

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年11月12日

上場取引所 東

上場会社名 有楽土地株式会社

コード番号 8838 URL <http://www.yuraku.co.jp>

代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 小倉 勝彦

問合せ先責任者 (役職名) 管理本部経理部長 (氏名) 渡辺 博

TEL 03-3567-9416

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日

(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)

	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	%
22年3月期第2四半期	31,067	3.9	2,482		1,317		1,299	
21年3月期第2四半期	32,319		3,137		4,319		2,593	

	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	21.19	
21年3月期第2四半期	42.30	

(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	198,986		33,093		16.6	539.76
21年3月期	210,242		31,867		15.2	519.76

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 33,093百万円 21年3月期 31,867百万円

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		5.00		2.00	7.00
22年3月期		0.00			
22年3月期 (予想)				3.00	3.00

(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)

	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	69,000	14.2	4,600		2,000		2,000		32.62

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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 有
(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。

(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)

会計基準等の改正に伴う変更 無
以外の変更 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

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	61,389,059株	21年3月期	61,389,059株
期末自己株式数	22年3月期第2四半期	77,654株	21年3月期	76,765株
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	61,311,806株	21年3月期第2四半期	61,313,001株

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

【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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策の効果もあり、個人消費等に一部持ち直しの動きが見られたものの、企業収益の落込みや雇用情勢の悪化などから、景気は依然として厳しい状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、マンション販売市場は、首都圏の新規マンション販売戸数が低水準で推移するなか、販売価格の下落や住宅ローン減税拡充等により一定水準の契約率を維持いたしましたが、本格的な市況回復には至らず、また、賃貸ビル市場は、景気低迷を背景に企業のオフィス需要が減退したため、空室率が上昇し、成約賃料も下落傾向が続くなど、事業環境は全般的に厳しい状況のもとで推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、分譲マンション事業における一層の販売力強化に取り組むなど、全社を挙げての営業努力を重ねてまいりました結果、当第2四半期連結累計期間における当社グループの営業収益は310億6千7百万円（前年同四半期比3.9%減）、営業利益は24億8千2百万円（前年同四半期は31億3千7百万円の営業損失）、経常利益は13億1千7百万円（前年同四半期は43億1千9百万円の経常損失）、四半期純利益は12億9千9百万円（前年同四半期は25億9千3百万円の四半期純損失）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

〔事業セグメント別営業収益〕

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結累計期間	前年同四半期比増減()	
	金額	金額	金額	増減率(%)
不動産販売事業	21,670	20,055	1,615	7.5
不動産賃貸事業	6,371	7,088	716	11.2
不動産斡旋事業	3,472	3,209	262	7.6
その他の事業	1,192	1,107	84	7.1
小計	32,707	31,461	1,246	3.8
消去又は全社	387	393	5	1.5
合計	32,319	31,067	1,251	3.9

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、分譲マンションの引渡し戸数は増加いたしました。また、都心の高額物件が減少し、1戸当たりの販売価格が低下したことなどにより、当第2四半期連結累計期間の営業収益は200億5千5百万円(前年同四半期比7.5%減)となりました。

〔主な引渡物件〕

・分譲マンション	
「センターフォート」	(神奈川県横浜市)
「グランプレシア」	(東京都足立区)
「ユトリシア壱番街」	(千葉県習志野市)
「プリズムタワー」	(東京都目黒区)

〔営業収益の内訳〕

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
	販売数量	営業収益	販売数量	営業収益
マンション	336戸	20,276	412戸	17,842
戸建・宅地	7戸	410	19戸	1,024
その他		984		1,188
合 計		21,670		20,055

- (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数量および金額は当社持分によっております。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、「コモディオ汐留」(東京都港区)の賃料収入(転貸ビル)等の収益が増加いたしました。その結果、当第2四半期連結累計期間の営業収益は70億8千8百万円(前年同四半期比11.2%増)となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期 連結累計期間	当第2四半期 連結累計期間
オフィスビル等の賃貸	2,697	2,595
オフィスビル等の転貸	1,414	2,196
単身赴任者専用マンションの賃貸	449	430
オフィスビル等の管理	1,108	1,131
その他	701	732
合 計	6,371	7,088

