

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月2日

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2月3日

上場取引所 東

(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21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	104,063	—	26,275	—	22,032	—	12,458	—
20年3月期第3四半期	85,988	0.9	18,055	4.2	16,082	3.8	9,279	5.6

	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3四半期	3,785.36	—
20年3月期第3四半期	2,819.63	—

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭
21年3月期第3四半期	943,065	—	186,212	—	15.3	43,916.47
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3四半期 144,537百万円 20年3月期 136,395百万円

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
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 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 — 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3四半期 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3四半期 —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3四半期 3,291,200株 20年3月期第3四半期 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3四半期(9ヶ月)におけるわが国経済は、景気の急速な悪化により企業収益が大幅に減少し、先行き懸念が高まりました。設備投資や輸出の減少から企業の減産が進むとともに、雇用情勢は急速に悪化しつつあり、個人消費は更に低迷しております。先行きについては、当面、景気の悪化が続くものとみられ、世界景気の一層の下振れ懸念や株式・為替市場の大幅な変動の影響など、景気を更に下押しするリスクが存在すること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、東京都心5区のオフィスの平均空室率は4%台後半に上昇するとともに、平均賃料は9月末から4ヶ月連続で小幅に下げ、賃料相場の上昇傾向に歯止めがかかっております。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状況が続いております。マンション分譲市場においては、雇用不安等の将来懸念による消費者心理の冷え込みから販売が長期化して、マンション販売在庫数の増加が続いており、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3四半期(9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104,063百万円(前年同期比18,075百万円増)、営業利益は26,275百万円(前年同期比8,219百万円増)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ものの償却に伴う増収、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22,032百万円(前年同期比5,950百万円増)となり、四半期純利益は12,458百万円(前年同期比3,178百万円増)となりました。

当第3四半期(9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3四半期	当第3四半期
不動産賃貸事業(百万円)	67,300	74,657
分譲事業(百万円)	12,134	19,947
その他の事業(百万円)	9,316	12,998
消去(百万円)	△2,762	△3,539
合計(百万円)	85,988	104,063

(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3四半期(9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月期及び当第3四半期(9ヶ月)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、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、全国ベースで見ると、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。平成20年9月末には、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伴う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。当第3四半期において、グランパーク(東京都港区)における大口テナントの入れ替えもほぼ完了し空室率も低下しましたが、その他のビルにおいて空室が増加したことにより、平成20年12月末は東京都心5区では3.1%、全国ベースで3.2%となりました。

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。なお、当第3四半期(9ヶ月)において新たに竣工したビルはありません。

また、当第3四半期には、トレードピア淀屋橋(大阪府中央区)を取得しました。

以上の結果、不動産賃貸事業における当第3四半期(9ヶ月)の営業収益は、74,657百万円(前年同期比7,356百万

円増)、営業費用は、47,561百万円(前年同期比52百万円減)、営業利益は27,095百万円(前年同期比7,408百万円増)となり、営業利益率は、前年同期(9ヶ月)の29.3%から、当第3四半期(9ヶ月)は36.3%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3四半期	当第3四半期
オフィス・商業	収益	61,592百万円	68,608百万円
	貸付可能面積	1,071,210㎡ (うち、転貸60,051㎡)	1,170,351㎡ (うち、転貸21,159㎡)
住宅・その他	収益	5,707百万円	6,048百万円
収益合計		67,300百万円	74,657百万円

- (注) 1. 貸付可能面積は、12月31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12月	平成20年3月	平成20年6月	平成20年9月	平成20年12月
都心5区	0.8%	0.5%	1.1%	8.7%	3.1%
全国	4.1%	4.2%	2.3%	4.8%	3.2%

- (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%、全国空室率は2.3%であります。また、平成20年12月の空室率の低下は、同ビルの大口テナント退去後の後継テナントの入居によるものであります。

