



## 平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月6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) 牧 貞夫

問合せ先責任者 (役職名) 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25年11月7日

配当支払開始予定日

平成25年12月2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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第2四半期	82,011	3.8	17,820	△0.9	14,637	△4.1	8,838	△7.2
25年3月期第2四半期	78,974	23.7	17,990	36.0	15,267	47.1	9,529	71.4

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 10,444百万円 (1.0%) 25年3月期第2四半期 10,342百万円 (82.5%)

	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
26年3月期第2四半期	26.85	—
25年3月期第2四半期	28.95	—

当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

#### (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	%	%	%
26年3月期第2四半期	932,457		220,586		19.6	
25年3月期	941,050		213,835		18.7	

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 183,047百万円 25年3月期 176,221百万円

### 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
25年3月期	—	700.00	—	900.00	1,600.00
26年3月期	—	800.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	8.00	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

平成26年3月期(予想)の期末配当につきましては、平成25年9月30日を基準日として1株につき100株の割合で株式分割を行った影響を考慮した額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の年間配当につきましては、1,600円00銭(第2四半期末:800円00銭 期末:800円00銭)となります。

### 3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	179,000	9.7	27,500	0.4	22,100	0.4	11,500	△4.8	34.94

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

1株当たり当期純利益につきましては、平成25年9月30日を基準日として1株につき100株の割合で株式分割を行った影響を考慮した額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益につきましては、3,494円16銭となります。

※ 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 : 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)	26年3月期2Q	329,120,000 株	25年3月期	329,120,000 株
② 期末自己株式数	26年3月期2Q	— 株	25年3月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期2Q	329,120,000 株	25年3月期2Q	329,120,000 株

当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※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

1. 業績予想について

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)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

2. 株式分割について

当社は、平成25年5月9日開催の取締役会において、株式の分割および単元株制度の採用について決議し、平成25年10月1日を効力発生日として、平成25年9月30日を基準日とした当社普通株式の分割を1株につき100株の割合で実施すると同時に、単元株式数を100株とする単元株式制度を採用しました。これに伴う平成26年3月期の配当予想および連結業績予想については、該当項目をご覧ください。

○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
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) .....	15

## 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、緩やかに回復しつつある状況となりました。先行きにつきましては、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現する中で、家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されるものの、新興国等の経済環境を巡る不確実性は高く、下押しされるリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場におきましては、緩やかながらも空室率が改善傾向にある一方、賃料相場は弱含み傾向が続きました。マンション分譲市場におきましては、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、販売は好調に推移いたしました。

こうした事業環境の中、当社は、英国ロンドン市でオフィスビル「265 Strand」を取得いたしました。

当第2四半期連結累計期間における経営成績は、営業収益は82,011百万円（前年同期比3,037百万円増、3.8%増）、営業利益は17,820百万円（前年同期比169百万円減、0.9%減）、経常利益は14,637百万円（前年同期比629百万円減、4.1%減）、四半期純利益は8,838百万円（前年同期比690百万円減、7.2%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2四半期連結累計期間 （自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）
不動産賃貸事業	49,848	53,339
分譲事業	22,043	22,476
報告セグメント計	71,892	75,816
その他	9,497	8,679
消去	△2,415	△2,484
合計	78,974	82,011

(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また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また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きましては、既存物件の賃料収入の減少等の影響があったものの、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」（東京都千代田区）等の前連結会計年度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による収益の確保に取り組んでまいりました。

市場のオフィスビルにつきましては、東京都心5区の空室率が改善傾向にある中、当社グループの保有するオフィスビルの空室率については、東京都心5区では、平成25年6月末の7.5%から、平成25年9月末は6.0%となり、全国ベースでみると平成25年6月末の7.2%から、平成25年9月末は7.4%となりました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業〔品川シーズンテラス〕（東京都港区）、（仮称）目白2丁目プロジェクト（東京都豊島区）、（仮称）日本橋二丁目計画（東京都中央区）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、「レソラ サウステラス」（福岡県福岡市）が竣工いたしました。

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53,339百万円（前年同期比3,491百万円増、7.0%増）、営業費用は36,181百万円（前年同期比4,258百万円増、13.3%増）、営業利益は17,157百万円（前年同期比766百万円減、4.3%減）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	当第2四半期連結累計期間
オフィス・商業	収益	46,839百万円	50,173百万円
	貸付可能面積	1,184,119㎡ (うち、転貸 21,704㎡)	1,209,397㎡ (うち、転貸 26,154㎡)
住宅・その他	収益	3,009百万円	3,166百万円
収益合計		49,848百万円	53,339百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月末日時点の数値であります。

