

四半期報告書

(第2期第3四半期)

自 平成26年10月1日

至 平成26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	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	10
(7) 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	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27年2月12日
【四半期会計期間】	第2期第3四半期（自平成26年10月1日至平成26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 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1期 第3四半期 連結累計期間	第2期 第3四半期 連結累計期間	第1期
会計期間	自平成25年 4月1日 至平成25年 12月31日	自平成26年 4月1日 至平成26年 12月31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)	459,429	472,974	714,067
経常利益 (百万円)	26,860	29,388	50,583
四半期(当期)純利益 (百万円)	8,832	14,962	23,712
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	10,561	22,919	24,894
純資産額 (百万円)	358,019	385,380	369,242
総資産額 (百万円)	1,883,358	2,005,427	1,789,822
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	15.86	24.58	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 (%)	18.8	19.0	20.4

回次	第1期 第3四半期 連結会計期間	第2期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成25年 10月1日 至平成25年 12月31日	自平成26年 10月1日 至平成26年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額 (△) (円)	△0.44	6.10

- (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. 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(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバ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。
- なお、共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の四半期連結財務諸表を引き継いで作成しております。従って、前第3四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日)は、当社設立後最初の四半期連結会計期間ですが、「第1期第3四半期連結会計期間」として記載しており、「第1期第3四半期連結累計期間」には、東急不動産の第1四半期連結会計期間及び第2四半期連結会計期間が含まれております。
5. 第1期第3四半期連結累計期間の1株当たり四半期純利益金額は、当社が平成25年10月1日に共同株式移転により設立された会社であるため、会社設立前の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの期間について、東急不動産の期中平均株式数に株式移転比率を乗じた数値を用いて計算しております。

2【事業の内容】

当社グループは当社、子会社125社（うち連結子会社107社）、関連会社34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㈱等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

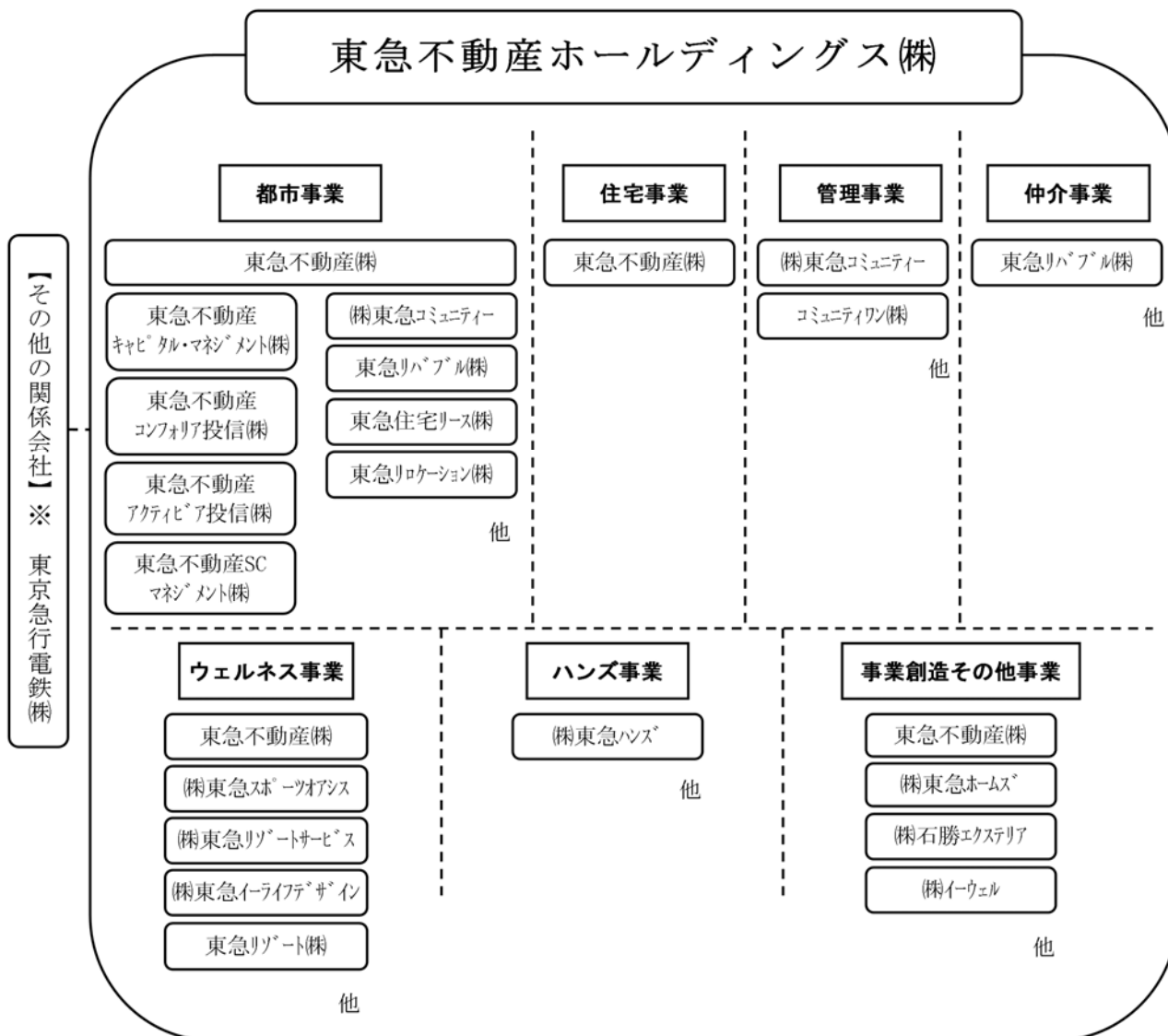
㈱東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売を行っております。

