



## 平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年11月4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 <http://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) 取締役 財務部長 (氏名) 香月 重人 TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成27年11月5日 配当支払開始予定日 平成27年12月1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28年3月期第2四半期の連結業績（平成27年4月1日～平成27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		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	%
28年3月期第2四半期	71,168	△4.3	12,288	△7.4	10,521	△5.6	5,756	△17.3
27年3月期第2四半期	74,379	△9.3	13,270	△25.5	11,142	△23.9	6,959	△21.3

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 6,300百万円 (△22.3%) 27年3月期第2四半期 8,104百万円 (△22.4%)

	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
28年3月期第2四半期	17.49	-
27年3月期第2四半期	21.15	-

(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	%
28年3月期第2四半期	1,051,583	245,097	19.0
27年3月期	1,033,220	245,641	19.4

(参考) 自己資本 28年3月期第2四半期 200,231百万円 27年3月期 200,910百万円

### 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
27年3月期	-	8.00	-	8.00	16.00
28年3月期	-	8.00	-	-	-
28年3月期(予想)	-	-	-	8.00	16.00

(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28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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	180,000	18.4	35,000	40.9	31,500	54.4	15,000	△7.6	45.58

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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）：有  
新規 2社 （社名）NS Boston Holdings II LLC、NS Two Oliver LLC 除外 1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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P7「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）	28年3月期2Q	329,120,000株	27年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	28年3月期2Q	－株	27年3月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年3月期2Q	329,120,000株	27年3月期2Q	329,120,000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P6「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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	7
(3) 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) 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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、一部に鈍い動きもみられますが、緩やかな回復基調が続いています。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。一方で海外景気の下振れなどにより、下押しされるリスク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、賃料相場も底打ち感があり、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、マンション供給戸数は減少していますが、低金利等を背景にした底堅い消費者の購入マインドに支えられ、販売は概ね堅調に推移しています。

こうした事業環境の中、当第2四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71,168百万円（前年同期比3,210百万円減、4.3%減）、営業利益は12,288百万円（前年同期比982百万円減、7.4%減）、経常利益は10,521百万円（前年同期比621百万円減、5.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は5,756百万円（前年同期比1,202百万円減、17.3%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います。

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
不動産賃貸事業	43,613	44,962
分譲事業	25,074	20,625
報告セグメント計	68,687	65,587
その他	8,031	8,520
消去	△2,340	△2,939
合計	74,379	71,168

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれていません。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います。

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います。

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、トラッド目白（東京都豊島区）、品川シーズンテラス（東京都港区）等の前連結会計年度に竣工した物件や前連結会計年度に空室率が改善した既存物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んできました。

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が増加したことなどにより前年同期に比べ、1,348百万円増加し、44,962百万円（前年同期比3.1%増）となりました。営業利益は924百万円減少し、11,103百万円（前年同期比7.7%減）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、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）、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）、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。

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、以下のとおりです。なお、各数値については連結の数値を記載しています。

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	営業収益	40,208百万円	42,367百万円
	貸付可能面積	1,203,491㎡ (うち、転貸 29,764㎡)	1,214,213㎡ (うち、転貸 65,967㎡)
住宅・その他	営業収益	3,405百万円	2,595百万円
営業収益合計		43,613百万円	44,962百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9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ません。

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26年9月	平成26年12月 (注) 3	平成27年3月 (注) 4	平成27年6月 (注) 4	平成27年9月 (注) 4
都心5区	5.9%	2.9%	14.7% 1.7%	14.2% 2.2%	10.8% 1.3%
全国	8.3%	6.7%	10.9% 6.2%	10.5% 6.1%	8.7% 5.3%

(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います。

3. 再開発方針等によりリーシングを中止した物件については、平成26年12月末日時点の数値以降、算定の対象外としています。

4. 上段の数値は、平成27年2月に竣工した品川シーズンテラスを算定に含めた場合の空室率です。下段の数値は、同物件を算定の対象外とした場合の空室率です。

② 分譲事業

分譲事業については、新たに竣工した物件を中心に433戸の引渡しを行いました。また、当第2四半期連結累計期間は郊外物件に加え、ウエリス銀座二丁目などの都心物件の引渡しがあったことなどから、戸当たり平均単価は43百万円となりました。

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4,448百万円減少し、20,625百万円（前年同期比17.7%減）となりました。営業利益は239百万円増加し、3,399百万円（前年同期比7.6%増）となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間には、ウエリス茅場町（東京都中央区）やウエリス南千住（東京都荒川区）等の販売を開始しました。

