

**【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】	2022年2月10日
【四半期会計期間】	第9期第3四半期（自 2021年10月1日 至 2021年12月31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 西村 和浩
【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 西村 和浩
【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8期 第3四半期 連結累計期間	第9期 第3四半期 連結累計期間	第8期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2021年4月1日 至 2021年12月31日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
営業収益 (百万円)	592,582	634,119	907,735
経常利益 (百万円)	23,046	44,567	46,555
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	10,713	28,265	21,668
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	9,994	36,313	24,721
純資産額 (百万円)	597,848	631,809	608,723
総資産額 (百万円)	2,688,400	2,652,645	2,652,296
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	14.90	39.30	30.13
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 (%)	21.7	23.4	22.5

回次	第8期 第3四半期 連結会計期間	第9期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2020年10月1日 至 2020年12月31日	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	14.06	19.39

- (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. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。
3. 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。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

#### 2【事業の内容】

当第3四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3四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。

なお、第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

#### （1）財政状態及び経営成績の状況

##### a. 財政状態

当第3四半期連結会計期間末の資産残高は2兆6,526億円で、対前期末3億円増加、負債残高については2兆208億円で、対前期末227億円減少しております。当第3四半期連結会計期間末の純資産残高については6,318億円で、対前期末231億円増加しております。

##### b. 経営成績

当第3四半期連結累計期間における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、第2四半期連結累計期間までは、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、商業施設等の休業や外出自粛等の経済活動が制限されておりました。9月末には緊急事態宣言が解除され、またワクチン接種の進展等により経済活動は回復傾向にあったものの、新たな変異株の出現により、未だ終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループにおいても、主に第1四半期連結会計期間は、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮、第2四半期連結会計期間以降も営業時間の短縮等、影響は継続しましたが、前第1四半期連結会計期間に発令された緊急事態宣言に比べ、対象地域や規制内容が限定的であったため、業績は大幅に回復しております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、アセット売却益の増加や売買仲介の好調、前第1四半期連結会計期間における商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間短縮等を実施した反動増等により、売上高6,341億円（前年同四半期比+7.0%）、営業利益532億円（同+77.1%）、経常利益446億円（同+93.4%）、特別利益として固定資産売却益等27億円（前年同四半期は特別利益68億円）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等16億円（前年同四半期は特別損失96億円）を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益283億円（同+163.8%）で増収増益となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間までの営業状況は好調に推移し、通期予想に対して順調に進捗しておりますが、新たな変異株による感染が再拡大しているため、今後の事業活動への影響等を注視してまいります。

#### 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
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	-
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	6,012	9,632
2022年3月期 営業利益	107	335	532	-
2021年3月期 営業利益	35	170	301	565
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の3セグメントは増収増益、都市開発事業は減収増益となりました。(前年同四半期比)

なお、当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を7事業セグメントから4事業セグメントに変更しております。また、以下の各セグメントの説明における前第3四半期及び前期の実績値については、新セグメントで組み替えた値を使用しております。

## 売上高

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	5,926	6,341	415	9,077
都市開発	1,930	1,828	102	3,167
戦略投資	214	286	72	469
管理運営	2,457	2,735	278	3,512
不動産流通	1,454	1,651	197	2,123
全社・消去	129	158	29	194

## 営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	301	532	232	565
都市開発	284	337	53	417
戦略投資	67	92	24	121
管理運営	104	34	70	88
不動産流通	107	202	95	189
全社・消去	55	64	10	73

## 都市開発事業

売上高は1,828億円（前年同四半期比 5.3%）、営業利益は337億円（同+18.5%）となりました。

前年同四半期は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が発令され、商業施設の休業や営業時間の短縮等、事業活動に大幅な制約が生じました。当第3四半期連結累計期間は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令されましたが、前年同四半期に比べ、影響は限定的となっております。9月末には緊急事態宣言が解除され、またワクチン接種の進展等により経済活動は回復傾向にあるものの、商業施設における影響は続いております。

下段売上高内訳の「都市（賃貸オフィス）」では、2020年9月に開業した「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」の通期稼働、「都市（賃貸商業施設）」では、東急プラザを始めとする当社グループの主要な商業施設は、新型コロナウイルス感染拡大からの一定の回復、「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数の増加、「都市その他」に含まれるアセット売却は、物件数の減少により減収となったものの、活況な不動産売買市況により売却益は増加等、セグメント全体では減収増益となりました。

テレワーク等の働き方の多様化によるオフィスビル需要縮小等が懸念されておりますが、空室率（オフィスビル・商業施設）は1.4%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堅調に推移しており、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54%から101%（前年同四半期比+7P）に進捗しております。なお、当第3四半期連結累計期間は、分譲マンション「ブランズシティ本郷台」（神奈川県横浜市）や「ブランズ京都円町」（京都府京都市）等を計上いたしました。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,930	1,828	102	3,167
営業利益	284	337	53	417

