



## 平成24年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年12月14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25年1月29日 配当支払開始予定日 平成25年1月30日

有価証券報告書提出予定日 平成25年1月29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24年10月期の連結業績(平成23年11月1日～平成24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	%
24年10月期	3,933	1.3	411	3.8	380	8.5	214	7.5
23年10月期	3,883	19.9	396	30.0	350	35.5	199	35.2

(注) 包括利益 24年10月期 214百万円 (7.5%) 23年10月期 199百万円 (35.4%)

	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	%	%	%
24年10月期	6,821.20	6,783.32	12.2	6.7	10.5
23年10月期	6,344.17	6,307.74	12.4	6.4	10.2

(参考) 持分法投資損益 24年10月期 ー百万円 23年10月期 ー百万円

#### (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
24年10月期	5,812	1,852	31.8	58,687.19
23年10月期	5,540	1,688	30.4	53,466.73

(参考) 自己資本 24年10月期 1,849百万円 23年10月期 1,684百万円

#### (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
24年10月期	334	△581	135	823
23年10月期	871	△248	△296	934

### 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	%	%
23年10月期	—	0.00	—	1,600.00	1,600.00	50	25.2	3.1
24年10月期	—	0.00	—	1,700.00	1,700.00	53	24.9	3.0
25年10月期(予想)	—	700.00	—	1,000.00	1,700.00		22.5	

### 3. 平成25年10月期の連結業績予想(平成24年11月1日～平成25年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	1,723	△12.0	184	△14.9	164	△20.2	92	△15.2	2,930.63
通期	4,000	1.7	440	7.1	400	5.2	238	10.9	7,561.21

※ 注記事項

(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 — 社 (社名) 、 除外 — 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 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)

24年10月期	31,512 株	23年10月期	31,512 株
24年10月期	— 株	23年10月期	— 株
24年10月期	31,512 株	23年10月期	31,512 株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(参考) 個別業績の概要

平成24年10月期の個別業績(平成23年11月1日～平成24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	%
24年10月期	3,566	0.4	359	3.3	368	7.7	223	6.3
23年10月期	3,551	22.3	347	37.0	341	38.2	209	34.1

	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
24年10月期	7,083.88	7,044.54
23年10月期	6,663.59	6,625.32

(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	
24年10月期	5,706	31.3	1,792	29.8	56,763.74			
23年10月期	5,428		1,619		51,280.60			

(参考) 自己資本 24年10月期 1,788百万円 23年10月期 1,615百万円

※ 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・財政状態に関する分析	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) 追加情報	14
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	15
(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)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23
(開示の省略)	23
5. 個別財務諸表	24
(1) 貸借対照表	24
(2) 損益計算書	26
(3) 株主資本等変動計算書	29
(4) 継続企業の前提に関する注記	31
(5) 重要な会計方針	31
(6) 表示方法の変更	31
(7) 個別財務諸表に関する注記事項	32
(貸借対照表関係)	32
(損益計算書関係)	32
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33
6. その他	34
(1) 役員の変動	34
(2) その他	34

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (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(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)における我が国経済は、震災復興需要などを背景に個人消費、設備投資など国内需要の緩やかな持ち直しもみられましたが、欧州債務危機や海外景気の減速感を背景として個人消費が弱い動きとなり、雇用情勢も改善の動きに足踏みがみられるなど懸念材料も多く、先行きの不透明感が強い状況で推移いたしました。

依然として厳しい状況にあるものの、個人消費や企業収益、設備投資などに持ち直しの動きが見られ、景気はこのところ緩やかな回復基調にあります。

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3,933,190千円(前期:3,883,331千円、前期比:1.3%増)、営業利益は411,412千円(前期:396,494千円、前期比:3.8%増)、経常利益は380,268千円(前期:350,375千円、前期比:8.5%増)、当期純利益は214,949千円(前期:199,917千円、前期比:7.5%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>

当セグメントにおきましては、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2,980,195千円(前期:2,899,934千円、前期比2.8%増)、セグメント利益は510,469千円(前期:488,700千円、前期比4.5%増)となりました。

#### <不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンションは6棟37室、宅地12区画、中古区分マンション1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807,466千円(前期:810,708千円、前期比0.4%減)、セグメント利益は61,506千円(前期:53,052千円、前期比15.9%増)となりました。

