平成22年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月12日

上場会社名　株式会社 ウィル　　上場取引所　大
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) 粟野　泉　TEL 0797-74-7272
四半期報告書提出予定日　平成22年11月15日　配当支払開始予定日　未定
四半期決算補足説明資料作成の有無　:　無
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22年12月期第3四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期第3四半期	1,698	△43.9	88	—	35	—	28	—
21年12月期第3四半期	3,026	25.9	△46	—	△118	—	△214	—

	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
22年12月期第3四半期	2,498.81	—
21年12月期第3四半期	△18,976.51	—

(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
22年12月期第3四半期	3,347	314	9.4	27,770.51
21年12月期	3,850	285	7.4	25,271.70

(参考) 自己資本　22年12月期第3四半期　314百万円　21年12月期　285百万円

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
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年12月期	—	0.00	—		
22年12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22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22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	3,243	△20.2	126	151.8	64	—	62	—	5,497.72

(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.7「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

新規　―社　（社名　　）、　除外　―社　（社名　　）

（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　有

② ①以外の変更　無

（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）	22年12月期3Q	11,308株	21年12月期	11,308株
② 期末自己株式数	22年12月期3Q	―株	21年12月期	―株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	22年12月期3Q	11,308株	21年12月期3Q	11,308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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）6ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．当四半期決算に関する定性的情報 …… P. 4
（１）連結経営成績に関する定性的情報 …… P. 4
（２）連結財政状態に関する定性的情報 …… P. 6
（３）連結業績予想に関する定性的情報 …… P. 6
２．その他の情報 …… P. 7
（１）重要な子会社の異動の概要 …… P. 7
（２）簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要 …… P. 7
（３）会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要 …… P. 7
（４）継続企業の前提に関する重要事象等の概要 …… P. 7
３．連結財務諸表等 …… P. 8
（１）四半期連結貸借対照表 …… P. 8
（２）四半期連結損益計算書 …… P. 9
（第３四半期連結累計期間） …… P. 9
（第３四半期連結会計期間） …… P. 10
（３）四半期連結キャッシュ・フロー計算書 …… P. 11
（４）継続企業の前提に関する注記 …… P. 12
（５）セグメント情報 …… P. 12
（６）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 …… P. 13

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３四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の経済対策の効果や新興国の需要拡大等を背景に、指標の上では一部に景気持ち直しの傾向や、企業業績の回復の兆しが報じられる一方、依然として雇用情勢の悪化に歯止めがかからないまま、円高の進行、株安の持続など、一般消費者にとっては実感なき景気回復の感が拭えませんでした。また足元では政策による効果も一巡した感があり、指標の上でも景気回復の動きが鈍化しており、円高及び株安も長引くとの見通しなどから、今後の景気下振れ懸念が強まりを見せ、依然として先行きは不透明な状況が続くものと思われます。

不動産関連業界におきましては、低金利の継続、政府の経済対策による住宅ローン減税の効果、住宅版エコポイント制度などの効果もあり、新設住宅着工戸数に回復の兆しは見受けられるものの、雇用・所得環境の低迷が続くなかでは、市況の本格的な改善までには至らず、まだ暫らくの時間を要するものと思われます。

このような環境のなかで当社グループにおきましては、事業収益構造のバランスを見直し、フィービジネス及びリフォームの収益力強化に注力してまいりました。具体的な取り組みとして、流通事業において平日会員限定の割引サービスを導入することで不動産売買の仲介件数の増加を図り、同時に「住まいのワンストップサービス」による連携効果の高いサービスの提供を通じて、リフォーム事業の請負件数及び不動産取引派生事業における損害保険・事務代行件数についても並行して増加させる戦略を推進し、一定の成果も見えてまいりました。

この取り組みにより、当第３四半期連結累計期間における流通事業、リフォーム事業、不動産取引派生事業の連結売上高に占める割合は48.3％（前年同期21.1％）まで上昇し、一方で開発分譲事業の連結売上高に占める割合は48.7％（前年同期75.1％）まで低下し、事業収益構造のバランスは改善傾向にあります。

また、徹底したコスト削減についても継続しており、最小の費用で最大の効果を生むべく取り組んでまいりました。

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1,698百万円（前年同期比43.9％減）、営業利益88百万円（前年同期営業損失46百万円）、経常利益35百万円（前年同期経常損失118百万円）、第３四半期純利益28百万円（前年同期四半期純損失214百万円）となり、売上高は減少するものの、収益力を向上させたことで黒字化を果たしており、当初の計画どおり進んでおります。

（参考）　（単位：百万円）

	営業利益又は 営業損失（△）	経常利益又は 経常損失（△）	四半期純利益又は 四半期純損失（△）
平成19年12月期 第３四半期	△83	△124	△82
平成20年12月期 第３四半期	△184	△208	△208
平成21年12月期 第３四半期	△46	△118	△214
平成22年12月期 第３四半期	88	35	28

