



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月8日

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社 (東急リバブル株式会社分) 上場取引所 東  
 コード番号 3289 URL <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金指 潔  
 問合せ先責任者 (役職名) 東急リバブル株式会社 執行役員経営管理本部長 (氏名) 今野 一男 (TEL) 03-3463-3713  
 四半期報告書提出予定日 平成25年11月12日 配当支払開始予定日 平成25年12月6日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	34,743	24.5	4,470	144.7	4,524	141.8	2,686	147.0
25年3月期第2四半期	27,899	11.2	1,826	147.1	1,871	137.5	1,087	162.5

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 2,841百万円(150.3%) 25年3月期第2四半期 1,135百万円(141.8%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期第2四半期	55.98	—
25年3月期第2四半期	22.66	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期第2四半期	62,393	31,995	51.3	666.58
25年3月期	93,517	30,353	32.5	632.38

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 31,995百万円 25年3月期 30,353百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年3月期	—	0.00	—	25.00	25.00
26年3月期	—	14.00	—	—	—

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

26年3月期2Q	48,000,000株	25年3月期	48,000,000株
26年3月期2Q	1,227株	25年3月期	1,141株
26年3月期2Q	47,998,816株	25年3月期2Q	47,998,900株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続を実施しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・当社は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日をもって共同株式移転により持株会社である東急不動産ホールディングス株式会社を設立しております。

・東急不動産ホールディングス株式会社の連結業績予想及び配当予想につきましては、平成25年10月1日公表の「平成26年3月期の連結業績予想および配当予想に関するお知らせ」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	P. 2
(1) 経営成績に関する説明 .....	P. 2
(2) 財政状態に関する説明 .....	P. 3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....	P. 4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	P. 4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	P. 4
3. 四半期連結財務諸表 .....	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	P. 5
(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 .....	P. 7
四半期連結損益計算書 .....	P. 7
四半期連結包括利益計算書 .....	P. 8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	P. 9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 10
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	P. 10
(セグメント情報等) .....	P. 10
(重要な後発事象) .....	P. 11
4. 補足情報 .....	P. 12

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

第2四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	34,743	27,899	6,844	24.5
営業利益	4,470	1,826	2,643	144.7
経常利益	4,524	1,871	2,652	141.8
四半期純利益	2,686	1,087	1,598	147.0

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、各種政策の効果により、企業収益や輸出環境に改善の動きが見られるなど、景気回復への兆しが見えてまいりました。

当不動産流通業界におきましては、リテール市場において取引件数が前年同期を上回るなど堅調に推移するとともに、ホールセール市場においても、リートの物件取得数が前年同期を上回るなど回復の兆しが見られました。

このような状況下において、当社グループは、主力の売買仲介業において、取引件数・平均取扱金額ともに前年同期を上回ったことなどから、営業収益は34,743百万円（前年同期比24.5%増）、営業利益は4,470百万円（前年同期比144.7%増）、経常利益は4,524百万円（前年同期比141.8%増）、四半期純利益は2,686百万円（前年同期比147.0%増）となりました。

## (セグメント別実績)

セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

営業収益

(百万円)

セグメント利益又は損失(△)

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)		当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	20,544	17,124	3,419	20.0	仲介	4,971	3,495	1,476	42.2
販売受託	1,698	996	701	70.4	販売受託	△180	△643	462	—
賃貸	6,958	6,520	438	6.7	賃貸	828	961	△132	△13.8
不動産販売	5,604	3,265	2,338	71.6	不動産販売	661	177	483	271.9
その他	65	50	14	28.5	その他	37	△347	385	—
調整額	△126	△58	△67	—	調整額	△1,849	△1,816	△32	—
合計	34,743	27,899	6,844	24.5	合計	4,470	1,826	2,643	144.7

## (仲介)

仲介業では、リテール部門において、既存店舗による地域深耕を進めるとともに、当第2四半期連結累計期間に「飯田橋センター」「中目黒センター」「経堂センター」（東京都）、「心斎橋センター」「千里山センター」（大阪府）の5店舗を新規出店いたしました。また、新たなサービスとして相続の無料診断「プロの『相続×不動産』診断」及び「相続税立替払サービス」を開始するなど、一般個人を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。ホールセール部門においては、不動産投資市場における対応力を強化し、国内外の投資家に対するサービス向上に努めてまいりました。

