



平成22年10月期 決算短信

平成22年12月15日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 アールエイジ

コード番号 3248 URL <http://www.early-age.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 向井山 達也

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼情報管理部長 (氏名) 佐藤 貴子 TEL 03-5575-5590

定時株主総会開催予定日 平成23年1月28日 配当支払開始予定日 平成23年1月31日

有価証券報告書提出予定日 平成23年1月28日

(百万円未満切捨て)

1. 22年10月期の連結業績(平成21年11月1日～平成22年10月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年10月期	3,238	△19.9	305	△35.5	258	△38.5	147	△39.1
21年10月期	4,040	0.3	473	△13.5	420	△18.8	242	△15.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年10月期	4,705.84	4,675.93	10.0	4.8	9.4
21年10月期	7,730.90	7,642.10	18.4	8.2	11.7

(参考) 持分法投資損益 22年10月期 一百万円 21年10月期 一百万円

(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10月期	5,492	1,536	27.9	48,620.93
21年10月期	5,189	1,425	27.5	45,348.15

(参考) 自己資本 22年10月期 1,532百万円 21年10月期 1,424百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資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	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年10月期	78	△352	246	608
21年10月期	233	△181	△37	635

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
21年10月期	—	0.00	—	1,300.00	1,300.00	40	16.8	3.1
22年10月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00	47	31.9	3.2
23年10月期 (予想)	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00		30.3	

3. 23年10月期の連結業績予想(平成22年11月1日～平成23年10月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	1,704	5.9	187	27.4	160	29.4	78	9.8	2,476.45
通期	3,478	7.4	350	14.7	295	14.2	156	5.6	4,955.64

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 ー社 (社名) 除外 ー社 (社名)
- (2) 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(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項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 無
 ② ①以外の変更 無
- (3) 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10月期 31,512株 21年10月期 31,412株
 ② 期末自己株式数 22年10月期 ー株 21年10月期 ー株

(参考)個別業績の概要

1. 22年10月期の個別業績(平成21年11月1日～平成22年10月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年10月期	2,903	△21.8	253	△39.2	247	△38.8	156	37.0
21年10月期	3,715	1.3	417	△14.1	404	△17.8	248	△12.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年10月期	4,982.82	4,951.15
21年10月期	7,913.61	7,822.71

(2) 個別財政状態

	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	円 銭		
22年10月期	5,370	27.1	1,457	27.1	46,115.38	46,115.38		
21年10月期	5,061	26.4	1,338	26.4	42,557.57	42,557.57		

(参考) 自己資本 22年10月期 1,453百万円 21年10月期 1,336百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な予想を含んでおります。実際の実績等は、業績の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。業績予想に関する事項は、3ページ 1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析次期の見通しをご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度（平成21年11月1日から平成22年10月31日）におけるわが国の経済は、アジア新興諸国を中心とした海外経済の改善等に牽引され改善の兆しがみられましたが、円高・株安の進行、雇用情勢の悪化、海外経済の下振れ懸念等で依然先行きは厳しい情勢が継続しております。

当社グループの事業領域である不動産市場においては、これらの経済情勢を背景に、マーケット全体において不透明な状況が継続しておりますが、地価においては住宅地の下げ止まりをはじめとして下落ペースに鈍化の傾向が見られたり、また首都圏の住宅市場においても個人需要が回復するなど、改善の側面も見られております。

このような状況の下、当社グループは、中核事業である不動産管理運営事業を軸とした安定収益基盤の更なる強化に引き続き注力してまいりました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は3,238,456千円（前期：4,040,725千円、前期比：19.9%減）、営業利益は305,065千円（前期：473,037千円、前期比：35.5%減）、経常利益は258,665千円（前期：420,376千円、前期比：38.5%減）、当期純利益は147,857千円（前期：242,827千円、前期比：39.1%減）となりました。

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。

<不動産管理運営事業>

本事業におきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,845,814千円（前期：2,860,210千円、前期比：0.5%減）、営業利益は463,508千円（前期：482,120千円、前期比：3.9%減）となりました。

<不動産開発販売事業>

当連結会計年度において、収益事業用賃貸物件は1棟5室、宅地3区画、新築戸建1棟、中古区分マンション2室を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は209,755千円（前期：931,196千円、前期比：77.5%減）、営業損失は20,655千円（前期：営業利益 87,595千円）となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

本事業においては、優良な賃貸物件の獲得と多様な物件情報の提供に努め、オーナーのキャッシュ・フローを増加させるべく稼働率の向上に努力してまいりました。また、人材育成を図るとともに効率化によるコスト削減に取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は182,886千円（前期：249,319千円、前期比：26.6%減）、営業利益は24,553千円（前期：76,411千円、前期比：67.9%減）となりました。