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
都市（賃貸オフィス）	328	386	58	459
都市（賃貸商業施設）	285	297	11	386
都市その他	767	554	213	860
住宅分譲	327	483	156	1,060
住宅その他	223	108	114	403

## 賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第3四半期末
0.4%	0.6%	1.3%	1.4%

## 住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
計上戸数	544	857	313	1,777
新規供給戸数	1,223	1,233	10	1,797
契約戸数	1,131	1,450	319	1,767
期末完成在庫	265	529	264	827

## 戦略投資事業

売上高は286億円（前年同四半期比+33.5%）、営業利益は92億円（同+36.3%）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の増加や、「海外」は、米国における物件の売却配当の増加等により、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、1,314MWの規模となります。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	214	286	72	469
営業利益	67	92	24	121

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	130	180	50	345
投資運用	56	59	3	78
海外	28	46	19	46

## 再生可能エネルギー発電施設

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第3四半期末
稼働施設数(件)	16	30	38	61
定格容量(MW)	246	487	730	817

定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

## 管理運営事業

売上高は2,735億円（前年同四半期比+11.3%）、営業損失は34億円となりました。

前年同四半期は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が発令され、運営施設の休業や営業時間の短縮等、事業活動に大幅な制約が生じました。当第3四半期連結累計期間は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令されましたが、前年同四半期に比べ、影響は限定的となっております。9月末には緊急事態宣言が解除され、またワクチン接種の進展等により経済活動は回復傾向にあるものの、事業活動への影響は続いております。

下記売上高内訳の「マンション管理」「ビル管理」では、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛や管理業務の休止等からの反動増となりました。「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、新型コロナウイルス感染拡大の長期化により、需要の減退は継続しているものの、前年同四半期に比べ、一定の回復をしており、「ウェルネスその他」におけるアセット売却収益の計上等により、セグメント全体では増収増益となりました。

なお、2021年12月末のマンション管理ストックは852千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	2,457	2,735	278	3,512
営業利益	104	34	70	88

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
マンション管理	858	908	49	1,227
ビル管理	491	566	75	710
ホテル	167	211	44	221
レジャー	87	91	4	143
ヘルスケア	174	175	1	233
ウェルネスその他	133	277	144	227
ハンズ	474	431	43	632
環境緑化	73	76	3	121

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

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第3四半期末
マンション(戸)	831,684	829,533	839,891	851,691
ビル(件)	1,540	1,561	1,532	1,669

## 不動産流通事業

売上高は1,651億円（前年同四半期比+13.6%）、営業利益は202億円（同+88.4%）となりました。

東急リバブル㈱における売買仲介のリテール部門・ホールセール部門は、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業店舗の休業や営業時間の短縮等からの反動増及び不動産流通市場の活況、また不動産販売における大型物件の計上等により、増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,454	1,651	197	2,123
営業利益	107	202	95	189

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売買仲介	378	496	119	556
不動産販売	435	495	60	670
販売受託等	38	50	12	73
賃貸住宅サービス	603	609	6	824

## 売買仲介

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第3四半期
取扱件数(件)	25,570	26,437	25,635	21,196
取扱高(億円)	12,455	13,159	12,265	11,238

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3四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3四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。

## (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】

当社は、2021年12月22日に開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社東急ハンズの発行済株式の全部及び株式会社東急ハンズに対して当社が有する貸付債権を株式会社カインズに譲渡することを決議し、同日付で本件譲渡に係る株式譲渡契約を締結しました。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(追加情報)事業分離(子会社株式の譲渡)」に記載のとおりであります。



## 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3四半期会計期間末現在 発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年2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 市場第一部	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)
2021年10月1日～ 2021年12月31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3四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3四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（2021年9月30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】

2021年12月31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 63,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,277,500	7,192,775	-
単元未満株式	普通株式 489,874	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,775	-

(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487,700株(議決権の数4,877個)、また「単元未満株式」には同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】

2021年12月31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	25,300	-	25,300	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		63,600	-	63,600	0.00

(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487,750株を連結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3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	190,028	107,269
受取手形及び売掛金	41,842	-
受取手形、売掛金及び契約資産	-	37,652
有価証券	1 20,899	1 20,504
商品	12,116	10,935
販売用不動産	343,715	341,746
仕掛販売用不動産	332,329	398,837
未成工事支出金	4,604	9,033
貯蔵品	749	848
その他	58,801	63,050
貸倒引当金	105	100
流動資産合計	1,004,980	989,777
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	562,827	562,794
減価償却累計額	208,082	218,037
建物及び構築物(純額)	354,745	344,756
土地	703,295	688,707
建設仮勘定	78,156	83,387
その他	96,873	110,851
減価償却累計額	52,521	56,957
その他(純額)	44,351	53,893
有形固定資産合計	1,180,549	1,170,745
<b>無形固定資産</b>		
のれん	66,373	62,330
その他	43,317	47,072
無形固定資産合計	109,691	109,402
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	216,712	235,108
敷金及び保証金	91,310	94,103
その他	49,316	53,816
貸倒引当金	335	309
投資その他の資産合計	357,004	382,719
固定資産合計	1,647,245	1,662,867
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	71	-
繰延資産合計	71	-
資産合計	2,652,296	2,652,645

