



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年2月2日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

上場取引所 東

コード番号 8933 URL <https://www.nttud.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 牧 貞夫

問合せ先責任者 (役職名) 財務部長 (氏名) 鳥越 穰 TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成29年2月3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：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成29年3月期第3四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28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）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期第3四半期	118,239	11.8	21,743	21.4	19,663	28.5	12,783	62.1
28年3月期第3四半期	105,728	4.4	17,904	3.3	15,298	9.5	7,885	△8.5

（注）包括利益 29年3月期第3四半期 7,443百万円（△3.5%） 28年3月期第3四半期 7,717百万円（△32.7%）

	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
29年3月期第3四半期	38.84	—
28年3月期第3四半期	23.96	—

（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	%
29年3月期第3四半期	1,014,479	251,994	20.3
28年3月期	1,033,557	251,905	19.9

（参考）自己資本 29年3月期第3四半期 206,102百万円 28年3月期 206,034百万円

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
28年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00
29年3月期	—	9.00	—		
29年3月期（予想）				9.00	18.00

（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29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	190,000	3.8	31,000	△17.9	28,000	△17.2	17,000	2.7	51.65

（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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P8「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（3）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）	29年3月期3Q	329,120,000株	28年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	29年3月期3Q	77株	28年3月期	77株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年3月期3Q	329,119,923株	28年3月期3Q	329,119,979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連結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P7「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	8
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	8
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	8
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	8
3. 四半期連結財務諸表	9
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(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	11
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	12
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(セグメント情報等)	13
(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) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、弱さもみられますが、緩やかな回復基調が続いております。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。一方、海外情勢の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も一部には上昇が見られました。マンション分譲市場においては、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であるものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。

こうした事業環境の中、当第3四半期連結累計期間における経営成績については、営業収益は118,239百万円（前年同期比12,510百万円増、11.8%増）、営業利益は21,743百万円（前年同期比3,838百万円増、21.4%増）、経常利益は19,663百万円（前年同期比4,365百万円増、28.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は12,783百万円（前年同期比4,898百万円増、62.1%増）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。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3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
オフィス・商業事業	66,172	67,501
住宅事業	31,143	39,203
報告セグメント計	97,316	106,705
その他	12,830	15,779
消去	△4,417	△4,244
合計	105,728	118,239

(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、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高が含まれております。

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。

3. 前第3四半期連結累計期間の業績については、第1四半期連結会計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

① オフィス・商業事業

当第3四半期連結累計期間におけるオフィス・商業事業については、Two Oliver Street（米国ボストン市）、アーバンネット日本橋二丁目ビル（東京都中央区）、アーバンネット銀座一丁目ビル（東京都中央区）等の前連結会計年度に取得・竣工した物件や、既存物件の空室率改善等による収益の確保に取り組んでまいりました。

営業収益は、新規物件による増加や既存物件の空室率改善に伴う賃料収入および物件売却収入が増加したことなどにより、前年同期に比べ1,328百万円増加し、67,501百万円（前年同期比2.0%増）となりました。営業利益は、既存ビルの収支改善および物件売却等により6,367百万円増加し、22,631百万円（前年同期比39.1%増）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）、新橋一丁目プロジェクト（東京都港区）、ユニバーサルシティ駅前プロジェクト（大阪府大阪市）等があります。

オフィス・商業事業における営業収益等の状況については、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

区分		前第3四半期連結累計期間	当第3四半期連結累計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	62,144百万円	62,522百万円
	貸付可能面積	1,211,517㎡ (内、転貸 65,967㎡)	1,129,014㎡ (内、転貸 99,140㎡)
収益不動産売却	営業収益	3,786百万円	4,601百万円
その他	営業収益	241百万円	377百万円
営業収益合計		66,172百万円	67,501百万円

- (注) 1. 貸付可能面積は、12月末日時点の数値です。
 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ておりません。
 3. 前第3四半期連結累計期間の業績については、第1四半期連結会計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりです。

区分	平成27年12月	平成28年3月	平成28年6月	平成28年9月	平成28年12月
都心5区	9.2%	6.3%	4.2%	3.9%	2.9%
全国	7.5%	5.7%	4.8%	4.5%	4.1%

- (注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値です。
 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 住宅事業

住宅事業については、住宅分譲事業において、新たに竣工した物件を中心に415戸の引渡しを行いました。また、当第3四半期連結累計期間は郊外物件中心の引渡しであったことなどから、戸当たり平均単価は39百万円となりました。また、一部の物件でシェアアウトを実施いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における住宅事業の営業収益は8,060百万円増加し、39,203百万円（前年同期比25.9%増）となりました。営業利益は2,337百万円減少し、2,571百万円（前年同期比47.6%減）となりました。

住宅事業における営業収益の状況は、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

(単位：百万円)

区分	前第3四半期連結累計期間	当第3四半期連結累計期間
住宅分譲	28,985	37,867
住宅賃貸	2,158	1,336
その他	—	—
営業収益合計	31,143	39,203

