



2023年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年2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) 橋本 茂 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2023年2月13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. 2023年3月期第3四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第3四半期	641,742	1.2	61,996	16.5	54,515	22.3	30,924	9.4
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

（注）包括利益 2023年3月期第3四半期 72,632百万円（100.0%） 2022年3月期第3四半期 36,133百万円（263.3%）

	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
2023年3月期第3四半期	42.99	—
2022年3月期第3四半期	39.30	—

（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
2023年3月期第3四半期	2,739,655	715,178	25.2	960.66
2022年3月期	2,634,343	643,298	24.0	878.32

（参考）自己資本 2023年3月期第3四半期 691,031百万円 2022年3月期 631,789百万円

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
2022年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00
2023年3月期	—	9.00	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	—	—	10.00	19.00

（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. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	1,005,000	1.6	95,000	13.3	81,000	11.2	39,000	11.0	54.22

（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）	2023年3月期3Q	719,830,974 株	2022年3月期	719,830,974 株
② 期末自己株式数	2023年3月期3Q	497,724 株	2022年3月期	514,089 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期3Q	719,326,776 株	2022年3月期3Q	719,318,148 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（2022年4月1日～2023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、2023年2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)	13
(四半期連結損益計算書関係)	13
(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症による行動制限や水際対策の緩和等、社会・経済活動の正常化に向けた動きが進展した一方、国際情勢の緊迫化に伴う原材料価格の上昇や海外金利の急速な上昇等、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、引き続き住宅市場の底堅い需要による分譲マンションや売買仲介の好調、観光需要回復に伴うホテル事業の一定回復等により、売上高6,417億円（前年同四半期比+1.2%）、営業利益620億円（同+16.5%）、経常利益545億円（同+22.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益309億円（同+9.4%）で増収増益となりました。

当第3四半期連結累計期間における、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は、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。

表中の前第3四半期は2021年4月1日から2021年12月31日、当第3四半期は2022年4月1日から2022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	6,341	6,417	76	10,050	63.9
営業利益	532	620	88	950	65.3
経常利益	446	545	99	810	67.3
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	283	309	27	390	79.3

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
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	—
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2023年3月期 営業利益	249	459	620	—
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838
2021年3月期 営業利益	△35	170	301	565

セグメント別では、戦略投資事業、不動産流通事業は増収増益、管理運営事業は減収増益、都市開発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3四半期	当第3四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	6,341	6,417	76	10,050	63.9
都市開発	1,828	1,792	△35	3,480	51.5
戦略投資	286	473	187	750	63.0
管理運営	2,735	2,404	△331	3,390	70.9
不動産流通	1,651	1,885	234	2,630	71.7
全社・消去	△158	△137	21	△200	—

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	532	620	88	950	65.3
都市開発	337	252	△85	513	49.2
戦略投資	92	122	30	118	103.0
管理運営	△34	61	95	114	53.3
不動産流通	202	248	46	310	79.9
全社・消去	△64	△63	2	△105	—

① 都市開発事業

売上高は1,792億円（前年同四半期比△1.9%）、営業利益は252億円（同△25.1%）となりました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸オフィス）」では、「九段会館テラス」（東京都千代田区）の新規開業、「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、分譲マンションの平均価格の上昇及び計上戸数の増加、「住宅その他」では、賃貸住宅のアセット売却の増加の一方、「都市その他」では、前年同四半期におけるアセット売却の反動減等により、セグメント全体では減収減益となりました。なお、「都市その他」におけるアセット売却活動は、通期予想に対して、順調に進捗しております。

オフィスマーケットは、テレワーク等の働き方の多様化により、オフィスビルの需要縮小等が懸念されておりますが、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ます。2022年7月に新規竣工した「九段会館テラス」は、既に契約率100%となっておりますが、未入居テナントの影響で、空室率（オフィスビル・商業施設）は一時的に2.8%と上昇しております。「九段会館テラス」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は、1.1%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、引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。当第3四半期連結累計期間の分譲マンションは、「グレースシア湘南藤沢テラス」（神奈川県藤沢市）や「ブランズ神楽坂」（東京都新宿区）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫の販売も進捗しております。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58%から102%（同+1P）となり、当連結会計年度計上分の契約は達成しております。

(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	1,828	1,792	△35	3,258	3,480
営業利益	337	252	△85	519	513

