



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4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>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 深山英世
 問合せ先責任者 (役職名) 広報室長 (氏名) 岩壁真澄

TEL 03-5350-0216

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 : 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	357,036	△17.8	△20,464	—	△29,183	—	△27,835	—
22年3月期第3四半期	434,409	△8.3	△22,034	—	△26,259	—	△27,126	—

	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	△182.20	—
22年3月期第3四半期	△179.16	—

(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	319,156	47,941	15.0	284.67
22年3月期	396,511	70,979	17.9	466.76

(参考) 自己資本 23年3月期第3四半期 47,927百万円 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	円 銭
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
23年3月期	—	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	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、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	504,000	△18.8	△10,000	—	△18,000	—	△16,300	—	△96.82

(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3Q	175,443,915株	22年3月期	159,543,915株
② 期末自己株式数	23年3月期3Q	7,082,850株	22年3月期	7,667,387株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	23年3月期3Q	152,771,805株	22年3月期3Q	151,411,060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報告書の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報告書のレビュー手続を実施しています。

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

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3四半期累計期間の国内経済は、新興国市場の需要拡大や国内の各種経済対策等を背景に緩やかな回復基調にあるものの、長引く円高やデフレの進行、厳しい雇用・所得環境などにより、景気の先行きについては不透明な状況のまま推移しました。

住宅業界においては、新設住宅着工戸数全体では前年同期比6.4%増加するなど持ち直しの動きがみられるものの、貸家の新設着工戸数は前年同期比5.6%減少しており、依然として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3四半期連結累計期間の売上高は、アパート建築請負売上の減少等により3,570億36百万円（前年同期比17.8%減）、営業利益は、アパート建築請負売上の減少及び賃貸事業の入居率低迷による利益率悪化等により204億64百万円の損失となりましたが、事業構造改善施策の実行や徹底的なコスト削減により前年同期比15億70百万円改善しております。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66億93百万円の発生等により291億83百万円（前年同期比29億23百万円の損失増加）、四半期純損失は、賞与引当金戻入額26億5百万円の計上等により278億35百万円（前年同期比7億8百万円の損失増加）となりました。

なお、当社グループは、当連結会計年度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、業績に季節の変動があります。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

[賃貸事業]

当第3四半期末の管理戸数は568千戸（前期末比17千戸増）となった一方、入居率は期中平均79.4%（前年同期比2.5ポイント低下）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ている一方、大手製造業を中心とした雇用調整・生産拠点の海外流出による社宅需要の落ち込みが大きく影響したものであります。

営業面については、供給戸数の抑制を図るとともに、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。なお、当第3四半期末の直営店舗数は170店（前期末比22店減）、加盟店数は74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したほか、家具家電・ブロードバンド設備の保守契約等の改定、マンスリー物件の水光熱費の見直し等新たな施策の推進により収支は改善しておりますが、入居率の回復遅れの影響等により営業損失となりました。

この結果、売上高は2,619億24百万円（前年同期比2.4%増）、営業損失は240億49百万円（前年同期比62億72百万円の改善）となりました。

[アパート建築請負事業]

当第3四半期の受注高は415億48百万円（前年同期比70.2%減）、受注残高は1,451億85百万円（前年同期末比40.1%減）となりました。これは主に、ローン審査の厳格化や賃貸入居率の下振れに伴う受注低迷、キャンセル等の影響に加え、アパート供給戸数抑制策に基づく店舗閉鎖を前倒しで実施したことによるものであります。

商品面については、従来型の1Kからファミリータイプまでの品揃え、重点エリアである都市部向け商品の投入など、入居者層と供給エリアの拡大を見込める商品戦略を展開しているほか、入居率に影響しない「売切り型」商品も投入しております。なお、当第3四半期末の店舗数は75店（前期末比37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て資材調達価格の低減、利益率の改善に努めております。なお、請負事業については、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た受注活動を行っており、売上高は毎年漸減するものの営業利益は確保する計画であります。

この結果、売上高は801億62百万円（前年同期比46.6%減）、営業利益は72億52百万円（前年同期比58.0%減）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50億64百万円（前年同期比2.3%増）、営業損失は10億75百万円（前年同期比1億46百万円の損失増加）となりました。

