不能と判断した連結子会社において、税務上の繰越欠損金等の発生に伴い評価性引当額を追加認識したことによるものであります。

## 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠 損金(1)	-	-	8	95	1,370	9,263	10,737
評価性引当額	-	-	-	66	1,260	5,476	6,802
繰延税金資産	-	-	8	29	110	3,786	(2)3,934

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金10,737百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産3,934百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠 損金(1)	-	-	-	120	1,168	16,531	17,820
評価性引当額	-	-	-	98	12	13,131	13,242
繰延税金資産	-	-	-	21	1,155	3,400	(2)4,578

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金17,820百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産4,578百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

繰延税金資産(負債)の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
固定資産 - 繰延税金資産	21,799	18,280
固定負債 - 繰延税金負債	28,982	29,595

## 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時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0	3.8
連結上の一時差異	1.0	-
住民税均等割	0.5	0.8
評価性引当額増減	3.7	15.2
のれん償却	2.7	4.1
持分法投資損益	0.0	0.1
役員賞与の損金不算入	0.1	0.2
その他	1.4	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.8	48.3

## (賃貸等不動産関係)

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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,596百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)、固定資産売却益は64百万円(特別利益に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,336百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)、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連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	816,148	834,454
期中増減額	18,306	3,823
期末残高	834,454	838,277
期末時価	1,091,527	1,103,565

(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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得、新規開業及び開業前計画中物件の進捗(58,970百万円)、主な減少額は不動産売却(18,641百万円)及び、販売用不動産への振替(19,059百万円)によるものであります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得及び新規開業(56,460百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替(33,013百万円)によるものであります。

3. 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(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額74,708百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額79,696百万円)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。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「都市事業」、「住宅事業」、「管理事業」、「仲介事業」、「ウェルネス事業」、「ハンズ事業」、「次世代・関連事業」の7つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- |              |   |
|--------------|---|
| (1) 都市事業     | オフィスビル・商業施設・再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営等          |
| (2) 住宅事業     | マンション・戸建住宅等の分譲                                      |
| (3) 管理事業     | マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等                              |
| (4) 仲介事業     | 不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等                                 |
| (5) ウェルネス事業  | 会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、都市型ホテル、フィットネスクラブ、シニア住宅等の分譲・運営等 |
| (6) ハンズ事業    | 住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売り                              |
| (7) 次世代・関連事業 | 海外事業・注文住宅等の建設請負業務等                                  |

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	286,340	136,159	171,108	128,829	113,842	95,646	31,270	-	963,198
セグメント間の内部売上高又は振替高	6,297	179	19,702	2,608	613	928	3,961	34,290	-
計	292,637	136,338	190,811	131,438	114,455	96,574	35,231	34,290	963,198
セグメント利益(損失)	52,525	8,541	8,729	15,220	3,474	243	1,361	8,062	79,312
セグメント資産	1,612,161	282,530	127,111	98,286	273,263	37,100	138,131	81,215	2,487,369
その他の項目									
減価償却費	16,458	858	1,561	1,573	9,442	1,568	89	792	32,345
のれんの償却額	1,008	-	1,897	-	0	-	1	2,513	5,421
持分法適用会社への投資額	2,339	-	-	192	-	-	97,306	779	100,617
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,621	1,663	2,401	2,761	11,688	2,153	77	991	136,359

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	607
全社費用	7,454
合計	8,062

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

(単位:百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	1,235,889
全社資産	1,154,674
合計	81,215

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	300,560	145,943	170,969	126,348	86,989	62,313	14,609	-	907,735
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4,338	378	13,857	2,067	648	840	2,057	24,188	-
計	304,898	146,322	184,826	128,416	87,638	63,153	16,667	24,188	907,735
セグメント利益(損失)	54,978	8,429	6,618	12,316	11,390	4,419	2,753	7,262	56,517
セグメント資産	1,791,452	284,148	117,838	99,213	272,540	32,870	134,765	80,531	2,652,296
その他の項目									
減価償却費	22,814	902	1,770	1,600	10,064	1,481	424	744	39,803
のれんの償却額	1,008	-	1,913	-	-	-	1	2,412	5,336
持分法適用会社への投資額	2,305	-	-	201	-	-	95,775	774	99,056
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	87,398	975	1,415	1,970	9,932	1,662	1,956	658	105,970

