

# 四半期報告書

(第7期第2四半期)

自 2019年7月1日

至 2019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 .....	24
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	25

[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】	2019年11月12日
【四半期会計期間】	第7期第2四半期（自 2019年7月1日 至 2019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1号
【電話番号】	03（6455）0834
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号（本社）
【電話番号】	03（6455）0834
【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6期 第2四半期 連結累計期間	第7期 第2四半期 連結累計期間	第6期
会計期間		自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
営業収益	(百万円)	402,569	412,504	901,884
経常利益	(百万円)	27,758	26,057	70,744
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	16,664	14,395	37,459
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	15,753	19,416	35,379
純資産額	(百万円)	486,782	584,378	568,698
総資産額	(百万円)	2,277,278	2,485,688	2,405,249
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	27.37	20.02	56.84
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	(%)	21.1	23.1	23.3
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△45,685	△113,025	44,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△32,486	△97,211	△60,389
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	102,759	108,387	139,093
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	86,303	83,065	184,800

回次		第6期 第2四半期 連結会計期間	第7期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2018年7月1日 至 2018年9月30日	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	18.49	14.72

- (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。

## 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。

#### （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2兆4,857億円で、資産の部で仕掛販売用不動産の増加や開発中のプロジェクトの進捗により固定資産が増加したこと等から前期末より合計804億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計648億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5,844億円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等から前期末より合計157億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4,125億円（対前第2四半期+2.5%）、営業利益317億円（同△1.5%）、経常利益261億円（同△6.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益144億円（同△13.6%）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する中、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の増加等に伴う増収がありましたが、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等により増収減益となりました。

都市事業セグメントにおける投資家向けビル等の売却と、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの引渡しが共に第4四半期に偏重する予定であることから、通期予想に対する進捗率は低くなっておりますが、当期の業績は通期予想に対して順調に推移していると判断しております。

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
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	—	—
2019年3月期 売上高	1,743	4,026	5,844	9,019
2020年3月期 営業利益	112	317	—	—
2019年3月期 営業利益	118	322	445	802

セグメント別では、住宅事業、管理事業、仲介事業、ハンズ事業の4セグメントが増収増益、都市事業、ウェルネス事業、次世代・関連事業セグメントの3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	4,026	4,125	99	9,019
都市	1,218	1,005	△213	2,564
住宅	320	505	185	1,214
管理	807	962	155	1,739
仲介	514	594	80	1,189
ウェルネス	623	544	△79	1,239
ハンズ	493	505	12	974
次世代・関連事業	176	171	△5	416
全社・消去	△125	△161	△36	△316

営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	322	317	△5	802
都市	230	207	△24	499
住宅	1	26	24	54
管理	33	45	12	86
仲介	64	84	20	139
ウェルネス	26	7	△19	79
ハンズ	1	4	3	8
次世代・関連事業	△1	△9	△8	9
全社・消去	△32	△47	△14	△71

① 都市事業

売上高は1,005億円（対前第2四半期△17.5%）、営業利益は207億円（同△10.3%）となりました。

渋谷ソラスタ等の新規稼働物件の寄与があったものの、投資家向けのビル等売却収益の減少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0.4%と引き続き低水準を維持しています。オフィス市況は引き続き堅調に推移しており、下記の主な開業物件については、全物件でリーシングが完了しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,218	1,005	△213	2,564
営業利益	230	207	△24	499

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）	185	201	16	368
賃貸（商業施設）	208	214	6	415
資産運用等	409	158	△251	899
住宅賃貸等	417	432	15	882

空室率（オフィスビル・商業施設）

2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	当第2四半期末
2.0%	0.5%	0.4%	0.4%

主な開業物件（2020年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
渋谷ソラスタ	オフィス	2019年3月	47千㎡
なんば元町一丁目プレイス	ホテル	2019年5月	5千㎡
キューブラザ池袋	商業・映画館	2019年7月	17千㎡
神保町北東急ビル	オフィス	2019年7月	11千㎡
渋谷フクラス	オフィス・商業	2019年10月	59千㎡
（仮称）浅草二丁目ホテル計画	ホテル	2020年3月（予定）	6千㎡



