



2026年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年2月6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

配当支払開始予定日 —

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3四半期の連結業績（2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期第3四半期	832,221	9.0	104,125	18.5	90,443	14.3	62,176	31.1
2025年3月期第3四半期	763,248	6.3	87,845	16.6	79,128	16.4	47,436	4.4

（注）包括利益 2026年3月期第3四半期 63,772百万円（63.7%） 2025年3月期第3四半期 38,957百万円（△45.5%）

	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
2026年3月期第3四半期	87.04	—
2025年3月期第3四半期	66.51	—

（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月期第3四半期	3,413,924	865,541	24.7	1,186.26
2025年3月期	3,254,722	842,054	25.3	1,150.27

（参考）自己資本 2026年3月期第3四半期 844,754百万円 2025年3月期 822,520百万円

（注）2026年3月期第3四半期において、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、2025年3月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. 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：無

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 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	1,300,000	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：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：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7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3Q	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3Q	7,717,639株	2025年3月期	4,761,633株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2026年3月期3Q	714,307,150株	2025年3月期3Q	713,256,320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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有(任意)

※ 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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料については、2026年2月6日に弊社ウェブサイトへ掲載しています。

【添付資料の目次】

1. 経営成績等の概況	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
四半期連結損益計算書	5
四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	7
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	8

[独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書]

1. 経営成績等の概況

当第3四半期連結累計期間の経営成績の概況等については、本日（2026年2月6日）弊社ウェブサイトに掲載いたしました「2026年度3月期第3四半期 決算説明資料」をご参照ください。

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

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 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	160,947	167,398
受取手形、売掛金及び契約資産	59,687	54,302
有価証券	21,293	26,445
商品	750	807
販売用不動産	571,748	626,169
仕掛販売用不動産	437,325	473,103
未成工事支出金	3,320	8,045
貯蔵品	1,236	1,521
その他	118,557	116,467
貸倒引当金	△119	△147
流動資産合計	1,374,745	1,474,115
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	619,377	634,706
減価償却累計額	△226,529	△237,868
建物及び構築物(純額)	392,847	396,838
土地	604,001	625,713
建設仮勘定	53,035	54,645
その他	254,426	274,407
減価償却累計額	△78,710	△86,977
その他(純額)	175,715	187,429
有形固定資産合計	1,225,600	1,264,627
無形固定資産		
のれん	53,413	49,756
その他	48,296	53,549
無形固定資産合計	101,709	103,306
投資その他の資産		
投資有価証券	354,713	382,407
敷金及び保証金	93,651	91,769
その他	104,584	98,652
貸倒引当金	△282	△952
投資その他の資産合計	552,666	571,876
固定資産合計	1,879,976	1,939,809
資産合計	3,254,722	3,413,924

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	52,852	36,625
短期借入金	234,215	257,723
1年内償還予定の社債	70,351	10,208
コマーシャル・ペーパー	—	75,000
未払法人税等	34,567	14,585
引当金	28,575	17,790
その他	200,698	192,108
流動負債合計	621,260	604,041
固定負債		
社債	241,508	301,100
長期借入金	1,201,771	1,283,110
長期預り敷金保証金	218,999	222,692
退職給付に係る負債	27,993	28,449
引当金	1,108	3,854
その他	100,026	105,133
固定負債合計	1,791,406	1,944,341
負債合計	2,412,667	2,548,383
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	163,298	158,758
利益剰余金	493,592	525,835
自己株式	△3,040	△9,187
株主資本合計	731,412	752,969
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	24,660
繰延ヘッジ損益	4,790	7,890
土地再評価差額金	8,832	8,832
為替換算調整勘定	64,943	49,112
退職給付に係る調整累計額	1,558	1,288
その他の包括利益累計額合計	91,108	91,785
新株予約権	5	—
非支配株主持分	19,528	20,786
純資産合計	842,054	865,541
負債純資産合計	3,254,722	3,413,924

(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)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
営業収益	763,248	832,221
営業原価	604,551	647,983
営業総利益	158,696	184,237
販売費及び一般管理費	70,851	80,111
営業利益	87,845	104,125
営業外収益		
受取利息	315	523
受取配当金	494	790
為替差益	58	120
持分法による投資利益	1	93
補助金収入	52	904
その他	1,482	1,990
営業外収益合計	2,404	4,422
営業外費用		
支払利息	10,103	14,947
その他	1,018	3,157
営業外費用合計	11,121	18,104
経常利益	79,128	90,443
特別利益		
関係会社株式売却益	2,919	9,466
その他	—	235
特別利益合計	2,919	9,701
特別損失		
投資有価証券評価損	2,876	—
減損損失	113	77
債務保証損失引当金繰入額	2,035	—
事業整理損失引当金繰入額	—	3,365
その他	12	113
特別損失合計	5,038	3,556
税金等調整前四半期純利益	77,008	96,589
法人税等	28,779	33,533
四半期純利益	48,229	63,056
非支配株主に帰属する四半期純利益	793	879
親会社株主に帰属する四半期純利益	47,436	62,176

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
四半期純利益	48,229	63,056
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,890	13,677
繰延ヘッジ損益	△3,313	3,097
為替換算調整勘定	△260	△5,143
退職給付に係る調整額	47	△270
持分法適用会社に対する持分相当額	1,144	△10,644
その他の包括利益合計	△9,272	716
四半期包括利益	38,957	63,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	38,353	62,852
非支配株主に係る四半期包括利益	604	919

(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。

(四半期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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
減価償却費	37,994百万円	48,101百万円
のれんの償却額	3,197	3,763

(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

前第3四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024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	185,038	82,741	255,220	240,244	—	763,248
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,047	1,228	10,683	1,193	△15,150	—
計	187,086	83,970	265,903	241,438	△15,150	763,248
セグメント利益 (△損失)	27,293	10,301	19,796	38,306	△7,852	87,845

(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	135
のれんの償却額	△1,764
全社費用 ※	△6,222
合計	△7,852

※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 2025年4月1日 至 2025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	261,790	60,639	251,081	258,709	—	832,221
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,905	4,045	9,791	7,261	△23,003	—
計	263,696	64,685	260,872	265,970	△23,003	832,221
セグメント利益 (△損失)	49,193	△890	18,542	47,281	△10,001	104,125

(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	△1,878
のれんの償却額	△1,764
全社費用 ※	△6,358
合計	△10,001

- ※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。

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年2月6日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 秀 嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2025年10月1日から2025年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2025年4月1日から2025年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。