



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月2日
上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
 コード番号 3289 URL <https://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) 西村 和浩 TEL 03-5414-1143
 四半期報告書提出予定日 2019年8月9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. 2020年3月期第1四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	186,541	7.0	11,226	△4.8	8,471	△13.4	3,808	△29.5
2019年3月期第1四半期	174,290	△5.2	11,791	△32.2	9,778	△36.7	5,405	△33.6

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 4,720百万円 (45.0%) 2019年3月期第1四半期 3,254百万円 (△35.0%)

	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
2020年3月期第1四半期	5.30	—
2019年3月期第1四半期	8.88	—

(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
2020年3月期第1四半期	2,408,996	568,506	23.3	779.54
2019年3月期	2,405,249	568,698	23.3	780.78

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 560,512百万円 2019年3月期 561,405百万円

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
2019年3月期	—	7.50	—	8.00	15.50
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	920,000	2.0	82,000	2.2	71,000	0.4	39,000	4.1	54.24

(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13ページ「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）	2020年3月期1Q	719,830,974株	2019年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2020年3月期1Q	802,846株	2019年3月期	802,759株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期1Q	719,028,146株	2019年3月期1Q	608,883,572株

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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8ページ「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、2019年8月2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、売上高1,865億円（対前第1四半期+7.0%）、営業利益112億円（同△4.8%）、経常利益85億円（同△13.4%）、親会社株主に帰属する四半期純利益38億円（同△29.5%）となりました。

オフィス市況、マンション市況は引き続き堅調に推移しておりますが、住宅事業セグメントにおける一括売却の反動減等により、増収減益となっております。

住宅事業セグメント等において第4四半期に物件の引渡しに偏重する予定であること等から通期予想に対する進捗率は低くなっておりますが、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。

表中の前第1四半期は2018年4月1日から2018年6月30日、当第1四半期は2019年4月1日から2019年6月30日までの期間です。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
売上高	1,743	1,865	123	9,200	20.3
営業利益	118	112	△6	820	13.7
経常利益	98	85	△13	710	11.9
親会社株主に帰属する 四半期純利益	54	38	△16	390	9.8

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
2020年3月期 売上高	1,865	—	—	—
2019年3月期 売上高	1,743	4,026	5,844	9,019
2020年3月期 営業利益	112	—	—	—
2019年3月期 営業利益	118	322	445	802

セグメント別では、管理事業、仲介事業、次世代・関連事業セグメントの3セグメントが増収増益、ウェルネス事業、ハンズ事業セグメントの2セグメントが増収減益、都市事業セグメントが減収増益、住宅事業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	当第1四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	1,743	1,865	123	9,200	20.3
都市	547	545	△1	2,558	21.3
住宅	131	99	△32	1,170	8.4
管理	377	423	46	1,926	21.9
仲介	213	267	54	1,218	21.9
ウェルネス	232	257	24	1,223	21.0
ハンズ	230	232	2	1,012	23.0
次世代・関連事業	70	99	29	402	24.6
全社・消去	△56	△56	0	△309	—

営業利益

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	118	112	△6	820	13.7
都市	106	118	12	500	23.6
住宅	1	△12	△13	75	—
管理	11	12	0	90	12.9
仲介	17	20	3	150	13.5
ウェルネス	4	△2	△7	72	—
ハンズ	3	1	△1	13	9.5
次世代・関連事業	△7	△4	4	△5	—
全社・消去	△17	△21	△4	△74	—

① 都市事業

売上高は545億円（対前第1四半期△0.3%）、営業利益は118億円（同+11.2%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の減少により減収となったものの、渋谷ソラスタ等の新規稼働物件の寄与や既存物件での賃貸収益の改善等により増益となりました。なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.2%と引き続き低水準を維持しております。オフィス市況は引き続き堅調に推移しており、下記の主な開業物件については、全物件でリーシングが完了しております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	547	545	△1	2,564	2,558
営業利益	106	118	12	499	500

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	91	100	8	368
賃貸（商業施設）	101	113	12	415
資産運用等	140	111	△29	899
住宅賃貸等	214	222	8	882

空室率（オフィスビル・商業施設）

2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	当第1四半期末
2.0%	0.5%	0.4%	0.2%

主な開業物件（2020年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
渋谷ソラスタ	オフィス	2019年3月	47千㎡
なんば元町一丁目プレイス	ホテル	2019年5月	5千㎡
キュープラザ池袋	商業・映画館	2019年7月	17千㎡
神保町北東急ビル	オフィス	2019年7月	11千㎡
渋谷フクラス	オフィス・商業	2019年10月（予定）	59千㎡
（仮称）浅草二丁目ホテル計画	ホテル	2020年3月（予定）	6千㎡