#### <不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で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145,528千円(前期:173,129千円、前期比15.9%減)、セグメント損失は10,825千円(前期:セグメント利益16,297千円)となりました。

#### ②次期の見通し

今後の経済環境の見通しにつきましては、海外経済の減速懸念や、円高及び原油価格等の変動による企業業績への悪影響など、依然として厳しい状況が続くものと思われまます。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、次期の業績は、売上高4,000百万円(当期比1.7%増)、営業利益440百万円(同7.1%増)、経常利益400百万円(同5.2%増)、当期純利益238百万円(同10.9%増)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は、前連結会計年度末より271,715千円増加して5,812,516千円（前連結会計年度末比4.9%増）となりました。流動資産は236,088千円減少して、2,250,807千円（前連結会計年度末比9.5%減）となりました。流動資産減少の主な要因は、法人税等の支払等により現金及び預金が110,929千円減少したこと、および賃貸事業用マンションの売却により販売用不動産が164,153千円減少したことによるものであります。

また、固定資産は507,803千円増加して、3,561,708千円（前連結会計年度末比16.6%増）となりました。この主な要因は、東京都江戸川区の賃貸事業用マンション1棟を取得したこと等により有形固定資産が533,905千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は、107,597千円増加して3,959,841千円（前連結会計年度末比2.8%増）となりました。流動負債は24,437千円増加して731,999千円（前連結会計年度末比3.5%増）となりました。これは1年内返済予定の長期借入金が147,870千円増加し、短期借入金80,000千円、未払法人税等8,969千円、前受金28,658千円が減少したことが主な要因であります。固定負債は83,159千円増加して3,227,842千円（前連結会計年度末比2.6%増）となりました。長期借入金が118,165千円増加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、164,117千円増加して1,852,674千円（前連結会計年度末比9.7%増）となりました。当期純利益を214,949千円計上し、配当金50,419千円を計上し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110,929千円減少し、当連結会計年度末現在の残高は823,507千円となりました。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334,709千円（前年の同期間では871,554千円の増加）となりました。税金等調整前当期純利益を380,438千円計上したことおよび販売用不動産の売却により、たな卸資産が89,550千円減少したことによる資金の増加に対し、法人税等を174,583千円支払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581,420千円（前年の同期間では248,606千円の減少）となりました。これは、東京都江戸川区に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606,707千円行ったことが主な要因であります。

#### (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135,780千円（前年の同期間では296,984千円の減少）となりました。これは、短期借入金の返済による支出が80,000千円、長期借入金の返済による支出が457,965千円、配当金の支払額が50,254千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724,000千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20年10月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月
自己資本比率 (%)	24.2	27.5	27.9	30.4	31.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	29.6	30.3	18.0	21.6	20.9
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	947.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.1	4.4	1.6	18.3	6.9

(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) 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24年10月期につきましては、1株当たり1,700円の普通配当を予定しております。また、平成25年10月期の配当につきましては、株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため、次期より中間配当を実施し、1株当たり配当金を中間に700円、期末に1,000円、年間配当金1,700円とさせていただきます。予定であります。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

### (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(5) 第5209号	平成24年4月29日から平成29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23年10月	平成24年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	871,554	334,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	△248,606	△581,420
（フリー・キャッシュ・フロー合計）	622,947	△246,710
財務活動によるキャッシュ・フロー	△296,984	135,780
短期借入金	80,000	—
1年内返済予定の長期借入金	260,979	408,849
長期借入金	2,644,044	2,762,209
有利子負債合計 A	2,985,023	3,171,058
総資産額 B	5,540,800	5,812,516
有利子負債依存度 A/B	53.9%	54.6%
たな卸資産残高	1,408,862	1,297,785
有形固定資産残高	2,773,771	3,307,677

