



平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月5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11月11日

配当支払開始予定日

平成22年12月6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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第2四半期	267,673	2.5	39,514	34.5	35,965	39.9	2,152	△82.7
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

	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2四半期	4.05	—
22年3月期第2四半期	23.46	—

(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2四半期	1,117,656	231,808	18.1	381.73
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2四半期 202,756百万円 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	円 銭
22年3月期	—	3.50	—	3.50	7.00
23年3月期	—	3.50	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	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、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	570,000	3.2	62,000	74.8	54,000	91.7	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】11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 有

新規 2社（社名 匿名組合プロトス ）、 除外 1社（社名 匿名組合デウテロス ）

（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2Q 533,345,304株 22年3月期 533,345,304株

② 期末自己株式数 23年3月期2Q 2,192,934株 22年3月期 2,174,048株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期2Q 531,161,753株 22年3月期2Q 531,246,071株

※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】9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	9
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	9
2. その他の情報	11
(1) 重要な子会社の異動の概要	11
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	11
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	11
3. 四半期連結財務諸表	12
(1) 四半期連結貸借対照表	12
(2) 四半期連結損益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 継続企業の前提に関する注記	17
(5) セグメント情報	17
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	18

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2四半期の業績は、売上高2,677億円（対前第2四半期+2.5%）、営業利益395億円（同+34.5%）、経常利益360億円（同+39.9%）と、マンション販売の売上増加、たな卸資産やSPCを通じて保有する資産の評価損失の大幅減少等により増収増益となりました。一方、ゴルフ場事業の会社分割決定に伴う減損損失289億円を特別損失に計上したことから、四半期純利益は22億円（同△82.7%）と減益となりました。

なお、平成22年9月28日に第2四半期（累計）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22年5月11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 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	当初予想 (22.5.11 公表)	対予想
売上高	2,611	2,677	66	2,550	127
営業利益	294	395	101	120	275
経常利益	257	360	103	85	275
四半期純利益	125	22	△103	20	2
有利子負債	4,656	5,772	1,116	5,250	522

セグメント別では、分譲、請負工事、運営の3セグメントが増収増益、小売、管理受託の2セグメントで減収増益、賃貸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）。

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2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	当初予想 (22.5.11 公表)	対予想
合計	2,611	2,677	66	2,550	127
分譲	402	597	194	608	△12
請負工事	250	266	16	285	△19
小売	396	373	△23	382	△9
賃貸	793	753	△40	502	250
管理受託	371	358	△12	357	1
運営 ※1	267	274	7	279	△5
仲介 ※2	—	191	—	183	8
その他 ※2	—	35	—	43	△8
仲介その他 ※2	191	—	—	—	—
全社・消去	△59	△170	△110	△90	△80

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	当初予想 (22.5.11 公表)	対予想
合計	294	395	101	120	275
分譲	△50	17	67	5	12
請負工事	△20	△7	12	△7	△0
小売	△4	4	9	1	4
賃貸	389	374	△15	128	245
管理受託	19	23	4	20	4
運営 ※1	△8	△7	1	△12	5
仲介 ※2	—	20	—	11	9
その他 ※2	—	0	—	△1	1
仲介その他 ※2	△8	—	—	—	—
全社・消去	△23	△29	△5	△24	△4

① 分譲

売上高は597億円（対前第2四半期+48.2%）、17億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）「ブランズ文京小日向 レジデンス」（東京都文京区）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14億円と前年同期の46億円から大幅に減少したこと等から増益となっております。

また、販売については好調に推移し、完成在庫も大幅に減少しております。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74%（対前第2四半期末+4%）となりました（単体）。

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	402	597	194	1,188	1,387
営業利益	△50	17	67	△146	21

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)		当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)		比較
マンション	810戸	238	1,352戸	512	275
建売住宅	123戸	32	102戸	34	2
別荘	35戸	11	22戸	7	△4
その他分譲	—	121	—	43	△78

供給販売戸数 (単体)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)		当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)		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	22年3月期末	当第2四半期末
マンション	707戸	850戸	1,146戸	1,308戸	372戸	167戸
建売住宅	91戸	82戸	126戸	131戸	31戸	28戸
別荘	15戸	42戸	95戸	96戸	-	-

② 請負工事

売上高は266億円 (対前第2四半期+6.4%)、7億円の営業損失となりました。

注文住宅の引渡棟数増加による売上増に加え、費用削減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2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
	売上高	250	266	16	594
営業利益	△20	△7	12	△16	5

