

【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】	2020年11月11日
【四半期会計期間】	第8期第2四半期（自 2020年7月1日 至 2020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 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7期 第2四半期 連結累計期間	第8期 第2四半期 連結累計期間	第7期
会計期間		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2019年4月1日 至 2020年3月31日
営業収益	(百万円)	412,504	383,889	963,198
経常利益	(百万円)	26,057	12,105	67,499
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	14,395	600	38,611
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	19,416	1,179	33,265
純資産額	(百万円)	584,378	592,085	594,246
総資産額	(百万円)	2,485,688	2,612,061	2,487,369
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	20.02	0.84	53.70
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	(%)	23.1	22.2	23.5
営業活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	113,025	16,352	6,660
投資活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	97,211	107,331	147,223
財務活動によるキャッシュ・フ ロー	(百万円)	108,387	130,325	65,077
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高	(百万円)	83,065	103,845	97,037

回次		第7期 第2四半期 連結会計期間	第8期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2019年7月1日 至 2019年9月30日	自 2020年7月1日 至 2020年9月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	14.72	20.24

(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。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

a. 財政状態

当第2四半期連結会計期間末の資産残高は2兆6,121億円で、資産の部では開発中のプロジェクトの進捗による固定資産の増加や仕掛販売用不動産の増加等から対前期末1,247億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から対前期末1,269億円増加しております。当第2四半期連結会計期間末の純資産残高については5,921億円で、剰余金の配当等により対前期末22億円減少しております。

b. 経営成績

当第2四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、日本国内で緊急事態宣言が発令され、外出自粛や訪日外国人の大幅な減少等により、経済活動が制限され甚大な影響を受けました。緊急事態宣言の解除に伴い、経済は持ち直しつつありますが、引き続き外出を控える動きや渡航制限等があり、新型コロナウイルス感染拡大の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います。

こうした環境下で、当社グループにおいては、主に第1四半期連結会計期間中は商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮等により、全セグメントの事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は、順次営業を再開し、第2四半期連結会計期間中の業績は、回復基調になりつつあるものの、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが続く等、影響が続いております。

当第2四半期連結累計期間の業績に関して、都市事業は投資家向けのビル等売却収益の増加により増収増益となったものの、ウェルネス事業やハンズ事業を中心に新型コロナウイルス感染拡大による影響を受け、住宅事業は前第2四半期における分譲マンションの大規模物件の一斉計上による反動減により、売上高3,839億円（対前第2四半期6.9%）、営業利益170億円（同46.4%）、経常利益121億円（同53.5%）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益6億円（同95.8%）で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
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	-	-
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	6,012	9,632
2021年3月期 営業利益	35	170	-	-
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、都市事業が増収増益、その他6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	当第2四半期	比較	前期
合計	4,125	3,839	286	9,632
都市	1,005	1,568	563	2,926
住宅	505	297	208	1,363
管理	962	817	144	1,908
仲介	594	557	37	1,314
ウェルネス	544	352	192	1,145
ハンズ	505	291	214	966
次世代・関連事業	171	64	107	352
全社・消去	161	108	53	343

営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
合計	317	170	147	793
都市	207	291	84	525
住宅	26	2	27	85
管理	45	9	36	87
仲介	84	34	50	152
ウェルネス	7	94	101	35
ハンズ	4	22	26	2
次世代・関連事業	9	10	0	14
全社・消去	47	37	9	81

都市事業

売上高は1,568億円（対前第2四半期+56.0%）、営業利益は291億円（同+40.7%）となりました。

第1四半期連結会計期間は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言を受け、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において休館し、休館に伴い一部のテナントに対してテナント支援のための賃料減免を実施しました。緊急事態宣言解除後も営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが続く等、第2四半期連結会計期間においても事業活動に影響を受けましたが、投資家向けビル等売却収益の増加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。

空室率（オフィスビル・商業施設）は0.8%と低水準を維持しております。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、解約予告は前年並みの推移であり、引き続き堅調に推移しております。

なお、新規開業物件の東京ポートシティ竹芝オフィスタワーは、満室で開業しました。また、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、順調な進捗となっております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	1,005	1,568	563	2,926
営業利益	207	291	84	525

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	201	201	0	405
賃貸（商業施設）	214	175	39	429
資産運用等	158	752	594	1,123
住宅賃貸等	432	440	8	969

