

# 四半期報告書

(第6期第2四半期)

自 2018年7月1日

至 2018年9月30日

東急不動産ホールディングス株式会社

(E27633)



# 目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	8
第3 提出会社の状況	9
1 株式等の状況	9
(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	10
(6) 議決権の状況	11
2 役員の状況	11
第4 経理の状況	12
1 四半期連結財務諸表	13
(1) 四半期連結貸借対照表	13
(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	15
四半期連結損益計算書	15
四半期連結包括利益計算書	16
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	17
2 その他	25
第二部 提出会社の保証会社等の情報	26

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年11月9日
【四半期会計期間】	第6期第2四半期（自 2018年7月1日 至 2018年9月30日）
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 大隈 郁仁
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	03（5414）1143
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【最寄りの連絡場所】	東京都港区南青山二丁目6番21号（本社）
【電話番号】	03（5414）1143
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次		第5期 第2四半期 連結累計期間	第6期 第2四半期 連結累計期間	第5期
会計期間		自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2017年4月1日 至 2018年3月31日
営業収益	(百万円)	407,954	402,569	866,126
経常利益	(百万円)	30,698	27,758	68,691
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	17,603	16,664	35,185
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	13,914	15,753	34,337
純資産額	(百万円)	456,554	486,782	475,345
総資産額	(百万円)	2,124,409	2,277,278	2,173,225
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	28.92	27.37	57.80
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	21.3	21.1	21.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△34,269	△45,685	12,265
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△47,748	△32,486	△96,423
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	94,595	102,759	82,400
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	74,765	86,303	61,729

回次		第5期 第2四半期 連結会計期間	第6期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2017年7月1日 至 2017年9月30日	自 2018年7月1日 至 2018年9月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	15.54	18.49

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

#### （1）財政状態及び経営成績の状況

##### a. 財政状態

当第2四半期連結会計期間末の資産残高は2兆2,773億円で、仕掛販売用不動産の増加等により前期末から合計1,041億円増加、負債残高についても1兆7,905億円、有利子負債の増加等から前期末から合計926億円増加しております。当第2四半期連結会計期間末の純資産残高については4,868億円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により合計114億円増加しております。

##### b. 経営成績

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高4,026億円（対前第2四半期△1.3%）、営業利益322億円（同△8.1%）、経常利益278億円（同△9.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益167億円（同△5.3%）となりました。

オフィス市況・マンション市況は引き続き底堅く推移しておりますが、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の減少や住宅事業セグメントにおける分譲マンションの計上戸数減少等により減収減益となりました。

#### 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
2019年3月期 売上高	1,743	4,026	—	—
2018年3月期 売上高	1,839	4,080	6,088	8,661
2019年3月期 営業利益	118	322	—	—
2018年3月期 営業利益	174	350	550	775

セグメント別では、管理事業、ウェルネス事業、ハンズ事業の3セグメントが増収増益、仲介事業が増収減益、次世代・関連事業セグメントが減収増益、都市事業及び住宅事業セグメントが減収減益となっております（対前第2四半期）。

## 売上高

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	4,080	4,026	△54	8,661
都市	1,458	1,218	△241	2,698
住宅	417	320	△97	1,235
管理	728	807	79	1,609
仲介	444	514	70	993
ウェルネス	456	623	168	970
ハンズ	491	493	2	971
次世代・関連事業	198	176	△22	417
全社・消去	△112	△125	△13	△233

## 営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	350	322	△28	775
都市	273	230	△42	507
住宅	14	1	△12	76
管理	33	33	1	82
仲介	66	64	△2	132
ウェルネス	16	26	10	58
ハンズ	△1	1	2	4
次世代・関連事業	△19	△1	18	△22
全社・消去	△30	△32	△2	△63

① 都市事業

売上高は1,218億円（対前第2四半期△16.5%）、営業利益は230億円（同△15.5%）となりました。

既存物件での賃貸収益の改善があったものの、投資家向けのビル等売却収益の減少や前期に売却した物件の逸失利益、再開発事業における費用の増加等により減収減益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.5%と引き続き低水準を維持しています。

