

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年11月4日

上場取引所 東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 財務部長
四半期報告書提出予定日 平成20年11月5日

(氏名) 三ツ村 正規
(氏名) 塚本 雅一
配当支払開始予定日

TEL 03-6811-6424
平成20年12月5日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	％
21年3月期第2四半期	68,372	—	18,146	—	15,384	—	9,713	—
20年3月期第2四半期	56,604	1.6	11,056	△3.6	9,970	△6.0	5,985	△4.1

	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
21年3月期第2四半期	2,951.20	—
20年3月期第2四半期	1,818.79	—

(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
21年3月期第2四半期	904,122	185,249	15.9	43,684.55
20年3月期	900,325	177,969	15.1	41,442.57

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 143,774百万円 20年3月期 136,395百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
(基準日)	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	500.00	—	700.00	1,200.00
21年3月期	—	600.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	600.00	1,200.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(％表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		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	146,000	5.6	31,000	7.9	25,000	△4.6	15,500	5.0	4,709.53

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

- (1) 期中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
新規 — 社(社名)) 除外 — 社(社名))
- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
詳細は7ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(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等の変更)に記載されるもの)
① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無
詳細は7ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (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) 21年3月期第2四半期 3,291,200株 20年3月期 3,291,200株
② 期末自己株式数 21年3月期第2四半期 —株 20年3月期 —株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 3,291,200株 20年3月期第2四半期 3,291,200株

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであり、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。上記に関する事項は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

定性的情報・財務諸表等

注) 経営成績に関する定性的情報において、前年同四半期の金額及び前年同四半期に対する増減は参考として記載しております。

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期(6ヶ月)におけるわが国経済は、景気は弱まっており、企業収益は減少し、設備投資にも弱い動きがみられました。また、雇用情勢は厳しい状況が続いており、個人消費はおおむね横ばいとなりました。先行きについても、このような状況が当面続くものと思われませんが、世界経済が減速する中で、アメリカ・欧州における金融危機の深刻化、株式・為替市場の大幅な変動などから、景気の下振れリスクが更に高まっております。また、平成20年の基準地価は、投資環境の変化や景気の減速等を背景として、地方圏においては地価の下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続しており、都心部においても地価の上昇基調の鈍化が顕著となるなど、総じて地価の持ち直し傾向に陰りが見られました。

賃貸オフィス市場においては、東京都心5区のオフィスビルでは、平均空室率は4%台に上昇し、平均賃料の上昇傾向が弱まっております。また、地方圏における平均空室率は、上昇あるいは高止まりといった傾向が見られております。マンション分譲市場においては需要の低迷が続いており、引き続きマンション販売在庫数が高い水準にあり、新規の供給も減少しております。

こうした事業環境にはあるものの、当第2四半期(6ヶ月)における経営成績は増収・増益となりました。不動産賃貸事業及び分譲事業の増収・増益等により、営業収益は68,372百万円(前年同期比11,767百万円増)、営業利益は18,146百万円(前年同期比7,090百万円増)となりました。また、営業外収益における持分法による投資利益の減及び負ののれんの償却に伴う増収、ならびに営業外費用における支払利息の増等により、経常利益は15,384百万円(前年同期比5,414百万円増)となり、四半期純利益は9,713百万円(前年同期比3,727百万円増)となりました。

当第2四半期(6ヶ月)の事業の種類別セグメントごとの営業収益の状況は、次のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んだ数値を記載しております。

事業の種類別セグメントの名称	前第2四半期	当第2四半期
不動産賃貸事業(百万円)	44,248	49,756
分譲事業(百万円)	7,990	13,944
その他の事業(百万円)	6,168	6,995
消去(百万円)	△1,803	△2,323
合計(百万円)	56,604	68,372

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの収益にはセグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