資産運用等（投資家向けビル等売却、資産運用事業、再生可能エネルギー事業、物流事業等）

空室率（オフィスビル・商業施設）

2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第2四半期末
0.5%	0.4%	0.6%	0.8%

主な開業物件（2021年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
浅草二丁目プレイス	ホテル	2020年5月	6千㎡
東京ポートシティ竹芝オフィスタワー	オフィス・商業	2020年5月	182千㎡
東京ポートシティ竹芝レジデンスタワー	住宅	2020年6月	19千㎡

再生可能エネルギー発電施設

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第2四半期末
稼働施設数（件）	7	16	30	35
定格容量（MW）	30	246	487	596

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。

住宅事業

売上高は297億円（対前第2四半期 41.3%）、営業損失は2億円となりました。

下記売上高内訳の「その他」に含まれる土地売却と投資家向け賃貸住宅の一棟売却が増加したものの、前第2四半期における分譲マンションの大規模物件の一斉計上の反動減により、減収減益となりました。販売状況については、緊急事態宣言解除後は、マンションギャラリーの来場制限等を行いながら順次営業活動を再開し、通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の50%から76%（同 5P）となり、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、第2四半期連結累計期間において、分譲マンション「プランズ元浅草」（東京都台東区）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2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	505	297	208	1,363
営業利益	26	2	27	85

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期		当第2四半期		比較	前期	
マンション	789戸	432	273戸	156	276	1,680戸	961
戸建	11戸	4	-	-	4	17戸	7
その他	-	70	-	141	71	-	396

供給販売戸数

	前第2四半期		当第2四半期		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	2020年3月期末	当第2四半期末
マンション	1,171戸	1,092戸	593戸	579戸	453戸	299戸
戸建	9戸	10戸	-	-	-	-

管理事業

売上高は817億円（対前第2四半期 15.0%）、営業利益は9億円（同 79.1%）となりました。

ビル管理業務は、「渋谷フクラス」、「渋谷ソラスタ」、「渋谷スクランブルスクエア第1期（東棟）」、「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」等が寄与した一方で、前年の大型ビル工事の計上や消費税駆け込み需要による工事の反動減、新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛に伴う工事受注減等により、減収減益となりました。なお、当期より㈱東急ホームズの新築工事請負事業は、次世代・関連事業セグメントから移管されており、下記売上高内訳では「マンション」に含まれております。

また、2020年9月末のマンション管理ストックは843千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	962	817	144	1,908
営業利益	45	9	36	87

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
マンション	639	540	99	1,258
ビル等	323	277	46	650

期末管理物件数

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	822,231	831,684	829,533	842,927
ビル(件)	1,500	1,540	1,561	1,552

仲介事業

売上高は557億円（対前第2四半期 6.2%）、営業利益は34億円（同 59.6%）となりました。

東急リバブル㈱における売買仲介は、リテール部門において前年並みの水準に戻りつつあるものの、第1四半期連結会計期間の新型コロナウイルス感染拡大に伴う、店舗の休業や営業時間短縮等による取引件数の減少で減収、前第2四半期における不動産販売の高利益率物件売却の反動減等により、減益となりました。

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	594	557	37	1,314
営業利益	84	34	50	152

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売買仲介	298	243	55	598
販売受託	15	13	2	33
不動産販売	271	292	21	664
その他	10	9	1	20

ウェルネス事業

売上高は352億円（対前第2四半期 35.3%）、営業損失は94億円となりました。

当セグメントは、新型コロナウイルス感染拡大の影響を最も大きく受けました。第1四半期連結会計期間においては、東急ステイ、東急スポーツオアシス、ハーヴェストクラブ等の運営施設の休業、営業時間の短縮や需要の減退等があり、第2四半期連結会計期間においても、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが続く等、減収減益となりました。特に東急ステイの稼働状況の回復が想定以上に遅くなっております。

シニア住宅の新規施設として、2020年7月に「グランクレール芝浦」（東京都港区）、9月に「グランクレール立川」（東京都立川市）が開業、9月に「光が丘パークヴィラ」（東京都練馬区）の増築工事が完成し、サービスを開始いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	544	352	192	1,145
営業利益	7	94	101	35

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
リゾート運営	190	118	72	418
オアシス	98	65	33	187
シニア住宅	45	46	1	97
東急ステイ	76	22	55	143
福利厚生代行	52	46	6	101
販売	39	20	19	110
その他	44	36	8	90

(フィットネスクラブ等)

(都市型ホテル)