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ておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成24年9月	平成24年12月	平成25年3月	平成25年6月	平成25年9月
都心5区	2.7%	3.9%	4.0%	7.5%	6.0%
全国	5.3%	5.8%	6.5%	7.2%	7.4%

(注) 1. 空室率は、各月末日現在の数値であります。

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、当該期間に竣工したウェリスタワー千代田岩本町（東京都千代田区）、ザ・神宮前レジデンス（東京都渋谷区）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め396戸のマンションの引渡しを行いました。また、当第2四半期連結累計期間には、新たにウェリス代官山猿楽町（東京都渋谷区）等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲等につきましては、当第2四半期連結累計期間にウェリスパーク新宮杜の宮（福岡県糟屋郡）等の引渡しを行いました。

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、マンションの引渡戸数の増加等により、営業収益は22,476百万円（前年同期比432百万円増、2.0%増）、営業費用は19,667百万円（前年同期比182百万円減、0.9%減）、営業利益は2,808百万円（前年同期比615百万円増、28.0%増）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	216	11,086	300	14,804
	その他の地域	114	6,550	95	5,640
完成在庫		160	—	72	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	1	4,035	3	92
	その他の地域	4	371	12	1,939
完成在庫		19	—	88	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	217	15,121	303	14,896
	その他の地域	118	6,922	108	7,579
完成在庫		179	—	160	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	22,043	—	22,476

(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、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21戸、当第2四半期連結累計期間は11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、当第2四半期連結累計期間は53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、1件（4,035百万円）、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、2件（1,714百万円）は土地の一括売却によるものであります。
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た「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」が前連結会計年度に竣工し、当第2四半期連結累計期間における収益実績がないことなどにより、営業収益は8,679百万円（前年同期比817百万円減、8.6%減）、営業利益は772百万円（前年同期比85百万円減、9.9%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

当第2四半期連結累計期間末において、純資産は前連結会計年度末に比べ増加し、資産および負債は前連結会計年度末に比べ減少しました。

## (資産の状況)

資産の部は932,457百万円（前連結会計年度末比8,592百万円減）となりました。

流動資産は114,487百万円（前連結会計年度末比17,356百万円減）となりました。これは、受取手形及び営業未収入金の減少10,224百万円等によるものであります。

固定資産は817,970百万円（前連結会計年度末比8,763百万円増）となりました。

## (負債の状況)

負債の部は711,871百万円（前連結会計年度末比15,343百万円減）となりました。

流動負債は89,117百万円（前連結会計年度末比88,322百万円減）となりました。これは、1年内償還社債の減少62,123百万円等によるものであります。

固定負債は622,754百万円（前連結会計年度末比72,978百万円増）となりました。これは、長期借入金の増加73,099百万円、受入敷金保証金の減少1,118百万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507,819百万円（前連結会計年度末比1,826百万円増）となりました。

## (純資産の状況)

純資産の部は220,586百万円（前連結会計年度末比6,750百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加5,876百万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ける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6,068百万円増加し、18,877百万円となりました。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11,398百万円減少し、8,300百万円のプラスとなりました。

(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。

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

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、32,880百万円の増加（前年同期比11,747百万円減）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益14,382百万円、減価償却費12,330百万円、売上債権の減少10,225百万円による資金の増加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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、24,580百万円の減少（前年同期比348百万円増）となりました。これは主に、有形固定資産の取得30,074百万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、2,441百万円の減少（前年同期比14,332百万円増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入100,801百万円等による資金の増加に対して、社債の償還62,123百万円、長期借入金の返済28,078百万円、配当金の支払い2,961百万円等による資金の減少があったことによるものであります。

## (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ます。なお、平成25年10月18日に発表いたしました固定資産の譲渡に伴う譲渡益につきましては、第3四半期連結累計期間において計上される見通しですが、現時点で平成25年5月9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。固定資産の譲渡に関する詳細については、「3. 四半期連結財務諸表（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

平成26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26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	179,000
営業利益	27,500
経常利益	22,100
当期純利益	11,500

平成26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	179,000
不動産賃貸事業	97,400
分譲事業	70,800
その他	15,900
消去	△5,100
営業利益	27,500
不動産賃貸事業	28,000
分譲事業	4,300
その他	1,200
消去又は全社	△6,000

