

半期報告書

(第13期中)

自 2025年4月1日
至 2025年9月30日

東急不動産ホールディングス株式会社

(E27633)

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
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	2
3 重要な契約等	8
第3 提出会社の状況	9
1 株式等の状況	9
(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(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	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	10
(6) 議決権の状況	11
2 役員の状況	11
第4 経理の状況	12
1 中間連結財務諸表	13
(1) 中間連結貸借対照表	13
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	15
中間連結損益計算書	15
中間連結包括利益計算書	16
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	17
2 その他	27
第二部 提出会社の保証会社等の情報	28

[期中レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月12日
【中間会計期間】	第13期中（自 2025年4月1日 至 2025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】	執行役員 中野 由美
【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 中野 由美
【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12期 中間連結会計期間	第13期 中間連結会計期間	第12期
会計期間	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	自 2024年4月1日 至 2025年3月31日
営業収益 (百万円)	503,272	591,272	1,150,301
経常利益 (百万円)	44,829	69,593	129,152
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (百万円)	25,062	52,163	77,562
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	46,334	42,469	98,422
純資産額 (百万円)	807,003	869,917	843,500
総資産額 (百万円)	2,971,714	3,344,093	3,259,928
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	35.15	72.92	108.69
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	26.4	25.3	25.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△34,448	12,593	47,426
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△52,059	△79,362	△139,980
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△14,869	92,648	1,468
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (百万円)	146,532	181,623	157,468

- (注) 1. 当社は中間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株当たり中間（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】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会計期間末の資産残高は3兆3,441億円で、対前期末842億円増加、負債残高についても2兆4,742億円で、対前期末577億円増加しております。当中間連結会計期間末の純資産残高については8,699億円で、対前期末264億円増加しております。

b. 経営成績

当中間連結会計期間の業績は、堅調な不動産売買市場を背景とした投資家向け売却等や仲介事業の好調、広域渋谷圏物件を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化等により増収となり、売上高5,913億円（前年同期比＋17.5%）、営業利益785億円（同55.3%）、経常利益696億円（同55.2%）、親会社株主に帰属する中間純利益522億円（同108.1%）となり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
2026年3月期 売上高	2,880	5,913	—	—
2025年3月期 売上高	2,672	5,033	7,632	11,503
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	7,178	11,030
2026年3月期 営業利益	412	785	—	—
2025年3月期 営業利益	316	505	878	1,408
2024年3月期 営業利益	345	580	754	1,202

セグメント別の売上高、営業利益は以下のとおりです。

売上高

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期
合計	5,033	5,913	880	11,503
都市開発	1,264	2,138	874	3,488
戦略投資	490	389	△101	1,108
管理運営	1,665	1,695	30	3,658
不動産流通	1,714	1,864	150	3,454
全社・消去	△99	△173	△74	△206

営業利益

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期
合計	505	785	280	1,408
都市開発	193	429	236	705
戦略投資	△21	△9	12	52
管理運営	115	104	△11	250
不動産流通	271	333	62	508
全社・消去	△52	△73	△20	△108

① 都市開発事業

売上高は2,138億円（前年同期比+69.2%）、営業利益は429億円（同+122.2%）となりました。

「オフィス・商業施設」では、「賃貸オフィス」における広域渋谷圏物件を中心とした稼働良化や「その他」における投資家向け売却等の増加等により、「住宅」では、「住宅その他」における投資家向け売却等の増加等により、それぞれ増収増益となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

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好調に推移しており、当中間期末の空室率（オフィスビル・商業施設）は0.6%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、都心部を中心に引き続き堅調な需要により順調に推移しております。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76%から91%（同±0P）に進捗しております。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,264	2,138	874	3,488
オフィス・商業施設	674	853	179	2,136
賃貸オフィス	308	320	12	620
賃貸商業施設	235	224	△11	474
その他	131	309	178	1,042
住宅	591	1,286	695	1,355
住宅分譲	360	448	88	848
住宅その他	231	838	607	507
営業利益	193	429	236	705
オフィス・商業施設	118	209	92	561
住宅	76	220	145	144

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当中間期末
1.1%	4.8%	0.3%	0.6%

住宅分譲：分譲マンション

（戸）

	前中間期	当中間期	比較	前期
計上戸数	422	403	△20	1,006
契約戸数	357	669	312	1,121
期末完成在庫	161	133	△29	185

