

四半期報告書

(第5期第2四半期)

自 平成29年7月1日

至 平成29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 経営上の重要な契約等	2
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	3
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) ライツプランの内容	9
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(6) 大株主の状況	10
(7) 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】	平成29年11月10日
【四半期会計期間】	第5期第2四半期（自 平成29年7月1日 至 平成29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 兼松 将興
【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 兼松 将興
【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4期 第2四半期 連結累計期間	第5期 第2四半期 連結累計期間	第4期
会計期間		自平成28年 4月1日 至平成28年 9月30日	自平成29年 4月1日 至平成29年 9月30日	自平成28年 4月1日 至平成29年 3月31日
営業収益	(百万円)	319,251	407,954	808,503
経常利益	(百万円)	20,293	30,698	63,631
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	10,332	17,603	31,518
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	6,050	13,914	31,833
純資産額	(百万円)	424,872	456,554	446,307
総資産額	(百万円)	2,088,566	2,125,540	2,067,152
1株当たり四半期(当期)純利 益金額	(円)	16.97	28.92	51.77
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益金額	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	20.2	21.3	21.4
営業活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	△60,547	△34,269	68,925
投資活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	△46,558	△47,748	△70,988
財務活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	126,478	94,595	23,042
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	62,204	74,765	61,865

回次		第4期 第2四半期 連結会計期間	第5期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自平成28年 7月1日 至平成28年 9月30日	自平成29年 7月1日 至平成29年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	13.87	15.54

- (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。

3【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当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

（1）業績の状況

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高4,080億円（対前第2四半期+27.8%）、営業利益350億円（同+38.1%）、経常利益307億円（同+51.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益176億円（同+70.4%）となりました。

引き続きオフィス・マンション市況は底堅く推移しており、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増加や住宅事業セグメント及び仲介事業セグメントにおける売上増加等により増収増益となりました。

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
30年3月期 売上高	1,839	4,080	—	—
29年3月期 売上高	1,458	3,193	5,017	8,085
30年3月期 営業利益	174	350	—	—
29年3月期 営業利益	94	253	421	732

セグメント別では、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ハンズ事業の5セグメントが増収増益、ウェルネス事業が増収減益、次世代・関連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 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
合計	3,193	4,080	887	8,085
都市	800	1,458	659	2,490
住宅	282	417	135	1,085
管理	703	728	25	1,486
仲介	368	444	76	821
ウェルネス	438	456	18	944
ハンズ	484	491	7	972
次世代・関連事業	220	198	△22	496
全社・消去	△101	△112	△11	△209

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
合計	253	350	96	732
都市	200	273	72	449
住宅	△9	14	22	97
管理	28	33	5	81
仲介	56	66	10	113
ウェルネス	23	16	△8	76
ハンズ	△2	△1	1	3
次世代・関連事業	△14	△19	△5	△19
全社・消去	△30	△30	△0	△66

① 都市事業

売上高は1,458億円（対前第2四半期+82.3%）、営業利益は273億円（同+36.2%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加、既存物件での賃貸収益の改善に加え、平成28年11月より連結子会社となった株式会社学生情報センターの寄与等により増収増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は既存オフィスビルでの入居が進んだことから0.3%と平成29年3月末から改善、引き続き低水準を維持しています。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	800	1,458	659	2,490
営業利益	200	273	72	449

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	190	194	4	377
賃貸（商業施設）	218	217	△1	438
資産運用等	108	654	547	1,022
住宅賃貸等	284	393	109	653

空室率（オフィスビル・商業施設）

27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	当第2四半期末
2.8%	0.9%	2.0%	0.3%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
キュープラザ二子玉川	商業	29年4月	3千㎡

② 住宅事業

売上高は417億円（対前第2四半期+48.0%）、営業利益は14億円となりました。

分譲マンションにおいて計上戸数は減少したものの、高価格帯物件が増加したこと等により売上が増加したことに加え、土地の一括売却が増加したこと等により増収増益となりました。

なお、分譲マンションは「ブランズ川口幸町」（埼玉県川口市）、「ブランズ明石町」（東京都中央区）、「ブランズ上町一丁目」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。また、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80%（同△4P）と着実に進捗しております。

（億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	282	417	135	1,085
営業利益	△9	14	22	97

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)		比較	前期	
マンション	572戸	236	561戸	333	97	1,560戸	967
戸建	130戸	42	43戸	19	△23	238戸	76
その他	—	4	—	65	61	—	42

