

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年10月30日

上場取引所 東 大名 札 福

上場会社名 三菱地所株式会社
 コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>
 代表者 (役職名) 取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報部長
 四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

(氏名) 木村 恵司
 (氏名) 清沢 光司
 配当支払開始予定日

TEL 03-3287-5200
 平成21年12月2日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第2四半期	429,917	△0.9	59,098	△21.7	41,294	△30.4	19,920	△11.4
21年3月期第2四半期	433,994	—	75,503	—	59,341	—	22,477	—

	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
22年3月期第2四半期	14.36	14.36
21年3月期第2四半期	16.28	16.28

(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
22年3月期第2四半期	4,411,812	1,313,962	27.0	858.54
21年3月期	4,429,070	1,274,713	25.9	832.01

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 1,191,774百万円 21年3月期 1,148,494百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00
22年3月期	—	6.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	6.00	12.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	974,000	3.3	142,000	2.5	109,000	0.3	55,000	21.1	39.64

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

(1) 期中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) 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 有
(注)詳細は、11ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 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(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もの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注)詳細は、11ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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) 22年3月期第2四半期 1,390,397,097株 21年3月期 1,382,518,351株

② 期末自己株式数 22年3月期第2四半期 2,253,649株 21年3月期 2,124,502株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第2四半期 1,387,090,367株 21年3月期第2四半期 1,380,530,942株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1.平成21年4月30日に公表いたしました連結業績予想のうち、通期について本資料において修正しております。

2.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。業績予想に関する事項は、10ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期(6ヶ月)における我が国経済は、世界的な経済危機の影響を受け、引き続き低迷したものの、持ち直しに向かう動きが見られるようになりました。家計部門については、政策効果により個人の消費マインドが後半に下げ止まったものの、依然として低水準にあり、7月の失業率が過去最悪を記録するなど、一段と厳しさを増しております。企業収益環境については、厳しい状況が続き、設備余剰感も加わって大幅な設備投資の減少がみられますが、在庫調整の進展やアジア向けの輸出の回復など、生産増加の傾向が継続してみられることから、持ち直しに向かうことが期待されます。

今後の見通しとしては、欧米を中心とする外需が、持ち直しつつあるものの引き続き低迷する中で、雇用情勢の悪化を背景とする個人消費の停滞や、企業の設備投資の減少など、国内経済を牽引するだけの内需拡大の要素も見あたりにくいことから、景気は当面厳しい状況が続くと考えられます。今後の景気の動向は、9月に発足した新政権による政策運営や、欧米経済をはじめとする世界経済の回復のタイミングに大きく左右されるものと思われれます。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は、価格調整の進展や、住宅ローン減税などの政策効果により在庫の圧縮が順調に進んでおりますが、本格的な市況回復にはまだ時間を要するものと思われれます。不動産投資市場におきましては、REITの資金繰りを支援する不動産市場安定化ファンドが発足するなど、一連の政策対応が整い、今後の取引の活性化が期待されます。賃貸オフィス市場におきましては、企業収益環境の急速な悪化に伴い、空室率の上昇が続いておりましたが、企業のオフィス縮小の動きが徐々に弱まるなど、改善への動きが見られております。一方で、テナント誘致競争には厳しさが増しており、賃料水準が低下傾向にあることは否めず、今後も予断を許さない状況が続くものと考えられます。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んで参りました。今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参ります。

当第2四半期の業績は、営業収益が429,917百万円で前年同期に比べ4,077百万円の減収(△0.9%)、営業利益は59,098百万円で16,405百万円の減益(△21.7%)、経常利益は18,047百万円減益(△30.4%)の41,294百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において関係会社株式売却益6,355百万円を特別利益に、たな卸資産評価損7,375百万円及び投資有価証券評価損1,194百万円を特別損失に計上したのに対して、当第2四半期においては容積利用権設定益1,263百万円を特別利益に計上しました。

