

**【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11月11日
【四半期会計期間】	第10期第2四半期（自 2022年7月1日 至 2022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 橋本 茂
【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 橋本 茂
【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9期 第2四半期 連結累計期間	第10期 第2四半期 連結累計期間	第9期
会計期間		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
営業収益	(百万円)	411,757	445,010	989,049
経常利益	(百万円)	26,840	40,760	72,834
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	14,317	26,925	35,133
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	22,586	58,425	48,916
純資産額	(百万円)	624,260	708,122	643,298
総資産額	(百万円)	2,606,732	2,698,024	2,634,343
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	19.90	37.43	48.84
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	(%)	23.5	25.4	24.0
営業活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	46,083	9,360	76,453
投資活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	21,429	63,276	31,786
財務活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	22,524	45,348	81,273
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	99,730	127,446	153,865

回次		第9期 第2四半期 連結会計期間	第10期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2021年7月1日 至 2021年9月30日	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	19.75	17.38

(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2兆6,980億円で、対前期末637億円増加、負債残高についても1兆9,899億円で、対前期末11億円減少しております。当第2四半期連結会計期間末の純資産残高については7,081億円で、対前期末648億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における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限や水際対策の緩和等、社会・経済活動の正常化に向けた動きが進展した一方、国際情勢の緊迫化に伴う原材料価格の上昇や円安の急速な進行等、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、引き続き住宅市場の底堅い需要による分譲マンションの計上戸数の増加、売買仲介の好調、ホテル需要の一定回復等により、売上高4,450億円（前年同四半期比+8.1%）、営業利益459億円（同+36.9%）、経常利益408億円（同+51.9%）、親会社株主に帰属する四半期純利益269億円（同+88.1%）で増収増益となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間における、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は、ホールディングス体制への移行前も含めて、過去最高となりました。

#### 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
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	-	-
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2023年3月期 営業利益	249	459	-	-
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838
2021年3月期 営業利益	35	170	301	565

セグメント別では、戦略投資事業、不動産流通事業は増収増益、都市開発事業は増収減益、管理運営事業は減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	4,118	4,450	333	9,890
都市開発	1,064	1,357	293	3,258
戦略投資	195	338	144	670
管理運営	1,790	1,520	270	3,838
不動産流通	1,177	1,326	149	2,345
全社・消去	108	91	17	220

## 営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	335	459	124	838
都市開発	214	204	10	519
戦略投資	60	86	26	147
管理運営	49	18	67	1
不動産流通	150	191	41	261
全社・消去	40	41	1	89

## 都市開発事業

売上高は1,357億円（前年同四半期比+27.6%）、営業利益は204億円（同 4.6%）となりました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸商業施設）」では、当第2四半期連結累計期間は、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、「住宅その他」では、賃貸住宅のアセット売却の増加等により増収の一方、「都市その他」では、前年同四半期におけるアセット売却の反動減等により、セグメント全体では増収減益となりました。

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すが、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ます。空室率（オフィスビル・商業施設）は、2022年7月に新規竣工した「九段会館テラス」（東京都千代田区）の影響で、一時的に2.7%と上昇しておりますが、同物件のリーシングは順調に進捗しております。なお、「九段会館テラス」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は、0.9%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、「ブランドシティ湘南台」（神奈川県藤沢市）や「グレースシア湘南藤沢テラス」（神奈川県藤沢市）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。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58%から90%（同+2P）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	1,064	1,357	293	3,258
営業利益	214	204	10	519

## 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	732	537	195	1,694
都市（賃貸オフィス）	259	265	6	510
都市（賃貸商業施設）	195	207	12	396
都市その他	278	65	213	788
住宅	332	820	488	1,564
住宅分譲	276	574	298	1,399
住宅その他	56	246	190	166

## 賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第2四半期末
0.6%	1.3%	1.3%	2.7%

新規竣工した「九段会館テラス」を除く当第2四半期末の空室率：0.9%

## 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	464	796	332	2,194
新規供給戸数	855	629	226	1,549
契約戸数	995	805	190	1,833
期末完成在庫	587	367	220	661

## 戦略投資事業

売上高は338億円（前年同四半期比+73.8%）、営業利益は86億円（同+44.3%）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」に含まれる、物流施設のアセット売却収益や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により、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、1,338MW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	195	338	144	670
営業利益	60	86	26	147

## 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	135	248	113	528
投資運用	39	41	2	83
海外	20	49	28	59

## 再生可能エネルギー発電施設

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第2四半期末
稼働施設数(件)	30	38	66	67
定格容量(MW)	487	730	882	937

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1,520億円（前年同四半期比 15.1%）、営業利益は18億円と黒字転換いたしました。

