

【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】	2024年11月8日
【中間会計期間】	第12期中(自 2024年4月1日 至 2024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】	コーポレートコミュニケーション部 統括部長 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】	コーポレートコミュニケーション部 統括部長 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11期 中間連結会計期間	第12期 中間連結会計期間	第11期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
営業収益 (百万円)	490,696	503,272	1,103,047
経常利益 (百万円)	53,468	44,829	110,391
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	38,346	25,062	68,545
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	60,839	46,334	85,782
純資産額 (百万円)	754,191	807,003	771,900
総資産額 (百万円)	2,986,498	2,971,714	3,030,751
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	53.98	35.15	96.40
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 (%)	24.6	26.4	24.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	32,558	34,448	156,465
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	55,911	52,059	178,190
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	180,087	14,869	97,774
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	328,548	146,532	246,248

(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2兆9,717億円で、対前期末590億円減少、負債残高についても2兆1,647億円で、対前期末941億円減少しております。当中間連結会計期間末の純資産残高については8,070億円で、対前期末351億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、売上高5,033億円（前年同期比+2.6%）、営業利益505億円（同 12.9%）、経常利益448億円（同 16.2%）、親会社株主に帰属する中間純利益251億円（同 34.6%）となり増収減益となりました。堅調な住宅売買マーケットを背景としたマンション分譲や売買仲介の好調、旺盛なインバウンド需要の取込みに伴うホテル事業の好調等により増収となりましたが、前年中間連結会計期間におけるアセット売却益計上の反動等により減益となりました。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
2025年3月期 売上高	2,672	5,033	-	-
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	7,178	11,030
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	10,058
2025年3月期 営業利益	316	505	-	-
2024年3月期 営業利益	345	580	754	1,202
2023年3月期 営業利益	249	459	620	1,104

セグメント別の売上高、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	4,907	5,033	126	11,030
都市開発	1,423	1,264	159	3,654
戦略投資	530	490	40	1,080
管理運営	1,638	1,665	26	3,715
不動産流通	1,473	1,714	241	2,856
全社・消去	157	99	58	274

営業利益

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期
合計	580	505	75	1,202
都市開発	234	193	40	532
戦略投資	95	21	116	151
管理運営	79	115	36	228
不動産流通	217	271	54	385
全社・消去	44	52	8	95

都市開発事業

売上高は1,264億円（前年同期比 11.2%）、営業利益は193億円（同 17.3%）となりました。

「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数増により増収、「都市（賃貸オフィス）」は、「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）の新規寄与、「都市（賃貸商業施設）」では、「東急プラザ原宿「ハラカド」」（東京都渋谷区）の新規寄与等により増収の一方、「都市その他」「住宅その他」におけるアセット売却の減少等により、セグメント全体では減収減益となりました。

賃貸オフィスは、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に堅調に推移しており、当中間期末の空室率（オフィスビル・商業施設）は1.8%（2023年11月竣工の「Shibuya Sakura Stage」を除くと1.1%）と低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は、引き続き底堅い需要により堅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74%から91%（同 3P）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	1,423	1,264	159	3,654
都市	854	673	182	1,772
都市（賃貸オフィス）	272	308	36	563
都市（賃貸商業施設）	199	235	36	421
都市その他	383	130	254	789
住宅	568	591	23	1,882
住宅分譲	160	360	200	895
住宅その他	408	231	178	987
営業利益	234	193	40	532
都市	188	118	71	337
住宅	45	76	30	194

各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当中間期末
1.3%	1.1%	4.8%	1.8%

「Shibuya Sakura Stage」（2023年11月竣工）を除く当中間期末の空室率：1.1%

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	246	422	177	1,280
契約戸数	532	357	175	1,008
期末完成在庫	131	161	30	127

戦略投資事業

売上高は490億円（前年同期比 7.6%）、営業損失は21億円となりました。

「インフラ・インダストリー」では、物流施設のASET売却の減少等により、「海外」では、北米における費用増加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。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画どおり増加しております。また、新規施設の確保も進捗しており、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,807MW（対2024年3月期末+56MW）の規模となる見込みです。

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	530	490	40	1,080
インフラ・インダストリー	454	422	32	885
投資運用	46	41	5	99
海外	31	27	4	95
営業利益	95	21	116	151
インフラ・インダストリー	121	36	85	193
投資運用	30	26	4	68
海外	54	83	29	114

