【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の４の７第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年11月14日
【四半期会計期間】	第82期第２四半期(自　平成20年７月１日　至　平成20年９月30日)
【会社名】	株式会社サンケイビル
【英訳名】	THE SANKEI BUILDING CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	取締役社長　中　本　逸　郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目６番１号
【電話番号】	03(3212)4000
【事務連絡者氏名】	常務執行役員　高　田　　実
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目６番１号
【電話番号】	03(3212)4000
【事務連絡者氏名】	常務執行役員　高　田　　実
【縦覧に供する場所】	株式会社サンケイビル　大阪支店 （大阪市浪速区湊町二丁目１番57号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目８番16号）

第一部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		第82期 第２四半期連結 累計期間	第82期 第２四半期連結 会計期間	第81期
会計期間		自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日	自 平成20年７月１日 至 平成20年９月30日	自 平成19年４月１日 至 平成20年３月31日
売上高	(百万円)	14,865	9,432	36,854
経常利益	(百万円)	1,885	1,691	4,010
四半期(当期)純利益	(百万円)	1,942	1,868	2,338
純資産額	(百万円)	―	52,014	50,442
総資産額	(百万円)	―	179,918	166,019
１株当たり純資産額	(円)	―	808.24	783.74
１株当たり四半期(当期)純利益	(円)	30.18	29.03	36.36
潜在株式調整後１株当たり四半期(当期)純利益	(円)	30.16	29.02	36.24
自己資本比率	(%)	―	28.9	30.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	815	―	△3,672
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△17,486	―	△23,269
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	13,738	―	24,787
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	(百万円)	―	3,500	6,322
従業員数	(名)	―	437	382

(注) １ 売上高には、消費税等は含まれておりません。
２ 従業員数は、就業人員数を表示しております。

２ 【事業の内容】

当第２四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

３ 【関係会社の状況】

当第２四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

４ 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成20年９月30日現在

従業員数（名）	437 [259]

（注）１ 従業員数は、就業人員数であり、臨時従業員数は、[ ]内に当第２四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しています。

２ 臨時従業員は、パートタイマーの従業員及び派遣社員であります。

(2) 提出会社の状況

平成20年９月30日現在

従業員数（名）	123 [22]

（注）１ 従業員数は、就業人員数であり、臨時従業員数は、[ ]内に当第２四半期会計期間の平均人員を外数で記載しています。

２ 臨時従業員は、パートタイマーの従業員及び派遣社員であります。

第２ 【事業の状況】

１ 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「３ 財政状態及び経営成績の分析」の「(1)経営成績の分析」に関連付けて記載しております。

２ 【経営上の重要な契約等】

当第２四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

３ 【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。また、当年度は四半期報告制度の導入初年度であるため、「(1) 経営成績の分析」及び「(3) キャッシュ・フローの状況」において比較、分析に用いた前年同期数値は、独立監査人による四半期レビューを受けておりません。

(1) 経営成績の分析

①当四半期連結会計期間の概況

当第２四半期の連結業績は、売上高は資産開発事業で収益用不動産１物件の売却収入を計上し、また、本年７月に竣工、８月より営業を開始した大阪・西梅田のブリーゼタワーの貸室内装関連工事収入により建築内装事業が増収となり、前年同四半期に販売物件がなかった住宅分譲事業で販売収入を計上、さらにビル賃貸事業でもブリーゼタワーの稼働による増収で、全体としては前年同四半期に比べ35億86百万円増、61.3%増収の94億32百万円となりました。利益面におきましても、住宅分譲事業で減益となったものの、ビル賃貸事業における既存ビルの増収による利益分が寄与し、営業利益は前年同四半期に比べ１億24百万円増、7.0%増益の19億１百万円、経常利益でも営業外費用で支払利息が減少したことにより前年同四半期に比べ１億85百万円増、12.3%増益の16億91百万円、四半期純利益は前年同四半期に比べ９億80百万円増、110.4%増益の18億68百万円となりました。