(2) 分譲事業

当第3四半期(9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318戸のマンションの引渡しを行いました。また、当第3四半期には、新たにウェリス高輪(東京都港区)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3四半期(9ヶ月)の営業収益は、19,947百万円(前年同期比7,813百万円増)、営業費用は、18,390百万円(前年同期比7,013百万円増)、営業利益は1,556百万円(前年同期比799百万円増)となり、増収・増益となりました。営業利益率は、前年同期(9ヶ月)の6.2%から、当第3四半期(9ヶ月)は7.8%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		当第3四半期	
		戸数・区画数	収益(百万円)
マンション			
引渡戸数	首都圏	216	10,464
	その他の地域	102	5,129
完成在庫		169	—
宅地分譲等			
引渡数	首都圏	—	0
	その他の地域	237	4,353
完成在庫		16	—
マンション/宅地分譲等合計			
引渡数	首都圏	216	10,464
	その他の地域	339	9,482
完成在庫		185	—
その他			
引渡数	首都圏	—	—
	その他の地域	—	—
完成在庫		—	—
総合計(収益)		—	19,947

- (注) 1. 共同事業物件につきましては、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12月31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、23戸含まれております。
3. 宅地分譲等の引渡数のうち、21件(1,289百万円)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3四半期(9ヶ月)の営業収益は12,998百万円(前年同期比3,681百万円増)、営業費用は11,846百万円(前年同期比3,203百万円増)、営業利益は1,152百万円(前年同期比478百万円増)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3四半期末において資産、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943,065百万円（前期末比42,739百万円増）となりました。

流動資産は166,108百万円（前期末比16,070百万円増）となりました。これは、たな卸資産の増加19,072百万円、受取手形及び営業未収入金の減少1,696百万円等によるものであります。

固定資産は776,956百万円（前期末比26,668百万円増）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築物の減少（12,533百万円）や土地の増加（38,071百万円）等に伴う有形固定資産の増加26,417百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は756,853百万円（前期末比34,496百万円増）となりました。

流動負債は123,079百万円（前期末比4,327百万円減）となりました。これは、短期借入金の増加41,620百万円、商業・ペーパーの増加11,952百万円、営業未払金の減少21,946百万円、1年以内返済予定の長期借入金の減少18,711百万円、1年内償還予定の社債の減少7,050百万円等によるものであります。

固定負債は633,773百万円（前期末比38,824百万円増）となりました。これは、長期借入金の増加25,980百万円、社債の増加18,774百万円等によるものであります。

なお、当第3四半期（連結会計期間）末における有利子負債は、524,415百万円（前期末比72,566百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は186,212百万円（前期末比8,242百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加8,179百万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3四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3,421百万円減少し、11,680百万円となりました。なお、当第3四半期におけるフリー・キャッシュ・フローは前年同期より11,758百万円減少し、70,344百万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3四半期（9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、16,972百万円（前年同期比819百万円増）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21,231百万円、減価償却費19,347百万円等の資金の増加に対し、仕入債務の減少21,946百万円、たな卸資産の増加18,154百万円、法人税等の支払い13,167百万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)

投資活動の結果使用した資金は53,371百万円（前年同期比12,578百万円増）となりました。これは主に、有形固定資産の取得56,347百万円等による資金の減少に対し、有形固定資産の売却3,825百万円等による資金の増加があったこと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、66,922百万円（前年同期比6,810百万円増）となりました。これは主に、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41,620百万円、長期借入による収入40,500百万円、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、商業・ペーパーの発行及び償還の差額11,952百万円等による資金の増加に対して、長期借入金の返済33,230百万円、社債の償還11,208百万円、配当金の支払い4,281百万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

平成20年11月4日に発表いたしました業績予想の変更はありません。

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 (単位：百万円)

項目	通期
営業収益	146,000
営業利益	31,000
経常利益	25,000
当期純利益	15,500

平成21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	146,000
不動産賃貸事業	100,000
分譲事業	34,700
その他事業	16,100
消去	△4,800
営業利益	31,000
不動産賃貸事業	33,900
分譲事業	1,400
その他事業	1,000
消去または全社	△5,300

不動産賃貸事業につきましては、当第3四半期(9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、企業収益の悪化がオフィス需要に影響し、空室率の上昇や新規募集賃料の下落等につながるリスクが存在することに留意する必要があります。