不動産賃貸市場においては、オフィスビルの空室率の改善、賃料水準の底打ち感が見られております。当社といたしましては、お客様志向を徹底し、社会環境の変化を捉えた開発戦略を進める一方、今後さらに営業力およびコスト競争力の強化に努めるとともに、開発手法の多様化や資産組換えの推進に取り組むことにより、収益基盤を強化してまいります。

マンション分譲市場は、概ね好調に推移しております。先行きにつきましては、消費税引き上げ等の影響が不透明ではありますが、当社といたしましては、「WELLITH（ウェリス）」ブランドの深化に努め、首都圏を中心とした事業拡大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あります。



2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

該当事項はありません。

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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,148	15,704
受取手形及び営業未収入金	13,786	3,561
販売用不動産	21,706	16,604
仕掛販売用不動産	65,576	62,785
未成工事支出金	346	417
原材料及び貯蔵品	55	45
リース投資資産	3,617	3,755
預け金	1,370	3,283
繰延税金資産	1,141	1,049
その他	12,094	7,280
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	131,843	114,487
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	719,274	726,559
減価償却累計額	△380,097	△390,248
建物及び構築物 (純額)	339,176	336,310
機械装置及び運搬具	14,027	14,049
減価償却累計額	△11,896	△12,021
機械装置及び運搬具 (純額)	2,131	2,028
土地	409,130	421,091
リース資産	399	415
減価償却累計額	△265	△253
リース資産 (純額)	134	161
建設仮勘定	7,012	7,597
その他	16,136	16,415
減価償却累計額	△12,815	△13,314
その他 (純額)	3,321	3,100
有形固定資産合計	760,907	770,290
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	19,056	18,858
長期前払費用	16,765	16,560
繰延税金資産	422	423
その他	6,299	6,337
投資その他の資産合計	42,544	42,180
固定資産合計	809,207	817,970
資産合計	941,050	932,457

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25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	10,742	4,233
短期借入金	10,321	—
リース債務	45	49
1年内返済予定の長期借入金	56,041	56,211
1年内償還予定の社債	62,123	—
未払法人税等	3,351	4,011
繰延税金負債	316	343
その他	34,495	24,266
流動負債合計	177,439	89,117
固定負債		
社債	84,971	85,974
長期借入金	292,533	365,633
リース債務	133	156
受入敷金保証金	74,628	73,509
負ののれん	26,617	25,724
繰延税金負債	61,116	61,541
退職給付引当金	6,388	6,841
役員退職慰労引当金	102	55
資産除去債務	3,172	3,218
その他	110	98
固定負債合計	549,775	622,754
負債合計	727,215	711,871
<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	34,109
利益剰余金	91,402	97,278
株主資本合計	174,272	180,148
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,131	979
為替換算調整勘定	817	1,919
その他の包括利益累計額合計	1,948	2,898
少数株主持分	37,614	37,539
純資産合計	213,835	220,586
負債純資産合計	941,050	932,457

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	78,974	82,011
営業原価	53,217	55,317
営業総利益	25,756	26,693
販売費及び一般管理費	7,765	8,873
営業利益	17,990	17,820
営業外収益		
受取利息	38	34
受取配当金	64	55
負ののれん償却額	963	963
持分法による投資利益	65	61
その他	115	187
営業外収益合計	1,247	1,303
営業外費用		
支払利息	3,898	3,813
その他	73	672
営業外費用合計	3,971	4,486
経常利益	15,267	14,637
特別損失		
固定資産除却損	352	255
特別損失合計	352	255
税金等調整前四半期純利益	14,914	14,382
法人税等	4,706	4,883
少数株主損益調整前四半期純利益	10,207	9,499
少数株主利益	678	660
四半期純利益	9,529	8,838

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	10,207	9,499
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△104	△156
為替換算調整勘定	239	1,101
その他の包括利益合計	135	944
四半期包括利益	10,342	10,444
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,669	9,788
少数株主に係る四半期包括利益	673	656