この結果、税金等調整前四半期純利益は42,558百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ2,556百万円減益(△11.4%)の19,920百万円となりました。

当第2四半期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(単位:百万円)

区 分	前第2四半期	当第2四半期	増減
営業収益	433,994	429,917	△4,077
営業利益	75,503	59,098	△16,405
経常利益	59,341	41,294	△18,047
四半期純利益	22,477	19,920	△2,556

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第2四半期		当第2四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	189,950	56,445	217,581	62,826
住宅事業	124,336	2,298	150,519	△480
資産開発事業	61,074	19,782	6,976	3,170
海外事業	21,971	5,726	18,825	4,219
設計監理事業	6,919	254	8,906	856
注文住宅事業	11,291	△765	10,798	△645
ホテル事業	15,005	△88	13,694	△443
不動産サービス事業	10,230	△1,485	11,062	△1,653
その他の事業	2,184	348	1,656	187
消去又は全社	△8,969	△7,011	△10,104	△8,938
合 計	433,994	75,503	429,917	59,098

(a) ビル事業

- ・当第2四半期においては、平成21年4月に竣工した「丸の内パークビル」の収益及び既存ビルの賃料改定等が寄与したほか、連結子会社であるチェルシージャパン㈱の収益が新たに寄与したことから、建物賃貸収益は増収となりました。
尚、当社の平成21年9月末の空室率は3.80%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は217,581百万円と前年同期に比べ27,631百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ6,380百万円増益の62,826百万円となりました。
- ・平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「広がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させる計画です。尚、平成21年9月に新築工事に着手した「(仮称)丸の内1-4計画（東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビル建替計画）」は平成24年1月の竣工を目指しております。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益4,420億円、営業利益1,265億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	161,555	貸付面積	186,390
	(所有) 2,316,618㎡		(所有) 2,520,899㎡	
	(転貸) 1,011,897㎡		(転貸) 1,056,132㎡	
	合計 3,328,515㎡		合計 3,577,031㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,218,931㎡	6,950	管理受託面積 1,300,354㎡	7,547
営繕請負工事	受注件数 3,172件	7,122	受注件数 3,004件	6,996
	完成件数 3,113件		完成件数 2,842件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,801	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,537
その他	—	9,519	—	12,110
合 計	—	189,950	—	217,581

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、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。

(b) 住宅事業

・マンション事業の主な売上計上物件

「広尾ガーデンフォレスト」	マンション	(東京都渋谷区)
「パークハウス フォレストリエ」	マンション	(東京都世田谷区)
「BELISTAタワー東戸塚」	マンション	(神奈川県横浜市)
「BELISTA都立汐入公園」	マンション	(東京都荒川区)

- ・マンション事業において売上計上戸数が前年同期に比べ大幅に増加したため増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は150,519百万円と前年同期に比べ26,182百万円の増収となりましたが、当社が営業損失を計上したため、営業損益は前年同期に比べ2,778百万円悪化し、480百万円の損失を計上しました。尚、収益性の低下による簿価切下額3,696百万円は営業原価に含めております。また、マンションの通期売上計上予定額のうち約65%は既に契約済であります。
- ・当第2四半期の営業収益は通期見込みの約41%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡しに年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益3,695億円、営業損失45億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 1,934戸	76,523	販売戸数 2,911戸	118,428
建売住宅	販売戸数 25戸	1,162	販売戸数 19戸	1,098
更地販売等	販売区画数 88区画	4,532	販売区画数 39区画	1,198
事業受託等	受注件数2件/売上件数2件	5,979	受注件数1件/売上件数2件	1,708
住宅管理業務受託	受託件数 172,167件	16,440	受託件数 176,943件	15,837
余暇事業	—	3,719	—	2,830
その他	—	15,977	—	9,418
合 計	—	124,336	—	150,519

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
 2. 営業収益には、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。
 3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。

