

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】

① 【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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※6, ※7 97,644	※6, ※7 190,028
受取手形及び売掛金	35,940	41,842
有価証券	※1 24,417	※1 20,899
商品	13,501	12,116
販売用不動産	※6, ※7, ※9 287,345	※6, ※7, ※9 343,715
仕掛販売用不動産	※9 366,591	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
流動資産合計	889,046	1,004,980
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 468,156	※2 562,827
減価償却累計額	△195,206	△208,082
建物及び構築物（純額）	※6, ※7 272,950	※6, ※7 354,745
土地	※5, ※6, ※7 728,712	※5, ※6, ※7 703,295
建設仮勘定	112,966	78,156
その他	※2 84,885	※2 96,873
減価償却累計額	△48,126	△52,521
その他（純額）	36,759	44,351
有形固定資産合計	※9 1,151,389	※9 1,180,549
無形固定資産		
借地権	※6, ※7, ※9 22,646	※6, ※7 23,153
のれん	71,710	66,373
その他	18,679	20,164
無形固定資産合計	113,036	109,691
投資その他の資産		
投資有価証券	※3, ※6, ※7 195,125	※3, ※6 216,712
長期貸付金	※6 1,307	※6 1,267
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
投資その他の資産合計	333,684	357,004
固定資産合計	1,598,109	1,647,245
繰延資産		
株式交付費	213	71
繰延資産合計	213	71
資産合計	2,487,369	2,652,296

(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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,783	56,714
短期借入金	※6,※7,※8 143,558	※6,※7,※8 123,956
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
固定負債		
社債	200,000	270,000
長期借入金	※6,※7 907,483	※6,※7 1,064,814
繰延税金負債	28,982	29,595
再評価に係る繰延税金負債	※5 4,980	※5 4,980
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	※6 33,665	※6 40,923
固定負債合計	1,412,507	1,644,547
負債合計	1,893,123	2,043,573
純資産の部		
株主資本		
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
その他の包括利益累計額		
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	※5 8,067	※5 9,903
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
純資産合計	594,246	608,723
負債純資産合計	2,487,369	2,652,296

②【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

③【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

④【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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,660	100,411
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△147,223	△116,031

(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)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,077	108,344
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)メディア 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

①算出方法

収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定し、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって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。

②主要な仮定

棚卸資産の評価における重要な仮定は、売却市場における市場価値です。

③翌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

①算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。

②主要な仮定

減損の兆候の判定、将来キャッシュ・フローの見積り及び回収可能価額の算定における重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づいたオフィスや商業施設のテナント賃料や稼働率、リゾート施設の単価や稼働率、及び割引率です。また、開発事業において減損の兆候の有無の判定や将来キャッシュ・フローの見積りを行うにあたっての事業計画における仮定として、地権者や自治体との交渉状況、開発期間、建設工事コスト、開発後のテナント賃料や稼働率等があります。

③翌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

①算出方法

時価のある有価証券については時価法を、時価のない有価証券については原価法等を採用しております。また、時価のある有価証券については、期末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には合理的な反証のない限り、回復する見込みがないものとして減損処理を行い、30%から50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。他方、時価のない有価証券については、実質価額が取得原価に比べて50%以上下落した場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き減損処理を行っております。

②主要な仮定

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

③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、当社が抛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㈱	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㈱及び伊豆観光開発㈱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㈱ 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㈱ 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株が、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

① 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。

② 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

① 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。

② 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。

③ 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	—	—	—	—
その他有価証券の 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	—	—	—	—
その他有価証券の 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			
	① 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			
	① 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

① 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

② 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
非積立型制度の退職給付債務	1,811	1,064
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	28,012	28,401
退職給付に係る負債	29,824	29,465
退職給付に係る資産	30,023	29,732
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△199	△266
	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

① 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

② 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。

2. 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。
3. 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。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末首残高 (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㈱	東急不動産㈱ 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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	第1回劣後社債 (注) 2	2020. 12. 17	—	40,000	1.060	なし	2055. 12. 17

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (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)	第2回劣後社債 (注) 2	2020.12.17	—	30,000	1.240	なし	2060.12.17
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	当期末残高 (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】

①【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)
資産の部		
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	※1 6,789	※1 7,555
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
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 245,458	※1 228,904
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	※1 2,192	※1 2,322
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
純資産の部		
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

②【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

③【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		
		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		
		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

①算出方法

時価のある有価証券については時価法を、時価のない有価証券については原価法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。

②主要な仮定

時価のない有価証券の評価における重要な仮定は、投資先の業績及び実質価額です。

③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。

④【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。