

## 平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月4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22年2月5日  
 配当支払開始予定日 —

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22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第3四半期	104,199	0.1	11,936	△54.6	7,559	△65.7	△2,256	—
21年3月期第3四半期	104,063	—	26,275	—	22,032	—	12,458	—

	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3四半期	△685.48	—
21年3月期第3四半期	3,785.36	—

## (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3四半期	922,229	177,229	15.4	43,112.16
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3四半期 141,890百万円 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	—	—	—
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 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 )

(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3四半期	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3四半期	—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3四半期	3,291,200株	21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

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出の増加や、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ておりますが、物価動向をみると緩やかなデフレ状況にあり、また失業率が高水準にあることなど、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、当面、厳しい雇用情勢が続くとみられるものの、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。

賃貸オフィス市場においては、東京都心5区のオフィスビルの平均空室率は8%台となり、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、在庫調整が更に進んだものの、本格的な市況の回復には至っておりません。

こうした事業環境の中、当第3四半期連結累計期間における経営成績は、不動産賃貸事業が減収となったものの、分譲マンションの引渡戸数の増加や土地売却収入等により分譲事業が増収となったこと等により、営業収益は104,199百万円（前年同期比136百万円増、0.1%増）となり、第2四半期連結会計期間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等による営業費用の増加等により、営業利益は11,936百万円（前年同期比14,338百万円減、54.6%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7,559百万円（前年同期比14,473百万円減、65.7%減）となりました。

以上の結果、税金等調整前四半期純利益は減少いたしました。第2四半期連結会計期間における繰延税金資産の取崩しの影響による法人税等の増加等により、四半期純損失は2,256百万円（前年同期は12,458百万円の四半期純利益）となりました。

当第3四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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
不動産賃貸事業 (百万円)	74,657	74,192
分譲事業 (百万円)	19,947	23,066
その他の事業 (百万円)	12,998	10,572
消去 (百万円)	△3,539	△3,631
合計 (百万円)	104,063	104,199

(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3四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3四半期連結累計期間に竣工した物件や平成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、既存物件の賃料収入が減少したことや平成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、市場のオフィスビルの平均空室率は上昇傾向にありますが、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、市場に対しては低い水準で推移しており、平成21年12月末は、東京都心5区では5.5%、全国ベースで見ると4.8%となりました。

一方、新規ビルの開発事業については、(仮称)四條烏丸ビル(京都府京都市)、大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト(大阪府大阪市)、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)、(仮称)福岡天神プロジェクト(福岡県福岡市)、(仮称)内本町ビル(大阪府大阪市)等が進行中であります。また、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業(東京都千代田区)の特定建築者のうちの1社として決定いたしました。

なお、当第3四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3四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74,192百万円（前年同期比464百万円減、0.6%減）、営業費用は49,101百万円（前年同期比1,540百万円増、3.2%増）、営業利益は25,090百万円（前年同期比2,004百万円減、7.4%減）となり、営業利益率は前年同期の36.3%から、当第3四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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
オフィス・商業	収益	68,608百万円	68,610百万円
	貸付可能面積	1,170,351㎡ (うち、転貸 21,159㎡)	1,170,552㎡ (うち、転貸 21,159㎡)
住宅・その他	収益	6,048百万円	5,581百万円
収益合計		74,657百万円	74,192百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、12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12月	平成21年3月	平成21年6月	平成21年9月	平成21年12月
都心5区	3.1%	2.8%	4.8%	4.9%	5.5%
全国	3.2%	3.1%	4.4%	5.0%	4.8%

(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3四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3四半期連結累計期間に竣工したウェリス塚口（兵庫県尼崎市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め合計で495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i-S馬込（東京都大田区）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）の引渡しを行いました。

当第3四半期連結累計期間は、分譲マンションの引渡戸数の増加や土地売却等による収益を計上したこと等により、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、第2四半期連結会計期間においてたな卸資産の評価損を営業原価に計上した影響等により、前年同期に対して減益となりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における分譲事業の営業収益は23,066百万円（前年同期比3,119百万円増、15.6%増）、営業費用は32,899百万円（前年同期比14,509百万円増、78.9%増）、営業損失は9,833百万円（前年同期は1,556百万円の営業利益）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)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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	216	10,464	209	5,544
	その他の地域	102	5,129	286	9,681
完成在庫		169	—	297	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	—	0	1	2,004
	その他の地域	237	4,353	198	5,835
完成在庫		16	—	94	—
マンション/宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	216	10,464	210	7,548
	その他の地域	339	9,482	484	15,517
完成在庫		185	—	391	—
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	—	23,066

- (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. 完成在庫は12月末日時点の数値であります。前第3四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23戸含まれております。また、当第3四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46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、44戸含まれております。
3. 当第3四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、47件(5,560百万円)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3四半期連結累計期間におけるその他の事業の営業収益は10,572百万円(前年同期比2,425百万円減、18.7%減)、営業利益は907百万円(前年同期比244百万円減、21.2%減)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922,229百万円（前連結会計年度末比14,420百万円減）となりました。

