



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年11月6日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

上場取引所 東

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) 牧 貞夫

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長 (氏名) 香月 重人 TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成26年11月7日 配当支払開始予定日 平成26年12月1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27年3月期第2四半期の連結業績（平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第2四半期	74,379	△9.3	13,270	△25.5	11,142	△23.9	6,959	△21.3
26年3月期第2四半期	82,011	3.8	17,820	△0.9	14,637	△4.1	8,838	△7.2

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 8,104百万円 (△22.4%) 26年3月期第2四半期 10,444百万円 (1.0%)

	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
27年3月期第2四半期	21.15	-
26年3月期第2四半期	26.85	-

(注) 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度（平成26年3月期）の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年3月期第2四半期	977,256	233,411	19.5
26年3月期	985,507	228,591	18.8

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 190,496百万円 26年3月期 185,616百万円

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
26年3月期	-	800.00	-	8.00	-
27年3月期	-	8.00	-	-	-
27年3月期（予想）	-	-	-	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

当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式を100株とする単元株制度を採用しています。なお、平成26年3月期第2四半期末の配当金については、当該株式分割が行われる前の金額を記載しています。

3. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27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	153,000	△19.1	23,000	△24.5	18,500	△25.6	10,000	△11.8	30.38

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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
新規 一社 （社名） 、除外 一社 （社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P7「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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）	27年3月期2Q	329,120,000株	26年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	27年3月期2Q	－株	26年3月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年3月期2Q	329,120,000株	26年3月期2Q	329,120,000株

当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度（平成26年3月期）の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式総数（普通株式）を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続きは終了しております。

※ 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およ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およ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、添付資料P6「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。

○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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	7
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	7
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	7
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	7
3. 四半期連結財務諸表	8
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(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	10
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 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
(セグメント情報等)	13
(重要な後発事象)	15

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、一部に弱さも見られますが、緩やかな回復基調が続く状況となりました。先行きにつきましては、当面、一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の長期化や海外景気の下振れなど、経済環境を巡る不確実性は高く、下押しされるリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も底打ち感がみられ、一部には上昇が見られました。マンション分譲市場におきましては、低金利や住宅ローン減税制度の拡充等を背景にした底堅い消費者の購入マインドに支えられ、販売は概ね堅調に推移したものの、発売戸数の減少など慎重な姿勢も見られました。

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、営業収益は74,379百万円（前年同期比7,631百万円減、9.3%減）、営業利益は13,270百万円（前年同期比4,550百万円減、25.5%減）、経常利益は11,142百万円（前年同期比3,495百万円減、23.9%減）、四半期純利益は6,959百万円（前年同期比1,879百万円減、21.3%減）となりました。

当第2四半期連結累計期間の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または振替高を含んだ数値を記載しております。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
不動産賃貸事業	53,339	43,613
分譲事業	22,476	25,074
報告セグメント計	75,816	68,687
その他	8,679	8,031
消去	△2,484	△2,340
合計	82,011	74,379

(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、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高が含まれております。

2. 「消去」は、各セグメント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2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業につきましては、既存物件の賃料収入の減少等の影響があったものの、「265 Strand」(英国ロンドン市)、「レンゾ サウステラス」(福岡県福岡市)等の前連結会計年度に取得・竣工した物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んでまいりました。

当社グループの保有するオフィスビルの空室率につきましては、東京都心5区では、平成26年6月末の6.8%から、平成26年9月末は5.9%となり、全国ベースでみると平成26年6月末の8.1%から、平成26年9月末は8.3%となりました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業〔品川シーゾントラス〕(東京都港区)、(仮称)目白2丁目プロジェクト〔トラッド目白〕(東京都豊島区)、(仮称)日本橋二丁目計画〔アーバンネット日本橋二丁目ビル〕(東京都中央区)等が進行中であります。

当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業の経営成績につきましては、物件売却収入が前年同期に比べ縮小したことなどにより、営業収益は43,613百万円(前年同期比9,725百万円減、18.2%減)、営業費用は31,585百万円(前年同期比4,596百万円減、12.7%減)、営業利益は12,028百万円(前年同期比5,129百万円減、29.9%減)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	当第2四半期連結累計期間
オフィス・商業	営業収益	50,173百万円	40,208百万円
	貸付可能面積	1,209,397㎡ (うち、転貸 26,154㎡)	1,203,491㎡ (うち、転貸 29,764㎡)
住宅・その他	営業収益	3,166百万円	3,405百万円
営業収益合計		53,339百万円	43,613百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月末日時点の数値であります。

