



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月5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

半期報告書提出予定日 2024年11月8日 配当支払開始予定日 2024年12月6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2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	503,272	2.6	50,549	△12.9	44,829	△16.2	25,062	△34.6
2024年3月期中間期	490,696	10.3	58,044	26.5	53,468	31.2	38,346	42.4

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 46,334百万円 (△23.8%) 2024年3月期中間期 60,839百万円 (4.1%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	35.15	—
2024年3月期中間期	53.98	—

(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月期中間期	2,971,714	807,003	26.4	1,099.06
2024年3月期	3,030,751	771,900	24.8	1,053.04

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 784,301百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	—	14.00	—	17.00	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：有

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：有

連結業績予想の修正の詳細は、添付資料9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。

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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16ページ「2. 中間連結財務諸表及び主な注記 (4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 (中間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月期中間期	719,830,974株	2024年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	6,222,362株	2024年3月期	7,473,553株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年3月期中間期	712,948,900株	2024年3月期中間期	710,344,970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。

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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、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9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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2024年11月12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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間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	9
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 中間連結貸借対照表	10
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	12
中間連結損益計算書	12
中間連結包括利益計算書	13
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	16
(セグメント情報等の注記)	17
2025年3月期第2四半期(中間期)決算短信参考資料	付1

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

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。

なお、当中間連結会計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2024年5月10日に公表しました2025年3月期の通期業績予想を以下の通り修正いたしました。詳細は、9ページ「(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。

当中間連結会計期間の通期予想に対する進捗は売上高44.1%、営業利益37.4%となりましたが、引き続き営業状況は好調であり、通期予想に向け順調に進捗しております。

表中の前中間期は2023年4月1日から2023年9月30日、当中間期は2024年4月1日から2024年9月30日までの期間です。

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	4,907	5,033	126	11,030	11,400
営業利益	580	505	△75	1,202	1,350
経常利益	535	448	△86	1,104	1,215
親会社株主に帰属する 中間純利益	383	251	△133	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	—	—
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、営業利益は以下の通りです。

売上高

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
合計	4,907	5,033	126	11,030	11,400
都市開発	1,423	1,264	△159	3,654	3,640
戦略投資	530	490	△40	1,080	1,110
管理運営	1,638	1,665	26	3,715	3,620
不動産流通	1,473	1,714	241	2,856	3,260
全社・消去	△157	△99	58	△274	△230

営業利益

(億円)

	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
合計	580	505	△75	1,202	1,350
都市開発	234	193	△40	532	739
戦略投資	95	△21	△116	151	28
管理運営	79	115	36	228	239
不動産流通	217	271	54	385	461
全社・消去	△44	△52	△8	△95	△117

① 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	通期予想
売上高	1,423	1,264	△159	3,654	3,640
都市	854	673	△182	1,772	2,191
都市(賃貸オフィス)	272	308	36	563	613
都市(賃貸商業施設)	199	235	36	421	475
都市その他	383	130	△254	789	1,103
住宅	568	591	23	1,882	1,449
住宅分譲	160	360	200	895	844
住宅その他	408	231	△178	987	605
営業利益	234	193	△40	532	739
都市	188	118	△71	337	542
住宅	45	76	30	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	通期予想
計上戸数	246	422	177	1,280	1,005
契約戸数	532	357	△175	1,008	—
期末完成在庫	131	161	30	127	—

② 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、物流施設のアセット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、1,807MW（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	通期予想
売上高	530	490	△40	1,080	1,110
インフラ・インダストリー	454	422	△32	885	864
投資運用	46	41	△5	99	85
海外	31	27	△4	95	161
営業利益	95	△21	△116	151	28
インフラ・インダストリー	121	36	△85	193	142
投資運用	30	26	△4	68	56
海外	△54	△83	△29	△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。

③ 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	通期予想
売上高	1,638	1,665	26	3,715	3,620
管理	998	1,009	11	2,260	2,180
マンション管理	590	555	△35	1,277	1,212
ビル管理	408	453	46	982	968
ウェルネス	589	597	9	1,325	1,300
ホテル	260	318	58	546	654
レジャー	55	51	△4	174	161
ヘルスケア	143	63	△80	285	130
その他	131	165	34	320	355
環境緑化等	52	59	7	130	140
営業利益	79	115	36	228	239
管理	36	52	16	115	120
ウェルネス	43	62	19	110	118
環境緑化等	△1	1	1	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(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	2025年3月期末 予想
マンション(戸)	831,603	867,891	845,241	825,436	819,420
ビル等(件)	1,626	1,656	1,644	1,670	1,669

