

# 四半期報告書

(第4期第3四半期)

自 平成28年10月1日

至 平成28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	9
(7) 議決権の状況	9
2 役員の状況	10
第4 経理の状況	11
1 四半期連結財務諸表	12
(1) 四半期連結貸借対照表	12
(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	14
四半期連結損益計算書	14
四半期連結包括利益計算書	15
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】	平成29年2月9日
【四半期会計期間】	第4期第3四半期（自平成28年10月1日至平成28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 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3四半期 連結累計期間	第4期 第3四半期 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 12月31日	自平成28年 4月1日 至平成28年 12月31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)	548,132	501,664	815,479
経常利益 (百万円)	38,595	35,012	56,379
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	23,779	21,725	28,718
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	21,853	17,767	30,081
純資産額 (百万円)	413,755	432,629	422,381
総資産額 (百万円)	2,009,221	2,139,733	1,984,382
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	39.06	35.69	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 (%)	20.4	20.0	21.1

回次	第3期 第3四半期 連結会計期間	第4期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成27年 10月1日 至平成27年 12月31日	自平成28年 10月1日 至平成28年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	14.71	18.71

- (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、売上高5,017億円（対前第3四半期△8.5%）、営業利益421億円（同△10.9%）、経常利益350億円（同△9.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益217億円（同△8.6%）となりました。

住宅事業セグメントにおける土地の一括売却の減少に加え、都市事業セグメントの投資家向けのビル等売却収益の減少等により減収となりました。営業利益も都市型ホテルの東急ステイが好調に推移しウェルネス事業セグメント等が増益となったものの、売上高と同様に、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	5,017	—
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	421	—
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、次世代・関連事業の3つのセグメントが増収増益、管理事業、ハンズ事業の2つのセグメントが増収減益、都市事業セグメントが減収増益、住宅事業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 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
合計	5,481	5,017	△465	8,155
都市	1,683	1,430	△253	2,587
住宅	697	386	△311	1,177
管理	1,059	1,071	12	1,452
仲介	502	528	26	803
ウェルネス	639	673	35	902
ハンズ	728	741	13	957
次世代・関連事業	334	338	4	512
全社・消去	△160	△150	10	△237

## 営業利益

(億円)

	前第3四半期 (27. 4. 1~27. 12. 31)	当第3四半期 (28. 4. 1~28. 12. 31)	比較	前期
合計	473	421	△51	688
都市	328	339	11	448
住宅	52	△19	△70	70
管理	63	46	△16	80
仲介	58	66	8	102
ウェルネス	32	53	21	64
ハンズ	12	3	△9	11
次世代・関連事業	△31	△19	13	△30
全社・消去	△40	△49	△9	△57

## ① 都市事業

売上高は1,430億円（対前第3四半期△15.0%）、営業利益は339億円（同+3.5%）となりました。

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となりましたが、前期に開業した商業施設「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等により増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.8%と引き続き低水準を維持しております。

(億円)

	前第3四半期 (27. 4. 1~27. 12. 31)	当第3四半期 (28. 4. 1~28. 12. 31)	比較	前期
売上高	1,683	1,430	△253	2,587
営業利益	328	339	11	448

## 売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (27. 4. 1~27. 12. 31)	当第3四半期 (28. 4. 1~28. 12. 31)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	287	286	△2	381
賃貸（商業施設）	295	328	34	393
資産運用等	711	394	△317	1,266
住宅賃貸等	390	422	32	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3四半期末
1.8%	2.8%	0.9%	0.8%



② 住宅事業

売上高は386億円（対前第3四半期△44.7%）、19億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。マンションの引渡しが第4四半期連結会計期間に集中する通期計画となっているため、当第3四半期連結累計期間の売上高は386億円にとどまり営業損失となっていますが、販売については順調に推移しており、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は94%（同+4P）となっております。また、完成在庫も前期末から減少し、低水準となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズ代々木」（東京都渋谷区）、「BAYZ TOWER&GARDE N」（東京都江東区）、「ブランズ加古川駅前」（兵庫県加古川市）等を計上いたしました。

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売上高	697	386	△311	1,177
営業利益	52	△19	△70	70

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)		当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)		比較	前期	
マンション	936戸	429	714戸	319	△110	1,892戸	876
戸建	145戸	45	196戸	55	10	236戸	75
その他	—	222	—	11	△211	—	227

供給販売戸数

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)		当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)		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	28年3月期末	当第3四半期末
マンション	1,403戸	1,464戸	1,060戸	1,017戸	396戸	178戸
戸建	94戸	122戸	67戸	92戸	31戸	25戸