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,714	27,350
短期借入金	123,956	146,832
1年内償還予定の社債	20,000	20,100
コマーシャル・ペーパー	-	68,000
未払法人税等	19,779	15,282
引当金	13,654	8,677
その他	164,920	161,540
流動負債合計	399,025	447,784
固定負債		
社債	270,000	260,000
長期借入金	1,064,814	1,003,208
長期預り敷金保証金	204,386	205,091
退職給付に係る負債	29,732	29,733
引当金	114	128
その他	75,500	74,890
固定負債合計	1,644,547	1,573,051
負債合計	2,043,573	2,020,836
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,679	166,583
利益剰余金	333,829	350,118
自己株式	174	79
株主資本合計	577,896	594,184
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,316	14,715
繰延ヘッジ損益	422	51
土地再評価差額金	9,903	9,181
為替換算調整勘定	8,084	2,304
退職給付に係る調整累計額	936	735
その他の包括利益累計額合計	18,776	25,517
新株予約権	-	5
非支配株主持分	12,050	12,101
純資産合計	608,723	631,809
負債純資産合計	2,652,296	2,652,645

## ( 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3四半期連結累計期間】

( 単位：百万円 )

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
営業収益	592,582	634,119
営業原価	487,465	504,429
営業総利益	105,116	129,689
販売費及び一般管理費	75,065	76,474
営業利益	30,051	53,214
営業外収益		
受取利息	179	162
受取配当金	666	315
持分法による投資利益	186	150
補助金収入	495	873
その他	1,363	846
営業外収益合計	2,891	2,348
営業外費用		
支払利息	8,667	8,355
その他	1,229	2,639
営業外費用合計	9,896	10,995
経常利益	23,046	44,567
特別利益		
投資有価証券売却益	4,463	-
固定資産売却益	-	1,896
雇用調整助成金	1,237	1,231
その他	4	586
特別利益合計	6,840	2,714
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	2,604	2,153
関係会社清算損	2,477	-
その他	468	80
特別損失合計	9,550	1,593
税金等調整前四半期純利益	20,336	45,688
法人税等	9,910	16,848
四半期純利益	10,426	28,840
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失( )	287	574
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,713	28,265

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益	10,426	28,840
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,170	3,602
繰延ヘッジ損益	546	471
為替換算調整勘定	2,093	2,281
退職給付に係る調整額	303	200
持分法適用会社に対する持分相当額	3,358	8,121
その他の包括利益合計	431	7,473
四半期包括利益	9,994	36,313
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,316	35,728
非支配株主に係る四半期包括利益	321	585

## 【注記事項】

( 会計方針の変更 )

( 収益認識に関する会計基準等の適用 )

「収益認識に関する会計基準」( 企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。 ) 及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」( 企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 ) が2021年4月1日以後開始する連結会計期間の期首から適用されることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用しております。

これにより、管理運営事業における消化仕入については、従来顧客から受領する対価の総額で収益を認識していたものを、総額から仕入先に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法へ変更しております。また、一部の管理運営事業において利用者から受領する一時金を従来は一括で収益を認識していたものを、一定の期間で按分し収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、利益剰余金の当期首残高は1,184百万円減少しております。なお、当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っていません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」( 企業会計基準第12号 2020年3月31日 ) 第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

( 時価の算定に関する会計基準等の適用 )

「時価の算定に関する会計基準」( 企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。 ) 等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」( 企業会計基準第10号 2019年7月4日 ) 第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、当該会計基準等の適用が四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

( 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3四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。

(事業分離(子会社株式の譲渡))

当社は、2021年12月22日に開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社東急ハンズの発行済株式の全部及び株式会社東急ハンズに対して当社が有する貸付債権を株式会社カインズに譲渡することを決議し、同日付で本件譲渡に係る株式譲渡契約を締結しました。本件譲渡に伴い、株式会社東急ハンズは当社の連結の範囲から除外される予定です。

## 1. 事業分離の概要

### (1) 分離先企業の名称

株式会社カインズ

### (2) 分離する事業の内容

子会社の名称：株式会社東急ハンズ(以下、「ハンズ」という。)