この結果、仲介業における営業収益は20,544百万円（前年同期比20.0%増）、セグメント利益（営業利益）は4,971百万円（前年同期比42.2%増）となりました。

#### (販売受託)

販売受託業では、前年同期と比較して首都圏の引渡計上件数が増加したことなどから、営業収益は1,698百万円（前年同期比70.4%増）、セグメント損失（営業損失）は180百万円（前年同期は643百万円の営業損失）となりました。

#### (賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は6,958百万円（前年同期比6.7%増）となりました。しかしながら、棚卸資産の売却による賃料収入の減少及び借上の稼働率が低下したことなどにより、セグメント利益（営業利益）は828百万円（前年同期比13.8%減）となりました。

#### (不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却が順調に進んだことにより、営業収益は5,604百万円（前年同期比71.6%増）、セグメント利益（営業利益）は661百万円（前年同期比271.9%増）となりました。

#### (その他)

不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図ってまいりました。これらによる営業収益は65百万円（前年同期比28.5%増）、セグメント利益（営業利益）は37百万円（前年同期は347百万円の営業損失）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて32,218百万円減少し、37,907百万円となりました。これは主として、現金及び預金が29,973百万円、立替金が1,736百万円減少したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて1,094百万円増加し、24,486百万円となりました。これは主として、有形固定資産が853百万円、投資有価証券が182百万円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べて31,124百万円減少し、62,393百万円となりました。

#### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて32,765百万円減少し、30,398百万円となりました。これは主として、受託預り金が32,257百万円減少したことによるものであります。

#### (純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べて1,641百万円増加し、31,995百万円となりました。これは主として、配当金を1,199百万円支払った一方で、四半期純利益を2,686百万円計上したことによるものであります。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

### (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

### (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

#### 税金費用の計算

税金費用については、当第2四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。

3. 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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	41,208	11,234
受取手形及び売掛金	173	135
有価証券	322	299
販売用不動産	5,326	4,464
仕掛販売用不動産	511	1,020
短期貸付金	15,506	15,356
その他	7,091	5,407
貸倒引当金	△14	△10
流動資産合計	70,126	37,907
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,573	6,088
土地	5,989	6,305
その他(純額)	368	389
有形固定資産合計	11,930	12,784
無形固定資産	2,269	2,329
投資その他の資産		
その他	9,308	9,462
貸倒引当金	△117	△90
投資その他の資産合計	9,191	9,371
固定資産合計	23,391	24,486
資産合計	93,517	62,393

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	354	335
短期借入金	4,488	4,480
未払法人税等	2,337	1,857
受託預り金	38,290	6,032
賞与引当金	2,239	2,112
役員賞与引当金	47	27
その他	10,651	10,603
流動負債合計	58,409	25,449
固定負債		
退職給付引当金	2,678	2,839
その他	2,076	2,109
固定負債合計	4,755	4,948
負債合計	63,164	30,398
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	27,099	28,586
自己株式	△1	△1
株主資本合計	29,439	30,925
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	914	1,069
その他の包括利益累計額合計	914	1,069
純資産合計	30,353	31,995
負債純資産合計	93,517	62,393

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	27,899	34,743
営業原価	24,117	28,181
営業総利益	3,781	6,562
販売費及び一般管理費	1,955	2,092
営業利益	1,826	4,470
営業外収益		
受取利息	14	13
受取配当金	17	18
保険配当金	19	15
受取補償金	—	43
その他	24	11
営業外収益合計	76	102
営業外費用		
支払利息	21	18
支払手数料	6	17
その他	4	12
営業外費用合計	31	48
経常利益	1,871	4,524
特別損失		
減損損失	—	53
特別損失合計	—	53
税金等調整前四半期純利益	1,871	4,470
法人税等	783	1,783
少数株主損益調整前四半期純利益	1,087	2,686
四半期純利益	1,087	2,686

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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,087	2,686
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47	155
その他の包括利益合計	47	155
四半期包括利益	1,135	2,841
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,135	2,841
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

