

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月2日

上場会社名 株式会社 レオパレス21
 コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 北川芳輝
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報室長 (氏名) 岩壁真澄
 四半期報告書提出予定日 平成21年2月13日

上場取引所 東

TEL 03-5350-0216

(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	473,481	—	24,782	—	17,600	—	2,941	—
20年3月期第3四半期	426,452	1.9	31,017	△21.4	28,525	△23.4	△13,185	—

	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	18.58	—
20年3月期第3四半期	△82.73	—

(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
21年3月期第3四半期	475,215	149,486	31.5	987.51
20年3月期	493,956	170,155	33.4	1,036.43

(参考) 自己資本 21年3月期第3四半期 149,486百万円 20年3月期 165,185百万円

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	—	30.00	—	50.00	80.00
21年3月期	—	30.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	—	—

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 有

当社は定款において期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予想額は未定であります。

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	735,800	9.3	53,700	△24.8	45,400	△25.4	12,600	—	83.24

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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

(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、4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 無

(注)詳細は、4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)	21年3月期第3四半期	159,543,915株	20年3月期	159,543,915株
② 期末自己株式数	21年3月期第3四半期	8,165,610株	20年3月期	165,059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	158,335,544株	20年3月期第3四半期	159,379,249株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 平成20年5月15日に公表いたしました通期業績予想を修正しております。詳細につきましては、本日(平成21年2月2日)別途公表しております「業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 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。

3. 平成21年3月期の期末配当予想については、今後の業績が不透明であるため現時点では未定としております。配当予想額は平成21年5月上旬の通期決算発表時に開示する予定であります。

4. 当連結会計年度より「四半期連結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は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の「四半期連結財務諸表規則」に従い作成しております。

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

(注) 前年同四半期の金額および増減率は参考として記載しております。

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱が実態経済にも波及し始め、急激な円高や株安、雇用情勢の悪化により企業収益・個人消費ともに低迷が加速し、景気後退が極めて深刻化する状況となりました。住宅投資についても、新設住宅着工戸数は、昨年の改正建築基準法の影響による大幅減の反動増加はあるものの、その回復に力強さは見られませんでした。

このような状況のなかで、当社グループの当第3四半期連結累計期間の業績は、急激な円高に伴う為替差損の発生等を除き、概ね計画通りとなりました。

なお、当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業は賃貸入居需要の最繁忙期である3月完成の請負契約が多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加するとともに、賃貸需要は3月が最繁忙期となることから、業績は季節的変動があり、売上高・利益ともに上期より下期、第3四半期より第4四半期の方が多くなります。

連結ベースの売上高は4,734億81百万円（前年同期比11.0%増）、営業利益は原価管理および販管費の抑制に努めたものの、販売用不動産評価損42億52百万円およびリーマン・ブラザーズ破綻に伴う貸倒引当金繰入額16億63百万円、合計59億15百万円の計上等により、247億82百万円（前年同期比20.1%減）となりました。また、経常利益は海外子会社等の期末評価替に伴う為替差損60億70百万円により、176億円（前年同期比38.3%減）となり、四半期純利益は、特別損失として投資有価証券評価損27億37百万円および販売用不動産評価損25億60百万円の計上等により、29億41百万円（前年同期は四半期純損失131億85百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

(1) アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業は、当第2四半期以降の景気後退および金融市場混乱の影響を受け、受注高は2,096億13百万円（前年同期比31.6%減）、受注残高は3,519億30百万円（前年同期比6.5%減）となりました。

営業面については、新ブランド『LEONEXT』の新品として、都市型賃貸住宅「ラヴォ シリーズ」および住宅金融支援機構融資対応商品「レピード」を投入し、一層の受注拡大を目指しております。このエリア戦略に基づく営業拠点や人員配置の見直しを進め、店舗数は前期末比5店舗減少の125店舗といたしました。

利益面では、資材価格の上昇や設備のグレードアップに伴うコスト上昇分を原価管理および工程管理を一層徹底することにより、利益率低下を抑えることができました。

この結果、売上高は2,003億91百万円（前年同期比12.2%増）、営業利益は337億71百万円（前年同期比2.6%減）となりました。

(2) 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当第3四半期末489千戸（前期末比47千戸増）となりました。入居率は期中平均89.1%（前年同期比3.1ポイントダウン）となりましたが、これは前期の商品改定によるものに加えて、当第3四半期の急激な景気後退の影響を受けております。