#### 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24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24年1月27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に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で空室物件の問題点の確認、清掃活動を定期的に行うなどのOJTを実施することによりサービスの質を一層向上させる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23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	934,436	823,507
営業未収入金	77,292	77,219
たな卸資産	※1, ※2 1,408,862	※1, ※2 1,297,785
繰延税金資産	41,434	39,890
その他	36,406	22,855
貸倒引当金	△11,536	△10,449
流動資産合計	2,486,896	2,250,807
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,539,216	1,783,272
減価償却累計額	△134,483	△178,660
建物及び構築物 (純額)	※1 1,404,732	※1 1,604,612
車両運搬具	39,785	42,357
減価償却累計額	△31,349	△33,426
車両運搬具 (純額)	8,436	8,931
工具、器具及び備品	103,030	111,733
減価償却累計額	△72,794	△81,513
工具、器具及び備品 (純額)	30,235	30,219
土地	※1 1,330,366	※1 1,663,913
有形固定資産合計	2,773,771	3,307,677
無形固定資産		
ソフトウェア	1,673	513
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	4,875	3,715
投資その他の資産		
投資有価証券	2,065	2,026
繰延税金資産	4,473	6,200
敷金	78,262	77,679
差入保証金	134,225	106,818
その他	56,228	57,589
投資その他の資産合計	275,256	250,314
固定資産合計	3,053,904	3,561,708
資産合計	5,540,800	5,812,516

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	41,621	43,576
短期借入金	※1 80,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 260,979	※1 408,849
未払費用	15,022	14,261
未払法人税等	93,272	84,302
賞与引当金	7,900	9,800
前受金	68,478	39,819
営業預り金	104,378	122,467
その他	35,908	8,921
流動負債合計	707,561	731,999
固定負債		
長期借入金	※1 2,644,044	※1 2,762,209
預り敷金	216,087	174,976
預り保証金	284,551	290,656
固定負債合計	3,144,682	3,227,842
負債合計	3,852,243	3,959,841
<b>純資産の部</b>		
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	1,453,766	1,618,296
株主資本合計	1,684,709	1,849,239
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	134	110
その他の包括利益累計額合計	134	110
新株予約権	3,713	3,323
純資産合計	1,688,556	1,852,674
負債純資産合計	5,540,800	5,812,516

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高	3,883,331	3,933,190
売上原価	2,951,307	2,978,883
売上総利益	932,023	954,307
販売費及び一般管理費		
役員報酬	95,550	87,515
給料及び手当	137,020	147,200
賞与	7,513	7,224
賞与引当金繰入額	7,900	9,800
法定福利費	27,184	29,468
地代家賃	63,894	63,503
租税公課	47,528	54,217
通信費	17,262	18,329
業務委託費	31,480	31,531
貸倒引当金繰入額	2,215	865
その他	97,980	93,240
販売費及び一般管理費合計	535,529	542,895
営業利益	396,494	411,412
営業外収益		
受取利息	193	187
保険金収入	85	73
営業譲受債権回収益	1,047	16,085
保険返戻金	856	3,420
債務勘定整理益	516	135
その他	242	3,146
営業外収益合計	2,941	23,048
営業外費用		
支払利息	47,712	48,767
その他	1,348	5,424
営業外費用合計	49,060	54,191
経常利益	350,375	380,268
特別利益		
固定資産売却益	※1 34	※1 169
特別利益合計	34	169
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	344,860	380,438
法人税、住民税及び事業税	153,536	165,655

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
法人税等調整額	△8,592	△166
法人税等合計	144,943	165,488
少数株主損益調整前当期純利益	199,917	214,949
当期純利益	199,917	214,949

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	199,917	214,949
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51	△23
その他の包括利益合計	51	*1 △23
包括利益	199,968	214,926
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	199,968	214,926

## (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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	166,046	166,046
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	166,046	166,046
資本剰余金		
当期首残高	64,896	64,896
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	64,896	64,896
利益剰余金		
当期首残高	1,301,117	1,453,766
当期変動額		
剰余金の配当	△47,268	△50,419
当期純利益	199,917	214,949
当期変動額合計	152,649	164,530
当期末残高	1,453,766	1,618,296
株主資本合計		
当期首残高	1,532,060	1,684,709
当期変動額		
剰余金の配当	△47,268	△50,419
当期純利益	199,917	214,949
当期変動額合計	152,649	164,530
当期末残高	1,684,709	1,849,239
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	51	△23
当期変動額合計	51	△23
当期末残高	134	110
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	51	△23
当期変動額合計	51	△23
当期末残高	134	110

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
新株予約権		
当期首残高	3,923	3,713
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△209	△389
当期変動額合計	△209	△389
当期末残高	3,713	3,323
純資産合計		
当期首残高	1,536,066	1,688,556
当期変動額		
剰余金の配当	△47,268	△50,419
当期純利益	199,917	214,949
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△158	△412
当期変動額合計	152,490	164,117
当期末残高	1,688,556	1,852,674

