



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月10日

上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
 コード番号 3289 URL <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 西川 弘典
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宇杉 真一郎 TEL 03-6455-0834
 定時株主総会開催予定日 2023年6月28日 配当支払開始予定日 2023年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する 当期純利益 | |
|----------|-----------|-----|---------|------|--------|------|---------------------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2023年3月期 | 1,005,836 | 1.7 | 110,410 | 31.7 | 99,558 | 36.7 | 48,227 | 37.3 |
| 2022年3月期 | 989,049 | 9.0 | 83,817 | 48.3 | 72,834 | 56.4 | 35,133 | 62.1 |

(注) 包括利益 2023年3月期 72,983百万円 (49.2%) 2022年3月期 48,916百万円 (97.9%)

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 2023年3月期 | 67.21 | — | 7.3 | 3.7 | 11.0 |
| 2022年3月期 | 48.84 | — | 5.7 | 2.8 | 8.5 |

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 △560百万円 2022年3月期 144百万円

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|-----------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 2023年3月期 | 2,738,458 | 700,702 | 25.0 | 964.77 |
| 2022年3月期 | 2,634,343 | 643,298 | 24.0 | 878.32 |

(参考) 自己資本 2023年3月期 684,625百万円 2022年3月期 631,789百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2023年3月期 | 94,739 | △120,060 | 42,764 | 170,649 |
| 2022年3月期 | 76,453 | △31,786 | △81,273 | 153,865 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 (連結) | 純資産配当 率(連結) |
|------------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|--------------|----------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 2022年3月期 | — | 8.00 | — | 9.00 | 17.00 | 12,236 | 34.8 | 2.0 |
| 2023年3月期 | — | 9.00 | — | 14.50 | 23.50 | 16,915 | 35.0 | 2.6 |
| 2024年3月期 (予想) | — | 14.00 | — | 14.00 | 28.00 | | 32.0 | |

(注) 2023年3月31日を基準日とする剰余金の配当は2022年11月9日に公表した予想から増額し、1株当たり14円50銭とすることといたしました。詳細については、本日(2023年5月10日)開示しております「剰余金の配当に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属 する当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|----|-----------|------|---------|-----|---------|-----|---------------------|------|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 1,120,000 | 11.4 | 112,000 | 1.4 | 100,500 | 0.9 | 62,000 | 28.6 | 87.37 |

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料19ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

| | | | | |
|---------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) | 2023年3月期 | 719,830,974株 | 2022年3月期 | 719,830,974株 |
| ② 期末自己株式数 | 2023年3月期 | 10,207,732株 | 2022年3月期 | 514,089株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2023年3月期 | 717,516,349株 | 2022年3月期 | 719,317,903株 |

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を、期末自己株式数及び2023年3月期における期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含んでおります。

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績(2022年4月1日~2023年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|----------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2023年3月期 | 29,866 | 9.4 | 15,473 | 8.2 | 15,577 | 9.4 | 14,873 | 16.5 |
| 2022年3月期 | 27,295 | △11.5 | 14,301 | △22.4 | 14,234 | △21.3 | 12,769 | △27.4 |

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 |
|----------|----------------|-----------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 2023年3月期 | 20.73 | — |
| 2022年3月期 | 17.75 | — |

(2) 個別財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|-----------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 2023年3月期 | 1,518,491 | 304,701 | 20.1 | 429.38 |
| 2022年3月期 | 1,477,098 | 308,185 | 20.9 | 428.44 |

(参考) 自己資本 2023年3月期 304,701百万円 2022年3月期 308,185百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料10ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2023年5月16日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、当日使用する資料については、開催前に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

【添付資料の目次】

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 8 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 9 |
| (4) 今後の見通し | 10 |
| (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 | 10 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 10 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 11 |
| (1) 連結貸借対照表 | 11 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 13 |
| (連結損益計算書) | 13 |
| (連結包括利益計算書) | 14 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 15 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 17 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 | 19 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 19 |
| (会計方針の変更) | 19 |
| (追加情報) | 19 |
| (連結貸借対照表関係) | 20 |
| (連結損益計算書関係) | 21 |
| (賃貸等不動産関係) | 22 |
| (セグメント情報等) | 23 |
| (1株当たり情報) | 26 |
| (重要な後発事象) | 26 |
| (参考) 2023年3月期決算資料 | 付1 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の業績は、売上高10,058億円（対前期+1.7%）、営業利益1,104億円（同+31.7%）、経常利益996億円（同+36.7%）と、堅調な不動産市場を背景とした売買マーケットや分譲マンションの好調、行動制限や水際対策の緩和によるホテル事業の回復等により増収増益となりました。

