

**【表紙】**

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年2月13日
【四半期会計期間】	第10期第3四半期（自 2022年10月1日 至 2022年12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 橋本 茂
【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 橋本 茂
【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】

回次	第9期 第3四半期 連結累計期間	第10期 第3四半期 連結累計期間	第9期
会計期間	自 2021年4月1日 至 2021年12月31日	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
営業収益 (百万円)	634,119	641,742	989,049
経常利益 (百万円)	44,567	54,515	72,834
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	28,265	30,924	35,133
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	36,313	72,632	48,916
純資産額 (百万円)	631,809	715,178	643,298
総資産額 (百万円)	2,652,645	2,739,655	2,634,343
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	39.30	42.99	48.84
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.4	25.2	24.0

回次	第9期 第3四半期 連結会計期間	第10期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	19.39	5.56

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【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】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

##### a. 財政状態

当第3四半期連結会計期間末の資産残高は2兆7,397億円で、対前期末1,053億円増加、負債残高については2兆245億円で、対前期末334億円増加しております。当第3四半期連結会計期間末の純資産残高については7,152億円で、対前期末719億円増加しております。

##### b. 経営成績

当第3四半期連結累計期間における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限や水際対策の緩和等、社会・経済活動の正常化に向けた動きが進展した一方、国際情勢の緊迫化に伴う原材料価格の上昇や海外金利の急速な上昇等、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、引き続き住宅市場の底堅い需要による分譲マンションや売買仲介の好調、観光需要回復に伴うホテル事業の一定回復等により、売上高6,417億円（前年同四半期比+1.2%）、営業利益620億円（同+16.5%）、経常利益545億円（同+22.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益309億円（同+9.4%）で増収増益となりました。

当第3四半期連結累計期間における、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益は、ホールディングス体制への移行前も含めて、過去最高となりました。

#### 四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	-
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2023年3月期 営業利益	249	459	620	-
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838
2021年3月期 営業利益	35	170	301	565

セグメント別では、戦略投資事業、不動産流通事業は増収増益、管理運営事業は減収増益、都市開発事業は減収減益となりました。（前年同四半期比）

## 売上高

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	6,341	6,417	76	9,890
都市開発	1,828	1,792	35	3,258
戦略投資	286	473	187	670
管理運営	2,735	2,404	331	3,838
不動産流通	1,651	1,885	234	2,345
全社・消去	158	137	21	220

## 営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	532	620	88	838
都市開発	337	252	85	519
戦略投資	92	122	30	147
管理運営	34	61	95	1
不動産流通	202	248	46	261
全社・消去	64	63	2	89

## 都市開発事業

売上高は1,792億円（前年同四半期比 1.9%）、営業利益は252億円（同 25.1%）となりました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸オフィス）」では、「九段会館テラス」（東京都千代田区）の新規開業、「都市（賃貸商業施設）」では、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の一定の回復、「住宅分譲」では、分譲マンションの平均価格の上昇及び計上戸数の増加、「住宅その他」では、賃貸住宅のアセット売却の増加の一方、「都市その他」では、前年同四半期におけるアセット売却の反動減等により、セグメント全体では減収減益となりました。なお、「都市その他」におけるアセット売却活動は、通期予想に対して、順調に進捗しております。

オフィスマーケットは、テレワーク等の働き方の多様化により、オフィスビルの需要縮小等が懸念されておりますが、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に堅調に推移しております。2022年7月に新規竣工した「九段会館テラス」は、既に契約率100%となっておりますが、未入居テナントの影響で、空室率（オフィスビル・商業施設）は一時的に2.8%と上昇しております。「九段会館テラス」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は、1.1%と引き続き低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は、引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。当第3四半期連結累計期間の分譲マンションは、「グレースシア湘南藤沢テラス」（神奈川県藤沢市）や「プランズ神楽坂」（東京都新宿区）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫の販売も進捗しております。マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の58%から102%（同+1P）となり、当連結会計年度計上分の契約は達成しております。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,828	1,792	35	3,258
営業利益	337	252	85	519