② 住宅事業

売上高は505億円（対前第2四半期+57.9%）、営業利益は26億円（同+2,101.5%）となりました。

前年同期に売り上げ計上があった、下記売上高内訳の「その他」に含まれる一括売却の反動があったものの、分譲マンションの計上戸数増加により増収増益となりました。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54%から82%（同+8P）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「ブランズ円山外苑前」（北海道札幌市）、「ブランズタワー羽衣」（大阪府高石市）、「ドレッセ横浜十日市場」（神奈川県横浜市）等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	320	505	185	1,214	
営業利益	1	26	24	54	

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	
	戸数	金額	戸数	金額		戸数	金額
マンション	352戸	187	789戸	432	245	1,266戸	861
戸建	82戸	14	11戸	4	△10	111戸	22
その他	—	120	—	70	△50	—	331

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	2019年3月期末	当第2四半期末
マンション	553戸	616戸	1,171戸	1,092戸	497戸	382戸
戸建	41戸	40戸	9戸	10戸	7戸	6戸

③ 管理事業

売上高は962億円（対前第2四半期+19.2%）、営業利益は45億円（同+36.1%）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よる管理収益の増加に加え、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、第1四半期連結会計期間より、戸建リフォーム工事が次世代・関連事業セグメントから移管されており、下記売上高内訳では「マンション」に含まれております。

なお、2019年9月末のマンション管理ストックは842千戸（うち総合管理戸数526千戸）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	807	962	155	1,739
営業利益	33	45	12	86

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	540	639	99	1,173
ビル等	267	323	56	566

期末管理物件数

	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	741,624	822,231	831,684	841,817
ビル(件)	1,483	1,500	1,540	1,562

④ 仲介事業

売上高は594億円（対前第2四半期+15.6%）、営業利益は84億円（同+32.1%）となりました。

不動産流通市場は引き続き堅調に推移しており、東急リパブル㈱においては、売買仲介についてはリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数は増加したことに加え、不動産販売の売上増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	514	594	80	1,189
営業利益	64	84	20	139

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	277	298	21	577
販売受託	14	15	1	33
不動産販売	212	271	59	557
その他	11	10	△1	21

⑤ ウェルネス事業

売上高は544億円（対前第2四半期△12.7%）、営業利益は7億円（同△74.4%）となりました。

昨年開業したリゾート施設や都市型ホテル等が通期稼働となった一方で、昨年7月に開業した「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&V I A L A」（長野県北佐久郡）の共有持分計上の反動減等により減収減益となりました。

新規施設として2019年4月に「クレールレジデンス横浜十日市場」（神奈川県横浜市）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	623	544	△79	1,239
営業利益	26	7	△19	79

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	176	190	14	413
オアシス	88	98	11	179
シニア住宅	39	45	6	79
東急ステイ	67	76	9	133
福利厚生代行	50	52	2	97
販売	171	39	△132	262
その他	33	44	11	76

（ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等）

（フィットネスクラブ等）

（都市型ホテル）

※第1四半期連結会計期間より、「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しており、「前第2四半期」及び「前期」の数値も同様に組み替えております。

⑥ ハンズ事業

売上高は505億円（対前第2四半期+2.3%）、営業利益は4億円（同+356.6%）となりました。

（株）東急ハンズにおいては既存店の寄与（同+1.3%）等により増収増益となりました。

なお、新規店舗として2019年4月と8月に海外4・5店舗目となる「東急ハンズジュエル店」及び「東急ハンズパヤレバ店」（共にシンガポール）、9月に「東急ハンズ浜松店」（静岡県浜松市）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	493	505	12	974
営業利益	1	4	3	8

⑦ 次世代・関連事業

売上高は171億円（対前第2四半期△2.7%）、9億円の営業損失となりました。

インドネシアの分譲マンションである「BRANZ SIMATUPANG」と「BRANZ BSD」の計上がありました。第1四半期連結会計期間より戸建リフォーム工事を管理事業セグメントに移管したことに伴う減収等により、減収減益となりました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	176	171	△5	416
営業利益	△1	△9	△8	9

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
海外事業等	33	82	49	93
注文住宅	87	38	△49	194
造園建設	55	51	△5	130

(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831億円となり、前期末と比較して1,017億円の減少となりました。

「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253億円、減価償却費132億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△897億円、受託販売預り金の減少△234億円等により、△1,130億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△866億円等により△972億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△521億円、社債の償還△100億円等による資金減少の一方、長期借入金の増加674億円、コマーシャル・ペーパーの増加640億円、短期借入金の増加208億円、社債の発行200億円等により、1,084億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) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年11月12日)	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	719,830,974	719,830,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	719,830,974	719,830,974	—	—