「中期経営計画2025」に基づき効率性向上に向けた事業構造改革を進めたこと等により、特別利益として関係会社株式売却益等19億円（前期は特別利益71億円）、特別損失として減損損失等313億円（前期は特別損失240億円）を計上し、親会社株主に帰属する当期純利益は482億円（同+37.3%）となりました。

当連結会計年度の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、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。

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|---------------------|--------|--------|-----|-------------------|------|
| 売上高 | 9,890 | 10,058 | 168 | 10,050 | 8 |
| 営業利益 | 838 | 1,104 | 266 | 950 | 154 |
| 経常利益 | 728 | 996 | 267 | 810 | 186 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 351 | 482 | 131 | 390 | 92 |
| 有利子負債 | 14,217 | 14,829 | 612 | 15,000 | △171 |

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

なお、管理運営事業における減収は、東急ハンズの全株式譲渡に伴い、前期末より当社の連結範囲から除外されたこと等によるものです。

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|-------|-------|--------|------|-------------------|-----|
| 合計 | 9,890 | 10,058 | 168 | 10,050 | 8 |
| 都市開発 | 3,258 | 3,461 | 203 | 3,480 | △19 |
| 戦略投資 | 670 | 788 | 118 | 750 | 38 |
| 管理運営 | 3,838 | 3,371 | △466 | 3,390 | △19 |
| 不動産流通 | 2,345 | 2,630 | 284 | 2,630 | △0 |
| 全社・消去 | △220 | △191 | 29 | △200 | 9 |

営業利益

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|-------|-----|-------|-----|-------------------|-----|
| 合計 | 838 | 1,104 | 266 | 950 | 154 |
| 都市開発 | 519 | 586 | 67 | 513 | 73 |
| 戦略投資 | 147 | 152 | 5 | 118 | 34 |
| 管理運営 | △1 | 123 | 124 | 114 | 9 |
| 不動産流通 | 261 | 337 | 75 | 310 | 27 |
| 全社・消去 | △89 | △94 | △6 | △105 | 11 |

① 都市開発事業

売上高は3,461億円(対前期+6.2%)、営業利益は586億円(同+12.9%)となりました。

下段売上高内訳の「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数減少により減収となった一方で、「都市(賃貸オフィス)」では、「九段会館テラス」(東京都千代田区)の新規開業、「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の一定の回復、「都市その他」「住宅その他」でのアセット売却増等により増収となり、セグメント全体では増収増益となりました。

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したが、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、空室率(オフィスビル・商業施設)は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。当期の分譲マンションは、「ブランド上目黒諏訪山」(東京都目黒区)、「ブランドシティ南草津」(滋賀県草津市)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。なお、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は82%(同+24P)となっております。

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|------|-------|-------|-----|-------------------|-----|
| 売上高 | 3,258 | 3,461 | 203 | 3,480 | △19 |
| 営業利益 | 519 | 586 | 67 | 513 | 73 |

売上高内訳

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 |
|------------|-------|-------|------|
| 都市 | 1,694 | 2,007 | 314 |
| 都市(賃貸オフィス) | 510 | 547 | 37 |
| 都市(賃貸商業施設) | 396 | 403 | 7 |
| 都市その他 | 788 | 1,058 | 270 |
| 住宅 | 1,564 | 1,453 | △111 |
| 住宅分譲 | 1,399 | 955 | △443 |
| 住宅その他 | 166 | 498 | 332 |

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 | 2023年3月期末 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 0.6% | 1.3% | 1.3% | 1.1% |

※新規竣工した「九段会館テラス」を除く2023年3月期末の空室率：0.7%

主な開業物件(2023年3月期開業物件)

| | 用途 | 竣工時期 | 延床面積 |
|---------|---------|---------|------|
| 九段会館テラス | オフィス・商業 | 2022年7月 | 68千㎡ |

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

| | 前期 | 当期 | 比較 |
|--------|-------|-------|------|
| 計上戸数 | 2,194 | 1,369 | △825 |
| 新規供給戸数 | 1,549 | 1,310 | △239 |

住宅分譲：分譲マンション (戸)

| | 前期 | 当期 | 比較 |
|--------|-------|-------|------|
| 契約戸数 | 1,833 | 1,562 | △271 |
| 期末完成在庫 | 661 | 200 | △461 |

② 戦略投資事業

売上高は788億円（対前期+17.6%）、営業利益は152億円（同+3.4%）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、物流施設のアセット売却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となり、セグメント全体で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、1,577MWの規模となります。

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|------|-----|-----|-----|-------------------|-----|
| 売上高 | 670 | 788 | 118 | 750 | 38 |
| 営業利益 | 147 | 152 | 5 | 118 | 34 |