③ 管理事業

売上高は1,071億円（対前第3四半期+1.1%）、営業利益は46億円（同△26.1%）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12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、757千戸（うち総合管理戸数512千戸）となっております。

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売上高	1,059	1,071	12	1,452
営業利益	63	46	△16	80

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
マンション	767	777	10	1,056
ビル等	292	294	2	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3四半期末
マンション(戸)	641,591	678,479	715,660	757,178
ビル(件)	1,305	1,360	1,453	1,487

④ 仲介事業

売上高は528億円（対前第3四半期+5.1%）、営業利益は66億円（同+13.8%）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、リテール部門で15店舗の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3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売上高	502	528	26	803
営業利益	58	66	8	102

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売買仲介	340	368	28	484
販売受託	15	16	0	27
不動産販売	124	128	5	263
その他	23	15	△8	30

⑤ ウェルネス事業

売上高は673億円（対前第3四半期+5.4%）、営業利益は53億円（同+63.6%）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稼働率及び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&VIALLA」の会員権登録金収入や別荘地の売上があったこと等から増収増益となりました。

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売上高	639	673	35	902
営業利益	32	53	21	64

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
リゾート運営	231	232	1	349
オアシス	122	126	4	164
シニア住宅	48	47	△1	65
東急ステイ	64	76	11	87
福利厚生代行	56	65	9	77
別荘・会員権販売	28	39	11	42
その他	89	89	0	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741億円（対前第3四半期+1.8%）、営業利益は3億円（同△71.4%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて、創業40周年を契機とした様々なキャンペーンを行うとともに、ヒントショーなど独自接客コンテンツの強化を通じて「ハンズ」ブランドの価値向上に努めました。新規店舗の寄与等により増収となりましたが、既存店の減収（同△4.3%）や記念キャンペーンに伴う販促費の増加等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「東急ハンズららぽーと湘南平塚店」、「東急ハンズ金沢店」、11月に海外3店舗目となる「東急ハンズサンテックシティ店」（シンガポール）が開業いたしました。

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売上高	728	741	13	957
営業利益	12	3	△9	11

⑦ 次世代・関連事業

売上高は338億円（対前第3四半期+1.1%）、19億円の営業損失となりました。

前期に物件売却があった海外事業は減収となりましたが、注文住宅の完工高増加等により増収増益となりました。

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
売上高	334	338	4	512
営業利益	△31	△19	13	△30

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	比較	前期
リフォーム・ 注文住宅	202	249	47	326
造園建設	74	70	△4	122
海外事業等	58	19	△39	64

(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28年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年2月9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10月1日～ 平成28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28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28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 32,102,500	—	—
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	32,064,200	—	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【役員の様況】

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（平成28年10月1日から平成28年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	40,230	70,675
受取手形及び売掛金	24,217	22,791
有価証券	※1 1,272	※1 3,048
商品	11,620	12,920
販売用不動産	199,285	206,268
仕掛販売用不動産	159,337	216,883
未成工事支出金	5,751	9,841
貯蔵品	823	802
その他	49,570	61,224
貸倒引当金	△165	△150
流動資産合計	491,942	604,307
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	398,216	402,271
減価償却累計額	△159,028	△168,828
建物及び構築物（純額）	239,187	233,443
土地	857,528	878,926
建設仮勘定	56,887	69,827
その他	58,961	61,238
減価償却累計額	△35,588	△37,711
その他（純額）	23,373	23,527
有形固定資産合計	1,176,976	1,205,724
無形固定資産		
のれん	75,873	89,487
その他	30,730	23,969
無形固定資産合計	106,603	113,457
投資その他の資産		
投資有価証券	110,757	113,344
敷金及び保証金	63,405	66,839
その他	35,572	36,833
貸倒引当金	△877	△772
投資その他の資産合計	208,858	216,244
固定資産合計	1,492,439	1,535,425
資産合計	1,984,382	2,139,733



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,281	25,133
短期借入金	215,450	302,873
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
コマーシャル・ペーパー	58,000	128,000
未払法人税等	9,355	7,422
引当金	10,723	5,589
その他	125,149	130,490
流動負債合計	475,960	629,508
固定負債		
社債	80,000	100,000
長期借入金	732,664	694,007
長期預り敷金保証金	174,058	177,443
退職給付に係る負債	28,473	28,941
引当金	179	195
その他	70,664	77,007
固定負債合計	1,086,039	1,077,595
負債合計	1,562,000	1,707,103
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	233,666
自己株式	△1,789	△1,790
株主資本合計	396,704	410,580
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	17,299
土地再評価差額金	7,741	7,741
為替換算調整勘定	990	△4,223
退職給付に係る調整累計額	△3,364	△2,656
その他の包括利益累計額合計	22,080	18,161
非支配株主持分	3,596	3,887
純資産合計	422,381	432,629
負債純資産合計	1,984,382	2,139,733