②次期の見通し

次期（平成22年11月1日から平成23年10月31日）の見通しにつきましては、急激に進んだ円高や雇用環境の動向、個人消費の停滞、欧米や新興国の景気減速などの影響を考慮すると厳しい情勢が継続するものと思われれます。そのような環境下、当社グループは、開発販売事業における売却物件は数件に留め、機軸である不動産管理運営事業を更に拡充するべく、地域に密着した営業基盤の拡充に努め、きめ細やかで高品質なサービスの提供を行ってまいります。

上記の取り組みによって、次期の売上高は平成22年10月期対比7.4%増の3,478百万円、営業利益は同14.7%増の350百万円、経常利益は同14.2%増の295百万円、当期純利益は同5.6%増の156百万円をそれぞれ見込んでおります。

※上記の予想は、本資料の発表時点において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に関わる発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループにおける財政状態の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項については、本資料提出日現在において判断したものであります。

①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産額は、前連結会計年度末より303,162千円増加して5,492,184千円（前期比5.8%増）になりました。流動資産は8,741千円増加して、2,623,184千円（前期比0.3%増）となりました。流動資産増加の主な要因は、販売用不動産の完成に伴い、たな卸資産が29,492千円増加したためであります。また、固定資産は294,420千円増加して、2,869,000千円（前期比11.4%増）となりました。この主な要因は、千葉県松戸市の賃貸マンション（MH45）を新たに取得したこと等により、有形固定資産が294,012千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債の合計は、193,025千円増加して3,956,118千円（前期比5.1%増）となりました。流動負債は99,943千円増加して、546,257千円（前期比22.4%増）となりました。一年以内返済予定長期借入金が183,414千円増加したこと及び未払法人税等が33,884千円減少したことが主な要因であります。固定負債は93,082千円増加して3,409,861千円（前期比2.8%増）となりました。長期借入金が102,698千円増加したことが要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、110,136千円増加して1,536,066千円（前期比7.7%増）となりました。当期純利益を147,857千円計上し、株主配当を40,835千円行ったことが要因であります。

②キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から27,071千円減少し、当連結会計年度末現在の残高は608,473千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動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)

営業活動の結果、1年間で増加した資金は78,729千円（前年同期比66.3%減）となりました。税金等調整前当期純利益を259,559千円計上し、法人税等を151,605千円及び借入金の利息48,846千円を支払ったことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は352,140千円（前年の同期間では181,394千円の減少）となりました。これは、千葉県松戸市の賃貸マンション（MH45）を新たに取得したこと等により有形固定資産取得のための支出を346,435千円行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)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は246,339千円（前年の同期間では37,279千円の減少）となりました。これは、長期借入金返済による支出が238,608千円、配当金の支払による支出が40,547千円それぞれ資金減少要因となった一方で、長期借入金の借入による収入が524,720千円あったためであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは次のとおりであります。

	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月	平成22年10月
自己資本比率 (%)	18.0	21.7	24.2	27.5	27.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	-	96.4	29.6	30.3	18.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	-	-	1,026.2	1,263.7	4,108.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	-	6.1	4.4	1.6

(注) 1. 上記指標の算出方法は下記の通りであります。

自己資本比率： 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー/利払い

2. 上記はいずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

3. 平成18年10月期は当社株式は非上場であったため時価ベースの自己資本比率は表示しておりません。

4. 平成18年10月期、平成19年10月期はいずれも営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオは表示しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置付けており、配当政策については、中長期的な事業計画に基づき企業体質の強化と将来の事業展開のための内部留保の充実を図るとともに、業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

平成22年10月期につきましては、1株当たり1,500円の普通配当を予定しております。また、平成23年10月期につきましては、前述の通り当期純利益は平成22年10月期対比5.6%増加の156百万円を予想いたしておりますが、1株当たり1,500円の普通配当を維持する方針であります。今後とも、各期の業績等を勘案して、内部留保の充実と株主様への利益還元をバランスよく進める所存であります。

なお、当社は定款において、毎年4月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、平成23年10月期につきましては期末一括配当とする方針であります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本資料提出日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

①不動産市況について

不動産価格の下落している局面においては、買い控えにより下落に拍車がかかり、不動産の流動性の著しい低下、たな卸資産の評価損や固定資産の減損の発生により業績に影響が出る可能性があります。物件の仕入れについても、地価の乱高下が続いた場合や競合の激化により有用な情報の入手が困難になった場合には自社開発物件が計画どおり供給できない可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

②市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

当社は独自のコンセプトに基づき、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で他社が取得しにくい土地を厳選して取得し、収益物件、戸建物件等の企画、開発、販売を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮等により金融機関の融資姿勢に変化が生じた場合には、購入者の購入意欲及び資金調達に影響を与え、当初計画通りの販売が行えない可能性があります。その場合は在庫として滞留することとなり、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

