

【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26年2月13日
【四半期会計期間】	第1期第3四半期（自平成25年10月1日至平成25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 金指 潔
【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(5458)0915
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	03(5458)0915
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【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1期 第3四半期 連結累計期間
会計期間	自平成25年 4月1日 至平成25年 12月31日
営業収益(百万円)	459,429
経常利益(百万円)	26,860
四半期純利益(百万円)	8,832
四半期包括利益(百万円)	10,561
純資産額(百万円)	358,019
総資産額(百万円)	1,883,358
1株当たり四半期純利益金額 (円)	15.86
潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額(円)	-
自己資本比率(%)	18.8

回次	第1期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成25年 10月1日 至平成25年 12月31日
1株当たり四半期純損失金額 ()(円)	0.44

(注) 1. 当社は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社を株式移転完全子会社とする株式移転完全親会社として設立されました。当該企業結合は、共通支配下の取引等として会計処理しており、詳細は注記事項「企業結合等関係」に記載しております。

当四半期報告書は、設立第1期として提出するものであるため、前連結会計年度以前の記載は行っておりません。

なお、共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の四半期連結財務諸表を引き継いで作成しております。従って、当四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日)は、当社設立後最初の四半期連結会計期間ですが、「第3四半期連結会計期間」として記載しており、「第3四半期連結累計期間」には、東急不動産の第1四半期連結会計期間及び第2四半期連結会計期間が含まれております。

2. 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。
3. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。
4. 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。
5. 第1期第3四半期連結累計期間の1株当たり四半期純利益金額は、当社が平成25年10月1日に共同株式移転により設立された会社であるため、会社設立前の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの期間について、東急不動産の期中平均株式数に株式移転比率を乗じた数値を用いて計算しております。

2【事業の内容】

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）の完全親会社として設立されました。当社グループは当社、子会社114社（うち連結子会社101社）、関連会社31社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業を主な事業内容としており、各事業の位置づけは次の通りです。

なお、これらの事業は「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

分譲業

東急不動産は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘、ビル等の開発、建設、分譲事業等を行っております。なお、東急不動産の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に東急リバブルが、別荘については、主に東急リゾート株式会社が販売代理を行っております。

請負工事業

株式会社東急ホームズは、注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務、増改築等のリフォーム業務を、株式会社石勝エクステリアは造園工事業を、東急コミュニティーはマンション・ビル管理における改修工事業を行っております。

小売業

株式会社東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

賃貸業

東急不動産および東急コミュニティー、東急リバブル、東急リロケーション株式会社等がオフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。一部の商業施設については、東急不動産S C マネジメント株式会社に運営を委託しております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が不動産私募ファンドの組成・運用業務を、東急不動産コンフォリア投信株式会社及び東急不動産アクティブア投信株式会社が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

管理受託業

東急コミュニティー等がマンション、アパート、ビル等の総合管理業務を行っております。

運営業

東急不動産等がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、株式会社東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、東急不動産がシニア住宅の経営を行い、株式会社東急イーライフデザインに運営を委託しております。

また、株式会社東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを、パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

仲介業

東急リバブル、東急リゾート株式会社等が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

その他業

株式会社イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っているほか東急不動産が鑑定評価業務等を行っております。

上記のほか、分譲業においてその他の関係会社である東京急行電鉄株式会社と東急不動産が住宅の共同分譲を行い、仲介業では東京急行電鉄株式会社が販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅の販売代理業務を東急リバブルが受託するなどしております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、東急不動産株式会社の第81期有価証券報告書（平成25年6月26日提出）「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」に記載された事項であります。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重要な変更があった事項は、「（7）株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との経営統合について」となります。なお、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が判断したものであります。

（7）株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との経営統合について

東急不動産株式会社は、平成25年10月1日をもって、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社と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いたしました。例えば以下のような経営統合に関するリスクが想定され、業務運営、経営成績、財政状態などに重要な影響を及ぼす可能性があります。

- ・経営統合により期待されるシナジー効果が十分に発揮されないリスク

なお、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等のリスクはありません。

2【経営上の重要な契約等】

当社は平成25年10月1日付で、連結子会社である東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバブル株式会社との間で同社に対する経営指導業務に関し、経営指導委託契約を締結しております。