② 戦略投資事業

売上高は389億円（前年同期比△20.6%）、営業損失は9億円となりました。

「海外」では、米国施設における期中損益改善等により増収赤字縮小の一方、「インフラ・インダストリー」では、投資家向け売却等の減少等により減収減益となり、セグメント全体では減収ながら赤字縮小となりました。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画通り増加しております。なお、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、2,674MW（対2025年3月期末+147MW）の規模となります。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	490	389	△101	1,108
インフラ・インダストリー	423	297	△125	851
再生可能エネルギー	234	274	40	429
インダストリー	189	23	△165	422
投資運用	41	48	6	94
海外	27	48	21	165
営業利益	△21	△9	12	52
インフラ・インダストリー	36	9	△27	151
再生可能エネルギー	—	23	—	—
インダストリー	—	△14	—	—
投資運用	26	31	5	62
海外	△83	△46	36	△161

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

※インダストリー：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

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当中間期末
稼働施設数（件）	65	74	196	216
稼働済定格容量（MW）	1,034	1,342	1,955	2,067

※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。

※2024年3月期末まで国内プロジェクトのみ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。

※2025年3月期末以降の稼働施設数及び稼働済定格容量は、2025年1月16日付で当社の連結子会社となったリニューアブル・ジャパン㈱及びその子会社の稼働施設を含んでおります。

③ 管理運営事業

売上高は1,695億円（前年同期比+1.8%）、営業利益は104億円（同△9.3%）となりました。

「管理」では、「ビル管理」における改修工事の増加等により増収増益となりました。「ウェルネス」では、「ホテル」が拡大するインバウンド需要を取込み好調継続の一方、「その他」における投資家向け売却等の剥落や、㈱イーウェルの一部株式譲渡に伴う持分法適用関連会社への移行影響等により減収減益となり、セグメント全体では増収減益となりました。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,665	1,695	30	3,658
管理	1,009	1,060	51	2,191
マンション管理	555	560	5	1,218
ビル管理	453	500	46	974
ウェルネス	622	603	△19	1,395
ホテル	318	363	45	677
レジャー	51	49	△2	176
ヘルスケア	66	73	7	136
その他	187	118	△69	407
環境緑化等	59	53	△6	139
営業利益	115	104	△11	250
管理	52	59	7	130
ウェルネス	62	47	△16	117
環境緑化等	0	△1	△2	4

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

※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：シニア住宅等

期末管理物件数

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当中間期末
マンション(戸)	867,891	845,241	814,994	843,064
ビル等(件)	1,656	1,644	1,618	1,611

④ 不動産流通事業

売上高は1,864億円（前年同期比+8.8%）、営業利益は333億円（同+23.0%）となりました。

「仲介」では、「不動産販売」における開発案件の計上増加や、「売買仲介」における堅調な不動産流通市場を捉えた取扱件数・取扱高の増加等により増収増益となり、セグメント全体で増収増益となりました。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,714	1,864	150	3,454
仲介	1,222	1,348	125	2,408
売買仲介	456	496	40	946
不動産販売	722	810	87	1,374
販売受託等	44	42	△2	88
賃貸住宅サービス	497	521	25	1,054
営業利益	271	333	62	508
仲介	243	302	58	434
賃貸住宅サービス	26	30	4	70

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前中間期	当中間期	比較	前期
取扱件数（件）	16,126	16,603	477	32,918
取扱高（億円）	10,523	11,909	1,386	22,312

※リテール、ホールセールの合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

（千戸）

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当中間期末
賃貸住宅	130	138	144	146
学生マンション等	52	56	55	56

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は1,816億円となり、前期末と比較して242億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△291億円、仕入債務の減少△179億円等による資金減少の一方、税金等調整前中間純利益793億円、減価償却費321億円等により126億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98億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△643億円、有価証券及び投資有価証券の取得△277億円等により、794億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△1,273億円等の資金減少の一方、長期借入れによる収入1,832億円、長期預り敷金保証金の増加107億円等により、926億円の資金増加となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会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 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在 発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数（株） (2025年11月12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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	—	719,830,974	—	77,562	—	32,562