②セグメント別の概況

当第２四半期連結会計期間におけるセグメント別の業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

事業の種類別 セグメントの名称	当第２四半期連結会計期間	
	売上高	営業損益
ビル賃貸事業	3,497	1,029
資産開発事業	2,422	1,149
住宅分譲事業	787	△240
飲食事業	477	△2
建築内装事業	1,748	89
ビルマネジメント事業	1,085	50
その他の事業	154	39
消去又は全社	△740	△214
合計	9,432	1,901

（注）１ 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

２ 各セグメント毎の部門別売上高実績は、以下のとおりであります。

（ビル賃貸事業）

当社グループの最重要プロジェクトとして進めて参りました、大阪・西梅田における旧大阪サンケイビル再開発事業のブリーゼタワーが本年７月に計画通り竣工し、オフィス部分については同８月より営業を開始し、賃貸収入を計上したことが売上に大きく寄与いたしました。また、既存ビルについては空室率は若干上昇しているものの、賃料水準の上昇により主力の東京サンケイビル、日比谷サンケイビル等で増収となり、売上高は前年同四半期に比べ６億４百万円増、20.9%増収の34億97百万円となりました。営業利益でもブリーゼタワー開業に伴う一時的な費用が発生しましたが、既存ビルの増収による利益分が寄与し、前年同四半期に比べ１億73百万円増、20.2%増益の10億29百万円となりました。ブリーゼタワーにつきましては、オフィス部分に続き、商業店舗部分ブリーゼブリーゼが本年10月に予定通り営業を開始しており、劇場部分のサンケイホールブリーゼも同11月に営業を開始し、全館グランドオープンとなります。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高（百万円）
不動産賃貸	3,217
貸ホール・貸会議室の運営	256
その他	23
計	3,497

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。
３　その他には、スペース使用料等があります。

（資産開発事業）

前年同四半期に計上した匿名組合出資損益分配による売上計上分が減収となりましたが、収益用不動産１物件の売却収入を計上し、売上高は前年同四半期に比べ11億30百万円増、87.4%増収の24億22百万円となりました。しかしながら、営業利益は11百万円減、1.0%減益の11億49百万円となりました。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高（百万円）
投資収益	2,415
フィー収入	7
計	2,422

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。

（住宅分譲事業）

前年同四半期には売上計上がありませんでしたが、当第２四半期連結会計期間では第１四半期連結会計期間に続き「ルフォン中野上鷺宮」（東京都中野区）と「ルフォン学芸大学」（東京都世田谷区）の販売売上７億87百万円を計上しました。しかしながら、市況の悪化を受け販売が低迷したほか、コストの増加もあり利益率が低下したこと、さらに現在販売中の物件を中心にたな卸資産の評価損１億57百万円を計上した結果、営業損益は２億40百万円の損失計上となりました。本年11月には「ルフォン御殿山」（東京都品川区）、同12月には「ルフォン吉祥寺」（東京都武蔵野市）が竣工する予定になっています。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高(百万円)
マンション分譲	787
計	787

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
　　２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。

区分	当第２四半期連結会計期間 (戸)
販売戸数	15

（飲食事業）

本年３月及び４月に出店した新規店舗による増収はありましたが、既存店舗の落ち込みにより、売上高は前年同四半期に比べ１百万円減、0.4%減収の４億77百万円となり、営業損益では既存店舗の落ち込みに加え、新規店舗の立ち上がりに時間を要し利益を計上するに至らず、24百万円減の２百万円の損失計上となりました。ブリーゼブリーゼの開業に合わせ、本年10月に新たな店舗を２店出店しています。そのうち１店は本年４月の新設子会社によるフランスの著名シェフ、アラン・デュカス氏プロデュースによる本格フレンチレストランとなっています。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高(百万円)
宴会部門	67
店舗部門	380
その他	28
計	477

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
　　２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。
　　３　その他には、ケータリング事業等があります。

（建築内装事業）

ブリーゼタワーの貸室内装関連工事の売上計上が寄与し、売上高は前年同四半期に比べ10億92百万円増、166.4%増収の17億48百万円で、営業利益は84百万円増の89百万円となりました。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高(百万円)
イベント設営部門	308
建築工事部門	1,410
その他	29
計	1,748