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、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成25年9月	平成25年12月	平成26年3月	平成26年6月	平成26年9月
都心5区	6.0%	7.4%	6.4%	6.8%	5.9%
全国	7.4%	7.8%	7.4%	8.1%	8.3%

(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、渋谷区およ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につきましては、過年度竣工物件を中心に528戸のマンションの引渡しを行いました。また、当第2四半期連結累計期間には、新たにウェリス南流山(千葉県流山市)、ウェリス西宮北口コンフェール林田(兵庫県西宮市)等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲につきましては、当第2四半期連結累計期間にウェリスパーク新宮杜の宮(福岡県糟屋郡)等の引渡しを行いました。

当第2四半期連結累計期間における分譲事業の経営成績につきましては、マンションの引渡戸数の増加等により、営業収益は25,074百万円(前年同期比2,597百万円増、11.6%増)、営業費用は21,913百万円(前年同期比2,246百万円増、11.4%増)、営業利益は3,160百万円(前年同期比351百万円増、12.5%増)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		当第2四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	300	14,804	328	17,241
	その他の地域	95	5,640	199	7,316
完成在庫		72	—	187	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	3	92	2	50
	その他の地域	12	1,939	29	464
完成在庫		88	—	33	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	303	14,896	330	17,292
	その他の地域	108	7,579	228	7,781
完成在庫		160	—	220	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	22,476	—	25,074

- (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、小数点以下は切捨てて表示しております。
2. 完成在庫は、9月末日時点の数値であります。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2四半期連結累計期間は11戸、当第2四半期連結累計期間は15戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期連結累計期間は53区画、当第2四半期連結累計期間は25区画含まれております。
3. 宅地分譲等の引渡数のうち、前第2四半期連結累計期間は2件(1,714百万円)が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、群馬県および栃木県を指しております。

③ その他

当第2四半期連結累計期間におけるその他の事業につきましては、営業収益は8,031百万円(前年同期比647百万円減、7.5%減)、営業利益は634百万円(前年同期比138百万円減、18.0%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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、純資産は前連結会計年度末に比べ増加し、資産および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977,256百万円(前連結会計年度末比8,250百万円減)となりました。

流動資産は115,676百万円(前連結会計年度末比9,674百万円減)となりました。これは、主としてマンション分譲代金の入金による受取手形及び営業未収入金の減少11,549百万円、分譲マンションの販売が竣工を上回ったことによる販売用不動産の減少6,477百万円および分譲用地の仕入れと賃貸物件の取得が分譲マンションの竣工を上回ったことによる仕掛販売用不動産の増加7,732百万円等によるものであります。

固定資産は861,580百万円(前連結会計年度末比1,424百万円増)となりました。これは、減価償却の進展により11,284百万円減少した一方、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業〔品川シーズンテラス〕等の投資に伴う建設仮勘定の増加11,020百万円および保有する株式等の時価の上昇による投資有価証券の増加916百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は743,845百万円(前連結会計年度末比13,070百万円減)となりました。これは、有利子負債の増加2,020百万円のうち、マンション工事代金の支払いによる支払手形及び営業未払金の減少6,864百万円および設備工事代金の支払いに伴うその他の流動負債の減少5,020百万円等によるものであります。

また、有利子負債(短期借入金2,215百万円、1年内返済予定の長期借入金82,378百万円、社債100,969百万円、長期借入金323,710百万円)は509,274百万円(前連結会計年度末比2,020百万円増)となりました。なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債は489,844百万円(前連結会計年度末比1,499百万円増)となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は233,411百万円(前連結会計年度末比4,820百万円増)となりました。これは、株主資本の増加4,470百万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520百万円増加し、19,319百万円となりました。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6,414百万円減少し、1,885百万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。

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

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、19,787百万円の増加(前年同期比13,093百万円減)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益11,030百万円、減価償却費11,592百万円による資金の増加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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、17,901百万円の減少(前年同期比6,678百万円増)となりました。これは主に、有形固定資産の取得18,803百万円による資金の減少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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,312百万円の減少(前年同期比1,129百万円増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入20,000百万円等による資金の増加に対して、長期借入金の返済19,600百万円、配当金の支払い2,632百万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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

