

【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11月10日
【四半期会計期間】	第11期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9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2四半期 連結累計期間	第11期 第2四半期 連結累計期間	第10期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
営業収益 (百万円)	445,010	490,696	1,005,836
経常利益 (百万円)	40,760	53,468	99,558
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	26,925	38,346	48,227
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	58,425	60,839	72,983
純資産額 (百万円)	708,122	754,191	700,702
総資産額 (百万円)	2,698,024	2,986,498	2,738,458
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	37.43	53.98	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 (%)	25.4	24.6	25.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,360	32,558	94,739
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	63,276	55,911	120,060
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	45,348	180,087	42,764
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	127,446	328,548	170,649

回次	第10期 第2四半期 連結会計期間	第11期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	17.38	18.37

(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2四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2四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2四半期連結会計期間末の資産残高は2兆9,865億円で、対前期末2,480億円増加、負債残高についても2兆2,323億円で、対前期末1,946億円増加しております。当第2四半期連結会計期間末の純資産残高については7,542億円で、対前期末535億円増加しております。

b. 経営成績

当第2四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4,907億円（前年同四半期比+10.3%）、営業利益580億円（同+26.5%）、経常利益535億円（同+31.2%）、親会社株主に帰属する四半期純利益383億円（同+42.4%）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	4,907	-	-
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	-	-
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、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の全セグメントで増収増益となりました。（前年同四半期比）

売上高

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	4,450	4,907	457	10,058
都市開発	1,357	1,423	66	3,461
戦略投資	338	530	192	788
管理運営	1,520	1,638	119	3,371
不動産流通	1,326	1,473	147	2,630
全社・消去	91	157	67	191

営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	459	580	122	1,104
都市開発	204	234	29	586
戦略投資	86	95	9	152
管理運営	18	79	60	123
不動産流通	191	217	26	337
全社・消去	41	44	3	94

都市開発事業

売上高は1,423億円（前年同四半期比+4.8%）、営業利益は234億円（同+14.4%）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、空室率（オフィスビル・商業施設）は1.1%と低水準を維持しております。

また、2024年3月期の開業物件として、「Forestgate Daikanyama」は10月開業、「COCONO SUSUKINO」は11月開業予定、当社グループ最大のプロジェクトである「Shibuya Sakura Stage」は11月に竣工を予定し、順次開業いたします。「Shibuya Sakura Stage」はオフィスリーシングも順調に進捗しております。

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2四半期連結累計期間の分譲マンションは、「プランズシティ本郷台フィールドテラス」（神奈川県横浜市）や「プランズ天王寺小宮町」（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94%（同+4P）に進捗しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,357	1,423	66	3,461
営業利益	204	234	29	586

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
都市	532	854	322	1,998
都市（賃貸オフィス）	265	272	7	547
都市（賃貸商業施設）	207	197	10	403
都市その他	60	386	326	1,048
住宅	825	568	257	1,463
住宅分譲	574	160	414	955
住宅その他	251	408	157	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2四半期末
1.3%	1.3%	1.1%	1.1%

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11月30日 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19日 開業	21千㎡

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
計上戸数	796	246	550	1,369

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
新規供給戸数	629	491	138	1,310
契約戸数	805	532	273	1,562
期末完成在庫	367	131	236	200

戦略投資事業

売上高は530億円（前年同四半期比+56.8%）、営業利益は95億円（同+10.5%）となりました。

下段売上高内訳の「海外」ではエクイティ売却の反動減等の一方、「インフラ・インダストリー」では、物流施設のアセット売却の増加等により、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、1,625MWの規模となります。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	338	530	192	788
営業利益	86	95	9	152

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	248	454	206	633
投資運用	41	46	4	89
海外	49	31	18	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2四半期末
稼働施設数（件）	38	66	65	70
稼働済定格容量（MW）	730	882	1,034	1,183

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1,638億円（前年同四半期比+7.8%）、営業利益は79億円（同+327.2%）となりました。

下記売上高内訳の「管理」は、ビル管理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2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,520	1,638	119	3,371
営業利益	18	79	60	123

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
管理	968	998	30	2,131
マンション管理	593	590	2	1,312
ビル管理	375	408	32	819
ウェルネス	492	589	96	1,103
ホテル	190	260	71	422
レジャー	68	55	13	191
ヘルスケア	132	143	10	265
ウェルネスその他	102	131	29	225
環境緑化等	59	52	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2四半期末
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	866,715
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,667

不動産流通事業

売上高は1,473億円（前年同四半期比+11.1%）、営業利益は217億円（同+13.7%）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2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,326	1,473	147	2,630
営業利益	191	217	26	337

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
仲介	881	993	112	1,642
売買仲介	385	422	37	800
不動産販売	460	540	80	772
販売受託等	36	31	5	70
賃貸住宅サービス	445	480	36	987

売買仲介

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
取扱件数(件)	14,731	14,897	166	29,577
取扱高(億円)	8,580	9,445	865	18,213