## (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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	344,860	380,438
減価償却費	90,570	91,080
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,512	△1,086
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,600	1,900
受取利息及び受取配当金	△193	△187
支払利息	47,712	48,767
固定資産売却損益 (△は益)	1,984	△169
固定資産除却損	106	—
営業債権の増減額 (△は増加)	△32,126	72
たな卸資産の増減額 (△は増加)	466,301	89,550
営業債務の増減額 (△は減少)	9,755	1,955
前受金の増減額 (△は減少)	20,702	△28,658
未払消費税等の増減額 (△は減少)	25,844	△23,498
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)	6,640	△35,005
その他	16,401	31,732
小計	1,007,850	556,891
利息及び配当金の受取額	193	187
利息の支払額	△47,736	△47,785
法人税等の支払額	△88,752	△174,583
営業活動によるキャッシュ・フロー	871,554	334,709
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△210,303	△606,707
敷金及び保証金の差入による支出	△40,297	—
敷金及び保証金の回収による収入	3,749	27,407
その他	△1,755	△2,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△248,606	△581,420
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	80,000	△80,000
長期借入れによる収入	207,280	724,000
長期借入金の返済による支出	△536,638	△457,965
配当金の支払額	△47,626	△50,254
財務活動によるキャッシュ・フロー	△296,984	135,780
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	325,962	△110,929
現金及び現金同等物の期首残高	608,473	934,436
現金及び現金同等物の期末残高	※ 934,436	※ 823,507

(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

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

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

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。

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。

(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

(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。

(4) 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。

(5) 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。

(7) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
たな卸資産	1,035,028千円	968,836千円
土地	1,290,847	1,624,383
建物及び構築物	1,301,532	1,506,363
計	3,627,407	4,099,583

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
短期借入金	80,000千円	－千円
1年内返済予定の長期借入金	260,979	408,849
長期借入金	2,644,044	2,762,209

※2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
販売用不動産	1,056,029千円	891,875千円
仕掛販売用不動産	352,833	405,909
計	1,408,862	1,297,785

(連結損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
車両運搬具	34千円	169千円

※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
車両運搬具	86千円	－千円
工具、器具及び備品	19	－
計	106	－

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
投資その他の資産「その他」	1,984千円	－千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	△39千円
組替調整額	—
税効果調整前	△39
税効果額	15
その他有価証券評価差額金	△23
その他の包括利益合計	△23

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

	当連結会計年度期首株式数(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)	31,512	—	—	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)
			当連結会計年度期首	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	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

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24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

	当連結会計年度期首株式数（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）	31,512	—	—	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）
			当連結会計年度期首	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	—	—	—	—	—	3,323
	合計	—	—	—	—	—	3,323

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24年1月27日 定時株主総会	普通株式	50,419	1,600	平成23年10月31日	平成24年1月30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25年1月29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	53,570千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	1,700円
(ニ) 基準日	平成24年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成25年1月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
現金及び預金勘定	934,436千円	823,507千円
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	934,436	823,507

(賃貸等不動産関係)

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24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284,221千円、賃貸費用は83,695千円、賃貸損益は200,525千円であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,546,731	2,699,950
期中増減額	153,218	536,846
期末残高	2,699,950	3,236,796
期末時価	3,399,780	4,090,710

- (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及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は千葉県船橋市に介護付老人ホーム施設(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。当連結会計年度の主な増加額は東京都江戸川区に賃貸事業用マンションを取得したことにより565,134千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. 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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (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 「調整額」は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△161,554千円には、セグメント間取引消去△440千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△161,114千円が含まれております。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) セグメント資産の調整額990,107千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
  - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額17,100千円は、主に福利厚生施設の設備投資額であります。
- 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おります。
- 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。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (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	2,980,195	807,466	145,528	3,933,190	—	3,933,190
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	—	—	—	—	—	—
計	2,980,195	807,466	145,528	3,933,190	—	3,933,190
セグメント利益又はセグメント損失（△）	510,469	61,506	△10,825	561,150	△149,738	411,412
セグメント資産	3,565,345	1,310,924	68,022	4,944,292	868,223	5,812,516
その他の項目						
減価償却費	78,797	5,853	5,067	89,717	1,680	91,397
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	598,870	—	5,807	604,678	63	604,742

