

平成21年9月期 第3四半期決算短信

平成21年8月12日

上場会社名 株式会社 アパマンショップホールディングス
 コード番号 8889 URL <http://www.apamanshop-hd.co.jp>

上場取引所 大

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大村浩次

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 石川雅浩

TEL 03-3231-8020

四半期報告書提出予定日 平成21年8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9月期第3四半期の連結業績(平成20年10月1日～平成21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	%
21年9月期第3四半期	39,642	—	5	—	176	—	△487	—
20年9月期第3四半期	44,209	4.8	1,233	△67.4	1,195	△72.5	△1,245	—

	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9月期第3四半期	△501.60	—
20年9月期第3四半期	△1,282.01	—

(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9月期第3四半期	95,104	3,538	1.8	1,715.40
20年9月期	99,903	4,373	2.4	2,429.55

(参考) 自己資本 21年9月期第3四半期 1,667百万円 20年9月期 2,362百万円

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9月期	—	850.00	—	0.00	850.00
21年9月期	—	0.00	—	—	—
21年9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9月期の連結業績予想(平成20年10月1日～平成21年9月30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	60,000	1.3	600	30.9	600	42.4	100	—	102.84

(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) 有
新規 一社 (社名) 除外 1社 (社名 株式会社 インボイスMYM)
(注)詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。

(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、6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 有

(注)詳細は、6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9月期第3四半期	1,033,822株	20年9月期	1,033,822株
② 期末自己株式数	21年9月期第3四半期	61,524株	20年9月期	61,524株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年9月期第3四半期	972,298株	20年9月期第3四半期	971,883株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1)本資料に記載されている連結業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績等は今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

(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規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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20年10月1日～平成21年6月30日)におけるわが国経済は、個人消費の停滞、雇用不安、自動車メーカーの経営危機に象徴される米国経済の低迷、さらには為替変動や販売不振に伴う国内メーカーの業績低下など景気の先行きに対する不透明感が広がりました。その他、世界的な規模で発生した金融収縮や株価下落が企業の活動や業績に直接影響を与えております。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、サブプライムローン問題から派生した当業界に対する融資姿勢の消極化、景気悪化による新設着工住宅戸数、マンション販売戸数の減少により状況は悪化しました。それらの事象は不動産流動化ビジネスや分譲ビジネスに大きな影響を与えており、一部では深刻な事態に陥る事例も散見されております。

このような環境下、当社グループは、入居者、FC加盟店、不動産オーナー、投資家のニーズに応えるべく、全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業、その他事業を展開してまいりました。

特に斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業など市場環境に大きく左右されにくい事業を強化し、安定的な収益を維持できるよう対策を講じてまいりました。両事業は第2四半期連結会計期間より黒字基調で推移しており、当第3四半期連結累計期間において斡旋事業の営業利益は5億40百万円、プロパティ・マネジメント事業の営業利益は4億54百万円と収益性は回復基調を維持しております。また、財務体質の健全化に向けて資産構成やコストの見直しも推進してまいりました。有利子負債の残高は減少傾向であり、前連結会計年度末から7億2百万円の削減を達成しております。さらに当社グループの販売費及び一般管理費は四半期毎で見た場合、第1四半期連結会計期間(平成20年10月1日～平成20年12月31日)は29億68百万円、第2四半期連結会計期間(平成21年1月1日～平成21年3月31日)は25億68百万円、当第3四半期連結会計期間(平成21年4月1日～平成21年6月30日)は24億76百万円と逡減しており、コスト削減が図られてきております。

一方、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業については、第2四半期連結累計期間に一部物件の評価損が発生いたしました。当第3四半期連結会計期間では新たな評価損は発生しておりません。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高396億42百万円(前年同期比10.3%減)、営業利益5百万円(前年同期比99.5%減)、経常利益1億76百万円(前年同期比85.3%減)、四半期純損失4億87百万円(前年同期12億45百万円の四半期純損失)となりました。

事業の種類別セグメント業績は次のとおりであります。

(斡旋事業)