- (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。

〔賃貸有効面積等の状況〕

摘 要	前第2四半期 連結会計期間末	当第2四半期 連結会計期間末
オフィスビル等 (所有)	101,446 m ²	100,496 m ²
(転貸)	49,319 m ²	68,225 m ²
単身赴任者専用マンション	763室	763室

(不動産斡旋事業)

不動産斡旋事業におきましては、不動産仲介の取扱件数は若干増加いたしました
が、高額物件の取扱が減少したため、手数料収入が減少いたしました。その結果、
当第2四半期連結累計期間の営業収益は32億9百万円(前年同四半期比7.6%減)
となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位:百万円)

摘 要	前第2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
	取扱件数	営業収益	取扱件数	営業収益
不動産仲介	2,619件	2,847	2,637件	2,638
販売受託	683件	530	779件	534
その他		95		36
合 計		3,472		3,209

- (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。

(その他の事業)

その他の事業におきましては、保険代理業、リフォーム事業ならびに不動産鑑定な
どにおいて、積極的に営業活動を展開してまいりましたが、当第2四半期連結累計
期間の営業収益は11億7百万円(前年同四半期比7.1%減)となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位:百万円)

摘 要	前第2四半期 連結累計期間	当第2四半期 連結累計期間
保険代理手数料	507	523
リフォーム売上高	451	410
その他	233	173
合 計	1,192	1,107

- (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

(1) 当第2四半期連結会計期間末の財政状態

(資産の部)

資産合計は1,989億8千6百万円となり、前連結会計年度末に比べ5.4%、112億5千6百万円の減少となりました。これは不動産販売事業における分譲マンションの引渡しによるたな卸資産の減少が主な要因であります。

(負債の部)

負債合計は1,658億9千2百万円となり、前連結会計年度末に比べ7.0%、124億8千2百万円の減少となりました。これは不動産販売事業における分譲マンションに係る建築工事代の支払いに伴う支払手形の減少および借入金の返済により有利子負債残高が減少したことが主な要因であります。

(純資産の部)

純資産合計は330億9千3百万円となり、前連結会計年度末に比べ3.8%、12億2千5百万円の増加となりました。これは四半期純利益の計上による利益剰余金の増加が主な要因であります。その結果、自己資本比率は16.6%となり、前連結会計年度末に比べ1.4%の増加となっております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会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、76億6千5百万円となり、前連結会計年度末に比べ38億8千1百万円の減少(前期比33.6%減)となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金の増加は6百万円(前年同四半期比+137億2千9百万円)となりました。これは仕入債務の支払い等による資金の減少があったものの、不動産販売事業における分譲マンションの引渡しに伴うたな卸資産の減少による資金の増加があったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金の減少は5億7千7百万円(前年同四半期比+22億5千5百万円)となりました。これは主に有形固定資産の取得による資金の減少があったためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金の減少は33億1千万円(前年同四半期比192億2千8百万円)となりました。これは主に借入金の返済による資金の減少があったためであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

業績予想につきましては、平成21年5月14日の決算発表時の業績予想からの変更はありません。

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

棚卸資産の評価方法

当第2四半期連結会計期間末における棚卸資産の簿価切下げについては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

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

繰延税金資産の回収可能性の判断については、前連結会計年度末以降に経営環境等に著しい変化が生じ、又は、一時差異等の発生状況について著しい変化が認められた場合には、前連結会計年度末において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングに、当該著しい変化の影響を加味したものを利用する方法によっております。

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税金等調整前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