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。

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リパブル株式会社（以下、「東急リパブル」といいます。）の完全親会社として設立されましたが、統合以前、東急コミュニティーおよび東急リパブルは東急不動産の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産の連結範囲と実質的な変更はないため、前年同四半期と比較を行っている項目については東急不動産の平成25年3月期第3四半期連結累計期間（自平成24年4月1日至平成24年12月31日）と、前連結会計年度と比較を行っている項目については東急不動産の平成25年3月期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）と比較しております。

（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4,594億円（対前第3四半期+13.5%）、営業利益352億円（同+12.7%）、経常利益269億円（同+21.8%）と増収増益となりました。

前期におけるアクティビア・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の譲渡の影響等により賃貸セグメントが減収減益であったものの、売買仲介の好調や分譲マンションの売上増加等に伴い増収増益となりました。

四半期純利益については、88億円（同45.9%）と減益になりましたが、前期において、アクティビア・プロパティーズ投資法人への資産譲渡に伴い固定資産売却益84億円を計上したこと等によるものであります。

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
26年3月期 売上高	1,226	2,941	4,594	-
25年3月期 売上高	1,444	2,865	4,047	5,959
26年3月期 営業利益	81	252	352	-
25年3月期 営業利益	88	230	312	520

セグメント別では、分譲、管理受託、運営、仲介の4セグメントが増収増益、請負工事、小売の2セグメントで増収減益、賃貸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 (24.4.1~ 24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~ 25.12.31)	比較	前期
合計	4,047	4,594	547	5,959
分譲	783	1,038	256	1,451
請負工事	461	526	65	701
小売	629	635	7	828
賃貸	964	960	4	1,283
管理受託	571	714	142	765
運営	411	447	36	597
仲介	285	349	63	423
その他	61	70	9	88
全社・消去	118	144	26	178

営業利益

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
合計	312	352	40	520
分譲	14	37	23	66
請負工事	3	6	3	16
小売	10	9	1	9
賃貸	279	256	23	350
管理受託	40	50	10	51
運営	5	16	11	38
仲介	10	44	33	48
その他	1	1	1	0
全社・消去	41	53	12	58

分譲

売上高は1,038億円(対前第3四半期+32.7%)、営業利益は37億円(同+170.0%)となりました。

分譲マンションの売上増加に加え、平成25年12月にアクティビア・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産の譲渡があったこと等から増収増益となっております。

なお、分譲マンションは「プランズタワー文京小日向」(東京都文京区)、「ミッドガーデン赤坂氷川」(東京都港区)、「プランズ八雲」(東京都目黒区)、「プランズ川西」(兵庫県川西市)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するとともに、完成在庫も前期末から減少、低水準を維持しております。賃貸住宅の一棟売りを除く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38%から95%(同+7P)となりました。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	783	1,038	256	1,451
営業利益	14	37	23	66

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
マンション	392	507	115	1,009
建売住宅	22	64	41	40
別荘	3	67	63	5
その他分譲	365	401	35	398

請負工事

売上高は526億円（対前第3四半期+14.0%）、6億円の営業損失となりました。

前期における東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に伴う連結子会社化等により増収となりましたが、マンション共用部工事等の売上が第4四半期連結会計期間に集中しており減益となっております。受注実績については、マンション共用部工事やリフォーム工事を中心に引き続き拡大しております。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	461	526	65	701
営業利益	3	6	3	16

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
注文住宅	116	108	9	187
リフォーム	132	134	2	201
マンション 共用部工事等	213	284	71	313

小売

売上高は635億円（対前第3四半期+1.0%）、営業利益は9億円（同 9.8%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて新規出店等により増収となりましたが、「東急ハンズ横浜店」の一時閉店に伴う影響等により減益となりました。

なお、新規店舗として、平成25年4月に「東急ハンズ姫路店」及び「ハンズビー武蔵小杉東急スクエア店」を開業、平成25年10月に「東急ハンズ横浜店」が移転の上、リニューアルオープンいたしました。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	629	635	7	828
営業利益	10	9	1	9

