

四半期報告書

(第2期第2四半期)

自 平成26年7月1日

至 平成26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	3
1 事業等のリスク	3
2 経営上の重要な契約等	3
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	4
第3 提出会社の状況	10
1 株式等の状況	10
(1) 株式の総数等	10
(2) 新株予約権等の状況	10
(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	10
(4) ライツプランの内容	10
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	10
(6) 大株主の状況	11
(7) 議決権の状況	12
2 役員の状況	12
第4 経理の状況	13
1 四半期連結財務諸表	14
(1) 四半期連結貸借対照表	14
(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	16
四半期連結損益計算書	16
四半期連結包括利益計算書	17
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	18
2 その他	22
第二部 提出会社の保証会社等の情報	23

[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26年11月13日
【四半期会計期間】	第2期第2四半期（自 平成26年7月1日 至 平成26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 金指 潔
【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（5458）0915
【事務連絡者氏名】	執行役員財務・経理部統括部長 兼松 将興
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	03（5458）0915
【事務連絡者氏名】	執行役員財務・経理部統括部長 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2期 第2四半期 連結累計期間	第1期
会計期間		自平成26年 4月1日 至平成26年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日
営業収益	(百万円)	322,341	714,067
経常利益	(百万円)	19,534	50,583
四半期(当期)純利益	(百万円)	11,246	23,712
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	13,354	24,894
純資産額	(百万円)	378,957	369,242
総資産額	(百万円)	1,898,863	1,789,822
1株当たり四半期(当期)純利益金額	(円)	18.47	41.61
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	(%)	19.7	20.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△108,472	△13,504
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△63,813	19,745
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	139,981	3,008
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	(百万円)	60,229	92,723

回次		第2期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自平成26年 7月1日 至平成26年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	12.50

- (注) 1. 当社は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社を株式移転完全子会社とする株式移転完全親会社として設立されましたため、前第2四半期連結累計期間及び前第2四半期連結会計期間に係る記載はしていません。
2. 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いません。
3. 営業収益には、消費税等は含んでいません。
4. 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いません。

2【事業の内容】

当社グループは当社、子会社126社（うち連結子会社109社）、関連会社33社で構成され、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、事業創造その他事業を主な事業内容としており、各事業の位置づけは次の通りです。当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

また、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

都市事業

東急不動産㈱等がオフィスビル、商業施設等の開発、賃貸、運営業務を行っております。一部の商業施設については、東急不動産S Cマネジメント㈱に運営を委託しております。

東急住宅リース㈱、㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、東急リロケーション㈱等が賃貸住宅等の運営及び転貸業務を行っております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募基金等の組成・運用業務を、東急不動産コンフォリア投信㈱及び東急不動産アクティビア投信㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

住宅事業

東急不動産㈱がマンション、戸建住宅等の分譲を行っております。なお、東急不動産㈱の販売するマンション、戸建住宅等については、主に東急リバブル㈱が販売代理を行っております。

管理事業

㈱東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業を行っております。

仲介事業

東急リバブル㈱等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っております。

ウェルネス事業

東急不動産㈱等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っております。

また、東急不動産㈱が会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、㈱東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、東急不動産㈱がシニア住宅の経営を行い、㈱東急イーライフデザインに運営を委託、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っております。