(c) 資産開発事業

- ・当第2四半期においては、前年同期に計上した「トレードピアお台場」(東京都港区)の売却に伴う収入がなくなった影響により、エクイティ等投資収益は減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は6,976百万円と前年同期に比べ54,098百万円の大幅な減収となり、営業利益は3,170百万円と前年同期に比べ16,611百万円の減益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益395億円、営業利益265億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
エクイティ等投資収益	59,041	5,210
フィー収入	2,033	1,219
その他	—	546
合 計	61,074	6,976

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、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。

(d) 海外事業

- ・当第2四半期においては、米国の各都市や英国ロンドン市に保有する資産が安定的に稼動したものの、大幅な円高(前第2四半期104.89円/ドル、当第2四半期95.59円/ドル)等の為替変動の影響を受け、前年同期に比べ減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は18,825百万円と前年同期に比べ3,145百万円の減収となり、営業利益は4,219百万円と前年同期に比べ1,506百万円の減益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益370億円、営業利益70億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 526,435m ² 管理受託面積 486,026m ²	20,436	貸付面積 530,898m ² 管理受託面積 464,005m ²	17,520
その他	—	1,535	—	1,304
合 計	—	21,971	—	18,825

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、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。

(e) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「丸の内パークビル」(東京都千代田区)、「あみプレミアム・アウトレット」(茨城県稲敷郡)、「淀屋橋スクエア」(大阪府大阪市)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当第2四半期においては、設計監理収益は売上件数が減少したものの、大型物件が増加したこと、内装工事収益は売上件数が増加したことにより、それぞれ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,987百万円増収の8,906百万円となり、営業利益は前年同期に比べ601百万円増益の856百万円となりました。
- ・当第2四半期の営業収益は通期見込みの約45%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成が下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益20億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数	539件	受注件数	430件
	売上件数	425件	売上件数	405件
内装工事	受注件数	72件	受注件数	93件
	売上件数	70件	売上件数	82件
その他	—	380	—	413
合 計	—	6,919	—	8,906

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
 2. 営業収益には、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。

(f) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)においては、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力し、当第2四半期の一般注文住宅の受注件数・売上件数は共に前年同期を上回りました。尚、通期の受注計画に対して、受注は順調に推移しております。一方で、請負事業は、売上件数の減少により減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は10,798百万円と前年同期に比べ492百万円の減収となり、営業損益も前年同期に比べ改善したものの、645百万円の損失を計上しました。
- ・尚、当第2四半期の営業収益は通期見込みの約39%の水準となっておりますが、これは注文住宅の完成及び顧客への引渡しが下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益275億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数	187件	受注件数	220件
	売上件数	93件	売上件数	134件
請負事業	受注件数	50件	受注件数	53件
	売上件数	91件	売上件数	37件
その他	—	4,361	—	4,032
合 計	—	11,291	—	10,798

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
 2. 営業収益には、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。

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っております。
- ・当第2四半期においては、景気動向の影響を受け、宿泊部門等で減収となり、営業収益は前年同期に比べ1,311百万円減の13,694百万円に、営業損益は前年同期に比べ355百万円悪化し、443百万円の損失を計上しました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益295億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
宿泊部門	5,571	4,795
レストラン・バー部門	3,882	3,552
宴会部門	4,361	4,116
その他	1,190	1,229
合 計	15,005	13,694

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、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。

(h) 不動産サービス事業

- ・三菱地所リアルエステートサービス(株)においては、住宅販売受託収益は受託件数は減少したものの、1件当り取扱高の増加により増収となりましたが、不動産仲介収益は、取扱件数は増加したものの、1件当り取扱高の減少により減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、11,062百万円と前年同期に比べ832百万円の増収となりましたが、営業費用も増加し、営業損益は前年同期に比べ167百万円悪化し、1,653百万円の損失を計上しました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益260億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 1,823件	1,699	受託件数 1,809件	1,970
不動産仲介	取扱件数 751件	2,864	取扱件数 802件	2,627
その他	—	5,665	—	6,464
合 計	—	10,230	—	11,062