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,458	1,218	△241	2,698
営業利益	273	230	△42	507

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	194	185	△10	379
賃貸（商業施設）	217	208	△9	429
資産運用等	654	409	△245	1,073
住宅賃貸等	393	417	24	816

空室率（オフィスビル・商業施設）

2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	当第2四半期末
0.9%	2.0%	0.5%	0.5%



② 住宅事業

売上高は320億円（対前第2四半期△23.3%）、営業利益は1億円（同△91.5%）となりました。

分譲マンションの計上戸数減少等により減収減益となっておりますが、販売については引き続き堅調に推移しており、完成在庫は前期末から減少、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合も、期首の32%から73%（同△7P）となり、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、分譲マンションは「ブランズ天王寺国分町」（大阪府大阪市）や「ブランズ北33条」（北海道札幌市）を計上したほか、「ブランズ横浜」（神奈川県横浜市）等の完成在庫を計上いたしました。

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	417	320	△97	1,235
営業利益	14	1	△12	76

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第2四半期		当第2四半期		比較	前期	
マンション	561戸	333	352戸	187	△146	1,627戸	955
戸建	43戸	19	82戸	14	△5	71戸	31
その他	—	65	—	120	54	—	250

供給販売戸数

	前第2四半期		当第2四半期		完成在庫数	
	新規供給戸数	契約戸数	新規供給戸数	契約戸数	2018年3月期末	当第2四半期末
マンション	650戸	647戸	553戸	616戸	629戸	422戸
戸建	34戸	41戸	41戸	40戸	6戸	8戸

③ 管理事業

売上高は807億円（対前第2四半期+10.9%）、営業利益は33億円（同+1.8%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理ストック拡大に加え、リフォーム事業の強化・拡大を目的に設立された（株）東急Re・デザインが2017年10月から営業を開始したこと等に伴い工事売上が増加したこと等により増収増益となりました。

なお、2018年9月末のマンション管理ストックは835千戸（うち総合管理戸数523千戸）と着実に拡大しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	728	807	79	1,609
営業利益	33	33	1	82

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
マンション	525	540	15	1,116
ビル等	202	267	64	493

期末管理物件数

	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	715,660	741,624	822,231	835,410
ビル(件)	1,453	1,483	1,500	1,529

④ 仲介事業

売上高は514億円（対前第2四半期+15.9%）、営業利益は64億円（同△3.3%）となりました。

東急リバブル（株）において、売買仲介についてはリテール部門を中心に取引件数・成約価格が上昇したことに加え、不動産販売の売上増加等により増収となりましたが、前年同期に「その他」の売上に含まれる開発型アセットマネジメント事業に関する売上計上があった影響等により減益となりました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	444	514	70	993
営業利益	66	64	△2	132

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売買仲介	264	277	13	549
販売受託	10	14	3	27
不動産販売	152	212	61	390
その他	17	11	△7	27

⑤ ウェルネス事業

売上高は623億円（対前第2四半期+36.8%）、営業利益は26億円（同+65.1%）となりました。

2018年7月に会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」（長野県北佐久郡）が開業したことから、別荘・会員権販売において土地建物共有持分の売上を計上したことに加え、都市型ホテルの東急ステイにおける新規稼働等により増収増益となりました。

新規施設としては「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」のほか、4月に「東急ステイ札幌」（北海道札幌市）、6月に「東急ステイ博多」（福岡県福岡市）、8月にリゾートホテルの「ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄」（沖縄県国頭郡）が開業、着実に事業を拡大しております。また、2016年に取得した「旧軽井沢ホテル」をリブランディングし、2018年4月に「KYUKARUIZAWA KIKYO, Curio Collection by Hilton」（長野県北佐久郡）として開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	456	623	168	970
営業利益	16	26	10	58

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	
リゾート運営	154	157	3	363	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	85	88	2	171	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	38	39	1	75	
東急ステイ	52	67	16	106	(都市型ホテル)
福利厚生代行	46	50	3	92	
別荘・会員権販売	9	149	140	25	
その他	72	74	2	138	

