



2024年8月8日

各 位

会 社 名 東急不動産ホールディングス株式会社  
代 表 者 名 代表取締役社長 西川 弘典  
(コード：3289 東証プライム市場)  
問 合 せ 先 コーポレートコミュニケーション部  
統括部長 中野 由美  
T E L 03-6455-0834

**2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)  
(公認会計士等による期中レビューの完了)**

当社は、2024年8月6日に2025年3月期 第1四半期決算短信を開示いたしましたが、四半期連結財務諸表について、公認会計士等による期中レビューが完了しましたのでお知らせいたします。

なお、2024年8月6日に発表した四半期連結財務諸表について変更はありません。

以 上



## 2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月8日

上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社

コード番号 3289 URL <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 西川 弘典

問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部統括部長 (氏名) 中野 由美 TEL 03-6455-0834

配当支払開始予定日 -

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2025年3月期第1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年6月30日）

#### （1）連結経営成績（累計）

（％表示は対前年同四半期増減率）

	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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第1四半期	267,179	5.6	31,636	△8.4	29,345	△10.0	18,900	△25.3
2024年3月期第1四半期	253,104	14.9	34,527	38.7	32,604	45.1	25,293	75.4

（注）包括利益 2025年3月期第1四半期 31,342百万円（6.0%） 2024年3月期第1四半期 29,577百万円（21.1%）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第1四半期	26.52	—
2024年3月期第1四半期	35.63	—

#### （2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期第1四半期	2,943,642	791,345	26.1	1,079.21
2024年3月期	3,030,751	771,900	24.8	1,053.04

（参考）自己資本 2025年3月期第1四半期 769,224百万円 2024年3月期 750,144百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	—	14.00	—	17.00	31.00
2025年3月期	—	—	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	16.00	—	16.00	32.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,130,000	2.4	130,000	8.1	117,500	6.4	70,000	2.1	98.27

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料13ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2025年3月期1Q	719,830,974株	2024年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2025年3月期1Q	7,061,531株	2024年3月期	7,473,553株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期1Q	712,561,417株	2024年3月期1Q	709,898,971株

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含んでおります。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有 (任意)

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料8ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料については、2024年8月6日に弊社ウェブサイトへ掲載しております。

## 【添付資料の目次】

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	9
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	9
(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 .....	11
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	11
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	12
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	13
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	13
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	13
(セグメント情報等の注記) .....	14

[独立監査法人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書]

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高2,672億円(前年同四半期比+5.6%)、営業利益316億円(同△8.4%)、経常利益293億円(同△10.0%)、親会社株主に帰属する四半期純利益189億円(同△25.3%)となりました。堅調な住宅売買マーケットを背景としたマンション分譲や売買仲介の好調、インバウンド需要の取込みに伴うホテル事業の好調等により増収となりましたが、前年同四半期累計期間におけるアセット売却益計上の反動等により減益となりました。なお、通期予想に対しては、下表の進捗率に記載の通り、順調に進捗しております。

表中の前第1四半期は2023年4月1日から2023年6月30日、当第1四半期は2024年4月1日から2024年6月30日までの期間です。

	前第1四半期	当第1四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
売上高	2,531	2,672	141	11,300	23.6
営業利益	345	316	△29	1,300	24.3
経常利益	326	293	△33	1,175	25.0
親会社株主に帰属する 四半期純利益	253	189	△64	700	27.0

## 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
2025年3月期 売上高	2,672	—	—	—
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	7,178	11,030
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	10,058
2025年3月期 営業利益	316	—	—	—
2024年3月期 営業利益	345	580	754	1,202
2023年3月期 営業利益	249	459	620	1,104

セグメント別では、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、都市開発事業で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	通期予想	進捗率 (%)
合計	2,531	2,672	141	11,300	23.6
都市開発	872	780	△92	3,710	21.0
戦略投資	246	251	5	1,037	24.2
管理運営	767	802	34	3,560	22.5
不動産流通	756	889	133	3,230	27.5
全社・消去	△110	△50	60	△237	—

## 営業利益

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	345	316	△29	1,300	24.3
都市開発	174	146	△28	707	20.7
戦略投資	54	△2	△56	44	△4.8
管理運営	27	55	28	234	23.6
不動産流通	113	144	31	430	33.5
全社・消去	△23	△27	△4	△115	—

## ① 都市開発事業

売上高は780億円（前年同四半期比△10.6%）、営業利益は146億円（同△16.3%）となりました。

下段売上高内訳について、「住宅分譲」は分譲マンションの計上戸数増加、「都市（賃貸オフィス）」は「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）の新規寄与、「都市（賃貸商業施設）」は「東急プラザ原宿「ハラカド」」（東京都渋谷区）の新規寄与等により増収となった一方で、「都市その他」「住宅その他」におけるアセット売却の減少等により、セグメント全体では減収減益となりました。

