

四半期報告書

(第5期第3四半期)

自 平成29年10月1日

至 平成29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	10
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	20
第二部 提出会社の保証会社等の情報	21

[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30年2月9日
【四半期会計期間】	第5期第3四半期（自 平成29年10月1日 至 平成29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4期 第3四半期 連結累計期間	第5期 第3四半期 連結累計期間	第4期
会計期間	自平成28年 4月1日 至平成28年 12月31日	自平成29年 4月1日 至平成29年 12月31日	自平成28年 4月1日 至平成29年 3月31日
営業収益 (百万円)	501,664	608,847	808,503
経常利益 (百万円)	35,012	48,354	63,631
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	21,725	29,108	31,518
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	17,767	27,156	31,833
純資産額 (百万円)	432,629	465,484	446,307
総資産額 (百万円)	2,139,733	2,197,900	2,067,152
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	35.69	47.82	51.77
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 (%)	20.0	21.0	21.4

回次	第4期 第3四半期 連結会計期間	第5期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成28年 10月1日 至平成28年 12月31日	自平成29年 10月1日 至平成29年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	18.71	18.90

(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6,088億円（対前第3四半期+21.4%）、営業利益550億円（同+30.5%）、経常利益484億円（同+38.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益291億円（同+34.0%）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に加え、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの売上増加や仲介事業セグメントの好調等により増収増益となりました。

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
30年3月期 売上高	1,839	4,080	6,088	—
29年3月期 売上高	1,458	3,193	5,017	8,085
30年3月期 営業利益	174	350	550	—
29年3月期 営業利益	94	253	421	732

セグメント別では、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業の4つのセグメントが増収増益、ウェルネス事業セグメントが増収減益、ハンズ事業セグメントが減収増益、次世代・関連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 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
合計	5,017	6,088	1,072	8,085
都市	1,430	1,923	493	2,490
住宅	386	771	385	1,085
管理	1,071	1,143	72	1,486
仲介	528	669	141	821
ウェルネス	673	692	19	944
ハンズ	741	741	△0	972
次世代・関連事業	338	311	△27	496
全社・消去	△150	△163	△13	△209

営業利益

(億円)

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
合計	421	550	129	732
都市	339	366	27	449
住宅	△19	69	88	97
管理	46	53	7	81
仲介	66	91	26	113
ウェルネス	53	31	△22	76
ハンズ	3	5	2	3
次世代・関連事業	△19	△20	△1	△19
全社・消去	△49	△47	2	△66

① 都市事業

売上高は1,923億円（対前第3四半期+34.5%）、営業利益は366億円（同+7.8%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加、既存物件での賃貸収益の改善に加え、平成28年11月より連結子会社となった株式会社学生情報センターの寄与等により増収増益となりました。

また、新規開業案件として平成29年4月に「キュープラザ二子玉川」（東京都世田谷区）、11月に「心齋橋筋二丁目ビル」（大阪府大阪市）、12月に「新橋三丁目プレイス」（東京都港区）が開業、いずれも満室稼働にて順調に運営を開始しております。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は既存オフィスビルでの入居が進んだことから0.4%と平成29年3月末から改善、引き続き低水準を維持しています。

(億円)

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
売上高	1,430	1,923	493	2,490
営業利益	339	366	27	449

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	286	287	1	377
賃貸（商業施設）	328	325	△3	438
資産運用等	394	725	332	1,022
住宅賃貸等	422	586	164	653

空室率（オフィスビル・商業施設）

27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	当第3四半期末
2.8%	0.9%	2.0%	0.4%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
キューブラザ二子玉川	商業	29年4月	3千㎡
心齋橋二丁目ビル	商業	29年11月	1千㎡
新橋三丁目プレイス	ホテル・商業	29年12月	4千㎡

② 住宅事業

売上高は771億円（対前第3四半期+100.0%）、営業利益は69億円となりました。

分譲マンションにおける計上戸数の増加や高価格帯物件の増加による売上増加に加え、土地の一括売却が増加したこと等により増収増益となりました。

なお、分譲マンションは「ブランズ渋谷常盤松」（東京都渋谷区）、「ブランズタワー御堂筋本町」（大阪府大阪市）、「ブランズタワー・ウェリス心齋橋SOUTH」（大阪府大阪市）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、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54%から89%（同△5P）と着実に進捗しております。

（億円）

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
売上高	386	771	385	1,085
営業利益	△19	69	88	97

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)		当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)		比較	前期	
	戸数	金額	戸数	金額		戸数	金額
マンション	714戸	319	1,021戸	627	308	1,560戸	967
戸建	196戸	55	54戸	25	△30	238戸	76
その他	—	11	—	118	107	—	42

供給販売戸数

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)		当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)		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	29年3月期末	当第3四半期末
マンション	1,060戸	1,017戸	1,021戸	918戸	457戸	306戸
戸建	67戸	92戸	41戸	55戸	15戸	7戸

