

## 平成23年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年2月10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

TEL 03-6202-0377

四半期報告書提出予定日 平成23年2月14日

配当支払開始予定日 —

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 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期第3四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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    | %    |
| 23年3月期第3四半期 | 79,421 | △4.4 | 7,049 | 46.3 | 6,140 | 53.1 | 2,111  | 37.8 |
| 22年3月期第3四半期 | 83,034 | 7.3  | 4,817 | 43.4 | 4,011 | 63.9 | 1,532  | —    |

|             | 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3四半期 | 44.12       | —                  |
| 22年3月期第3四半期 | 32.02       | —                  |

#### (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3四半期 | 134,429 | 25,538 | 16.1   | 451.17   |
| 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3四半期 21,591百万円 22年3月期 19,587百万円

### 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   |
| 22年3月期         | —      | 6.00   | —      | 6.00 | 12.00 |
| 23年3月期         | —      | 6.00   | —      | —    | —     |
| 23年3月期<br>(予想) | —      | —      | —      | 6.00 | 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 | 2,400 | 24.7 | 50.15      |

(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.7「その他の情報」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3Q 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3Q 130,282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3Q 47,857,211株 22年3月期3Q 47,858,674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                  | 7  |
| (1) 重要な子会社の異動の概要           | 7  |
| (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要    | 7  |
| (3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概況 | 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             | 10 |
| (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書      | 11 |
| (4) 継続企業の前提に関する注記          | 13 |
| (5) セグメント情報                | 13 |
| (6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 | 14 |

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

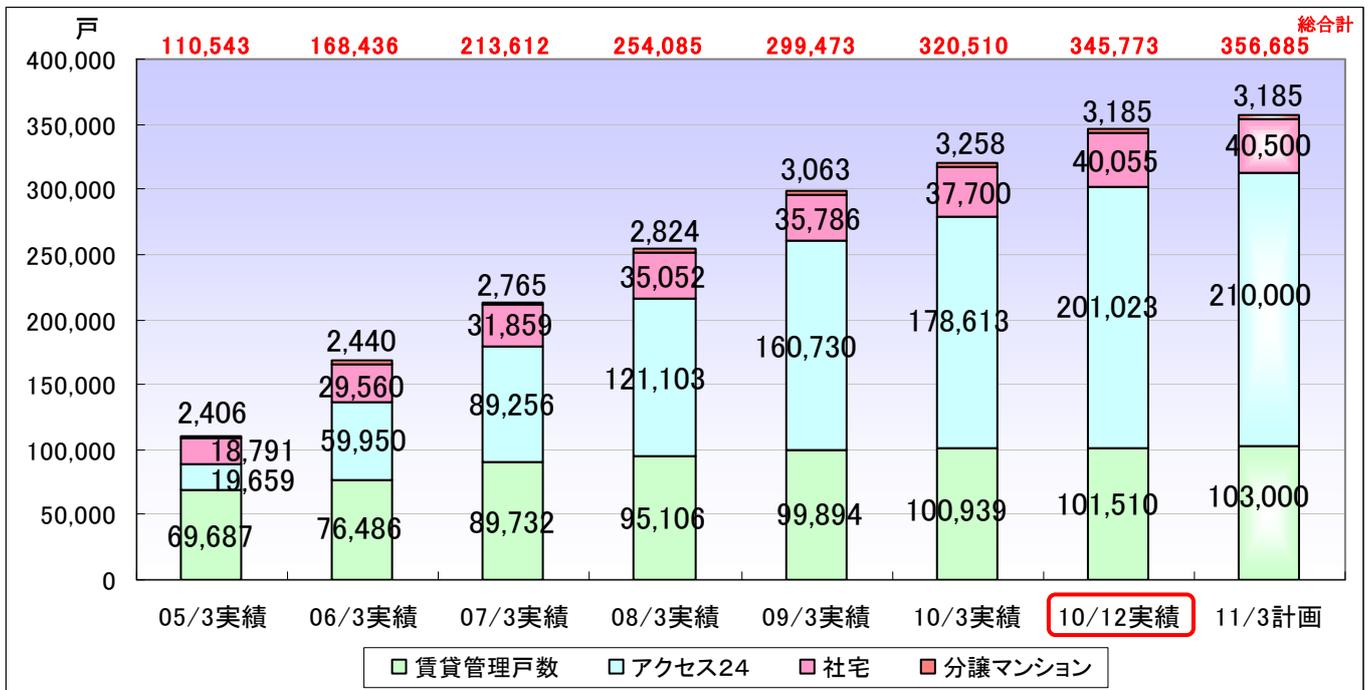
(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当社企業グループは、当第 3 四半期連結累計会計期間におきましても、引き続き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、『ワンストップサービス』にてグループ各社のサービスをご提供する事により、不動産管理物件数も順調に推移しております。またグループの『総合力』をご評価いただいたこともあり、『神田東松下町民間住宅等開発事業』（東京都千代田区）や『成田駅東口再開発事業』（千葉県成田市）などの開発事業者として選定を受ける事も出来ております。不動産仲介業を中心に展開している海外拠点は、シンガポールで初めての日本企業 100%出資の不動産仲介会社を 11 月に設立し、16 拠点となっております。今後も日本企業が積極的に進出していくエリアを中心に展開していく事により、国内だけでなく国外においても法人取引のさらなる基盤作りに努めてまいります。