③物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産開発販売事業における物件の販売について、各期において引渡しとなる物件数が多くないことから、引渡し時期及び規模により、当社の四半期毎の業績は大きく変動する可能性があります。

④法的規制について

1) 不動産関連法制の変更について

宅地建物取引業法、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

<提出会社が取得している免許・許可>

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(4) 第5209号	平成19年4月29日から平成24年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般) 17第125524号	平成18年3月30日から平成23年3月29日まで

2) 個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護規定を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑤有利子負債依存度および資金調達について

当社グループは、不動産開発販売事業における土地・建物仕入資金および不動産管理運営事業における賃貸用自社所有不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー(以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといいます。)がマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向となるとともに、総資産に対する有利子負債の割合が高まる傾向があります。

また、当社はたな卸資産に建築中または販売中の物件以外に、賃貸で運用しながら3年以内に販売する予定の物件を含んでおります。そうした案件の増加も営業キャッシュ・フローのマイナス要因となるものであります。

たな卸資産及び賃貸用不動産への投資は当社の成長戦略に不可欠のものであり、フリー・キャッシュ・フローのマイナスを補うために次の方策を取っております。

1. 資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。
2. 常時3~4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。
3. 不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね30百万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

しかし、金融環境の変化や当社の信用力低下により資金調達が十分に行われない場合には個別プロジェクト進捗と当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フローおよび有利子負債の状況は下記の通りであります。

(単位：千円)

決算年月	平成21年10月	平成22年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	233,300	78,729
投資活動によるキャッシュ・フロー	△181,394	△352,140
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	51,906	△273,410
財務活動によるキャッシュ・フロー	△37,279	246,339
1年内返済予定の長期借入金	135,104	318,518
長期借入金	2,813,165	2,915,863
有利子負債合計 A	2,948,269	3,234,381
総資産額 B	5,189,021	5,492,184
有利子負債依存度 A/B	56.8%	58.9%
たな卸資産残高	1,875,831	1,905,323
有形固定資産残高	2,323,314	2,617,326

⑥販売先の確保について

当社は、不動産開発販売事業において収益物件等の企画、開発を行い、不動産仲介コンサル事業及び不動産管理運営事業において信頼関係を培った不動産オーナーを始めとする購入者に対し販売を行っております。これらの既存事業における信頼関係に基づく顧客層は今後も拡大していくものと考えますが、万が一当社の企画物件数の増大に伴い十分な顧客の確保ができない場合は当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

⑦人材の確保・育成について

当社グループの事業は、各事業の連携とそこから生まれる事業間のシナジーにより、顧客のニーズを具現化する商品・サービスの実現を目指しております。そのためには不動産事業は勿論、金融・法務・税務にわたる幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。

そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針であります。今後、当社グループが求める人材の確保・育成が計画通り進まなかった場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧小規模組織であることについて

当社グループは平成22年10月31日現在、従業員29名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨代表取締役への依存について

当社の代表取締役である向井山達也は、当社グループの経営方針や事業戦略の立案、決定ならびに事業の推進において重要な役割を果たしております。

当社グループは事業の拡大とともに、同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難となった場合には、その後の当社グループの業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成22年1月29日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