リテール、ホールセール合計値です。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は3,285億円となり、前期末と比較して1,579億円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、棚卸資産の増加 334億円等による資金減少の一方、税金等調整前四半期純利益535億円、減価償却費210億円等により、326億円の資金増加となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還1,038億円等による資金増加の一方、定期預金の預入による支出 1,000億円、固定資産の取得 367億円、有価証券及び投資有価証券の取得 212億円等により、559億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済 441億円等による資金減少の一方、コマーシャル・ペーパーの増加1,190億円、長期借入金の増加933億円等により、1,801億円の資金増加となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第2四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。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四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。

(5) 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2四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2四半期会計期間末現在 発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年11月10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7月1日～ 2023年9月30日	-	719,830,974	-	77,562	-	32,562

(5)【大株主の状況】

2023年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式 を除く。)の 総数に対 する所有株 式数の割合 (%)
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	114,479	15.90
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	111,210	15.45
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	54,114	7.52
東急不動産ホールディングス従業員持株会	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	12,588	1.75
ビ・エヌワイエム アズ エ・ジ・テイ クライアンツ 10 パーセント (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	12,465	1.73
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ銀行)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	12,140	1.69
第一生命保険株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ銀行)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	11,934	1.66
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1 BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	10,196	1.42
野村信託銀行株式会社(東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	8,267	1.15
ジェービー モルガン チェース バンク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	8,159	1.13
計	-	355,556	49.40

(注) 2022年11月21日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書No. 8において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社、日興アセットマネジメント株式会社が2022年11月15日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されておりますが、下記の三井住友信託銀行株式会社の保有株式数12,140千株は確認できておりますが、その他の保有株式数については、当社として2023年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。

なお、その変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株式等保有 割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	12,140	1.69
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	25,775	3.58
日興アセットマネジメント株 式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	15,873	2.21
計	-	53,789	7.47

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年9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 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8,267,400株(議決権の数82,674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9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	28,800	-	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8,267,400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2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9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2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,985	428,926
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	38,572
有価証券	1 15,023	1 15,670
商品	846	914
販売用不動産	388,913	369,853
仕掛販売用不動産	403,434	453,220
未成工事支出金	2,833	5,178
貯蔵品	750	882
その他	87,133	90,061
貸倒引当金	88	86
流動資産合計	1,115,603	1,403,192
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	554,989	548,260
減価償却累計額	206,937	209,476
建物及び構築物(純額)	348,052	338,783
土地	580,111	523,394
建設仮勘定	81,368	84,211
その他	112,183	118,244
減価償却累計額	55,259	58,391
その他(純額)	56,923	59,852
有形固定資産合計	1,066,456	1,006,242
無形固定資産		
のれん	53,412	50,892
その他	52,468	40,846
無形固定資産合計	105,880	91,739
投資その他の資産		
投資有価証券	295,496	325,180
敷金及び保証金	92,580	91,829
その他	62,755	68,635
貸倒引当金	314	321
投資その他の資産合計	450,517	485,324
固定資産合計	1,622,854	1,583,305
資産合計	2,738,458	2,986,498

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	35,490
短期借入金	156,431	169,570
コマーシャル・ペーパー	-	119,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払法人税等	11,098	20,841
引当金	17,436	15,625
その他	169,277	166,037
流動負債合計	406,090	536,566
固定負債		
社債	270,000	280,000
長期借入金	1,046,501	1,093,864
長期預り敷金保証金	204,371	210,088
退職給付に係る負債	29,917	30,064
引当金	820	817
その他	80,053	80,905
固定負債合計	1,631,665	1,695,740
負債合計	2,037,755	2,232,306
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	420,370
自己株式	6,502	5,573
株主資本合計	629,228	658,066
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	16,667
繰延ヘッジ損益	7,231	6,521
土地再評価差額金	8,977	8,977
為替換算調整勘定	26,798	45,259
退職給付に係る調整累計額	96	48
その他の包括利益累計額合計	55,397	77,376
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	18,743
純資産合計	700,702	754,191
負債純資産合計	2,738,458	2,986,498

(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2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	445,010	490,696
営業原価	358,344	390,131
営業総利益	86,665	100,564
販売費及び一般管理費	1 40,789	1 42,520
営業利益	45,876	58,044
営業外収益		
受取利息	88	180
受取配当金	151	141
為替差益	131	186
持分法による投資利益	-	144
債務時効益	-	306
その他	706	1,093
営業外収益合計	1,077	2,053
営業外費用		
支払利息	5,289	5,937
持分法による投資損失	181	-
その他	722	691
営業外費用合計	6,193	6,629
経常利益	40,760	53,468
特別利益		
固定資産売却益	295	-
投資有価証券売却益	56	-
特別利益合計	351	-
税金等調整前四半期純利益	41,111	53,468
法人税等	14,022	14,594
四半期純利益	27,089	38,874
非支配株主に帰属する四半期純利益	163	527
親会社株主に帰属する四半期純利益	26,925	38,346

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	27,089	38,874
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	85	4,181
繰延ヘッジ損益	2,873	721
為替換算調整勘定	5,317	4,732
退職給付に係る調整額	96	47
持分法適用会社に対する持分相当額	22,962	13,725
その他の包括利益合計	31,335	21,965
四半期包括利益	58,425	60,839
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	58,190	60,326
非支配株主に係る四半期包括利益	234	512