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
都市	1,236	791	445	1,694
都市（賃貸オフィス）	386	402	16	510
都市（賃貸商業施設）	297	308	12	396
都市その他	554	81	472	788
住宅	591	1,001	410	1,564
住宅分譲	483	674	191	1,399
住宅その他	108	327	219	166

## 賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第3四半期末
0.6%	1.3%	1.3%	2.8%

新規竣工した「九段会館テラス」を除く当第3四半期末の空室率：1.1%

## 住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
計上戸数	857	940	83	2,194
新規供給戸数	1,233	1,080	153	1,549
契約戸数	1,450	1,283	168	1,833
期末完成在庫	529	230	299	661

## 戦略投資事業

売上高は473億円（前年同四半期比 + 65.4%）、営業利益は122億円（同 + 32.4%）となりました。

下段売上高内訳の「インフラ・インダストリー」に含まれる、物流施設のアセット売却収益や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により、増収増益となりました。

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、順調に拡大しており、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,389MWの規模となります。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	286	473	187	670
営業利益	92	122	30	147

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	180	349	169	528
投資運用	59	62	2	83
海外	46	62	16	59

## 再生可能エネルギー発電施設

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第3四半期末
稼働施設数（件）	30	38	66	63
定格容量（MW）	487	730	882	913

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。

当第3四半期末より、稼働施設数、定格容量からはルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を除いております。

## 管理運営事業

売上高は2,404億円（前年同四半期比 12.1%）、営業利益は61億円となりました。

前年同四半期は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、運営施設は休業や営業時間の短縮等の影響がありました。当第3四半期連結累計期間は、行動制限や水際対策の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の一定の回復がみられました。

下記売上高内訳の「ウェルネスその他」は、前年同四半期におけるアセット売却収益の反動減、「ハンズ」は、株式譲渡に伴い前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外されたため減収の一方、「マンション管理」はマンション工事の増加、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、需要の一定の回復等により、セグメント全体では減収増益となりました。

なお、2022年12月末のマンション管理ストックは873千戸（うち総合管理戸数525千戸）となっております。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	2,735	2,404	331	3,838
営業利益	34	61	95	1

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
管理	1,474	1,515	41	2,060
マンション管理	908	934	26	1,273
ビル管理	566	581	15	786
ウェルネス	754	803	49	1,073
ホテル	211	310	99	285
レジャー	91	113	22	160
ヘルスケア	175	197	22	238
ウェルネスその他	277	182	95	390
ハンズ	431	-	431	567
環境緑化等	76	87	11	138

ホテル：ハーヴェストクラブ、東急ステイ、リゾートホテル等

レジャー：ゴルフ場、スキー場等

ヘルスケア：シニア住宅、フィットネス施設等

ハンズ：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています）

## 期末管理物件数

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第3四半期末
マンション(戸)	829,533	839,891	831,603	873,394
ビル等(件)	1,561	1,532	1,626	1,630

## 不動産流通事業

売上高は1,885億円（前年同四半期比+14.2%）、営業利益は248億円（同+23.0%）となりました。

東急リバブル㈱における「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱件数・平均取扱価格の上昇により、リテール部門・ホールセール部門ともに好調に推移し、「不動産販売」は、開発案件および大型案件の計上増等により、増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,651	1,885	234	2,345
営業利益	202	248	46	261

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
仲介	1,042	1,199	157	1,467
売買仲介	496	576	80	690
不動産販売	495	572	76	706
販売受託等	50	51	1	71
賃貸住宅サービス	609	686	78	878

## 売買仲介

	2021年3月期	2022年3月期	前第3四半期	当第3四半期
取扱件数(件)	25,635	28,750	21,196	21,704
取扱高(億円)	12,265	15,780	11,238	12,988

リテール、ホールセールの合計値です。

## (2) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

## (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において新たに発生した事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

## 3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。



## 第3【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	第3四半期会計期間末現在 発行数(株) (2022年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年2月13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 プライム市場	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。

