



## 2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月7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）中野 由美 TEL 03-6455-0834

半期報告書提出予定日 2025年11月12日 配当支払開始予定日 2025年12月8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. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）（％表示は対前年中間増減率）

|             | 売上高     |      | 営業利益   |       | 経常利益   |       | 親会社株主に帰属する<br>中間純利益 |       |
|-------------|---------|------|--------|-------|--------|-------|---------------------|-------|
|             | 百万円     | %    | 百万円    | %     | 百万円    | %     | 百万円                 | %     |
| 2026年3月期中間期 | 591,272 | 17.5 | 78,518 | 55.3  | 69,593 | 55.2  | 52,163              | 108.1 |
| 2025年3月期中間期 | 503,272 | 2.6  | 50,549 | △12.9 | 44,829 | △16.2 | 25,062              | △34.6 |

（注）包括利益 2026年3月期中間期 42,469百万円（△8.3%） 2025年3月期中間期 46,334百万円（△23.8%）

|             | 1株当たり<br>中間純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>中間純利益 |
|-------------|----------------|---------------------------|
|             | 円 銭            | 円 銭                       |
| 2026年3月期中間期 | 72.92          | —                         |
| 2025年3月期中間期 | 35.15          | —                         |

### （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      |
| 2026年3月期中間期 | 3,344,093 | 869,917 | 25.3   | 1,183.99 |
| 2025年3月期    | 3,259,928 | 843,500 | 25.2   | 1,150.27 |

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 845,805百万円 2025年3月期 822,520百万円

### 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   |
| 2025年3月期     | —      | 17.00  | —      | 19.50 | 36.50 |
| 2026年3月期     | —      | 22.00  |        |       |       |
| 2026年3月期（予想） |        |        | —      | 22.50 | 44.50 |

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正については、本日（2025年11月7日）公表いたしました「通期業績予想、剰余金の配当（中間配当）および期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

### 3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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<br>する当期純利益 |      | 1株当たり<br>当期純利益 |
|----|-----------|------|---------|------|---------|-----|---------------------|------|----------------|
|    | 百万円       | %    | 百万円     | %    | 百万円     | %   | 百万円                 | %    | 円 銭            |
| 通期 | 1,300,000 | 13.0 | 160,000 | 13.7 | 139,000 | 7.6 | 90,000              | 16.0 | 126.07         |

（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」（2025年4月1日～2026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) | 2026年3月期中間期 | 719,830,974株 | 2025年3月期    | 719,830,974株 |
| ② 期末自己株式数            | 2026年3月期中間期 | 5,463,197株   | 2025年3月期    | 4,761,633株   |
| ③ 期中平均株式数 (中間期)      | 2026年3月期中間期 | 715,349,081株 | 2025年3月期中間期 | 712,948,900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」(2025年4月1日～2026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、2025年11月14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 |

(注) 付録として添付しておりました「決算短信参考資料」は、他資料で開示していた定量情報を統合の上「Fact Sheets」として、本日(2025年11月7日)当社ウェブサイトを開示しております。

当社ウェブサイトURL : <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/library/>

## 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、堅調な不動産売買市場を背景とした投資家向け売却等や仲介事業の好調、広域渋谷圏物件を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化等により増収となり、売上高5,913億円(前年同期比+17.5%)、営業利益785億円(同+55.3%)、経常利益696億円(同+55.2%)、親会社株主に帰属する中間純利益522億円(同+108.1%)となり増収増益となりました。売上高、各利益は中間期(第2四半期)として、ホールディングス体制移行前も含め過去最高となりました。

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、2025年5月9日に公表しました2026年3月期の通期業績予想を、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(2025年4月1日～2026年3月31日)」に記載の通り修正いたしました。以下の通期予想は、修正後の数値を記載しております。

当中間連結会計期間の通期予想に対する進捗は売上高45.5%、営業利益49.1%、親会社株主に帰属する当期純利益58.0%と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2024年4月1日から2024年9月30日、当中間期は2025年4月1日から2025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                 | 5,033 | 5,913 | 880 | 11,503 | 13,000 |
| 営業利益                | 505   | 785   | 280 | 1,408  | 1,600  |
| 経常利益                | 448   | 696   | 248 | 1,292  | 1,390  |
| 親会社株主に帰属する<br>中間純利益 | 251   | 522   | 271 | 776    | 900    |