賃貸斡旋を直営店で展開する賃貸斡旋業務は、主に連結子会社である株式会社アパマンショップリーシングが担当しており、第7期から本格的に開始いたしました。当第3四半期連結会計期間末で同社が運営する直営店は、契約ベース60店(前年同期比17店減)、開店ベース60店(前年同期比16店減)となりました。店舗減少の理由としては収益性改善を目的に一部店舗を統廃合したためでありました。

なお、直営店において新たな取組みとして準管理物件の取得を推進しております。準管理とは斡旋店舗にて更新手続き、原状回復を中心にオーナー様から業務を受託する形態であり、当第3四半期連結会計期間末で17,508戸の受託戸数となっております。

賃貸斡旋をFC(フランチャイズ)で展開する賃貸斡旋FC業務は、国内最大級の営業拠点「アパマンショップ」を強みとしております。

今年度も「アパマンショップ」ブランドを前面に押し出し、TVCM放映による認知度向上策、契約ベースでのクローズド懸賞を組み込んだ新生活パワーアップキャンペーンなどの各種販促企画による反響獲得策を推進しております。さらに、WEBでの取り組みにおいては、エンドユーザーの利便性向上のため、賃貸サイト

「apamanshop.com」のリニューアルを実施し、PCサイト上で検索した物件の周辺情報を表示する機能のほか、データ連動する携帯サイトにてGPS検索機能を追加するなど、最新技術を駆使したコンテンツ強化を実現いたしました。また、さらに次の繁忙期に向け、賃貸サイト「apamanshop.com」の改修を計画しており、反響増に向けた施策強化に引き続き取り組んでまいります。

また、公共性が高まるWEBサイトの質的向上を図るため、前期からスタートしたWEB掲載規程、情報審査(ペナルティ)規程によるコンプライアンスの強化とともに、WEB上での不適切物件通報窓口設置によるWEB掲載情報の精度アップに取り組んでおります。

なお、今期の当社WEBサイト(モバイルサイト含む)へのお問い合わせユニークユーザー数は前年同期比105.9%と増加傾向で推移しております(平成20年10月～平成21年6月集計)。

FC加盟店に対しては、今期より賃貸斡旋・賃貸管理の強化をテーマにした統一スローガンの打ち出し、管理業務受託マニュアルの整備などを行い、FC加盟店の基幹ビジネスにおける収益向上を図っております。また、本部及

び加盟店間のノウハウ共有によるサービス品質の向上につながる試みとして、全国10箇所で開催した第一回実務者勉強会及びシステム・マナー研修は、延べ655名が参加いたしました。さらに、「営業トーク集」、「メール返信実例集」、「AOS活用事例集」等の加盟企業から収集した事例をベースにしたマニュアル集の作成を行いました。今後も引き続き「反響返信トーク集」のリリースを予定しております。

さらに、引き続き加盟店専用ポータルサイト(FC-Portal)でのノウハウ提供による加盟店サービスの向上、地域別に配置した加盟店支援スタッフ(OF C:オペレーションフィールドカウンセラー)の定期訪問強化によりFC加盟店とのコミュニケーションや業務指導の強化を図っております。

その他、賃貸斡旋業務と賃貸管理業務全般をカバーするアパマンショップトータルシステム(ATS)におきましては、引き続きFC加盟店への導入展開を進めております。

賃貸斡旋業務における、店舗オペレーション業務の効率化とビジュアル化を実現する新オペレーションシステム(AOS)においては、システムへの登録物件数が、5,439,749件(平成21年6月30日現在)となりました。賃貸管理業務のシステム化を実現するアパマンショッププロパティマネジメントシステム(APS)においては、平成20年12月より先行導入企業で運用を開始しましたが、平成21年4月より全国展開を進めており、順次加盟企業に導入を進めて参ります。APSによりサブリース差益、建物別収支、オーナー別収支など管理業務における精緻な数値分析が可能となり、管理会社の更なる収益改善に貢献するツールとして、業界内でも注目を浴びるシステムとなっており、今後も普及に努めてまいります。