流動資産は122,775百万円（前連結会計年度末比25,672百万円減）となりました。これは主には、たな卸資産の減少33,472百万円等によるものであります。

固定資産は799,454百万円（前連結会計年度末比11,251百万円増）となりました。これは主には、土地の増加17,044百万円等によるものであります。

#### (負債の状況)

負債の部は745,000百万円（前連結会計年度末比8,055百万円減）となりました。

流動負債は95,155百万円（前連結会計年度末比21,617百万円減）となりました。これは、短期借入金の減少23,798百万円、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649,845百万円（前連結会計年度末比13,561百万円増）となりました。これは、社債の増加9,535百万円、繰延税金負債（固定）の増加5,936百万円等によるものであります。

また、当第3四半期連結累計期間末において、有利子負債は515,094百万円（前連結会計年度末比5,975百万円減）となりました。

#### (純資産の状況)

純資産の部は177,229百万円（前連結会計年度末比6,364百万円減）となりました。これは、利益剰余金の減少6,205百万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4,910百万円増加し、13,602百万円となりました。なお、当第3四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86,479百万円増加し、16,135百万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3四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47,819百万円増加し30,846百万円の増加となりました。これは主に、減価償却費18,933百万円、たな卸資産の減少16,778百万円等による資金の増加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38,660百万円増加し、14,711百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得15,688百万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78,147百万円減少し、11,224百万円の減少となりました。これは主に、長期借入による収入35,500百万円、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23,798百万円、長期借入金の返済14,519百万円、コマーシャル・ペーパーの減少9,994百万円、社債の償還4,158百万円、配当金の支払い3,949百万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22年3月期の連結業績予想については、平成21年11月5日発表のとおりであり、提出日現在において変更はございません。

平成22年2月4日に発表いたしました「固定資産の譲渡と「NU-6ファンド」組成に向けた取り組みに関するお知らせ」においてお知らせいたしましたとおり、本件に伴う譲渡益を平成22年3月期決算において特別利益として計上する予定であります。平成22年3月期の通期業績予想につきましては、固定資産の譲渡による影響を織り込んでおります。なお、本件による譲渡益の金額は平成22年3月期の通期業績予想の基礎となった金額を若干上回りますが、業績予想の修正の要否については、今後の事業の推移を踏まえて検討してまいります。

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
連結業績予想 (平成22年3月期)	百万円 150,000	百万円 14,500	百万円 8,000	百万円 5,000	円 銭 1,519.20
(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	連結業績予想 (平成22年3月期) (百万円)	(ご参考)前期実績 (平成21年3月期) (百万円)
営業収益	150,000	144,277
不動産賃貸事業	98,700	99,928
分譲事業	41,800	32,688
その他の事業	14,400	16,624
消去	△4,900	△4,963
営業利益	14,500	25,244
不動産賃貸事業	30,200	35,560
分譲事業	△9,800	△6,018
その他の事業	800	1,500
消去又は全社	△6,700	△5,798

不動産賃貸事業については、当第3四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3四半期連結累計期間の業績は、分譲マンションの引渡戸数の増加や土地売却等による収益を計上したものの、第2四半期連結会計期間の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、前年同期に対して増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、「NTT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3四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3四半期連結累計期間の営業収益は25百万円増加し、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4百万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3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,231	8,954
受取手形及び営業未収入金	5,144	5,167
販売用不動産	11,396	11,133
仕掛販売用不動産	82,723	116,527
未成工事支出金	179	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	58	—
リース投資資産	770	488
繰延税金資産	1,228	1,411
その他	9,046	4,596
貸倒引当金	△4	△1
流動資産合計	122,775	148,447
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	694,010	682,795
減価償却累計額	△345,921	△332,027
建物及び構築物(純額)	348,088	350,767
機械装置及び運搬具	13,809	13,731
減価償却累計額	△11,333	△11,116
機械装置及び運搬具(純額)	2,476	2,614
土地	395,664	378,620
リース資産	801	838
減価償却累計額	△625	△597
リース資産(純額)	176	241
建設仮勘定	6,060	9,359
その他	14,482	13,602
減価償却累計額	△10,523	△10,079
その他(純額)	3,958	3,523
有形固定資産合計	756,425	745,127
無形固定資産	3,261	3,338
投資その他の資産		
投資有価証券	16,422	16,391
長期前払費用	18,596	18,920
繰延税金資産	278	50
その他	4,469	4,379
貸倒引当金	—	△3
投資その他の資産合計	39,766	39,737
固定資産合計	799,454	788,202
資産合計	922,229	936,650

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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	4,093	9,052
短期借入金	2,000	25,798
リース債務	144	179
1年内返済予定の長期借入金	63,339	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	16	611
瑕疵担保損失引当金	143	143
その他	23,005	23,902
流動負債合計	95,155	116,772
固定負債		
社債	116,720	107,185
長期借入金	330,623	331,003
リース債務	183	257
繰延税金負債	66,340	60,403
退職給付引当金	5,843	5,255
役員退職慰労引当金	79	67
受入敷金保証金	97,160	97,857
負ののれん	32,684	34,032
瑕疵担保損失引当金	60	60
その他	149	160
固定負債合計	649,845	636,284
負債合計	745,000	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	58,898	65,103
株主資本合計	141,767	147,973
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	122	176
評価・換算差額等合計	122	176
少数株主持分	35,338	35,443
純資産合計	177,229	183,593
負債純資産合計	922,229	936,650