##### (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)
2019年7月1日～ 2019年9月30日	—	719,830,974	—	77,562	—	32,562

## (5) 【大株主の状況】

2019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(%)
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	114,379	15.90
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	57,882	8.04
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	55,622	7.73
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	2.22
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	15,345	2.13
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	2.07
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	10,893	1.51
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	10,702	1.49
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	10,133	1.41
ジェーピー モルガン チェース バンク 385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	9,763	1.36
計	—	315,650	43.87

(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】

2019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 310,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 719,036,700	7,190,367	—
単元未満株式	普通株式 484,274	—	—
発行済株式総数	719,830,974	—	—
総株主の議決権	—	7,190,367	—

(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、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が531,400株 (議決権の数5,314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】

2019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1号	271,700	—	271,700	0.04
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	—	310,000	—	310,000	0.04

(注) 上記のほか、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式531,475株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として処理しております。

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異動はありません。

## 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」（2007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（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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。



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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	185,091	83,651
受取手形及び売掛金	33,766	32,773
有価証券	※1 17,480	※1 24,493
商品	12,107	13,296
販売用不動産	229,459	261,330
仕掛販売用不動産	331,980	391,663
未成工事支出金	6,564	6,789
貯蔵品	791	815
その他	55,585	58,296
貸倒引当金	△88	△83
流動資産合計	872,740	873,027
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	413,188	448,858
減価償却累計額	△190,587	△196,873
建物及び構築物（純額）	222,601	251,984
土地	722,691	725,665
建設仮勘定	129,299	158,512
その他	75,660	80,010
減価償却累計額	△44,051	△46,051
その他（純額）	31,608	33,959
有形固定資産合計	1,106,201	1,170,122
無形固定資産		
のれん	77,131	74,420
その他	36,162	37,313
無形固定資産合計	113,294	111,734
投資その他の資産		
投資有価証券	180,720	197,280
敷金及び保証金	89,310	89,402
その他	42,986	44,177
貸倒引当金	△359	△341
投資その他の資産合計	312,657	330,518
固定資産合計	1,532,153	1,612,376
繰延資産		
株式交付費	355	284
繰延資産合計	355	284
資産合計	2,405,249	2,485,688

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	45,765	35,909
短期借入金	163,275	172,976
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	—	64,000
未払法人税等	14,179	12,800
引当金	15,846	14,268
その他	176,683	129,616
流動負債合計	435,750	449,571
固定負債		
社債	185,825	195,825
長期借入金	920,707	946,585
長期預り敷金保証金	197,598	200,114
退職給付に係る負債	29,262	29,425
引当金	76	84
その他	67,331	79,703
固定負債合計	1,400,801	1,451,738
負債合計	1,836,551	1,901,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,675	166,678
利益剰余金	298,411	307,050
自己株式	△367	△367
株主資本合計	542,281	550,922
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,183	21,729
繰延ヘッジ損益	△1,066	△848
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	△1,304	△3,182
退職給付に係る調整累計額	△1,754	△1,597
その他の包括利益累計額合計	19,124	24,169
非支配株主持分	7,292	9,286
純資産合計	568,698	584,378
負債純資産合計	2,405,249	2,485,688

## (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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	402,569	412,504
営業原価	317,403	321,558
営業総利益	85,166	90,945
販売費及び一般管理費	※1 52,992	※1 59,262
営業利益	32,173	31,682
営業外収益		
受取利息	74	87
受取配当金	359	173
その他	425	361
営業外収益合計	858	621
営業外費用		
支払利息	4,489	5,031
その他	785	1,215
営業外費用合計	5,274	6,246
経常利益	27,758	26,057
特別損失		
災害による損失	※2 474	※2 500
減損損失	—	130
その他	—	91
特別損失合計	474	721
税金等調整前四半期純利益	27,283	25,335
法人税等	11,185	10,953
四半期純利益	16,098	14,382
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△566	△12
親会社株主に帰属する四半期純利益	16,664	14,395

## 【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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	16,098	14,382
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,089	6,546
繰延ヘッジ損益	△79	215
為替換算調整勘定	△1,124	251
退職給付に係る調整額	273	157
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,505	△2,137
その他の包括利益合計	△345	5,034
四半期包括利益	15,753	19,416
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,362	19,440
非支配株主に係る四半期包括利益	△609	△24

