



平成23年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23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24年1月27日 配当支払開始予定日 平成24年1月30日

有価証券報告書提出予定日 平成24年1月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年10月期の連結業績(平成22年11月1日～平成23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	%
23年10月期	3,883	19.9	396	30.0	350	35.5	199	35.2
22年10月期	3,238	△19.9	305	△35.5	258	△38.5	147	△39.1

(注) 包括利益 23年10月期 199百万円 (35.4%) 22年10月期 147百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年10月期	6,344.17	6,307.74	12.4	6.4	10.2
22年10月期	4,705.84	4,675.93	10.0	4.8	9.4

(参考) 持分法投資損益 23年10月期 一百万円 22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
23年10月期	5,540	1,688	30.4	53,466.73
22年10月期	5,492	1,536	27.9	48,620.93

(参考) 自己資本 23年10月期 1,684百万円 22年10月期 1,532百万円

(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
23年10月期	871	△248	△296	934
22年10月期	78	△352	246	608

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年10月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00	47	31.9	3.2
23年10月期	—	0.00	—	1,600.00	1,600.00	50	25.2	3.1
24年10月期(予想)	—	0.00	—	1,600.00	1,600.00		24.8	

3. 平成24年10月期の連結業績予想(平成23年11月1日～平成24年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	1,876	△14.2	188	△26.1	165	△28.3	89	△27.8	2,851.26
通期	3,939	1.5	395	△0.2	351	0.2	203	1.6	6,444.91

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) 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

(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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

23年10月期	31,512 株	22年10月期	31,512 株
23年10月期	— 株	22年10月期	— 株
23年10月期	31,512 株	22年10月期	31,420 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年10月期の個別業績(平成22年11月1日～平成23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	%
23年10月期	3,551	22.3	347	37.0	341	38.2	209	34.1
22年10月期	2,903	△21.8	253	△39.2	247	△38.8	156	△37.0

	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
23年10月期	6,663.59	6,625.32
22年10月期	4,982.82	4,951.15

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
23年10月期	5,428	1,619	1,619	1,619	29.8	51,280.60	51,280.60	
22年10月期	5,370	1,457	1,457	1,457	27.1	46,115.38	46,115.38	

(参考) 自己資本 23年10月期 1,615百万円 22年10月期 1,453百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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。

○添付資料の目次

1. 経営成績	1
(1) 経営成績に関する分析	1
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
(5) その他、会社の経営上重要な事項	5
4. 連結財務諸表	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 継続企業の前提に関する注記	14
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	14
(7) 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	15
(8) 表示方法の変更	15
(9) 追加情報	16
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	16
(連結包括利益計算書関係)	16
(連結株主資本等変動計算書関係)	17
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(デリバティブ取引関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24
5. 個別財務諸表	25
(1) 貸借対照表	25
(2) 損益計算書	27
(3) 株主資本等変動計算書	30
(4) 継続企業の前提に関する注記	32
(5) 重要な会計方針	32
(6) 会計処理方法の変更	33
(7) 個別財務諸表に関する注記事項	33
(貸借対照表関係)	33
(損益計算書関係)	33
(1株当たり情報)	34
(重要な後発事象)	34
6. その他	34
(1) 役員の異動	34
(2) その他	34

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22年11月1日から平成23年10月31日）におけるわが国の経済は、世界経済の回復を背景に輸出や生産が増加基調となるなど緩やかな回復傾向が見られたものの、東日本大震災によるサプライチェーンの寸断等により生産活動に大きな影響が及び、自粛ムードの中で消費者マインドも悪化し個人消費が低迷するなど下振れ圧力が強まる状況となりました。また、原子力災害の影響、欧州の金融危機を背景とした世界的な信用不安の影響、それに伴った円高の長期化なども影響し、総じて混迷した経済環境となりました。

当社グループの属する不動産市場においては、平成23年8月の新設住宅着工戸数が前年同月比14.0%増（国土交通省 建築着工統計調査報告）と5ヵ月連続増加し、また大都市圏を中心とした地価の下げ幅も縮小するなど比較的底堅い推移が見られました。

