

四半期報告書

(第9期第1四半期)

自 2021年4月1日

至 2021年6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	1
第2 事業の状況	1
1 事業等のリスク	1
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	8
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) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	9
(6) 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】	2021年8月11日
【四半期会計期間】	第9期第1四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6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 西川 弘典
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【電話番号】	03（6455）0834
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号（本社）
【電話番号】	03（6455）0834
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩
【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8期 第1四半期 連結累計期間	第9期 第1四半期 連結累計期間	第8期
会計期間	自2020年 4月1日 至2020年 6月30日	自2021年 4月1日 至2021年 6月30日	自2020年 4月1日 至2021年 3月31日
営業収益 (百万円)	150,273	187,303	907,735
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△6,096	8,294	46,555
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益又は親会社株主 に帰属する四半期純損失 (△) (百万円)	△13,954	108	21,668
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	△14,705	12,003	24,721
純資産額 (百万円)	573,942	614,083	608,723
総資産額 (百万円)	2,632,045	2,626,838	2,652,296
1株当たり四半期(当期)純利 益又は四半期純損失 (△) (円)	△19.40	0.15	30.13
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	21.4	22.9	22.5

- (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. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第1四半期連結累計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第1四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1四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【経営者による財政状態、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判断したものであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

（1）財政状態及び経営成績の状況

a. 財政状態

当第1四半期連結会計期間末の資産残高は2兆6,268億円で、対前期末255億円減少、負債残高についても2兆128億円で、対前期末308億円減少しております。当第1四半期連結会計期間末の純資産残高については6,141億円で、対前期末54億円増加しております。

b. 経営成績

当第1四半期連結累計期間における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、商業施設等の休業や外出自粛、渡航制限による訪日外国人の大幅な減少等により、引き続き経済活動が制限されております。新型コロナワクチン接種による、回復への期待感はあるものの、未だ終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループにおいても、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮等、影響は継続しておりますが、前第1四半期連結累計期間に発令された緊急事態宣言に比べ、対象地域や規制内容が限定的であったため、業績は大幅に回復しております。

当第1四半期連結累計期間の業績は、アセット売却収益の反動減があるものの、再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加や、前第1四半期連結累計期間に実施した商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間短縮等を実施した反動増等により、売上高1,873億円（前年同四半期比+24.6%）、営業利益107億円（前年同四半期は営業損失35億円）、経常利益83億円（前年同四半期は経常損失61億円）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失15億円（前年同四半期は特別損失68億円）を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益1億円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失140億円）で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
2022年3月期 売上高	1,873	—	—	—
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	6,012	9,632
2022年3月期 営業利益	107	—	—	—
2021年3月期 営業利益	△35	170	301	565
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の3セグメントは増収増益、都市開発事業は減収増益となりました。（前年同四半期比）

なお、当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を7事業セグメントから4事業セグメントに変更しております。また、以下の各セグメントの説明における前第1四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値を使用しております。

売上高

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
合計	1,503	1,873	370	9,077	10,400
都市開発	440	365	△75	3,167	3,500
戦略投資	52	116	64	469	650
管理運営	662	790	128	3,512	4,200
不動産流通	391	651	260	2,123	2,250
全社・消去	△42	△50	△8	△194	△200

営業利益

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
合計	△35	107	142	565	800
都市開発	32	49	17	417	475
戦略投資	10	41	31	121	94
管理運営	△75	△37	38	△88	90
不動産流通	17	75	58	189	215
全社・消去	△19	△21	△2	△73	△74

① 都市開発事業

売上高は365億円（前年同四半期比△16.9%）、営業利益は49億円（同+52.0%）となりました。

当第1四半期は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、商業施設は休業や営業時間の短縮等、影響は継続しているものの、前年同四半期に比べ影響は限定的でした。

下段売上高内訳の「都市その他」に含まれるアセット売却収益の反動減があるものの、「都市（賃貸オフィス）」では、2020年9月に開業した「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」の通期稼働、「都市（賃貸商業施設）」では、東急プラザを始めとする当社グループの主要な商業施設の一定の回復、「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数の増加等により、セグメント全体では減収増益となりました。