しかしながら、利益面では、商品改定等に伴う単価上昇や経費抑制が奏功し、利益率は改善いたしました。

この結果、売上高は2,482億34百万円（前年同期比11.9%増）、営業利益は21億80百万円（前年同期比160.8%増）となりました。また、効率性を高めるため、店舗数は前期末比20店舗減少し291店舗体制といたしました。

(3) ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設の運営は堅調に推移しておりますが、円高の影響もあり、売上高は39億51百万円（前年同期比16.0%減）、営業損失は5億25百万円（前年同期は営業損失4億68百万円）となりました。

(4) その他事業

住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業等のその他事業は、売上高は209億3百万円（前年同期比1.2%減）、営業損失は69億92百万円（前年同期は営業損失5億76百万円）となりました。住宅等不動産販売事業において、当第3四半期累計期間に販売用不動産評価損42億52百万円を計上したことが利益面に大きく影響いたしました。なお、シルバー事業の当第3四半期末施設数は、前期末比12ヶ所増加し47ヶ所となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期末の総資産は前連結会計年度末比187億40百万円減少し、4,752億15百万円となりました。内訳は流動資産が172億23百万円減少し2,014億60百万円、固定資産が15億16百万円減少し2,737億49百万円となりました。これは主に、流動資産のうち未成工事支出金が305億12百万円増加した一方、完成工事未収入金が81億1百万円、建設資材等の未収入金が276億55百万円減少したことによるものであります。

負債の合計は前期末比19億27百万円増加し、3,257億28百万円となりました。これは主に、工事未払金が477億60百万円減少した一方、未成工事受入金が297億円、アパート修繕等に係る長期預り敷金保証金が307億34百万円増加したことによるものであります。なお、借入金等残高は192億69百万円増加し、689億80百万円となりました。

純資産の合計は前期末比206億68百万円減少し、1,494億86百万円となりました。これは主に、配当金の支払127億50百万円によるものであります。なお、平成20年11月から12月にかけて、取締役会決議に基づく自己株式の取得64億42百万円（800万株）を実施しております。この結果、自己資本比率は31.5%となりました。

キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、68億94百万円となりました。これは主に、工事未払金等の仕入債務の減少が469億99百万円、未成工事支出金の増加が305億12百万円ありましたが、一方、売上債権の減少が410億70百万円、預り保証金の増加が307億19百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、78億54百万円となりました。これは主に、賃貸用不動産等固定資産の取得が55億46百万円あったことによるものであります。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、48億94百万円となりました。これは主に、借入による収入が192億69百万円（借入金返済および社債償還差引後）ありましたが、一方、自己株式の取得による支出が64億43百万円、株主への配当金支払額が127億50百万円あったことによるものであります。

この結果、当第3四半期末における現金及び現金同等物残高は541億74百万円となり、前期末比67億91百万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

平成21年3月期の業績予想につきましては、最近の業績の動向等を踏まえ、平成20年5月15日公表の期初予想を修正いたしました。詳細につきましては、本日（平成21年2月2日）別途公表しております「業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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. 簡便な会計処理

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債権については、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

②原価差異の配賦方法

予定価格等を適用しているために原価差異が生じた場合、当該原価差異の棚卸資産と売上原価への配賦を年度決算と比較して簡便的に実施する方法によっております。

③繰延税金資産の算定方法

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ため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

2. 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

税金費用については、当第3四半期連結会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実効税率を乗じて計算しております。なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。

(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

・会計処理基準に関する事項の変更

1. 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は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の「四半期連結財務諸表規則」に従い作成しております。

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、当第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、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益は4,252百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は6,812百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