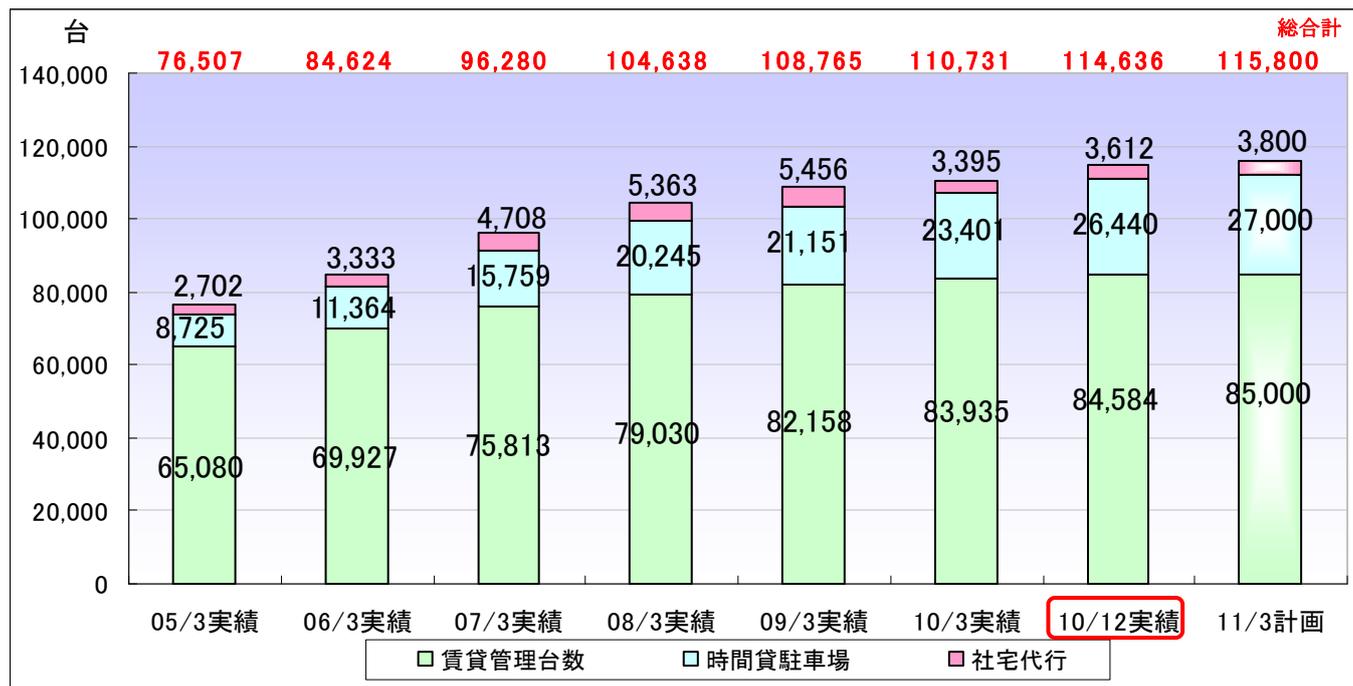
不動産管理物件数は、平成 22 年 12 月末現在、アパート・マンション管理戸数 101,510 戸（前期末比 571 戸増）、月極め駐車場台数 84,584 台（前期末比 649 台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 26,440 台（前期末比 3,039 台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 40,055 戸、駐車場 3,612 台（受託企業数 163 社）を受託、これに分譲マンション管理戸数 3,185 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 201,023 戸（前期末比 22,410 戸増）を加えますと、**住宅 345,773 戸、駐車場 114,636 台**となり、**ビル・施設管理件数も 951 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 12 月末現在で**全国 396 店舗のネットワーク**（スターツグループ店 99 店舗、ネットワーク店 297 店舗）となりました。