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	38
全社費用	7,224
合計	7,262

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

(単位:百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	1,263,299
全社資産	1,182,767
合計	80,531

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。



【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	-	-	2,910	626	-	-	3,537

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
減損損失	777	-	-	14	636	1,102	-	-	2,531

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
当期償却額	1,008	-	1,897	-	0	-	1	2,513	5,421
当期末残高	14,896	-	24,622	-	-	-	4	32,187	71,710

(注)「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	全社・消去	合計
当期償却額	1,008	-	1,913	-	-	-	1	2,412	5,336
当期末残高	13,888	-	22,683	-	-	-	2	29,799	66,373

(注)「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

## 【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 の 近親者	大隈 瑞穂	-	-	-	-	役員 の 近親者	住宅の 販売	54	-	-

(注) 1. 住宅の販売価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

3. 大隈瑞穂氏につきましては、取締役副会長大隈郁仁の近親者であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	811円04銭	829円50銭
1株当たり当期純利益	53円70銭	30円13銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	38,611	21,668
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(百万円)	38,611	21,668
期中平均株式数(千株)	719,040	719,198

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	594,246	608,723
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	10,956	12,050
(うち非支配株主持分)	(10,956)	(12,050)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	583,289	596,673
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	719,189	719,318

4. 「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」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含めております(前連結会計年度末369千株、当連結会計年度末237千株)。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」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含めております(前連結会計年度518千株、当連結会計年度358千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東急不動産 ホールディングス(株)	東急不動産(株) 第21回無担保社債 (注)2	2013.11.6	10,000 (10,000)	- (-)	0.639	なし	2020.11.6
東急不動産 ホールディングス(株)	第2回無担保社債 (注)2	2014.7.29	10,000	10,000	0.856	なし	2024.7.29
東急不動産 ホールディングス(株)	第3回無担保社債 (注)2	2015.6.23	10,000	10,000	0.968	なし	2025.6.23
東急不動産 ホールディングス(株)	第4回無担保社債 (注)2	2015.9.14	10,000 (10,000)	- (-)	0.371	なし	2020.9.14
東急不動産 ホールディングス(株)	第5回無担保社債 (注)2	2016.6.10	10,000	10,000 (10,000)	0.190	なし	2021.6.10
東急不動産 ホールディングス(株)	第6回無担保社債 (注)2	2016.6.10	10,000	10,000	0.780	なし	2031.6.10
東急不動産 ホールディングス(株)	第7回無担保社債 (注)2	2016.9.15	10,000	10,000	0.800	なし	2031.9.12
東急不動産 ホールディングス(株)	第8回無担保社債 (注)2	2016.12.16	10,000	10,000 (10,000)	0.180	なし	2021.12.16
東急不動産 ホールディングス(株)	第10回無担保社債 (注)2	2017.2.28	10,000	10,000	0.455	なし	2027.2.26
東急不動産 ホールディングス(株)	第11回無担保社債 (注)2	2017.5.31	10,000	10,000	0.160	なし	2022.5.31
東急不動産 ホールディングス(株)	第12回無担保社債 (注)2	2017.5.31	10,000	10,000	0.790	なし	2032.5.31
東急不動産 ホールディングス(株)	第13回無担保社債 (注)2	2017.7.31	10,000	10,000	0.410	なし	2027.7.30
東急不動産 ホールディングス(株)	第14回無担保社債 (注)2	2017.10.20	10,000	10,000	0.170	なし	2022.10.20
東急不動産 ホールディングス(株)	第15回無担保社債 (注)2	2017.10.20	10,000	10,000	0.780	なし	2032.10.20
東急不動産 ホールディングス(株)	第16回無担保社債 (注)2	2018.3.1	10,000	10,000	0.390	なし	2028.3.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第17回無担保社債 (注)2	2018.3.1	10,000	10,000	0.980	なし	2038.3.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第18回無担保社債 (注)2	2018.8.30	10,000	10,000	0.180	なし	2023.8.30
東急不動産 ホールディングス(株)	第19回無担保社債 (注)2	2018.8.30	10,000	10,000	0.455	なし	2028.8.30
東急不動産 ホールディングス(株)	第20回無担保社債 (注)2	2019.7.11	10,000	10,000	0.370	なし	2029.7.11
東急不動産 ホールディングス(株)	第21回無担保社債 (注)2	2019.7.11	10,000	10,000	0.880	なし	2039.7.11
東急不動産 ホールディングス(株)	第22回無担保社債 (注)2	2020.1.23	10,000	10,000	0.190	なし	2025.1.23
東急不動産 ホールディングス(株)	第23回無担保社債 (注)2	2020.3.11	10,000	10,000	0.700	なし	2040.3.9
東急不動産 ホールディングス(株)	第24回無担保社債 (注)2	2020.4.22	-	10,000	0.440	なし	2025.4.22
東急不動産 ホールディングス(株)	第25回無担保社債 (注)2	2020.4.22	-	10,000	0.600	なし	2030.4.22
東急不動産 ホールディングス(株)	第1回劣後社債 (注)2	2020.12.17	-	40,000	1.060	なし	2055.12.17
東急不動産 ホールディングス(株)	第2回劣後社債 (注)2	2020.12.17	-	30,000	1.240	なし	2060.12.17

