



## 2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2月7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) コーポレートコミュニケーション部統括部長 (氏名) 中野 由美 TEL 03-6455-0834

配当支払開始予定日 -

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. 2025年3月期第3四半期の連結業績 (2024年4月1日～2024年12月31日)

#### (1) 連結経営成績 (累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第3四半期	763,248	6.3	87,845	16.6	79,128	16.4	47,436	4.4
2024年3月期第3四半期	717,821	11.9	75,353	21.5	68,000	24.7	45,451	47.0

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 38,957百万円 (△45.5%) 2024年3月期第3四半期 71,543百万円 (△1.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
2025年3月期第3四半期	円 銭 66.51	円 銭 —
2024年3月期第3四半期	63.96	—

#### (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
2025年3月期第3四半期	3,032,889	782,630	25.1	1,067.31
2024年3月期	3,030,751	771,900	24.8	1,053.04

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 762,325百万円 2024年3月期 750,144百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2024年3月期	円 銭 —	円 銭 14.00	円 銭 —	円 銭 17.00	円 銭 31.00
2025年3月期	—	17.00	—		
2025年3月期(予想)				17.00	34.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2025年3月期の連結業績予想 (2024年4月1日～2025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	1,140,000	3.3	135,000	12.3	121,500	10.1	73,000	6.5	102.39

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料13ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)」をご覧ください。

(3) 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 : 無
- 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

(4) 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)	2025年3月期3Q	719,830,974株	2024年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	5,579,046株	2024年3月期	7,473,553株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年3月期3Q	713,256,320株	2024年3月期3Q	710,669,904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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有(任意)

※ 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、その達成を当社として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当たっての注意事項等については、添付資料8ページ「1. 経営成績等の概況(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明(2024年4月1日~2025年3月31日)」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料については、2025年2月7日に弊社ウェブサイトへ掲載する予定です。

【添付資料の目次】

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当四半期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当四半期の財政状態の概況 .....	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	9
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	9
(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 .....	11
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	11
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	12
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	13
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記) .....	13
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) .....	13
(セグメント情報等の注記) .....	14
(重要な後発事象) .....	16

[独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書]

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間の業績は、堅調な住宅売買市場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に伴うホテル事業の好調等により、売上高7,632億円（前年同四半期比+6.3%）、営業利益878億円（同+16.6%）、経常利益791億円（同+16.4%）、親会社株主に帰属する四半期純利益474億円（同+4.4%）と、売上高、各利益ともに、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。

なお、当第3四半期連結累計期間の通期予想に対する進捗率は、売上高67.0%、営業利益65.1%となりましたが、引き続き営業状況は好調であり、通期予想に向けて順調に進捗しております。

表中の前第3四半期は2023年4月1日から2023年12月31日、当第3四半期は2024年4月1日から2024年12月31日までの期間です。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
売上高	7,178	7,632	454	11,030	11,400
営業利益	754	878	125	1,202	1,350
経常利益	680	791	111	1,104	1,215
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	455	474	20	685	730

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	7,632	—
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	878	—
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、営業利益は以下の通りです。

売上高

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
合計	7,178	7,632	454	11,030	11,400
都市開発	2,069	1,871	△198	3,654	3,640
戦略投資	631	840	209	1,080	1,110
管理運営	2,610	2,659	49	3,715	3,620
不動産流通	2,084	2,414	331	2,856	3,260
全社・消去	△216	△152	65	△274	△230

営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
合計	754	878	125	1,202	1,350
都市開発	297	273	△24	532	739
戦略投資	77	103	26	151	28
管理運営	156	198	42	228	239
不動産流通	289	383	94	385	461
全社・消去	△66	△79	△13	△95	△117

① 都市開発事業

売上高は1,871億円（前年同四半期比△9.6%）、営業利益は273億円（同△8.1%）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）」では、「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）等の新規寄与により増収の一方、「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、当第3四半期末の空室率（オフィスビル・商業施設）は1.1%（2023年11月竣工の「Shibuya Sakura Stage」を除くと0.7%）と低水準を維持しております。

また、分譲マンションの販売は、引き続き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96%（同△6P）に進捗しております。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
売上高	2,069	1,871	△198	3,654	3,640
都市	1,175	1,047	△128	1,772	2,191
都市（賃貸オフィス）	411	480	69	563	613
都市（賃貸商業施設）	304	350	46	421	475
都市その他	460	217	△244	789	1,103
住宅	894	824	△70	1,882	1,449
住宅分譲	222	434	212	895	844
住宅その他	672	390	△282	987	605
営業利益	297	273	△24	532	739
都市	238	200	△38	337	542
住宅	59	73	14	194	197

