

## 平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月12日

上場取引所 大

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22年11月15日 配当支払開始予定日

TEL 03-6202-0377

平成22年12月6日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第2四半期	50,402	△5.8	3,743	38.2	3,226	51.7	1,049	22.8
22年3月期第2四半期	53,501	1.0	2,709	△0.5	2,127	△9.7	855	—

	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
23年3月期第2四半期	21.93	—
22年3月期第2四半期	17.87	—

#### (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
23年3月期第2四半期	126,322	24,169	16.2	428.25
22年3月期	119,624	22,972	16.4	409.28

(参考) 自己資本 23年3月期第2四半期 20,494百万円 22年3月期 19,587百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金					合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	円 銭	
22年3月期	—	6.00	—	6.00	円 銭	12.00
23年3月期	—	6.00	—	—	円 銭	—
23年3月期(予想)	—	—	—	6.00	円 銭	12.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

### 3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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	115,000	△4.3	9,100	10.9	8,000	13.6	2,200	14.3	45.97

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 有

4. その他（詳細は、【添付資料】P.6「その他」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

（注）「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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） 23年3月期2Q 47,986,866株 22年3月期 47,986,866株

② 期末自己株式数 23年3月期2Q 129,903株 22年3月期 128,754株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期2Q 47,857,399株 22年3月期2Q 47,858,746株

※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は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、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は終了していません。

※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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、四半期決算短信【添付資料】P.6「(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	5
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	6
2. その他の情報	6
(1) 重要な子会社の異動の概要	6
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	6
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概況	6
3. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 継続企業の前提に関する注記	12
(5) セグメント情報	12
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	13

## 1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

### (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国内景気は、企業収益も改善が続き、個人消費も持ち直す傾向が見られておりましたが、8 月以降の急激な円高、株安の影響もあり景気持ち直しの動きも足踏み状態となり、先行き不透明な状況で推移いたしました。

こうした環境の中、当社企業グループにおきましては、安定収益基盤となるストックビジネスの拡充に努めてまいりました。『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を中心に、グループ各事業の『総合力』を活かしたワンストップサービスを『地域密着』『お客様目線』でご提供することにより、一生涯の顧客作りに励んできております。また、不動産仲介業を中心に展開している海外拠点の拡充【現在 15 拠点(8 月に STARTS FRANCE を設立)】を目的に、今年度はシンガポール、来年度には北京、インドネシア等での設立に向けて開設準備を行っております。これにより国内企業が新興国等へ進出される際にもグループでバックアップできる体制づくりに努めております。

不動産管理物件数は、平成 22 年 9 月末現在、アパート・マンション管理戸数 101,314 戸（前期末比 375 戸増）、月極め駐車場台数 84,383 台（前期末比 448 台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 25,628 台（前期末比 2,227 台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 38,075 戸、駐車場 3,365 台（受託企業数 158 社）を受託、これに分譲マンション管理戸数 3,258 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 193,590 戸（前期末比 14,977 戸増）を加えますと、**住宅 336,237 戸、駐車場 113,376 台**となり、**ビル・施設管理件数も 924 件**と、前期末と比較しまして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 22 年 9 月末現在で**全国 388 店舗のネットワーク**（スターツグループ店 100 店舗、ネットワーク店 288 店舗）となりました。

当第 2 四半期連結累計期間の業績は、売上高 504 億 2 百万円（前年同期比 5.8%減）、営業利益 37 億 43 百万円（前年同期比 38.2%増）、経常利益 32 億 26 百万円（前年同期比 51.7%増）、四半期純利益 10 億 49 百万円（前年同期比 22.8%増）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

建設事業におきましては、『中国 2010 上海万国博覧会』日本産業館にて大地震と免震の揺れを両方体験できる『起震車』を出展【8月9日～15日の7日間】するなど引き続き免震住宅のさらなる普及に努めてまいりました。なお『免震構造の建物』施工は累計で 179 棟となっております。また遊休地所有者へ敷地の形状や地域に最も適した事業プランの提案を引き続き行なうと同時に、原価管理の徹底・安全管理の積極的な取り組みにも努めております。

