

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年11月4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) 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

TEL 03-5350-0216

四半期報告書提出予定日 平成20年11月13日

配当支払開始予定日

平成20年11月25日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年9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	%
21年3月期第2四半期	355,352	—	29,803	—	30,562	—	12,280	—
20年3月期第2四半期	317,108	3.5	30,644	△10.8	29,178	△8.7	△11,848	—

	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2四半期	77.05	—
20年3月期第2四半期	△74.34	—

(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	%	円 銭	%
21年3月期第2四半期	508,745	—	164,068	—	32.2	—	1,029.43	—
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2四半期 164,068百万円 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)	—	—	—	30.00	60.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

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	765,000	13.7	72,100	1.0	70,000	15.0	32,900	—	206.43

(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

(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2四半期 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2四半期 165,519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2四半期 159,378,692株 20年3月期第2四半期 159,379,368株

1. 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4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。

2. 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。

(参考) 平成 21 年 3 月期第 2 四半期 (3 か月) の連結業績
 (平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)

(百万円未満切捨て)

(1) 連結経営成績 (3 か月)

(%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2四半期	239,539	—	31,438	—	29,195	—	13,012	—
20年3月期第2四半期	207,594	26.9	32,081	61.7	28,185	47.0	△13,152	—

	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2四半期	81.64	—
20年3月期第2四半期	△82.52	—

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2四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する金融市場の混乱や、原材料高騰による物価上昇が企業収益および個人消費の双方に影響を及ぼすなか、9月には米大手証券会社の破綻など世界規模での経済不安が拡大し、景気は後退傾向が強まる展開となりました。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2四半期連結累計期間の業績は概ね計画通りで、売上高、経常利益、四半期純利益で前年同期比増収・増益となりました。

連結ベースの売上高は3,553億52百万円（前年同期比12.1%増）、営業利益は販管費の抑制に努めたものの、販売用不動産評価損36億11百万円および貸倒引当金繰入額16億63百万円、合計52億74百万円の費用計上により、298億3百万円（前年同期比2.7%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益14億36百万円により、305億62百万円（前年同期比4.7%増）を計上することができ、四半期純利益は、特別損失として販売用不動産評価損25億60百万円等を計上しましたが、122億80百万円（前年同期は四半期純損失118億48百万円）を計上することができました。

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の受注高は、当第2四半期会計期間において景気後退および金融市場混乱の影響を受け、1,554億82百万円（前年同期比23.7%減）となりましたが、一方、受注残高は3,238億60百万円（前年同期比9.6%増）を確保しております。

営業面については、新商品として、都市型賃貸住宅「ラヴォ シリーズ」を投入し、都市部での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を見直し拡充し、店舗数は前期末比5店舗増加の135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1,744億26百万円（前年同期比11.2%増）、営業利益は344億4百万円（前年同期比2.7%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2四半期末473千戸（前期末比31千戸増）となりました。入居率は期中平均90.4%（前年同期比2.4ポイントダウン）となりましたが、これは主に商品改定等の影響によるものであります。

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1,647億円（前年同期比14.1%増）、営業利益は32億18百万円（前年同期は営業損失15億63百万円）を計上することができました。また、効率性を高めるため、店舗数は前期末比16店舗減少し295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28億20百万円（前年同期比15.4%減）、営業損失は10百万円（前年同期は営業損失54百万円）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、住宅等不動産販売事業において、当第2四半期累計期間に販売用不動産評価損36億11百万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2四半期末施設数は46ヶ所（前期末比11ヶ所増）となりました。

この結果、その他事業の売上高は134億5百万円（前年同期比6.4%増）、営業損失は51億66百万円（前年同期は営業損失6億67百万円）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期末の総資産は前連結会計年度末比147億89百万円増加し、5,087億45百万円となりました。内訳は流動資産が136億円増加し2,322億84百万円、固定資産が11億90百万円増加し2,764億56百万円となりました。これは主に、流動資産のうち現預金が241億36百万円増加し851億1百万円となった一方、売掛金および完成工事未収入金が85億86百万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208億76百万円増加し、3,446億77百万円となりました。これは主に、マンスリーレオパレス等に係る前受金が149億17百万円減少した一方、アパート修繕等に係る長期預り金が315億49百万円増加したことによるものであります。なお、借入金残高は43億92百万円増加し、541億3百万円となりました。

