

## 平成21年12月期 第3四半期決算短信

平成21年11月2日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 ウィル

コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 岡本 俊人

問合せ先責任者 (役職名) 取締役総務グループマネージャー (氏名) 栗野 泉

TEL 0797-74-7272

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成21年12月期第3四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21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12月期第3四半期	3,026	25.9	△46	—	△118	—	△214	—
20年12月期第3四半期	2,404	48.0	△184	—	△208	—	△208	—

	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12月期第3四半期	△18,976.51	—
20年12月期第3四半期	△18,403.95	—

#### (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12月期第3四半期	4,204	203	4.8	18,011.60
20年12月期	5,912	418	7.1	36,988.10

(参考) 自己資本 21年12月期第3四半期 203百万円 20年12月期 418百万円

### 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
20年12月期	—	—	—	0.00	0.00
21年12月期 (予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12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	5,538	24.4	143	—	55	—	△52	—	△4,633.99

(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、5ページ【定性的情報・財務諸表】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、5ページ【定性的情報・財務諸表】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12月期第3四半期	11,308株	20年12月期	11,308株
② 期末自己株式数	21年12月期第3四半期	一株	20年12月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年12月期第3四半期	11,308株	20年12月期第3四半期	11,308株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、当社が現時点で合理的であると判断する一定の条件に基づき作成しており、実際の業績は予想と異なる場合があります。

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

当第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日～平成21年9月30日）における我が国経済は、各国政府による経済対策の効果等により、企業業績の改善が見え始め、世界経済は底堅く推移していることから、経済指標における数値上は、景気回復を期待させられました。しかしながら、実体経済においては、企業は手元資金の確保及び債務圧縮に取り組んでいるため、依然として設備投資は増加せず、失業率が増加傾向にあり、本格的な景気回復にはいたりませんでした。また、政権交代に伴う政策転換の影響を見極めるため、経済全体に様子見ムードが広がり、個人消費は引き続き低位で推移するにいたりました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、価格調整による物件価格の下落が一巡し、新築マンションの発売価格が横ばいで推移してまいりました。また、販売在庫数も減少傾向にあり、月間のマンション契約率が好不況の分かれ目とされる70%を超えるなど、落ち着きを取り戻してまいりました。そのため、割安感のある中古住宅及び新築戸建の取引が底堅く推移し始めるなど、不動産市場の回復の兆しが見え始めてまいりました。

このような環境の中で当社グループにおきましては、市場の動向並びにニーズに対応するため、ビジネスモデルである「住まいのワンストップサービス」の体制の強化を図り、グループ間におけるシナジー効果の最大化に取り組んでまいりました。まず、中古住宅市場に対応するため、流通事業における営業所展開を含めた人員の再配置等、収益力の向上にむけた体制を強化するとともに、リフォーム事業との連携を強化し、顧客の幅広いニーズに対応しうる体制を整えてまいりました。さらに、新築戸建市場に対応するため、開発分譲物件の販売を強化すべく、人員補強を含めた販売体制の拡充に取り組むとともに、販売促進ツールの社内制作を実施することによる経費削減並びに製販一体によるシナジー効果を高めてまいりました。なお、現在販売中の物件は、完成済物件及び契約から引渡しまでの期間が短い戸建物件が中心であるため、資金の投資から回収までの期間が短く、資金回収の効率向上により、資金負担を軽減しております。

これらの取り組みを含む効果は、市場回復の兆しとともに表れてまいりましたが、市場と同様に本格的な上昇基調とまではいたりませんでした。なお、第3四半期連結累計期間において、昨今の不動産市況を鑑み、繰延税金資産51,675千円を取り崩しております。また、平成21年7月21日付にて公表しておりますとおり、不動産購入に関する契約を解除したことによる違約金として、特別損失42,377千円を計上しております。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高3,026,252千円、営業損失46,624千円、経常損失118,360千円、第3四半期純損失214,586千円となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。

