



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月9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) 西村 和浩 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2022年2月10日 配当支払開始予定日 ー

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

四半期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. 2022年3月期第3四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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 | % |
| 2022年3月期第3四半期 | 634,119 | 7.0 | 53,214 | 77.1 | 44,567 | 93.4 | 28,265 | 163.8 |
| 2021年3月期第3四半期 | 592,582 | △1.4 | 30,051 | △32.2 | 23,046 | △36.3 | 10,713 | △48.5 |

（注）包括利益 2022年3月期第3四半期 36,313百万円（263.3%） 2021年3月期第3四半期 9,994百万円（△61.1%）

| | 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 |
| 2022年3月期第3四半期 | 39.30 | — |
| 2021年3月期第3四半期 | 14.90 | — |

（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 |
| 2022年3月期第3四半期 | 2,652,645 | 631,809 | 23.4 | 861.51 |
| 2021年3月期 | 2,652,296 | 608,723 | 22.5 | 829.50 |

（参考）自己資本 2022年3月期第3四半期 619,701百万円 2021年3月期 596,673百万円

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 |
| 2021年3月期 | — | 8.00 | — | 8.00 | 16.00 |
| 2022年3月期 | — | 8.00 | — | — | — |
| 2022年3月期(予想) | — | — | — | 8.00 | 16.00 |

（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. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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 | 1,010,000 | 11.3 | 80,000 | 41.5 | 66,500 | 42.8 | 30,000 | 38.4 | 41.71 |

（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) 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 : 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

(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） | 2022年3月期3Q | 719,830,974 株 | 2021年3月期 | 719,830,974 株 |
| ② 期末自己株式数 | 2022年3月期3Q | 513,612 株 | 2021年3月期 | 512,042 株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2022年3月期3Q | 719,318,148 株 | 2021年3月期3Q | 719,188,967 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」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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(2021年4月1日～2022年3月31日)」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料については、2022年2月9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. 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 | |
| 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 |
| (会計方針の変更) | 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 |
| (追加情報) | 14 |
| (四半期連結損益計算書関係) | 14 |
| (セグメント情報) | 15 |

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3四半期連結累計期間における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、第2四半期連結累計期間までは、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、商業施設等の休業や外出自粛等の経済活動が制限されておりました。9月末には緊急事態宣言が解除され、またワクチン接種の進展等により経済活動は回復傾向にあったものの、新たな変異株の出現により、未だ終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループにおいても、主に第1四半期連結会計期間は、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮、第2四半期連結会計期間以降も営業時間の短縮等、影響は継続しましたが、前第1四半期連結会計期間に発令された緊急事態宣言に比べ、対象地域や規制内容が限定的であったため、業績は大幅に回復しております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、アセット売却益の増加や売買仲介の好調、前第1四半期連結会計期間における商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間短縮等を実施した反動増等により、売上高6,341億円（前年同四半期比+7.0%）、営業利益532億円（同+77.1%）、経常利益446億円（同+93.4%）、特別利益として固定資産売却益等27億円（前年同四半期は特別利益68億円）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等16億円（前年同四半期は特別損失96億円）を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益283億円（同+163.8%）で増収増益となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間までの営業状況は好調に推移し、通期予想に対して順調に進捗しておりますが、新たな変異株による感染が再拡大しているため、今後の事業活動への影響等を注視してまいります。

表中の前第3四半期は2020年4月1日から2020年12月31日、当第3四半期は2021年4月1日から2021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 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|--------------------------|--------|--------|-----|--------|------------|
| 売上高 | 5,926 | 6,341 | 415 | 10,100 | 62.8 |
| 営業利益 | 301 | 532 | 232 | 800 | 66.5 |
| 経常利益 | 230 | 446 | 215 | 665 | 67.0 |
| 親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益 | 107 | 283 | 176 | 300 | 94.2 |

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 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|
| 2022年3月期 売上高 | 1,873 | 4,118 | 6,341 | — |
| 2021年3月期 売上高 | 1,503 | 3,839 | 5,926 | 9,077 |
| 2020年3月期 売上高 | 1,865 | 4,125 | 6,012 | 9,632 |
| 2022年3月期 営業利益 | 107 | 335 | 532 | — |
| 2021年3月期 営業利益 | △35 | 170 | 301 | 565 |
| 2020年3月期 営業利益 | 112 | 317 | 443 | 793 |

セグメント別では、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の3セグメントは増収増益、都市開発事業は減収増益となりました。(前年同四半期比)