② 住宅事業

売上高は99億円（対前第1四半期△24.5%）、12億円の営業損失となりました。

前年同期に売上計上があった、下記売上高内訳の「その他」に含まれる一括売却の反動減等により減収減益となりました。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66%（同+9P）となり、通期予想に対して順調に推移しております。

なお、当第1四半期連結累計期間においては分譲マンションの新規竣工物件はなく、「ブランズ永田町」（東京都千代田区）等の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	通期予想
売上高	131	99	△32	1,214	1,170
営業利益	1	△12	△13	54	75

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	115戸	65	111戸	66	1	1,266戸	861
戸建	39戸	3	1戸	0	△3	111戸	22
その他	—	62	—	32	△30	—	331

供給販売戸数

	前第1四半期		当第1四半期		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	2019年3月期末	当第1四半期末
マンション	265戸	318戸	263戸	261戸	497戸	387戸
戸建	29戸	32戸	9戸	5戸	7戸	11戸

③ 管理事業

売上高は423億円（対前第1四半期+12.2%）、営業利益は12億円（同+2.1%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理ストック拡大による管理収益の増加に加え、ビル等の工事売上が増加したこと等により増収増益となりました。なお、当第1四半期連結会計期間より、戸建リフォーム工事が次世代・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。

なお、2019年6月末のマンション管理ストックは841千戸（うち総合管理戸数525千戸）と着実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	通期予想
売上高	377	423	46	1,739	1,926
営業利益	11	12	0	86	90

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	257	285	28	1,173
ビル等	119	138	18	566

期末管理物件数

	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	当第1四半期末
マンション(戸)	741,624	822,231	831,684	841,334
ビル(件)	1,483	1,500	1,540	1,550

④ 仲介事業

売上高は267億円（対前第1四半期+25.6%）、営業利益は20億円（同+16.1%）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は増加し、引き続き不動産流通市場が堅調に推移しております。なお、投資用一棟レジデンスや買取再販事業等の不動産販売での売上増加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	通期予想
売上高	213	267	54	1,189	1,218
営業利益	17	20	3	139	150

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	127	126	△1	577
販売受託	4	5	1	33
不動産販売	76	131	55	557
その他	6	5	△0	21

⑤ ウェルネス事業

売上高は257億円（対前第1四半期+10.3%）、2億円の営業損失となりました。

昨年開業したリゾート施設や都市型ホテル等の通期稼働により増収となったものの、下記売上高内訳の「販売」に含まれる別荘・会員権販売の反動減等により減益となりました。

なお、新規施設として2019年4月にシニア住宅の「クレールレジデンス横浜十日市場」（神奈川県横浜市）が開業いたしました。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	232	257	24	1,239	1,223
営業利益	4	△2	△7	79	72

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	
リゾート運営	80	87	7	413	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	43	47	4	179	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	18	24	5	79	
東急ステイ	31	38	7	133	(都市型ホテル)
福利厚生代行	26	26	△0	97	
販売	17	14	△4	262	
その他	17	21	4	76	

※当第1四半期連結会計期間より、「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しており、「前第1四半期」及び「前期」の数値も同様に組み替えております。

⑥ ハンズ事業

売上高は232億円（対前第1四半期+1.0%）、営業利益は1億円（同△55.3%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店が増収（同+0.6%）となったものの、新規店舗の開業費用等の増加により減益となりました。なお、新規店舗として2019年4月に海外4店舗目となる「東急ハンズジュエル店」（シンガポール）が開業したほか、6月にフランチャイズ形態の店舗として「東急ハンズ浦添西海岸店」（沖縄県浦添市）が開業いたしました。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	230	232	2	974	1,012
営業利益	3	1	△1	8	13

⑦ 次世代・関連事業

売上高は99億円（対前第1四半期+41.2%）、4億円の営業損失となりました。

インドネシアの分譲マンションである「BRANZ SIMATUPANG」と「BRANZ BSD」の計上等により増収増益となりました。なお、下記売上高内訳の「注文住宅」は、当第1四半期連結会計期間より戸建リフォーム工事を管理事業セグメントに移管したため、前期までの「リフォーム・注文住宅」から名称を変更しております。

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期	通期予想
売上高	70	99	29	416	402
営業利益	△7	△4	4	9	△5

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期	当第1四半期	比較	前期
海外事業等	2	56	54	93
注文住宅	41	21	△19	194
造園建設	27	21	△6	130

