



2026年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月6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）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. 2026年3月期第1四半期の連結業績（2025年4月1日～2025年6月30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	％
2026年3月期第1四半期	287,983	7.8	41,232	30.3	37,414	27.5	30,553	61.7
2025年3月期第1四半期	267,179	5.6	31,636	△8.4	29,345	△10.0	18,900	△25.3

（注）包括利益 2026年3月期第1四半期 18,959百万円（△39.5％） 2025年3月期第1四半期 31,342百万円（6.0％）

	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
	円 銭	円 銭
2026年3月期第1四半期	42.72	—
2025年3月期第1四半期	26.52	—

（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
2026年3月期第1四半期	3,327,813	852,418	24.8	1,154.60
2025年3月期	3,259,928	843,500	25.2	1,150.27

（参考）自己資本 2026年3月期第1四半期 826,123百万円 2025年3月期 822,520百万円

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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年3月期	—	17.00	—	19.50	36.50
2026年3月期	—				
2026年3月期（予想）		21.00	—	21.00	42.00

（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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	1,270,000	10.4	153,000	8.7	131,500	1.8	85,000	9.6	119.08

（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の適用)」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)	2026年3月期1Q	719,830,974株	2025年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2026年3月期1Q	4,324,649株	2025年3月期	4,761,633株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2026年3月期1Q	715,287,762株	2025年3月期1Q	712,561,417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. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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8月6日に弊社ウェブサイトへ掲載しております。

【添付資料の目次】

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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	11
四半期連結包括利益計算書	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の適用)	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

[独立監査法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. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間の業績は、堅調な不動産売買市場を背景とした仲介事業や投資家向け売却等の好調、広域渋谷圏物件を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化等により、売上高2,880億円（前年同四半期比+7.8%）、営業利益412億円（同+30.3%）、経常利益374億円（同+27.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益306億円（同+61.7%）と増収増益となりました。売上高、各利益は第1四半期として、ホールディングス体制移行前も含めて過去最高となりました。

なお、通期予想に対する進捗率は、好調な営業状況を反映して、売上高22.7%、営業利益26.9%となり、親会社株主に帰属する四半期純利益を含め、通期予想に向けて順調に進捗しております。

表中の前第1四半期は2024年4月1日から2024年6月30日、当第1四半期は2025年4月1日から2025年6月30日までの期間です。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	2,672	2,880	208	11,503	12,700
営業利益	316	412	96	1,408	1,530
経常利益	293	374	81	1,292	1,315
親会社株主に帰属する 四半期純利益	189	306	117	776	850

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
2026年3月期 売上高	2,880	—	—	—
2025年3月期 売上高	2,672	5,033	7,632	11,503
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	7,178	11,030
2026年3月期 営業利益	412	—	—	—
2025年3月期 営業利益	316	505	878	1,408
2024年3月期 営業利益	345	580	754	1,202

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

売上高

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
合計	2,672	2,880	208	11,503	12,700
都市開発	780	983	203	3,488	4,100
戦略投資	251	182	△69	1,108	1,444
管理運営	802	805	4	3,658	3,720
不動産流通	889	1,019	130	3,454	3,650
全社・消去	△50	△110	△60	△206	△214

営業利益

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
合計	316	412	96	1,408	1,530
都市開発	146	216	70	705	745
戦略投資	△2	△7	△5	52	120
管理運営	55	45	△11	250	262
不動産流通	144	205	61	508	540
全社・消去	△27	△46	△19	△108	△137

① 都市開発事業

売上高は983億円（前年同四半期比+26.0%）、営業利益は216億円（同+47.7%）となりました。

「住宅」では、「住宅分譲」における計上戸数の減少等により減収減益となった一方、「オフィス・商業施設」では、広域渋谷圏物件を中心とした稼働良化や「その他」における投資家向け売却等の増加等により増収増益となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

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好調に推移しており、当第1四半期末の空室率（オフィスビル・商業施設）は0.3%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、都心部を中心に引き続き堅調な需要により順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76%から85%（同+1P）に進捗しております。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	780	983	203	3,488	4,100
オフィス・商業施設	344	562	218	2,136	2,140
賃貸オフィス	150	158	8	620	624
賃貸商業施設	115	109	△6	474	450
その他	80	295	215	1,042	1,066
住宅	436	422	△15	1,355	1,960
住宅分譲	278	201	△77	848	777
その他	158	221	62	507	1,183
営業利益	146	216	70	705	745
オフィス・商業施設	57	138	81	561	524
住宅	89	78	△11	144	221

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当第1四半期末
1.1%	4.8%	0.3%	0.3%

住宅分譲：分譲マンション

（戸）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
計上戸数	280	122	△158	1,006	878
契約戸数	218	233	15	1,121	—
期末完成在庫	135	127	△8	185	—