売上高内訳 (億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 |
|--------------|-----|-----|-----|
| インフラ・インダストリー | 528 | 633 | 106 |
| 投資運用 | 83 | 89 | 6 |
| 海外 | 59 | 65 | 6 |

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 | 2023年3月期末 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 稼働施設数（件） | 30 | 38 | 66 | 65 |
| 稼働済定格容量（MW） | 487 | 730 | 882 | 1,034 |

※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。

※2023年3月期末より、稼働施設数、稼働済定格容量からルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を除いております。

③ 管理運営事業

売上高は3,371億円（対前期△12.1%）、営業利益は123億円（黒字転換）となりました。

前連結会計年度は、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が、当連結会計年度は、行動制限や水際対策の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の回復がみられました。

下段売上高内訳の「管理」は、マンション工事の増加等により増収、「ウェルネス」は、前期におけるアセット売却収益の反動減の一方でホテルを中心とした需要の回復等により増収、「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となり、セグメント全体では減収増益となりました。

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|------|-------|-------|------|-------------------|-----|
| 売上高 | 3,838 | 3,371 | △466 | 3,390 | △19 |
| 営業利益 | △1 | 123 | 124 | 114 | 9 |

売上高内訳

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 |
|----------|-------|-------|------|
| 管理 | 2,060 | 2,131 | 71 |
| マンション管理 | 1,273 | 1,312 | 39 |
| ビル管理 | 786 | 819 | 32 |
| ウェルネス | 1,073 | 1,103 | 31 |
| ホテル | 285 | 422 | 138 |
| レジャー | 160 | 191 | 30 |
| ヘルスケア | 238 | 265 | 27 |
| ウェルネスその他 | 390 | 225 | △165 |
| ハンズ | 567 | — | △567 |
| 環境緑化等 | 138 | 137 | △1 |

※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 | 2023年3月期末 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| マンション(戸) | 829,533 | 839,891 | 831,603 | 867,891 |
| ビル等(件) | 1,561 | 1,532 | 1,626 | 1,656 |

④ 不動産流通事業

売上高は2,630億円（対前期+12.1%）、営業利益は337億円（同+28.9%）となりました。

下段売上高内訳の「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、また「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となり、セグメント全体で増収増益となりました。

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 | 通期予想 (11月9日公表) | 対予想 |
|------|-------|-------|-----|-------------------|-----|
| 売上高 | 2,345 | 2,630 | 284 | 2,630 | △0 |
| 営業利益 | 261 | 337 | 75 | 310 | 27 |

売上高内訳

(億円)

| | 前期 | 当期 | 比較 |
|----------|-------|-------|-----|
| 仲介 | 1,467 | 1,642 | 175 |
| 売買仲介 | 690 | 800 | 110 |
| 不動産販売 | 706 | 772 | 66 |
| 販売受託等 | 71 | 70 | △1 |
| 賃貸住宅サービス | 878 | 987 | 109 |

売買仲介

| | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 2022年3月期末 | 2023年3月期末 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 取扱件数(件) | 26,437 | 25,635 | 28,750 | 29,577 |
| 取扱高(億円) | 13,159 | 12,265 | 15,780 | 18,213 |

※リテール、ホールセール合計値です。

(2) 当期の財政状態の概況

資産の部では、販売用不動産への投資等が進捗し対前期末1,041億円増加、負債の部では有利子負債の増加等により対前期末467億円増加、純資産の部では利益剰余金等の増加等により対前期末574億円増加しております。また、当期のROEは7.3%（対前期+1.6P）に改善しております。

2024年3月期においては、大規模プロジェクトの推進に伴う資金需要等により、期末有利子負債1兆6,500億円、D/Eレシオ2.3倍、EBITDA倍率10.1倍の計画としています。ROEは、親会社株主に帰属する当期純利益の増益により8.8%を計画しています。

(億円)

| | 2022年3月期末 | 2023年3月期末 | |
|----------|-----------|-----------|-----------------|
| 総資産 | 26,343 | 27,385 | |
| 総負債 | 19,910 | 20,378 | |
| 純資産 | 6,433 | 7,007 | |
| うち自己資本 | 6,318 | 6,846 | 2024年3月期末 予想 |
| 自己資本比率 | 24.0% | 25.0% | |
| 期末有利子負債 | 14,217 | 14,829 | 16,500 |
| EBITDA倍率 | 10.7倍 | 9.3倍 | 10.1倍 |
| D/Eレシオ | 2.3倍 | 2.2倍 | 2.3倍 |
| 修正D/Eレシオ | 2.0倍 | 2.0倍 | 2.0倍 |
| ROA | 3.2% | 4.1% | 4.0% |
| ROE | 5.7% | 7.3% | 8.8% |

