

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年1月30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21年2月12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)

| | 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3四半期 | 415,372 | — | 23,876 | — | 18,591 | — | 7,425 | — |
| 20年3月期第3四半期 | 433,527 | 9.3 | 61,054 | 25.1 | 56,226 | 26.7 | 25,881 | 45.1 |

| | 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 | 13.98 | — |
| 20年3月期第3四半期 | 48.70 | — |

(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3四半期 | 1,063,698 | 219,645 | 18.2 | 365.31 |
| 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3四半期 194,078百万円 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 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

(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 有

(注) 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) 21年3月期第3四半期 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3四半期 2,074,561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3四半期 531,293,469株 20年3月期第3四半期 531,453,615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おります。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3四半期の業績は、前年同四半期に計上したSPCを通じたビルの売却による配当の大幅な減少等により、売上高4,154億円（対前第3四半期△4.2%）、営業利益239億円（同△60.9%）、経常利益186億円（同△66.9%）、四半期純利益74億円（同△71.3%）と減収減益となりました。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

| | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| 21年3月期 売上高 | 1,195 | 2,975 | 4,154 | — |
| 20年3月期 売上高 | 1,230 | 2,683 | 4,335 | 6,334 |
| 21年3月期 営業利益 | 44 | 215 | 239 | — |
| 20年3月期 営業利益 | 90 | 257 | 611 | 821 |

(2) セグメント別業績概況

セグメント別では、分譲、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、賃貸、仲介その他の3セグメントでは減収減益となっております（対前第3四半期）。

売上高

（億円）

| | 前第3四半期 (19.4.1~19.12.31) | 当第3四半期 (20.4.1~20.12.31) | 比較 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|------|-------|------------|
| 合計 | 4,335 | 4,154 | △182 | 6,200 | 67.0 |
| 分譲 | 1,044 | 1,137 | 92 | 1,822 | 62.4 |
| 請負工事 | 446 | 408 | △39 | 765 | 53.3 |
| 小売 | 689 | 670 | △19 | 911 | 73.5 |
| 賃貸 | 954 | 775 | △179 | 1,100 | 70.4 |
| 管理受託 | 548 | 549 | 1 | 751 | 73.1 |
| リゾート | 379 | 421 | 42 | 626 | 67.2 |
| 仲介その他 | 382 | 304 | △78 | 452 | 67.3 |
| 全社・消去 | △107 | △110 | △2 | △227 | 48.2 |

営業利益

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|------|------|------------|
| 合計 | 611 | 239 | △372 | 410 | 58.2 |
| 分譲 | 113 | 86 | △27 | 91 | 94.9 |
| 請負工事 | △22 | △30 | △8 | 0 | — |
| 小売 | 7 | 9 | 2 | 8 | 114.1 |
| 賃貸 | 472 | 221 | △251 | 313 | 70.6 |
| 管理受託 | 37 | 28 | △9 | 43 | 65.3 |
| リゾート | 2 | △5 | △8 | 26 | — |
| 仲介その他 | 36 | △32 | △68 | △7 | — |
| 全社・消去 | △36 | △40 | △4 | △64 | 61.9 |

① 分譲

売上高は1,137億円(対前第3四半期+8.8%)、営業利益は86億円(同△23.8%)となりました。分譲ビルの売上増加により増収となりましたが、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57億円計上しており、減益となっております。

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一段と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89%(対前第3四半期末+1%)となりました(単体)。

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-------|-------|
| 売上高 | 1,044 | 1,137 | 92 | 1,770 | 1,822 |
| 営業利益 | 113 | 86 | △27 | 209 | 91 |

売上高内訳

(消去前・億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-------|
| マンション | 732 | 749 | 18 | 1,272 |
| 建売住宅 | 86 | 44 | △42 | 137 |
| 別荘 | 56 | 61 | 5 | 81 |
| その他分譲 | 170 | 283 | 113 | 279 |

供給販売戸数(単体)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | | 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3四半期末 |
| マンション | 1,747戸 | 1,551戸 | 1,275戸 | 1,329戸 | 534戸 | 574戸 |
| 建売住宅 | 117戸 | 144戸 | 144戸 | 125戸 | 81戸 | 66戸 |
| 別荘 | 201戸 | 219戸 | 54戸 | 132戸 | — | — |

② 請負工事

売上高は408億円（対前第3四半期△8.7%）、30億円の営業損失となりました。市況の更なる悪化から減収減益となっております。また、受注実績も秋以降一段と厳しい状況となっております。

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|------|
| 売上高 | 446 | 408 | △39 | 777 | 765 |
| 営業利益 | △22 | △30 | △8 | 1 | 0 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|
| 注文住宅 | 126 | 101 | △25 | 257 |
| リフォーム | 121 | 115 | △6 | 165 |
| 造園その他 | 199 | 192 | △7 | 355 |