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	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	328	17,241	352	15,707
	その他の地域	199	7,316	80	4,154
完成在庫		187	—	271	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	2	50	1	151
	その他の地域	29	464	30	611
完成在庫		33	—	51	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	330	17,292	353	15,859
	その他の地域	228	7,781	110	4,766
完成在庫		220	—	323	—
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		—	25,074	—	20,625

- (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います。
2. 完成在庫は、9月末日時点の数値です。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15戸、当第2四半期連結累計期間は30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25区画、当第2四半期連結累計期間は39区画含まれています。
3. 宅地分譲等の引渡数のうち、当第2四半期連結累計期間は1件（151百万円）が土地の一括売却によるものです。
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います。

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いては、営業収益は8,520百万円（前年同期比488百万円増、6.1%増）、営業利益は614百万円（前年同期比19百万円減、3.0%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ① 連結貸借対照表の状況

## (資産の状況)

当第2四半期末の資産合計は1,051,583百万円となり、前年度末比では18,362百万円増加しました。

流動資産については、154,221百万円となり、前年度末比では25,709百万円増加しました。これは、主に、「現金及び預金」が3,124百万円、分譲マンション販売に係る「受取手形及び営業未収入金」が4,410百万円、それぞれ増加したことに加え、分譲事業の仕入れの進展等により「販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）」が18,086百万円増加したことなどによるものです。

固定資産は897,361百万円となり、前年度末比では7,347百万円減少しました。これは、海外物件や新規開発物件への投資に伴い10,412百万円の資産を取得した一方、減価償却（10,903百万円）、資産組換えに伴う物件売却（6,968百万円）等により有形固定資産が減少したことなどによるものです。

## (負債の状況)

当第2四半期末の負債合計は806,485百万円となり、前年度末比では18,905百万円増加しました。これは、主に、分譲マンションの工事代金の支払いにより「支払手形及び営業未払金」が4,342百万円、建設工事代金等の支払いにより「流動負債（その他）」が10,899百万円、それぞれ減少した一方、分譲事業の仕入れの進展や分譲マンション販売に係る「受取手形及び営業未収入金」の増加等により、有利子負債（当第2四半期末残高583,768百万円）が前年度末比36,578百万円増加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561,929百万円となり、前年度末比では35,003百万円増加しています。

## (純資産の状況)

当第2四半期末の純資産合計は245,097百万円となり、前年度末比では543百万円減少しました。これは、主に、株主資本の減少456百万円（親会社株式に帰属する四半期純利益+5,756百万円、期末配当金の支払い△2,632百万円、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）等における遡及処理の適用△3,579百万円）、その他の包括利益累計額の減少222百万円（その他有価証券評価差額金△797百万円、為替換算調整勘定+606百万円、退職給付に係る調整累計額△32百万円）、非支配株主持分の増加135百万円があったことによるものです。

## 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、12,441百万円のキャッシュアウト（前年同期19,787百万円のキャッシュインに比べ32,228百万円減少）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益および減価償却に伴うキャッシュインが20,819百万円（前年同期比1,803百万円の減少）となり、たな卸資産の増加によるキャッシュアウト18,125百万円（前年同期比16,450百万円の拡大）、売上債権の増加によるキャッシュアウト4,410百万円（前年同期比15,960百万円の拡大）および仕入債務の減少によるキャッシュアウト4,345百万円（前年同期比2,518百万円の縮小）等があったことによるものです。

## (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、18,573百万円のキャッシュアウト（前年同期比671百万円の拡大）となりました。これは、有形固定資産の取得に伴うキャッシュアウト23,196百万円（前年同期比4,392百万円の拡大）、有形固定資産の売却に伴うキャッシュイン5,603百万円（前年同期比4,805百万円の拡大）等があったことによるものです。

## (フリー・キャッシュ・フロー)

フリー・キャッシュ・フローは、31,014百万円のキャッシュアウト（前年同期1,885百万円のキャッシュインに比べ32,900百万円減少）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。

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

## (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、32,614百万円のキャッシュイン（前年同期比33,927百万円の増加）となりました。これは、上記のフリー・キャッシュ・フロー（31,014百万円のキャッシュアウト）、長期借入金の返済（44,718百万円）および配当金の支払（2,633百万円）に対応するため、資金調達（長期借入金29,433百万円、短期借入金51,191百万円）を実施したことなどによるものです。

この結果、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は、前連結会計年度末に比べ2,459百万円増加し、21,779百万円となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

