

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月9日

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社
 コード番号 8850 URL <http://www.starts.co.jp/>
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 河野 一孝
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 村松 久行
 四半期報告書提出予定日 平成21年2月13日

上場取引所 JQ

TEL 03-6202-0377

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	77,373	—	3,360	—	2,447	—	△1,747	—
20年3月期第3四半期	95,234	31.5	4,156	13.2	3,456	8.2	855	3.9

	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3四半期	△36.52	—
20年3月期第3四半期	17.88	—

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第3四半期	128,340	—	18,170	—	12.0	—	320.54	
20年3月期	129,901	—	20,056	—	13.4	—	364.85	

(参考) 自己資本 21年3月期第3四半期 15,340百万円 20年3月期 17,461百万円

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	—	6.00	—	6.00	12.00
21年3月期	—	6.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	6.00	12.00

(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	117,000	△13.4	7,700	9.8	6,800	8.3	250	△82.9	5.22

(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

- 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)
- 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、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- 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 有
 (注)詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- 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3四半期 47,986,866株	20年3月期 47,986,866株
② 期末自己株式数	21年3月期第3四半期 127,392株	20年3月期 127,912株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第3四半期 47,859,139株	20年3月期第3四半期 47,858,964株

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。業績予想に関する事項については、5ページ【定性的情報・財務状況等】3. 連結業績に関する定性的情報をご覧ください。
- 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記載しております。

【定性的情報・財務諸表等】

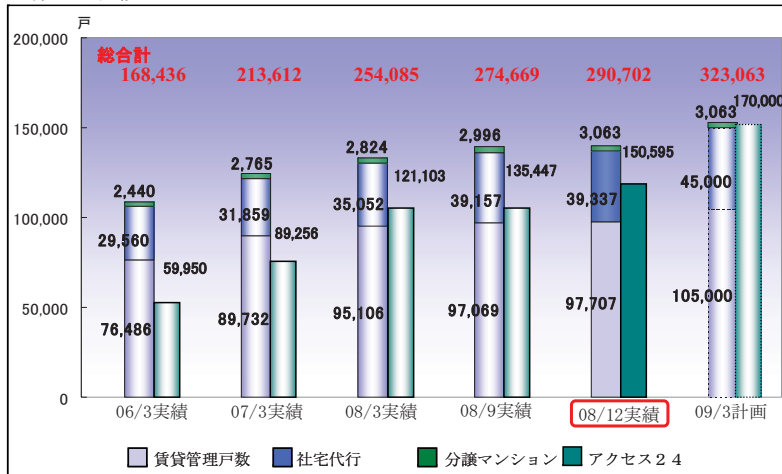
1. 連結経営成績に関する定性的情報

当社企業グループにおきましては、地域に密着した質の高いサービスの提供やグループ各事業の連携等によるビジネスチャンスの拡大などの相乗効果を図りながら、景気に左右されない収益体質の強化と将来にわたる安定収益基盤のさらなる強化に引き続き努めてまいりました。特に、お付き合いのある法人向けにグループの事業を横断して紹介する営業部署「グループ総合営業推進部」を新設し、これまでの個人顧客と同様に、法人向けに当社グループの様々なサービスを提供する体制を整えてまいりました。

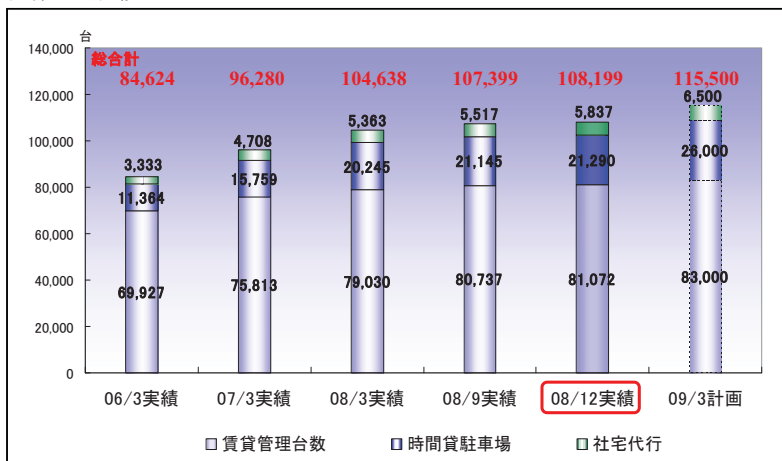
不動産管理物件数は、平成20年12月末現在、アパート・マンション管理戸数97,707戸（前期末比2,601戸増）、月極め駐車場台数81,072台（前期末比2,042台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は21,290台（前期末比1,045台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅39,337戸、駐車場5,837台（受託企業数134社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,063戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数150,595戸（前期末比29,492戸増）を加えますと、**住宅290,702戸、駐車場108,199台**となり、**ビル・施設管理件数も913件**と、着実に増加しております。また、不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成20年12月末現在で**全国376店舗のネットワーク**（スターツグループ店102店舗、ネットワーク店274店舗）となりました。また、平成20年5月には、これまで培ってきた資産有効活用のノウハウを中心に当社グループの総合力を結集させた東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」が完成、12月には社団法人日本不動産学会の2008年度業績賞を受賞いたしました。

