

平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月12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
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長
 四半期報告書提出予定日 平成22年2月15日
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 JQ

(氏名) 河野 一孝
 (氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0377

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第3四半期	83,034	7.3	4,817	43.4	4,011	63.9	1,532	—
21年3月期第3四半期	77,373	—	3,360	—	2,447	—	△1,747	—

	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3四半期	32.02	—
21年3月期第3四半期	△36.52	—

(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3四半期	120,348	22,405	15.9	398.62
21年3月期	126,421	20,471	14.0	369.55

(参考) 自己資本 22年3月期第3四半期 19,077百万円 21年3月期 17,686百万円

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	—	6.00	—	6.00	12.00
22年3月期	—	6.00	—	—	—
22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	125,000	4.2	8,200	10.6	6,500	0.5	2,000	236.2	41.79

(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 一社 (社名) 除外 一社 (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)

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、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。

(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) 22年3月期第3四半期 47,986,866株 21年3月期 47,986,866株

② 期末自己株式数 22年3月期第3四半期 128,354株 21年3月期 127,932株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第3四半期 47,858,674株 21年3月期第3四半期 47,859,139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。業績予想の前提とする条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、7ページ【定性的情報・財務諸表等】「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

【定性的情報・財務諸表等】

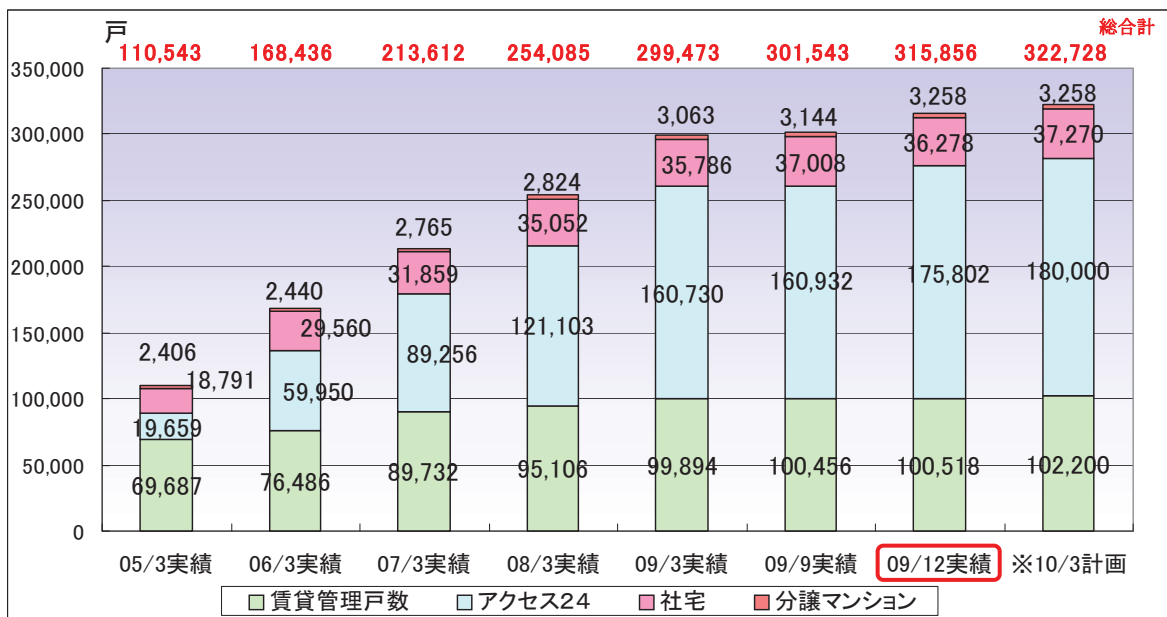
1. 連結経営成績に関する定性的情報

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。9 月に設立いたしました「スターツ信託株式会社」は 12 月 1 日より「運用型信託会社」として営業を開始いたしました。これにより、グループで培ってきました「土地有効活用／入居募集・管理／資産継承」といったノウハウを活かすことにより、従来の土地有効活用事業に留まらない「資産継承、財産の長期的管理機能」に関しましても対応できるようになりました。今後はグループ一丸となりまして、「ワンストップサービスの充実」、「顧客基盤の拡大」に努めてまいります。