2. 「消去」は、各事業区分間において重複している内部営業収益、または振替高を指しております。

(1) 不動産賃貸事業

当第2四半期(6ヶ月)における不動産賃貸事業につきましては、平成20年3月に実施したユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化の影響、平成20年3月期に取得した新規物件の賃料収入、ならびにアーバンネット大手町ビル(東京都千代田区)や大手町ファーストスクエア(東京都千代田区)等の東京都心部を中心とした既存物件の賃料改定等による増収等により、前年同期に対して増収・増益となりました。

また、当社グループの保有するオフィスビル等の空室率については、前四半期においては、東京都心5区では、平成20年3月末の0.5%から、平成20年6月末には1.1%と上昇しましたが、全国ベースでみると、平成20年3月末の4.2%から、平成20年6月末には2.3%と低下するなど、低い水準で推移しました。当第2四半期においては、主にはグランパーク(東京都港区)におけるテナント入れ替えによる一時的な空室増により、東京都心5区では、平成20年6月末の1.1%から、平成20年9月末は8.7%に上昇し、全国ベースでは、平成20年6月末の2.3%から、平成20年9月末は4.8%と上昇しました。

一方、新規ビルの開発事業については、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業(第一次再開発事業)、京都四条烏丸における開発プロジェクト、および大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト等が進行中であります。大阪駅北地区先行開発区域プロジェクトにつきましては、新築工事着工は2009年度下期、同竣工は2012年度下期を予定しております。なお、当第2四半期(6ヶ月)において新たに竣工したビルはありません。

以上の結果、不動産賃貸事業における当第2四半期（6ヶ月）の営業収益は、49,756百万円（前年同期比5,507百万円増）、営業費用は、31,408百万円（前年同期比658百万円減）、営業利益は18,347百万円（前年同期比6,166百万円増）となり、営業利益率は、前年同期（6ヶ月）の27.5%から、当第2四半期（6ヶ月）は36.9%と改善しました。

不動産賃貸事業における用途別の営業収益等の状況については以下のとおりであります。なお、各数値については連結の数値を記載しております。

区分		前第2四半期	当第2四半期
オフィス・商業	収益	40,577百万円	45,701百万円
	貸付可能面積	1,074,533㎡ （うち、転貸 60,069㎡）	1,142,972㎡ （うち、転貸 19,273㎡）
住宅・その他	収益	3,670百万円	4,054百万円
収益合計		44,248百万円	49,756百万円

- （注） 1. 貸付可能面積は、9月30日現在の数値であります。
2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれません。

また、当社グループの空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	平成19年9月	平成19年12月	平成20年3月	平成20年6月	平成20年9月
都心5区	0.5%	0.8%	0.5%	1.1%	8.7%
全国	1.4%	4.1%	4.2%	2.3%	4.8%

- （注） 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。
2. 平成20年9月の空室率の上昇は、グランパーク（東京都港区）の大口テナント退去による影響であり、空室となった面積のうち既に契約済の面積を考慮すると、都心5区の空室率は1.6%、全国の空室率は2.3%であります。

(2) 分譲事業

当第2四半期（6ヶ月）における分譲事業のうち、マンション分譲については、主に当第2四半期竣工のウェリスシティ大森タワー（東京都大田区）、ウェリス南船橋（千葉県船橋市）等の引渡しを行い、合計で245戸のマンションの引渡しを行いました。また、新たにウェリス八尾本町（大阪府八尾市）、Capa-City（キャパシティ）（愛知県名古屋市）等の販売を開始しました。戸建分譲についてはザ・シーズンズ高槻（大阪府高槻市）の引渡しを行い、宅地分譲についてはウェリスパーク新宮 杜の宮（福岡県糟屋郡）の引渡しを行いました。

以上の結果、分譲事業における当第2四半期（6ヶ月）の営業収益は、13,944百万円（前年同期比5,953百万円増）、営業費用は、12,213百万円（前年同期比4,666百万円増）、営業利益は1,731百万円（前年同期比1,287百万円増）となり、増収・増益となりました。営業利益率は、前年同期（6ヶ月）の5.6%から、当第2四半期（6ヶ月）は12.4%と改善しました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益状況は以下のとおりであります。