このような結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高773億73百万円（前年同期比18.8%減）、営業利益33億60百万円（前年同期比19.2%減）、経常利益24億47百万円（前年同期比29.2%減）となりました。一方、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）の適用に伴い、期初計画どおりの販売用不動産評価損9億36百万円のほか、株価の急落に伴う保有有価証券の評価見直しによる投資有価証券評価損21億68百万円など特別損失34億87百万円を計上いたしました結果、四半期純損失17億47百万円（前年同期8億55百万円の利益）となりました。

■ 住宅管理戸数の推移



■ 管理駐車台数の推移



<セグメント別の概況>

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

(i) 建設事業

当第3四半期連結累計期間におきまして、免震構造の建物施工は113棟となり、受注残高は708億17百万円(前期末比66億26百万円増加)となりました。現状の工事進捗状況からいたしますと通期完工予定高380億円は十分見込める状況となっております。また新商品として、投資金額が比較的少なくすむ一方で駐車場・庭付きなど持家感覚が味わえ、オーナー・入居者ニーズをともに反映させた「免震賃貸戸建」を開発、免震住宅のさらなる普及に努めております。さらに、平成20年10月には、中央区のPFI事業「中央区人形町保育園等複合施設整備等事業」(平成22年10月竣工予定)の事業者として選定され、将来の設備管理業務にもつながるプロジェクトとして取り組んでおります。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高172億35百万円(前年同期比17.3%減)、営業利益2億50百万円となりました。

■建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
当第3四半期連結累計期間 自平成20年4月1日 至平成20年12月31日	一般住宅		4,659	1,986	6,646	3,088	3,557	1,268	3,698
	賃貸住宅		53,238	17,947	71,186	10,798	60,387	15,938	24,632
	その他		6,292	3,927	10,220	3,348	6,872	1,357	4,820
	計		64,191	23,861	88,052	17,235	70,817	18,564	33,150
前連結会計期間 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日	一般住宅		4,835	3,266	8,101	3,442	4,659	2,236	5,595
	賃貸住宅		49,855	33,604	83,459	30,220	53,238	2,619	28,847
	その他		7,767	3,873	11,640	5,347	6,292	3,504	8,250
	計		62,458	40,743	103,201	39,010	64,191	8,359	42,693

(ii) 仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、不動産管理物件数が前期末と比べますと、住宅全体で**36,617戸増の290,702戸**、駐車場全体で**3,561台増の108,199台**となり、また**ビル・施設管理件数913件**が加わり、これら管理物件数の増加に伴いまして、入居者からの賃貸斡旋手数料、管理業務に伴う管理手数料や附帯するメンテナンス工事売上、社宅管理業務代行手数料等はほぼ順調に推移してまいりました。また、売買仲介事業につきましては、昨今の不動産・金融市況を背景に法人向けを中心とする大型取引は減少しておりますが、エンドユーザー向けの実需は底堅く、ホームページや携帯サイトのリニューアル、顧客ニーズを発掘するための徹底した地域密着型の営業活動により、顧客満足度の高いサービスを提供しつつ、営業店舗「ピタットハウス」の統廃合によるサービスと業務の効率化の向上にも努めております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高389億36百万円(前年同期比10.4%増)、営業利益21億47百万円となりました。

■仲介・賃貸管理事業 販売実績

(単位：百万円)

区分	当第3四半期連結累計期間	前連結会計期間
	自平成20年4月1日 至平成20年12月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
	金額	金額
不動産受取手数料	10,506	14,411
メンテナンス売上	10,395	13,006
賃貸収入	18,035	22,066
売上高	38,936	49,483