リゾート運営（ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場、リゾートホテル等）

ハンズ事業

売上高は291億円（対前第2四半期 42.3%）、営業損失は22億円となりました。

第1四半期連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う店舗の休業や営業時間の短縮等の影響を受けました。第2四半期連結会計期間においても、引き続き店舗の営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが想定以上に続き、減収減益となりました。なお「新しい生活様式」による生活スタイルの変化に対応するため、EC事業等の強化に取り組んでいます。

新規店舗として2020年9月「ハンズビーグランエミオ所沢店」（埼玉県所沢市）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	505	291	214	966
営業利益	4	22	26	2

次世代・関連事業

売上高は64億円（対前第2四半期 62.4%）、10億円の営業損失となりました。

海外事業では、インドネシアの分譲マンション「BRANZ SIMATUPANG」や「BRANZ BSD」等の計上減等により、減収減益となりました。国内同様、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンションギャラリーを一時営業休止、営業再開後も来場制限を行う等、事業活動に影響を受けております。なお、(株)東急ホームズの注文住宅事業は2020年3月期をもって終了し、新築工事請負事業は当期より管理事業セグメントに移管しておりません。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売上高	171	64	107	352
営業利益	9	10	0	14

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
海外事業等	82	19	63	133
注文住宅	38	-	38	86
造園建設	51	45	5	134

(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1,038億円となり、前期末と比較して68億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、税金等調整前四半期純利益74億円、減価償却費184億円等による資金増加の一方、仕入債務の減少 162億円、たな卸資産の増加 141億円、受託販売預り金の減少 116億円等により、164億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は固定資産の取得 867億円、有価証券及び投資有価証券の取得 232億円等により、1,073億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済 406億円、コマーシャル・ペーパーの減少 210億円、社債の償還 100億円等による資金減少の一方、長期借入金の増加1,097億円、短期借入金の増加696億円、社債の発行200億円等により、1,303億円の資金増加となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第2四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。

(4) 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。

(5) 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。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在 発行数(株) (2020年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2020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	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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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)
2020年7月1日～ 2020年9月30日	-	719,830,974	-	77,562	-	32,562

(5)【大株主の状況】

2020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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	114,379	15.90
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	57,654	8.01
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	36,442	5.06
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ銀行)	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12号)	16,008	2.22
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	15,159	2.11
第一生命保険株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ銀行)	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	2.07
STANDARD LIFE ASSURANCE LIMITED - PENSION FUNDS (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	STANDARD LIFE HOUSE 30 LOTHIAN ROAD EDINBURGH GB EH1 2DH (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	12,000	1.67
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	11,179	1.55
株式会社日本カストディ銀行(信託口7)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	10,982	1.53
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	10,069	1.40
計	-	298,793	41.52

(注) 1. 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)、株式会社日本カストディ銀行(信託口)、株式会社日本カストディ銀行(信託口5)、株式会社日本カストディ銀行(信託口7)は、信託業に係る株式であります。

2. 2020年8月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、野村證券株式会社の共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー(NOMURA INTERNATIONAL PLC)、野村アセットマネジメント株式会社が2020年7月31日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されておりますが、当社として2020年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有 割合(%)
ノムラ インターナショナル ピーエルシー(NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	1,108	0.15
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	35,161	4.88
計	-	36,270	5.04

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 311,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,010,200	7,190,102	-
単元未満株式	普通株式 509,374	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,190,102	-

(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、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が369,000株(議決権の数3,690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。

【自己株式等】

2020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1号	273,100	-	273,100	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		311,400	-	311,400	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369,050株を連結財務諸表及び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」（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2四半期連結会計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年9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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	97,644	104,229
受取手形及び売掛金	35,940	28,110
有価証券	1 24,417	1 27,955
商品	13,501	13,468
販売用不動産	287,345	286,939
仕掛販売用不動産	366,591	378,396
未成工事支出金	4,031	6,654
貯蔵品	802	783
その他	58,893	65,536
貸倒引当金	121	120
流動資産合計	889,046	911,952
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	468,156	563,656
減価償却累計額	195,206	203,496
建物及び構築物(純額)	272,950	360,160
土地	728,712	729,634
建設仮勘定	112,966	104,353
その他	84,885	90,524
減価償却累計額	48,126	50,691
その他(純額)	36,759	39,832
有形固定資産合計	1,151,389	1,233,980
無形固定資産		
のれん	71,710	69,074
その他	41,326	41,059
無形固定資産合計	113,036	110,134
投資その他の資産		
投資有価証券	195,125	215,358
敷金及び保証金	89,553	90,995
その他	49,337	49,830
貸倒引当金	332	332
投資その他の資産合計	333,684	355,851
固定資産合計	1,598,109	1,699,966
繰延資産		
株式交付費	213	142
繰延資産合計	213	142
資産合計	2,487,369	2,612,061