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
合計	-	-	220,000 (20,000)	290,000 (20,000)	-	-	-

(注) 1. ( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

区分	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)
社債	20,000	20,000	10,000	20,000	60,000

#### 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	50,017	43,797	0.28	-
1年以内に返済予定の長期借入金	87,999	63,790	0.70	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	5,542	16,368	0.59	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,041	2,143	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	584,142	644,355	0.66	2022年4月 ~2031年2月
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	323,341	420,459	0.56	2022年9月 ~2040年2月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	17,978	20,280	-	2022年4月 ~2050年6月
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー(1年以内に返済予定)	90,000	-	-	-
合計	1,161,062	1,211,194	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金、ノンリコース長期借入金及びリース債務(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	31,053	46,072	69,775	91,536
ノンリコース長期借入金	93,027	83,367	44,651	46,315
リース債務	2,000	1,635	1,157	918

#### 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

## (2)【その他】

## 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益(百万円)	150,273	383,889	592,582	907,735
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額( )(百万円)	12,152	7,384	20,336	41,840
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額( )(百万円)	13,954	600	10,713	21,668
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( )(円)	19.40	0.84	14.90	30.13

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( )(円)	19.40	20.24	14.06	15.23

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,659	7,731
関係会社短期貸付金	186,098	102,883
その他	16,789	17,555
流動資産合計	204,546	118,170
固定資産		
有形固定資産	902	794
無形固定資産	795	655
投資その他の資産		
投資有価証券	5,815	7,122
関係会社株式	323,003	322,644
関係会社長期貸付金	905,951	1,021,946
その他	1,249	1,798
投資その他の資産合計	1,236,019	1,353,511
固定資産合計	1,237,717	1,354,962
繰延資産		
株式交付費	213	71
繰延資産合計	213	71
資産合計	1,442,477	1,473,204
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1245,458	1228,904
コマーシャル・ペーパー	90,000	-
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
引当金	107	125
その他	12,192	12,322
流動負債合計	357,758	251,351
固定負債		
社債	200,000	270,000
長期借入金	584,462	644,675
その他	463	745
固定負債合計	784,925	915,420
負債合計	1,142,684	1,166,772
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金		
資本準備金	32,562	32,562
その他資本剰余金	160,999	160,998
資本剰余金合計	193,561	193,560
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	27,730	33,804
利益剰余金合計	27,730	33,804
自己株式	522	435
株主資本合計	298,331	304,491
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,461	1,940
評価・換算差額等合計	1,461	1,940
純資産合計	299,792	306,431
負債純資産合計	1,442,477	1,473,204

