

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年11月6日

上場会社名 東急不動産株式会社

上場取引所 東

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

TEL 03-5458-0648

四半期報告書提出予定日 平成21年11月12日

配当支払開始予定日

平成21年12月7日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第2四半期	261,088	△12.3	29,372	36.5	25,708	42.1	12,464	41.2
21年3月期第2四半期	297,546	—	21,521	—	18,092	—	8,826	—

	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2四半期	23.46	—
21年3月期第2四半期	16.61	—

(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2四半期	1,027,115	233,530	20.1	388.25
21年3月期	1,035,731	222,480	18.9	368.39

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 206,247百万円 21年3月期 195,715百万円

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	—	4.00	—	4.00	8.00
22年3月期	—	3.50	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	3.50	7.00

(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)

	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	550,000	△4.2	37,000	5.7	28,500	3.0	10,500	3.0	19.77

(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 無

(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)	22年3月期第2四半期	533,345,304株	21年3月期	533,345,304株
② 期末自己株式数	22年3月期第2四半期	2,117,669株	21年3月期	2,076,388株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第2四半期	531,246,071株	21年3月期第2四半期	531,299,463株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、8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

(1) 概況

当第2四半期の業績は、売上高2,611億円（対前第2四半期△12.3%）とマンション販売の売上減等により減収ですが、SPCを通じたビル売却による配当の増加などから、営業利益294億円（同+36.5%）、経常利益257億円（同+42.1%）、四半期純利益125億円（同+41.2%）と増益となりました。

なお、平成21年8月28日及び平成21年10月22日に第2四半期連結累計期間連結業績予想数値の修正をしておりますが、以下においては平成21年5月8日に公表した当初予想との比較を記載しております。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	当初予想 (21.5.8公表)	対予想
売上高	2,975	2,611	△365	2,400	211
営業利益	215	294	79	90	204
経常利益	181	257	76	50	207
四半期純利益	88	125	36	10	115
有利子負債	4,852	4,656	△196	5,150	△494

(2) セグメント別業績概況

セグメント別では、賃貸、管理受託の2セグメントが増収増益、請負工事、リゾート、仲介その他の3セグメントで減収増益、分譲、小売の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 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	当初予想 (21.5.8公表)	対予想
合計	2,975	2,611	△365	2,400	211
分譲	970	402	△568	444	△42
請負工事	274	250	△24	258	△8
小売	441	396	△45	432	△36
賃貸	518	793	275	509	284
管理受託	365	371	6	374	△3
リゾート	267	267	△0	274	△7
仲介その他	216	191	△25	191	1
全社・消去	△76	△59	17	△81	22

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	当初予想 (21.5.8公表)	対予想
合計	215	294	79	90	204
分譲	126	△50	△176	△8	△41
請負工事	△23	△20	3	△21	1
小売	1	△4	△5	1	△5
賃貸	143	389	246	154	235
管理受託	18	19	1	17	2
リゾート	△14	△8	6	△10	1
仲介その他	△10	△8	2	△21	13
全社・消去	△26	△23	3	△22	△2

① 分譲

売上高は402億円（対前第2四半期△58.5%）、50億円の営業損失となりました。マンション、別荘、分譲ビルの売上が減少するとともに粗利益率も低下、さらに販売価格見直し等により別荘やマンションを中心に、たな卸資産の評価損を46億円計上したため減収減益となりました。

マンションの販売状況については、予想を上回る契約を確保し、完成在庫も大幅に減少しております。また、当年度売上予定に対する契約済み割合は、期首の40%から70%（対前第2四半期末△7%）となりました（単体）。

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	970	402	△568	1,570	1,180
営業利益	126	△50	△176	41	△110

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)		当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)		比較
マンション	1,490戸	616	810戸	238	△378
建売住宅	137戸	34	123戸	32	△2
別荘	118戸	55	35戸	11	△43
その他分譲	—	266	—	121	△145

供給販売戸数（単体）

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)		当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)		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	21年3月期末	当第2四半期末
マンション	881戸	908戸	707戸	850戸	816戸	344戸
建売住宅	112戸	88戸	91戸	82戸	43戸	31戸
別荘	48戸	110戸	15戸	42戸	—	—

② 請負工事

売上高は250億円（対前第2四半期△8.7%）、20億円の営業損失となりました。建物やマンション等共用部分工事の完工減少などから減収となりましたが、費用削減により営業損失幅を縮小しております。