なお、当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を7事業セグメントから4事業セグメントに変更しております。また、以下の各セグメントの説明における前第3四半期及び前期の実績値については、新セグメントで組み替えた値を使用しております。

売上高

(億円)

| | 前第3四半期 | 当第3四半期 | 比較 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|-------|--------|--------|------|--------|------------|
| 合計 | 5,926 | 6,341 | 415 | 10,100 | 62.8 |
| 都市開発 | 1,930 | 1,828 | △102 | 3,350 | 54.6 |
| 戦略投資 | 214 | 286 | 72 | 740 | 38.6 |
| 管理運営 | 2,457 | 2,735 | 278 | 3,900 | 70.1 |
| 不動産流通 | 1,454 | 1,651 | 197 | 2,320 | 71.1 |
| 全社・消去 | △129 | △158 | △29 | △210 | — |

営業利益

(億円)

| | 前第3四半期 | 当第3四半期 | 比較 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|-------|--------|--------|-----|------|------------|
| 合計 | 301 | 532 | 232 | 800 | 66.5 |
| 都市開発 | 284 | 337 | 53 | 516 | 65.3 |
| 戦略投資 | 67 | 92 | 24 | 134 | 68.5 |
| 管理運営 | △104 | △34 | 70 | 0 | — |
| 不動産流通 | 107 | 202 | 95 | 238 | 84.7 |
| 全社・消去 | △55 | △64 | △10 | △88 | — |

① 都市開発事業

売上高は1,828億円（前年同四半期比△5.3%）、営業利益は337億円（同+18.5%）となりました。

前年同四半期は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が発令され、商業施設の休業や営業時間の短縮等、事業活動に大幅な制約が生じました。当第3四半期連結累計期間は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令されましたが、前年同四半期に比べ、影響は限定的となっております。9月末には緊急事態宣言が解除され、またワクチン接種の進展等により経済活動は回復傾向にあるものの、商業施設における影響は続いております。

下段売上高内訳の「都市（賃貸オフィス）」では、2020年9月に開業した「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」の通期稼働、「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は、新型コロナウイルス感染拡大からの一定の回復、「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数の増加、「都市その他」に含まれるアセット売却は、物件数の減少により減収となったものの、活況な不動産売買市況により売却益は増加等、セグメント全体では減収増益となりました。

テレワーク等の働き方の多様化によるオフィスビル需要縮小等が懸念されておりますが、空室率（オフィスビル・商業施設）は1.4%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堅調に推移しており、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54%から101%（前年同四半期比+7P）に進捗しております。なお、当第3四半期連結累計期間は、分譲マンション「ブランズシティ本郷台」（神奈川県横浜市）や「ブランズ京都円町」（京都府京都市）等を計上いたしました。

(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 | 1,930 | 1,828 | △102 | 3,167 | 3,350 |
| 営業利益 | 284 | 337 | 53 | 417 | 516 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 | 当第3四半期 | 比較 | 前期 |
|------------|--------|--------|------|-------|
| 都市（賃貸オフィス） | 328 | 386 | 58 | 459 |
| 都市（賃貸商業施設） | 285 | 297 | 11 | 386 |
| 都市その他 | 767 | 554 | △213 | 860 |
| 住宅分譲 | 327 | 483 | 156 | 1,060 |
| 住宅その他 | 223 | 108 | △114 | 403 |

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

| 2019年3月期末 | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 当第3四半期末 |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 0.4% | 0.6% | 1.3% | 1.4% |

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 |
|--------|--------|--------|-----|-------|
| 計上戸数 | 544 | 857 | 313 | 1,777 |
| 新規供給戸数 | 1,223 | 1,233 | 10 | 1,797 |
| 契約戸数 | 1,131 | 1,450 | 319 | 1,767 |
| 期末完成在庫 | 265 | 529 | 264 | 827 |

② 戦略投資事業

売上高は286億円（前年同四半期比+33.5%）、営業利益は92億円（同+36.3%）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、再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加や、「海外」は、米国における物件の売却配当の増加等により、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、1,314MW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 | 214 | 286 | 72 | 469 | 740 |
| 営業利益 | 67 | 92 | 24 | 121 | 134 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 | 当第3四半期 | 比較 | 前期 |
|--------------|--------|--------|----|-----|
| インフラ・インダストリー | 130 | 180 | 50 | 345 |
| 投資運用 | 56 | 59 | 3 | 78 |
| 海外 | 28 | 46 | 19 | 46 |