当第 2 四半期連結累計期間の業績は、前連結会計年度から工事進行基準会計を適用したことによる反動によって売上高 137 億 92 百万円（前年同期比 22.9%減）、営業利益 8 億 9 百万円（前年同期比 48.7%減）、受注残高は 560 億 24 百万円となりました。なお、受注高は 181 億 5 百万円（前年同期比 10.7%増）と堅調に推移しており、現状の工事進捗状況からいたしますと通期完工予定高 385 億円は十分見込める状況となっております。

■ 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	
前第 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		一般住宅	3,371	1,096	4,467	1,880	2,586	700	1,905
		賃貸住宅	51,593	13,851	65,444	12,429	53,015	6,240	12,510
		その他	8,538	1,407	9,946	3,587	6,358	882	2,501
		計	63,502	16,355	79,858	17,898	61,960	7,823	16,916
当第 2 四半期連結累計期間 自 平成22年4月 1 日 至 平成22年9月30日		一般住宅	2,310	1,353	3,663	1,235	2,428	166	1,374
		賃貸住宅	44,483	15,052	59,535	10,266	49,268	208	10,210
		その他	4,917	1,700	6,617	2,290	4,327	416	2,193
		計	51,711	18,105	69,816	13,792	56,024	791	13,779
前連結会計年度 自 平成21年4月 1 日 至 平成22年3月31日		一般住宅	3,371	2,432	5,804	3,493	2,310	27	2,222
		賃貸住宅	51,593	28,825	80,418	35,935	44,483	264	30,042
		その他	8,538	3,508	12,046	7,129	4,917	415	5,548
		計	63,502	34,766	98,269	46,557	51,711	707	37,815

(ii) 仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、グループの総合力を活かした地域密着のワンストップサービスの営業により、着実に不動産管理物件数が増加しております。前期末と比べますと、住宅全体で **15,727 戸増の 336,237 戸**、駐車場全体で **2,645 台増の 113,376 台**となり、また **ビル・施設管理件数 924 件**が加わり、安定収益基盤の管理物件数は順調に推移いたしております。これに伴いまして、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、社宅管理業務代行手数料等の収入も安定的に推移しております。また、仲介事業におきましてはエンドユーザーの需要に応えるべく、『ホームページ』や『携帯サイト』から、わかりやすい充実した情報を検索いただけるように随時リニューアルを図っております。

当第 2 四半期連結累計期間の業績は、引き続き営業費用の見直し等も積極的に行ってまいりました結果、売上高 274 億 83 百万円（前年同期比 4.2%増）、営業利益 27 億 75 百万円（前年同期比 41.9%増）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	前第 2 四半期連結累計期間	当第 2 四半期連結累計期間	前連結会計期間
	自 平成21年4月 1 日 至 平成21年9月30日	自 平成22年4月 1 日 至 平成22年9月30日	自 平成21年4月 1 日 至 平成22年3月31日
	金額	金額	金額
不動産受取手数料	6,461	6,683	13,921
メンテナンス売上	6,950	6,949	14,039
賃貸収入	12,953	13,849	26,456
売上高	26,366	27,483	54,417

