

# 四半期報告書

(第8期第1四半期)

自 2020年4月1日

至 2020年6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 .....	1
第2 事業の状況 .....	1
1 事業等のリスク .....	1
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 .....	7
第3 提出会社の状況 .....	8
1 株式等の状況 .....	8
(1) 株式の総数等 .....	8
(2) 新株予約権等の状況 .....	8
(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 .....	8
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	8
(5) 大株主の状況 .....	8
(6) 議決権の状況 .....	8
2 役員の状況 .....	9
第4 経理の状況 .....	10
1 四半期連結財務諸表 .....	11
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	11
(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 .....	13
四半期連結損益計算書 .....	13
四半期連結包括利益計算書 .....	14
2 その他 .....	19
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	20

[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】	2020年8月11日
【四半期会計期間】	第8期第1四半期（自 2020年4月1日 至 2020年6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 西川 弘典
【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7期 第1四半期 連結累計期間	第8期 第1四半期 連結累計期間	第7期
会計期間	自2019年 4月1日 至2019年 6月30日	自2020年 4月1日 至2020年 6月30日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日
営業収益 (百万円)	186,541	150,273	963,198
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	8,471	△6,096	67,499
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益又は親会社株主 に帰属する四半期純損失 (△) (百万円)	3,808	△13,954	38,611
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	4,720	△14,705	33,265
純資産額 (百万円)	568,506	573,942	594,246
総資産額 (百万円)	2,408,996	2,632,045	2,487,369
1株当たり四半期(当期)純利 益又は四半期純損失 (△) (円)	5.30	△19.40	53.70
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 (%)	23.3	21.4	23.5

- (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1四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1四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1四半期連結会計期間末の資産残高は2兆6,320億円で、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対前期末1,447億円増加、負債残高についても2兆581億円で、必要資金を前倒して調達したことによる有利子負債の増加等から対前期末1,650億円増加しております。当第1四半期連結会計期間末の純資産残高については5,739億円で、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上及び剰余金の配当等により合計203億円減少しております。

#### b. 経営成績

当第1四半期連結累計期間における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、日本国内で4月から5月にかけて緊急事態宣言が発令され、商業施設等の休業や外出自粛、渡航制限による訪日外国人の大幅な減少等により、経済活動が制限され甚大な影響を受けました。終息時期の見通しが立たない中、世界や日本の経済の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループにおいても、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮により、全セグメントの事業活動に大きな制約が生じ、業績も前年同四半期に比べ大幅に悪化しましたが、当第1四半期連結累計期間の業績悪化については概ね想定通りです。

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高1,503億円（前年同四半期比19.4%減）、営業損失35億円（前年同四半期は営業利益112億円）、経常損失61億円（前年同四半期は経常利益85億円）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等を計上し、親会社株主に帰属する四半期純損失140億円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益38億円）で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
2021年3月期 売上高	1,503	—	—	—
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	6,012	9,632
2021年3月期 営業利益	△35	—	—	—
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、都市事業、住宅事業の2セグメントが増収減益、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業セグメントの5セグメントが減収減益となっております。（対前第1四半期）

#### 売上高

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
合計	1,865	1,503	△363	9,632
都市	545	620	75	2,926
住宅	99	103	4	1,363
管理	423	382	△40	1,908
仲介	267	171	△96	1,314
ウェルネス	257	138	△119	1,145
ハンズ	232	111	△122	966
次世代・関連事業	99	31	△68	352
全社・消去	△56	△52	4	△343

## 営業利益

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
合計	112	△35	△147	793
都市	118	87	△31	525
住宅	△12	△12	△1	85
管理	12	3	△9	87
仲介	20	△11	△31	152
ウェルネス	△2	△65	△62	35
ハンズ	1	△11	△12	2
次世代・関連事業	△4	△7	△3	△14
全社・消去	△21	△19	1	△81

## ① 都市事業

売上高は620億円（前年同四半期比+13.7%）、営業利益は87億円（同△26.3%）となりました。

新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言を受け、東急プラザを始めとする売上高は、投資家向けビル等売却収益の増加等により増収となったものの、上記休業期間中、一部のテナントに対し、テナント支援のための賃料減免を実施したこと等から、営業減益となりました。

空室率（オフィスビル・商業施設）は0.8%と低水準を維持しております。テレワークの浸透によるオフィスビル需要縮小等が懸念されておりますが、解約予告は前年並みの推移であり、引き続き堅調に推移しております。