ハンズ事業

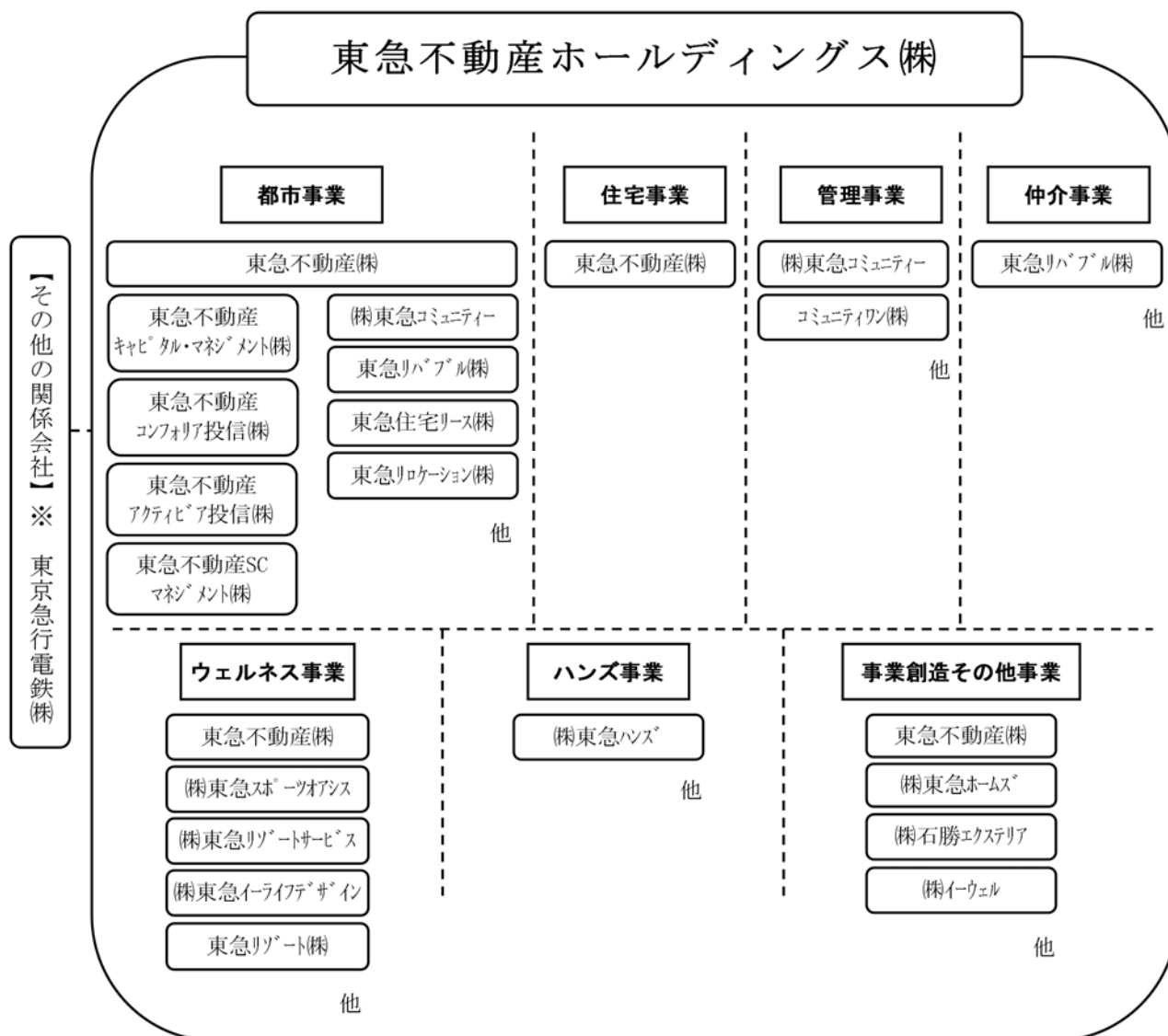
㈱東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売を行っております。

事業創造その他事業

東急不動産㈱等が海外事業等を行っているほか、㈱東急ホームズが、注文住宅等の建設請負業務や増改築等のリフォーム業務を、㈱石勝エクステリアが造園工事業を、㈱イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っております。

上記のほか、住宅事業においてその他の関係会社である東京急行電鉄㈱と東急不動産㈱が住宅の共同分譲を行い、仲介事業では東京急行電鉄㈱が販売する住宅地、戸建住宅、マンションの販売代理業務を東急リバブル㈱が受託するなどしております。

主な事業の系統図は次の通りであります。



※ 東京急行電鉄(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

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。

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産㈱、㈱東急コミュニティーおよび東急リパブル㈱の完全親会社として設立されましたが、統合以前、㈱東急コミュニティーおよび東急リパブル㈱は東急不動産㈱の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産㈱の連結範囲と実質的な変更はないため、前年同四半期と比較を行っている項目については東急不動産㈱の平成26年3月期第2四半期連結累計期間（自平成25年4月1日至平成25年9月30日）と比較しております。

（1）業績の状況

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上3,223億円（対前第2四半期+9.6%）、営業利益249億円（同△0.8%）、経常利益195億円（同△2.8%）となりました。