当第 3 四半期連結累計期間の業績は、売上高 794 億 21 百万円（前年同期比 4.4%減）、営業利益 70 億 49 百万円（前年同期比 46.3%増）、経常利益 61 億 40 百万円（前年同期比 53.1%増）、四半期純利益 21 億 11 百万円（前年同期比 37.8%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、不動産営業店舗『ピタットハウス』や不動産管理事業を行なう『スターツアメニティー』と連携し、地域に密着した営業を行う事により、地域のニーズに合った様々な商品をご提案させていただいております。『免震賃貸住宅』、『子育て支援賃貸住宅』、『女性専用賃貸住宅』等の受注も順調に推移いたしております。なお、引き続き普及に力を注いでおります『免震構造の建物』の受注実績は累計で182棟となっております。

当第3四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は減少いたしました。コストダウンも積極的に行ってまいりました結果、売上高234億45百万円(前年同期比19.0%減)、営業利益22億7百万円(前年同期比16.5%減)、受注残高は543億9百万円となりました。

■ 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 |        |
| 前第3四半期連結累計期間<br>自 平成21年4月1日<br>至 平成21年12月31日 |    | 一般住宅 | 3,371  | 1,332  | 4,704  | 2,929  | 1,775  | 21    | 2,274  |
|  |    | 賃貸住宅 | 51,593 | 18,618 | 70,211 | 21,193 | 49,018 | 5,517 | 20,553 |
|  |    | その他  | 8,538  | 2,159  | 10,697 | 4,820  | 5,877  | 1,321 | 4,213  |
|  |    | 計    | 63,502 | 22,111 | 85,614 | 28,943 | 56,671 | 6,860 | 27,041 |
| 当第3四半期連結累計期間<br>自 平成22年4月1日<br>至 平成22年12月31日 |    | 一般住宅 | 2,310  | 1,930  | 4,241  | 1,914  | 2,327  | 17    | 1,889  |
|  |    | 賃貸住宅 | 44,483 | 21,665 | 66,149 | 17,781 | 48,367 | 225   | 17,756 |
|  |    | その他  | 4,917  | 2,446  | 7,363  | 3,749  | 3,614  | 304   | 3,425  |
|  |    | 計    | 51,711 | 26,042 | 77,754 | 23,445 | 54,309 | 546   | 23,072 |
| 前連結会計期間<br>自 平成21年4月1日<br>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、地域に密着したワンストップサービスの営業展開により、不動産管理物件数も順調に増加いたしております。前期末と比べますと、**住宅全体で 25,263 戸増の 345,773 戸、駐車場全体で 114,636 台**となり、また**ビル・施設管理件数 951 件**が加わり、管理業務に伴う管理手数料はほぼ順調に推移してまいりました。また、不動産営業店舗「ピタットハウス」の一部では、『高齢者住生活アドバイザー』（社内資格）を導入するなど、高齢者の住まい探しに関しましても、より深く相談に応じられるスペシャリストの育成にも取り組んでおります。

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、当第 3 四半期連結累計期間の業績は、売上高 416 億 42 百万円（前年同期比 5.1%増）、営業利益 43 億 51 百万円（前年同期比 43.1%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 3 四半期連結累計期間  | 当第 3 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12月31日   | 至 平成22年12月31日   | 至 平成22年 3 月31日  |
|          | 金額              | 金額              | 金額              |
| 不動産受取手数料 | 9,727           | 10,024          | 13,921          |
| メンテナンス売上 | 10,305          | 10,647          | 14,039          |
| 賃貸収入     | 19,576          | 20,970          | 26,456          |
| 売上高      | 39,610          | 41,642          | 54,417          |