物件売却の拡大と都心マンションの引渡しにより利益率が改善していることを踏まえ、平成28年3月期の連結業績予想を修正しました。

平成28年3月期の連結業績予想は以下のとおりです。

平成28年3月期 連結業績の見通し

項目	前回発表予想*	今回修正予想	増減額	増減率
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	168,000	180,000	12,000	7.1
営業利益	25,000	35,000	10,000	40.0
経常利益	21,000	31,500	10,500	50.0
親会社株主に帰属する当期純利益	12,000	15,000	3,000	25.0

※平成27年5月12日発表

平成28年3月期 連結セグメント業績の見通し

項目	前回発表予想*	今回修正予想	増減額	増減率
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	168,000	180,000	12,000	7.1
不動産賃貸事業	108,000	120,000	12,000	11.1
分譲事業	47,000	47,000	—	—
その他	19,000	19,000	—	—
消去	△6,000	△6,000	—	—
営業利益	25,000	35,000	10,000	40.0
不動産賃貸事業	26,000	35,000	9,000	34.6
分譲事業	4,000	5,000	1,000	25.0
その他	2,000	1,500	△500	△25.0
消去または全社	△7,000	△6,500	500	—

※平成27年5月12日発表

オフィス市場においては、空室率の改善、賃料水準の底打ち感が見られています。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いきます。

マンション分譲市場は、概ね堅調に推移しています。先行きについては、建設コストの上昇や首都圏を中心とした土地・物件価格の上昇等の影響がありますが、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いきます。

(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

当第2四半期連結累計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

(連結子会社)

名称	住所	資本金 又は 出資金	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
NS Boston Holdings II LLC	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への 投資および運用
NS Two Oliver LLC	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への 投資および運用

- (注) 1. 上記のほか、UD USA Inc. 傘下の連結子会社を1社設立しています。なお、3社の決算日は12月31日であり、連結決算日と異なっています。
2. 当第2四半期連結財務諸表の作成に当たっては、仮決算は実施せず、3社の設立日から四半期連結決算日の中で生じた取引については連結上必要な調整を行っています。(その他の主要な取引については平成28年3月期第3四半期の連結財務諸表へ計上します。)
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います。
4. 議決権の所有割合に代えて、出資額の比率を記載しています。

(持分法適用関連会社)

新たに出資したことに伴い、2社を持分法適用関連会社としています。

(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)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。 )及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(3)、連結会計基準第44-5項(3)及び事業分離等会計基準第57-4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の第1四半期連結会計期間の期首時点の累積的影響額を資本剰余金及び利益剰余金に加減しております。

この結果、第1四半期連結会計期間の期首において、のれん1,682百万円、資本剰余金2,461百万円及び利益剰余金1,118百万円がそれぞれ減少するとともに、負ののれんが1,897百万円増加しております。また、当第2四半期連結累計期間の営業利益は60百万円、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ133百万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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,891	21,015
受取手形及び営業未収入金	5,569	9,980
販売用不動産	33,361	33,907
仕掛販売用不動産	59,987	77,528
未成工事支出金	169	278
原材料及び貯蔵品	52	54
リース投資資産	3,837	3,759
預け金	2,412	863
繰延税金資産	1,075	946
その他	4,189	5,909
貸倒引当金	△35	△22
流動資産合計	128,512	154,221
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	714,920	710,145
減価償却累計額	△392,856	△398,207
建物及び構築物(純額)	322,063	311,938
機械装置及び運搬具	13,593	13,361
減価償却累計額	△11,777	△11,718
機械装置及び運搬具(純額)	1,815	1,643
土地	505,999	506,191
リース資産	347	328
減価償却累計額	△219	△221
リース資産(純額)	128	107
建設仮勘定	2,212	5,607
その他	15,486	15,385
減価償却累計額	△12,913	△12,994
その他(純額)	2,573	2,390
有形固定資産合計	834,792	827,879
無形固定資産	24,556	24,953
投資その他の資産		
投資有価証券	22,841	22,120
長期前払費用	15,635	15,382
退職給付に係る資産	396	404
繰延税金資産	354	375
その他	6,131	6,245
投資その他の資産合計	45,359	44,528
固定資産合計	904,708	897,361
資産合計	1,033,220	1,051,583