(iii) 分譲不動産事業

当第 2 四半期連結累計期間におきましては、分譲マンション『アルファグランデ緑ヶ丘参番街』（千葉県八千代市：総戸数 61 戸：平成 21 年 4 月竣工）や分譲戸建『クラシード八千代台南』（千葉県八千代市：総戸数：19 戸）等の販売引渡しにより、売上高 13 億 69 百万円（前年同期比 40.7%減）、営業損失 1 億 96 百万円（前年同期営業損失 7 億 6 百万円）となりました。今年度仕入をいたしました千葉県新浦安エリアでの戸建・マンション複合型大規模プロジェクト『結美の街（むすびのまち）～世代を結ぶ～』【戸建：100 戸、マンション：120 戸】は、来年のマンション販売開始に向けて、また他の新規プロジェクトにつきましても当連結会計年度中の販売開始に向けて、準備を着々と進めております。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別		前第 2 四半期連結累計期間		当第 2 四半期連結累計期間				前連結会計期間			
	区 分	数量	自 平成21年4月 1 日 至 平成21年9月30日		自 平成22年4月 1 日 至 平成22年9月30日		自 平成21年4月 1 日 至 平成22年3月31日		自 平成21年4月 1 日 至 平成22年3月31日		自 平成21年4月 1 日 至 平成22年3月31日	
			契約高	契約残高	契約高	契約残高	契約高	契約残高	契約高	契約残高		
戸建住宅	30	1,392	24	1,108	9	368	3	130	44	2,044	4	199
マンション分譲	31	1,105	7	312	22	758	12	449	37	1,285	4	116
賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	1	537	-	-
中古住宅	2	52	-	-	-	-	-	-	2	52	-	-
土地	2	75	1	60	7	97	-	-	8	184	5	80
その他	-	-	-	-	1	327	-	-	-	0	-	-
その他収入	-	0	-	-	-	0	-	-	-	1	-	-
合計	65	2,626	32	1,481	39	1,553	15	580	92	4,107	13	396

(注)「その他」は、東京都中央区の P F I 事業「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」のうち、グループホーム部分であります。

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	前第 2 四半期連結累計期間		当第 2 四半期連結累計期間		前連結会計期間	
	自 平成21年 4 月 1 日		自 平成22年 4 月 1 日		自 平成21年 4 月 1 日	
	至 平成21年 9 月30日		至 平成22年 9 月30日		至 平成22年 3 月31日	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	14	595	10	438	48	2,157
マンション分譲	50	1,623	14	425	59	1,999
賃貸住宅	-	-	-	-	1	537
中古住宅	2	52	-	-	2	52
土地	2	36	12	178	4	125
その他	-	-	1	327	-	0
その他収入	-	0	-	0	-	1
合計	68	2,308	37	1,369	114	4,874

(注)「その他」は、東京都中央区の P F I 事業「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」のうち、グループホーム部分であります。

(iv) その他事業

その他事業におきましては、Web サイト『OZmall』の 110 万人を超える会員、携帯サイト「Ozmall mobile」の 30 万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル・旅館・レストラン・ビューティーサロン等への送客サービスシステム「OZ プレミアムプラン」による手数料収入、ケータイ小説文庫等書籍の販売、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、住宅用鍵「シャロック」の販売が、概ね当初予定どおり順調に推移してまいりました。また、ホテル・温泉旅館は景気の影響を受けながらも、リピーターを中心に安定した稼動となっており、高齢者向け施設におきましても人員の強化によって、お客様にとってより安心したサービスを提供できる体制が整いました。9 月には東京都江戸川区西葛西にて、保険・金融・ライフプラン・不動産・税務サポートなどのお金や住まいに関する様々なことを総合的にサポートできる新しいタイプのサービスショップとして『住まプラ+』をオープンしております。

当第 2 四半期連結累計期間の業績は、売上高 77 億 56 百万円（前年同期比 12.0%増）、営業利益 5 億 36 百万円（前年同期比 109.3%増）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 2 四半期連結会計期間末の総資産におきましては、前連結会計年度末と比べて、66 億 97 百万円増加し、1,263 億 22 百万円となりました。これは、主に新浦安分譲プロジェクトに伴う仕入により、仕掛販売用不動産が増加したことによるものであります。また、負債におきましても前連結会計年度末と比べますと仕入債務等の増加により、流動負債が 54 億 76 百万円増加し、固定負債におきましては長期借入金の返済がありました。資産除去債務の新規計上に伴い 24 百万円増加した結果、1,021 億 52 百万円となっております。なお、有利子負債残高は 640 億 72 百万円となり、前連結会計年度末と比べますと 8 億 85 百万円増加しております。当連結会計年度末の有利子負債は新浦安分譲プロジェクトに伴う調達を見越しまして 700 億円を見込んでおります。

また、純資産におきましては、剰余金の配当 2 億 87 百万円を行っておりますが、当第 2 四半期純利益 10 億 49 百万円の増加等によって、前連結会計年度末と比べて 11 億 96 百万円増加し、241 億 69 百万円となりました。