※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	当第3四半期末
1.3%	1.1%	4.8%	1.1%

※新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」を除く当第3四半期末の空室率0.7%

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	通期予想
計上戸数	364	540	176	1,280	1,005
契約戸数	807	710	△97	1,008	—
期末完成在庫	130	120	△10	127	—

② 戦略投資事業

売上高は840億円（前年同四半期比+33.0%）、営業利益は103億円（同+33.7%）となりました。

「インフラ・インダストリー」では、物流施設のエクイティ売却の増加等により増収となり、セグメント全体でも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、1,884MW（2024年3月末比+134MW）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	通期予想
売上高	631	840	209	1,080	1,110
インフラ・インダストリー	513	703	190	885	864
投資運用	73	62	△11	99	85
海外	45	75	29	95	161
営業利益	77	103	26	151	28
インフラ・インダストリー	122	142	20	193	142
投資運用	49	39	△10	68	56
海外	△91	△78	13	△114	△170

※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	当第3四半期末
稼働施設数（件）	66	65	74	93
稼働済定格容量（MW）	882	1,034	1,342	1,415

※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。

③ 管理運営事業

売上高は2,659億円（前年同四半期比+1.9%）、営業利益は198億円（同+26.8%）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る減収の一方、「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㈱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」のインバウンド需要の取込み等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
売上高	2,610	2,659	49	3,715	3,620
管理	1,577	1,582	5	2,260	2,180
マンション管理	921	871	△50	1,277	1,212
ビル管理	656	711	55	982	968
ウェルネス	954	988	34	1,325	1,300
ホテル	411	512	101	546	654
レジャー	93	88	△5	174	161
ヘルスケア	213	94	△118	285	130
その他	238	294	57	320	355
環境緑化等	79	88	9	130	140
営業利益	156	198	42	228	239
管理	73	97	24	115	120
ウェルネス	83	102	18	110	118
環境緑化等	△2	0	2	4	1

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

※ホテル：ハーヴェストクラブ、東急ステイ、リゾートホテル等

※レジャー：ゴルフ場、スキー場等

※ヘルスケア：シニア住宅、フィットネス施設（㈱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）㈱東急スポーツオアシスは、2024年4月1日より㈱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	当第3四半期末	2025年3月期末 予想
マンション(戸)	831,603	867,891	845,241	823,924	819,420
ビル等(件)	1,626	1,656	1,644	1,648	1,669



④ 不動産流通事業

売上高は2,414億円（前年同四半期比+15.9%）、営業利益は383億円（同+32.5%）となりました。

「仲介」は、堅調な不動産流通市場を捉えた取扱件数の増加等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
売上高	2,084	2,414	331	2,856	3,260
仲介	1,369	1,667	298	1,872	2,202
売買仲介	615	687	72	858	920
不動産販売	709	921	212	944	1,181
販売受託等	45	59	14	69	101
賃貸住宅サービス	715	748	33	984	1,058
営業利益	289	383	94	385	461
仲介	264	342	78	338	392
賃貸住宅サービス	25	39	14	47	69

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
取扱件数(件)	21,998	24,002	2,004	30,265	32,911
取扱高(億円)	15,011	15,973	962	20,801	22,679

※リテール、ホールセールの合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

(千戸)

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	当第3四半期末	2025年3月期末 予想
賃貸住宅	117	130	138	141	149
学生マンション等	48	52	56	55	57

※学生マンション等の管理戸数の2025年3月期末予想は、2026年3月期初の計画値

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第3四半期連結会計期間末においては、資産の部は前連結会計年度末と比較し合計21億円増加、負債の部は前連結会計年度末から合計86億円減少しております。

(億円)

	2024年3月期末	当第3四半期末	比較	
総資産	30,308	30,329	21	
総負債	22,589	22,503	△86	
純資産	7,719	7,826	107	
うち自己資本	7,501	7,623	122	
自己資本比率	24.8%	25.1%	0.4P	2025年3月期末 予想
ROA	4.2%	—	—	4.4%
ROE	9.6%	—	—	9.3%
期末有利子負債	15,901	16,424	522	16,500
D/Eレシオ	2.1倍	2.2倍	0.0	2.0倍
修正D/Eレシオ	1.9倍	1.9倍	0.0	1.8倍

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

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明(2024年4月1日～2025年3月31日)