なお、浅草二丁目プレイスはテナントに引渡済み、東京ポートシティ竹芝オフィスタワーも満室開業を予定しております。また、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、順調な進捗となっております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	545	620	75	2,926
営業利益	118	87	△31	525

## 売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	100	95	△5	405
賃貸（商業施設）	113	71	△41	429
資産運用等	111	228	117	1,123
住宅賃貸等	222	226	4	969

※資産運用等（投資家向けビル等売却、資産運用事業、再生可能エネルギー事業、物流事業等）

## 空室率（オフィスビル・商業施設）

2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第1四半期末
0.5%	0.4%	0.6%	0.8%

主な開業物件（2021年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
浅草二丁目プレイス	ホテル	2020年5月	6千㎡
東京ポートシティ竹芝オフィスタワー	オフィス・商業	2020年5月	182千㎡
東京ポートシティ竹芝レジデンスタワー	住宅	2020年6月	19千㎡

再生可能エネルギー発電施設

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第1四半期末
稼働施設数（件）	7	16	30	33
定格容量（MW）	30	246	487	546

※定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

② 住宅事業

売上高は103億円（前年同四半期比+4.1%）、12億円の営業損失となりました。

下記売上高内訳の「その他」に含まれる土地売却の増加により増収となったものの、「その他」に含まれる賃貸住宅の一棟売却の減少により減益となりました。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンションギャラリーは一時営業を休止としておりましたが、緊急事態宣言解除後に順次販売活動を再開し、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50%から57%（同△9P）に進捗しております。

なお、当第1四半期連結累計期間は、分譲マンション「ブランズ元浅草」（東京都台東区）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫を計上しております。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	99	103	4	1,363
営業利益	△12	△12	△1	85

売上高内訳

（億円）

	前第1四半期		当第1四半期		比較	前期	
	戸数	金額	戸数	金額		戸数	金額
マンション	111戸	66	118戸	65	△1	1,680戸	961
戸建	1戸	0	—	—	△0	17戸	7
その他	—	32	—	38	6	—	396

供給販売戸数

	前第1四半期		当第1四半期		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	2020年3月期末	当第1四半期末
マンション	263戸	261戸	144戸	159戸	453戸	420戸
戸建	9戸	5戸	—	—	—	—



### ③ 管理事業

売上高は382億円（前年同四半期比△9.6%）、営業利益は3億円（同△75.8%）となりました。

ビル管理業務において、「渋谷フクラス」、「渋谷ソラスタ」、「渋谷スクランブルスクエア第Ⅰ期（東棟）」等が寄与した一方で、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う、マンション工事やマンション管理業務の一部休止等により、減収減益となりました。なお、当期より（株）東急ホームズの新築工事請負事業は、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。

また、2020年6月末のマンション管理ストックは844千戸（うち総合管理戸数525千戸）となっております。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	423	382	△40	1,908
営業利益	12	3	△9	87

#### 売上高内訳

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
マンション	285	246	△40	1,258
ビル等	138	137	△1	650

#### 期末管理物件数

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第1四半期末
マンション(戸)	822,231	831,684	829,533	844,044
ビル(件)	1,500	1,540	1,561	1,565

### ④ 仲介事業

売上高は171億円（前年同四半期比△36.1%）、11億円の営業損失となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介のリテール部門・ホールセール部門は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、店舗の休業や営業時間の縮小等により取引件数が減少、不動産販売は前年同四半期に計上した開発案件の反動減等により、減収減益となりました。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	267	171	△96	1,314
営業利益	20	△11	△31	152

#### 売上高内訳

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売買仲介	126	103	△23	598
販売受託	5	6	1	33
不動産販売	131	57	△74	664
その他	5	4	△1	20

⑤ ウェルネス事業

売上高は138億円（前年同四半期比△46.2%）、65億円の営業損失となりました。

当セグメントは、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を最も大きく受け、緊急事態宣言により東急ステイ、東急スポーツオアシス、ハーヴェストクラブ等の運営施設の休業、緊急事態宣言解除後は営業時間の短縮や需要の減退等により、減収減益となりました。

				(億円)
	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	257	138	△119	1,145
営業利益	△2	△65	△62	35

