



平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年11月7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) ミツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 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23年11月8日

配当支払開始予定日

平成23年12月5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24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
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
23年3月期第2四半期	72,048	6.5	14,385	272.2	11,560	—	6,045	—

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 5,666百万円 (△15.0%) 23年3月期第2四半期 6,670百万円 (—%)

	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
24年3月期第2四半期	1,689.72	—
23年3月期第2四半期	1,836.72	—

(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	%
24年3月期第2四半期	926,308	193,859	17.1
23年3月期	910,492	190,783	17.1

(参考) 自己資本 24年3月期第2四半期 158,633百万円 23年3月期 155,534百万円

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
23年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00
24年3月期	—	600.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	600.00	1,200.00

(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24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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	144,000	△1.2	24,500	0.7	18,700	0.8	9,500	2.1	2,886.49

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(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 ―社（社名） 、 除外 ―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： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(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）	24年3月期2Q	3,291,200 株	23年3月期	3,291,200 株
② 期末自己株式数	24年3月期2Q	― 株	23年3月期	― 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	24年3月期2Q	3,291,200 株	23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連結財務諸表のレビュー手続き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、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（その他）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
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) セグメント情報等	13
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	14
(7) 重要な後発事象	15

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、東日本大震災の影響からの持ち直しの動きがみられましたが、海外景気の回復が弱まったことにより輸出が横ばいになるとともに、生産の持ち直し傾向が鈍化したことなどにより、回復の進展が緩やかになりました。先行きにつきましては、サプライチェーンの立て直しが進むことによる生産活動の回復等により、景気が持ち直すことが期待されているものの、電力供給の制約、原子力災害の影響、海外景気の下振れおよび為替レートや株価の変動等による景気の下振れリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場においては、東京都心5区のオフィスビルでは、平均空室率は引き続き高い水準にあり、また、賃料相場は下落幅が縮小傾向にあるものの弱含み傾向が続きました。マンション分譲市場においては、景気の不透明感による販売への影響が懸念されるものの、税制優遇や低金利に支えられ、消費者の購入意欲も回復傾向となっております。

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、不動産賃貸事業および分譲事業が減収となったことなどにより、営業収益は63,856百万円（前年同期比8,191百万円減、11.4%減）、営業利益は13,224百万円（前年同期比1,160百万円減、8.1%減）、経常利益は10,376百万円（前年同期比1,183百万円減、10.2%減）、四半期純利益は5,561百万円（前年同期比483百万円減、8.0%減）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又は振替高を含んだ数値を記載しております。

セグメントの名称	前第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)
不動産賃貸事業 (百万円)	46,539	45,724
分譲事業 (百万円)	19,893	11,164
報告セグメント計 (百万円)	66,433	56,889
その他 (百万円)	8,057	9,505
消去 (百万円)	△2,442	△2,538
合計 (百万円)	72,048	63,856

(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又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又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いては、アーバンネット四条烏丸ビル（京都府京都市）等の平成23年3月期に竣工した物件および新たに竣工した物件の賃料収入等があるものの、既存物件の賃料収入の減少等により、前年同期に対して減収減益となりました。

また、市場のオフィスの平均空室率が低下傾向にあるものの高い水準にある中、当社グループの保有するオフィスの平均空室率につきましては、東京都心5区では、平成23年3月末の3.6%から、平成23年9月末は2.7%となり、全国ベースでみると、平成23年3月末と同じ5.7%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（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（東京都千代田区）、アーバンネット神田ビル（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）等が進行中であります。なお、当第2四半期連結累計期間においては、オフィスのアーバンネット内本町ビル（大阪府大阪市）、商業・オフィスのアーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）およびホテル事業者が運営するUD中洲ビル（福岡県福岡市）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45,724百万円（前年同期比814百万円減、1.7%減）、営業費用は31,106百万円（前年同期比63百万円増、0.2%増）、営業利益は14,618百万円（前年同期比877百万円減、5.7%減）となり、営業利益率は前年同期の33.3%から、当第2四半期連結累計期間は32.0%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について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 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
オフィス・商業	収益	43,191百万円	42,545百万円
	貸付可能面積	1,139,997㎡ (うち、転貸 16,326㎡)	1,184,898㎡ (うち、転貸 16,326㎡)
住宅・その他	収益	3,347百万円	3,179百万円
収益合計		46,539百万円	45,724百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月30日現在の数値であります。