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益		
受取配当金	15,499	16,777
金融収益	8,084	8,860
グループマネジメントフィー	4,461	4,891
その他の営業収益	256	313
営業収益合計	1 28,301	1 30,843
営業原価	1 6,155	1 7,596
営業総利益	22,146	23,246
販売費及び一般管理費	2 4,941	2 4,811
営業利益	17,204	18,435
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	1 241	1 230
その他	16	20
営業外収益合計	258	252
営業外費用		
支払利息	227	468
株式交付費償却	142	142
その他	0	0
営業外費用合計	369	610
経常利益	17,093	18,076
特別損失		
投資有価証券評価損	271	115
特別損失合計	271	115
税引前当期純利益	16,821	17,960
法人税、住民税及び事業税	429	326
法人税等調整額	9	47
法人税等合計	438	374
当期純利益	16,382	17,586

## 【営業原価明細書】

区分	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払利息	5,543	90.0	6,390	84.1
その他	611	10.0	1,206	15.9
計	6,155	100.0	7,596	100.0



## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			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	
		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 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	77,562	32,562	160,999	193,561	22,860	22,860	628	293,354	2,540	295,895
当期変動額										
剰余金の配当					11,512	11,512		11,512		11,512
当期純利益					16,382	16,382		16,382		16,382
自己株式の取得							0	0		0
自己株式の処分			0	0			107	107		107
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）									1,079	1,079
当期変動額合計	-	-	0	0	4,869	4,869	106	4,976	1,079	3,897
当期末残高	77,562	32,562	160,999	193,561	27,730	27,730	522	298,331	1,461	299,792

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			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	
		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 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	77,562	32,562	160,999	193,561	27,730	27,730	522	298,331	1,461	299,792
当期変動額										
剰余金の配当					11,512	11,512		11,512		11,512
当期純利益					17,586	17,586		17,586		17,586
自己株式の取得							1	1		1
自己株式の処分			0	0			87	87		87
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）									479	479
当期変動額合計	-	-	0	0	6,073	6,073	86	6,159	479	6,639
当期末残高	77,562	32,562	160,998	193,560	33,804	33,804	435	304,491	1,940	306,431

【注記事項】

(重要な会計方針)

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

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

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

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

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

(1) 株式交付費

3年で定額法により償却しております。

(2) 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。

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) ヘッジの有効性評価の方法

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。

(重要な会計上の見積り)

投資有価証券及び関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当事業年度
投資有価証券	7,122
関係会社株式	322,644
投資有価証券評価損	115

(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

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。

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、投資先の業績及び実質価額です。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

投資先の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。

(表示方法の変更)

(「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、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(役員向け株式交付信託制度)

当社は、2017年6月28日開催の第4回株主総会の決議に基づき、2017年8月21日より、取締役(社外取締役を除きます。)及び委任契約を締結している執行役員(以下、「取締役等」といいます。)並びに当社子会社の取締役等(以下、「対象取締役等」といいます。)に対して、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、株式報酬制度(以下、「本制度」といいます。)を導入しております。

(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を通じて取得され、当社グループ各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対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度です。

(2) 信託に残存する自社の株式

当社は、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。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、244百万円及び369,050株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、157百万円及び237,750株です。

## (貸借対照表関係)

## 1. 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	3,508百万円	3,900百万円
短期金銭債務	118,749	122,379

## (損益計算書関係)

1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	28,301百万円	30,843百万円
営業費用	864	829
営業取引以外の取引高	95	94

2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。なお、一般管理費に属する費用の割合が100%であります。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給与・賞与・手当	957百万円	1,026百万円
賞与引当金繰入額	57	57
退職給付費用	47	53
諸手数料	1,309	1,437
宣伝費	240	167
減価償却費	480	510

## (有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2020年3月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額323,003百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2021年3月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額322,644百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