売上高内訳

				(億円)
	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
リゾート運営	87	44	△43	418
オアシス	47	21	△26	187 (フィットネスクラブ等)
シニア住宅	24	22	△2	97
東急ステイ	38	9	△29	143 (都市型ホテル)
福利厚生代行	26	21	△5	101
販売	14	6	△7	110
その他	21	14	△7	90

※リゾート運営（ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場、リゾートホテル等）

⑥ ハンズ事業

売上高は111億円（前年同四半期比△52.4%）、11億円の営業損失となりました。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、店舗の休業や営業時間の短縮等により、減収減益となりました。なお「新しい生活様式」による生活スタイルの変化に対応するため、EC事業等の強化に取り組んでいます。

				(億円)
	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	232	111	△122	966
営業利益	1	△11	△12	2

⑦ 次世代・関連事業

売上高は31億円（前年同四半期比△69.1%）、7億円の営業損失となりました。

海外事業では、インドネシアの分譲マンション「BRANZ SIMATUPANG」や「BRANZ BSD」等の計上減等により減収減益となりました。国内同様、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンションギャラリーを一時営業休止にする等、事業活動に影響を受けております。なお、(株)東急ホームズの注文住宅事業は2020年3月期をもって終了し、新築工事請負事業は当期より管理事業セグメントに移管しております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	99	31	△68	352
営業利益	△4	△7	△3	△14

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
海外事業等	56	8	△48	133
注文住宅	21	—	△21	86
造園建設	21	22	1	134

(2) 経営方針・経営戦略等

当第1四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。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 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1四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1四半期会計期間末現在 発行数(株) (2020年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2020年8月11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)
2020年4月1日～ 2020年6月30日	—	719,830,974	—	77,562	—	32,562

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

##### (6)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2020年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

2020年6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 310,800	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,042,200	7,190,422	—
単元未満株式	普通株式 477,974	—	—
発行済株式総数	719,830,974	—	—
総株主の議決権	—	7,190,422	—

(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)が含まれております。

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369,000株(議決権の数3,690個)、また「単元未満株式」には同信託が所有する当社株式が50株それぞれ含まれております。

②【自己株式等】

2020年6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	272,500	—	272,500	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	—	310,800	—	310,800	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369,050株を連結財務諸表において自己株式として処理しております。

2【役員の方況】

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方動はありません。

## 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1四半期連結会計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年6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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	97,644	141,443
受取手形及び売掛金	35,940	25,234
有価証券	※1 24,417	※1 24,447
商品	13,501	13,523
販売用不動産	287,345	314,646
仕掛販売用不動産	366,591	367,274
未成工事支出金	4,031	5,568
貯蔵品	802	833
その他	58,893	68,126
貸倒引当金	△121	△129
流動資産合計	889,046	960,968
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	468,156	559,069
減価償却累計額	△195,206	△198,913
建物及び構築物（純額）	272,950	360,156
土地	728,712	729,567
建設仮勘定	112,966	78,880
その他	84,885	86,806
減価償却累計額	△48,126	△49,281
その他（純額）	36,759	37,524
有形固定資産合計	1,151,389	1,206,128
無形固定資産		
のれん	71,710	70,428
その他	41,326	41,017
無形固定資産合計	113,036	111,445
投資その他の資産		
投資有価証券	195,125	213,385
敷金及び保証金	89,553	91,121
その他	49,337	49,148
貸倒引当金	△332	△330
投資その他の資産合計	333,684	353,324
固定資産合計	1,598,109	1,670,898
繰延資産		
株式交付費	213	177
繰延資産合計	213	177
資産合計	2,487,369	2,632,045

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,783	25,323
短期借入金	143,558	206,274
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
コマーシャル・ペーパー	90,000	175,000
未払法人税等	12,388	11,278
引当金	15,129	9,482
その他	147,755	139,955
流動負債合計	480,616	597,314
固定負債		
社債	200,000	210,000
長期借入金	907,483	951,130
長期預り敷金保証金	198,776	202,349
退職給付に係る負債	30,023	29,548
引当金	94	101
その他	76,128	67,659
固定負債合計	1,412,507	1,460,788
負債合計	1,893,123	2,058,102
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,678	166,679
利益剰余金	325,509	305,798
自己株式	△260	△260
株主資本合計	569,489	549,779
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,696	10,370
繰延ヘッジ損益	△206	627
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	△1,047	△4,171
退職給付に係る調整累計額	△1,709	△1,608
その他の包括利益累計額合計	13,800	13,286
非支配株主持分	10,956	10,877
純資産合計	594,246	573,942
負債純資産合計	2,487,369	2,632,045