③ 管理事業

売上高は1,143億円（対前第3四半期+6.7%）、営業利益は53億円（同+15.4%）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、ビルともに順調に拡大しております。管理ストックの拡大に加え、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・デザインが平成29年10月から営業を開始、ビル等の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、平成29年12月末のマンション管理ストックは822千戸（うち総合管理戸数519千戸）と、公営住宅等の指定管理者案件を中心に着実に拡大しております。

（億円）

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
売上高	1,071	1,143	72	1,486
営業利益	46	53	7	81

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
マンション	777	803	27	1,084
ビル等	294	340	46	402

期末管理物件数

	27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	当第3四半期末
マンション(戸)	678,479	715,660	741,624	822,507
ビル(件)	1,360	1,453	1,483	1,515

④ 仲介事業

売上高は669億円（対前第3四半期+26.8%）、営業利益は91億円（同+39.4%）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は、不動産流通市場が引き続き堅調に推移する中、新規店舗の出店やサービスメニューの拡充・強化に努め、リテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇いたしました。売買仲介の売上増加に加え、不動産販売における買取再販事業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 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
売上高	528	669	141	821
営業利益	66	91	26	113

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
売買仲介	368	394	26	519
販売受託	16	16	0	28
不動産販売	128	238	110	251
その他	15	21	6	23

⑤ ウェルネス事業

売上高は692億円（対前第3四半期+2.9%）、営業利益は31億円（同△41.5%）となりました。

シニア住宅や都市型ホテルの東急ステイにおける新規稼働による売上増加に加え、スキー場や会員制リゾートホテルの東急ハーヴェストクラブ等の既存施設が堅調に推移し増収となったものの、別荘・会員権販売において前年同期に別荘地の売上計上があったこと等から減益となりました。

なお、新規施設として平成29年7月にシニア住宅の「グランクレール世田谷中町」（東京都世田谷区）、10月に会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ那須Retreat」（栃木県那須郡）、11月に都市型ホテルの「東急ステイ京都両替町通」（京都府京都市）が開業いたしました。

				(億円)	
	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期	
売上高	673	692	19	944	
営業利益	53	31	△22	76	

売上高内訳

				(億円)	
	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期	
リゾート運営	232	239	7	354	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	126	128	2	167	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	47	56	9	65	
東急ステイ	76	79	4	100	(ホテル)
福利厚生代行	65	68	3	89	
別荘・会員権販売	39	18	△21	48	
その他	89	104	15	120	

⑥ ハンズ事業

売上高は741億円（対前第3四半期△0.0%）、営業利益は5億円（同+53.2%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店の減収（同△2.7%）等により減収となったものの、費用の減少等により増益となりました。

なお、新規店舗として平成29年4月に「東急ハンズあまがさきキューズモール店」、9月に「東急ハンズ千葉店」が開業、着実な事業拡大に努めております。

				(億円)	
	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期	
売上高	741	741	△0	972	
営業利益	3	5	2	3	

⑦ 次世代・関連事業

売上高は311億円（対前第3四半期△7.9%）、20億円の営業損失となりました。

リフォーム事業の一部を管理事業セグメントにおいて平成29年10月から営業を開始した㈱東急Re・デザインに移管した影響等により減収、海外事業の費用増加等により減益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
売上高	338	311	△27	496
営業利益	△19	△20	△1	△19

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	249	205	△44	354
造園建設	70	79	9	117
海外事業等	19	27	9	24

(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。

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29年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30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29年10月1日～ 平成29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29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29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 31,305,800	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 609,007,500	6,090,075	—
単元未満株式	普通株式 517,674	—	—
発行済株式総数	640,830,974	—	—
総株主の議決権	—	6,090,075	—

- (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800,000株（議決権の数8,000個）含まれております。

②【自己株式等】

平成29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	31,267,500	—	31,267,500	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	—	31,305,800	—	31,305,800	4.89

(注) 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800,000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【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（平成29年10月1日から平成29年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,885	70,816
受取手形及び売掛金	27,391	26,026
有価証券	※1 5,403	※1 13,654
商品	12,023	12,594
販売用不動産	213,239	200,002
仕掛販売用不動産	199,431	262,517
未成工事支出金	5,948	8,859
貯蔵品	779	811
その他	61,066	72,518
貸倒引当金	△143	△95
流動資産合計	588,025	667,705
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	394,607	407,312
減価償却累計額	△169,750	△178,613
建物及び構築物（純額）	224,857	228,699
土地	815,232	821,249
建設仮勘定	77,129	78,122
その他	62,025	63,611
減価償却累計額	△38,465	△39,872
その他（純額）	23,560	23,738
有形固定資産合計	1,140,779	1,151,810
無形固定資産		
のれん	87,975	83,909
その他	23,339	25,501
無形固定資産合計	111,315	109,410
投資その他の資産		
投資有価証券	119,314	158,499
敷金及び保証金	68,664	69,276
その他	39,754	41,903
貸倒引当金	△701	△704
投資その他の資産合計	227,032	268,974
固定資産合計	1,479,126	1,530,195
資産合計	2,067,152	2,197,900