区分		前第2四半期		当第2四半期	
		戸数・区画数	収益（百万円）	戸数・区画数	収益（百万円）
マンション					
引渡戸数	首都圏	1	75	208	10,118
	その他の地域	90	3,969	37	2,087
完成在庫		17	—	143	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	164	3,474	—	0
	その他の地域	8	471	97	1,738
完成在庫		3	—	126	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	165	3,549	208	10,118
	その他の地域	98	4,441	134	3,826
完成在庫		20	—	269	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	7,990	—	13,944

- (注) 1. 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示しております。
2. 完成在庫は9月30日現在の数値であります。なお、マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期には1戸、当第2四半期には10戸含まれており、また、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、当第2四半期には109戸含まれております。
3. 前第2四半期における宅地分譲等の引渡数のうち、2件（362百万円）は土地の一括売却によるものです。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指しております。

(3) その他の事業

その他の事業における当第2四半期（6ヶ月）の営業収益は6,995百万円（前年同期比826百万円増）、営業費用は6,550百万円（前年同期比834百万円増）、営業利益は445百万円（前年同期比7百万円減）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(1) 連結貸借対照表の状況

当第2四半期末において資産及び純資産は前連結会計年度末に比べ増加し、負債は前連結会計年度末に比べ減少しました。

(資産の状況)

資産の部は904,122百万円（前期末比3,796百万円増）となりました。

流動資産は157,059百万円（前期末比7,021百万円増）となりました。これは、たな卸資産の増加15,434百万円、受取手形及び営業未収入金の減少2,645百万円等によるものであります。

固定資産は747,062百万円（前期末比3,225百万円減）となりました。これは、減価償却累計額の増加等に伴う建物及び構造物の減少（10,859百万円）や土地の増加（6,324百万円）等に伴う有形固定資産の減少3,829百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は718,873百万円（前期末比3,483百万円減）となりました。

流動負債は108,101百万円（前期末比19,305百万円減）となりました。これは、営業未払金の減少23,783百万円等によるものであります。

固定負債は610,771百万円（前期末比15,821百万円増）となりました。これは、社債の増加19,177百万円等によるものであります。

なお、当第2四半期末における有利子負債は、475,511百万円（前期末比23,662百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は185,249百万円（前期末比7,280百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加7,409百万円等によるものであります。

(2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第2四半期末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ6,914百万円減少し、8,186百万円となりました。なお、当第2四半期におけるフリー・キャッシュ・フローは前年同期より26,801百万円増加し、27,160百万円のマイナスとなりました。

（注）フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりであります。

「フリー・キャッシュ・フロー＝（営業活動によるキャッシュ・フロー）＋（投資活動によるキャッシュ・フロー）」

当第2四半期（6ヶ月）における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、13,992百万円（前年同期比416百万円減）の支出となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益16,603百万円、減価償却費12,390百万円等の資金の増加に対し、仕入債務の減少23,783百万円、たな卸資産の増加14,053百万円、法人税等の支払額7,309百万円等による資金の減少があったこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は13,167百万円（前期末比26,385百万円減）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出16,316百万円等による資金の減少に対し、有形固定資産の売却による収入3,825百万円等による資金の増加があったこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は、20,245百万円（前期末比34,906百万円減）となりました。これは主に、社債償還及び借入金返済のための社債の発行による収入22,897百万円、運転資金や投資等の資金需要に対する短期借入金の増加16,686百万円、長期借入れによる収入11,500百万円等による資金の増加に対して、長期借入金の返済16,650百万円、コマーシャルペーパーの償還10,000百万円、配当金の支払い2,303百万円等による資金の減少があったことによるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期（6ヶ月）における業績は、前年同期に対して増収・増益となりましたが、日本の不動産市場ではマンション市況が低迷し、当社の事業についても、分譲マンションの販売が長期化した影響による完成在庫の増加や販売関係諸経費の上昇が生じており、営業利益の下振れリスクが高まっております。また、オフィス市場においても平均空室率が上昇傾向に転じるなど、先行き不透明感が高まっております。今後、日本の景気後退が進んだ場合には企業収益や個人消費の動向に影響し、収益の下振れリスクは更に高まるものと予想されます。

