2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月６日

上場会社名　　東急不動産ホールディングス株式会社　　上場取引所　東
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）星野　浩明
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）眞明　大介　ＴＥＬ　03-6455-0834
半期報告書提出予定日　　2026年11月11日　　配当支払開始予定日　2026年12月９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）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026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	%
2027年３月期中間期	542,523	△8.2	67,653	△14.2	55,168	△21.1	33,011	△37.0
2026年３月期中間期	591,272	17.5	78,816	55.9	69,891	55.9	52,435	109.2

（注）包括利益　2027年３月期中間期　41,863百万円（△1.9%）　2026年３月期中間期　42,689百万円（△7.9%）

	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
2027年３月期中間期	46.27	―
2026年３月期中間期	73.30	―

（注）2026年３月期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定をいたしました。これに伴い、2026年３月期第２四半期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

（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
2027年３月期中間期	3,532,707	940,572	26.1	1,290.85
2026年３月期	3,419,052	916,600	26.3	1,260.05

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　922,011百万円　2026年３月期　898,082百万円

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
2026年３月期	―	22.00	―	26.00	48.00
2027年３月期	―	25.00			
2027年３月期（予想）			―	25.00	50.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．2027年３月期の連結業績予想（2026年４月１日～2027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	1,400,000	12.4	190,000	13.9	161,000	8.9	100,000	3.4	140.02

（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９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）	2027年３月期中間期	719,830,974株	2026年３月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2027年３月期中間期	5,562,405株	2026年３月期	7,096,777株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	713,464,139株	2026年３月期中間期	715,349,081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。

（決算説明会内容の入手方法）

当社は、2026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
２．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 3
（１）中間連結貸借対照表 …… 3
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 5
中間連結損益計算書 …… 5
中間連結包括利益計算書 …… 6
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 7
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 9
（継続企業の前提に関する注記） …… 9
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 9
（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） …… 9
（セグメント情報等の注記） …… 10

１．経営成績等の概況

当中間連結会計期間の経営成績等の概況については、本日（2026年11月６日）弊社ウェブサイトに掲載いたしました「2027年３月期第２四半期　決算サマリー」をご参照ください。

URL：https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/library/

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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,813	142,965
受取手形、売掛金及び契約資産	59,114	49,952
有価証券	26,033	37,788
商品	618	664
販売用不動産	615,453	724,654
仕掛販売用不動産	466,932	454,513
未成工事支出金	4,513	7,311
貯蔵品	1,489	1,618
その他	115,030	126,587
貸倒引当金	△951	△991
流動資産合計	1,476,048	1,545,065
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	627,286	633,392
減価償却累計額	△235,706	△245,488
建物及び構築物（純額）	391,579	387,904
土地	623,318	625,269
建設仮勘定	54,501	63,546
その他	264,591	271,749
減価償却累計額	△88,540	△95,874
その他（純額）	176,051	175,875
有形固定資産合計	1,245,450	1,252,596
無形固定資産		
のれん	49,269	46,756
その他	49,397	52,372
無形固定資産合計	98,666	99,128
投資その他の資産		
投資有価証券	398,533	430,661
敷金及び保証金	100,532	102,910
その他	100,795	103,231
貸倒引当金	△975	△886
投資その他の資産合計	598,886	635,916
固定資産合計	1,943,004	1,987,642
資産合計	3,419,052	3,532,707

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,412	39,992
短期借入金	206,142	267,173
１年内償還予定の社債	10,160	20,100
コマーシャル・ペーパー	－	86,000
未払法人税等	22,167	23,972
引当金	20,982	16,103
その他	209,646	194,977
流動負債合計	525,511	648,319
固定負債		
社債	331,050	341,000
長期借入金	1,279,592	1,247,761
長期預り敷金保証金	230,959	233,760
退職給付に係る負債	27,120	27,302
引当金	3,797	3,082
その他	104,420	90,909
固定負債合計	1,976,939	1,943,816
負債合計	2,502,451	2,592,135
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	158,937	158,935
利益剰余金	560,356	574,641
自己株式	△8,432	△6,606
株主資本合計	788,423	804,532
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	23,872	21,651
繰延ヘッジ損益	9,779	11,508
土地再評価差額金	8,642	8,642
為替換算調整勘定	65,356	73,890
退職給付に係る調整累計額	2,007	1,786
その他の包括利益累計額合計	109,658	117,479
非支配株主持分	18,517	18,560
純資産合計	916,600	940,572
負債純資産合計	3,419,052	3,532,707