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
都市	1,236	791	△445	1,694	2,163
都市（賃貸オフィス）	386	402	16	510	522
都市（賃貸商業施設）	297	308	12	396	414
都市その他	554	81	△472	788	1,226
住宅	591	1,001	410	1,564	1,317
住宅分譲	483	674	191	1,399	904
住宅その他	108	327	219	166	413

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第3四半期末
0.6%	1.3%	1.3%	2.8%

※新規竣工した「九段会館テラス」を除く当第3四半期末の空室率：1.1%

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	857	940	83	2,194	1,296
新規供給戸数	1,233	1,080	△153	1,549	1,020
契約戸数	1,450	1,283	△168	1,833	—
期末完成在庫	529	230	△299	661	—

② 戦略投資事業

売上高は473億円（前年同四半期比+65.4%）、営業利益は122億円（同+32.4%）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、物流施設のアセット売却収益や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により、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、1,389MW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	286	473	187	670	750
営業利益	92	122	30	147	118

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
インフラ・インダストリー	180	349	169	528	591
投資運用	59	62	2	83	87
海外	46	62	16	59	71

再生可能エネルギー発電施設

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第3四半期末
稼働施設数（件）	30	38	66	63
定格容量（MW）	487	730	882	913

※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。

※当第3四半期末より、稼働施設数、定格容量からはルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を除いております。

③ 管理運営事業

売上高は2,404億円（前年同四半期比△12.1%）、営業利益は61億円となりました。

前年同四半期は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、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、運営施設は休業や営業時間の短縮等の影響がありましたが、当第3四半期連結累計期間は、行動制限や水際対策の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の一定の回復がみられました。

下記売上高内訳の「ウェルネスその他」は、前年同四半期におけるアセット売却収益の反動減、「ハンズ」は、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されたため減収の一方、「マンション管理」はマンション工事の増加、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、需要の一定の回復等により、セグメント全体では減収増益となりました。

なお、2022年12月末のマンション管理ストックは873千戸（うち総合管理戸数525千戸）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	2,735	2,404	△331	3,838	3,390
営業利益	△34	61	95	△1	114

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
管理	1,474	1,515	41	2,060	2,130
マンション管理	908	934	26	1,273	1,310
ビル管理	566	581	15	786	820
ウェルネス	754	803	49	1,073	1,126
ホテル	211	310	99	285	413
レジャー	91	113	22	160	187
ヘルスケア	175	197	22	238	275
ウェルネスその他	277	182	△95	390	250
ハンズ	431	—	△431	567	—
環境緑化等	76	87	11	138	134

※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

※ハンズ：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています）

期末管理物件数

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	当第3四半期末	通期予想
マンション(戸)	829,533	839,891	831,603	873,394	865,039
ビル等(件)	1,561	1,532	1,626	1,630	1,629

④ 不動産流通事業

売上高は1,885億円（前年同四半期比+14.2%）、営業利益は248億円（同+23.0%）となりました。

東急リバブル㈱における「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱件数・平均取扱価格の上昇により、リテール部門・ホールセール部門ともに好調に推移し、「不動産販売」は、開発案件および大型案件の計上増等により、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	1,651	1,885	234	2,345	2,630
営業利益	202	248	46	261	310

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
仲介	1,042	1,199	157	1,467	1,648
売買仲介	496	576	80	690	776
不動産販売	495	572	76	706	795
販売受託等	50	51	1	71	77
賃貸住宅サービス	609	686	78	878	982

売買仲介

	2021年3月期	2022年3月期	前第3四半期	当第3四半期	通期予想
取扱件数(件)	25,635	28,750	21,196	21,704	29,992
取扱高(億円)	12,265	15,780	11,238	12,988	17,452

※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、固定資産や販売用不動産への投資進捗等により前連結会計年度末と比較し合計1,053億円増加、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から合計334億円増加しております。

(億円)

	前第3四半期末	当第3四半期末	(参考) 2022年3月期末	
総資産	26,526	27,397	26,343	
総負債	20,208	20,245	19,910	
純資産	6,318	7,152	6,433	
うち自己資本	6,197	6,910	6,318	2023年3月期末 予想
自己資本比率	23.4%	25.2	24.0%	15,000
期末有利子負債	14,981	15,049	14,217	2.2倍
D/E レンオ	2.4倍	2.2倍	2.3倍	