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
　　２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。
　　３　その他には、テレビ番組の装置設営等があります。

（ビルマネジメント事業）

既存業務の終了による減収はあったものの、ブリーゼタワーの営業開始に伴う保守管理業務収入計上もあり、売上高は前年同四半期に比べ45百万円増、4.3%増収の10億85百万円で、営業利益も31百万円増の50百万円となりました。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高（百万円）
建物管理部門	866
修繕工事部門	134
プロパティマネジメント部門	84
計	1,085

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
　　２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。

（その他の事業）

従来の人材派遣及び業務受託等のビジネスサポート事業に加え、本年４月の新設子会社によるサンケイホールブリーゼの運営事業で、売上高は前年同四半期に比べ70百万円増の１億54百万円となり、営業利益は36百万円増の39百万円となりました。

区分	当第２四半期連結会計期間 売上高（百万円）
ビジネスサポート事業	87
演劇等の興行・企画関連運営事業	66
計	154

（注）１　上記の金額には、消費税等は含まれていません。
　　２　売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めております。

(2) 財政状態の分析

当第２四半期連結会計期間末の資産合計は、前四半期連結会計期間末に比べ160億44百万円増加して、1,799億18百万円となりました。主な要因は、非連結子会社の分譲マンション開発を目的としたＳＰＣへの短期貸付金等により流動資産が44億89百万円増加し、ブリーゼタワーの竣工と特定目的会社への優先出資等により固定資産が115億55百万円増加したことによるものです。負債合計は、前四半期連結会計期間末に比べ142億15百万円増加して、1,279億３百万円となりました。長期からの振替も含め短期借入金の増等により流動負債が156億88百万円増加し、長期借入金の減とブリーゼタワーの営業開始等により増加した預り敷金との差し引き等で固定負債が14億72百万円減少しております。純資産合計は、前四半期連結会計期間末に比べ18億28百万円増加して、520億14百万円となりました。これは、四半期純利益の計上によるものです。

(3) 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、35億円となりました。

（営業活動におけるキャッシュ・フロー）

当第２四半期連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、32億92百万円の資金の増加となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益及び減価償却費、ブリーゼタワーの営業開始に伴う預り敷金の増加及びたな卸資産の販売による資金の増加等によるものです。

（投資活動におけるキャッシュ・フロー）

当第２四半期連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、136億42百万円の資金の減少となりました。これは主にブリーゼタワー建設費等の有形固定資産の取得とＳＰＣに対する短期貸付けによるものです。

（財務活動におけるキャッシュ・フロー）

当第２四半期連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、109億12百万円の資金の増加となりました。これは短期借入れによる収入と短期・長期併せた借入金の返済による支出との差し引きによるものです。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第２四半期連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

第３ 【設備の状況】

１　主要な設備の状況

(1)提出会社

当第２四半期連結会計期間において、建設中でありましたブリーゼタワーが７月に竣工いたしました。その設備の状況は以下の通りであります。

（平成20年9月30日現在）

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	面積(㎡)		帳簿価額(単位:百万円)					従業員数 (名)
			土地	建物	建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地	器具備品	合計	
ブリーゼタワー (大阪市北区)	ビル賃貸事業 その他の事業	貸事務所 商業施設 劇場 ホール他	5,291 (454)	84,756 (3,461)	26,127	481	3,025	224	29,858	2

(注)１　帳簿価額には消費税等は含んでいません。

２　面積欄の（　）書は、外数で連結会社以外からの賃借設備であります。

(2)国内子会社

当第２四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

２　設備の新設、除却等の計画

当第２四半期連結会計期間において、第１四半期連結会計期間末に計画中であった重要な設備のうちブリーゼタワーは、上記１主要な設備の状況に記載の通り完成しております。

第４　【提出会社の状況】

１　【株式等の状況】

(1)　【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	200,000,000
計	200,000,000

②【発行済株式】

種類	第２四半期会計期間末現在発行数(株)(平成20年９月30日)	提出日現在発行数(株)(平成20年11月14日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	68,323,613	同左	東京証券取引所 市場第一部 大阪証券取引所 市場第一部	―
計	68,323,613	同左	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

