



平成30年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年8月1日

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社

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) 大隈 郁仁

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 兼松 将興 TEL 03-5414-1143

四半期報告書提出予定日 平成29年8月10日 配当支払開始予定日 -

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

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30年3月期第1四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29年6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）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第1四半期	183,947	26.2	17,396	85.9	15,440	122.6	8,145	331.7
29年3月期第1四半期	145,776	△9.6	9,356	△18.7	6,935	△19.4	1,886	△64.1

（注）包括利益 30年3月期第1四半期 5,010百万円（-％） 29年3月期第1四半期 △145百万円（-％）

	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
30年3月期第1四半期	13.38	-
29年3月期第1四半期	3.10	-

（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
30年3月期第1四半期	2,072,551	447,323	21.4	728.28
29年3月期	2,067,152	446,307	21.4	726.59

（参考）自己資本 30年3月期第1四半期 443,349百万円 29年3月期 442,320百万円

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
29年3月期	-	6.50	-	6.50	13.00
30年3月期	-	-	-	-	-
30年3月期（予想）	-	7.00	-	7.50	14.50

（注1）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	840,000	3.9	73,500	0.4	64,000	0.6	34,500	9.5	56.67

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：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P. 13「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(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）	30年3月期1Q	640,830,974株	29年3月期	640,830,974株
② 期末自己株式数	30年3月期1Q	32,066,736株	29年3月期	32,066,159株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年3月期1Q	608,764,584株	29年3月期1Q	608,767,011株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 8「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料については、平成29年8月1日に弊社ウェブサイトへ掲載する予定です。

【添付資料の目次】

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(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	11
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	12
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	13
(セグメント情報)	13

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

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上1,839億円（対前第1四半期+26.2%）、営業利益174億円（同+85.9%）、経常利益154億円（同+122.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益81億円（同+331.7%）となりました。

堅調なオフィス市況、マンション市況を背景に、都市事業セグメントにおいて投資家向けのビル等売却収益が増加したことや住宅事業セグメントにおいて分譲マンションの売上増加等により増収増益となりました。なお、当期の業績は通期予想に対して順調に推移していると判断しております。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
売上高	1,458	1,839	382	8,400	21.9
営業利益	94	174	80	735	23.7
経常利益	69	154	85	640	24.1
親会社株主に帰属する 四半期純利益	19	81	63	345	23.6

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	—	—	—
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	—	—	—
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、仲介事業セグメントの3セグメントが増収増益、管理事業、次世代・関連事業セグメントの2セグメントが減収増益、ウェルネス事業、ハンズ事業セグメントの2セグメントが減収減益となっております（対前第1四半期）。

売上高

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	1,458	1,839	382	8,400	21.9
都市	361	551	191	2,535	21.7
住宅	96	279	183	1,215	23.0
管理	340	336	△3	1,540	21.8
仲介	164	184	21	882	20.9
ウェルネス	217	212	△6	988	21.4
ハンズ	230	229	△1	989	23.1
次世代・関連事業	101	95	△6	496	19.1
全社・消去	△49	△47	3	△246	—

営業利益

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	94	174	80	735	23.7
都市	91	142	51	473	30.0
住宅	△12	21	33	78	26.9
管理	12	13	1	86	14.6
仲介	14	20	7	118	17.3
ウェルネス	13	2	△11	57	3.8
ハンズ	1	0	△1	1	30.8
次世代・関連事業	△9	△9	0	△15	—
全社・消去	△16	△16	1	△64	—

① 都市事業

売上高は551億円（対前第1四半期+52.8%）、営業利益は142億円（同+55.4%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益が増加したこと等により増収増益となっております。

平成29年4月に「キュープラザ二子玉川」（東京都世田谷区、商業施設）が開業しております。なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.5%と引き続き低水準を維持しております。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	361	551	191	2,490	2,535
営業利益	91	142	51	449	473

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	96	102	6	377
賃貸（商業施設）	107	106	△1	438
資産運用等	16	134	119	1,022
住宅賃貸等	142	208	66	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1四半期末
2.8%	0.9%	2.0%	0.5%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
キュープラザ二子玉川	商業	29年4月	3千㎡

