

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年11月7日

上場会社名 東急不動産株式会社
 コード番号 8815 URL <http://www.tokyu-land.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金指 潔
 問合せ先責任者 (役職名) 財務部統括部長 (氏名) 木村 昌平
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月13日 配当支払開始予定日 平成20年12月8日

上場取引所 東

TEL 03-5458-0648

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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)

	売上高		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2四半期	297,546	—	21,521	—	18,092	—	8,826	—
20年3月期第2四半期	268,321	7.4	25,670	12.0	22,737	14.3	6,322	△22.5

	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2四半期	16.61	—
20年3月期第2四半期	11.90	—

(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
21年3月期第2四半期	1,045,298	224,196	19.0	374.00
20年3月期	1,013,916	218,178	19.0	362.88

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 198,685百万円 20年3月期 192,813百万円

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	—	3.50	—	4.50	8.00
21年3月期	—	4.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	4.00	8.00

(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)

	売上高		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	620,000	△2.1	41,000	△50.0	33,500	△55.6	11,000	△61.7	20.71

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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

(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

(注) 詳細は10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 有

(注) 詳細は10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2四半期 533,345,304株 20年3月期 533,345,304株

② 期末自己株式数 21年3月期第2四半期 2,102,317株 20年3月期 2,005,770株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 531,299,463株 20年3月期第2四半期 531,483,004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、将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としています。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

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】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

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いるため、前年同四半期の金額および増減率は参考として記載しております。

(1) 概況

当第2四半期の業績は、売上高2,975億円（対前第2四半期+10.9%）とマンション販売の売上増加等により増収ですが、一部子会社の不振等もあり、営業利益215億円（同△16.2%）、経常利益181億円（同△20.4%）と減益となりました。一方、四半期純利益は特別損失の減少から88億円（同+39.6%）と増益となりました。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	当初予想 (20.5.9公表)	対予想
売上高	2,683	2,975	292	3,030	△55
営業利益	257	215	△41	285	△70
経常利益	227	181	△46	245	△64
四半期純利益	63	88	25	100	△12
有利子負債	4,337	4,852	516	4,800	52

(2) セグメント別業績概況

セグメント別では、分譲セグメントが増収増益、賃貸、管理受託、リゾートの3セグメントで増収減益、小売は減収増益、請負工事、仲介その他の2セグメントでは減収減益となっております（対前第2四半期）。

売上高

（億円）

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	当初予想 (20.5.9公表)	対予想
合計	2,683	2,975	292	3,030	△55
分譲	642	970	329	853	117
請負工事	297	274	△23	340	△66
小売	445	441	△4	467	△26
賃貸	503	518	15	513	5
管理受託	362	365	2	377	△13
リゾート	243	267	24	279	△12
仲介その他	265	216	△49	278	△62
全社・消去	△74	△76	△2	△78	2

営業利益

(億円)

				(億円)	
	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	当初予想 (20.5.9公表)	対予想
合計	257	215	△41	285	△70
分譲	54	126	72	129	△3
請負工事	△13	△23	△10	△16	△7
小売	△1	1	3	1	1
賃貸	183	143	△40	154	△11
管理受託	23	18	△4	21	△3
リゾート	△0	△14	△14	△5	△9
仲介その他	33	△10	△43	28	△38
全社・消去	△22	△26	△4	△26	△0

① 分譲

売上高は970億円（対前第2四半期+51.2%）、営業利益は126億円（同+132.0%）となりました。マンション、分譲ビルの売上増加により、増益となっております。

当第2四半期においては、販売が長期化する現在販売中の分譲マンションを中心に、たな卸資産の評価損を22億円計上いたしました。マンションの計上戸数が増加するとともに粗利益率も改善しており、増収増益となりました。

販売状況については、分譲マンション市場の低迷により完成在庫が増加するなど厳しくなっておりますが、当年度売上予定に対する契約済み割合は、期首の53%から77%（対前第2四半期末△1%）となりました（単体）。