(注) 1 「調整額」は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△149,738千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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) セグメント資産の調整額868,223千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
  - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額63千円は、福利厚生施設の追加投資額であります。
- 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、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す。

b. 関連情報

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24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。

c. 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

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

d. 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

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24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22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
1株当たり純資産額	53,466円73銭	1株当たり純資産額	58,687円19銭
1株当たり当期純利益金額	6,344円17銭	1株当たり当期純利益金額	6,821円20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	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	6,783円32銭

(注) 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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	199,917	214,949
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)	199,917	214,949
期中平均株式数(株)	31,512	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	182	176
(うちストックオプション)	(182)	(176)
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46.0個(92株)	第3回新株予約権40.0個(80株) 第4回新株予約権90.0個(90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、デリバティブ、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23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	871,332	749,967
営業未収入金	21,615	30,908
販売用不動産	※1 1,056,679	※1 892,526
仕掛販売用不動産	352,833	※1 405,909
前渡金	9,606	2,166
前払費用	7,992	6,951
繰延税金資産	38,784	36,997
立替金	13,956	14,843
その他	3,644	2,419
貸倒引当金	△9,898	△7,946
流動資産合計	2,366,546	2,134,744
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,531,299	1,775,355
減価償却累計額	△127,753	△171,608
建物（純額）	※1 1,403,545	※1 1,603,746
構築物	6,768	6,768
減価償却累計額	△5,401	△5,550
構築物（純額）	1,367	1,217
車両運搬具	30,649	36,096
減価償却累計額	△23,518	△27,571
車両運搬具（純額）	7,130	8,524
工具、器具及び備品	102,618	111,321
減価償却累計額	△72,273	△80,986
工具、器具及び備品（純額）	30,345	30,334
土地	※1 1,330,366	※1 1,663,913
有形固定資産合計	2,772,755	3,307,737
無形固定資産		
ソフトウェア	1,673	513
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	4,875	3,715
投資その他の資産		
投資有価証券	2,065	2,026
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	28,683	28,183
繰延税金資産	4,473	6,200
敷金	78,262	77,679
差入保証金	134,012	106,604
その他	27,314	29,334
投資その他の資産合計	284,811	260,029
固定資産合計	3,062,442	3,571,482
資産合計	5,428,989	5,706,226

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	18,369	18,937
短期借入金	※1 80,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 260,979	※1 408,849
未払費用	10,632	9,191
未払法人税等	83,509	73,399
未払消費税等	25,584	1,959
賞与引当金	6,000	8,000
前受金	67,111	39,194
営業預り金	104,378	122,382
預り金	2,692	2,665
その他	5,383	1,742
流動負債合計	664,639	686,321
固定負債		
長期借入金	※1 2,644,044	※1 2,762,209
預り敷金	216,087	174,976
預り保証金	284,551	290,656
固定負債合計	3,144,682	3,227,842
負債合計	3,809,322	3,914,163
<b>純資産の部</b>		
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	1,384,877	1,557,685
利益剰余金合計	1,384,877	1,557,685
株主資本合計	1,615,820	1,788,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	134	110
評価・換算差額等合計	134	110
新株予約権	3,713	3,323
純資産合計	1,619,667	1,792,062
負債純資産合計	5,428,989	5,706,226