テレワーク等の働き方の多様化によるオフィスビル需要縮小等が懸念されておりますが、空室率（オフィスビル・商業施設）は1.0%と低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は引き続き堅調に推移しており、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の54%から68%（前年同四半期比+11P）に進捗しております。なお、当第1四半期連結累計期間は、分譲マンション「ブランドズ天王寺勝山」（大阪府大阪市）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫を計上しております。

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	440	365	△75	3,167
営業利益	32	49	17	417

売上高内訳

（億円）

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
都市（賃貸オフィス）	96	130	34	459
都市（賃貸商業施設）	74	91	17	386
都市その他	167	8	△159	860
住宅分譲	65	105	40	1,060
住宅その他	38	31	△7	403

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第1四半期末
0.4%	0.6%	1.3%	1.0%

住宅分譲：分譲マンション

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
計上戸数	118戸	189戸	71戸	1,777戸
新規供給戸数	144戸	309戸	165戸	1,797戸
契約戸数	159戸	376戸	217戸	1,767戸
期末完成在庫	420戸	684戸	264戸	827戸

② 戦略投資事業

売上高は116億円（前年同四半期比+124.7%）、営業利益は41億円（同+304.0%）となりました。

下段売上高内訳の「インフラ・インダストリー」に含まれる、物流施設の売却収益や再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により、増収増益となりました。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画通り増加する等、順調に拡大しております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	52	116	64	469
営業利益	10	41	31	121

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	27	84	56	345
投資運用	16	18	2	78
海外	8	14	6	46

再生可能エネルギー発電施設

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第1四半期末
稼働施設数（件）	16	30	38	47
定格容量（MW）	246	487	730	772

※定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

③ 管理運営事業

売上高は790億円（前年同四半期比+19.4%）、営業損失は37億円となりました。

当第1四半期は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、運営施設の休業や営業時間の短縮等、影響は継続しているものの、前年同四半期に比べ影響は限定的でした。

下記売上高内訳の「マンション管理」「ビル管理」では、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛や管理業務の休止等からの反動増、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」「ウェルネスその他」「ハンズ」では、新型コロナウイルス感染拡大の長期化により、需要の減退は継続しているものの、前年同四半期に比べ、一定の回復をしており、セグメント全体では増収増益となりました。

なお、2021年6月末のマンション管理ストックは851千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	662	790	128	3,512
営業利益	△75	△37	38	△88

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
マンション管理	246	269	24	1,227
ビル管理	156	183	26	710
ホテル	34	52	17	221
レジャー	19	26	7	143
ヘルスケア	43	54	11	233
ウェルネスその他	31	51	20	227
ハンズ	111	131	21	632
環境緑化	22	24	2	121

※ホテル：ハーヴェストクラブ、東急ステイ、リゾートホテル等

※レジャー：ゴルフ場、スキー場等

※ヘルスケア：シニア住宅、フィットネス施設等

期末管理物件数

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第1四半期末
マンション(戸)	831,684	829,533	839,891	850,818
ビル(件)	1,540	1,561	1,532	1,535

④ 不動産流通事業

売上高は651億円（前年同四半期比+66.6%）、営業利益は75億円（同+340.2%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介のリテール部門・ホールセール部門は、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業店舗の休業や営業時間の短縮等からの反動増及び不動産流通市場の活況、また不動産販売における大型物件の計上等により、増収増益となりました。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売上高	391	651	260	2,123
営業利益	17	75	58	189

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
売買仲介	103	144	41	556
不動産販売	59	283	224	670
販売受託等	14	19	5	73
賃貸住宅サービス	215	205	△9	824

売買仲介

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	当第1四半期
取扱件数(件)	25,570	26,437	25,635	6,621
取扱高(億円)	12,455	13,159	12,265	3,134

※リテール、ホールセールの合計値です。

(2) 経営方針・経営戦略等

当第1四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1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四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。

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1四半期会計期間末現在 発行数(株) (2021年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年8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	719,830,974	719,830,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	719,830,974	719,830,974	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の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)【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)
2021年4月1日～ 2021年6月30日	—	719,830,974	—	77,562	—	32,562

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第1四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(2021年3月31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】

2021年6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 312,500	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,024,000	7,190,240	—
単元未満株式	普通株式 494,474	—	—
発行済株式総数	719,830,974	—	—
総株主の議決権	—	7,190,240	—