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	274	250	△24	622	626
営業利益	△23	△20	3	△29	△16

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期
注文住宅	67	53	△15	191
リフォーム	81	82	1	156
造園その他	126	115	△10	275

受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期
受注高計	319	270	△49	574
注文住宅	127	98	△29	218
リフォーム	82	72	△10	156
造園その他	109	99	△10	200

③ 小売

売上高は396億円（対前第2四半期△10.3%）、営業損失は4億円となりました。(株)東急ハンズにおいて、事業再構築と費用削減に取り組んでおりますが、既存店の減収傾向は継続しており（同△9.8%）、減収減益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	441	396	△45	870	823
営業利益	1	△4	△5	6	3

売上高内訳（ ）内は期末店舗数

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期
首都圏	325 (12)	298 (13)	△27	640 (12)
関西圏	68 (3)	60 (3)	△8	134 (3)
地方	29 (2)	27 (2)	△2	58 (2)
小型店	18 (7)	11 (6)	△8	37 (7)

④ 賃貸

売上高は793億円（対前第2四半期+53.1%）、営業利益389億円（同+171.8%）となりました。SPCを通じて保有する一部の資産において評価損42億円を計上する一方、SPCを通じたビル売却による配当278億円を計上したことから増収増益となりました。売上高内訳における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。

オフィスビル市況については、テナントのコスト意識の高まりから引続き軟調に推移しておりますが、渋谷プレイス（渋谷区）が8月に100%契約済みで開業を迎えるなど、営業に注力した結果、9月末の空室率（単体）は4.1%に改善しました。また、前期末に開業したビル（2物件）を除いた空室率（単体）は2.7%と低水準になっております。
(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	518	793	275	1,118	1,281
営業利益	143	389	246	343	489

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期
保有	93	88	△5	188
借上	62	57	△5	123
SPC	143	411	268	351
子会社等	220	237	17	455

SPCへのエクイティー投資残高（単体）

	前第2四半期末	21年3月期末	当第2四半期末
SPC件数	73	64	64
投資残高（億円）	2,503	2,331	2,191

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	前第2四半期末	21年3月期末	当第2四半期末
賃貸床面積(m ²)	831,330	828,719	770,616
オフィス・商業	474,840	470,684	454,668
SPC	356,490	358,035	315,948
空室率（連結）	2.9%	5.1%	4.6%
空室率（単体）	2.2%	4.6%	4.1%

住宅賃貸戸数

	前第2四半期末	21年3月期末	当第2四半期末
住宅賃貸物件	12,761戸	12,909戸	13,352戸
賃貸管理代行	47,858戸	48,811戸	51,525戸
社宅管理代行	59,143戸	61,974戸	63,775戸

⑤ 管理受託

売上高は371億円（対前第2四半期+1.6%）、営業利益は19億円（同+3.1%）となりました。分譲マンションの供給は減少しておりますが、マンション管理ストックの拡大に努め、増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	365	371	6	734	755
営業利益	18	19	1	39	40

期末管理物件数

	前第2四半期末	21年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	349,025	353,368	366,293
ビル(件)	1,108	1,107	1,139

⑥ リゾート

売上高は267億円（対前第2四半期△0.0%）、8億円の営業損失となりました。フィットネスクラブのスポーツオアシスが新規施設の寄与などにより増収となりましたが、温浴施設の売却に伴う減収もあり、売上高は前年並みとなりました。また、新規開業に伴う費用の減少などにより営業損失幅は縮小しました。

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	267	267	△0	599	604
営業利益	△14	△8	6	13	16

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期
ゴルフ	56 (21)	58 (22)	2	103 (22)
ハーヴェスト	56 (23)	59 (22)	3	111 (23) (会員制リゾートクラブ)
オアシス	62 (30)	67 (31)	5	127 (32) (フィットネスクラブ)
スキー	26 (8)	25 (8)	△1	114 (8)
シニア住宅	16 (6)	16 (6)	△0	33 (6)
その他	51	41	△9	111

⑦ 仲介その他

売上高は191億円（対前第2四半期△11.6%）、8億円の営業損失となりました。売買仲介においては、成約件数が伸長し回復基調に転じたものの成約単価の下落は継続、販売受託においても、新築マンション等の件数が減少したため減収となっております。一方、東急リパブル(株)を中心に費用削減に取り組み、営業損失幅は縮小しております。

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	216	191	△25	420	411
営業利益	△10	△8	2	△12	△3