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等により増収となりましたが、持株会社体制への移行に伴うのれん償却費の増加等により減益となりました。

四半期純利益については、112億円（同+23.6%）と持株会社体制への移行に伴う少数株主損益の改善等により増益となっております。

なお、当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。セグメント変更後の当社グループの事業の内容と当該事業に携わっている主要な会社の位置付けについては2ページ「第1 企業の概況 2 事業の内容」をご覧ください。また、以下の各セグメントの説明における前年同四半期及び前期の実績値については新セグメントで組み替えた概算値を使用しております。

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
27年3月期 売上高	1,621	3,223	—	—
26年3月期 売上高	1,226	2,941	4,594	7,141
27年3月期 営業利益	92	249	—	—
26年3月期 営業利益	81	252	352	614

セグメント別では、都市事業、事業創造その他事業の2セグメントが増収増益、管理事業、ハンズ事業の2セグメントが増収減益、住宅事業セグメントが減収増益、仲介事業、ウェルネス事業の2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 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
合計	2,941	3,223	283	7,141
都市	645	979	335	1,781
住宅	441	406	△35	1,418
管理	639	640	2	1,391
仲介	279	269	△9	584
ウェルネス	369	327	△42	729
ハンズ	413	416	3	845
事業創造その他	255	278	23	594
全社・消去	△99	△93	6	△200

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
合計	252	249	△2	614
都市	163	174	11	319
住宅	13	27	14	116
管理	37	36	△1	92
仲介	38	30	△8	92
ウェルネス	10	7	△4	19
ハンズ	0	△2	△2	11
事業創造その他	△9	3	12	△13
全社・消去	△0	△25	△25	△22

① 都市事業

売上高は979億円（対前第2四半期+51.9%）、営業利益は174億円（同+6.8%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加、新規稼働物件の寄与等により増収増益となっております。

平成26年4月に「汐留ビルディング」（東京都港区、オフィスビル・商業施設）及び「日交渋谷南平台ビル」（東京都渋谷区、オフィスビル）、9月には「ノースポート・モール」（神奈川県横浜市、商業施設）、「吉祥寺プレイス」（東京都武蔵野市、商業施設）を取得、7月には「マーケットスクエア相模原」（神奈川県相模原市、商業施設）を新たに開業しております。なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は2.0%と引き続き低水準を維持しております。

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	645	979	335	1,781
営業利益	163	174	11	319

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	172	190	17	351
賃貸（商業施設）	181	173	△8	383
資産運用等	39	340	301	536
住宅賃貸等	253	277	24	511

空室率（オフィスビル・商業施設）

24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末	当第2四半期末
2.0%	2.1%	1.8%	2.0%

② 住宅事業

売上高は406億円（対前第2四半期△8.0%）、営業利益は27億円（同+107.7%）となりました。

分譲マンションにおいて計上戸数が減少、都心物件が減少したことにより戸当たり平均価格が下落し減収となりましたが、土地の一括売却の増加等により増益となっております。

なお、分譲マンションは「アトラスブランズタワー三河島」（東京都荒川区）、「ブランズ新大塚」（東京都豊島区）、「ブランズ琴似」（北海道札幌市）等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移するとともに、完成在庫も前期末から減少、低水準を維持しております。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44%から79%（同△7P）となりました。

（億円）

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	441	406	△35	1,418
営業利益	13	27	14	116

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)		当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)		比較	前期	
マンション	782戸	391	768戸	311	△80	2,528戸	1,333
戸建	180戸	46	60戸	25	△21	272戸	76
その他	—	4	—	70	66	—	9

供給販売戸数

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)		当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)		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	26年3月期末	当第2四半期末
マンション	1,517戸	1,431戸	1,030戸	946戸	260戸	162戸
戸建	86戸	88戸	69戸	65戸	46戸	59戸

③ 管理事業

売上高は640億円（対前第2四半期+0.3%）、営業利益は36億円（同△1.6%）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の拡大等に伴い増収も、品質管理体制強化等に伴う費用増加等により微減益となりました。なお、平成26年9月末のマンション管理ストックは公営住宅の指定管理者案件が増加したこと等により668千戸（うち総合管理戸数481千戸）となっております。