## (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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,871	4,470
減価償却費	620	511
減損損失	—	53
賞与引当金の増減額 (△は減少)	40	△127
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△14	△20
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	50	161
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△31
投資有価証券評価損益 (△は益)	380	—
受取利息及び受取配当金	△32	△31
支払利息	21	18
たな卸資産の増減額 (△は増加)	851	353
立替金の増減額 (△は増加)	1,841	1,736
未払金の増減額 (△は減少)	△2	△434
前受金の増減額 (△は減少)	509	955
受託預り金の増減額 (△は減少)	△3,879	△32,257
その他	△658	△712
小計	1,597	△25,353
利息及び配当金の受取額	30	30
利息の支払額	△20	△19
法人税等の支払額	△1,948	△2,262
営業活動によるキャッシュ・フロー	△341	△27,605
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	—	35
有形固定資産の取得による支出	△305	△1,173
無形固定資産の取得による支出	△189	△229
投資有価証券の取得による支出	△24	—
投資有価証券の出資による支出	△342	△12
投資有価証券の出資返還による収入	—	74
その他	9	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△854	△1,309
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△215	—
長期借入金の返済による支出	△8	△8
配当金の支払額	△959	△1,199
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,182	△1,208
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,378	△30,123
現金及び現金同等物の期首残高	22,093	56,704
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,715	26,581

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

当第2四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当第2四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	17,101	963	6,518	3,265	27,849	50	27,899	—	27,899
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	23	33	1	—	58	—	58	△58	—
計	17,124	996	6,520	3,265	27,907	50	27,958	△58	27,899
セグメント利益 又は損失 (△)	3,495	△643	961	177	3,991	△347	3,643	△1,816	1,826

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失 (△) の調整額△1,816万円には、セグメント間取引消去3百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,820百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益又は損失 (△) 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

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	20,469	1,648	6,956	5,604	34,678	65	34,743	—	34,743
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	74	49	2	—	126	—	126	△126	—
計	20,544	1,698	6,958	5,604	34,805	65	34,870	△126	34,743
セグメント利益 又は損失 (△)	4,971	△180	828	661	6,281	37	6,319	△1,849	4,470

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失 (△) の調整額△1,849万円には、セグメント間取引消去△18百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,830百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益又は損失 (△) 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)

「賃貸事業」セグメントにおいて、回収可能価額が帳簿価額を下回った資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第2四半期連結累計期間においては53百万円であります。

(重要な後発事象)

(共同株式移転による持株会社の設立)

当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーは、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス㈱(以下「持株会社」)を設立(以下「本株式移転」)いたしました。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

①本株式移転の方法

当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

## ②株式移転比率

	東急不動産㈱	㈱東急コミュニティー	当社
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1)株式の割当比率

東急不動産㈱の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を、㈱東急コミュニティーの普通株式1株に対して持株会社の普通株式4.77株、当社の普通株式1株に対して持株会社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。なお、持株会社の単元株式数は100株であります。

(注2)持株会社が本株式移転により交付した株式数  
普通株式 700,560,974株

## ③本株式移転により新たに設立した会社(持株会社)の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社 (英文名:Tokyu Fudosan Holdings Corporation)
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

## 4. 補足情報

## 営業収益の状況

当第2四半期連結累計期間における営業実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。なお、各セグメントの営業収益には、セグメント間の内部取引高を含めております。

(仲介)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)								
	売買仲介					賃貸仲介		合計	前年 同期比 (%)
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)	収益 (百万円)	
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
首都圏	7,158	399,576	16,000	572	16,572	5,298	976	17,548	
関西圏	1,516	44,520	2,016	47	2,063	379	93	2,156	22.2
その他	772	13,940	795	26	821	71	17	838	15.9
合計	9,446	458,036	18,811	645	19,457	5,748	1,086	20,544	20.0

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)					
	販売受託			事務手数料等 (百万円)	収益 (百万円)	前年同期比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
首都圏	816	43,142	1,318	208	1,527	90.1
関西圏	13	337	12	158	170	△11.6
合計	829	43,480	1,331	366	1,698	70.4

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m <sup>2</sup> )	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	521	—	439	△7.7
オフィス等	—	8,407.88	150	△19.1
小計	521	8,407.88	589	△10.9
転貸(借上)				
住宅	7,423	—	4,632	10.4
オフィス等	—	3,180.22	86	△2.6
小計	7,423	3,180.22	4,718	10.1
管理代行	77,078	—	1,600	5.8
その他	—	—	49	△18.7
合計	—	—	6,958	6.7

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	122	2,416	219.5
マンション	91	3,108	53.9
戸建	1	79	551.3
合計	214	5,604	71.6

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。