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

D/Eレシオ：有利子負債／自己資本

修正D/Eレシオ：ハイブリッドファイナンスによる格付け上の資本性を考慮したD/Eレシオ

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

ROE：親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本（期首期末平均）

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当期における現金及び現金同等物の残高は1,706億円となり、前期末と比較して168億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、法人税等の支払 Δ 298億円等により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益702億円、減価償却費445億円等により、947億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による収入125億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 Δ 846億円、有価証券及び投資有価証券の取得 Δ 396億円等により、1,201億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 Δ 1,515億円、社債の償還 Δ 200億円等の一方で、長期借入金の調達2,091億円等により、428億円の資金増加となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 2023年3月期 |
|-------------------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 | 22.5% | 24.0% | 25.0% |
| 時価ベースの自己資本比率 | 18.5% | 17.6% | 16.7% |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 | 14.7年 | 18.6年 | 15.7年 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 8.7 | 7.0 | 8.8 |

自己資本比率： 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

2024年3月期は、売上高1兆1,200億円、営業利益1,120億円、経常利益1,005億円、親会社株主に帰属する当期純利益620億円と、いずれも過去最高を更新する計画です。欧米等における金融引締め継続、地政学リスクの顕在化に伴う原材料価格の上昇等、不透明な事業環境下ではあるものの、引き続き堅調な不動産売買市況によるアセット売却益の増加やホテル事業等においてインバウンド需要の一層の回復等を見込んでおります。

(億円)

| | 2023年3月期 | 2024年3月期 | 比較 |
|---------------------|----------|----------|-------|
| 売上高 | 10,058 | 11,200 | 1,142 |
| 営業利益 | 1,104 | 1,120 | 16 |
| 経常利益 | 996 | 1,005 | 9 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 482 | 620 | 138 |

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

| | 2023年3月期 | 2024年3月期 | 比較 |
|-------|----------|----------|-------|
| 合計 | 10,058 | 11,200 | 1,142 |
| 都市開発 | 3,461 | 3,840 | 379 |
| 戦略投資 | 788 | 1,070 | 282 |
| 管理運営 | 3,371 | 3,710 | 339 |
| 不動産流通 | 2,630 | 2,780 | 150 |
| 全社・消去 | △191 | △200 | △9 |

営業利益

(億円)

| | 2023年3月期 | 2024年3月期 | 比較 |
|-------|----------|----------|-----|
| 合計 | 1,104 | 1,120 | 16 |
| 都市開発 | 586 | 527 | △59 |
| 戦略投資 | 152 | 165 | 13 |
| 管理運営 | 123 | 172 | 49 |
| 不動産流通 | 337 | 349 | 12 |
| 全社・消去 | △94 | △93 | 1 |

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

2022年3月期を初年度とする長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、当社は、広域渋谷圏をはじめとする中長期開発など成長投資を通じて、中長期的に1株当たり利益を増大させ、株主価値向上を図るとともに、創出した利益を株主の皆さまに還元することを株主還元の基本方針としております。利益還元については、業績、今後の経営環境、財務状況等を総合的に勘案し、当面、配当性向30%以上、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。

