



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年7月30日

上場会社名 株式会社レオパレス21 上場取引所 東
 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) 深山 英世 TEL 03 (5350) 0216
 問合せ先責任者 (役職名) 広報室長 (氏名) 岩壁 真澄 配当支払開始予定日 —
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月10日
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 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1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22年6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1四半期	112,634	△12.6	△12,886	—	△15,971	—	△13,629	—
22年3月期第1四半期	128,918	11.3	△10,212	—	△11,572	—	△5,226	—

	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1四半期	△89	70	—	—
22年3月期第1四半期	△34	53	—	—

(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	百万円	百万円	%	円	銭	
23年3月期第1四半期	349,418	60,199	60,199	17.2	396	01		
22年3月期	396,511	70,979	70,979	17.9	466	76		

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 60,190百万円 22年3月期 70,890百万円

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	
22年3月期	—		0	00	—	0	00	0	00
23年3月期	—								
23年3月期（予想）			0	00	—	0	00	0	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、通期は対前期、第2四半期（累計）は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期（累計）	277,200	△10.7	2,000	—	1,000	—	800	—	5	27
通期	564,700	△9.0	5,300	—	3,400	—	3,000	—	19	75

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料]P. 3「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

（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：無

② ①以外の変更：有

（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1Q	159,543,915株	22年3月期	159,543,915株
23年3月期1Q	7,552,090株	22年3月期	7,667,387株
23年3月期1Q	151,944,238株	22年3月期1Q	151,378,105株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

（注）自己株式については、当四半期連結会計期間末に従業員持株会信託口が所有する2,983,200株を含めて記載しております。

※ 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報告書のレビュー手続きの対象外であり、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報告書のレビュー手続きを実施しています。

※ 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、四半期決算短信（添付資料）3ページ「(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご参照ください。

○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	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	P. 3
2. その他の情報	P. 3
(1) 重要な子会社の異動の概要	P. 3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	P. 3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	P. 4
3. 四半期連結財務諸表等	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書	P. 7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	P. 8
(4) 継続企業の前提に関する注記	P. 10
(5) セグメント情報	P. 10
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	P. 11
(7) その他注記情報	P. 12

1. 当四半期決算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1四半期の国内経済は、企業収益の改善や民間設備投資の下げ止まりなど景気回復の兆しが見られたものの、雇用・所得環境は依然として厳しい状況で推移しました。当社が属する住宅業界においても、貸家の新設着工戸数は減少が続いており、厳しい経営環境が長期化しております。

このような状況のなか、当社グループの当第1四半期連結累計期間の売上高は、1,126億34百万円（前年同期比12.6%減）、営業損失は、経営合理化に取り組み販売管理費の削減を実施しているものの、賃貸事業における入居率の回復遅れによる採算悪化等により128億86百万円（前年同期比26億74百万円の損失増加）、経常損失は海外子会社等の期末評価替えに伴う為替差損26億58百万円の発生等により159億71百万円（前年同期比43億99百万円の損失増加）、四半期純損失は136億29百万円（前年同期比84億2百万円の損失増加）となりました。

なお、当社グループは、当期を初年度とする中期経営計画において、今後3年間を賃貸事業収益の確保を基本としたストック型ビジネスモデルへの転換を図り、収益の安定化と成長路線の回復を目指すための移行期間と位置付け、売上高・営業利益計画を減収増益基調にて策定しております。

また、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ことから、業績は季節の変動があり、売上高・利益ともに上期より下期、第1四半期より第2四半期の方が多くなります。

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。

[賃貸事業]

当社グループのコア事業である賃貸事業は、管理戸数が当第1四半期末559千戸（前期末比7千戸増）となった一方、入居率は期中平均79.9%（前年同期比3.2ポイントダウン）となりました。これは主に、毎月のアパート完成に伴い管理戸数が増加した一方、世界的な金融危機の発生による大手製造業を中心とした生産調整に伴う法人契約の寮・社宅の大量解約の回復遅れが影響しております。

営業面については、各種キャンペーンの実施による入居者の獲得を図るとともに、電話・ネット営業の強化や加盟店制度（レオパレス・パートナーズ）の展開など販売チャネルを拡大し、入居率向上を目指しております。また、営業拠点や人員配置の見直しを進め、当第1四半期末の直営店舗数は188店（前期末比4店減）、加盟店数は2店といたしました。

