



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月5日

上場取引所 東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 三ツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役財務部長 (氏名) 篠田 智

TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成24年11月6日 配当支払開始予定日 平成24年12月3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25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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)

	営業収益		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	%
25年3月期第2四半期	78,974	23.7	17,990	36.0	15,267	47.1	9,529	71.4
24年3月期第2四半期	63,856	△11.4	13,224	△8.1	10,376	△10.2	5,561	△8.0

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 10,342百万円 (82.5%) 24年3月期第2四半期 5,666百万円 (△15.0%)

	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
25年3月期第2四半期	2,895.38	—
24年3月期第2四半期	1,689.72	—

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期第2四半期	927,058		210,732			18.7
24年3月期	928,537		203,727			17.9

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 173,049百万円 24年3月期 166,012百万円

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
24年3月期	—	600.00	—	800.00	1,400.00
25年3月期	—	700.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	700.00	1,400.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		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	155,000	13.3	26,000	2.5	19,800	3.0	10,400	△33.3	3,159.94

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 有

④ 修正再表示 : 無

詳細は、添付資料P. 7「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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)

25年3月期2Q	3,291,200 株	24年3月期	3,291,200 株
② 期末自己株式数	— 株	24年3月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	3,291,200 株	24年3月期2Q	3,291,200 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の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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およ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、添付資料P. 6「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)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	5
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	6
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	7
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	7
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	7
3. 四半期連結財務諸表	8
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	10
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 継続企業の前提に関する注記	13
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	13
(6) セグメント情報等	13
(7) 重要な後発事象	14

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、底堅さもみられるものの、世界景気の減速等を背景として弱めの動きとなりました。先行きにつきましては、復興需要の発現等による景気回復が期待されるものの、欧州や新興国等の経済環境を巡る不確実性は高く、下押しされるリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率は改善の兆しがみられるものの引き続き高い水準にあり、また、賃料相場も弱含み傾向が続きました。マンション分譲市場におきましては、税制優遇や低金利に支えられ、消費者の購入意欲は堅調に推移いたしました。

こうした事業環境の中、当社は平成24年9月に、英国現地法人UD EUROPE LIMITEDを通じて、英国ロンドン市でオフィスビル「20 Finsbury Circus」を取得いたしました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、営業収益は78,974百万円（前年同期比15,117百万円増、23.7%増）、営業利益は17,990百万円（前年同期比4,765百万円増、36.0%増）、経常利益は15,267百万円（前年同期比4,890百万円増、47.1%増）、四半期純利益は9,529百万円（前年同期比3,968百万円増、71.4%増）となりました。

当第2四半期連結累計期間のセグメントごとの営業収益の状況は以下のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益または振替高を含んだ数値を記載しております。

（単位：百万円）

セグメントの名称	前第2四半期連結累計期間 （自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）
不動産賃貸事業	45,724	49,848
分譲事業	11,164	22,043
報告セグメント計	56,889	71,892
その他	9,505	9,497
消去	△2,538	△2,415
合計（百万円）	63,856	78,974

（注）1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高を含めております。

2. 「消去」は、各セグメント間において重複している内部営業収益または振替高を指しております。

① 不動産賃貸事業

当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業につきましては、既存物件の賃料収入の減少等の影響があったものの、アーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）等の平成24年3月期に竣工した物件および当第2四半期連結累計期間に竣工した物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んでまいりました。また、当第2四半期連結累計期間においては、英国ロンドン市のオフィスビルの売却収入および違約金収入の計上を行っております。

市場のオフィスビルにつきましては、東京都心5区における新規ビルの供給拡大等により空室率が引き続き高い水準にある中、当社グループの保有するオフィスビルの空室率については、東京都心5区では、平成24年6月末の2.5%から、平成24年9月末は2.7%となり、全国ベースでみると平成24年6月末の5.6%から、平成24年9月末は5.3%となりました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、うめきた（大阪駅北地区）先行開発区域プロジェクト〔グランフロント大阪〕（大阪府大阪市）、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業A棟〔大手町フィナンシャルシティノースタワー〕（東京都千代田区）、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都港区）等が進行しました。なお、当第2四半期連結累計期間においては、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）が竣工いたしました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業の営業収益は49,848百万円（前年同期比4,123百万円増、9.0%増）、営業費用は31,923百万円（前年同期比817百万円増、2.6%増）、営業利益は17,924百万円（前年同期比3,305百万円増、22.6%増）となりました。

