

【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】	2024年2月13日
【四半期会計期間】	第11期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023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】	取締役 執行役員 宇杉 真一郎
【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】	取締役 執行役員 宇杉 真一郎
【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10期 第3四半期 連結累計期間	第11期 第3四半期 連結累計期間	第10期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2023年4月1日 至 2023年12月31日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
営業収益 (百万円)	641,742	717,821	1,005,836
経常利益 (百万円)	54,515	68,000	99,558
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	30,924	45,451	48,227
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	72,632	71,543	72,983
純資産額 (百万円)	715,178	755,193	700,702
総資産額 (百万円)	2,739,655	2,976,143	2,738,458
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	42.99	63.96	67.21
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 (%)	25.2	24.7	25.0

回次	第10期 第3四半期 連結会計期間	第11期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	5.56	9.99

- (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2兆9,761億円で、対前期末2,377億円増加、負債残高については2兆2,210億円で、対前期末1,832億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7,552億円で、対前期末545億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の業績は、堅調な不動産市場を背景としたアセット売却や売買仲介の好調、内外需要の回復に伴うホテル事業の好調等により、売上高7,178億円（前年同四半期比+11.9%）、営業利益754億円（同+21.5%）、経常利益680億円（同+24.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益455億円（同+47.0%）と増収増益となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間の通期予想に対する進捗率は、売上高64.1%、営業利益65.5%でしたが、営業状況は好調に推移しており、通期予想に向けて順調に進捗しております。

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
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	7,178	-
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	10,058
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2024年3月期 営業利益	345	580	754	-
2023年3月期 営業利益	249	459	620	1,104
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838

セグメント別では、都市開発事業、管理運営事業、不動産流通事業は増収増益、戦略投資事業は増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	6,417	7,178	761	10,058
都市開発	1,792	2,069	277	3,461
戦略投資	473	631	159	788
管理運営	2,404	2,610	206	3,371
不動産流通	1,885	2,084	198	2,630
全社・消去	137	216	80	191

営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	620	754	134	1,104
都市開発	252	297	45	586
戦略投資	122	77	44	152
管理運営	61	156	95	123
不動産流通	248	289	41	337
全社・消去	63	66	3	94

都市開発事業

売上高は2,069億円（前年同四半期比+15.5%）、営業利益は297億円（同+17.7%）となりました。

下段売上高内訳の「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数減少により減収、「都市（賃貸オフィス）」では、前期におけるアセット売却による賃貸収益の逸失の一方、2022年10月に開業した「九段会館テラス」（東京都千代田区）の通期寄与、「都市その他」「住宅その他」では、アセット売却の増加等により増収となり、セグメント全体では増収増益となりました。

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したが、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。当第3四半期末の空室率（オフィス・商業施設）は、一時的に5.7%に上昇していますが、これは2023年11月に新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）において、テナント入居が今後順次進むことによるものです。「Shibuya Sakura Stage」のオフィスリーシングは順調に進捗しており、契約率は約95%となっております。また、「Shibuya Sakura Stage」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は1.2%と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3四半期連結会計期間の分譲マンションは、「プランズ新札幌」（北海道札幌市）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。なお、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82%から102%（同+0P）に進捗しております。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,792	2,069	277	3,461
営業利益	252	297	45	586

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	784	1,175	391	1,998
都市（賃貸オフィス）	402	411	9	547
都市（賃貸商業施設）	308	304	4	403
都市その他	74	460	386	1,048
住宅	1,008	894	114	1,463
住宅分譲	674	222	451	955
住宅その他	334	672	337	508

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第3四半期末
1.3%	1.3%	1.1%	5.7%

新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」を除く当第3四半期末の空室率：1.2%

主な開業物件（2024年3月期開業物件）

物件名称	用途	竣工・開業時期	延床面積
Shibuya Sakura Stage （渋谷駅桜丘口地区再開発計画）	オフィス・商業・住宅等	2023年11月30日竣工	255千㎡
COCONO SUSUKINO （札幌すすきの駅前複合開発計画）	ホテル・商業・映画館等	2023年11月30日開業	53千㎡
Forestgate Daikanyama （代官山町プロジェクト）	賃貸住宅・商業・オフィス等	2023年10月19日開業	21千㎡

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	940	364	576	1,369
新規供給戸数	1,080	761	319	1,310
契約戸数	1,283	807	476	1,562
期末完成在庫	230	130	100	200

