



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年7月30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) 執行役員財務部統括部長 (氏名) 木村 昌平 (TEL) 03-5458-0648
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月12日 配当支払開始予定日 -
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22年6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	%
23年3月期第1四半期	108,193	4.0	6,087	182.8	4,411	1,148.0	2,261	-
22年3月期第1四半期	104,009	△12.9	2,152	△50.6	353	△87.1	△1,014	-

	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
23年3月期第1四半期	4	26	-	-
22年3月期第1四半期	△1	91	-	-

(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
23年3月期第1四半期	1,060,519		230,921		19.2		382	48
22年3月期	1,055,364		230,986		19.2		382	43

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 203,157百万円 22年3月期 203,136百万円

2. 配当の状況

	年間配当金								
	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	
22年3月期	-	-	3	50	-	3	50	7	00
23年3月期	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23年3月期(予想)	-	-	3	50	-	3	50	7	00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期（累計）	255,000	△2.3	12,000	△59.1	8,500	△66.9	2,000	△84.0	3	77
通期	550,000	△0.4	36,000	1.5	28,500	1.2	11,500	4.0	21	65

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、【添付資料】9ページ「その他」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動：無

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用：有

(注) 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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更：有

② ①以外の変更：無

(注) 「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年3月期 1Q	533,345,304株	22年3月期	533,345,304株
23年3月期 1Q	2,185,059株	22年3月期	2,174,048株
23年3月期 1Q	531,165,721株	22年3月期 1Q	531,257,586株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続を実施しております。

※ 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条件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、四半期決算短信【添付資料】8ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

【添付資料】

添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	8
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	8
2. その他の情報	9
(1) 重要な子会社の異動の概要	9
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	9
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	9
3. 四半期連結財務諸表	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(2) 四半期連結損益計算書	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	13
(4) 継続企業の前提に関する注記	15
(5) セグメント情報	15
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	16

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期の業績は、売上高1,082億円（対前第1四半期+4.0%）、営業利益61億円（同+182.8%）、経常利益44億円（同+1,148.0%）、四半期純利益23億円と、増収増益となりました。

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
23年3月期 売上高	1,082	—	—	—
22年3月期 売上高	1,040	2,611	3,850	5,521
23年3月期 営業利益	61	—	—	—
22年3月期 営業利益	22	294	340	355

セグメント別では、分譲セグメントが増収増益、請負工事、小売、管理受託の3セグメントで減収増益、運営セグメントで増収減益、賃貸セグメントでは減収減益となっております。なお、当社グループの事業は、四半期毎の売上高の隔たりが大きく、当第1四半期の売上は、年間業績予想の約20%となっております。

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）の適用に伴い、※1、※2の通り、一部のセグメントの表記等を変更しております。

※1 これまで「リゾート」セグメントと表記していたものを「運営」に変更いたしました。

※2 これまで「仲介その他」セグメントと表記していたものを「仲介」と「その他」に区分して表記いたしました。

売上高

（億円）

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	1,040	1,082	42	5,500	19.7
分譲	137	186	49	1,368	13.6
請負工事	96	94	△3	641	14.6
小売	190	175	△15	773	22.7
賃貸	254	253	△1	1,083	23.3
管理受託	182	175	△7	721	24.3
運営 ※1	127	129	2	623	20.7
仲介 ※2	—	80	—	361	22.2
その他 ※2	—	21	—	92	23.1
仲介その他 ※2	84	—	—	—	—
全社・消去	△30	△31	△1	△162	—

営業利益

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	22	61	39	360	16.9
分譲	△19	11	30	26	43.2
請負工事	△16	△10	6	5	—
小売	△2	2	4	3	61.1
賃貸	85	69	△16	298	23.1
管理受託	9	12	3	43	27.7
運営 ※1	△8	△8	△0	16	—
仲介 ※2	—	△3	—	18	—
その他 ※2	—	1	—	1	157.4
仲介その他 ※2	△15	—	—	—	—
全社・消去	△13	△13	△0	△51	—

① 分譲

売上高は186億円（対前第1四半期+35.8%）、11億円の営業利益となりました。

当期は、マンションとして「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」（東京都世田谷区）等を売上に計上したことにより売上が増加、たな卸資産評価損も54百万円と前年同期に比べ大幅に減少したこと等から増益となっております。

