

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年8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21年8月5日
 配当支払開始予定日 —

(氏名) 三ツ村 正規
 (氏名) 塚本 雅一

TEL 03-6811-6424

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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 | | 四半期純利益 | |
|-------------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 22年3月期第1四半期 | 32,585 | 9.5 | 7,272 | △18.1 | 5,798 | △24.0 | 3,314 | △24.4 |
| 21年3月期第1四半期 | 29,751 | — | 8,874 | — | 7,629 | — | 4,382 | — |

| | 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1四半期 | 1,007.17 | — |
| 21年3月期第1四半期 | 1,331.68 | — |

(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1四半期 | 938,714 | 184,861 | 15.9 | 45,414.89 |
| 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1四半期 149,469百万円 21年3月期 148,150百万円

2. 配当の状況

| (基準日) | 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 | 年間 |
| | 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 | — | | | | |
| 22年3月期(予想) | | 600.00 | — | 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)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

| | 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 |
| 第2四半期連結累計期間 | 68,000 | △0.5 | 14,500 | △20.1 | 11,000 | △28.5 | 6,500 | △33.1 | 1,974.96 |
| 通期 | 151,000 | 4.7 | 28,500 | 12.9 | 21,500 | 10.2 | 12,000 | △25.0 | 3,646.09 |

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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 一社 (社名) 除外 一社 (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8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8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1四半期 | 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1四半期 | —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1四半期 | 3,291,200株 | 21年3月期第1四半期 | 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1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、企業収益の大幅な減少や雇用情勢の悪化により、景気は厳しい状況となりました。在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、輸出や生産、個人消費には持ち直しの動きも見られるものの、先行きについては、当面は厳しい状況が続くものと想定しており、また、世界的な金融危機の影響や世界景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在することにも留意する必要があります。

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7%台前半に上昇しております。また、賃料相場も弱含みとなり、事業者間の競争が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、消費者心理の冷え込みが続いていることから、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1四半期連結会計期間における経営成績は増収減益となりました。不動産賃貸事業及び分譲事業の増収等により、営業収益は32,585百万円（前年同期比2,833百万円増、9.5%増）、営業利益は7,272百万円（前年同期比1,602百万円減、18.1%減）となりました。また、営業外費用における支払利息の増等により、経常利益は5,798百万円（前年同期比1,831百万円減、24.0%減）となり、前年同期に固定資産売却益を特別利益に計上したことによる影響等により、四半期純利益は3,314百万円（前年同期比1,068百万円減、24.4%減）となりました。

当第1四半期連結会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1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) | 当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日) |
|----------------|---|---|
| 不動産賃貸事業（百万円） | 24,549 | 24,655 |
| 分譲事業（百万円） | 3,519 | 5,966 |
| その他の事業（百万円） | 2,677 | 3,094 |
| 消去（百万円） | △ 994 | △ 1,130 |
| 合計（百万円） | 29,751 | 32,585 |

(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1四半期連結会計期間における不動産賃貸事業については、当第1四半期連結会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により、前年同期に対して増収となりました。しかしながら、平成21年3月期に実施した物件売却の影響に加え、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ビルの平均空室率については、新規物件の竣工の影響等により空室が増加し、東京都心5区では、平成21年3月末の2.8%から、平成21年6月末は4.8%となり、全国ベースで見ると、平成21年3月末の3.1%から、平成21年6月末は4.4%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等が進行中であります。なお、当第1四半期連結会計期間においては、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（宮城県仙台市）が竣工いたしました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間における不動産賃貸事業の営業収益は24,655百万円（前年同期比106百万円増、0.4%増）、営業費用は16,347百万円（前年同期比1,038百万円増、6.8%増）、営業利益は8,308百万円（前年同期比931百万円減、10.1%減）となり、営業利益率は前年同期の37.6%から、当第1四半期は33.7%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1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) | 当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日) |
|---------|--------|---|---|
| オフィス・商業 | 収益 | 22,470百万円 | 22,923百万円 |
| | 貸付可能面積 | 1,144,379㎡ (うち、転貸 19,273㎡) | 1,176,617㎡ (うち、転貸 21,374㎡) |
| 住宅・その他 | 収益 | 2,078百万円 | 1,732百万円 |
| 収益合計 | | 24,549百万円 | 24,655百万円 |