供給販売戸数

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)		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	29年3月期末	当第2四半期末
マンション	713戸	689戸	650戸	647戸	457戸	332戸
戸建	63戸	97戸	34戸	41戸	15戸	12戸

③ 管理事業

売上高は728億円（対前第2四半期+3.6%）、営業利益は33億円（同+16.4%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおいて、管理ストックがマンション、ビルともに拡大したことに加え、マンション共用部工事の売上増加等により増収増益となりました。

なお、平成29年9月末のマンション管理ストックは819千戸（うち総合管理戸数516千戸）と、公営住宅等の指定管理者案件を中心に着実に拡大しております。

（億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	703	728	25	1,486
営業利益	28	33	5	81

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
マンション	506	525	19	1,084
ビル等	196	202	6	402

期末管理物件数

	27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	678,479	715,660	741,624	819,414
ビル(件)	1,360	1,453	1,483	1,517

④ 仲介事業

売上高は444億円（対前第2四半期+20.7%）、営業利益は66億円（同+17.1%）となりました。

東急リバブル(株)における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・成約価格が上昇し、引き続き不動産流通市場は好調に推移しております。売買仲介の売上増加に加え、不動産販売における買取再販事業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 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	368	444	76	821
営業利益	56	66	10	113

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売買仲介	253	264	11	519
販売受託	12	10	△2	28
不動産販売	91	143	52	251
その他	11	26	15	23

⑤ ウェルネス事業

売上高は456億円（対前第2四半期+4.1%）、営業利益は16億円（同△32.2%）となりました。

シニア住宅における新規稼働による売上増加に加え、リゾート施設や都市型ホテルの東急ステイ等の既存施設が堅調に推移し増収となったものの、別荘・会員権販売において前年同期に別荘地の売上計上があったこと等から減益となりました。

なお、平成29年7月にシニア住宅の新規施設として「グランクレール世田谷中町」（東京都世田谷区）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	438	456	18	944
営業利益	23	16	△8	76

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
リゾート運営	149	154	5	354 (ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	84	85	1	167 (フィットネスクラブ等)
シニア住宅	31	38	6	65
東急ステイ	50	52	2	100 (ホテル)
福利厚生代行	44	46	3	89
別荘・会員権販売	21	9	△12	48
その他	59	72	13	120

⑥ ハンズ事業

売上高は491億円（対前第2四半期+1.5%）、1億円の営業損失となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店は減収（同△1.9%）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、新規店舗として平成29年4月に「東急ハンズあまがさきキューズモール店」、9月に「東急ハンズ千葉店」が開業、着実な事業拡大に努めております。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	484	491	7	972
営業利益	△2	△1	1	3

⑦ 次世代・関連事業

売上高は198億円（対前第2四半期△10.0%）、19億円の営業損失となりました。
リフォーム及び注文住宅事業における完工高減少等により減収減益となりました。

（億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売上高	220	198	△22	496
営業利益	△14	△19	△5	△19

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	165	148	△17	354
造園建設	44	47	3	117
海外事業等	11	2	△9	24

(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748億円となり、前期末と比較して129億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296億円、減価償却費111億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△303億円、仕入債務の減少△165億円等により、△343億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△273億円、有価証券及び投資有価証券の取得△206億円等により、△477億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△932億円、長期預り敷金保証金の返還△110億円、社債の償還△100億円等による資金減少の一方、長期借入金1,148億円、コマーシャル・ペーパーの増加420億円、社債の発行300億円等により、946億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。

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) (平成29年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年11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	640,830,974	640,830,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	640,830,974	640,830,974	—	—

(2)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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)
平成29年7月1日～ 平成29年9月30日	—	640,830,974	—	60,000	—	15,000

(6) 【大株主の状況】

平成29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	15.12
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	36,351	5.67
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	32,671	5.10
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)	20,034	3.13
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	2.33
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	10,047	1.57
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	9,015	1.41
シービーホンコンピービージークライアントエスジー (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	300 TAMPINES AVE 5, #07-00, TAMPINES JUNCTION SINGAPORE 529653 (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	8,687	1.36
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)	8,489	1.32
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	1.27
計	—	245,202	38.26

(注) 1. 当社は、自己株式を31,267千株(発行済株式総数に対する所有株式の割合4.88%)保有しておりますが、議決権を有しないため上記表からは除外しております。

2. 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5)は、信託業に係る株式であります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成29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 31,305,800	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 609,007,500	6,090,075	—
単元未満株式	普通株式 517,674	—	—
発行済株式総数	640,830,974	—	—
総株主の議決権	—	6,090,075	—