(億円)

				(億円)	
	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	642	970	329	1,770	1,822
営業利益	54	126	72	209	91

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)		当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)		比較
	戸数	金額	戸数	金額	
マンション	1,106戸	394	1,490戸	616	221
建売住宅	234戸	61	137戸	34	△27
別荘	153戸	35	118戸	55	20
その他分譲	—	152	—	266	114

供給販売戸数（単体）

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)		当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)		完成在庫数	
	新規供給戸数	契約戸数	新規供給戸数	契約戸数	20年3月期末	当第2四半期末
マンション	1,116戸	893戸	881戸	908戸	534戸	548戸
建売住宅	60戸	102戸	112戸	88戸	81戸	51戸
別荘	201戸	174戸	48戸	110戸	—	—

② 請負工事

売上高は274億円（対前第2四半期△7.7%）、23億円の営業損失となりました。注文住宅は減収減益ですが、前期より定価制リフォーム「暮らしアップ」の営業を開始したリフォームは増収となっております。

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	297	274	△23	777	765
営業利益	△13	△23	△10	1	0

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期
注文住宅	98	67	△30	257
リフォーム	69	81	12	165
造園その他	130	126	△4	355

受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期
受注高計	322	319	△3	637
注文住宅	130	127	△2	252
リフォーム	81	82	1	167
造園その他	111	109	△2	218

③ 小売

売上高は441億円（対前第2四半期△0.9%）、営業利益は1億円となりました。消費者マインドの悪化等、小売業を取り巻く環境は厳しさを増しており、(株)東急ハンズにおける既存店の売上高の減収傾向は継続しておりますが、（同△5.1%）、費用節減により増益を確保しております。

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	445	441	△4	908	911
営業利益	△1	1	3	7	8

売上高内訳（ ）内は期末店舗数

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期
首都圏	321 (12)	325 (12)	4	661 (12)
関西圏	75 (3)	68 (3)	△7	146 (3)
地方	32 (2)	29 (2)	△2	64 (2)
小型店	17 (6)	18 (7)	1	35 (6)

④ 賃貸

売上高は518億円（対前第2四半期+3.0%）、営業利益143億円（同△22.0%）となりました。前期に開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定の進捗等により増収となりましたが、SPCを通じた資産売却による配当の減少、開発計画中の案件増加による費用増等から減益となりました。売上内訳のうち、保有の減収は売却によるもの、借上の減収は不採算ビルの解約によるものです。

東京のオフィスビル市況は引き続き堅調に推移しており、当第2四半期において、日本橋フロント（中央区）、南青山東急ビル（港区）等、新たに6棟のビルを開業いたしました。テナントリーシングは順調に推移いたしました。9月末の空室率（単体）は2.2%となりましたが、概ね計画通りの進捗です。

子会社における住宅賃貸事業や滞在型ホテル事業の東急ステイも好調に推移しております。

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	503	518	15	1,201	1,100
営業利益	183	143	△40	536	313

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期
保有	102	93	△9	202
借上	63	62	△1	126
SPC	135	143	8	450
子会社等	203	220	17	422

SPCへのエクイティー投資残高（単体）

	前第2四半期末	20年3月期末	当第2四半期末
SPC件数	64	71	73
投資残高（億円）	1,519	2,007	2,503

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	前第2四半期末	20年3月期末	当第2四半期末
賃貸床面積(㎡)	780,936	814,146	831,330
オフィス・商業	490,043	496,433	474,840
SPC	290,893	317,713	356,490
空室率（連結）	1.8%	2.0%	2.9%
空室率（単体）	1.2%	1.4%	2.2%

住宅賃貸戸数

	前第2四半期末	20年3月期末	当第2四半期末
住宅賃貸物件	11,751戸	12,223戸	12,761戸
賃貸管理代行	44,153戸	46,911戸	47,858戸
社宅管理代行	47,257戸	54,342戸	59,143戸

