

# 四半期報告書

(第8期第3四半期)

自 2020年10月1日

至 2020年12月31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 .....	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 .....	9
(6) 議決権の状況 .....	10
2 役員の状況 .....	10
第4 経理の状況 .....	11
1 四半期連結財務諸表 .....	12
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	12
(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 .....	14
四半期連結損益計算書 .....	14
四半期連結包括利益計算書 .....	15
2 その他 .....	21
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	22

[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】	2021年2月10日
【四半期会計期間】	第8期第3四半期（自 2020年10月1日 至 2020年12月31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3四半期 連結累計期間	第8期 第3四半期 連結累計期間	第7期
会計期間	自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2019年4月1日 至 2020年3月31日
営業収益 (百万円)	601,231	592,582	963,198
経常利益 (百万円)	36,159	23,046	67,499
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	20,796	10,713	38,611
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	25,668	9,994	33,265
純資産額 (百万円)	585,763	597,848	594,246
総資産額 (百万円)	2,562,770	2,688,400	2,487,369
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	28.92	14.90	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 (%)	22.5	21.7	23.5

回次	第7期 第3四半期 連結会計期間	第8期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年10月1日 至 2019年12月31日	自 2020年10月1日 至 2020年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	8.90	14.06

(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3四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3四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3四半期連結会計期間末の資産残高は2兆6,884億円で、資産の部では開発中のプロジェクトの進捗による固定資産の増加等から対前期末2,010億円増加、負債残高についても2兆906億円、有利子負債の増加等から対前期末1,974億円増加しております。当第3四半期連結会計期間末の純資産残高については5,978億円で、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等から対前期末36億円増加しております。

##### b. 経営成績

当第3四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、2020年4月に日本国内で緊急事態宣言が発出され、外出自粛や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。緊急事態宣言の解除に伴い、経済は持ち直しつつありましたが、引き続き外出を控える動きや渡航制限、さらには感染の再拡大に伴う2021年1月の緊急事態宣言の再発出等、終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは不透明な状況が続いています。

こうした環境下で、当社グループにおいては、主に第1四半期連結会計期間中は商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮等により、全セグメントの事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は、順次営業を再開し、第2四半期連結会計期間以降、政府による各種政策等により、業績は回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染再拡大による外出を控える動き等、影響が続いています。

当第3四半期連結累計期間の業績に関して、都市事業は投資家向けのビル等売却収益の増加により増収増益となったものの、ウェルネス事業やハンズ事業を中心に新型コロナウイルス感染拡大による影響を受け、売上高5,926億円（対前第3四半期△1.4%）、営業利益301億円（同△32.2%）、経常利益230億円（同△36.3%）、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利益107億円（同△48.5%）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	3,839	5,926	—
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	170	301	—
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、都市事業が増収増益、その他6セグメントが減収減益となっております（対前第3四半期）。

売上高

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	6,012	5,926	△86	9,632
都市	1,518	2,234	716	2,926
住宅	701	550	△152	1,363
管理	1,383	1,285	△98	1,908
仲介	853	846	△7	1,314
ウェルネス	817	598	△219	1,145
ハンズ	753	474	△279	966
次世代・関連事業	228	100	△128	352
全社・消去	△242	△162	81	△343

営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	443	301	△143	793
都市	328	419	91	525
住宅	24	6	△18	85
管理	55	26	△29	87
仲介	89	62	△27	152
ウェルネス	15	△98	△112	35
ハンズ	8	△30	△38	2
次世代・関連事業	△15	△30	△15	△14
全社・消去	△60	△54	5	△81

① 都市事業

売上高は2,234億円（対前第3四半期+47.2%）、営業利益は419億円（同+27.7%）となりました。

第1四半期連結会計期間は、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当社グループの主要な商業施設において休館し、それに伴い一部のテナントに対してテナント支援のための賃料減免を実施しました。緊急事態宣言解除後も営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化する等、第2四半期連結会計期間以降においても事業活動に影響を受けましたが、投資家向けビル等売却収益の増加や再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により、増収増益となりました。

テレワーク等の働き方の多様化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、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.9%と引き続き低水準を維持しております。