なお、当第3四半期連結会計期間末の賃貸斡旋加盟契約店舗数は、901店舗(直営店含む、前期末比34店舗減)となりました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の斡旋事業の売上高は54億80百万円(前年同期比9.6%減)、営業利益は5億40百万円(前年同期6億39百万円の営業損失)となりました。

(プロパティ・マネジメント事業)

賃貸管理業務及びサブリース業務は、入居率及び収益性の向上への取組みを強化すると共に、関連サービスの拡大にも努めてまいりました。当該事業において、不動産オーナーとの取引拡大を図り、より多くのビジネスチャンスを作り出しております。当第3四半期連結会計期間末現在の管理戸数は合計71,117戸(前年同期比4,619戸減、当第3四半期末管理戸数内訳:賃貸管理38,137戸、サブリース管理戸数32,980戸)となりました。

なお、平成20年1月30日及び平成20年3月29日に発表したとおり、ワンルームマンションを中心とした不動産賃貸事業、サブリースを中心に全国32,000戸の管理を行うプロパティ・マネジメント事業を展開する株式会社インボイスRM(平成21年2月1日付けで商号を株式会社アパマンショップサブリースに変更)を子会社化いたしました。今後当社グループのリソースである斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業とのシナジーを図りつつ、業容拡大につなげるものであります。

その結果、当第3四半期連結累計期間のプロパティ・マネジメント事業の売上高は245億66百万円(前年同期比46.0%増)、営業利益は4億54百万円(前年同期1億59百万円の営業損失)となりました。

(プリンシパル・インベストメント事業)

家賃収入を目的とする投資不動産業務は、安定的な収益源となっているものの、転売収入を目的とするバリューアップ業務は金融収縮の影響により、販売先の確保には一定の時間が掛かっております。

その結果、当第3四半期連結累計期間のプリンシパル・インベストメント事業の売上高は41億66百万円(前年同期比69.5%減)、営業損失は2億61百万円(前年同期31億86百万円の営業利益)となりました。

(ファンド事業)

ファンドマネジメント業務は、「ASDレジデンシャルワン」を始めとする当社グループが従来から行ってきた私募型ファンドの運用、及びJ-REIT(東京グロースリート投資法人)からの運用受託収益を基盤としております。第2四半期連結累計期間までにおいて、ファンド物件の販売先が不動産市況低迷の影響を受け、販売用不動産の評価損2億59百万円が売上原価に計上されております。また、販売には一定の時間が掛かる状態になっており、運用による収益を基盤としております。

その結果、当第3四半期連結累計期間のファンド事業の売上高は12億79百万円(前年同期比40.8%減)、営業利益は1億98百万円(前年同期比40.4%減)となりました。

(コンストラクション事業)

コンストラクション業務は、連結子会社である株式会社AS-SZKiが担当しております。

当第3四半期連結累計期間のコンストラクション事業の売上高は28億7百万円(前年同期比29.0%減)、営業利益は55百万円(前年同期比74.7%増)となりました。

(キャピタルマネジメント事業)

キャピタルマネジメント事業は、連結子会社であります株式会社ターナラウンドREにおいて、M&Aコンサルティング、不動産コンサルティング、有価証券等への投資による収益から構成されております。なお、当該事業については新たな投資を行う予定はなく、規模は大幅に縮小されております。

その結果、当第3四半期連結累計期間のキャピタルマネジメント事業の売上高は△1百万円(前年同期△3億28百万円の売上高)、営業損失は3百万円(前年同期3億87百万円の営業損失)となりました。

(その他事業)

連結子会社にて行っている開発業務、不動産販売FC業務、システム開発などからの収益で構成されております。

その結果、当第3四半期連結累計期間のその他事業の売上高は24億63百万円(前年同期比22.8%減)、営業損失は2億1百万円(前年同期3億86百万円の営業損失)となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(1) 当第3四半期連結会計期間末における資産、負債、純資産の状況に関する分析