分譲事業につきましては、当第3四半期(9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続いていることに加えて、景気の悪化により消費者心理の冷え込みがさらに進む可能性もあると考えております。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。販売促進やたな卸資産の評価減に係る営業費用の増等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、新規投資に伴い有利子負債が増加しておりますが、財務の健全性に配慮し、資産の組換えによる資金調達も行っていく考えであります。

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に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

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3四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963百万円 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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	12,240	9,577
受取手形及び営業未収入金	4,313	6,009
販売用不動産	4,728	4,001
仕掛不動産	136,808	118,514
未成工事支出金	127	79
貯蔵品	39	37
商品	0	0
原材料	28	27
繰延税金資産	1,730	1,172
その他	6,090	10,617
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	166,108	150,037
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	688,436	690,561
減価償却累計額	△331,817	△321,408
建物及び構築物(純額)	356,618	369,152
機械装置及び運搬具	13,820	13,798
減価償却累計額	△11,129	△10,726
機械装置及び運搬具(純額)	2,691	3,072
土地	371,254	333,183
リース資産	857	870
減価償却累計額	△582	△540
リース資産(純額)	275	330
建設仮勘定	1,595	246
その他	13,750	13,702
減価償却累計額	△10,397	△10,317
その他(純額)	3,353	3,384
有形固定資産合計	735,788	709,370
無形固定資産	2,264	1,817
投資その他の資産		
投資有価証券	15,408	14,637
長期前払費用	19,068	19,630
その他	4,371	4,739
貸倒引当金	△3	△5
繰延税金資産	59	97
投資その他の資産合計	38,904	39,099
固定資産合計	776,956	750,287
資産合計	943,065	900,325

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	6,192	28,139
短期借入金	41,620	—
リース債務	190	195
1年内返済予定の長期借入金	26,479	45,190
1年内償還予定の社債	4,561	11,611
コマーシャル・ペーパー	21,952	10,000
未払法人税等	1,314	7,439
その他	20,768	24,830
流動負債合計	123,079	127,406
固定負債		
社債	107,338	88,563
長期借入金	322,463	296,482
リース債務	287	364
繰延税金負債	57,845	56,973
退職給付引当金	5,415	4,984
役員退職慰労引当金	64	45
受入敷金保証金	103,135	108,792
負ののれん	37,085	38,530
その他	138	212
固定負債合計	633,773	594,949
負債合計	756,853	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	61,572	53,392
株主資本合計	144,442	136,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	95	133
評価・換算差額等合計	95	133
少数株主持分	41,674	41,573
純資産合計	186,212	177,969
負債純資産合計	943,065	900,325

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	104,063
営業原価	68,396
営業総利益	35,666
販売費及び一般管理費	9,391
営業利益	26,275
営業外収益	
受取利息	60
受取配当金	46
受取分担金	85
負ののれん償却額	1,444
持分法による投資利益	100
その他	79
営業外収益合計	1,816
営業外費用	
支払利息	5,764
その他	294
営業外費用合計	6,058
経常利益	22,032
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	
固定資産売却損	1,081
固定資産除却損	1,284
その他	517
特別損失合計	2,883
税金等調整前四半期純利益	21,231
法人税等	7,529
少数株主利益	1,243
四半期純利益	12,458

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
営業収益	35,690
営業原価	24,429
営業総利益	11,261
販売費及び一般管理費	3,133
営業利益	8,128
営業外収益	
受取利息	18
受取配当金	10
負ののれん償却額	481
持分法による投資利益	47
その他	22
営業外収益合計	579
営業外費用	
支払利息	2,002
その他	58
営業外費用合計	2,060
経常利益	6,647
特別損失	
固定資産売却損	1,081
固定資産除却損	420
その他	517
特別損失合計	2,019
税金等調整前四半期純利益	4,628
法人税等	1,483
少数株主利益	399
四半期純利益	2,745