（億円）

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	639	640	2	1,391
営業利益	37	36	△1	92

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
管理受託	469	472	3	960
工事	144	151	7	392
その他	25	17	△8	39

期末管理物件数

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	405,911	617,687	641,591	668,760
ビル(件)	1,356	1,330	1,305	1,399

④ 仲介事業

売上高は269億円（対前第2四半期△3.3%）、営業利益は30億円（同△20.7%）となりました。

東急リバブル(株)において、売買仲介はリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数が減少したものの、成約価格が上昇しました。リテール部門は増収となったものの、ホールセール部門は減収、販売受託においてもマンションの引渡件数が減少したこと等により減収減益となりました。

（億円）

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	279	269	△9	584
営業利益	38	30	△8	92

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売買仲介	194	191	△3	401
販売受託	16	13	△4	58
不動産販売	56	53	△3	101
その他	12	13	1	24

⑤ ウェルネス事業

売上高は327億円（対前第2四半期△11.4%）、営業利益は7億円（同△35.6%）となりました。

会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブの新規稼働等による増収があったものの、前年同四半期に別荘の売上として平成25年8月に開業したハーヴェストクラブの「熱海伊豆山」・「VIALA annex 熱海伊豆山」（静岡県熱海市）の計上があったこと等から減収減益となりました。

なお、ハーヴェストクラブでは平成26年10月に「京都鷹峯」・「VIALA annex 京都鷹峯」（京都府京都市）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	369	327	△42	729
営業利益	10	7	△4	19

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
ゴルフ	47 (20)	48 (20)	1	84 (20)
ハーヴェスト	67 (26)	74 (26)	7	135 (26)
オアシス	75 (33)	79 (33)	3	150 (33)
スキー	24 (8)	25 (8)	1	105 (8)
シニア住宅	28 (11)	31 (11)	3	63 (11)
別荘・会員権販売	76	19	△57	100
その他	52	52	△0	93

(会員制リゾートホテル)

(フィットネスクラブ等)

⑥ ハンズ事業

売上高は416億円（対前第2四半期+0.8%）、2億円の営業損失となりました。

㈱東急ハンズにおいて新規出店等により増収となったものの、開業費用の負担等により減益となりました。

なお、新規店舗として平成26年6月に「東急ハンズ京都店」、9月に海外2店舗目となる「東急ハンズジュロンイースト店」（シンガポール）及び「東急ハンズ鹿児島店」を開業、11月に「東急ハンズオーチャード店（仮称）」（シンガポール）及び「東急ハンズ長野店」、12月に「東急ハンズ岡山店」の開業を予定するなど着実な事業拡大に努めています。

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	413	416	3	845
営業利益	0	△2	△2	11

⑦ 事業創造その他

売上高は278億円（対前第2四半期+9.1%）、3億円の営業利益となりました。

注文住宅の引渡戸数減少等による減収があったものの、土地の一括売却の増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
売上高	255	278	23	594
営業利益	△9	3	12	△13

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	183	159	△24	426
造園建設	39	42	3	90
福利厚生受託	30	34	4	67
事業創造・海外事業等	3	43	40	11

受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	比較	前期
注文住宅	104	69	△35	183
リフォーム	108	121	14	227
造園建設	32	41	9	73

(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602億円となり、前期末と比較して325億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192億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加930億円、仕入債務の減少317億円等により、1,085億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616億円等により、638億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699億円等による資金減少の一方、長期借入金1,341億円の調達、短期借入金の増加543億円、社債の発行200億円、長期預り敷金保証金の受入125億円等により、1,400億円の資金増加となりました。

(3) 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。

(4) 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26年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年11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	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26年7月1日～ 平成26年9月30日	—	640,830,974	—	60,000	—	15,000

(6) 【大株主の状況】

平成26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	33,904	5.29
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	28,307	4.42
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)	21,008	3.28
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
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号	9,261	1.45
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 505223 (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. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	7,763	1.21
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	7,205	1.12
ステート ストリート バンク ウ エスト クライアント トリーティ ー (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. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	5,846	0.91
ジュニパー (常任代理人 株式会社三菱東京U F J銀行)	P. O. BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	5,649	0.88
計	—	230,744	36.01