各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

インフラ・インダストリー：再生可能エネルギー発電施設・物流施設等

投資運用：REIT・ファンドの運用事業等

再生可能エネルギー発電施設

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当中間期末
稼働施設数（件）	66	65	74	90
稼働済定格容量（MW）	882	1,034	1,342	1,413

稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみの容量を記載しております。

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

管理運営事業

売上高は1,665億円（前年同期比+1.6%）、営業利益は115億円（同+45.1%）となりました。

「管理」では、「マンション管理」に含めていた戸建てリフォーム事業の譲渡等により減収の一方、「ビル管理」での管理物件の増加等により増収となりました。また「ウェルネス」では、「ヘルスケア」が(株)東急スポーツオアシス（注）の全株式譲渡に伴う連結除外等により減収の一方、ホテルではインバウンド需要の取込み等に伴い増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

（億円）

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,638	1,665	26	3,715
管理	998	1,009	11	2,260
マンション管理	590	555	35	1,277
ビル管理	408	453	46	982
ウェルネス	589	597	9	1,325
ホテル	260	318	58	546
レジャー	55	51	4	174
ヘルスケア	143	63	80	285
その他	131	165	34	320
環境緑化等	52	59	7	130
営業利益	79	115	36	228
管理	36	52	16	115
ウェルネス	43	62	19	110
環境緑化等	1	1	1	4

各事業の営業利益は、連結消去前の参考値

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、フィットネス施設（(株)東急スポーツオアシス（注）の全株式譲渡に伴い前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外）等

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

期末管理物件数

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当中間期末
マンション(戸)	831,603	867,891	845,241	825,436
ビル等(件)	1,626	1,656	1,644	1,670

不動産流通事業

売上高は1,714億円（前年同期比+16.3%）、営業利益は271億円（同+24.9%）となりました。

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

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期
売上高	1,473	1,714	241	2,856
仲介	993	1,217	224	1,872
売買仲介	422	456	34	858
不動産販売	540	722	182	944
販売受託等	31	39	8	69
賃貸住宅サービス	480	497	16	984
営業利益	217	271	54	385
仲介	194	243	49	338
賃貸住宅サービス	22	26	3	47

各事業の営業利益は、連結消去前の参考値

売買仲介

	前中間期	当中間期	比較	前期
取扱件数（件）	14,897	16,126	1,229	30,265
取扱高（億円）	9,445	10,523	1,078	20,801

リテール、ホールセール合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

(千戸)

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当中間期末
賃貸住宅	117	130	138	141
学生マンション等	48	52	56	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1,465億円となり、前期末と比較して997億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447億円、減価償却費250億円等による資金増加の一方、棚卸資産の増加 610億円、受託販売預り金の減少 379億円等により、344億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82億円等による資金増加の一方、固定資産の取得 340億円、有価証券及び投資有価証券の取得 300億円等により、521億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、長期借入金の増加549億円等の資金増加の一方、長期借入金の返済546億円等による資金減少により、149億円の資金減少となりました。

(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 【経営上の重要な契約等】

当中間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	中間会計期間末現在 発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月8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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	719,830,974	-	77,562	-	32,562

(5)【大株主の状況】

2024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	113,173	15.72
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	54,851	7.62
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	12,998	1.81
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
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
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)	11,696	1.63
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	10,348	1.44
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)	8,506	1.18
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 (東京都港区赤坂一丁目8番1号)	8,107	1.13
計	-	358,237	49.77

(注) 2024年4月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、株式会社みずほ銀行及びその共同保有者であるみずほ証券株式会社、アセットマネジメントOne株式会社、アセットマネジメントOneインターナショナル(Asset Management One International Ltd.)が2024年3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2,165千株、みずほ証券株式会社の保有株式数1,166千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2024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、その大量保有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
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,166	0.16
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	31,358	4.36
アセットマネジメントOneインター ナショナル(Asset Management One International Ltd.)	30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	1,776	0.25
計	-	36,466	5.07

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 68,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,260,000	7,192,600	-
単元未満株式	普通株式 502,174	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,600	-

(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424,900株(議決権の数4,249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5,766,900株(議決権の数57,669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。