不動産賃貸事業における用途別の営業収益等の状況は以下のとおりであります。なお、各数値については連結の数値を記載しております。

区分		前第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結累計期間
オフィス・商業	収益	42,545百万円	46,839百万円
	貸付可能面積	1,184,898㎡ (うち、転貸 16,326㎡)	1,184,119㎡ (うち、転貸 21,704㎡)
住宅・その他	収益	3,179百万円	3,009百万円
収益合計		45,724百万円	49,848百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月末日時点の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれません。

また、当社グループの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成23年9月	平成23年12月	平成24年3月	平成24年6月	平成24年9月
都心5区	2.7%	2.0%	2.0%	2.5%	2.7%
全国	5.7%	5.7%	5.4%	5.6%	5.3%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区を指しております。

② 分譲事業

当第2四半期連結累計期間における分譲事業につきましては、当第2四半期連結累計期間に竣工したウェリス市川行徳（千葉県市川市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め330戸のマンションの引渡しを行いました。また、当第2四半期連結累計期間には、新たにウェリス光が丘（東京都練馬区）、ウェリス西宮北口 林田レジデンス（兵庫県西宮市）等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲等につきましては、当第2四半期連結累計期間にウェリスパーク南長崎（長崎県長崎市）等の引渡しを行いました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における分譲事業につきましては、マンションの引渡戸数の増加や販売単価の上昇等により、営業収益は22,043百万円（前年同期比10,879百万円増、97.4%増）、営業費用は19,850百万円（前年同期比9,434百万円増、90.6%増）、営業利益は2,193百万円（前年同期比1,445百万円増、193.2%増）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の販売状況は以下のとおりであります。

区分		前第2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	収益（百万円）	戸数・区画数	収益（百万円）
マンション					
引渡戸数	首都圏	157	7,559	216	11,086
	その他の地域	47	2,026	114	6,550
完成在庫		100	—	160	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	6	281	1	4,035
	その他の地域	19	1,296	4	371
完成在庫		18	—	19	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	163	7,841	217	15,121
	その他の地域	66	3,323	118	6,922
完成在庫		118	—	179	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	11,164	—	22,043

- (注) 1. 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示しております。
2. 完成在庫は、9月末日時点の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期連結累計期間は18戸、当第2四半期連結累計期間は21戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期連結累計期間は1区画含まれております。
3. 前第2四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、4件（847百万円）、当第2四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、1件（4,035百万円）は土地の一括売却によるものであります。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県を指しております。

③ その他

当第2四半期連結累計期間におけるその他の事業につきましては、工事進行基準を適用している大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業A棟〔大手町フィナンシャルシティ ノースタワー〕の工事進捗に伴う収益計上が、前年同期と比べ小さかったことなどにより、営業収益は9,497百万円（前年同期比8百万円減、0.1%減）、営業利益は858百万円（前年同期比270百万円減、24.0%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 連結貸借対照表の状況

当第2四半期連結累計期間末において、資産および負債は前連結会計年度末に比べ減少し、純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

(資産の状況)

資産の部は927,058百万円（前連結会計年度末比1,478百万円減）となりました。

流動資産は123,609百万円（前連結会計年度末比6,332百万円減）となりました。これは、現金及び預金の増加3,804百万円、受取手形及び営業未収入金の減少11,620百万円等によるものであります。

固定資産は803,449百万円（前連結会計年度末比4,853百万円増）となりました。

(負債の状況)

負債の部は716,326百万円（前連結会計年度末比8,483百万円減）となりました。

流動負債は147,210百万円（前連結会計年度末比58,483百万円増）となりました。これは、1年内償還予定の社債の増加61,317百万円等によるものであります。

固定負債は569,115百万円（前連結会計年度末比66,967百万円減）となりました。これは、社債の減少62,121百万円等によるものであります。

なお、当第2四半期連結累計期間末において、有利子負債は492,410百万円（前連結会計年度末比13,394百万円減）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は210,732百万円（前連結会計年度末比7,005百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加6,896百万円等によるものであります。

② 連結キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ2,853百万円増加し、13,814百万円となりました。なお、当第2四半期連結累計期間におけるフリー・キャッシュ・フローは前年同期より40,689百万円増加し、19,698百万円のプラスとなりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりであります。

$$\text{「フリー・キャッシュ・フロー」} = \text{（営業活動によるキャッシュ・フロー）} + \text{（投資活動によるキャッシュ・フロー）}$$