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、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。

(i) その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は、1,656百万円と前年同期に比べ527百万円の減収となり、営業利益は187百万円と前年同期に比べ161百万円の減益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益30億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
その他	2,184	1,656
合 計	2,184	1,656

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、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. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、現金及び預金、販売用不動産、建設仮勘定等の減少、建物及び構築物、土地等の増加により、前連結会計年度末に比べ17,258百万円減の4,411,812百万円となりました。

負債は、1年内返済予定の長期借入金等の増加、長期借入金、支払手形及び営業未払金、短期借入金等の減少により、前連結会計年度末に比べ56,507百万円減の3,097,850百万円となりました。

純資産は、その他有価証券評価差額金の増加等により、前連結会計年度末に比べ39,249百万円増の1,313,962百万円となりました。

有利子負債は、前連結会計年度末に比べ2,574百万円減の1,831,621百万円となり、自己資本比率は27.0%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

通期の業績見通しについては、第2四半期の実績及び今後の見通しを勘案の上、平成21年4月30日発表時から修正し、営業収益9,740億円（前回予想比△205億円）、営業利益1,420億円（前回予想比±0億円）、経常利益1,090億円（前回予想比±0億円）、当期純利益550億円（前回予想比±0億円）を見込んでおります。

通期（平成21年4月1日～平成22年3月31日）の業績予想は次の通りであります。

(単位：百万円)

	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
前回予想 (A)	994,500	142,000	109,000	55,000	39円64銭
今回予想 (B)	974,000	142,000	109,000	55,000	39円64銭
増減額 (B-A)	△20,500	—	—	—	—
増減率 (%)	△2.1	—	—	—	—
前期実績	942,626	138,567	108,624	45,423	32円90銭

営業収益は、住宅事業においてマンション売上が想定より伸び悩んだことに加え、海外事業において資産売却時期の見直しがあったこと等により、前回予想に比べ減少する見込みとなりました。一方、資産開発事業における物件売却益の増加等により住宅事業等の減益を補い営業利益、経常利益及び当期純利益は、前回予想より変更していません。

尚、事業の種類別セグメントの営業収益、営業利益の業績予想は次の通りであります。

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前回予想 (A)		今回予想 (B)		増減額 (B-A)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	443,000	132,500	442,000	126,500	△1,000	△6,000
住宅事業	383,000	3,500	369,500	△4,500	△13,500	△8,000
資産開発事業	27,500	10,500	39,500	26,500	12,000	16,000
海外事業	46,500	8,000	37,000	7,000	△9,500	△1,000
設計監理事業	19,500	1,500	20,000	2,000	500	500
注文住宅事業	29,500	0	27,500	0	△2,000	—
ホテル事業	31,500	1,000	29,500	500	△2,000	△500
不動産サービス事業	28,500	2,000	26,000	500	△2,500	△1,500
その他の事業	3,000	500	3,000	500	—	—
消去又は全社	△17,500	△17,500	△20,000	△17,000	△2,500	500
合計	994,500	142,000	974,000	142,000	△20,500	—

4. その他

- (1) 期中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)

該当事項はありません。

- (2) 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

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は、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められる場合に、前連結会計年度決算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する方法によっております。

- (3) 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

① 会計基準等の改正に伴う変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、設計監理事業セグメントにおいては、業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上の設計監理業務、業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりました。また、設計監理事業セグメントを除くセグメントにおいては、業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から当第2四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、営業収益は253百万円増加し、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78百万円増加しております。

② ①以外の変更

「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)が平成21年4月1日以後開始する連結会計年度において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用しております。