賃貸オフィスは、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1四半期末の空室率（オフィスビル・商業施設）は3.7%と一時的に高い水準となっておりますが、2023年11月に新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」において、今後、テナント入居が順次進むことにより低下していく見込みです。なお、「Shibuya Sakura Stage」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は1.0%と低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は、底堅い需要により引き続き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、新規竣工物件として「ブランズ自由が丘」（東京都世田谷区）、「ブランズ渋谷代々木公園」（東京都渋谷区）等を計上しました。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74%から84%（同△3P）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	通期予想
売上高	872	780	△92	3,654	3,710
営業利益	174	146	△28	532	707

## 売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
都市	512	344	△168	1,772	2,290
都市（賃貸オフィス）	132	150	18	563	618
都市（賃貸商業施設）	101	115	13	421	468
都市その他	278	79	△199	789	1,204
住宅	361	436	76	1,882	1,420
住宅分譲	113	278	165	895	842
住宅その他	247	158	△89	987	579

## 賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当第1四半期末
1.3%	1.1%	4.8%	3.7%

※「Shibuya Sakura Stage」（2023年11月竣工）を除く当第1四半期末の空室率：1.0%

## 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	通期予想
計上戸数	167	280	114	1,280	996
新規供給戸数	202	265	63	931	1,150
契約戸数	237	218	△19	1,008	—
期末完成在庫	199	135	△64	127	—

## ② 戦略投資事業

売上高は251億円（前年同四半期比+2.2%）、営業損失は2億円となりました。

下段売上高内訳の「インフラ・インダストリー」は、再生可能エネルギー事業の稼働施設増加等により増収の一方、物流施設のアセット売却の減少や、「海外」の北米における費用増加等により、セグメント全体では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、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,763MW（対2024年3月期末+12MW）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	通期予想
売上高	246	251	5	1,080	1,037
営業利益	54	△2	△56	151	44

## 売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
インフラ・インダストリー	214	222	8	885	791
投資運用	24	20	△5	99	85
海外	7	9	2	95	161

※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

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当第1四半期末
稼働施設数（件）	66	65	74	80
稼働済定格容量（MW）	882	1,034	1,342	1,389

※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。

※2024年3月期末より、ルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を1事業として集計し、稼働済定格容量に含めております。



## ③ 管理運営事業

売上高は802億円（前年同四半期比+4.5%）、営業利益は55億円（同+106.3%）となりました。

下段売上高内訳の「管理」では、「マンション管理」に含めていた戸建てリフォーム事業の事業譲渡等により減収の一方、「ビル管理」は大型案件の管理開始等により増収となりました。また、「ウェルネス」では、「ヘルスケア」が、㈱東急スポーツオアシス（注）の全株式譲渡に伴う連結除外等により減収の一方、ホテルはインバウンド需要の取込み等に伴い増収となり、セグメント全体でも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	通期予想
売上高	767	802	34	3,715	3,560
営業利益	27	55	28	228	234

## 売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
管理	458	467	9	2,260	2,120
マンション管理	274	248	△26	1,277	1,208
ビル管理	184	218	34	982	912
ウェルネス	286	311	25	1,325	1,302
ホテル	119	149	30	546	624
レジャー	26	24	△2	174	152
ヘルスケア	71	31	△40	285	133
ウェルネスその他	70	107	37	320	393
環境緑化等	24	24	1	130	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（㈱東急スポーツオアシス（注）の全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）等

（注）㈱東急スポーツオアシスは、2024年4月1日より㈱スポーツオアシスに商号変更しています。

## 期末管理物件数

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当第1四半期末	通期予想
マンション(戸)	831,603	867,891	845,241	821,532	819,626
ビル等(件)	1,626	1,656	1,644	1,669	1,650

## ④ 不動産流通事業

売上高は889億円（前年同四半期比+17.6%）、営業利益は144億円（同+27.2%）となりました。

下段売上高内訳の「売買仲介」は、堅調な不動産流通市場を捉えた取扱件数・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。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	756	889	133	2,856	3,230
営業利益	113	144	31	385	430

## 売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
仲介	523	640	117	1,872	2,189
売買仲介	194	207	12	858	897
不動産販売	313	411	98	944	1,191
販売受託等	15	22	7	69	101
賃貸住宅サービス	234	249	16	984	1,041

## 売買仲介

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
取扱件数(件)	6,864	7,491	627	30,265	32,976
取扱高(億円)	4,345	4,806	461	20,801	21,584

※リテール、ホールセール合計値です。

## (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末においては、資産の部では前連結会計年度末と比較し合計871億円減少、負債の部では前連結会計年度末より合計1,066億円減少しております。

(億円)

	2024年3月期末	当第1四半期末	比較	
総資産	30,308	29,436	△871	
総負債	22,589	21,523	△1,066	
純資産	7,719	7,913	194	
うち自己資本	7,501	7,692	191	2025年3月期末 予想
自己資本比率	24.8%	26.1%	1.4P	
ROA	4.2%	—	—	4.2%
ROE	9.6%	—	—	9.0%
期末有利子負債	15,901	15,830	△71	16,500
D/Eレシオ	2.1倍	2.1倍	△0.1	2.1倍
修正D/Eレシオ	1.9倍	1.8倍	△0.1	1.8倍