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	54,174	60,965
売掛金	5,023	6,381
完成工事未収入金	675	8,777
営業貸付金	10,840	15,789
販売用不動産	10,077	8,590
仕掛販売用不動産	25,685	29,229
未成工事支出金	42,304	11,792
原材料及び貯蔵品	664	750
前払費用	26,675	24,628
繰延税金資産	12,085	12,085
未収入金	403	28,058
その他	14,236	13,083
貸倒引当金	△1,385	△1,448
流動資産合計	201,460	218,684
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	72,234	76,556
土地	117,502	116,295
建設仮勘定	3,608	1,901
その他（純額）	3,851	4,370
有形固定資産合計	197,197	199,124
無形固定資産	702	622
投資その他の資産		
投資有価証券	6,770	9,082
長期貸付金	861	2,399
繰延税金資産	3,383	3,388
固定化営業債権	5,250	4,015
長期前払費用	56,278	53,356
その他	8,374	5,442
貸倒引当金	△5,070	△2,164
投資その他の資産合計	75,849	75,519
固定資産合計	273,749	275,265
繰延資産	4	6
資産合計	475,215	493,956

(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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,085	2,613
工事未払金	39,149	86,909
短期借入金	40,159	16,221
1年内償還予定の社債	—	5,094
未払金	8,965	9,635
未払費用	142	25
未払法人税等	336	14,308
前受金	86,226	98,496
未成工事受入金	51,452	21,752
賞与引当金	1,956	3,243
完成工事補償引当金	1,072	1,041
その他	5,807	9,278
流動負債合計	238,354	268,621
固定負債		
長期借入金	28,820	28,395
退職給付引当金	5,900	5,064
役員退職慰労引当金	1,251	1,592
借上賃料引当金	477	399
長期預り敷金保証金	50,461	19,727
その他	461	—
固定負債合計	87,373	55,179
負債合計	325,728	323,800
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	34,104
利益剰余金	66,402	76,211
自己株式	△6,541	△98
株主資本合計	149,606	165,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	62	89
繰延ヘッジ損益	△13	—
為替換算調整勘定	△168	△762
評価・換算差額等合計	△119	△672
少数株主持分	—	4,970
純資産合計	149,486	170,155
負債純資産合計	475,215	493,956

(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	473,481
売上原価	379,235
売上総利益	94,245
販売費及び一般管理費	69,462
営業利益	24,782
営業外収益	
受取利息	102
持分法による投資利益	211
その他	630
営業外収益合計	944
営業外費用	
支払利息	860
支払手数料	600
為替差損	6,070
その他	594
営業外費用合計	8,127
経常利益	17,600
特別利益	
固定資産売却益	0
貸倒引当金戻入額	321
特別利益合計	322
特別損失	
固定資産売却損	0
固定資産除却損	108
販売用不動産評価損	2,560
減損損失	510
投資有価証券評価損	2,737
貸倒引当金繰入額	248
特別損失合計	6,166
税金等調整前四半期純利益	11,756
法人税等	8,814
四半期純利益	2,941

(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利益	11,756
減価償却費	3,716
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,843
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△340
支払利息	860
為替差損益 (△は益)	6,070
持分法による投資損益 (△は益)	△211
有形固定資産売却損益 (△は益)	0
有形固定資産除却損	108
減損損失	510
販売用不動産評価損	2,560
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,737
売上債権の増減額 (△は増加)	41,070
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,995
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△30,512
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△4,682
仕入債務の増減額 (△は減少)	△46,999
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	29,700
前受金の増減額 (△は減少)	△12,235
預り保証金の増減額 (△は減少)	30,719
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△246
その他	△5,362
小計	30,069
利息及び配当金の受取額	427
利息の支払額	△730
法人税等の支払額	△22,871
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,894
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△5,546
有形固定資産の売却による収入	3
投資有価証券の取得による支出	△398
投資有価証券の売却による収入	71
貸付けによる支出	△425
貸付金の回収による収入	301
その他	△1,859
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,854

(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	
短期借入れによる収入	29,000
短期借入金の返済による支出	△9,000
長期借入れによる収入	18,000
長期借入金の返済による支出	△13,636
社債の償還による支出	△5,094
少数株主への出資金償還による支出	△4,970
自己株式の取得による支出	△6,443
配当金の支払額	△12,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,894
現金及び現金同等物に係る換算差額	△936
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,791
現金及び現金同等物の期首残高	60,965
現金及び現金同等物の四半期末残高	54,174