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期
	注文住宅	53	75	22
リフォーム	82	80	△2	158
造園その他	115	111	△5	277

受注実績 (受注高)

(消去前・億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期
	受注高計	270	292	22
注文住宅	98	92	△7	188
リフォーム	72	86	14	161
造園その他	99	114	15	211

③ 小売

売上高は373億円（対前第2四半期△5.8%）、営業利益は4億円となりました。

（株）東急ハンズにおいて、既存店18店舗の減収傾向は継続しておりますが（同△7.2%）、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2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	396	373	△23	780	764
営業利益	△4	4	9	2	5

売上高内訳（ ）内は期末店舗数

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期
首都圏	298 (13)	277 (13)	△21	588 (13)
関西圏	60 (3)	56 (3)	△4	117 (3)
地方	27 (2)	26 (2)	△1	53 (2)
小型店	11 (6)	14 (10)	3	22 (8)

④ 賃貸

売上高は753億円（対前第2四半期△5.1%）、営業利益は374億円（同△3.9%）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SPCを通じたビル売却による配当が対前第2四半期34億円減少の244億円となったことや、前期に売却したビルの配当減などによるものです。また、前第2四半期に42億円を計上した評価損は、当第2四半期において2億円計上しております。

オフィスビル市況については、賃料の下落など引続き軟調に推移しておりますが、空室率には改善の兆しも見えてまいりました。当社においても、9月末の空室率（単体）は2.6%と前期末に比べ改善し、低水準を維持しております。

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	793	753	△40	1,349	1,383
営業利益	389	374	△15	500	559

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期
保有	88	94	6	189
借上	57	59	3	117
SPC	411	351	△60	562
子会社等	237	248	12	480

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	前第2四半期末	22年3月期末	当第2四半期末
賃貸床面積(m ²)	770,616	772,364	789,834
オフィス・商業	454,668	458,285	485,935
SPC	315,948	314,079	303,899
空室率(連結)	4.6%	3.9%	3.5%
空室率(単体)	4.1%	3.0%	2.6%

住宅賃貸戸数

	前第2四半期末	22年3月期末	当第2四半期末
住宅賃貸物件	13,352戸	14,082戸	14,304戸
賃貸管理代行	51,525戸	54,119戸	54,278戸
社宅管理代行	63,775戸	67,483戸	71,996戸

⑤ 管理受託

売上高は358億円(対前第2四半期△3.3%)、営業利益は23億円(同+23.5%)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2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	371	358	△12	747	722
営業利益	19	23	4	44	46

期末管理物件数

	前第2四半期末	22年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	366,293	373,250	392,184
ビル(件)	1,139	1,181	1,221

⑥ 運営

売上高は274億円（対前第2四半期+2.5%）、7億円の営業損失となりました。

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微増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	267	274	7	584	623
営業利益	△8	△7	1	14	16

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期
ゴルフ	58 (22)	55 (21)	△3	104 (22)
ハーヴェスト	59 (22)	64 (24)	5	113 (24) (会員制リゾートクラブ)
オアシス	67 (31)	72 (32)	4	137 (32) (フィットネスクラブ)
スキー	25 (8)	25 (8)	△0	114 (8)
シニア住宅	16 (6)	20 (9)	4	37 (8)
その他	41	38	△4	80

※ 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191億円、営業利益は20億円となりました。

売買仲介は、リテールにおいて、契約件数の増加に加えて平均単価が上昇、投資市場に回復の兆しが見えつつあるホールでは、契約件数減少も大口契約が寄与し増収、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2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	—	191	—	—	375
営業利益	—	20	—	—	24

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	比較	前期
売買仲介	—	151	—	—
販売受託	—	28	—	—
その他	—	12	—	—

⑧ その他

(億円)

	前第2四半期 (21. 4. 1~21. 9. 30)	当第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	比較	前期	通期予想
売上高	—	35	—	—	77
営業利益	—	0	—	—	1

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (21. 4. 1~21. 9. 30)	当第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	比較	前期
福利厚生受託	—	22	—	—
その他	—	13	—	—

(参考) 仲介その他

(億円)

	前第2四半期 (21. 4. 1~21. 9. 30)	前期
売上高	191	410
営業利益	△8	4

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (21. 4. 1~21. 9. 30)	前期
売買仲介	130	269
販売受託	15	41
福利厚生受託	18	36
その他	27	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