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。

なお、第１四半期連結会計期間及び第１四半期連結累計期間より、事業の種類別セグメントにおける「その他事業」の名称を「不動産取引派生事業」に変更し、より具体的な名称を付すことにいたしました。

（流通事業）

流通事業におきましては、当連結会計年度より導入いたしました「平日のみをご利用いただき不動産を購入されるお客様に限り、当社の通常仲介手数料の30％をキャッシュバック」するサービスの導入が奏功し、戦略どおりに収益力の向上を図ることができました。具体的な成果といたしまして、当該サービスの効果により当第３四半期連結累計期間における不動産の購入に係わる仲介件数は前年同期に比べて56.9％増加しており、また、当該サービスをご利用になられたお客様の割合は48.4％と半数近くを占めております。このことから、お客様から選ばれるサービスの提供であるとの認識を強く持つことができましたので、今後、より一層の認知度向上、サービスの訴求に邁進してまいります。

この結果、売上高は388百万円（前年同期比55.2％増）、営業利益は168百万円（前年同期比323.7％増）の増収増益となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業におきましては、流通事業において中古住宅をご購入いただいたお客様に対して、購入と同時にリフォームの設計・施工を提案する当社独自の営業手法（「住まいのワンストップサービス」）を用いており、流通事業における中古住宅の取扱件数の増加が、そのままリフォーム事業においても請負件数の増加につながる体制を整備しております。

したがって、当第３四半期連結累計期間に流通事業における不動産売買の仲介件数が増加したことにより、リフォーム請負工事の契約件数も比例的に増加しております。具体的には、当社グループの売買仲介を通じて中古住宅をご購入されたお客様のうち、リフォーム工事をご契約いただく割合は５割前後で安定して推移してまいりました。

この結果、売上高は351百万円（前年同期比28.6％増）、営業利益は49百万円（前年同期比137.7％増）の増収増益となりました。

（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、現在の不動産市場の環境を鑑み、引き続き積極的な営業活動を控えており、当第３四半期連結累計期間におきましては既存在庫の販売のみを行ってまいりました。

この結果、売上高は22百万円（前年同期比68.2％減）、営業損失は０百万円（前年同期営業損失７百万円）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、近年の経営環境の悪化による影響を鑑み、財務面に与えるリスクを最小限に抑えることを目的に、事業収益構造の見直しを図り、総売上高に占める当該事業の売上割合を抑える戦略をとってまいりました。そのため、新規開発用の仕入れは行わず、現在販売中である物件（神戸市垂水区の戸建分譲及び宝塚市旭町の分譲マンション等）の販売に注力してまいりました。

この施策により、グループ全体の売上高は減少することにはなるものの、収益性の向上、財務体質の健全化、並びに経営基盤の安定化に資することになるものと考えております。

この結果、売上高は827百万円（前年同期比63.6％減）、営業利益は４百万円（前年同期比96.9％減）の減収減益となりました。

（受託販売事業）

受託販売事業におきましては、近畿圏における新築マンション市場の本格的な需要回復が確認できるまでの間は、新規の販売受託は行わず、自社開発物件の販売や流通事業に人員を手厚く配置するなど、柔軟な対応を行ってまいりました。

この結果、売上高は28百万円（前年同期比38.0％減）、営業利益は２百万円（前年同期営業損失９百万円）の減収増益となりました。

（不動産取引派生事業）

不動産取引派生事業におきましては、リフォーム事業と同様に、流通事業における売買仲介の取扱件数の増加が、そのまま損害保険、ローン事務代行などを中心としたファイナンシャルプランニング業務の取扱件数の増加に直結しており、グループ全体の収益性の向上に大いに貢献することとなりました。

なお、前年同期に売上計上しておりました受託販売事業の影響により発生する広告代理業務の受注が、当第３四半期連結累計期間には発生していないことから減収となっておりますが、利益面における影響は軽微であり、順調に営業利益を増加させることができております。

この結果、売上高は80百万円（前年同期比29.6％減）、営業利益は40百万円（前年同期比58.7％増）の減収増益となりました。

（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３四半期連結会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502百万円減少し、3,347百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より480百万円減少し、2,096百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の販売進捗等によるたな卸資産（「販売用不動産」及び「未成工事支出金」）509百万円が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22百万円減少し、1,251百万円となりました。主な要因といたしましては、減価償却の実施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534百万円減少し、2,342百万円となりました。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て返済する借入金及び設備資金等の返済により、短期借入金242百万円及び１年内返済予定の長期借入金343百万円が、並びに支払手形及び買掛金の支払により54百万円がそれぞれ減少し、長期借入金のうち１年内返済予定分を流動負債へ振替えたことにより１年内返済予定の長期借入金が91百万円増加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３百万円増加し、691百万円となりました。その要因としましては、長期借入金の新規借入145百万円の実行による増加に対し、長期借入金の返済50百万円及び長期借入金の１年内返済予定への振替91百万円による減少との差によっております。