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	比較	前期
売買仲介	137	130	△7	265
販売受託	32	15	△17	59
福利厚生受託	17	18	2	33
その他	30	27	△3	63

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減少などにより前期末より合計86億円減少、負債の部では借入金などの減少により前期末より合計197億円減少しております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 21年3月期末
総資産	10,453	10,271	10,357
総負債	8,211	7,936	8,133
純資産	2,242	2,335	2,225
うち自己資本	1,987	2,062	1,957
自己資本比率	19.0%	20.1%	18.9%
期末有利子負債	4,852	4,656	4,770

(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349億円となり、前期末と比較して46億円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、仕入債務の減少99億円、利息の支払37億円、法人税等の支払24億円等による資金減少がありましたが、税金等調整前四半期純利益239億円、減価償却費65億円、たな卸資産の減少59億円等により、278億円の資金増加となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、エクイティ投資の戻入82億円、固定資産の売却77億円等による資金増加の一方、固定資産の取得210億円等から、61億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370億円の調達等による資金増加の一方、長期借入金の返済264億円、短期借入金及びコマース・ペーパーの返済232億円、長期預り敷金保証金の返還97億円等により、172億円の資金減少となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報 (平成21年4月1日～平成22年3月31日)

最近の業績動向を踏まえ、平成21年5月8日に公表した平成22年3月期の連結業績予想を修正いたしました。

売上高は、小売セグメントにおいて減収を見込む一方、賃貸セグメントにおいて、第2四半期にS P Cを通じたビル売却が当初計画を大きく上回ったことなどから、当初予想に比べ150億円の増収を見込みます。

営業利益は、分譲セグメントにおいて、当初20億円を見込んだたな卸資産の評価損を84億円に積み増し、販売価格の見直しによる粗利率の悪化、販売費の増加などにより当初予想に対し140億円の減益となる一方、賃貸セグメントにおいて、損失処理69億円を見込むものの、S P Cを通じたビル売却により当初予想に比べ141億円の増益となることなどから、当初予想と同額の370億円を見込みます。

経常利益、当期純利益も当初予想から変更ありません。

(億円)

	21年3月期	22年3月期	比較	当初予想 (21.5.8 公表)	対当初
売上高	5,744	5,500	△244	5,350	150
営業利益	350	370	20	370	—
経常利益	277	285	8	285	—
当期純利益	102	105	3	105	—

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	21年3月期	22年3月期	比較	当初予想 (21.5.8 公表)	対当初
分譲	1,570	1,180	△390	1,164	16
請負工事	622	626	4	616	10
小売	870	823	△47	871	△48
賃貸	1,118	1,281	164	1,061	220
管理受託	734	755	21	754	1
リゾート	599	604	5	608	△4
仲介その他	420	411	△9	409	2
全社・消去	△189	△181	8	△133	△48

営業利益

(億円)

	21年3月期	22年3月期	比較	当初予想 (21.5.8公表)	対当初
分譲	41	△110	△150	31	△140
請負工事	△29	△16	13	△11	△4
小売	6	3	△3	6	△3
賃貸	343	489	146	349	141
管理受託	39	40	0	38	2
リゾート	13	16	3	18	△2
仲介その他	△12	△3	10	△12	10
全社・消去	△51	△50	1	△47	△3

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。

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、当第2四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

「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2四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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,001	22,613
受取手形及び売掛金	11,379	13,750
有価証券	180	8,299
商品	8,092	7,985
販売用不動産	90,338	106,152
仕掛販売用不動産	98,077	90,457
未成工事支出金	4,461	3,391
貯蔵品	811	885
その他	40,005	35,908
貸倒引当金	△446	△460
流動資産合計	287,900	288,984
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	264,736	262,496
減価償却累計額	△139,236	△137,459
建物及び構築物(純額)	125,499	125,037
土地	257,317	255,303
建設仮勘定	17,263	11,265
その他	37,590	37,093
減価償却累計額	△27,160	△26,481
その他(純額)	10,429	10,611
有形固定資産合計	410,511	402,218
無形固定資産		
のれん	1,158	1,382
その他	24,605	25,009
無形固定資産合計	25,764	26,391
投資その他の資産		
投資有価証券	35,040	35,777
匿名組合出資金	192,535	204,320
敷金及び保証金	54,263	57,093
その他	22,029	21,903
貸倒引当金	△930	△959
投資その他の資産合計	302,939	318,136
固定資産合計	739,214	746,747
資産合計	1,027,115	1,035,731