このような状況の下、当社グループは、不動産管理運営事業を軸とした安定収益基盤を引き続き強化すると同時に、戸建、宅地など実需の不動産、賃貸事業用マンション等の販売で収益機会の拡大を図ってまいりました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は3,883,331千円（前期：3,238,456千円、前期比：19.9%増）、営業利益は396,494千円（前期：305,065千円、前期比：30.0%増）、経常利益は350,375千円（前期：258,665千円、前期比：35.5%増）、当期純利益は199,917千円（前期：147,857千円、前期比：35.2%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

当連結会計年度において、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2,899,493千円、セグメント利益は488,700千円となりました。

<不動産開発販売事業>

当連結会計年度において、賃貸事業用マンションは5棟55室、宅地4区画、新築戸建1戸、中古区分マンション2戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は810,708千円、セグメント利益は53,052千円となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当連結会計年度において、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173,129千円、セグメント利益は16,297千円となりました。

②次期の見通し

今後の経済動向につきましては、欧州の金融不安、米国の景気の先行き、高止まりする円相場や株安を中心とした金融資本市場の変動等により、景気が下振れするリスクがあります。また、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然として残っていることから、厳しい情勢が継続するものと思われれます。このような環境の中、当社グループは、基軸である不動産管理運営事業の強化に注力し、地域に密着した営業基盤の拡充に努めます。また、不動産開発販売事業においては、流動性の高い都内の賃貸事業用物件の他、優良な宅地の販売を中心に取り組んでまいります。

上記の取り組みによって、次期の売上高は平成23年10月期対比1.5%増の3,939百万円、営業利益は同0.2%減の395百万円、経常利益は同0.2%増の351百万円、当期純利益は同1.6%増の203百万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48,615千円増加して5,540,800千円（前期比0.9%増）になりました。流動資産は136,288千円減少して、2,486,896千円（前期比5.2%減）となりました。流動資産減少の主な要因は、販売用不動産の売却に伴い、たな卸資産が496,460千円減少したこと、及び現金及び預金が325,962千円増加したことによるものです。また、固定資産は184,903千円増加して、3,053,904千円（前期比6.4%増）となりました。この主な要因は、千葉県船橋市の賃貸事業用マンションを新たに取得したこと等により、有形固定資産が156,444千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、103,874千円減少して3,852,243千円（前期比2.6%減）となりました。流動負債は39,983千円増加して、586,241千円（前期比7.3%増）となりました。一年以内返済予定の長期借入金が178,859千円減少しましたが、短期借入金80,000千円及び未払法人税等が65,421千円増加したことが主な要因であります。固定負債は143,858千円減少して3,266,002千円（前期比4.2%減）となりました。長期借入金が150,499千円減少したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、152,490千円増加して1,688,556千円（前期比9.9%増）となりました。当期純利益を199,917千円計上し、株主配当を47,268千円行ったことが主な要因であります。

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325,962千円増加し、当連結会計年度末現在の残高は934,436千円となりました。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871,554千円（前年の同期間では78,729千円の増加）となりました。税金等調整前当期純利益を344,860千円計上し、販売用不動産の売却により、たな卸資産が466,301千円減少し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248,606千円（前年の同期間では352,140千円の減少）となりました。これは、千葉県船橋市の賃貸事業用マンションを新たに取得したこと等により有形固定資産の取得による支出を210,303千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年間で減少した資金は296,984千円（前年の同期間では246,339千円の増加）となりました。これは、長期借入金の返済による支出が536,638千円、配当金の支払額が47,626千円それぞれ資金減少要因となった一方で、短期借入金の純増額80,000千円及び長期借入金の借入による収入が207,280千円が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19年10月	平成20年10月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月
自己資本比率 (%)	21.7	24.2	27.5	27.9	30.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	96.4	29.6	30.3	18.0	21.6
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	342.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	6.1	4.4	1.6	18.3