純資産は、前連結会計年度末より28百万円増加し、314百万円となりました。これは、四半期純利益28百万円による利益剰余金の増加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

当第３四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ５百万円減少し、81百万円となりました。当第３四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下のとおりであります。

（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利益33百万円に対し、たな卸物件の販売進捗に伴うたな卸資産の減少による509百万円、減価償却費19百万円、賞与引当金の増加による18百万円、預り金の増加による13百万円、未払費用の増加による11百万円、未収入金の減少による10百万円等の資金がそれぞれ増加したことを主な要因として、売上債権の増加による55百万円、仕入債務の減少による54百万円の資金が減少したことを吸収し、515百万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）

当第３四半期連結累計期間において、投資活動による資金の移動はありません。

（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、長期借入金の借入れによる資金の増加が145百万円であったのに対し、開発物件の引渡しに連動して返済する借入金及び設備資金等の返済として短期借入金242百万円及び長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む）394百万円、社債の償還による30百万円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、521百万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おきましては、流通事業、リフォーム事業、不動産取引派生事業が順調に売上拡大していることから、利益面においては計画どおりに進捗しております。しかしながら、売上高においては開発分譲事業における自社開発物件の販売計画について遅れが生じていることから、当連結会計年度内における顧客への物件引渡し件数の見通しについて現在精査中であり、今後の進捗のなかで、業績予想の修正の必要性が生じたと認識した場合は、速やかに開示することといたします。

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

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格を見積もり、簿価切下げを行う方法によっております。

（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

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「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）を第１四半期連結会計期間より適用し、第１四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第３四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。なお、当第３四半期連結累計期間において工事進行基準を適用しているものがないため、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の概要

当社グループは、平成20年12月期より平成21年第３四半期まで「継続企業の前提に関する注記」を記載しておりました。そのようななか、販売進捗と連動させた開発プロジェクト融資の返済条件変更や営業所の統合等、財務リスクの軽減及び事業収益構造の見直しなどを図った結果、前連結会計年度の第４四半期連結会計期間において営業利益97百万円及び四半期純利益82百万円を計上し、平成21年12月期の通期業績においても営業利益を黒字化させたことにより、平成22年12月期の事業継続にあたり当該注記を解消いたしております。

当連結会計年度の業績予想におきましては通期で62百万円の純利益を見込み、当第３四半期連結累計期間の業績も営業利益を88百万円、経常利益を35百万円、四半期純利益を28百万円それぞれ計上しております。しかしながら、当第３四半期連結会計期間末現在において、現金預金81百万円に対し、短期有利子負債が1,826百万円（うち1,348百万円は開発分譲事業の物件販売進捗と連動して返済を行うことになっている）と短期運転資金の確保が必要な状況にあり、継続企業の前提に関する重要な疑義を抱かせる事象又は状況は存在しているものの、継続企業の前提に関する重要な不確実性はないものと判断しております。

今後におきましても、これまでと同様に収益性の向上や財務リスクの軽減に向けた施策を継続して推進することにより、強固な経営基盤と安定的な事業収益の増大に努めてまいる所存でありますが、依然として不動産業界における事業環境は先行きが不透明な状況にあり、当社グループを取り巻く経営環境は厳しい状況が続く可能性があります。そのようななか、当社グループの事業収益構造の改善策が予定どおり進まなくなった場合、又は期待どおりの成果が得られなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

３．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３四半期連結会計期間末 （平成22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21年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	81	87
受取手形及び売掛金	69	14
販売用不動産	608	825
未成工事支出金	1,312	1,605
繰延税金資産	0	4
その他	22	39
流動資産合計	2,096	2,576
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	493	493
土地	852	852
その他	75	77
減価償却累計額	△215	△199
有形固定資産合計	1,206	1,224
無形固定資産	4	6
投資その他の資産	41	44
固定資産合計	1,251	1,274
資産合計	3,347	3,850
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	135	189
短期借入金	769	1,011
1年内返済予定の長期借入金	1,056	1,308
未払法人税等	2	4
引当金	18	－
その他	360	362
流動負債合計	2,342	2,877
固定負債		
長期借入金	691	687
固定負債合計	691	687
負債合計	3,033	3,565
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	△145	△173
株主資本合計	314	285
純資産合計	314	285
負債純資産合計	3,347	3,850