(注) 1. 当社は、自己株式を32,055千株(発行済株式総数に対する所有株式の割合5.00%)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4)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26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 32,093,700	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 608,123,300	6,081,233	—
単元未満株式	普通株式 613,974	—	—
発行済株式総数	640,830,974	—	—
総株主の議決権	—	6,081,233	—

(注) 「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 【自己株式等】

平成26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	32,055,400	—	32,055,400	5.00
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	—	32,093,700	—	32,093,700	5.01

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

(1) 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) 当社は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社を株式移転完全子会社とする株式移転完全親会社として設立されたため、前第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年9月30日まで）に係る記載はしていません。

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26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	93,070	60,595
受取手形及び売掛金	24,712	17,353
有価証券	※1 653	※1 1,404
商品	8,736	9,790
販売用不動産	122,899	187,091
仕掛販売用不動産	116,974	153,879
未成工事支出金	5,988	6,262
貯蔵品	749	753
その他	42,435	46,978
貸倒引当金	△194	△211
流動資産合計	416,024	483,898
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	387,258	397,094
減価償却累計額	△161,378	△163,958
建物及び構築物（純額）	225,880	233,135
土地	858,604	887,016
建設仮勘定	19,644	23,351
その他	49,060	50,144
減価償却累計額	△33,046	△33,734
その他（純額）	16,014	16,410
有形固定資産合計	1,120,143	1,159,913
無形固定資産		
のれん	82,866	80,608
その他	32,107	32,012
無形固定資産合計	114,974	112,621
投資その他の資産		
投資有価証券	56,691	63,104
敷金及び保証金	58,099	58,902
その他	25,105	21,579
貸倒引当金	△1,216	△1,156
投資その他の資産合計	138,680	142,430
固定資産合計	1,373,797	1,414,964
資産合計	1,789,822	1,898,863

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	62,135	30,413
短期借入金	180,579	109,080
1年内償還予定の社債	200	200
コマーシャル・ペーパー	—	92,000
未払法人税等	9,801	8,916
引当金	10,051	8,311
その他	99,082	78,127
流動負債合計	361,850	327,049
固定負債		
社債	70,000	90,000
長期借入金	740,235	838,878
長期預り敷金保証金	167,971	173,469
退職給付に係る負債	25,722	25,372
引当金	469	425
その他	54,329	64,709
固定負債合計	1,058,728	1,192,856
負債合計	1,420,579	1,519,905
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,639	118,639
利益剰余金	173,275	181,638
自己株式	△1,781	△1,782
株主資本合計	350,134	358,494
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,340	9,445
繰延ヘッジ損益	△21	△40
土地再評価差額金	11,701	11,701
為替換算調整勘定	△1,590	△2,055
退職給付に係る調整累計額	△3,072	△2,730
その他の包括利益累計額合計	14,357	16,320
少数株主持分	4,751	4,142
純資産合計	369,242	378,957
負債純資産合計	1,789,822	1,898,863

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益	322,341
営業原価	256,673
営業総利益	65,668
販売費及び一般管理費	※1 40,727
営業利益	24,940
営業外収益	
受取利息	60
受取配当金	279
その他	217
営業外収益合計	557
営業外費用	
支払利息	4,985
その他	977
営業外費用合計	5,962
経常利益	19,534
特別損失	
減損損失	338
その他	5
特別損失合計	344
税金等調整前四半期純利益	19,190
法人税等	7,799
少数株主損益調整前四半期純利益	11,391
少数株主利益	144
四半期純利益	11,246

【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)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	
少数株主損益調整前四半期純利益	11,391
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	2,105
繰延ヘッジ損益	△18
為替換算調整勘定	△519
持分法適用会社に対する持分相当額	54
退職給付に係る調整額	341
その他の包括利益合計	1,963
四半期包括利益	13,354
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	13,210
少数株主に係る四半期包括利益	143