(注) 前第3四半期連結累計期間の業績については、第1四半期連結会計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

住宅事業における、住宅分譲の種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。

区分		前第3四半期連結累計期間		当第3四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
分譲マンション					
引渡戸数	首都圏	479	20,520	310	14,893
	その他の地域	168	7,616	104	19,812
完成在庫		368	—	388	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	1	151	54	1,737
	その他の地域	35	696	101	1,423
完成在庫		62	—	331	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	480	20,672	364	16,630
	その他の地域	204	8,312	206	21,236
完成在庫		430	—	719	—
住宅分譲その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	28,985	—	37,867

- (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、小数点以下は切り捨てて表示しております。
2. 完成在庫は、12月末日時点の数値です。分譲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3四半期連結累計期間は73戸、当第3四半期連結累計期間は38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3四半期連結累計期間は55区画、当第3四半期連結累計期間は272区画含まれております。
3. 「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3四半期連結累計期間におけるその他の事業については、営業収益は15,779百万円（前年同期比2,948百万円増、23.0%増）、営業利益は1,258百万円（前年同期比274百万円増、27.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第3四半期末の総資産は1,014,479百万円となり、平成28年3月期末比では19,077百万円減少いたしました。

流動資産については、167,340百万円となり、平成28年3月期末比では10,769百万円減少いたしました。これは、主にたな卸資産が9,355百万円減少したことによるものです。

固定資産は847,139百万円となり、平成28年3月期末比では8,307百万円減少いたしました。これは、主に新規開発物件等への投資に伴い11,750百万円の資産を取得した一方、減価償却(△12,208百万円)、為替影響(△7,481百万円)等により有形固定資産が減少したことによるものです。

(負債の状況)

当第3四半期末の負債は762,485百万円となり、平成28年3月期末比では19,166百万円減少いたしました。これは未払法人税等が2,828百万円、受入敷金保証金が5,688百万円、それぞれ増加しましたが、有利子負債(当第3四半期末残高543,729百万円)が2,291百万円減少したことや、「流動負債(その他)」および「固定負債(その他)」に含まれる建設工事代金等の未払金が25,694百万円減少したことなどによるものです。

なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債は524,354百万円となり、平成28年3月期末比で5,499百万円減少しております。

(純資産の状況)

当第3四半期末の純資産は251,994百万円となり、平成28年3月期末比では88百万円増加いたしました。これは、その他の包括利益累計額が6,791百万円減少しましたが、株主資本が6,859百万円増加したことなどによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四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28年5月11日に発表した連結業績予想の変更はありません。

平成29年3月期の連結業績予想は以下のとおりです。

平成29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	190,000
営業利益	31,000
経常利益	28,000
親会社株主に帰属する当期純利益	17,000

なお、第1四半期連結会計期間より、セグメント区分について変更しております。変更後の各セグメントの業績の見通しは以下の通りです。

平成29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	190,000
オフィス・商業事業	109,000
住宅事業	67,000
その他	18,000
消去	△4,000
営業利益	31,000
オフィス・商業事業	29,500
住宅事業	6,500
その他	1,500
消去または全社	△6,500

オフィス・商業市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も一部には上昇が見られております。当社としては、従来型の長期保有を前提とした開発から販売型の開発への比重を高めるとともに、他社とのコラボレーション、商業・住宅事業などの複合開発および地域再開発事業への参画などの取り組みを通じ、開発力を高め、収益の向上に努めてまいります。

マンション分譲市場は、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であるものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。当社としては、商品付加価値の向上、コスト削減に努め利益の確保に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

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

従来、当社及び国内連結子会社は、有形固定資産の減価償却方法について主として定率法を採用しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、定額法に変更しております。当社グループは、当社グループを取り巻く環境の変化に対応し、「「中期ビジョン2018」の修正について」で各事業の戦略を見直しており、都心オフィス事業を始めとした今後の開発パイプラインへの投資及び既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアル投資を推進することで、オフィスビルの稼働率がより安定的に推移するものと考えております。その結果、今後は有形固定資産の安定的な使用が見込まれることから、減価償却方法は定額法がより望ましいと考え、変更を実施いたしました。また、当社及び主要な国内連結子会社は、第1四半期連結会計期間より使用実態に基づき一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当第3四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が1,952百万円増加しております。なお、この変更がセグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,846	18,916
受取手形及び営業未収入金	9,170	4,366
販売用不動産	41,736	40,652
仕掛販売用不動産	99,374	90,975
未成工事支出金	248	382
原材料及び貯蔵品	58	53
リース投資資産	2,224	2,112
預け金	1,360	457
繰延税金資産	425	413
その他	8,665	9,011
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	178,110	167,340
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	617,052	616,796
減価償却累計額	△337,594	△345,988
建物及び構築物(純額)	279,458	270,807
機械装置及び運搬具	11,902	11,798
減価償却累計額	△10,345	△10,446
機械装置及び運搬具(純額)	1,557	1,351
土地	494,722	493,702
リース資産	315	208
減価償却累計額	△222	△142
リース資産(純額)	92	65
建設仮勘定	3,604	5,690
その他	13,675	13,698
減価償却累計額	△11,216	△11,415
その他(純額)	2,459	2,283
有形固定資産合計	781,895	773,901
無形固定資産	25,994	25,119
投資その他の資産		
投資有価証券	24,311	23,908
長期前払費用	15,072	14,595
退職給付に係る資産	147	183
繰延税金資産	556	498
その他	7,468	8,932
投資その他の資産合計	47,557	48,118
固定資産合計	855,447	847,139
資産合計	1,033,557	1,014,479