【自己株式等】

2024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	30,500	-	30,500	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		68,800	-	68,800	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424,950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5,766,900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（2024年4月1日から2024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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	246,634	146,615
受取手形、売掛金及び契約資産	56,192	48,337
有価証券	1 16,559	1 14,612
商品	731	732
販売用不動産	502,267	534,064
仕掛販売用不動産	407,497	427,064
未成工事支出金	2,923	5,902
貯蔵品	834	999
その他	125,635	94,112
貸倒引当金	91	68
流動資産合計	1,359,185	1,272,373
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	591,183	603,767
減価償却累計額	213,796	220,644
建物及び構築物(純額)	377,386	383,122
土地	598,687	603,545
建設仮勘定	60,420	44,041
その他	114,480	134,785
減価償却累計額	56,287	59,568
その他(純額)	58,193	75,216
有形固定資産合計	1,094,687	1,105,926
無形固定資産		
のれん	43,498	39,245
その他	40,003	42,594
無形固定資産合計	83,502	81,839
投資その他の資産		
投資有価証券	332,955	346,089
敷金及び保証金	91,400	92,016
その他	69,332	73,780
貸倒引当金	312	312
投資その他の資産合計	493,376	511,574
固定資産合計	1,671,566	1,699,340
資産合計	3,030,751	2,971,714

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,633	45,013
短期借入金	147,284	183,648
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
未払法人税等	17,883	19,312
引当金	19,852	15,860
その他	233,414	177,783
流動負債合計	508,068	471,618
固定負債		
社債	270,000	250,000
長期借入金	1,152,839	1,116,786
長期預り敷金保証金	215,747	221,666
退職給付に係る負債	29,992	29,712
引当金	492	508
その他	81,709	74,418
固定負債合計	1,750,782	1,693,091
負債合計	2,258,850	2,164,710
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	165,707
利益剰余金	440,492	453,329
自己株式	4,764	3,969
株主資本合計	678,996	692,628
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,251	11,966
繰延ヘッジ損益	6,138	3,326
土地再評価差額金	8,977	8,966
為替換算調整勘定	38,825	67,428
退職給付に係る調整累計額	45	14
その他の包括利益累計額合計	71,147	91,673
新株予約権	5	5
非支配株主持分	21,751	22,696
純資産合計	771,900	807,003
負債純資産合計	3,030,751	2,971,714

(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 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
営業収益	490,696	503,272
営業原価	390,131	406,231
営業総利益	100,564	97,041
販売費及び一般管理費	1 42,520	1 46,491
営業利益	58,044	50,549
営業外収益		
受取利息	180	197
受取配当金	141	226
為替差益	186	-
持分法による投資利益	144	7
債務時効益	306	-
受取保証料	298	363
その他	794	689
営業外収益合計	2,053	1,483
営業外費用		
支払利息	5,937	6,392
その他	691	811
営業外費用合計	6,629	7,204
経常利益	53,468	44,829
特別利益		
関係会社株式売却益	-	2,909
特別利益合計	-	2,909
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	53,468	44,747
法人税等	14,594	19,183
中間純利益	38,874	25,563
非支配株主に帰属する中間純利益	527	501
親会社株主に帰属する中間純利益	38,346	25,062

【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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	38,874	25,563
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,181	5,284
繰延ヘッジ損益	721	2,914
為替換算調整勘定	4,732	6,008
退職給付に係る調整額	47	30
持分法適用会社に対する持分相当額	13,725	22,931
その他の包括利益合計	21,965	20,770
中間包括利益	60,839	46,334
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	60,326	45,599
非支配株主に係る中間包括利益	512	735