### 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  |
|---------------|-------|-------|-------|--------|
| 2026年3月期 売上高  | 2,880 | 5,913 | —     | —      |
| 2025年3月期 売上高  | 2,672 | 5,033 | 7,632 | 11,503 |
| 2024年3月期 売上高  | 2,531 | 4,907 | 7,178 | 11,030 |
| 2026年3月期 営業利益 | 412   | 785   | —     | —      |
| 2025年3月期 営業利益 | 316   | 505   | 878   | 1,408  |
| 2024年3月期 営業利益 | 345   | 580   | 754   | 1,202  |

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    | 5,033 | 5,913 | 880  | 11,503 | 13,000 |
| 都市開発  | 1,264 | 2,138 | 874  | 3,488  | 4,330  |
| 戦略投資  | 490   | 389   | △101 | 1,108  | 1,499  |
| 管理運営  | 1,665 | 1,695 | 30   | 3,658  | 3,665  |
| 不動産流通 | 1,714 | 1,864 | 150  | 3,454  | 3,750  |
| 全社・消去 | △99   | △173  | △74  | △206   | △244   |

営業利益

(億円)

|       | 前中間期 | 当中間期 | 比較  | 前期    | 通期予想  |
|-------|------|------|-----|-------|-------|
| 合計    | 505  | 785  | 280 | 1,408 | 1,600 |
| 都市開発  | 193  | 429  | 236 | 705   | 755   |
| 戦略投資  | △21  | △9   | 12  | 52    | 132   |
| 管理運営  | 115  | 104  | △11 | 250   | 262   |
| 不動産流通 | 271  | 333  | 62  | 508   | 590   |
| 全社・消去 | △52  | △73  | △20 | △108  | △139  |

① 都市開発事業

売上高は2,138億円(前年同期比+69.2%)、営業利益は429億円(同+122.2%)となりました。

「オフィス・商業施設」では、「賃貸オフィス」における広域渋谷圏物件を中心とした稼働良化や「その他」における投資家向け売却等の増加等により、「住宅」では、「住宅その他」における投資家向け売却等の増加等により、それぞれ増収増益となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

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好調に推移しており、当中間期末の空室率(オフィスビル・商業施設)は0.6%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、都心部を中心に引き続き堅調な需要により順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76%から91%(同±0P)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       | 1,264 | 2,138 | 874 | 3,488 | 4,330 |
| オフィス・商業施設 | 674   | 853   | 179 | 2,136 | 2,192 |
| 賃貸オフィス    | 308   | 320   | 12  | 620   | 625   |
| 賃貸商業施設    | 235   | 224   | △11 | 474   | 451   |
| その他       | 131   | 309   | 178 | 1,042 | 1,116 |
| 住宅        | 591   | 1,286 | 695 | 1,355 | 2,140 |
| 住宅分譲      | 360   | 448   | 88  | 848   | 798   |
| 住宅その他     | 231   | 838   | 607 | 507   | 1,342 |
| 営業利益      | 193   | 429   | 236 | 705   | 755   |
| オフィス・商業施設 | 118   | 209   | 92  | 561   | 524   |
| 住宅        | 76    | 220   | 145 | 144   | 231   |

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

| 2023年3月期末 | 2024年3月期末 | 2025年3月期末 | 当中間期末 |
|-----------|-----------|-----------|-------|
| 1.1%      | 4.8%      | 0.3%      | 0.6%  |

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   | 422  | 403  | △20 | 1,006 | 899  |
| 契約戸数   | 357  | 669  | 312 | 1,121 | —    |
| 期末完成在庫 | 161  | 133  | △29 | 185   | —    |

② 戦略投資事業

売上高は389億円(前年同期比△20.6%)、営業損失は9億円となりました。

「海外」では、米国施設における期中損益改善等により増収赤字縮小の一方、「インフラ・インダストリー」では、投資家向け売却等の減少等により減収減益となり、セグメント全体では減収ながら赤字縮小となりました。

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。なお、全施設稼働後の総定格容量(持分換算前)は、2,674MW(対2025年3月期末+147MW)の規模となります。