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,791	26,303
短期借入金	257,025	189,783
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	60,000	133,000
未払法人税等	9,781	13,340
引当金	10,955	5,603
その他	139,183	133,118
流動負債合計	537,737	511,149
固定負債		
社債	120,000	165,825
長期借入金	680,867	774,396
長期預り敷金保証金	175,218	179,723
退職給付に係る負債	29,062	29,545
引当金	82	98
その他	77,875	71,677
固定負債合計	1,083,106	1,221,267
負債合計	1,620,844	1,732,416
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,704	119,188
利益剰余金	243,131	264,016
自己株式	△1,790	△2,277
株主資本合計	420,045	440,927
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,792	13,879
繰延ヘッジ損益	—	82
土地再評価差額金	8,069	8,069
為替換算調整勘定	1,089	138
退職給付に係る調整累計額	△2,675	△1,978
その他の包括利益累計額合計	22,275	20,191
非支配株主持分	3,987	4,365
純資産合計	446,307	465,484
負債純資産合計	2,067,152	2,197,900

(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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
営業収益	501,664	608,847
営業原価	389,179	477,534
営業総利益	112,485	131,313
販売費及び一般管理費	70,354	76,313
営業利益	42,130	54,999
営業外収益		
受取利息	74	78
受取配当金	523	350
その他	319	495
営業外収益合計	918	925
営業外費用		
支払利息	6,240	5,925
その他	1,796	1,644
営業外費用合計	8,036	7,570
経常利益	35,012	48,354
特別利益		
固定資産売却益	116	2
投資有価証券売却益	82	3
特別利益合計	199	6
特別損失		
災害による損失	※1 1,158	—
建替関連損失	—	665
減損損失	55	339
事業整理損	580	—
その他	322	79
特別損失合計	2,116	1,083
税金等調整前四半期純利益	33,096	47,277
法人税等	11,366	18,033
四半期純利益	21,729	29,243
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	135
親会社株主に帰属する四半期純利益	21,725	29,108

【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28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
四半期純利益	21,729	29,243
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	586	△1,913
繰延ヘッジ損益	—	82
為替換算調整勘定	1,016	881
退職給付に係る調整額	708	696
持分法適用会社に対する持分相当額	△6,272	△1,835
その他の包括利益合計	△3,961	△2,087
四半期包括利益	17,767	27,156
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,806	27,024
非支配株主に係る四半期包括利益	△38	132

【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)

(役員向け株式交付信託の導入)

当社は平成29年5月11日開催の取締役会決議に基づき、平成29年8月21日より、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下同じ。）及び委任契約を締結している執行役員（以下「取締役等」といいます。）並びに当社子会社の取締役等（以下「対象取締役等」といいます。）に対して、中長期的な業績の向上による企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、新たな株式報酬制度「役員向け株式交付信託」（以下、「本制度」といいます。）を導入しております。

1. 取引の概要

当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、対象取締役等に対して、当社グループ各社の取締役会が定める株式交付規程に従って、当社株式が信託を通じて対象取締役等に対して毎年交付される株式報酬制度であります。

2. 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当第3四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、529百万円及び800,000株であります。

(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 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
匿名組合出資金	1,219百万円	2,979百万円
有価証券	4,078	5,765

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29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
東急ホームローン利用者	17百万円	14百万円
会員権ローン利用者	19	10
従業員住宅借入金利用者	12	6
つなぎ融資利用者	169	75
PT. TTL Residences	214	198
425 Park Owner LLC	10,411	10,486
PT. Tokyu Land Indonesia (注)	2,940	—
芝大門特定目的会社	10,000	10,000
合計	23,785	20,792

(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。

当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31日)

該当事項はありません。

(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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
減価償却費	17,980百万円	17,117百万円
のれんの償却額	3,414	4,066

(株主資本等関係)

I 前第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

II 当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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29年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,956	6.5	平成29年3月31日	平成29年6月29日	利益剰余金
平成29年11月9日 取締役会	普通株式	4,266	7.0	平成29年9月30日	平成29年12月7日	利益剰余金

(注)平成29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。

(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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 平成29年4月1日 至 平成29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。

(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28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	35円69銭	47円82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)	21,725	29,108
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)	21,725	29,108
普通株式の期中平均株式数(千株)	608,766	608,763

- (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. 「1株当たり四半期純利益金額」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一千株、当第3四半期連結累計期間400千株)。

2【その他】

平成29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 4,266百万円
(ロ) 1株当たりの金額 7.0円
(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成29年12月7日

(注) 平成29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

平成30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 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平成29年4月1日から平成30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29年10月1日から平成29年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29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30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5期第3四半期（自平成29年10月1日 至平成29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。