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31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	21,231
減価償却費	19,347
負ののれん償却額	△1,444
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0
受取利息及び受取配当金	△107
支払利息	5,764
持分法による投資損益(△は益)	△100
固定資産売却損益(△は益)	△1,000
固定資産除却損	1,284
売上債権の増減額(△は増加)	1,696
たな卸資産の増減額(△は増加)	△18,154
仕入債務の増減額(△は減少)	△21,946
受入敷金保証金の増減額(△は減少)	△4,889
その他	△60
小計	1,619
利息及び配当金の受取額	143
利息の支払額	△5,567
法人税等の支払額	△13,167
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,972
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	△56,347
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	△254
その他	△595
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,371
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)	41,620
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	11,952
長期借入れによる収入	40,500
長期借入金の返済による支出	△33,230
社債の発行による収入	22,897
社債の償還による支出	△11,208
長期未払金の返済による支出	△21
配当金の支払額	△4,281
少数株主への配当金の支払額	△1,371
少数株主からの払込みによる収入	229
その他	△161
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,922
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,421
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	11,680

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3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日 至平成20年12月31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	24,732	6,002	4,956	35,690	-	35,690
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	168	-	1,046	1,215	(1,215)	-
計	24,900	6,002	6,003	36,906	(1,215)	35,690
営業利益又は損失(△)	8,748	△174	706	9,280	(1,151)	8,128

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年12月31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	74,150	19,947	9,965	104,063	-	104,063
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	506	-	3,032	3,539	(3,539)	-
計	74,657	19,947	12,998	107,602	(3,539)	104,063
営業利益	27,095	1,556	1,152	29,804	(3,529)	26,275

(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のための基本となる重要な事項等の変更」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963百万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等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第3四半期連結累計期間(平成19年4月1日～12月31日)

区分	前連結第3四半期 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)	
	金額(百万円)	百分比 (%)
I 営業収益	85,988	100.0
II 営業原価	59,997	69.8
営業総利益	25,990	30.2
III 販売費及び一般管理費	7,935	9.2
営業利益	18,055	21.0
IV 営業外収益		
1. 受取利息	7	
2. 受取配当金	31	
3. 受取分担金	68	
4. 固定資産受贈益	14	
5. 持分法による投資利益	1,719	
6. その他	110	
営業外収益計	1,951	2.3
V 営業外費用		
1. 支払利息	3,660	
2. その他	263	
営業外費用計	3,923	4.6
経常利益	16,082	18.7
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	0.9
VII 特別損失		
1. 固定資産除却損	1,019	
2. 固定資産売却損	5	
3. その他	—	
特別損失計	1,024	1.2
税金等調整前四半期 純利益	15,799	18.4
法人税、住民税及び事業税	6,469	7.5
法人税等調整額	45	0.1
少数株主利益	5	0.0
四半期純利益	9,279	10.8

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書
前第3四半期連結累計期間(平成19年4月1日～12月31日)

	前連結第3四半期 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)
区分	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期 (当期)純利益	15,799
減価償却費	17,189
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:△)	△32
受取利息及び受取配当金	△38
支払利息	3,660
持分法による投資利益	△1,719
固定資産売却益	△76
固定資産売却損	5
固定資産除却損	1,019
売上債権の増減額(増加:△)	3,682
社債発行費償却額	—
たな卸資産の増減額(増加:△)	△31,109
仕入債務の増減額(減少:△)	△17,700
受入敷金保証金の増減額(減少:△)	1,288
役員賞与の支払額	—
その他	△57
小計	△8,088
利息及び配当金の受取額	1,653
利息の支払額	△3,697
法人税等の支払額	△7,659
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,791
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	△46,786
有形固定資産の売却による収入	4,200
投資有価証券の取得による支出	△214
投資有価証券の売却による収入	2,335
投資有価証券の払戻による収入	—
その他	△329
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,793

	前連結第3四半期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31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: △)	△3,995
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (減少: △)	20,000
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	△5,301
社債の発行による収入	—
社債の償還による支出	△12,300
配当金の支払額	△3,291
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	60,111
IV 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)	1,526
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期末残高	3,781

(3) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前連結第3四半期(自平成19年4月1日至平成19年12月31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)
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	67,146	12,134	6,707	85,988	—	85,988
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	153	—	2,609	2,762	(2,762)	—
計	67,300	12,134	9,316	88,750	(2,762)	85,988
営業費用	47,613	11,377	8,642	67,633	298	67,932
営業利益	19,686	756	673	21,166	(3,061)	18,055

6. その他の情報

該当事項はありません。