② 住宅事業

売上高は279億円（対前第1四半期+190.5%）、営業利益は21億円となりました。

分譲マンションの売上増加等により増収増益となっております。

なお、分譲マンションは「ブランズ川口幸町」（埼玉県川口市）、「ブランズ文京本駒込六丁目」（東京都文京区）、「ブランズ上町一丁目」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移し、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%（同+1P）となりました。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	96	279	183	1,085	1,215
営業利益	△12	21	33	97	78

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)		当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)		比較	前期	
	154戸	74	409戸	247		1,560戸	967
マンション					173		
戸建	65戸	20	12戸	5	△16	238戸	76
その他	—	2	—	28	26	—	42

供給販売戸数

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)		当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)		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1四半期末
マンション	403戸	360戸	298戸	287戸	457戸	432戸
戸建	46戸	58戸	22戸	25戸	15戸	22戸

③ 管理事業

売上高は336億円（対前第1四半期△0.9%）、営業利益は13億円（同+6.5%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおいて、マンション共用部工事の売上減少等により減収となったものの、マンション工事及びビル工事における利益率が改善、増益となりました。

なお、公営住宅の指定管理者として7案件76千戸を平成29年4月より新たに受託するなど、平成29年6月末のマンション管理ストックは820千戸（うち総合管理戸数516千戸）と着実に拡大しております。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
	売上高	340		336	△3
営業利益	12	13	1	81	86

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期
	マンション	238		236
ビル等	101	101	△1	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1四半期末
マンション(戸)	678,479	715,660	741,624	820,738
ビル(件)	1,360	1,453	1,483	1,500

④ 仲介事業

売上高は184億円（対前第1四半期+12.8%）、営業利益は20億円（同+49.0%）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、引き続き不動産流通市場は好調に推移しております。売買仲介の売上増加に加え、「その他」の売上に含まれる開発型アセットマネジメント事業に関する売上の増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	164	184	21	821	882
営業利益	14	20	7	113	118

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期
売買仲介	107	114	7	519
販売受託	3	5	2	28
不動産販売	48	52	5	251
その他	6	13	7	23

⑤ ウェルネス事業

売上高は212億円（対前第1四半期△2.6%）、営業利益は2億円（同△83.2%）となりました。

リゾート施設や都市型ホテルの東急ステイ等の既存施設は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収減益となりました。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	217	212	△6	944	988
営業利益	13	2	△11	76	57

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	
リゾート運営	69	73	4	354	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	42	41	△1	167	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	15	16	1	65	
東急ステイ	25	26	1	100	(ホテル)
福利厚生代行	22	23	0	89	
別荘・会員権販売	14	4	△10	48	
その他	29	29	△0	120	

⑥ ハンズ事業

売上高は229億円（対前第1四半期△0.5%）、営業利益は43百万円（同△64.4%）となりました。

（株）東急ハンズにおいて新規店舗の寄与等による増収があったものの、既存店が減収（同△2.9%）となったこと等により減収減益となりました。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」が開業いたしました。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	230	229	△1	972	989
営業利益	1	0	△1	3	1

⑦ 次世代・関連事業

売上高は95億円（対前第1四半期△5.6%）、9億円の営業損失となりました。

リフォーム事業における完工高減少等により減収となりましたが、費用の減少等により増益となりました。

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	101	95	△6	496	496
営業利益	△9	△9	0	△19	△15

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	76	70	△6	354
造園建設	19	25	6	117
海外事業等	6	0	△5	24

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末においては、資産の部では再開発事業に伴う投資等により有形固定資産が増加したこと等から前期末と比較し合計54億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計44億円増加しております。

(億円)

	前第1四半期末	当第1四半期末	(参考) 29年3月期末
総資産	20,409	20,726	20,672
総負債	16,222	16,252	16,208
純資産	4,187	4,473	4,463
うち自己資本	4,147	4,433	4,423
自己資本比率	20.3%	21.4%	21.4%
期末有利子負債	11,887	11,821	11,379
DEレシオ	2.9倍	2.7倍	2.6倍

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (平成29年4月1日～平成30年3月31日)