資産の部では匿名組合（SPC）の連結にともなう固定資産の増加などにより前期末より合計623億円増加、負債の部でも匿名組合（SPC）の連結にともなう有利子負債の増加などにより前期末より合計615億円増加しております。なお、有利子負債のうち、741億円は債務支払いの引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。また、債務支払の引当の対象となる責任財産は1,196億円であります。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 22年3月期末
総資産	10,271	11,177	10,554
総負債	7,936	8,858	8,244
純資産	2,335	2,318	2,310
うち自己資本	2,062	2,028	2,031
自己資本比率	20.1%	18.1%	19.2%
期末有利子負債	4,656	5,772	4,789

② 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117億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、減損損失290億円、税金等調整前四半期純利益72億円、減価償却費70億円等による資金増加がありましたが、仕入債務の減少197億円、たな卸資産の増加163億円、法人税等の支払80億円等により、39億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、エクイティ投資の戻入147億円等による資金増加の一方、固定資産の取得1,095億円等から、1,027億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399億円、長期預り敷金保証金の返還60億円等による資金減少の一方、長期借入金1,003億円、短期借入金及びコマーシャル・ペーパーの増加356億円の調達等により、947億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22年4月1日～平成23年3月31日）

平成22年9月28日に平成22年5月11日に公表した業績予想を修正しております。

売上高は、賃貸セグメントにおけるSPCを通じたビル売却による配当増加が当初計画を大きく上回ることなどから、当初予想に比べ200億円の増収を見込みます。

営業利益及び経常利益は、分譲セグメントで評価損を積み増す一方、賃貸セグメントにおけるSPCを通じたビル売却による配当増などにより増益を見込みますが、当期純利益は、ゴルフ場事業部門の会社分割を実施するにあたり、減損損失289億円を特別損失に計上したことなどから当初予想と同額の115億円を見込みます。

(億円)

	22年3月期	23年3月期	比較	当初予想 (22.5.11公表)	対当初
売上高	5,521	5,700	179	5,500	200
営業利益	355	620	265	360	260
経常利益	282	540	258	285	255
当期純利益	111	115	4	115	—

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	22年3月期	23年3月期	比較	当初予想 (22.5.11 公表)	対当初
分譲	1,188	1,387	199	1,368	19
請負工事	594	641	47	641	0
小売	780	764	△16	773	△9
賃貸	1,349	1,383	34	1,083	300
管理受託	747	722	△26	721	1
運営 ※1	584	623	38	623	0
仲介 ※2	—	375	—	361	13
その他 ※2	—	77	—	92	△15
仲介その他 ※2	410	—	—	—	—
全社・消去	△131	△271	△140	△162	△109

営業利益

(億円)

	22年3月期	23年3月期	比較	当初予想 (22.5.11 公表)	対当初
分譲	△146	21	167	26	△5
請負工事	△16	5	21	5	—
小売	2	5	3	3	2
賃貸	500	559	59	298	261
管理受託	44	46	2	43	3
運営 ※1	14	16	2	16	—
仲介 ※2	—	24	—	18	6
その他 ※2	—	1	—	1	0
仲介その他 ※2	4	—	—	—	—
全社・消去	△50	△58	△8	△51	△7

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。

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

当第2四半期連結会計期間より、匿名組合プロトス及び匿名組合デウテロスは、支配力が認められるため、連結の範囲に含めております。

(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) 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

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、当第2四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ33百万円、税金等調整前四半期純利益は704百万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

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

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2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,651	44,626
受取手形及び売掛金	11,858	14,667
有価証券	3,569	70
商品	7,746	7,556
販売用不動産	95,844	99,001
仕掛販売用不動産	78,747	70,445
未成工事支出金	3,913	2,731
貯蔵品	730	787
その他	42,091	43,977
貸倒引当金	△332	△372
流動資産合計	275,822	283,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	305,460	277,905
減価償却累計額	△148,261	△144,116
建物及び構築物(純額)	157,198	133,788
土地	347,800	281,925
建設仮勘定	12,263	17,404
その他	40,451	39,402
減価償却累計額	△29,136	△28,033
その他(純額)	11,315	11,368
有形固定資産合計	528,577	444,486
無形固定資産		
のれん	711	934
その他	26,358	27,498
無形固定資産合計	27,069	28,433
投資その他の資産		
投資有価証券	42,608	42,477
匿名組合出資金	168,963	181,845
敷金及び保証金	53,199	53,928
その他	22,348	21,614
貸倒引当金	△933	△912
投資その他の資産合計	286,187	298,953
固定資産合計	841,834	771,874
資産合計	1,117,656	1,055,364