(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、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）等の販売引渡しや 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』（東京都中央区）における保育園・区民館・グループホーム等の中央区への譲渡により、売上高 25 億 94 百万円（前年同期比 32.1%減）、営業損失 2 億 48 百万円（前年同期営業損失 9 億 59 百万円）となりました。また『アルファグランデ葛西五番街』（東京都江戸川区：総戸数 27 戸）の販売は計画どおり順調に進捗し、『成田中台分譲プロジェクト』（千葉県成田市：土地分譲 105 戸<予定>）は、当連結会計年度中の販売開始に向けて着々と準備を進めております。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

| 種別      | 期別  |       | 前第 3 四半期連結累計期間  |      |                 |       | 当第 3 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 |      | 自 平成22年 4 月 1 日 |       | 自 平成21年 4 月 1 日 |       | 自 平成21年 4 月 1 日 |       | 自 平成22年 3 月31日 |      | 自 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  | 契約高            | 契約残高 | 契約高            | 契約残高 |
| 戸建住宅    | 36  | 1,668 | 16              | 721  | 16              | 694   | 7               | 363   | 44              | 2,044 | 4              | 199  |                |      |
| マンション分譲 | 31  | 1,105 | -               | -    | 35              | 1,271 | 24              | 934   | 37              | 1,285 | 4              | 116  |                |      |
| 賃貸住宅    | 1   | 537   | -               | -    | -               | -     | -               | -     | 1               | 537   | -              | -    |                |      |
| 中古住宅    | 2   | 52    | -               | -    | -               | -     | -               | -     | 2               | 52    | -              | -    |                |      |
| 土地      | 2   | 75    | 1               | 60   | 9               | 121   | 2               | 23    | 8               | 184   | 5              | 80   |                |      |
| その他     | -   | 1     | -               | -    | -               | 8     | -               | -     | -               | 0     | -              | -    |                |      |
| その他収入   | -   | -     | -               | -    | 2               | 1,423 | -               | -     | -               | 1     | -              | -    |                |      |
| 合計      | 72  | 3,440 | 17              | 781  | 62              | 3,518 | 33              | 1,321 | 92              | 4,107 | 13             | 396  |                |      |

(注) 当第 3 四半期連結累計期間及び前連結会計期間の「その他収入」は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

| 種別      | 前第3四半期連結累計期間                 |       | 当第3四半期連結累計期間                 |       | 前連結会計期間                     |       |
|---------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|-----------------------------|-------|
|         | 自 平成21年4月1日<br>至 平成21年12月31日 |       | 自 平成22年4月1日<br>至 平成22年12月31日 |       | 自 平成21年4月1日<br>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    | 28                           | 1,260 | 13                           | 531   | 48                          | 2,157 |
| マンション分譲 | 57                           | 1,935 | 15                           | 453   | 59                          | 1,999 |
| 賃貸住宅    | 1                            | 537   | -                            | -     | 1                           | 537   |
| 中古住宅    | 2                            | 52    | -                            | -     | 2                           | 52    |
| 土地      | 2                            | 36    | 12                           | 178   | 4                           | 125   |
| その他     | -                            | 1     | -                            | 8     | -                           | 0     |
| その他収入   | -                            | -     | 2                            | 1,423 | -                           | 1     |
| 合計      | 90                           | 3,823 | 42                           | 2,594 | 114                         | 4,874 |

(注) 当第3四半期連結累計期間及び前連結会計期間の「その他収入」は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

(iv) その他事業

その他事業におきましては、不動産営業店舗『ピタットハウス』のネットワーク店舗の経営指導に伴う収入やコンサルティング収入、住宅用鍵「シャーロック」の販売等は概ね順調に推移してまいりました。それに加えて、Web サイト『OZmall』の110万人を超える会員、携帯サイト『Ozmall mobile』の32万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』による手数料収入も引き続き堅調に推移しております。また、グアム・ゴルフリゾート（米国）は、円高による日本からの渡航客増加もあり、国内のホテル・温泉旅館と同様に安定した稼動となっております。高齢者向け施設におきましても人員の強化によって、利用者の慣れ親しんだ環境を変えずに、より安心していただけるサービスをご提供できるよう努めております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高117億40百万円（前年同期比10.2%増）、営業利益9億7百万円（前年同期比58.9%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3四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、148億5百万円増加し、1,344億29百万円となりました。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及び未成工事受入金が増加に伴い現金及び預金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流動負債が14億9百万円増加し、固定負債におきましても、新浦安分譲プロジェクト仕入に伴う資金調達等により、108億29百万円増加し、1,088億91百万円となっております。なお、有利子負債残高は764億66百万円となり、前連結会計年度末と比べますと132億79百万円増加しておりますが、当連結会計年度末の有利子負債残高は700億円を見込んでおります。