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、当社の空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	平成22年9月	平成22年12月	平成23年3月	平成23年6月	平成23年9月
都心5区	4.1%	3.7%	3.6%	3.7%	2.7%
全国	6.0%	6.4%	5.7%	6.0%	5.7%

(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ときわ台（東京都板橋区）、ウェリス京都修学院（京都府京都市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め204戸のマンションの引渡しを行いました。また、新たにBrillia WELLITH月島（東京都中央区）等の販売を開始いたしました。戸建分譲につきましては、ウェリスパーク南長崎（長崎県長崎市）、宅地分譲につきましては、コモンステージ香里ヶ丘（大阪府枚方市）等の引渡しを行いました。

当第2四半期連結累計期間は、マンションの引渡戸数の減少等により、前年同期に対して減収減益となりました。

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の営業収益は11,164百万円（前年同期比8,729百万円減、43.9%減）、営業費用は10,416百万円（前年同期比7,938百万円減、43.3%減）、営業利益は748百万円（前年同期比791百万円減、51.4%減）となり、営業利益率は前年同期の7.7%から、当第2四半期連結累計期間は6.7%となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の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	263	12,524	157	7,559
	その他の地域	56	2,017	47	2,026
完成在庫		163	—	100	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	11	1,578	6	281
	その他の地域	121	1,829	19	1,296
完成在庫		30	—	18	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	274	14,102	163	7,841
	その他の地域	177	3,846	66	3,323
完成在庫		193	—	118	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	1	1,944	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	19,893	—	11,164

- （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て表示しております。
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33戸、当第2四半期連結累計期間は18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、当第2四半期連結累計期間いずれも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、110件（2,630百万円）、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、4件（847百万円）は土地の一括売却によるものであります。
4. 前第2四半期連結累計期間における「その他」は、マンションの一棟売却等によるものであります。
5. 「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の収益計上等により、営業収益は9,505百万円（前年同期比1,448百万円増、18.0%増）、営業利益は1,128百万円（前年同期比630百万円増、126.6%増）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、負債および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926,308百万円（前連結会計年度末比15,816百万円増）となりました。

流動資産は129,222百万円（前連結会計年度末比15,460百万円増）となりました。これは、販売用不動産の増加8,703百万円、仕掛販売用不動産の増加8,282百万円等によるものであります。

固定資産は797,085百万円（前連結会計年度末比355百万円増）となりました。

(負債の状況)

負債の部は732,448百万円（前連結会計年度末比12,739百万円増）となりました。

流動負債は103,447百万円（前連結会計年度末比1,375百万円減）となりました。これは、1年内返済予定の長期借入金の増加767百万円があったものの、未払法人税等の減少2,394百万円があったことなどによるものであります。

固定負債は629,001百万円（前連結会計年度末比14,114百万円増）となりました。これは、長期借入金の増加16,671百万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504,414百万円（前連結会計年度末比16,634百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は193,859百万円（前連結会計年度末比3,076百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加3,586百万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いて、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6,946百万円減少し、11,068百万円となりました。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35,722百万円減少し、20,990百万円のマイナスとなりました。

（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。

「フリー・キャッシュ・フロー＝（営業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）」

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40,196百万円減少し、7,329百万円の減少となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益9,435百万円、減価償却費11,976百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加17,182百万円、法人税等の支払い5,446百万円、利息の支払い3,958百万円による資金の減少等があったこと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4,474百万円増加し、13,660百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得13,178百万円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29,760百万円増加し、14,026百万円の増加となりました。これは主に、長期借入による収入45,000百万円による資金の増加に対して、長期借入金の返済27,561百万円、配当金の支払い1,974百万円による資金の減少等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23年5月11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24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24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	144,000
営業利益	24,500
経常利益	18,700
当期純利益	9,500