（流通事業）

流通事業におきましては、5月以降消費者需要の回復が顕著になるとともに、営業所の集約による営業エリアの統一も功を奏し、販売窓口である営業所への総来客数は、営業所数の減少にかかわらず増加してまいりました。これにより、一営業所当たりの営業効率が向上しております。そこで、営業所数に比例する形で売上増加が見込める体制が整いましたので、市場の動向に合わせて、一時的に閉鎖していた店舗を7月より再開し、5営業所体制で営業してまいりました。この結果、営業利益率は昨年同期比（7月～9月）7.3ポイント改善しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は250,285千円、営業利益は39,710千円となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業におきましては、不動産価格の下落により割安感のある中古戸建並びに中古マンションの取引が底堅く推移しており、中古住宅の仲介とリフォームを同時に提案できるワンストップサービスの強みを発揮してまいりました。さらに、国の政策等により、リフォーム市場の環境が整いつつあることも追い風となり、リフォームを前提として住まい探しをされる顧客が増加しております。そのような中で当社が行う広告やインターネットによる情報配信に対する反響増加に伴い、大型リフォームの受注が堅調に伸びてまいりました。なお、リフォームの工事完了後、随時顧客へ引渡しを行っております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は273,166千円、営業利益は20,825千円となりました。

（リノベーション事業）

リノベーション事業におきましては、当第3四半期連結累計期間の不動産市況は価格の下落局面であったことから、一時的にでも在庫を保有するリスクを考慮したうえで、新規の仕入れに対しては慎重になり、在庫物件の販売に注力してまいりました。今後の仕入れの再開においては、市況を見極めながら判断してまいります。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は69,935千円、営業損失は7,494千円となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、販売用不動産の早期販売を促進するため、人員の配置を見直し、販売体制の強化に取り組んだ効果により、契約状況は改善の兆しが見られるようになりました。また、戸建開発物件については、コンセプトを熟知した社内の販売促進部門が集客戦略を担い、販売促進費の削減とともに製販一体によるシナジー効果を高めたことにより、競合物件の価格競争に影響されることなく、販売価格の見直しを行わずとも販売は進捗しております。契約済の物件については、建物完成後、第4四半期に順次引渡しを行ってまいります。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は2,271,490千円、営業利益は136,996千円となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、新築マンションの新規発売の延期等による供給数の減少並びに販売価格の下落により、発売契約率は上向きつつあるものの、新築マンション市場の本格的な回復にはいたらず、受託物件の販売は苦戦を強いられました。また、現在の市場動向を鑑み、自社開発物件の販売を促進するため、人員の配置を見直しました。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は46,536千円、営業損失は9,269千円となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、商品ラインナップの充実並びに提携代理店数の拡充に取り組むことにより、市場環境に左右されることのない収益基盤の確立に努めてまいりました。また、第3四半期においては受託販売事業の影響により発生する広告代理業務の売上高64,420千円を計上しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は114,838千円、営業利益は25,277千円となりました。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

### (1) 資産、負債及び純資産の概況

当第3四半期連結累計期間末における総資産の残高は、前連結会計年度末より1,707,899千円減少し、4,204,631千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より1,649,293千円減少し、2,922,118千円となりました。主な要因といたしましては、販売中の開発分譲物件について、建物が完成した物件から順次引渡しを行っていること等によるたな卸資産1,435,160千円、並びに仕入債務等支払いによる現金及び預金161,681千円、繰延税金資産51,675千円がそれぞれ減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より57,906千円減少し、1,282,279千円となりました。流通事業における営業所の集約に伴い、一部の店舗を閉鎖したこと等を主な要因といたしまして、建物及び構築物23,441千円及び投資その他の資産のうち差入保証金28,669千円がそれぞれ減少したことによるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より1,350,007千円減少し、3,287,337千円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件の引渡しに連動した借入金返済等として短期借入金668,500千円及び1年内返済予定の長期借入金472,974千円、並びに社債の償還期日到来に伴い1年内償還予定の社債110,000千円、仕入債務等支払いに伴う支払手形及び買掛金92,355千円、流動負債のその他のうち開発分譲物件の完成・引渡しに伴う手付金の売上充当により前受金69,160千円がそれぞれ減少し、未払金39,632千円、並びに未払費用25,596千円がそれぞれ増加したことを吸収したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より143,306千円減少し、713,619千円となりました。その要因といたしましては、長期借入金の1年以内返済予定への振替により長期借入金113,306千円、社債の1年以内償還予定への振替により社債30,000千円がそれぞれ減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末より214,586千円減少し、203,675千円となりました。これは、第3四半期純損失214,586千円による利益剰余金の減少によるものであります。