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。）の残高は、前連結会計年度末と比べて 24 億 66 百万円の資金を使用（前年同四半期は 37 億 34 百万円の使用）し 165 億 75 百万円となりました。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次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、税金等調整前四半期純利益 28 億 7 百万円、減価償却費 12 億 97 百万円、仕入債務の増加 46 億 76 百万円、未成工事受入金の増加 9 億 6 百万円等による資金の増加の一方で、たな卸資産の増加 104 億 56 百万円により 8 億 53 百万円の資金を使用（前年同四半期は 10 億 68 百万円の資金を使用）いたしました。

(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、定期預金の預入による支出 16 億 15 百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設等有形固定資産の取得により 20 億 61 百万円等の資金を使用（前年同四半期は 10 億 83 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、既存借入の返済及び剰余金の配当等の一方で、銀行借入による運転資金調達により、4 億 70 百万円の資金を獲得（前年同四半期は 14 億 53 百万円の資金を使用）いたしました。

### (3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成 23 年 3 月期通期業績予想につきましては、第 2 四半期連結累計期間の実績をふまえ、引き続き営業費用の節減等の効果が見込めることから、売上高 115,000 百万円、営業利益 9,100 百万円、経常利益 8,000 百万円、当期純利益 2,200 百万円を見込んでおります。詳しくは、平成 22 年 11 月 12 日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. その他の情報

### (1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

#### ① 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第 2 四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度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、前連結会計年度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 棚卸資産の評価方法

棚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り、簿価切下げを行う方法によっております。

#### ③ 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

法人税等の納付額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められる場合に、前連結会計年度決算において使用した将来のタックス・プランニングを利用する方法によっております。

### (3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概況

#### 会計処理基準に関する事項の変更

##### 資産除去債務に関する会計基準の適用

当第 1 四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しております。

これにより、営業利益及び経常利益がそれぞれ 37 百万円減少し、税金等調整前四半期純利益が 3 億 26 百万円減少しております。

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)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,173	21,376
受取手形及び売掛金	5,036	5,123
販売用不動産	10,849	11,460
仕掛販売用不動産	13,532	2,586
未成工事支出金	768	692
繰延税金資産	1,136	1,214
その他	3,422	5,669
貸倒引当金	△143	△136
流動資産合計	54,776	47,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	18,969	18,771
土地	31,974	31,967
その他（純額）	2,043	2,072
有形固定資産合計	52,988	52,812
無形固定資産		
のれん	3,506	3,660
その他	1,083	1,173
無形固定資産合計	4,589	4,833
投資その他の資産		
投資有価証券	7,989	8,014
繰延税金資産	2,146	2,024
その他	4,144	4,271
貸倒引当金	△313	△317
投資その他の資産合計	13,967	13,992
固定資産合計	71,545	71,638
資産合計	126,322	119,624

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	15,298	10,249
短期借入金	13,703	12,694
1年内返済予定の長期借入金	12,184	11,437
未払法人税等	1,314	2,861
賞与引当金	1,185	1,115
その他引当金	877	629
未成工事受入金	2,945	2,038
その他	8,653	9,659
流動負債合計	56,161	50,685
固定負債		
長期借入金	38,184	39,054
退職給付引当金	1,226	1,047
役員退職慰労引当金	311	304
資産除去債務	741	—
再評価に係る繰延税金負債	800	800
その他	4,726	4,759
固定負債合計	45,991	45,966
負債合計	102,152	96,651
<b>純資産の部</b>		
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	10,697	9,854
自己株式	△55	△55
株主資本合計	19,248	18,406
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	491	424
土地再評価差額金	1,106	1,013
為替換算調整勘定	△352	△257
評価・換算差額等合計	1,245	1,180
少数株主持分	3,674	3,385
純資産合計	24,169	22,972
負債純資産合計	126,322	119,624