② 戦略投資事業

売上高は182億円（前年同四半期比△27.4%）、営業損失は7億円となりました。

「海外」では、米国施設における期中損益改善やインドネシアにおける分譲マンション計上戸数増加等により増収増益の一方、「インフラ・インダストリー」では、投資家向け売却等の減少等により減収減益となり、セグメント全体では減収減益となりました。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画通り増加しております。なお、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、2,587MW（対2025年3月期末+60MW）の規模となります。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	251	182	△69	1,108	1,444
インフラ・インダストリー	222	133	△89	851	1,230
再生可能エネルギー	109	123	15	429	650
インダストリー	114	10	△103	422	580
投資運用	20	26	6	94	89
海外	9	26	17	165	125
営業利益	△2	△7	△5	52	120
インフラ・インダストリー	29	△1	△30	151	171
再生可能エネルギー	—	6	—	—	50
インダストリー	—	△7	—	—	120
投資運用	12	18	5	62	54
海外	△43	△21	22	△161	△105

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

※インダストリー：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

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当第1四半期末
稼働施設数（件）	65	74	196	204
稼働済定格容量（MW）	1,034	1,342	1,955	2,010

※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。

※2024年3月期末まで国内プロジェクトのみ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。

※2025年3月期末以降の稼働施設数及び稼働済定格容量は、2025年1月16日付で当社の連結子会社となったリニューアブル・ジャパン(株)及びその子会社の稼働施設を含んでおります。

③ 管理運営事業

売上高は805億円（前年同四半期比+0.5%）、営業利益は45億円（同△19.4%）となりました。

「管理」では、「ビル管理」における改修工事の増加等により増収増益となりました。「ウェルネス」では、「ホテル」が拡大するインバウンド需要を取込み好調継続の一方、「その他」における投資家向け売却等の剥落や、㈱イーウェルの一部株式譲渡に伴う持分法適用関連会社への移行影響等により減収減益となり、セグメント全体では増収減益となりました。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	802	805	4	3,658	3,720
管理	467	502	36	2,191	2,260
マンション管理	248	254	6	1,218	1,221
ビル管理	218	249	30	974	1,039
ウェルネス	322	288	△34	1,395	1,312
ホテル	149	176	27	677	763
レジャー	24	24	0	176	176
ヘルスケア	32	36	4	136	148
その他	117	52	△65	406	225
環境緑化等	24	23	△1	139	148
営業利益	55	45	△11	250	262
管理	21	23	2	130	135
ウェルネス	35	22	△13	117	124
環境緑化等	△1	△1	0	4	3

※売上高・営業利益の内訳は、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：シニア住宅等

期末管理物件数

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当第1四半期末	2026年3月期末 予想
マンション(戸)	867,891	845,241	814,994	844,502	845,723
ビル等(件)	1,656	1,644	1,618	1,621	1,622

④ 不動産流通事業

売上高は1,019億円（前年同四半期比+14.6%）、営業利益は205億円（同+42.0%）となりました。

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

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	889	1,019	130	3,454	3,650
仲介	642	754	112	2,408	2,566
売買仲介	207	227	20	946	1,002
不動産販売	411	504	93	1,374	1,473
販売受託等	24	23	△1	88	91
賃貸住宅サービス	249	267	18	1,054	1,084
営業利益	144	205	61	508	540
仲介	127	182	55	434	465
賃貸住宅サービス	17	22	5	70	75

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
取扱件数（件）	7,491	7,843	352	32,918	35,770
取扱高（億円）	4,806	5,429	623	22,312	23,830

※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）

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	当第1四半期	2026年3月期末 予想
賃貸住宅	130	138	144	144	153
学生マンション等	52	56	55	55	56

※学生マンション等の管理戸数の2026年3月期末予想は、2027年3月期初の計画値

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末においては、資産の部では前連結会計年度末と比較し投資の進捗等に伴い合計679億円増加、負債の部では有利子負債の増加等により前連結会計年度末と比較し合計590億円増加しております。

(億円)

	2025年3月期末	当第1四半期末	比較	
総資産	32,599	33,278	679	
総負債	24,164	24,754	590	
純資産	8,435	8,524	89	
うち自己資本	8,225	8,261	36	2026年3月期末 予想
自己資本比率	25.2%	24.8%	△0.4P	
ROA	4.5%	—	—	4.6%
ROE	9.9%	—	—	10.1%
期末有利子負債	17,478	18,477	998	18,600
D/E レシオ	2.1倍	2.2倍	0.1	2.2倍
修正D/E レシオ	1.8倍	1.9倍	0.1	1.9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

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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明(2025年4月1日～2026年3月31日)

(億円)

