



平成23年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年1月31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) 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23年2月10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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第3四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第3四半期	382,347	△0.7	44,721	31.5	39,128	36.9	3,230	△70.6
22年3月期第3四半期	385,028	△7.3	34,015	42.5	28,585	53.8	11,002	48.2

	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3四半期	6.08	—
22年3月期第3四半期	20.71	—

(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3四半期	1,192,162	232,179	17.0	381.25
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3四半期 202,474百万円 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】10ページ「その他の情報」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3Q	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3Q	2,259,342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3Q	531,149,964株	22年3月期3Q	531,235,936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きの対象外であり、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き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	10
(1) 重要な子会社の異動の概要	10
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	10
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	10
3. 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 継続企業の前提に関する注記	16
(5) セグメント情報	16
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	17

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3四半期の業績は、売上高3,823億円（対前第3四半期△0.7%）とセグメントによる増減があるものの前年並みの売上となりましたが、マンション差益率の改善、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な減少等により営業利益447億円（同+31.5%）、経常利益391億円（同+36.9%）と増益になりました。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32億円（同△70.6%）と減益になりました。

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	2,677	3,823	—
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	395	447	—
22年3月期 営業利益	22	294	340	355

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3四半期）。

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3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	3,850	3,823	△27	5,700	67.1
分譲	660	755	96	1,387	54.5
請負工事	404	410	7	641	64.0
小売	597	576	△21	764	75.4
賃貸	1,037	1,006	△31	1,383	72.8
管理受託	558	540	△17	722	74.9
運営 ※1	405	413	9	623	66.4
仲介 ※2	—	268	—	375	71.4
その他 ※2	—	54	—	77	70.2
仲介その他 ※2	279	—	—	—	—
全社・消去	△89	△201	△111	△271	—

営業利益

(億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	340	447	107	620	72.1
分譲	△72	0	72	21	0.9
請負工事	△22	△7	15	5	—
小売	3	15	12	5	295.4
賃貸	462	435	△27	559	77.8
管理受託	33	39	6	46	83.1
運営 ※1	△9	△8	0	16	—
仲介 ※2	—	12	—	24	49.8
その他 ※2	—	2	—	1	258.1
仲介その他 ※2	△19	—	—	—	—
全社・消去	△36	△40	△4	△58	—

① 分譲

売上高は755億円（対前第3四半期+14.5%）、18百万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22億円と前年同期の67億円から大幅に減少したことなど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、完成在庫は当第2四半期末に比べ若干増加したものの低水準を維持しております。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90%（対前第3四半期末+6%）となりました（単体）。

(億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	前期	通期予想
売上高	660	755	96	1,188	1,387
営業利益	△72	0	72	△146	21

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	前期
マンション	423	618	195	875
建売住宅	46	65	19	73
別荘	17	10	△8	35
その他分譲	174	63	△111	205

供給販売戸数 (単体)

	前第3四半期 (21. 4. 1～21. 12. 31)		当第3四半期 (22. 4. 1～22. 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	22年3月期末	当第3四半期末
マンション	1,158戸	1,328戸	1,810戸	1,849戸	372戸	193戸
建売住宅	137戸	120戸	175戸	193戸	31戸	15戸
別荘	27戸	64戸	195戸	172戸	—	—

② 請負工事

売上高は410億円 (対前第3四半期+1.7%)、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、回復傾向となっております。

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3四半期 (21. 4. 1～21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1～22. 12. 31)	比較	前期	通期予想
	売上高	404	410	7	594
営業利益	△22	△7	15	△16	5

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1～21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1～22. 12. 31)	比較	前期
	注文住宅	89	102	13
リフォーム	108	115	7	158
造園その他	207	193	△14	277

受注実績 (受注高)

(消去前・億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1～21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1～22. 12. 31)	比較	前期
	受注高計	403	429	25
注文住宅	136	130	△6	188
リフォーム	112	124	12	161
造園その他	155	174	19	211

③ 小売

売上高は576億円（対前第3四半期△3.6%）、営業利益は15億円（同+414.4%）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下落幅は徐々に縮小（対前第3四半期会計期間△2.8%）、事業再構築と費用削減にも取り組み増益となりました。

なお当第3四半期会計期間において、東急ハンズの小型専門店「ハンズ ビー」の西武新宿ペペ店（平成22年10月）、アトレ秋葉原1店（平成22年11月）を新規開業しております。

(億円)

	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	前期	通期予想
売上高	597	576	△21	780	764
営業利益	3	15	12	2	5

④ 賃貸

売上高は1,006億円（対前第3四半期△3.0%）、営業利益435億円（同△5.8%）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の減収は賃料の下落のほか、SPCを通じたビル売却による配当が対前第3四半期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3四半期に45億円を計上した評価損は、当第3四半期において8億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、12月末の空室率（単体）は4.3%、当第3四半期会計期間に開業したビル（2物件）を除くと2.4%と低水準を維持しております。