賃貸

売上高は960億円（対前第3四半期 0.4%）、営業利益は256億円（同 8.2%）となりました。

新規稼働物件の寄与等による増収があったものの、前期におけるアクティブ・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の譲渡の影響等により減収減益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、前期開業の「新目黒東急ビル」（東京都品川区）が満室稼働となったことのほか既存オフィスビルの稼働が改善したこと等から1.0%に改善、引き続き低水準を維持しております。なお、平成25年9月に商業施設「デックス東京ビーチ」（東京都港区）、平成25年12月に商業施設「南青山ライカビル」（東京都港区）、「ラ・ポルト心齋橋」（大阪府大阪市）及びオフィスビル・商業施設・住宅「恵比寿プライムスクエア」（東京都渋谷区）を取得しております。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	964	960	4	1,283
営業利益	279	256	23	350

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
保有 1	484	476	7	639
借上等 2	88	75	14	119
子会社等 3	392	409	17	525

- 1 保有は東急不動産及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等
- 2 借上等は東急不動産における借上及び非連結の匿名組合等事業
- 3 子会社等は連結した匿名組合等を除くその他の子会社等

空室率(オフィス・商業)

	22年3月期末	23年3月期末	24年3月期末	25年3月期末	当第3四半期末
連結(%)	3.9	4.1	2.3	2.7	1.7
東急不動産(%)	3.0	3.7	2.0	2.1	1.0

東急不動産及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設

管理受託

売上高は714億円(対前第3四半期+24.9%)、営業利益は50億円(同+26.0%)となりました。

前期における東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ株の株式取得に伴う連結子会社化によりマンション管理ストック等が拡大し、増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	571	714	142	765
営業利益	40	50	10	51

運営

売上高は447億円(対前第3四半期+8.8%)、営業利益は16億円(同+242.3%)となりました。

会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブやゴルフ場の会員権販売が好調に推移し登録金収入が増加したことに加え、ハーヴェストクラブでは平成25年8月に「熱海伊豆山」・「VIALA annex 熱海伊豆山」(静岡県熱海市)、シニア住宅では9月に「グランクレール青葉台二丁目」(神奈川県横浜市)が開業したこともあり増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	411	447	36	597
営業利益	5	16	11	38

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
ゴルフ	72 (20)	69 (20)	2	86 (20)
ハーヴェスト	94 (24)	102 (26)	9	122 (24)
オアシス	108 (33)	112 (33)	4	145 (33)
スキー	43 (8)	44 (8)	2	107 (8)
シニア住宅	38 (10)	43 (11)	5	57 (10)
その他	57	76	19	81

(会員制リゾートホテル)

(フィットネスクラブ等)

仲介

売上高は349億円(対前第3四半期+22.2%)、営業利益は44億円(同+319.8%)となりました。

売買仲介は、リテール部門において既存店舗における地域深耕を進めるとともに11店舗を新規出店、ホールセール部門においても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ました。その結果、リテール部門において取引件数・成約価格ともに上昇、ホールセール部門では取引件数が減少したものの成約価格が上昇しました。さらに、販売受託においても引渡件数が増加し、増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	285	349	63	423
営業利益	10	44	33	48

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売買仲介	248	291	43	351
販売受託	16	34	18	44
その他	21	23	2	28

その他

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
売上高	61	70	9	88
営業利益	1	1	1	0

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	比較	前期
福利厚生受託	41	47	6	58
その他	20	23	3	30

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

会社の経営の基本方針

当社企業グループは7つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、顧客とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めております。

また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に「挑戦」することを経営のキーワードに据えることで、株主価値の拡大を図ってまいります。

当社グループの対処すべき課題

当社企業グループでは、平成23年11月に3ヵ年の中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定いたしました。

本計画では、当社グループのあるべき姿として、「お客様」を中心に据え、グループ連携によるバリューチェーンの強化を図り、幅広い事業領域を活かして、ワンストップで、お客様に必要とされる事業価値を創造してまいります。お客様のニーズを的確に掴み、激変する事業環境に柔軟に対応しながら、幅広いグループリソースや事業スキームを活用し、先進的な環境対応等、独自性のある都市開発へ展開、関与してまいります。またREIT・ファンド運用や管理・受託等を通じて関与する資産を積み増すことで、収益獲得機会の拡大を図ります。