⑥ ハンズ事業

売上高は493億円（対前第2四半期+0.5%）、1億円の営業利益となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店は減収（同△1.6%）となったものの、新規店舗の寄与や費用の減少等により増収増益となりました。

なお、新規店舗として2018年4月に「東急ハンズ国分寺店」（東京都国分寺市）及び「東急ハンズ札幌店」（北海道札幌市）が開業したほか、9月にフランチャイズ形態の店舗として「東急ハンズ名古屋モゾ ワンダーシティ店」（愛知県名古屋市中区）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	491	493	2	971
営業利益	△1	1	2	4

⑦ 次世代・関連事業

売上高は176億円（対前第2四半期△11.3%）、1億円の営業損失となりました。

2017年10月からリフォーム事業の一部を管理事業セグメントに移管した影響等により減収となりましたが、海外事業での物件売却の増加等により増益となりました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	198	176	△22	417
営業利益	△19	△1	18	△22

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
リフォーム・注文住宅	148	87	△61	263
造園建設	47	55	8	120
海外事業等	2	33	31	34

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は863億円となり、前期末と比較して246億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、税金等調整前四半期純利益273億円、減価償却費119億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△686億円、特定共同事業預り金の減少△175億円、仕入債務の減少△107億円等により、△457億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の取得△325億円等により、△325億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△683億円等による資金減少の一方、長期借入金1,061億円、コマーシャル・ペーパーの増加420億円、社債の発行200億円、長期預り敷金保証金の受入104億円等により、1,028億円の資金増加となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において新たに発生した事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	2,400,000,000
計	2,400,000,000

###### ②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在 発行数(株) (2018年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2018年11月9日) (注)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	640,830,974	711,988,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	640,830,974	711,988,974	—	—

(注) 2018年10月29日を払込期日とする公募増資を行ったことに伴い、普通株式が71,158,000株増加しております。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### ①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減 額(百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年7月1日～ 2018年9月30日	—	640,830,974	—	60,000	—	15,000

(注) 2018年10月29日を払込期日とする公募増資により、発行済株式総数が71,158,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ15,197百万円増加しております。

## (5) 【大株主の状況】

2018年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（%）
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	96,879	15.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	45,326	7.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	43,939	7.21
三井住友信託銀行株式会社 （常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社）	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 （東京都中央区晴海一丁目8番11号）	16,008	2.63
第一生命保険株式会社 （常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社）	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 （東京都中央区晴海一丁目8番12号）	14,918	2.45
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	11,297	1.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,967	1.64
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,306	1.53
日本生命保険相互会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号 （東京都港区浜松町二丁目11番3号）	8,107	1.33
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ ー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部）	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. （東京都港区港南二丁目15番1号）	7,880	1.29
計	—	263,630	43.25

（注）上記の所有株式数のうち、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）は、信託業に係る株式であります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2018年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 31,309,100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 609,026,900	6,090,269	—
単元未満株式	普通株式 494,974	—	—
発行済株式総数	640,830,974	—	—
総株主の議決権	—	6,090,269	—

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が6,300株(議決権の数63個)含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、当社及び当社子会社の取締役等に対する株式報酬制度に係る信託(役員向け株式交付信託)が所有する当社株式が677,600株(議決権の数6,776個)、また「単元未満株式」には同信託が所有する当社株式が75株それぞれ含まれております。

② 【自己株式等】

2018年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
自己株式					
東急不動産ホールディングス株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	31,270,800	—	31,270,800	4.88
相互保有株式					
東急グリーンシステム株式会社	神奈川県横浜市青葉区荏田町489番1号	26,100	—	26,100	0.00
株式会社東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒三丁目1番33号	12,200	—	12,200	0.00
計	—	31,309,100	—	31,309,100	4.89

(注) 1. 上記のほか、当社及び当社子会社の取締役等に対する株式報酬制度に係る信託(役員向け株式交付信託)が所有する当社株式677,675株を四半期連結貸借対照表上、自己株式として処理しております。

2. 2018年10月29日を払込期日とする公募及び第三者割当による自己株式の処分により、自己株式が31,000,000株減少しております。

2 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の変動はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（2018年7月1日から2018年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