純資産の合計は前期末比60億86百万円減少し、1,640億68百万円となりました。この結果、自己資本比率は32.2%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、363億78百万円となりました。これは主に、法人税等の支払額が143億32百万円ありましたが、税金等調整前四半期純利益が255億95百万円、預り保証金の増加額が315億17百万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、32億26百万円となりました。これは主に、賃貸用不動産等固定資産の取得が24億33百万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、85億47百万円となりました。これは主に、借入による収入が43億92百万円（借入金返済および社債償還差引後）ありましたが、一方、株主への配当金支払額が79億68百万円あったことによるものであります。

この結果、当第2四半期末における現金及び現金同等物残高は851億1百万円となり、前期末比241億36百万円増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

売上高および利益ともに概ね計画通り推移しており、通期見通しについても、平成20年5月15日公表の期初計画通りで変更ありません。

アパート建築請負事業の通期受注高については、期初計画比520億円減少の3,580億円を予定しております。なお、既に営業体制見直しおよび新商品投入等の強化策を実施しております。

また、賃貸事業の管理戸数は、期初計画通り期末507千戸（前期末比65千戸増）の見通しであります。

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2四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2四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、法人税等に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2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益は3,611百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は6,171百万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2四半期連結会計期間末 (平成20年9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20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	85,101	60,965
売掛金	3,832	6,381
完成工事未収入金	2,740	8,777
営業貸付金	12,019	15,789
販売用不動産	7,668	8,590
仕掛販売用不動産	25,305	29,229
未成工事支出金	15,705	11,792
原材料及び貯蔵品	641	750
前払費用	26,183	24,628
繰延税金資産	12,085	12,085
未収入金	28,285	28,058
その他	14,155	13,083
貸倒引当金	△1,441	△1,448
流動資産合計	232,284	218,684
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	73,959	76,556
土地	116,900	116,295
建設仮勘定	1,243	1,901
その他（純額）	4,090	4,370
有形固定資産合計	196,194	199,124
無形固定資産	689	622
投資その他の資産		
投資有価証券	7,142	9,082
長期貸付金	762	2,399
繰延税金資産	3,493	3,388
固定化営業債権	5,598	4,015
長期前払費用	59,873	53,356
その他	7,258	5,442
貸倒引当金	△4,557	△2,164
投資その他の資産合計	79,572	75,519
固定資産合計	276,456	275,265
繰延資産	5	6
資産合計	508,745	493,956

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9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20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,868	2,613
工事未払金	86,436	86,909
短期借入金	22,959	16,221
1年内償還予定の社債	—	5,094
未払金	9,464	9,635
未払費用	21	25
未払法人税等	13,610	14,308
前受金	83,579	98,496
未成工事受入金	22,630	21,752
賞与引当金	3,726	3,243
完成工事補償引当金	1,061	1,041
その他	8,262	9,278
流動負債合計	254,621	268,621
固定負債		
長期借入金	31,143	28,395
退職給付引当金	5,608	5,064
役員退職慰労引当金	1,217	1,592
借上賃料引当金	505	399
長期預り敷金保証金	51,277	19,727
その他	303	—
固定負債合計	90,055	55,179
負債合計	344,677	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	80,522	76,211
自己株式	△98	△98
株主資本合計	170,169	165,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△85	89
繰延ヘッジ損益	△14	—
為替換算調整勘定	△6,001	△762
評価・換算差額等合計	△6,100	△672
少数株主持分	—	4,970
純資産合計	164,068	170,155
負債純資産合計	508,745	493,956

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
売上高	355,352
売上原価	277,871
売上総利益	77,481
販売費及び一般管理費	47,678
営業利益	29,803
営業外収益	
受取利息	79
持分法による投資利益	170
為替差益	1,436
その他	430
営業外収益合計	2,117
営業外費用	
支払利息	584
支払手数料	412
その他	361
営業外費用合計	1,358
経常利益	30,562
特別利益	
固定資産売却益	0
貸倒引当金戻入額	244
特別利益合計	244
特別損失	
固定資産売却損	0
固定資産除却損	92
販売用不動産評価損	2,560
減損損失	402
投資有価証券評価損	1,918
貸倒引当金繰入額	237
特別損失合計	5,211
税金等調整前四半期純利益	25,595
法人税等	13,315
四半期純利益	12,280