当社企業グループは本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し、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として当社が設立されました。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。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 従業員数

当第3四半期連結累計期間において、東急不動産株式会社の第81期有価証券報告書（平成25年6月26日提出）「第1企業の概況 5 従業員の状況」に記載された平成25年3月末時点の従業員数から当社グループの従業員数に著しい増減はありません。

なお、当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立されました。当第3四半期会計期間末における当社の従業員数は36名であります。

(5) 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「(1)業績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

(6) 主要な設備

当社グループの主要な設備は、東急不動産株式会社の第81期有価証券報告書（平成25年6月26日提出）「第3設備の状況 2 主要な設備の状況」に記載された設備であり、当第3四半期連結会計期間において著しい増減はありません。

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3四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年2月13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25年10月1日 (注1)	700,560,974	700,560,974	60,000	60,000	15,000	15,000
平成25年10月1日～ 平成25年12月31日 (注2)	59,730,000	640,830,974	-	60,000	-	15,000

(注) 1. 発行済株式総数並びに資本金および資本準備金の増加は、平成25年10月1日付で東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の共同株式移転の方法により当社が設立されたことによるものであります。

2. 発行済株式総数の減少は、平成25年10月11日付で自己株式59,730,000株を消却したことによります。

(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ません。また、当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立されたため直近の基準日である平成25年9月30日現在の株主名簿の記載内容も確認できず、記載することができません。

2【役員の状況】

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により設立され、当連結会計年度が第1期となるため、当四半期報告書の提出日現在における当社役員の状況を記載しております。

なお、設立日である平成25年10月1日から当四半期報告書の提出日までの役員の異動はありません。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長		植木 正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 東急不動産株式会社入社 平成4年6月 同社取締役 平成8年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成12年6月 同社代表取締役社長 平成13年6月 東急リパブル株式会社取締役 平成14年4月 東急不動産株式会社代表取締役社長執行役員 平成14年6月 株式会社東急コミュニティー取締役 (現) 平成16年4月 東急不動産株式会社代表取締役社長社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役会長(現) 平成20年4月 東急リパブル株式会社取締役会長 (現) 平成25年10月 当社代表取締役会長(現)	(注2)	128,732
代表取締役 社長		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 東急不動産株式会社入社 平成10年6月 同社取締役 平成12年6月 同社常務取締役 平成14年4月 同社専務取締役執行役員 平成16年4月 同社取締役専務執行役員 平成18年4月 同社取締役副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長社長執行役員 (現) 平成21年6月 株式会社東急コミュニティー取締役 (現) 平成21年6月 東急リパブル株式会社取締役(現) 平成24年6月 東京急行電鉄株式会社取締役(現) 平成25年10月 当社代表取締役社長(現)	(注2)	56,192
取締役		野本 弘文	昭和22年9月27日生	昭和46年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成19年6月 同社取締役 平成20年1月 同社常務取締役 平成20年6月 同社専務取締役 平成20年6月 株式会社東急コミュニティー取締役 (現) 平成22年6月 東京急行電鉄株式会社代表取締役専務 取締役 平成23年4月 同社代表取締役社長(現) 平成23年6月 東急不動産株式会社取締役(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	31,724