事業の内容：住まいと住生活・手づくり関連の製品・道具・工具・素材・部品の総合専門小売業

### (3) 事業分離を行う主な理由

ハンズは、1976年に当社グループの中核会社である東急不動産株式会社の100%子会社として創業しました。DIYを中心とした提案型ライフスタイルショップとして小売事業を行ってまいりましたが、小売業界の競争が激化する中、ハンズのお客さまへの提供価値及び事業価値の最大化を図るためには、株式会社カインズがベストオーナーであると判断し、譲渡することを決定いたしました。

当社は、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、「2030年度に向けて強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、株主価値・企業価値の向上をめざす」ことを掲げ、その実現に向けて、長期視点であらゆる事業の見直しを進めております。今後も既存事業の効率性向上を主眼とした事業ポートフォリオマネジメントを推進し、当社グループのサステナブルな成長と株主価値、企業価値向上をめざしてまいります。

### (4) 事業分離日

2022年3月31日(予定)

### (5) 法的形式を含む取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式及び債権譲渡

## 2. 実施する会計処理の概要

本件譲渡については、ファイナンシャルアドバイザーとして当社および対象会社から独立した第三者機関を選定し、入札手続きを経て本件譲渡の相手先を決定し、協議の上で譲渡価額を決定しています。なお、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 2013年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、処理する予定ですが、会計処理については現時点で確定していません。

## 3. 分離する事業が含まれている報告セグメントの名称

管理運営事業

(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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
匿名組合出資金	7,448百万円	10,448百万円
有価証券	13,185	9,696

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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
東急ホームローン利用者	7百万円	7百万円
会員権ローン利用者	1	0
従業員住宅借入金利用者	0	-
PT. TTL Residences	137	124
425 Park Owner LLC	10,274	9,282
425 Park Junior Investment LLC	-	37,611
米子バイオマス発電合同会社	996	1,035
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
日本再生可能エネルギーオペレーター合同会社	1,000	1,000
合同会社ヴァイオレット	3,500	3,500
TLS5特定目的会社	-	2,000
株式会社タイレル	-	41
田原グリーンバイオマス合同会社	-	1,683
合計	18,917	59,286

## (四半期連結損益計算書関係)

- 1.新型コロナウイルス感染拡大の影響により、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる人件費に対する雇用調整助成金を特別利益に計上しております。
- 2.新型コロナウイルス感染拡大の影響により、第1四半期連結会計期間において、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を特別損失に計上しております。

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
減価償却費	28,968百万円	32,018百万円
のれんの償却額	3,988	4,043

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2020年3月31日	2020年6月26日	利益剰余金
2020年11月9日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2020年9月30日	2020年12月8日	利益剰余金

(注) 1. 2020年6月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、「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2百万円が含まれております。

2. 2020年11月9日取締役会決議による配当金の総額には、「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2百万円が含まれております。

当第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2021年3月31日	2021年6月28日	利益剰余金
2021年11月4日 取締役会	普通株式	5,758	8.0	2021年9月30日	2021年12月6日	利益剰余金

(注) 1. 2021年6月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、「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1百万円が含まれております。

2. 2021年11月4日取締役会決議による配当金の総額には、「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3百万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、第1四半期連結会計期間より、人財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、小売りのハンズ事業、環境緑化事業 |
| (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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更による、各事業セグメントの当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

## 3. 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3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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	190,383	20,699	237,235	144,264	-	592,582
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,608	697	8,494	1,091	12,891	-
計	192,991	21,396	245,730	145,355	12,891	592,582
セグメント利益 (損失)	28,447	6,735	10,369	10,696	5,459	30,051

(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	42
のれんの償却額	1,789
全社費用	3,627
合計	5,459

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3四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年12月31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	179,953	27,891	263,381	162,891	-	634,119
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,805	675	10,111	2,168	15,760	-
計	182,758	28,567	273,493	165,060	15,760	634,119
セグメント利益 (損失)	33,699	9,180	3,385	20,156	6,435	53,214

（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	161
のれんの償却額	1,870
全社費用	4,403
合計	6,435

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

当第3四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年12月31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	107,460	3,345	17,314	50,234	178,354
サービス提供等（注）1	72,493	24,546	246,067	112,657	455,764
合計	179,953	27,891	263,381	162,891	634,119
顧客との契約から生じる 収益	88,328	22,366	254,673	121,275	486,644
その他の源泉から生じる 収益（注）2	91,625	5,525	8,708	41,615	147,474

（注）1. 管理運営事業のサービス提供等には、ハンス事業（営業収益42,517百万円）が含まれております。

2. 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3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり四半期純利益	14円90銭	39円30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)	10,713	28,265
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)	10,713	28,265
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,188	719,318

(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、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」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3四半期連結累計期間369千株、当第3四半期連結累計期間362千株)。

## 2【その他】

2021年11月4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 5,758百万円
- (ロ) 1株当たりの金額 8.0円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2021年12月6日

(注) 2021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、支払いを行いました。

## 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

2022年2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 竹之内 和徳

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31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2021年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。