

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年10月30日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社
 コード番号 3231 URL <http://www.nomura-re-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR部長
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月14日

(氏名) 鈴木 弘久
 (氏名) 片山 優臣
 配当支払開始予定日

TEL 03-3348-8117
 平成20年12月2日

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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)

	売上高		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	%
21年3月期第2四半期	150,501	—	18,746	—	14,427	—	8,910	—
20年3月期第2四半期	186,749	17.6	36,367	32.8	32,246	32.0	18,857	34.1

	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
21年3月期第2四半期	59.67	59.63
20年3月期第2四半期	126.29	—

(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		
21年3月期第2四半期	987,369	—	241,090	—	24.1	1,594.48		
20年3月期	891,700	—	235,551	—	26.1	1,558.96		

(参考)自己資本 21年3月期第2四半期 238,094百万円 20年3月期 232,790百万円

2. 配当の状況

(基準日)	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	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	15.00	—	15.00	30.00
21年3月期	—	20.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	20.00	40.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		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	480,000	16.6	67,000	△4.0	56,000	△7.1	32,000	△9.2	214.30

(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 — 社(社名) 除外 — 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 無

(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 無

(注)詳細は、7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) 21年3月期第2四半期 149,325,000株 20年3月期 149,325,000株
 ② 期末自己株式数 21年3月期第2四半期 384株 20年3月期 250株
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 149,324,706株 20年3月期第2四半期 149,324,878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20年5月2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。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等について、及び上記1に係る業績予想の具体的修正内容は、6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。

3. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

定性的情報・財務諸表等

当連結会計年度は四半期報告制度の導入初年度であるため、定性的情報における前年同四半期の金額及び増減率は、参考情報として記載しております。

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期の連結業績概要

当第2四半期におけるわが国経済においては、米国発の金融危機による信用収縮に伴う株価の急落や急激な為替変動を通じて、实体经济にも影響が出始めております。企業の設備投資や個人消費に減速感が強まっており、景気の先行きは一層不透明感を増してまいりました。

不動産市場においては、平成20年9月に発表された都道府県地価調査によると、住宅地・商業地とも全国平均で下落に転じ、三大都市圏においては上昇幅が大幅に縮小、地方圏においても下落が継続し、これまでの地価の持ち直し傾向に陰りが出ております。また、金融機関の融資姿勢の厳格化に伴い、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買は低迷しており、資金繰りに窮した中堅不動産会社の破綻が続いております。住宅市場においては、消費者の買い控え傾向が顕著となり、分譲マンションの完成在庫数は増加しております。このように不動産市場は調整局面を迎え、不動産業界を取り巻く環境は厳しいものとなってまいりました。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高150,501百万円（前年同四半期比 36,248百万円、19.4%減）、営業利益18,746百万円（前年同四半期比 17,620百万円、48.5%減）、経常利益14,427百万円（前年同四半期比 17,819百万円、55.3%減）となり、四半期純利益は8,910百万円（前年同四半期比 9,947百万円、52.8%減）となりました。売上高を除いた利益は、平成20年5月2日に公表した当第2四半期の連結業績予想の数値を上回っております。

また、当社と㈱東芝は、㈱東芝及び東芝グループ会社が保有する東芝不動産㈱の発行済み株式数の65%を当社が取得し、東芝不動産㈱を当社の連結子会社とすることについて、平成20年7月22日付で基本合意いたしました。これは、当社と㈱東芝が相互貢献の下、不動産事業分野における戦略的提携関係を構築するものであります。なお、当該株式の取得は平成20年12月末を目処に行う予定であります。

事業の種類別セグメントごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

なお、各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高、振替高を含みます。また、端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