(億円)

|              | 前中間期 | 当中間期 | 比較   | 前期    | 通期予想  |
|--------------|------|------|------|-------|-------|
| 売上高          | 490  | 389  | △101 | 1,108 | 1,499 |
| インフラ・インダストリー | 423  | 297  | △125 | 851   | 1,284 |
| 再生可能エネルギー    | 234  | 274  | 40   | 429   | 685   |
| インダストリー      | 189  | 23   | △165 | 422   | 598   |
| 投資運用         | 41   | 48   | 6    | 94    | 94    |
| 海外           | 27   | 48   | 21   | 165   | 126   |
| 営業利益         | △21  | △9   | 12   | 52    | 132   |
| インフラ・インダストリー | 36   | 9    | △27  | 151   | 175   |
| 再生可能エネルギー    | —    | 23   | —    | —     | 50    |
| インダストリー      | —    | △14  | —    | —     | 125   |
| 投資運用         | 26   | 31   | 5    | 62    | 59    |
| 海外           | △83  | △46  | 36   | △161  | △100  |

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

※インダストリー：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

|             | 2023年3月期末 | 2024年3月期末 | 2025年3月期末 | 当中間期末 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 稼働施設数(件)    | 65        | 74        | 196       | 216   |
| 稼働済定格容量(MW) | 1,034     | 1,342     | 1,955     | 2,067 |

※稼働済定格容量は、持分換算前の容量を記載しております。

※2024年3月期末まで国内プロジェクトのみ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。

※2025年3月期末以降の稼働施設数及び稼働済定格容量は、2025年1月16日付で当社の連結子会社となったリニューアブル・ジャパン(株)及びその子会社の稼働施設を含んでおります。

③ 管理運営事業

売上高は1,695億円(前年同期比+1.8%)、営業利益は104億円(同△9.3%)となりました。

「管理」では、「ビル管理」における改修工事の増加等により増収増益となりました。「ウェルネス」では、「ホテル」が拡大するインバウンド需要を取込み好調継続の一方、「その他」における投資家向け売却等の剥落や、(株)イーウェルの一部株式譲渡に伴う持分法適用関連会社への移行影響等により減収減益となり、セグメント全体では増収減益となりました。

(億円)

|         | 前中間期  | 当中間期  | 比較  | 前期    | 通期予想  |
|---------|-------|-------|-----|-------|-------|
| 売上高     | 1,665 | 1,695 | 30  | 3,658 | 3,665 |
| 管理      | 1,009 | 1,060 | 51  | 2,191 | 2,255 |
| マンション管理 | 555   | 560   | 5   | 1,218 | 1,220 |
| ビル管理    | 453   | 500   | 46  | 974   | 1,035 |
| ウェルネス   | 622   | 603   | △19 | 1,395 | 1,312 |
| ホテル     | 318   | 363   | 45  | 677   | 761   |
| レジャー    | 51    | 49    | △2  | 176   | 186   |
| ヘルスケア   | 66    | 73    | 7   | 136   | 146   |
| その他     | 187   | 118   | △69 | 407   | 219   |
| 環境緑化等   | 59    | 53    | △6  | 139   | 148   |
| 営業利益    | 115   | 104   | △11 | 250   | 262   |
| 管理      | 52    | 59    | 7   | 130   | 135   |
| ウェルネス   | 62    | 47    | △16 | 117   | 124   |
| 環境緑化等   | 0     | △1    | △2  | 4     | 3     |

※売上高・営業利益の内訳は、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：シニア住宅等

期末管理物件数

|          | 2023年3月期末 | 2024年3月期末 | 2025年3月期末 | 当中間期末   | 2026年3月期末<br>予想 |
|----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------------|
| マンション(戸) | 867,891   | 845,241   | 814,994   | 843,064 | 841,632         |
| ビル等(件)   | 1,656     | 1,644     | 1,618     | 1,611   | 1,447           |

④ 不動産流通事業

売上高は1,864億円(前年同期比+8.8%)、営業利益は333億円(同+23.0%)となりました。

「仲介」では、「不動産販売」における開発案件の計上増加や、「売買仲介」における堅調な不動産流通市場を捉えた取扱件数・取扱高の増加等により増収増益となり、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      | 1,714 | 1,864 | 150 | 3,454 | 3,750 |
| 仲介       | 1,222 | 1,348 | 125 | 2,408 | 2,680 |
| 売買仲介     | 456   | 496   | 40  | 946   | 1,025 |
| 不動産販売    | 722   | 810   | 87  | 1,374 | 1,565 |
| 販売受託等    | 44    | 42    | △2  | 88    | 91    |
| 賃貸住宅サービス | 497   | 521   | 25  | 1,054 | 1,084 |
| 営業利益     | 271   | 333   | 62  | 508   | 590   |
| 仲介       | 243   | 302   | 58  | 434   | 515   |
| 賃貸住宅サービス | 26    | 30    | 4   | 70    | 75    |