### (2) キャッシュ・フローの状況に関する分析

#### (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・フローにつきましては、税金等調整前四半期純損失160,737千円に対し、たな卸物件の販売が進んだことに伴うたな卸資産の減少により1,435,160千円、未払金の増加39,632千円並びに差入保証金の返戻28,669千円、未払費用の増加23,223千円、賞与引当金の増加10,902千円、売上債権の回収に伴う売上債権の減少8,222千円において、それぞれ資金が増加し、仕入債務の減少による92,355千円並びに開発分譲物件の完成・引渡しに伴う手付金の売上充当により前受金の減少69,160千円、それぞれの資金減少を吸収したことにより1,233,421千円の資金増加となりました。

（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・フローにつきましては、定期預金の払戻による収入7,226千円を主な要因として、6,921千円の資金増加となりました。

（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・フローにつきましては、開発物件の引渡しに連動した借入金返済として短期借入金の純減額668,500千円及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）の返済による621,280千円、社債（1年内償還予定の社債を含む）の償還による140,000千円、それぞれ資金が減少し、新規の長期借入金による収入35,000千円を吸収したことにより、1,394,798千円の資金減少となりました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

通期の連結業績予想につきましては、当第3四半期連結累計期間の業績並びに販売における進捗状況が、計画に対しほぼ予定通りに進んでおります。また、不動産市場が落ち着きを取り戻しつつあること、並びに流通事業における店舗戦略により収益性が向上しておりますので、第4四半期において効果が表れてくるものと予測しております。なお、開発分譲事業において、すでに契約済の物件並びに今後新たに契約締結する物件について、第4四半期に随時引渡しを予定しております。これらの状況を鑑み、現時点において平成21年7月21日に公表した通期業績予想を変更しておりません。

### 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

たな卸資産の評価方法

たな卸資産の簿価切下げに関しては、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）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会計基準等の改正に伴う変更

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規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産

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、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。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第3四半期連結累計期間の売上原価が3,858千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益は、同額減少しております。

③リース取引に関する会計基準

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用しております。

また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、平成20年12月31日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。

この変更による損益に与える影響はありません。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当第3四半期連結累計期間を含め、継続的に営業損失を計上しております。

このような状況を改善し、また解消すべく、当社グループにおいては、財務状態の健全化に向けて販売用不動産の早期販売を促進するため、人員の配置を見直し販売体制の拡充を実施し、開発分譲事業の売上確保に重点をおいてまいります。また、住宅ローン減税拡大の効果等による消費者需要の回復が見られており、流通事業における営業体制において機動的かつ効果的に対応を行い、収益性の向上に取り組むとともに、固定経費等について費用対効果を再考し、不要不急の経費を一時的に抑制することで、支出の削減を図る必要があります。

当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、以下の経営改善策を実行してまいります。

1. 販売用不動産の早期販売

現在、当社の販売用不動産は、完成在庫及び契約から引渡しまでの期間が短い戸建開発物件が主力商品であるため、財務状態の健全化に向けて販売用不動産の早期販売を目的として、人員の配置を見直し販売体制の拡充を実施し、開発分譲事業の売上確保並びに物件引渡しによる資金回収に重点をおいてまいります。

2. 営業効率の改善と固定費の削減

①店舗展開

年初より営業所を7店舗から4店舗に集約し、営業効率の改善を図ってまいりました。4月までは、閉鎖した営業所の対象エリアを既存店に集約する作業に時間を要したこと、消費者需要の回復の足取りが鈍かったこと等によって、計画に対する売上は遅れておりましたが、5月以降消費者需要の回復が顕著になると共に、営業エリアの統一も功を奏し、販売窓口である店舗への総来客数は、店舗数が減ったにもかかわらず増加傾向にあり、大幅に収益性の改善が図られました。そのうえで、営業所における顧客来場者数の増加等を含む直近の市場動向を鑑み、一時閉鎖しておりました箕面営業所を第3四半期から再開し、5営業所体制とすることで、さらなる収益性の向上に努めてまいります。

②その他固定費削減

販売費及び一般管理費については、制作物等について外注から社内制作への移行を一部実行するとともに、その他固定経費等の費用対効果を再考し、不要不急の経費を一時的に抑制することで、支出の削減を図ってまいります。