(億円)

	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	前期	通期予想
売上高	1,037	1,006	△31	1,349	1,383
営業利益	462	435	△27	500	559

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	前期
保有	129	146	17	189
借上	87	88	1	117
SPC	469	393	△76	562
子会社等	352	379	27	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3四半期末
連結 (%)	1.1	2.0	5.1	3.9	4.8
単体 (%)	0.9	1.4	4.6	3.0	4.3

⑤ 管理受託

売上高は540億円（対前第3四半期△3.1%）、営業利益は39億円（同+16.9%）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3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	前期	通期予想
売上高	558	540	△17	747	722
営業利益	33	39	6	44	46

⑥ 運営

売上高は413億円（対前第3四半期+2.2%）、8億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3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	前期	通期予想
売上高	405	413	9	584	623
営業利益	△9	△8	0	14	16

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	比較	前期
ゴルフ	86 (22)	82 (21)	△4	104 (22)
ハーヴェスト	87 (22)	95 (24)	8	113 (24) (会員制リゾートクラブ)
オアシス	102 (32)	107 (32)	5	137 (32) (フィットネスクラブ)
スキー	44 (8)	43 (8)	△1	114 (8)
シニア住宅	25 (7)	31 (10)	6	37 (8)
その他	60	55	△5	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268億円、営業利益は12億円となりました。

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みえつつあるホールでは、大口契約による平均取引価格上昇と契約件数積み上げにより増収、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3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	前期	通期予想
売上高	—	268	—	—	375
営業利益	—	12	—	—	24

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	前期
売買仲介	—	216	—	—
販売受託	—	33	—	—
その他	—	18	—	—

⑧ その他

(億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	前期	通期予想
売上高	—	54	—	—	77
営業利益	—	2	—	—	1

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (21. 4. 1~21. 12. 31)	当第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	比較	前期
福利厚生受託	—	34	—	—
その他	—	21	—	—

(参考) 仲介その他

(億円)

	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	前期
売上高	279	410
営業利益	△19	4

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	前期
売買仲介	188	269
販売受託	23	41
福利厚生受託	26	36
その他	42	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1,368億円増加、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1,356億円増加しております。なお、有利子負債のうち、809億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1,279億円であります。

(億円)

	前第3四半期末	当第3四半期末	(参考) 22年3月期末
総資産	10,244	11,922	10,554
総負債	7,945	9,600	8,244
純資産	2,298	2,322	2,310
うち自己資本	2,028	2,025	2,031
自己資本比率	19.8%	17.0%	19.2%
期末有利子負債	4,606	6,450	4,789

② 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410億円となり、前期末と比較して56億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291億円、減価償却費107億円、税金等調整前四半期純利益103億円等による資金増加がありましたが、たな卸資産の増加284億円、仕入債務の減少203億円、法人税等の支払123億円等により、72億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181億円等による資金増加の一方、固定資産の取得1,624億円等から、1,621億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652億円、長期預り敷金保証金の返還84億円等による資金減少の一方、長期借入金1,350億円、短期借入金及びコマース・ペーパーの増加841億円の調達等により、1,635億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）

	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	570,000	62,000	54,000	11,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 21円65銭

平成22年11月5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3四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3四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ56百万円、税金等調整前四半期純利益は727百万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3四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,478	44,626
受取手形及び売掛金	15,290	14,667
有価証券	6,637	70
商品	7,977	7,556
販売用不動産	92,981	99,001
仕掛販売用不動産	85,540	70,445
未成工事支出金	5,958	2,731
貯蔵品	675	787
その他	49,685	43,977
貸倒引当金	△296	△372
流動資産合計	295,928	283,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	317,507	277,905
減価償却累計額	△150,427	△144,116
建物及び構築物(純額)	167,080	133,788
土地	385,479	281,925
建設仮勘定	15,995	17,404
その他	41,112	39,402
減価償却累計額	△29,659	△28,033
その他(純額)	11,453	11,368
有形固定資産合計	580,008	444,486
無形固定資産		
のれん	933	934
その他	26,319	27,498
無形固定資産合計	27,252	28,433
投資その他の資産		
投資有価証券	44,017	42,477
匿名組合出資金	171,821	181,845
敷金及び保証金	52,994	53,928
その他	21,057	21,614
貸倒引当金	△919	△912
投資その他の資産合計	288,972	298,953
固定資産合計	896,233	771,874
資産合計	1,192,162	1,055,364