## ( 税効果会計関係 )

## 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

	前事業年度 ( 2020年 3 月31日 )	当事業年度 ( 2021年 3 月31日 )
繰延税金資産		
賞与引当金否認	17百万円	17百万円
未払事業税	66	-
LPS投資損失	29	32
投資有価証券評価損	3	3
その他	30	54
繰延税金資産小計	145	107
評価性引当額	51	60
繰延税金資産合計	94	47
繰延税金負債		
未収事業税	- 百万円	0百万円
その他有価証券評価差額金	528	739
株式評価差額金	17	17
繰延税金負債合計	545	757
繰延税金資産 ( 負債 ) の純額	451	710

## 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時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 ( 2020年 3 月31日 )	当事業年度 ( 2021年 3 月31日 )
法定実効税率	30.6%	30.6%
( 調整 )		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	28.3	28.7
その他	0.3	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.6	2.0

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)
有形 固定資産	建物	203	38	-	9	232	14
	工具器具備品	695	32	-	195	532	353
	リース資産	3	33	-	7	30	14
	計	902	104	-	212	794	382
無形 固定資産	ソフトウェア	763	154	-	298	620	1,205
	ソフトウェア仮勘定	9	35	9	-	35	-
	その他	22	-	21	0	0	0
	計	795	190	31	298	655	1,206

## 【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
賞与引当金	57	57	57	57
役員賞与引当金	50	67	50	67

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで																																										
定時株主総会	6月中																																										
基準日	毎事業年度の最終日の翌日から3か月以内																																										
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日																																										
1単元の株式数	100株																																										
単元未満株式の買取り及び買増し																																											
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部																																										
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社																																										
取次所	-																																										
買取・買増手数料	無料																																										
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。 <a href="https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp">https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp</a>																																										
株主に対する特典	<p>1. 「株主様ご優待券」 当社グループが運営しているリゾート施設や都市型ホテル、フィットネスクラブ等を優待料金にてご利用いただける優待券です。年2回発行しております。 発行枚数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">優待券の種類</th> <th rowspan="2">利用施設</th> <th colspan="4">保有株式数と発行枚数(半期)</th> </tr> <tr> <th>100株以上 500株未満</th> <th>500株以上 1,000株未満</th> <th>1,000株以上 5,000株未満</th> <th>5,000株以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ご宿泊優待券</td> <td>リゾートホテル</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">ご宿泊優待 共通券</td> <td>東急ステイ</td> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">4</td> <td rowspan="3">6</td> <td rowspan="3">12</td> </tr> <tr> <td>旧軽井沢K I K Y Oキュリオ・ コレクションbyヒルトン</td> </tr> <tr> <td>nol kyoto sanjo</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">スポーツご優待 共通券</td> <td>パラオ パシフィック リゾート</td> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">4</td> <td rowspan="3">6</td> <td rowspan="3">12</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ場</td> </tr> <tr> <td>スキー場 東急スポーツオアシス</td> </tr> <tr> <td>お買物 優待カード</td> <td>東急ハンズ (3月末日基準日のみ)</td> <td>-</td> <td>1 (5%割引)</td> <td>1 (5%割引)</td> <td>1 (10%割引)</td> </tr> </tbody> </table>					優待券の種類	利用施設	保有株式数と発行枚数(半期)				100株以上 500株未満	500株以上 1,000株未満	1,000株以上 5,000株未満	5,000株以上	ご宿泊優待券	リゾートホテル	1	2	4	8	ご宿泊優待 共通券	東急ステイ	2	4	6	12	旧軽井沢K I K Y Oキュリオ・ コレクションbyヒルトン	nol kyoto sanjo	スポーツご優待 共通券	パラオ パシフィック リゾート	2	4	6	12	ゴルフ場	スキー場 東急スポーツオアシス	お買物 優待カード	東急ハンズ (3月末日基準日のみ)	-	1 (5%割引)	1 (5%割引)	1 (10%割引)
優待券の種類	利用施設	保有株式数と発行枚数(半期)																																									
		100株以上 500株未満	500株以上 1,000株未満	1,000株以上 5,000株未満	5,000株以上																																						
ご宿泊優待券	リゾートホテル	1	2	4	8																																						
ご宿泊優待 共通券	東急ステイ	2	4	6	12																																						
	旧軽井沢K I K Y Oキュリオ・ コレクションbyヒルトン																																										
	nol kyoto sanjo																																										
スポーツご優待 共通券	パラオ パシフィック リゾート	2	4	6	12																																						
	ゴルフ場																																										
	スキー場 東急スポーツオアシス																																										
お買物 優待カード	東急ハンズ (3月末日基準日のみ)	-	1 (5%割引)	1 (5%割引)	1 (10%割引)																																						



