半期報告書

（第14期中）

自　2026年４月１日
至　2026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 …… 26
第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 27

［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】	2026年11月11日
【中間会計期間】	第14期中（自　2026年４月１日　至　2026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　　星野　浩明
【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】	コーポレートコミュニケーション部 統括部長　　眞明　大介
【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】	コーポレートコミュニケーション部 統括部長　　眞明　大介
【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13期 中間連結会計期間	第14期 中間連結会計期間	第13期
会計期間		自　2025年４月１日 至　2025年９月30日	自　2026年４月１日 至　2026年９月30日	自　2025年４月１日 至　2026年３月31日
営業収益	（百万円）	591,272	542,523	1,246,048
経常利益	（百万円）	69,891	55,168	147,803
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	（百万円）	52,435	33,011	96,697
中間包括利益又は包括利益	（百万円）	42,689	41,863	117,013
純資産額	（百万円）	868,730	940,572	916,600
総資産額	（百万円）	3,340,096	3,532,707	3,419,052
１株当たり中間（当期）純利益	（円）	73.30	46.27	135.45
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	（%）	25.3	26.1	26.3
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	12,593	△96,698	129,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△79,362	△69,826	△164,465
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	92,648	125,812	55,843
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（百万円）	181,623	139,400	180,546

（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3兆5,327億円で、対前期末1,137億円増加、負債残高についても2兆5,921億円で、対前期末897億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9,406億円で、対前期末240億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事業環境が継続しており、通期業績予想に向けて順調に進捗しておりますが、2027年３月期においては、投資家向け売却等の計上が第３四半期以降に偏重していること等により、売上高5,425億円（前年同期比△8.2%）、営業利益677億円（同△14.2%）、経常利益552億円（同△21.1%）、親会社株主に帰属する中間純利益330億円（同△37.0%）となり減収減益となりました。

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
2027年３月期　売上高	2,858	5,425	―	―
2026年３月期　売上高	2,880	5,913	8,322	12,460
2025年３月期　売上高	2,672	5,033	7,632	11,503
2027年３月期　営業利益	466	677	―	―
2026年３月期　営業利益	413	788	1,041	1,669
2025年３月期　営業利益	316	505	878	1,408

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	5,913	5,425	△487	12,460
都市開発	2,138	1,328	△810	3,999
戦略投資	389	505	116	1,466
管理運営	1,695	1,866	171	3,644
不動産流通	1,864	1,856	△8	3,647
全社・消去	△173	△130	43	△295

営業利益　　（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
合計	788	677	△112	1,669
都市開発	429	175	△254	752
戦略投資	△6	△6	△0	132
管理運営	104	256	152	272
不動産流通	333	312	△21	644
全社・消去	△73	△60	13	△132

① 都市開発事業

売上高は1,328億円（前年同期比△37.9%）、営業利益は175億円（同△59.2%）となりました。

「オフィス・商業施設」では、「賃貸オフィス」及び「賃貸商業施設」が広域渋谷圏を中心に稼働良化の一方で、「その他」における投資家向け売却等の減少等により減収減益となりました。「住宅」では、「住宅その他」における投資家向け売却等の減少等により減収減益となり、セグメント全体でも減収減益となりました。本セグメントの減収減益は、投資家向け売却等の計上が、期初計画の通り第３四半期以降に偏重しているためであり、通期業績予想に向けて順調に進捗しています。

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0.2%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、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88%（同＋12Ｐ）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	2,138	1,328	△810	3,999
オフィス・商業施設	853	665	△188	2,030
賃貸オフィス	320	315	△5	626
賃貸商業施設	224	233	9	447
その他	309	117	△192	956
住宅	1,286	664	△622	1,972
住宅分譲	448	412	△36	804
住宅その他	838	252	△586	1,168
営業利益	429	175	△254	752
オフィス・商業施設	209	143	△66	530
住宅	220	32	△188	222

※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

2024年３月期末	2025年３月期末	2026年３月期末	当中間期末
4.8%	0.3%	0.7%	0.2%

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	403	408	6	899
契約戸数	669	525	△144	1,584
期末完成在庫	133	252	120	249