- (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800,000株 (議決権の数8,000個) 含まれております。

② 【自己株式等】

平成29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	31,267,500	—	31,267,500	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	—	31,305,800	—	31,305,800	4.89

- (注) 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800,000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 【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」（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（平成29年7月1日から平成29年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、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 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,885	75,738
受取手形及び売掛金	27,391	22,301
有価証券	※1 5,403	※1 10,509
商品	12,023	12,328
販売用不動産	213,239	176,592
仕掛販売用不動産	199,431	252,802
未成工事支出金	5,948	8,149
貯蔵品	779	814
その他	61,066	66,786
貸倒引当金	△143	△130
流動資産合計	588,025	625,893
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	394,607	404,274
減価償却累計額	△169,750	△175,344
建物及び構築物（純額）	224,857	228,929
土地	815,232	820,685
建設仮勘定	77,129	76,944
その他	62,025	61,686
減価償却累計額	△38,465	△38,832
その他（純額）	23,560	22,853
有形固定資産合計	1,140,779	1,149,413
無形固定資産		
のれん	87,975	85,264
その他	23,339	24,743
無形固定資産合計	111,315	110,007
投資その他の資産		
投資有価証券	119,314	129,798
敷金及び保証金	68,664	68,716
その他	39,754	42,389
貸倒引当金	△701	△678
投資その他の資産合計	227,032	240,225
固定資産合計	1,479,126	1,499,647
資産合計	2,067,152	2,125,540

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,791	24,313
短期借入金	257,025	201,440
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	60,000	102,000
未払法人税等	9,781	13,615
引当金	10,955	10,188
その他	139,183	129,286
流動負債合計	537,737	490,843
固定負債		
社債	120,000	150,000
長期借入金	680,867	759,522
長期預り敷金保証金	175,218	178,303
退職給付に係る負債	29,062	29,202
引当金	82	91
その他	77,875	61,021
固定負債合計	1,083,106	1,178,142
負債合計	1,620,844	1,668,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,704	119,188
利益剰余金	243,131	256,778
自己株式	△1,790	△2,276
株主資本合計	420,045	433,690
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,792	12,828
繰延ヘッジ損益	—	52
土地再評価差額金	8,069	8,069
為替換算調整勘定	1,089	△165
退職給付に係る調整累計額	△2,675	△2,222
その他の包括利益累計額合計	22,275	18,563
非支配株主持分	3,987	4,300
純資産合計	446,307	456,554
負債純資産合計	2,067,152	2,125,540

(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 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	319,251	407,954
営業原価	247,086	322,685
営業総利益	72,165	85,269
販売費及び一般管理費	※1 46,820	※1 50,275
営業利益	25,344	34,994
営業外収益		
受取利息	57	58
受取配当金	259	130
その他	210	433
営業外収益合計	527	622
営業外費用		
支払利息	4,228	3,886
その他	1,351	1,031
営業外費用合計	5,579	4,918
経常利益	20,293	30,698
特別利益		
固定資産売却益	114	2
投資有価証券売却益	82	3
その他	0	0
特別利益合計	197	6
特別損失		
災害による損失	※2 1,154	—
建替関連損失	—	665
減損損失	25	324
その他	29	79
特別損失合計	1,210	1,069
税金等調整前四半期純利益	19,280	29,635
法人税等	8,923	12,003
四半期純利益	10,357	17,631
非支配株主に帰属する四半期純利益	24	28
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,332	17,603

【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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
四半期純利益	10,357	17,631
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,335	△2,963
繰延ヘッジ損益	—	52
為替換算調整勘定	2,110	900
退職給付に係る調整額	481	453
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,561	△2,160
その他の包括利益合計	△4,306	△3,717
四半期包括利益	6,050	13,914
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,065	13,891
非支配株主に係る四半期包括利益	△14	23

(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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	19,280	29,635
減価償却費	11,562	11,099
のれん償却額	2,271	2,710
持分法による投資損益 (△は益)	168	△58
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	675	140
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△1,183	△661
減損損失	55	324
災害損失	1,154	—
たな卸資産評価損	655	747
固定資産除却損	420	1,619
受取利息及び受取配当金	△317	△189
支払利息	4,228	3,886
売上債権の増減額 (△は増加)	3,817	6,062
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△70,805	△30,307
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,785	△16,458
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△6,889	△4,651
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	3,100	△8,100
その他	△3,106	△18,533
小計	△48,696	△22,732
利息及び配当金の受取額	356	228
利息の支払額	△4,250	△3,826
法人税等の支払額	△7,958	△7,938
営業活動によるキャッシュ・フロー	△60,547	△34,269
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△336	△200
貸付金の回収による収入	23	24
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△6,710	△20,592
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,080	642
敷金及び保証金の差入による支出	△3,302	△3,503
敷金及び保証金の回収による収入	1,754	3,407
固定資産の取得による支出	△39,999	△27,288
固定資産の売却による収入	272	4
その他	659	△242
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,558	△47,748