今後の物件売却の実現可能性に目処が立ちつつあることなどを踏まえ、平成27年3月期の連結業績予想を修正いたしました。

平成27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27年3月期 連結業績の見通し

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	148,000	153,000	5,000	3.4
営業利益	20,000	23,000	3,000	15.0
経常利益	14,500	18,500	4,000	27.6
当期純利益	8,000	10,000	2,000	25.0

※平成26年5月9日発表

平成27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※	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	148,000	153,000	5,000	3.4
不動産賃貸事業	85,300	90,300	5,000	5.9
分譲事業	50,500	50,500	—	—
その他	16,800	16,800	—	—
消去	△4,600	△4,600	—	—
営業利益	20,000	23,000	3,000	15.0
不動産賃貸事業	20,100	23,100	3,000	14.9
分譲事業	4,200	4,200	—	—
その他	1,700	1,700	—	—
消去または全社	△6,000	△6,000	—	—

※平成26年5月9日発表

また、平成25年5月9日に発表いたしました「中期ビジョン2018」につきましても、「お客様・マーケット志向の徹底」、「イノベーションの追求」の基本方針は変更しないものの、建設コストの上昇や首都圏を中心とした土地・物件価格の上昇などの市場環境の変化を踏まえ、事業戦略および財務目標の見直しを行いました。

分譲事業におきましては、販売戸数重視の拡大戦略から、毎年1,300戸程度を供給する利益重視の戦略に変更してまいります。

一方、オフィス事業につきましては、従来型の長期保有を前提とした開発から販売型の開発へシフトするとともに、他社とのコラボレーション、商業・住宅事業などの複合開発、および地域再開発事業への参画などの取り組みを通じ、開発力を高め、収益の向上に努めてまいります。

(注) 本項における将来に関する事項は、本資料の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。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の見込支払日までの平均期間に基づく割引率から退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率（デュレーションを考慮した割引率）へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が224百万円減少し、利益剰余金が144百万円増加しております。なお、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の影響額は軽微であります。

3. 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)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,313	18,993
受取手形及び営業未収入金	18,058	6,509
販売用不動産	31,558	25,080
仕掛販売用不動産	46,559	54,292
未成工事支出金	300	455
原材料及び貯蔵品	80	61
リース投資資産	3,689	3,911
預け金	1,695	1,066
繰延税金資産	933	1,107
その他	4,163	4,199
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	125,351	115,676
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	703,758	701,267
減価償却累計額	△383,671	△390,739
建物及び構築物 (純額)	320,087	310,527
機械装置及び運搬具	13,630	13,480
減価償却累計額	△11,799	△11,828
機械装置及び運搬具 (純額)	1,831	1,652
土地	472,133	471,824
リース資産	332	356
減価償却累計額	△185	△207
リース資産 (純額)	147	148
建設仮勘定	14,099	25,120
その他	15,458	15,353
減価償却累計額	△12,722	△12,942
その他 (純額)	2,736	2,411
有形固定資産合計	811,035	811,686
無形固定資産	5,427	5,303
投資その他の資産		
投資有価証券	19,986	20,902
長期前払費用	16,176	15,848
繰延税金資産	394	397
その他	7,136	7,441
投資その他の資産合計	43,692	44,590
固定資産合計	860,155	861,580
資産合計	985,507	977,256

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	11,850	4,986
短期借入金	473	2,215
リース債務	48	51
1年内返済予定の長期借入金	57,412	82,378
未払法人税等	1,657	3,633
繰延税金負債	377	376
その他	29,201	24,180
流動負債合計	101,021	117,821
固定負債		
社債	100,967	100,969
長期借入金	348,400	323,710
リース債務	143	141
受入敷金保証金	69,694	70,399
負ののれん	22,935	22,110
繰延税金負債	63,841	64,033
役員退職慰労引当金	67	16
退職給付に係る負債	6,404	6,341
資産除去債務	3,180	3,247
その他	40,258	35,052
固定負債合計	655,893	626,023
負債合計	756,915	743,845
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	97,150	101,621
株主資本合計	180,020	184,490
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	976	1,565
為替換算調整勘定	4,447	4,287
退職給付に係る調整累計額	171	153
その他の包括利益累計額合計	5,596	6,005
少数株主持分	42,975	42,915
純資産合計	228,591	233,411
負債純資産合計	985,507	977,256