(iii) 分譲不動産事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」の完成及び分譲マンション「アルファグランデ篠崎」(東京都江戸川区：総戸数54戸)、新商品でありま

すタウンハウス型分譲マンション「アルファヴィエント南行徳」(千葉県市川市：総戸数 17 戸) 等のほか、「スターツグアムゴルフリゾート」に隣接する戸建分譲開発物件の販売引渡しによって、売上高 106 億 90 百万円(前年同期比 65.1%減)、営業利益 3 億 56 百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	当第3四半期連結累計期間				前連結会計期間			
	自 平成20年 4月 1日 至 平成20年12月31日				自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日			
	契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	28	1,249	4	197	20	788	5	171
マンション分譲	33	1,574	25	846	72	3,386	103	4,688
賃貸住宅	1	288	-	-	20	14,663	-	-
中古住宅	-	-	-	-	1	8	-	-
土地	8	220	-	-	23	440	1	12
その他	-	57	-	-	1	3,463	1	3,463
その他収入	-	7	-	-	-	411	-	-
合計	70	3,398	29	1,043	137	23,161	110	8,336

(注) 前連結会計期間の「賃貸住宅」に含まれておりました篠崎駅西口再開発に伴う公益複合施設の譲渡によるものを、「その他」に区分しております。

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	当第3四半期連結累計期間		前連結会計期間	
	自 平成20年 4月 1日 至 平成20年12月31日		自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	29	1,223	16	655
マンション分譲	111	5,416	616	15,642
賃貸住宅	1	288	20	14,663
中古住宅	-	-	1	8
土地	9	232	24	762
その他	1	3,520	-	-
その他収入	-	7	-	411
合計	151	10,690	677	32,144

(注) 当第3四半期連結累計期間の「その他」は、篠崎駅西口再開発に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

前連結会計期間の「マンション分譲」には横浜市みなとみらい地区での共同事業「ブリリアグランデみなとみらい」(総戸数 555 戸・売上高 13,000 百万円)の完成引渡しが含まれており、「賃貸住宅」はスターツプロシード投資法人への譲渡であります。

(iv) その他事業

Web サイト「OZモール」の 80 万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル等への送客システムによる手数料収入の増加、「ホテルエミオン東京ベイ」(千葉県浦安市・客室数 380 室)、ホテル「ルミエール葛西」(東京都江戸川区・客室数 153 室)、ホテル「ルミエール西葛西」(東京都江戸川区・客室数 192 室)、「スターツグアムゴルフリゾート」(米国グアム島ゴルフ場) などの安定稼働、金融商品の販売・コンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入の着実な増加、カードキー「シャーロック」の堅調な販売等の一方で、出版事業における書籍販売、雑誌等広告収入の減少や温泉旅館の改装に伴う休業等によって、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高 105 億 11 百万円(前年同期比 24.1%増)、営業利益 7 億 88 百万円となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

①資産、負債、純資産に関する分析

当第3四半期連結会計期間の総資産におきましては、主に投資有価証券の減損処理に伴い前連結会計期間末と比べて、15 億 62 百万円減少し、1,283 億 40 百万円となりました。負債におきましては、仕入債務及び未払法人税等の支払等による減少の一方、建設受注工事進捗に基づく未成工事受入金の増加により前連結会計期間末と比べて 3 億 25 百万円増加し、1,101 億 69 百万円となり、有利子負債は 671 億 88 百万円となりました。なお、当連結会計期間末の有利子負債残高は 700 億円を見込んでおります。また、純資産におきまし

では、当第3四半期純損失17億47百万円の計上、剰余金の配当5億74百万円等によって前連結会計期間末と比べて、18億86百万円減少し、181億70百万円となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計期間末と比較し60億90百万円使用し、135億23百万円の残高となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは税金等調整前四半期純損失9億75百万円のほか、未成工事受入金の増加によって9億4百万円増加しました。

(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、主に「篠崎ツインプレイス」の完成に伴う施設の一部取得によって61億43百万円の資金を使用いたしました。

(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、「篠崎ツインプレイス」の一部の取得資金や年度資金計画にもとづく銀行借入で増加した一方、既存借入の返済、剰余金の配当等により、5億97百万円減少いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間における業績は、各事業がほぼ計画どおり推移しております。

建設事業につきましては、当第3四半期連結累計期間末時点の受注残高708億17百万円のうち約210億円が当連結会計期間末までの竣工引渡し予定で進捗しており、建築資材価格も落ち着き、コストダウンの効果もでてきておりますので、期初予想の売上高380億円、営業利益21億円は十分見込める状況であります。