	売上高 (億円)	営業利益 (億円)	経常利益 (億円)	親会社株主に帰属 する当期純利益 (億円)
通期	11,400	1,350	1,215	730

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)102円39銭

2024年11月5日発表の業績予想から変更はありません。

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。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	246,634	116,396
受取手形、売掛金及び契約資産	56,192	52,686
有価証券	16,559	29,381
商品	731	978
販売用不動産	502,267	532,296
仕掛販売用不動産	407,497	452,986
未成工事支出金	2,923	6,676
貯蔵品	834	1,096
その他	125,635	108,144
貸倒引当金	△91	△89
流動資産合計	1,359,185	1,300,555
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	591,183	613,029
減価償却累計額	△213,796	△225,239
建物及び構築物(純額)	377,386	387,790
土地	598,687	603,654
建設仮勘定	60,420	39,207
その他	114,480	160,856
減価償却累計額	△56,287	△65,989
その他(純額)	58,193	94,867
有形固定資産合計	1,094,687	1,125,520
無形固定資産		
のれん	43,498	38,179
その他	40,003	47,152
無形固定資産合計	83,502	85,332
投資その他の資産		
投資有価証券	332,955	345,388
敷金及び保証金	91,400	92,822
その他	69,332	83,585
貸倒引当金	△312	△314
投資その他の資産合計	493,376	521,482
固定資産合計	1,671,566	1,732,334
資産合計	3,030,751	3,032,889

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,633	43,034
短期借入金	147,284	186,008
1年内償還予定の社債	20,000	70,000
コマーシャル・ペーパー	—	74,000
未払法人税等	17,883	16,882
引当金	19,852	12,018
その他	233,414	192,877
流動負債合計	508,068	594,821
固定負債		
社債	270,000	210,310
長期借入金	1,152,839	1,102,046
長期預り敷金保証金	215,747	224,531
退職給付に係る負債	29,992	30,466
引当金	492	530
その他	81,709	87,553
固定負債合計	1,750,782	1,655,437
負債合計	2,258,850	2,250,259
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	162,805
利益剰余金	440,492	463,466
自己株式	△4,764	△3,560
株主資本合計	678,996	700,272
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	10,361
繰延ヘッジ損益	6,138	3,040
土地再評価差額金	8,977	8,966
為替換算調整勘定	38,825	39,681
退職給付に係る調整累計額	△45	2
その他の包括利益累計額合計	71,147	62,052
新株予約権	5	5
非支配株主持分	21,751	20,299
純資産合計	771,900	782,630
負債純資産合計	3,030,751	3,032,889

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
営業収益	717,821	763,248
営業原価	578,038	604,551
営業総利益	139,782	158,696
販売費及び一般管理費	64,429	70,851
営業利益	75,353	87,845
営業外収益		
受取利息	280	315
受取配当金	384	494
為替差益	117	58
持分法による投資利益	98	1
受取保証料	463	555
債務時効益	306	—
その他	938	979
営業外収益合計	2,590	2,404
営業外費用		
支払利息	8,935	10,103
その他	1,008	1,018
営業外費用合計	9,943	11,121
経常利益	68,000	79,128
特別利益		
関係会社株式売却益	—	2,919
特別利益合計	—	2,919
特別損失		
投資有価証券評価損	—	2,876
減損損失	820	113
債務保証損失引当金繰入額	—	2,035
その他	—	12
特別損失合計	820	5,038
税金等調整前四半期純利益	67,180	77,008
法人税等	20,931	28,779
四半期純利益	46,248	48,229
非支配株主に帰属する四半期純利益	796	793
親会社株主に帰属する四半期純利益	45,451	47,436

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	46,248	48,229
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,768	△6,890
繰延ヘッジ損益	△420	△3,313
為替換算調整勘定	5,474	△260
退職給付に係る調整額	71	47
持分法適用会社に対する持分相当額	18,400	1,144
その他の包括利益合計	25,294	△9,272
四半期包括利益	71,543	38,957
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	70,920	38,353
非支配株主に係る四半期包括利益	622	604

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	32,402百万円	37,994百万円
のれんの償却額	3,780	3,197

(セグメント情報等の注記)

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、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

前第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	204,473	62,452	250,087	200,806	—	717,821
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,450	662	10,948	7,544	△21,605	—
計	206,924	63,114	261,036	208,350	△21,605	717,821
セグメント利益(△損失)	29,705	7,702	15,607	28,913	△6,575	75,353

(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	133
のれんの償却額	△1,764
全社費用 ※	△4,943
合計	△6,575

※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 2024年4月1日 至 2024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	185,038	82,741	255,220	240,244	—	763,248
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,047	1,228	10,683	1,193	△15,150	—
計	187,086	83,970	265,903	241,438	△15,150	763,248
セグメント利益 (△損失)	27,293	10,301	19,796	38,306	△7,852	87,845