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	82,011	74,379
営業原価	55,317	53,019
営業総利益	26,693	21,359
販売費及び一般管理費	8,873	8,089
営業利益	17,820	13,270
営業外収益		
受取利息	34	11
受取配当金	55	50
負ののれん償却額	963	890
持分法による投資利益	61	37
その他	187	102
営業外収益合計	1,303	1,091
営業外費用		
支払利息	3,813	3,149
その他	672	70
営業外費用合計	4,486	3,219
経常利益	14,637	11,142
特別利益		
固定資産売却益	—	379
特別利益合計	—	379
特別損失		
固定資産除却損	255	491
特別損失合計	255	491
税金等調整前四半期純利益	14,382	11,030
法人税等	4,883	3,335
少数株主損益調整前四半期純利益	9,499	7,695
少数株主利益	660	735
四半期純利益	8,838	6,959

(四半期連結包括利益計算書)
(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	9,499	7,695
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△156	588
為替換算調整勘定	1,101	△160
退職給付に係る調整額	—	△18
その他の包括利益合計	944	409
四半期包括利益	10,444	8,104
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,788	7,368
少数株主に係る四半期包括利益	656	735

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26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	14,382	11,030
減価償却費	12,330	11,592
負ののれん償却額	△963	△890
のれん償却額	70	65
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	452	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	132
受取利息及び受取配当金	△90	△62
支払利息	3,813	3,149
持分法による投資損益 (△は益)	△61	△37
固定資産売却益	—	△379
固定資産除却損	255	491
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△138	△154
売上債権の増減額 (△は増加)	10,225	11,549
たな卸資産の増減額 (△は増加)	8,549	△1,675
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,511	△6,864
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△2,726	△88
その他	589	△3,248
小計	40,178	24,612
利息及び配当金の受取額	116	87
利息の支払額	△3,777	△3,147
法人税等の支払額	△3,637	△1,764
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,880	19,787
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の払戻による収入	3,900	—
有形固定資産の取得による支出	△30,074	△18,803
有形固定資産の売却による収入	—	798
投資有価証券の取得による支出	△1	△44
その他	1,595	147
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,580	△17,901
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)	△10,321	1,742
長期借入れによる収入	100,801	20,000
長期借入金の返済による支出	△28,078	△19,600
社債の発行による収入	1,000	—
社債の償還による支出	△62,123	—
配当金の支払額	△2,961	△2,632
少数株主への配当金の支払額	△731	△795
その他	△27	△26
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,441	△1,312
現金及び現金同等物に係る換算差額	210	△51
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,068	520
現金及び現金同等物の期首残高	12,809	18,798
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,877	19,319

(4) 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。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	52,925	22,466	75,392	6,618	82,011	—	82,011
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	414	9	423	2,060	2,484	△2,484	—
計	53,339	22,476	75,816	8,679	84,495	△2,484	82,011
セグメント利益	17,157	2,808	19,966	772	20,739	△2,918	17,820

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,918百万円には、セグメント間取引消去17百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,935百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、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

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	43,082	25,071	68,154	6,225	74,379	—	74,379
セグメント間の内部営業収益又は振替高	531	2	533	1,806	2,340	△2,340	—
計	43,613	25,074	68,687	8,031	76,719	△2,340	74,379
セグメント利益	12,028	3,160	15,188	634	15,822	△2,551	13,270

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,551百万円には、セグメント間取引消去18百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,569百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、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

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

国内普通社債の発行

当社は、平成26年9月16日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。

1. 第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）
 - (1) 発行年月日 平成26年10月31日
 - (2) 発行総額 10,000百万円
 - (3) 発行価格 額面100円につき99円96銭
 - (4) 利率 0.21%
 - (5) 償還期限 平成31年9月20日
 - (6) 用途 設備投資資金

2. 第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）
 - (1) 発行年月日 平成26年10月31日
 - (2) 発行総額 15,000百万円
 - (3) 発行価格 額面100円につき100円
 - (4) 利率 0.61%
 - (5) 償還期限 平成36年9月20日
 - (6) 用途 設備投資資金

3. 第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）
 - (1) 発行年月日 平成26年10月31日
 - (2) 発行総額 5,000百万円
 - (3) 発行価格 額面100円につき100円
 - (4) 利率 1.09%
 - (5) 償還期限 平成41年9月20日
 - (6) 用途 設備投資資金