仲介賃貸管理事業におきましても、管理物件数の順調な増加に伴い、メンテナンス工事売上・管理手数料・賃貸斡旋手数料等はほぼ計画どおり推移しており、第4四半期に向けて営業店舗の統廃合効果、地域密着営業の強化によって、期初予想の売上高535億円、営業利益48億円は十分見込めるものと考えております。

また、分譲不動産事業におきましても、顧客ニーズにマッチした戸建物件を中心に地域に密着した販売活動を継続しておりますので、当第3四半期累計連結期間の実績からも、期初予想の売上高110億円、営業利益1億円は十分見込める状況であります。

その他事業におきましても、書籍販売・雑誌等の広告収入は厳しい状況が続いておりますが、80万人の「OZモール」会員をターゲットにしたホテル・レストラン・リラクサロン等への送客手数料収入、金融商品の販売・コンサルティング収入、「ピタットハウス」ネットワーク店の経営指導に伴う収入等が順調に推移しておりますので、期初予想の売上高145億円、営業利益10億円は十分見込める状況であります。

しかしながら、現在の先行きが不透明な経済情勢等から、今後の株式および為替相場の動向によっては、当連結会計期間末において特別損失等の額が変動する場合があります。

■ セグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成21年3月期通期 〔自 平成20年4月1日〕 〔至 平成21年3月31日〕		前連結会計期間 〔自 平成19年4月1日〕 〔至 平成20年3月31日〕		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	38,000	2,100	39,010	1,879	▲ 1,010	221
仲介・賃貸管理事業	53,500	4,800	49,483	3,851	4,017	949
分譲不動産事業	11,000	100	32,144	579	▲ 21,144	▲ 479
その他事業	14,500	1,000	14,457	876	43	124
消去又は全社	-	▲ 300	-	▲ 176	-	▲ 124
合計	117,000	7,700	135,096	7,010	▲ 18,096	690

4. その他

(i) 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）

該当事項なし

(ii) 簡便な会計処理の適用

① 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第3四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計期間末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計期間末の貸倒実績率を使用して貸倒見積高を算定しております。

② たな卸資産の評価方法

たな卸資産の簿価切下げにつきましては、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もり、簿価切下げを行う方法によっております。

(iii) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

① 法人税ならびに繰延税金資産および繰延税金負債の算定方法

税金費用に関しては、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計期間の税引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、税引前四半期純利益に当該見積り実効税率を乗じて算定しております。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。

(iv) 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

① 会計処理基準に関する事項の変更

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。

② たな卸資産の評価基準及び評価方法の変更

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来主として個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。これにより、特別損失に販売用不動産評価損9億36百万円を計上したため、税金等調整前四半期純利益は9億36百万円減少しております。

③ リース取引に関する会計基準の適用

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会会計制度委員会）平成19年3月30日改正））が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することが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等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法を準じた会計処理を適用しております。なお、この変更により損益に与える影響は軽微であります。

④ 「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号平成18年5月17日）を適用し、連結決算上必要な修正を行っておりますが、これによる損益への影響はありません。

4. 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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	15,930	21,957
受取手形及び売掛金	3,836	5,473
販売用不動産	13,301	12,375
仕掛販売用不動産	6,653	9,621
未成工事支出金	15,773	10,350
繰延税金資産	2,027	1,560
その他	5,150	4,701
貸倒引当金	△90	△89
流動資産合計	62,582	65,950
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,031	15,318
土地	28,991	28,639
その他（純額）	2,391	2,579
有形固定資産合計	50,414	46,536
無形固定資産		
のれん	4,230	4,473
その他	918	962
無形固定資産合計	5,149	5,436
投資その他の資産		
投資有価証券	5,517	7,174
繰延税金資産	981	1,117
その他	3,897	3,847
貸倒引当金	△201	△160
投資その他の資産合計	10,194	11,978
固定資産合計	65,757	63,951
資産合計	128,340	129,901
負債の部		
流動負債		
買掛金及び未払金	10,598	14,968
短期借入金	16,403	16,425
1年内返済予定の長期借入金	10,185	9,484
未払法人税等	271	1,730
賞与引当金	403	993
未成工事受入金	16,095	9,344
その他	9,538	11,826
流動負債合計	63,496	64,773

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間末
(平成20年12月31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)