利益面については、固定費を増加させずに拡大する管理戸数に対応するため、電話・ネットを利用した無店舗営業や加盟店制度の展開を強化するほか、借上賃料の適正化等によりコスト削減に努めておりますが、入居率の低下を抑えるには至らず営業損失となりました。

この結果、売上高は856億87百万円（前年同期比0.7%増）、営業損失は97億45百万円（前年同期比2億24百万円の損失増加）となりました。

[アパート建築請負事業]

当社グループのもう一方のコア事業であるアパート建築請負事業の受注高は、賃貸事業における安定的な収益が確保できる案件に特化して受注活動を行ったこと等により、169億34百万円（前年同期比62.2%減）、受注残高は1,788億72百万円（前年同期末比32.2%減）となりました。

営業面については、若年単身層向けの従来型の1Kに加え、大型1Kからファミリータイプまでフルラインナップとし、地域別に入居需要が見込める商品を販売しております。また、営業拠点や人員配置の見直しを進め、当第1四半期末の店舗数は97店（前期末比15店減）といたしました。

利益面については、原価管理および工程管理を徹底し資材調達価格の低減に努めましたが、売上高の減少に伴う利益率低下を抑えるには至りませんでした。

この結果、売上高は218億20百万円（前年同期比35.5%減）、営業損失は20億19百万円（前年同期は営業利益20億2百万円）となりました。

[ホテルリゾート関連事業]

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は18億80百万円（前年同期比3.2%増）、営業損失は1億12百万円（前年同期比45百万円の改善）となりました。

[住宅等不動産販売事業]

住宅等不動産販売事業の売上高は11億40百万円（前年同期比81.2%減）、営業利益は99百万円（前年同期は営業損失5億88百万円）となりました。

[その他事業]

シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高21億4百万円（前年同期比1.4%増）、営業損失は3億79百万円（前年同期比4億76百万円の改善）となりました。なお、シルバー事業の施設数は58ヶ所（前期末比1ヶ所増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産、負債及び純資産等の状況)

当第1四半期末の総資産は、前期末比470億93百万円減少の3,494億18百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が299億59百万円、売掛金が38億46百万円、完成工事未収入金が25億15百万円、未収入金が24億49百万円、長期前払費用が47億64百万円それぞれ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363億13百万円減少の2,892億18百万円となりました。主な要因は、有利子負債残高が123億2百万円増加の736億20百万円となった一方、工事未払金が336億70百万円、前受金が95億30百万円、未払金が24億6百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前期末比107億79百万円減少の601億99百万円となりました。主な要因は、四半期純損失の計上により利益剰余金が136億29百万円減少したことによるものであります。なお、自己資本比率は前期末比0.7ポイント低下し17.2%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

営業活動によるキャッシュ・フローは、409億43百万円の支出（前年同期比152億24百万円支出減少）となりました。主な要因は、売上債権の減少額が89億61百万円となった一方、前期3月に集中したアパート建築請負事業売上高に係る工事未払金等（仕入債務）の減少額が357億33百万円、税金等調整前四半期純損失が135億62百万円となったこと等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、43億14百万円の支出（前年同期比6億32百万円支出増加）となりました。主な要因は、その他（定期預金の預入による支出等）が31億97百万円あったこと等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、122億97百万円の収入（前年同期比74億13百万円減少）となりました。主な要因は、借入金および社債の増加額125億34百万円（借入金返済差引後）等であります。

この結果、当第1四半期末における現金及び現金同等物残高は389億53百万円となり、前連結会計年度末比330億78百万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22年5月14日に公表いたしました第2四半期累計期間および通期の業績予想から修正は行っておりません。

なお、業績予想につきましては、本資料の発表日において入手可能な情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は、今後の様々な要因によって予想と異なる場合があります。

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. 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1四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固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定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ついては、前連結会計年度末以降、経営環境等、又は、一時差異等の発生状況に著しい変化が認められた場合に、前連結会計年度の検討において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングに当該著しい変化による影響を加味したものを利用する方法によっております。