① 新株予約権（平成14年６月27日　定時株主総会決議）

株主総会の特別決議日（平成14年６月27日）	
	第２四半期会計期間末現在 （平成20年９月30日）
新株予約権の数（個）	57（注）1
新株予約権のうち自己新株予約権の数	―
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	57,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	１株当たり373　（注）2
新株予約権の行使期間	平成16年７月１日～ 平成23年６月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格　　373 資本組入額　187
新株予約権の行使の条件	①新株予約権の譲渡、質入及び担保権の設定は認めない。 ②新株予約権の割当を受けた者が、次に該当する場合はその権利を喪失する。 ⅰ．禁固以上の刑に処せられた場合 ⅱ．懲戒解雇となった場合 ⅲ．サンケイビル及びサンケイビルグループ各社と競合する業を営む会社の役職員になった場合 ⅳ．付与後、権利行使期間開始日前に自己都合で退職した場合（ただし、死亡退職の場合を除く。なお、権利開始日以降の自己都合退職は上記ⅲ．以外の場合は権利を喪失しない。） ③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人による権利の相続を認める。 ④新株予約権に関するその他の条件については、本総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権付与契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	―

（注）１　新株予約権１個につき目的となる株式数は、1,000株であります。

２　新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げとします。

$$調整後払込金額＝調整前払込金額×\frac{1}{分割・併合の比率}$$

また、時価を下回る価額で新株式の発行（時価発行として行う公募増資、新株予約権及び新株予約権証券の行使により新株式を発行する場合を除く）を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げとします。

$$調整後払込金額＝調整前払込金額×\frac{既発行株式数＋\frac{新規発行株式数×１株当たり払込金額}{１株当たりの時価}}{既発行株式数＋新規発行株式数}$$

② 新株予約権（平成16年６月29日　定時株主総会決議）

株主総会の特別決議日（平成16年６月29日）	
	第２四半期会計期間末現在 （平成20年９月30日）
新株予約権の数（個）	391（注）１
新株予約権のうち自己新株予約権の数	―
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	391,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	１株当たり639　（注）２
新株予約権の行使期間	平成18年７月１日～ 平成25年６月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　　639 資本組入額　320
新株予約権の行使の条件	①新株予約権の質入及び担保権の設定は認めない。 ②新株予約権の割当を受けた者が、次に該当する場合はその権利を喪失する。 ⅰ．禁固以上の刑に処せられた場合 ⅱ．懲戒解雇となった場合 ⅲ．サンケイビル及びサンケイビルグループ各社と競合する業を営む会社の役員又は従業員になった場合 ⅳ．付与後、権利行使期間開始日前に自己都合で退職した場合（ただし、死亡退職の場合を除く。なお、権利行使期間開始日以降の自己都合退職は上記ⅲ．以外の場合は権利を喪失しない。） ③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人による権利の相続を認める。 ④新株予約権に関するその他の条件については、本総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権付与契約書」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	―

（注）１　新株予約権１個につき目的となる株式数は、1,000株であります。

２　新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げとします。

$$調整後払込金額＝調整前払込金額×\frac{1}{分割・併合の比率}$$

また、時価を下回る価額で新株式の発行（時価発行として行う公募増資、新株予約権及び新株予約権証券の行使により新株式を発行する場合を除く）を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げとします。

$$調整後払込金額＝調整前払込金額×\frac{既発行株式数＋\frac{新規発行株式数×１株当たり払込金額}{１株当たりの時価}}{既発行株式数＋新規発行株式数}$$

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（百万円）	資本金残高（百万円）	資本準備金増減額（百万円）	資本準備金残高（百万円）
平成20年７月１日～平成20年９月30日	―	68,323,613	―	14,120	―	12,899