(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19年10月期は営業キャッシュ・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及びインタレスト・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23年10月期につきましては、1株当たり1,600円の普通配当を予定しております。また、平成24年10月期につきましては、前述の通り当期純利益は平成23年10月期対比1.6%増加の203百万円を予想いたしておりますが、1株当たり1,600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24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すが、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23年3月30日から平成28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22年10月	平成23年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	78,729	871,554
投資活動によるキャッシュ・フロー	△352,140	△248,606
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	△273,410	622,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	246,339	△296,984
短期借入金	—	80,000
1年内返済予定の長期借入金	318,518	139,659
長期借入金	2,915,863	2,765,364
有利子負債合計 A	3,234,381	2,985,023
総資産額 B	5,492,184	5,540,800
有利子負債依存度 A/B	58.9%	53.9%
たな卸資産残高	1,905,323	1,408,862
有形固定資産残高	2,617,326	2,773,771

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23年10月31日現在、従業員32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23年1月28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、自社店舗を活用した賃貸仲介サービス（不動産仲介コンサル事業）と、賃貸物件のサブリース及び管理物件のPM業務を行う不動産管理運営事業を基軸事業としており、このストック型の事業を、安定的かつ持続的に成長させて参ります。同時に物件オーナー様への有効活用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開発事業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、サブリースや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まいります。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まいります。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まいります。

(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22年10月31日)	当連結会計年度 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	608,473	934,436
営業未収入金	45,165	77,292
たな卸資産	※1, ※2 1,905,323	※1, ※2 1,408,862
繰延税金資産	32,733	41,434
その他	41,511	36,406
貸倒引当金	△10,023	△11,536
流動資産合計	2,623,184	2,486,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,456,204	1,539,216
減価償却累計額	△99,654	△134,483
建物及び構築物 (純額)	※1 1,356,549	※1 1,404,732
車両運搬具	36,840	39,785
減価償却累計額	△32,417	△31,349
車両運搬具 (純額)	4,423	8,436
工具、器具及び備品	96,203	103,030
減価償却累計額	△65,334	△72,794
工具、器具及び備品 (純額)	30,868	30,235
土地	※1 1,225,485	※1 1,330,366
有形固定資産合計	2,617,326	2,773,771
無形固定資産		
ソフトウェア	2,896	1,673
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	6,099	4,875
投資その他の資産		
投資有価証券	1,979	2,065
繰延税金資産	4,616	4,473
敷金	82,877	78,262
差入保証金	97,104	134,225
その他	58,997	56,228
投資その他の資産合計	245,574	275,256
固定資産合計	2,869,000	3,053,904
資産合計	5,492,184	5,540,800

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年10月31日)	当連結会計年度 (平成23年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,865	41,621
短期借入金	—	※1 80,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 318,518	※1 139,659
未払費用	19,902	15,022
未払法人税等	27,850	93,272
賞与引当金	9,500	7,900
前受金	47,775	68,478
営業預り金	83,276	104,378
その他	7,568	35,908
流動負債合計	546,257	586,241
固定負債		
長期借入金	※1 2,915,863	※1 2,765,364
預り敷金	226,890	216,087
預り保証金	267,107	284,551
固定負債合計	3,409,861	3,266,002
負債合計	3,956,118	3,852,243
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,046	166,046
資本剰余金	64,896	64,896
利益剰余金	1,301,117	1,453,766
株主資本合計	1,532,060	1,684,709
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	82	134
その他の包括利益累計額合計	82	134
新株予約権	3,923	3,713
純資産合計	1,536,066	1,688,556
負債純資産合計	5,492,184	5,540,800

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
売上高	3,238,456	3,883,331
売上原価	2,374,863	2,951,307
売上総利益	863,593	932,023
販売費及び一般管理費		
役員報酬	96,330	95,550
給料及び手当	140,520	137,020
賞与	8,069	7,513
賞与引当金繰入額	9,500	7,900
法定福利費	28,235	27,184
地代家賃	77,198	63,894
租税公課	54,924	47,528
通信費	17,523	17,262
業務委託費	31,574	31,480
貸倒引当金繰入額	—	2,215
その他	94,650	97,980
販売費及び一般管理費合計	558,527	535,529
営業利益	305,065	396,494
営業外収益		
受取利息	301	193
保険金収入	83	85
営業譲受債権回収益	—	1,047
保険返戻金	—	856
債務勘定整理益	1,026	516
その他	1,039	242
営業外収益合計	2,450	2,941
営業外費用		
支払利息	48,850	47,712
その他	—	1,348
営業外費用合計	48,850	49,060
経常利益	258,665	350,375
特別利益		
貸倒引当金戻入額	893	—
固定資産売却益	—	※1 34
特別利益合計	893	34
特別損失		
固定資産除却損	—	※2 106
固定資産売却損	—	※3 1,984
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,458
特別損失合計	—	5,549
税金等調整前当期純利益	259,559	344,860