このような当社グループを取り巻く経営環境の変化を踏まえ、平成20年5月8日に発表いたしました平成21年3月期の業績予想を変更することといたしました。あわせて、投資環境の変化により将来の開発に向けた不動産の取得機会が増加していることから、投資等の計画についても、800億円へと見直すことといたしました。

なお、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」における2010年度（平成23年3月期）の財務目標について変更はありません。

平成21年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成21年3月期 連結業績の見通し（通期）

項目	前回発表予想	今回修正予想	増減額	増減率
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	147,000	146,000	△1,000	△0.7
営業利益	34,500	31,000	△3,500	△10.1
経常利益	28,500	25,000	△3,500	△12.3
当期純利益	15,000	15,500	500	3.3

平成21年3月期 連結セグメント業績の見通し（通期）

項目	前回発表予想	今回修正予想	増減額	増減率
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	147,000	146,000	△1,000	△0.7
不動産賃貸事業	100,000	100,000	—	—
分譲事業	36,700	34,700	△2,000	△5.4
その他事業	14,300	16,100	1,800	12.6
消去	△4,000	△4,800	△800	20.0
営業利益	34,500	31,000	△3,500	△10.1
不動産賃貸事業	35,100	33,900	△1,200	△3.4
分譲事業	3,800	1,400	△2,400	△63.2
その他事業	800	1,000	200	25.0
消去または全社	△5,200	△5,300	△100	1.9

不動産賃貸事業につきましては、当第2四半期（6ヶ月）の業績は概ね順調に推移しておりますが、今後の見通しについては、景気後退による企業収益の動向や雇用情勢等の変化が企業のオフィス需要に与える影響等に引き続き留意していく必要があります。

分譲事業につきましては、当第2四半期（6ヶ月）の業績は前年同期に対して増収・増益となりましたが、マンション市況の低迷による販売の長期化や完成在庫の増加などの影響が出ております。今後の見通しについては、引き続き、「団塊ジュニア」や「団塊ジュニアネクスト」、ならびに買換えを希望するシニア層の潜在的需要を喚起するとともに、竣工済み物件の早期引渡しに努めてまいります。また、マンション分譲市場全体における販売在庫の増加による需給バランスの変化や、建築コストの上昇による営業利益の下振れリスクに一層留意していく必要があります。

また、不動産賃貸事業の成長に向けた積極的な取り組みとして、投資等の計画を当初計画の400億円から800億円に増額修正する一方で、財務の健全性維持・資産ポートフォリオの改善を考慮し、資産の組換えを実施する考えであります。

注）本項における将来に関する事項は、発表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。

4. その他

- (1) 期中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）

該当事項はありません。

- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

簡便な会計処理

- ① たな卸資産の評価方法

四半期連結会計期間末におけるたな卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積もり、簿価切下げを行なう方法を適用しております。

- ② 法人税ならびに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目及び税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められる場合に、前連結会計年度末において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法により算定しております。

- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 四半期財務諸表に関する会計基準の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

- ② 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

これにより、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ514百万円減少しております。

5. 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2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,301	9,577
受取手形及び営業未収入金	3,363	6,009
販売用不動産	5,375	4,001
仕掛不動産	132,537	118,514
未成工事支出金	121	79
貯蔵品	30	37
商品	0	0
原材料	29	27
繰延税金資産	1,248	1,172
その他	4,050	10,617
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	157,059	150,037
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	687,233	690,561
減価償却累計額	△328,941	△321,408
建物及び構築物（純額）	358,292	369,152
機械装置及び運搬具	13,876	13,798
減価償却累計額	△10,951	△10,726
機械装置及び運搬具（純額）	2,924	3,072
土地	339,508	333,183
リース資産	878	870
減価償却累計額	△584	△540
リース資産（純額）	294	330
建設仮勘定	1,060	246
その他	13,869	13,702
減価償却累計額	△10,408	△10,317
その他（純額）	3,460	3,384
有形固定資産合計	705,541	709,370
無形固定資産	2,304	1,817
投資その他の資産		
投資有価証券	15,157	14,637
長期前払費用	19,226	19,630
その他	4,527	4,739
貸倒引当金	△3	△5
繰延税金資産	309	97
投資その他の資産合計	39,217	39,099
固定資産合計	747,062	750,287
資産合計	904,122	900,325