株主に対する特典	発行時期										
	発行時期	基準日	備考								
	6月末	3月末日	お買物優待カードは3月末日基準日のみ発行								
	12月上旬	9月末日	-								
<p>2. 継続保有株主優遇制度</p> <p>500株以上、3年以上継続して保有されている株主さまに、対象期間の保有株式数に応じて、当社グループの東急ハンズの商品を中心に、リゾートホテルやスキー場、ゴルフ場でご利用可能な施設利用券、当社グループの通販サイト「逸品おとりよせ」より厳選した食品や、寄付などをお選びいただけるカタログギフトを贈呈いたします。</p> <p>贈呈区分</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保有株式数</th> <th>贈呈品</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500株以上1,000株未満</td> <td>カタログギフト(2,000円相当)</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上5,000株未満</td> <td>カタログギフト(5,000円相当)</td> </tr> <tr> <td>5,000株以上</td> <td>カタログギフト(10,000円相当)</td> </tr> </tbody> </table> <p>継続保有期間の算出は、当社の株主名簿に、同一株主番号で、当該3月末日割当日を含む直近7回の割当日(3月末日、9月末日)に継続して記載された株主さまに対し、その7回の割当日に保有されていた最小株式数に応じてカタログギフトを贈呈いたします。年1回、6月末に贈呈しております。</p>				保有株式数	贈呈品	500株以上1,000株未満	カタログギフト(2,000円相当)	1,000株以上5,000株未満	カタログギフト(5,000円相当)	5,000株以上	カタログギフト(10,000円相当)
保有株式数	贈呈品										
500株以上1,000株未満	カタログギフト(2,000円相当)										
1,000株以上5,000株未満	カタログギフト(5,000円相当)										
5,000株以上	カタログギフト(10,000円相当)										

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- 1 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- 2 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- 3 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 4 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第7期)(自2019年4月1日至2020年3月31日) 2020年6月25日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2020年6月25日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第8期第1四半期)(自2020年4月1日至2020年6月30日) 2020年8月11日関東財務局長に提出

(第8期第2四半期)(自2020年7月1日至2020年9月30日) 2020年11月11日関東財務局長に提出

(第8期第3四半期)(自2020年10月1日至2020年12月31日) 2021年2月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2020年6月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

2021年3月5日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

2020年10月2日関東財務局長に提出

2020年6月30日提出の臨時報告書(株主総会における議決権行使の結果)に係る訂正報告書であります。

(6) 発行登録書(社債)及びその添付書類

2020年4月16日関東財務局長に提出

2020年12月9日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

2020年6月30日関東財務局長に提出

2020年10月5日関東財務局長に提出

2020年11月9日関東財務局長に提出

2021年3月5日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年6月18日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也 印

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンド等を譲受人とした不動産売却取引	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、不動産ファンド等（特別目的会社、継続的な取引関係がある不動産ファンド及び取引先）を譲受人とした不動産売却取引を行っている。当連結会計年度の営業収益907,735百万円のうち、主に都市、住宅セグメント売上高に不動産ファンド等に対する不動産売却による収益が含まれている。</p> <p>一般的に、不動産売却取引は、取引条件の個別性が高く、かつ、取引金額が多額となる。特に譲受人が不動産ファンド等である場合には、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、譲受人に対する出資等を通じて、当該不動産に継続的に関与することで、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になることがある。この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について収益又は売却益の認識が行われるリスクがある。また、譲受人が不動産ファンド等である場合には、取引価額を恣意的に調整することで、不適切な収益又は売却益の認識が行われるリスクや損失計上の回避が行われるリスクがある。</p> <p>よって、当監査法人は、不動産ファンド等との不動産売却取引を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産ファンド等との不動産売却取引においてリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していることを検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却取引及び今後の継続的関与の有無とその内容を理解するため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録を閲覧した。</li> <li>・買戻しに関する契約条件の有無を含め、取引条件を把握し検討するため、売買契約書や覚書を閲覧し、経営管理者及び担当部署への質問を行った。</li> <li>・取引金額を検討するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。また、不動産鑑定評価の基礎となる将来キャッシュ・フローや割引率について、周辺取引事例や外部機関が公表した賃料、利回りに関する情報との比較を行った。</li> <li>・譲受人の事業内容、会社との関係を把握するため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録やウェブサイト等の外部情報を閲覧した。</li> <li>・引渡しの事実を評価するため、入金証憑や登記簿謄本等を閲覧した。</li> </ul>

