

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年11月5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

(氏名) 三ツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 財務部長

(氏名) 塚本 雅一

TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成21年11月6日

配当支払開始予定日

平成21年12月4日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第2四半期	67,631	△1.1	3,865	△78.7	761	△95.0	△6,187	—
21年3月期第2四半期	68,372	—	18,146	—	15,384	—	9,713	—

	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
22年3月期第2四半期	△1,880.04	—
21年3月期第2四半期	2,951.20	—

(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
22年3月期第2四半期	922,219	175,309	15.2	42,521.91
21年3月期	936,650	183,593	15.8	45,014.04

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 139,948百万円 21年3月期 148,150百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00
22年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00
22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22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	150,000	4.0	14,500	△42.6	8,000	△59.0	5,000	△68.7	1,519.20

(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)
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 有
詳細は9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9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) 22年3月期第2四半期 3,291,200株 21年3月期 3,291,200株

② 期末自己株式数 22年3月期第2四半期 ―株 21年3月期 ―株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第2四半期 3,291,200株 21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

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、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仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、7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。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出や生産並びに個人消費等において持ち直しの動きが見られるものの、その一方で失業率が高水準にあるなど、景気は依然として厳しい状況となりました。先行きについては、雇用情勢が悪化傾向で推移するなど、当面は厳しい状況が続くものと想定しておりますが、海外経済の改善などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことも期待されております。なお、平成21年の基準地価は、全国平均で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で下落幅が拡大するなど、不動産市況の厳しさを反映した結果となりました。

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、平均空室率の上昇が緩やかになったものの、平均空室率は7%台と引き続き高い水準にあります。また、賃料相場の弱含みが鮮明となり、事業者間の競争は厳しさを増しております。マンション分譲市場においては、在庫調整が進んだものの、市況の回復までには至っておりません。

こうした事業環境の中、当第2四半期連結累計期間における経営成績は減収減益となりました。不動産賃貸事業及び分譲事業の減収等により、営業収益は67,631百万円（前年同期比741百万円減、1.1%減）となり、営業収益の減少ならびに分譲事業においてたな卸資産の評価損を営業原価に計上したことによる営業費用の増加等により、営業利益は3,865百万円（前年同期比14,281百万円減、78.7%減）となりました。営業利益の減少に加えて、営業外費用における支払利息の増等により、経常利益は761百万円（前年同期比14,623百万円減、95.0%減）となりました。

厳しい事業環境のもと、当期の課税所得が減少する見込みとなったことから、当第2四半期連結累計期間において、スケジュールリング不能な（税務上の損金算入時期が明確でない）将来減算一時差異について繰延税金資産を取崩すこととし、これによる法人税等の増加影響は5,051百万円となりました。

以上の結果、四半期純損失は6,187百万円（前年同期は9,713百万円の四半期純利益）となりました。

当第2四半期連結累計期間の事業の種類別セグメントごとの営業収益の状況は以下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2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
不動産賃貸事業（百万円）	49,756	49,650
分譲事業（百万円）	13,944	13,538
その他の事業（百万円）	6,995	6,850
消去（百万円）	△2,323	△2,407
合計（百万円）	68,372	67,631

(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又は振替高を指しております。

(1) 不動産賃貸事業

当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業については、当第2四半期連結累計期間に竣工した物件やトレードピア淀屋橋（大阪府大阪市）等の平成21年3月期に取得した新規取得物件の賃料収入等があったものの、平成21年3月期に実施した物件売却の影響等により前年同期に対して減収となり、加えて、新規物件の竣工に伴う費用の計上等により営業費用が増加したこと等により前年同期に対して減益となりました。

また、当社グループの保有するオフィスの平均空室率については、市場に対しては低い水準で推移しているものの、新規物件の竣工の影響等により空室が増加したことから上昇傾向にあり、平成21年9月末は、東京都心5区では4.9%、全国ベースでみると5.0%となりました。

