

2014年6月6日

株 主 各 位

第1回定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

当社は、第1回定時株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、以下の事項につきましては、法令および当社定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.tokyu-land.co.jp/>) に掲載することにより株主の皆様提供しております。

連結注記表…………… 1～10頁

個別注記表…………… 11～14頁

東急不動産ホールディングス株式会社

連結注記表

[連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記]

(追加情報)

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(株)、(株)東急コミュニティーおよび東急リバブル(株)の完全親会社として設立されました。

共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産(株)の連結計算書類を引き継いで作成しております。

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社

98社

[東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ホームズ、(株)東急ハンズ 他]

東急不動産(株)は共同株式移転のため、匿名組合OB-1、匿名組合RB-4及び匿名組合ピオネーロは新たに出資したため、ハンズラボ(株)、(株)アルベログランデは新設したため、TLC US Corporationは重要性が増したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、堂ヶ島マリン(株)は株式売却のため、(株)TH販売は会社清算のため、匿名組合モモ・ホールディングスは関与資産を売却し重要性が乏しくなったため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

なお、匿名組合SSG9は、当連結会計年度において新たに出資し連結子会社としましたが、関与資産を売却し重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除外しております。

非連結子会社

13社

[(株)東急住生活研究所、(株)石勝グリーンメンテナンス 他]

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) 持分法適用関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法適用会社

5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PT.DARSANA TEMPA INTERNASIONALを設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法非適用会社の数及び主要な会社等の名称

持分法非適用会社

非連結子会社

13社

[(株)東急住生活研究所、(株)石勝グリーンメンテナンス 他]

関連会社

27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]

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、持分法を適用しておりません。

(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社の決算日が連結決算日と異なるものは以下のとおりとなっております。

青島魯潤置業有限公司(決算日12月31日)、金牛投資有限公司(決算日12月31日)、(株)メディヴァ(決算日12月31日)、PT.DARSANA TEMPA INTERNASIONAL(決算日12月31日)

また、連結計算書類の作成にあたっては、各社の決算日現在の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以下のとおりとなっております。

匿名組合1社（決算日9月30日）、匿名組合1社（決算日11月30日）、在外連結子会社5社及び匿名組合等8社（決算日12月31日）、匿名組合等5社（決算日1月31日）、匿名組合等19社（決算日2月28日）

クレイン特定目的会社の決算については、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。また、匿名組合アルカディアエイチティーの決算については、2月28日現在で、匿名組合OB-1については12月31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。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

連結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「売上高」又は「売上原価」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) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(ウ) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

団地ごと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日以降に取得した建物及びその他一部の資産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 3～65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) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(イ) 創立費

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) 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。

(エ) 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。

(オ) 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。

(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、期間定額基準によっております。

(イ) 数理計算上の差異、過去勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理方法

会計基準変更時差異（12,560百万円）については、東急不動産(株)およびその連結子会社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,453百万円、並びに(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。

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（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することとしております。

ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。

過去勤務債務は、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（10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することとしております。

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 2012年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 2012年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を当連結会計年度末より適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が25,722百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が3,072百万円減少しております。

なお、1株当たりの純資産額は5円5銭減少しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

(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

(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並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数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

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例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。

(9) その他連結計算書類作成のための重要な事項

(ア) 消費税等の会計処理方法

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。

(イ) 連結納税

共同株式移転の結果、2013年10月1日より連結納税制度を適用しておりません。

5. のれんの償却に関する事項

のれんは、その効果の発現する期間（1～20年）を見積もり、定額法により均等償却しております。

[連結貸借対照表に関する注記]