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。

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3四半期連結累計期間の業績は、売上4,730億円（対前第3四半期+2.9%）、営業利益379億円（同+7.6%）、経常利益294億円（同+9.4%）、四半期純利益150億円（同+69.4%）となりました。

都市事業セグメントにおける新規稼働物件の寄与等により増収増益となりました。四半期純利益についても、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りました。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。

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	4,730	—
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	379	—
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、ウェルネス事業、ハンズ事業、事業創造その他事業の4セグメントが増収増益、管理事業、仲介事業の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 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	比較	前期
合計	4,594	4,730	135	7,141
都市	1,318	1,398	80	1,781
住宅	526	519	△7	1,418
管理	968	972	3	1,391
仲介	398	402	4	584
ウェルネス	536	537	1	729
ハンズ	635	655	20	845
事業創造その他	351	385	34	594
全社・消去	△137	△139	△2	△200

営業利益

(億円)

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
合計	352	379	27	614
都市	245	274	29	319
住宅	4	18	14	116
管理	60	57	△3	92
仲介	48	48	△1	92
ウェルネス	17	19	3	19
ハンズ	9	12	2	11
事業創造その他	△20	△9	11	△13
全社・消去	△11	△40	△29	△22

① 都市事業

売上高は1,398億円（対前第3四半期+6.1%）、営業利益は274億円（同+11.9%）となりました。

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「ノースポート・モール」（神奈川県横浜市、商業施設）及び「吉祥寺プレイス」（東京都武蔵野市、商業施設）、10月に「新宿アイランド」（東京都新宿区、オフィスビル）、11月に「第二武蔵野ビル」（東京都新宿区、商業施設）を取得いたしました。なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は2.5%と低水準を維持しております。

(億円)

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
売上高	1,318	1,398	80	1,781
営業利益	245	274	29	319

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	260	292	32	351
賃貸（商業施設）	285	273	△11	383
資産運用等	395	419	24	536
住宅賃貸等	378	413	35	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3四半期末
2.0%	2.1%	1.8%	2.5%