また、販売については予想を上回る契約を確保するなど、前期末の完成在庫の販売を含め、順調に推移しております。なお、賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の44%から63%（同+2%）となりました（単体）。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	137	186	49	1,188	1,368
営業利益	△19	11	30	△146	26

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
マンション	84	157	74	875
建売住宅	9	13	4	73
別荘	5	3	△2	35
その他分譲	40	13	△27	205

供給販売戸数（単体）

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)		当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)		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	22年3月期末	当第1四半期末
マンション	433戸	462戸	292戸	381戸	372戸	197戸
建売住宅	59戸	42戸	31戸	64戸	31戸	5戸
別荘	5戸	16戸	8戸	9戸	—	—

② 請負工事

売上高は94億円（対前第1四半期△2.7%）、10億円の営業損失となりました。

リフォームの計上減などにより減収となりましたが、費用削減などにより営業損失幅を縮小しております。

受注実績については、リフォームにおいて建替代替商品の受注が順調に拡大しており、回復基調を継続しております。

なお、(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えております。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	96	94	△3	594	641
営業利益	△16	△10	6	△16	5

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
注文住宅	10	23	14	159
リフォーム	36	28	△8	158
造園その他	51	43	△8	277

受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
受注高計	125	126	1	561
注文住宅	39	35	△4	188
リフォーム	34	40	6	161
造園その他	51	50	△1	211

③ 小売

売上高は175億円（対前第1四半期△7.8%）、営業利益は2億円となりました。

(株)東急ハンズにおいて、既存店の減収傾向は継続しておりますが（同△9.5%）、事業再構築と費用削減に取り組み黒字を確保しております。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	190	175	△15	780	773
営業利益	△2	2	4	2	3

④ 賃貸

売上高は253億円（対前第1四半期△0.6%）、営業利益69億円（同△18.7%）となりました。

売上高内訳に記載している保有と借上の増収は物件の増加によるもの、SPCの減収は前期に売却したビルの配当減などによるものです。

オフィスビル市場は賃料の下落など軟調に推移しておりますが、営業に注力した結果、6月末の空室率（単体）は2.0%と前期末に比べ一段と改善しております。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	254	253	△1	1,349	1,083
営業利益	85	69	△16	500	298

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
保有	45	46	1	189
借上	27	30	3	117
SPC	66	53	△13	562
子会社等	116	123	7	480

空室率（オフィス・商業）

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末	当第1四半期末
連結 (%)	1.1	2.0	5.1	3.9	2.8
単体 (%)	0.9	1.4	4.6	3.0	2.0

⑤ 管理受託

売上高は175億円（対前第1四半期△3.7%）、営業利益は12億円（同+31.6%）となりました。

(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えていることなどから減収となりましたが、外注費など費用削減効果により増益となりました。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	182	175	△7	747	721
営業利益	9	12	3	44	43

⑥ 運営

売上高は129億円（対前第1四半期+1.6%）、営業損失は8億円となりました。

前期に開業した「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」「東急ハーヴェストクラブVIALA annex有馬六彩」、フィットネスクラブのスポーツオアシス、シニア住宅等の新規施設の寄与により増収ですが、会員権販売の減や開業費用の増加等により減益となりました。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	127	129	2	584	623
営業利益	△8	△8	△0	14	16

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
ゴルフ	31 (22)	30 (21)	△1	104 (22)
ハーヴェスト	25 (23)	27 (24)	2	113 (24)
オアシス	33 (31)	35 (32)	2	137 (32)
スキー	10 (8)	10 (8)	0	114 (8)
シニア住宅	8 (6)	9 (8)	1	37 (8)
その他	20	18	△3	80

(会員制リゾートクラブ)

(フィットネスクラブ)

※ これまで「リゾート」セグメントと表記していたものを「運営」に変更いたしました。

⑦ 仲介

売上高は80億円、営業損失は3億円となりました。

売買仲介は、リテールにおいて、取扱件数の増加を図るとともに、ホールでは投資市場への対応を強化することにより増収、販売受託においても契約、計上件数ともに好調に推移しております。

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	—	80	—	—	361
営業利益	—	△3	—	—	18

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
売買仲介	—	62	—	—
販売受託	—	12	—	—
その他	—	5	—	—

⑧ その他

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期	通期予想
売上高	—	21	—	—	92
営業利益	—	1	—	—	1

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	比較	前期
福利厚生受託	—	12	—	—
その他	—	9	—	—