受注実績（受注高）

(消去前・億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|
| 受注高計 | 464 | 420 | △44 | 637 |
| 注文住宅 | 176 | 152 | △24 | 252 |
| リフォーム | 122 | 117 | △5 | 167 |
| 造園その他 | 166 | 151 | △15 | 218 |

③ 小売

売上高は670億円（対前第3四半期△2.8%）、営業利益は9億円（同+24.7%）となりました。景気の更なる悪化から、小売業を取り巻く環境は厳しさを増しております。(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△6.4%）、費用の削減により増益を確保しております。

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|------|
| 売上高 | 689 | 670 | △19 | 908 | 911 |
| 営業利益 | 7 | 9 | 2 | 7 | 8 |

④ 賃貸

売上高は775億円（対前第3四半期△18.8%）、営業利益221億円（同△53.1%）となりました。SPCを通じたビル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が、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る増収を上回り、減収減益となりました。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。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は堅調に推移しております。

(億円)

| | 前第3四半期 (19.4.1~19.12.31) | 当第3四半期 (20.4.1~20.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|------|-------|-------|
| 売上高 | 954 | 775 | △179 | 1,201 | 1,100 |
| 営業利益 | 472 | 221 | △251 | 536 | 313 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (19.4.1~19.12.31) | 当第3四半期 (20.4.1~20.12.31) | 比較 | 前期 |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|------|-----|
| 保有 | 154 | 142 | △12 | 202 |
| 借上 | 93 | 92 | △2 | 126 |
| S P C | 399 | 206 | △193 | 450 |
| 子会社等 | 308 | 335 | 27 | 422 |

空室率 (オフィス・商業)

| | 17年3月期末 | 18年3月期末 | 19年3月期末 | 20年3月期末 | 当第3四半期末 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 連結 (%) | 3.7 | 1.7 | 1.1 | 2.0 | 3.2 |
| 単体 (%) | 3.2 | 1.5 | 0.9 | 1.4 | 2.4 |

⑤ 管理受託

売上高は549億円 (対前第3四半期+0.2%)、営業利益は28億円 (同△23.3%) となりました。(株)東急コミュニティーにおいて、業務サービスの品質向上及び内部統制強化の為に人件費などの費用増から減益となっております。

また、当第3四半期において、新たに約1万戸のマンション管理を受注しております。

(億円)

| | 前第3四半期 (19.4.1~19.12.31) | 当第3四半期 (20.4.1~20.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|----|-----|------|
| 売上高 | 548 | 549 | 1 | 734 | 751 |
| 営業利益 | 37 | 28 | △9 | 43 | 43 |

⑥ リゾート

売上高は421億円 (対前第3四半期+11.2%)、5億円の営業損失となりました。東急ハーヴェストクラブV I A L A箱根翡翠、麻倉ゴルフ倶楽部、フィットネスクラブのスポーツオアシス等の新規施設の開業により増収となりましたが、開業費用負担の増加等から減益となりました。

(億円)

| | 前第3四半期 (19.4.1~19.12.31) | 当第3四半期 (20.4.1~20.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|----|-----|------|
| 売上高 | 379 | 421 | 42 | 554 | 626 |
| 営業利益 | 2 | △5 | △8 | 19 | 26 |

売上高内訳 () 内は期末施設数

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|----|-----------------------|
| ゴルフ | 79 (21) | 84 (22) | 5 | 97 (21) |
| ハーヴェスト | 79 (22) | 85 (23) | 7 | 102 (22) (会員制リゾートクラブ) |
| オアシス | 82 (28) | 95 (32) | 12 | 111 (29) (フィットネスクラブ) |
| スキー | 45 (8) | 47 (8) | 2 | 121 (8) |
| シニア住宅 | 22 (5) | 26 (6) | 4 | 30 (6) |
| その他 | 71 | 84 | 13 | 92 |

⑦ 仲介その他

売上高は304億円（対前第3四半期△20.5%）、32億円の営業損失となりました。不動産流通市場は、不動産投資関連市場に回復の兆しが見られず、実需不動産取引においても景気悪化と先行き懸念により消費者の購入意欲が低下するなど、事業環境が大幅に悪化しております。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3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|------|
| 売上高 | 382 | 304 | △78 | 543 | 452 |
| 営業利益 | 36 | △32 | △68 | 67 | △7 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|
| 売買仲介 | 284 | 193 | △91 | 382 |
| 販売受託 | 31 | 43 | 11 | 63 |
| 福利厚生受託 | 18 | 25 | 6 | 26 |
| その他 | 49 | 44 | △5 | 72 |

仲介契約高 (契約ベース手数料)

(億円)

| | 前第3四半期 (19. 4. 1~19. 12. 31) | 当第3四半期 (20. 4. 1~20. 12. 31) | 比較 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|------|
| 売買仲介 | 303 | 190 | △114 |