一方、新規ビルの開発事業については、（仮称）四条烏丸ビル（京都府京都市）、大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト、芝浦水再生センター上部利用事業（東京都港区）、（仮称）内神田三丁目ビル（東京都千代田区）等が進行中であります。なお、当第2四半期連結累計期間においては、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）、アーバンネット勾当台ビル（宮城県仙台市）、アーバンネット定禅寺ビル（宮城県仙台市）が竣工いたしました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業の営業収益は49,650百万円（前年同期比105百万

円減、0.2%減）、営業費用は32,870百万円（前年同期比1,461百万円増、4.7%増）、営業利益は16,779百万円（前年同期比1,567百万円減、8.5%減）となり、営業利益率は前年同期の36.9%から、当第2四半期連結累計期間は33.8%となりました。

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2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
オフィス・商業	収益	45,701百万円	45,938百万円
	貸付可能面積	1,142,972㎡ (うち、転貸 19,273㎡)	1,175,664㎡ (うち、転貸 21,374㎡)
住宅・その他	収益	4,054百万円	3,711百万円
収益合計		49,756百万円	49,650百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月末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、当社の空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	平成20年9月	平成20年12月	平成21年3月	平成21年6月	平成21年9月
都心5区	8.7%	3.1%	2.8%	4.8%	4.9%
全国	4.8%	3.2%	3.1%	4.4%	5.0%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指しております。

(2) 分譲事業

当第2四半期連結累計期間における分譲事業のうち、マンション分譲事業については、当第2四半期連結累計期間に竣工したメゾングランツーウェリス北安東（静岡県静岡市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め合計で243戸のマンションの引渡しを行いました。また、新たにウェリス上甲子園（兵庫県西宮市）等の販売を開始いたしました。なお、宅地分譲についてウェリスパーク阿倉川（三重県四日市市）等の引渡しを行いました。

当第2四半期連結累計期間は、土地売却等による収益を計上しましたが、前年同期に対してマンション販売単価が低かったこと等により、営業収益は前年同期に対して減収となりました。また、分譲マンション市況の回復の遅れと地価の下落といった昨今の事業環境から、将来開発予定の分譲マンションプロジェクトの用地を中心とするたな卸資産の収益性の回復の見通しが難しいとの認識に至り、当第2四半期連結会計期間において、たな卸資産の評価損10,849百万円を営業原価に計上したこと等により、前年同期に対して減益となりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における分譲事業の営業収益は13,538百万円（前年同期比406百万円減、2.9%減）、営業費用は24,287百万円（前年同期比12,073百万円増、98.9%増）、営業損失は10,749百万円（前年同期は1,731百万円の営業利益）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は以下のとおりであります。

区分		前第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)		当第２四半期連結累計期間 (自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日)	
		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	208	10,118	144	3,834
	その他の地域	37	2,087	98	3,458
完成在庫		143	—	444	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	—	0	1	2,003
	その他の地域	97	1,738	159	4,242
完成在庫		126	—	56	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	208	10,118	145	5,837
	その他の地域	134	3,826	257	7,700
完成在庫		269	—	500	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	13,944	—	13,538

(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で表示しております。

２．完成在庫は9月末日時点の数値であります。前第２四半期連結累計期間のマンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が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、109戸含まれております。また、当第２四半期連結累計期間のマンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が145戸含まれており、また、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、33戸含まれております。

３．当第２四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、40件（4,722百万円）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

当第２四半期連結累計期間におけるその他の事業の営業収益は6,850百万円（前年同期比144百万円減、2.1%減）、営業利益は574百万円（前年同期比129百万円増、29.0%増）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2四半期連結累計期間末において、資産、負債及び純資産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922,219百万円（前連結会計年度末比14,431百万円減）となりました。

流動資産は120,846百万円（前連結会計年度末比27,601百万円減）となりました。これは主には、たな卸資産の減少30,816百万円等によるものであります。

固定資産は801,372百万円（前連結会計年度末比13,169百万円増）となりました。これは主には、土地の増加17,233百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は746,909百万円（前連結会計年度末比6,147百万円減）となりました。

流動負債は91,159百万円（前連結会計年度末比25,612百万円減）となりました。これは、短期借入金の減少13,798百万円、コマーシャル・ペーパーの減少9,994百万円等によるものであります。