なお、従来、当社が監査証明を受けている新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日に名称を変更し、EY新日本有限責任監査法人となりました。



1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	62,785	87,241
受取手形及び売掛金	31,042	25,962
有価証券	※1 15,831	※1 17,323
商品	11,759	12,488
販売用不動産	207,705	191,013
仕掛販売用不動産	260,138	338,807
未成工事支出金	5,858	8,367
貯蔵品	746	827
その他	54,084	51,188
貸倒引当金	△110	△95
流動資産合計	649,841	733,123
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	404,150	418,031
減価償却累計額	△179,695	△186,430
建物及び構築物（純額）	224,455	231,600
土地	813,087	822,635
建設仮勘定	79,430	82,719
その他	64,322	66,496
減価償却累計額	△40,624	△42,288
その他（純額）	23,698	24,208
有形固定資産合計	1,140,671	1,161,164
無形固定資産		
のれん	82,553	79,842
その他	24,944	26,219
無形固定資産合計	107,498	106,062
投資その他の資産		
投資有価証券	159,863	160,910
敷金及び保証金	72,829	72,751
その他	42,871	43,607
貸倒引当金	△351	△342
投資その他の資産合計	275,213	276,927
固定資産合計	1,523,383	1,544,154
資産合計	2,173,225	2,277,278

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,977	26,263
短期借入金	179,532	165,253
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	—	42,000
未払法人税等	8,739	12,902
引当金	12,035	11,838
その他	147,063	154,405
流動負債合計	394,348	432,663
固定負債		
社債	185,825	195,825
長期借入金	835,018	890,829
長期預り敷金保証金	179,963	180,392
退職給付に係る負債	29,646	29,902
引当金	84	69
その他	72,993	60,813
固定負債合計	1,303,531	1,357,833
負債合計	1,697,879	1,790,496
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	119,188	119,183
利益剰余金	270,095	282,188
自己株式	△2,197	△2,198
株主資本合計	447,087	459,173
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,796	15,885
繰延ヘッジ損益	△169	△229
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	1,319	△1,285
退職給付に係る調整累計額	△1,959	△1,686
その他の包括利益累計額合計	21,053	20,751
非支配株主持分	7,204	6,857
純資産合計	475,345	486,782
負債純資産合計	2,173,225	2,277,278

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
営業収益	407,954	402,569
営業原価	322,685	317,403
営業総利益	85,269	85,166
販売費及び一般管理費	※1 50,275	※1 52,992
営業利益	34,994	32,173
営業外収益		
受取利息	58	74
受取配当金	130	359
その他	433	425
営業外収益合計	622	858
営業外費用		
支払利息	3,886	4,489
その他	1,031	785
営業外費用合計	4,918	5,274
経常利益	30,698	27,758
特別利益		
固定資産売却益	2	—
投資有価証券売却益	3	—
その他	0	—
特別利益合計	6	—
特別損失		
災害による損失	—	※2 474
建替関連損失	665	—
減損損失	324	—
その他	79	—
特別損失合計	1,069	474
税金等調整前四半期純利益	29,635	27,283
法人税等	12,003	11,185
四半期純利益	17,631	16,098
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	28	△566
親会社株主に帰属する四半期純利益	17,603	16,664

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	17,631	16,098
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,963	2,089
繰延ヘッジ損益	52	△79
為替換算調整勘定	900	△1,124
退職給付に係る調整額	453	273
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,160	△1,505
その他の包括利益合計	△3,717	△345
四半期包括利益	13,914	15,753
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,891	16,362
非支配株主に係る四半期包括利益	23	△609

