



2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8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) 西村 和浩 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2021年8月11日 配当支払開始予定日 -

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1四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第1四半期	187,303	24.6	10,707	-	8,294	-	108	-
2021年3月期第1四半期	150,273	△19.4	△3,455	-	△6,096	-	△13,954	-

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 12,003百万円 (-%) 2021年3月期第1四半期 △14,705百万円 (-%)

	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1四半期	0.15	-
2021年3月期第1四半期	△19.40	-

(注) 「収益認識に関する会計基準」(会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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1四半期	2,626,838	614,083	22.9	836.31
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1四半期 601,569百万円 2021年3月期 596,673百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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	-	-	-	-	-
2022年3月期(予想)	-	8.00	-	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	1,040,000	14.6	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

(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 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(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1Q	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1Q	512,582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1Q	719,318,722株	2021年3月期1Q	719,189,338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」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、2021年8月10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1四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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)	13
(四半期連結損益計算書関係)	14
(セグメント情報)	14

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、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、渡航制限による訪日外国人の大幅な減少等により、引き続き経済活動が制限されております。新型コロナワクチン接種による、回復への期待感はあるものの、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、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等、影響は継続しておりますが、前第1四半期連結累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1四半期連結累計期間の業績は、アセット売却収益の反動減があるものの、再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加や、前第1四半期連結累計期間に実施した商業施設・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1,873億円（前年同四半期比+24.6%）、営業利益107億円（前年同四半期は営業損失35億円）、経常利益83億円（前年同四半期は経常損失61億円）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失15億円（前年同四半期は特別損失68億円）を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益1億円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失140億円）で増収増益となりました。

表中の前第1四半期は2020年4月1日から2020年6月30日、当第1四半期は2021年4月1日から2021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	1,503	1,873	370	9,077	10,400
営業利益	△35	107	142	565	800
経常利益	△61	83	144	466	665
親会社株主に帰属する 四半期純利益	△140	1	141	217	300

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	—	—	—
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	—	—	—
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1四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1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
合計	1,503	1,873	370	9,077	10,400
都市開発	440	365	△75	3,167	3,500
戦略投資	52	116	64	469	650
管理運営	662	790	128	3,512	4,200
不動産流通	391	651	260	2,123	2,250
全社・消去	△42	△50	△8	△194	△200

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	△35	107	142	565	800
都市開発	32	49	17	417	475
戦略投資	10	41	31	121	94
管理運営	△75	△37	38	△88	90
不動産流通	17	75	58	189	215
全社・消去	△19	△21	△2	△73	△74

① 都市開発事業

売上高は365億円（前年同四半期比△16.9%）、営業利益は49億円（同+52.0%）となりました。

当第1四半期は、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、商業施設は休業や営業時間の短縮等、影響は継続しているものの、前年同四半期に比べ影響は限定的でした。

下段売上高内訳の「都市その他」に含まれるアセット売却収益の反動減があるものの、「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等により、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1.0%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68%（前年同四半期比+11P）に進捗しております。なお、当第1四半期連結累計期間は、分譲マンション「ブランド天王寺勝山」（大阪府大阪市）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫を計上しております。

(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	440	365	△75	3,167	3,500
営業利益	32	49	17	417	475

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
都市（賃貸オフィス）	96	130	34	459
都市（賃貸商業施設）	74	91	17	386
都市その他	167	8	△159	860
住宅分譲	65	105	40	1,060
住宅その他	38	31	△7	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1四半期末
0.4%	0.6%	1.3%	1.0%

住宅分譲：分譲マンション

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
計上戸数	118戸	189戸	71戸	1,777戸
新規供給戸数	144戸	309戸	165戸	1,797戸
契約戸数	159戸	376戸	217戸	1,767戸
期末完成在庫	420戸	684戸	264戸	827戸

② 戦略投資事業

売上高は116億円（前年同四半期比+124.7%）、営業利益は41億円（同+304.0%）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」に含まれる、物流施設の売却収益や再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により、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	52	116	64	469	650
営業利益	10	41	31	121	94

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	27	84	56	345
投資運用	16	18	2	78
海外	8	14	6	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1四半期末
稼働施設数（件）	16	30	38	47
定格容量（MW）	246	487	730	772

※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790億円（前年同四半期比+19.4%）、営業損失は37億円となりました。

当第1四半期は、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、運営施設の休業や営業時間の短縮等、影響は継続しているものの、前年同四半期に比べ影響は限定的でした。

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、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」「ウェルネスその他」「ハンズ」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、セグメント全体では増収増益となりました。

なお、2021年6月末のマンション管理ストックは851千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	662	790	128	3,512	4,200
営業利益	△75	△37	38	△88	90

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
マンション管理	246	269	24	1,227
ビル管理	156	183	26	710
ホテル	34	52	17	221
レジャー	19	26	7	143
ヘルスケア	43	54	11	233
ウェルネスその他	31	51	20	227
ハンズ	111	131	21	632
環境緑化	22	24	2	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1四半期末
マンション(戸)	831,684	829,533	839,891	850,818
ビル(件)	1,540	1,561	1,532	1,535

④ 不動産流通事業

売上高は651億円（前年同四半期比+66.6%）、営業利益は75億円（同+340.2%）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1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	391	651	260	2,123	2,250
営業利益	17	75	58	189	215

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売買仲介	103	144	41	556
不動産販売	59	283	224	670
販売受託等	14	19	5	73
賃貸住宅サービス	215	205	△9	824

売買仲介

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	当第1四半期
取扱件数(件)	25,570	26,437	25,635	6,621
取扱高(億円)	12,455	13,159	12,265	3,134