④空室損失引当金の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の設定家賃及び将来予測入居率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た場合に、前連結会計年度末の設定家賃及び将来予測入居率に基づき空室損失見積高を算定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1四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、当連結会計年度は課税所得の発生が見込まれないため、当第1四半期連結会計期間については、法人住民税均等割額年間発生見積額の4分の1に相当する金額を税金費用として計上しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

・会計処理基準に関する事項の変更

1. 資産除去債務に関する会計基準の適用

前連結会計年度末より、「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。

前第3四半期連結累計期間までは当該会計基準等を適用しておりませんでした。前期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、コスト構造の抜本的な見直しを行った結果、前連結会計年度末より適用したものであります。従って、前第1四半期連結会計期間は、当該会計基準等適用後の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失は16百万円、税金等調整前四半期純損失は430百万円それぞれ少なく計上されております。

2. 空室損失引当金の算定方法

連結財務諸表提出会社の賃貸事業においては、従来、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しておりましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整備されたことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、前連結会計年度末より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更しております。

前第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりましたが、変更後の方法は、直近の実態並びに営業施策を踏まえた将来の予測入居率に基づき引当金計算をするものであり、体制整備前に遡及して将来予測に基づく計算を行うことは困難かつ合理性を欠くため、前第1四半期連結会計期間に変更後の方法によった場合との比較をしておりません。

3. 請負工事の原価計算方法

連結財務諸表提出会社は、請負工事の原価計算において個別原価計算を採用しており、直接個別工事の原価に配賦できない間接経費については標準配賦率を用いて個別原価に配賦しておりましたが、請負工事の収益計上基準が工事進行基準に変更となったことに加え、近年の景気低迷の影響による受注高並びに売上高の減少に伴い、未成工事支出金の期末残高の減少が顕著となったことから、前連結会計年度末において保守的な観点から原価計算方法を見直し、請負工事に係る間接経費については、完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。

前第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりましたが、前期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、コスト構造の抜本的な見直しを行った結果、前連結会計年度末に変更したものであります。従って、前第1四半期連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失は5,029百万円、税金等調整前四半期純損失は15,234百万円それぞれ少なく計上されております。

3. 四半期連結財務諸表等
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,472	72,431
売掛金	4,332	8,179
完成工事未収入金	2,220	4,736
営業貸付金	5,149	5,482
販売用不動産	1,219	1,371
仕掛販売用不動産	1,764	2,584
未成工事支出金	1,610	1,184
原材料及び貯蔵品	519	593
前払費用	27,212	27,894
繰延税金資産	6,142	6,142
未収入金	757	3,207
その他	11,839	13,503
貸倒引当金	△933	△896
流動資産合計	104,308	146,416
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	65,686	63,437
土地	96,638	96,293
リース資産(純額)	4,141	4,376
建設仮勘定	387	3,367
その他(純額)	3,569	3,256
有形固定資産合計	170,422	170,731
無形固定資産		
7,126		6,385
投資その他の資産		
投資有価証券	6,383	6,930
長期貸付金	1,102	1,101
繰延税金資産	7,560	7,482
固定化営業債権	5,217	5,203
長期前払費用	46,477	51,242
その他	5,722	5,894
貸倒引当金	△4,990	△4,966
投資その他の資産合計	67,473	72,889
固定資産合計	245,023	250,006
繰延資産	85	89
資産合計	349,418	396,511

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,967	2,704
工事未払金	9,705	43,375
短期借入金	45,900	30,000
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,209	1,196
未払金	8,033	10,440
未払費用	140	4
未払法人税等	294	1,594
前受金	89,013	98,543
未成工事受入金	13,025	9,425
賞与引当金	1,817	3,065
完成工事補償引当金	351	326
資産除去債務	37	40
その他	4,726	7,134
流動負債合計	177,783	208,410
固定負債		
社債	3,160	3,160
長期借入金	19,395	22,761
リース債務	3,394	3,639
退職給付引当金	7,425	7,306
空室損失引当金	31,688	31,728
長期預り敷金保証金	43,952	46,104
資産除去債務	59	61
長期未払金	1,238	1,185
その他	1,121	1,174
固定負債合計	111,435	117,121
負債合計	289,218	325,532
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金	33,855	33,894
利益剰余金	△19,292	△5,663
自己株式	△6,050	△6,142
株主資本合計	64,153	77,728
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6	124
繰延ヘッジ損益	△4	△5
為替換算調整勘定	△3,963	△6,957
評価・換算差額等合計	△3,962	△6,838
新株予約権	8	88
純資産合計	60,199	70,979
負債純資産合計	349,418	396,511

