

四半期報告書

(第4期第2四半期)

自 平成28年7月1日

至 平成28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28年11月11日
【四半期会計期間】	第4期第2四半期（自 平成28年7月1日 至 平成28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3期 第2四半期 連結累計期間	第4期 第2四半期 連結累計期間	第3期
会計期間	自平成27年 4月1日 至平成27年 9月30日	自平成28年 4月1日 至平成28年 9月30日	自平成27年 4月1日 至平成28年 3月31日
営業収益 (百万円)	351,263	319,251	815,479
経常利益 (百万円)	23,715	20,293	56,379
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	14,825	10,332	28,718
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	14,780	6,050	30,081
純資産額 (百万円)	410,035	424,872	422,381
総資産額 (百万円)	2,006,617	2,088,566	1,984,382
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	24.35	16.97	47.18
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 (%)	20.3	20.2	21.1
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	2,324	△60,547	87,922
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	△65,792	△46,558	△112,372
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (百万円)	34,999	126,478	△30,518
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	67,232	62,204	39,864

回次	第3期 第2四半期 連結会計期間	第4期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成27年 7月1日 至平成27年 9月30日	自平成28年 7月1日 至平成28年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	15.73	13.87

- (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3,193億円（対前第2四半期△9.1%）、営業利益253億円（同△14.2%）、経常利益203億円（同△14.4%）、親会社株主に帰属する四半期純利益103億円（同△30.3%）となりました。

仲介事業及びウェルネス事業が好調に推移したものの、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減少に加え、住宅事業セグメントにおける土地の一括売却の減少等により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
29年3月期 売上高	1,458	3,193	—	—
28年3月期 売上高	1,612	3,513	5,481	8,155
29年3月期 営業利益	94	253	—	—
28年3月期 営業利益	115	295	473	688

セグメント別では、仲介事業、ウェルネス事業の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、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 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
合計	3,513	3,193	△320	8,155
都市	999	800	△199	2,587
住宅	453	282	△171	1,177
管理	689	703	14	1,452
仲介	345	368	22	803
ウェルネス	421	438	17	902
ハンズ	474	484	9	957
次世代・関連事業	240	220	△20	512
全社・消去	△109	△101	8	△237

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
合計	295	253	△42	688
都市	227	200	△27	448
住宅	14	△9	△22	70
管理	38	28	△10	80
仲介	40	56	16	102
ウェルネス	15	23	8	64
ハンズ	3	△2	△5	11
次世代・関連事業	△16	△14	2	△30
全社・消去	△27	△30	△3	△57

① 都市事業

売上高は800億円（対前第2四半期△20.0%）、営業利益は200億円（同△11.9%）となりました。

前期に開業した「東急プラザ銀座」等の稼働による寄与や既存物件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が減少したこと等により減収減益となっております。

なお、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います。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	999	800	△199	2,587
営業利益	227	200	△27	448

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	194	190	△3	381
賃貸（商業施設）	199	218	20	393
資産運用等	349	108	△242	1,266
住宅賃貸等	258	284	26	547

空室率（オフィスビル・商業施設）

26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末	当第2四半期末
1.8%	2.8%	0.9%	0.9%

② 住宅事業

売上高は282億円（対前第2四半期△37.8%）、9億円の営業損失となりました。

分譲マンションが計上戸数減少等により減収となったことに加え、前年同期に土地の一括売却があったこと等から減収減益となりました。

当第2四半期において分譲マンションは「ブランズ加古川駅前」（兵庫県加古川市）、「ブランズ三国ステーションレジデンス」（大阪府大阪市）、「BAYZ TOWER&GARDEN」（東京都江東区）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しております。

なお、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57%から84%（同+7P）となりました。

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	453	282	△171	1,177
営業利益	14	△9	△22	70

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)		当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		比較	前期	
マンション	733戸	342	572戸	236	△106	1,892戸	876
戸建	106戸	35	130戸	42	7	236戸	75
その他	—	76	—	4	△72	—	227

供給販売戸数

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)		当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		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	28年3月期末	当第2四半期末
マンション	953戸	650戸	713戸	689戸	396戸	229戸
戸建	83戸	90戸	63戸	97戸	31戸	15戸