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
法人税、住民税及び事業税	119,060	153,536
法人税等調整額	△7,359	△8,592
法人税等合計	111,701	144,943
少数株主損益調整前当期純利益	—	199,917
当期純利益	147,857	199,917

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	199,917
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	—	51
その他の包括利益合計	—	※2 51
包括利益	—	※1 199,968
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	199,968

(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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	165,659	166,046
当期変動額		
新株の発行	387	—
当期変動額合計	387	—
当期末残高	166,046	166,046
資本剰余金		
前期末残高	64,509	64,896
当期変動額		
新株の発行	387	—
当期変動額合計	387	—
当期末残高	64,896	64,896
利益剰余金		
前期末残高	1,194,095	1,301,117
当期変動額		
剰余金の配当	△40,835	△47,268
当期純利益	147,857	199,917
当期変動額合計	107,022	152,649
当期末残高	1,301,117	1,453,766
株主資本合計		
前期末残高	1,424,263	1,532,060
当期変動額		
新株の発行	775	—
剰余金の配当	△40,835	△47,268
当期純利益	147,857	199,917
当期変動額合計	107,797	152,649
当期末残高	1,532,060	1,684,709
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	213	82
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△130	51
当期変動額合計	△130	51
当期末残高	82	134
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	213	82
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△130	51
当期変動額合計	△130	51

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
当期末残高	82	134
新株予約権		
前期末残高	1,453	3,923
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,470	△209
当期変動額合計	2,470	△209
当期末残高	3,923	3,713
純資産合計		
前期末残高	1,425,929	1,536,066
当期変動額		
新株の発行	775	—
剰余金の配当	△40,835	△47,268
当期純利益	147,857	199,917
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,339	△158
当期変動額合計	110,136	152,490
当期末残高	1,536,066	1,688,556

(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		当連結会計年度	
	(自	平成21年11月1日	(自	平成22年11月1日
	至	平成22年10月31日)	至	平成23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		259,559		344,860
減価償却費		80,031		90,570
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△1,823		1,512
賞与引当金の増減額 (△は減少)		—		△1,600
受取利息及び受取配当金		△301		△193
支払利息		48,850		47,712
固定資産売却損益 (△は益)		—		1,984
固定資産除却損		—		106
営業債権の増減額 (△は増加)		14,297		△32,126
たな卸資産の増減額 (△は増加)		△52,097		466,301
営業債務の増減額 (△は減少)		△5,724		9,755
前受金の増減額 (△は減少)		△2,461		20,702
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△18,183		25,844
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		9,377
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)		△9,615		6,640
その他		△33,649		16,401
小計		278,880		1,007,850
利息及び配当金の受取額		301		193
利息の支払額		△48,846		△47,736
法人税等の支払額		△151,605		△88,752
営業活動によるキャッシュ・フロー		78,729		871,554
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		△346,435		△210,303
敷金及び保証金の差入による支出		△4,653		△40,297
敷金及び保証金の回収による収入		2,170		3,749
その他		△3,222		△1,755
投資活動によるキャッシュ・フロー		△352,140		△248,606
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)		—		80,000
長期借入れによる収入		524,720		207,280
長期借入金の返済による支出		△238,608		△536,638
株式の発行による収入		775		—
配当金の支払額		△40,547		△47,626
財務活動によるキャッシュ・フロー		246,339		△296,984
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△27,071		325,962
現金及び現金同等物の期首残高		635,545		608,473
現金及び現金同等物の期末残高		※ 608,473		※ 934,436

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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 (株)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。	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 同左
(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。 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。 ハ 長期前払費用 定額法	イ 有形固定資産 同左 ロ 無形固定資産 同左 ハ 長期前払費用 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	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。 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。	イ 貸倒引当金 同左 ロ 賞与引当金 同左
(4) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左
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。	—————
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。	—————