平成24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	144,000
不動産賃貸事業	91,100
分譲事業	35,600
その他	22,100
消去	△4,800
営業利益	24,500
不動産賃貸事業	27,200
分譲事業	1,500
その他	3,000
消去又は全社	△7,200

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、賃料下落の影響等により前年同期に対して減収減益となりました。不動産賃貸市場においては、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルへの借り換えの動きがみられましたが、空室率は依然として高い水準にあり、賃料の値下げ圧力は継続しております。海外景気の下振れや円高等のリスクによる日本経済の先行き不透明感は継続しておりますが、営業力の強化による稼働率の維持・向上、テナントリレーションの強化、戦略的リニューアルの実施を通じて、収益の確保に取り組んでまいります。

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減少等により、前年同期に対して減収減益となりました。マンション分譲市場においては、景気の不透明感による販売への影響が懸念されるものの、税制優遇および低金利にも支えられ、購入や買換えを希望される需要は底堅く存在するものと思われまます。当社といたしましては、より厳選したマンション等用地の取得やいつまでも高い資産価値を保てる良質な住まいの提供等を通じて、安定的な利益創出を目指してまいります。

注) 本項における将来に関する事項は、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（その他）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、次の関係会社が清算終了しております。

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	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
(連結子会社) 長崎新戸町ニュータウン 開発特定目的会社	東京都港区	200	分譲事業	100.0	長崎新戸町ニュータウンの開発 役員の兼任：一名
(持分法適用関連会社) ㈱クロスフィールドマネジメント	東京都千代田区	10	その他	38.0	秋葉原クロスフィールド（ITセンター部分）の企画・運用 役員の兼任：1名

- (注) 1. 長崎新戸町ニュータウン開発特定目的会社は、平成23年4月1日に解散を決議し、平成23年8月30日に清算終了しております。
2. ㈱クロスフィールドマネジメントは、平成23年3月31日に解散を決議し、平成23年9月26日に清算終了しております。
3. 主要な事業の内容には、セグメント情報の名称を記載しております。

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23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,270	9,017
受取手形及び営業未収入金	6,458	10,278
販売用不動産	7,630	16,334
仕掛販売用不動産	72,648	80,931
未成工事支出金	269	313
原材料及び貯蔵品	63	49
リース投資資産	2,394	2,383
預け金	8,417	2,761
繰延税金資産	1,723	1,661
その他	3,887	5,494
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	113,762	129,222
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	683,708	692,970
減価償却累計額	△354,323	△362,417
建物及び構築物（純額）	329,385	330,553
機械装置及び運搬具	13,500	13,717
減価償却累計額	△11,368	△11,603
機械装置及び運搬具（純額）	2,132	2,113
土地	400,206	400,279
リース資産	651	608
減価償却累計額	△448	△425
リース資産（純額）	203	183
建設仮勘定	9,718	9,690
その他	14,823	15,185
減価償却累計額	△11,205	△11,714
その他（純額）	3,618	3,470
有形固定資産合計	745,265	746,291
無形固定資産	4,969	4,977
投資その他の資産		
投資有価証券	21,150	20,899
長期前払費用	17,982	17,704
繰延税金資産	373	386
その他	6,990	6,827
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	46,495	45,817
固定資産合計	796,729	797,085
資産合計	910,492	926,308

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	8,083	6,411
リース債務	101	86
1年内返済予定の長期借入金	67,360	68,127
1年内償還予定の社債	1,611	1,611
未払法人税等	5,662	3,267
災害損失引当金	574	651
その他	21,428	23,290
流動負債合計	104,822	103,447
固定負債		
社債	123,704	122,901
長期借入金	295,102	311,774
リース債務	196	172
受入敷金保証金	88,081	86,975
負ののれん	30,186	29,294
繰延税金負債	68,644	68,566
退職給付引当金	5,889	6,012
役員退職慰労引当金	121	95
瑕疵担保損失引当金	60	60
資産除去債務	2,737	3,010
その他	159	138
固定負債合計	614,886	629,001
負債合計	719,709	732,448
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	72,628	76,215
株主資本合計	155,498	159,085
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	257	△80
為替換算調整勘定	△221	△370
その他の包括利益累計額合計	36	△451
少数株主持分	35,248	35,225
純資産合計	190,783	193,859
負債純資産合計	910,492	926,308