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 東急不動産株式会社入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役執行役員 平成16年4月 同社取締役常務執行役員 平成18年4月 同社取締役専務執行役員 平成20年4月 同社取締役副社長執行役員 平成20年6月 東急リパブル株式会社監査役 平成23年4月 東急不動産株式会社取締役(現) 平成23年4月 東急リパブル株式会社副社長執行役員 平成23年6月 株式会社東急コミュニティー取締役(現) 平成23年6月 東急リパブル株式会社代表取締役社長執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	59,054
取締役		中村 元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 東急不動産株式会社入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役執行役員 平成16年4月 同社取締役常務執行役員 平成18年4月 株式会社東急コミュニティー副社長執行役員 平成18年6月 同社代表取締役副社長副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長社長執行役員(現) 平成20年6月 東急不動産株式会社取締役(現) 平成21年6月 東急リパブル株式会社取締役(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	82,520
取締役		岡本 潮	昭和24年9月15日生	昭和49年4月 東急不動産株式会社入社 平成14年4月 同社執行役員 平成16年6月 同社取締役執行役員 平成18年4月 同社取締役常務執行役員 平成20年4月 同社取締役専務執行役員 平成23年4月 同社取締役副社長執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	33,000
取締役		小倉 敏	昭和24年7月31日生	昭和48年4月 東急不動産株式会社入社 平成14年4月 同社執行役員 平成18年4月 同社常務執行役員 平成18年6月 同社取締役常務執行役員 平成20年4月 同社取締役専務執行役員(現) 平成25年4月 同社リゾート事業本部長(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	42,000
取締役		古川 実	昭和24年7月9日生	昭和50年7月 株式会社東急コミュニティー入社 平成16年6月 同社取締役 平成17年4月 同社執行役員 平成18年4月 同社常務執行役員 平成21年6月 同社取締役常務執行役員 平成25年4月 同社取締役専務執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	14,310
取締役		大瀧 岩男	昭和29年1月8日生	昭和54年10月 東急不動産株式会社入社 平成16年4月 同社執行役員 平成22年4月 同社常務執行役員 平成22年4月 同社住宅事業本部長(現) 平成22年6月 同社取締役常務執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	10,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		三枝 利行	昭和33年 8月25日生	昭和56年 4月 東急不動産株式会社入社 平成20年 4月 同社執行役員 平成23年 4月 同社常務執行役員 平成23年 4月 同社事業創造本部長(現) 平成23年 6月 同社取締役常務執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	16,000
取締役		北川 登志彦	昭和32年 5月21日生	昭和57年12月 東急リパブル株式会社入社 平成15年 6月 同社取締役 平成17年 6月 同社取締役執行役員 平成19年 6月 当社取締役常務執行役員 平成20年 4月 同社ソリューション事業本部長(現) 平成23年 4月 同社取締役専務執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	55,282
取締役		植村 仁	昭和34年11月10日生	昭和57年 4月 東急不動産株式会社入社 平成20年 4月 同社執行役員 平成22年 4月 同社投資マネジメント事業本部長 (現) 平成23年 4月 同社常務執行役員 平成23年 6月 同社取締役常務執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役(現)	(注2)	7,000
取締役	経営企画 統括部 統括部 長	大隈 郁仁	昭和33年 8月 3日生	昭和57年 4月 東急不動産株式会社入社 平成20年 4月 同社執行役員 平成23年 4月 同社経営企画統括部統括部長(現) 平成23年 6月 同社取締役執行役員(現) 平成25年10月 当社取締役執行役員(現) 平成25年10月 同社経営企画部統括部長(現)	(注2)	5,000
監査役 (社外)		川合 正	昭和23年 8月16日生	昭和46年 7月 三井信託銀行株式会社入社 平成10年 6月 同社取締役 平成13年 6月 中央三井信託銀行株式会社常務取締役 平成14年 2月 同社取締役常務執行役員 平成14年 2月 三井トラスト・ホールディングス株式 会社常務取締役 平成14年 6月 中央三井信託銀行株式会社取締役専務 執行役員 平成15年 6月 三井アセット信託銀行株式会社取締役 社長 平成15年 6月 三井トラスト・ホールディングス株式 会社専務取締役 平成19年10月 中央三井トラスト・ホールディングス 株式会社取締役 平成19年10月 中央三井アセット信託銀行株式会社取 締役社長 平成22年 6月 同社取締役会長 平成23年 6月 東急不動産株式会社監査役(現) 平成25年10月 当社監査役(現)	(注3)	3,000
監査役		二見 英二	昭和27年 2月 1日生	昭和49年 4月 東急不動産株式会社入社 平成14年 4月 同社執行役員 平成18年 6月 同社取締役執行役員 平成20年 4月 同社取締役常務執行役員 平成23年 4月 同社取締役 平成23年 6月 同社監査役(現) 平成23年 6月 株式会社東急コミュニティー監査役 (現) 平成23年 6月 東急リパブル株式会社監査役(現) 平成25年10月 当社監査役(現)	(注3)	24,532

