

四半期報告書

(第6期第3四半期)

自 2018年10月1日

至 2018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	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	9
(6) 議決権の状況	10
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
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】	2019年2月13日
【四半期会計期間】	第6期第3四半期（自 2018年10月1日 至 2018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 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3四半期 連結累計期間	第6期 第3四半期 連結累計期間	第5期
会計期間		自2017年 4月1日 至2017年 12月31日	自2018年 4月1日 至2018年 12月31日	自2017年 4月1日 至2018年 3月31日
営業収益	(百万円)	608,847	584,375	866,126
経常利益	(百万円)	48,354	37,687	68,691
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	29,108	23,848	35,185
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	27,156	20,533	34,337
純資産額	(百万円)	465,484	554,616	475,345
総資産額	(百万円)	2,196,610	2,338,846	2,173,225
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	47.82	37.20	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	(%)	21.0	23.4	21.5

回次		第5期 第3四半期 連結会計期間	第6期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自2017年 10月1日 至2017年 12月31日	自2018年 10月1日 至2018年 12月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	18.90	10.42

- (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3四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。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3四半期連結会計期間末の資産残高は2兆3,388億円で、仕掛販売用不動産の増加等により前期末から合計1,656億円増加、負債残高についても1兆7,842億円、有利子負債の増加等から前期末から合計864億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5,546億円、2018年10月に実施した公募増資等により自己資本が増加、前期末から793億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の業績は、売上高5,844億円（対前第3四半期△4.0%）、営業利益445億円（同△19.1%）、経常利益377億円（同△22.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益238億円（同△18.1%）となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、都市事業セグメントや住宅事業セグメントの減収等により減収減益となりましたが、オフィス・マンション市況が堅調に推移する中、当期の業績は通期予想に対して順調に推移しております。

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
2019年3月期 売上高	1,743	4,026	5,844	—
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	445	—
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、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業の4つのセグメントが増収増益、次世代・関連事業セグメントが減収増益、都市事業、住宅事業の2つの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	6,088	5,844	△245	8,661
都市	1,923	1,663	△260	2,698
住宅	771	450	△321	1,235
管理	1,143	1,233	89	1,609
仲介	669	838	169	993
ウェルネス	692	883	191	970
ハンズ	741	744	2	971
次世代・関連事業	311	268	△43	417
全社・消去	△163	△234	△72	△233

営業利益

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
合計	550	445	△105	775
都市	366	316	△50	507
住宅	69	△10	△79	76
管理	53	54	0	82
仲介	91	96	4	132
ウェルネス	31	32	1	58
ハンズ	5	7	2	4
次世代・関連事業	△20	3	22	△22
全社・消去	△47	△53	△6	△63

① 都市事業

売上高は1,663億円（対前第3四半期△13.5%）、営業利益は316億円（同△13.7%）となりました。

新規稼働物件の寄与や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等により減収減益となりました。なお、投資家向けのビル等売却については、第4四半期に集中して引渡しを行う予定であり、通期予想に対して順調に進捗していると判断しております。

また、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.8%と引き続き旺盛な需要に支えられ低水準を維持しています。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,923	1,663	△260	2,698
営業利益	366	316	△50	507

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）	287	276	△11	379
賃貸（商業施設）	325	312	△13	429
資産運用等	725	433	△293	1,073
住宅賃貸等	586	642	56	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3四半期末
0.9%	2.0%	0.5%	0.8%

② 住宅事業

売上高は450億円（対前第3四半期△41.6%）、10億円の営業損失となりました。

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90%（同+1P）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3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	771	450	△321	1,235
営業利益	69	△10	△79	76

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第3四半期		当第3四半期		比較	前期	
	戸数	金額	戸数	金額		戸数	金額
マンション	1,021戸	627	611戸	309	△318	1,627戸	955
戸建	54戸	25	99戸	17	△8	71戸	31
その他	—	118	—	124	6	—	250

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	2018年3月期末	当第3四半期末
マンション	1,021戸	918戸	1,179戸	1,223戸	629戸	369戸
戸建	41戸	55戸	51戸	49戸	6戸	9戸

③ 管理事業

売上高は1,233億円（対前第3四半期+7.8%）、営業利益は54億円（同+0.8%）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12月末のマンション管理ストックは837千戸（うち総合管理戸数524千戸）と着実に拡大しております。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	1,143	1,233	89	1,609
営業利益	53	54	0	82