〔住宅等不動産販売事業〕

売上高は33億45百万円（前年同期比79.9%減）、営業利益は1億56百万円（前年同期は営業損失23億61百万円）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65億40万円（前年同期比4.9%減）、営業損失は10億23百万円（前年同期比19億65百万円の改善）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3四半期末の総資産は、前期末比773億55百万円減少の3,191億56百万円となりました。これは主に、現金及び預金が357億97百万円、売掛金が31億47百万円、前払費用が29億69百万円、建設仮勘定が33億9百万円、長期前払費用が130億7百万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543億17百万円減少の2,712億14百万円となりました。これは主に、長期前受金の計上が160億96百万円あった一方、工事未払金が354億48百万円、有利子負債が25億5百万円、長期預り敷金保証金が186億21百万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230億38百万円減少の479億41百万円となりました。これは主に、四半期純損失の計上により利益剰余金が278億35百万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2.9ポイント低下し15.0%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、365億43百万円の支出（前年同期比124億79百万円支出減少）となりました。これは主に、長期前払費用の減少額が153億43百万円、前受金の増加額が93億円、売上債権の減少額が86億74百万円、為替差損が66億93百万円となった一方、工事未払金等（仕入債務）の減少額が380億26百万円、預り保証金の減少額が183億5百万円、税金等調整前四半期純損失が276億85百万円となったこと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、21億85百万円の収入（前年同期は61億14百万円の支出）となりました。これは主に、定期預金払戻による収入が27億86百万円（預入による支出差引後）あったこと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、8億61百万円の支出（前年同期は279億45百万円の収入）となりました。これは主に、株式の発行による収入が17億41百万円あった一方、有利子負債を27億30百万円返済（借入金収入差引後）し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363億75百万円となり、前連結会計年度末比356億56百万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11月5日に公表いたしました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りしております。

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3四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、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3四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3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3四半期連結累計期間は、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48百万円、税金等調整前四半期純損失は462百万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3四半期連結累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3四半期連結累計期間は、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4,764百万円、税金等調整前四半期純損失は14,968百万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
 (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22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,634	72,431
売掛金	5,032	8,179
完成工事未収入金	2,238	4,736
営業貸付金	4,649	5,482
販売用不動産	411	1,371
仕掛販売用不動産	730	2,584
未成工事支出金	1,361	1,184
原材料及び貯蔵品	458	593
前払費用	24,925	27,894
繰延税金資産	6,142	6,142
未収入金	478	3,207
その他	10,913	13,503
貸倒引当金	△1,000	△896
流動資産合計	92,977	146,416
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	61,136	63,437
土地	94,821	96,293
リース資産(純額)	3,709	4,376
建設仮勘定	58	3,367
その他(純額)	2,930	3,256
有形固定資産合計	162,656	170,731
無形固定資産		
7,656		6,385
投資その他の資産		
投資有価証券	6,304	6,930
長期貸付金	490	1,101
繰延税金資産	7,524	7,482
固定化営業債権	4,898	5,203
長期前払費用	38,235	51,242
その他	3,292	5,894
貸倒引当金	△4,959	△4,966
投資その他の資産合計	55,786	72,889
固定資産合計	226,100	250,006
繰延資産	79	89
資産合計	319,156	396,511

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,564	2,704
工事未払金	7,926	43,375
短期借入金	42,836	30,000
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,226	1,196
未払金	10,068	10,440
未払費用	105	4
未払法人税等	399	1,594
前受金	91,747	98,543
未成工事受入金	8,774	9,425
賞与引当金	—	3,065
完成工事補償引当金	254	326
資産除去債務	31	40
その他	4,671	7,134
流動負債合計	171,168	208,410
固定負債		
社債	2,880	3,160
長期借入金	8,364	22,761
リース債務	2,945	3,639
退職給付引当金	7,699	7,306
空室損失引当金	32,150	31,728
長期預り敷金保証金	27,482	46,104
長期前受金	16,096	—
長期未払金	1,238	1,185
資産除去債務	46	61
その他	1,143	1,174
固定負債合計	100,046	117,121
負債合計	271,214	325,532
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	55,640
資本剰余金	34,476	33,894
利益剰余金	△33,498	△5,663
自己株式	△5,674	△6,142
株主資本合計	51,866	77,728
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	54	124
繰延ヘッジ損益	△3	△5
為替換算調整勘定	△3,989	△6,957
評価・換算差額等合計	△3,938	△6,838
新株予約権	13	88
純資産合計	47,941	70,979
負債純資産合計	319,156	396,511