前年同四半期は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、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、運営施設は休業や営業時間の短縮等の影響がありました。当第2四半期連結累計期間は、行動制限の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の一定の回復がみられました。

下記売上高内訳の「ウェルネスその他」は、前年同四半期におけるアセット売却収益の反動減、「ハンズ」は、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されたため減収の一方、「マンション管理」はマンション工事の増加、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、需要の一定の回復等により、セグメント全体では減収増益となりました。

なお、2022年9月末のマンション管理ストックは875千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,790	1,520	270	3,838
営業利益	49	18	67	1

## 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	951	968	17	2,060
マンション管理	575	593	17	1,273
ビル管理	376	375	0	786
ウェルネス	518	493	24	1,073
ホテル	126	190	64	285
レジャー	53	68	15	160
ヘルスケア	115	132	18	238
ウェルネスその他	224	103	121	390
ハンズ	273	-	273	567
環境緑化等	48	58	10	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、フィットネス施設等

ハンズ：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています）

## 期末管理物件数

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	829,533	839,891	831,603	875,015
ビル等(件)	1,561	1,532	1,626	1,632

## 不動産流通事業

売上高は1,326億円（前年同四半期比+12.6%）、営業利益は191億円（同+27.0%）となりました。

東急リバブル㈱における「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱件数・平均取扱価格の上昇により、リテール部門・ホールセール部門ともに好調に推移し、「不動産販売」は、開発案件および大型案件の計上増等により、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	1,177	1,326	149	2,345
営業利益	150	191	41	261

## 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	773	881	108	1,467
売買仲介	330	385	55	690
不動産販売	409	460	51	706
販売受託等	34	36	1	71
賃貸住宅サービス	404	445	41	878

## 売買仲介

	2021年3月期	2022年3月期	前第2四半期	当第2四半期
取扱件数(件)	25,635	28,750	14,229	14,731
取扱高(億円)	12,265	15,780	7,541	8,580

リテール、ホールセールの合計値です。



(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1,274億円となり、前期末と比較して264億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、税金等調整前四半期純利益411億円、減価償却費216億円等による資金増加の一方、受託販売預り金の減少 241億円、仕入債務の減少 167億円等により、94億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123億円等による資金増加の一方、固定資産の取得 480億円、有価証券及び投資有価証券の取得 280億円等により、633億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 620億円等による資金減少の一方、長期借入金の増加895億円、コマーシャル・ペーパーの増加200億円等により、453億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) (2022年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2022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】

## 【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)
2022年7月1日～ 2022年9月30日	-	719,830,974	-	77,562	-	32,562

## (5) 【大株主の状況】

2022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 (%)
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	115,483	16.04
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	114,479	15.90
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	62,220	8.64
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)	16,008	2.22
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
ピ・エヌワイエム アズ エ・ジ・テイ クライ アンツ ノン トリ・テイ・ ジャスデック (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二丁目7番1 号)	11,834	1.64
SSBTC CLIENT OMNIBUS A CCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスト ディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	10,999	1.53
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	10,541	1.46
HSBC BANK PLC A/C HSB C BANK PLC AS TRUSTE E FOR PUTM ACS JAPAN EQUITY FUND (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスト ディ業務部)	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	9,427	1.31
日本生命保険相互会社 (常任代理人 日本スタートラスト信託銀行 株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号 (東京都港区浜松町二丁目11番3号)	8,107	1.13
計	-	371,035	51.55

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、株式会社日本カストディ銀行(信託口)は、信託業に係る株式であります。

2. 2022年6月22日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書(1)において、アバディーン・ジャパン株式会社及びその共同保有者であるアバディーン・アジア・リミテッド(abrdn Asia Limited)、アバディーン・アセット・インベストメンツ・リミテッド(Aberdeen Asset Investments Limited)、アバディーン・インク(abrdn Inc.)、アバディーン・インベストメント・マネジメント・リミテッド(abrdn Investment Management Limited)が2022年6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、当社として2022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(%)
アバディーン・ジャパン株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	27,483	3.82
アバディーン・アジア・リミテッド (abr dn Asia Limited)	21 チャーチストリート #01-01 キャピタルスクエア2 シンガポール 049480 (21 Church street, #01-01 Capital Square Two, Singapore 049480)	763	0.11
アバディーン・アセット・インベストメント・リミテッド (Aberdeen Asset Investments Limited)	英国 ロンドン EC4M 9HH ブレッドストリート ボウベルズ ハウス (Bow Bells House, Bread Street, London, EC4M 9HH, United Kingdom)	2	0.00
アバディーン・インク (abr dn Inc.)	米国 フィラデルフィア PA 19103 1900 マーケットストリート 2階 (1900 Market Street 2nd Floor Philadelphia PA 19103, USA)	434	0.06
アバディーン・インベストメント・マネジメント・リミテッド (abr dn Investment Management Limited)	英国 スコットランド エディンバラ ジョージストリート 1 (1 George Street, Edinburgh, EH2 2LL Scotland, United Kingdom)	560	0.08
計	-	29,244	4.06