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	803	834	30	1,116
ビル等	340	399	59	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3四半期末
マンション(戸)	715,660	741,624	822,231	837,982
ビル(件)	1,453	1,483	1,500	1,543

④ 仲介事業

売上高は838億円（対前第3四半期+25.2%）、営業利益は96億円（同+4.5%）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リテール部門を中心に取引件数が増加したこと等により増収となったことに加え、投資用一棟レジデンスや買取再販事業等の不動産販売での売上増加等により増収増益となりました。

（億円）

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	669	838	169	993
営業利益	91	96	4	132

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	394	404	10	549
販売受託	16	18	2	27
不動産販売	238	401	163	390
その他	21	15	△6	27

⑤ ウェルネス事業

売上高は883億円（対前第3四半期+27.6%）、営業利益は32億円（同+4.5%）となりました。

別荘・会員権販売が2018年7月に開業した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）の共有持分引渡しや物件売却の実施により増収となったことに加え、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、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、東急ステイも「東急ステイ札幌」（北海道札幌市）や「東急ステイ京都新京極通」（京都府京都市）など5店舗が開業し、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3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	692	883	191	970
営業利益	31	32	1	58

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
リゾート運営	239	247	8	363
オアシス	128	132	4	171
シニア住宅	56	59	3	75
東急ステイ	79	102	23	106
福利厚生代行	68	73	5	92
別荘・会員権販売	18	158	139	25
その他	104	113	9	138

(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)

⑥ ハンズ事業

売上高は744億円（対前第3四半期+0.3%）、営業利益は7億円（同+42.3%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店は減収（同△2.1%）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）、11月に「東急ハンズ高崎店」（群馬県高崎市）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）が開業いたしました。

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	741	744	2	971
営業利益	5	7	2	4

⑦ 次世代・関連事業

売上高は268億円（対前第3四半期△14.0%）、3億円の営業利益となりました。

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3四半期	当第3四半期	比較	前期
売上高	311	268	△43	417
営業利益	△20	3	22	△22

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
リフォーム・注文住宅	205	142	△62	263
造園建設	79	79	0	120
海外事業等	27	46	19	34

(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) (2018年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年2月13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)
2018年10月29日 (注)1	71,158,000	711,988,974	15,197	75,197	15,197	30,197
2018年11月27日 (注)2	7,842,000	719,830,974	2,364	77,562	2,364	32,562

(注)1. 有償国内一般募集・海外募集

発行価格 629円

払込金額 603.04円

資本組入額 213.57円

(注)2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

払込金額 603.04円

資本組入額 301.52円

割当先 野村証券株式会社

(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（2018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】

2018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 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、当第3四半期会計期間末における自己株式数は271,162株となっております。

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3四半期連結会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018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。

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3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,785	80,696
受取手形及び売掛金	31,042	28,546
有価証券	※1 15,831	※1 17,355
商品	11,759	12,722
販売用不動産	207,705	196,524
仕掛販売用不動産	260,138	370,476
未成工事支出金	5,858	10,412
貯蔵品	746	834
その他	54,084	58,291
貸倒引当金	△110	△125
流動資産合計	649,841	775,736
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	404,150	420,136
減価償却累計額	△179,695	△189,826
建物及び構築物（純額）	224,455	230,309
土地	813,087	804,711
建設仮勘定	79,430	109,254
その他	64,322	70,528
減価償却累計額	△40,624	△43,336
その他（純額）	23,698	27,191
有形固定資産合計	1,140,671	1,171,466
無形固定資産		
のれん	82,553	78,487
その他	24,944	26,204
無形固定資産合計	107,498	104,692
投資その他の資産		
投資有価証券	159,863	168,911
敷金及び保証金	72,829	74,637
その他	42,871	43,366
貸倒引当金	△351	△354
投資その他の資産合計	275,213	286,560
固定資産合計	1,523,383	1,562,719
繰延資産		
株式交付費	—	391
繰延資産合計	—	391
資産合計	2,173,225	2,338,846