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成26年4月1日
至 平成26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	19,190
減価償却費	9,777
のれん償却額	2,257
持分法による投資損益(△は益)	△81
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	373
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,521
減損損失	338
たな卸資産評価損	315
固定資産除却損	275
受取利息及び受取配当金	△339
支払利息	4,985
売上債権の増減額(△は増加)	2,112
たな卸資産の増減額(△は増加)	△92,961
仕入債務の増減額(△は減少)	△31,711
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△8,532
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	6,200
その他	△5,386
小計	△94,706
利息及び配当金の受取額	379
利息の支払額	△4,678
法人税等の支払額	△9,467
営業活動によるキャッシュ・フロー	△108,472
投資活動によるキャッシュ・フロー	
貸付けによる支出	△406
貸付金の回収による収入	985
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△4,164
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,882
敷金及び保証金の差入による支出	△3,777
敷金及び保証金の回収による収入	3,123
固定資産の取得による支出	△61,583
固定資産の売却による収入	24
その他	101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,813
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金及びコマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	54,303
長期借入れによる収入	134,090
長期借入金の返済による支出	△69,871
長期預り敷金保証金の受入による収入	12,536
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,943
社債の発行による収入	20,000
配当金の支払額	△2,739
少数株主からの払込みによる収入	225
少数株主への払戻による支出	△889
少数株主への配当金の支払額	△107
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△621
自己株式の純増減額(△は増加)	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	139,981
現金及び現金同等物に係る換算差額	△242
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△32,546
現金及び現金同等物の期首残高	92,723
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)	52
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 60,229

【注記事項】

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法についても、従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が148百万円減少し、繰延税金資産が294百万円減少、利益剰余金が145百万円減少しております。また、当第2四半期連結累計期間の損益およびセグメント情報に与える影響は軽微です。

(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は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
匿名組合出資金	184百万円	975百万円

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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
東急ホームローン利用者	9,964百万円	8,951百万円
会員権ローン利用者	120	107
従業員住宅借入金利用者	66	54
つなぎ融資利用者	628	437
三幸地所株式会社	860	990
PT. TTL Residences	—	249
合計	11,639	10,791

(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。

当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	
給料・手当・賞与	7,461百万円
販売宣伝費	4,314
賃借料	5,227
賞与引当金繰入額	2,029
退職給付費用	685
貸倒引当金繰入額	38
役員賞与引当金繰入額	51
役員退職慰労引当金繰入額	7

(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。

当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	
現金及び預金勘定	60,595百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△456
有価証券	99
短期借入金	△10
現金及び現金同等物	60,229

(株主資本等関係)

I 当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26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26年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,752	4.5	平成26年3月31日	平成26年6月27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26年11月7日 取締役会	普通株式	3,043	5.0	平成26年9月30日	平成26年12月5日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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	事業創造 その他	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	96,542	40,544	60,483	26,175	32,554	41,421	24,619	—	322,341
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,394	7	3,564	762	171	225	3,174	(9,299)	—
計	97,936	40,552	64,047	26,937	32,726	41,646	27,794	(9,299)	322,341
セグメント利益 (△損失)	17,380	2,664	3,649	3,007	660	△207	306	(2,520)	24,940

(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	△27
のれんの償却額	△1,245
全社費用 ※	△1,247
合計	△2,520

※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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。

変更後の報告セグメントは、オフィスビル・商業施設・住宅などの賃貸等を行う「都市事業」、マンション・戸建住宅等の分譲を行う「住宅事業」、マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等を行う「管理事業」、不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行う「仲介事業」、会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営等を行う「ウェルネス事業」、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売を行う「ハンズ事業」、海外事業、注文住宅等の建設請負・リフォーム等、企業福利厚生を受託事業等を行う「事業創造その他事業」であります。

(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。

	当第2 四半期連結累計期間 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月 30 日)
1 株当たり四半期純利益金額	18円47銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額 (百万円)	11,246
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—
普通株式に係る四半期純利益金額 (百万円)	11,246
普通株式の期中平均株式数 (千株)	608,776

(注) 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 【その他】

平成26年11月 7 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 3,043百万円

(ロ) 1 株当たりの金額 5.0円

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成26年12月 5 日

(注) 平成26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26年11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

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 吉村 基 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 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26年4月1日から平成27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26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26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26年11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 金指 潔
【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金指潔は、当社の第2期第2四半期（自平成26年7月1日 至平成26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。