

【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8月9日
【四半期会計期間】	第11期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30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1四半期 連結累計期間	第11期 第1四半期 連結累計期間	第10期
会計期間	自2022年4月1日 至2022年6月30日	自2023年4月1日 至2023年6月30日	自2022年4月1日 至2023年3月31日
営業収益 (百万円)	220,305	253,104	1,005,836
経常利益 (百万円)	22,476	32,604	99,558
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	14,420	25,293	48,227
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	24,420	29,577	72,983
純資産額 (百万円)	662,015	720,043	700,702
総資産額 (百万円)	2,611,943	2,839,341	2,738,458
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	20.05	35.63	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 (%)	24.9	24.8	25.0

(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1四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1四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1四半期連結会計期間末の資産残高は2兆8,393億円で、対前期末1,009億円増加、負債残高についても2兆1,193億円で、対前期末815億円増加しております。当第1四半期連結会計期間末の純資産残高については7,200億円で、対前期末193億円増加しております。

b. 経営成績

当第1四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2,531億円（前年同四半期比+14.9%）、営業利益345億円（同+38.7%）、経常利益326億円（同+45.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益253億円（同+75.4%）で増収増益となりました。

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
2024年3月期 売上高	2,531	-	-	-
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	-	-	-
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、戦略投資事業は減収減益となりました。(前年同四半期比)

売上高

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
合計	2,203	2,531	328	10,058
都市開発	700	872	172	3,461
戦略投資	250	246	5	788
管理運営	700	767	67	3,371
不動産流通	594	756	162	2,630
全社・消去	42	110	69	191

営業利益

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
合計	249	345	96	1,104
都市開発	112	174	62	586
戦略投資	81	54	27	152
管理運営	10	27	37	123
不動産流通	86	113	27	337
全社・消去	20	23	3	94

都市開発事業

売上高は872億円（前年同四半期比+24.6%）、営業利益は174億円（同+55.3%）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、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1四半期連結累計期間の分譲マンションは、「ブランドシティ本郷台フィールドテラス」（神奈川県横浜市）や「ブランド天王寺小宮町」（大阪府大阪市）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87%（同+8P）に進捗しております。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	700	872	172	3,461
営業利益	112	174	62	586

売上高内訳

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
都市	243	512	268	2,007
都市（賃貸オフィス）	128	132	4	547
都市（賃貸商業施設）	103	97	6	403
都市その他	11	282	271	1,058
住宅	457	361	97	1,453
住宅分譲	373	113	259	955
住宅その他	84	247	163	498

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1四半期末
1.3%	1.3%	1.1%	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月竣工予定	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年秋開業予定	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月開業予定	21千㎡

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
計上戸数	488	167	321	1,369
新規供給戸数	339	202	137	1,310
契約戸数	444	237	207	1,562
期末完成在庫	562	199	363	200

戦略投資事業

売上高は246億円（前年同四半期比 1.9%）、営業利益は54億円（同 33.8%）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売却等の増加の一方、「海外」のエクイティ売却の反動減等により、セグメント全体で減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、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,612MWの規模となります。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	250	246	5	788
営業利益	81	54	27	152

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	193	214	21	633
投資運用	21	24	3	89
海外	36	7	29	65

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1四半期末
稼働施設数（件）	38	66	65	69
稼働済定格容量（MW）	730	882	1,034	1,174

稼働済定格容量は、持分換算前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767億円（前年同四半期比+9.6%）、営業利益は27億円（黒字転換）となりました。

下記売上高内訳の「管理」は、マンション工事の増加等により増収、「ウェルネス」は、ホテル事業における国内やインバウンド需要の回復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1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	700	767	67	3,371
営業利益	10	27	37	123

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
管理	443	458	14	2,131
マンション管理	263	274	11	1,312
ビル管理	181	184	4	819
ウェルネス	225	286	61	1,103
ホテル	81	119	39	422
レジャー	31	26	6	191
ヘルスケア	63	71	8	265
ウェルネスその他	50	70	20	225
環境緑化等	31	24	8	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1四半期末
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	871,551
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,667

不動産流通事業

売上高は756億円（前年同四半期比+27.2%）、営業利益は113億円（同+32.0%）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件数・平均取扱価格の上昇により、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1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	594	756	162	2,630
営業利益	86	113	27	337

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
仲介	373	523	150	1,642
売買仲介	165	194	29	800
不動産販売	188	313	126	772
販売受託等	20	15	5	70
賃貸住宅サービス	222	234	12	987

売買仲介

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
取扱件数(件)	6,712	6,864	152	29,577
取扱高(億円)	3,700	4,345	646	18,213

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1四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1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(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1四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1四半期会計期間末現在 発行数(株) (2023年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年8月9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4月1日～ 2023年6月30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1四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1四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3月31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6月30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 66,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,266,800	7,192,668	-
単元未満株式	普通株式 497,874	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,668	-

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

2. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が469,600株(議決権の数4,696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9,184,900株(議決権の数91,849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6月30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	28,000	-	28,000	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		66,300	-	66,300	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、「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9,184,900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1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30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1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,985	342,032
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	35,924
有価証券	1 15,023	1 14,169
商品	846	932
販売用不動産	388,913	361,375
仕掛販売用不動産	403,434	425,042
未成工事支出金	2,833	5,783
貯蔵品	750	809
その他	87,133	101,700
貸倒引当金	88	84
流動資産合計	1,115,603	1,287,687
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	554,989	532,739
減価償却累計額	206,937	204,537
建物及び構築物(純額)	348,052	328,201
土地	580,111	516,105
建設仮勘定	81,368	87,105
その他	112,183	116,330
減価償却累計額	55,259	56,759
その他(純額)	56,923	59,571
有形固定資産合計	1,066,456	990,983
無形固定資産		
のれん	53,412	52,152
その他	52,468	40,358
無形固定資産合計	105,880	92,510
投資その他の資産		
投資有価証券	295,496	309,088
敷金及び保証金	92,580	90,900
その他	62,755	68,517
貸倒引当金	314	348
投資その他の資産合計	450,517	468,158
固定資産合計	1,622,854	1,551,653
資産合計	2,738,458	2,839,341