ただし、税金等調整前四半期純損失となった場合等には、法定実効税率を乗じて計算しております。

なお、法人税等調整額は、法人税等に含めて表示しております。

(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

該当事項はありません。

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 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,665	11,546
営業未収入金	253	1,142
販売用不動産	24,057	29,881
仕掛不動産	23,192	16,093
素材不動産	35,970	43,169
繰延税金資産	1,334	1,334
その他	1,359	2,020
貸倒引当金	3	6
流動資産合計	93,829	105,183
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	44,127	43,890
減価償却累計額	21,137	20,496
建物及び構築物(純額)	22,990	23,394
土地	66,498	66,507
建設仮勘定	388	196
その他	442	436
減価償却累計額	332	320
その他(純額)	109	116
有形固定資産合計	89,986	90,214
無形固定資産		
借地権	615	615
その他	205	183
無形固定資産合計	821	799
投資その他の資産		
投資有価証券	6,415	6,269
差入保証金	4,734	4,548
繰延税金資産	2,400	2,434
その他	1,360	1,423
貸倒引当金	562	630
投資その他の資産合計	14,348	14,045
固定資産合計	105,156	105,059
資産合計	198,986	210,242

(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 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,652	7,303
営業未払金	748	2,174
短期借入金	59,289	61,926
未払金	1,344	1,760
未払法人税等	68	40
その他	6,046	7,473
流動負債合計	69,150	80,679
固定負債		
長期借入金	76,024	76,574
再評価に係る繰延税金負債	4,743	4,743
退職給付引当金	1,611	1,691
役員退職慰労引当金	88	252
受入敷金保証金	14,151	14,332
その他	122	102
固定負債合計	96,742	97,696
負債合計	165,892	178,375
純資産の部		
株主資本		
資本金	13,625	13,625
資本剰余金	6,598	6,598
利益剰余金	16,742	15,568
自己株式	30	30
株主資本合計	36,936	35,762
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	113	64
土地再評価差額金	3,956	3,959
評価・換算差額等合計	3,843	3,894
純資産合計	33,093	31,867
負債純資産合計	198,986	210,242

(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	32,319	31,067
営業原価	31,098	24,615
営業総利益	1,220	6,452
販売費及び一般管理費	4,357	3,970
営業利益又は営業損失()	3,137	2,482
営業外収益		
受取利息	3	1
受取配当金	14	9
還付加算金	7	-
その他	6	8
営業外収益合計	32	19
営業外費用		
支払利息	1,212	1,163
その他	3	20
営業外費用合計	1,215	1,184
経常利益又は経常損失()	4,319	1,317
特別利益		
貸倒引当金戻入額	18	12
ゴルフ会員権売却益	-	7
その他	0	-
特別利益合計	18	19
特別損失		
固定資産売却損	18	3
減損損失	-	2
固定資産除却損	8	-
ゴルフ会員権評価損	9	-
その他	-	0
特別損失合計	36	6
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失()	4,337	1,331
法人税等	1,743	32
四半期純利益又は四半期純損失()	2,593	1,299

(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又は税金等調整前四半期純損失()	4,337	1,331
減価償却費	785	667
減損損失	-	2
たな卸資産評価損	6,233	-
退職給付引当金の増減額(は減少)	52	79
貸倒引当金の増減額(は減少)	17	70
受取利息及び受取配当金	18	11
支払利息	1,212	1,163
固定資産売却損益(は益)	18	3
売上債権の増減額(は増加)	69	889
たな卸資産の増減額(は増加)	9,485	5,924
仕入債務の増減額(は減少)	937	7,959
前受金の増減額(は減少)	2,143	124
預り金の増減額(は減少)	2,656	1,252
その他	68	624
小計	11,536	1,108
利息及び配当金の受取額	18	11
利息の支払額	1,212	1,173
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	992	59
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,723	6
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	2,268	-
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	27	8
有形固定資産の取得による支出	368	217
有形固定資産の売却による収入	11	16
受入敷金保証金の返還による支出	799	1,464
受入敷金保証金の受入による収入	461	1,284
差入保証金の差入による支出	14	485
差入保証金の回収による収入	252	299
その他	133	18
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,832	577
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	122,000	143,800
短期借入金の返済による支出	104,900	145,867
長期借入れによる収入	4,000	11,130
長期借入金の返済による支出	4,966	12,250
配当金の支払額	215	123
その他	1	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,917	3,310
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	638	3,881
現金及び現金同等物の期首残高	7,045	11,546
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,407	7,665