## 【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)
2022年10月1日～ 2022年12月31日	-	719,830,974	-	77,562	-	32,562

## (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

## (6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2022年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

## 【発行済株式】

2022年12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 65,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,282,400	7,192,824	-
単元未満株式	普通株式 483,074	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,824	-

(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)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469,600株(議決権の数4,696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】

2022年12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	27,200	-	27,200	0.00
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		65,500	-	65,500	0.01

(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469,650株を連結財務諸表において自己株式として処理しております。

## 2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 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、第3四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	153,998	121,679
受取手形、売掛金及び契約資産	39,212	38,730
有価証券	1 23,598	1 23,233
商品	804	1,054
販売用不動産	438,252	438,024
仕掛販売用不動産	315,851	336,903
未成工事支出金	3,287	7,134
貯蔵品	784	854
その他	61,274	70,020
貸倒引当金	113	101
<b>流動資産合計</b>	<b>1,036,951</b>	<b>1,037,534</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	533,564	575,543
減価償却累計額	207,388	220,270
建物及び構築物(純額)	326,176	355,272
土地	630,851	634,835
建設仮勘定	84,952	90,828
その他	104,917	117,235
減価償却累計額	53,466	58,475
その他(純額)	51,450	58,759
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,093,431</b>	<b>1,139,696</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	60,734	56,798
その他	47,482	51,676
<b>無形固定資産合計</b>	<b>108,216</b>	<b>108,474</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	246,373	299,918
敷金及び保証金	87,642	90,223
その他	62,025	64,106
貸倒引当金	297	299
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>395,743</b>	<b>453,949</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,597,391</b>	<b>1,702,120</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,634,343</b>	<b>2,739,655</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	43,900	24,951
短期借入金	158,469	153,612
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	-	59,000
未払法人税等	18,404	9,060
引当金	16,742	10,280
その他	181,257	153,680
流動負債合計	438,774	420,585
<b>固定負債</b>		
社債	260,000	250,000
長期借入金	983,249	1,032,240
長期預り敷金保証金	208,993	209,513
退職給付に係る負債	29,149	29,947
引当金	165	165
その他	70,712	82,023
固定負債合計	1,552,270	1,603,890
負債合計	1,991,044	2,024,476
<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	166,585	166,543
利益剰余金	356,986	374,953
自己株式	341	331
株主資本合計	600,791	618,728
<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	15,010	13,572
繰延ヘッジ損益	610	4,807
土地再評価差額金	9,181	9,181
為替換算調整勘定	6,453	44,866
退職給付に係る調整累計額	256	124
その他の包括利益累計額合計	30,997	72,303
新株予約権	5	5
非支配株主持分	11,503	24,141
純資産合計	643,298	715,178
負債純資産合計	2,634,343	2,739,655

## ( 2 ) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

( 単位：百万円 )

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
営業収益	634,119	641,742
営業原価	504,429	519,604
営業総利益	129,689	122,138
販売費及び一般管理費	76,474	60,141
営業利益	53,214	61,996
営業外収益		
受取利息	162	140
受取配当金	315	304
為替差益	53	173
持分法による投資利益	150	-
受取保証料	301	452
補助金収入	873	99
その他	491	472
営業外収益合計	2,348	1,644
営業外費用		
支払利息	8,355	7,979
持分法による投資損失	-	186
その他	2,639	959
営業外費用合計	10,995	9,125
経常利益	44,567	54,515
特別利益		
投資有価証券売却益	-	56
固定資産売却益	1,896	295
その他	818	-
特別利益合計	2,714	351
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	1,513	-
減損損失	62	3,256
その他	17	-
特別損失合計	1,593	3,256
税金等調整前四半期純利益	45,688	51,610
法人税等	16,848	20,341
四半期純利益	28,840	31,268
非支配株主に帰属する四半期純利益	574	344
親会社株主に帰属する四半期純利益	28,265	30,924

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	28,840	31,268
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,602	1,433
繰延ヘッジ損益	471	4,239
為替換算調整勘定	2,281	6,443
退職給付に係る調整額	200	132
持分法適用会社に対する持分相当額	8,121	31,982
その他の包括利益合計	7,473	41,363
四半期包括利益	36,313	72,632
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	35,728	72,229
非支配株主に係る四半期包括利益	585	403