資産合計は前連結会計年度末に比べ47億99百万円減少し、951億4百万円となりました。この主な要因は、たな卸資産の販売及び評価損の計上に伴う減少等によるものであります。

負債合計は前連結会計年度末に比べ39億64百万円減少し、915億65百万円となりました。この主な要因は、負ののれんの償却及び長期預り敷金の減少等によるものであります。

純資産合計は前連結会計年度末に比べ8億34百万円減少し、35億38百万円となりました。この主な要因は、四半期純損失の計上及び市場の低迷によりその他有価証券評価差額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

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の残高は、前連結会計年度末と比べて12億94百万円増加し、41億49百万円となりました。

当第3四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による収入は8億10百万円(前年同期36億98百万円の支出)となりました。この主な要因は、法人税等の還付額11億31百万円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)

投資活動による収入は16億70百万円(前年同期81億73百万円の支出)となりました。この主な要因は、敷金及び保証金の回収による収入9億53百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入4億74百万円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)

財務活動による支出は12億13百万円(前年同期44億91百万円の収入)となりました。この主な要因は、短期及び長期借入れによる収入119億53百万円があったものの、短期及び長期借入金の返済並びに社債の償還による支出131億31百万円が上回ったためであります(子会社売却に伴う売却債権と債務の相殺を含めております)。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループは、引き続き安定的な収益体制の確立と財務体質の強化を目指してまいります。安定的な収益体制の確立については斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業を当社グループの収益の柱と位置づけてまいります。具体的には賃貸斡旋業務(直営店)の収益向上、FC加盟店様へのサービスの拡充等を図ってまいります。プロパティ・マネジメント事業においては、管理物件の入居率・収益性の向上を図ってまいります。

さらに、グループの総経費(販管費)の削減も同時に推進することで、市場環境に大きく左右されない事業構成を目指してまいります。

財務体質の強化については、資産構成の見直しを図り、有利子負債の段階的削減を推進してまいります。また、今後は事業の収益性とキャッシュフローを高めることで、財務体質を改善してまいります。

通期の連結業績予想につきましては、平成21年5月13日に発表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」から変更はございません。

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)

期中における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動(除外1社)の詳細は以下の通りであります。

名称	住所	資本金又は出資金	主要な事業内容	議決権の所有割合
株式会社インボイスMYM	東京都中央区	492百万円	斡旋事業	100%

(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

(固定資産の減価償却費の算定方法)

固定資産の減価償却の方法として定率法を採用している場合においては、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しております。

(棚卸資産の評価方法)

棚卸資産の簿価切下げに関して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もり、簿価切下げを行う方法によっております。

(繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法)

繰延税金資産の回収可能性の判断に関して、前連結会計年度末以降に経営環境に著しい変化が生じておらず、かつ一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度決算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り算定しております。

(減損の兆候)

減損の兆候にあたっては、前連結会計年度以降に使用範囲又は方法について当該資産又は資産グループの回収可能額を著しく低下させる変化を生じさせるような意思決定や、経営環境の著しい悪化に該当する事案が発生したかどうかについて留意し、兆候を把握するか否か決定する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

(四半期財務諸表に関する会計基準)

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。

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

通常の販売目的で保有する棚卸資産については、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の切下げの方法)により算定しております。