2023年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は482億円となり、2022年11月公表の通期予想390億円から増益となったこと及び今後の経営環境等を勘案し、当期末の配当は、従来予想から1株当たり4.5円増配し、1株当たり14.50円、年間配当金は1株当たり23.50円、配当性向は35.0%となります。次期配当については、第2四半期末配当金を1株当たり14.0円、期末配当金を1株当たり14.0円、年間配当金は1株当たり28.0円の計画とし、配当性向は32.0%を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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) | 当連結会計年度 (2023年3月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 153,998 | 170,985 |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 39,212 | 45,771 |
| 有価証券 | 23,598 | 15,023 |
| 商品 | 804 | 846 |
| 販売用不動産 | ※1 438,252 | ※1 388,913 |
| 仕掛販売用不動産 | ※1 315,851 | ※1 403,434 |
| 未成工事支出金 | 3,287 | 2,833 |
| 貯蔵品 | 784 | 750 |
| その他 | 61,274 | 87,133 |
| 貸倒引当金 | △113 | △88 |
| 流動資産合計 | 1,036,951 | 1,115,603 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 533,564 | 554,989 |
| 減価償却累計額 | △207,388 | △206,937 |
| 建物及び構築物 (純額) | 326,176 | 348,052 |
| 機械装置及び運搬具 | 47,774 | 58,327 |
| 減価償却累計額 | △19,728 | △22,382 |
| 機械装置及び運搬具 (純額) | 28,045 | 35,944 |
| 土地 | 630,851 | 580,111 |
| 建設仮勘定 | 84,952 | 81,368 |
| その他 | 57,142 | 53,855 |
| 減価償却累計額 | △33,737 | △32,876 |
| その他 (純額) | 23,405 | 20,979 |
| 有形固定資産合計 | ※1 1,093,431 | ※1 1,066,456 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 29,482 | 32,299 |
| のれん | 60,734 | 53,412 |
| その他 | 18,000 | 20,168 |
| 無形固定資産合計 | 108,216 | ※1 105,880 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 246,373 | 295,496 |
| 長期貸付金 | 2,363 | 5,282 |
| 敷金及び保証金 | 87,642 | 92,580 |
| 繰延税金資産 | 26,917 | 26,323 |
| 退職給付に係る資産 | 294 | 313 |
| その他 | 32,450 | 30,836 |
| 貸倒引当金 | △297 | △314 |
| 投資その他の資産合計 | 395,743 | ※1 450,517 |
| 固定資産合計 | 1,597,391 | 1,622,854 |
| 資産合計 | 2,634,343 | 2,738,458 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2022年3月31日) | 当連結会計年度 (2023年3月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 43,900 | 41,847 |
| 短期借入金 | 158,469 | 156,431 |
| 1年内償還予定の社債 | 20,000 | 10,000 |
| 未払金 | 38,578 | 37,735 |
| 未払法人税等 | 18,404 | 11,098 |
| 前受金 | 45,118 | 53,761 |
| 受託販売預り金 | 31,643 | 7,107 |
| 預り金 | 38,195 | 41,431 |
| 賞与引当金 | 12,622 | 13,196 |
| 役員賞与引当金 | 261 | 481 |
| 完成工事補償引当金 | 813 | 677 |
| その他の引当金 | 3,045 | 3,081 |
| その他 | 27,721 | 29,242 |
| 流動負債合計 | 438,774 | 406,090 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 260,000 | 270,000 |
| 長期借入金 | 983,249 | 1,046,501 |
| 繰延税金負債 | 22,586 | 21,630 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 4,662 | 4,572 |
| 長期預り敷金保証金 | 208,993 | 204,371 |
| 不動産特定共同事業預り金 | — | 8,000 |
| 退職給付に係る負債 | 29,149 | 29,917 |
| 債務保証損失引当金 | 5 | 5 |
| 役員退職慰労引当金 | 97 | 42 |
| 役員株式給付引当金 | 62 | 109 |
| その他の引当金 | — | 664 |
| その他 | 43,464 | 45,850 |
| 固定負債合計 | 1,552,270 | 1,631,665 |
| 負債合計 | 1,991,044 | 2,037,755 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 77,562 | 77,562 |
| 資本剰余金 | 166,585 | 165,707 |
| 利益剰余金 | 356,986 | 392,461 |
| 自己株式 | △341 | △6,502 |
| 株主資本合計 | 600,791 | 629,228 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 15,010 | 12,485 |
| 繰延ヘッジ損益 | 610 | 7,231 |
| 土地再評価差額金 | 9,181 | 8,977 |
| 為替換算調整勘定 | 6,453 | 26,798 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △256 | △96 |
| その他の包括利益累計額合計 | 30,997 | 55,397 |
| 新株予約権 | 5 | 5 |
| 非支配株主持分 | 11,503 | 16,071 |
| 純資産合計 | 643,298 | 700,702 |
| 負債純資産合計 | 2,634,343 | 2,738,458 |

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) |
|-------------------|--|--|
| 営業収益 | 989,049 | 1,005,836 |
| 営業原価 | 795,146 | 808,685 |
| 営業総利益 | 193,903 | 197,151 |
| 販売費及び一般管理費 | 110,085 | 86,740 |
| 営業利益 | 83,817 | 110,410 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 244 | 200 |
| 受取配当金 | 317 | 326 |
| 為替差益 | 108 | 191 |
| 持分法による投資利益 | 144 | — |
| 投資有価証券運用益 | 157 | 439 |
| 補助金収入 | 1,278 | 347 |
| 受取保証料 | 471 | 648 |
| その他 | 562 | 483 |
| 営業外収益合計 | 3,284 | 2,637 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 11,087 | 10,748 |
| 持分法による投資損失 | — | 560 |
| その他 | 3,180 | 2,180 |
| 営業外費用合計 | 14,268 | 13,489 |
| 経常利益 | 72,834 | 99,558 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1,897 | 271 |
| 投資有価証券売却益 | 2 | 56 |
| 関係会社株式売却益 | 4,047 | 1,535 |
| その他 | 1,110 | — |
| 特別利益合計 | 7,058 | 1,862 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | ※1 22,273 | ※1 31,107 |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | ※2 1,513 | — |
| その他 | 231 | 163 |
| 特別損失合計 | 24,017 | 31,270 |
| 税金等調整前当期純利益 | 55,874 | 70,151 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 34,579 | 22,613 |
| 法人税等調整額 | △14,687 | △778 |
| 法人税等合計 | 19,892 | 21,835 |
| 当期純利益 | 35,981 | 48,315 |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 848 | 88 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 35,133 | 48,227 |