3. 経営方針

(1) 会社経営の基本方針

当社グループは、創業以来徹底したお客様中心主義を掲げております。目先の利益を追い求めるのではなく、常にお客様の目線で物事を捉え、お客様の立場で物事を判断することを、全ての社員が心がけております。私達はお客様の声に真摯に耳を傾け、お客様の「あったらいいなあ」を社会に提供し続けていきたいと考えております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、中核事業である不動産管理運営事業をベースに、お客様本位の使い方・住まい方のできる住空間を創造する企業を目指しつつ、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、創業以来、不動産仲介事業による自社店舗を活用した仲介を通じて借主様のニーズを直接感知し、受託したサブリース物件の収益向上、物件管理受託、プロパティマネジメントを行う不動産管理運営事業を中核事業としております。このストック型の事業を中核に、安定的かつ持続的な成長を図って参ります。同時に物件オーナー様の当社サービスへの信頼を拡大し、有効活用のコンサル及び企画の受注を増加させるべく推進していきます。また、不動産開発販売事業における新規開発物件はこうした関係を強める有効手段と考えており、3つの事業のシナジー効果を有効に生かしつつ推進していきます。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループの安定的かつ持続的な成長は、中核事業である居住用物件や駐車場等の管理受託ニーズの発掘は不可欠です。上記の目的を達成するためにはオーナー様との厚い信頼関係が必須であり、またその関係を持続していくためには、不動産関連知識に加え、不動産経営に関する金融・法務・税務等広範囲に及ぶ高いコンサルティング能力が不可欠となって参ります。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めて参ります。また、サブリース、管理受託を受けている物件の稼働率を向上させるためには、全社員がお客様目線でサービスを捉え、その質を向上することが必須だと考えております。非営業部門も含めた全社員によるOJT（空室物件の問題点確認、清掃活動）を定期的に行うことにより一層向上させていくべく努めて参ります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	635,545	608,473
営業未収入金	59,462	45,165
たな卸資産	※1, ※2, ※3 1,875,831	※1, ※2 1,905,323
繰延税金資産	25,211	32,733
その他	30,239	41,511
貸倒引当金	△11,847	△10,023
流動資産合計	2,614,442	2,623,184
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1, ※2 1,267,265	※1 1,456,204
減価償却累計額	△66,374	△99,654
建物及び構築物 (純額)	1,200,891	1,356,549
車両運搬具	36,367	36,840
減価償却累計額	△29,546	△32,417
車両運搬具 (純額)	6,821	4,423
工具、器具及び備品	91,919	96,203
減価償却累計額	△55,431	△65,334
工具、器具及び備品 (純額)	36,487	30,868
土地	※1, ※2 1,079,114	※1 1,225,485
有形固定資産合計	2,323,314	2,617,326
無形固定資産		
ソフトウェア	4,414	2,896
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	7,616	6,099
投資その他の資産		
投資有価証券	2,199	1,979
繰延税金資産	4,689	4,616
敷金	84,530	82,877
差入保証金	92,968	97,104
その他	59,260	58,997
投資その他の資産合計	243,648	245,574
固定資産合計	2,574,579	2,869,000
資産合計	5,189,021	5,492,184

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,340	31,865
1年内返済予定の長期借入金	※1 135,104	※1 318,518
未払費用	18,561	19,902
未払法人税等	61,735	27,850
賞与引当金	9,500	9,500
前受金	50,237	47,775
営業預り金	96,118	83,276
その他	25,716	7,568
流動負債合計	446,314	546,257
固定負債		
長期借入金	※1 2,813,165	※1 2,915,863
預り敷金	255,298	226,890
預り保証金	248,314	267,107
固定負債合計	3,316,778	3,409,861
負債合計	3,763,092	3,956,118
純資産の部		
株主資本		
資本金	165,659	166,046
資本剰余金	64,509	64,896
利益剰余金	1,194,095	1,301,117
株主資本合計	1,424,263	1,532,060
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	213	82
評価・換算差額等合計	213	82
新株予約権	1,453	3,923
純資産合計	1,425,929	1,536,066
負債純資産合計	5,189,021	5,492,184

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
売上高	4,040,725	3,238,456
売上原価	2,975,457	2,374,863
売上総利益	1,065,268	863,593
販売費及び一般管理費		
役員報酬	97,290	96,330
給料及び手当	147,558	140,520
賞与	9,265	8,069
賞与引当金繰入額	9,500	9,500
法定福利費	28,575	28,235
地代家賃	77,160	77,198
租税公課	55,233	54,924
通信費	18,239	17,523
業務委託費	37,875	31,574
その他	111,532	94,650
販売費及び一般管理費合計	592,231	558,527
営業利益	473,037	305,065
営業外収益		
受取利息	678	301
保険金収入	77	83
債務勘定整理益	—	1,026
その他	52	1,039
営業外収益合計	808	2,450
営業外費用		
支払利息	53,469	48,850
営業外費用合計	53,469	48,850
経常利益	420,376	258,665
特別利益		
貸倒引当金戻入額	655	893
特別利益合計	655	893
特別損失		
固定資産除却損	※1 123	—
特別損失合計	123	—
税金等調整前当期純利益	420,908	259,559
法人税、住民税及び事業税	175,128	119,060
法人税等調整額	2,952	△7,359
法人税等合計	178,080	111,701
当期純利益	242,827	147,857

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	165,635	165,659
当期変動額		
新株の発行	23	387
当期変動額合計	23	387
当期末残高	165,659	166,046
資本剰余金		
前期末残高	64,485	64,509
当期変動額		
新株の発行	23	387
当期変動額合計	23	387
当期末残高	64,509	64,896
利益剰余金		
前期末残高	990,524	1,194,095
当期変動額		
剰余金の配当	△39,257	△40,835
当期純利益	242,827	147,857
当期変動額合計	203,570	107,022
当期末残高	1,194,095	1,301,117
株主資本合計		
前期末残高	1,220,646	1,424,263
当期変動額		
新株の発行	46	775
剰余金の配当	△39,257	△40,835
当期純利益	242,827	147,857
当期変動額合計	203,616	107,797
当期末残高	1,424,263	1,532,060
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	—	213
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	213	△130
当期変動額合計	213	△130
当期末残高	213	82

