



平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年8月2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) 財務部長 (氏名) 鳥越 穂 TEL 03-6811-6424
 四半期報告書提出予定日 平成28年8月3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. 平成29年3月期第1四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28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)

	営業収益		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	%
29年3月期第1四半期	33,255	24.6	5,225	33.4	4,439	42.6	2,832	28.8
28年3月期第1四半期	26,681	△26.4	3,918	△37.3	3,113	△40.3	2,198	△37.4

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 638百万円 (△55.8%) 28年3月期第1四半期 1,442百万円 (△61.9%)

	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
29年3月期第1四半期	8.61	—
28年3月期第1四半期	6.68	—

(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	%
29年3月期第1四半期	1,019,653	249,151	19.9
28年3月期	1,033,557	251,905	19.9

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 203,165百万円 28年3月期 206,034百万円

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
28年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00

(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. 平成29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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		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	190,000	3.8	31,000	△17.9	28,000	△17.2	17,000	2.7	51.65

(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
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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- 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P8「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）	29年3月期1Q	329,120,000株	28年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	29年3月期1Q	77株	28年3月期	77株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年3月期1Q	329,119,923株	28年3月期1Q	329,120,000株

※ 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は終了しています。

※ 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P. 7「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	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	8
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	8
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	8
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	8
3. 四半期連結財務諸表	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
(セグメント情報等)	14

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におけるわが国経済は、弱さもみられますが、緩やかな回復基調が続いております。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、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、海外経済で弱さが見られており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクがある中、英国におけるBrexit等、海外情勢の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も一部には上昇が見られました。マンション分譲市場においては、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であるものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。

こうした事業環境の中、当第1四半期連結累計期間における経営成績については、営業収益は33,255百万円（前年同期比6,573百万円増、24.6%増）、営業利益は5,225百万円（前年同期比1,307百万円増、33.4%増）、経常利益は4,439百万円（前年同期比1,326百万円増、42.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,832百万円（前年同期比634百万円増、28.8%増）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間より報告セグメントの区分を変更しております。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1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
オフィス・商業事業	20,386	20,593
住宅事業	3,790	8,769
報告セグメント計	24,176	29,362
その他	3,710	5,114
消去	△1,205	△1,221
合計	26,681	33,255

(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を含めております。

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。

3. 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

① オフィス・商業事業

当第1四半期連結累計期間におけるオフィス・商業事業については、アーバンネット日本橋二丁目ビル（東京都中央区）、アーバンネット銀座一丁目ビル（東京都中央区）等の前連結会計年度に竣工した物件や既存物件の空室率改善等による収益の確保に取り組んでまいりました。

営業収益は、新規物件による増加や既存物件の空室率改善に伴う賃料収入が増加したことなどにより前年同期に比べ、207百万円増加し、20,593百万円（前年同期比1.0%増）となりました。営業利益は1,241百万円増加し、5,828百万円（前年同期比27.1%増）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）、（仮称）新橋一丁目プロジェクト（東京都港区）、（仮称）ユニバーサルシティ駅前プロジェクト（大阪府大阪市）等があります。

オフィス・商業事業における営業収益等の状況は、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

区分		前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	20,344百万円	20,566百万円
	貸付可能面積	1,235,590㎡ (うち、転貸 65,967㎡)	1,137,132㎡ (うち、転貸 99,140㎡)
収益不動産売却	営業収益	—	—
その他	営業収益	41百万円	27百万円
営業収益合計		20,386百万円	20,593百万円

- (注) 1. 貸付可能面積は、6月末日時点の数値です。
 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ておりません。
 3. 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりです。

区分	平成27年6月	平成27年9月	平成27年12月	平成28年3月	平成28年6月
都心5区	14.2%	10.8%	9.2%	6.3%	4.2%
全国	10.5%	8.7%	7.5%	5.7%	4.8%

- (注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値です。
 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 住宅事業

住宅事業については、住宅分譲事業において、新たに竣工した物件を中心に87戸の引渡しを行いました。また、当第1四半期連結累計期間は郊外物件中心の引渡しであったことなどから、戸当たり平均単価は38百万円となりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における住宅事業の営業収益は4,978百万円増加し、8,769百万円（前年同期比131.3%増）となりました。営業利益は101百万円減少し、338百万円（前年同期比23.1%減）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間には、ウエリス船橋夏見（千葉県船橋市）、ウエリスあざみ野（神奈川県横浜市）等の販売を開始いたしました。

住宅事業における営業収益の状況は、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

(単位：百万円)

区分	前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
住宅分譲	3,097	8,329
住宅賃貸	693	439
その他	—	—
営業収益合計	3,790	8,769