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	29,635	27,283
減価償却費	11,099	11,898
のれん償却額	2,710	2,710
持分法による投資損益(△は益)	△58	△172
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	140	△131
その他の引当金の増減額(△は減少)	△661	△1,084
減損損失	324	—
たな卸資産評価損	747	679
固定資産除却損	1,619	364
受取利息及び受取配当金	△189	△433
支払利息	3,886	4,489
売上債権の増減額(△は増加)	6,062	5,755
たな卸資産の増減額(△は増加)	△30,307	△68,614
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,458	△10,668
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△4,651	13,956
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△8,100	△17,500
その他	△18,533	△2,992
小計	△22,732	△34,459
利息及び配当金の受取額	228	311
利息の支払額	△3,826	△4,506
法人税等の支払額	△7,938	△7,031
営業活動によるキャッシュ・フロー	△34,269	△45,685
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
貸付けによる支出	△200	△81
貸付金の回収による収入	24	15
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△20,592	△1,708
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	642	2,561
敷金及び保証金の差入による支出	△3,503	△3,687
敷金及び保証金の回収による収入	3,407	3,148
固定資産の取得による支出	△27,288	△32,513
固定資産の売却による収入	4	71
その他	△242	△293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,748	△32,486

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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)	10,528	4,458
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	42,000	42,000
長期借入れによる収入	114,835	106,131
長期借入金の返済による支出	△93,223	△68,338
長期預り敷金保証金の受入による収入	15,719	10,395
長期預り敷金保証金の返還による支出	△11,046	△6,848
社債の発行による収入	30,000	20,000
社債の償還による支出	△10,000	—
配当金の支払額	△3,956	△4,571
非支配株主からの払込みによる収入	510	735
非支配株主への配当金の支払額	△65	△57
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△704	△722
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	—	△421
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	94,595	102,759
現金及び現金同等物に係る換算差額	444	△12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,022	24,574
現金及び現金同等物の期首残高	61,865	61,729
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)	△122	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 74,765	※1 86,303

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期連結累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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

- ※1. 有価証券のうち販売目的で不動産を所有している匿名組合への出資金及び特定目的会社への出資金並びに営業投資有価証券は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
匿名組合出資金	4,489百万円	4,505百万円
有価証券	10,921	12,353

2. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
東急ホームローン利用者	13百万円	13百万円
会員権ローン利用者	9	5
従業員住宅借入金利用者	4	3
つなぎ融資利用者	62	25
PT. TTL Residences	183	186
425 Park Owner LLC	9,859	10,539
PT. Tokyu Land Indonesia (注)	5,850	—
芝パーク特定目的会社	10,000	10,000
不動産信託受益者であるみずほ信託銀行(株)	5,500	5,500
合計	31,483	26,273

(注) 決算日が連結決算日と異なる連結子会社 (PT. Tokyu Land Indonesia) が、その決算日後、連結決算日までの期間に行った借入に対する債務保証額であります。

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
給料・手当・賞与	9,574百万円	9,984百万円
販売宣伝費	4,439	4,047
賃借料	7,285	8,491
賞与引当金繰入額	2,066	2,524
退職給付費用	724	659
貸倒引当金繰入額	11	△3
役員賞与引当金繰入額	96	104
役員退職慰労引当金繰入額	7	23

※2. 災害による損失

前第2四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

2018年7月に西日本を中心に発生した「平成30年7月豪雨」の影響により毀損した固定資産(ゴルフ場・商業施設等)の復旧費用等の支出額及び支出見積額を「災害による損失」として特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
現金及び預金勘定	75,738百万円	87,241百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△968	△962
有価証券	4	4
短期貸付金	0	30
短期借入金	△10	△10
現金及び現金同等物	74,765	86,303



(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自2017年4月1日至2017年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2017年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,956	6.5	2017年3月31日	2017年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末日  
後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2017年11月9日 取締役会	普通株式	4,266	7.0	2017年9月30日	2017年12月7日	利益剰余金

(注) 2017年11月9日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金5百万円が含まれております。

II 当第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,571	7.5	2018年3月31日	2018年6月28日	利益剰余金

(注) 2018年6月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金5百万円が含まれております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末日  
後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年11月8日 取締役会	普通株式	4,571	7.5	2018年9月30日	2018年12月6日	利益剰余金

(注) 2018年11月8日取締役会決議による配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金5百万円が含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)

1. 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

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	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	144,604	41,724	68,258	42,592	45,244	48,630	16,900	—	407,954
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,242	12	4,507	1,767	329	456	2,889	△11,204	—
計	145,846	41,736	72,766	44,359	45,573	49,086	19,789	△11,204	407,954
セグメント利益 (△損失)	27,272	1,366	3,260	6,584	1,583	△131	△1,891	△3,049	34,994