(5) 【大株主の状況】

2025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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	113,875	15.82
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	53,332	7.41
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	14,271	1.98
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	13,749	1.91
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)	12,366	1.72
ステート ストリート バンク アンド トラ スト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業 部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	12,187	1.69
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
ビーエヌワイエム アズ エージェンシー クラ イアーツ 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一丁目4番5 号)	9,674	1.34
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 85781 (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)	8,616	1.20
計	—	364,693	50.66

(注) 2025年9月19日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書No. 10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、アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社が2025年9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。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2025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	17,872	2.48
アモーヴァ・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	16,085	2.23
計	—	46,098	6.40

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025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 69,800	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 719,219,500	7,192,195	—
単元未満株式	普通株式 541,674	—	—
発行済株式総数	719,830,974	—	—
総株主の議決権	—	7,192,195	—

(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896,600株 (議決権の数8,966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4,535,000株 (議決権の数45,350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。

② 【自己株式等】

2025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	31,500	—	31,500	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	—	69,800	—	69,800	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896,650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4,535,000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、当中間会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. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間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期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	160,947	188,498
受取手形、売掛金及び契約資産	59,687	51,401
有価証券	※1 21,293	※1 23,647
商品	750	632
販売用不動産	576,110	588,690
仕掛販売用不動産	440,110	442,684
未成工事支出金	3,320	6,179
貯蔵品	1,236	1,314
その他	118,557	117,238
貸倒引当金	△119	△138
流動資産合計	1,381,893	1,420,149
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	616,616	624,151
減価償却累計額	△226,529	△232,206
建物及び構築物（純額）	390,087	391,945
土地	603,827	625,133
建設仮勘定	52,012	58,028
その他	260,145	274,405
減価償却累計額	△78,710	△83,039
その他（純額）	181,435	191,365
有形固定資産合計	1,227,362	1,266,472
無形固定資産		
のれん	49,738	47,382
その他	48,526	53,900
無形固定資産合計	98,264	101,283
投資その他の資産		
投資有価証券	354,714	368,406
敷金及び保証金	93,651	90,699
その他	104,324	97,952
貸倒引当金	△282	△869
投資その他の資産合計	552,407	556,188
固定資産合計	1,878,034	1,923,943
資産合計	3,259,928	3,344,093

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	52,852	34,617
短期借入金	234,215	247,112
1年内償還予定の社債	70,351	50,351
未払法人税等	34,567	29,141
引当金	28,575	23,492
その他	200,979	173,595
流動負債合計	621,541	558,310
固定負債		
社債	241,508	261,210
長期借入金	1,201,771	1,301,166
長期預り敷金保証金	218,999	220,976
退職給付に係る負債	27,993	27,938
引当金	1,108	507
その他	103,505	104,065
固定負債合計	1,794,886	1,915,865
負債合計	2,416,427	2,474,175
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	163,298	161,857
利益剰余金	493,592	531,658
自己株式	△3,040	△6,410
株主資本合計	731,412	764,667
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,983	21,814
繰延ヘッジ損益	4,790	6,254
土地再評価差額金	8,832	8,832
為替換算調整勘定	64,943	42,862
退職給付に係る調整累計額	1,558	1,374
その他の包括利益累計額合計	91,108	81,138
新株予約権	5	—
非支配株主持分	20,973	24,112
純資産合計	843,500	869,917
負債純資産合計	3,259,928	3,344,093

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益	503,272	591,272
営業原価	406,231	460,176
営業総利益	97,041	131,096
販売費及び一般管理費	※1 46,491	※1 52,578
営業利益	50,549	78,518
営業外収益		
受取利息	197	310
受取配当金	226	334
為替差益	—	3
持分法による投資利益	7	82
その他	1,052	1,938
営業外収益合計	1,483	2,669
営業外費用		
支払利息	6,392	9,543
その他	811	2,050
営業外費用合計	7,204	11,593
経常利益	44,829	69,593
特別利益		
関係会社株式売却益	2,909	9,466
その他	—	235
特別利益合計	2,909	9,701
特別損失		
投資有価証券評価損	2,876	—
減損損失	114	—
特別損失合計	2,990	—
税金等調整前中間純利益	44,747	79,295
法人税等	19,183	26,882
中間純利益	25,563	52,413
非支配株主に帰属する中間純利益	501	249
親会社株主に帰属する中間純利益	25,062	52,163