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	4,355	28,139
短期借入金	16,686	—
リース債務	192	195
1年内返済予定の長期借入金	41,079	45,190
1年内償還予定の社債	14,561	11,611
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
未払法人税等	5,395	7,439
その他	25,830	24,830
流動負債合計	108,101	127,406
固定負債		
社債	107,740	88,563
長期借入金	295,443	296,482
リース債務	310	364
繰延税金負債	57,799	56,973
退職給付引当金	5,296	4,984
役員退職慰労引当金	57	45
受入敷金保証金	106,415	108,792
負ののれん	37,566	38,530
その他	140	212
固定負債合計	610,771	594,949
負債合計	718,873	722,356
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	60,801	53,392
株主資本合計	143,671	136,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	103	133
評価・換算差額等合計	103	133
少数株主持分	41,474	41,573
純資産合計	185,249	177,969
負債純資産合計	904,122	900,325

(2) 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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益	68,372
営業原価	43,967
営業総利益	24,404
販売費及び一般管理費	6,258
営業利益	18,146
営業外収益	
受取利息	42
受取配当金	36
受取分担金	85
負ののれん償却額	963
持分法による投資利益	52
その他	57
営業外収益合計	1,236
営業外費用	
支払利息	3,762
その他	236
営業外費用合計	3,998
経常利益	15,384
特別利益	
固定資産売却益	2,081
その他	0
特別利益合計	2,082
特別損失	
固定資産除却損	863
特別損失合計	863
税金等調整前四半期純利益	16,603
法人税等	6,046
少数株主利益	844
四半期純利益	9,713

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
営業収益	38,621
営業原価	25,850
営業総利益	12,770
販売費及び一般管理費	3,498
営業利益	9,271
営業外収益	
受取利息	23
負ののれん償却額	481
持分法による投資利益	0
その他	24
営業外収益合計	529
営業外費用	
支払利息	1,915
その他	130
営業外費用合計	2,045
経常利益	7,755
特別利益	
固定資産売却益	1,887
特別利益合計	1,887
特別損失	
固定資産除却損	544
特別損失合計	544
税金等調整前四半期純利益	9,098
法人税等	3,355
少数株主利益	412
四半期純利益	5,330

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20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	16,603
減価償却費	12,390
負ののれん償却額	△963
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1
受取利息及び受取配当金	△78
支払利息	3,762
持分法による投資損益(△は益)	△52
固定資産売却損益(△は益)	△2,081
固定資産除却損	863
売上債権の増減額(△は増加)	2,645
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,053
仕入債務の増減額(△は減少)	△23,783
受入敷金保証金の増減額(△は減少)	3,289
その他	△1,587
小計	△3,046
利息及び配当金の受取額	115
利息の支払額	△3,752
法人税等の支払額	△7,309
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,992
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△16,316
有形固定資産の売却による収入	3,825
投資有価証券の取得による支出	△203
その他	△473
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,167
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)	16,686
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	△10,000
長期借入れによる収入	11,500
長期借入金の返済による支出	△16,650
社債の発行による収入	22,897
社債の償還による支出	△805
長期未払金の返済による支出	△21
配当金の支払額	△2,303
少数株主への配当金の支払額	△942
その他	△113
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,245
現金及び現金同等物に係る換算差額	0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△6,914
現金及び現金同等物の期首残高	15,101
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,186