3. キャッシュ・フローの改善策

プロジェクト融資等においては、金融機関に対して現在までと同様に、販売進捗に応じた形での返済期日の延長を実行してまいります。

しかしながら、当社グループにおいては、当第3四半期連結累計期間も営業損失を計上していることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	25,893	187,574
受取手形及び売掛金	7,664	15,886
たな卸資産	2,843,925	4,279,086
繰延税金資産	4,241	55,917
その他	40,393	32,946
流動資産合計	2,922,118	4,571,411
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	493,415	517,838
土地	852,342	852,342
その他	78,154	84,032
減価償却累計額	△192,830	△196,420
有形固定資産合計	1,231,082	1,257,793
無形固定資産	6,664	8,571
投資その他の資産	44,532	73,822
固定資産合計	1,282,279	1,340,186
繰延資産	233	933
資産合計	4,204,631	5,912,531
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	145,645	238,000
短期借入金	1,196,500	1,865,000
1年内返済予定の長期借入金	1,565,244	2,038,218
未払法人税等	4,012	5,640
賞与引当金	10,902	—
その他	365,032	490,485
流動負債合計	3,287,337	4,637,344
固定負債		
社債	—	30,000
長期借入金	713,619	826,926
固定負債合計	713,619	856,926
負債合計	4,000,956	5,494,270
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	269,677	269,677
資本剰余金	190,070	190,070
利益剰余金	△256,073	△41,486
株主資本合計	203,675	418,261
純資産合計	203,675	418,261
負債純資産合計	4,204,631	5,912,531

(2) 四半期連結損益計算書  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	3,026,252
売上原価	2,724,027
売上総利益	302,224
販売費及び一般管理費	348,849
営業損失(△)	△46,624
営業外収益	
受取利息	42
受取配当金	11
その他	1,903
営業外収益合計	1,956
営業外費用	
支払利息	64,419
その他	9,273
営業外費用合計	73,692
経常損失(△)	△118,360
特別損失	
契約解除違約金	42,377
特別損失合計	42,377
税金等調整前四半期純損失(△)	△160,737
法人税、住民税及び事業税	3,693
法人税等還付税額	△1,519
法人税等調整額	51,675
法人税等合計	53,848
四半期純損失(△)	△214,586



(第3四半期連結会計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	882,154
売上原価	800,371
売上総利益	81,782
販売費及び一般管理費	101,630
営業損失(△)	△19,848
営業外収益	
受取利息	1
その他	1,063
営業外収益合計	1,065
営業外費用	
支払利息	19,114
その他	922
営業外費用合計	20,036
経常損失(△)	△38,819
特別損失	
契約解除違約金	42,377
特別損失合計	42,377
税金等調整前四半期純損失(△)	△81,196
法人税、住民税及び事業税	975
法人税等調整額	17
法人税等合計	993
四半期純損失(△)	△82,189

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成21年1月1日  
至 平成21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損失 (△)	△160,737
減価償却費	23,274
株式交付費償却	700
賞与引当金の増減額 (△は減少)	10,902
受取利息及び受取配当金	△53
支払利息	64,419
有形固定資産売却損益 (△は益)	△36
長期前払費用除却損	1,559
長期前払費用償却額	1,723
固定資産除却損	5,693
売上債権の増減額 (△は増加)	8,222
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,435,160
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,279
仕入債務の増減額 (△は減少)	△92,355
未払金の増減額 (△は減少)	39,632
未払費用の増減額 (△は減少)	23,223
前受金の増減額 (△は減少)	△69,160
預り金の増減額 (△は減少)	5,069
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△11,194
その他	17,837
小計	1,302,601
利息及び配当金の受取額	53
利息の支払額	△63,043
法人税等の支払額	△6,190
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,233,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の払戻による収入	7,226
有形固定資産の取得による支出	△504
有形固定資産の売却による収入	200
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,921
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)	△668,500
長期借入れによる収入	35,000
長期借入金の返済による支出	△621,280
社債の償還による支出	△140,000
配当金の支払額	△18
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,394,798
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△154,454
現金及び現金同等物の期首残高	180,348
現金及び現金同等物の四半期末残高	25,893

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、当第3四半期連結累計期間におきましても、前連結会計年度に引き続き、営業損失を46,624千円、経常損失を118,360千円、四半期純損失を214,586千円、それぞれ計上しております。

当該状況により、当社グループは、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当社グループは、当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、「(4) 継続企業の前提に関する重要事象等」に記載の施策を実行してまいります。

その概略は、以下の通りです。

1. 販売用不動産の早期販売
2. 営業効率の改善と固定費の削減
3. キャッシュ・フローの改善策

しかしながら、当社グループにおいては、当第3四半期連結累計期間も営業損失を計上していることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

四半期連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

(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21年1月1日 至 平成21年9月30日)