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
新株予約権		
前期末残高	—	1,453
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,453	2,470
当期変動額合計	1,453	2,470
当期末残高	1,453	3,923
純資産合計		
前期末残高	1,220,646	1,425,929
当期変動額		
新株の発行	46	775
剰余金の配当	△39,257	△40,835
当期純利益	242,827	147,857
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,666	2,339
当期変動額合計	205,282	110,136
当期末残高	1,425,929	1,536,066

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	420,908	259,559
減価償却費	72,165	71,504
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,173	△1,823
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4,852	—
受取利息及び受取配当金	△678	△301
支払利息	53,469	48,850
固定資産除却損	123	—
営業債権の増減額 (△は増加)	5,781	14,297
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△24,973	△52,097
営業債務の増減額 (△は減少)	△2,651	△5,724
前受金の増減額 (△は減少)	△14,095	△2,461
未払消費税等の増減額 (△は減少)	10,179	△18,183
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△3,211	△9,615
その他	15,958	△25,121
小計	522,951	278,880
利息及び配当金の受取額	678	301
利息の支払額	△52,774	△48,846
法人税等の支払額	△237,554	△151,605
営業活動によるキャッシュ・フロー	233,300	78,729
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	△189,164	△346,435
無形固定資産の取得による支出	△1,030	—
敷金及び保証金の差入による支出	△1,026	△4,653
敷金及び保証金の回収による収入	12,140	2,170
その他	△2,314	△3,222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△181,394	△352,140
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)	△50,000	—
長期借入れによる収入	752,000	524,720
長期借入金の返済による支出	△700,068	△238,608
株式の発行による収入	46	775
配当金の支払額	△39,257	△40,547
財務活動によるキャッシュ・フロー	△37,279	246,339
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	14,627	△27,071
現金及び現金同等物の期首残高	620,917	635,545
現金及び現金同等物の期末残高	※ 635,545	※ 608,473

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 ㈱アールエイジ・テクニカル・サービス	同左
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。 ロ たな卸資産 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。 （会計方針の変更） 当連結会計年度より「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日公表分）を適用しております。これにより、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響額はありません。	イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 ロ たな卸資産 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	イ 有形固定資産 定率法 但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。	イ 有形固定資産 定率法 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
(3) 重要な引当金の計上 基準 (4) その他連結財務諸表 作成のための重要な 事項	<p>ロ 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>ハ 長期前払費用 定額法</p> <p>イ 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>ロ 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込み額に基づき当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。 ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	<p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)																
<p>※1 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">1,339,259千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,040,657千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,091,197千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,471,114千円</td> </tr> </table> <p>上記資産は、1年以内返済予定の長期借入金135,104千円、長期借入金2,813,165千円の担保に供しております。</p>	たな卸資産	1,339,259千円	土地	1,040,657千円	建物及び構築物	1,091,197千円	計	3,471,114千円	<p>※1 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">1,464,212千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,187,028千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,251,260千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,902,501千円</td> </tr> </table> <p>上記資産は、1年以内返済予定の長期借入金318,518千円、長期借入金2,915,863千円の担保に供しております。</p>	たな卸資産	1,464,212千円	土地	1,187,028千円	建物及び構築物	1,251,260千円	計	3,902,501千円
たな卸資産	1,339,259千円																
土地	1,040,657千円																
建物及び構築物	1,091,197千円																
計	3,471,114千円																
たな卸資産	1,464,212千円																
土地	1,187,028千円																
建物及び構築物	1,251,260千円																
計	3,902,501千円																
<p>※2 当連結会計年度において、所有物件の保有目的変更に伴い、たな卸資産238,391千円を建物及び構築物に153,362千円、土地に85,029千円それぞれ振替えております。</p>	<p>※2 たな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,436,760千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">468,563千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,905,323千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,436,760千円	仕掛販売用不動産	468,563千円	計	1,905,323千円										
販売用不動産	1,436,760千円																
仕掛販売用不動産	468,563千円																
計	1,905,323千円																
<p>※3 たな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,282,822千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">593,009千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,875,831千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,282,822千円	仕掛販売用不動産	593,009千円	計	1,875,831千円											
販売用不動産	1,282,822千円																
仕掛販売用不動産	593,009千円																
計	1,875,831千円																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)				
<p>※1 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">123千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">123千円</td> </tr> </table>	工具、器具及び備品	123千円	計	123千円	—————
工具、器具及び備品	123千円				
計	123千円				