(注) 1. 貸付可能面積は、6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20年6月 | 平成20年9月 | 平成20年12月 | 平成21年3月 | 平成21年6月 |
|------|---------|---------|----------|---------|---------|
| 都心5区 | 1.1% | 8.7% | 3.1% | 2.8% | 4.8% |
| 全国 | 2.3% | 4.8% | 3.2% | 3.1% | 4.4% |

(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1四半期連結会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1四半期連結会計期間に竣工したウェリス八尾本町（大阪府八尾市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め合計で82戸のマンションの引渡しを行いました。また、新たにウェリス習志野大久保（千葉県習志野市）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新宮杜の宮（福岡県糟屋郡）の引渡しを行いました。

当第1四半期連結会計期間は、マンション販売のほか、土地売却等による収益を計上したことから、営業収益は前年同期に対して増収となりました。しかしながら、分譲マンションにおいて、前年同期に比較し収益性の高い物件が減少したこと等により、前年同期に対して減益となりました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間における分譲事業の営業収益は5,966百万円（前年同期比2,446百万円増、69.5%増）、営業費用は5,988百万円（前年同期比2,951百万円増、97.2%増）、営業損失は22百万円（前年同期は482百万円の営業利益）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益状況は以下のとおりであります。

| 区分 | | 前第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日) | | 当第1四半期連結会計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6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 | 33 | 2,458 | 31 | 987 |
| | その他の地域 | 25 | 1,061 | 50 | 1,738 |
| 完成在庫 | | 120 | — | 287 | — |
| 宅地分譲等 | | | | | |
| 引渡数 | 首都圏 | — | — | 1 | 2,000 |
| | その他の地域 | — | 0 | 77 | 1,240 |
| 完成在庫 | | 2 | — | 17 | — |
| マンション/宅地分譲等合計 | | | | | |
| 引渡数 | 首都圏 | 33 | 2,458 | 32 | 2,987 |
| | その他の地域 | 25 | 1,061 | 127 | 2,978 |
| 完成在庫 | | 122 | — | 304 | — |
| その他 | | | | | |
| 引渡数 | 首都圏 | — | — | — | — |
| | その他の地域 | — | — | — | — |
| 完成在庫 | | — | — | — | — |
| 総合計(収益) | | — | 3,519 | — | 5,966 |

- (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. 前第1四半期連結会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12戸含まれております。また、当第1四半期連結会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34戸含まれております。
3. 当第1四半期連結会計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、4件(2,308百万円)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1四半期連結会計期間におけるその他の事業の営業収益は3,094百万円(前年同期比416百万円増、15.6%増)、営業利益は354百万円(前年同期比256百万円増、261.2%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1四半期連結会計期間末において、資産、負債及び純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

(資産の状況)

資産の部は938,714百万円（前連結会計年度末比2,063百万円増）となりました。

流動資産は150,026百万円（前連結会計年度末比1,578百万円増）となりました。これは、現金及び預金の増加3,889百万円、分譲事業における物件引渡し等によるたな卸資産の減少3,274百万円等によるものであります。

固定資産は788,688百万円（前連結会計年度末比485百万円増）となりました。

(負債の状況)

負債の部は753,853百万円（前連結会計年度末比796百万円増）となりました。

流動負債は110,633百万円（前連結会計年度末比6,138百万円減）となりました。これは、1年内返済予定の長期借入金の増加13,980百万円、短期借入金の減少13,798百万円、支払手形及び営業未払金の減少5,828百万円等によるものであります。

固定負債は643,219百万円（前連結会計年度末比6,935百万円増）となりました。これは、長期借入金の増加4,040百万円、受入敷金保証金の増加2,787百万円等によるものであります。

なお、当第1四半期連結会計期間末において、有利子負債は525,895百万円（前連結会計年度末比4,824百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は184,861百万円（前連結会計年度末比1,267百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加1,340百万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1四半期連結会計期間末において、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5,517百万円増加し、14,209百万円となりました。なお、当第1四半期連結会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20,424百万円増加し、3,136百万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1四半期連結会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24,631百万円増加し、11,128百万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5,559百万円、減価償却費6,344百万円、たな卸資産の減少2,969百万円、売上債権の減少2,242百万円等による資金の増加に対し、仕入債務の減少5,828百万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4,206百万円減少し、7,992百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得7,695百万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5,623百万円減少し、2,380百万円の増加となりました。これは主に、投資等のための長期借入による収入20,000百万円、社債の発行による収入983百万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1,980百万円、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