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純利益	25,563	52,413
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,284	10,830
繰延ヘッジ損益	△2,914	1,462
為替換算調整勘定	6,008	△6,714
退職給付に係る調整額	30	△184
持分法適用会社に対する持分相当額	22,931	△15,338
その他の包括利益合計	20,770	△9,943
中間包括利益	46,334	42,469
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	45,599	42,193
非支配株主に係る中間包括利益	735	276

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	44,747	79,295
減価償却費	24,987	32,052
減損損失	114	—
のれん償却額	2,131	2,364
持分法による投資損益 (△は益)	△7	△82
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△285	△59
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△3,368	△4,341
棚卸資産評価損	1,016	496
固定資産売却損益 (△は益)	△15	98
固定資産除却損	773	824
受取利息及び受取配当金	△423	△644
支払利息	6,392	9,543
売上債権の増減額 (△は増加)	22,317	△3,759
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△61,019	△29,141
仕入債務の増減額 (△は減少)	△24,540	△17,886
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△37,870	2,188
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	—	△8,000
その他	5,028	△13,887
小計	△20,020	49,060
利息及び配当金の受取額	372	4,833
利息の支払額	△6,364	△9,224
法人税等の支払額	△8,435	△32,075
営業活動によるキャッシュ・フロー	△34,448	12,593
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	—	△3,627
定期預金の払戻による収入	344	50
貸付けによる支出	△2,160	△1,407
貸付金の回収による収入	11	11
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△29,964	△27,736
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	8,187	9,750
敷金及び保証金の差入による支出	△2,446	△1,735
敷金及び保証金の回収による収入	1,770	4,408
固定資産の取得による支出	△33,982	△64,296
固定資産の売却による収入	47	86
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	5,047	6,284
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△114
その他	1,085	△1,035
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,059	△79,362

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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）	△172	53,501
長期借入れによる収入	54,901	183,171
長期借入金の返済による支出	△54,639	△127,325
長期預り敷金保証金の受入による収入	13,842	10,722
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,436	△7,455
社債の発行による収入	—	20,000
社債の償還による支出	△10,000	△20,298
配当金の支払額	△12,236	△14,036
非支配株主からの払込みによる収入	446	107
非支配株主への配当金の支払額	△391	△1,941
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△859	△924
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△979
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	2,017
自己株式の純増減額（△は増加）	795	△3,370
その他	△118	△540
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,869	92,648
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,661	△2,080
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△99,715	23,799
現金及び現金同等物の期首残高	246,248	157,468
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）	—	355
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 146,532	※1 181,623

【注記事項】

(中間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、当中間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、税引前中間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)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

I. 2022年12月導入の信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®)

当社は、当社及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、2022年12月より「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。)を導入しております。

1. 本プランの概要

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ておりました。その後、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たとともに、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ることとなっております。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をしており、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っておりましたが、信託終了時点において当該株式売却損相当の借入金残債はございませんでした。

このE-Ship信託は2025年8月27日に信託期間満了となり、2025年9月4日付でE-Ship信託が借入金を返済しております。

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14日まで
- (4) 株式の取得方法： 取引所市場より取得

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当中間連結会計期間

においてE-Ship信託に残存するすべての株式の売却が終了したため該当事項はありません。なお、前連結会計年度末においては、2,766百万円及び4,352,300株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

E-Ship信託が借入金を完済したため、該当事項はありません。なお、前連結会計年度においては729百万円であります。

II. 2025年8月導入の信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®)

当社は、2025年5月9日開催の取締役会において、従業員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本プランの再導入を決議し、同年8月28日開催の取締役会における本プランの詳細についての決議を経て、同日より本プランを再導入いたしました。

1. 本プランの概要

本プランは、持株会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E-Ship信託を設定し、E-Ship信託は、設定後一定期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ております。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： 2025年8月28日
- (6) 信託の期間： 2025年8月28日～2028年8月29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、2025年9月8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等によって持株会を退会した者を含みません。）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： 8,792百万円を上限とする
- (3) 株式の取得期間： 2025年9月2日～2025年10月29日
- (4) 株式の取得方法： 取引所市場より取得