② 戦略投資事業

売上高は505億円（前年同期比＋29.7%）、営業損失は６億円となりました。

「海外」では、米国施設における期中損益改善等により赤字縮小の一方、「インダストリー」では、物流施設の竣工に伴う初期費用の計上等により赤字拡大となり、セグメント全体では前年並みの営業損失となりました。

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、2,792MW（対2026年３月期末＋99MW）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	389	505	116	1,466
再生可能エネルギー	274	337	63	630
インダストリー	23	21	△2	619
投資運用	48	53	6	99
海外	48	94	47	122
営業利益	△6	△6	△0	132
再生可能エネルギー	26	27	1	30
インダストリー	△14	△30	△16	136
投資運用	31	35	4	66
海外	△46	△39	8	△98

※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

	2024年３月期末	2025年３月期末	2026年３月期末	当中間期末
稼働施設数（件）	74	196	223	257
稼働済定格容量（MW）	1,342	1,955	2,077	2,307

※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㈱（2026年４月１日付で㈱リエネ・エナジーに商号変更）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1,866億円（前年同期比＋10.1％）、営業利益は256億円（同＋145.9％）となりました。

「管理」では、マンション大規模改修工事減少も、管理ストックの増加等により増収増益となりました。「ウェルネス」では、「その他」のホテル売却益計上等により増収増益となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,695	1,866	171	3,644
管理	1,060	1,063	3	2,262
マンション管理	560	541	△20	1,215
ビル管理	500	522	22	1,047
ウェルネス	603	788	185	1,293
ホテル	363	370	7	759
レジャー	49	53	5	179
ヘルスケア	73	77	4	148
その他	118	288	170	208
環境緑化等	53	57	5	137
営業利益	104	256	152	272
管理	59	70	11	138
ウェルネス	47	194	147	131
環境緑化等	△1	△2	△1	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

	2024年３月期末	2025年３月期末	2026年３月期末	当中間期末
マンション(戸)	845,241	814,994	832,310	862,367
ビル等(件)	1,644	1,618	1,420	1,443

④　不動産流通事業

売上高は1,856億円（前年同期比△0.4%）、営業利益は312億円（同△6.4%）となりました。

「仲介」における「売買仲介」は、取扱件数・取扱高の増加等により増収となった一方で、「不動産販売」は前中間期に大型案件の計上があったことの反動等で減収となり、セグメント全体として減収減益となりましたが、本セグメントも、通期業績予想に向けて順調に進捗しています。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,864	1,856	△8	3,647
仲介	1,348	1,315	△33	2,574
売買仲介	496	559	63	1,063
不動産販売	810	712	△98	1,419
販売受託等	42	44	1	92
賃貸住宅サービス	521	545	24	1,081
営業利益	333	312	△21	644
仲介	302	272	△30	561
賃貸住宅サービス	30	38	8	78

※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）	16,603	17,243	640	33,922
取扱高（億円）	11,909	12,788	880	25,635

※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）

	2024年３月期末	2025年３月期末	2026年３月期末	当中間期末
賃貸住宅	138	144	151	153
学生マンション等	56	55	57	57

（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1,394億円となり、前期末と比較して411億円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、税金等調整前中間純利益552億円、減価償却費339億円等による資金増加の一方、棚卸資産の増加△1,192億円、仕入債務の減少△164億円等により967億円の資金減少となりました。

「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19億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△373億円、有価証券及び投資有価証券の取得△340億円等により、698億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△1,056億円等の資金減少の一方、長期借入金の調達872億円、長期預り敷金保証金の受入による収入142億円等により、1,258億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】

当中間連結会計期間において、新たに締結した財務制限条項が付されたローン契約は以下の通りです。

No.	契約締結日	契約の相手方の属性	債務の期末残高（百万円）	弁済期限	担保の内容	財務上の特約の内容
1	2026年９月30日	地方銀行他	10,100	2031年10月６日	なし	・各年度の決算期末の純資産を、前期末または2026年3月期末の純資産のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。 ・各年度の決算期の経常損益及び営業損益の双方を、２期連続して経常損失及び営業損失としないこと。 ・株式会社日本格付研究所の長期発行体格付けを、BBB-以上に維持すること。
			9,900	2036年10月６日		