## (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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
営業収益	548,132	501,664
営業原価	433,347	389,179
営業総利益	114,785	112,485
販売費及び一般管理費	67,523	70,354
営業利益	47,262	42,130
営業外収益		
受取利息	86	74
受取配当金	318	523
その他	454	319
営業外収益合計	858	918
営業外費用		
支払利息	7,337	6,240
その他	2,187	1,796
営業外費用合計	9,525	8,036
経常利益	38,595	35,012
特別利益		
固定資産売却益	—	116
投資有価証券売却益	—	82
特別利益合計	—	199
特別損失		
災害による損失	—	※1 1,158
事業整理損	—	580
その他	—	377
特別損失合計	—	2,116
税金等調整前四半期純利益	38,595	33,096
法人税等	14,731	11,366
四半期純利益	23,863	21,729
非支配株主に帰属する四半期純利益	84	4
親会社株主に帰属する四半期純利益	23,779	21,725

## 【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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
四半期純利益	23,863	21,729
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△760	586
繰延ヘッジ損益	73	—
為替換算調整勘定	△1,708	1,016
退職給付に係る調整額	496	708
持分法適用会社に対する持分相当額	△111	△6,272
その他の包括利益合計	△2,010	△3,961
四半期包括利益	21,853	17,767
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	21,773	17,806
非支配株主に係る四半期包括利益	80	△38

【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)

(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保有している匿名組合等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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
有価証券	1,272百万円	2,268百万円

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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
東急ホームローン利用者	6,444百万円	5,354百万円
会員権ローン利用者	67	21
従業員住宅借入金利用者	24	16
つなぎ融資利用者	366	122
PT. TTL Residences	216	238
425 Park Owner LLC	10,457	10,810
Tokyu Land US Corporation (注)	28,091	—
合計	45,667	16,564

(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. 災害による損失

前第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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(自平成28年4月1日至平成28年12月31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)

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 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
減価償却費	15,498百万円	17,980百万円
のれんの償却額	3,419	3,414

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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
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3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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
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3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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	165,984	69,656	99,709	49,306	63,468	72,569	27,437	—	548,132
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,322	28	6,182	878	390	271	5,963	△16,036	—
計	168,306	69,685	105,891	50,184	63,859	72,840	33,401	△16,036	548,132
セグメント利益 (△損失)	32,779	5,160	6,265	5,766	3,249	1,196	△3,139	△4,016	47,262

(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	80
のれんの償却額	△1,866
全社費用 ※	△2,231
合計	△4,016

※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 平成28年4月1日 至 平成28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	141,367	38,521	100,421	51,793	66,921	73,666	28,972	—	501,664
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,645	28	6,673	968	405	479	4,805	△15,006	—
計	143,013	38,550	107,095	52,762	67,326	74,145	33,778	△15,006	501,664
セグメント利益 (△損失)	33,927	△1,887	4,632	6,563	5,314	342	△1,871	△4,890	42,130

（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	6
のれんの償却額	△1,866
全社費用 ※	△3,030
合計	△4,890

※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。

(企業結合等関係)

当第3四半期連結会計期間(自平成28年10月1日至平成28年12月31日)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社学生情報センターグループ

事業の内容 学生マンション管理事業等

② 企業結合を行った主な理由

賃貸住宅管理市場での更なる事業拡大を目指すとともに、学生情報センターグループが有する幅広いリソースを活かし、当社グループ各社への派生事業獲得や、新たな事業機会の創出を目的として、本取引を決定いたしました。

③ 企業結合日

平成28年11月14日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤ 結合後企業の名称

株式取得後、株式会社学生情報センターに名称変更いたしました。

⑥ 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0%

企業結合日に取得した議決権比率 100%

取得後の議決権比率 100%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

被取得企業の業績は当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書には含まれていません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	25,628百万円
取得原価		25,628 "

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

① 発生したのれん

17,029百万円

なお、当第3四半期連結会計期間末においては、取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

② 発生原因

主として、今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

③ 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却



(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	39円06銭	35円69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)	23,779	21,725
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)	23,779	21,725
普通株式の期中平均株式数(千株)	608,769	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29年2月9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3四半期連結会計期間（平成28年10月1日から平成28年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28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29年2月9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3四半期（自平成28年10月1日 至平成28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。