③ 管理事業

売上高は703億円（対前第2四半期+2.0%）、営業利益は28億円（同△26.0%）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、ビルともに拡大し増収となりましたが、管理体制の整備や強化などを戦略的に実施したことによる費用の増加や前年同期にビル工事において大型の完工があったこと等により減益となりました。なお、平成28年9月末のマンション管理ストックは公営住宅等の指定管理者案件を中心に着実に拡大し、755千戸（うち総合管理戸数510千戸）となっております。

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	689	703	14	1,452
営業利益	38	28	△10	80

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
マンション	489	506	17	1,056
ビル等	200	196	△3	396

期末管理物件数

	26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	641,591	678,479	715,660	755,434
ビル(件)	1,305	1,360	1,453	1,482

④ 仲介事業

売上高は368億円（対前第2四半期+6.5%）、営業利益は56億円（同+40.3%）となりました。

東急リバブル(株)において、不動産流通市場の好調を背景に、新規出店を進めるとともに、「リバブルあんしん仲介保証」や「マンション売却プレミアムサポート」等の個人のお客様を対象とするサービスの充実に努めております。売買仲介のうちリテール部門において、取引件数・成約価格が上昇、増収増益となりました。

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	345	368	22	803
営業利益	40	56	16	102

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売買仲介	228	253	25	484
販売受託	11	12	2	27
不動産販売	88	91	3	263
その他	18	11	△7	30

⑤ ウェルネス事業

売上高は438億円（対前第2四半期+4.0%）、営業利益は23億円（同+54.3%）となりました。

都市型ホテルの東急ステイが新規施設の寄与や既存施設における客室単価の上昇により増収となったことに加え、別荘・会員権販売において今期から供給を開始した「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」の会員権登録金収入や別荘地の売上計上があったこと等から増収増益となりました。

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	421	438	17	902
営業利益	15	23	8	64

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
リゾート運営	149	149	0	349
オアシス	82	84	3	164
シニア住宅	32	31	△1	65
東急ステイ	42	50	8	87
福利厚生代行	38	44	5	77
別荘・会員権販売	18	21	3	42
その他	60	59	△1	119

（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）

（ホテル）

⑥ ハンズ事業

売上高は484億円（対前第2四半期+1.9%）、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店舗の寄与等により増収となりましたが、開業費用の増加に加え、既存店が減収（同△4.5%）となったことにより減益となりました。

なお、新規店舗として平成28年4月に「東急ハンズ長崎店」、10月には「東急ハンズららぽーと湘南平塚店」、「東急ハンズ金沢店」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 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	474	484	9	957
営業利益	3	△2	△5	11

⑦ 次世代・関連事業

売上高は220億円（対前第2四半期△8.3%）、14億円の営業損失となりました。

前年同期に海外事業における物件売却があったこと等から減収となりましたが、注文住宅の完工高増加等により増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売上高	240	220	△20	512
営業利益	△16	△14	2	△30

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	134	165	31	326
造園建設	52	44	△8	122
海外事業等	54	11	△43	64

(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622億円となり、前期末と比較して223億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605億円（前年同期比629億円減）の資金減少となりました。これは、税金等調整前四半期純利益193億円、非資金損益項目である減価償却費等の資金増加の一方、たな卸資産の増加、仕入債務の減少等の資金減少があったこと等によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は466億円（同192億円増）の資金減少となりました。これは、固定資産の取得等による資金減少があったことによるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は1,265億円（同915億円増）の資金増加となりました。長期借入金の返済等による資金減少の一方、長期借入金の調達、コマーシャル・ペーパーの増加、短期借入金の増加、社債の発行等による資金増加があったこと等によるものであります。

(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28年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成28年11月11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28年7月1日～ 平成28年9月30日	—	640,830,974	—	60,000	—	15,000

(6) 【大株主の状況】

平成28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	31,484	4.91
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	30,818	4.81
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
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. (東京都港区港南二丁目15番1号)	8,683	1.35
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	8,107	1.27
チェース マンハッタン バンク ジーティーエス クライアーツ ア カウント エスクロウ (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	5TH FLOOR, TRINITY TOWER 9, THOMAS MORE STREET LONDON, E1W 1YT, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	7,645	1.19
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	7,522	1.17
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口7)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,810	1.06
計	—	233,878	36.50