(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)が含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が237,750株(議決権の数2,377個)、また「単元未満株式」には同信託が所有する当社株式が50株それぞれ含まれております。

②【自己株式等】

2021年6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	274,200	—	274,200	0.04
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	—	312,500	—	312,500	0.04

(注) 上記のほか、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式237,750株を連結財務諸表において自己株式として処理しております。

2【役員の状態】

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」（2007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1四半期連結会計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	190,028	114,408
受取手形及び売掛金	41,842	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	30,965
有価証券	※1 20,899	※1 18,451
商品	12,116	11,604
販売用不動産	343,715	364,414
仕掛販売用不動産	332,329	351,604
未成工事支出金	4,604	6,899
貯蔵品	749	838
その他	58,801	66,667
貸倒引当金	△105	△99
流動資産合計	1,004,980	965,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	562,827	564,566
減価償却累計額	△208,082	△213,129
建物及び構築物（純額）	354,745	351,436
土地	703,295	703,298
建設仮勘定	78,156	80,819
その他	96,873	97,232
減価償却累計額	△52,521	△53,955
その他（純額）	44,351	43,277
有形固定資産合計	1,180,549	1,178,831
無形固定資産		
のれん	66,373	65,025
その他	43,317	43,845
無形固定資産合計	109,691	108,871
投資その他の資産		
投資有価証券	216,712	233,472
敷金及び保証金	91,310	91,598
その他	49,316	48,616
貸倒引当金	△335	△342
投資その他の資産合計	357,004	373,345
固定資産合計	1,647,245	1,661,048
繰延資産		
株式交付費	71	35
繰延資産合計	71	35
資産合計	2,652,296	2,626,838

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,714	28,420
短期借入金	123,956	139,336
1年内償還予定の社債	20,000	20,100
未払法人税等	19,779	11,271
引当金	13,654	8,084
その他	164,920	143,532
流動負債合計	399,025	350,745
固定負債		
社債	270,000	260,000
長期借入金	1,064,814	1,088,989
長期預り敷金保証金	204,386	204,144
退職給付に係る負債	29,732	29,109
引当金	114	116
その他	75,500	79,649
固定負債合計	1,644,547	1,662,009
負債合計	2,043,573	2,012,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,679	166,679
利益剰余金	333,829	326,998
自己株式	△174	△174
株主資本合計	577,896	571,064
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,316	21,319
繰延ヘッジ損益	△422	△102
土地再評価差額金	9,903	9,903
為替換算調整勘定	△8,084	254
退職給付に係る調整累計額	△936	△869
その他の包括利益累計額合計	18,776	30,505
非支配株主持分	12,050	12,513
純資産合計	608,723	614,083
負債純資産合計	2,652,296	2,626,838

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
営業収益	※1 150,273	※1 187,303
営業原価	129,375	151,770
営業総利益	20,897	35,533
販売費及び一般管理費	24,353	24,825
営業利益又は営業損失(△)	△3,455	10,707
営業外収益		
受取利息	40	43
受取配当金	111	92
持分法による投資利益	—	35
補助金収入	174	349
その他	124	203
営業外収益合計	450	724
営業外費用		
支払利息	2,738	2,785
その他	353	351
営業外費用合計	3,091	3,136
経常利益又は経常損失(△)	△6,096	8,294
特別利益		
雇用調整助成金	741	—
その他	2	—
特別利益合計	744	—
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	※2 6,617	※2 1,513
その他	182	—
特別損失合計	6,799	1,513
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△12,152	6,781
法人税等	1,993	6,513
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△14,145	267
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△191	158
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△13,954	108

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△14,145	267
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,679	3,003
繰延ヘッジ損益	832	316
為替換算調整勘定	△2,534	1,653
退職給付に係る調整額	100	66
持分法適用会社に対する持分相当額	△638	6,695
その他の包括利益合計	△559	11,735
四半期包括利益	△14,705	12,003
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△14,469	11,837
非支配株主に係る四半期包括利益	△236	166

【注記事項】

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)が2021年4月1日以後開始する連結会計期間の期首から適用されることになったことに伴い、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用しております。