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	9,182	4,289
短期借入金	6,530	48,364
リース債務	40	31
1年内返済予定の長期借入金	36,775	34,211
1年内償還予定の社債	19,999	—
未払法人税等	1,064	3,892
繰延税金負債	380	247
その他	41,488	43,490
流動負債合計	115,462	134,527
固定負債		
社債	110,975	110,979
長期借入金	371,739	350,174
リース債務	87	55
受入敷金保証金	69,424	75,113
負ののれん	22,951	21,515
繰延税金負債	58,658	59,071
役員退職慰労引当金	27	31
退職給付に係る負債	8,215	8,321
資産除去債務	2,424	2,362
その他	21,684	333
固定負債合計	666,189	627,958
負債合計	781,651	762,485
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,648
利益剰余金	118,437	125,296
自己株式	△0	△0
株主資本合計	198,846	205,705
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,003	2,990
繰延ヘッジ損益	△9	△43
為替換算調整勘定	5,261	△1,550
退職給付に係る調整累計額	△1,066	△999
その他の包括利益累計額合計	7,187	396
非支配株主持分	45,871	45,891
純資産合計	251,905	251,994
負債純資産合計	1,033,557	1,014,479

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
営業収益	105,728	118,239
営業原価	75,383	83,507
営業総利益	30,345	34,732
販売費及び一般管理費	12,440	12,988
営業利益	17,904	21,743
営業外収益		
受取利息	8	4
受取配当金	93	122
負ののれん償却額	1,444	1,444
持分法による投資利益	253	281
その他	114	184
営業外収益合計	1,915	2,037
営業外費用		
支払利息	4,481	3,757
その他	39	359
営業外費用合計	4,521	4,117
経常利益	15,298	19,663
特別利益		
固定資産売却益	382	—
その他	13	—
特別利益合計	395	—
特別損失		
固定資産売却損	1,759	—
固定資産除却損	705	447
減損損失	1,043	—
特別損失合計	3,507	447
税金等調整前四半期純利益	12,186	19,216
法人税等	3,155	4,981
四半期純利益	9,030	14,234
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,145	1,451
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,885	12,783

(四半期連結包括利益計算書)
(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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
四半期純利益	9,030	14,234
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△286	△12
繰延ヘッジ損益	△37	△34
為替換算調整勘定	△940	△6,811
退職給付に係る調整額	△48	67
その他の包括利益合計	△1,312	△6,790
四半期包括利益	7,717	7,443
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,572	5,992
非支配株主に係る四半期包括利益	1,145	1,451

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27年12月31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
	オフィス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	65,509	31,138	96,647	9,081	105,728	-	105,728
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	663	4	668	3,749	4,417	△4,417	-
計	66,172	31,143	97,316	12,830	110,146	△4,417	105,728
セグメント利益	16,264	4,908	21,172	984	22,156	△4,252	17,904

(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△4,252百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,260百万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

(固定資産に係る重要な減損損失)

(単位:百万円)

	オフィス・商業 事業	住宅事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,043	-	-	-	1,043

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自平成28年4月1日 至平成28年12月31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
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	66,749	39,193	105,942	12,297	118,239	—	118,239
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	752	9	762	3,482	4,244	△4,244	—
計	67,501	39,203	106,705	15,779	122,484	△4,244	118,239
セグメント利益	22,631	2,571	25,202	1,258	26,460	△4,717	21,743

- (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△4,717百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,719百万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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

第1四半期連結会計期間より、現状の事業環境や当社の組織形態等を踏まえ、従来の「不動産賃貸事業」セグメント、「分譲事業」セグメントを「オフィス・商業事業」セグメント、「住宅事業」セグメントに名称変更しております。

これに伴い、「不動産賃貸事業」セグメントに区分していた賃貸住宅事業について、個人向け住宅分譲と一体となった事業運営を行うため、「住宅事業」セグメントへ変更しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

「会計方針の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より有形固定資産の減価償却方法を定額法に変更し、一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当第3四半期連結累計期間のセグメント利益が、「オフィス・商業事業」で1,836百万円、「住宅事業」で83百万円及び「その他」で11百万円増加しております。また、「調整額」に含まれる各報告セグメントに配分していない全社費用が19百万円減少しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。