(4) 継続企業の前提に関する注記

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)

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)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 斡旋事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益							
(1)外部顧客に対する営業収益	21,670	6,339	3,139	1,169	32,319	—	32,319
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	—	31	332	23	387	(387)	—
計	21,670	6,371	3,472	1,192	32,707	(387)	32,319
営業利益又は営業損失()	4,372	1,883	148	501	2,136	(1,001)	3,137

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)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 斡旋事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益							
(1)外部顧客に対する営業収益	20,055	7,055	2,875	1,080	31,067	—	31,067
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	—	32	334	26	393	(393)	—
計	20,055	7,088	3,209	1,107	31,461	(393)	31,067
営業利益	880	1,942	4	451	3,278	(796)	2,482

(注) 1. 事業区分は、営業収益集計区分によっております。

2. 各事業の主要な内容

- (1)不動産販売事業 ... マンション・一戸建住宅の建設、販売
- (2)不動産賃貸事業 ... オフィスビルの賃貸、転貸、管理
- (3)不動産斡旋事業 ... 不動産仲介、コンサルティング、受託販売
- (4)その他の事業 ... 不動産鑑定、保険代理業、リフォーム事業等

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

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)

該当事項はありません。

6. その他の情報

(重要な後発事象)

大成建設株式会社(以下、「大成建設」といいます。)と当社は、本日開催された両社の取締役会において、平成22年4月1日を期して、大成建設を完全親会社、当社を完全子会社とする株式交換を行うことを決議いたしました。

これに伴い、本日、当社及び大成建設は株式交換契約を締結いたしました。

(1) 株式交換の目的

今般、当社及び大成建設は、昨今の厳しい経済環境に対応し大成建設グループの開発事業の安定的な収益を確保するために、これまで以上に一体性を高め、両社が長年培ってきた開発事業に関するノウハウや営業情報などの経営資源を更に有効に活用することが必要と判断し、当社を大成建設の完全子会社とすることといたしました。

これにより、大成建設グループ全体の事業効率を更に向上させるとともに、新たな付加価値の創出に努めてまいります。

(2) 株式交換の要旨

株式交換の日程(予定)

- ・平成21年11月13日(金) 臨時株主総会基準日公告
- ・平成21年11月30日(月) 臨時株主総会のための株主確定基準日
- ・平成22年2月19日(金) 株式交換承認臨時株主総会
- ・平成22年3月26日(金) 最終売買日
- ・平成22年3月29日(月) 上場廃止日
- ・平成22年4月1日(木) 株式交換の効力発生日

(注)上記の上場廃止日については、東京証券取引所より公表されている「株券等の5日目決済及び期間売買停止の廃止について」に基づいて、当該日程としておりますが、株券等の5日目決済の廃止が予定通り行われないう場合は、上場廃止日は平成22年3月26日(金)となる予定です。

株式交換比率

当社の普通株式1株に対し、大成建設の普通株式1.90株を割当て交付いたします。

ただし、大成建設が保有する当社の普通株式35,175,570株(平成21年11月12日現在)については、割当て交付を行いません。

株式交換後の株式交換完全親会社となる会社の状況

- ・商号 : 大成建設株式会社
- ・事業内容 : 総合建設業
- ・本店所在地 : 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
- ・代表者の役職・氏名 : 代表取締役社長 山内 隆司
- ・資本金 : 112,448百万円(平成21年9月30日現在)