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

- （４）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

- （５）セグメント情報
〔事業の種類別セグメント情報〕

当第２四半期連結会計期間（自平成20年７月１日 至平成20年９月30日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	24,924	10,425	3,271	38,621	—	38,621
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	282	—	1,046	1,329	(1,329)	—
計	25,207	10,425	4,318	39,950	(1,329)	38,621
営業利益	9,107	1,248	347	10,703	(1,432)	9,271

当第２四半期連結累計期間（自平成20年４月１日 至平成20年９月30日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	49,418	13,944	5,009	68,372	—	68,372
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	337	—	1,985	2,323	(2,323)	—
計	49,756	13,944	6,995	70,696	(2,323)	68,372
営業利益	18,347	1,731	445	20,523	(2,377)	18,146

（注）１．事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

２．各区分に属する主要な製品

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物（マンション・戸建）の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

３．会計処理の方法の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、第１四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号 平成18年７月５日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「分譲事業」について、営業利益が514百万円減少しております。

(6) 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。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 中間連結損益計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
区分		金額 (百万円)	百分比 (%)
I	営業収益	56,604	100.0
II	営業原価	40,208	71.0
	営業総利益	16,396	29.0
III	販売費及び一般管理費	5,340	9.5
	営業利益	11,056	19.5
IV	営業外収益		
	1. 受取利息	3	
	2. 受取配当金	20	
	3. 受取分担金	4	
	4. 固定資産受贈益	0	
	5. 持分法による投資利益	1,144	
	6. その他	95	
	営業外収益計	1,268	2.3
V	営業外費用		
	1. 支払利息	2,332	
	2. その他	21	
	営業外費用計	2,353	4.2
	経常利益	9,970	17.6
VI	特別利益		
	1. 固定資産売却益	76	
	2. 厚生年金基金代行返上益	664	
	特別利益計	740	1.3
VII	特別損失		
	1. 固定資産除却損	629	
	特別損失計	629	1.1
	税金等調整前中間純利益	10,081	17.8
	法人税、住民税及び事業税	5,803	10.2
	法人税等調整額	△1,714	△3.0
	少数株主利益	7	0.0
	中間純利益	5,985	10.6

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	10,081
減価償却費	11,402
貸倒引当金の増減額(減少:△)	1
退職給付引当金の増減額(減少:△)	△126
受取利息及び受取配当金	△24
支払利息	2,332
持分法による投資利益	△1,144
固定資産売却益	△76
固定資産除却損	629
売上債権の増減額(増加:△)	4,513
社債発行費償却額	—
たな卸資産の増減額(増加:△)	△21,656
仕入債務の増減額(減少:△)	△18,563
受入敷金保証金の増減額(減少:△)	2,679
役員賞与の支払額	—
その他	893
小計	△9,055
利息及び配当金の受取額	1,134
利息の支払額	△2,264
法人税等の支払額	△4,222
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,408
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△42,866
有形固定資産の売却による収入	4,191
投資有価証券の取得による支出	△2,909
投資有価証券の売却による収入	—
投資有価証券の払戻による収入	2,335
その他	△304
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,552

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
Ⅲ 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 (減少: △)	△7,748
コマーシャルペーパーの純増減額(減少: △)	10,000
長期借入れによる収入	65,000
長期借入金の返済による支出	△3,154
社債の発行による収入	—
社債の償還による支出	△7,300
配当金の支払額	△1,645
少数株主への配当金の支払額	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,151
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)	1,190
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	2,255
Ⅵ 現金及び現金同等物の中間期末残高	3,445

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	44,145	7,990	4,468	56,604	—	56,604
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	103	—	1,700	1,803	(1,803)	—
計	44,248	7,990	6,168	58,408	(1,803)	56,604
営業費用	32,067	7,547	5,716	45,331	217	45,548
営業利益	12,180	443	452	13,077	(2,020)	11,056

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各事業の主要な内容

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物（マンション・戸建）の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用は2,020百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

4. 当中間連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。この変更に伴い、前中間連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業費用が16百万円増加、営業利益が同額減少しております。

6. その他の情報

該当事項はありません。