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	15,703	15,709	—	31,412
合計	15,703	15,709	—	31,412
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注)普通株式の増加は、ストック・オプションの行使により3株増加し、また、平成21年4月1日付で株式の分割(1:2)を実施したことにより15,706株増加しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年1月28日 定時株主総会	普通株式	39,257	2,500	平成20年10月31日	平成21年1月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成22年1月28日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	40,835千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	1,300円
(ニ) 基準日	平成21年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成22年1月29日

当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	31,412	100	—	31,512
合計	31,412	100	—	31,512
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

（注）普通株式の増加は、ストック・オプションの行使により100株増加しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年1月28日 定時株主総会	普通株式	40,835	1,300	平成21年10月31日	平成22年1月29日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成23年1月28日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

（イ）配当金の総額	47,268千円
（ロ）配当の原資	利益剰余金
（ハ）1株当たり配当額	1,500円
（ニ）基準日	平成22年10月31日
（ホ）効力発生日	平成23年1月31日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度 （自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）
※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 （平成21年10月31日現在） （千円）	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 （平成22年10月31日現在） （千円）
現金及び預金勘定 635,545	現金及び預金勘定 608,473
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 —	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 —
現金及び現金同等物 635,545	現金及び現金同等物 608,473

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸用マンション（土地・建物）を所有しております。平成22年10月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は171,103千円、賃貸費用は55,914千円、賃貸損益は115,188千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価 （千円）
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
2,240,427	306,304	2,546,731	2,911,680

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計期間において千葉県松戸市に賃貸用マンション（土地・建物）を取得したことにより319百万円増加しております。

3. 当連結会計年度末の時価は、一部の物件は不動産鑑定士の評価、その他は不動産鑑定基準に基づき社内で計算した評価額となっております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価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23号 平成20年11月28日）を適用しております。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）

	不動産管理 運営事業 (千円)	不動産開発 販売事業 (千円)	不動産仲介 コンサル事 業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	2,860,210	931,196	249,319	4,040,725	—	4,040,725
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	2,158	—	—	2,158	△2,158	—
計	2,862,369	931,196	249,319	4,042,884	△2,158	4,040,725
営業費用	2,380,248	843,600	172,907	3,396,757	170,931	3,567,688
営業利益	482,120	87,595	76,411	646,127	△173,090	473,037
II. 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	2,584,189	1,886,156	77,713	4,548,059	640,962	5,189,021
減価償却費	61,739	836	7,499	70,075	2,090	72,165
資本的支出	194,535	—	—	194,535	—	194,535

(注) 1. 事業区分の方法

当社の事業は、事業の性質及び役務内容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役務内容

事業区分	主要な役務内容
不動産管理運営事業	賃貸マンションの一括借上げ（サブリース）、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム、ウィークリーステイ事業
不動産開発販売事業	賃貸マンション及び戸建住宅の企画・開発・販売
不動産仲介コンサル事業	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

3. 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170,931千円であり、その主なものは役員報酬、経理等管理部門経費等であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は640,962千円であり、その主なものは提出会社の現金及び預金と福利厚生施設等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

6. 「注記事項(連結貸借対照表関係)」に記載の通り、当連結会計年度において、所有物件の保有目的変更を行っております。その影響により、不動産管理運営事業の資産が237,728千円多く、不動産開発販売事業の資産が同額少なく、それぞれ表示されております。

当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

	不動産管理 運営事業 (千円)	不動産開発 販売事業 (千円)	不動産仲介 コンサル事 業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益						
売上高	2,845,814	209,755	182,886	3,238,456	—	3,238,456
(1) 外部顧客に対する売上高						
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	632	—	—	632	△632	—
計	2,846,447	209,755	182,886	3,239,088	△632	3,238,456
営業費用	2,382,938	230,411	158,332	2,771,681	161,709	2,933,390
営業利益及び営業損失(△)	463,508	△20,655	24,553	467,407	△162,341	305,065
II. 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	2,879,804	1,917,679	67,608	4,865,092	627,091	5,492,184
減価償却費	72,588	613	5,255	78,458	1,573	80,031
資本的支出	340,589	—	680	341,269	—	341,269

(注) 1. 事業区分の方法

当社の事業は、事業の性質及び役務内容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役務内容

事業区分	主要な役務内容
不動産管理運営事業	賃貸マンションの一括借上げ（サブリース）、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム、ウィークリーステイ事業
不動産開発販売事業	賃貸マンション及び戸建住宅の企画・開発・販売
不動産仲介コンサル事業	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

3. 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161,709千円であり、その主なものは役員報酬、経理等管理部門経費等であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は627,091千円であり、その主なものは提出会社の現金及び預金と福利厚生施設等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
1株当たり純資産額	45,384円15銭	1株当たり純資産額	48,620円93銭
1株当たり当期純利益金額	7,730円90銭	1株当たり当期純利益金額	4,705円84銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	7,642円10銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	4,675円93銭