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
売上高	239,539
売上原価	183,624
売上総利益	55,914
販売費及び一般管理費	24,476
営業利益	31,438
営業外収益	
受取利息	50
持分法による投資利益	137
その他	264
営業外収益合計	453
営業外費用	
支払利息	317
支払手数料	223
為替差損	1,854
その他	301
営業外費用合計	2,696
経常利益	29,195
特別利益	
固定資産売却益	0
貸倒引当金戻入額	26
特別利益合計	27
特別損失	
固定資産除却損	27
減損損失	389
投資有価証券評価損	1,470
貸倒引当金繰入額	219
特別損失合計	2,106
税金等調整前四半期純利益	27,115
法人税等	14,103
四半期純利益	13,012

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年9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利益	25,595
減価償却費	2,460
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,386
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△375
支払利息	584
為替差損益 (△は益)	△1,436
持分法による投資損益 (△は益)	△170
有形固定資産売却損益 (△は益)	0
有形固定資産除却損	92
減損損失	402
販売用不動産評価損	2,560
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,918
売上債権の増減額 (△は増加)	10,693
販売用不動産の増減額 (△は増加)	1,291
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△3,913
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,741
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,470
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	878
前受金の増減額 (△は減少)	△14,879
預り保証金の増減額 (△は減少)	31,517
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,101
その他	△558
小計	50,935
利息及び配当金の受取額	358
利息の支払額	△583
法人税等の支払額	△14,332
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,378
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	△2,433
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	△197
投資有価証券の売却による収入	61
貸付けによる支出	△325
貸付金の回収による収入	300
その他	△633
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,226

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9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	9,000
短期借入金の返済による支出	△6,200
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	△11,313
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	△0
配当金の支払額	△7,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,547
現金及び現金同等物に係る換算差額	△468
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,136
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	85,101

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2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9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)	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	147,669	83,589	1,604	6,676	239,539	-	239,539
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	-	71	1,202	-	1,273	(1,273)	-
計	147,669	83,660	2,807	6,676	240,812	(1,273)	239,539
営業利益又は営業損失(△)	34,436	2,454	21	△4,425	32,487	(1,048)	31,438

当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9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)	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	174,426	164,700	2,820	13,405	355,352	-	355,352
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	-	103	2,595	-	2,699	(2,699)	-
計	174,426	164,804	5,415	13,405	358,052	(2,699)	355,352
営業利益又は営業損失(△)	34,404	3,218	△10	△5,166	32,446	(2,642)	29,803

(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2四半期連結累計期間のその他事業の営業損失が3,611百万円増加しております。

〔所在地別セグメント情報〕

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9月30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2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9月30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。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 中間(四半期)連結損益計算書

(中間連結損益計算書)

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高		317,108 100.0
II 売上原価		241,977 76.3
売上総利益		75,131 23.7
III 販売費及び一般管理費		
1 広告宣伝費	3,950	
2 販売手数料	999	
3 貸倒引当金繰入額	318	
4 役員報酬	244	
5 給与手当及び賞与	16,155	
6 賞与引当金繰入額	2,192	
7 退職給付引当金繰入額	587	
8 役員退職慰労引当金繰入額	86	
9 賃借料	2,709	
10 減価償却費	927	
11 租税公課	1,803	
12 その他	14,510	44,486 14.0
営業利益		30,644 9.7
IV 営業外収益		
1 持分法による投資利益	98	
2 請負工事解約収入	51	
3 金利スワップ評価益	19	
4 消費税差益	255	
5 受取保険金	201	
6 その他	432	1,057 0.3
V 営業外費用		
1 支払利息	709	
2 その他金融費用	379	
3 為替差損	1,273	
4 その他	162	2,524 0.8
経常利益		29,178 9.2
VI 特別利益		
1 固定資産売却益	4,464	
2 関係会社社債売却益	560	
3 貸倒引当金戻入益	120	5,145 1.6
VII 特別損失		
1 固定資産売却損	120	
2 固定資産除却損	44	
3 減損損失	158	
4 貸倒引当金繰入額	27	
5 前受金調整額	47,754	
6 完成工事補償引当金繰入額	1,378	
7 役員退職功労金	1,200	50,684 16.0
税金等調整前中間純損失(△)		△16,360 △5.2
法人税、住民税及び事業税	3,468	
法人税等調整額	△8,105	△4,637 △1.5
少数株主利益		124 0.0
中間純損失(△)		△11,848 △3.7