(注) 1. 当社は、自己株式を32,064千株(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)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)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28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 32,102,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 608,188,200	6,081,882	—
単元未満株式	普通株式 540,274	—	—
発行済株式総数	640,830,974	—	—
総株主の議決権	—	6,081,882	—

(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28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	32,064,200	—	32,064,200	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	—	32,102,500	—	32,102,500	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

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28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,230	62,360
受取手形及び売掛金	24,217	18,976
有価証券	※1 1,272	※1 2,194
商品	11,620	12,716
販売用不動産	199,285	218,938
仕掛販売用不動産	159,337	204,545
未成工事支出金	5,751	6,672
貯蔵品	823	841
その他	49,570	54,014
貸倒引当金	△165	△125
流動資産合計	491,942	581,134
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	398,216	400,340
減価償却累計額	△159,028	△165,589
建物及び構築物（純額）	239,187	234,751
土地	857,528	878,656
建設仮勘定	56,887	69,401
その他	58,961	59,783
減価償却累計額	△35,588	△36,869
その他（純額）	23,373	22,914
有形固定資産合計	1,176,976	1,205,723
無形固定資産		
のれん	75,873	73,601
その他	30,730	24,038
無形固定資産合計	106,603	97,640
投資その他の資産		
投資有価証券	110,757	108,312
敷金及び保証金	63,405	64,727
その他	35,572	31,813
貸倒引当金	△877	△783
投資その他の資産合計	208,858	204,069
固定資産合計	1,492,439	1,507,432
資産合計	1,984,382	2,088,566

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,281	23,434
短期借入金	215,450	273,420
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	58,000	114,000
未払法人税等	9,355	10,199
引当金	10,723	9,552
その他	125,149	113,819
流動負債合計	475,960	564,425
固定負債		
社債	80,000	100,000
長期借入金	732,664	723,388
長期預り敷金保証金	174,058	174,753
退職給付に係る負債	28,473	28,549
引当金	179	156
その他	70,664	72,421
固定負債合計	1,086,039	1,099,269
負債合計	1,562,000	1,663,694
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,638	118,704
利益剰余金	219,855	226,230
自己株式	△1,789	△1,789
株主資本合計	396,704	403,145
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16,713	15,377
土地再評価差額金	7,741	7,741
為替換算調整勘定	990	△2,422
退職給付に係る調整累計額	△3,364	△2,883
その他の包括利益累計額合計	22,080	17,813
非支配株主持分	3,596	3,913
純資産合計	422,381	424,872
負債純資産合計	1,984,382	2,088,566

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第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)
営業収益	351,263	319,251
営業原価	277,235	247,086
営業総利益	74,028	72,165
販売費及び一般管理費	※1 44,480	※1 46,820
営業利益	29,547	25,344
営業外収益		
受取利息	65	57
受取配当金	202	259
その他	306	210
営業外収益合計	574	527
営業外費用		
支払利息	5,083	4,228
その他	1,322	1,351
営業外費用合計	6,406	5,579
経常利益	23,715	20,293
特別利益		
固定資産売却益	—	114
投資有価証券売却益	—	82
その他	—	0
特別利益合計	—	197
特別損失		
災害による損失	—	※2 1,154
その他	—	55
特別損失合計	—	1,210
税金等調整前四半期純利益	23,715	19,280
法人税等	8,854	8,923
四半期純利益	14,860	10,357
非支配株主に帰属する四半期純利益	34	24
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,825	10,332

【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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第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)
四半期純利益	14,860	10,357
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,794	△1,335
繰延ヘッジ損益	73	—
為替換算調整勘定	1,252	2,110
退職給付に係る調整額	331	481
持分法適用会社に対する持分相当額	57	△5,561
その他の包括利益合計	△80	△4,306
四半期包括利益	14,780	6,050
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	14,741	6,065
非支配株主に係る四半期包括利益	38	△14

