



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月8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) 取締役 執行役員 (氏名) 宇杉 真一郎 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2024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. 2024年3月期第3四半期の連結業績 (2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第3四半期	717,821	11.9	75,353	21.5	68,000	24.7	45,451	47.0
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

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 71,543百万円 (△1.5%) 2023年3月期第3四半期 72,632百万円 (100.0%)

	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
2024年3月期第3四半期	63.96	ー
2023年3月期第3四半期	42.99	ー

(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
2024年3月期第3四半期	2,976,143	755,193	24.7	1,034.65
2023年3月期	2,738,458	700,702	25.0	964.77

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 736,337百万円 2023年3月期 684,625百万円

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
2023年3月期	ー	9.00	ー	14.50	23.50
2024年3月期	ー	14.00	ー	ー	ー
2024年3月期(予想)	ー	ー	ー	14.00	28.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想 (2023年4月1日～2024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	1,120,000	11.4	115,000	4.2	104,500	5.0	64,000	32.7	90.10

(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：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）	2024年3月期3Q	719,830,974株	2023年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2024年3月期3Q	8,152,182株	2023年3月期	10,207,732株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期3Q	710,669,904株	2023年3月期3Q	719,326,776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。

※ 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（2023年4月1日～2024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、2024年2月8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
(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
(連結貸借対照表関係)	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の業績は、堅調な不動産市場を背景としたアセット売却や売買仲介の好調、内外需要の回復に伴うホテル事業の好調等により、売上高7,178億円（前年同四半期比+11.9%）、営業利益754億円（同+21.5%）、経常利益680億円（同+24.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益455億円（同+47.0%）と増収増益となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間の通期予想に対する進捗率は、売上高64.1%、営業利益65.5%でしたが、営業状況は好調に推移しており、通期予想に向けて順調に進捗しております。

表中の前第3四半期は2022年4月1日から2022年12月31日、当第3四半期は2023年4月1日から2023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	前期	通期予想
売上高	6,417	7,178	761	10,058	11,200
営業利益	620	754	134	1,104	1,150
経常利益	545	680	135	996	1,045
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	309	455	145	482	640

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
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	7,178	—
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	10,058
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2024年3月期 営業利益	345	580	754	—
2023年3月期 営業利益	249	459	620	1,104
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838

セグメント別では、都市開発事業、管理運営事業、不動産流通事業は増収増益、戦略投資事業は増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	前期	通期予想
合計	6,417	7,178	761	10,058	11,200
都市開発	1,792	2,069	277	3,461	3,806
戦略投資	473	631	159	788	1,044
管理運営	2,404	2,610	206	3,371	3,692
不動産流通	1,885	2,084	198	2,630	2,840
全社・消去	△137	△216	△80	△191	△182

営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
合計	620	754	134	1,104	1,150
都市開発	252	297	45	586	528
戦略投資	122	77	△44	152	139
管理運営	61	156	95	123	215
不動産流通	248	289	41	337	363
全社・消去	△63	△66	△3	△94	△95

① 都市開発事業

売上高は2,069億円（前年同四半期比+15.5%）、営業利益は297億円（同+17.7%）となりました。

下段売上高内訳の「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数減少により減収、「都市（賃貸オフィス）」では、前期におけるアセット売却による賃貸収益の逸失の一方、2022年10月に開業した「九段会館テラス」（東京都千代田区）の通期寄与、「都市その他」「住宅その他」では、アセット売却の増加等により増収となり、セグメント全体では増収増益となりました。

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したが、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。当第3四半期末の空室率（オフィス・商業施設）は、一時的に5.7%に上昇していますが、これは2023年11月に新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）において、テナント入居が今後順次進むことによるものです。「Shibuya Sakura Stage」のオフィスリーシングは順調に進捗しており、契約率は約95%となっております。また、「Shibuya Sakura Stage」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は1.2%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3四半期連結会計期間の分譲マンションは、「ブランド新札幌」（北海道札幌市）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。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82%から102%（同+0 P）に進捗しております。

(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	1,792	2,069	277	3,461	3,806
営業利益	252	297	45	586	528