これに伴う連結財務諸表およびセグメント情報に与える影響は軽微であります。

(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、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)および「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19年3月30日改正)が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができるようになったことに伴い、第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、借手側の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、リース取引開始日が平成20年9月30日以前の借手側の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引続き賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。これに伴う連結財務諸表およびセグメント情報に与える影響は軽微であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、サブプライムローン問題に端を発する国際的金融市場の収縮、不動産市況の低迷という経営環境の悪化を受け、前連結会計年度において70億33百万円の当期純損失を計上し、当第3四半期連結累計期間におきましても四半期純損失4億87百万円を計上いたしました。営業活動によるキャッシュ・フローでは、前連結会計年度において44億67百万円のマイナスを計上したものの、当第3四半期連結累計期間は8億10百万円のプラスとなっております。しかし、当第3四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローが12億13百万円のマイナスとなっており、運転資金の確保が必要な状況が継続しております。これらの状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは、当該状況を解消すべく、今後も引き続き不動産市況の変化の影響が大きいプリンシパル・インベストメント事業(不動産投資事業)・ファンド事業(ファンドマネジメント事業)を当面凍結し、斡旋事業(賃貸不動産斡旋事業)、プロパティ・マネジメント事業(不動産管理事業)に集中して売上の増加を図るとともに、費用削減による合理化の進展により、外的経営環境の急激な変化に耐えうる、安定した収益構造を遂行する計画を推進中であります。

また資金面では、短期運転資金を確保するため、金融機関の協力を得て、新たな当座貸越枠の設定、新規借入の実行及び既存借入について返済条件の変更を図っており、一部の金融機関については理解を得るに至っております。

このような経営資源の効率化による収益性の向上及び資金面での対応を図ることによって、継続企業の前提に関する疑義は解消できると判断しておりますが、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められません。

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3四半期連結会計期間末 (平成21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20年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,236	3,669
受取手形及び売掛金	1,557	1,696
完成工事未収入金	96	87
有価証券	—	6
商品	22	26
仕掛品	935	376
原材料及び貯蔵品	128	186
販売用不動産	24,108	25,931
不動産信託受益権	8,506	8,612
短期貸付金	1,538	1,535
その他	2,531	3,744
貸倒引当金	△99	△113
流動資産合計	44,561	45,760
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	8,162	8,568
土地	11,984	12,082
その他(純額)	199	260
有形固定資産合計	20,346	20,910
無形固定資産		
のれん	20,638	21,674
その他	2,240	2,508
無形固定資産合計	22,879	24,183
投資その他の資産		
投資その他の資産	8,251	9,808
貸倒引当金	△1,075	△1,004
投資その他の資産合計	7,176	8,803
固定資産合計	50,402	53,897
繰延資産	140	245
資産合計	95,104	99,903

(単位:百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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20年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	480	665
工事未払金	529	858
1年内償還予定の社債	844	1,264
短期借入金	46,569	39,395
未払法人税等	1,561	1,922
賞与引当金	116	336
完成工事補償引当金	12	18
ポイント引当金	28	28
賃貸管理契約損失引当金	119	119
訴訟損失引当金	20	20
その他	7,363	7,515
流動負債合計	57,645	52,143
固定負債		
社債	4,742	8,351
長期借入金	14,265	18,113
退職給付引当金	496	481
負ののれん	6,552	7,643
役員退職慰労引当金	130	128
債務保証損失引当金	129	151
賃貸管理契約損失引当金	8	8
長期預り敷金	3,278	4,189
長期預り保証金	2,880	2,894
その他	1,436	1,425
固定負債合計	33,920	43,386
負債合計	91,565	95,530
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,556	5,556
資本剰余金	5,159	5,159
利益剰余金	△6,395	△5,909
自己株式	△2,434	△2,434
株主資本合計	1,886	2,372
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△219	△9
為替換算調整勘定	1	△0
評価・換算差額等合計	△218	△9
新株予約権	—	1
少数株主持分	1,870	2,009
純資産合計	3,538	4,373
負債純資産合計	95,104	99,903

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成21年6月30日)
売上高	39,642
売上原価	31,623
売上総利益	8,019
販売費及び一般管理費	8,013
営業利益	5
営業外収益	
受取利息	79
受取配当金	15
負ののれん償却額	1,038
持分法による投資利益	33
雑収入	265
営業外収益合計	1,432
営業外費用	
支払利息	1,007
支払手数料	23
社債発行費償却	105
雑損失	125
営業外費用合計	1,262
経常利益	176
特別利益	
投資有価証券売却益	9
償却債権取立益	7
新株予約権戻入益	1
その他	13
特別利益合計	31
特別損失	
固定資産除却損	61
投資有価証券売却損	209
投資有価証券評価損	3
関係会社株式売却損	37
店舗閉鎖損失	58
事務所閉鎖損失	73
貸倒損失	59
その他	135
特別損失合計	639
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純損失 (△)	△432
匿名組合損益分配額	△18
税金等調整前四半期純損失(△)	△414
法人税、住民税及び事業税	148
法人税等調整額	66
法人税等合計	214
少数株主損失(△)	△140
四半期純損失(△)	△487