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
売上高	※1 128,918	※1 112,634
売上原価	119,185	109,590
売上総利益	9,733	3,043
販売費及び一般管理費	※2 19,946	※2 15,930
営業損失(△)	△10,212	△12,886
営業外収益		
受取利息	25	12
持分法による投資利益	3	—
その他	227	283
営業外収益合計	255	295
営業外費用		
支払利息	245	383
支払手数料	204	190
為替差損	1,009	2,658
持分法による投資損失	—	53
その他	155	94
営業外費用合計	1,614	3,380
経常損失(△)	△11,572	△15,971
特別利益		
固定資産売却益	70	0
貸倒引当金戻入額	89	3
賞与引当金戻入額	—	※3 2,605
役員退職慰労引当金戻入額	92	—
新株予約権戻入益	—	82
特別利益合計	252	2,691
特別損失		
固定資産売却損	39	—
固定資産除却損	169	49
減損損失	96	228
貸倒引当金繰入額	—	3
特別損失合計	305	281
税金等調整前四半期純損失(△)	△11,625	△13,562
法人税等	△6,398	66
四半期純損失(△)	△5,226	△13,629

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30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(△)	△11,625	△13,562
減価償却費	1,512	1,541
貸倒引当金の増減額(△は減少)	7	76
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△96	—
空室損失引当金の増減額(△は減少)	2,203	△40
支払利息	245	383
為替差損益(△は益)	1,009	2,658
持分法による投資損益(△は益)	△3	53
有形固定資産売却損益(△は益)	△30	△0
有形固定資産除却損	169	49
減損損失	96	228
投資有価証券売却損益(△は益)	△1	△30
売上債権の増減額(△は増加)	3,906	8,961
販売用不動産の増減額(△は増加)	5,970	971
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△4,520	△426
長期前払費用の増減額(△は増加)	3,976	5,193
仕入債務の増減額(△は減少)	△42,137	△35,733
未成工事受入金の増減額(△は減少)	9,139	3,600
前受金の増減額(△は減少)	△9,716	△9,530
預り保証金の増減額(△は減少)	△1,478	△2,086
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,537	464
その他	123	△2,042
小計	△42,784	△39,269
利息及び配当金の受取額	33	51
利息の支払額	△149	△256
法人税等の支払額	△13,266	△1,468
営業活動によるキャッシュ・フロー	△56,167	△40,943
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	△2,940	△881
有形固定資産の売却による収入	661	281
無形固定資産の取得による支出	△1,360	△880
投資有価証券の取得による支出	△53	△19
投資有価証券の売却による収入	104	385
貸付けによる支出	△90	△2
貸付金の回収による収入	1	1
その他	△4	△3,197
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,682	△4,314

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30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	30,500	16,500
長期借入金の返済による支出	△10,383	△3,965
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△406	△290
自己株式の処分による収入	—	53
自己株式の取得による支出	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,710	12,297
現金及び現金同等物に係る換算差額	402	△117
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△39,736	△33,078
現金及び現金同等物の期首残高	78,375	72,031
現金及び現金同等物の四半期末残高	38,638	38,953

(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1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日 至平成21年6月30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)	住宅等 不動産 販売事業 (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	33,841	85,116	1,822	6,063	2,075	128,918	—	128,918
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	57	907	—	—	964	(964)	—
計	33,841	85,173	2,730	6,063	2,075	129,883	(964)	128,918
営業利益又は営業損失(△)	2,002	△9,521	△158	△588	△856	△9,121	(1,090)	△10,212

(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、ブロードバンド事業
- (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) 住宅等不動産販売事業……戸建分譲住宅等の販売
- (5) その他事業……シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等

3. 会計処理の方法の変更

前第1四半期連結累計期間

(工事契約に関する会計基準)