当第1四半期連結会計期間における業績は概ね順調に推移しており、平成21年5月8日に発表いたしました連結業績予想の変更はありません。

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(単位:百万円)

| 項目 | 第2四半期連結累計期間 | 通期 |
|-------|-------------|---------|
| 営業収益 | 68,000 | 151,000 |
| 営業利益 | 14,500 | 28,500 |
| 経常利益 | 11,000 | 21,500 |
| 当期純利益 | 6,500 | 12,000 |

平成22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 | 151,000 |
| 不動産賃貸事業 | 100,700 |
| 分譲事業 | 41,100 |
| その他の事業 | 14,400 |
| 消去 | △5,200 |
| 営業利益 | 28,500 |
| 不動産賃貸事業 | 33,400 |
| 分譲事業 | 700 |
| その他の事業 | 1,000 |
| 消去又は全社 | △6,600 |

不動産賃貸事業については、当第1四半期連結会計期間の業績は前年同期に対して増収減益となったものの、概ね当初予想のとおり推移しております。今後については、市場の平均空室率の上昇が続く中で、当社グループの保有物件においても、空室の増加や賃料の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1四半期連結会計期間の業績は前年同期に対して増収減益となったものの、概ね当初予想のとおり推移しております。今後については、引き続き、たな卸資産の削減に努めるとともに、「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の喚起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、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想やタックス・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）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四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、営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は、軽微であります。

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1四半期連結会計期間末 (平成21年6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 | 12,844 | 8,954 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 2,925 | 5,167 |
| 販売用不動産 | 9,307 | 11,133 |
| 仕掛販売用不動産 | 115,058 | 116,527 |
| 未成工事支出金 | 129 | 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 | 486 | 488 |
| 繰延税金資産 | 1,792 | 1,411 |
| その他 | 7,424 | 4,596 |
| 貸倒引当金 | △2 | △1 |
| 流動資産合計 | 150,026 | 148,447 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 694,753 | 682,795 |
| 減価償却累計額 | △337,481 | △332,027 |
| 建物及び構築物(純額) | 357,271 | 350,767 |
| 機械装置及び運搬具 | 13,915 | 13,731 |
| 減価償却累計額 | △11,253 | △11,116 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 2,661 | 2,614 |
| 土地 | 378,999 | 378,620 |
| リース資産 | 819 | 838 |
| 減価償却累計額 | △594 | △597 |
| リース資産(純額) | 225 | 241 |
| 建設仮勘定 | 2,274 | 9,359 |
| その他 | 13,977 | 13,602 |
| 減価償却累計額 | △10,294 | △10,079 |
| その他(純額) | 3,682 | 3,523 |
| 有形固定資産合計 | 745,115 | 745,127 |
| 無形固定資産 | 3,370 | 3,338 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 16,038 | 16,391 |
| 長期前払費用 | 18,862 | 18,920 |
| 繰延税金資産 | 51 | 50 |
| その他 | 5,252 | 4,379 |
| 貸倒引当金 | △2 | △3 |
| 投資その他の資産合計 | 40,202 | 39,737 |
| 固定資産合計 | 788,688 | 788,202 |
| 資産合計 | 938,714 | 936,650 |

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6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 | 3,224 | 9,052 |
| 短期借入金 | 12,000 | 25,798 |
| リース債務 | 171 | 179 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 55,959 | 41,979 |
| 1年内償還予定の社債 | 5,359 | 5,109 |
| コマーシャル・ペーパー | 9,999 | 9,994 |
| 未払法人税等 | 1,938 | 611 |
| 瑕疵担保損失引当金 | 143 | 143 |
| その他 | 21,837 | 23,902 |
| 流動負債合計 | 110,633 | 116,772 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 107,534 | 107,185 |
| 長期借入金 | 335,043 | 331,003 |
| リース債務 | 233 | 257 |
| 繰延税金負債 | 60,512 | 60,403 |
| 退職給付引当金 | 5,421 | 5,255 |
| 役員退職慰労引当金 | 62 | 67 |
| 受入敷金保証金 | 100,645 | 97,857 |
| 負ののれん | 33,583 | 34,032 |
| 瑕疵担保損失引当金 | 60 | 60 |
| その他 | 123 | 160 |
| 固定負債合計 | 643,219 | 636,284 |
| 負債合計 | 753,853 | 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 | 66,443 | 65,103 |
| 株主資本合計 | 149,313 | 147,973 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 156 | 176 |
| 評価・換算差額等合計 | 156 | 176 |
| 少数株主持分 | 35,391 | 35,443 |
| 純資産合計 | 184,861 | 183,593 |
| 負債純資産合計 | 938,714 | 936,650 |