(7) 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

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	「資産除去債務に関する会計基準」等の適用 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)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及び経常利益は、それぞれ582千円減少し、税金等調整前当期純利益は4,041千円減少しております。

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	(連結損益計算書関係) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「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21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年10月31日)	当連結会計年度 (平成23年10月31日)
※1 担保に供している資産 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 <hr/> 計 3,902,501千円 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。	※1 担保に供している資産 たな卸資産 1,035,028千円 土地 1,290,847千円 建物及び構築物 1,301,532千円 <hr/> 計 3,627,407千円 上記資産は、短期借入金80,000千円、1年内返済予定の長期借入金139,659千円、長期借入金2,765,364千円の担保に供しております。
※2 たな卸資産の内訳 販売用不動産 1,436,760千円 仕掛販売用不動産 468,563千円 <hr/> 計 1,905,323千円	※2 たな卸資産の内訳 販売用不動産 1,056,029千円 仕掛販売用不動産 352,833千円 <hr/> 計 1,408,862千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	※1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 車両運搬具 34千円 <hr/> ※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 車両運搬具 86千円 工具、器具及び備品 19千円 <hr/> 計 106千円 ※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。 投資その他の資産「その他」 1,984千円 <hr/>

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益
 親会社株主に係る包括利益 147,727千円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益
 その他有価証券評価差額金 △130千円

(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

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストックオプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	3,923
	合計	—	—	—	—	—	3,923

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

当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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	31,512	—	—	31,512
合計	31,512	—	—	31,512
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストックオプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	3,713
	合計	—	—	—	—	—	3,713

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23年1月28日 定時株主総会	普通株式	47,268	1,500	平成22年10月31日	平成23年1月31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24年1月27日の定時株主総会において、次のとおり決議する予定であります。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	50,419千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	1,600円
(ニ) 基準日	平成23年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成24年1月30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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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22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23年10月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 608,473	現金及び預金勘定 934,436
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 <u>608,473</u>	現金及び現金同等物 <u>934,436</u>

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)及び当連結会計年度(自 平成22年11月1日
至 平成23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)

前連結会計年度 (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、賃貸事業用マンション (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. 当連結会計年度において千葉県松戸市に賃貸事業用マンション (土地・建物) を取得したことにより319,268千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。

当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸事業用マンション (土地・建物) を所有しております。平成23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193,228千円、賃貸費用は56,240千円、賃貸損益は136,987千円であります。

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	
2,546,731	153,218	2,699,950	3,399,780

- (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. 当連結会計年度において千葉県船橋市に賃貸事業用マンション (土地・建物) を取得したことにより180,973千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。

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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						
(1) 外部顧客に対する売上高	2,845,814	209,755	182,886	3,238,456	—	3,238,456
(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。

d. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部及び連結子会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産管理運営事業」「不動産開発販売事業」「不動産仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

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
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

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）

従来までのセグメント情報の取り扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自平成22年11月1日 至平成23年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	その他 (注) 1	連結 (注) 2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,899,493	810,708	173,129	3,883,331	—	3,883,331
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	440	—	—	440	△440	—
計	2,899,934	810,708	173,129	3,883,771	△440	3,883,331
セグメント利益	488,700	53,052	16,297	558,049	△161,554	396,494
セグメント資産	3,059,047	1,423,068	68,576	4,550,692	990,107	5,540,800
その他の項目						
減価償却費	83,544	403	5,030	88,978	1,009	89,987
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	198,038	6,838	843	205,720	17,100	222,820

(注) 1 「その他」の区分には、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに配分していない全社費用が含まれています。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3 減価償却費及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれません。