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498億円増加、負債の部では借入金などの増加により前期末より合計483億円増加しております。

連結

(億円)

| | 前第3四半期末 | 当第3四半期末 | (参考) 20年3月期末 |
|---------|---------|---------|-----------------|
| 総資産 | 10,028 | 10,637 | 10,139 |
| 総負債 | 7,871 | 8,441 | 7,957 |
| 純資産 | 2,157 | 2,196 | 2,182 |
| うち自己資本 | 1,920 | 1,941 | 1,928 |
| 自己資本比率 | 19.1% | 18.2% | 19.0% |
| 期末有利子負債 | 4,253 | 5,140 | 4,115 |

(キャッシュ・フローの状況)

当第3四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213億円となり、前期末と比較して122億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179億円、減価償却費98億円、売上債権の減少59億円等の資金増加の一方、仕入債務の減少233億円、たな卸資産の増加168億円等から、321億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、エクイティ投資の回収135億円等の資金増加の一方、エクイティ投資565億円、固定資産の取得429億円等から、908億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218億円、長期預り敷金保証金の返還111億円等の資金減少がありましたが、長期借入金834億円、短期借入金及びコマーシャル・ペーパー506億円の調達、長期預り敷金保証金の受入164億円等から、1,119億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)

| | 売上高 (百万円) | 営業利益 (百万円) | 経常利益 (百万円) | 当期純利益 (百万円) |
|----|--------------|---------------|---------------|----------------|
| 通期 | 620,000 | 41,000 | 33,500 | 11,000 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 20円71銭

平成20年11月7日発表の業績予想の変更はありません。

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額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 | 21,759 | 30,931 |
| 受取手形及び売掛金 | 14,717 | 16,240 |
| 有価証券 | — | 3,000 |
| 商品 | 9,141 | 8,674 |
| 販売用不動産 | 111,366 | 100,365 |
| 仕掛販売用不動産 | 94,917 | 98,471 |
| 未成工事支出金 | 6,775 | 3,573 |
| 貯蔵品 | 839 | 915 |
| その他 | 43,372 | 40,245 |
| 貸倒引当金 | △378 | △333 |
| 流動資産合計 | 302,512 | 302,084 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 267,651 | 259,657 |
| 減価償却累計額 | △138,744 | △133,741 |
| 建物及び構築物(純額) | 128,906 | 125,916 |
| 土地 | 260,483 | 251,431 |
| 建設仮勘定 | 11,188 | 11,744 |
| その他 | 36,112 | 33,526 |
| 減価償却累計額 | △26,445 | △25,287 |
| その他(純額) | 9,666 | 8,238 |
| 有形固定資産合計 | 410,244 | 397,330 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 1,493 | 2,086 |
| その他 | 24,618 | 23,857 |
| 無形固定資産合計 | 26,112 | 25,943 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 38,065 | 40,665 |
| 匿名組合出資金 | 207,496 | 167,416 |
| 敷金及び保証金 | 57,947 | 59,709 |
| その他 | 22,397 | 21,757 |
| 貸倒引当金 | △1,077 | △991 |
| 投資その他の資産合計 | 324,829 | 288,558 |
| 固定資産合計 | 761,186 | 711,832 |
| 資産合計 | 1,063,698 | 1,013,916 |

(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 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 27,265 | 49,975 |
| 短期借入金 | 141,571 | 104,648 |
| コマーシャル・ペーパー | 33,000 | 16,000 |
| 未払法人税等 | 8,382 | 5,614 |
| 引当金 | 3,623 | 7,795 |
| その他 | 84,774 | 112,092 |
| 流動負債合計 | 298,617 | 296,127 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 40,000 | 40,000 |
| 長期借入金 | 299,447 | 250,842 |
| 長期預り敷金保証金 | 163,793 | 161,564 |
| 退職給付引当金 | 18,873 | 19,102 |
| その他の引当金 | 1,454 | 2,121 |
| その他 | 21,865 | 25,980 |
| 固定負債合計 | 545,435 | 499,611 |
| 負債合計 | 844,053 | 795,738 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 57,551 | 57,551 |
| 資本剰余金 | 39,315 | 39,341 |
| 利益剰余金 | 84,411 | 81,499 |
| 自己株式 | △1,129 | △1,108 |
| 株主資本合計 | 180,149 | 177,284 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △198 | 1,091 |
| 繰延ヘッジ損益 | △11 | 5 |
| 土地再評価差額金 | 15,582 | 15,582 |
| 為替換算調整勘定 | △1,443 | △1,151 |
| 評価・換算差額等合計 | 13,929 | 15,529 |
| 少数株主持分 | 25,566 | 25,364 |
| 純資産合計 | 219,645 | 218,178 |
| 負債純資産合計 | 1,063,698 | 1,013,916 |