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	8,473	4,131
短期借入金	—	51,215
リース債務	48	46
1年内返済予定の長期借入金	53,200	26,200
1年内償還予定の社債	—	19,999
未払法人税等	2,684	1,784
繰延税金負債	405	427
その他	34,062	23,162
流動負債合計	98,874	126,967
固定負債		
社債	130,968	110,972
長期借入金	363,020	375,380
リース債務	123	99
受入敷金保証金	68,715	68,232
負ののれん	21,286	23,909
繰延税金負債	59,555	59,539
役員退職慰労引当金	23	21
退職給付に係る負債	6,335	6,496
資産除去債務	3,267	3,310
その他	35,407	31,556
固定負債合計	688,704	679,518
負債合計	787,579	806,485
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	31,648
利益剰余金	108,264	110,269
株主資本合計	191,134	190,678
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,837	2,039
為替換算調整勘定	6,429	7,036
退職給付に係る調整累計額	509	477
その他の包括利益累計額合計	9,776	9,553
非支配株主持分	44,730	44,866
純資産合計	245,641	245,097
負債純資産合計	1,033,220	1,051,583

## (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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
営業収益	74,379	71,168
営業原価	53,019	50,793
営業総利益	21,359	20,375
販売費及び一般管理費	8,089	8,087
営業利益	13,270	12,288
営業外収益		
受取利息	11	7
受取配当金	50	65
負ののれん償却額	890	963
持分法による投資利益	37	162
その他	102	80
営業外収益合計	1,091	1,279
営業外費用		
支払利息	3,149	3,016
その他	70	29
営業外費用合計	3,219	3,045
経常利益	11,142	10,521
特別利益		
固定資産売却益	379	382
特別利益合計	379	382
特別損失		
固定資産売却損	—	1,707
固定資産除却損	491	316
特別損失合計	491	2,023
税金等調整前四半期純利益	11,030	8,880
法人税等	3,335	2,357
四半期純利益	7,695	6,522
非支配株主に帰属する四半期純利益	735	766
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,959	5,756

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
四半期純利益	7,695	6,522
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	588	△797
為替換算調整勘定	△160	606
退職給付に係る調整額	△18	△32
その他の包括利益合計	409	△222
四半期包括利益	8,104	6,300
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,368	5,534
非支配株主に係る四半期包括利益	735	765

## (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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	11,030	8,880
減価償却費	11,592	11,938
負ののれん償却額	△890	△963
のれん償却額	65	5
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△13
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	132	113
受取利息及び受取配当金	△62	△72
支払利息	3,149	3,016
持分法による投資損益(△は益)	△37	△162
固定資産売却益	△379	△382
固定資産除却損	491	316
固定資産売却損	—	1,707
リース投資資産の増減額(△は増加)	△154	77
売上債権の増減額(△は増加)	11,549	△4,410
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,675	△18,125
仕入債務の増減額(△は減少)	△6,864	△4,345
受入敷金保証金の増減額(△は減少)	△88	193
その他	△3,248	△4,371
小計	24,612	△6,598
利息及び配当金の受取額	87	80
利息の支払額	△3,147	△3,098
法人税等の支払額	△1,764	△2,825
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,787	△12,441
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△18,803	△23,196
有形固定資産の売却による収入	798	5,603
投資有価証券の取得による支出	△44	△692
投資有価証券の払戻による収入	—	501
その他	147	△790
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,901	△18,573
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,742	51,191
長期借入れによる収入	20,000	29,433
長期借入金の返済による支出	△19,600	△44,718
非支配株主からの払込みによる収入	—	93
配当金の支払額	△2,632	△2,633
非支配株主への配当金の支払額	△795	△726
その他	△26	△24
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,312	32,614
現金及び現金同等物に係る換算差額	△51	25
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	520	1,625
現金及び現金同等物の期首残高	18,798	20,153
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,319	21,779

(4) 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2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至平成26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	43,082	25,071	68,154	6,225	74,379	—	74,379
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	531	2	533	1,806	2,340	△2,340	—
計	43,613	25,074	68,687	8,031	76,719	△2,340	74,379
セグメント利益	12,028	3,160	15,188	634	15,822	△2,551	13,270

(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△2,551百万円には、セグメント間取引消去18百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,569百万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27年4月1日 至平成27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	44,525	20,622	65,147	6,020	71,168	-	71,168
セグメント間の内部営業収益又は振替高	436	3	439	2,499	2,939	△2,939	-
計	44,962	20,625	65,587	8,520	74,108	△2,939	71,168
セグメント利益	11,103	3,399	14,502	614	15,117	△2,829	12,288

(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△2,829百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,829百万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

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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から「企業結合に関する会計基準」等を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当第2四半期連結累計期間のセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で59百万円及び「その他」で0百万円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。