固定負債は655,749百万円（前連結会計年度末比19,464百万円増）となりました。これは、社債の増加9,937百万円、繰延税金負債（固定）の増加5,623百万円、長期借入金の増加3,080百万円等によるものであります。

なお、当第2四半期連結累計期間において、繰延税金資産（固定）の取崩し5,051百万円をいたしました。連結貸借対照表上では、繰延税金資産（固定）と繰延税金負債（固定）は相殺表示しているため、本件による影響は、繰延税金負債（固定）の増加として反映されております。

また、当第2四半期連結累計期間末において、有利子負債は511,976百万円（前連結会計年度末比9,094百万円減）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は175,309百万円（前連結会計年度末比8,283百万円減）となりました。これは、利益剰余金の減少8,162百万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2四半期連結累計期間末において、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1,442百万円増加し、10,134百万円となりました。なお、当第2四半期連結累計期間におけるフリー・キャッシュ・フローは前年同期より40,564百万円増加し、13,404百万円のプラスとなりました。

（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2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下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、前年同期より37,783百万円増加し、23,790百万円の増加となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益369百万円、減価償却費12,597百万円、たな卸資産の減少14,134百万円、売上債権の減少374百万円等による資金の増加に対し、仕入債務の減少2,698百万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。

(投資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・フローは、前年同期より2,781百万円増加し、10,386百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得10,875百万円等による資金の減少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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より32,207百万円減少し、11,961百万円の減少となりました。これは主に、長期借入による収入20,000百万円、社債の発行による収入10,966百万円等による資金の増加に対して、短期借入金の減少13,798百万円、長期借入金の返済12,539百万円、コマーシャル・ペーパーの減少9,994百万円、社債の償還3,755百万円、配当金の支払い1,974百万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

日本経済は景気の持ち直しが期待されておりますが、オフィス賃貸市況は空室率の上昇や値下げ圧力が強まり、また、分譲マンション市況においても、本格的な回復までに至っていない状況にあり、不動産市場は当面厳しい状況が続くと想定しております。このような事業環境や最近の業績の動向等を踏まえ、平成21年5月8日付「平成21年3月期決算短信」及び平成21年8月4日付「平成22年3月期第1四半期決算短信」の発表時に公表しました平成22年3月期の業績予想を下記のとおり修正することといたします。

平成22年3月期の業績予想の詳細については、「たな卸資産評価損の計上及び業績予想の修正等に関するお知らせ」（平成21年11月5日公表）をご参照ください。

新たに公表いたしました平成22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22年3月期 連結業績の見通し

	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
前回発表予想(A)	百万円 151,000	百万円 28,500	百万円 21,500	百万円 12,000	円 銭 3,646.09
今回修正予想(B)	150,000	14,500	8,000	5,000	1,519.20
増減額(B)―(A)	△1,000	△14,000	△13,500	△7,000	△2,126.88
増減率(%)	△0.7	△49.1	△62.8	△58.3	△58.3
(ご参考)前期実績 (平成21年3月期)	144,277	25,244	19,504	15,989	4,858.34

平成22年3月期 連結セグメント業績の見通し

項目	前回発表予想 (百万円)	今回修正予想 (百万円)	増減額 (百万円)	増減率 (%)	(ご参考)前期実績 (平成21年3月期) (百万円)
営業収益	151,000	150,000	△1,000	△0.7	144,277
不動産賃貸事業	100,700	98,700	△2,000	△2.0	99,928
分譲事業	41,100	41,800	700	1.7	32,688
その他の事業	14,400	14,400	—	—	16,624
消去	△5,200	△4,900	300	—	△4,963
営業利益	28,500	14,500	△14,000	△49.1	25,244
不動産賃貸事業	33,400	30,200	△3,200	△9.6	35,560
分譲事業	700	△9,800	△10,500	—	△6,018
その他の事業	1,000	800	△200	△20.0	1,500
消去又は全社	△6,600	△6,700	△100	—	△5,798