(参考) 仲介その他

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前期
売上高	84	410
営業利益	△15	4

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前期
売買仲介	56	269
販売受託	6	41
福利厚生受託	9	36
その他	13	64

※ これまで「仲介その他」セグメントと表記していたものを「仲介」と「その他」に区分して表記しております。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 資産、負債及び純資産の状況

資産の部ではたな卸資産の増加などにより前期末より合計52億円増加、負債の部では買掛金等の減があるものの、有利子負債の増加から前期末より合計52億円の増加、純資産はほぼ横這いとなっております。

(億円)

	前第1四半期末	当第1四半期末	22年3月期末
総資産	10,329	10,605	10,554
総負債	8,131	8,296	8,244
純資産	2,198	2,309	2,310
うち自己資本	1,933	2,032	2,031
自己資本比率	18.7%	19.2%	19.2%
期末有利子負債	4,975	5,074	4,789

② キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末日における現金及び現金同等物の残高は272億円となり、前期末と比較して194億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、税金等調整前利益48億円、売上債権の減少44億円、減価償却費35億円等の資金増加の一方、仕入債務の減少179億円、たな卸資産取得による減少117億円等から、322億円の資金減少（前年同期は191億円の減少）となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の取得93億円等から、99億円の資金減少（前年同期は54億円の減少）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207億円等の資金減少がありましたが、短期借入金及びコマーシャル・ペーパー446億円、長期借入金22億円の調達等から、225億円の資金増加（前年同期は169億円の増加）となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報（平成22年4月1日～平成23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)
第2四半期（累計）	255,000	12,000	8,500	2,000
通期	550,000	36,000	28,500	11,500

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期）19円76銭

平成22年5月11日発表の業績予想の変更はありません。

ただし、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。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

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、正味売却価額を見積り、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額を処分見込価額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、当第1四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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

① 資産除去債務に関する会計基準の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ17百万円、税金等調整前四半期純利益は688百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は1,750百万円であります。

② 「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用

当第1四半期連結会計期間より、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分）及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第24号 平成20年3月10日）を適用しております。

これにより、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。

③ 企業結合に関する会計基準等の適用

当第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正（企業会計基準第23号 平成20年12月26日）、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成20年12月26日）、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しております。

3. 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1四半期連結会計期間末 (平成22年6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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,554	44,626
受取手形及び売掛金	10,817	14,667
有価証券	140	70
商品	7,535	7,556
販売用不動産	111,192	99,001
仕掛販売用不動産	79,846	70,445
未成工事支出金	4,670	2,731
貯蔵品	732	787
その他	41,244	43,977
貸倒引当金	△340	△372
流動資産合計	283,393	283,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	284,625	277,905
減価償却累計額	△146,343	△144,116
建物及び構築物(純額)	138,282	133,788
土地	287,157	281,925
建設仮勘定	15,182	17,404
その他	39,840	39,402
減価償却累計額	△28,596	△28,033
その他(純額)	11,244	11,368
有形固定資産合計	451,866	444,486
無形固定資産		
のれん	823	934
その他	27,083	27,498
無形固定資産合計	27,906	28,433
投資その他の資産		
投資有価証券	41,630	42,477
匿名組合出資金	180,801	181,845
敷金及び保証金	53,374	53,928
その他	22,410	21,614
貸倒引当金	△865	△912
投資その他の資産合計	297,352	298,953
固定資産合計	777,125	771,874
資産合計	1,060,519	1,055,364

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	34,321	43,552
短期借入金	130,456	130,655
コマーシャル・ペーパー	35,000	—
1年内償還予定の社債	10,000	—
未払法人税等	4,242	6,671
引当金	4,692	7,035
その他	85,214	91,066
流動負債合計	303,927	278,981
固定負債		
社債	31,000	41,000
長期借入金	300,985	307,283
長期預り敷金保証金	146,103	146,660
退職給付引当金	20,831	20,459
その他の引当金	913	902
その他	25,835	29,090
固定負債合計	525,670	545,396
負債合計	829,597	824,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,297	39,297
利益剰余金	89,062	89,927
自己株式	△1,151	△1,147
株主資本合計	184,760	185,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△382	44
土地再評価差額金	20,365	19,098
為替換算調整勘定	△1,585	△1,635
評価・換算差額等合計	18,397	17,508
少数株主持分	27,763	27,849
純資産合計	230,921	230,986
負債純資産合計	1,060,519	1,055,364