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	41,111	53,468
減価償却費	21,636	20,950
のれん償却額	2,623	2,520
持分法による投資損益(は益)	181	144
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	353	136
その他の引当金の増減額(は減少)	1,597	1,512
棚卸資産評価損	3	27
固定資産売却損益(は益)	295	7
固定資産除却損	459	411
受取利息及び受取配当金	239	322
支払利息	5,289	5,937
売上債権の増減額(は増加)	7,816	7,483
棚卸資産の増減額(は増加)	5,970	33,432
仕入債務の増減額(は減少)	16,745	6,400
受託販売預り金の増減額(は減少)	24,087	848
その他	18,544	652
小計	11,992	47,631
利息及び配当金の受取額	864	350
利息の支払額	5,272	5,637
法人税等の支払額	16,945	9,785
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,360	32,558
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	3	100,027
定期預金の払戻による収入	31	62
貸付けによる支出	1,089	1,359
貸付金の回収による収入	9	9
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	28,047	21,181
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	12,342	103,847
敷金及び保証金の差入による支出	2,553	2,986
敷金及び保証金の回収による収入	2,271	3,155
固定資産の取得による支出	47,969	36,660
固定資産の売却による収入	2,002	12
その他	269	782
投資活動によるキャッシュ・フロー	63,276	55,911

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30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)	836	2,760
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	20,000	119,000
長期借入れによる収入	89,525	93,274
長期借入金の返済による支出	62,044	44,091
長期預り敷金保証金の受入による収入	12,155	13,847
長期預り敷金保証金の返還による支出	8,085	6,384
社債の発行による収入	-	20,000
社債の償還による支出	10,000	10,000
配当金の支払額	6,478	10,437
非支配株主からの払込みによる収入	12,614	2,692
非支配株主への配当金の支払額	401	383
ファイナンス・リース債務の返済による支出	926	1,007
自己株式の純増減額(は増加)	11	928
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	71	-
その他	112	110
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,348	180,087
現金及び現金同等物に係る換算差額	868	1,359
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	26,419	158,094
現金及び現金同等物の期首残高	153,865	170,649
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額(は減少)	-	195
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 127,446	1 328,548

【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2四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2四半期連結会計期間 (2023年 9月30日)
匿名組合出資金	5,767百万円	4,641百万円
有価証券	8,925	10,682

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2四半期連結会計期間 (2023年 9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	4,828
425 Park Junior Investment LLC	43,664	48,912
米子バイオマス発電合同会社	1,718	1,925
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
合同会社スピードハウス	-	42,000
ENERGIAS DE PORTUGAL, S.A.	-	328
合計	59,882	104,683

(四半期連結損益計算書関係)

1. 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。

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
給料・手当・賞与	8,551百万円	9,225百万円
販売宣伝費	4,638	3,936
賃借料	2,419	2,237
賞与引当金繰入額	1,849	2,107
退職給付費用	501	488
貸倒引当金繰入額	5	5
役員賞与引当金繰入額	89	94
役員退職慰労引当金繰入額	3	-

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
現金及び預金勘定	127,572百万円	428,926百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	116	100,368
短期借入金	10	10
現金及び現金同等物	127,446	328,548

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30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

(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。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末日後となるもの

(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)「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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30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

(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。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末日後となるもの

(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)「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2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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	133,878	33,466	145,577	132,087	-	445,010
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,819	357	6,396	504	9,077	-
計	135,698	33,823	151,974	132,591	9,077	445,010
セグメント利益 (損失)	20,429	8,585	1,848	19,073	4,060	45,876

(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	172
のれんの償却額	1,176
全社費用	3,056
合計	4,060

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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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	140,594	52,594	157,333	140,173	-	490,696
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,660	446	6,508	7,133	15,748	-
計	142,255	53,041	163,842	147,306	15,748	490,696
セグメント利益 (損失)	23,364	9,486	7,898	21,686	4,390	58,044

(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	86
のれんの償却額	1,176
全社費用	3,301
合計	4,390

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2四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年9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	83,381	12,150	2,760	46,791	145,083
サービス提供等	50,496	21,316	142,817	85,295	299,926
合計	133,878	33,466	145,577	132,087	445,010

顧客との契約から生じる収益	74,861	24,064	140,101	100,114	339,141
その他の源泉から生じる収益(注)	59,017	9,401	5,476	31,972	105,868

(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2四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年9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	95,816	37,574	5,349	56,714	195,453
サービス提供等	44,778	15,020	151,984	83,459	295,243
合計	140,594	52,594	157,333	140,173	490,696

顧客との契約から生じる収益	49,879	29,664	151,510	105,029	336,085
その他の源泉から生じる収益(注)	90,714	22,930	5,822	35,143	154,611

(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2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり四半期純利益	37円43銭	53円98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)	26,925	38,346
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)	26,925	38,346
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,323	710,344

- (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2四半期連結累計期間480千株、当第2四半期連結累計期間9,457千株)。

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、支払いを行います。

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11月10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2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9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、四半期連結キャッシュ・フロー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9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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. 上記は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。