なお、新規開業物件の「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」（東京都港区）は、2020年9月に満室で開業しました。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3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,518	2,234	716	2,926
営業利益	328	419	91	525

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	306	331	25	405
賃貸（商業施設）	321	280	△42	429
資産運用等	230	960	731	1,123
住宅賃貸等	661	663	2	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3四半期末
0.5%	0.4%	0.6%	0.9%

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3四半期末
稼働施設数（件）	7	16	30	38
定格容量（MW）	30	246	487	677

※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550億円（対前第3四半期△21.6%）、営業利益は6億円（同△74.1%）となりました。

下記売上高内訳の「その他」に含まれる投資家向け賃貸住宅の一棟売却が増加したものの、分譲マンションの計上戸数減等により、減収減益となりました。販売状況については、マンションギャラリーの来場制限等を行いながら営業活動を行っておりますが、通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の50%から93%（同+3P）となり、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、第3四半期連結累計期間において、分譲マンション「コスギ サード アヴェニュー ザ・レジデンス」（神奈川県川崎市）や「ブランズ元浅草」（東京都台東区）等を計上いたしました。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	701	550	△152	1,363
営業利益	24	6	△18	85

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期		当第3四半期		比較	前期	
マンション	928戸	501	544戸	327	△174	1,680戸	961
戸建	13戸	5	—	—	△5	17戸	7
その他	—	195	—	223	28	—	396

供給販売戸数

	前第3四半期		当第3四半期		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3四半期末
マンション	1,813戸	1,635戸	1,223戸	1,131戸	453戸	265戸
戸建	9戸	12戸	—	—	—	—

③ 管理事業

売上高は1,285億円（対前第3四半期△7.1%）、営業利益は26億円（同△52.8%）となりました。

ビル管理業務は、「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）」、「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」等が寄与した一方で、新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛に伴う工事受注減や前年の大型ビル工事の反動等工事の減により、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12月末のマンション管理ストックは841千戸（うち総合管理戸数525千戸）となっております。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,383	1,285	△98	1,908
営業利益	55	26	△29	87

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
マンション	916	858	△58	1,258
ビル等	467	427	△40	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3四半期末
マンション(戸)	822,231	831,684	829,533	841,177
ビル(件)	1,500	1,540	1,561	1,553

④ 仲介事業

売上高は846億円（対前第3四半期△0.8%）、営業利益は62億円（同△30.7%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介は、第1四半期連結会計期間の新型コロナウイルス感染拡大に伴う、店舗の休業や営業時間短縮等による取引件数の減少で減収、前期における不動産販売の高利益率物件売却の反動減等により、減益となりました。

なお、不動産流通市場は徐々に回復基調にあり、第3四半期連結会計期間の売買仲介のリテール部門は、前年を上回る取引件数となっております。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	853	846	△7	1,314
営業利益	89	62	△27	152

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売買仲介	421	378	△44	598
販売受託	20	22	3	33
不動産販売	398	433	34	664
その他	13	14	0	20

⑤ ウェルネス事業

売上高は598億円（対前第3四半期△26.8%）、営業損失は98億円となりました。

当セグメントは、新型コロナウイルス感染拡大の影響を最も大きく受けました。第1四半期連結会計期間においては、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、営業時間の短縮や需要の減退等がありました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化する等の要因により、減収減益となりました。

リゾートホテルの新規施設として、2020年11月に「no1 kyoto sanjo」（京都府京都市）が開業しました。また、シニア住宅の新規施設として、2020年7月に「グランクレール芝浦」（東京都港区）、9月に「グランクレール立川」（東京都立川市）が開業、9月に「光が丘パークヴィラ」（東京都練馬区）の増築工事が完成し、サービスを開始いたしました。

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	817	598	△219	1,145
営業利益	15	△98	△112	35

(億円)

売上高内訳

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
リゾート運営	293	213	△80	418
オアシス	145	104	△41	187
シニア住宅	74	70	△4	97
東急ステイ	116	41	△75	143
福利厚生代行	76	72	△4	101
販売	46	43	△4	110
その他	67	55	△13	90

(億円)

(フィットネスクラブ等)

(都市型ホテル)

※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474億円（対前第3四半期△37.1%）、営業損失は30億円となりました。