<住宅事業セグメント>

住宅分譲部門においては、㈱不動産経済研究所発表の平成20年9月における首都圏新築マンションの契約率が60.1%と低迷し、また9月末時点での販売在庫数が1万戸を超える等、事業を取り巻くマーケット環境は厳しさを増しております。建築費の高騰等の影響により販売価格が上昇する一方、消費者の購入意欲の低下が顕著となってまいりました。こうした状況下、マンション分譲では「プラウド赤羽」（東京都北区）、「プラウド立川」（東京都立川市）、「プラウド千歳船橋」（東京都世田谷区）等を、戸建分譲では「プラウドタウン稲毛」（千葉県千葉市稲毛区）等を、売上に計上いたしました。

住宅管理部門においては、顧客満足度と管理品質の向上に努めてまいりました。また、グループ内の分譲物件に加えて外部からの管理受託を積極的に行うことにより収益を拡大しております。

この結果、当セグメントの売上高は65,696百万円（前年同四半期比 27,846百万円、29.8%減）、営業利益は1,974百万円（前年同四半期比 6,246百万円、76.0%減）となりました。これは、前連結会計年度と比べてマンション・戸建住宅の顧客への引渡し下期、特に第4四半期に集中することによるものであります。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高については事業シェア按分で計算しております。

売上高等内訳

		前第2四半期		当第2四半期		前連結会計年度	
		販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	計上戸数 637戸	37,576	計上戸数 488戸	28,531	計上戸数 2,397戸	139,847
	関西圏	計上戸数 617戸	25,227	計上戸数 195戸	8,304	計上戸数 914戸	38,198
	その他	計上戸数 213戸	6,812	計上戸数 166戸	6,993	計上戸数 499戸	19,019
	小計	計上戸数 1,467戸	69,616	計上戸数 849戸	43,829	計上戸数 3,810戸	197,064
	(うち戸建住宅)	(計上戸数 207戸)	(11,336)	(計上戸数 134戸)	(7,250)	(計上戸数 347戸)	(19,026)
住宅管理	期末管理戸数 99,507戸	9,294	期末管理戸数104,021戸	10,448	期末管理戸数103,102戸	20,137	
その他		14,632		11,418		21,600	
合計		93,543		65,696		238,802	

住宅分譲 期末完成在庫数

	前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
首都圏	5戸	(注) 186戸	267戸
関西圏	49戸	14戸	5戸
その他	28戸	17戸	3戸
合計	82戸	217戸	275戸
(うち戸建住宅)	(2戸)	(18戸)	(0戸)

(注)「プラウド藤沢ウエスト」(神奈川県藤沢市)の期末完成在庫数34戸を除いております。これは「六会コンクリート㈱が出荷したJIS規格に適合しないレディーミクストコンクリートの使用による建築基準法違反」に該当したため、消費者保護の観点に基づき販売活動を停止していることによるものであります。

住宅分譲 契約済未計上残高

		前第2四半期末		当第2四半期末		前連結会計年度末	
		戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏		2,529戸	165,764	2,073戸	146,431	1,713戸	122,123
関西圏		316戸	13,775	130戸	6,207	239戸	10,818
その他		234戸	10,681	187戸	7,511	168戸	6,930
合計		3,079戸	190,222	2,391戸	160,149	2,120戸	139,872
(うち戸建住宅)		(68戸)	(4,360)	(10戸)	(631)	(86戸)	(4,638)

<ビル事業セグメント>

ビル事業においては、テナントニーズに適応した営業活動により稼働率・収益性の向上を図り、空室率は前連結会計年度末より改善して2.0%となりました。平成20年3月に取得した「第二江戸橋ビル」（東京都中央区）も収益の伸長に寄与しました。また、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務にかかる手数料収入の拡大及びテナント等からの内装工事の受注にも引き続き取り組んでまいりました。

なお、平成22年9月の竣工に向けて「日本橋室町野村ビル」（東京都中央区）の建設に着手しており、主要なオフィステナントとして新生銀行本店が内定しております。

この結果、当セグメントの売上高は35,952百万円（前年同四半期比7,820百万円、27.8%増）、営業利益は7,698百万円（前年同四半期比2,375百万円、44.6%増）となりました。