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) |
|------------------|--|--|
| 当期純利益 | 35,981 | 48,315 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △3,306 | △2,519 |
| 繰延ヘッジ損益 | 1,007 | 6,678 |
| 為替換算調整勘定 | 3,453 | 1,472 |
| 退職給付に係る調整額 | 679 | 160 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 11,100 | 18,876 |
| その他の包括利益合計 | 12,934 | 24,667 |
| 包括利益 | 48,916 | 72,983 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 48,076 | 72,830 |
| 非支配株主に係る包括利益 | 839 | 152 |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | |
|----------------------|--------|---------|---------|------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 77,562 | 166,679 | 333,829 | △174 | 577,896 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | △1,184 | | △1,184 |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 77,562 | 166,679 | 332,645 | △174 | 576,712 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △11,514 | | △11,514 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 35,133 | | 35,133 |
| 自己株式の取得 | | | | △159 | △159 |
| 自己株式の処分 | | △95 | | 253 | 158 |
| 連結範囲の変動に伴う自己株式の増減 | | | | △261 | △261 |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | 721 | | 721 |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | 1 | | | 1 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | — |
| 当期変動額合計 | — | △93 | 24,340 | △167 | 24,079 |
| 当期末残高 | 77,562 | 166,585 | 356,986 | △341 | 600,791 |

| | その他の包括利益累計額 | | | | | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|----------------------|--------------|---------|----------|----------|--------------|---------------|-------|---------|---------|
| | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 土地再評価差額金 | 為替換算調整勘定 | 退職給付に係る調整累計額 | その他の包括利益累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | 18,316 | △422 | 9,903 | △8,084 | △936 | 18,776 | — | 12,050 | 608,723 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | | | | | △1,184 |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 18,316 | △422 | 9,903 | △8,084 | △936 | 18,776 | — | 12,050 | 607,539 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | | | | △11,514 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | | | | 35,133 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | | △159 |
| 自己株式の処分 | | | | | | | | | 158 |
| 連結範囲の変動に伴う自己株式の増減 | | | | | | | | | △261 |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | | | | | | | 721 |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | | | | | | | | 1 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △3,306 | 1,033 | △721 | 14,537 | 679 | 12,221 | 5 | △547 | 11,679 |
| 当期変動額合計 | △3,306 | 1,033 | △721 | 14,537 | 679 | 12,221 | 5 | △547 | 35,759 |
| 当期末残高 | 15,010 | 610 | 9,181 | 6,453 | △256 | 30,997 | 5 | 11,503 | 643,298 |

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 百万円)

| | 株主資本 | | | | |
|----------------------|--------|---------|---------|--------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 77,562 | 166,585 | 356,986 | △341 | 600,791 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | — |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 77,562 | 166,585 | 356,986 | △341 | 600,791 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △12,956 | | △12,956 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 48,227 | | 48,227 |
| 自己株式の取得 | | | | △6,172 | △6,172 |
| 自己株式の処分 | | △0 | | 11 | 11 |
| 連結範囲の変動に伴う自己株式の増減 | | | | | — |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | 203 | | 203 |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | △877 | | | △877 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | — |
| 当期変動額合計 | — | △877 | 35,474 | △6,160 | 28,436 |
| 当期末残高 | 77,562 | 165,707 | 392,461 | △6,502 | 629,228 |