第1四半期連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う店舗の休業や営業時間の短縮等の影響を受けました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、引き続き店舗の営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化する等、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。

店舗編成の見直しに伴い、「東急ハンズ三宮店」（兵庫県神戸市）の閉店等、低収益店舗の整理を行いました。一方で新規店舗として、2020年9月「ハンズビーグランエミオ所沢店」（埼玉県所沢市）、2020年11月にフランチャイズ形態の「東急ハンズ宮崎」（宮崎県宮崎市）、より好立地へのリプレースを行った「東急ハンズ心齋橋店」（大阪府大阪市）が開業いたしました。

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	753	474	△279	966
営業利益	8	△30	△38	2

(億円)

⑦ 次世代・関連事業

売上高は100億円（対前第3四半期△56.1%）、営業損失は30億円となりました。

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」等の計上戸数減等により、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、営業再開後も来場制限を行う等、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3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	228	100	△128	352
営業利益	△15	△30	△15	△14

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
海外事業等	97	28	△70	133
注文住宅	57	—	△57	86
造園建設	74	73	△2	134

(2) 経営方針・経営戦略等

当第3四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3四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。

(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3四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3四半期会計期間末現在 発行数(株) (2020年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年2月10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10月1日～ 2020年12月31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3四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3四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9月30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12月31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 311,400	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 719,010,200	7,190,102	—
単元未満株式	普通株式 509,374	—	—
発行済株式総数	719,830,974	—	—
総株主の議決権	—	7,190,102	—

(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12月31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	273,100	—	273,100	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	—	311,400	—	311,400	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」（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3四半期連結会計期間（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年12月31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3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	97,644	172,270
受取手形及び売掛金	35,940	36,309
有価証券	※1 24,417	※1 30,391
商品	13,501	12,982
販売用不動産	287,345	304,216
仕掛販売用不動産	366,591	363,184
未成工事支出金	4,031	8,025
貯蔵品	802	783
その他	58,893	63,626
貸倒引当金	△121	△120
流動資産合計	889,046	991,670
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	468,156	572,262
減価償却累計額	△195,206	△207,557
建物及び構築物（純額）	272,950	364,704
土地	728,712	729,630
建設仮勘定	112,966	105,730
その他	84,885	90,467
減価償却累計額	△48,126	△51,820
その他（純額）	36,759	38,647
有形固定資産合計	1,151,389	1,238,712
無形固定資産		
のれん	71,710	67,721
その他	41,326	40,934
無形固定資産合計	113,036	108,656
投資その他の資産		
投資有価証券	195,125	209,328
敷金及び保証金	89,553	91,196
その他	49,337	49,067
貸倒引当金	△332	△337
投資その他の資産合計	333,684	349,254
固定資産合計	1,598,109	1,696,623
繰延資産		
株式交付費	213	106
繰延資産合計	213	106
資産合計	2,487,369	2,688,400

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,783	24,413
短期借入金	143,558	137,807
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	90,000	68,000
未払法人税等	12,388	14,575
引当金	15,129	7,972
その他	147,755	168,376
流動負債合計	480,616	441,146
固定負債		
社債	200,000	270,000
長期借入金	907,483	1,070,518
長期預り敷金保証金	198,776	205,555
退職給付に係る負債	30,023	30,063
引当金	94	114
その他	76,128	73,153
固定負債合計	1,412,507	1,649,405
負債合計	1,893,123	2,090,551
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	322,874
自己株式	△260	△260
株主資本合計	569,489	566,855
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	12,864
繰延ヘッジ損益	△206	329
土地再評価差額金	8,067	9,903
為替換算調整勘定	△1,047	△6,453
退職給付に係る調整累計額	△1,709	△1,405
その他の包括利益累計額合計	13,800	15,238
非支配株主持分	10,956	15,754
純資産合計	594,246	597,848
負債純資産合計	2,487,369	2,688,400