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当中間連結会計期間末においては、5,513百万円及び4,535,000株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

当中間連結会計期間 8,792百万円

(中間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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
匿名組合出資金	14,575百万円	14,265百万円
有価証券	6,717	9,382

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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
東急ホームローン利用者	3百万円	3百万円
会員権ローン利用者	0	0
425 Park Investment LLC	14,952	14,888
425 Park Junior Investment LLC	48,893	48,683
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
ENERGIAS DE PORTUGAL, S. A.	518	558
NEXUS ENERGIA, S. A.	32	34
合計	66,083	65,851

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日)
給料・手当・賞与	10,402百万円	9,533百万円
販売宣伝費	4,297	5,131
賃借料	2,470	2,618
賞与引当金繰入額	2,209	4,008
退職給付費用	496	440
貸倒引当金繰入額	△11	2
役員賞与引当金繰入額	233	191
役員退職慰労引当金繰入額	1	△6

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日)
現金及び預金勘定	146,615百万円	188,498百万円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	△63	△4,933
短期貸付金 (3 か月以内運用資金)	—	0
短期借入金	△19	△1,942
現金及び現金同等物	146,532	181,623

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	12,236	17.0	2024年3月31日	2024年6月27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7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金118百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2024年11月5日 取締役会	普通株式	12,236	17.0	2024年9月30日	2024年12月6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7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金98百万円が含まれております。

II 当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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
2025年6月26日 定時株主総会	普通株式	14,036	19.5	2025年3月31日	2025年6月27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7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金84百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2025年11月7日 取締役会	普通株式	15,835	22.0	2025年9月30日	2025年12月8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19百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金99百万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、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

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024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	中間連結 損益計算書 計上額
売上高						
外部顧客に対する 売上高	124,989	48,203	159,502	170,573	—	503,272
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,380	807	6,963	793	△9,942	—
計	126,369	49,010	166,466	171,367	△9,942	503,272
セグメント利益 (△損失)	19,328	△2,118	11,460	27,097	△5,218	50,549

(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	95
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△4,137
合計	△5,218

※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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	中間連結 損益計算書 計上額
売上高						
外部顧客に対する						
売上高	212,535	36,141	163,019	179,576	—	591,272
セグメント間の内部						
売上高又は振替高	1,247	2,766	6,484	6,802	△17,301	—
計	213,782	38,907	169,504	186,379	△17,301	591,272
セグメント利益 (△損失)	42,946	△898	10,398	33,335	△7,262	78,518

（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	△1,904
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△4,181
合計	△7,262

※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、中間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

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024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	66,291	19,895	7,494	73,330	167,012
サービス提供等	58,697	28,308	152,007	97,243	336,260
合計	124,989	48,203	159,502	170,573	503,272

顧客との契約から生じる収益	61,710	32,295	152,403	132,987	379,399
その他の源泉から生じる収益（注）	63,279	15,908	7,098	37,585	123,872

(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。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	151,188	1,563	5,350	82,152	240,255
サービス提供等	61,347	34,577	157,669	97,423	351,017
合計	212,535	36,141	163,019	179,576	591,272

顧客との契約から生じる収益	85,835	29,838	155,456	140,329	411,459
その他の源泉から生じる収益（注）	126,700	6,302	7,563	39,247	179,813

(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 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1 株当たり中間純利益	35円15銭	72円92銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	25,062	52,163
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中間純利 益 (百万円)	25,062	52,163
普通株式の期中平均株式数 (千株)	712,948	715,349

(注) 1. 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「1 株当たり中間純利益」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（前中間連結会計期間6,851千株、当中間連結会計期間4,450千株）。

2 【その他】

2025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 15,835百万円
- (ロ) 1 株当たりの金額 22.0円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2025年12月8日

(注) 2025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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月12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 公認会計士 金子 秀嗣
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新居 幹也
業務執行社員

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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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2025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中間連結会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、「中間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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間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中間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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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。

- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間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、中間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. 上記は期中レビュー報告書の原本は当社（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データは期中レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月12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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【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)

1 【半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社の代表取締役社長である西川弘典は、当社の第13期中（自2025年4月1日 至2025年9月30日）の半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。