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,783	35,523
短期借入金	143,558	197,148
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	90,000	69,000
未払法人税等	12,388	18,128
引当金	15,129	13,331
その他	147,755	150,985
流動負債合計	480,616	504,118
固定負債		
社債	200,000	210,000
長期借入金	907,483	998,871
長期預り敷金保証金	198,776	204,355
退職給付に係る負債	30,023	29,774
引当金	94	107
その他	76,128	72,748
固定負債合計	1,412,507	1,515,857
負債合計	1,893,123	2,019,976
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,678	166,679
利益剰余金	325,509	318,518
自己株式	260	260
株主資本合計	569,489	562,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,696	11,027
繰延ヘッジ損益	206	707
土地再評価差額金	8,067	9,903
為替換算調整勘定	1,047	3,321
退職給付に係る調整累計額	1,709	1,504
その他の包括利益累計額合計	13,800	16,810
非支配株主持分	10,956	12,776
純資産合計	594,246	592,085
負債純資産合計	2,487,369	2,612,061

(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 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)
営業収益	412,504	383,889
営業原価	321,558	318,944
営業総利益	90,945	64,944
販売費及び一般管理費	1 59,262	1 47,975
営業利益	31,682	16,968
営業外収益		
受取利息	87	94
受取配当金	173	119
受取保険金	7	366
補助金収入	42	265
その他	311	447
営業外収益合計	621	1,293
営業外費用		
支払利息	5,031	5,310
その他	1,215	847
営業外費用合計	6,246	6,157
経常利益	26,057	12,105
特別利益		
雇用調整助成金	-	2 2,092
その他	-	4
特別利益合計	-	2,097
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	-	3 6,604
災害による損失	500	-
その他	221	212
特別損失合計	721	6,817
税金等調整前四半期純利益	25,335	7,384
法人税等	10,953	7,337
四半期純利益	14,382	47
非支配株主に帰属する四半期純損失 ()	12	553
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,395	600

【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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	14,382	47
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,546	2,332
繰延ヘッジ損益	215	912
為替換算調整勘定	251	706
退職給付に係る調整額	157	204
持分法適用会社に対する持分相当額	2,137	1,611
その他の包括利益合計	5,034	1,131
四半期包括利益	19,416	1,179
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	19,440	1,774
非支配株主に係る四半期包括利益	24	595

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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	25,335	7,384
減価償却費	13,195	18,425
のれん償却額	2,710	2,635
持分法による投資損益(は益)	93	0
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	156	316
その他の引当金の増減額(は減少)	1,475	1,525
減損損失	130	95
たな卸資産評価損	669	466
固定資産除却損	1,343	341
受取利息及び受取配当金	260	213
支払利息	5,031	5,310
売上債権の増減額(は増加)	245	9,079
たな卸資産の増減額(は増加)	89,654	14,125
仕入債務の増減額(は減少)	9,847	16,233
受託販売預り金の増減額(は減少)	23,360	11,623
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	5,500	-
その他	13,858	8,564
小計	95,233	8,864
利息及び配当金の受取額	634	895
利息の支払額	5,013	5,139
法人税等の支払額	13,414	3,244
営業活動によるキャッシュ・フロー	113,025	16,352
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	9	76
貸付金の回収による収入	13	20
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	11,054	23,216
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	952	4,294
敷金及び保証金の差入による支出	2,201	2,941
敷金及び保証金の回収による収入	2,583	1,538
固定資産の取得による支出	86,593	86,651
固定資産の売却による収入	110	7
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	307	-
その他	704	305
投資活動によるキャッシュ・フロー	97,211	107,331

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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）	20,839	69,600
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	64,000	21,000
長期借入れによる収入	67,412	109,672
長期借入金の返済による支出	52,096	40,607
長期預り敷金保証金の受入による収入	8,785	14,473
長期預り敷金保証金の返還による支出	5,755	7,395
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	10,000	10,000
配当金の支払額	5,756	5,756
非支配株主からの払込みによる収入	2,148	2,854
非支配株主への配当金の支払額	210	172
ファイナンス・リース債務の返済による支出	948	1,083
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	30	258
自己株式の純増減額（は増加）	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	108,387	130,325
現金及び現金同等物に係る換算差額	113	166
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	101,735	6,808
現金及び現金同等物の期首残高	184,800	97,037
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 83,065	1 103,845