## (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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	14,914	14,382
減価償却費	11,812	12,330
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	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	276	452
受取利息及び受取配当金	△102	△90
支払利息	3,898	3,813
持分法による投資損益 (△は益)	△65	△61
固定資産除却損	352	255
リース投資資産の増減額 (△は増加)	47	△138
売上債権の増減額 (△は増加)	11,627	10,225
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,044	8,549
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,622	△6,511
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	811	△2,726
その他	6,916	589
小計	49,018	40,178
利息及び配当金の受取額	129	116
利息の支払額	△3,969	△3,777
法人税等の支払額	△552	△3,637
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,627	32,880
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の払戻による収入	—	3,900
有形固定資産の取得による支出	△24,394	△30,074
投資有価証券の取得による支出	△148	△1
その他	△386	1,595
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,928	△24,580
<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)	737	△10,321
長期借入れによる収入	15,000	100,801
長期借入金の返済による支出	△28,328	△28,078
社債の発行による収入	—	1,000
社債の償還による支出	△805	△62,123
配当金の支払額	△2,632	△2,961
少数株主への配当金の支払額	△704	△731
その他	△39	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,774	△2,441
現金及び現金同等物に係る換算差額	△71	210
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,853	6,068
現金及び現金同等物の期首残高	10,960	12,809
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,814	18,877

(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24年4月1日 至平成24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	49,467	22,043	71,511	7,462	78,974	—	78,974
セグメント間の内部営業収益又は振替高	380	—	380	2,034	2,415	△2,415	—
計	49,848	22,043	71,892	9,497	81,389	△2,415	78,974
セグメント利益	17,924	2,193	20,118	858	20,976	△2,985	17,990

(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△2,985百万円には、セグメント間取引消去△42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,942百万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25年4月1日 至平成25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	52,925	22,466	75,392	6,618	82,011	—	82,011
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	414	9	423	2,060	2,484	△2,484	—
計	53,339	22,476	75,816	8,679	84,495	△2,484	82,011
セグメント利益	17,157	2,808	19,966	772	20,739	△2,918	17,820

- (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△2,918百万円には、セグメント間取引消去17百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,935百万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。



（重要な後発事象）

1. 株式分割及び単元株制度の採用

当社は、平成25年5月9日開催の取締役会決議に基づき、平成25年10月1日付で、株式分割及び単元株制度の採用を実施いたしました。

(1) 目的

平成24年4月に東京証券取引所の有価証券上場規程が改正され、平成26年4月1日までに、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられました。これに伴い、当社普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたしました。なお、本株式分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はございません。

(2) 株式分割の概要

① 分割の方法

平成25年9月30日（月曜日）を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、100株の割合をもって分割いたしました。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	3,291,200株
今回の分割により増加する株式数	325,828,800株
株式分割後の発行済株式総数	329,120,000株
株式分割後の発行可能株式総数	1,050,000,000株

③ 分割の日程

基準日公告日	平成25年9月13日（金曜日）
基準日	平成25年9月30日（月曜日）
効力発生日	平成25年10月1日（火曜日）

(3) 単元株制度の採用

① 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、1単元の株式の数を100株といたしました。

② 新設の日程

効力発生日 平成25年10月1日（火曜日）

2. 固定資産の譲渡

当社は、ポートフォリオの改善及び財務の健全化に向けた資産組み換えの一環として、平成25年10月7日開催の取締役会において、当社が保有する固定資産の一部について、当社の連結子会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が資産の運用を受託するプレミア投資法人へ譲渡することを決定いたしました。

(1) 譲渡資産の内容

名称	資産の内容	所在	譲渡価額 (億円)
グランパーク（グランパークハイツ含む）※1 ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券※2 他1物件	オフィス 住宅	東京都港区 東京都千代田区他	185

※1. 信託受益権の15%（全体持分の13%）

※2. 優先出資証券14,100口（全体口数の5%）

(2) 相手先の概要

- ① 名称                                      プレミア投資法人
- ② 所在地                                   東京都港区赤坂八丁目4番14号
- ③ 代表者                                   執行役員 高野 博明
- ④ 主な事業内容                           不動産及び不動産を裏付けとする信託受益権等の有価証券  
その他の資産に対する投資運用
- ⑤ 当社との関係                           当社の連結子会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ  
株式会社と資産運用契約および一般事務委託契約を締結

(3) 譲渡の日程

譲渡予定日      平成25年11月8日

(4) 当該事象の連結財務諸表に与える影響

上記(1)の固定資産の譲渡により、平成26年3月期第3四半期決算において、譲渡益を約80億円計上する見込みであります。

3. 国内普通社債の発行

当社は、平成25年9月2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。

(1) 第14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25年10月31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95銭
- ④ 利率                                    0.75%
- ⑤ 償還期限                             平成35年9月20日
- ⑥ 使途                                    借入金の返済

(2) 第15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25年10月31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90銭
- ④ 利率                                    1.25%
- ⑤ 償還期限                             平成40年9月20日
- ⑥ 使途                                    借入金の返済