売上高内訳

	前第2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
建物賃貸（自社所有）	8,564	8,795	17,115
建物賃貸（サブリース）	4,223	4,251	8,368
運営管理・施設管理	9,032	9,881	18,394
その他	6,311	13,024	13,010
合計	28,132	35,952	56,889

賃貸床面積

	前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
建物賃貸（自社所有）	268,797㎡	265,367㎡	275,606㎡
建物賃貸（サブリース）	111,669㎡	108,248㎡	111,669㎡

空室率

前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
1.5%	2.0%	2.2%

<資産運用開発事業セグメント>

収益不動産開発部門においては、バリューアップが完了した物件等の売却を進めるとともに、引き続き新規物件の取得を推進してまいりました。また、中・小規模サイズでありながら大規模オフィスビルの高いクオリティを具備した新しいカテゴリーのオフィスビル開発事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」（PMO：PREMIUM MIDSIZE OFFICE）の第一弾となる「PMO 日本橋本町」（東京都中央区）が平成20年6月に竣工しております。

資産運用部門においては、当社グループにて運用しております各種ファンドの運用資産残高の拡大を進めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は24,087百万円（前年同四半期比 25,973百万円、51.9%減）、営業利益は9,379百万円（前年同四半期比 15,080百万円、61.7%減）となりました。なお、収益不動産開発部門においては、前年同四半期に大型商業施設である「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」（千葉県八千代市）の売却があり、その反動により大幅な減収となっております。

売上高内訳

	前第2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
収益不動産開発	43,928	17,891	67,428
資産運用	6,132	6,196	13,126
合計	50,061	24,087	80,555

資産運用部門 運用資産残高

	前第2四半期末(百万円)	当第2四半期末(百万円)	前連結会計年度末(百万円)
上場REIT	408,670	522,895	442,068
私募ファンド等	450,823	619,583	589,460
合計	859,494	1,142,478	1,031,528

< 仲介・販売受託事業セグメント >

売買仲介部門においては、金融機関の融資姿勢の厳格化が進む中、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷する等、取引件数の減少や取扱高の低下の傾向が出ております。こうした状況下、野村不動産アーバンネット(株)は「恵比寿センター」(東京都渋谷区)、「御茶ノ水センター」(東京都千代田区)を平成20年4月に新規出店し、都心エリアにおける収益力強化を図っております。

商品不動産販売部門においては、広範な仲介情報を活用し中・小規模の開発事業を行っております。マーケット環境が悪化する状況の下、商品のバリューアップと販売の促進に取り組んでまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は20,091百万円(前年同四半期比7,165百万円、55.4%増)、営業利益は2,167百万円(前年同四半期比1,95百万円、8.3%減)となりました。

売上高内訳

	前第2四半期(百万円)	当第2四半期(百万円)	前連結会計年度(百万円)
売買仲介	8,289	5,898	16,224
販売受託	665	706	2,004
商品不動産販売	2,724	11,408	7,135
その他	1,247	2,078	4,817
合計	12,926	20,091	30,182

< その他の事業セグメント >

フィットネスクラブ事業部門においては、新規入会者の獲得に向け販売促進活動を強化し、既存店会員数は順調に増加しております。また、平成20年4月に東急田園都市線沿線で初となる「メガロス市ヶ尾オーキッド店」(神奈川県横浜市青葉区)、平成20年9月に女性限定フィットネスラウンジの「ピヴィオ恵比寿店」(東京都渋谷区)をオープンしております。一方、景気の不透明感に伴う消費者マインドの悪化等により、会費単価が低下し収入が減少しております。

この結果、当セグメントの売上高は9,359百万円(前年同四半期比1,664百万円、21.6%増)、営業利益は350百万円(前年同四半期比510百万円、59.3%減)となりました。

売上高内訳

	前第2四半期(百万円)	当第2四半期(百万円)	前連結会計年度(百万円)
フィットネスクラブ	6,448	6,678	12,823
その他	1,246	2,681	4,013
合計	7,695	9,359	16,836