※売上高・営業利益の内訳は、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) | 16,126 | 16,603 | 477   | 32,918 | 34,135 |
| 取扱高(億円) | 10,523 | 11,909 | 1,386 | 22,312 | 24,675 |

※リテール、ホールセールの合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

(千戸)

|          | 2023年3月期末 | 2024年3月期末 | 2025年3月期末 | 当中間期末 | 2026年3月期末<br>予想 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------------|
| 賃貸住宅     | 130       | 138       | 144       | 146   | 153             |
| 学生マンション等 | 52        | 56        | 55        | 56    | 56              |

※学生マンション等の管理戸数の2026年3月期末予想は、2027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842億円増加、負債の部も前連結会計年度末より合計577億円増加しております。

(億円)

|           | 2025年3月期末 | 当中間期末  | 比較    |
|-----------|-----------|--------|-------|
| 総資産       | 32,599    | 33,441 | 842   |
| 総負債       | 24,164    | 24,742 | 577   |
| 純資産       | 8,435     | 8,699  | 264   |
| うち自己資本    | 8,225     | 8,458  | 233   |
| 自己資本比率    | 25.2%     | 25.3%  | 0.1P  |
| ROA       | 4.5%      | —      | —     |
| ROE       | 9.9%      | —      | —     |
| 期末有利子負債   | 17,478    | 18,598 | 1,120 |
| D/E レシオ   | 2.1倍      | 2.2倍   | 0.1   |
| 修正D/E レシオ | 1.8倍      | 1.9倍   | 0.1   |

|                 |
|-----------------|
| 2026年3月期末<br>予想 |
| 4.8%            |
| 10.7%           |
| 18,600          |
| 2.2倍            |
| 1.9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1,816億円となり、前期末と比較して242億円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、棚卸資産の増加△291億円、仕入債務の減少△179億円等による資金減少の一方、税金等調整前中間純利益793億円、減価償却費321億円等により、126億円の資金増加となりました。

「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98億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△643億円、有価証券及び投資有価証券の取得△277億円等により、794億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、長期借入金の返済△1,273億円等の資金減少の一方、長期借入れによる収入1,832億円、長期預り敷金保証金の増加107億円等により、926億円の資金増加となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明(2025年4月1日～2026年3月31日)

仲介事業・投資家向け売却等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、2025年5月9日に公表いたしました2026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13,000億円(当初予想比+2.4%)、営業利益は1,600億円(同+4.6%)、経常利益は1,390億円(同+5.7%)、親会社株主に帰属する当期純利益は900億円(同+5.9%)を見込んでおります。

なお、ROEは10.7%(同+0.6pt)を計画しています。

(億円)

|                     | 2025年3月期 | 今回予想<br>2026年3月期 | 比較    | 当初予想   | 対当初予想 |      |
|---------------------|----------|------------------|-------|--------|-------|------|
|                     |          |                  |       |        | 増減額   | 増減率  |
| 売上高                 | 11,503   | 13,000           | 1,497 | 12,700 | 300   | 2.4% |
| 営業利益                | 1,408    | 1,600            | 192   | 1,530  | 70    | 4.6% |
| 経常利益                | 1,292    | 1,390            | 98    | 1,315  | 75    | 5.7% |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 776      | 900              | 124   | 850    | 50    | 5.9% |

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

|       | 2025年3月期 | 今回予想<br>2026年3月期 | 比較  | 当初予想  | 対当初 |
|-------|----------|------------------|-----|-------|-----|
|       |          |                  |     |       |     |
| 都市開発  | 3,488    | 4,330            | 842 | 4,100 | 230 |
| 戦略投資  | 1,108    | 1,499            | 391 | 1,444 | 55  |
| 管理運営  | 3,658    | 3,665            | 7   | 3,720 | △55 |
| 不動産流通 | 3,454    | 3,750            | 296 | 3,650 | 100 |
| 全社・消去 | △206     | △244             | △38 | △214  | △30 |