(5) 【大株主の状況】

平成20年９月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（百株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社フジテレビジョン	東京都港区台場２－４－８	203,940	29.84
株式会社産業経済新聞社	東京都千代田区大手町１－７－２	75,750	11.08
ベア スターンズ アンド カンパニー	ONE METROTECH CENTER NORTH, BROOKLYN, NY 11201	30,617	4.48
ジェーピーモルガンチェースバンク 385093	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	28,145	4.11
モルガン スタンレー アンド カンパニー インク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A	20,520	3.00
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内１－３－３	20,006	2.92
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	東京都千代田区丸の内２－７－１	18,756	2.74
ゴールドマン サックス アンド カンパニー レギュラーアカウント	85 BROAD STREET NEW YORK, NY, U.S.A	14,529	2.12
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町１－１－２	10,264	1.50
ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	9,363	1.37
計	―	431,892	63.20

(注)１　上記以外に、当社が保有する自己株式が39,686百株があります。
２　上記「大株主の状況」には記載しておりませんが、金融商品取引法に基づき提出された大量保有報告書及び変更報告書により、顧客の資産運用を図る目的で投資委託契約に基づき運用している株式として、シュローダー証券投信投資顧問株式会社の44,099百株、株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループのグループ会社４社の合計10,288百株ある旨の報告を受けております。

(6) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成20年９月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式(自己株式等)	―	―	―
議決権制限株式(その他)	―	―	―
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 3,968,600	―	―
完全議決権株式(その他)	普通株式 64,270,100	642,701	―
単元未満株式	普通株式 84,913	―	―
発行済株式総数	68,323,613	―	―
総株主の議決権	―	642,701	―

(注)１ 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式50株が含まれています。

２ 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が4,400株（議決権44個）含まれております。

②【自己株式等】

平成20年９月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町 １－６－１	3,968,600	―	3,968,600	5.81
計	―	3,968,600	―	3,968,600	5.81

２ 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年４月	５月	６月	７月	８月	９月
最高(円)	764	866	839	697	619	593
最低(円)	636	685	646	600	506	442

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における市場相場によります。

３ 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の異動は、次の通りであります。

(1) 役職の異動

役員の氏名	新役名及び職名	旧役名及び職名	異動年月日
手　塚　朋　明	取締役副社長執行役員 社長補佐、住宅事業チーム、人事チーム、総務チーム、経理チーム、社長室、情報システムチーム、コンプライアンス室、ＣＳＲ室、ＩＳＯ推進事務局，ファンド事業推進室、営業管理チーム担当	取締役副社長執行役員 社長補佐、人事チーム、総務チーム、経理チーム、社長室、情報システムチーム、コンプライアンス室、ＣＳＲ室、ＩＳＯ推進事務局，ファンド事業推進室、営業管理チーム担当	平成20年９月１日
鮫　島　眞一郎	取締役専務執行役員 商業施設グループ、東京プラザ営業チーム、大阪プラザ営業チーム、大阪レストラン事業推進室担当	取締役専務執行役員 商業施設グループ、住宅事業チーム、東京プラザ営業チーム、大阪プラザ営業チーム、大阪レストラン事業推進室担当	平成20年９月１日
	取締役専務執行役員 商業施設グループ、東京プラザ営業チーム、大阪プラザ営業チーム担当	取締役専務執行役員 商業施設グループ、東京プラザ営業チーム、大阪プラザ営業チーム、大阪レストラン事業推進室担当	平成20年10月１日

第５　【経理の状況】

１　四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

２　監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、当第２四半期連結会計期間（平成20年７月１日から平成20年９月30日まで）及び当第２四半期連結累計期間（平成20年４月１日から平成20年９月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

1　【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	3,531	6,353
受取手形及び売掛金	1,240	1,680
販売用不動産	3,862	6,216
仕掛販売用不動産	11,383	1,037
開発不動産	9,107	17,978
繰延税金資産	711	512
その他	7,492	947
貸倒引当金	△4	△3
流動資産合計	37,325	34,721
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	62,171	36,855
機械装置及び運搬具（純額）	775	313
土地	53,667	53,667
建設仮勘定	8,245	25,902
その他（純額）	573	379
有形固定資産合計	※1 125,433	※1 117,117
無形固定資産	198	193
投資その他の資産		
投資有価証券	778	863
営業投資有価証券	9,834	7,907
長期貸付金	3,518	2,695
繰延税金資産	664	540
その他	2,273	2,130
貸倒引当金	△108	△151
投資その他の資産合計	16,961	13,986
固定資産合計	142,593	131,297
資産合計	179,918	166,019