【注記事項】

( 会計方針の変更 )

( 時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用 )

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」( 企業会計基準適用指針第31号 2021年 6 月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。 ) を第 1 四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27- 2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当該適用指針の適用が四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

( 四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理 )

( 税金費用の計算 )

税金費用については、当第 3 四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。



(追加情報)

(新型コロナウイルスの感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は2022年12月23日開催の取締役会において、当社および当社グループ従業員(以下、「従業員」といいます。))に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」(以下、「本プラン」といいます。))の導入をしております。

#### 1. 取引の概要

本プランは、「東急不動産ホールディングス従業員持株会」(以下「持株会」といいます。))に加入するすべての従業員を対象とするインセンティブ・プランです。本プランでは、当社が信託銀行に「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」(以下、「E-Ship信託」といいます。))を設定し、E-Ship信託は、信託契約後2年9カ月間にわたり持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を予め取得します。その後は、E-Ship信託から持株会に対して継続的に当社株式の売却が行われるとともに、信託終了時点でE-Ship信託内に株式売却益相当額が累積した場合には、当該株式売却益相当額が残余財産として受益者適格要件を満たす者に分配されます。なお、当社は、E-Ship信託が当社株式を取得するための借入に対し保証することになるため、当社株価の下落によりE-Ship信託内に株式売却損相当額が累積し、信託終了時点においてE-Ship信託内に当該株式売却損相当の借入金残債がある場合は、当社が当該残債を弁済することになります。

#### 2. E-Ship信託の概要

- (1)名称： 東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託
- (2)委託者： 当社
- (3)受託者： 野村信託銀行株式会社
- (4)受益者： 受益者適格要件を満たす者  
(受益権確定事由の発生後一定の手続を経て存在するに至ります。)
- (5)信託契約締結日： 2022年12月23日
- (6)信託の期間： 2022年12月23日～2025年8月27日
- (7)信託の目的： 持株会に対する安定的かつ継続的な株式の供給及び受益者適格要件を満たす者への信託財産の交付
- (8)受益者適格要件： 受益者確定手続開始日(信託期間満了日が到来し信託財産の換価処分が終了した日、信託財産に属する当社株式が持株会へ全て売却された日等)において生存し、かつ、持株会に加入している者(但し、2022年12月23日以降受益者確定手続開始日までに、定年退職、転籍、役員への昇格、雇用期間満了による退職によって持株会を退会した者を含みます。))を受益者とします。

#### 3. E-Ship信託による当社株式の取得の内容

- (1)取得する株式の種類： 当社普通株式
- (2)株式の取得価格の総額： 6,923百万円を上限とする
- (3)株式の取得期間： 2023年1月4日から2023年3月15日まで
- (4)株式の取得方法： 取引所市場より取得

#### 4. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

当第3四半期連結累計期間 6,923百万円

( 四半期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 ( 2022年 3 月31日 )	当第 3 四半期連結会計期間 ( 2022年12月31日 )
匿名組合出資金	12,747百万円	11,106百万円
有価証券	10,435	11,773

- 2 . 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等に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 ( 2022年 3 月31日 )	当第 3 四半期連結会計期間 ( 2022年12月31日 )
東急ホームローン利用者	6百万円	6百万円
会員権ローン利用者	0	0
PT. TTL Residences	130	122
425 Park Owner LLC	9,876	4,283
425 Park Junior Investment LLC	40,021	43,392
米子バイオマス発電合同会社	1,101	1,194
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	-
合同会社ヴァイオレット	3,500	3,500
TLS5特定目的会社	2,000	2,000
株式会社タイレル	20	-
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合計	62,342	59,182

## (四半期連結損益計算書関係)

1. 前第1四半期連結累計期間において、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、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・営業店舗を閉鎖いたしました。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。

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
減価償却費	32,018百万円	33,024百万円
のれんの償却額	4,043	3,935