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	784	1,175	391	1,998	1,935
都市（賃貸オフィス）	402	411	9	547	600
都市（賃貸商業施設）	308	304	△4	403	415
都市その他	74	460	386	1,048	920
住宅	1,008	894	△114	1,463	1,871
住宅分譲	674	222	△451	955	902
住宅その他	334	672	337	508	969

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第3四半期末
1.3%	1.3%	1.1%	5.7%

※新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」を除く当第3四半期末の空室率：1.2%

主な開業物件（2024年3月期開業物件）

物件名称	用途	竣工・開業時期	延床面積
Shibuya Sakura Stage (渋谷駅桜丘口地区再開発計画)	オフィス・商業・住宅等	2023年11月30日竣工	255千㎡
COCONO SUSUKINO (札幌すすきの駅前複合開発計画)	ホテル・商業・映画館等	2023年11月30日開業	53千㎡
Forestgate Daikanyama (代官山町プロジェクト)	賃貸住宅・商業・オフィス等	2023年10月19日開業	21千㎡

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	940	364	△576	1,369	1,271
新規供給戸数	1,080	761	△319	1,310	890
契約戸数	1,283	807	△476	1,562	—
期末完成在庫	230	130	△100	200	—

② 戦略投資事業

売上高は631億円（前年同四半期比+33.6%）、営業利益は77億円（同△36.6%）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」では、物流施設のアセット売却の増加等の一方、「海外」ではエクイティ売却の反動減等により、増収減益となりました。

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、国内全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,760MW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	473	631	159	788	1,044
営業利益	122	77	△44	152	139

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	349	513	164	633	837
投資運用	62	73	11	89	90
海外	62	45	△17	65	117

※インフラ・インダストリー：再生可能エネルギー発電施設・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

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第3四半期末
稼働施設数（件）	38	66	65	72
稼働済定格容量（MW）	730	882	1,034	1,291

※稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみの容量を記載しております。

※2023年3月期末より、稼働施設数、稼働済定格容量からルーフトップ（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2,610億円（前年同四半期比+8.6%）、営業利益は156億円（同+156.8%）となりました。

下記売上高内訳の「管理」は、ビル工事の増加等により増収、「ウェルネス」は、内外需要の回復に伴うホテル事業の好調等により増収となり、セグメント全体で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	2,404	2,610	206	3,371	3,692
営業利益	61	156	95	123	215

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	1,515	1,577	62	2,131	2,190
マンション管理	934	921	△13	1,312	1,282
ビル管理	581	656	75	819	908
ウェルネス	801	954	153	1,103	1,369
ホテル	310	411	101	422	538
レジャー	113	93	△20	191	164
ヘルスケア	197	213	15	265	279
ウェルネスその他	181	238	57	225	388
環境緑化等	88	79	△9	137	133

※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

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第3四半期末	通期予想
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	863,018	857,936
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,669	1,674

④ 不動産流通事業

売上高は2,084億円（前年同四半期比+10.5%）、営業利益は289億円（同+16.7%）となりました。

下段売上高内訳の「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱高の増加により、また「不動産販売」は、開発案件の計上増等により増収となり、セグメント全体で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	1,885	2,084	198	2,630	2,840
営業利益	248	289	41	337	363

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	1,199	1,369	170	1,642	1,848
売買仲介	576	615	39	800	845
不動産販売	572	709	137	772	921
販売受託等	51	45	△6	70	82
賃貸住宅サービス	686	715	28	987	992

売買仲介

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期	通期予想
取扱件数（件）	21,704	21,998	294	29,577	30,101
取扱高（億円）	12,988	15,011	2,024	18,213	19,099

※リテール、ホールセール合計値です。

(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、前連結会計年度末と比較し合計2,377億円増加、負債の部でも前連結会計年度末から合計1,832億円増加しております。

(億円)

	2023年3月期末	当第3四半期末	比較	
総資産	27,385	29,761	2,377	
総負債	20,378	22,210	1,832	
純資産	7,007	7,552	545	
うち自己資本	6,846	7,363	517	2024年3月期末 予想
自己資本比率	25.0%	24.7%	△0.3P	4.1%
ROA	4.1%	—	—	8.9%
ROE	7.3%	—	—	16,500
期末有利子負債	14,829	16,451	1,622	2.2倍
D/E レシオ	2.2倍	2.2倍	0.1	1.9倍
修正D/E レシオ	2.0倍	2.0倍	0.0	