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より51,956百万円増加し、44,627百万円の増加となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益14,914百万円、減価償却費11,812百万円、売上債権の減少11,627百万円による資金の増加等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より11,267百万円減少し、24,928百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得24,394百万円等による資金の減少等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より30,800百万円減少し、16,774百万円の減少となりました。これは主に、長期借入れによる収入15,000百万円による資金の増加に対して、長期借入金の返済28,328百万円、配当金の支払い2,632百万円等による資金の減少があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における業績は、概ね順調に推移しており、平成24年5月9日に発表いたしました連結業績予想の変更はありません。

平成25年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成25年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	155,000
営業利益	26,000
経常利益	19,800
当期純利益	10,400

平成25年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	155,000
不動産賃貸事業	93,200
分譲事業	49,300
その他	17,800
消去	△5,300
営業利益	26,000
不動産賃貸事業	27,600
分譲事業	3,300
その他	1,800
消去又は全社	△6,700

不動産賃貸事業については、当第2四半期連結累計期間の業績は、賃料下落の影響があったものの、平成24年3月期および当第2四半期連結累計期間における竣工物件の賃料収入や海外物件の売却に伴う収益計上等により前年同期に対して増収増益となりました。不動産賃貸市場においては、東京都心5区における新規ビルの供給拡大等により空室率は引き続き高い水準にありますが、供給の落ち着きに伴う空室率のピークアウトも期待されております。当社といたしましては、リーシング体制の充実およびテナントリレーション活動の強化による営業力強化に取り組むとともに、保有資産の価値およびお客様満足度の向上を目指した施策の展開に取り組んでまいります。また、開発力を活かし既に取得した開発用地を着実に開発することなどにより、引き続き事業拡大を目指しております。

分譲事業については、当第2四半期連結累計期間の業績は、マンションの引渡戸数の増加や販売単価の上昇等により、前年同期に対して増収増益となりました。マンション分譲市場においては、経済対策の効果などもあり堅調な需要が見込まれております。当社といたしましては、引き続き収益性向上・投資回収の早期化を図るとともに、選び抜かれた住まいの提供を通じ、お客さまに信頼されるウェリスブランドの確立に向け取り組んでまいります。

注) 本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社および当社の関連会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。なお、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

当第2四半期連結累計期間において、株式の売却により、次の関係会社を持分法適用関連会社から除外しております。

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
持分法適用関連会社 MOUNT STREET ADVISERS LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 1,000	その他	所有 30.0	保有不動産の運営アドバイス 役員の兼任：1名

(注) MOUNT STREET ADVISERS LIMITEDについて、全ての株式を売却したことから、持分法適用関連会社から除外しております。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(減価償却方法の変更)

当社および国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ26百万円増加しております。

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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,924	13,729
受取手形及び営業未収入金	15,480	3,860
販売用不動産	14,854	15,317
仕掛販売用不動産	78,843	74,509
未成工事支出金	448	542
原材料及び貯蔵品	60	47
リース投資資産	3,172	3,124
預け金	1,745	1,095
繰延税金資産	427	364
その他	4,983	11,019
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	129,941	123,609
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	692,937	698,000
減価償却累計額	△368,740	△378,311
建物及び構築物（純額）	324,196	319,688
機械装置及び運搬具	13,766	13,875
減価償却累計額	△11,727	△11,931
機械装置及び運搬具（純額）	2,039	1,944
土地	401,361	401,362
リース資産	512	454
減価償却累計額	△356	△313
リース資産（純額）	156	140
建設仮勘定	17,503	32,090
その他	15,603	15,844
減価償却累計額	△12,097	△12,612
その他（純額）	3,505	3,232
有形固定資産合計	748,763	758,459
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	20,656	16,658
長期前払費用	17,308	17,073
繰延税金資産	397	391
その他	6,906	6,718
投資その他の資産合計	45,269	40,842
固定資産合計	798,595	803,449
資産合計	928,537	927,058