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	25,087
短期借入金	156,431	162,473
コマーシャル・ペーパー	-	40,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払法人税等	11,098	12,851
引当金	17,436	11,373
その他	169,277	167,320
流動負債合計	406,090	429,106
固定負債		
社債	270,000	290,000
長期借入金	1,046,501	1,082,078
長期預り敷金保証金	204,371	207,220
退職給付に係る負債	29,917	29,952
引当金	820	824
その他	80,053	80,113
固定負債合計	1,631,665	1,690,190
負債合計	2,037,755	2,119,297
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	407,317
自己株式	6,502	6,168
株主資本合計	629,228	644,418
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	15,962
繰延ヘッジ損益	7,231	5,604
土地再評価差額金	8,977	8,977
為替換算調整勘定	26,798	28,931
退職給付に係る調整累計額	96	71
その他の包括利益累計額合計	55,397	59,404
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	16,215
純資産合計	700,702	720,043
負債純資産合計	2,738,458	2,839,341

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	1,220,305	1,253,104
営業原価	175,460	198,011
営業総利益	44,845	55,092
販売費及び一般管理費	19,957	20,565
営業利益	24,888	34,527
営業外収益		
受取利息	44	86
受取配当金	108	134
為替差益	121	121
持分法による投資利益	-	72
債務時効益	-	306
その他	282	655
営業外収益合計	555	1,377
営業外費用		
支払利息	2,650	3,008
持分法による投資損失	103	-
その他	211	292
営業外費用合計	2,966	3,300
経常利益	22,476	32,604
特別利益		
投資有価証券売却益	46	-
特別利益合計	46	-
税金等調整前四半期純利益	22,523	32,604
法人税等	7,881	7,024
四半期純利益	14,641	25,580
非支配株主に帰属する四半期純利益	220	286
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,420	25,293

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	14,641	25,580
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	810	3,477
繰延ヘッジ損益	722	1,637
為替換算調整勘定	2,276	1,192
退職給付に係る調整額	40	24
持分法適用会社に対する持分相当額	7,549	941
その他の包括利益合計	9,778	3,997
四半期包括利益	24,420	29,577
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	24,165	29,301
非支配株主に係る四半期包括利益	254	276

【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1四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1四半期連結会計期間 (2023年 6月30日)
匿名組合出資金	5,767百万円	5,122百万円
有価証券	8,925	8,709

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1四半期連結会計期間 (2023年 6月30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	4,680
425 Park Junior Investment LLC	43,664	47,411
米子バイオマス発電合同会社	1,718	1,866
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
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
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合同会社スピードハウス	-	42,000
合計	59,882	106,146

(四半期連結損益計算書関係)

1. 当社グループでは、都市開発事業の住宅分譲等において期末に物件の引渡が集中する傾向があること、管理運営事業において、冬季にスキー場を運営していることから、通常、第1四半期連結累計期間の売上高は第4四半期連結会計期間に比べ低くなっております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
減価償却費	10,861百万円	10,392百万円
のれんの償却額	1,311	1,260

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

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

(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4百万円が含まれております。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

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

(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。

(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1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30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	69,174	24,837	67,008	59,284	-	220,305
セグメント間の内部 売上高又は振替高	844	187	2,973	157	4,162	-
計	70,019	25,024	69,981	59,441	4,162	220,305
セグメント利益 (損失)	11,232	8,104	1,039	8,583	1,992	24,888

(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	57
のれんの償却額	588
全社費用	1,462
合計	1,992

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1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30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	86,350	24,332	73,681	68,740	-	253,104
セグメント間の内部 売上高又は振替高	861	224	3,037	6,892	11,015	-
計	87,211	24,557	76,719	75,632	11,015	253,104
セグメント利益 (損失)	17,447	5,369	2,681	11,327	2,297	34,527

(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	38
のれんの償却額	588
全社費用	1,670
合計	2,297

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1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30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	44,250	12,150	1,139	19,191	76,731
サービス提供等	24,924	12,687	65,868	40,093	143,573
合計	69,174	24,837	67,008	59,284	220,305

顧客との契約から生じる収益	49,751	20,547	64,366	42,083	176,748
その他の源泉から生じる収益(注)	19,423	4,290	2,642	17,200	43,556

(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1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30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	67,710	19,102	3,078	31,734	121,624
サービス提供等	18,640	5,230	70,603	37,006	131,479
合計	86,350	24,332	73,681	68,740	253,104

顧客との契約から生じる収益	41,810	9,003	70,831	49,442	171,087
その他の源泉から生じる収益(注)	44,539	15,329	2,849	19,297	82,016

(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1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
1株当たり四半期純利益	20円05銭	35円63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)	14,420	25,293
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)	14,420	25,293
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,318	709,898

(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1四半期連結累計期間485千株、当第1四半期連結累計期間9,903千株)。

2【その他】

該当事項はありません。

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8月9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1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30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6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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続である。
- ・ 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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。