※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合計255億円減少、負債の部でも前連結会計年度末より合計308億円減少しております。

(億円)

	前第1四半期末	当第1四半期末	(参考) 2021年3月期末	
総資産	26,320	26,268	26,523	
総負債	20,581	20,128	20,436	
純資産	5,739	6,141	6,087	
うち自己資本	5,631	6,016	5,967	2022年3月期末 予想
自己資本比率	21.4%	22.9%	22.5%	
期末有利子負債	15,724	15,084	14,788	14,800
DEレシオ	2.8倍	2.5倍	2.5倍	2.4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	10,400	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5月11日発表の業績予想から変更はありません。

新型コロナウイルスの感染拡大により、その終息時期が見通せない状況が継続しております。一部の自治体においては緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発出され、業績予想における新型コロナウイルス感染拡大の影響を合理的に見積もることが難しい状況にありますが、一部の事業については仮定による影響を織り込み、算出しております。

なお、新型コロナウイルスの感染拡大の終息時期等により、実際の業績等は変動する可能性があります。業績予想の修正が必要となった場合には、公表いたします。

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1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	190,028	114,408
受取手形及び売掛金	41,842	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	30,965
有価証券	20,899	18,451
商品	12,116	11,604
販売用不動産	343,715	364,414
仕掛販売用不動産	332,329	351,604
未成工事支出金	4,604	6,899
貯蔵品	749	838
その他	58,801	66,667
貸倒引当金	△105	△99
流動資産合計	1,004,980	965,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	562,827	564,566
減価償却累計額	△208,082	△213,129
建物及び構築物（純額）	354,745	351,436
土地	703,295	703,298
建設仮勘定	78,156	80,819
その他	96,873	97,232
減価償却累計額	△52,521	△53,955
その他（純額）	44,351	43,277
有形固定資産合計	1,180,549	1,178,831
無形固定資産		
のれん	66,373	65,025
その他	43,317	43,845
無形固定資産合計	109,691	108,871
投資その他の資産		
投資有価証券	216,712	233,472
敷金及び保証金	91,310	91,598
その他	49,316	48,616
貸倒引当金	△335	△342
投資その他の資産合計	357,004	373,345
固定資産合計	1,647,245	1,661,048
繰延資産		
株式交付費	71	35
繰延資産合計	71	35
資産合計	2,652,296	2,626,838

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,714	28,420
短期借入金	123,956	139,336
1年内償還予定の社債	20,000	20,100
未払法人税等	19,779	11,271
引当金	13,654	8,084
その他	164,920	143,532
流動負債合計	399,025	350,745
固定負債		
社債	270,000	260,000
長期借入金	1,064,814	1,088,989
長期預り敷金保証金	204,386	204,144
退職給付に係る負債	29,732	29,109
引当金	114	116
その他	75,500	79,649
固定負債合計	1,644,547	1,662,009
負債合計	2,043,573	2,012,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,679	166,679
利益剰余金	333,829	326,998
自己株式	△174	△174
株主資本合計	577,896	571,064
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	21,319
繰延ヘッジ損益	△422	△102
土地再評価差額金	9,903	9,903
為替換算調整勘定	△8,084	254
退職給付に係る調整累計額	△936	△869
その他の包括利益累計額合計	18,776	30,505
非支配株主持分	12,050	12,513
純資産合計	608,723	614,083
負債純資産合計	2,652,296	2,626,838

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
営業収益	150,273	187,303
営業原価	129,375	151,770
営業総利益	20,897	35,533
販売費及び一般管理費	24,353	24,825
営業利益又は営業損失(△)	△3,455	10,707
営業外収益		
受取利息	40	43
受取配当金	111	92
持分法による投資利益	—	35
補助金収入	174	349
その他	124	203
営業外収益合計	450	724
営業外費用		
支払利息	2,738	2,785
その他	353	351
営業外費用合計	3,091	3,136
経常利益又は経常損失(△)	△6,096	8,294
特別利益		
雇用調整助成金	741	—
その他	2	—
特別利益合計	744	—
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	6,617	1,513
その他	182	—
特別損失合計	6,799	1,513
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△12,152	6,781
法人税等	1,993	6,513
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△14,145	267
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(△)	△191	158
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△13,954	108

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△14,145	267
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,679	3,003
繰延ヘッジ損益	832	316
為替換算調整勘定	△2,534	1,653
退職給付に係る調整額	100	66
持分法適用会社に対する持分相当額	△638	6,695
その他の包括利益合計	△559	11,735
四半期包括利益	△14,705	12,003
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△14,469	11,837
非支配株主に係る四半期包括利益	△236	166

(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、当第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、当第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、当第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、当第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1四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、当第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1四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。)等を当第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。

(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。

(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、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、当第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当第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変更しております。

当該変更による、各事業セグメントの当第1四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1四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020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	43,285	4,981	63,480	38,525	—	150,273
セグメント間の内部 売上高又は振替高	705	181	2,716	562	△4,165	—
計	43,991	5,163	66,196	39,087	△4,165	150,273
セグメント利益 (△損失)	3,247	1,005	△7,477	1,701	△1,931	△3,455

(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	24
のれんの償却額	△541
全社費用 ※	△1,415
合計	△1,931

※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 2021年4月1日 至 2021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	35,658	11,429	75,660	64,555	—	187,303
セグメント間の内部 売上高又は振替高	880	170	3,376	580	△5,008	—
計	36,539	11,599	79,036	65,136	△5,008	187,303
セグメント利益 (△損失)	4,937	4,060	△3,677	7,488	△2,101	10,707

(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	△33
のれんの償却額	△623
全社費用 ※	△1,443
合計	△2,101

※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。