(注) 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

住宅事業における、住宅分譲の種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。

区分		前第1四半期連結累計期間		当第1四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
分譲マンション					
引渡戸数	首都圏	44	1,650	65	4,749
	その他の地域	21	869	21	2,740
完成在庫		153	—	382	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	1	151	8	296
	その他の地域	20	425	27	543
完成在庫		42	—	35	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	45	1,802	73	5,045
	その他の地域	41	1,294	49	3,284
完成在庫		196	—	417	—
住宅分譲その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	3,097	—	8,329

(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で表示しております。

2. 完成在庫は、6月末日時点の数値です。分譲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1四半期連結累計期間は31戸、当第1四半期連結累計期間は64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1四半期連結累計期間は30区画、当第1四半期連結累計期間は20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1四半期連結累計期間は1件(151百万円)が土地の一部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1四半期連結累計期間におけるその他の事業については、営業収益は5,114百万円（前年同期比1,403百万円増、37.8%増）、営業利益は395百万円（前年同期比199百万円増、102.0%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第1四半期末の総資産は1,019,653百万円となり、平成28年3月期末比では13,904百万円減少いたしました。

流動資産については、170,437百万円となり、平成28年3月期末比では7,673百万円減少いたしました。これは、主に分譲マンション販売に係る受取手形及び営業未収入金が5,981百万円、たな卸資産（販売用不動産および仕掛販売用不動産）が2,116百万円それぞれ減少したことによるものです。

固定資産は849,215百万円となり、平成28年3月期末比では6,231百万円減少いたしました。これは、主に新規開発物件への投資に伴い2,703百万円の資産を取得した一方、減価償却（△4,163百万円）、為替影響（△2,778百万円）等により有形固定資産が減少したことによるものです。

(負債の状況)

当第1四半期末の負債は770,501百万円となり、平成28年3月期末比では11,149百万円減少いたしました。これは有利子負債（当第1四半期末残高551,431百万円）が5,410百万円増加した一方、「流動負債（その他）」および「固定負債（その他）」に含まれる建設工事代金等の未払金が16,906百万円減少したことなどによるものです。

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534,361百万円となり、平成28年3月期末比で4,507百万円増加しております。

(純資産の状況)

当第1四半期末の純資産は249,151百万円となり、平成28年3月期末比では2,754百万円減少いたしました。これは、株主資本の減少（129百万円）、その他の包括利益累計額の減少（2,739百万円）、非支配株主持分の増加（114百万円）によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね順調に推移しており、平成28年5月11日に発表した連結業績予想の変更はありません。

平成29年3月期の連結業績予想は以下のとおりです。

平成29年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	190,000
営業利益	31,000
経常利益	28,000
親会社株主に帰属する当期純利益	17,000

なお、当第1四半期連結累計会計期間より、セグメント区分について変更しております。変更後の各セグメントの業績の見通しは以下の通りです。

平成29年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	190,000
オフィス・商業事業	109,000
住宅事業	67,000
その他	18,000
消去	△4,000
営業利益	31,000
オフィス・商業事業	29,500
住宅事業	6,500
その他	1,500
消去または全社	△6,500

オフィス・商業市場においては、空室率の改善、賃料水準の底打ち感が見られております。当社としては、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の比重を高めるとともに、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。

マンション分譲市場は、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であるものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。当社としては、商品付加価値の向上、コスト削減に努め利益の確保に取り組んでまいります。

(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)

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

従来、当社及び国内連結子会社は、有形固定資産の減価償却方法について主として定率法を採用していましたが、当第1四半期連結会計期間より、定額法に変更しております。

当社グループは、当社グループを取り巻く環境の変化に対応し、「「中期ビジョン2018」の修正について」で各事業の戦略を見直しており、都心オフィス事業を始めとした今後の開発パイプラインへの投資及び既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアル投資を推進することで、オフィスビルの稼働率がより安定的に推移するものと考えております。

その結果、今後は有形固定資産の安定的な使用が見込まれることから、減価償却方法は定額法がより望ましいと考え、変更を実施いたしました。

また、当社及び主要な国内連結子会社は、当第1四半期連結会計期間より使用実態に基づき一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当第1四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が547百万円増加しております。