② 住宅事業

売上高は519億円（対前第3四半期△1.3%）、営業利益は18億円（同+357.7%）となりました。

分譲マンションにおいて計上戸数は増加したものの、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85%となりました。

（億円）

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	比較	前期
売上高	526	519	△7	1,418
営業利益	4	18	14	116

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)		当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)		比較	前期	
マンション	906戸	461	1,015戸	411	△51	2,528戸	1,333
戸建	225戸	59	91戸	36	△23	272戸	76
その他	—	5	—	72	67	—	9

供給販売戸数

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)		当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)		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3四半期末
マンション	1,886戸	1,923戸	1,555戸	1,397戸	260戸	223戸
戸建	115戸	124戸	105戸	105戸	46戸	23戸

③ 管理事業

売上高は972億円（対前第3四半期+0.3%）、営業利益は57億円（同△4.7%）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、マンション共用部工事の減少等により減益となりました。なお、平成26年12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671千戸（うち総合管理戸数484千戸）となっております。

（億円）

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	比較	前期
売上高	968	972	3	1,391
営業利益	60	57	△3	92

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	比較	前期
管理受託	693	713	19	932
工事	241	234	△8	414
その他	34	25	△9	45

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3四半期末
マンション(戸)	405,911	617,687	641,591	671,684
ビル(件)	1,356	1,330	1,305	1,402

④ 仲介事業

売上高は402億円（対前第3四半期+1.1%）、営業利益は48億円（同△1.6%）となりました。

東急リバブル(株)において、売買仲介ではリテール部門が取引件数が減少したものの成約価格が上昇、ホールセール部門においては取引件数・成約価格とも上昇し増収となりましたが、販売受託におけるマンションの引渡件数が減少したこと等により微減益となりました。

（億円）

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	比較	前期
売上高	398	402	4	584
営業利益	48	48	△1	92

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	比較	前期
売買仲介	278	293	15	401
販売受託	28	20	△9	58
不動産販売	75	73	△2	101
その他	16	17	0	24

⑤ ウェルネス事業

売上高は537億円（対前第3四半期+0.3%）、営業利益は19億円（同+15.2%）となりました。

前期に別荘の売上として会員制リゾートホテルである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による減収があったものの、ハーヴェストクラブやフィットネスクラブのオアシスの新規稼働等により増収増益となりました。

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3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
売上高	536	537	1	729
営業利益	17	19	3	19

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
ゴルフ	69 (20)	71 (20)	1	84 (20)
ハーヴェスト	102 (26)	112 (28)	10	135 (26)
オアシス	112 (33)	118 (34)	6	150 (33)
スキー	44 (8)	46 (8)	2	105 (8)
シニア住宅	43 (11)	48 (11)	4	63 (11)
別荘・会員権販売	87	66	△21	100
その他	77	77	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655億円（対前第3四半期+3.2%）、営業利益は12億円（同+23.2%）となりました。

（株）東急ハンズにおいて新規出店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」、11月に「東急ハンズオーチャード店」（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」を開業するなど着実な事業拡大に努めています。

（億円）

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
売上高	635	655	20	845
営業利益	9	12	2	11

⑦ 事業創造その他

売上高は385億円（対前第3四半期+9.8%）、9億円の営業損失となりました。

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3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
売上高	351	385	34	594
営業利益	△20	△9	11	△13

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	244	212	△32	426
造園建設	55	66	11	90
福利厚生受託	47	55	8	67
事業創造・海外事業等	5	52	47	11

受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	当第3四半期 (26. 4. 1~26. 12. 31)	比較	前期
注文住宅	132	95	△37	183
リフォーム	165	185	20	227
造園建設	48	60	12	73

(2) 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。

(3) 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3四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年2月12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10月1日～ 平成26年12月31日	—	640,830,974	—	60,000	—	15,000

(6)【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。

(7)【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（平成26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】

平成26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 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	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

(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（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバ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。