2. 連結財政状態に関する定性的情報

	前連結会計年度末 (百万円)	当第2四半期末 (百万円)	増減(百万円)	増減(%)
総資産	891,700	987,369	95,669	10.7
総負債	656,148	746,278	90,129	13.7
純資産	235,551	241,090	5,539	2.4
自己資本比率	26.1%	24.1%	-	-

総資産は987,369百万円となり、前連結会計年度末に比べ95,669百万円増加いたしました。これは主に、販売用不動産をはじめとするたな卸資産(67,911百万円増)及び営業エクイティ投資(30,692百万円増)が増加したこと等によるものであります。

総負債は746,278百万円となり、前連結会計年度末に比べ90,129百万円増加いたしました。これは主に、預り金(37,499百万円減)及び営業未払金(33,559百万円減)が減少した一方で、長期借入金(72,723百万円増)及び短期借入金(80,602百万円増)が増加したこと等によるものであります。

純資産は241,090百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,539百万円増加いたしました。これは主に、その他有価証券評価差額金(1,457百万円減)が減少した一方で、利益剰余金(6,670百万円増)が増加したこと等によるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期末における現金及び現金同等物の残高は28,058百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,452百万円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、170,207百万円(前年同四半期比154,885百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、販売用不動産をはじめとするたな卸資産の取得を積極化したこと、預り金が減少したこと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」は、6,269百万円(前年同四半期比6,534百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、有形及び無形固定資産を取得したこと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」は、173,027百万円(前年同四半期比158,877百万円増)の資金の増加となりました。これは主に、長期借入金及び短期借入金による資金調達を行ったこと等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

平成21年3月期の連結業績の見通しについては、当第2四半期の業績及び今後の見通しを勘案の上、平成20年5月2日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。なお、当社の個別業績予想の数値に変更はありません。

<連結>

平成21年3月期の連結業績については、売上高480,000百万円、営業利益67,000百万円、経常利益56,000百万円、当期純利益32,000百万円を見込んでおります。

なお、前回公表の連結業績予想との差異は以下のとおりであります。

	売上高	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
前回公表予想(A)	500,000	71,500	61,500	35,500	237 74
今回修正予想(B)	480,000	67,000	56,000	32,000	214 30
増減額(B-A)	20,000	4,500	5,500	3,500	-
増減率(%)	4.0	6.3	8.9	9.9	-
前期実績	411,493	69,821	60,291	35,254	236 09

<セグメント別>

平成21年3月期の事業の種類別セグメントの見通しについては、以下のとおりであります。

売上高				営業利益			
	前回公表予想 (百万円)	今回修正予想 (百万円)	増減額 (百万円)		前回公表予想 (百万円)	今回修正予想 (百万円)	増減額 (百万円)
住宅	275,000	250,000	25,000	住宅	27,000	22,000	5,000
ビル	58,000	70,000	12,000	ビル	10,000	13,500	3,500
資産運用開発	85,000	92,000	7,000	資産運用開発	24,000	28,000	4,000
仲介・販売受託	70,000	57,000	13,000	仲介・販売受託	15,000	8,000	7,000
その他	18,000	19,000	1,000	その他	1,600	1,600	-
消去または全社	6,000	8,000	2,000	消去または全社	6,100	6,100	-
合計	500,000	480,000	20,000	合計	71,500	67,000	4,500

上記の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。

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

該当事項はありません。

(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

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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20年 9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,060	31,512
受取手形及び売掛金	7,010	9,041
販売用不動産	213,047	200,533
仕掛販売用不動産	169,072	139,793
開発用不動産	140,010	114,081
営業エクイティ投資	123,565	92,873
繰延税金資産	9,727	10,390
その他	35,355	32,763
貸倒引当金	67	72
流動資産合計	725,781	630,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	79,284	81,168
土地	112,309	110,093
その他 (純額)	4,920	4,009
有形固定資産合計	196,514	195,271
無形固定資産	4,104	4,270
投資その他の資産		
投資有価証券	18,998	19,585
敷金及び保証金	27,474	27,633
繰延税金資産	12,510	12,336
その他	2,052	1,803
貸倒引当金	66	117
投資その他の資産合計	60,969	61,241
固定資産合計	261,588	260,783
資産合計	987,369	891,700