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年10月1日
至平成21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(△)	△414
減価償却費	778
のれん償却額	985
負ののれん償却額	△1,038
貸倒引当金の増減額(△は減少)	66
賞与引当金の増減額(△は減少)	△219
退職給付引当金の増減額(△は減少)	15
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	2
受取利息及び受取配当金	△94
支払利息	1,007
持分法による投資損益(△は益)	△33
社債発行費償却	105
固定資産除却損	61
投資有価証券売却損益(△は益)	200
投資有価証券評価損益(△は益)	3
関係会社株式売却損益(△は益)	37
売上債権の増減額(△は増加)	103
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,192
不動産信託受益権の増減額(△は増加)	70
有価証券の増減額(△は増加)	6
投資預け金の増減額(△は減少)	2
営業目的有価証券の増減額(△は増加)	17
仕入債務の増減額(△は減少)	△508
未払金の増減額(△は減少)	△331
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△951
その他	67
小計	1,132
利息及び配当金の受取額	25
利息の支払額	△927
法人税等の支払額	△550
法人税等の還付額	1,131
営業活動によるキャッシュ・フロー	810

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年10月1日
至 平成21年6月30日)

投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△1,020
定期預金の払戻による収入	749
有形固定資産の取得による支出	△13
有形固定資産の売却による収入	203
投資有価証券の取得による支出	△50
投資有価証券の売却による収入	262
関係会社株式の売却による収入	45
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△4
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	474
貸付けによる支出	△685
貸付金の回収による収入	754
残余財産分配による収入	232
敷金及び保証金の差入による支出	△131
敷金及び保証金の回収による収入	953
投資預け金の増減額(△は減少)	1
その他	△103
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,670
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	11,682
短期借入金の返済による支出	△7,489
長期借入れによる収入	270
長期借入金の返済による支出	△1,613
社債の償還による支出	△4,029
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△3
少数株主からの払込みによる収入	4
少数株主への配当金の支払額	△0
預り匿名組合出資金の払戻しによる支出	△21
その他	△13
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,213
現金及び現金同等物に係る換算差額	26
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,294
現金及び現金同等物の期首残高	2,854
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,149

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。

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、サブプライムローン問題に端を発する国際的金融市場の収縮、不動産市況の低迷という経営環境の悪化を受け、前連結会計年度において70億33百万円の当期純損失を計上し、当第3四半期連結累計期間におきましても四半期純損失4億87百万円を計上いたしました。営業活動によるキャッシュ・フローでは、前連結会計年度において44億67百万円のマイナスを計上したものの、当第3四半期連結累計期間は8億10百万円のプラスとなっております。しかし、当第3四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローが12億13百万円のマイナスとなっており、運転資金の確保が必要な状況が継続しております。これらの状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは、当該状況を解消すべく、今後も引き続き不動産市況の変化の影響が大きいプリンシパル・インベストメント事業(不動産投資事業)・ファンド事業(ファンドマネジメント事業)を当面凍結し、幹旋事業(賃貸不動産幹旋事業)、プロパティ・マネジメント事業(不動産管理事業)に集中して売上の増加を図るとともに、費用削減による合理化の進展により、外的経営環境の急激な変化に耐えうる、安定した収益構造を遂行する計画を推進中であります。

また資金面では、短期運転資金を確保するため、金融機関の協力を得て、新たな当座貸越枠の設定、新規借入の実行及び既存借入について返済条件の変更を図っており、一部の金融機関については理解を得るに至っております。