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (社外)		安達 功	昭和18年10月1日生	昭和43年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成11年6月 同社取締役 平成15年6月 同社常務取締役 平成15年6月 東急不動産株式会社監査役(現) 平成17年6月 東京急行電鉄株式会社専務取締役 平成18年6月 株式会社東急コミュニティー監査役 平成21年6月 東京急行電鉄株式会社代表取締役副社長 平成23年4月 同社取締役調査役 平成23年4月 学校法人五島育英会理事長(現) 平成25年10月 当社監査役(現)	(注3)	79,155
監査役 (社外)		浅野 友靖	昭和28年4月27日生	昭和53年4月 第一生命保険相互会社入社 平成18年4月 同社執行役員 平成21年4月 同社常務執行役員 平成21年6月 同社取締役常務執行役員 平成22年4月 第一生命保険株式会社取締役常務執行役員(現) 平成23年6月 東急不動産株式会社監査役(現) 平成25年10月 当社監査役(現)	(注3)	-
計						647,501

- (注) 1 監査役川合正、安達功および浅野友靖は社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、当社の設立日である平成25年10月1日から平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役の任期は、当社の設立日である平成25年10月1日から平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は5名で、上記「役員状況」に記載の1名の他、次のとおりであります。
- 今野 一男 東急リバブル株式会社担当
 雑賀 克英 株式会社東急コミュニティー担当
 木村 昌平 財務統括部統括部長
 西川 弘典 総務統括部統括部長

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

(1) 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) 当社は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社を株式移転完全子会社とする株式移転完全親会社として設立されました。当該企業結合は、共通支配下の取引等として会計処理しており、詳細は注記事項「企業結合等関係」に記載しております。

当四半期報告書は、設立第1期として提出するものであるため、前連結会計年度及び前年同四半期との対比は行っておりません。

(3) 共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の四半期連結財務諸表を引き継いで作成しております。従って、当四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日)は、当社設立後最初の四半期連結会計期間ですが、「第3四半期連結会計期間」として記載しており、「第3四半期連結累計期間」には、東急不動産の第1四半期連結会計期間及び第2四半期連結会計期間が含まれております。

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25年10月1日から平成25年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成25年4月1日から平成25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)

当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	54,557
受取手形及び売掛金	18,817
有価証券	¹ 3,789
商品	9,808
販売用不動産	111,489
仕掛販売用不動産	137,016
未成工事支出金	10,338
貯蔵品	696
その他	48,692
貸倒引当金	241
流動資産合計	394,966
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	423,615
減価償却累計額	175,275
建物及び構築物(純額)	248,340
土地	953,773
建設仮勘定	19,302
その他	49,850
減価償却累計額	33,524
その他(純額)	16,325
有形固定資産合計	1,237,741
無形固定資産	
のれん	83,978
その他	31,756
無形固定資産合計	115,735
投資その他の資産	
投資有価証券	54,321
敷金及び保証金	58,439
その他	23,092
貸倒引当金	938
投資その他の資産合計	134,915
固定資産合計	1,488,392
資産合計	1,883,358

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間
(平成25年12月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	22,649
短期借入金	203,027
コマーシャル・ペーパー	67,000
未払法人税等	4,210
引当金	4,485
その他	102,882
流動負債合計	404,255
固定負債	
社債	70,200
長期借入金	788,395
長期預り敷金保証金	183,690
退職給付引当金	21,105
その他の引当金	600
その他	57,091
固定負債合計	1,121,083
負債合計	1,525,338
純資産の部	
株主資本	
資本金	60,000
資本剰余金	118,639
利益剰余金	158,395
自己株式	1,780
株主資本合計	335,254
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	8,190
繰延ヘッジ損益	22
土地再評価差額金	11,701
為替換算調整勘定	1,612
その他の包括利益累計額合計	18,257
少数株主持分	4,508
純資産合計	358,019
負債純資産合計	1,883,358