(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21年4月1日 至平成21年12月31日)	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)
売上高	※1 434,409	※1, ※2 357,036
売上原価	398,974	334,000
売上総利益	35,435	23,036
販売費及び一般管理費	※3 57,469	※3 43,500
営業損失(△)	△22,034	△20,464
営業外収益		
受取利息	77	46
持分法による投資利益	113	—
投資不動産販売収入	—	90
その他	526	465
営業外収益合計	716	601
営業外費用		
支払利息	893	1,255
支払手数料	608	713
為替差損	3,048	6,693
持分法による投資損失	—	190
その他	391	467
営業外費用合計	4,941	9,320
経常損失(△)	△26,259	△29,183
特別利益		
固定資産売却益	130	196
貸倒引当金戻入額	462	155
役員退職慰労引当金戻入額	92	—
賞与引当金戻入額	—	※4 2,605
新株予約権戻入益	—	82
特別利益合計	684	3,040
特別損失		
固定資産売却損	226	14
固定資産除却損	541	84
減損損失	517	577
投資有価証券売却損	—	51
貸倒引当金繰入額	29	60
仕組預金解約損	—	753
特別損失合計	1,314	1,542
税金等調整前四半期純損失(△)	△26,890	△27,685
法人税等	235	149
四半期純損失(△)	△27,126	△27,835

(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21年4月1日 至平成21年12月31日)	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)
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(△)	△26,890	△27,685
減価償却費	4,654	4,841
貸倒引当金の増減額(△は減少)	781	101
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)	9,326	422
支払利息	893	1,255
為替差損益(△は益)	3,048	6,693
持分法による投資損益(△は益)	△113	190
有形固定資産売却損益(△は益)	96	△182
有形固定資産除却損	541	84
減損損失	517	577
投資有価証券売却損益(△は益)	△1	108
売上債権の増減額(△は増加)	835	8,674
販売用不動産の増減額(△は増加)	16,303	2,812
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△3,151	△177
長期前払費用の増減額(△は増加)	8,580	15,343
仕入債務の増減額(△は減少)	△37,969	△38,026
未成工事受入金の増減額(△は減少)	8,990	△650
前受金の増減額(△は減少)	△10,834	9,300
預り保証金の増減額(△は減少)	△3,997	△18,305
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,587	2,836
その他	△3,120	△2,181
小計	△34,194	△33,967
利息及び配当金の受取額	93	79
利息の支払額	△815	△1,147
法人税等の支払額	△14,105	△1,508
営業活動によるキャッシュ・フロー	△49,022	△36,543
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	△4,789	△1,041
有形固定資産の売却による収入	1,459	1,417
無形固定資産の取得による支出	△2,376	△1,779
投資有価証券の取得による支出	△115	△20
投資有価証券の売却による収入	118	996
貸付けによる支出	△109	△11
貸付金の回収による収入	3	214
定期預金の預入による支出	—	△3,780
定期預金の払戻による収入	—	6,567
その他	△304	△376
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,114	2,185

(単位：百万円)

	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)	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)
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	37,799	16,500
短期借入金の返済による支出	△27,800	△2,423
長期借入れによる収入	38,000	—
長期借入金の返済による支出	△23,458	△15,637
社債の発行による収入	3,907	—
社債の償還による支出	—	△280
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△631	△889
株式の発行による収入	—	1,741
自己株式の処分による収入	127	128
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	27,945	△861
現金及び現金同等物に係る換算差額	159	△437
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△27,032	△35,656
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	※ 51,342	※ 36,375

(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)

	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	150,009	255,899	4,952	16,672	6,875	434,409	—	434,409
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	206	2,358	—	—	2,565	(2,565)	—
計	150,009	256,106	7,310	16,672	6,875	436,974	(2,565)	434,409
営業利益又は営業損失(△)	17,284	△30,321	△929	△2,361	△2,988	△19,316	(2,718)	△22,034

(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、ファイナンス事業、少額短期保険業等

3. 会計処理の方法の変更

前第3四半期連結累計期間

(請負工事に係る収益の計上基準)