	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
通期	12,700	1,530	1,315	850

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 119円08銭

2025年5月9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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	160,947	200,885
受取手形、売掛金及び契約資産	59,687	47,786
有価証券	21,293	23,366
商品	750	605
販売用不動産	576,110	605,032
仕掛販売用不動産	440,110	426,799
未成工事支出金	3,320	6,756
貯蔵品	1,236	1,153
その他	118,557	106,997
貸倒引当金	△119	△118
流動資産合計	1,381,893	1,419,264
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	616,616	626,335
減価償却累計額	△226,529	△230,696
建物及び構築物（純額）	390,087	395,638
土地	603,827	626,509
建設仮勘定	52,012	58,104
その他	260,145	261,945
減価償却累計額	△78,710	△79,471
その他（純額）	181,435	182,474
有形固定資産合計	1,227,362	1,262,726
無形固定資産		
のれん	49,738	48,638
その他	48,526	46,364
無形固定資産合計	98,264	95,003
投資その他の資産		
投資有価証券	354,714	359,432
敷金及び保証金	93,651	92,900
その他	104,324	99,291
貸倒引当金	△282	△805
投資その他の資産合計	552,407	550,818
固定資産合計	1,878,034	1,908,548
資産合計	3,259,928	3,327,813

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	52,852	52,535
短期借入金	234,215	225,366
1年内償還予定の社債	70,351	50,351
コマーシャル・ペーパー	—	105,000
未払法人税等	34,567	18,125
引当金	28,575	18,562
その他	200,979	188,595
流動負債合計	621,541	658,535
固定負債		
社債	241,508	241,410
長期借入金	1,201,771	1,225,527
長期預り敷金保証金	218,999	219,215
退職給付に係る負債	27,993	27,599
引当金	1,108	621
その他	103,505	102,484
固定負債合計	1,794,886	1,816,859
負債合計	2,416,427	2,475,394
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	163,298	161,857
利益剰余金	493,592	510,049
自己株式	△3,040	△2,763
株主資本合計	731,412	746,705
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,983	14,406
繰延ヘッジ損益	4,790	5,665
土地再評価差額金	8,832	8,832
為替換算調整勘定	64,943	49,044
退職給付に係る調整累計額	1,558	1,467
その他の包括利益累計額合計	91,108	79,417
新株予約権	5	—
非支配株主持分	20,973	26,295
純資産合計	843,500	852,418
負債純資産合計	3,259,928	3,327,813

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
営業収益	267,179	287,983
営業原価	212,640	221,035
営業総利益	54,538	66,948
販売費及び一般管理費	22,902	25,716
営業利益	31,636	41,232
営業外収益		
受取利息	162	143
受取配当金	207	278
為替差益	57	—
持分法による投資利益	—	43
補助金収入	24	417
その他	602	501
営業外収益合計	1,054	1,384
営業外費用		
支払利息	3,149	4,521
為替差損	—	11
持分法による投資損失	16	—
その他	179	668
営業外費用合計	3,345	5,201
経常利益	29,345	37,414
特別利益		
関係会社株式売却益	2,909	9,466
その他	—	235
特別利益合計	2,909	9,701
税金等調整前四半期純利益	32,255	47,116
法人税等	13,191	16,433
四半期純利益	19,063	30,682
非支配株主に帰属する四半期純利益	163	128
親会社株主に帰属する四半期純利益	18,900	30,553

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	19,063	30,682
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,849	3,423
繰延ヘッジ損益	1,445	871
為替換算調整勘定	2,268	△5,920
退職給付に係る調整額	12	△91
持分法適用会社に対する持分相当額	11,400	△10,006
その他の包括利益合計	12,278	△11,722
四半期包括利益	31,342	18,959
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	31,055	18,862
非支配株主に係る四半期包括利益	287	97

(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の適用)

税金費用については、当第1四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1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	12,325百万円	15,744百万円
のれんの償却額	1,065	1,185

(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、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

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1四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024年6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	77,295	24,814	76,530	88,537	—	267,179
セグメント間の内部 売上高又は振替高	711	280	3,631	377	△4,999	—
計	78,007	25,095	80,161	88,915	△4,999	267,179
セグメント利益 (△損失)	14,603	△211	5,530	14,411	△2,696	31,636

(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	85
のれんの償却額	△588
全社費用 ※	△2,193
合計	△2,696

※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1四半期連結累計期間（自 2025年4月1日 至 2025年6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	97,859	17,113	77,174	95,837	—	287,983
セグメント間の内部 売上高又は振替高	466	1,114	3,369	6,040	△10,991	—
計	98,325	18,228	80,543	101,877	△10,991	287,983
セグメント利益 (△損失)	21,573	△687	4,460	20,469	△4,584	41,232

（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	△1,874
のれんの償却額	△588
全社費用 ※	△2,121
合計	△4,584

※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。

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8月6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

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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2025年4月1日から2025年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2025年4月1日から2025年6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。