【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)

(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に関する会計上の見積りの仮定について、直近の状況を踏まえ変更を行っております。

第1四半期は、政府による緊急事態宣言の発出等に伴い、都市事業の商業施設、ウェルネス事業の運営施設および各セグメントの営業店舗における臨時休業や営業時間の短縮等により、当社グループの全セグメントの事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は順次営業を再開し、第2四半期以降の業績は回復基調にあるものの、ウェルネス事業の各運営施設やハンズ事業の営業店舗等を中心に、当初の想定より緩やかに回復しており、その状況を踏まえた上で第3四半期以降は徐々に回復するという仮定を置き、固定資産の減損会計等の適用における会計上の見積りを行っております。

(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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
匿名組合出資金	9,889百万円	10,223百万円
有価証券	14,159	17,730

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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
東急ホームローン利用者	11百万円	8百万円
会員権ローン利用者	2	1
従業員住宅借入金利用者	1	0
PT. TTL Residences	152	139
425 Park Owner LLC	10,099	9,818
不動産信託受益者であるみずほ信託銀行㈱	5,500	5,500
米子バイオマス発電合同会社	979	952
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
合計	20,746	23,921

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
給料・手当・賞与	10,506百万円	10,035百万円
販売宣伝費	5,462	2,960
賃借料	8,827	6,222
賞与引当金繰入額	2,918	2,230
退職給付費用	649	694
貸倒引当金繰入額	20	8
役員賞与引当金繰入額	109	77
役員退職慰労引当金繰入額	8	11

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、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人件費に対する雇用調整助成金を特別利益に計上しております。

3. 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)

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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
現金及び預金勘定	83,651百万円	104,229百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	606	373
短期貸付金	30	-
短期借入金	10	10
現金及び現金同等物	83,065	103,845

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,756	8.0	2019年3月31日	2019年6月27日	利益剰余金

(注) 2019年6月26日定時株主総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4百万円が含まれております。

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
2019年11月8日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2019年9月30日	2019年12月6日	利益剰余金

(注) 2019年11月8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4百万円が含まれております。

当第2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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
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) 2020年6月25日定時株主総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2百万円が含まれております。

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
2020年11月9日 取締役会	普通株式	5,756	8.0	2020年9月30日	2020年12月8日	利益剰余金

(注) 2020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2百万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】

前第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	99,139	50,465	85,211	58,162	54,124	49,948	15,451	-	412,504
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,365	70	10,964	1,259	312	523	1,632	16,128	-
計	100,505	50,535	96,176	59,422	54,436	50,472	17,084	16,128	412,504
セグメント利益 (損失)	20,655	2,563	4,520	8,407	668	438	908	4,661	31,682

(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	864
のれんの償却額	1,244
全社費用	2,552
合計	4,661

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2四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020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	155,077	29,514	75,310	54,902	34,965	28,683	5,434	-	383,889
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,714	172	6,418	834	255	418	996	10,810	-
計	156,792	29,686	81,729	55,736	35,220	29,101	6,431	10,810	383,889
セグメント利益 (損失)	29,064	157	946	3,392	9,410	2,172	953	3,742	16,968

（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	1,165
全社費用	2,497
合計	3,742

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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり四半期純利益	20円02銭	84銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	14,395	600
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(百万円)	14,395	600
普通株式の期中平均株式数(千株)	719,028	719,189

(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」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2四半期連結累計期間531千株、当第2四半期連結累計期間369千株)。

(重要な後発事象)

公募ハイブリッド社債(公募劣後特約付社債)の発行

当社は、公募形式によるハイブリッド社債(劣後特約付社債、以下「本社債」)及び劣後特約付ローンによる調達(以下、「本ハイブリッドファイナンス」)を検討しております。このうち、2020年11月9日開催の取締役会において本社債の発行について決定し、本社債の発行に関する訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。

なお、本ハイブリッドファイナンス全体の調達資金は、現時点では総額1,000億円の規模を目途としており、主な資金使途としては、設備資金、社債・コマーシャルペーパー償還資金及び借入金返済資金に充当する予定です。最終的な調達金額等については、需要状況や金利動向等の諸般の事情を総合的に勘案した上で決定する予定です。

2【その他】

2020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 5,756百万円
- (ロ) 1株当たりの金額 8.0円
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 2020年12月8日

(注) 2020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

2020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

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2020年4月1日から2021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（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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。

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2020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。