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益	591,272	542,523
営業原価	459,780	416,681
営業総利益	131,492	125,841
販売費及び一般管理費	52,676	58,188
営業利益	78,816	67,653
営業外収益		
受取利息	310	416
受取配当金	334	432
受取保証料	484	571
補助金収入	496	895
為替差益	3	－
持分法による投資利益	82	－
その他	957	465
営業外収益合計	2,669	2,782
営業外費用		
支払利息	9,543	12,905
為替差損	－	126
持分法による投資損失	－	112
その他	2,050	2,123
営業外費用合計	11,593	15,268
経常利益	69,891	55,168
特別利益		
関係会社株式売却益	9,466	－
その他	235	－
特別利益合計	9,701	－
特別損失		
関係会社株式売却損	－	12
特別損失合計	－	12
税金等調整前中間純利益	79,593	55,155
法人税等	26,959	21,114
中間純利益	52,633	34,041
非支配株主に帰属する中間純利益	197	1,029
親会社株主に帰属する中間純利益	52,435	33,011

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	52,633	34,041
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,830	△2,221
繰延ヘッジ損益	1,462	1,736
為替換算調整勘定	△6,714	2,085
退職給付に係る調整額	△184	△221
持分法適用会社に対する持分相当額	△15,338	6,443
その他の包括利益合計	△9,943	7,822
中間包括利益	42,689	41,863
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	42,465	40,832
非支配株主に係る中間包括利益	224	1,031

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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	79,593	55,155
減価償却費	31,654	33,917
のれん償却額	2,462	2,512
持分法による投資損益（△は益）	△82	112
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△59	175
その他の引当金の増減額（△は減少）	△4,341	△4,505
棚卸資産評価損	496	465
固定資産売却損益（△は益）	98	74
固定資産除却損	824	488
受取利息及び受取配当金	△644	△849
支払利息	9,543	12,905
売上債権の増減額（△は増加）	△3,759	8,772
棚卸資産の増減額（△は増加）	△29,141	△119,235
仕入債務の増減額（△は減少）	△17,886	△16,403
受託販売預り金の増減額（△は減少）	2,188	△14,988
特定共同事業預り金の増減額（△は減少）	△8,000	－
その他	△13,885	△24,641
小計	49,060	△66,043
利息及び配当金の受取額	4,833	1,099
利息の支払額	△9,224	△12,391
法人税等の支払額	△32,075	△19,362
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,593	△96,698
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	△3,627	△0
定期預金の払戻による収入	50	1,520
貸付けによる支出	△1,407	△856
貸付金の回収による収入	11	4,042
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△27,736	△33,995
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	9,750	1,910
敷金及び保証金の差入による支出	△1,735	△4,053
敷金及び保証金の回収による収入	4,408	1,682
固定資産の取得による支出	△64,296	△37,280
固定資産の売却による収入	86	18
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	6,284	－
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△114	△1,059
その他	△1,035	△1,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79,362	△69,826

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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）	53,501	49,382
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	－	86,000
長期借入れによる収入	183,171	87,189
長期借入金の返済による支出	△127,325	△105,583
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,722	14,221
長期預り敷金保証金の返還による支出	△7,455	△6,427
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	△20,298	△110
配当金の支払額	△14,036	△18,714
非支配株主からの払込みによる収入	107	214
非支配株主への配当金の支払額	△1,941	△359
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△924	△1,031
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△979	－
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	2,017	－
自己株式の純増減額（△は増加）	△3,370	1,825
その他	△540	△795
財務活動によるキャッシュ・フロー	92,648	125,812
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,080	△322
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	23,799	△41,034
現金及び現金同等物の期首残高	157,468	180,546
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）	355	△111
現金及び現金同等物の中間期末残高	181,623	139,400

（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）

（税金費用の計算）

税金費用については、当中間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、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

前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025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	212,535	36,141	163,019	179,576	－	591,272
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,247	2,766	6,484	6,802	△17,301	－
計	213,782	38,907	169,504	186,379	△17,301	591,272
セグメント利益（△損失）	42,946	△601	10,398	33,335	△7,262	78,816

（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	△1,904
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△4,181
合計	△7,262

※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　2026年４月１日　至　2026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	131,096	46,765	180,229	184,431	－	542,523
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,673	3,704	6,408	1,185	△12,972	－
計	132,770	50,469	186,638	185,617	△12,972	542,523
セグメント利益（△損失）	17,526	△643	25,569	31,191	△5,990	67,653

（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	△31
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△4,782
合計	△5,990

※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。