このような経営資源の効率化による収益性の向上及び資金面での対応を図ることによって、継続企業の前提に関する疑義は解消できると判断しておりますが、現時点では、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。

なお、当第3四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、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を当第3四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に係るセグメント情報(自平成20年10月1日 至平成21年6月30日)

	幹旋事業 (百万円)	プロパ ティ・マ ネジメン ト事業 (百万円)	プリンシ パル・イ ンベスト メント事業 (百万円)	ファン ド事 業 (百万円)	コンスト ラクショ ン事業 (百万円)	キャピ タルマ ネジメン ト事業 (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	5,207	24,361	3,986	1,279	2,798	△1	2,011	39,642	-	39,642
(2)セグメント 間の内部売上高 又は振替高	273	204	180	-	9	-	451	1,119	△1,119	-
計	5,480	24,566	4,166	1,279	2,807	△1	2,463	40,762	△1,119	39,642
営業利益又は 営業損失 (△)	540	454	△261	198	55	△3	△201	783	△777	5

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、サービス内容及び対象顧客層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サービス

事業区分	主要なサービス
幹旋事業	賃貸幹旋業務、賃貸幹旋F C業務、情報インフラ業務、売買幹旋業務、関連サービス業務
プロパティ・マネジメント事業	賃貸管理業務、サブリース業務
プリンシパル・インベストメント事業	投資不動産業務、バリューアップ業務
ファンド事業	ファンドマネジメント業務
コンストラクション事業	建設業務
キャピタルマネジメント事業	キャピタルマネジメント業務
その他事業	不動産ポータル事業、コンストラクションF C事業等

3. 事業区分の方法の変更

従来、「その他事業」に含まれておりましたキャピタルマネジメント業務に係る「キャピタルマネジメント事業」については、その重要性が増したため、前連結会計年度より「キャピタルマネジメント事業」として独立掲記しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報を、当第3四半期連結累計期間において用いた事業区分の方法により区分すると次のとおりになります。

前第3四半期連結累計期間に係るセグメント情報（自平成19年10月1日 至平成20年6月30日）

	幹旋事業 (百万円)	プロパ ティ・マ ネジメン ト事業 (百万円)	プリンシ パル・イ ンベスト メント事業 (百万円)	ファンド 事業 (百万円)	コンスト ラクショ ン事業 (百万円)	キャピタ ルマネジ メント事業 (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	5,687	16,615	13,457	2,148	3,942	△328	2,686	44,209	-	44,209
(2)セグメント 間の内部売上高 又は振替高	373	215	209	12	10	-	503	1,324	△1,324	-
計	6,061	16,830	13,666	2,160	3,953	△328	3,190	45,534	△1,324	44,209
営業利益又は 営業損失(△)	△639	△159	3,186	333	31	△387	△386	1,978	△744	1,233

〔所在地別セグメント情報〕

当第3四半期連結累計期間において、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3四半期連結累計期間において、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) (要約) 前第3四半期連結損益計算書

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成19年10月1日 至 平成20年6月30日)	
区分	金額(百万円)	
I 売上高		44,209
II 売上原価		31,389
売上総利益		12,819
III 販売費及び一般管理費		11,586
営業利益		1,233
IV 営業外収益		
1. 受取利息	73	
2. 受取配当金	31	
3. 負ののれん償却額	1,054	
4. 持分法による投資利益	13	
5. 雑収入	186	1,358
V 営業外費用		
1. 支払利息	918	
2. 支払手数料	118	
3. 社債発行費償却	24	
4. 雑損失	335	1,396
経常利益		1,195
VI 特別利益		
1. 固定資産売却益	27	
2. 投資有価証券売却益	812	
3. 受取補償料	201	
4. その他特別利益	70	1,111
VII 特別損失		
1. 固定資産除却損	96	
2. 店舗閉鎖損失	369	
3. 減損損失	638	
4. 投資有価証券売却損	118	
5. 投資有価証券評価損	1,276	
6. 貸倒引当金繰入	205	
7. リース解約損	11	
8. その他特別損失	169	2,886
匿名組合出資損益分配前税金等調整前 第3四半期純損失(△)		△579
匿名組合出資損益分配額		9
税金等調整前第3四半期純損失(△)		△569
法人税、住民税及び事業税	1,345	
法人税等調整額	△608	736
少数株主損失(△)		△60
第3四半期純損失(△)		△1,245