戦略投資事業

売上高は631億円（前年同四半期比+33.6%）、営業利益は77億円（同 36.6%）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」では、物流施設のASET売却の増加等の方、「海外」ではエクイティ売却の反動減等により、増収減益となりました。

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、国内全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,760MW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	473	631	159	788
営業利益	122	77	44	152

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	349	513	164	633
投資運用	62	73	11	89
海外	62	45	17	65

インフラ・インダストリー：再生可能エネルギー発電施設・物流施設等

投資運用：REIT・ファンドの運用事業等

再生可能エネルギー発電施設

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第3四半期末
稼働施設数（件）	38	66	65	72
稼働済定格容量（MW）	730	882	1,034	1,291

稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみの容量を記載しております。

2023年3月期末より、稼働施設数、稼働済定格容量からルーフトップ（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2,610億円（前年同四半期比+8.6%）、営業利益は156億円（同+156.8%）となりました。

下記売上高内訳の「管理」は、ビル工事の増加等により増収、「ウェルネス」は、内外需要の回復に伴うホテル事業の好調等により増収となり、セグメント全体で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	2,404	2,610	206	3,371
営業利益	61	156	95	123

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	1,515	1,577	62	2,131
マンション管理	934	921	13	1,312
ビル管理	581	656	75	819
ウェルネス	801	954	153	1,103
ホテル	310	411	101	422
レジャー	113	93	20	191
ヘルスケア	197	213	15	265
ウェルネスその他	181	238	57	225
環境緑化等	88	79	9	137

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

期末管理物件数

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第3四半期末
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	863,018
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,669

不動産流通事業

売上高は2,084億円（前年同四半期比+10.5%）、営業利益は289億円（同+16.7%）となりました。

下段売上高内訳の「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱高の増加により、また「不動産販売」は、開発案件の計上増等により増収となり、セグメント全体で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	1,885	2,084	198	2,630
営業利益	248	289	41	337

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	1,199	1,369	170	1,642
売買仲介	576	615	39	800
不動産販売	572	709	137	772
販売受託等	51	45	6	70
賃貸住宅サービス	686	715	28	987

売買仲介

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
取扱件数(件)	21,704	21,998	294	29,577
取扱高(億円)	12,988	15,011	2,024	18,213

リテール、ホールセール合計値です。

(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) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024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)
2023年10月1日～ 2023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（2023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】

2023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 67,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,273,900	7,192,739	-
単元未満株式	普通株式 489,974	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,739	-

(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450,500株(議決権の数4,505個)、また「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」が所有する当社株式7,672,400株(議決権の数76,724個)、「単元未満株式」には「役員向け株式交付信託」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】

2023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	28,800	-	28,800	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		67,100	-	67,100	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450,550株、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」が所有する当社株式7,672,400株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として処理しております。

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（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,985	207,509
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	44,071
有価証券	¹ 15,023	¹ 14,658
商品	846	1,102
販売用不動産	³ 388,913	³ 473,941
仕掛販売用不動産	403,434	439,654
未成工事支出金	2,833	7,521
貯蔵品	750	942
その他	87,133	115,303
貸倒引当金	88	89
流動資産合計	1,115,603	1,304,616
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	554,989	588,029
減価償却累計額	206,937	214,303
建物及び構築物(純額)	348,052	373,726
土地	580,111	599,455
建設仮勘定	81,368	54,239
その他	112,183	119,324
減価償却累計額	55,259	58,822
その他(純額)	56,923	60,501
有形固定資産合計	³ 1,066,456	³ 1,087,923
無形固定資産		
のれん	53,412	49,632
その他	52,468	41,725
無形固定資産合計	105,880	91,357
投資その他の資産		
投資有価証券	295,496	328,611
敷金及び保証金	92,580	92,843
その他	62,755	71,110
貸倒引当金	314	319
投資その他の資産合計	450,517	492,246
固定資産合計	1,622,854	1,671,527
資産合計	2,738,458	2,976,143