(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	135
のれんの償却額	△1,764
全社費用 ※	△6,222
合計	△7,852

- ※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。

(重要な後発事象)

(リニューアブル・ジャパン株式会社に対する公開買付けによる子会社化)

当社とその完全子会社である東急不動産株式会社(以下「公開買付者」といいます。)は、2024年11月14日開催のそれぞれの取締役会において、リニューアブル・ジャパン株式会社(以下、「対象者」といいます。)の株券等を金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)に基づく公開買付け(以下、「本公開買付け」といいます。)によって取得することを決議し、本公開買付けを2024年11月15日から2025年1月8日の期間で実施したことにより、対象者は本公開買付けの決済開始日である2025年1月16日付にて、当社の連結子会社となりました。

本公開買付けの概要等は、以下の通りであります。

1. 本公開買付けの目的

対象者を上場維持したアライアンスではなく、非公開化し当社の連結子会社として迎えることによって、公開買付者と対象者グループ(対象者、連結子会社23社及び持分法適用関連会社4社により構成)との機動的な連携を最大限実現し、豊富な発電施設によるグリーン電力供給体制の強化、Non-FIT売電先の確保、電力小売事業の拡大などのシナジー効果を最大限に発揮することを目的として実施しております。

2. 対象者の概要

(1) 名称	リニューアブル・ジャパン株式会社
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 眞邊 勝仁
(4) 事業内容	再生可能エネルギー発電所の開発・発電・運営管理
(5) 資本金	4,674百万円(2024年9月末現在)
(6) 設立年月日	2012年1月25日

3. 本公開買付けの概要

(1) 買付予定数	14,938,892株
(2) 買付予定数の下限	4,400,700株
(3) 買付予定数の上限	設定しておりません
(4) 買付け等の期間	2024年11月15日から2025年1月8日まで(34営業日)
(5) 買付け等の価格	
①普通株式1株につき	金1,250円
②新株予約権	
(イ) 2015年6月29日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2017年6月30日から2025年6月28日まで)	1個につき、金1円
(ロ) 2015年12月22日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2017年12月23日から2025年12月22日まで)	1個につき、金1円
(ハ) 2016年6月13日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2018年6月14日から2026年6月13日まで)	1個につき、金1円
(ニ) 2016年12月26日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2019年1月1日から2026年12月11日まで)	1個につき、金1円
(ホ) 2017年3月27日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2019年4月4日から2027年3月26日まで)	1個につき、金1円
(ヘ) 2018年7月2日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2020年7月19日から2028年7月1日まで)	1個につき、金1円
(ト) 2023年1月27日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2024年4月1日から2027年3月31日まで)	1個につき、金1円
(チ) 2023年1月27日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2024年4月1日から2029年3月31日まで)	1個につき、金1円
(リ) 2023年5月30日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された新株予約権(行使期間は2024年4月1日から2027年3月31日まで)	1個につき、金1円
(6) 決済開始日	2025年1月16日

4. 本公開買付けの結果

- (1) 公開買付けの成否 本公開買付けにおいては、応募株券等の総数が買付予定数の下限(4,400,700株)に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行わない旨の条件を付しておりましたが、応募株券等の総数(13,941,198株)が買付予定数の下限(4,400,700株)以上となりましたので、公開買付開始公告及び公開買付届出書(その後提出された公開買付届出書の訂正届出書により訂正された事項を含みます。)に記載のとおり、応募株券等の全部の買付け等を行いました。
- (2) 買付けを行った株券等の数 13,941,198株
- (3) 買付け等を行った後における株券等所有割合 61.02%
- (4) 買付け価格総額 17,239百万円

5. 買付け等に要する資金

自己資金並びに銀行からの借入れにより調達

公開買付者は、対象者の株主を公開買付者及び対象者の筆頭株主である株式会社H&Tコーポレーションのみとし、対象者株式を非公開化するための手続を実施することを予定しております。対象者株式は、現在、東京証券取引所グロス市場に上場されておりますが、当該手続が実施された場合には、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、所定の手続を経て上場廃止となる予定です。なお、上場廃止後は、対象者株式を東京証券取引所グロス市場において取引することはできません。今後の手続につきましては、決定次第、対象者が速やかに公表する予定です。

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年2月7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、四半期決算短信の「添付資料」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第3四半期連結会計期間（2024年10月1日から2024年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2024年4月1日から2024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、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成され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、「四半期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。

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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。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、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）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、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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、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。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成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を評価する。
- ・ 四半期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、四半期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. XBR Lデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。