## (6)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2022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 65,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,282,400	7,192,824	-
単元未満株式	普通株式 483,074	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,824	-

(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469,600株(議決権の数4,696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】

2022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	27,200	-	27,200	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		65,500	-	65,500	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469,650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（2022年7月1日から2022年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	153,998	127,572
受取手形、売掛金及び契約資産	39,212	35,974
有価証券	1 23,598	1 20,619
商品	804	836
販売用不動産	438,252	452,551
仕掛販売用不動産	315,851	320,777
未成工事支出金	3,287	6,327
貯蔵品	784	811
その他	61,274	64,704
貸倒引当金	113	101
<b>流動資産合計</b>	<b>1,036,951</b>	<b>1,030,074</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	533,564	569,174
減価償却累計額	207,388	214,874
建物及び構築物(純額)	326,176	354,299
土地	630,851	632,779
建設仮勘定	84,952	87,168
その他	104,917	106,206
減価償却累計額	53,466	55,863
その他(純額)	51,450	50,343
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,093,431</b>	<b>1,124,590</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	60,734	58,110
その他	47,482	47,348
<b>無形固定資産合計</b>	<b>108,216</b>	<b>105,459</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	246,373	287,500
敷金及び保証金	87,642	87,964
その他	62,025	62,733
貸倒引当金	297	298
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>395,743</b>	<b>437,900</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,597,391</b>	<b>1,667,949</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,634,343</b>	<b>2,698,024</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	43,900	27,220
短期借入金	158,469	138,657
コマーシャル・ペーパー	-	20,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払法人税等	18,404	14,997
引当金	16,742	14,870
その他	181,257	145,812
流動負債合計	438,774	381,557
<b>固定負債</b>		
社債	260,000	250,000
長期借入金	983,249	1,044,404
長期預り敷金保証金	208,993	211,612
退職給付に係る負債	29,149	29,514
引当金	165	148
その他	70,712	72,664
固定負債合計	1,552,270	1,608,344
負債合計	1,991,044	1,989,902
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,585	167,419
利益剰余金	356,986	377,433
自己株式	341	330
株主資本合計	600,791	622,084
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	15,010	15,090
繰延ヘッジ損益	610	3,428
土地再評価差額金	9,181	9,181
為替換算調整勘定	6,453	34,723
退職給付に係る調整累計額	256	160
その他の包括利益累計額合計	30,997	62,263
新株予約権	5	5
非支配株主持分	11,503	23,768
純資産合計	643,298	708,122
負債純資産合計	2,634,343	2,698,024



## ( 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 2021年 4 月 1 日 至 2021年 9 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日)
営業収益	411,757	445,010
営業原価	327,368	358,344
営業総利益	84,389	86,665
販売費及び一般管理費	1 50,879	1 40,789
営業利益	33,509	45,876
営業外収益		
受取利息	107	88
受取配当金	96	151
為替差益	9	131
持分法による投資利益	99	-
補助金収入	622	85
受取保証料	189	304
その他	233	316
営業外収益合計	1,358	1,077
営業外費用		
支払利息	5,640	5,289
持分法による投資損失	-	181
その他	2,387	722
営業外費用合計	8,028	6,193
経常利益	26,840	40,760
特別利益		
固定資産売却益	1,896	295
投資有価証券売却益	-	56
その他	640	-
特別利益合計	2,536	351
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	2 1,513	-
その他	80	-
特別損失合計	1,593	-
税金等調整前四半期純利益	27,783	41,111
法人税等	13,194	14,022
四半期純利益	14,588	27,089
非支配株主に帰属する四半期純利益	270	163
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,317	26,925

## 【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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	14,588	27,089
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	898	85
繰延ヘッジ損益	400	2,873
為替換算調整勘定	1,571	5,317
退職給付に係る調整額	134	96
持分法適用会社に対する持分相当額	6,789	22,962
その他の包括利益合計	7,998	31,335
四半期包括利益	22,586	58,425
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	22,306	58,190
非支配株主に係る四半期包括利益	280	234