大規模な不動産の開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、不動産の開発事業を行っており、当該事業に関連して保有する資産を、連結貸借対照表上、主に土地、建設仮勘定等の固定資産として計上している。また、関連会社が不動産の開発事業を行う場合には連結貸借対照表上、投資有価証券として計上している。これらの金額は、当連結会計年度末の連結貸借対照表における有形固定資産1,180,549百万円、投資有価証券216,712百万円に含まれており、今後開発の進捗に応じて増加していく。</p> <p>不動産の開発事業には、投資決定後に計画変更が生じ、投資した資金の回収ができないリスク等が存在する。計画変更を生じさせるリスクとして、具体的には、他の地権者の合意がとれないリスク、自治体から開発許可を得ることができないリスク、建設工事が遅延するリスク、建設工事コストが上昇するリスク及びテナント誘致が計画どおりに進捗しないリスクが存在する。また、新型コロナウイルス感染症等の発生が建設工事やテナント誘致活動に影響を及ぼすリスクもある。</p> <p>特に大規模な不動産の開発事業においては、開発期間が長期に亘るため不確実性が高く、投資額も多額となることから、減損損失を計上した場合の金額的重要性も大きくなる。</p> <p>ここで、不動産の開発事業に関連する固定資産については、開発期間中も減損会計を適用する必要があるが、減損の兆候の把握においては、上記のような計画変更を生じさせるリスクにより判断が複雑になることから、計上すべき減損損失が計上されない可能性がある。</p> <p>よって当監査法人は、大規模な不動産の開発事業に関連する固定資産の開発期間における減損会計の適用を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、一定の金額規模を上回る大規模な不動産の開発事業に関連する固定資産の開発期間における減損会計の適用において、減損の兆候の有無を適切に把握するため、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロジェクト別の事業計画及びその進捗状況を理解するため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録の閲覧を行った。また、他の地権者及び自治体との協議の状況、都市計画や権利変換計画の申請及び認可の状況等事業の進捗を把握し、新型コロナウイルス感染症による影響を把握するため、経営管理者及び担当部署への質問を行った。さらに、その回答について、行政からの通知、再開発組合が作成した文書、関連する行政のホームページやウェブサイト等の外部情報との整合性の検討を行った。</li> <li>・現場視察を行い、上記閲覧や質問の結果との整合性の検討を行った。また、把握した事業進捗の理解に基づき、事業が当初の計画に比べ著しく滞っているかの検討を行った。</li> <li>・プロジェクト別の収支予想における開発後のテナント賃料や稼働率、建設工事コスト等を検証するため、経営管理者及び担当部署への質問を行い、類似の事例や過去の開発実績等と比較した。また、プロジェクト別の収支予想が変更された場合には、変更前の収支予想と比較し著しく下方に乖離していないかの検討等を行った。</li> <li>・開発事業の進捗に伴い工事契約やテナントとの賃貸契約が締結された場合には、契約書等を閲覧し、プロジェクト別の収支予想に反映された賃料及び契約期間と契約書等の内容を照合した。</li> </ul>

### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

### < 内部統制監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急不動産ホールディングス株式会社の2021年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、東急不動産ホールディングス株式会社が2021年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

## 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

2021年6月18日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳 印指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也 印

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第8期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社の2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

当監査法人は、監査報告書において報告すべき監査上の主要な検討事項はないと判断している。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。