	流通事業 (千円)	リフォーム事業 (千円)	リノベーション事業 (千円)	開発分譲事業 (千円)	受託販売事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	250,285	273,166	69,935	2,271,490	46,536	114,838	3,026,252	—	3,026,252
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	6,854	—	—	—	2,004	—	8,858	△8,858	—
計	257,140	273,166	69,935	2,271,490	48,540	114,838	3,035,111	△8,858	3,026,252
営業利益又は営業損失 (△)	39,710	20,825	△7,494	136,996	△9,269	25,277	206,046	△252,671	△46,624

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

事業区分	主要事業
流通事業	店舗を構え不動産売買・賃貸の仲介及び賃貸管理を行っております。
リフォーム事業	店舗顧客を主な対象とし、中古物件のリフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。
リノベーション事業	中古物件を取得し、リフォームによる付加価値をつけて販売しております。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
その他事業	上記事業における不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務(損害保険代理業務、生命保険募集業務)、引越業者等の紹介業務、受託販売事業顧客へのローン事務代行業務を行っております。また、販売物件の広告代理業務を行っております。

3. 会計処理の方法の変更

「たな卸資産の評価に関する会計基準」企業会計基準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営業利益は、開発分譲事業で3,858千円減少しております。

4. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は252,671千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

〔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21年1月1日 至平成21年9月30日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

当第3四半期連結累計期間（自平成21年1月1日 至平成21年9月30日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(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) (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20年1月1日 至 平成20年9月30日)
区分	金額 (千円)
I 売上高	2,404,506
II 売上原価	2,198,800
売上総利益	205,705
III 販売費及び一般管理費	389,857
営業損失 (△)	△184,151
IV 営業外収益	5,322
V 営業外費用	30,167
経常損失 (△)	△208,996
VI 特別損失	150,892
税金等調整前四半期純損失 (△)	△359,889
法人税、住民税及び事業税	3,551
法人税等調整額	△155,328
四半期純損失 (△)	△208,111

(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20年1月1日 至 平成20年9月30日)
区分	金額 (千円)
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	△359,889
減価償却費	31,963
株式交付費償却	700
社債発行費償却	911
受取利息及び受取配当金	△361
支払利息	25,695
有形固定資産除却損	99
長期前払費用除却損	2,389
長期前払費用償却額	2,321
売上債権の増減額 (△は増加)	10,186
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,750
前払費用の増減額 (△は増加)	△100,361
仕入債務の増減額 (△は減少)	△346,847
未払金の増減額 (△は減少)	17,754
未払費用の増減額 (△は減少)	△44,185
前受金の増減額 (△は減少)	138,840
預り金の増減額 (△は減少)	△115,320
未払消費税の増減額 (△は減少)	74,174
その他	29,243
小計	△635,435
利息及び配当金の受取額	361
利息の支払額	△30,299
法人税等の支払額	△48,431
営業活動によるキャッシュ・フロー	△713,805

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)
区分	金額 (千円)
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	△11,318
無形固定資産の取得による支出	△800
その他	75
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,043
III 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)	412,600
長期借入れによる収入	77,000
長期借入金の返済による支出	△129,480
社債の償還による支出	△40,000
配当金の支払額	△13,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	306,132
IV 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△419,715
V 現金及び現金同等物の期首残高	513,914
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	94,199

(3) 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1月1日至平成20年9月30日)

	流通 事業 (千円)	リフォーム 事業 (千円)	リノベーション 事業 (千円)	開発分譲 事業 (千円)	受託販売 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	281,351	262,933	951,684	780,128	85,008	43,399	2,404,506	—	2,404,506
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	18,365	—	—	—	594	—	18,959	△18,959	—
計	299,717	262,933	951,684	780,128	85,602	43,399	2,423,466	△18,959	2,404,506
営業費用	263,809	223,837	841,362	772,669	90,238	25,843	2,217,760	370,897	2,588,657
営業利益又は営業損失(△)	35,907	39,096	110,322	7,458	△4,635	17,556	205,705	△389,857	△184,151

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

事業区分	主要事業
流通事業	店舗を構え不動産売買・賃貸の仲介及び賃貸管理を行っております。
リフォーム事業	店舗顧客を主な対象とし、中古物件のリフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。
リノベーション事業	中古物件を取得し、リフォームによる付加価値をつけて販売しております。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
その他事業	上記事業における不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務(損害保険代理業務、生命保険募集業務)、引越業者等の紹介業務、受託販売事業顧客へのローン事務代行業務を行っております。また、販売物件の広告代理業務を行っております。