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29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)	48,058	10,528
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	56,000	42,000
長期借入れによる収入	75,398	114,835
長期借入金の返済による支出	△71,582	△93,223
長期預り敷金保証金の受入による収入	9,415	15,719
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,491	△11,046
社債の発行による収入	30,000	30,000
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△3,956	△3,956
非支配株主からの払込みによる収入	457	510
非支配株主への配当金の支払額	△61	△65
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△757	△704
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	126,478	94,595
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,967	444
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	22,339	13,022
現金及び現金同等物の期首残高	39,864	61,865
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 62,204	※1 74,765

【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)

(役員向け株式交付信託の導入)

当社は平成29年5月11日開催の取締役会決議に基づき、平成29年8月21日より、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下同じ。）及び委任契約を締結している執行役員（以下「取締役等」といいます。）並びに当社子会社の取締役等（以下「対象取締役等」といいます。）に対して、中長期的な業績の向上による企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、新たな株式報酬制度「役員向け株式交付信託」（以下、「本制度」といいます。）を導入しております。

1. 取引の概要

当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、対象取締役等に対して、当社グループ各社の取締役会が定める株式交付規程に従って、当社株式が信託を通じて対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度であります。

2. 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当第2四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、529百万円及び800,000株であります。

(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 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
匿名組合出資金	1,219百万円	1,278百万円
有価証券	4,078	4,650

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 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
東急ホームローン利用者	17百万円	14百万円
会員権ローン利用者	19	12
従業員住宅借入金利用者	12	7
つなぎ融資利用者	169	78
PT. TTL Residences	214	203
425 Park Owner LLC	10,411	10,461
PT. Tokyu Land Indonesia (注)	2,940	—
芝大門特定目的会社	10,000	10,000
合計	23,785	20,778

(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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
給料・手当・賞与	8,343百万円	9,574百万円
販売宣伝費	4,405	4,439
賃借料	6,796	7,285
賞与引当金繰入額	2,042	2,066
退職給付費用	697	724
貸倒引当金繰入額	21	11
役員賞与引当金繰入額	73	96
役員退職慰労引当金繰入額	16	7

※2. 災害による損失

前第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

平成28年4月に発生した熊本地震の影響により毀損した連結子会社が保有する固定資産(ゴルフ場)の減損損失等であります。

当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

(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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
現金及び預金勘定	62,360百万円	75,738百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△146	△968
有価証券	—	4
短期貸付金	0	0
短期借入金	△10	△10
現金及び現金同等物	62,204	74,765

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,956	6.5	平成28年3月31日	平成28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
平成28年11月9日 取締役会	普通株式	3,956	6.5	平成28年9月30日	平成28年12月7日	利益剰余金

II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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
平成29年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,956	6.5	平成29年3月31日	平成29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
平成29年11月9日 取締役会	普通株式	4,266	7.0	平成29年9月30日	平成29年12月7日	利益剰余金

(注)平成29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。

(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(自平成28年4月1日至平成28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	78,928	28,182	65,909	36,205	43,541	47,972	18,512	—	319,251
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,058	15	4,349	547	256	383	3,480	△10,092	—
計	79,986	28,198	70,258	36,753	43,798	48,355	21,992	△10,092	319,251
セグメント利益 (△損失)	20,031	△852	2,801	5,622	2,337	△185	△1,397	△3,012	25,344

(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	62
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,830
合計	△3,012

※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 平成29年4月1日 至 平成29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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	16円97銭	28円92銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	10,332	17,603
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 利益金額(百万円)	10,332	17,603
普通株式の期中平均株式数(千株)	608,766	608,764

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、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金額」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一千株、当第2四半期連結累計期間228千株)。

2【その他】

平成29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 4,266百万円
(ロ) 1株当たりの金額 7.0円
(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成29年12月7日

(注) 平成29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

平成29年11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

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平成29年4月1日から平成30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（平成29年7月1日から平成29年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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平成29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】	平成29年11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 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5期第2四半期（自平成29年7月1日 至平成29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。