⑤ 管理受託

売上高は365億円（対前第2四半期+0.6%）、営業利益は18億円（同△18.6%）となりました。(株)東急コミュニティーにおいて、前期及び当期の新規受注によるマンション管理ストックの拡大等により増収となっております。

また、当第2四半期において、新たに約8千戸のマンション管理を受注しております。

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	362	365	2	734	751
営業利益	23	18	△4	43	43

期末管理物件数

	前第2四半期末	20年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	341,525	346,305	349,025
ビル(件)	1,106	1,134	1,108

⑥ リゾート

売上高は267億円（対前第2四半期+9.9%）、14億円の営業損失となりました。前期に取得したゴルフ場や東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠の開業等、新規施設により増収となりましたが、会員権販売の遅れや開業負担等から減益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	243	267	24	554	626
営業利益	△0	△14	△14	19	26

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期
ゴルフ	53 (20)	56 (21)	3	97 (21)
ハーヴェスト	54 (22)	56 (23)	2	102 (22) (会員制リゾートクラブ)
オアシス	54 (27)	62 (30)	8	111 (29) (フィットネスクラブ)
スキー	24 (8)	26 (8)	2	121 (8)
シニア住宅	13 (4)	16 (6)	3	30 (6)
その他	45	51	5	92

⑦ 仲介その他

売上高は216億円（対前第2四半期△18.4%）、10億円の営業損失となりました。不動産流通市場は、国際的な信用収縮を受け、特に不動産投資市場において悪化傾向が顕著となっております。実需不動産取引においても、供給価格の高止まりと景気の先行き不透明感により、消費者の購入意欲の減退が明らかになる等、事業環境が悪化しております。東急リバブル(株)の売買仲介においても、リテール及びホールセールともに成約件数の減少、成約価格の低下等から大幅な減収減益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	265	216	△49	543	452
営業利益	33	△10	△43	67	△7

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	比較	前期
売買仲介	202	137	△65	382
販売受託	21	32	11	63
福利厚生受託	12	17	5	26
その他	31	30	△0	72

2. 連結財政状態に関する定性的情報

資産の部では匿名組合出資金の増加などにより前期末より合計314億円増加、負債の部では借入金などの増加により前期末より合計254億円増加しております。

連結

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 20年3月期末
総資産	9,663	10,453	10,139
総負債	7,681	8,211	7,957
純資産	1,982	2,242	2,182
うち自己資本	1,748	1,987	1,928
自己資本比率	18.1%	19.0%	19.0%
期末有利子負債	4,337	4,852	4,115

単体(参考)

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 20年3月期末
総資産	7,538	8,253	7,771
総負債	5,968	6,460	6,075
純資産	1,570	1,793	1,696
自己資本比率	20.8%	21.7%	21.8%
期末有利子負債	3,802	4,299	3,642

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結累計期間末日における現金及び現金同等物の残高は253億円となり、前期末と比較して82億円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、税金等調整前四半期純利益184億円、売上債権の減少69億円、減価償却費64億円等の資金増加の一方、仕入債務の減少192億円、法人税等の支払57億円、利息の支払36億円等から、110億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、エクイティ投資533億円、固定資産の取得354億円等から、810億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済164億円、長期預り敷金保証金の返還81億円等の資金減少がありましたが、長期借入金527億円、短期借入金及びコマーシャル・ペーパー481億円の調達等から、848億円の資金増加となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

最近の業績動向を踏まえ、平成20年5月9日に公表した平成21年3月期の業績予想を修正いたしました。分譲セグメントにおいて、分譲マンション等を中心に販売が低調であることに加え、たな卸資産の評価損を見込んだこと、請負工事セグメントにおいて、注文住宅を中心に完工高の減少を見込むこと、賃貸セグメントにおいて、売却を前提にS P Cが一時的に保有する郊外物件について一部損失の発生を見込んだこと、リゾートセグメントでは会員権の販売計画を見直したこと、仲介その他セグメントでは不動産流通市場の事業環境悪化を見込んだことなどから、減収減益となりました。