（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		
支払手形及び買掛金	1,324	2,519
短期借入金	38,514	20,205
未払法人税等	156	1,466
賞与引当金	331	364
役員賞与引当金	35	71
その他	5,499	6,460
流動負債合計	45,862	31,087
固定負債		
社債	20,000	20,500
長期借入金	33,865	38,046
再評価に係る繰延税金負債	16,710	16,710
退職給付引当金	665	668
役員退職慰労引当金	―	406
長期未払金	387	―
長期預り敷金	10,412	8,157
その他	0	0
固定負債合計	82,041	84,489
負債合計	127,903	115,577
純資産の部		
株主資本		
資本金	14,120	14,120
資本剰余金	12,974	12,974
利益剰余金	16,455	17,096
自己株式	△1,425	△1,424
株主資本合計	42,124	42,766
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	150	129
土地再評価差額金	9,739	7,542
評価・換算差額等合計	9,889	7,672
少数株主持分	0	3
純資産合計	52,014	50,442
負債純資産合計	179,918	166,019

(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）
売上高	14,865
売上原価	11,091
売上総利益	3,774
販売費及び一般管理費	※1 1,349
営業利益	2,425
営業外収益	
受取利息	49
受取配当金	11
その他	22
営業外収益合計	83
営業外費用	
支払利息	547
その他	75
営業外費用合計	623
経常利益	1,885
特別損失	
固定資産除却損	14
建替関連損失	※2 18
特別損失合計	32
税金等調整前四半期純利益	1,852
法人税、住民税及び事業税	89
過年度法人税等	150
法人税等調整額	△328
法人税等合計	△89
四半期純利益	1,942

【第２四半期連結会計期間】

（単位：百万円）

	当第２四半期連結会計期間 （自　平成20年７月１日 至　平成20年９月30日）
売上高	9,432
売上原価	6,855
売上総利益	2,576
販売費及び一般管理費	※1 675
営業利益	1,901
営業外収益	
受取利息	39
その他	6
営業外収益合計	45
営業外費用	
支払利息	229
その他	25
営業外費用合計	254
経常利益	1,691
特別損失	
固定資産除却損	10
建替関連損失	※2 4
特別損失合計	14
税金等調整前四半期純利益	1,676
法人税、住民税及び事業税	80
法人税等調整額	△271
法人税等合計	△191
四半期純利益	1,868

(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	1,852
減価償却費	1,107
たな卸資産評価損	157
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△36
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△41
受取利息及び受取配当金	△60
支払利息	547
売上債権の増減額（△は増加）	741
たな卸資産の増減額（△は増加）	738
仕入債務の増減額（△は減少）	△2,022
退職給付引当金の増減額（△は減少）	△2
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△406
長期未払金の増減額（△は減少）	387
賞与引当金の増減額（△は減少）	△32
固定資産除売却損益（△は益）	14
前払費用の増減額（△は増加）	△159
預り金の増減額（△は減少）	46
差入保証金の増減額（△は増加）	△186
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	1,326
未払又は未収消費税等の増減額	△1,231
その他	34
小計	2,773
利息及び配当金の受取額	48
利息の支払額	△524
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,482
営業活動によるキャッシュ・フロー	815
投資活動によるキャッシュ・フロー	
営業投資有価証券の取得による支出	△2,095
営業投資有価証券の出資払戻による収入	32
有形固定資産の取得による支出	△9,660
貸付けによる支出	△5,808
貸付金の回収による収入	22
その他	22
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,486
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	111,100
短期借入金の返済による支出	△99,150
長期借入れによる収入	5,100
長期借入金の返済による支出	△2,921
配当金の支払額	△385
その他	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,738
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,931
現金及び現金同等物の期首残高	6,322
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	110
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 3,500