なお、この変更がセグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,846	16,281
受取手形及び営業未収入金	9,170	3,188
販売用不動産	41,736	38,218
仕掛販売用不動産	99,374	100,775
未成工事支出金	248	294
原材料及び貯蔵品	58	44
リース投資資産	2,224	2,187
預け金	1,360	828
繰延税金資産	425	440
その他	8,665	8,177
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	178,110	170,437
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	617,052	617,279
減価償却累計額	△337,594	△341,427
建物及び構築物(純額)	279,458	275,852
機械装置及び運搬具	11,902	11,923
減価償却累計額	△10,345	△10,425
機械装置及び運搬具(純額)	1,557	1,497
土地	494,722	495,629
リース資産	315	201
減価償却累計額	△222	△131
リース資産(純額)	92	69
建設仮勘定	3,604	2,380
その他	13,675	13,741
減価償却累計額	△11,216	△11,342
その他(純額)	2,459	2,399
有形固定資産合計	781,895	777,829
無形固定資産	25,994	25,760
投資その他の資産		
投資有価証券	24,311	22,023
長期前払費用	15,072	14,888
退職給付に係る資産	147	168
繰延税金資産	556	575
その他	7,468	7,968
投資その他の資産合計	47,557	45,625
固定資産合計	855,447	849,215
資産合計	1,033,557	1,019,653

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	9,182	3,474
短期借入金	6,530	30,670
リース債務	40	29
1年内返済予定の長期借入金	36,775	31,438
1年内償還予定の社債	19,999	19,999
未払法人税等	1,064	537
繰延税金負債	380	374
その他	41,488	45,014
流動負債合計	115,462	131,539
固定負債		
社債	110,975	110,977
長期借入金	371,739	358,345
リース債務	87	65
受入敷金保証金	69,424	70,827
負ののれん	22,951	22,473
繰延税金負債	58,658	58,641
役員退職慰労引当金	27	24
退職給付に係る負債	8,215	8,108
資産除去債務	2,424	2,136
その他	21,684	7,362
固定負債合計	666,189	638,962
負債合計	781,651	770,501
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,648
利益剰余金	118,437	118,308
自己株式	△0	△0
株主資本合計	198,846	198,717
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,003	2,699
繰延ヘッジ損益	△9	△64
為替換算調整勘定	5,261	2,857
退職給付に係る調整累計額	△1,066	△1,044
その他の包括利益累計額合計	7,187	4,448
非支配株主持分	45,871	45,985
純資産合計	251,905	249,151
負債純資産合計	1,033,557	1,019,653

(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 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
営業収益	26,681	33,255
営業原価	19,181	23,814
営業総利益	7,500	9,440
販売費及び一般管理費	3,581	4,214
営業利益	3,918	5,225
営業外収益		
受取利息	14	2
受取配当金	62	71
負ののれん償却額	481	481
持分法による投資利益	88	99
その他	76	154
営業外収益合計	723	808
営業外費用		
支払利息	1,521	1,312
その他	7	282
営業外費用合計	1,529	1,594
経常利益	3,113	4,439
特別利益		
固定資産売却益	382	—
特別利益合計	382	—
特別損失		
固定資産除却損	54	42
特別損失合計	54	42
税金等調整前四半期純利益	3,441	4,396
法人税等	874	1,019
四半期純利益	2,567	3,377
非支配株主に帰属する四半期純利益	368	544
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,198	2,832

(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 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
四半期純利益	2,567	3,377
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△43	△303
繰延ヘッジ損益	—	△54
為替換算調整勘定	△1,065	△2,404
退職給付に係る調整額	△16	22
その他の包括利益合計	△1,125	△2,739
四半期包括利益	1,442	638
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,073	93
非支配株主に係る四半期包括利益	368	544

(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。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年6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
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	20,160	3,788	23,949	2,732	26,681	-	26,681
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	225	1	227	978	1,205	△1,205	-
計	20,386	3,790	24,176	3,710	27,887	△1,205	26,681
セグメント利益	4,586	440	5,027	195	5,222	△1,303	3,918

(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△1,303百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,312百万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1四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年6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
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	20,345	8,763	29,109	4,146	33,255	-	33,255
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	248	5	253	967	1,221	△1,221	-
計	20,593	8,769	29,362	5,114	34,476	△1,221	33,255
セグメント利益	5,828	338	6,166	395	6,562	△1,336	5,225

- (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△1,336百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,343百万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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

当第1四半期連結会計期間より、現状の事業環境や当社の組織形態等を踏まえ、従来の「不動産賃貸事業」セグメント、「分譲事業」セグメントを「オフィス・商業事業」セグメント、「住宅事業」セグメントに名称変更しております。

これに伴い、「不動産賃貸事業」セグメントに区分していた賃貸住宅事業について、個人向け住宅分譲と一体となった事業運営を行うため、「住宅事業」セグメントへ変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より有形固定資産の減価償却方法を定額法に変更し、一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当第1四半期連結累計期間のセグメント利益が、「オフィス・商業事業」で510百万円、「住宅事業」で27百万円及び「その他」で2百万円増加しております。また、「調整額」に含まれる各報告セグメントに配分していない全社費用が6百万円減少しております。