(2) 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20年4月1日 至平成20年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日) |
|--------------|---|---|
| 営業収益 | 29,751 | 32,585 |
| 営業原価 | 18,117 | 21,645 |
| 営業総利益 | 11,634 | 10,940 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,759 | 3,668 |
| 営業利益 | 8,874 | 7,272 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 18 | 15 |
| 受取配当金 | 36 | 17 |
| 受取分担金 | 85 | 2 |
| 負ののれん償却額 | 481 | 481 |
| 持分法による投資利益 | 52 | 48 |
| その他 | 33 | 63 |
| 営業外収益合計 | 706 | 629 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,846 | 2,026 |
| その他 | 105 | 76 |
| 営業外費用合計 | 1,952 | 2,103 |
| 経常利益 | 7,629 | 5,798 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 194 | — |
| その他 | 0 | — |
| 特別利益合計 | 195 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 319 | 238 |
| 特別損失合計 | 319 | 238 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 7,505 | 5,559 |
| 法人税等 | 2,690 | 1,906 |
| 少数株主利益 | 431 | 338 |
| 四半期純利益 | 4,382 | 3,314 |

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6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 | 7,505 | 5,559 |
| 減価償却費 | 6,191 | 6,344 |
| 負ののれん償却額 | △481 | △481 |
| のれん償却額 | — | 32 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △0 | 0 |
| 受取利息及び受取配当金 | △55 | △33 |
| 支払利息 | 1,846 | 2,026 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △52 | △48 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △194 | — |
| 固定資産除却損 | 319 | 238 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 2,772 | 2,242 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 3,443 | 2,969 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △24,394 | △5,828 |
| 受入敷金保証金の増減額 (△は減少) | △863 | 2,969 |
| その他 | △553 | △2,420 |
| 小計 | △4,518 | 13,570 |
| 利息及び配当金の受取額 | 91 | 61 |
| 利息の支払額 | △1,766 | △1,770 |
| 法人税等の支払額 | △7,309 | △733 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △13,503 | 11,128 |
| 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 | △4,102 | △7,695 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 557 | — |
| 投資有価証券の取得による支出 | △151 | — |
| 投資有価証券の払戻による収入 | — | 514 |
| その他 | △88 | △810 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △3,785 | △7,992 |
| 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) | 7,456 | △13,798 |
| コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少) | △10,000 | 5 |
| 長期借入れによる収入 | 4,000 | 20,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △10,141 | △1,980 |
| 社債の発行による収入 | 19,970 | 983 |
| 社債の償還による支出 | △402 | △402 |
| 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 | △492 | △389 |
| その他 | △59 | △61 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 8,004 | 2,380 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △9,283 | 5,517 |
| 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 | 5,817 | 14,209 |

(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1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6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 | 24,493 | 3,519 | 1,738 | 29,751 | — | 29,751 |
| (2)セグメント間の内部営業 収益又は振替高 | 55 | — | 938 | 994 | (994) | — |
| 計 | 24,549 | 3,519 | 2,677 | 30,746 | (994) | 29,751 |
| 営業利益 | 9,239 | 482 | 98 | 9,820 | (945) | 8,874 |

当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6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 | 24,471 | 5,966 | 2,147 | 32,585 | — | 32,585 |
| (2)セグメント間の内部営業 収益又は振替高 | 183 | — | 946 | 1,130 | (1,130) | — |
| 計 | 24,655 | 5,966 | 3,094 | 33,716 | (1,130) | 32,585 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 8,308 | △22 | 354 | 8,640 | (1,368) | 7,272 |

(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1四半期連結累計期間

(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80百万円減少しております。

当第1四半期連結累計期間

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)

「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」4.(3)に記載のとおり、当第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」における影響額は軽微であります。

- (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。