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	29,817	63,377
短期借入金	153,787	73,184
コマーシャル・ペーパー	22,000	-
未払法人税等	3,889	14,826
預り金	19,576	57,075
繰延税金負債	184	165
賞与引当金	4,663	4,104
役員賞与引当金	194	590
事業整理損失引当金	247	279
その他	48,285	50,369
流動負債合計	282,646	263,973
固定負債		
社債	20,300	20,300
長期借入金	387,255	314,532
受入敷金保証金	29,291	30,127
繰延税金負債	2,867	3,855
再評価に係る繰延税金負債	3,904	3,904
退職給付引当金	13,009	12,143
転貸事業損失引当金	2,623	2,890
その他	4,382	4,422
固定負債合計	463,632	392,175
負債合計	746,278	656,148
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,646	82,646
資本剰余金	59,976	59,976
利益剰余金	95,942	89,272
自己株式	1	0
株主資本合計	238,564	231,894
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	242	1,215
繰延ヘッジ損益	91	0
土地再評価差額金	327	326
為替換算調整勘定	8	8
評価・換算差額等合計	469	896
新株予約権	422	217
少数株主持分	2,573	2,543
純資産合計	241,090	235,551
負債純資産合計	987,369	891,700

(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)

	当第 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)
営業収益	150,501
営業原価	102,046
営業総利益	48,454
販売費及び一般管理費	29,707
営業利益	18,746
営業外収益	
受取利息	61
受取配当金	25
その他	68
営業外収益合計	155
営業外費用	
支払利息	4,074
持分法による投資損失	6
その他	393
営業外費用合計	4,474
経常利益	14,427
税金等調整前四半期純利益	14,427
法人税、住民税及び事業税	4,978
法人税等調整額	447
法人税等合計	5,425
少数株主利益	91
四半期純利益	8,910

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第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)

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	14,427
減価償却費	2,498
持分法による投資損益(は益)	6
貸倒引当金の増減額(は減少)	55
退職給付引当金の増減額(は減少)	865
事業整理損失引当金の増減額(は減少)	32
転貸事業損失引当金の増減額(は減少)	266
受取利息及び受取配当金	87
支払利息	4,074
売上債権の増減額(は増加)	2,030
たな卸資産の増減額(は増加)	67,911
営業エクイティ投資の増減額(は増加)	30,692
仕入債務の増減額(は減少)	33,559
預り金の増減額(は減少)	37,499
その他	2,785
小計	148,987
利息及び配当金の受取額	72
利息の支払額	3,771
法人税等の支払額	17,520
営業活動によるキャッシュ・フロー	170,207

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券の取得による支出	1,483
有形及び無形固定資産の取得による支出	4,060
有形及び無形固定資産の売却による収入	13
貸付けによる支出	15
貸付金の回収による収入	12
敷金及び保証金の差入による支出	399
敷金及び保証金の回収による収入	578
受入敷金保証金の返還による支出	1,512
受入敷金保証金の受入による収入	711
その他	113
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,269

(単位：百万円)

当第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)

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）	54,200
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	22,000
長期借入れによる収入	117,135
長期借入金の返済による支出	18,009
少数株主からの払込みによる収入	0
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	2,239
少数株主への配当金の支払額	57
財務活動によるキャッシュ・フロー	173,027
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,448
現金及び現金同等物の期首残高	31,510
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4
現金及び現金同等物の四半期末残高	28,058

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

（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〕

当第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）

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	65,515	33,365	23,660	19,153	8,806	150,501	-	150,501
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	180	2,587	426	938	553	4,686	(4,686)	-
計	65,696	35,952	24,087	20,091	9,359	155,187	(4,686)	150,501
営業費用	63,722	28,254	14,707	17,924	9,009	133,617	(1,863)	131,754
営業利益	1,974	7,698	9,379	2,167	350	21,570	(2,823)	18,746