④ 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	通期予想
売上高	1,473	1,714	241	2,856	3,260
仲介	993	1,217	224	1,872	2,202
売買仲介	422	456	34	858	920
不動産販売	540	722	182	944	1,181
販売受託等	31	39	8	69	101
賃貸住宅サービス	480	497	16	984	1,058
営業利益	217	271	54	385	461
仲介	194	243	49	338	392
賃貸住宅サービス	22	26	3	47	69

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
取扱件数(件)	14,897	16,126	1,229	30,265	32,911
取扱高(億円)	9,445	10,523	1,078	20,801	22,679

※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	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	56	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) 当中間期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

当中間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590億円減少、負債の部も前連結会計年度末より合計941億円減少しております。

(億円)

	2024年3月期末	当中間期末	比較	
総資産	30,308	29,717	△590	
総負債	22,589	21,647	△941	
純資産	7,719	8,070	351	
うち自己資本	7,501	7,843	342	2025年3月期末 予想
自己資本比率	24.8%	26.4%	1.6P	
ROA	4.2%	—	—	4.4%
ROE	9.6%	—	—	9.3%
期末有利子負債	15,901	15,804	△97	16,500
D/Eレシオ	2.1倍	2.0倍	△0.1	2.0倍
修正D/Eレシオ	1.9倍	1.8倍	△0.1	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

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)

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) 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)

不動産売買・ホテル・賃貸マーケットの好調等を受けた当中間連結会計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2024年5月10日に公表いたしました2025年3月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたしました。

売上高は11,400億円(当初予想比+0.9%)、営業利益は1,350億円(同+3.8%)、経常利益は1,215億円(同+3.4%)、親会社株主に帰属する当期純利益は730億円(同+4.3%)を見込んでおります。

(億円)

	2024年3月期	今回予想 2025年3月期	比較	当初予想	対当初予想	
					増減額	増減率
売上高	11,030	11,400	370	11,300	100	0.9%
営業利益	1,202	1,350	148	1,300	50	3.8%
経常利益	1,104	1,215	111	1,175	40	3.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	730	45	700	30	4.3%

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2024年3月期	今回予想 2025年3月期	比較	当初予想	対当初
				(2024.5.10公表)	
都市開発	3,654	3,640	△14	3,710	△70
戦略投資	1,080	1,110	30	1,037	73
管理運営	3,715	3,620	△95	3,560	60
不動産流通	2,856	3,260	404	3,230	30
全社・消去	△274	△230	44	△237	7

営業利益

(億円)

	2024年3月期	今回予想 2025年3月期	比較	当初予想	対当初
				(2024.5.10公表)	
都市開発	532	739	207	707	32
戦略投資	151	28	△123	44	△16
管理運営	228	239	11	234	5
不動産流通	385	461	76	430	31
全社・消去	△95	△117	△22	△115	△2

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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(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	16,559	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	42,520	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	328,548	146,532

(4) 中間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。

(中間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、当中間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。

(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、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。

2025年3月期 第2四半期(中間期)決算短信参考資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025年3月期	
	中間期		中間期		中間期		中間期		中間期	予想
営業収益	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,058	4,907	11,030	5,033	11,400
売上総利益	649	1,648	844	1,939	867	1,972	1,006	2,160	970	—
(粗利益率)	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	20.5%	19.6%	19.3%	—
販管費	480	1,083	509	1,101	408	867	425	958	465	—
(売上高販管費率)	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	8.7%	8.7%	9.2%	—
営業利益	170	565	335	838	459	1,104	580	1,202	505	1,350
営業外収益	13	38	14	33	11	26	21	41	15	—
受取利息・配当金	2	10	2	6	2	5	3	11	4	—
その他	11	28	12	27	8	21	17	30	11	—
営業外費用	62	137	80	143	62	135	66	139	72	—
支払利息	53	119	56	111	53	107	59	120	64	—
その他	8	18	24	32	9	27	7	19	8	—
(金融収支)	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	△ 56	△ 109	△ 60	—
経常利益	121	466	268	728	408	996	535	1,104	448	1,215
特別利益	21	73	25	71	4	19	—	5	29	—
特別損失	68	120	16	240	—	313	—	79	30	—
税金等調整前 当期(中間)純利益	74	418	278	559	411	702	535	1,030	447	—
当期(中間)純利益	0	216	146	360	271	483	389	695	256	—
親会社株主に帰属する 当期(中間)純利益	6	217	143	351	269	482	383	685	251	730