当第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、売上高は、アパート建築請負事業で13,306百万円、その他事業で28百万円それぞれ増加しております。また、アパート建築請負事業の営業利益は3,476百万円増加し、その他事業の営業損失は6百万円減少しております。

(空室損失引当金)

前連結会計年度末より、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を、空室損失引当金に計上する方法に変更しております。前第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっているため、前第1四半期連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、賃貸事業の営業利益が866百万円少なく計上されております。

[セグメント情報]

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の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「賃貸事業」、「アパート建築請負事業」、「ホテルリゾート関連事業」、「住宅等不動産販売事業」及び「その他事業」の5つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、社宅代行業等を行っております。「アパート建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の経営及びリゾート会員権等の販売を行っております。「住宅等不動産販売事業」は、戸建分譲住宅等の販売を行っております。「その他事業」は、介護施設等の運営を行うシルバー事業、アパート入居者向け保険を取扱う少額短期保険業およびファイナンス事業を行っております。

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1四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年6月30日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	アパート 建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	住宅等 不動産 販売事業	その他 事業	計	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	85,687	21,820	1,880	1,140	2,104	112,634	—	112,634
セグメント間の内部売上高 又は振替高	81	—	594	—	12	688	△688	—
計	85,768	21,820	2,474	1,140	2,117	113,322	△688	112,634
セグメント利益又は損失(△)	△9,745	△2,019	△112	99	△379	△12,158	△728	△12,886

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△728百万円には、セグメント間取引消去△688百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△40百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

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損失と調整を行っております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸事業」及び「ホテルリゾート関連事業」セグメントにおいて、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用アパート及び国内ホテルの帳簿価額を回収可能額まで減額しております。なお、当第1四半期連結累計期間における当該減損損失の計上額は、「賃貸事業」で188百万円、「ホテルリゾート関連事業」で39百万円であります。

(のれん等に関する情報)

該当事項はありません。

(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」（企業会計基準第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指針」（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。

(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。

(7) その他注記事項

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)																																														
<p>※1 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ことから、売上高に季節的変動があります。</p>	<p>※1 同左</p>																																														
<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,651 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">457</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">97</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">81</td> </tr> <tr> <td>給料及び賞与</td> <td style="text-align: right;">7,199</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,160</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">421</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">30</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">1,267</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">431</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">748</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">6,397</td> </tr> </table>	広告宣伝費	1,651 百万円	販売手数料	457	貸倒引当金繰入額	97	役員報酬	81	給料及び賞与	7,199	賞与引当金繰入額	1,160	退職給付引当金繰入額	421	役員退職慰労引当金繰入額	30	賃借料	1,267	減価償却費	431	租税公課	748	その他	6,397	<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">628 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">58</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">76</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">67</td> </tr> <tr> <td>給料及び賞与</td> <td style="text-align: right;">6,391</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">873</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">303</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">893</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">441</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">735</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">5,461</td> </tr> </table>	広告宣伝費	628 百万円	販売手数料	58	貸倒引当金繰入額	76	役員報酬	67	給料及び賞与	6,391	賞与引当金繰入額	873	退職給付引当金繰入額	303	賃借料	893	減価償却費	441	租税公課	735	その他	5,461
広告宣伝費	1,651 百万円																																														
販売手数料	457																																														
貸倒引当金繰入額	97																																														
役員報酬	81																																														
給料及び賞与	7,199																																														
賞与引当金繰入額	1,160																																														
退職給付引当金繰入額	421																																														
役員退職慰労引当金繰入額	30																																														
賃借料	1,267																																														
減価償却費	431																																														
租税公課	748																																														
その他	6,397																																														
広告宣伝費	628 百万円																																														
販売手数料	58																																														
貸倒引当金繰入額	76																																														
役員報酬	67																																														
給料及び賞与	6,391																																														
賞与引当金繰入額	873																																														
退職給付引当金繰入額	303																																														
賃借料	893																																														
減価償却費	441																																														
租税公課	735																																														
その他	5,461																																														
—————	<p>※3 中期経営計画の達成に向けた経費削減の追加施策として、当第1四半期連結累計期間において、従業員に対する夏季賞与の減額支給を決定したことによるものであります。</p>																																														