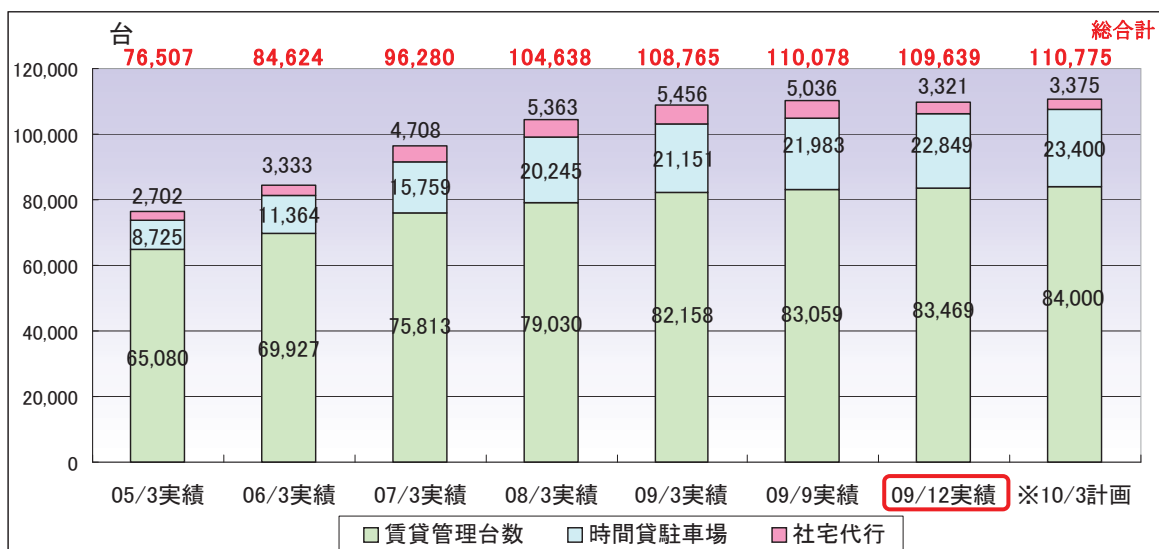
不動産管理物件数は、平成 21 年 12 月末現在、アパート・マンション管理戸数 100,518 戸（前期末比 624 戸増）、月極め駐車場台数 83,469 台（前期末比 1,311 台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 22,849 台（前期末比 1,698 台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 36,278 戸、駐車場 3,321 台（受託企業数 144 社）を受託、これに分譲マンション管理戸数 3,258 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 175,802 戸（前期末比 15,072 戸増）を加えますと、**住宅 315,856 戸、駐車場 109,639 台**となり、**ビル・施設管理件数も 902 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 21 年 12 月末現在で**全国 378 店舗のネットワーク**（スターツグループ店 98 店舗、ネットワーク店 280 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 830 億 34 百万円（前年同期比 7.3%増）、営業利益 48 億 17 百万円（前年同期比 43.4%増）、経常利益 40 億 11 百万円（前年同期比 63.9%増）、四半期純利益 15 億 32 百万円（前年同期 17 億 47 百万円の損失）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は、10月22日にスターツCAM株式会社、東京電力株式会社、ミキハウス子育て総研株式会社との間で3社互いに保有する住まいに関する情報や知識・ノウハウを活用し合い、「良質な子育て」を目的とした賃貸住宅(マンション・アパート・戸建)のブランド“アリア・ソワン・プレミアム(仮称)”の商品化プロジェクトを共同で取り組む事に合意しました。これにより従来の「単身向け」「ファミリー向け」の賃貸住宅というカテゴリーだけでなく、新たに「子育てファミリー向け」という需要層の掘起しを図れる「子育て支援賃貸住宅」を共同で開発してまいります。なお、近年普及に力を注いでおります『免震構造の建物』施工は累計で151棟となり、「免震住宅」のさらなる普及に努めるとともに、引き続き工期管理の徹底及び原価低減の工夫などコストダウンにも積極的に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、工事進行基準の適用もありました結果、売上高289億43百万円(前年同期比67.9%増)、営業利益26億42百万円(前年同期2億50百万円)、受注残高は566億71百万円となりました。