営業利益

(億円)

|       | 2025年3月期 | 今回予想<br>2026年3月期 | 比較  | 当初予想 | 対当初 |
|-------|----------|------------------|-----|------|-----|
|       |          |                  |     |      |     |
| 都市開発  | 705      | 755              | 50  | 745  | 10  |
| 戦略投資  | 52       | 132              | 80  | 120  | 12  |
| 管理運営  | 250      | 262              | 12  | 262  | —   |
| 不動産流通 | 508      | 590              | 82  | 540  | 50  |
| 全社・消去 | △108     | △139             | △31 | △137 | △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<br>(2025年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年9月30日) |
|----------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>資産の部</b>    |                         |                           |
| 流動資産           |                         |                           |
| 現金及び預金         | 160,947                 | 188,498                   |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 59,687                  | 51,401                    |
| 有価証券           | 21,293                  | 23,647                    |
| 商品             | 750                     | 632                       |
| 販売用不動産         | 576,110                 | 588,690                   |
| 仕掛販売用不動産       | 440,110                 | 442,684                   |
| 未成工事支出金        | 3,320                   | 6,179                     |
| 貯蔵品            | 1,236                   | 1,314                     |
| その他            | 118,557                 | 117,238                   |
| 貸倒引当金          | △119                    | △138                      |
| 流動資産合計         | 1,381,893               | 1,420,149                 |
| 固定資産           |                         |                           |
| 有形固定資産         |                         |                           |
| 建物及び構築物        | 616,616                 | 624,151                   |
| 減価償却累計額        | △226,529                | △232,206                  |
| 建物及び構築物(純額)    | 390,087                 | 391,945                   |
| 土地             | 603,827                 | 625,133                   |
| 建設仮勘定          | 52,012                  | 58,028                    |
| その他            | 260,145                 | 274,405                   |
| 減価償却累計額        | △78,710                 | △83,039                   |
| その他(純額)        | 181,435                 | 191,365                   |
| 有形固定資産合計       | 1,227,362               | 1,266,472                 |
| 無形固定資産         |                         |                           |
| のれん            | 49,738                  | 47,382                    |
| その他            | 48,526                  | 53,900                    |
| 無形固定資産合計       | 98,264                  | 101,283                   |
| 投資その他の資産       |                         |                           |
| 投資有価証券         | 354,714                 | 368,406                   |
| 敷金及び保証金        | 93,651                  | 90,699                    |
| その他            | 104,324                 | 97,952                    |
| 貸倒引当金          | △282                    | △869                      |
| 投資その他の資産合計     | 552,407                 | 556,188                   |
| 固定資産合計         | 1,878,034               | 1,923,943                 |
| 資産合計           | 3,259,928               | 3,344,093                 |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2025年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年9月30日) |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                           |
| 流動負債          |                         |                           |
| 支払手形及び買掛金     | 52,852                  | 34,617                    |
| 短期借入金         | 234,215                 | 247,112                   |
| 1年内償還予定の社債    | 70,351                  | 50,351                    |
| 未払法人税等        | 34,567                  | 29,141                    |
| 引当金           | 28,575                  | 23,492                    |
| その他           | 200,979                 | 173,595                   |
| 流動負債合計        | 621,541                 | 558,310                   |
| 固定負債          |                         |                           |
| 社債            | 241,508                 | 261,210                   |
| 長期借入金         | 1,201,771               | 1,301,166                 |
| 長期預り敷金保証金     | 218,999                 | 220,976                   |
| 退職給付に係る負債     | 27,993                  | 27,938                    |
| 引当金           | 1,108                   | 507                       |
| その他           | 103,505                 | 104,065                   |
| 固定負債合計        | 1,794,886               | 1,915,865                 |
| 負債合計          | 2,416,427               | 2,474,175                 |
| <b>純資産の部</b>  |                         |                           |
| 株主資本          |                         |                           |
| 資本金           | 77,562                  | 77,562                    |
| 資本剰余金         | 163,298                 | 161,857                   |
| 利益剰余金         | 493,592                 | 531,658                   |
| 自己株式          | △3,040                  | △6,410                    |
| 株主資本合計        | 731,412                 | 764,667                   |
| その他の包括利益累計額   |                         |                           |
| その他有価証券評価差額金  | 10,983                  | 21,814                    |
| 繰延ヘッジ損益       | 4,790                   | 6,254                     |
| 土地再評価差額金      | 8,832                   | 8,832                     |
| 為替換算調整勘定      | 64,943                  | 42,862                    |
| 退職給付に係る調整累計額  | 1,558                   | 1,374                     |
| その他の包括利益累計額合計 | 91,108                  | 81,138                    |
| 新株予約権         | 5                       | —                         |
| 非支配株主持分       | 20,973                  | 24,112                    |
| 純資産合計         | 843,500                 | 869,917                   |
| 負債純資産合計       | 3,259,928               | 3,344,093                 |