【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】

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）
１　連結の範囲の変更 1)　連結の範囲の変更 第１四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社サンケイビル投資顧問、株式会社ブリーゼアーツ及び株式会社ブリーゼレストランズを連結の範囲に含めております。また、有限会社オー・エム・シー・ビー開発は、第１四半期連結会計期間において匿名組合事業の終了により、連結の範囲から除外しております。 2)　変更後の連結子会社の数 10社
２　会計方針の変更 工事契約に関する会計基準の適用 「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）が平成21年４月１日より前に開始する連結会計年度から適用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を適用し、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。なお、適用に伴う影響はありません。

【追加情報】

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）
役員退職慰労引当金 平成20年６月に役員退職慰労金制度を廃止し、退職慰労金を打ち切り支給することになりました。なお、打ち切り支給による未払分については、「長期未払金」として表示しております。

【注記事項】

（四半期連結貸借対照表関係）

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 （平成20年３月31日）
※１　減価償却累計額　19,555百万円	※１　減価償却累計額　18,480百万円

（四半期連結損益計算書関係）

第２四半期連結累計期間

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）
※１　販売費及び一般管理費の内主要なものは、次のとおりであります。 販売用広告費　59百万円 販売委託料　35百万円 販売雑費　55百万円 役員報酬　175百万円 役員賞与引当金繰入額　35百万円 給料手当及び福利費　239百万円 退職給付費用　28百万円 役員退職引当金繰入額　53百万円 賞与引当金繰入額　94百万円 ※２　建替関連損失は、旧大阪サンケイビル建替に関連して発生したものであります。

第２四半期連結会計期間

当第２四半期連結会計期間 （自　平成20年７月１日 至　平成20年９月30日）
※１　販売費及び一般管理費の内主要なものは、次のとおりであります。 販売用広告費　35百万円 販売委託料　18百万円 販売雑費　31百万円 役員報酬　96百万円 役員賞与引当金繰入額　18百万円 給料手当及び福利費　107百万円 退職給付費用　12百万円 賞与引当金繰入額　44百万円 ※２　建替関連損失は、旧大阪サンケイビル建替に関連して発生したものであります。

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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）
※１　現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金　3,531百万円 預入期間が３か月超の定期預金　△30百万円 現金及び現金同等物　3,500百万円

（株主資本等関係）

当第２四半期連結会計期間末（平成20年９月30日）及び
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）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当第２四半期 連結会計期間末
普通株式（株）	68,323,613

２　自己株式に関する事項

株式の種類	当第２四半期 連結会計期間末
普通株式（株）	3,968,650

３　新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	当第２四半期連結会計期間末 残高（百万円）
提出会社	平成14年新株予約権	―
	平成16年新株予約権	―
連結子会社	―	―
合計		―

４　配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	１株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年６月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	386	6.00	平成20年３月31日	平成20年６月30日

（2）基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	１株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年11月７日 取締役会	普通株式	利益剰余金	386	6.00	平成20年９月30日	平成20年12月５日

５　株主資本の著しい変動に関する事項

著しい変動が無いため記載を省略しております。

（セグメント情報）

【事業の種類別セグメント情報】

当第２四半期連結会計期間（自　平成20年７月１日　至　平成20年９月30日）

（単位：百万円）

	ビル賃貸事業	資産開発事業	住宅分譲事業	飲食事業	建築内装事業	ビルマネジメント事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益										
売上高										
(1)外部顧客に対する売上高	3,446	2,422	787	408	1,683	659	23	9,432	—	9,432
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	50	—	—	68	64	425	131	740	(740)	—
計	3,497	2,422	787	477	1,748	1,085	154	10,172	(740)	9,432
営業利益又は営業損失(△)	1,029	1,149	△240	△2	89	50	39	2,115	(214)	1,901

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）

（単位：百万円）

	ビル賃貸事業	資産開発事業	住宅分譲事業	飲食事業	建築内装事業	ビルマネジメント事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益										
売上高										
(1)外部顧客に対する売上高	6,401	2,444	1,445	840	2,393	1,295	44	14,865	—	14,865
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	100	—	—	141	144	742	216	1,344	(1,344)	—
計	6,501	2,444	1,445	981	2,537	2,037	261	16,209	(1,344)	14,865
営業利益又は営業損失(△)	1,945	990	△292	1	103	50	53	2,852	(427)	2,425