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	104,063	104,199
営業原価	68,396	80,825
営業総利益	35,666	23,374
販売費及び一般管理費	9,391	11,438
営業利益	26,275	11,936
営業外収益		
受取利息	60	49
受取配当金	46	27
受取分担金	85	2
負ののれん償却額	1,444	1,444
持分法による投資利益	100	130
その他	79	366
営業外収益合計	1,816	2,022
営業外費用		
支払利息	5,764	6,215
その他	294	183
営業外費用合計	6,058	6,398
経常利益	22,032	7,559
特別利益		
固定資産売却益	2,081	226
その他	0	—
特別利益合計	2,082	226
特別損失		
固定資産売却損	1,081	57
固定資産除却損	1,284	740
その他	517	—
特別損失合計	2,883	798
税金等調整前四半期純利益	21,231	6,987
法人税等	7,529	8,233
少数株主利益	1,243	1,010
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,458	△2,256

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	35,690	36,568
営業原価	24,429	24,919
営業総利益	11,261	11,649
販売費及び一般管理費	3,133	3,578
営業利益	8,128	8,070
営業外収益		
受取利息	18	16
受取配当金	10	10
受取分担金	—	0
負ののれん償却額	481	481
持分法による投資利益	47	58
その他	22	270
営業外収益合計	579	837
営業外費用		
支払利息	2,002	2,094
その他	58	15
営業外費用合計	2,060	2,109
経常利益	6,647	6,798
特別利益		
固定資産売却益	—	175
特別利益合計	—	175
特別損失		
固定資産売却損	1,081	—
固定資産除却損	420	355
その他	517	—
特別損失合計	2,019	355
税金等調整前四半期純利益	4,628	6,617
法人税等	1,483	2,350
少数株主利益	399	335
四半期純利益	2,745	3,931

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	6,987
減価償却費	19,347	18,933
負ののれん償却額	△1,444	△1,444
のれん償却額	—	96
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	△107	△76
支払利息	5,764	6,215
持分法による投資損益 (△は益)	△100	△130
固定資産売却損益 (△は益)	△1,000	△168
固定資産除却損	1,284	740
リース投資資産の増減額 (△は増加)	—	△282
売上債権の増減額 (△は増加)	1,696	22
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△18,154	16,778
仕入債務の増減額 (△は減少)	△21,946	△4,958
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△4,889	△1,150
その他	△60	△823
小計	1,619	40,737
利息及び配当金の受取額	143	105
利息の支払額	△5,567	△5,919
法人税等の支払額	△13,167	△4,076
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,972	30,846
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	△15,688
有形固定資産の売却による収入	3,825	1,517
投資有価証券の取得による支出	△254	△23
投資有価証券の払戻による収入	—	516
その他	△595	△1,033
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,371	△14,711
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	△23,798
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	11,952	△9,994
長期借入れによる収入	40,500	35,500
長期借入金の返済による支出	△33,230	△14,519
社債の発行による収入	22,897	10,966
社債の償還による支出	△11,208	△4,158
長期未払金の返済による支出	△21	—
配当金の支払額	△4,281	△3,949
少数株主への配当金の支払額	△1,371	△1,116
少数株主からの払込みによる収入	229	—
その他	△161	△154
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,922	△11,224
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,421	4,910
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	11,680	13,602

(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
営業利益又は営業損失(△)	8,748	△174	706	9,280	(1,151)	8,128

当第3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21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	24,351	9,528	2,688	36,568	-	36,568
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	190	-	1,033	1,223	(1,223)	-
計	24,541	9,528	3,721	37,792	(1,223)	36,568
営業利益	8,310	915	332	9,559	(1,488)	8,070

前第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

当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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	73,625	23,066	7,507	104,199	-	104,199
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	566	-	3,064	3,631	(3,631)	-
計	74,192	23,066	10,572	107,831	(3,631)	104,199
営業利益又は営業損失(△)	25,090	△9,833	907	16,164	(4,228)	11,936

(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3四半期連結累計期間

（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963百万円減少しております。

当第3四半期連結累計期間

（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・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、「その他の事業」について営業利益が4百万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。

## 6. その他の情報

（重要な後発事象）

平成22年2月4日開催の当社取締役会において、以下のとおり、今後組成を予定している不動産ファンドの保有会社に固定資産を譲渡することを決議いたしました。

(1) 譲渡の理由

賃貸ポートフォリオの改善及び財務の健全化のため

(2) 譲渡先

合同会社NU-6

(3) 譲渡資産の種類、譲渡前の用途

①譲渡資産の種類 土地及び建物

②譲渡前の用途 賃貸オフィス

(4) 譲渡の時期

平成22年2月26日（予定）

(5) 譲渡価額 22,049百万円