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	23,851	43,552
短期借入金	154,898	130,655
コマーシャル・ペーパー	35,000	—
1年内償還予定の社債	11,000	—
未払法人税等	5,742	6,671
引当金	7,426	7,035
その他	78,605	91,066
流動負債合計	316,523	278,981
固定負債		
社債	30,000	41,000
長期借入金	346,269	307,283
長期預り敷金保証金	148,282	146,660
退職給付引当金	16,380	20,459
その他の引当金	902	902
その他	27,488	29,090
固定負債合計	569,324	545,396
負債合計	885,847	824,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,293	39,297
利益剰余金	91,985	89,927
自己株式	△1,150	△1,147
株主資本合計	187,680	185,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△594	44
土地再評価差額金	17,334	19,098
為替換算調整勘定	△1,663	△1,635
評価・換算差額等合計	15,076	17,508
少数株主持分	29,052	27,849
純資産合計	231,808	230,986
負債純資産合計	1,117,656	1,055,364

(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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	261,088	267,673
営業原価	196,942	194,570
営業総利益	64,146	73,103
販売費及び一般管理費	34,773	33,589
営業利益	29,372	39,514
営業外収益		
受取利息	92	80
受取配当金	203	178
持分法による投資利益	91	59
その他	165	164
営業外収益合計	553	483
営業外費用		
支払利息	3,783	3,702
その他	434	329
営業外費用合計	4,217	4,031
経常利益	25,708	35,965
特別利益		
固定資産売却益	386	2
負ののれん発生益	—	887
退職給付制度改定益	—	682
その他	24	199
特別利益合計	410	1,770
特別損失		
固定資産売却損	23	9
減損損失	2,157	28,973
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	671
その他	48	878
特別損失合計	2,229	30,532
税金等調整前四半期純利益	23,890	7,203
法人税等	10,490	3,348
少数株主損益調整前四半期純利益	—	3,855
少数株主利益	935	1,702
四半期純利益	12,464	2,152

(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21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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	23,890	7,203
減価償却費	6,531	6,996
減損損失	2,157	28,973
のれん償却額	199	224
負ののれん発生益	—	△887
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△42	△18
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	385	△3,511
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△143	160
受取利息及び受取配当金	△296	△259
支払利息	3,783	3,702
持分法による投資損益 (△は益)	△91	△59
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	1	41
たな卸資産評価損	4,924	1,444
固定資産売却損益 (△は益)	△362	7
固定資産除却損	223	158
売上債権の増減額 (△は増加)	2,235	3,455
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,851	△16,293
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,906	△19,698
その他	△5,854	△4,205
小計	33,488	7,433
利息及び配当金の受取額	430	357
利息の支払額	△3,748	△3,704
法人税等の支払額	△2,366	△7,962
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,804	△3,876
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	△52
定期預金の払戻による収入	0	10
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,383	△2,391
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	865	631
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△88	—
敷金及び保証金の差入による支出	△1,091	△3,940
敷金及び保証金の回収による収入	3,769	4,657
固定資産の取得による支出	△20,992	△109,491
固定資産の売却による収入	7,732	496
匿名組合出資金の払込による支出	△3,046	△6,842
匿名組合出資金の払戻による収入	8,227	14,730
貸付けによる支出	△132	△745
貸付金の回収による収入	12	294
関係会社株式の売却による収入	8	18
その他	39	△114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,080	△102,740

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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ス・ペーパーの増減額 (△は減少)	△23,198	35,598
長期借入れによる収入	37,030	100,312
長期借入金の返済による支出	△26,437	△39,866
長期預り敷金保証金の返還による支出	△9,693	△5,950
長期預り敷金保証金の受入による収入	6,885	7,260
社債の発行による収入	1,000	—
自己株式の取得による支出	△15	△6
配当金の支払額	△2,125	△1,859
少数株主への配当金の支払額	△461	△485
その他	△220	△298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,236	94,705
現金及び現金同等物に係る換算差額	77	11
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,565	△11,901
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	34,902	34,892

(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]

前第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)

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)

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)

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

当第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

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2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年9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	49,959	24,336	37,175	74,084	33,519	27,315	18,024	3,259	—	267,673
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,698	2,272	99	1,177	2,315	70	1,091	238	(16,963)	—
計	59,657	26,608	37,274	75,261	35,835	27,385	19,116	3,497	(16,963)	267,673
セグメント利益(△損失)	1,700	△740	432	37,357	2,345	△739	1,968	43	(2,853)	39,514

(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△2,853百万円には、セグメント間取引消去△383百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,469百万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。