(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	162
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,968
合計	△3,049

※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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

1. 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

（単位：百万円）

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	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	120,593	31,944	72,807	50,516	61,973	48,876	15,857	—	402,569
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,201	68	7,862	875	352	444	1,692	△12,498	—
計	121,795	32,013	80,670	51,391	62,326	49,320	17,550	△12,498	402,569
セグメント利益 (△損失)	23,033	116	3,320	6,365	2,613	96	△128	△3,243	32,173

（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	30
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△2,030
合計	△3,243

※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。

（1株当たり情報）

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
1株当たり四半期純利益	28円92銭	27円37銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	17,603	16,664
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純 利益 (百万円)	17,603	16,664
普通株式の期中平均株式数 (千株)	608,764	608,883

（注）1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「1株当たり四半期純利益」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前第2四半期連結累計期間228千株、当第2四半期連結累計期間677千株）。

(重要な後発事象)

新株式発行及び自己株式の処分

当社は、2018年10月3日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分に関し、下記の通り決議いたしました。また、2018年10月22日に発行価格等が決定し、下記1～3に関しては2018年10月29日に払い込みが完了しております。その結果、資本金及び資本剰余金の額が増加しております。

1. 公募による新株式発行（国内一般募集・海外募集）

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 71,158,000株
(2) 発行価格	1株につき629円
(3) 発行価格の総額	44,758百万円
(4) 払込金額	1株につき603.04円
(5) 払込金額の総額	42,911百万円
(6) 払込期日	2018年10月29日

2. 公募による自己株式の処分（国内一般募集）

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 13,500,000株
(2) 処分価格	1株につき629円
(3) 処分価格の総額	8,491百万円
(4) 払込金額	1株につき603.04円
(5) 払込金額の総額	8,141百万円
(6) 払込期日	2018年10月29日

3. 第三者割当による自己株式の処分

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 17,500,000株
(2) 払込金額	1株につき629円
(3) 払込金額の総額	11,007百万円
(4) 払込期日	2018年10月29日
(5) 割当先	東京急行電鉄株式会社

4. 上記1～3により増加した資本金及び資本剰余金の額並びに処分した自己株式の帳簿価額

(1) 増加した資本金の額	15,197百万円
(2) 増加した資本剰余金の額	45,127百万円 (うち、増加した資本準備金の額 15,197百万円)
(3) 処分した自己株式の帳簿価額	1,734百万円

5. 第三者割当による新株式発行（オーバーアロットメントによる売出しに関連しておこなう第三者割当増資）

(1) 募集株式の種類及び数（上限）	普通株式 7,842,000株
(2) 払込金額	1株につき603.04円
(3) 払込金額の総額（上限）	4,729百万円
(4) 増加する資本金及び資本剰余金の額（上限）	
増加する資本金の額	2,364百万円（上限）
増加する資本剰余金の額	2,364百万円（上限）
（うち、増加する資本準備金の額	2,364百万円（上限））
(5) 払込期日（予定）	2018年11月27日
(6) 割当先	野村證券株式会社

6. 調達資金の用途

国内一般募集及び海外募集、東京急行電鉄株式会社を割当先とする第三者割当による自己株式の処分並びに野村證券株式会社を割当先とする第三者割当増資による手取概算額合計上限66,321百万円については設備投資資金及び有利子負債の返済資金に充当する予定であります。

## 2 【その他】

2018年11月8日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ)	中間配当による配当金の総額	4,571百万円
(ロ)	1株当たりの金額	7.5円
(ハ)	支払請求の効力発生日及び支払開始日	2018年12月6日

(注) 2018年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

2018年11月9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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小島 亘司 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」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2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2018年7月1日から2018年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年9月30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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。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し適正に表示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。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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。

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。

## 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の2018年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

## 利害関係

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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。





## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年11月9日
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 大隈 郁仁
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社の代表取締役社長である大隈郁仁は、当社の第6期第2四半期（自2018年7月1日 至2018年9月30日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。