(2) (要約) 前第3四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19年10月1日 至平成20年6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	
税金等調整前第3四半期純損失(△)	△569
減価償却費	785
のれん償却額	897
負ののれん償却額	△1,051
貸倒引当金の増加額	223
賞与引当金の減少額	△184
退職給付引当金の減少額	△14
役員退職慰労引当金の減少額	△34
受取利息及び受取配当金	△104
支払利息	918
持分法による投資利益	△13
社債発行費償却	23
固定資産売却益	△27
固定資産除却損	100
減損損失	638
店舗閉鎖損失	369
受取補償料	△201
投資有価証券売却益	△812
投資有価証券売却損	118
投資有価証券評価損	1,276
売上債権の減少額	629
たな卸資産の増加額	△1,184
有価証券の減少額	417
投資預け金の増加額	△52
営業目的有価証券の減少額	647
仕入債務の減少額	△110
未払金の減少額	△1,189
敷金預り金の減少額	△723
その他	78
小計	849
利息及び配当金の受取額	85
利息の支払額	△862
法人税等の支払額	△3,771
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,698

	前第3四半期連結累計期間 (自平成19年10月1日 至平成20年6月30日)
区分	金額(百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△57
定期預金の払戻による収入	255
有形固定資産の取得による支出	△1,392
有形固定資産の売却による収入	108
無形固定資産の取得による支出	△1,174
無形固定資産の売却による収入	5
立退による補償金収入	420
立退にかかる支出	△38
投資有価証券の取得による支出	△1,922
投資有価証券の売却による収入	4,736
新規連結子会社の取得による支出	△9,025
投資預け金の減少額	352
貸付による支出	△2,801
貸付金の回収による収入	2,092
出資金の払込による支出	△5
出資金の返還による収入	0
敷金及び保証金の払込による支出	△91
敷金及び保証金の返還による収入	319
その他	44
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,173
III 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	18,284
短期借入金の返済による支出	△15,363
長期借入れによる収入	10,988
長期借入金の返済による支出	△5,935
預り匿名出資金の払戻による支出	△487
社債の償還による支出	△829
新株予約権の行使による収入	36
自己株式の取得による支出	△0
親会社による配当金の支払額	△2,147
少数株主への配当金の支払額	△55
その他	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,491
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△0
V 現金及び現金同等物の減少額	△7,381
VI 現金及び現金同等物の期首残高	12,027
VII 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△115
VIII 現金及び現金同等物の四半期末残高	4,529

(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19年10月1日 至平成20年6月30日)

	幹旋事業 (百万円)	プロバ ティ・マ ネジメン ト事業 (百万円)	プリンシ パル・イ ンベスト メント事業 (百万円)	ファンド 事業 (百万円)	コンスト ラクショ ン事業 (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) 外部顧客に對 する売上高	5,687	16,615	13,457	2,148	3,942	2,358	44,209	-	44,209
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	373	215	209	12	10	503	1,324	△1,324	-
計	6,061	16,830	13,666	2,160	3,953	2,862	45,534	△1,324	44,209
営業利益又は 営業損失(△)	△639	△159	3,186	333	31	△774	1,978	△744	1,233

6. その他の情報

(重要な後発事象)

連結子会社の減資

当社の連結子会社である株式会社アパマンショップサブリースは、平成21年8月3日開催の取締役会において、資本金の額9億12百万円の減少を決議しております。減少した資本金の額は、同額その他資本剰余金へ振替えることとしております。当該連結子会社の資本金の減少によって、当社及び当該連結子会社の純資産の額には影響はありません。なお、当該資本金の額の減少の効力発生日は平成21年9月18日となっております。