■ 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 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
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		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
前連結会計期間 自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日		一般住宅	4,659	2,743	7,403	4,032	3,371	1,298	4,671
		賃貸住宅	53,238	29,751	82,990	31,397	51,593	6,159	35,451
		その他	6,292	6,775	13,067	4,529	8,538	1,998	5,924
		計	64,191	39,270	103,461	39,959	63,502	9,456	46,048

(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 16,383 戸増の 315,856 戸、駐車場全体で 109,639 台**となり、また**ビル・施設管理物件数 902 件**が加わり、これら管理物件数の増加に伴いまして、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、仲介事業におきましては、総合店舗化によりさらにお客様の立場に立った『ワンストップサービス』を確立するとともに、地域密着型の営業活動やホームページ・携帯サイトのリニューアル等により、引き続き顧客満足度の高いサービスの提供に努めております。

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 396 億 10 百万円（前年同期比 1.7%増）、営業利益 30 億 41 百万円（前年同期比 41.7%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 自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年12月31日	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	前連結会計期間 自 平成20年4月 1 日 至 平成21年3月31日
	金額	金額	金額
不動産受取手数料	10,506	9,727	14,858
メンテナンス売上	10,395	10,305	14,228
賃貸収入	18,035	19,576	24,316
売上高	38,936	39,610	53,403

(iii) 分譲不動産事業

前第 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西口の再開発に伴う江戸川区への施設譲渡及び分譲マンションの販売がございましたが、当第 3 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）、分譲戸建『クラシードー之江第 10』（東京都江戸川区：総戸数 18 戸）、『クラシード八千代台南』（千葉県八千代市：総戸数：19 戸）等の販売引渡しに加え、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅の譲渡（1 棟）により、売上高は 38 億 23 百万円（前年同期比 64.2%減）となり、販売用不動産の簿価切り下げ等により、営業損失 9 億 59 百万円（前年同期営業利益 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	前第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		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				前連結会計期間 自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21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	
	数量	金額	数量	金額	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	36	1,668	16	721	42	1,786	8	312
マンション分譲	33	1,574	25	846	31	1,105	-	-	37	1,731	26	830
賃貸住宅	1	288	-	-	1	537	-	-	1	288	-	-
中古住宅	-	-	-	-	2	52	-	-	1	29	-	-
土地	8	220	-	-	2	75	1	60	14	325	1	21
その他	-	57	-	-	-	1	-	-	-	65	-	-
その他収入	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	70	3,398	29	1,043	72	3,440	17	781	95	4,227	35	1,163

■ 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 自 平成20年 4月 1日 至 平成20年12月31日		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		前連結会計期間 自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額
	戸建住宅	29	1,223	28	1,260	39
マンション分譲	111	5,416	57	1,935	114	5,590
賃貸住宅	1	288	1	537	1	288
中古住宅	-	-	2	52	1	29
土地	9	232	2	36	14	316
その他	1	3,520	-	1	1	3,520
その他収入	-	7	-	-	-	8
合計	151	10,690	90	3,823	170	11,399

(注) 前第 3 四半期連結累計期間及び前連結会計期間の「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。

(iv) その他事業

Web サイト「OZモール」の 100 万人を超える会員、携帯サイト「mobile OZ」の 20 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システムによる手数料収入、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、カードキー「シャーロック」シリーズ等の販売は、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、旅館、グアムゴルフリゾート等の営業は、景気の影響を受けながらも着実に稼働しており、介護・保育施設等につきましても、新規開業施設も含めて安定した運営ができる体制となつてまいりました。これらの結果、当第 3 四半期連結累計期間の業績は、売上高 106 億 57 百万円（前年同期比 1.4%増）、営業利益 5 億 70 百万円（前年同期比 27.6%減）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、60 億 72 百万円減少し、1,203 億 48 百万円となりました。これは、主に仕入債務、法人税等の支払及び借入金の返済等に伴い、現金及び預金が減少したこと、また今期より工事進行基準の適用により未成工事支出金が減少したことによるものであり、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 56 億 41 百万円減少、固定負債が 23 億 65 百万円減少し、979 億 43 百万円となっております。なお、有利子負債残高は 639 億 25 百万円となり、前連結会計年度末と比べますと 13 億 56 百万円減少しておりますが、当連結会計年度末の有利子負債は 650 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 3 四半期純利益 15 億 32 百万円及びその他有価証券評価差額金 4 億 79 百万円の増加等によって、前連結会計年度末と比べて 19 億 34 百万円増加し、224 億 5 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、14 億 15 百万円使用（前年同期は 60 億 90 百万円の使用）し、166 億 41 百万円の残高となりました。これは、主として、棚卸資産の減少 34 億 55 百万円及び売上債権の減少 3 億 15 百万円の方で、仕入債務の支払 50 億 31 百万円、法人税等の支払額 15 億 43 百万円などの支出によるものであります。