詳細につきましては、平成20年11月7日発表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

連結

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較	当初予想 (20.5.9公表)	対当初
売上高	6,334	6,200	△134	6,400	△200
営業利益	821	410	△411	720	△310
経常利益	754	335	△419	640	△305
当期純利益	287	110	△177	300	△190

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較	当初予想 (20.5.9公表)	対当初
分譲	1,770	1,822	52	1,731	91
請負工事	777	765	△13	890	△125
小売	908	911	3	949	△38
賃貸	1,201	1,100	△101	1,052	48
管理受託	734	751	18	769	△18
リゾート	554	626	72	646	△19
仲介その他	543	452	△91	588	△136
全社・消去	△153	△227	△74	△224	△3

営業利益

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較	当初予想 (20.5.9 公表)	対当初
分譲	209	91	△119	220	△129
請負工事	1	0	△1	16	△15
小売	7	8	1	8	—
賃貸	536	313	△223	371	△58
管理受託	43	43	1	46	△3
リゾート	19	26	7	44	△18
仲介その他	67	△7	△74	77	△85
全社・消去	△62	△64	△2	△61	△3

単体 (参考)

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較	当初予想 (20.5.9 公表)	対当初
売上高	2,657	2,500	△157	2,500	—
営業利益	616	295	△321	465	△170
経常利益	575	245	△330	410	△165
当期純利益	236	90	△146	220	△130

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としています。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

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

① 棚卸資産の評価方法

棚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、正味売却価格を見積り、簿価切下げを行っております。

また、営業循環過程から外れた滞留又は処分見込等の棚卸資産で前連結会計年度末において帳簿価格を処分見込価格まで切下げているものについては、前連結会計年度以降に著しい変化がないと認められる限り、前連結会計年度末における貸借対照表価格で計上しております。

② 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度にかかる減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

③ 法人税等並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、税金費用については、四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積もり、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

繰延税金資産の回収可能性の判断については、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時的差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度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 「リース取引に関する会計基準」の適用

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。

また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法を採用しております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

これにより営業利益、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ありません。

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2四半期連結会計期間末 (平成20年9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20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,113	30,931
受取手形及び売掛金	13,576	16,240
有価証券	1,600	3,000
商品	9,015	8,674
販売用不動産	99,715	100,365
仕掛販売用不動産	88,895	98,471
未成工事支出金	4,604	3,573
貯蔵品	892	915
その他	42,602	40,245
貸倒引当金	△364	△333
流動資産合計	284,652	302,084
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	264,132	259,657
減価償却累計額	△137,082	△133,741
建物及び構築物(純額)	127,049	125,916
土地	258,568	251,431
建設仮勘定	13,017	11,744
その他	34,728	33,526
減価償却累計額	△25,882	△25,287
その他(純額)	8,846	8,238
有形固定資産合計	407,481	397,330
無形固定資産		
のれん	1,765	2,086
その他	24,840	23,857
無形固定資産合計	26,606	25,943
投資その他の資産		
投資有価証券	40,274	40,665
匿名組合出資金	208,206	167,416
敷金及び保証金	57,055	59,709
その他	22,068	21,757
貸倒引当金	△1,045	△991
投資その他の資産合計	326,558	288,558
固定資産合計	760,646	711,832
資産合計	1,045,298	1,013,916