5. 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21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	103,045	181,168
受取手形及び営業未収入金	18,826	28,949
有価証券	2,880	4,442
販売用不動産	187,873	198,085
仕掛販売用不動産	375,778	383,352
開発用不動産	8,949	8,974
未成工事支出金	12,025	9,162
その他のたな御資産	876	960
エクイティ出資	277,036	257,879
繰延税金資産	32,554	43,559
その他	55,270	59,006
貸倒引当金	△302	△402
流動資産合計	1,074,816	1,175,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,955,313	1,840,117
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,075,936	△1,048,053
建物及び構築物(純額)	879,377	792,064
機械装置及び運搬具	81,525	77,894
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,515	△55,160
機械装置及び運搬具(純額)	26,010	22,733
土地	1,658,095	1,632,779
信託土地	277,425	277,425
建設仮勘定	67,404	136,344
その他	31,431	29,062
減価償却累計額及び減損損失累計額	△21,720	△20,691
その他(純額)	9,711	8,371
有形固定資産合計	2,918,024	2,869,718
無形固定資産		
借地権	89,064	86,076
その他	7,176	6,405
無形固定資産合計	96,240	92,481
投資その他の資産		
投資有価証券	177,135	152,424
長期貸付金	1,778	1,799
敷金及び保証金	94,265	88,983
繰延税金資産	4,042	3,952
その他	47,539	47,608
貸倒引当金	△2,030	△3,037
投資その他の資産合計	322,731	291,731
固定資産合計	3,336,996	3,253,930
資産合計	4,411,812	4,429,070

(単位:百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	65,275	101,450
短期借入金	105,308	139,300
1年内返済予定の長期借入金	292,511	194,087
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
1年内償還予定の社債	50,422	63,216
未払法人税等	6,815	20,273
繰延税金負債	33	33
その他	126,939	161,236
流動負債合計	647,304	689,597
固定負債		
社債	550,000	545,000
長期借入金	829,471	880,129
受入敷金保証金	382,199	371,141
繰延税金負債	217,386	206,460
再評価に係る繰延税金負債	332,886	333,045
退職給付引当金	15,452	14,296
役員退職慰労引当金	590	786
負ののれん	81,855	84,921
その他	40,704	28,979
固定負債合計	2,450,545	2,464,759
負債合計	3,097,850	3,154,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	136,534
資本剰余金	170,485	165,216
利益剰余金	417,857	408,775
自己株式	△3,869	△3,715
株主資本合計	725,847	706,810
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	45,441	30,730
繰延ヘッジ損益	△533	△591
土地再評価差額金	459,777	460,009
為替換算調整勘定	△38,758	△48,462
評価・換算差額等合計	465,927	441,684
新株予約権	319	218
少数株主持分	121,868	125,999
純資産合計	1,313,962	1,274,713
負債純資産合計	4,411,812	4,429,070

(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20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第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)
営業収益	433,994	429,917
営業原価	322,222	330,982
営業総利益	111,771	98,935
販売費及び一般管理費	36,268	39,836
営業利益	75,503	59,098
営業外収益		
受取利息	1,207	210
受取配当金	2,098	1,508
負ののれん償却額	519	519
持分法による投資利益	752	556
その他	1,418	1,785
営業外収益合計	5,995	4,579
営業外費用		
支払利息	15,287	15,137
固定資産除却損	3,384	4,461
その他	3,485	2,785
営業外費用合計	22,158	22,384
経常利益	59,341	41,294
特別利益		
関係会社株式売却益	6,355	—
容積利用権設定益	—	1,263
特別利益合計	6,355	1,263
特別損失		
たな卸資産評価損	7,375	—
投資有価証券評価損	1,194	—
特別損失合計	8,570	—
税金等調整前四半期純利益	57,126	42,558
法人税、住民税及び事業税	17,383	7,144
法人税等調整額	9,216	11,553
法人税等合計	26,599	18,698
少数株主損益調整前四半期純利益	—	23,859
少数株主利益	8,048	3,939
四半期純利益	22,477	19,920