1. 有価証券に係る注記

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の出資金は次のとおりであります。

匿名組合出資金 184百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 194,424百万円

3. 圧縮記帳

有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

圧縮記帳累計額

建物及び構築物等 4,516百万円

4. 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。

投資有価証券 6,332百万円

5. 担保に供している資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

土地 552,382百万円

建物及び構築物 82,796百万円

販売用不動産 25,866百万円

借地権 705百万円

長期貸付金 264百万円

投資有価証券 125百万円

計 662,141百万円

この他に宅地建物取引業法等に基づく営業保証金として次のものを供託しております。

現金及び預金 542百万円

投資有価証券 1,456百万円

計 1,998百万円

(2) 担保付債務額

短期借入金 7,066百万円

長期借入金 349,073百万円

固定負債その他 569百万円

計 356,709百万円

また、連結子会社である特定目的会社1社は、資産の流動化に関する法律（1998年法律第105号）第128条の規定に基づき、保有資産（(1)の担保に供している土地2,998百万円、建物及び構築物1,057百万円を含む）を特定社債200百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。

6. 保証債務

保 証 先	保 証 金 額	保 証 債 務 の 内 容
東急ホームローン利用者	9,964百万円	借 入 金
つなぎ融資利用者	628百万円	〃
三幸地所株式会社	860百万円	〃
会員権ローン利用者	120百万円	〃
従業員住宅借入金利用者	66百万円	〃
計	11,639百万円	

7. 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

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。

8. 保有目的の変更

当事業年度において、有形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産の期末残高のうち11,118百万円を「販売用不動産」に振替えております。

[連結損益計算書に関する注記]

減 損 損 失

当連結会計年度において、当社グループは以下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、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ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ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（6,767百万円）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測定しております。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。

保 有 会 社	主 な 用 途	種 類	場 所	減 損 損 失
子 会 社	貸 貸 資 産 リゾート施設等	土 地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	6,767百万円

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 当連結会計年度末日における発行済株式数 640,830,974株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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(株)、(株)東急コミュニティーおよび東急リパブル(株)の完全親会社として設立されたため、配当金の支払額は旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産(株)において決議された金額であります。

2013年6月26日の定時株主総会において、次のとおり決議しました。

配当金の総額	1,858百万円
1株当たり配当額	3.5円
基準日	2013年3月31日
効力発生日	2013年6月27日

2013年11月8日開催の取締役会において、次のとおり決議しました。

配当金の総額	1,857百万円
1株当たり配当額	3.5円
基準日	2013年9月30日
効力発生日	2013年12月6日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

次のとおり決議を予定しております。

配当金の総額	2,752百万円
1株当たり配当額	4.5円
基準日	2014年3月31日
効力発生日	2014年6月27日

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入等により資金を調達しております。

受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクは、与信管理を行い、リスクの低減を図っております。

また、投資有価証券のうち、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の使途は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。

なお、デリバティブは、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当連結会計年度末における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、次表には含めておりません（(注) 2、3参照）。

	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	93,070	93,070	—
(2) 有価証券及び投資有価証券			
(満期保有目的の債券)	1,450	1,460	10
(その他有価証券)	35,821	35,821	—
(3) 短期借入金	(79,441)	(79,441)	—
(4) 社債（1年以内償還予定の社債を含む）	(70,200)	(70,600)	(400)
(5) 長期借入金 (1年以内に返済する長期借入金を含む)	(841,374)	(846,144)	(4,770)
(6) デリバティブ取引	(381)	(381)	—

(※) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 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。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 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。

(5) 長期借入金（1年以内に返済する長期借入金を含む）

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。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（下記(6)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。

(6) デリバティブ取引

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。また時価の算定は取引先金融機関より提示された金額等に基づいております。

なお、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。（上記(5)参照）

(注) 2. 特定目的会社に対する優先出資証券（連結貸借対照表計上額717百万円）、非上場株式等（連結貸借対照表計上額17,358百万円）、及び匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額 有価証券184百万円及び投資有価証券1,812百万円）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。

(注) 3. 敷金及び保証金（連結貸借対照表計上額58,099百万円）及び長期預り敷金保証金（連結貸借対照表計上額167,971百万円）は、市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であり、かつ金額の重要性も小さいことから、上記表に含めておりません。

[企業結合等に関する注記]

1. 共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

(ア) 企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

(イ) 結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス(株)

(ウ) 結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社 東急不動産(株)（総合不動産業）
株東急コミュニティー（総合不動産管理業）
東急リバブル(株)（総合不動産流通業）