再生可能エネルギー発電施設

| | 2019年3月期末 | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 当第3四半期末 |
|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 稼働施設数（件） | 16 | 30 | 38 | 61 |
| 定格容量（MW） | 246 | 487 | 730 | 817 |

※定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

③ 管理運営事業

売上高は2,735億円（前年同四半期比+11.3%）、営業損失は34億円となりました。

前年同四半期は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が発令され、運営施設の休業や営業時間の短縮等、事業活動に大幅な制約が生じました。当第3四半期連結累計期間は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令されましたが、前年同四半期に比べ、影響は限定的となっております。9月末には緊急事態宣言が解除され、またワクチン接種の進展等により経済活動は回復傾向にあるものの、事業活動への影響は続いております。

下記売上高内訳の「マンション管理」「ビル管理」では、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛や管理業務の休止等からの反動増となりました。「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、新型コロナウイルス感染拡大の長期化により、需要の減退は継続しているものの、前年同四半期に比べ、一定の回復をしており、「ウェルネスその他」におけるアセット売却収益の計上等により、セグメント全体では増収増益となりました。

なお、2021年12月末のマンション管理ストックは852千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

（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 | 2,457 | 2,735 | 278 | 3,512 | 3,900 |
| 営業利益 | △104 | △34 | 70 | △88 | 0 |

売上高内訳

（億円）

| | 前第3四半期 | 当第3四半期 | 比較 | 前期 |
|----------|--------|--------|-----|-------|
| マンション管理 | 858 | 908 | 49 | 1,227 |
| ビル管理 | 491 | 566 | 75 | 710 |
| ホテル | 167 | 211 | 44 | 221 |
| レジャー | 87 | 91 | 4 | 143 |
| ヘルスケア | 174 | 175 | 1 | 233 |
| ウェルネスその他 | 133 | 277 | 144 | 227 |
| ハンズ | 474 | 431 | △43 | 632 |
| 環境緑化 | 73 | 76 | 3 | 121 |

※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

期末管理物件数

| | 2019年3月期末 | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 当第3四半期末 |
|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| マンション(戸) | 831,684 | 829,533 | 839,891 | 851,691 |
| ビル(件) | 1,540 | 1,561 | 1,532 | 1,669 |

④ 不動産流通事業

売上高は1,651億円（前年同四半期比+13.6%）、営業利益は202億円（同+88.4%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介のリテール部門・ホールセール部門は、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業店舗の休業や営業時間の短縮等からの反動増及び不動産流通市場の活況、また不動産販売における大型物件の計上等により、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 | 1,454 | 1,651 | 197 | 2,123 | 2,320 |
| 営業利益 | 107 | 202 | 95 | 189 | 238 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 | 当第3四半期 | 比較 | 前期 |
|----------|--------|--------|-----|-----|
| 売買仲介 | 378 | 496 | 119 | 556 |
| 不動産販売 | 435 | 495 | 60 | 670 |
| 販売受託等 | 38 | 50 | 12 | 73 |
| 賃貸住宅サービス | 603 | 609 | 6 | 824 |

売買仲介

| | 2019年3月期末 | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 当第3四半期 |
|---------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 取扱件数(件) | 25,570 | 26,437 | 25,635 | 21,196 |
| 取扱高(億円) | 12,455 | 13,159 | 12,265 | 11,238 |

※リテール、ホールセールの合計値です。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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合計3億円増加、負債の部は前連結会計年度末より合計227億円減少しております。

(億円)

| | 前第3四半期末 | 当第3四半期末 | (参考) 2021年3月期末 | |
|---------|---------|---------|-------------------|-----------------|
| 総資産 | 26,884 | 26,526 | 26,523 | |
| 総負債 | 20,906 | 20,208 | 20,436 | |
| 純資産 | 5,978 | 6,318 | 6,087 | |
| うち自己資本 | 5,821 | 6,197 | 5,967 | 2022年3月期末 予想 |
| 自己資本比率 | 21.7% | 23.4% | 22.5% | 14,800 |
| 期末有利子負債 | 15,663 | 14,981 | 14,788 | 2.4倍 |
| D/Eレシオ | 2.7倍 | 2.4倍 | 2.5倍 | |

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (2021年4月1日～2022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 | 10,100 | 800 | 665 | 300 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)41円71銭