(追加情報)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

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21年11月1日 至 平成22年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	
1株当たり純資産額	48,620円93銭	1株当たり純資産額	53,466円73銭
1株当たり当期純利益金額	4,705円84銭	1株当たり当期純利益金額	6,344円17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	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	6,307円74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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	147,857	199,917
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)	147,857	199,917
期中平均株式数(株)	31,420	31,512
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	201	182
(うちストックオプション)	(201)	(182)
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67.5個(135株)	第3回新株予約権46.0個(92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、税効果会計、資産除去債務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22年10月31日)	当事業年度 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	510,733	871,332
営業未収入金	14,381	21,615
販売用不動産	※1 1,437,410	※1 1,056,679
仕掛販売用不動産	※1 468,563	352,833
前渡金	2,540	9,606
前払費用	8,734	7,992
繰延税金資産	30,911	38,784
立替金	13,611	13,956
その他	15,405	3,644
貸倒引当金	△9,357	△9,898
流動資産合計	2,492,933	2,366,546
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,449,079	1,531,299
減価償却累計額	△93,199	△127,753
建物(純額)	※1 1,355,879	※1 1,403,545
構築物	6,768	6,768
減価償却累計額	△5,233	△5,401
構築物(純額)	1,535	1,367
車両運搬具	28,516	30,649
減価償却累計額	△25,701	△23,518
車両運搬具(純額)	2,814	7,130
工具、器具及び備品	95,791	102,618
減価償却累計額	△64,818	△72,273
工具、器具及び備品(純額)	30,972	30,345
土地	※1 1,225,485	※1 1,330,366
有形固定資産合計	2,616,687	2,772,755
無形固定資産		
ソフトウェア	2,896	1,673
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	6,099	4,875
投資その他の資産		
投資有価証券	1,979	2,065
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	34,132	28,683
繰延税金資産	4,616	4,473
敷金	82,877	78,262
差入保証金	96,920	134,012
その他	24,468	27,314
投資その他の資産合計	254,994	284,811
固定資産合計	2,877,780	3,062,442
資産合計	5,370,714	5,428,989

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年10月31日)	当事業年度 (平成23年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	8,102	18,369
短期借入金	—	※1 80,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 318,518	※1 139,659
未払費用	14,274	10,632
未払法人税等	18,530	83,509
未払消費税等	—	25,584
賞与引当金	8,000	6,000
前受金	47,348	67,111
営業預り金	83,276	104,378
預り金	2,908	2,692
その他	2,782	5,383
流動負債合計	503,742	543,319
固定負債		
長期借入金	※1 2,915,863	※1 2,765,364
預り敷金	226,890	216,087
預り保証金	267,107	284,551
固定負債合計	3,409,861	3,266,002
負債合計	3,913,603	3,809,322
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,046	166,046
資本剰余金		
資本準備金	64,896	64,896
資本剰余金合計	64,896	64,896
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,222,162	1,384,877
利益剰余金合計	1,222,162	1,384,877
株主資本合計	1,453,105	1,615,820
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	82	134
評価・換算差額等合計	82	134
新株予約権	3,923	3,713
純資産合計	1,457,111	1,619,667
負債純資産合計	5,370,714	5,428,989

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
売上高		
不動産管理運営事業売上	2,511,077	2,567,197
不動産開発販売事業売上	209,755	810,708
不動産仲介コンサル事業売上	182,886	173,129
売上高合計	2,903,719	3,551,035
売上原価		
不動産管理運営事業原価	1,924,574	1,983,335
不動産開発販売事業原価	186,463	720,910
不動産仲介コンサル事業原価	46,965	43,551
売上原価合計	2,158,003	2,747,797
売上総利益	745,715	803,237
販売費及び一般管理費		
役員報酬	87,330	86,325
給料及び手当	118,938	110,760
賞与	7,017	5,352
賞与引当金繰入額	8,000	6,000
法定福利費	23,588	21,830
福利厚生費	4,065	3,421
地代家賃	70,446	56,401
租税公課	54,440	47,113
旅費及び交通費	9,948	8,939
通信費	15,368	14,771
支払手数料	10,549	7,763
業務委託費	27,047	26,813
採用費	3,026	4,816
減価償却費	18,560	16,689
貸倒引当金繰入額	—	1,244
貸倒損失	85	—
その他	33,554	37,288
販売費及び一般管理費合計	491,967	455,533
営業利益	253,747	347,704
営業外収益		
受取利息	268	176
受取配当金	※1 40,000	※1 40,000
保険金収入	83	85
その他	1,945	2,662
営業外収益合計	42,297	42,924