固定負債		
長期借入金	40,499	41,053
退職給付引当金	798	770
役員退職慰労引当金	347	329
再評価差額金にかかる繰延税金負債	817	817
その他	4,210	2,101
固定負債合計	46,673	45,071
負債合計		
	110,169	109,844
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	6,450	8,793
自己株式	△54	△55
株主資本合計	15,002	17,346
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△521	△867
土地再評価差額金	1,038	1,038
為替換算調整勘定	△178	△55
評価・換算差額等合計	338	115
少数株主持分	2,829	2,595
純資産合計	18,170	20,056
負債純資産合計	128,340	129,901

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31日)

売上高	77,373
売上原価	55,168
売上総利益	22,204
販売費及び一般管理費	18,844
営業利益	3,360
営業外収益	
受取配当金	121
負ののれん償却額	152
その他	203
営業外収益合計	477
営業外費用	
支払利息	1,071
その他	318
営業外費用合計	1,390
経常利益	2,447
特別利益	
固定資産売却益	58
その他	5
特別利益合計	64
特別損失	
販売用不動産評価損	936
投資有価証券評価損	2,168
その他	382
特別損失合計	3,487
税金等調整前四半期純損失(△)	△975
法人税等	526
少数株主利益	245
四半期純損失(△)	△1,747

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年12月31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損失(△)	△975
減価償却費	1,803
有形固定資産除売却損益(△は益)	255
販売用不動産評価損	936
貸倒引当金の増減額(△は減少)	42
賞与引当金の増減額(△は減少)	△592
退職給付引当金の増減額(△は減少)	28
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	17
受取利息及び受取配当金	△183
支払利息	1,071
為替差損益(△は益)	253
投資有価証券評価損益(△は益)	2,168
売上債権の増減額(△は増加)	1,636
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,364
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,692
未成工事受入金の増減額(△は減少)	6,750
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△633
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△87
その他	△809
小計	3,628
利息及び配当金の受取額	167
利息の支払額	△973
法人税等の支払額	△1,917
営業活動によるキャッシュ・フロー	904
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増減額(△は増加)	△63
有形固定資産の売却による収入	430
有形固定資産の取得による支出	△6,686
投資有価証券の売却による収入	1,202
投資有価証券の取得による支出	△532
貸付けによる支出	△1,738
貸付金の回収による収入	1,601
関係会社株式の取得による支出	△91
その他	△266
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,143

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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)	△21
長期借入れによる収入	11,603
長期借入金の返済による支出	△11,456
配当金の支払額	△588
少数株主への配当金の支払額	△82
その他	△51
財務活動によるキャッシュ・フロー	△597
現金及び現金同等物に係る換算差額	△253
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,090
現金及び現金同等物の期首残高	19,614
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,523

(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3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

(単位：百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	17,235	38,936	10,690	10,511	77,373	—	77,373
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	9,131	854	1,787	4,343	16,117	△16,117	—
計	26,367	39,791	12,478	14,854	93,491	△16,117	77,373
営業費用	26,117	37,644	12,121	14,065	89,948	△15,934	74,013
営業利益又は営業損失(△)	250	2,147	356	788	3,542	△182	3,360

(注) 事業区分及び事業内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

(1) 建設事業

建設受注による賃貸住宅等の施工および注文住宅建築・リフォーム工事の請負

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買等の仲介および管理ならびに不動産の賃貸

(3) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(4) その他事業

出版事業、物販事業、飲食店の経営、証券業、不動産店舗の経営指導、旅行代理店業、ホテル及び旅館業、投資法人運用業他

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

本邦の売上高は、全セグメントの売上高に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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」

前年同四半期にかかる財務諸表

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第3四半期連結累計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)

科 目	前年同四半期 累計期間
	金 額 (百万円)
I 売上高	95,234
II 売上原価	73,210
売上総利益	22,024
III 販売費及び一般管理費	17,867
営業利益	4,156
IV 営業外収益	537
V 営業外費用	1,237
経常利益	3,456
VI 特別利益	28
VII 特別損失	135
税金等調整前四半期純利益	3,349
税金費用	2,059
少数株主利益	434
四半期純利益	855

(2) セグメント情報

前第3四半期連結累計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)

セグメント名	前年同四半期累計期間	
	売上高(百万円)	構成比(%)
建設事業	20,833	21.9%
仲介・賃貸管理事業	35,268	37.0%
分譲不動産事業	30,667	32.2%
その他事業	8,465	8.9%
合計	95,234	100.0%