(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、仕入債務の支払 50 億 31 百万円、法人税等の支払 15 億 43 百万円等がございますが、税金等調整前四半期純利益 38 億 62 百万円、減価償却費 19 億 74 百万円、棚卸資産の減少 34 億 55 百万円等によって、30 億 52 百万円の資金の増加（前年同期は 9 億 4 百万円の資金の増加）となりました。

(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、有形固定資産の売却の一方で、「スターツプロシード投資法人第 1 回無担保投資法人債」の引受に伴う資金 20 億円の支出等によって、22 億 16 百万円の資金を使用（前年同期は 61 億 43 百万円の資金の使用）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により、20 億 94 百万円の資金を使用（前年同期は 5 億 97 百万円の資金の使用）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 566 億 71 百万円のうち約 190 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 480 億円、営業利益 39 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 560 億円、営業利益 44 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、100 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、売上高 160 億円、営業利益 8 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22年3月期通期 自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日		前連結会計期間 自 平成20年 4月 1日 至 平成21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	48,000	3,900	39,959	2,862	8,041	1,038
仲介・賃貸管理事業	56,000	4,400	53,403	3,945	2,597	455
分譲不動産事業	5,000	▲700	11,399	84	▲6,399	▲784
その他事業	16,000	800	15,240	722	760	78
消去又は全社	—	▲200	—	▲197	—	▲3
合計	125,000	8,200	120,003	7,417	4,997	783

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

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) 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

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「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)を第 1 四半期連結会計期間より適用し、第 1 四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第 3 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(工事の進捗率の見積りは原価比例法)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。これにより、売上高は 81 億 56 百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ 19 億 56 百万円増加しております。

② 法人税等並びに繰延税金資産および繰延税金負債の算定方法

前第 3 四半期連結累計期間においては、前第 3 四半期連結累計期間を含む連結会計年度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したが、当第 3 四半期連結累計期間を含む連結会計年度より連結納税制度を適用することとなったことから、より妥当な計算を行なうために、四半期連結会計期間を含む年度の法人税等の計算に適用される税率に基づき、年度決算と同様の方法(ただし加味する加減算項目を重要なものに限定する方法)によって算定をしております。これによる、四半期純利益への影響は軽微であります。これに伴い、前第 3 四半期連結累計期間において一括表示しておりました「法人税等」は、当第 3 四半期連結累計期間では、「法人税、住民税及び事業税」、「法人税等調整額」に区分掲記いたしました。

③ 連結納税制度の適用

当連結会計年度から連結納税制度を適用しております。

④ 表示方法の変更

(四半期連結損益計算書)

前第 3 四半期連結累計期間において特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」(前第 3 四半期連結累計期間 2 億 31 百万円)は、特別損失の総額の 100 分の 20 を超えたため、当第 3 四半期連結累計期間においては、区分掲記しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書)

「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「定期預金の預入による支出」及び「定期預金の払戻による収入」は、前第 3 四半期連結累計期間では「定期預金の増加」で表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。なお、前第 3 四半期連結累計期間の「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「定期預金の増加」に含まれる「定期預金の預入による支出」は 63 百万円でしたが、「定期預金の払戻による収入」に該当する事項はありません。

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3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,738	19,878
受取手形及び売掛金	5,269	5,584
販売用不動産	12,349	11,619
仕掛販売用不動産	1,300	3,808
未成工事支出金	5,964	8,085
繰延税金資産	1,390	1,514
その他	3,799	4,660
貸倒引当金	△113	△113
流動資産合計	48,697	55,037
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	19,090	20,255
土地	31,786	32,104
その他（純額）	2,226	2,329
有形固定資産合計	53,103	54,689
無形固定資産		
のれん	3,738	3,973
その他	1,143	993
無形固定資産合計	4,882	4,966
投資その他の資産		
投資有価証券	6,948	4,481
繰延税金資産	1,944	2,465
その他	5,036	5,022
貸倒引当金	△263	△242
投資その他の資産合計	13,665	11,727
固定資産合計	71,651	71,384
資産合計	120,348	126,421
負債の部		
流動負債		
買掛金及び未払金	8,962	13,997
短期借入金	15,509	14,320
1年内返済予定の長期借入金	10,793	10,818
未払法人税等	1,164	1,392
賞与引当金	434	1,095
その他の引当金	422	352
未成工事受入金	6,861	7,838
その他	9,420	9,393
流動負債合計	53,569	59,210