2021年11月4日発表の業績予想の変更はありません。

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 (2021年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 190,028 | 107,269 |
| 受取手形及び売掛金 | 41,842 | — |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | — | 37,652 |
| 有価証券 | 20,899 | 20,504 |
| 商品 | 12,116 | 10,935 |
| 販売用不動産 | 343,715 | 341,746 |
| 仕掛販売用不動産 | 332,329 | 398,837 |
| 未成工事支出金 | 4,604 | 9,033 |
| 貯蔵品 | 749 | 848 |
| その他 | 58,801 | 63,050 |
| 貸倒引当金 | △105 | △100 |
| 流動資産合計 | 1,004,980 | 989,777 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 562,827 | 562,794 |
| 減価償却累計額 | △208,082 | △218,037 |
| 建物及び構築物(純額) | 354,745 | 344,756 |
| 土地 | 703,295 | 688,707 |
| 建設仮勘定 | 78,156 | 83,387 |
| その他 | 96,873 | 110,851 |
| 減価償却累計額 | △52,521 | △56,957 |
| その他(純額) | 44,351 | 53,893 |
| 有形固定資産合計 | 1,180,549 | 1,170,745 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 66,373 | 62,330 |
| その他 | 43,317 | 47,072 |
| 無形固定資産合計 | 109,691 | 109,402 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 216,712 | 235,108 |
| 敷金及び保証金 | 91,310 | 94,103 |
| その他 | 49,316 | 53,816 |
| 貸倒引当金 | △335 | △309 |
| 投資その他の資産合計 | 357,004 | 382,719 |
| 固定資産合計 | 1,647,245 | 1,662,867 |
| 繰延資産 | | |
| 株式交付費 | 71 | — |
| 繰延資産合計 | 71 | — |
| 資産合計 | 2,652,296 | 2,652,645 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 56,714 | 27,350 |
| 短期借入金 | 123,956 | 146,832 |
| 1年内償還予定の社債 | 20,000 | 20,100 |
| コマーシャル・ペーパー | — | 68,000 |
| 未払法人税等 | 19,779 | 15,282 |
| 引当金 | 13,654 | 8,677 |
| その他 | 164,920 | 161,540 |
| 流動負債合計 | 399,025 | 447,784 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 270,000 | 260,000 |
| 長期借入金 | 1,064,814 | 1,003,208 |
| 長期預り敷金保証金 | 204,386 | 205,091 |
| 退職給付に係る負債 | 29,732 | 29,733 |
| 引当金 | 114 | 128 |
| その他 | 75,500 | 74,890 |
| 固定負債合計 | 1,644,547 | 1,573,051 |
| 負債合計 | 2,043,573 | 2,020,836 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 77,562 | 77,562 |
| 資本剰余金 | 166,679 | 166,583 |
| 利益剰余金 | 333,829 | 350,118 |
| 自己株式 | △174 | △79 |
| 株主資本合計 | 577,896 | 594,184 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 18,316 | 14,715 |
| 繰延ヘッジ損益 | △422 | 51 |
| 土地再評価差額金 | 9,903 | 9,181 |
| 為替換算調整勘定 | △8,084 | 2,304 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △936 | △735 |
| その他の包括利益累計額合計 | 18,776 | 25,517 |
| 新株予約権 | — | 5 |
| 非支配株主持分 | 12,050 | 12,101 |
| 純資産合計 | 608,723 | 631,809 |
| 負債純資産合計 | 2,652,296 | 2,652,645 |

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日) |
|---------------------------------------|--|--|
| 営業収益 | 592,582 | 634,119 |
| 営業原価 | 487,465 | 504,429 |
| 営業総利益 | 105,116 | 129,689 |
| 販売費及び一般管理費 | 75,065 | 76,474 |
| 営業利益 | 30,051 | 53,214 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 179 | 162 |
| 受取配当金 | 666 | 315 |
| 持分法による投資利益 | 186 | 150 |
| 補助金収入 | 495 | 873 |
| その他 | 1,363 | 846 |
| 営業外収益合計 | 2,891 | 2,348 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 8,667 | 8,355 |
| その他 | 1,229 | 2,639 |
| 営業外費用合計 | 9,896 | 10,995 |
| 経常利益 | 23,046 | 44,567 |
| 特別利益 | | |
| 投資有価証券売却益 | 4,463 | — |
| 固定資産売却益 | — | 1,896 |
| 雇用調整助成金 | 2,372 | 231 |
| その他 | 4 | 586 |
| 特別利益合計 | 6,840 | 2,714 |
| 特別損失 | | |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | 6,604 | 1,513 |
| 関係会社清算損 | 2,477 | — |
| その他 | 468 | 80 |
| 特別損失合計 | 9,550 | 1,593 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 20,336 | 45,688 |
| 法人税等 | 9,910 | 16,848 |
| 四半期純利益 | 10,426 | 28,840 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △287 | 574 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 10,713 | 28,265 |