D/Eレシオ：有利子負債／自己資本

修正D/Eレシオ：ハイブリッドファイナンスによる格付け上の資本性を考慮したD/Eレシオ

ROA：(営業利益＋受取利息＋受取配当金)／総資産(期首期末平均)

ROE：親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本(期首期末平均)

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明(2024年4月1日～2025年3月31日)

(億円)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する当期純利益
通期	11,300	1,300	1,175	700

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)98円27銭

2024年5月10日発表の業績予想から変更はありません。

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	246,634	151,721
受取手形、売掛金及び契約資産	56,192	42,346
有価証券	16,559	12,974
商品	731	764
販売用不動産	502,267	514,609
仕掛販売用不動産	407,497	408,855
未成工事支出金	2,923	5,261
貯蔵品	834	975
その他	125,635	120,678
貸倒引当金	△91	△116
流動資産合計	1,359,185	1,258,071
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	591,183	598,291
減価償却累計額	△213,796	△215,521
建物及び構築物(純額)	377,386	382,769
土地	598,687	599,338
建設仮勘定	60,420	44,272
その他	114,480	130,366
減価償却累計額	△56,287	△57,942
その他(純額)	58,193	72,423
有形固定資産合計	1,094,687	1,098,803
無形固定資産		
のれん	43,498	40,311
その他	40,003	39,757
無形固定資産合計	83,502	80,068
投資その他の資産		
投資有価証券	332,955	344,195
敷金及び保証金	91,400	90,857
その他	69,332	71,958
貸倒引当金	△312	△312
投資その他の資産合計	493,376	506,698
固定資産合計	1,671,566	1,685,570
資産合計	3,030,751	2,943,642

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,633	30,760
短期借入金	147,284	145,850
1年内償還予定の社債	20,000	40,000
未払法人税等	17,883	13,307
引当金	19,852	11,193
その他	233,414	188,874
流動負債合計	508,068	429,986
固定負債		
社債	270,000	250,000
長期借入金	1,152,839	1,147,176
長期預り敷金保証金	215,747	220,570
退職給付に係る負債	29,992	29,356
引当金	492	480
その他	81,709	74,726
固定負債合計	1,750,782	1,722,309
負債合計	2,258,850	2,152,296
<b>純資産の部</b>		
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	440,492	447,166
自己株式	△4,764	△4,502
株主資本合計	678,996	685,933
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,251	14,402
繰延ヘッジ損益	6,138	7,567
土地再評価差額金	8,977	8,966
為替換算調整勘定	38,825	52,386
退職給付に係る調整累計額	△45	△32
その他の包括利益累計額合計	71,147	83,291
新株予約権	5	5
非支配株主持分	21,751	22,115
純資産合計	771,900	791,345
負債純資産合計	3,030,751	2,943,642

(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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
営業収益	253,104	267,179
営業原価	198,011	212,640
営業総利益	55,092	54,538
販売費及び一般管理費	20,565	22,902
営業利益	34,527	31,636
営業外収益		
受取利息	86	162
受取配当金	134	207
為替差益	121	57
持分法による投資利益	72	—
債務時効益	306	—
その他	655	626
営業外収益合計	1,377	1,054
営業外費用		
支払利息	3,008	3,149
持分法による投資損失	—	16
その他	292	179
営業外費用合計	3,300	3,345
経常利益	32,604	29,345
特別利益		
関係会社株式売却益	—	2,909
特別利益合計	—	2,909
税金等調整前四半期純利益	32,604	32,255
法人税等	7,024	13,191
四半期純利益	25,580	19,063
非支配株主に帰属する四半期純利益	286	163
親会社株主に帰属する四半期純利益	25,293	18,900

(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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	25,580	19,063
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,477	△2,849
繰延ヘッジ損益	△1,637	1,445
為替換算調整勘定	1,192	2,268
退職給付に係る調整額	24	12
持分法適用会社に対する持分相当額	941	11,400
その他の包括利益合計	3,997	12,278
四半期包括利益	29,577	31,342
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	29,301	31,055
非支配株主に係る四半期包括利益	276	287

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	10,392百万円	12,325百万円
のれんの償却額	1,260	1,065



(セグメント情報等の注記)

## 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、人財と資産活用の観点から事業を分けております。報告セグメントと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  |

※フィットネスクラブ：(株)東急スポーツオアシスについて、東急不動産(株)が保有する全株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外

(2024年4月1日より(株)スポーツオアシスに商号変更しております)

## 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	77,295	24,814	76,530	88,537	—	267,179
セグメント間の内部 売上高又は振替高	711	280	3,631	377	△4,999	—
計	78,007	25,095	80,161	88,915	△4,999	267,179
セグメント利益 (△損失)	14,603	△211	5,530	14,411	△2,696	31,636

(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	85
のれんの償却額	△588
全社費用 ※	△2,193
合計	△2,696

※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。

## 独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年8月8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、四半期決算短信の「添付資料」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2024年4月1日から2025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（2024年4月1日から2024年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2024年4月1日から2024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期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成され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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中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期中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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。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、継続企業的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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）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期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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、期中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、期中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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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を評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. XBR Lデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。