(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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
売上高	53,501	50,402
売上原価	39,489	35,132
売上総利益	14,012	15,270
販売費及び一般管理費	11,302	11,526
営業利益	2,709	3,743
営業外収益		
受取利息及び配当金	121	130
その他	125	149
営業外収益合計	247	280
営業外費用		
支払利息	619	582
為替差損	—	164
その他	210	50
営業外費用合計	829	797
経常利益	2,127	3,226
特別利益		
貸倒引当金戻入額	31	4
その他	9	50
特別利益合計	41	55
特別損失		
固定資産除却損	83	85
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	289
その他	62	98
特別損失合計	145	474
税金等調整前四半期純利益	2,023	2,807
法人税、住民税及び事業税	1,029	1,463
法人税等調整額	△242	△65
法人税等合計	786	1,398
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,409
少数株主利益	382	359
四半期純利益	855	1,049

## (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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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	2,023	2,807
減価償却費	1,276	1,297
有形固定資産除売却損益(△は益)	83	126
貸倒引当金の増減額(△は減少)	9	△16
賞与引当金の増減額(△は減少)	51	50
退職給付引当金の増減額(△は減少)	52	179
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	1	7
受取利息及び受取配当金	△121	△130
支払利息	619	582
為替差損益(△は益)	139	164
投資有価証券評価損益(△は益)	11	1
売上債権の増減額(△は増加)	662	208
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,617	△10,456
仕入債務の増減額(△は減少)	△6,008	4,676
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△726	906
その他の流動資産の増減額(△は増加)	930	2,506
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△291	△761
その他	278	511
小計	608	2,660
利息及び配当金の受取額	120	125
利息の支払額	△621	△593
法人税等の支払額	△1,176	△3,046
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,068	△853
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△14	△1,615
定期預金の払戻による収入	24	330
有形固定資産の売却による収入	—	30
有形固定資産の取得による支出	△902	△675
投資有価証券の売却による収入	175	121
投資有価証券の取得による支出	△58	△160
貸付けによる支出	△970	△608
貸付金の回収による収入	974	594
関係会社株式の取得による支出	△9	△15
その他	△301	△62
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,083	△2,061

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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)	△1,141	1,609
長期借入れによる収入	6,076	5,150
長期借入金の返済による支出	△6,013	△5,913
配当金の支払額	△297	△299
少数株主への配当金の支払額	△76	△76
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,453	470
現金及び現金同等物に係る換算差額	△157	△259
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,763	△2,704
現金及び現金同等物の期首残高	18,027	19,042
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)	28	237
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,293	16,575

(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】

前第 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)

	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	17,898	26,366	2,308	6,927	53,501	—	53,501
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,454	577	0	2,973	5,005	△5,005	—
計	19,352	26,944	2,309	9,900	58,506	△5,005	53,501
営業利益又は営業損失(△)	1,580	1,955	△706	256	3,085	△376	2,709

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及び注文住宅建築・リフォーム工事の請負

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買及び賃貸借の仲介、不動産の管理並びに賃貸

(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、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】

前第 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）

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】

前第 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）

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。

(追加情報)

当第 1 四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準 17 号 平成 21 年 3 月 27 日) 及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用方針」(企業会計基準適用指針第 20 号 平成 20 年 3 月 21 日) を適用しております。

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」と、その事業基盤を活かし地域に密着した「その他事業」を行っております。

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」「その他事業」の 4 つを報告セグメントとしております。

「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設・リフォーム工事の請負を行っております。「仲介・賃貸管理事業」は、不動産売買及び賃貸借の仲介、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「その他事業」は、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、ホテル・旅館事業、投資法人運用業、セキュリティ事業、介護・保育事業、コンサルティング業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第 2 四半期連結累計期間（自平成 22 年 4 月 1 日 至平成 22 年 9 月 30 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	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高						
外部顧客への売上高	13,792	27,483	1,369	7,756	—	50,402
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,251	545	0	2,599	(4,396)	—
計	15,044	28,028	1,370	10,356	(4,396)	50,402
セグメント利益又は損失 (△)	809	2,775	△196	536	(180)	3,743

(注) 1.セグメント利益又は損失 (△) の調整額は、セグメント間取引消去であります。

2.セグメント利益又は損失 (△) 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。

(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 22 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。