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

## 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	配当の原資
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2021年3月31日	2021年6月28日	利益剰余金
2021年11月4日 取締役会	普通株式	5,758	8.0	2021年9月30日	2021年12月6日	利益剰余金

(注) 1. 2021年6月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、「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。

2. 2021年11月4日取締役会決議による配当金の総額には、「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3百万円が含まれております。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

## 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	配当の原資
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	6,478	9.0	2022年3月31日	2022年6月29日	利益剰余金
2022年11月9日 取締役会	普通株式	6,478	9.0	2022年9月30日	2022年12月7日	利益剰余金

(注) 1. 2022年6月28日定時株主総会決議による配当金の総額には、「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4百万円が含まれております。

2. 2022年11月9日取締役会決議による配当金の総額には、「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4百万円が含まれております。

## (セグメント情報等)

## 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、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、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、前第1四半期連結会計期間より、人財と資産活用の観点から事業を分け、従来の7事業セグメントから4事業セグメントに集約・再編しました。「都市開発事業」、「戦略投資事業」、「管理運営事業」、「不動産流通事業」の4つを報告セグメントとし、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) 都市開発事業 オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営やマンション等の住宅分譲
- (2) 戦略投資事業 再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資
- (3) 管理運営事業 マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の分譲・運営、フィットネスクラブ等、小売りのハンズ事業、環境緑化事業等
- (4) 不動産流通事業 不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営

ハンズ事業：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています）

## 2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

前第3四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高						
外部顧客に対する 売上高	179,953	27,891	263,381	162,891	-	634,119
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,805	675	10,111	2,168	15,760	-
計	182,758	28,567	273,493	165,060	15,760	634,119
セグメント利益 (損失)	33,699	9,180	3,385	20,156	6,435	53,214

（注）1. セグメント利益（損失）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	161
のれんの償却額	1,870
全社費用	4,403
合計	6,435

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。

2. セグメント利益（損失）は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高						
外部顧客に対する 売上高	176,526	46,739	230,704	187,772	-	641,742
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,700	512	9,710	730	13,653	-
計	179,226	47,252	240,414	188,502	13,653	641,742
セグメント利益 (損失)	25,245	12,150	6,077	24,783	6,259	61,996

(注) 1. セグメント利益(損失)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	25
のれんの償却額	1,764
全社費用	4,520
合計	6,259

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。

2. セグメント利益(損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間(自2021年4月1日至2021年12月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	107,460	3,345	17,314	50,234	178,354
サービス提供等(注)1	72,493	24,546	246,067	112,657	455,764
合計	179,953	27,891	263,381	162,891	634,119

顧客との契約から生じる収益	88,328	22,366	254,673	121,275	486,644
その他の源泉から生じる収益(注)2	91,625	5,525	8,708	41,615	147,474

(注)1. 管理運営事業のサービス提供等には、ハンズ事業(営業収益42,517百万円)が含まれております。

2. その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

当第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年12月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	100,185	12,235	8,226	59,263	179,911
サービス提供等	76,340	34,503	222,477	128,509	461,830
合計	176,526	46,739	230,704	187,772	641,742

顧客との契約から生じる収益	94,582	32,562	222,293	141,278	490,717
その他の源泉から生じる収益(注)	81,943	14,177	8,410	46,493	151,025

(注) その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

## (1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり四半期純利益	39円30銭	42円99銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	28,265	30,924
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四半期純利益(百万円)	28,265	30,924
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,318	719,326

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半期純利益」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(前第3四半期連結累計期間362千株、当第3四半期連結累計期間477千株)。

## 2【その他】

2022年11月9日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (イ) 中間配当による配当金の総額 6,478百万円  
(ロ) 1株当たりの金額 9.0円  
(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2022年12月7日

(注) 2022年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行いました。



## 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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年2月13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 金子 秀嗣

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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2022年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成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。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、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。

・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析の手續その他の四半期レビュー手續を実施する。四半期レビュー手續は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手續である。

・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した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。

・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸

表の表示、構成及び内容、並びに四半期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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見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. 上記は四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。