## (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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	27,783	41,111
減価償却費	21,119	21,636
のれん償却額	2,695	2,623
持分法による投資損益(は益)	99	181
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	433	353
その他の引当金の増減額(は減少)	50	1,597
減損損失	62	-
棚卸資産評価損	393	3
固定資産売却損益(は益)	1,896	295
固定資産除却損	518	459
受取利息及び受取配当金	204	239
支払利息	5,640	5,289
売上債権の増減額(は増加)	9,196	7,816
棚卸資産の増減額(は増加)	30,327	5,970
仕入債務の増減額(は減少)	29,707	16,745
受託販売預り金の増減額(は減少)	2,749	24,087
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	8,500	-
その他	18,419	18,544
小計	24,877	11,992
利息及び配当金の受取額	1,246	864
利息の支払額	5,506	5,272
法人税等の支払額	16,946	16,945
営業活動によるキャッシュ・フロー	46,083	9,360
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
貸付けによる支出	1,231	1,089
貸付金の回収による収入	211	9
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	16,098	28,047
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,284	12,342
敷金及び保証金の差入による支出	4,686	2,553
敷金及び保証金の回収による収入	1,821	2,271
固定資産の取得による支出	23,355	47,969
固定資産の売却による収入	20,206	2,002
その他	580	241
投資活動によるキャッシュ・フロー	21,429	63,276

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	3,836	836
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	15,000	20,000
長期借入れによる収入	49,106	89,525
長期借入金の返済による支出	75,657	62,044
長期預り敷金保証金の受入による収入	8,164	12,155
長期預り敷金保証金の返還による支出	6,318	8,085
社債の償還による支出	10,000	10,000
配当金の支払額	5,756	6,478
非支配株主からの払込みによる収入	808	12,614
非支配株主への配当金の支払額	341	401
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,161	926
自己株式の純増減額（は増加）	0	11
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	203	112
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,524	45,348
現金及び現金同等物に係る換算差額	116	868
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	89,922	26,419
現金及び現金同等物の期首残高	189,509	153,865
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）	143	-
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 99,730	1 127,446

【注記事項】

( 会計方針の変更 )

( 時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用 )

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」( 企業会計基準適用指針第31号 2021年 6 月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。 ) を第 1 四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27- 2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、当該適用指針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 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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
匿名組合出資金	12,747百万円	10,342百万円
有価証券	10,435	10,234

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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
東急ホームローン利用者	6百万円	6百万円
会員権ローン利用者	0	0
PT. TTL Residences	130	143
425 Park Owner LLC	9,876	4,674
425 Park Junior Investment LLC	40,021	47,352
米子バイオマス発電合同会社	1,101	1,303
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	2,000
株式会社タイレル	20	-
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合計	62,342	64,663

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
給料・手当・賞与	10,438百万円	8,551百万円
販売宣伝費	4,055	4,638
賃借料	6,812	2,419
賞与引当金繰入額	1,830	1,849
退職給付費用	599	501
貸倒引当金繰入額	2	5
役員賞与引当金繰入額	61	89
役員退職慰労引当金繰入額	4	3

2. 前第1四半期連結累計期間において、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、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)

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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
現金及び預金勘定	100,207百万円	127,572百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	466	116
短期借入金	10	10
現金及び現金同等物	99,730	127,446

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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
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

(注) 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. 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
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) 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。

当第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) 2022年6月28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) 2022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4百万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、前第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、環境緑化事業等
- (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

ハンズ事業：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています）

## 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2四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021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	104,452	19,043	171,814	116,447	-	411,757
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,903	417	7,191	1,286	10,799	-
計	106,356	19,461	179,006	117,733	10,799	411,757
セグメント利益（損失）	21,415	5,951	4,866	15,018	4,009	33,509

（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	82
のれんの償却額	1,247
全社費用	2,679
合計	4,009

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 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。

(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2021年4月1日至2021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	56,319	3,345	15,936	41,414	117,016
サービス提供等(注)1	48,132	15,698	155,877	75,032	294,741
合計	104,452	19,043	171,814	116,447	411,757

顧客との契約から生じる収益	54,219	15,966	166,912	87,966	325,065
その他の源泉から生じる収益(注)2	50,232	3,077	4,901	28,480	86,692

(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26,834百万円)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。

当第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。

## (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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第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株当たり四半期純利益	19円90銭	37円43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)	14,317	26,925
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)	14,317	26,925
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,318	719,323

(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2四半期連結累計期間487千株、当第2四半期連結累計期間480千株)。

## 2【その他】

2022年11月9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 6,478百万円
- (ロ) 1株当たりの金額 9.0円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2022年12月7日

(注) 2022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

2022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 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2022年4月1日から2023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（2022年7月1日から2022年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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2022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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。