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9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20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	30,566	49,975
短期借入金	123,591	104,648
コマーシャル・ペーパー	50,000	16,000
未払法人税等	11,480	5,614
引当金	6,709	7,795
その他	81,141	112,092
流動負債合計	303,489	296,127
固定負債		
社債	40,000	40,000
長期借入金	271,641	250,842
長期預り敷金保証金	162,874	161,564
退職給付引当金	18,325	19,102
その他の引当金	1,438	2,121
その他	23,333	25,980
固定負債合計	517,613	499,611
負債合計	821,102	795,738
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,341	39,341
利益剰余金	87,937	81,499
自己株式	△1,161	△1,108
株主資本合計	183,668	177,284
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	701	1,091
繰延ヘッジ損益	△12	5
土地再評価差額金	15,582	15,582
為替換算調整勘定	△1,254	△1,151
評価・換算差額等合計	15,016	15,529
少数株主持分	25,510	25,364
純資産合計	224,196	218,178
負債純資産合計	1,045,298	1,013,916

(2) 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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益	297,546
営業原価	235,413
営業総利益	62,132
販売費及び一般管理費	40,611
営業利益	21,521
営業外収益	
受取利息	159
受取配当金	234
持分法による投資利益	108
その他	195
営業外収益合計	697
営業外費用	
支払利息	3,742
その他	384
営業外費用合計	4,127
経常利益	18,092
特別利益	
固定資産売却益	129
事業譲渡益	237
その他	28
特別利益合計	394
特別損失	
投資有価証券評価損	19
固定資産売却損	19
賃貸借契約解約損	8
その他	5
特別損失合計	53
税金等調整前四半期純利益	18,433
法人税等	8,710
少数株主利益	896
四半期純利益	8,826

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20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	18,433
減価償却費	6,369
のれん償却額	1,031
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	85
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△776
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△2,200
受取利息及び受取配当金	△393
支払利息	3,742
持分法による投資損益 (△は益)	△108
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	24
販売用不動産評価損	2,239
固定資産売却損益 (△は益)	△109
固定資産除却損	540
売上債権の増減額 (△は増加)	6,907
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,948
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,241
その他	△20,716
小計	△2,223
利息及び配当金の受取額	561
利息の支払額	△3,608
法人税等の支払額	△5,714
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,983
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△2
定期預金の払戻による収入	20
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,185
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	136
子会社株式の取得による支出	△5
子会社株式の売却による収入	15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,311
敷金及び保証金の差入による支出	△1,305
敷金及び保証金の回収による収入	1,209
固定資産の取得による支出	△35,440
固定資産の売却による収入	177
匿名組合出資金の払込による支出	△53,258
匿名組合出資金の払戻による収入	11,517
貸付けによる支出	△102
貸付金の回収による収入	216
その他	330

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年9月30日)

投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金及びコマース・ペーパーの増減額 (△は減少)	48,100
長期借入れによる収入	52,690
長期借入金の返済による支出	△16,388
長期預り敷金保証金の返還による支出	△8,098
長期預り敷金保証金の受入による収入	11,680
自己株式の取得による支出	△53
配当金の支払額	△2,391
少数株主への配当金の支払額	△737
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,802
現金及び現金同等物に係る換算差額	△19
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,188
現金及び現金同等物の期首残高	33,454
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,011
現金及び現金同等物の四半期末残高	25,255

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2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	97,032	25,179	43,902	50,912	33,991	26,729	19,798	297,546	—	297,546
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	12	2,223	177	897	2,479	9	1,825	7,625	(7,625)	—
計	97,044	27,403	44,080	51,810	36,470	26,739	21,624	305,172	(7,625)	297,546
営業利益(△損失)	12,597	△2,276	117	14,298	1,841	△1,411	△1,027	24,140	(2,618)	21,521

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 * 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等
(2) 請負工事 * 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
(3) 小売 * 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
(4) 賃貸 * オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
(5) 管理受託 * ビル・マンション等の総合管理等
(6) リゾート * レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
(7) 仲介その他 * 住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

3. 当第2四半期連結累計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,674百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

[所在地別セグメント情報]

本邦の売上高及び資産の金額は全セグメントの売上高の合計及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

[海外売上高]