## (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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	27,283	25,335
減価償却費	11,898	13,195
のれん償却額	2,710	2,710
持分法による投資損益(△は益)	△172	△93
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△131	156
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,084	△1,475
減損損失	—	130
たな卸資産評価損	679	669
固定資産除却損	364	1,343
受取利息及び受取配当金	△433	△260
支払利息	4,489	5,031
売上債権の増減額(△は増加)	5,755	245
たな卸資産の増減額(△は増加)	△68,614	△89,654
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,668	△9,847
受託販売預り金の増減額(△は減少)	13,956	△23,360
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△17,500	△5,500
その他	△2,992	△13,858
小計	△34,459	△95,233
利息及び配当金の受取額	311	634
利息の支払額	△4,506	△5,013
法人税等の支払額	△7,031	△13,414
営業活動によるキャッシュ・フロー	△45,685	△113,025
<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	△81	△9
貸付金の回収による収入	15	13
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,708	△11,054
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,561	952
敷金及び保証金の差入による支出	△3,687	△2,201
敷金及び保証金の回収による収入	3,148	2,583
固定資産の取得による支出	△32,513	△86,593
固定資産の売却による収入	71	110
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△307
その他	△293	△704
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,486	△97,211

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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)	4,458	20,839
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	42,000	64,000
長期借入れによる収入	106,131	67,412
長期借入金の返済による支出	△68,338	△52,096
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,395	8,785
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,848	△5,755
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	—	△10,000
配当金の支払額	△4,571	△5,756
非支配株主からの払込みによる収入	735	2,148
非支配株主への配当金の支払額	△57	△210
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△722	△948
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	△30
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,759	108,387
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12	113
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,574	△101,735
現金及び現金同等物の期首残高	61,729	184,800
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 86,303	※1 83,065

【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。

(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保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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
匿名組合出資金	4,730百万円	7,294百万円
有価証券	12,706	16,945

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等に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
東急ホームローン利用者	12百万円	11百万円
会員権ローン利用者	4	3
従業員住宅借入金利用者	1	1
PT. TTL Residences	173	160
425 Park Owner LLC	10,300	10,015
PT. Tokyu Land INDONESIA (注)	—	228
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㈱	5,500	5,500
米子バイオマス発電合同会社	998	971
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
合計	29,991	29,891

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
給料・手当・賞与	9,984百万円	10,506百万円
販売宣伝費	4,047	5,462
賃借料	8,491	8,827
賞与引当金繰入額	2,524	2,918
退職給付費用	659	649
貸倒引当金繰入額	△3	△20
役員賞与引当金繰入額	104	109
役員退職慰労引当金繰入額	23	8

※2. 災害による損失

前第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。

当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

2019年9月に東日本を中心に発生した「令和元年台風15号」の影響により毀損した固定資産(ゴルフ場等)の復旧費用等の支出見積額を「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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金勘定	87,241百万円	83,651百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△962	△606
有価証券	4	—
短期貸付金	30	30
短期借入金	△10	△10
現金及び現金同等物	86,303	83,065



(株主資本等関係)

I 前第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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2019年3月31日	2019年6月27日	利益剰余金

(注) 2019年6月26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4百万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
2019年11月8日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2019年9月30日	2019年12月6日	利益剰余金

(注) 2019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4百万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 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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019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	99,139	50,465	85,211	58,162	54,124	49,948	15,451	—	412,504
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,365	70	10,964	1,259	312	523	1,632	△16,128	—
計	100,505	50,535	96,176	59,422	54,436	50,472	17,084	△16,128	412,504
セグメント利益 (△損失)	20,655	2,563	4,520	8,407	668	438	△908	△4,661	31,682

（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	△864
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△2,552
合計	△4,661

※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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり四半期純利益	27円37銭	20円02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)	16,664	14,395
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)	16,664	14,395
普通株式の期中平均株式数 (千株)	608,883	719,028

（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677千株、当第2四半期連結累計期間531千株）。

## 2 【その他】

2019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     | 5,756百万円   |
| (ロ) | 1株当たりの金額          | 8.0円       |
| (ハ) | 支払請求の効力発生日及び支払開始日 | 2019年12月6日 |

(注) 2019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

2019年11月12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2019年4月1日から2020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（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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2019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】	2019年11月12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1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7期第2四半期（自2019年7月1日 至2019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。