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 四半期純利益 | 10,426 | 28,840 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 4,170 | △3,602 |
| 繰延ヘッジ損益 | 546 | 471 |
| 為替換算調整勘定 | △2,093 | 2,281 |
| 退職給付に係る調整額 | 303 | 200 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △3,358 | 8,121 |
| その他の包括利益合計 | △431 | 7,473 |
| 四半期包括利益 | 9,994 | 36,313 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 10,316 | 35,728 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △321 | 585 |

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)が2021年4月1日以後開始する連結会計期間の期首から適用されることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用しております。

これにより、管理運営事業における消化仕入については、従来顧客から受領する対価の総額で収益を認識していたものを、総額から仕入先に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法へ変更しております。また、一部の管理運営事業において利用者から受領する一時金を従来は一括で収益を認識していたものを、一定の期間で按分し収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、利益剰余金の当期首残高は1,184百万円減少しております。なお、当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っていません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、当該会計基準等の適用が四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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。

(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)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(事業分離(子会社株式の譲渡))

当社は、2021年12月22日に開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社東急ハンズの発行済株式の全部及び株式会社東急ハンズに対して当社が有する貸付債権を株式会社カインズに譲渡することを決議し、同日付で本件譲渡に係る株式譲渡契約を締結しました。本件譲渡に伴い、株式会社東急ハンズは当社の連結の範囲から除外される予定です。

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

株式会社カインズ

(2) 分離する事業の内容

子会社の名称：株式会社東急ハンズ（以下、「ハンズ」という。）

事業の内容：住まいと住生活・手づくり関連の製品・道具・工具・素材・部品の総合専門小売業

(3) 事業分離を行う主な理由

ハンズは、1976年に当社グループの中核会社である東急不動産株式会社の100%子会社として創業しました。DIYを中心とした提案型ライフスタイルショップとして小売事業を行ってまいりましたが、小売業界の競争が激化する中、ハンズのお客さまへの提供価値及び事業価値の最大化を図るためには、株式会社カインズがベストオーナーであると判断し、譲渡することを決定いたしました。

当社は、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、「2030年度に向けて強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、株主価値・企業価値の向上をめざす」ことを掲げ、その実現に向けて、長期視点であらゆる事業の見直しを進めております。今後も既存事業の効率性向上を主眼とした事業ポートフォリオマネジメントを推進し、当社グループのサステナブルな成長と株主価値、企業価値向上をめざしてまいります。

(4) 事業分離日

2022年3月31日（予定）

(5) 法的形式を含む取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式及び債権譲渡

2. 実施する会計処理の概要

本件譲渡については、ファイナンシャルアドバイザーとして当社および対象会社から独立した第三者機関を選定し、入札手続きを経て本件譲渡の相手先を決定し、協議の上で譲渡価額を決定しています。なお、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 2013年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、処理する予定ですが、会計処理については現時点で確定しておりません。

3. 分離する事業が含まれている報告セグメントの名称

管理運営事業

(四半期連結損益計算書関係)

(新型コロナウイルス感染症による損失)

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、第1四半期連結会計期間において、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。

(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、第1四半期連結会計期間より、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 |
| (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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更による、各事業セグメントの当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

3. 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2020年4月1日至2020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 | 190,383 | 20,699 | 237,235 | 144,264 | — | 592,582 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 2,608 | 697 | 8,494 | 1,091 | △12,891 | — |
| 計 | 192,991 | 21,396 | 245,730 | 145,355 | △12,891 | 592,582 |
| セグメント利益 (△損失) | 28,447 | 6,735 | △10,369 | 10,696 | △5,459 | 30,051 |

(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 | △42 |
| のれんの償却額 | △1,789 |
| 全社費用 ※ | △3,627 |
| 合計 | △5,459 |

※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 2021年4月1日 至 2021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 | 179,953 | 27,891 | 263,381 | 162,891 | — | 634,119 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 2,805 | 675 | 10,111 | 2,168 | △15,760 | — |
| 計 | 182,758 | 28,567 | 273,493 | 165,060 | △15,760 | 634,119 |
| セグメント利益 (△損失) | 33,699 | 9,180 | △3,385 | 20,156 | △6,435 | 53,214 |

(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 | △161 |
| のれんの償却額 | △1,870 |
| 全社費用 ※ | △4,403 |
| 合計 | △6,435 |

※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。