## (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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
営業収益	601,231	592,582
営業原価	469,456	487,465
営業総利益	131,775	105,116
販売費及び一般管理費	87,438	75,065
営業利益	44,336	30,051
営業外収益		
受取利息	139	179
受取配当金	414	666
その他	475	2,046
営業外収益合計	1,030	2,891
営業外費用		
支払利息	7,531	8,667
その他	1,676	1,229
営業外費用合計	9,207	9,896
経常利益	36,159	23,046
特別利益		
投資有価証券売却益	—	4,463
雇用調整助成金	—	※1 2,372
その他	—	4
特別利益合計	—	6,840
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※2 6,604
関係会社清算損	—	2,477
災害による損失	919	—
その他	282	468
特別損失合計	1,201	9,550
税金等調整前四半期純利益	34,957	20,336
法人税等	14,227	9,910
四半期純利益	20,730	10,426
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△66	△287
親会社株主に帰属する四半期純利益	20,796	10,713

## 【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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	20,730	10,426
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,331	4,170
繰延ヘッジ損益	650	546
為替換算調整勘定	△229	△2,093
退職給付に係る調整額	237	303
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,052	△3,358
その他の包括利益合計	4,938	△431
四半期包括利益	25,668	9,994
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	25,748	10,316
非支配株主に係る四半期包括利益	△80	△321

【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3四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)

(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ついて)

新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りの仮定について、第1四半期は、政府による緊急事態宣言の発出等に伴い、都市事業の商業施設、ウェルネス事業の運営施設および各セグメントの営業店舗における臨時休業や営業時間の短縮等により、当社グループの全セグメントの事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は順次営業を再開し、第2四半期以降の業績は回復基調にあるものの、第4四半期において、一部の地域における緊急事態宣言の発出により、営業時間短縮等の対応を実施しております。そのような状況を踏まえつつ、徐々に回復する仮定を置き、固定資産の減損会計等の適用における会計上の見積りを行っております。

(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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
匿名組合出資金	9,889百万円	9,927百万円
有価証券	14,159	20,458

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3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
東急ホームローン利用者	11百万円	7百万円
会員権ローン利用者	2	1
従業員住宅借入金利用者	1	0
PT. TTL Residences	152	129
425 Park Owner LLC	10,099	9,605
不動産信託受益者であるみずほ信託銀行株	5,500	5,500
米子バイオマス発電合同会社	979	931
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
合同会社ヴァイオレット	—	3,500
合計	20,746	23,676

(四半期連結損益計算書関係)

- ※1. 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、第1四半期において、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、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人件費に対する雇用調整助成金を特別利益に計上しております。
- ※2. 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、第1四半期において、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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
減価償却費	20,533百万円	28,968百万円
のれんの償却額	4,066	3,988

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31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
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) 1. 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. 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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
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
2020年11月9日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2020年9月30日	2020年12月8日	利益剰余金

(注) 1. 2020年6月25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2百万円が含まれております。

2. 2020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3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31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	148,009	70,015	123,126	83,495	81,266	74,651	20,666	—	601,231
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,799	120	15,215	1,782	453	672	2,174	△24,218	—
計	151,808	70,136	138,341	85,277	81,720	75,323	22,840	△24,218	601,231
セグメント利益 (△損失)	32,780	2,372	5,540	8,880	1,450	790	△1,502	△5,976	44,336

(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	△446
のれんの償却額	△1,866
全社費用 ※	△3,663
合計	△5,976

※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3四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年12月31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	220,911	54,714	118,808	83,457	59,364	46,816	8,509	—	592,582
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,493	271	9,723	1,158	438	562	1,514	△16,162	—
計	223,405	54,985	128,532	84,615	59,803	47,378	10,023	△16,162	592,582
セグメント利益 (△損失)	41,873	614	2,613	6,158	△9,767	△2,992	△3,021	△5,426	30,051

（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	△10
のれんの償却額	△1,789
全社費用 ※	△3,627
合計	△5,426

※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3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり四半期純利益	28円92銭	14円90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)	20,796	10,713
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)	20,796	10,713
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,027	719,188

(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3四半期連結累計期間531千株、当第3四半期連結累計期間369千株)。

## 2【その他】

2020年11月9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 2020年12月8日

(注) 2020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、支払いを行いました。

## 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

2021年2月10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3四半期連結会計期間（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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】	2021年2月10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3四半期（自2020年10月1日 至2020年12月31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。