	売上高 (億円)	営業利益 (億円)	経常利益 (億円)	親会社株主に帰属 する当期純利益 (億円)
通期	8,400	735	640	345

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)56円67銭

平成29年5月11日発表の業績予想の変更はありません。

ただし、本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,885	60,462
受取手形及び売掛金	27,391	19,791
有価証券	5,403	9,684
商品	12,023	11,797
販売用不動産	213,239	194,430
仕掛販売用不動産	199,431	215,203
未成工事支出金	5,948	7,995
貯蔵品	779	836
その他	61,066	65,483
貸倒引当金	△143	△103
流動資産合計	588,025	585,582
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	394,607	395,394
減価償却累計額	△169,750	△172,053
建物及び構築物（純額）	224,857	223,341
土地	815,232	819,662
建設仮勘定	77,129	82,345
その他	62,025	60,733
減価償却累計額	△38,465	△38,018
その他（純額）	23,560	22,714
有形固定資産合計	1,140,779	1,148,063
無形固定資産		
のれん	87,975	86,620
その他	23,339	23,371
無形固定資産合計	111,315	109,991
投資その他の資産		
投資有価証券	119,314	120,734
敷金及び保証金	68,664	69,432
その他	39,754	39,488
貸倒引当金	△701	△742
投資その他の資産合計	227,032	228,912
固定資産合計	1,479,126	1,486,968
資産合計	2,067,152	2,072,551

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,791	27,001
短期借入金	257,025	259,040
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	60,000	85,000
未払法人税等	9,781	7,050
引当金	10,955	6,669
その他	139,183	138,241
流動負債合計	537,737	543,004
固定負債		
社債	120,000	140,000
長期借入金	680,867	678,017
長期預り敷金保証金	175,218	176,936
退職給付に係る負債	29,062	29,185
引当金	82	88
その他	77,875	57,995
固定負債合計	1,083,106	1,082,223
負債合計	1,620,844	1,625,227
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,704	118,704
利益剰余金	243,131	247,320
自己株式	△1,790	△1,791
株主資本合計	420,045	424,232
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	13,666
土地再評価差額金	8,069	8,069
為替換算調整勘定	1,089	△175
退職給付に係る調整累計額	△2,675	△2,443
その他の包括利益累計額合計	22,275	19,116
非支配株主持分	3,987	3,973
純資産合計	446,307	447,323
負債純資産合計	2,067,152	2,072,551

(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 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
営業収益	145,776	183,947
営業原価	113,793	141,860
営業総利益	31,983	42,087
販売費及び一般管理費	22,627	24,691
営業利益	9,356	17,396
営業外収益		
受取利息	18	31
受取配当金	139	122
その他	96	262
営業外収益合計	253	417
営業外費用		
支払利息	2,083	1,929
その他	590	442
営業外費用合計	2,674	2,372
経常利益	6,935	15,440
特別利益		
固定資産売却益	109	2
投資有価証券売却益	11	3
特別利益合計	120	6
特別損失		
災害による損失	1,124	—
建替関連損失	—	665
減損損失	—	277
その他	—	54
特別損失合計	1,124	997
税金等調整前四半期純利益	5,931	14,449
法人税等	4,002	6,275
四半期純利益	1,929	8,173
非支配株主に帰属する四半期純利益	43	28
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,886	8,145

(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 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
四半期純利益	1,929	8,173
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,612	△2,125
為替換算調整勘定	1,522	620
退職給付に係る調整額	254	232
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,240	△1,890
その他の包括利益合計	△2,075	△3,163
四半期包括利益	△145	5,010
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△171	4,986
非支配株主に係る四半期包括利益	25	23

(3) 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)

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)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年6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	35,512	9,607	31,723	16,120	21,583	22,690	8,538	—	145,776
セグメント間の内部 売上高又は振替高	539	7	2,235	235	138	276	1,517	△4,949	—
計	36,051	9,614	33,959	16,355	21,721	22,966	10,055	△4,949	145,776
セグメント利益 (△損失)	9,144	△1,220	1,174	1,374	1,294	121	△898	△1,634	9,356

(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	△53
のれんの償却額	△622
全社費用 ※	△958
合計	△1,634

※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1四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年6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	54,497	27,917	31,422	18,005	21,007	22,591	8,505	—	183,947
セグメント間の内部 売上高又は振替高	605	7	2,221	441	159	265	989	△4,689	—
計	55,102	27,925	33,644	18,446	21,167	22,857	9,494	△4,689	183,947
セグメント利益 (△損失)	14,214	2,095	1,250	2,049	217	43	△895	△1,578	17,396

(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	143
のれんの償却額	△622
全社費用 ※	△1,099
合計	△1,578

※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。