(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20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第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)
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	57,126	42,558
減価償却費	29,154	35,064
有形固定資産除売却損益 (△は益)	604	3,012
有価証券売却損益 (△は益)	△6,524	△166
有価証券評価損益 (△は益)	1,194	777
たな卸資産評価損	7,375	—
減損損失	—	135
容積利用権設定益	—	△1,263
社債発行費	239	102
のれん償却額	1,116	1,427
持分法による投資損益 (△は益)	△752	△556
引当金の増減額 (△は減少)	1,176	△282
受取利息及び受取配当金	△3,305	△1,718
支払利息	15,316	15,165
売上債権の増減額 (△は増加)	14,334	11,988
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,651	14,968
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△68,590	△15,083
前渡金の増減額 (△は増加)	570	△2,191
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△549	△5,161
仕入債務の増減額 (△は減少)	△45,472	△41,576
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,585	4,847
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	286	10,938
その他	△4,460	△29,431
小計	△11,397	43,555
利息及び配当金の受取額	3,869	1,945
利息の支払額	△15,063	△15,072
法人税等の支払額	△42,056	△22,651
営業活動によるキャッシュ・フロー	△64,648	7,777
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	1,425	94
定期預金の預入による支出	△1	△11
有価証券の売却による収入	125	286
有形固定資産の売却による収入	85	354
有形固定資産の取得による支出	△128,608	△58,630
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,750	299
投資有価証券の取得による支出	△8,466	△1,640
借地権の取得による支出	△4,895	△1,407
短期貸付金の回収による収入	81	36
短期貸付けによる支出	—	△3
長期貸付金の回収による収入	201	44
長期貸付けによる支出	△66	△29
その他	△1,149	△385
投資活動によるキャッシュ・フロー	△132,517	△60,992

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第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)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	49,943	△29,979
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	10,500	△10,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6	△128
長期借入れによる収入	108,382	135,492
長期借入金の返済による支出	△95,036	△103,370
社債の発行による収入	68,466	33,354
社債の償還による支出	△23,620	△38,389
自己株式の純増減額(△は増加)	△254	△235
配当金の支払額	△11,044	△11,043
少数株主への配当金の支払額	△3,317	△2,462
その他	△12,325	△78
財務活動によるキャッシュ・フロー	91,688	△26,843
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,597	1,164
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△109,075	△78,893
現金及び現金同等物の期首残高	219,712	184,552
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	542	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△495	△516
現金及び現金同等物の四半期末残高	110,683	105,142

- (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20年4月1日 至 平成20年9月30日)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	187,006	123,771	60,996	21,971	5,009	9,957	14,737	9,464	1,079	433,994	—	433,994
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	2,943	565	78	—	1,909	1,334	267	765	1,104	8,969	(8,969)	—
計	189,950	124,336	61,074	21,971	6,919	11,291	15,005	10,230	2,184	442,963	(8,969)	433,994
営業利益又は営業損失 (△)	56,445	2,298	19,782	5,726	254	△765	△88	△1,485	348	82,515	(7,011)	75,503

当第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)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	214,610	149,825	6,898	18,825	5,376	10,770	13,416	9,722	471	429,917	—	429,917
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	2,971	693	77	—	3,530	28	277	1,339	1,184	10,104	(10,104)	—
計	217,581	150,519	6,976	18,825	8,906	10,798	13,694	11,062	1,656	440,022	(10,104)	429,917
営業利益又は営業損失 (△)	62,826	△480	3,170	4,219	856	△645	△443	△1,653	187	68,037	(8,938)	59,098

[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20年4月1日 至 平成20年9月30日)

全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

当第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)

全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の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20年4月1日 至 平成20年9月30日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

当第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)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

- (6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成21年4月30日付で、当社を完全親会社、藤和不動産株式会社を完全子会社とする株式交換を行いました。この結果、第1四半期連結会計期間において資本金が4,839百万円、資本剰余金が5,269百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が141,373百万円、資本剰余金が170,485百万円となっております。