(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 | 415,372 |
| 営業原価 | 331,962 |
| 営業総利益 | 83,409 |
| 販売費及び一般管理費 | 59,533 |
| 営業利益 | 23,876 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 183 |
| 受取配当金 | 313 |
| 持分法による投資利益 | 139 |
| その他 | 278 |
| 営業外収益合計 | 914 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 5,721 |
| その他 | 478 |
| 営業外費用合計 | 6,199 |
| 経常利益 | 18,591 |
| 特別利益 | |
| 固定資産売却益 | 134 |
| 事業譲渡益 | 237 |
| その他 | 56 |
| 特別利益合計 | 428 |
| 特別損失 | |
| 投資有価証券評価損 | 521 |
| 減損損失 | 347 |
| その他 | 202 |
| 特別損失合計 | 1,071 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 17,948 |
| 法人税等 | 9,404 |
| 少数株主利益 | 1,118 |
| 四半期純利益 | 7,425 |

(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 | 17,948 |
| 減価償却費 | 9,814 |
| 減損損失 | 347 |
| のれん償却額 | 1,303 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 130 |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少) | △226 |
| その他の引当金の増減額 (△は減少) | △5,329 |
| 受取利息及び受取配当金 | △496 |
| 支払利息 | 5,721 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △139 |
| 投資有価証券売却及び評価損益 (△は益) | 561 |
| 販売用不動産評価損 | 5,799 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △115 |
| 固定資産除却損 | 634 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 5,871 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △16,818 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △23,347 |
| その他 | △20,000 |
| 小計 | △18,341 |
| 利息及び配当金の受取額 | 668 |
| 利息の支払額 | △5,054 |
| 法人税等の支払額 | △9,412 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △32,139 |
| 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 | △3 |
| 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 | △1,344 |
| 有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入 | 148 |
| 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 | △3,329 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △3,252 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 2,088 |
| 固定資産の取得による支出 | △42,934 |
| 固定資産の売却による収入 | 187 |
| 匿名組合出資金の払込による支出 | △56,458 |
| 匿名組合出資金の払戻による収入 | 13,539 |
| 貸付けによる支出 | △166 |
| 貸付金の回収による収入 | 269 |

(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) | |
|--|---------|
| その他 | 420 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △90,806 |
| 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シャル・ペーパーの増減額 (△は減少) | 50,617 |
| 長期借入れによる収入 | 83,358 |
| 長期借入金の返済による支出 | △21,777 |
| 長期預り敷金保証金の返還による支出 | △11,073 |
| 長期預り敷金保証金の受入による収入 | 16,389 |
| 自己株式の取得による支出 | △47 |
| 配当金の支払額 | △4,516 |
| 少数株主への配当金の支払額 | △931 |
| その他 | △100 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 111,918 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △115 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △11,143 |
| 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 | 21,300 |

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3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年12月31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 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 | 113,669 | 37,557 | 66,752 | 75,990 | 51,211 | 42,076 | 28,113 | 415,372 | — | 415,372 |
| (2) セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 13 | 3,213 | 245 | 1,464 | 3,705 | 14 | 2,297 | 10,954 | (10,954) | — |
| 計 | 113,683 | 40,770 | 66,998 | 77,455 | 54,916 | 42,091 | 30,410 | 426,326 | (10,954) | 415,372 |
| 営業利益(△損失) | 8,612 | △2,985 | 912 | 22,133 | 2,830 | △500 | △3,150 | 27,852 | (3,976) | 23,876 |

(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3四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3,989百万円であり、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]

本邦の売上高は全セグメントの売上高の合計に占める割合が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) (要約) 四半期連結損益計算書

| 区分 | 前年同四半期 (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 | 433,527 | 100.0 |
| II 営業原価 | 315,642 | |
| 営業総利益 | 117,885 | |
| III 販売費及び一般管理費 | 56,831 | 14.1 |
| 営業利益 | 61,054 | |
| IV 営業外収益 | 949 | 13.0 |
| 受取利息 | 114 | |
| 受取配当金 | 287 | |
| 持分法による投資利益 | 124 | |
| その他の営業外収益 | 424 | |
| V 営業外費用 | 5,778 | |
| 支払利息 | 5,448 | |
| その他の営業外費用 | 330 | |
| 経常利益 | 56,226 | 11.6 |
| VI 特別利益 | 404 | |
| 固定資産売却益 | 275 | |
| その他の特別利益 | 128 | |
| VII 特別損失 | 6,450 | 6.0 |
| 固定資産売却損 | 139 | |
| 投資有価証券評価損 | 540 | |
| 減損損失 | 5,769 | |
| その他の特別損失 | 1 | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 50,179 | 6.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 21,325 | |
| 少数株主利益 | 2,973 | |
| 四半期純利益 | 25,881 | |