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	33,626
短期借入金	156,431	155,581
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	-	99,000
未払法人税等	11,098	18,485
引当金	17,436	10,100
その他	169,277	184,881
流動負債合計	406,090	511,674
固定負債		
社債	270,000	280,000
長期借入金	1,046,501	1,100,521
長期預り敷金保証金	204,371	214,265
退職給付に係る負債	29,917	30,477
引当金	820	846
その他	80,053	83,166
固定負債合計	1,631,665	1,709,276
負債合計	2,037,755	2,220,950
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	165,707
利益剰余金	392,461	417,398
自己株式	6,502	5,195
株主資本合計	629,228	655,472
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,485	14,254
繰延ヘッジ損益	7,231	6,982
土地再評価差額金	8,977	8,977
為替換算調整勘定	26,798	50,675
退職給付に係る調整累計額	96	24
その他の包括利益累計額合計	55,397	80,865
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	18,850
純資産合計	700,702	755,193
負債純資産合計	2,738,458	2,976,143

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	641,742	717,821
営業原価	519,604	578,038
営業総利益	122,138	139,782
販売費及び一般管理費	60,141	64,429
営業利益	61,996	75,353
営業外収益		
受取利息	140	280
受取配当金	304	384
為替差益	173	117
持分法による投資利益	-	98
受取保証料	452	463
債務時効益	-	306
その他	572	938
営業外収益合計	1,644	2,590
営業外費用		
支払利息	7,979	8,935
持分法による投資損失	186	-
その他	959	1,008
営業外費用合計	9,125	9,943
経常利益	54,515	68,000
特別利益		
投資有価証券売却益	56	-
固定資産売却益	295	-
特別利益合計	351	-
特別損失		
減損損失	3,256	820
特別損失合計	3,256	820
税金等調整前四半期純利益	51,610	67,180
法人税等	20,341	20,931
四半期純利益	31,268	46,248
非支配株主に帰属する四半期純利益	344	796
親会社株主に帰属する四半期純利益	30,924	45,451

【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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	31,268	46,248
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,433	1,768
繰延ヘッジ損益	4,239	420
為替換算調整勘定	6,443	5,474
退職給付に係る調整額	132	71
持分法適用会社に対する持分相当額	31,982	18,400
その他の包括利益合計	41,363	25,294
四半期包括利益	72,632	71,543
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	72,229	70,920
非支配株主に係る四半期包括利益	403	622

【注記事項】

(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。

(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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
匿名組合出資金	5,767百万円	4,943百万円
有価証券	8,925	9,358

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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
東急ホームローン利用者	5百万円	5百万円
会員権ローン利用者	0	0
425 Park Owner LLC	4,310	4,578
425 Park Junior Investment LLC	43,664	46,378
米子バイオマス発電合同会社	1,718	1,825
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
合同会社ヴァイオレット	3,500	-
TLS5特定目的会社	2,000	2,000
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合同会社スベードハウス	-	42,000
ENERGIAS DE PORTUGAL, S.A.	-	326
合計	59,882	101,797

3. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
有形固定資産から販売用不動産	36,622百万円	71,595百万円

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
減価償却費	33,024百万円	32,402百万円
のれんの償却額	3,935	3,780

(株主資本等関係)

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	10,437	14.5	2023年3月31日	2023年6月29日	利益剰余金
2023年11月7日 取締役会	普通株式	10,077	14.0	2023年9月30日	2023年12月12日	利益剰余金

(注) 1. 2023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6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金140百万円が含まれております。

2. 2023年11月7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6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金115百万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、2022年3月期より、人材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、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業
- (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

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 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。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	204,473	62,452	250,087	200,806	-	717,821
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,450	662	10,948	7,544	21,605	-
計	206,924	63,114	261,036	208,350	21,605	717,821
セグメント利益 (損失)	29,705	7,702	15,607	28,913	6,575	75,353

(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	133
のれんの償却額	1,764
全社費用	4,943
合計	6,575

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。

当第3四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023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	133,341	37,496	12,481	74,296	257,616
サービス提供等	71,131	24,955	237,605	126,510	460,204
合計	204,473	62,452	250,087	200,806	717,821

顧客との契約から生じる収益	83,091	38,294	240,486	149,798	511,671
その他の源泉から生じる収益(注)	121,381	24,158	9,600	51,008	206,149

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり四半期純利益	42円99銭	63円96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)	30,924	45,451
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)	30,924	45,451
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,326	710,669

(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、「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship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477千株、当第3四半期連結累計期間9,132千株)。

2【その他】

2023年11月7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 10,077百万円
- (ロ) 1株当たりの金額 14.0円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2023年12月12日

(注) 2023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

2024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2023年4月1日から2024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（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023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2023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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。