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (2022年4月1日～2023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	10,050	950	810	390

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54円22銭

2022年11月9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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	153,998	121,679
受取手形、売掛金及び契約資産	39,212	38,730
有価証券	23,598	23,233
商品	804	1,054
販売用不動産	438,252	438,024
仕掛販売用不動産	315,851	336,903
未成工事支出金	3,287	7,134
貯蔵品	784	854
その他	61,274	70,020
貸倒引当金	△113	△101
流動資産合計	1,036,951	1,037,534
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	533,564	575,543
減価償却累計額	△207,388	△220,270
建物及び構築物(純額)	326,176	355,272
土地	630,851	634,835
建設仮勘定	84,952	90,828
その他	104,917	117,235
減価償却累計額	△53,466	△58,475
その他(純額)	51,450	58,759
有形固定資産合計	1,093,431	1,139,696
無形固定資産		
のれん	60,734	56,798
その他	47,482	51,676
無形固定資産合計	108,216	108,474
投資その他の資産		
投資有価証券	246,373	299,918
敷金及び保証金	87,642	90,223
その他	62,025	64,106
貸倒引当金	△297	△299
投資その他の資産合計	395,743	453,949
固定資産合計	1,597,391	1,702,120
資産合計	2,634,343	2,739,655

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,900	24,951
短期借入金	158,469	153,612
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	—	59,000
未払法人税等	18,404	9,060
引当金	16,742	10,280
その他	181,257	153,680
流動負債合計	438,774	420,585
固定負債		
社債	260,000	250,000
長期借入金	983,249	1,032,240
長期預り敷金保証金	208,993	209,513
退職給付に係る負債	29,149	29,947
引当金	165	165
その他	70,712	82,023
固定負債合計	1,552,270	1,603,890
負債合計	1,991,044	2,024,476
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,585	166,543
利益剰余金	356,986	374,953
自己株式	△341	△331
株主資本合計	600,791	618,728
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,010	13,572
繰延ヘッジ損益	610	4,807
土地再評価差額金	9,181	9,181
為替換算調整勘定	6,453	44,866
退職給付に係る調整累計額	△256	△124
その他の包括利益累計額合計	30,997	72,303
新株予約権	5	5
非支配株主持分	11,503	24,141
純資産合計	643,298	715,178
負債純資産合計	2,634,343	2,739,655

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
営業収益	634,119	641,742
営業原価	504,429	519,604
営業総利益	129,689	122,138
販売費及び一般管理費	76,474	60,141
営業利益	53,214	61,996
営業外収益		
受取利息	162	140
受取配当金	315	304
為替差益	53	173
持分法による投資利益	150	—
受取保証料	301	452
補助金収入	873	99
その他	491	472
営業外収益合計	2,348	1,644
営業外費用		
支払利息	8,355	7,979
持分法による投資損失	—	186
その他	2,639	959
営業外費用合計	10,995	9,125
経常利益	44,567	54,515
特別利益		
投資有価証券売却益	—	56
固定資産売却益	1,896	295
その他	818	—
特別利益合計	2,714	351
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	1,513	—
減損損失	62	3,256
その他	17	—
特別損失合計	1,593	3,256
税金等調整前四半期純利益	45,688	51,610
法人税等	16,848	20,341
四半期純利益	28,840	31,268
非支配株主に帰属する四半期純利益	574	344
親会社株主に帰属する四半期純利益	28,265	30,924

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	28,840	31,268
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,602	△1,433
繰延ヘッジ損益	471	4,239
為替換算調整勘定	2,281	6,443
退職給付に係る調整額	200	132
持分法適用会社に対する持分相当額	8,121	31,982
その他の包括利益合計	7,473	41,363
四半期包括利益	36,313	72,632
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	35,728	72,229
非支配株主に係る四半期包括利益	585	403

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、当該適用指針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。

(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)

前第1四半期連結累計期間において、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、前第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、環境緑化事業等 |
| (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 |

※ハンズ事業：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています）

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 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。

当第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022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	176,526	46,739	230,704	187,772	—	641,742
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,700	512	9,710	730	△13,653	—
計	179,226	47,252	240,414	188,502	△13,653	641,742
セグメント利益 (△損失)	25,245	12,150	6,077	24,783	△6,259	61,996

(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	25
のれんの償却額	△1,764
全社費用 ※	△4,520
合計	△6,259

※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。