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。

- (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」

前年同四半期にかかる財務諸表

(1) 中間連結損益計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
区分	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益	268,321	100.0
II 営業原価	207,042	
営業総利益	61,278	
III 販売費及び一般管理費	35,608	9.6
営業利益	25,670	
IV 営業外収益	784	8.5
受取利息	165	
受取配当金	256	
為替差益	35	
持分法による投資利益	102	
その他	224	
V 営業外費用	3,717	
支払利息	3,537	
貸倒引当金繰入額	51	
その他	128	
経常利益	22,737	
VI 特別利益	346	6.2
固定資産売却益	263	
貸倒引当金戻入額	78	
その他	4	
VII 特別損失	6,344	2.4
固定資産売却損	33	
減損損失	5,769	
投資有価証券評価損	540	
その他	1	
税金等調整前中間純利益	16,738	6.2
法人税、住民税及び事業税	8,354	
少数株主利益	2,061	
中間純利益	6,322	2.4

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	16,738
減価償却費	5,994
のれん償却額	681
持分法投資損益	△102
投資有価証券評価損	540
貸倒引当金の増減額	△52
役員退任慰労金引当金の増減額	△390
退職給付引当金の増減額	677
役員賞与引当金の増減額	△95
賞与引当金の増減額	△1,780
固定資産減損損失	5,769
土地買戻損失引当額の増減	△7,373
固定資産売却損益	△229
固定資産除却損	437
受取利息及び受取配当金	△338
支払利息	3,537
売上債権の増減額	△726
たな卸資産の増減額	△6,576
仕入債務の増減額	△20,872
未払金の増減額	△6,609
前受金の増減額	△1,981
預り金(受託販売)の増減額	△12,127
特定共同事業預り金の増減額	800
その他	△5,265
小計	△29,345
利息及び配当金の受取額	526
利息の支払額	△3,513
法人税等の支払額	△19,691
営業活動によるキャッシュ・フロー	△52,024
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
3か月を超える定期預金の預入による支出	△72
3か月を超える定期預金の払戻による収入	5
貸付金の貸付	△173
貸付金の回収	73
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△624
有価証券及び投資有価証券の売却及び清算による収入	462
子会社株式取得による支出	△249
差入保証金敷金の支出	△3,377
差入保証金敷金の収入	2,017
固定資産の取得による支出	△12,228
固定資産の売却による収入	912
匿名組合出資金等の払込による支出	△8,964
匿名組合出資金の戻入	8,105
連結の範囲の変更を伴う子会社の設立・取得による支出	△10,205
その他	411
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,907
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額	7,368
長期借入による収入	44,478
長期借入金の返済による支出	△40,849
預り保証金敷金の支出	△10,874
預り保証金敷金の収入	11,686
社債発行による収入	10,000
コマーシャルペーパーの増減額	42,000
配当金の支払額	△3,720
少数株主への配当金の支払額	△1,017
自己株式取得による支出	△169
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,903
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	28
V 現金及び現金同等物の増減額	△16,998
VI 現金及び現金同等物の期首残高	51,701
VII 現金及び現金同等物の中間期末残高	34,702

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前中間連結会計期間（平成19年4月1日～9月30日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	64,090	27,383	44,353	49,578	33,557	24,317	25,040	268,321	—	268,321
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	82	2,319	130	715	2,682	12	1,453	7,396	(7,396)	—
計	64,172	29,702	44,483	50,294	36,240	24,329	26,494	275,717	(7,396)	268,321
営業利益(△損失)	5,430	△1,250	△146	18,342	2,262	△10	3,286	27,914	(2,244)	25,670

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 * 戸建住宅・中高層住宅・別荘の販売等
- (2) 請負工事 * 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
- (3) 小売 * 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 * オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 * ビル・マンション等の総合管理等
- (6) リゾート * レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
- (7) 仲介その他 * 住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,267百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

〔所在地別セグメント情報〕

本邦の売上高及び金額は全セグメントの売上高の合計及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

〔海外売上高〕

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。