（注）１．事業区分の方法

連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

２．各区分に属する主要な製品

住宅事業...マンション・戸建住宅・宅地等の分譲、マンションの総合管理

ビル事業...オフィスビル等の賃貸・総合管理、地域熱供給事業

資産運用開発事業...収益不動産の開発及び販売、不動産ファンド等の運営及び同ファンドへの投資

仲介・販売受託事業...不動産の仲介・コンサルティング、マンション・戸建住宅等の販売代理、保険代理店業務

その他の事業...フィットネスクラブの運営

〔所在地別セグメント情報〕

当第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）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

当第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）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、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

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 中間連結損益計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		百分比 (%)
	金額(百万円)		
営業収益		186,749	100.0
営業原価		122,535	65.6
営業総利益		64,213	34.4
販売費及び一般管理費		27,846	14.9
営業利益		36,367	19.5
営業外収益			
1. 受取利息	104		
2. 受取配当金	36		
3. 持分法による投資利益	0		
4. その他	129	271	0.2
営業外費用			
1. 支払利息	3,607		
2. その他	784	4,391	2.4
経常利益		32,246	17.3
特別利益			
1. 関係会社清算益	474	474	0.2
税金等調整前中間純利益		32,721	17.5
法人税、住民税及び事業税	10,696		
法人税等調整額	3,017	13,713	7.3
少数株主利益		150	0.1
中間純利益		18,857	10.1

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	32,721
減価償却費	2,396
持分法による投資損益	0
貸倒引当金の増減額(減少:)	12
退職給付引当金の増減額(減少:)	615
事業撤退損失引当金の増減額(減少:)	278
転貸事業損失引当金の増減額(減少:)	283
受取利息及び受取配当金	141
支払利息	3,607
売上債権の増減額(増加:)	3,161
たな卸資産の増減額(増加:)	9,030
営業エクイティ投資の増減額(増加:)	16,421
仕入債務の増減額(減少:)	9,092
預り金の増減額(減少:)	34,527
その他	398
小計	5,157
利息及び配当金受取額	43
利息の支払額	3,509
法人税等の支払額	17,013
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,321
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得	5
投資有価証券の売却及び清算	166
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得	996
有形無形固定資産の取得	4,032
有形無形固定資産の売却	11
貸付金の実行	15
貸付金の回収	5,118
差入敷金保証金の支出	463
差入敷金保証金の収入	1,381
受入敷金保証金の支出	2,697
受入敷金保証金の収入	1,479
その他	317
投資活動によるキャッシュ・フロー	265

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額(減少:)	19,850
長期借入れによる収入	19,260
長期借入金の返済による支出	21,967
少数株主への株式発行による収入	1
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	2,986
少数株主への配当金の支払額	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,150
現金及び現金同等物の増減額(減少:)	906
現金及び現金同等物の期首残高	28,437
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(減少:)	3
現金及び現金同等物の中間期末残高	27,527

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	93,266	25,386	48,168	12,697	7,229	186,749	-	186,749
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	276	2,745	1,892	229	465	5,609	(5,609)	-
計	93,543	28,132	50,061	12,926	7,695	192,358	(5,609)	186,749
営業費用	85,322	22,809	25,600	10,564	6,834	151,130	(749)	150,381
営業利益	8,220	5,322	24,460	2,362	860	41,227	(4,860)	36,367

(注) 1. 事業区分の方法

連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

2. 各区分に属する主要な製品

住宅事業...マンション・戸建住宅・宅地等の分譲、マンションの総合管理

ビル事業...オフィスビル等の賃貸・総合管理、地域熱供給事業

資産運用開発事業...収益不動産の開発及び販売、不動産ファンド等の運営及び同ファンドへの投資

仲介・販売受託事業...不動産の仲介・コンサルティング、マンション・戸建住宅等の販売代理、保険代理店業務

その他の事業...フィットネスクラブの運営

〔所在地別セグメント情報〕

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。