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) (2026年９月30日)	提出日現在発行数（株） (2026年11月11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)
2026年４月１日～ 2026年９月30日	－	719,830,974	－	77,562	－	32,562

（５）【大株主の状況】

2026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	102,945	14.30
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	51,890	7.21
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	14,671	2.04
ＪＰ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	14,248	1.98
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）	12,110	1.68
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）	11,165	1.55
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	9,483	1.32
ビーエヌワイエム　アズ　エージーテイ　クライアンツ　ノン　トリーテイー　ジヤスデツク （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）	8,842	1.23
ジェーピー　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）	8,742	1.21
計	－	348,581	48.43

（注）2026年６月５日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書No.１において、株式会社みずほ銀行及びその共同保有者であるアセットマネジメントOne株式会社が2026年５月29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。下記の株式会社みずほ銀行の保有株式数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2026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(%)
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目５番５号	2,165	0.30
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目８番２号	26,326	3.66
計	－	28,491	3.96

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2026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 70,900	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 719,160,100	7,191,601	－
単元未満株式	普通株式 599,974	－	－
発行済株式総数	719,830,974	－	－
総株主の議決権	－	7,191,601	－

（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（当社取締役等向け）」が所有する当社株式が765,200株（議決権の数7,652個）、「役員向け株式交付信託（子会社取締役向け）」が所有する当社株式が113,200株（議決権の数1,132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4,651,300株（議決権の数46,513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株含まれております。

②【自己株式等】

2026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	32,600	－	32,600	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	―	70,900	－	70,900	0.01

（注）上記のほか、「役員向け株式交付信託（当社取締役等向け）」が所有する当社株式765,250株、「役員向け株式交付信託（子会社取締役向け）」が所有する当社株式113,200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4,651,300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（2026年４月１日から2026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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,813	142,965
受取手形、売掛金及び契約資産	59,114	49,952
有価証券	※1 26,033	※1 37,788
商品	618	664
販売用不動産	615,453	724,654
仕掛販売用不動産	466,932	454,513
未成工事支出金	4,513	7,311
貯蔵品	1,489	1,618
その他	115,030	126,587
貸倒引当金	△951	△991
流動資産合計	1,476,048	1,545,065
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	627,286	633,392
減価償却累計額	△235,706	△245,488
建物及び構築物（純額）	391,579	387,904
土地	623,318	625,269
建設仮勘定	54,501	63,546
その他	264,591	271,749
減価償却累計額	△88,540	△95,874
その他（純額）	176,051	175,875
有形固定資産合計	1,245,450	1,252,596
無形固定資産		
のれん	49,269	46,756
その他	49,397	52,372
無形固定資産合計	98,666	99,128
投資その他の資産		
投資有価証券	398,533	430,661
敷金及び保証金	100,532	102,910
その他	100,795	103,231
貸倒引当金	△975	△886
投資その他の資産合計	598,886	635,916
固定資産合計	1,943,004	1,987,642
資産合計	3,419,052	3,532,707

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,412	39,992
短期借入金	206,142	267,173
１年内償還予定の社債	10,160	20,100
コマーシャル・ペーパー	－	86,000
未払法人税等	22,167	23,972
引当金	20,982	16,103
その他	209,646	194,977
流動負債合計	525,511	648,319
固定負債		
社債	331,050	341,000
長期借入金	1,279,592	1,247,761
長期預り敷金保証金	230,959	233,760
退職給付に係る負債	27,120	27,302
引当金	3,797	3,082
その他	104,420	90,909
固定負債合計	1,976,939	1,943,816
負債合計	2,502,451	2,592,135
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	158,937	158,935
利益剰余金	560,356	574,641
自己株式	△8,432	△6,606
株主資本合計	788,423	804,532
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	23,872	21,651
繰延ヘッジ損益	9,779	11,508
土地再評価差額金	8,642	8,642
為替換算調整勘定	65,356	73,890
退職給付に係る調整累計額	2,007	1,786
その他の包括利益累計額合計	109,658	117,479
非支配株主持分	18,517	18,560
純資産合計	916,600	940,572
負債純資産合計	3,419,052	3,532,707