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
営業収益	72,048	63,856
営業原価	49,342	43,257
営業総利益	22,705	20,598
販売費及び一般管理費	8,319	7,373
営業利益	14,385	13,224
営業外収益		
受取利息	32	33
受取配当金	26	42
負ののれん償却額	963	963
持分法による投資利益	81	51
その他	241	122
営業外収益合計	1,344	1,214
営業外費用		
支払利息	3,979	3,950
その他	189	111
営業外費用合計	4,169	4,062
経常利益	11,560	10,376
特別利益		
固定資産売却益	204	—
特別利益合計	204	—
特別損失		
固定資産売却損	8	—
固定資産除却損	396	663
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,001	—
災害による損失	—	276
特別損失合計	1,406	940
税金等調整前四半期純利益	10,359	9,435
法人税等	3,635	3,277
少数株主損益調整前四半期純利益	6,723	6,158
少数株主利益	678	597
四半期純利益	6,045	5,561

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,723	6,158
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	80	△342
為替換算調整勘定	△133	△149
その他の包括利益合計	△53	△491
四半期包括利益	6,670	5,666
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,991	5,073
少数株主に係る四半期包括利益	678	593

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
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	10,359	9,435
減価償却費	11,601	11,976
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,001	—
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)	△0	△1
受取利息及び受取配当金	△58	△76
支払利息	3,979	3,950
持分法による投資損益 (△は益)	△81	△51
固定資産売却損益 (△は益)	△196	—
固定資産除却損	396	663
売上債権の増減額 (△は増加)	8,850	△3,822
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,903	△17,182
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,507	△1,671
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△1,030	△49
その他	△650	△590
小計	37,689	1,965
利息及び配当金の受取額	95	110
利息の支払額	△4,046	△3,958
法人税等の支払額	△869	△5,446
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,867	△7,329
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	△15,006	△13,178
有形固定資産の売却による収入	1,275	—
投資有価証券の取得による支出	△3,127	△8
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△294	—
その他	△982	△474
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,135	△13,660
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△4,999	—
長期借入れによる収入	10,000	45,000
長期借入金の返済による支出	△16,919	△27,561
社債の償還による支出	△1,055	△805
配当金の支払額	△1,974	△1,974
少数株主への配当金の支払額	△718	△615
その他	△67	△16
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,734	14,026
現金及び現金同等物に係る換算差額	△6	17
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,008	△6,946
現金及び現金同等物の期首残高	20,508	18,015
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,500	11,068

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第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）

1. 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

(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	46,156	19,893	66,050	5,997	72,048	—	72,048
セグメント間の内部営業収益又は振替高	382	—	382	2,059	2,442	△2,442	—
計	46,539	19,893	66,433	8,057	74,490	△2,442	72,048
セグメント利益合計	15,496	1,539	17,036	498	17,534	△3,148	14,385

- (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△3,148百万円には、セグメント間取引消去△27百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,121百万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売上高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
セグメント利益合計	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。

（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。

(7) 重要な後発事象

当第2四半期連結会計期間
 (自 平成23年7月1日
 至 平成23年9月30日)

(国内普通社債の発行)

当社は、平成23年9月26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11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23年10月28日 |
| (2) 発行総額 | 10,000百万円 |
| (3) 発行価格 | 額面100円につき99円96銭 |
| (4) 利率 | 1.12% |
| (5) 償還期限 | 平成33年9月17日 |
| (6) 使途 | 借入金の返済 |

第12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23年10月28日 |
| (2) 発行総額 | 5,000百万円 |
| (3) 発行価格 | 額面100円につき99円95銭 |
| (4) 利率 | 1.99% |
| (5) 償還期限 | 平成43年9月19日 |
| (6) 使途 | 借入金の返済 |