共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の四半期連結財務諸表を引き継いで作成しております。従って、前第3四半期連結会計期間（平成25年10月1日から平成25年12月31日）は、当社設立後最初の四半期連結会計期間ですが、「第1期第3四半期連結会計期間」として記載しており、「第1期第3四半期連結累計期間」には、東急不動産の第1四半期連結会計期間及び第2四半期連結会計期間が含まれております。

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（平成26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年12月31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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	93,070	61,126
受取手形及び売掛金	24,712	20,310
有価証券	※1 653	※1 2,187
商品	8,736	10,566
販売用不動産	122,899	263,018
仕掛販売用不動産	116,974	157,875
未成工事支出金	5,988	8,627
貯蔵品	749	740
その他	42,435	45,547
貸倒引当金	△194	△189
流動資産合計	416,024	569,811
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	387,258	397,614
減価償却累計額	△161,378	△166,190
建物及び構築物（純額）	225,880	231,423
土地	858,604	897,749
建設仮勘定	19,644	25,820
その他	49,060	51,699
減価償却累計額	△33,046	△34,577
その他（純額）	16,014	17,122
有形固定資産合計	1,120,143	1,172,115
無形固定資産		
のれん	82,866	79,480
その他	32,107	31,398
無形固定資産合計	114,974	110,879
投資その他の資産		
投資有価証券	56,691	73,616
敷金及び保証金	58,099	60,760
その他	25,105	19,405
貸倒引当金	△1,216	△1,160
投資その他の資産合計	138,680	152,622
固定資産合計	1,373,797	1,435,616
資産合計	1,789,822	2,005,427

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	62,135	26,307
短期借入金	180,579	275,188
1年内償還予定の社債	200	10,200
コマーシャル・ペーパー	—	118,000
未払法人税等	9,801	8,939
引当金	10,051	4,661
その他	99,082	97,111
流動負債合計	361,850	540,409
固定負債		
社債	70,000	80,000
長期借入金	740,235	731,503
長期預り敷金保証金	167,971	177,134
退職給付に係る負債	25,722	25,693
引当金	469	411
その他	54,329	64,895
固定負債合計	1,058,728	1,079,638
負債合計	1,420,579	1,620,047
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,639	118,638
利益剰余金	173,275	182,310
自己株式	△1,781	△1,784
株主資本合計	350,134	359,164
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	14,179
繰延ヘッジ損益	△21	△60
土地再評価差額金	11,701	11,701
為替換算調整勘定	△1,590	△1,239
退職給付に係る調整累計額	△3,072	△2,559
その他の包括利益累計額合計	14,357	22,021
少数株主持分	4,751	4,193
純資産合計	369,242	385,380
負債純資産合計	1,789,822	2,005,427

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
営業収益	459,429	472,974
営業原価	366,582	374,341
営業総利益	92,846	98,633
販売費及び一般管理費	57,675	60,779
営業利益	35,171	37,853
営業外収益		
受取利息	91	93
受取配当金	171	306
その他	508	336
営業外収益合計	772	735
営業外費用		
支払利息	7,690	7,487
その他	1,392	1,713
営業外費用合計	9,082	9,200
経常利益	26,860	29,388
特別利益		
固定資産売却益	15	—
投資有価証券売却益	41	—
その他	12	—
特別利益合計	70	—
特別損失		
減損損失	※1 5,813	※1 2,018
関係会社匿名組合出資金売却損	—	1,585
その他	24	10
特別損失合計	5,838	3,613
税金等調整前四半期純利益	21,092	25,774
法人税等	9,640	10,538
少数株主損益調整前四半期純利益	11,452	15,236
少数株主利益	2,620	273
四半期純利益	8,832	14,962

【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 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	11,452	15,236
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△867	6,838
繰延ヘッジ損益	3	△38
為替換算調整勘定	△225	△83
持分法適用会社に対する持分相当額	198	454
退職給付に係る調整額	—	512
その他の包括利益合計	△890	7,683
四半期包括利益	10,561	22,919
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,925	22,627
少数株主に係る四半期包括利益	2,635	292