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益	591,272	542,523
営業原価	※1 459,780	※1 416,681
営業総利益	131,492	125,841
販売費及び一般管理費	※2 52,676	※2 58,188
営業利益	78,816	67,653
営業外収益		
受取利息	310	416
受取配当金	334	432
受取保証料	484	571
補助金収入	496	895
為替差益	3	－
持分法による投資利益	82	－
その他	957	465
営業外収益合計	2,669	2,782
営業外費用		
支払利息	9,543	12,905
為替差損	－	126
持分法による投資損失	－	112
その他	2,050	2,123
営業外費用合計	11,593	15,268
経常利益	69,891	55,168
特別利益		
関係会社株式売却益	9,466	－
その他	235	－
特別利益合計	9,701	－
特別損失		
関係会社株式売却損	－	12
特別損失合計	－	12
税金等調整前中間純利益	79,593	55,155
法人税等	26,959	21,114
中間純利益	52,633	34,041
非支配株主に帰属する中間純利益	197	1,029
親会社株主に帰属する中間純利益	52,435	33,011

【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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	52,633	34,041
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,830	△2,221
繰延ヘッジ損益	1,462	1,736
為替換算調整勘定	△6,714	2,085
退職給付に係る調整額	△184	△221
持分法適用会社に対する持分相当額	△15,338	6,443
その他の包括利益合計	△9,943	7,822
中間包括利益	42,689	41,863
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	42,465	40,832
非支配株主に係る中間包括利益	224	1,031

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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	79,593	55,155
減価償却費	31,654	33,917
のれん償却額	2,462	2,512
持分法による投資損益（△は益）	△82	112
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△59	175
その他の引当金の増減額（△は減少）	△4,341	△4,505
棚卸資産評価損	496	465
固定資産売却損益（△は益）	98	74
固定資産除却損	824	488
受取利息及び受取配当金	△644	△849
支払利息	9,543	12,905
売上債権の増減額（△は増加）	△3,759	8,772
棚卸資産の増減額（△は増加）	△29,141	△119,235
仕入債務の増減額（△は減少）	△17,886	△16,403
受託販売預り金の増減額（△は減少）	2,188	△14,988
特定共同事業預り金の増減額（△は減少）	△8,000	－
その他	△13,885	△24,641
小計	49,060	△66,043
利息及び配当金の受取額	4,833	1,099
利息の支払額	△9,224	△12,391
法人税等の支払額	△32,075	△19,362
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,593	△96,698
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	△0
定期預金の払戻による収入	50	1,520
貸付けによる支出	△1,407	△856
貸付金の回収による収入	11	4,042
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△27,736	△33,995
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	9,750	1,910
敷金及び保証金の差入による支出	△1,735	△4,053
敷金及び保証金の回収による収入	4,408	1,682
固定資産の取得による支出	△64,296	△37,280
固定資産の売却による収入	86	18
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	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	△1,059
その他	△1,035	△1,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79,362	△69,826

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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）	53,501	49,382
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	－	86,000
長期借入れによる収入	183,171	87,189
長期借入金の返済による支出	△127,325	△105,583
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,722	14,221
長期預り敷金保証金の返還による支出	△7,455	△6,427
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	△20,298	△110
配当金の支払額	△14,036	△18,714
非支配株主からの払込みによる収入	107	214
非支配株主への配当金の支払額	△1,941	△359
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△924	△1,031
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）	△3,370	1,825
その他	△540	△795
財務活動によるキャッシュ・フロー	92,648	125,812
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,080	△322
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	23,799	△41,034
現金及び現金同等物の期首残高	157,468	180,546
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	△111
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 181,623	※1 139,400

【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）

（子会社取締役向け株式交付信託制度の導入）

当社は、2026年３月３日開催の取締役会の決議に基づき、2026年８月18日より、当社完全子会社である東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社、東急住宅リース株式会社、株式会社学生情報センター及び株式会社リエネ・エナジー（以下、総称して又は個別に「子会社」といいます。）の取締役（当社で導入済の当社の取締役及び執行役員に対する株式報酬制度の対象者、受入出向者ならびに社外取締役等を除きます。以下、「子会社取締役」といいます。）に対して、中長期的な業績の向上による企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、新たな株式報酬制度（以下「本制度」といい、本制度導入のために設定される信託を「本信託」といいます。）を導入しております。