(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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第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)
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	23,715	19,280
減価償却費	10,338	11,562
のれん償却額	2,283	2,271
持分法による投資損益 (△は益)	180	168
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,007	675
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△372	△1,183
減損損失	—	55
災害損失	—	1,154
たな卸資産評価損	547	655
固定資産除却損	321	420
受取利息及び受取配当金	△268	△317
支払利息	5,083	4,228
売上債権の増減額 (△は増加)	5,933	3,817
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△13,019	△70,805
仕入債務の増減額 (△は減少)	△16,097	△13,785
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△6,773	△6,889
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	4,500	3,100
その他	△786	△3,106
小計	16,593	△48,696
利息及び配当金の受取額	308	356
利息の支払額	△5,041	△4,250
法人税等の支払額	△9,535	△7,958
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,324	△60,547
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△2,397	△336
貸付金の回収による収入	24	23
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△16,757	△6,710
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	4,344	1,080
敷金及び保証金の差入による支出	△3,094	△3,302
敷金及び保証金の回収による収入	2,934	1,754
固定資産の取得による支出	△52,839	△39,999
固定資産の売却による収入	2,539	272
その他	△545	659
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,792	△46,558

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第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)
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)	52,530	48,058
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△22,000	56,000
長期借入れによる収入	98,314	75,398
長期借入金の返済による支出	△110,103	△71,582
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,296	9,415
長期預り敷金保証金の返還による支出	△10,171	△6,491
社債の発行による収入	20,000	30,000
社債の償還による支出	—	△10,000
配当金の支払額	△3,043	△3,956
非支配株主からの払込みによる収入	269	457
非支配株主への払戻による支出	△5	—
非支配株主への配当金の支払額	△233	△61
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△852	△757
自己株式の純増減額 (△は増加)	△2	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,999	126,478
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,751	2,967
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△26,716	22,339
現金及び現金同等物の期首残高	93,949	39,864
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)	0	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 67,232	※1 62,204

【注記事項】

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
有価証券	1,272百万円	1,783百万円

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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
東急ホームローン利用者	6,444百万円	5,625百万円
会員権ローン利用者	67	25
従業員住宅借入金利用者	24	17
つなぎ融資利用者	366	204
PT. TTL Residences	216	184
425 Park Owner LLC	10,457	9,384
Tokyu Land US Corporation (注)	28,091	—
合計	45,667	15,441

(注) 決算日が連結決算日と異なる連結子会社(Tokyu Land US Corporation)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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第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)
給料・手当・賞与	8,276百万円	8,343百万円
販売宣伝費	4,038	4,405
賃借料	6,123	6,796
賞与引当金繰入額	2,275	2,042
退職給付費用	574	697
貸倒引当金繰入額	44	21
役員賞与引当金繰入額	60	73
役員退職慰労引当金繰入額	5	16

※2. 災害による損失

前第2四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

該当事項はありません。

当第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。

(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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第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)
現金及び預金勘定	67,323百万円	62,360百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△196	△146
有価証券	104	—
短期貸付金	0	0
短期借入金	—	△10
現金及び現金同等物	67,232	62,204

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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27年6月25日 定時株主総会	普通株式	3,043	5.0	平成27年3月31日	平成27年6月26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27年11月9日 取締役会	普通株式	3,348	5.5	平成27年9月30日	平成27年12月10日	利益剰余金

II 当第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

(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27年4月1日至平成27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	98,209	45,288	65,013	33,937	41,873	47,253	19,687	—	351,263
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,719	22	3,870	573	239	185	4,291	△10,902	—
計	99,928	45,311	68,883	34,511	42,113	47,439	23,978	△10,902	351,263
セグメント利益 (△損失)	22,744	1,388	3,787	4,006	1,514	339	△1,565	△2,667	29,547

(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	82
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,505
合計	△2,667

※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。

(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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第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株当たり四半期純利益金額	24円35銭	16円97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)	14,825	10,332
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)	14,825	10,332
普通株式の期中平均株式数(千株)	608,770	608,766

(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28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 3,956百万円
- (ロ) 1株当たりの金額 6.5円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成28年12月7日

(注) 平成28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28年11月11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28年4月1日から平成29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28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28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28年11月11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4期第2四半期（自平成28年7月1日 至平成28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。