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は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の「四半期連結財務諸表規則」に従い作成しております。

(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）

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテルリゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	200,391	248,234	3,951	20,903	473,481	—	473,481
(2)セグメント間の内部売上高 または振替高	—	164	3,701	—	3,865	(3,865)	—
計	200,391	248,398	7,652	20,903	477,346	(3,865)	473,481
営業利益又は営業損失(△)	33,771	2,180	△525	△6,992	28,433	(3,650)	24,782

(注) 1. 事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業……アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業……アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事、社宅代行業
- (3) ホテルリゾート関連事業……ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) その他事業……住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業、不動産担保貸付等の金融業

3. 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「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」2. に記載のとおり、当第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）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、当第3四半期連結累計期間のその他事業の営業損失が4,252百万円増加しております。

[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の合計に占める割合が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

当第3四半期末の自己株式の残高は、前連結会計年度末比6,443百万円増加し、6,541百万円となりました。これは主に、平成20年11月4日開催の取締役会決議に基づき、自己株式6,442百万円（800万株）を取得したことによるものであります。

また、当第3四半期末の利益剰余金の残高は、前連結会計年度末比9,808百万円減少し、66,402百万円となりました。これは主に、配当金の支払12,750百万円によるものであります。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(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	金額(百万円)
I 売上高	426,452
II 売上原価	330,290
売上総利益	96,162
III 販売費及び一般管理費	65,144
営業利益	31,017
IV 営業外収益	1,286
V 営業外費用	3,778
経常利益	28,525
VI 特別利益	5,145
VII 特別損失	51,402
税金等調整前四半期純損失(△)	△17,731
税金費用	△4,733
少数株主利益	186
四半期純損失(△)	△13,185

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	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)
区分	金額(百万円)
I 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(△)	△17,731
減価償却費	3,818
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△291
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)	△1,433
支払利息	1,093
為替差損益(差益:△)	1,877
持分法による投資損益(利益:△)	△138
有形固定資産売却益	△4,464
有形固定資産売却損	120
有形固定資産除却損	64
減損損失	158
関係会社社債売却益	△560
投資有価証券売却益	△4
投資有価証券評価損	684
売上債権の増減額(増加:△)	7,284
販売用不動産の増減額(増加:△)	△11,119
未成工事支出金の増減額(増加:△)	△8,807
長期前払費用の増減額(増加:△)	△4,138
仕入債務の増減額(減少:△)	△49,403
未成工事受入金の増減額(減少:△)	25,896
前受金の増減額(減少:△)	40,219
預り保証金の増減額(減少:△)	216
未払消費税の増減額(減少:△)	△4,154
その他	△6,185
小計	△27,000
利息及び配当金の受取額	189
利息の支払額	△936
法人税等の支払額	△30,422
営業活動によるキャッシュ・フロー	△58,169

	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)
区分	金額(百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△4,677
有形固定資産の売却による収入	12,144
投資有価証券の取得による支出	△3,383
投資有価証券の売却による収入	721
貸付による支出	△322
貸付金の回収による収入	2
その他	△1,920
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,565
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入による収入	78,610
短期借入金の返済による支出	△44,848
長期借入による収入	17,000
長期借入金の返済による支出	△7,595
私募債定時償還による支出	△563
少数株主への配当金の支払額	△225
少数株主への出資金償還による支出	△12,484
自己株式の取得による支出	△1
配当金の支払額	△10,359
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,532
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△126
V 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△36,197
VI 現金及び現金同等物の期首残高	75,166
VII 新規連結に伴う現金及現金同等物の増加額	1,089
VIII 現金及び現金同等物の四半期末残高	40,059

(3) 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）

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテルリゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	178,657	221,932	4,702	21,160	426,452	-	426,452
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	-	14	2,981	-	2,996	(2,996)	-
計	178,657	221,947	7,683	21,160	429,448	(2,996)	426,452
営業費用	143,991	221,110	8,152	21,737	394,991	442	395,434
営業利益	34,665	836	△468	△576	34,456	(3,439)	31,017