(四半期連結損益計算書)

	前第2四半期連結会計期間 (自 平成19年7月1日 至 平成19年9月30日)		
区分	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 売上高		207,594	100.0
II 売上原価		153,239	73.8
売上総利益		54,355	26.2
III 販売費及び一般管理費			
1 広告宣伝費	1,833		
2 販売手数料	425		
3 貸倒引当金繰入額	318		
4 役員報酬	166		
5 給与手当及び賞与	8,080		
6 賞与引当金繰入額	1,038		
7 退職給付引当金繰入額	304		
8 役員退職慰労引当金繰入額	39		
9 賃借料	1,392		
10 減価償却費	467		
11 租税公課	1,305		
12 その他	6,901	22,274	10.7
営業利益		32,081	15.5
IV 営業外収益			
1 持分法による投資利益	84		
2 請負工事解約収入	14		
3 金利スワップ評価益	8		
4 受取保険金	0		
5 その他	278	385	0.2
V 営業外費用			
1 支払利息	380		
2 その他金融費用	217		
3 為替差損	3,566		
4 その他	116	4,281	2.1
經常利益		28,185	13.6
VI 特別利益			
1 固定資産売却益	4,464		
2 貸倒引当金戻入益	111	4,576	2.2
VII 特別損失			
1 固定資産売却損	120		
2 固定資産除却損	44		
3 減損損失	158		
4 貸倒引当金繰入額	27		
5 前受金調整額	47,754		
6 完成工事補償引当金繰入額	1,378		
7 役員退職功労金	1,200	50,683	24.4
税金等調整前四半期純損失 (△)		△17,921	△8.6
法人税、住民税及び事業税	3,255		
法人税等調整額	△8,086	△4,831	△2.3
少数株主利益		62	0.0
四半期純損失 (△)		△13,152	△6.3

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純損失 (△)	△16,360
減価償却費	2,493
貸倒引当金の増減額 (減少: △)	△302
役員退職慰労引当金の増減額 (減少: △)	△1,472
支払利息	709
為替差損益 (差益: △)	1,273
持分法による投資損益 (益: △)	△98
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	44
減損損失	158
投資有価証券売却益	△4
関係会社社債売却益	△560
売上債権の増減額 (増加: △)	△3,842
販売用不動産の増減額 (増加: △)	△10,084
未成工事支出金の増減額 (増加: △)	△1,424
長期前払費用の増減額 (増加: △)	△5,108
仕入債務の増減額 (減少: △)	4,655
未成工事受入金の増減額 (減少: △)	△1,358
前受金の増減額 (減少: △)	39,383
預り保証金の増減額 (減少: △)	38
未払消費税の増減額 (減少: △)	△2,549
その他	151
小計	1,398
利息及び配当金の受取額	154
利息の支払額	△712
法人税等の支払額	△27,373
営業活動によるキャッシュ・フロー	△26,533
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	△3,514
有形固定資産の売却による収入	12,143
投資有価証券の取得による支出	△3,283
投資有価証券の売却による収入	215
貸付による支出	△197
貸付金の回収による収入	2
その他	△922
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,444
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	46,610
短期借入金の返済による支出	△29,432
長期借入による収入	12,500
長期借入金の返済による支出	△6,417
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	△7,984
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△5,578
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,909
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	27
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)	△13,151
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び現金同等物の増加額	1,089
VIII 現金及び現金同等物の中間期末残高	63,104

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9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)	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	156,889	144,284	3,332	12,602	317,108	-	317,108
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	-	8	2,071	-	2,079	(2,079)	-
計	156,889	144,293	5,403	12,602	319,188	(2,079)	317,108
営業費用	121,533	145,857	5,457	13,269	286,117	345	286,463
営業利益	35,356	△1,563	△54	△667	33,070	(2,425)	30,644

6. その他の情報

(重要な後発事象)

当社は、平成20年11月4日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主還元策、並びに経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を実施するため、自己株式の取得を行うものであります。

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得する株式の総数 | 8,000,000 株 (上限)
(自己株式を除く発行済株式総数に対する割合 5.0%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 8,000 百万円 (上限) |
| (4) 取得期間 | 20年11月5日～20年12月30日 |
| (5) 取得する方法 | 市場買付 |