不動産賃貸事業については、当第2四半期連結累計期間の業績は、前年同期に対しては減収減益となり、既存物件における空室率の上昇や値下げ圧力等による収益の下振れリスクが高まっており、市場の平均空室率も引き続き高い水準にあることから、空室の増加や賃料下落等のリスクに留意してまいります。

分譲事業については、当第2四半期連結累計期間の業績は、一部の分譲マンションで販売が進んだものの、事業全体としては販売単価の低下等による減収、さらには、たな卸資産の評価損の計上の影響等により営業費用が大幅に増加したことから、前年同期に対して減収減益となりました。マンション市況の先行きは当面厳しい状況が続くものと想定しておりますが、一部の物件では販売状況も好転しつつあることを踏まえ、引き続き、販売中物件の早期販売や保有用地の事業化等によるたな卸資産の削減に努めるとともに、新たな仕入れにあたっては、エリアや対象となる顧客層を十分に見極め、厳選して行ってまいります。

以上のような事業環境を踏まえつつ、当社グループは、「N T T都市開発グループ中期経営計画2010」（平成19年11月策定、以下「中期経営計画」）に基づき、事業の持続的な成長に向け、引き続き取り組んでまいります。しかしながら、不動産市況の早期回復を見込むことは難しく、中期経営計画に掲げる目標数値（2010年度、平成23年3月期）の達成は予断を許さない状況にあります。

注）本項における将来に関する事項は、提出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

簡便的な会計処理

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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」

（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第2四半期連結会計期間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については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、当第2四半期連結累計期間の営業収益は14百万円増加し、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2百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。

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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,309	8,954
受取手形及び営業未収入金	4,792	5,167
販売用不動産	14,123	11,133
仕掛販売用不動産	82,678	116,527
未成工事支出金	151	109
貯蔵品	—	33
原材料	—	26
商品及び製品	0	0
原材料及び貯蔵品	60	—
リース投資資産	484	488
繰延税金資産	1,331	1,411
その他	6,916	4,596
貸倒引当金	△3	△1
流動資産合計	120,846	148,447
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	695,258	682,795
減価償却累計額	△342,236	△332,027
建物及び構築物（純額）	353,022	350,767
機械装置及び運搬具	13,914	13,731
減価償却累計額	△11,361	△11,116
機械装置及び運搬具（純額）	2,553	2,614
土地	395,853	378,620
リース資産	838	838
減価償却累計額	△624	△597
リース資産（純額）	214	241
建設仮勘定	2,092	9,359
その他	14,380	13,602
減価償却累計額	△10,492	△10,079
その他（純額）	3,887	3,523
有形固定資産合計	757,623	745,127
無形固定資産	3,344	3,338
投資その他の資産		
投資有価証券	16,157	16,391
長期前払費用	18,763	18,920
繰延税金資産	275	50
その他	5,207	4,379
貸倒引当金	—	△3
投資その他の資産合計	40,404	39,737
固定資産合計	801,372	788,202
資産合計	922,219	936,650

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	6,447	9,052
短期借入金	12,000	25,798
リース債務	167	179
1年内返済予定の長期借入金	46,359	41,979
1年内償還予定の社債	2,410	5,109
コマーシャル・ペーパー	—	9,994
未払法人税等	292	611
瑕疵担保損失引当金	143	143
その他	23,339	23,902
流動負債合計	91,159	116,772
固定負債		
社債	117,122	107,185
長期借入金	334,083	331,003
リース債務	215	257
繰延税金負債	66,027	60,403
退職給付引当金	5,718	5,255
役員退職慰労引当金	71	67
受入敷金保証金	99,187	97,857
負ののれん	33,133	34,032
瑕疵担保損失引当金	60	60
その他	129	160
固定負債合計	655,749	636,284
負債合計	746,909	753,056
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	56,941	65,103
株主資本合計	139,811	147,973
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	137	176
評価・換算差額等合計	137	176
少数株主持分	35,361	35,443
純資産合計	175,309	183,593
負債純資産合計	922,219	936,650