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>売上高</b>		
不動産管理運営事業売上	2,567,197	2,613,042
不動産開発販売事業売上	810,708	807,466
不動産仲介コンサル事業売上	173,129	145,528
<b>売上高合計</b>	<b>3,551,035</b>	<b>3,566,037</b>
<b>売上原価</b>		
不動産管理運営事業原価	1,983,335	1,995,481
不動産開発販売事業原価	720,910	705,842
不動産仲介コンサル事業原価	43,551	46,440
<b>売上原価合計</b>	<b>2,747,797</b>	<b>2,747,764</b>
<b>売上総利益</b>	<b>803,237</b>	<b>818,273</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	86,325	77,990
給料及び手当	110,760	117,435
賞与	5,352	5,327
賞与引当金繰入額	6,000	8,000
法定福利費	21,830	23,232
福利厚生費	3,421	4,462
地代家賃	56,401	54,403
租税公課	47,113	53,739
旅費及び交通費	8,939	8,775
通信費	14,771	15,723
支払手数料	7,763	7,998
業務委託費	26,813	27,284
採用費	4,816	4,951
減価償却費	16,689	19,034
貸倒引当金繰入額	1,244	—
貸倒損失	—	690
その他	37,288	30,025
<b>販売費及び一般管理費合計</b>	<b>455,533</b>	<b>459,074</b>
<b>営業利益</b>	<b>347,704</b>	<b>359,198</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	176	173
受取配当金	※1 40,000	※1 40,000
営業譲受債権回収益	1,047	16,085
保険金収入	85	73
その他	1,614	6,671
<b>営業外収益合計</b>	<b>42,924</b>	<b>63,005</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
営業外費用		
支払利息	47,712	48,767
その他	1,348	5,423
営業外費用合計	49,060	54,191
経常利益	341,568	368,012
特別利益		
固定資産売却益	※2 34	※2 169
特別利益合計	34	169
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	336,053	368,181
法人税、住民税及び事業税	133,836	144,878
法人税等調整額	△7,765	76
法人税等合計	126,070	144,954
当期純利益	209,983	223,227

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24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		1,797,254		1,767,116	
(2) 管理原価等		124,272		174,713	
(3) 減価償却費		61,809		53,652	
計		1,983,335	72.2	1,995,481	72.6
II 不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		720,910		700,915	
(2) その他		—		4,927	
計		720,910	26.2	705,842	25.7
III 不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		24,029		27,500	
(2) 販売広告費		19,522		18,939	
計		43,551	1.6	46,440	1.7
売上原価合計		2,747,797	100.0	2,747,764	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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	166,046	166,046
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	166,046	166,046
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	64,896	64,896
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
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		
当期首残高	1,222,162	1,384,877
当期変動額		
剰余金の配当	△47,268	△50,419
当期純利益	209,983	223,227
当期変動額合計	162,715	172,808
当期末残高	1,384,877	1,557,685
株主資本合計		
当期首残高	1,453,105	1,615,820
当期変動額		
剰余金の配当	△47,268	△50,419
当期純利益	209,983	223,227
当期変動額合計	162,715	172,808
当期末残高	1,615,820	1,788,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51	△23
当期変動額合計	51	△23
当期末残高	134	110
評価・換算差額等合計		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51	△23
当期変動額合計	51	△23

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
当期末残高	134	110
新株予約権		
当期首残高	3,923	3,713
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△209	△389
当期変動額合計	△209	△389
当期末残高	3,713	3,323
純資産合計		
当期首残高	1,457,111	1,619,667
当期変動額		
剰余金の配当	△47,268	△50,419
当期純利益	209,983	223,227
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△158	△412
当期変動額合計	162,556	172,395
当期末残高	1,619,667	1,792,062

(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

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。

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。

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

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。

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。

(6) 表示方法の変更

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「営業譲受債権回収益」は、営業外収益の総額100分の10を超えたため、当事業年度より、独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた、2,662千円は、「営業譲受債権回収益」1,047千円、「その他」1,614千円として組替えております。

(7) 個別財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
販売用不動産	1,035,678千円	892,526千円
仕掛販売用不動産	—	76,960
土地	1,290,847	1,624,383
建物	1,302,791	1,507,623
計	3,629,317	4,101,493

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
短期借入金	80,000千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	260,979	408,849
長期借入金	2,644,044	2,762,209

(損益計算書関係)

※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。

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
受取配当金	40,000千円	40,000千円
計	40,000	40,000

※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
車両運搬具	34千円	169千円

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
車両運搬具	86千円	—千円
工具、器具及び備品	19	—
計	106	—

※4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
投資その他の資産「その他」	1,984千円	—千円

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
1株当たり純資産額	51,280円60銭	1株当たり純資産額	56,763円74銭
1株当たり当期純利益金額	6,663円59銭	1株当たり当期純利益金額	7,083円88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	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	7,044円54銭

(注) 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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	209,983	223,227
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)	209,983	223,227
期中平均株式数(株)	31,512	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	182	176
(うちストックオプション)	(182)	(176)
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46.0個(92株)	第3回新株予約権40.0個(80株) 第4回新株予約権90.0個(90株)

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 6. その他

### (1) 役員の異動

該当事項はありません。

### (2) その他

該当事項はありません。