また、純資産におきましては、剰余金の配当5億74百万円を行っておりますが、当第3四半期純利益21億11百万円及びその他有価証券評価差額金4億36百万円の増加等によって、前連結会計年度末と比べて25億65百万円増加し、255億38百万円となりました。

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44億55百万円の資金を獲得し234億97百万円となりました。

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況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 53 億 44 百万円、減価償却費 19 億 27 百万円、未成工事受入金の増加 24 億 68 百万円等による資金の増加の一方で、「新浦安分譲プロジェクト」用地取得等によるたな卸資産の増加 97 億 21 百万円、法人税等の支払 43 億 67 百万円、利息の支払 9 億 28 百万円等により、49 億 23 百万円の資金を使用（前年同四半期は 30 億 52 百万円の資金の獲得）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 21 億 22 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、30 億 86 百万円等の資金を使用（前年同四半期は 22 億 16 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「新浦安分譲プロジェクト」用地取得資金等の新規調達により、126 億 11 百万円の資金を獲得（前年同四半期は 20 億 94 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

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 543 億 9 百万円のうち約 150 億円が当連結会計期間末までの売上計上予定で進捗しており、売上高 385 億円、営業利益 31 億円は十分見込める状況であります。

仲介・管理賃貸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予定通り推移しており、第 4 四半期にむけて、引き続き地域密着営業の強化によって、売上高 570 億円、営業利益 58 億円は十分見込めるものと考えております。

分譲不動産事業におきましては、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まいります。

その他事業におきましては、110 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、高齢者向け施設の稼働等が順調に推移しておりますので、売上高 157 億円、営業利益 9 億円は十分見込める状況であります。

■ セグメント別業績見通し

(単位:百万円)

|           | 平成23年3月期通期<br>自 平成22年 4月 1日<br>至 平成23年 3月31日 |       | 前連結会計期間<br>自 平成21年 4月 1日<br>至 平成22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      | 38,500                                       | 3,100 | 46,557                                    | 3,985  | ▲8,057 | ▲885 |
| 仲介・賃貸管理事業 | 57,000                                       | 5,800 | 54,417                                    | 5,159  | 2,583  | 641  |
| 分譲不動産事業   | 3,800  | ▲400  | 4,874                                     | ▲1,252 | ▲1,074 | 852  |
| その他事業     | 15,700                                       | 900   | 14,358                                    | 697    | 1,342  | 203  |
| 消去又は全社    | —  | ▲300  | —   | ▲383   | —      | 83   |
| 合計        | 115,000                                      | 9,100 | 120,208                                   | 8,205  | ▲5,208 | 895  |

## 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 3 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 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 62 百万円減少し、税金等調整前四半期純利益が 3 億 52 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3四半期連結会計期間末<br>(平成22年12月31日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成22年3月31日) |
|-------------|--------------------------------|--|
| <b>資産の部</b> |                                |  |
| 流動資産        |                                |  |
| 現金及び預金      | 27,733                         | 21,376                                   |
| 受取手形及び売掛金   | 6,851                          | 5,123                                    |
| 販売用不動産      | 10,854                         | 11,460                                   |
| 仕掛販売用不動産    | 12,833                         | 2,586                                    |
| 未成工事支出金     | 714                            | 692                                      |
| 繰延税金資産      | 803                            | 1,214                                    |
| その他         | 3,012                          | 5,669                                    |
| 貸倒引当金       | △125                           | △136                                     |
| 流動資産合計      | 62,678                         | 47,986                                   |
| 固定資産        |                                |  |
| 有形固定資産      |                                |  |
| 建物及び構築物(純額) | 18,756                         | 18,771                                   |
| 土地          | 32,119                         | 31,967                                   |
| その他(純額)     | 1,934                          | 2,072                                    |
| 有形固定資産合計    | 52,811                         | 52,812                                   |
| 無形固定資産      |                                |  |
| のれん         | 3,427                          | 3,660                                    |
| その他         | 1,035                          | 1,173                                    |
| 無形固定資産合計    | 4,462                          | 4,833                                    |
| 投資その他の資産    |                                |  |
| 投資有価証券      | 8,508                          | 8,014                                    |
| 繰延税金資産      | 1,848                          | 2,024                                    |
| その他         | 4,444                          | 4,271                                    |
| 貸倒引当金       | △323                           | △317                                     |
| 投資その他の資産合計  | 14,477                         | 13,992                                   |
| 固定資産合計      | 71,751                         | 71,638                                   |
| 資産合計        | 134,429                        | 119,624                                  |