| | その他の包括利益累計額 | | | | | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|----------------------|--------------|---------|----------|----------|--------------|---------------|-------|---------|---------|
| | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 土地再評価差額金 | 為替換算調整勘定 | 退職給付に係る調整累計額 | その他の包括利益累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | 15,010 | 610 | 9,181 | 6,453 | △256 | 30,997 | 5 | 11,503 | 643,298 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | | | | | — |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 15,010 | 610 | 9,181 | 6,453 | △256 | 30,997 | 5 | 11,503 | 643,298 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | | | | △12,956 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | | | | 48,227 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | | △6,172 |
| 自己株式の処分 | | | | | | | | | 11 |
| 連結範囲の変動に伴う自己株式の増減 | | | | | | | | | — |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | | | | | | | 203 |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | | | | | | | | △877 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △2,524 | 6,620 | △203 | 20,345 | 160 | 24,399 | △0 | 4,568 | 28,967 |
| 当期変動額合計 | △2,524 | 6,620 | △203 | 20,345 | 160 | 24,399 | △0 | 4,568 | 57,403 |
| 当期末残高 | 12,485 | 7,231 | 8,977 | 26,798 | △96 | 55,397 | 5 | 16,071 | 700,702 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) |
|--------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 55,874 | 70,151 |
| 減価償却費 | 43,328 | 44,502 |
| のれん償却額 | 5,391 | 5,247 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △144 | 560 |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | 345 | 787 |
| その他の引当金の増減額 (△は減少) | 2,174 | 639 |
| 減損損失 | 22,273 | 31,107 |
| 棚卸資産評価損 | 5,071 | 3,861 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △1,900 | △271 |
| 固定資産除却損 | 1,154 | 962 |
| 受取利息及び受取配当金 | △561 | △526 |
| 支払利息 | 11,087 | 10,748 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △5,088 | △2,352 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | △19,834 | △16,498 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △9,193 | △1,216 |
| 受託販売預り金の増減額 (△は減少) | 22,433 | △24,536 |
| 特定共同事業預り金の増減額 (△は減少) | △15,000 | 8,000 |
| その他 | 3,227 | 2,100 |
| 小計 | 120,639 | 133,268 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,081 | 1,991 |
| 利息の支払額 | △10,971 | △10,725 |
| 法人税等の支払額 | △35,295 | △29,794 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 76,453 | 94,739 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 貸付けによる支出 | △1,135 | △2,430 |
| 貸付金の回収による収入 | 229 | 19 |
| 有価証券及び投資有価証券の取得による支出 | △29,860 | △39,575 |
| 有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入 | 7,381 | 12,506 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △8,859 | △8,905 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 5,265 | 3,941 |
| 固定資産の取得による支出 | △46,263 | △84,625 |
| 固定資産の売却による収入 | 20,210 | 2,038 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | 21,666 | 835 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出 | — | △2,946 |
| その他 | △421 | △917 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △31,786 | △120,060 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31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) | 1,836 | △598 |
| 長期借入れによる収入 | 75,968 | 209,103 |
| 長期借入金の返済による支出 | △142,844 | △151,484 |
| 長期預り敷金保証金の受入による収入 | 24,487 | 24,219 |
| 長期預り敷金保証金の返還による支出 | △15,749 | △20,786 |
| 社債の発行による収入 | 10,000 | 20,000 |
| 社債の償還による支出 | △20,100 | △20,000 |
| 配当金の支払額 | △11,514 | △12,956 |
| 非支配株主からの払込みによる収入 | 808 | 13,057 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △945 | △729 |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | △2,326 | △1,918 |
| 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 | △45 | △1,321 |
| 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 | — | 1,600 |
| 自己株式の純増減額 (△は増加) | △1 | △6,160 |
| その他 | △845 | △9,259 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △81,273 | 42,764 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 818 | △659 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △35,787 | 16,784 |
| 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期末残高 | 153,865 | 170,649 |

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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)

新型コロナウイルスの感染拡大による影響については、行動制限の緩和やインバウンド需要の回復等により、営業状況は回復傾向にあります。今後の事業活動への影響等を注視しつつ、翌期以降も一定の回復を想定しております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は2022年12月23日開催の取締役会において、当社およ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、「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。)の導入をしております。

1. 取引の概要

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： 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。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、6,171百万円及び9,710,000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

当連結会計年度 6,225百万円

(連結貸借対照表関係)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

| | 前連結会計年度 (2022年3月31日) | 当連結会計年度 (2023年3月31日) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 有形固定資産から販売用不動産 | 54,766百万円 | 36,622百万円 |
| 有形固定資産から仕掛販売用不動産 | - | 19,006 |
| 販売用不動産から有形固定資産 | 177 | 10,837 |
| 販売用不動産から無形固定資産(借地権) | - | 3,386 |
| 販売用不動産から投資その他の資産 | - | 93 |
| 仕掛販売用不動産から有形固定資産 | 178 | - |
| 有価証券から投資有価証券 | - | 6,473 |

(連結損益計算書関係)

※1. 減損損失

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

| 主な用途 | 種類 | 場所 | 減損損失 (百万円) |
|-----------|----------------|---------|---------------|
| 賃貸資産 | 土地 | 東京都港区 | 8,612 |
| ゴルフ場(4件) | 土地 建物及び構築物他 | 京都府亀岡市他 | 8,416 |
| 運営施設(8件) | 建物及び構築物他 | 大阪府大阪市他 | 3,532 |
| 小売店舗(14件) | 建物及び構築物他 | 大阪府大阪市他 | 809 |
| その他(3件) | 建物及び構築物他 | その他 | 901 |