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,977	29,474
短期借入金	179,532	246,399
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	—	20,000
未払法人税等	8,739	10,303
引当金	12,035	7,106
その他	147,063	144,551
流動負債合計	394,348	467,834
固定負債		
社債	185,825	195,825
長期借入金	835,018	845,205
長期預り敷金保証金	179,963	181,267
退職給付に係る負債	29,646	29,188
引当金	84	75
その他	72,993	64,834
固定負債合計	1,303,531	1,316,396
負債合計	1,697,879	1,784,230
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	77,562
資本剰余金	119,188	166,675
利益剰余金	270,095	284,801
自己株式	△2,197	△463
株主資本合計	447,087	528,574
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	13,265
繰延ヘッジ損益	△169	△960
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	1,319	△258
退職給付に係る調整累計額	△1,959	△1,551
その他の包括利益累計額合計	21,053	18,562
非支配株主持分	7,204	7,478
純資産合計	475,345	554,616
負債純資産合計	2,173,225	2,338,846

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
営業収益	608,847	584,375
営業原価	477,534	459,727
営業総利益	131,313	124,648
販売費及び一般管理費	76,313	80,151
営業利益	54,999	44,496
営業外収益		
受取利息	78	101
受取配当金	350	602
その他	495	561
営業外収益合計	925	1,265
営業外費用		
支払利息	5,925	6,884
その他	1,644	1,190
営業外費用合計	7,570	8,074
経常利益	48,354	37,687
特別利益		
固定資産売却益	2	—
投資有価証券売却益	3	—
特別利益合計	6	—
特別損失		
災害による損失	—	※1 474
建替関連損失	665	—
減損損失	339	37
その他	79	—
特別損失合計	1,083	512
税金等調整前四半期純利益	47,277	37,175
法人税等	18,033	14,107
四半期純利益	29,243	23,068
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(△)	135	△780
親会社株主に帰属する四半期純利益	29,108	23,848

【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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
四半期純利益	29,243	23,068
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,913	△530
繰延ヘッジ損益	82	△807
為替換算調整勘定	881	△1,950
退職給付に係る調整額	696	408
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,835	345
その他の包括利益合計	△2,087	△2,534
四半期包括利益	27,156	20,533
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	27,024	21,358
非支配株主に係る四半期包括利益	132	△824

【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)

(「『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3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
匿名組合出資金	4,489百万円	4,329百万円
有価証券	10,921	12,972

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3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
東急ホームローン利用者	13百万円	12百万円
会員権ローン利用者	9	4
従業員住宅借入金利用者	4	2
つなぎ融資利用者	62	—
PT. TTL Residences	183	177
425 Park Owner LLC	9,859	10,301
PT. Tokyu Land Indonesia (注)	5,850	308
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	26,306

(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. 災害による損失

前第3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31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)

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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費	17,117百万円	18,195百万円
のれんの償却額	4,066	4,066

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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
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
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3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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
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
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) 1. 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. 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。

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2018年10月29日を払込期日とする新株式発行及び自己株式の処分並びに2018年11月27日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当増資を実施しました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が17,562百万円、資本剰余金が47,492百万円増加、自己株式が1,734百万円減少し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が77,562百万円、資本剰余金が166,675百万円、自己株式が463百万円となっております。

(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 2017年4月1日 至 2017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	190,503	77,074	106,999	64,555	68,736	73,561	27,417	—	608,847
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,824	19	7,322	2,331	509	551	3,698	△16,256	—
計	192,327	77,093	114,321	66,886	69,246	74,112	31,116	△16,256	608,847
セグメント利益 (△損失)	36,580	6,932	5,347	9,148	3,106	524	△1,963	△4,676	54,999

(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	107
のれんの償却額	△1,866
全社費用 ※	△2,917
合計	△4,676

※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 2018年4月1日 至 2018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	163,808	44,910	111,743	77,863	87,815	73,816	24,417	—	584,375
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,486	109	11,525	5,900	518	544	2,348	△23,432	—
計	166,294	45,020	123,268	83,763	88,334	74,360	26,766	△23,432	584,375
セグメント利益 (△損失)	31,558	△951	5,388	9,560	3,246	746	259	△5,312	44,496

（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	△471
のれんの償却額	△1,866
全社費用 ※	△2,974
合計	△5,312

※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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり四半期純利益	47円82銭	37円20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)	29,108	23,848
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)	29,108	23,848
普通株式の期中平均株式数(千株)	608,763	641,098

(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400千株、当第3四半期連結累計期間677千株)。

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

2019年2月13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3四半期連結会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018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。

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2月13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3四半期（自2018年10月1日 至2018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。