(単位：百万円)

|               | 当第3四半期連結会計期間末<br>(平成22年12月31日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(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    | 8,588                          | 10,249                                   |
| 短期借入金         | 15,335                         | 12,694                                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,353                         | 11,437                                   |
| 未払法人税等        | 733                            | 2,861                                    |
| 賞与引当金         | 463                            | 1,115                                    |
| その他引当金        | 896                            | 629                                      |
| 未成工事受入金       | 4,507                          | 2,038                                    |
| その他           | 9,215                          | 9,659                                    |
| 流動負債合計        | 52,095                         | 50,685                                   |
| 固定負債          |                                |  |
| 長期借入金         | 48,776                         | 39,054                                   |
| 退職給付引当金       | 1,324                          | 1,047                                    |
| 役員退職慰労引当金     | 312                            | 304                                      |
| 資産除去債務        | 756                            | —  |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 800                            | 800                                      |
| その他           | 4,826                          | 4,759                                    |
| 固定負債合計        | 56,796                         | 45,966                                   |
| 負債合計          | 108,891                        | 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         | 11,471                         | 9,854                                    |
| 自己株式          | △55                            | △55                                      |
| 株主資本合計        | 20,023                         | 18,406                                   |
| 評価・換算差額等      |                                |  |
| その他有価証券評価差額金  | 860                            | 424                                      |
| 土地再評価差額金      | 1,106                          | 1,013                                    |
| 為替換算調整勘定      | △398                           | △257                                     |
| 評価・換算差額等合計    | 1,568                          | 1,180                                    |
| 少数株主持分        | 3,946                          | 3,385                                    |
| 純資産合計         | 25,538                         | 22,972                                   |
| 負債純資産合計       | 134,429                        | 119,624                                  |

(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)

|                     | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 平成22年4月1日<br>至 平成22年12月31日) |
|---------------------|--|--|
| 売上高                 | 83,034   | 79,421   |
| 売上原価                | 61,474   | 55,144   |
| 売上総利益               | 21,559   | 24,277   |
| 販売費及び一般管理費          | 16,742   | 17,227   |
| 営業利益                | 4,817  | 7,049  |
| 営業外収益               |  |  |
| 受取利息及び配当金           | 150  | 165  |
| その他                 | 181  | 202  |
| 営業外収益合計             | 331  | 368  |
| 営業外費用               |  |  |
| 支払利息                | 916  | 957  |
| その他                 | 220  | 319  |
| 営業外費用合計             | 1,137  | 1,277  |
| 経常利益                | 4,011  | 6,140  |
| 特別利益                |  |  |
| 貸倒引当金戻入額            | 54   | —  |
| 固定資産売却益             | 73   | 2  |
| その他                 | 15   | 58   |
| 特別利益合計              | 143  | 60   |
| 特別損失                |  |  |
| 固定資産除却損             | 136  | 129  |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | —  | 289  |
| その他                 | 155  | 437  |
| 特別損失合計              | 292  | 856  |
| 税金等調整前四半期純利益        | 3,862  | 5,344  |
| 法人税、住民税及び事業税        | 1,258  | 2,288  |
| 法人税等調整額             | 472  | 316  |
| 法人税等合計              | 1,730  | 2,604  |
| 少数株主損益調整前四半期純利益     | —  | 2,740  |
| 少数株主利益              | 599  | 628  |
| 四半期純利益              | 1,532  | 2,111  |