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
営業外費用		
支払利息	48,850	47,712
その他	—	1,348
営業外費用合計	48,850	49,060
経常利益	247,195	341,568
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1,313	—
固定資産売却益	—	※2 34
特別利益合計	1,313	34
特別損失		
固定資産除却損	—	※3 106
固定資産売却損	—	※4 1,984
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,458
特別損失合計	—	5,549
税引前当期純利益	248,509	336,053
法人税、住民税及び事業税	99,187	133,836
法人税等調整額	△7,238	△7,765
法人税等合計	91,948	126,070
当期純利益	156,560	209,983

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)		当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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		1,781,280		1,797,254	
(2) 管理原価等		91,682		124,272	
(3) 減価償却費		51,611		61,809	
計		1,924,574	89.2	1,983,335	72.2
II 不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		186,463		720,910	
計		186,463	8.6	720,910	26.2
III 不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		25,922		24,029	
(2) 販売広告費		21,043		19,522	
計		46,965	2.2	43,551	1.6
売上原価合計		2,158,003	100.0	2,747,797	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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	165,659	166,046
当期変動額		
新株の発行	387	—
当期変動額合計	387	—
当期末残高	166,046	166,046
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	64,509	64,896
当期変動額		
新株の発行	387	—
当期変動額合計	387	—
当期末残高	64,896	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	1,106,437	1,222,162
当期変動額		
剰余金の配当	△40,835	△47,268
当期純利益	156,560	209,983
当期変動額合計	115,724	162,715
当期末残高	1,222,162	1,384,877
株主資本合計		
前期末残高	1,336,605	1,453,105
当期変動額		
新株の発行	775	—
剰余金の配当	△40,835	△47,268
当期純利益	156,560	209,983
当期変動額合計	116,499	162,715
当期末残高	1,453,105	1,615,820

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
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	82
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△130	51
当期変動額合計	△130	51
当期末残高	82	134
評価・換算差額等合計		
前期末残高	213	82
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△130	51
当期変動額合計	△130	51
当期末残高	82	134
新株予約権		
前期末残高	1,453	3,923
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,470	△209
当期変動額合計	2,470	△209
当期末残高	3,923	3,713
純資産合計		
前期末残高	1,338,271	1,457,111
当期変動額		
新株の発行	775	—
剰余金の配当	△40,835	△47,268
当期純利益	156,560	209,983
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,339	△158
当期変動額合計	118,839	162,556
当期末残高	1,457,111	1,619,667

(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) 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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。	販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左
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 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
4. 引当金の計上基準	(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。 (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。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。 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。	消費税等の会計処理 同左

(6) 会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	「資産除去債務に関する会計基準」等の適用 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」 (企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益及び経常利益は、それぞれ582千円減少し、税引前当期純利益は4,041千円減少しております。

(7) 個別財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年10月31日)	当事業年度 (平成23年10月31日)
※1 担保に供している資産 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 <hr/> 計 3,904,411千円 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。	※1 担保に供している資産 販売用不動産 1,035,678千円 土地 1,290,847千円 建物 1,302,791千円 <hr/> 計 3,629,317千円 上記資産は、短期借入金80,000千円、1年内返済予定の長期借入金139,659千円、長期借入金2,765,364千円の担保に供しております。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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。 受取配当金 40,000千円 <hr/> 計 40,000千円	※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 <hr/> 計 40,000千円 ※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 車両運搬具 34千円 <hr/> ※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 車両運搬具 86千円 工具、器具及び備品 19千円 <hr/> 計 106千円 ※4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。 投資その他の資産「その他」 1,984千円 <hr/>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)		当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	
1株当たり純資産額	46,115円38銭	1株当たり純資産額	51,280円60銭
1株当たり当期純利益金額	4,982円82銭	1株当たり当期純利益金額	6,663円59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	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	6,625円32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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	156,560	209,983
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)	156,560	209,983
期中平均株式数(株)	31,420	31,512
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	201	182
(うちストックオプション)	(201)	(182)
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67.5個(135株)	第3回新株予約権46.0個(92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。