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
営業収益	459,429
営業原価	366,582
営業総利益	92,846
販売費及び一般管理費	57,675
営業利益	35,171
営業外収益	
受取利息	91
受取配当金	171
持分法による投資利益	162
その他	345
営業外収益合計	772
営業外費用	
支払利息	7,690
その他	1,392
営業外費用合計	9,082
経常利益	26,860
特別利益	
固定資産売却益	15
投資有価証券売却益	41
その他	12
特別利益合計	70
特別損失	
減損損失	¹ 5,813
その他	24
特別損失合計	5,838
税金等調整前四半期純利益	21,092
法人税等	9,640
少数株主損益調整前四半期純利益	11,452
少数株主利益	2,620
四半期純利益	8,832

【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)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	11,452
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	867
繰延ヘッジ損益	3
為替換算調整勘定	225
持分法適用会社に対する持分相当額	198
その他の包括利益合計	890
四半期包括利益	10,561
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	7,925
少数株主に係る四半期包括利益	2,635

【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)

(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティー(以下、「東急コミュニティー」といいます。)および東急リパブル株式会社(以下、「東急リパブル」といいます。)の完全親会社として設立されました。

共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の四半期連結財務諸表を引き継いで作成しており、当第3四半期連結会計期間(平成25年10月1日から平成25年12月31日)においても、連結の範囲について東急不動産の連結範囲から重要な変更はありません。

なお、当第3四半期連結会計期間は当社設立後最初の四半期連結会計期間であるため、以下に四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項を記載しております。

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 101社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 2. 事業の状況」に記載しているため、省略しております。

(2) 非連結子会社数 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス

(株)東急住生活研究所 他

(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社 5社

東急保険コンサルティング(株)

(株)メディヴァ 他

(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス

(株)東急住生活研究所 他

関連会社 26社

(株)東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム(株) 他

(3) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。

(4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しておりますが、四半期連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。なお、四半期連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

11月30日決算会社 匿名組合1社

12月31日決算会社 在外連結子会社4社及び匿名組合等9社

1月31日決算会社 匿名組合等6社

2月28日決算会社 匿名組合等20社

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの完全親会社として設立（以下、「本株式移転」といいます。）されました。共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の四半期連結財務諸表を引き継いで作成しております。

当第3四半期連結会計期間は当社設立後最初の四半期連結会計期間であるため、以下に当連結会計年度の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項を記載しております。

1. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

(イ) デリバティブ

時価法

(ウ) たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

商品

売価還元法による原価法

貯蔵品

移動平均法による原価法

いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 有形固定資産（リース資産除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他の一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

(イ) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(ウ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

(ア) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(ウ) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(エ) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、会計基準変更時差異(12,560百万円)については、東急不動産およびその連結子会社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,453百万円、並びに東急コミュニティー、東急リパブル、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。

ただし、東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブルは3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。

(オ) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(カ) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。

(キ) 完成工事補償引当金

完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

(ア) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。

(イ) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

(ウ) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

(エ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、その効果の発現する期間(1~20年)を見積もり、定額法により均等償却しております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

(ア) 消費税等

税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

(イ) 連結納税制度の適用

本株式移転の結果、平成25年10月1日より連結納税制度を適用しておりません。

(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は次のとおりであります。

当第3四半期連結会計期間
(平成25年12月31日)

匿名組合出資金	3,445百万円
---------	----------

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。

当第3四半期連結会計期間
(平成25年12月31日)

東急ホームローン利用者	10,431百万円
会員権ローン利用者	124
従業員住宅借入金利用者	75
つなぎ融資利用者	181
三幸地所株式会社	840
合計	11,651

(四半期連結損益計算書関係)

1. 減損損失

当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	5,813

当第3四半期連結累計期間において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当第3四半期連結累計期間において減損の兆候が生じている資産グループのうち売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ9件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,813百万円)として特別損失に計上いたしました。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

(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、次の通りであります。

(単位:百万円)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)	
減価償却費	14,793百万円
のれんの償却額	2,055

(株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)

1. 配当金支払額

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されたため、配当金の支払額は旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産において決議された金額であります。