【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3四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3四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3四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。

(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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
匿名組合出資金	184百万円	1,752百万円

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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
東急ホームローン利用者	9,964百万円	8,557百万円
会員権ローン利用者	120	105
従業員住宅借入金利用者	66	52
つなぎ融資利用者	628	133
三幸地所株式会社	860	990
PT. TTL Residences	—	274
合計	11,639	10,113

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 減損損失

前第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	5,813

前第3四半期連結累計期間において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上していません。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、前第3四半期連結累計期間において減損の兆候が生じている資産グループのうち売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ9件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,813百万円)として特別損失に計上いたしました。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	2,018

当第3四半期連結累計期間において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上していません。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当第3四半期連結累計期間において減損の兆候が生じている資産グループのうち売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ11件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,018百万円)として特別損失に計上いたしました。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額又は使用価値により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しており、使用価値は将来キャッシュ・フローがマイナスのため回収可能価額を零として評価しております。

(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、次の通りであります。

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)
減価償却費	14,793百万円	14,740百万円
のれんの償却額	2,055	3,386

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)

1. 配当金支払額

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(以下、「東急不動産」といいます。)、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の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されたため、配当金の支払額は旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産において決議された金額であります。

(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25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27日	利益剰余金
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	1,857	3.5	平成25年9月30日	平成25年12月6日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

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の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されました。主に本株式移転により、資本金2,448百万円、資本剰余金84,141百万円、自己株式△4,814百万円が増加した一方で、少数株主持分が35,206百万円減少した結果、前第3四半期連結会計期間末において資本金が60,000百万円、資本剰余金が118,639百万円、自己株式が△1,780百万円、少数株主持分が4,504百万円となっております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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
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
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】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	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	129,500	52,567	91,876	38,642	53,303	63,171	30,366	—	459,429
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,275	9	4,958	1,168	252	337	4,714	△13,717	—
計	131,776	52,577	96,834	39,811	53,556	63,508	35,081	△13,717	459,429
セグメント利益 (△損失)	24,510	390	5,977	4,828	1,659	935	△2,024	△1,106	35,171

(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	△24
のれんの償却額	△586
全社費用 ※	△495
合計	△1,106

※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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

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バブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されました。前第3四半期連結累計期間において、本株式移転に伴い全社資産としてののれんが46,934百万円増加しております。

(固定資産に係る重要な減損損失)

都市事業セグメントにおいて、5,529百万円の減損損失を計上しております。これは、子会社において保有する賃貸資産について売却を決定したこと等によるものであります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自平成26年4月1日至平成26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	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	137,660	51,898	91,795	39,107	53,454	65,172	33,884	—	472,974
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,154	10	5,375	1,125	236	347	4,626	△13,876	—
計	139,815	51,909	97,170	40,233	53,690	65,520	38,510	△13,876	472,974
セグメント利益 (△損失)	27,433	1,789	5,697	4,751	1,911	1,152	△913	△3,967	37,853

（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	△1,868
全社費用 ※	△2,088
合計	△3,967

※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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

（固定資産に係る重要な減損損失）

都市事業セグメントにおいて、1,851百万円の減損損失を計上しております。これは、子会社において保有する賃貸資産について再開発計画が決定したこと等によるものであります。

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

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。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

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。

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	15円86銭	24円58銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	8,832	14,962
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)	8,832	14,962
普通株式の期中平均株式数(千株)	556,939	608,776

- (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. 前第3四半期連結累計期間の1株当たり四半期純利益金額は、当社が平成25年10月1日に共同株式移転により設立された会社であるため、会社設立前の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの期間について、東急不動産株式会社の期中平均株式数に株式移転比率を乗じた数値を用いて計算しております。

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27年2月12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3四半期連結会計期間（平成26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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平成26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】	平成27年2月12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3四半期（自平成26年10月1日 至平成26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。