これにより、管理運営事業における消化仕入については、従来顧客から受領する対価の総額で収益を認識していたものを、総額から仕入先に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法へ変更しております。また、一部の管理運営事業において利用者から受領する一時金を従来は一括で収益を認識していたものを、一定の期間で按分し収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、利益剰余金の当期首残高は1,184百万円減少しております。なお、当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っていません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、当該会計基準等の適用が四半期連結財務諸表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1四半期連結会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)

(新型コロナウイルスの感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
匿名組合出資金	7,448百万円	7,991百万円
有価証券	13,185	10,122

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等に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
東急ホームローン利用者	7百万円	7百万円
会員権ローン利用者	1	0
従業員住宅借入金利用者	0	0
PT. TTL Residences	137	129
425 Park Owner LLC	10,274	10,262
米子バイオマス発電合同会社	996	996
Rhapsody特定目的会社	3,000	3,000
日本再生可能エネルギーオペレーター合同会社	1,000	1,000
合同会社ヴァイオレット	3,500	3,500
TLS5特定目的会社	—	2,000
株式会社タイレル	—	83
合計	18,917	20,980

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 当社グループでは、都市開発事業の住宅分譲等において期末に物件の引渡が集中する傾向があること、管理運営事業において、冬季にスキー場を運営していることから、通常、第1四半期連結累計期間の売上高は第4四半期連結会計期間に比べ低くなっております。

※2. 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
減価償却費	8,632百万円	10,206百万円
のれんの償却額	1,281	1,347

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）

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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2020年3月31日	2020年6月26日	利益剰余金

(注) 「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2百万円が含まれております。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）

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
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2021年3月31日	2021年6月28日	利益剰余金

(注) 「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1百万円が含まれております。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、当第1四半期連結会計期間より、人財と資産活用の観点から事業を分け、従来の7事業セグメントから4事業セグメントに集約・再編しました。「都市開発事業」、「戦略投資事業」、「管理運営事業」、「不動産流通事業」の4つを報告セグメントとし、各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- (1) 都市開発事業 オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営やマンション等の住宅分譲
- (2) 戦略投資事業 再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資
- (3) 管理運営事業 マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の分譲・運営、フィットネスクラブ等、小売りのハンズ事業、環境緑化事業
- (4) 不動産流通事業 不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更による、各事業セグメントの当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

3. 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

前第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	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	43,285	4,981	63,480	38,525	—	150,273
セグメント間の内部売上高又は振替高	705	181	2,716	562	△4,165	—
計	43,991	5,163	66,196	39,087	△4,165	150,273
セグメント利益(△損失)	3,247	1,005	△7,477	1,701	△1,931	△3,455

(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	△541
全社費用 ※	△1,415
合計	△1,931

※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。

当第1四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	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	35,658	11,429	75,660	64,555	—	187,303
セグメント間の内部 売上高又は振替高	880	170	3,376	580	△5,008	—
計	36,539	11,599	79,036	65,136	△5,008	187,303
セグメント利益 (△損失)	4,937	4,060	△3,677	7,488	△2,101	10,707

（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	△33
のれんの償却額	△623
全社費用 ※	△1,443
合計	△2,101

※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。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当第1四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	12,827	3,343	1,584	28,535	46,291
サービス提供等（注）1	22,830	8,085	74,075	36,020	141,011
合計	35,658	11,429	75,660	64,555	187,303

顧客との契約から生じる 収益	16,395	9,243	73,246	51,497	150,382
その他の源泉から生じる 収益（注）2	19,263	2,186	2,413	13,058	36,921

（注）1. 管理運営事業のサービス提供等には、ハンズ事業（営業収益13,104百万円）が含まれております。

（注）2. その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失(△)	△19円40銭	15銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△) (百万円)	△13,954	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 利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失 (△)(百万円)	△13,954	108
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,189	719,318

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半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. 「1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(△)」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1四半期連結累計期間369千株、当第1四半期連結累計期間237千株)。

2【その他】

該当事項はありません。

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

2021年8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

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

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 新居 幹也 印

監査人の結論

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年6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及び注記について四半期レビューを行った。

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2021年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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. X B R 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】	2021年8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 西川 弘典
【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1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西川弘典は、当社の第9期第1四半期（自2021年4月1日 至2021年6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。