前連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計30件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(22,273百万円)として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.1%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

| 主な用途 | 種類 | 場所 | 減損損失 (百万円) |
|---------|----------------|----------|---------------|
| 賃貸資産 | 土地 | 東京都中央区 | 21,105 |
| スキー場 | 土地 建物及び構築物他 | 福井県勝山市 | 3,457 |
| 運営施設 | 建物及び構築物他 | 千葉県習志野市他 | 2,517 |
| その他(8件) | 建物及び構築物他 | その他 | 4,025 |

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計11件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(31,107百万円)として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.4%~9.7%で割り引いて算定しております。

※2. 新型コロナウイルス感染症による損失

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。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,508百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は21,105百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) |
|------------|--|--|
| 連結貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 838,277 | 764,021 |
| 期中増減額 | △74,256 | △31,416 |
| 期末残高 | 764,021 | 732,605 |
| 期末時価 | 1,038,080 | 1,032,377 |

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得及び新規開業(30,225百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替(34,281百万円)及び、減損損失(21,105百万円)によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。
4. 開業前計画中物件(連結貸借対照表計上額69,927百万円)については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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、前連結会計年度より、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)

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3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 | 連結 財務諸表 計上額 |
|------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-------------------|
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客に対する売上高 | 322,054 | 66,117 | 369,355 | 231,522 | — | 989,049 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 3,759 | 838 | 14,400 | 2,996 | △21,993 | — |
| 計 | 325,813 | 66,955 | 383,755 | 234,519 | △21,993 | 989,049 |
| セグメント利益(△損失) | 51,932 | 14,738 | △99 | 26,130 | △8,884 | 83,817 |
| セグメント資産 | 1,627,515 | 463,590 | 403,441 | 221,824 | △82,028 | 2,634,343 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 18,292 | 8,070 | 13,436 | 2,762 | 766 | 43,328 |
| のれんの償却額 | — | 1 | 2,044 | 850 | 2,494 | 5,391 |
| 持分法適用会社への投資額 | — | 122,153 | — | 224 | 822 | 123,199 |
| 有形固定資産及び無形固定 資産の増加額 | 12,509 | 22,039 | 9,924 | 4,166 | 178 | 48,818 |

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産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 | △728 |
| 全社費用 ※ | △8,155 |
| 合計 | △8,884 |

※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。

(単位：百万円)

| 資産 | 金額 |
|------------|------------|
| セグメント間取引消去 | △1,269,576 |
| 全社資産 ※ | 1,187,548 |
| 合計 | △82,028 |

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

- セグメント利益(△損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3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 | 連結財務諸表計上額 |
|------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客に対する売上高 | 342,462 | 77,932 | 323,885 | 261,554 | — | 1,005,836 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 3,618 | 831 | 13,250 | 1,408 | △19,108 | — |
| 計 | 346,081 | 78,763 | 337,136 | 262,963 | △19,108 | 1,005,836 |
| セグメント利益(△損失) | 58,634 | 15,241 | 12,292 | 33,679 | △9,437 | 110,410 |
| セグメント資産 | 1,644,082 | 537,028 | 407,569 | 223,015 | △73,237 | 2,738,458 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 18,254 | 10,602 | 11,622 | 3,338 | 684 | 44,502 |
| のれんの償却額 | — | 0 | 2,044 | 850 | 2,352 | 5,247 |
| 持分法適用会社への投資額 | — | 153,994 | — | 251 | 843 | 155,089 |
| 有形固定資産及び無形固定 資産の増加額 | 44,646 | 18,890 | 13,181 | 5,754 | 1,500 | 83,974 |

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産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 | △28 |
| 全社費用 ※ | △9,409 |
| 合計 | △9,437 |

※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。

(単位: 百万円)

| 資産 | 金額 |
|------------|------------|
| セグメント間取引消去 | △1,298,849 |
| 全社資産 ※ | 1,225,611 |
| 合計 | △73,237 |

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(△損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

(1株当たり情報)

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) |
|------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 878円32銭 | 964円77銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 48円84銭 | 67円21銭 |

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) |
|---------------------------------|--|--|
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 35,133 | 48,227 |
| 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当 期純利益(百万円) | 35,133 | 48,227 |
| 期中平均株式数(千株) | 719,317 | 717,516 |

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2022年3月31日) | 当連結会計年度 (2023年3月31日) |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 純資産の部の合計額(百万円) | 643,298 | 700,702 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円) | 11,508 | 16,077 |
| (うち非支配株主持分) | (11,503) | (16,071) |
| 普通株式に係る期末の純資産額 (百万円) | 631,789 | 684,625 |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株) | 719,316 | 709,623 |

4. 「1株当たり純資産額」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」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度末487千株、当連結会計年度末10,179千株)。また、「1株当たり当期純利益」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(前連結会計年度391千株、当連結会計年度2,287千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。