(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<br>(自 2024年4月1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月1日<br>至 2025年9月30日) |
|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 営業収益            | 503,272                                    | 591,272                                    |
| 営業原価            | 406,231                                    | 460,176                                    |
| 営業総利益           | 97,041                                     | 131,096                                    |
| 販売費及び一般管理費      | 46,491                                     | 52,578                                     |
| 営業利益            | 50,549                                     | 78,518                                     |
| 営業外収益           |                                            |                                            |
| 受取利息            | 197                                        | 310                                        |
| 受取配当金           | 226                                        | 334                                        |
| 為替差益            | —                                          | 3                                          |
| 持分法による投資利益      | 7                                          | 82                                         |
| その他             | 1,052                                      | 1,938                                      |
| 営業外収益合計         | 1,483                                      | 2,669                                      |
| 営業外費用           |                                            |                                            |
| 支払利息            | 6,392                                      | 9,543                                      |
| その他             | 811                                        | 2,050                                      |
| 営業外費用合計         | 7,204                                      | 11,593                                     |
| 経常利益            | 44,829                                     | 69,593                                     |
| 特別利益            |                                            |                                            |
| 関係会社株式売却益       | 2,909                                      | 9,466                                      |
| その他             | —                                          | 235                                        |
| 特別利益合計          | 2,909                                      | 9,701                                      |
| 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     | 44,747                                     | 79,295                                     |
| 法人税等            | 19,183                                     | 26,882                                     |
| 中間純利益           | 25,563                                     | 52,413                                     |
| 非支配株主に帰属する中間純利益 | 501                                        | 249                                        |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 25,062                                     | 52,163                                     |

(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<br>(自 2024年4月1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月1日<br>至 2025年9月30日) |
|------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 中間純利益            | 25,563                                     | 52,413                                     |
| その他の包括利益         |                                            |                                            |
| その他有価証券評価差額金     | △5,284                                     | 10,830                                     |
| 繰延ヘッジ損益          | △2,914                                     | 1,462                                      |
| 為替換算調整勘定         | 6,008                                      | △6,714                                     |
| 退職給付に係る調整額       | 30                                         | △184                                       |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 22,931                                     | △15,338                                    |
| その他の包括利益合計       | 20,770                                     | △9,943                                     |
| 中間包括利益           | 46,334                                     | 42,469                                     |
| (内訳)             |                                            |                                            |
| 親会社株主に係る中間包括利益   | 45,599                                     | 42,193                                     |
| 非支配株主に係る中間包括利益   | 735                                        | 276                                        |