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	242,827	147,857
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	242,827	147,857
期中平均株式数(株)	31,410	31,420
潜在株式調整後1株当たり当期純利益額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数	365	201
(うちストックオプション)	(365)	(201)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第3回新株予約権73個(146株)	第3回新株予約権67.5個(135株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、退職給付、ストック・オプション等、税効果関係及び関連当事者情報に関する注記事項は、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、記載を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	543,073	510,733
営業未収入金	17,098	14,381
販売用不動産	※1, ※2 1,283,472	※1 1,437,410
仕掛販売用不動産	※1 593,009	※1 468,563
前渡金	600	2,540
前払費用	8,722	8,734
繰延税金資産	23,510	30,911
立替金	14,727	13,611
その他	5,524	15,405
貸倒引当金	△11,601	△9,357
流動資産合計	2,478,137	2,492,933
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1, ※2 1,260,139	※1 1,449,079
減価償却累計額	△60,181	△93,199
建物（純額）	1,199,957	1,355,879
構築物	6,768	6,768
減価償却累計額	△5,044	△5,233
構築物（純額）	1,724	1,535
車両運搬具	28,516	28,516
減価償却累計額	△23,913	△25,701
車両運搬具（純額）	4,602	2,814
工具、器具及び備品	91,507	95,791
減価償却累計額	△54,917	△64,818
工具、器具及び備品（純額）	36,590	30,972
土地	※1, ※2 1,079,114	※1 1,225,485
有形固定資産合計	2,321,989	2,616,687
無形固定資産		
ソフトウェア	4,414	2,896
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	7,616	6,098
投資その他の資産		
投資有価証券	2,199	1,979
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	36,764	34,132
繰延税金資産	4,689	4,616
敷金	84,530	82,877
差入保証金	92,784	96,920
その他	22,447	24,468
投資その他の資産合計	253,416	254,994
固定資産合計	2,583,022	2,877,780
資産合計	5,061,159	5,370,714

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	25,440	8,102
1年内返済予定の長期借入金	※1 135,104	※1 318,518
未払費用	13,294	14,274
未払法人税等	53,183	18,530
未払消費税等	18,787	—
賞与引当金	8,000	8,000
前受金	50,150	47,348
営業預り金	96,118	83,276
預り金	2,730	2,908
その他	3,300	2,782
流動負債合計	406,110	503,742
固定負債		
長期借入金	※1 2,813,165	※1 2,915,863
預り敷金	255,298	226,890
預り保証金	248,314	267,107
固定負債合計	3,316,778	3,409,861
負債合計	3,722,888	3,913,603
純資産の部		
株主資本		
資本金	165,659	166,046
資本剰余金		
資本準備金	64,509	64,896
資本剰余金合計	64,509	64,896
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,106,437	1,222,162
利益剰余金合計	1,106,437	1,222,162
株主資本合計	1,336,605	1,453,105
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	213	82
評価・換算差額等合計	213	82
新株予約権	1,453	3,923
純資産合計	1,338,271	1,457,111
負債純資産合計	5,061,159	5,370,714

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
売上高		
不動産管理運営事業売上	2,534,809	2,511,077
不動産開発販売事業売上	931,196	209,755
不動産仲介コンサル事業売上	249,319	182,886
売上高合計	3,715,325	2,903,719
売上原価		
不動産管理運営事業原価	1,932,113	1,924,574
不動産開発販売事業原価	789,204	186,463
不動産仲介コンサル事業原価	46,067	46,965
売上原価合計	2,767,385	2,158,003
売上総利益	947,939	745,715
販売費及び一般管理費		
役員報酬	88,290	87,330
給料及び手当	126,522	118,938
賞与	7,967	7,017
賞与引当金繰入額	8,000	8,000
法定福利費	24,064	23,588
福利厚生費	3,067	4,065
地代家賃	70,204	70,446
租税公課	54,885	54,440
旅費及び交通費	11,426	9,948
通信費	15,904	15,368
支払手数料	12,099	10,549
業務委託費	33,602	27,047
採用費	6,198	3,026
減価償却費	24,420	18,560
貸倒損失	199	85
その他	43,897	33,554
販売費及び一般管理費合計	530,753	491,967
営業利益	417,186	253,747
営業外収益		
受取利息	601	268
受取配当金	※1 40,000	※1 40,000
保険金収入	77	83
その他	14	1,945
営業外収益合計	40,693	42,297
営業外費用		
支払利息	53,869	48,850
営業外費用合計	53,869	48,850
経常利益	404,009	247,195