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	25,997	36,409
短期借入金	117,415	110,611
コマーシャル・ペーパー	31,000	48,000
未払法人税等	12,227	2,798
引当金	8,640	6,150
その他	87,542	88,923
流動負債合計	282,822	292,893
固定負債		
社債	41,000	40,000
長期借入金	276,199	278,422
長期預り敷金保証金	153,473	156,645
退職給付引当金	19,971	19,584
その他の引当金	1,054	1,301
その他	19,063	24,403
固定負債合計	510,762	520,357
負債合計	793,584	813,250
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,303	39,306
利益剰余金	96,338	85,513
自己株式	△1,134	△1,121
株主資本合計	192,059	181,249
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△116	△140
繰延ヘッジ損益	—	△20
土地再評価差額金	15,953	16,439
為替換算調整勘定	△1,649	△1,812
評価・換算差額等合計	14,188	14,465
少数株主持分	27,282	26,765
純資産合計	233,530	222,480
負債純資産合計	1,027,115	1,035,731

(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)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	297,546	261,088
営業原価	235,413	196,942
営業総利益	62,132	64,146
販売費及び一般管理費	40,611	34,773
営業利益	21,521	29,372
営業外収益		
受取利息	159	92
受取配当金	234	203
持分法による投資利益	108	91
その他	195	165
営業外収益合計	697	553
営業外費用		
支払利息	3,742	3,783
その他	384	434
営業外費用合計	4,127	4,217
経常利益	18,092	25,708
特別利益		
固定資産売却益	129	386
事業譲渡益	237	—
その他	28	24
特別利益合計	394	410
特別損失		
投資有価証券評価損	19	—
固定資産売却損	19	23
賃貸借契約解約損	8	—
減損損失	—	2,157
その他	5	48
特別損失合計	53	2,229
税金等調整前四半期純利益	18,433	23,890
法人税等	8,710	10,490
少数株主利益	896	935
四半期純利益	8,826	12,464

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	23,890
減価償却費	6,369	6,531
減損損失	—	2,157
のれん償却額	1,031	199
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	85	△42
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△776	385
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△2,200	△143
受取利息及び受取配当金	△393	△296
支払利息	3,742	3,783
持分法による投資損益 (△は益)	△108	△91
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	24	1
販売用不動産評価損	2,239	4,924
固定資産売却損益 (△は益)	△109	△362
固定資産除却損	540	223
売上債権の増減額 (△は増加)	6,907	2,235
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,948	5,851
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,241	△9,906
その他	△20,716	△5,854
小計	△2,223	33,488
利息及び配当金の受取額	561	430
利息の支払額	△3,608	△3,748
法人税等の支払額	△5,714	△2,366
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,983	27,804
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	△3
定期預金の払戻による収入	20	0
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,185	△1,383
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	865
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	△88
敷金及び保証金の差入による支出	△1,305	△1,091
敷金及び保証金の回収による収入	1,209	3,769
固定資産の取得による支出	△35,440	△20,992
固定資産の売却による収入	177	7,732
匿名組合出資金の払込による支出	△53,258	△3,046
匿名組合出資金の払戻による収入	11,517	8,227
貸付けによる支出	△102	△132
貸付金の回収による収入	216	12
関係会社株式の売却による収入	—	8
その他	330	39
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,987	△6,080

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
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)	48,100	△23,198
長期借入れによる収入	52,690	37,030
長期借入金の返済による支出	△16,388	△26,437
長期預り敷金保証金の返還による支出	△8,098	△9,693
長期預り敷金保証金の受入による収入	11,680	6,885
社債の発行による収入	—	1,000
自己株式の取得による支出	△53	△15
配当金の支払額	△2,391	△2,125
少数株主への配当金の支払額	△737	△461
その他	—	△220
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,802	△17,236
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,188	4,565
現金及び現金同等物の期首残高	33,454	30,337
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	34,902

- (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

当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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	40,267	23,347	39,417	78,240	34,770	26,712	18,333	261,088	—	261,088
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	△20	1,663	142	1,060	2,281	18	784	5,930	(5,930)	—
計	40,247	25,010	39,560	79,300	37,051	26,730	19,118	267,019	(5,930)	261,088
営業利益(△損失)	△4,981	△1,971	△428	38,861	1,899	△833	△822	31,721	(2,348)	29,372

(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. 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、前第2四半期連結累計期間において2,674百万円、当第2四半期連結累計期間において2,399百万円であり、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。