2. 経営指標等(連結)

総資産	26,121	26,523	26,067	26,343	26,980	27,385	29,865	30,308	29,717	—
ROA	—	2.2%	—	3.2%	—	4.1%	—	4.2%	—	4.4%
自己資本	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	6,846	7,354	7,501	7,843	—
自己資本比率	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	24.6%	24.8%	26.4%	—
ROE	—	3.7%	—	5.7%	—	7.3%	—	9.6%	—	9.3%
1株当たり利益(EPS)	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	67.21	53.98	96.40	35.15	102.39
1株当たり純資産(BPS)	805.50	829.50	850.86	878.32	951.36	964.77	1,034.26	1,053.04	1,099.06	—
1株当たり配当金	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	23.5	14.0	31.0	17.0	34.0
連結配当性向	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%	—	32.2%	—	33.2%
EBITDA ※	380	1,017	573	1,325	701	1,602	815	1,699	777	1,892
減価償却費	184	398	211	433	216	445	210	446	250	497
のれん償却額	26	53	27	54	26	52	25	50	21	45

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	14,950	14,788	14,793	14,217	14,731	14,829	16,724	15,901	15,804	16,500
EBITDA倍率	—	14.5	—	10.7	—	9.3	—	9.4	—	8.7
D/Eレシオ	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2	2.3	2.1	2.0	2.0
ハイブリッドファイナンスによる 格付上の資本性考慮後※	—	2.3	2.2	2.0	1.9	2.0	2.0	1.9	1.8	1.8
支払利息	53	119	56	111	53	107	59	120	64	—
平均利率	—	0.8%	—	0.8%	—	0.7%	—	0.8%	—	—

※ EBITDA (償却前営業利益)=営業利益+減価償却費+のれん償却額

※ ハイブリッドファイナンスにおける日本格付研究所からの資本性認定を考慮

単位:億円

4. 投資等(連結)	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025年3月期	
	中間期		中間期		中間期		中間期		中間期	予想
設備投資額	804	1,087	211	417	356	798	344	2,439	462	800
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く)	364	858	663	1,584	850	1,458	777	1,750	572	2,200
販売用土地 (国内分譲マンション)	1	100	84	282	177	737	67	617	224	450
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	30	184	24	152	56	226	18	150
海外事業投資額	121	130	41	186	267	400	110	246	207	550

※1 2022年3月期より、販売用土地建物(分譲マンションを除く)には賃貸住宅への投資を含む。

※2 2022年3月期より、エクイティ出資(国内事業)を開示。

5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 164	1,004	△ 461	765	△ 94	947	326	1,565	△ 344	—
投資活動によるCF	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201	△ 559	△ 1,782	△ 521	—
財務活動によるCF	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	428	1,801	978	△ 149	—
現金及び現金同等物の期末残高	1,038	1,895	997	1,539	1,274	1,706	3,285	2,462	1,465	—

単位:億円

6. アセット別売却収益内訳

アセット別売却収益内訳	2024年3月期		2025年3月期		対前年		対当初予想	
	中間期	実績	中間期	予想	中間期		中間期	
営業収益 単位:億円	1,048	2,257	516	1,835	△ 532	△ 422	—	△ 119
都市開発	731	1,630	301	1,553	△ 429	△ 77	—	△ 75
オフィス、商業施設等	357	737	106	1,029	△ 251	292	—	△ 83
賃貸住宅、土地	374	893	195	524	△ 179	△ 369	—	9
戦略投資(インフラ・インダストリー)	317	583	177	245	△ 140	△ 338	—	9
管理運営(ウェルネス)	—	45	37	37	37	△ 7	—	△ 53
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—
粗利益	264	509	84	487	△ 179	△ 22	—	△ 13
都市開発	162	313	41	438	△ 121	125	—	6
オフィス、商業施設等	91	169	16	358	△ 75	189	—	△ 2
賃貸住宅、土地	71	144	25	80	△ 46	△ 64	—	8
戦略投資(インフラ・インダストリー)	102	178	30	36	△ 71	△ 142	—	△ 3
管理運営(ウェルネス)	—	19	13	13	13	△ 6	—	△ 17
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—