(エ) 企業結合日

2013年10月1日

(オ) その他取引の概要に関する事項

当社グループは東急不動産(株)が2011年11月に策定した中期経営計画（2011年度～2013年度）において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。

持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2008年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日)に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

(3) 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	企業結合日に交付した当社の普通株式の時価	81,711百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	365百万円
取得原価		82,076百万円

(4) 株式の種類別の移転比率およびその算定方法ならびに交付した株式数

(ア) 株式の種類別の移転比率

東急不動産(株)の普通株式1株に対して当社の普通株式1株を、(株)東急コミュニティーの普通株式1株に対して当社の普通株式4.77株を、東急リバブル(株)の普通株式1株に対して当社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。

(イ) 株式移転比率の算定方法

複数のフィナンシャル・アドバイザーに株式移転比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

(ウ) 交付した株式数

700,560,974株

(5) 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(ア) 発生したのれん金額

46,934百万円

(イ) 発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(ウ) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

2. 共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

(ア) 結合当事企業の名称およびその事業の内容

結合当事企業の名称	(株)東急ハンズ
事業の内容	小売業

(イ) 企業結合日

2013年12月26日

(ウ) 企業結合の法的形式

少数株主からの株式取得(追加取得)

(エ) 結合後企業の名称

変更はありません。

(オ) その他取引の概要に関する事項

当社グループ一体運営に向けたガバナンス強化等を目的とし、少数株主が保有する無議決権株式のすべてを連結子会社である東急不動産(株)が取得し、完全子会社化するものであります。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2008年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日)に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

(3) 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	現金及び預金	4,400百万円
取得原価		4,400百万円

(4) 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(ア) 発生したのれん金額

1,417百万円

(イ) 発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(ウ) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

3. 共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

(ア) 対象となった事業の名称

東急不動産(株)において発行した社債に係る権利義務

(イ) 企業結合日

2014年3月20日

(ウ) 企業結合の法的形式

東急不動産(株)を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

(エ) 結合後企業の名称

変更はありません。

(オ) その他取引の概要に関する事項

a. 本件分割の目的

当社は、2013年10月1日付で、東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー及び東急リバブル(株)により、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、東急不動産(株)において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を当社に一元化したものです。

b. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、当社は東急不動産(株)に対し、対価を交付しません。

c. 承継する権利義務

本件分割に際し、当社が東急不動産(株)から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して東急不動産(株)が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘 柄	発行額 (残高)	償還期限
第15回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2015年10月28日
第16回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2016年9月15日
第17回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2017年3月2日
第18回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2017年7月27日
第19回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2017年11月2日
第20回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2018年11月6日
第21回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	2020年11月6日

東急不動産(株)は本件分割の効力発生日である2014年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、当社が承継する債務については、当社による免責的債務引受けの方法によるものとします。

d. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2008年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

[賃貸等不動産に関する注記]

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。2014年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は25,295百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は91百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は62百万円（特別損失に計上）、減損損失は5,524百万円（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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額 (百 万 円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
当連結会計年度期首 残	当 連 結 会 計 年 度 増 減 額	当 連 結 会 計 年 度 末 残	
757,577	△95,439	662,138	706,423

(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。

(注) 2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得（39,443百万円）、主な減少額は不動産売却（117,161百万円）及び、販売用不動産への振替等（10,895百万円）によるものであります。

(注) 3. 当連結会計年度末の時価は、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。

(注) 4. 開業前計画中物件（連結貸借対照表計上額277,485百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

[1株当たり情報に関する注記]

1. 1株当たり純資産額	598円73銭
2. 1株当たり当期純利益	41円61銭

個別注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

貸借対照表及び損益計算書の作成にあたって採用した会計処理の原則及び手続は、次のとおりであります。

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

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

創立費

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。

[貸借対照表に関する注記]

1. 関係会社に対する短期金銭債権

1,917百万円

2. 関係会社に対する短期金銭債務

61,965百万円

3. 有形固定資産の減価償却累計額

0百万円

[損益計算書に関する注記]