（注）１　事業区分は売上集計区分によっています。

２　各事業の主な内容

(1) ビル賃貸事業…… 賃貸ビル・賃貸マンション・貸会議室・貸ホールの経営等

(2) 資産開発事業…… 収益用不動産の開発・取得及びファンドの運用等

(3) 住宅分譲事業…… マンション等住宅関連の開発及び分譲

(4) 飲食事業…… レストランの経営

(5) 建築内装事業…… 建築工事全般並びに展示、装飾等の製作、イベント・学会等の運営

(6) ビルマネジメント事業…… プロパティマネジメント業務・建物機械設備の維持管理・警備・清掃業務の受託等

(7) その他の事業…… 興行の企画制作・貸ホールの運営、人材派遣、給与業務の受託等

３　「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」２に記載のとおり、第１四半期連結会計期間より、「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）を適用しております。これによるセグメント情報に与える影響はありません。

【所在地別セグメント情報】

当第２四半期連結会計期間（自　平成20年７月１日　至　平成20年９月30日）及び当第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）

当第２四半期連結会計期間及び当第２四半期連結累計期間については、在外連結子会社及び在外支店がありませんので、所在地別セグメント情報を記載していません。

【海外売上高】

当第２四半期連結会計期間(自　平成20年７月１日　至　平成20年９月30日)及び当第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)

当第２四半期連結会計期間及び当第２四半期連結累計期間については、海外売上高がありませんので、海外売上高を記載していません。

(１株当たり情報)

１　１株当たり純資産額

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 (平成20年３月31日)
808円24銭	783円74銭

２　１株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後１株当たり四半期純利益

第２四半期連結累計期間

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)	
１株当たり四半期純利益	30円18銭
潜在株式調整後１株当たり四半期純利益	30円16銭

(注)　１株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後１株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	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)
１株当たり四半期純利益	
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	1,942
普通株主に帰属しない金額(百万円)	―
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	1,942
期中平均株式数(千株)	64,355
潜在株式調整後１株当たり四半期純利益	
普通株式増加数(千株)	35
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式について前連結会計年度末から重要な変動がある場合の概要	―

第２四半期連結会計期間

当第２四半期連結会計期間 （自　平成20年７月１日 至　平成20年９月30日）	
１株当たり四半期純利益	29円03銭
潜在株式調整後１株当たり四半期純利益	29円02銭

（注）　１株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後１株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	当第２四半期連結会計期間 （自　平成20年７月１日 至　平成20年９月30日）
１株当たり四半期純利益	
四半期連結損益計算書上の四半期純利益（百万円）	1,868
普通株主に帰属しない金額（百万円）	―
普通株式に係る四半期純利益（百万円）	1,868
期中平均株式数（千株）	64,355
潜在株式調整後１株当たり四半期純利益	
普通株式増加数（千株）	20
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式について前連結会計年度末から重要な変動がある場合の概要	―

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

２【その他】

平成20年11月７日開催の取締役会において、第82期（平成20年４月１日から平成21年３月31日まで）の中間配当について次のとおり支払うことを決議しました。

(1) 中間配当による配当金の総額……　386百万円

(2) １株当たりの金額……　１株につき金６円00銭

(3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……　平成20年12月５日

（注）　平成20年９月30日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主または登録質権者に対し、支払いを行います。

第二部　【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年11月14日

株式会社サンケイビル
　取締役会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	市	田		龍	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	前	川	英	樹	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンケイビルの平成20年４月１日から平成21年３月31日までの連結会計年度の第２四半期連結会計期間（平成20年７月１日から平成20年９月30日まで）及び第２四半期連結累計期間（平成20年４月１日から平成20年９月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社サンケイビル及び連結子会社の平成20年９月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第２四半期連結会計期間及び第２四半期連結累計期間の経営成績並びに第２四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１　上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
　　２　四半期連結財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。