(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)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益	68,372	67,631
営業原価	43,967	55,906
営業総利益	24,404	11,725
販売費及び一般管理費	6,258	7,859
営業利益	18,146	3,865
営業外収益		
受取利息	42	32
受取配当金	36	17
受取分担金	85	2
負ののれん償却額	963	963
持分法による投資利益	52	71
その他	57	96
営業外収益合計	1,236	1,184
営業外費用		
支払利息	3,762	4,121
その他	236	167
営業外費用合計	3,998	4,288
経常利益	15,384	761
特別利益		
固定資産売却益	2,081	50
その他	0	—
特別利益合計	2,082	50
特別損失		
固定資産売却損	—	57
固定資産除却損	863	384
特別損失合計	863	442
税金等調整前四半期純利益	16,603	369
法人税等	6,046	5,882
少数株主利益	844	675
四半期純利益又は四半期純損失(△)	9,713	△6,187

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益	38,621	35,046
営業原価	25,850	34,260
営業総利益	12,770	785
販売費及び一般管理費	3,498	4,191
営業利益又は営業損失(△)	9,271	△3,406
営業外収益		
受取利息	23	17
負ののれん償却額	481	481
持分法による投資利益	0	22
その他	24	33
営業外収益合計	529	555
営業外費用		
支払利息	1,915	2,094
その他	130	90
営業外費用合計	2,045	2,185
経常利益又は経常損失(△)	7,755	△5,036
特別利益		
固定資産売却益	1,887	50
特別利益合計	1,887	50
特別損失		
固定資産売却損	—	57
固定資産除却損	544	145
特別損失合計	544	203
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	9,098	△5,189
法人税等	3,355	3,976
少数株主利益	412	336
四半期純利益又は四半期純損失(△)	5,330	△9,502

(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 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	369
減価償却費	12,390	12,597
負ののれん償却額	△963	△963
のれん償却額	—	64
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△1
受取利息及び受取配当金	△78	△50
支払利息	3,762	4,121
持分法による投資損益 (△は益)	△52	△71
固定資産売却損益 (△は益)	△2,081	7
固定資産除却損	863	384
売上債権の増減額 (△は増加)	2,645	374
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△14,053	14,134
仕入債務の増減額 (△は減少)	△23,783	△2,698
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	3,289	1,898
その他	△1,587	△1,573
小計	△3,046	28,592
利息及び配当金の受取額	115	78
利息の支払額	△3,752	△4,021
法人税等の支払額	△7,309	△859
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,992	23,790
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	△10,875
有形固定資産の売却による収入	3,825	864
投資有価証券の取得による支出	△203	—
投資有価証券の払戻による収入	—	514
その他	△473	△888
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,167	△10,386
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	△13,798
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△10,000	△9,994
長期借入れによる収入	11,500	20,000
長期借入金の返済による支出	△16,650	△12,539
社債の発行による収入	22,897	10,966
社債の償還による支出	△805	△3,755
長期未払金の返済による支出	△21	—
配当金の支払額	△2,303	△1,974
少数株主への配当金の支払額	△942	△757
その他	△113	△107
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,245	△11,961
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,914	1,442
現金及び現金同等物の期首残高	15,101	8,691
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,186	10,134

(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〕

前第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2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日 至平成21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	24,801	7,571	2,672	35,046	—	35,046
(2) セグメント間の内部営業収 益又は振替高	192	—	1,084	1,277	(1,277)	—
計	24,994	7,571	3,756	36,323	(1,277)	35,046
営業利益又は営業損失（△）	8,471	△10,726	220	△2,034	(1,371)	△3,406

前第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

当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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	49,273	13,538	4,819	67,631	—	67,631
(2) セグメント間の内部営業収 益又は振替高	376	—	2,031	2,407	(2,407)	—
計	49,650	13,538	6,850	70,039	(2,407)	67,631
営業利益又は営業損失（△）	16,779	△10,749	574	6,605	(2,739)	3,865

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

前第2四半期連結累計期間

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

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。

当第2四半期連結累計期間

（完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更）

4. その他 （3）四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続き、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「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27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と比べて、「その他事業」について営業利益が2百万円増加しております。

（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。