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	23,360	43,552
短期借入金	149,448	130,655
コマーシャル・ペーパー	80,000	—
1年内償還予定の社債	21,000	—
未払法人税等	4,685	6,671
引当金	4,158	7,035
その他	84,760	91,066
流動負債合計	367,413	278,981
固定負債		
社債	30,000	41,000
長期借入金	364,518	307,283
長期預り敷金保証金	151,254	146,660
退職給付引当金	16,786	20,459
その他の引当金	903	902
その他	29,105	29,090
固定負債合計	592,568	545,396
負債合計	959,982	824,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,292	39,297
利益剰余金	91,208	89,927
自己株式	△1,175	△1,147
株主資本合計	186,877	185,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12	44
土地再評価差額金	17,329	19,098
為替換算調整勘定	△1,744	△1,635
評価・換算差額等合計	15,597	17,508
少数株主持分	29,705	27,849
純資産合計	232,179	230,986
負債純資産合計	1,192,162	1,055,364

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	385,028	382,347
営業原価	298,809	287,892
営業総利益	86,219	94,454
販売費及び一般管理費	52,204	49,733
営業利益	34,015	44,721
営業外収益		
受取利息	114	100
受取配当金	338	278
持分法による投資利益	121	79
その他	260	254
営業外収益合計	834	712
営業外費用		
支払利息	5,614	5,733
その他	649	572
営業外費用合計	6,263	6,305
経常利益	28,585	39,128
特別利益		
固定資産売却益	388	3
負ののれん発生益	—	887
退職給付制度改定益	—	682
その他	24	248
特別利益合計	413	1,821
特別損失		
投資有価証券評価損	26	37
減損損失	3,383	29,074
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	671
その他	83	858
特別損失合計	3,494	30,641
税金等調整前四半期純利益	25,504	10,308
法人税等	13,582	4,648
少数株主損益調整前四半期純利益	—	5,659
少数株主利益	919	2,429
四半期純利益	11,002	3,230

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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	25,504	10,308
減価償却費	9,754	10,747
減損損失	3,383	29,074
のれん償却額	311	382
負ののれん発生益	—	△887
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△111	△68
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,099	△3,105
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△3,043	△3,064
受取利息及び受取配当金	△452	△379
支払利息	5,614	5,733
持分法による投資損益 (△は益)	△121	△79
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	31	36
たな卸資産評価損	7,469	2,267
固定資産売却損益 (△は益)	△364	5
固定資産除却損	294	239
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,023	152
たな卸資産の増減額 (△は増加)	7,503	△28,364
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,827	△20,289
その他	△5,133	7,170
小計	46,888	9,878
利息及び配当金の受取額	583	477
利息の支払額	△5,146	△5,263
法人税等の支払額	△4,712	△12,277
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,612	△7,184
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	△53
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	△9,085	△3,481
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	884	697
子会社株式の取得による支出	△0	△49
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	△211
敷金及び保証金の差入による支出	△1,756	△4,293
敷金及び保証金の回収による収入	4,483	5,290
固定資産の取得による支出	△25,460	△162,365
固定資産の売却による収入	7,743	1,358
匿名組合出資金の払込による支出	△3,955	△17,577
匿名組合出資金の払戻による収入	8,990	18,084
貸付けによる支出	△204	△1,035
貸付金の回収による収入	20	598
関係会社株式の売却による収入	14	18
その他	135	868
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,283	△162,141

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31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)	△43,681	84,120
長期借入れによる収入	56,030	134,996
長期借入金の返済による支出	△29,810	△65,170
長期預り敷金保証金の返還による支出	△13,481	△8,385
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,060	12,839
社債の発行による収入	1,000	10,000
自己株式の取得による支出	△27	△32
配当金の支払額	△3,984	△3,718
少数株主への配当金の支払額	△651	△679
その他	△577	△445
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,123	163,523
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)	△5,733	△5,809
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	24,604	40,984

- (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3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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 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	66,004	37,816	59,497	102,143	52,390	40,430	26,745	385,028	—	385,028
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	△18	2,536	236	1,584	3,395	26	1,183	8,945	(8,945)	—
計	65,985	40,352	59,734	103,728	55,786	40,457	27,928	393,973	(8,945)	385,028
営業利益(△損失)	△7,192	△2,228	287	46,212	3,294	△854	△1,909	37,608	(3,593)	34,015

(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3,662百万円であり、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3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年12月31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3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年12月31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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31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	65,653	37,956	57,471	99,053	50,566	41,209	25,346	5,090	—	382,347
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,891	3,089	128	1,592	3,482	132	1,410	334	(20,060)	—
計	75,545	41,046	57,599	100,645	54,048	41,341	26,756	5,425	(20,060)	382,347
セグメント利益(△損失)	18	△700	1,476	43,514	3,852	△845	1,207	193	(3,995)	44,721

(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△3,995百万円には、セグメント間取引消去△361百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,634百万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。