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

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (2023年4月1日～2024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	11,200	1,150	1,045	640

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)90円10銭

2023年11月7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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,985	207,509
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	44,071
有価証券	15,023	14,658
商品	846	1,102
販売用不動産	※1 388,913	※1 473,941
仕掛販売用不動産	403,434	439,654
未成工事支出金	2,833	7,521
貯蔵品	750	942
その他	87,133	115,303
貸倒引当金	△88	△89
流動資産合計	1,115,603	1,304,616
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	554,989	588,029
減価償却累計額	△206,937	△214,303
建物及び構築物（純額）	348,052	373,726
土地	580,111	599,455
建設仮勘定	81,368	54,239
その他	112,183	119,324
減価償却累計額	△55,259	△58,822
その他（純額）	56,923	60,501
有形固定資産合計	※1 1,066,456	※1 1,087,923
無形固定資産		
のれん	53,412	49,632
その他	52,468	41,725
無形固定資産合計	105,880	91,357
投資その他の資産		
投資有価証券	295,496	328,611
敷金及び保証金	92,580	92,843
その他	62,755	71,110
貸倒引当金	△314	△319
投資その他の資産合計	450,517	492,246
固定資産合計	1,622,854	1,671,527
資産合計	2,738,458	2,976,143

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	33,626
短期借入金	156,431	155,581
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	—	99,000
未払法人税等	11,098	18,485
引当金	17,436	10,100
その他	169,277	184,881
流動負債合計	406,090	511,674
固定負債		
社債	270,000	280,000
長期借入金	1,046,501	1,100,521
長期預り敷金保証金	204,371	214,265
退職給付に係る負債	29,917	30,477
引当金	820	846
その他	80,053	83,166
固定負債合計	1,631,665	1,709,276
負債合計	2,037,755	2,220,950
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	165,707
利益剰余金	392,461	417,398
自己株式	△6,502	△5,195
株主資本合計	629,228	655,472
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,485	14,254
繰延ヘッジ損益	7,231	6,982
土地再評価差額金	8,977	8,977
為替換算調整勘定	26,798	50,675
退職給付に係る調整累計額	△96	△24
その他の包括利益累計額合計	55,397	80,865
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	18,850
純資産合計	700,702	755,193
負債純資産合計	2,738,458	2,976,143

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	641,742	717,821
営業原価	519,604	578,038
営業総利益	122,138	139,782
販売費及び一般管理費	60,141	64,429
営業利益	61,996	75,353
営業外収益		
受取利息	140	280
受取配当金	304	384
為替差益	173	117
持分法による投資利益	—	98
受取保証料	452	463
債務時効益	—	306
その他	572	938
営業外収益合計	1,644	2,590
営業外費用		
支払利息	7,979	8,935
持分法による投資損失	186	—
その他	959	1,008
営業外費用合計	9,125	9,943
経常利益	54,515	68,000
特別利益		
投資有価証券売却益	56	—
固定資産売却益	295	—
特別利益合計	351	—
特別損失		
減損損失	3,256	820
特別損失合計	3,256	820
税金等調整前四半期純利益	51,610	67,180
法人税等	20,341	20,931
四半期純利益	31,268	46,248
非支配株主に帰属する四半期純利益	344	796
親会社株主に帰属する四半期純利益	30,924	45,451

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	31,268	46,248
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,433	1,768
繰延ヘッジ損益	4,239	△420
為替換算調整勘定	6,443	5,474
退職給付に係る調整額	132	71
持分法適用会社に対する持分相当額	31,982	18,400
その他の包括利益合計	41,363	25,294
四半期包括利益	72,632	71,543
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	72,229	70,920
非支配株主に係る四半期包括利益	403	622

(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。

(連結貸借対照表関係)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
有形固定資産から販売用不動産	36,622百万円	71,595百万円

(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、2022年3月期より、人材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、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 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。

当第3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	204,473	62,452	250,087	200,806	—	717,821
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,450	662	10,948	7,544	△21,605	—
計	206,924	63,114	261,036	208,350	△21,605	717,821
セグメント利益 (△損失)	29,705	7,702	15,607	28,913	△6,575	75,353

(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	133
のれんの償却額	△1,764
全社費用 ※	△4,943
合計	△6,575

※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。