関係会社との取引高

売上高

6,169百万円

仕入高

158百万円

[株主資本等変動計算書に関する注記]

当事業年度の末日における自己株式数

29,117,492株

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

繰延税金資産

賞与引当金損金算入限度超過額	11百万円
未払事業税	21百万円
その他	4百万円
繰延税金資産合計	37百万円

繰延税金負債

繰延税金負債合計	—
繰延税金資産の純額	37百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	38.0%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△37.8%
住民税均等割	0.1%
税率変更に伴う期末繰延税金資産の減額修正	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.5%

3. 実効税率の変更

2014年3月31日付で「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(2011年法律第117号)の廃止が公布され、2014年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、38.01%から35.64%に変更となります。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

[企業結合等に関する注記]

1. 共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

(ア) 企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

(イ) 結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

(ウ) 結合当事企業の名称及び事業内容

株式移転完全子会社 東急不動産株式会社(総合不動産業)
株式会社東急コミュニティー(総合不動産管理業)
東急リバブル株式会社(総合不動産流通業)

(エ) 企業結合日

2013年10月1日

(オ) その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が2011年11月に策定した中期経営計画(2011年度～2013年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2008年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

2. 共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

(ア) 対象となった事業の名称

東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）において発行した社債に係る権利義務

(イ) 企業結合日

2014年3月20日

(ウ) 企業結合の法的形式

東急不動産を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

(エ) 結合後企業の名称

変更はありません。

(オ) その他取引の概要に関する事項

・本件分割の目的

当社は、2013年10月1日付で、東急不動産、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社により、共同株式移転の方法によって設立されました。

今回、東急不動産において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を当社に一元化したものです。

・吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、当社は東急不動産に対し、対価を交付しません。

・承継する権利義務

本件分割に際し、当社が東急不動産から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して東急不動産が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘 柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2015年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2016年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2020年11月6日

東急不動産は本件分割の効力発生日である2014年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、当社が承継する債務については、当社による免責的債務引受けの方法によるものとします。

・吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2008年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2008年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

[関連当事者との取引に関する注記]

(単位 百万円)

属性	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	東急不動産(株)	直接 100%	事業活動の 経営管理等	キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の貸付(注3)	-	未収収益	361
				資金の貸付(注4)	387,542		
				資金の貸付	70,000	関係会社 短期貸付金	133,960
				貸付金の回収	44,090	関係会社 長期貸付金	340,945
				金融収益	1,605		
				金融費用	2		
				受取配当金	1,200		
経営指導料	1,181	売掛金	1,241				
自己株式の取得	89,766						
子会社	(株)東急コミュニティー	直接 100%	事業活動の 経営管理等	資金の貸付(注4)	29,000		
				貸付金の回収	5,000	関係会社 短期貸付金	5,400
				キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の借入(注3)	-	関係会社 長期貸付金	18,600
				金融収益	71	短期借入金	5,500
				金融費用	2	未収収益	0
				受取配当金	900		
子会社	東急リバブル(株)	直接 100%	事業活動の 経営管理等	キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の借入(注3)	-	短期借入金	20,000
				受取配当金	900		
子会社	(株)東急ハンズ	間接 100%	事業活動の 経営管理等	金融費用	8		
				キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の貸付(注3)	-	関係会社 短期貸付金	8,750
子会社	TLCゴルフリゾート(株)	間接 99.9%	事業活動の 経営管理等	金融収益	10		
子会社	TLCゴルフリゾート(株)	間接 99.9%	事業活動の 経営管理等	キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の借入(注3)	-	短期借入金	18,758
				金融費用	3		

- (注) 1. 取引条件については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。
 2. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。
 3. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付、借入については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。また、金利は市場金利を勘案して決定しております。
 4. 子会社である東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティーの金融機関からの借入金を、免責的債務引受及び地位譲渡により当社が譲受したものです。

[1株当たり情報に関する注記]

1. 1株当たり純資産額 341円44銭
 2. 1株当たり当期純利益 4円87銭