１．取引の概要

当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、本信託を通じて、ポイント数に相当する当社株式が子会社取締役に対して交付される株式報酬制度であります。

２．信託に残存する自社の株式

当社は、本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。当中間連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、149百万円及び113,200株であります。

（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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
匿名組合出資金	13,426百万円	24,401百万円
有価証券	12,606	13,387

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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
東急ホームローン利用者	2百万円	2百万円
会員権ローン利用者	0	0
425 Park Investment LLC	15,988	15,735
425 Park Junior Investment LLC	52,280	51,453
ENERGIAS DE PORTUGAL,S.A.	381	－
合計	68,653	67,190

（中間連結損益計算書関係）

※１．営業原価

当中間連結会計期間に係る棚卸資産の帳簿価額の切下げの方法として、切放し法を適用しております。

※２．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 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
給料・手当・賞与	9,533百万円	11,832百万円
販売宣伝費	5,131	5,557
賃借料	2,618	2,614
賞与引当金繰入額	4,008	3,200
退職給付費用	440	452
貸倒引当金繰入額	2	7
役員賞与引当金繰入額	191	546
役員退職慰労引当金繰入額	△6	△0

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
現金及び預金勘定	188,498百万円	142,965百万円
預入期間が３か月を超える定期預金	△4,933	△3,554
短期貸付金（３か月以内運用資金）	0	－
短期借入金	△1,942	△10
現金及び現金同等物	181,623	139,400

（株主資本等関係）

Ⅰ　前中間連結会計期間（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（当社取締役等向け）」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（当社取締役等向け）」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。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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
2026年６月25日定時株主総会	普通株式	18,714	26.0	2026年３月31日	2026年６月26日	利益剰余金

（注）「役員向け株式交付信託（当社取締役等向け）」が保有する自社の株式に対する配当金23百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金160百万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
2026年11月６日取締役会	普通株式	17,994	25.0	2026年９月30日	2026年12月９日	利益剰余金

（注）「役員向け株式交付信託（当社取締役等向け）」が保有する自社の株式に対する配当金19百万円、「役員向け株式交付信託（子会社取締役向け）」が保有する自社の株式に対する配当金２百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金116百万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　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	△601	10,398	33,335	△7,262	78,816

（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。

当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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	131,096	46,765	180,229	184,431	－	542,523
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,673	3,704	6,408	1,185	△12,972	－
計	132,770	50,469	186,638	185,617	△12,972	542,523
セグメント利益（△損失）	17,526	△643	25,569	31,191	△5,990	67,653

（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	△31
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△4,782
合計	△5,990

※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 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。

当中間連結会計期間（自 2026年４月１日 至 2026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	68,981	1,819	16,004	72,462	159,267
サービス提供等	62,115	44,945	164,225	111,968	383,255
合計	131,096	46,765	180,229	184,431	542,523

顧客との契約から生じる収益	72,782	36,882	160,381	146,223	416,269
その他の源泉から生じる収益（注）	58,314	9,882	19,848	38,207	126,253

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
１株当たり中間純利益	73円30銭	46円27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）	52,435	33,011
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）	52,435	33,011
普通株式の期中平均株式数（千株）	715,349	713,464

（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（当社取締役等向け）」、「役員向け株式交付信託（子会社取締役向け）」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4,450千株、当中間連結会計期間6,334千株）。

２【その他】

2026年11月６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　　17,994百万円

（ロ）　１株当たりの金額　　25.0円

（ハ）　支払請求の効力発生日及び支払開始日　　2026年12月９日

（注）2026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

２０２６年１１月１１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　小島　亘司

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２０２６年４月１日から２０２７年３月３１日までの連結会計年度の中間連結会計期間（２０２６年４月１日から２０２６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、期中連結財務諸表に係る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２０２６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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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．ＸＢＲＬ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】	2026年11月11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　　星野　浩明
【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星野浩明は、当社の第14期中（自2026年４月１日　至2026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。