## (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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
営業収益	※1 186,541	※1 150,273
営業原価	147,647	129,375
営業総利益	38,894	20,897
販売費及び一般管理費	27,668	24,353
営業利益又は営業損失(△)	11,226	△3,455
営業外収益		
受取利息	35	40
受取配当金	108	111
持分法による投資利益	50	—
補助金収入	1	174
その他	130	124
営業外収益合計	325	450
営業外費用		
支払利息	2,523	2,738
その他	557	353
営業外費用合計	3,080	3,091
経常利益又は経常損失(△)	8,471	△6,096
特別利益		
雇用調整助成金	—	741
その他	—	2
特別利益合計	—	744
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※2 6,617
その他	—	182
特別損失合計	—	6,799
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	8,471	△12,152
法人税等	4,782	1,993
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3,688	△14,145
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△120	△191
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	3,808	△13,954

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3,688	△14,145
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	545	1,679
繰延ヘッジ損益	225	832
為替換算調整勘定	183	△2,534
退職給付に係る調整額	82	100
持分法適用会社に対する持分相当額	△5	△638
その他の包括利益合計	1,032	△559
四半期包括利益	4,720	△14,705
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,860	△14,469
非支配株主に係る四半期包括利益	△140	△236

【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1四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。

(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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
匿名組合出資金	9,889百万円	10,366百万円
有価証券	14,159	14,079

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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
東急ホームローン利用者	11百万円	10百万円
会員権ローン利用者	2	2
従業員住宅借入金利用者	1	1
PT. TTL Residences	152	143
425 Park Owner LLC	10,099	9,998
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	979	969
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
日本再生可能エネルギーオペレーター合同会社	1,000	1,000
合計	20,746	20,626

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 当社グループでは、住宅事業セグメント等において期末に物件の引渡が集中する傾向があること、ウェルネス事業セグメントにおいて、冬季にスキー場を運営していることから、通常、第1四半期連結累計期間の売上高は第4四半期連結会計期間に比べ低くなっております。

※2. 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を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)

当第1四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1四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、次の通りであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
減価償却費	6,465百万円	8,632百万円
のれんの償却額	1,355	1,281

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）

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) 「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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）

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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2020年3月31日	2020年6月26日	利益剰余金

(注) 「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2百万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1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6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	53,559	9,857	39,077	26,317	25,492	22,904	9,331	—	186,541
セグメント間の内部 売上高又は振替高	954	26	3,193	375	160	323	556	△5,589	—
計	54,514	9,883	42,271	26,692	25,652	23,227	9,887	△5,589	186,541
セグメント利益 (△損失)	11,778	△1,165	1,157	2,019	△238	118	△367	△2,077	11,226

(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	△9
のれんの償却額	△622
全社費用 ※	△1,445
合計	△2,077

※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1四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年6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	61,091	10,218	35,272	16,667	13,679	10,759	2,584	—	150,273
セグメント間の内部 売上高又は振替高	878	70	2,956	389	111	293	469	△5,169	—
計	61,970	10,289	38,228	17,057	13,790	11,053	3,054	△5,169	150,273
セグメント利益 (△損失)	8,684	△1,223	280	△1,064	△6,487	△1,061	△652	△1,931	△3,455

（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	△541
全社費用 ※	△1,415
合計	△1,931

※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又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失(△)	5円30銭	△19円40銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△) (百万円)	3,808	△13,954
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 利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失 (△)(百万円)	3,808	△13,954
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,028	719,189

(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又は1株当たり四半期純損失(△)」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1四半期連結累計期間531千株、当第1四半期連結累計期間369千株)。

## 2【その他】

該当事項はありません。

## 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

2020年8月11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 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 新居 幹也 印

## 監査人の結論

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2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年6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及び注記について四半期レビューを行った。

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2020年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示し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四半期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、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。

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、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四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 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、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、適正に表示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、四半期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、四半期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、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示し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を表明するために、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四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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又は軽減するためにセーフガードを講じ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. X B R 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】	2020年8月11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 西川 弘典
【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西川弘典は、当社の第8期第1四半期（自2020年4月1日 至2020年6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。