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
特別利益		
貸倒引当金戻入額	642	1,313
特別利益合計	642	1,313
特別損失		
固定資産除却損	※2 123	—
特別損失合計	123	—
税引前当期純利益	404,528	248,509
法人税、住民税及び事業税	153,951	99,187
法人税等調整額	2,010	△7,238
法人税等合計	155,962	91,948
当期純利益	248,566	156,560

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産管理運営事業原価					
(1) 支払賃料等		1,806,351		1,781,280	
(2) 管理原価等		86,568		91,682	
(3) 減価償却費		39,193		51,611	
計		1,932,113	69.8	1,924,574	89.2
II 不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		789,204		186,463	
計		789,204	28.5	186,463	8.6
III 不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		24,860		25,922	
(2) 販売広告費		21,206		21,043	
計		46,067	1.7	46,965	2.2
売上原価合計		2,767,385	100.0	2,158,003	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	165,635	165,659
当期変動額		
新株の発行	23	387
当期変動額合計	23	387
当期末残高	165,659	166,046
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	64,485	64,509
当期変動額		
新株の発行	23	387
当期変動額合計	23	387
当期末残高	64,509	64,896
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	897,128	1,106,437
当期変動額		
剰余金の配当	△39,257	△40,835
当期純利益	248,566	156,560
当期変動額合計	209,308	115,724
当期末残高	1,106,437	1,222,162
株主資本合計		
前期末残高	1,127,249	1,336,605
当期変動額		
新株の発行	46	775
剰余金の配当	△39,257	△40,835
当期純利益	248,566	156,560
当期変動額合計	209,355	116,499
当期末残高	1,336,605	1,453,105
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	—	213
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	213	△130
当期変動額合計	213	△130
当期末残高	213	82

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
新株予約権		
前期末残高	—	1,453
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,453	2,470
当期変動額合計	1,453	2,470
当期末残高	1,453	3,923
純資産合計		
前期末残高	1,127,249	1,338,271
当期変動額		
新株の発行	46	775
剰余金の配当	△39,257	△40,835
当期純利益	248,566	156,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,666	2,339
当期変動額合計	211,021	118,839
当期末残高	1,338,271	1,457,111

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 総平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)を採用しております。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。 (会計方針の変更) 当事業年度より「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日公表分）を適用しております。これにより、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額ははありません。	販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。 (3) 長期前払費用 定額法	(1) 有形固定資産 定率法 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
4. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込み額に基づき当事業年度の負担額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p>
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。</p> <p>ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)																				
<p>※1 担保に供している資産</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>1,213,058千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>126,201千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,040,657千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,091,197千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,471,114千円</td> </tr> </table> <p>上記資産は、1年内返済予定の長期借入金135,104千円、長期借入金2,813,165千円の担保に供しております。</p>	販売用不動産	1,213,058千円	仕掛販売用不動産	126,201千円	土地	1,040,657千円	建物	1,091,197千円	計	3,471,114千円	<p>※1 担保に供している資産</p> <table> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>1,437,410千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>27,452千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,187,028千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,252,520千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,904,411千円</td> </tr> </table> <p>上記資産は、1年内返済予定の長期借入金318,518千円、長期借入金2,915,863千円の担保に供しております。</p>	販売用不動産	1,437,410千円	仕掛販売用不動産	27,452千円	土地	1,187,028千円	建物	1,252,520千円	計	3,904,411千円
販売用不動産	1,213,058千円																				
仕掛販売用不動産	126,201千円																				
土地	1,040,657千円																				
建物	1,091,197千円																				
計	3,471,114千円																				
販売用不動産	1,437,410千円																				
仕掛販売用不動産	27,452千円																				
土地	1,187,028千円																				
建物	1,252,520千円																				
計	3,904,411千円																				
<p>※2 当事業年度において、所有物件の保有目的変更に伴い、販売用不動産238,391千円を建物に153,362千円、土地に85,029千円それぞれ振替えております。</p>																					

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
※1	関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。	※1	関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。
	受取配当金 40,000千円		受取配当金 40,000千円
	計 40,000千円		計 40,000千円
※2	固定資産除却損の内容は次のとおりであります。		
	工具、器具及び備品 123千円		
	計 123千円		

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
1株当たり純資産額	42,557円57銭	1株当たり純資産額	46,115円38銭
1株当たり当期純利益金額	7,913円61銭	1株当たり当期純利益金額	4,982円82銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	7,822円71銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	4,951円15銭

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	248,566	156,560
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	248,566	156,560
期中平均株式数(株)	31,410	31,420
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数	365	201
(うちストックオプション)	(365)	(201)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第3回新株予約権73個(146株)	第3回新株予約権67.5個(135株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。