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業収益	104,009	108,193
営業原価	84,724	86,087
営業総利益	19,285	22,106
販売費及び一般管理費	17,132	16,018
営業利益	2,152	6,087
営業外収益		
受取利息	51	22
受取配当金	103	97
持分法による投資利益	54	47
その他	50	47
営業外収益合計	259	213
営業外費用		
支払利息	1,899	1,855
その他	158	33
営業外費用合計	2,058	1,889
経常利益	353	4,411
特別利益		
固定資産売却益	0	0
貸倒引当金戻入額	18	46
負ののれん発生益	—	887
その他	—	146
特別利益合計	18	1,080
特別損失		
減損損失	1,123	18
固定資産売却損	22	7
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	671
その他	11	40
特別損失合計	1,157	737
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△785	4,754
法人税等	79	2,081
少数株主損益調整前四半期純利益	—	2,673
少数株主利益	149	412
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,014	2,261

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△785	4,754
減価償却費	3,237	3,457
減損損失	1,123	18
のれん償却額	111	111
負ののれん発生益	—	△887
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△48	△78
退職給付引当金の増減額(△は減少)	311	368
その他の引当金の増減額(△は減少)	△2,183	△2,142
受取利息及び受取配当金	△154	△119
支払利息	1,899	1,855
持分法による投資損益(△は益)	△54	△47
販売用不動産評価損	1,297	58
固定資産売却損益(△は益)	21	7
固定資産除却損	29	56
売上債権の増減額(△は増加)	2,842	4,428
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,020	△11,701
仕入債務の増減額(△は減少)	△9,477	△17,909
その他	△12,081	△5,673
小計	△15,928	△23,441
利息及び配当金の受取額	160	122
利息の支払額	△1,546	△1,451
法人税等の支払額	△1,767	△7,443
営業活動によるキャッシュ・フロー	△19,081	△32,214
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	△1	△41
定期預金の払戻による収入	—	10
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△460	△380
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	675	307
敷金及び保証金の差入による支出	△624	△563
敷金及び保証金の回収による収入	346	1,203
固定資産の取得による支出	△4,881	△9,343
固定資産の売却による収入	1,014	53
匿名組合出資金の払込による支出	△1,861	△1,481
匿名組合出資金の払戻による収入	474	437
貸付けによる支出	△125	△204
貸付金の回収による収入	9	17
関係会社株式の売却による収入	8	—
その他	72	33
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,352	△9,949

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6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)	15,181	44,575
長期借入れによる収入	9,000	2,180
長期借入金の返済による支出	△4,840	△20,693
長期預り敷金保証金の返還による支出	△3,919	△3,698
長期預り敷金保証金の受入による収入	3,104	2,630
社債の発行による収入	1,000	—
自己株式の取得による支出	△8	△3
配当金の支払額	△2,125	△1,859
少数株主への配当金の支払額	△416	△444
その他	△103	△140
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,873	22,545
現金及び現金同等物に係る換算差額	23	29
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,536	△19,587
現金及び現金同等物の期首残高	30,337	46,609
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	183
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,800	27,204

- (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1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6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	13,715	8,771	18,943	24,887	17,056	12,657	7,977	104,009	—	104,009
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	861	84	514	1,138	10	385	2,995	(2,995)	—
計	13,715	9,633	19,028	25,401	18,194	12,667	8,362	107,004	(2,995)	104,009
営業利益(△損失)	△1,857	△1,599	△226	8,471	913	△809	△1,483	3,407	(1,255)	2,152

(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1,252百万円であり、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]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)

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]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)

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。

〔セグメント情報〕

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | |
|----------|---|
| (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) 運営 | ゴルフ場、会員制リゾートホテル、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営並びに開発等 |
| (7) 仲介 | 住宅等の販売代理及び仲介業務 |

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)

(単位:百万円)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高										
外部顧客に対する 売上高	18,623	8,637	17,483	24,675	16,345	12,852	7,565	2,010	—	108,193
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	738	52	576	1,182	17	455	117	(3,141)	—
計	18,623	9,376	17,535	25,252	17,528	12,870	8,021	2,128	(3,141)	108,193
セグメント利益 (△損失)	1,124	△997	183	6,888	1,202	△839	△294	105	(1,285)	6,087

- (注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。
 2. セグメント利益の調整額△1,285百万円には、セグメント間取引消去14百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,299百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。
 3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

- (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。