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

|                         | 前第3四半期連結累計期間<br>(自平成21年4月1日<br>至平成21年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自平成22年4月1日<br>至平成22年12月31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            | 3,862  | 5,344  |
| 減価償却費                   | 1,974  | 1,927  |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益)       | 91   | 169  |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)        | 20   | △24  |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少)        | △661   | △671   |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少)      | 96   | 277  |
| 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             | △150   | △165   |
| 支払利息                    | 916  | 957  |
| 為替差損益 (△は益)             | 110  | 241  |
| 投資有価証券評価損益 (△は益)        | 50   | 27   |
| 売上債権の増減額 (△は増加)         | 315  | △1,606                                       |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)        | 3,455  | △9,721                                       |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)         | △5,031                                       | △1,982                                       |
| 未成工事受入金の増減額 (△は減少)      | △976   | 2,468  |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加)     | 1,505  | 3,133  |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少)     | 98   | △234   |
| その他                     | △363   | 51   |
| 小計                      | 5,317  | 201  |
| 利息及び配当金の受取額             | 138  | 169  |
| 利息の支払額                  | △860   | △928   |
| 法人税等の支払額                | △1,543                                       | △4,367                                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 3,052  | △4,923                                       |
| <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            | △22  | △2,122                                       |
| 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          | 1,304  | 84   |
| 有形固定資産の取得による支出          | △1,266                                       | △943   |
| 投資有価証券の売却による収入          | 296  | 254  |
| 投資有価証券の取得による支出          | △2,249                                       | △215   |
| 貸付けによる支出                | △1,181                                       | △910   |
| 貸付金の回収による収入             | 1,223  | 888  |
| 関係会社株式の取得による支出          | △10  | △34  |
| その他                     | △334   | △416   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △2,216                                       | △3,086                                       |

(単位：百万円)

|                                 | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 平成22年4月1日<br>至 平成22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)               | 1,188  | 3,241  |
| 長期借入れによる収入                      | 7,356  | 18,529   |
| 長期借入金の返済による支出                   | △10,019  | △8,531   |
| 配当金の支払額                         | △543   | △550   |
| 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                | △2,094   | 12,611   |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額                | △156   | △383   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)            | △1,415   | 4,217  |
| 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                | 16,641   | 23,497   |

(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 3 四半期連結累計期間 (自平成 21 年 4 月 1 日 至平成 21 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

|                           | 建設事業   | 仲介・賃貸<br>管理事業 | 分譲不動産<br>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           | 28,943 | 39,610        | 3,823       | 10,657 | 83,034 | —      | 83,034 |
| (2) セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 1,972  | 829           | 0           | 4,636  | 7,439  | △7,439 | —      |
| 計                         | 30,915 | 40,439        | 3,824       | 15,293 | 90,473 | △7,439 | 83,034 |
| 営業費用                      | 28,272 | 37,397        | 4,783       | 14,723 | 85,177 | △6,960 | 78,216 |
| 営業利益又は営業損失 (△)            | 2,642  | 3,041         | △959        | 570    | 5,296  | △478   | 4,817  |

(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、信託業、不動産店舗の経営指導、旅行代理店、ホテル・旅館業、投資法人運用業、セキュリティ事業、介護・保育事業他

【所在地別セグメント情報】

前第 3 四半期連結累計期間 (自平成 21 年 4 月 1 日 至平成 21 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。

当第 3 四半期連結累計期間 (自平成 21 年 4 月 1 日 至平成 21 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】

前第 3 四半期連結累計期間 (自平成 21 年 4 月 1 日 至平成 21 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。

当第 3 四半期連結累計期間 (自平成 21 年 4 月 1 日 至平成 21 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。

(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 3 四半期連結累計期間 (自平成 22 年 4 月 1 日 至平成 22 年 12 月 31 日)

(単位：百万円)

|                       | 建設事業   | 仲介・賃貸<br>管理事業 | 分譲不動産<br>事業 | その他<br>事業 | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|-----------------------|--------|---------------|-------------|-----------|--------------|--------------------------------|
| 売上高                   |        |               |             |           |              |                                |
| 外部顧客への売上高             | 23,445 | 41,642        | 2,594       | 11,740    | -            | 79,421                         |
| セグメント間の内部売上高又は<br>振替高 | 1,595  | 807           | 1           | 4,050     | △ 6,454      | -                              |
| 計                     | 25,040 | 42,450        | 2,595       | 15,790    | △ 6,454      | 79,421                         |
| セグメント利益又は損失 (△)       | 2,207  | 4,351         | △248        | 907       | △ 167        | 7,049                          |

(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 3 四半期連結累計期間 (自 平成 22 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)

該当事項はありません。