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
固定負債		
長期借入金	37,622	40,142
退職給付引当金	991	895
役員退職慰労引当金	306	304
再評価差額金にかかる繰延税金負債	800	800
その他	4,653	4,597
固定負債合計	44,373	46,739
負債合計	97,943	105,950
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	9,538	8,580
自己株式	△55	△54
株主資本合計	18,090	17,133
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	250	△228
土地再評価差額金	1,013	1,013
為替換算調整勘定	△277	△231
評価・換算差額等合計	986	553
少数株主持分	3,328	2,785
純資産合計	22,405	20,471
負債純資産合計	120,348	126,421

(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 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	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)
売上高	77,373	83,034
売上原価	55,168	61,474
売上総利益	22,204	21,559
販売費及び一般管理費	18,844	16,742
営業利益	3,360	4,817
営業外収益		
受取配当金	121	109
負ののれん償却額	152	9
その他	203	212
営業外収益合計	477	331
営業外費用		
支払利息	1,071	916
その他	318	220
営業外費用合計	1,390	1,137
経常利益	2,447	4,011
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	54
固定資産売却益	58	73
その他	5	15
特別利益合計	64	143
特別損失		
固定資産除却損	—	136
投資有価証券評価損	2,168	50
販売用不動産評価損	936	—
その他	382	105
特別損失合計	3,487	292
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(△)	△975	3,862
法人税、住民税及び事業税	—	1,258
法人税等調整額	—	472
法人税等合計	526	1,730
少数株主利益	245	599
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,747	1,532

(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 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	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)
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(△)	△975	3,862
減価償却費	1,803	1,974
有形固定資産除売却損益(△は益)	255	91
販売用不動産評価損	936	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	42	20
賞与引当金の増減額(△は減少)	△592	△661
退職給付引当金の増減額(△は減少)	28	96
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	17	1
受取利息及び受取配当金	△183	△150
支払利息	1,071	916
為替差損益(△は益)	253	110
投資有価証券評価損益(△は益)	2,168	50
売上債権の増減額(△は増加)	1,636	315
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,364	3,455
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,692	△5,031
未成工事受入金の増減額(△は減少)	6,750	△976
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△633	1,505
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△87	98
その他	△809	△363
小計	3,628	5,317
利息及び配当金の受取額	167	138
利息の支払額	△973	△860
法人税等の支払額	△1,917	△1,543
営業活動によるキャッシュ・フロー	904	3,052
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△63	△22
定期預金の払戻による収入	—	24
有形固定資産の売却による収入	430	1,304
有形固定資産の取得による支出	△6,686	△1,266
投資有価証券の売却による収入	1,202	296
投資有価証券の取得による支出	△532	△2,249
貸付けによる支出	△1,738	△1,181
貸付金の回収による収入	1,601	1,223
関係会社株式の取得による支出	△91	△10
その他	△266	△334
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,143	△2,216

(単位：百万円)

	前第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)	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)
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	1,188
長期借入れによる収入	11,603	7,356
長期借入金の返済による支出	△11,456	△10,019
配当金の支払額	△588	△543
少数株主への配当金の支払額	△82	△76
その他	△51	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△597	△2,094
現金及び現金同等物に係る換算差額	△253	△156
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,090	△1,415
現金及び現金同等物の期首残高	19,614	18,027
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
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,523	16,641

(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 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

不動産売買等の仲介及び管理並びに不動産の賃貸

(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

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)

(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	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 又は振替高	1,972	829	0	4,636	7,439	△7,439	0
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) 1. 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

2. 会計処理方法の変更

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)

【定性的情報・財務諸表等】 4. その他 (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①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。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「建設事業」におきまして、売上高は 81 億 56 百万円増加し、営業利益は 19 億 56 百万円増加しております。

【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 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。

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 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。

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。

(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。