(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<br>(自 2024年4月1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月1日<br>至 2025年9月30日) |
|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |                                            |                                            |
| 税金等調整前中間純利益              | 44,747                                     | 79,295                                     |
| 減価償却費                    | 24,987                                     | 32,052                                     |
| 減損損失                     | 114                                        | —                                          |
| のれん償却額                   | 2,131                                      | 2,364                                      |
| 持分法による投資損益(△は益)          | △7                                         | △82                                        |
| 退職給付に係る負債の増減額(△は減少)      | △285                                       | △59                                        |
| その他の引当金の増減額(△は減少)        | △3,368                                     | △4,341                                     |
| 棚卸資産評価損                  | 1,016                                      | 496                                        |
| 固定資産売却損益(△は益)            | △15                                        | 98                                         |
| 固定資産除却損                  | 773                                        | 824                                        |
| 受取利息及び受取配当金              | △423                                       | △644                                       |
| 支払利息                     | 6,392                                      | 9,543                                      |
| 売上債権の増減額(△は増加)           | 22,317                                     | △3,759                                     |
| 棚卸資産の増減額(△は増加)           | △61,019                                    | △29,141                                    |
| 仕入債務の増減額(△は減少)           | △24,540                                    | △17,886                                    |
| 受託販売預り金の増減額(△は減少)        | △37,870                                    | 2,188                                      |
| 特定共同事業預り金の増減額(△は減少)      | —                                          | △8,000                                     |
| その他                      | 5,028                                      | △13,887                                    |
| 小計                       | △20,020                                    | 49,060                                     |
| 利息及び配当金の受取額              | 372                                        | 4,833                                      |
| 利息の支払額                   | △6,364                                     | △9,224                                     |
| 法人税等の支払額                 | △8,435                                     | △32,075                                    |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | △34,448                                    | 12,593                                     |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |                                            |                                            |
| 定期預金の預入による支出             | —                                          | △3,627                                     |
| 定期預金の払戻による収入             | 344                                        | 50                                         |
| 貸付けによる支出                 | △2,160                                     | △1,407                                     |
| 貸付金の回収による収入              | 11                                         | 11                                         |
| 有価証券及び投資有価証券の取得による支出     | △29,964                                    | △27,736                                    |
| 有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入 | 8,187                                      | 9,750                                      |
| 敷金及び保証金の差入による支出          | △2,446                                     | △1,735                                     |
| 敷金及び保証金の回収による収入          | 1,770                                      | 4,408                                      |
| 固定資産の取得による支出             | △33,982                                    | △64,296                                    |
| 固定資産の売却による収入             | 47                                         | 86                                         |
| 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                                      | 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                                       |
| その他                      | 1,085                                      | △1,035                                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △52,059                                    | △79,362                                    |

(単位：百万円)

|                                 | 前中間連結会計期間<br>(自 2024年4月1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月1日<br>至 2025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)               | △172                                       | 53,501                                     |
| 長期借入れによる収入                      | 54,901                                     | 183,171                                    |
| 長期借入金の返済による支出                   | △54,639                                    | △127,325                                   |
| 長期預り敷金保証金の受入による収入               | 13,842                                     | 10,722                                     |
| 長期預り敷金保証金の返還による支出               | △6,436                                     | △7,455                                     |
| 社債の発行による収入                      | —                                          | 20,000                                     |
| 社債の償還による支出                      | △10,000                                    | △20,298                                    |
| 配当金の支払額                         | △12,236                                    | △14,036                                    |
| 非支配株主からの払込みによる収入                | 446                                        | 107                                        |
| 非支配株主への配当金の支払額                  | △391                                       | △1,941                                     |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出            | △859                                       | △924                                       |
| 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)                | 795                                        | △3,370                                     |
| その他                             | △118                                       | △540                                       |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー                | △14,869                                    | 92,648                                     |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額                | 1,661                                      | △2,080                                     |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)            | △99,715                                    | 23,799                                     |
| 現金及び現金同等物の期首残高                  | 246,248                                    | 157,468                                    |
| 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                                        |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高                | 146,532                                    | 181,623                                    |

(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 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<br>損益計算書<br>計上額 |
|-----------------------|---------|--------|---------|---------|--------|----------------------|
| 売上高                   |         |        |         |         |        |                      |
| 外部顧客に対する<br>売上高       | 124,989 | 48,203 | 159,502 | 170,573 | —      | 503,272              |
| セグメント間の内部<br>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<br>(△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。

当中間連結会計期間(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<br>損益計算書<br>計上額 |
|------------------|---------|--------|---------|---------|---------|----------------------|
| 売上高              |         |        |         |         |         |                      |
| 外部顧客に対する         | 212,535 | 36,141 | 163,019 | 179,576 | —       | 591,272              |
| 売上高              |         |        |         |         |         |                      |
| セグメント間の内部        | 1,247   | 2,766  | 6,484   | 6,802   | △17,301 | —                    |
| 売上高又は振替高         |         |        |         |         |         |                      |
| 計                | 213,782 | 38,907 | 169,504 | 186,379 | △17,301 | 591,272              |
| セグメント利益<br>(△損失) | 42,946  | △898   | 10,398  | 33,335  | △7,262  | 78,518               |

(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。