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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	53,468	44,747
減価償却費	20,950	24,987
減損損失	-	114
のれん償却額	2,520	2,131
持分法による投資損益(は益)	144	7
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	136	285
その他の引当金の増減額(は減少)	1,512	3,368
棚卸資産評価損	27	1,016
固定資産売却損益(は益)	7	15
固定資産除却損	411	773
受取利息及び受取配当金	322	423
支払利息	5,937	6,392
売上債権の増減額(は増加)	7,483	22,317
棚卸資産の増減額(は増加)	33,432	61,019
仕入債務の増減額(は減少)	6,400	24,540
受託販売預り金の増減額(は減少)	848	37,870
その他	652	5,028
小計	47,631	20,020
利息及び配当金の受取額	350	372
利息の支払額	5,637	6,364
法人税等の支払額	9,785	8,435
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,558	34,448
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	100,027	-
定期預金の払戻による収入	62	344
貸付けによる支出	1,359	2,160
貸付金の回収による収入	9	11
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	21,181	29,964
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	103,847	8,187
敷金及び保証金の差入による支出	2,986	2,446
敷金及び保証金の回収による収入	3,155	1,770
固定資産の取得による支出	36,660	33,982
固定資産の売却による収入	12	47
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
その他	782	1,085
投資活動によるキャッシュ・フロー	55,911	52,059

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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）	2,760	172
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	119,000	-
長期借入れによる収入	93,274	54,901
長期借入金の返済による支出	44,091	54,639
長期預り敷金保証金の受入による収入	13,847	13,842
長期預り敷金保証金の返還による支出	6,384	6,436
社債の発行による収入	20,000	-
社債の償還による支出	10,000	10,000
配当金の支払額	10,437	12,236
非支配株主からの払込みによる収入	2,692	446
非支配株主への配当金の支払額	383	391
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,007	859
自己株式の純増減額（は増加）	928	795
その他	110	118
財務活動によるキャッシュ・フロー	180,087	14,869
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,359	1,661
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	158,094	99,715
現金及び現金同等物の期首残高	170,649	246,248
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）	195	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 328,548	1 146,532

【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。

(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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
匿名組合出資金	8,613百万円	8,220百万円
有価証券	7,599	6,391

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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
東急ホームローン利用者	4百万円	4百万円
会員権ローン利用者	0	0
425 Park Investment LLC	15,141	14,273
425 Park Junior Investment LLC	49,511	46,672
米子バイオマス発電合同会社	1,948	1,836
TLS5特定目的会社	2,000	-
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合同会社スペードハウス	42,000	42,000
ENERGIAS DE PORTUGAL, S.A.	339	331
NEXUS ENERGIA, S.A.	29	28
合計	112,657	106,830

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給料・手当・賞与	9,225百万円	10,402百万円
販売宣伝費	3,936	4,297
賃借料	2,237	2,470
賞与引当金繰入額	2,107	2,209
退職給付費用	488	496
貸倒引当金繰入額	5	11
役員賞与引当金繰入額	94	233
役員退職慰労引当金繰入額	-	1

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	428,926百万円	146,615百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	100,368	63
短期借入金	10	19
現金及び現金同等物	328,548	146,532

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	10,437	14.5	2023年3月31日	2023年6月29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6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金140百万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
2023年11月7日 取締役会	普通株式	10,077	14.0	2023年9月30日	2023年12月12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6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金115百万円が含まれております。

当中間連結会計期間(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。

(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、フィットネスクラブ()、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

フィットネスクラブ：(株)東急スポーツオアシス(注)の全株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外

(注) 2024年4月1日より(株)スポーツオアシスに商号変更しております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	140,594	52,594	157,333	140,173	-	490,696
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,660	446	6,508	7,133	15,748	-
計	142,255	53,041	163,842	147,306	15,748	490,696
セグメント利益 (損失)	23,364	9,486	7,898	21,686	4,390	58,044

(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	86
のれんの償却額	1,176
全社費用	3,301
合計	4,390

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 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。

(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 2023年4月1日 至 2023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	95,816	37,574	5,349	56,714	195,453
サービス提供等	44,778	15,020	151,984	83,459	295,243
合計	140,594	52,594	157,333	140,173	490,696

顧客との契約から生じる収益	49,879	29,664	151,510	105,029	336,085
その他の源泉から生じる収益(注)	90,714	22,930	5,822	35,143	154,611

(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 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。

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純利益	53円98銭	35円15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)	38,346	25,062
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)	38,346	25,062
普通株式の期中平均株式数(千株)	710,344	712,948

(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9,457千株、当中間連結会計期間6,851千株)。

2【その他】

2024年11月5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 12,236百万円
- (ロ) 1株当たりの金額 17.0円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2024年12月6日

(注) 2024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

2024年11月8日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

監査人の結論

当監査法人は、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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024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2024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。