「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」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と比較して、売上高は、アパート建築請負事業で18,417百万円、その他事業で616百万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5,112百万円増加し、その他事業の営業損失は166百万円減少しております。

(空室損失引当金)

「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、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たため、前第3四半期連結会計期間は、変更後の方法によった場合と比較して、賃貸事業の営業損失は269百万円少なく計上されており、前第3四半期連結累計期間は、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は533百万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」の4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、家賃保証業、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。

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)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	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	計				
売上高									
外部顧客への売上高	261,924	80,162	5,064	3,345	350,496	6,540	357,036	—	357,036
セグメント間の内部売上高 又は振替高	284	—	1,343	—	1,628	37	1,665	△1,665	—
計	262,208	80,162	6,408	3,345	352,125	6,577	358,702	△1,665	357,036
セグメント利益又は損失(△)	△24,049	7,252	△1,075	156	△17,715	△1,023	△18,739	△1,725	△20,464

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等を含んでおります。
2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,725百万円には、セグメント間取引消去38百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,763百万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。
3. 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

当第3四半期連結会計期間（自平成22年10月1日 至平成22年12月31日）

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸事業」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の帳簿価額を回収可能額まで減額しております。なお、当該減損損失の計上額は268百万円であります。

(のれん等に関する情報)

該当事項はありません。

(追加情報)

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

当社は平成22年12月21日付で、住生活リアルティ株式会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結会計期間において資本金が922百万円、資本準備金が922百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が56,562百万円、資本準備金が31,587百万円となっております。

(7) その他注記情報

(四半期連結損益計算書関係)

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)	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)																																												
※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。	※1 同左																																												
—————	※2 当第3四半期連結累計期間において、当社が管理するアパートに設置されている家具・家電の修理・修繕費用を予算化して将来に備える制度を改定したことに伴い、従来から継続している家具・家電の保守サービス業務を対象として一括収受した当該業務に係る特約金の当期対応分5,115百万円が売上高に含まれております。																																												
<p>※3 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: 60%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,794 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">1,891</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,323</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">461</td> </tr> <tr> <td>給料及び賞与</td> <td style="text-align: right;">21,722</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">817</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,256</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;">3,545</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,320</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">2,546</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">17,759</td> </tr> </table>	広告宣伝費	4,794 百万円	販売手数料	1,891	貸倒引当金繰入額	1,323	役員報酬	461	給料及び賞与	21,722	賞与引当金繰入額	817	退職給付引当金繰入額	1,256	役員退職慰労引当金繰入額	30	賃借料	3,545	減価償却費	1,320	租税公課	2,546	その他	17,759	<p>※3 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: 60%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,279 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">484</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">336</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">216</td> </tr> <tr> <td>給料及び賞与</td> <td style="text-align: right;">18,529</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">881</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">2,629</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,419</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">2,633</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">14,090</td> </tr> </table>	広告宣伝費	2,279 百万円	販売手数料	484	貸倒引当金繰入額	336	役員報酬	216	給料及び賞与	18,529	退職給付引当金繰入額	881	賃借料	2,629	減価償却費	1,419	租税公課	2,633	その他	14,090
広告宣伝費	4,794 百万円																																												
販売手数料	1,891																																												
貸倒引当金繰入額	1,323																																												
役員報酬	461																																												
給料及び賞与	21,722																																												
賞与引当金繰入額	817																																												
退職給付引当金繰入額	1,256																																												
役員退職慰労引当金繰入額	30																																												
賃借料	3,545																																												
減価償却費	1,320																																												
租税公課	2,546																																												
その他	17,759																																												
広告宣伝費	2,279 百万円																																												
販売手数料	484																																												
貸倒引当金繰入額	336																																												
役員報酬	216																																												
給料及び賞与	18,529																																												
退職給付引当金繰入額	881																																												
賃借料	2,629																																												
減価償却費	1,419																																												
租税公課	2,633																																												
その他	14,090																																												
—————	※4 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、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。																																												

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	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)						
<p>※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に記載されている現金及び預金の金額に差異はありません。</p>	<p>※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年12月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">36,634</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△259</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,375</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	36,634	預入期間が3か月を超える定期預金	△259	現金及び現金同等物	36,375
現金及び預金勘定	36,634						
預入期間が3か月を超える定期預金	△259						
現金及び現金同等物	36,375						