(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25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27日	利益剰余金
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	1,857	3.5	平成25年9月30日	平成25年12月6日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されました。主に本株式移転により、資本金2,448百万円、資本剰余金84,141百万円、自己株式4,814百万円が増加した一方で、少数株主持分が35,206百万円減少した結果、当第3四半期連結会計期間末において資本金が60,000百万円、資本剰余金が118,639百万円、自己株式が1,780百万円、少数株主持分が4,504百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	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	103,827	48,057	63,171	93,591	66,591	44,470	33,136	6,583	-	459,429
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	4,528	337	2,387	4,771	230	1,717	447	(14,417)	-
計	103,826	52,585	63,508	95,978	71,362	44,700	34,853	7,030	(14,417)	459,429
セグメント利益(損失)	3,686	629	936	25,613	4,999	1,606	4,390	88	(5,342)	35,171

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. 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	586
全社費用	4,701
合計	5,342

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

3. 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。

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

(のれんの金額の重要な変動)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されました。当第3四半期連結累計期間において、本株式移転に伴い全社資産としてののれんが46,934百万円増加しております。

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸」セグメントにおいて、5,529百万円の減損損失を計上しております。これは、子会社において保有する賃貸資産について売却を決定したこと等によるものであります。

(企業結合等関係)

当第3四半期連結会計期間(自平成25年10月1日 至 平成25年12月31日)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社 東急不動産株式会社(総合不動産業)

株式会社東急コミュニティー(総合不動産管理業)

東急リパブル株式会社(総合不動産流通業)

企業結合日

平成25年10月1日

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度～平成25年度)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いくことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	企業結合日に交付した当社の普通株式の時価	81,711百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	365 "
取得原価		82,076 "

4. 株式の種類別の移転比率およびその算定方法ならびに交付した株式数

株式の種類別の移転比率

東急不動産株式会社の普通株式1株に対して当社の普通株式1株を、株式会社東急コミュニティーの普通株式1株に対して当社の普通株式4.77株を、東急リパブル株式会社の普通株式1株に対して当社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。

株式移転比率の算定方法

複数のフィナンシャル・アドバイザーに株式移転比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

交付した株式数

700,560,974株

5. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん金額

46,934百万円

発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

結合当事企業の名称およびその事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社東急ハンズ

事業の内容 小売業

企業結合日

平成25年12月26日

企業結合の法的形式

少数株主からの株式取得（追加取得）

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループ一体運営に向けたガバナンス強化等を目的とし、少数株主が保有する無議決権株式のすべてを連結子会社である東急不動産株式会社が取得し、完全子会社化するものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	現金及び預金	4,400百万円
取得原価		4,400百万円
	円	

4. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん金額

1,417百万円

発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

償却方法及び償却期間

平成26年3月期第4四半期連結会計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)より償却を開始するため償却方法及び償却期間については現時点で検討中です。

(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。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	15円86銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(百万円)	8,832
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	8,832
普通株式の期中平均株式数(千株)	556,939

(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は、当社が平成25年10月1日に共同株式移転により設立された会社であるため、会社設立前の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの期間について、東急不動産株式会社の期中平均株式数に株式移転比率を乗じた数値を用いて計算しております。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引)

当社は、平成26年1月31日開催の取締役会において、平成26年3月20日を効力発生日として、連結子会社である東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）を分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割（以下「本件分割」といいます。）を行うことを決議し、平成26年1月31日付で吸収分割契約を締結しました。なお、本件分割は共通支配下の取引に該当し、本件分割による連結財務諸表への影響はありません。

1. 取引の概要

対象となった事業の名称

東急不動産において発行した社債に係る権利義務

企業結合日

平成26年3月20日（予定）

企業結合の法的形式

東急不動産を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

ア. 本件分割の目的

当社は、平成25年10月1日付で、東急不動産、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社により、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、東急不動産において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を当社に一元化するものです。

イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、当社は東急不動産に対し、対価を交付しません。

ウ. 承継する権利義務

本件分割に際し、当社が東急不動産から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して東急不動産が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成27年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成28年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成30年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成32年11月6日

東急不動産は本件分割の効力発生日である平成26年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、当社が承継する債務については、当社による免責の債務引受けの方法によるものとします。

エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理する見込みです。

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

平成26年2月13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 吉村 基 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 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25年4月1日から平成26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25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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25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. 四半期連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。