（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１月１日 至　平成21年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成22年１月１日 至　平成22年９月30日）
売上高	3,026	1,698
売上原価	2,724	1,346
売上総利益	302	352
販売費及び一般管理費	348	264
営業利益又は営業損失（△）	△46	88
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	0	0
その他	1	0
営業外収益合計	1	0
営業外費用		
支払利息	64	48
その他	9	5
営業外費用合計	73	53
経常利益又は経常損失（△）	△118	35
特別損失		
前期損益修正損	－	2
契約解除違約金	42	－
特別損失合計	42	2
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失（△）	△160	33
法人税、住民税及び事業税	3	1
法人税等還付税額	△1	－
法人税等調整額	51	3
法人税等合計	53	5
四半期純利益又は四半期純損失（△）	△214	28

（第３四半期連結会計期間）

（単位：百万円）

	前第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）	当第３四半期連結会計期間 （自　平成22年７月１日 至　平成22年９月30日）
売上高	882	576
売上原価	800	447
売上総利益	81	129
販売費及び一般管理費	101	89
営業利益又は営業損失（△）	△19	40
営業外収益		
受取利息	0	0
受取保険金	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	1	0
営業外費用		
支払利息	19	15
その他	0	1
営業外費用合計	20	16
経常利益又は経常損失（△）	△38	23
特別損失		
契約解除違約金	42	－
特別損失合計	42	－
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失（△）	△81	23
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	0	0
四半期純利益又は四半期純損失（△）	△82	23

（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１月１日 至　平成21年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成22年１月１日 至　平成22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又は税金等調整前四半期純損失（△）	△160	33
減価償却費	23	19
株式交付費償却	0	－
賞与引当金の増減額（△は減少）	10	18
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	64	48
有形固定資産売却損益（△は益）	△0	－
長期前払費用除却損	1	－
長期前払費用償却額	1	－
固定資産除却損	5	－
売上債権の増減額（△は増加）	8	△55
たな卸資産の増減額（△は増加）	1,435	509
未収入金の増減額（△は増加）	－	10
前払費用の増減額（△は増加）	△1	－
仕入債務の増減額（△は減少）	△92	△54
未払金の増減額（△は減少）	39	－
未払費用の増減額（△は減少）	23	11
前受金の増減額（△は減少）	△69	－
預り金の増減額（△は減少）	5	13
未払消費税等の増減額（△は減少）	△11	－
その他	17	11
小計	1,302	567
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△63	△49
法人税等の支払額	△6	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,233	515
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	－
有形固定資産の取得による支出	△0	－
有形固定資産の売却による収入	0	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	6	－
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	△242
長期借入れによる収入	35	145
長期借入金の返済による支出	△621	△394
社債の償還による支出	△140	△30
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,394	△521
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△154	△5
現金及び現金同等物の期首残高	180	87
現金及び現金同等物の四半期末残高	25	81

（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１月１日　至平成21年９月30日）

	流通事業（百万円）	リフォーム事業（百万円）	リノベーション事業（百万円）	開発分譲事業（百万円）	受託販売事業（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									
（１）外部顧客に対する売上高	250	273	69	2,271	46	114	3,026	－	3,026
（２）セグメント間の内部売上高又は振替高	6	－	－	－	2	－	8	△8	－
計	257	273	69	2,271	48	114	3,035	△8	3,026
営業利益又は営業損失(△)	39	20	△7	136	△9	25	206	△252	△46

当第３四半期連結累計期間（自平成22年１月１日　至平成22年９月30日）

	流通事業（百万円）	リフォーム事業（百万円）	リノベーション事業（百万円）	開発分譲事業（百万円）	受託販売事業（百万円）	不動産取引派生事業（百万円）	計（百万円）	消去又は全社（百万円）	連結（百万円）
売上高									
（１）外部顧客に対する売上高	388	351	22	827	28	80	1,698	－	1,698
（２）セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	0	0	△0	－
計	388	351	22	827	28	80	1,699	△0	1,698
営業利益又は営業損失(△)	168	49	△0	4	2	40	263	△175	88

（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

前第３四半期連結累計期間

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。

当第３四半期連結累計期間

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。
不動産取引派生事業	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、流通事業及び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．セグメント名称の変更

第１四半期連結会計期間及び第１四半期連結累計期間より、事業の種類別セグメントにおける「その他事業」の名称を「不動産取引派生事業」に変更し、より具体的な名称を付すことにいたしました。

４．会計処理の方法の変更

前第３四半期連結累計期間

「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3百万円減少しております。

５．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

前第３四半期連結累計期間においては252百万円であり、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。また、当第３四半期連結累計期間においては175百万円であり、その主なものは監査報酬、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〕

前第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）及び当第３四半期連結累計期間（自平成22年１月１日　至平成22年９月30日）

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〕

前第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）及び当第３四半期連結累計期間（自平成22年１月１日　至平成22年９月30日）

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。