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	13,175	8,553
短期借入金	—	737
リース債務	68	54
1年内返済予定の長期借入金	48,712	39,011
1年内償還予定の社債	1,611	62,929
未払法人税等	458	3,981
その他	24,699	31,943
流動負債合計	88,727	147,210
固定負債		
社債	137,091	74,969
長期借入金	318,389	314,762
リース債務	151	137
受入敷金保証金	82,437	81,725
負ののれん	28,402	27,509
繰延税金負債	60,305	60,405
退職給付引当金	6,026	6,303
役員退職慰労引当金	105	94
資産除去債務	3,044	3,078
その他	128	127
固定負債合計	636,082	569,115
負債合計	724,810	716,326
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	84,265	91,161
株主資本合計	167,135	174,031
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	98	△0
為替換算調整勘定	△1,221	△982
その他の包括利益累計額合計	△1,122	△982
少数株主持分	37,714	37,683
純資産合計	203,727	210,732
負債純資産合計	928,537	927,058

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
営業収益	63,856	78,974
営業原価	43,257	53,217
営業総利益	20,598	25,756
販売費及び一般管理費	7,373	7,765
営業利益	13,224	17,990
営業外収益		
受取利息	33	38
受取配当金	42	64
負ののれん償却額	963	963
持分法による投資利益	51	65
その他	122	115
営業外収益合計	1,214	1,247
営業外費用		
支払利息	3,950	3,898
その他	111	73
営業外費用合計	4,062	3,971
経常利益	10,376	15,267
特別損失		
固定資産除却損	663	352
災害による損失	276	—
特別損失合計	940	352
税金等調整前四半期純利益	9,435	14,914
法人税等	3,277	4,706
少数株主損益調整前四半期純利益	6,158	10,207
少数株主利益	597	678
四半期純利益	5,561	9,529

(四半期連結包括利益計算書)
(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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,158	10,207
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△342	△104
為替換算調整勘定	△149	239
その他の包括利益合計	△491	135
四半期包括利益	5,666	10,342
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,073	9,669
少数株主に係る四半期包括利益	593	673

(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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	9,435	14,914
減価償却費	11,976	11,812
災害による損失	276	—
負ののれん償却額	△963	△963
のれん償却額	70	70
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	122	276
受取利息及び受取配当金	△76	△102
支払利息	3,950	3,898
持分法による投資損益 (△は益)	△51	△65
固定資産除却損	663	352
リース投資資産の増減額 (△は増加)	10	47
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,822	11,627
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△17,182	4,044
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,671	△4,622
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△49	811
その他	△724	6,916
小計	1,965	49,018
利息及び配当金の受取額	110	129
利息の支払額	△3,958	△3,969
法人税等の支払額	△5,446	△552
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,329	44,627
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△13,178	△24,394
投資有価証券の取得による支出	△8	△148
その他	△474	△386
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,660	△24,928
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	737
長期借入れによる収入	45,000	15,000
長期借入金の返済による支出	△27,561	△28,328
社債の償還による支出	△805	△805
配当金の支払額	△1,974	△2,632
少数株主への配当金の支払額	△615	△704
その他	△16	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,026	△16,774
現金及び現金同等物に係る換算差額	17	△71
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,946	2,853
現金及び現金同等物の期首残高	18,015	10,960
現金及び現金同等物の四半期末残高	11,068	13,814

(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) 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。

(6) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	45,348	11,164	56,512	7,343	63,856	—	63,856
セグメント間の内部営業収益又は振替高	376	—	376	2,162	2,538	△2,538	—
計	45,724	11,164	56,889	9,505	66,395	△2,538	63,856
セグメント利益	14,618	748	15,367	1,128	16,495	△3,270	13,224

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△3,270百万円には、セグメント間取引消去△52百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,218百万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販売費及び一般管理費であります。

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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自平成24年4月1日 至平成24年9月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	49,467	22,043	71,511	7,462	78,974	—	78,974
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	380	—	380	2,034	2,415	△2,415	—
計	49,848	22,043	71,892	9,497	81,389	△2,415	78,974
セグメント利益	17,924	2,193	20,118	858	20,976	△2,985	17,990

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,985百万円には、セグメント間取引消去△42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,942百万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販売費及び一般管理費であります。

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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(7) 重要な後発事象

(国内普通社債の発行)

当社は、平成24年9月24日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。

第13回無担保社債（社債間限定同順位特約付）

- | | |
|-----------|---------------|
| (1) 発行年月日 | 平成24年10月26日 |
| (2) 発行総額 | 10,000百万円 |
| (3) 発行価格 | 額面100円につき100円 |
| (4) 利率 | 0.91% |
| (5) 償還期限 | 平成34年9月20日 |
| (6) 使途 | 借入金の返済 |