(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、資産の部では開発中のプロジェクトの進捗により固定資産が増加したこと等から前連結会計年度末と比較し合計37億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前連結会計年度末より合計39億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) 2019年3月期末	2020年3月期末 予想
総資産	22,291	24,090	24,052	
総負債	17,548	18,405	18,366	
純資産	4,743	5,685	5,687	
うち自己資本	4,672	5,605	5,614	
自己資本比率	21.0%	23.3%	23.3%	
期末有利子負債	13,016	13,648	12,898	13,800
DEレシオ	2.8倍	2.4倍	2.3倍	2.3倍

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (2019年4月1日～2020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	9,200	820	710	390

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54円24銭

2019年5月10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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,091	87,358
受取手形及び売掛金	33,766	25,608
有価証券	17,480	24,106
商品	12,107	12,371
販売用不動産	229,459	229,552
仕掛販売用不動産	331,980	376,809
未成工事支出金	6,564	7,098
貯蔵品	791	818
その他	55,585	60,169
貸倒引当金	△88	△87
流動資産合計	872,740	823,807
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	413,188	440,380
減価償却累計額	△190,587	△193,877
建物及び構築物(純額)	222,601	246,503
土地	722,691	725,609
建設仮勘定	129,299	151,175
その他	75,660	77,070
減価償却累計額	△44,051	△45,329
その他(純額)	31,608	31,741
有形固定資産合計	1,106,201	1,155,029
無形固定資産		
のれん	77,131	75,776
その他	36,162	36,079
無形固定資産合計	113,294	111,856
投資その他の資産		
投資有価証券	180,720	185,712
敷金及び保証金	89,310	89,272
その他	42,986	43,345
貸倒引当金	△359	△348
投資その他の資産合計	312,657	317,981
固定資産合計	1,532,153	1,584,868
繰延資産		
株式交付費	355	320
繰延資産合計	355	320
資産合計	2,405,249	2,408,996

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	45,765	25,330
短期借入金	163,275	158,450
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	—	69,000
未払法人税等	14,179	5,785
引当金	15,846	10,122
その他	176,683	136,460
流動負債合計	435,750	425,149
固定負債		
社債	185,825	185,825
長期借入金	920,707	931,520
長期預り敷金保証金	197,598	201,362
退職給付に係る負債	29,262	29,169
引当金	76	78
その他	67,331	67,383
固定負債合計	1,400,801	1,415,339
負債合計	1,836,551	1,840,489
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,675	166,678
利益剰余金	298,411	296,463
自己株式	△367	△367
株主資本合計	542,281	540,336
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,183	15,728
繰延ヘッジ損益	△1,066	△821
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	△1,304	△1,125
退職給付に係る調整累計額	△1,754	△1,672
その他の包括利益累計額合計	19,124	20,176
非支配株主持分	7,292	7,994
純資産合計	568,698	568,506
負債純資産合計	2,405,249	2,408,996

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
営業収益	174,290	186,541
営業原価	136,976	147,647
営業総利益	37,314	38,894
販売費及び一般管理費	25,522	27,668
営業利益	11,791	11,226
営業外収益		
受取利息	27	35
受取配当金	126	108
持分法による投資利益	90	50
その他	144	131
営業外収益合計	389	325
営業外費用		
支払利息	2,124	2,523
その他	277	557
営業外費用合計	2,402	3,080
経常利益	9,778	8,471
税金等調整前四半期純利益	9,778	8,471
法人税等	4,685	4,782
四半期純利益	5,093	3,688
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△312	△120
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,405	3,808

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	5,093	3,688
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,116	545
繰延ヘッジ損益	△153	225
為替換算調整勘定	197	183
退職給付に係る調整額	134	82
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,133	△5
その他の包括利益合計	△1,838	1,032
四半期包括利益	3,254	4,720
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,608	4,860
非支配株主に係る四半期包括利益	△353	△140

(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2018年4月1日至2018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	54,081	13,062	34,397	20,905	23,091	22,667	6,085	—	174,290
セグメント間の内部 売上高又は振替高	576	26	3,274	348	155	339	917	△5,637	—
計	54,658	13,088	37,671	21,254	23,246	23,006	7,002	△5,637	174,290
セグメント利益 (△損失)	10,591	88	1,133	1,738	418	265	△723	△1,722	11,791

(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	22
のれんの償却額	△622
全社費用 ※	△1,123
合計	△1,722

※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 2019年4月1日 至 2019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	53,559	9,857	39,077	26,317	25,492	22,904	9,331	—	186,541
セグメント間の内部 売上高又は振替高	954	26	3,193	375	160	323	556	△5,589	—
計	54,514	9,883	42,271	26,692	25,652	23,227	9,887	△5,589	186,541
セグメント利益 (△損失)	11,778	△1,165	1,157	2,019	△238	118	△367	△2,077	11,226

(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	△9
のれんの償却額	△622
全社費用 ※	△1,445
合計	△2,077

※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。