



平成 22 年 12 月 15 日

各 位

会 社 名 : 株式会社エイブルCHINTAIホールディングス
代表者名 : 代表取締役社長 平田 竜史
(コード番号: 3272)
問合せ先 : 財務部 部長 柳下 健一郎
(TEL. 03-5770-2604)

上場廃止となった子会社（株式会社エイブル）に関わる決算開示について

平成 22 年 11 月 1 日をもって完全子会社化した株式会社エイブルに関する平成 22 年 10 月期決算短信
(平成 22 年 4 月 1 日から平成 22 年 10 月 31 日まで) について、添付のとおりお知らせいたします。

記

・株式会社エイブル 平成 22 年 10 月期決算短信

以 上



(ご参考)

平成 22 年 10 月期 決算短信

平成 22 年 12 月 15 日

上 場 会 社 名 株式会社エイブルCHINTAIホールディングス
(株式会社エイブル分)

上場取引所 大

コ ー ド 番 号 3272

U R L <http://www.achd.co.jp>

代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 平田 竜史

問合せ先責任者 (役職名) 財務部 部長 (氏名) 柳下 健一郎 (TEL)03(5770)2604

配当支払開始予定日 平成 23 年 1 月 28 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. 平成 22 年 10 月期の連結業績 (平成 22 年 4 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	19,530	-	1,347	-	1,411	-	651	-
22 年 3 月期	35,299	0.3	2,401	38.8	2,653	36.3	1,379	236.1

	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	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	48.37	-	3.9	4.5	6.9
22 年 3 月期	102.34	-	8.5	8.6	6.8

(参考) 持分法投資損益 22 年 10 月期 - 百万円 22 年 3 月期 - 百万円

(注) 平成 22 年 10 月期は変則決算であり、当連結会計年度は、平成 22 年 4 月 1 日から平成 22 年 10 月 31 日までの 7 ヶ月間となりますので、対前期増減は省略しております。

(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	31,244	17,164	54.5	1,264.18
22 年 3 月期	31,791	16,922	52.8	1,246.13

(参考) 自己資本 22 年 10 月期 17,024 百万円 22 年 3 月期 16,781 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	584	409	408	14,941
22 年 3 月期	3,108	93	387	15,183

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 (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 3 月期	-	-	-	28.00	28.00	377	27.4	2.3
22 年 10 月期	-	-	-	21.00	21.00	282	43.4	1.7

(注) 平成 22 年 10 月期は変則決算期であり、7 ヶ月間における配当となります。

3. 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 - 社（社名）、除外 - 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）

会計基準等の改正に伴う変更：有

以外の変更：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

期末発行済株式数（自己株式を含む） 22年10月期 13,740,173株 22年3月期 13,740,173株

期末自己株式数 22年10月期 273,419株 22年3月期 273,345株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、19ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成22年10月期の個別業績（平成22年4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	18,982 -	1,161 -	1,313 -	623 -
22年3月期	34,396 0.4	2,030 43.1	2,399 36.0	1,264 209.0

	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
22年10月期	46.32	-
22年3月期	93.82	-

（注）平成22年10月期は変則決算であり、当事業年度は、平成22年4月1日から平成22年10月31日までの7ヶ月間となりますので、対前期増減は省略しております。

(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
22年10月期	30,508	16,703	54.7	1,240.05
22年3月期	30,993	16,504	53.2	1,225.25

（参考）自己資本 22年10月期 16,699百万円 22年3月期 16,500百万円

この決算短信は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続きの対象外であります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

業績全般

当連結会計年度における我が国経済は、緩やかな回復傾向を維持しました。夏季猛暑の影響のほか環境対応車補助金終了やたばこ値上げ前の駆け込み需要もあって、民間消費が牽引する格好で7～9月期の実質GDPは前期比0.9%増となり、4四半期連続でプラス成長を記録しました。

しかしながら、足元の景気は、民間消費の反動減が見込まれつつ足踏み状態を示しており、設備投資は堅調なものの企業の業況判断では先行きに慎重な見方が広がっています。また、有効求人倍率は改善しつつも低水準であり、完全失業率は5%台の高水準で推移するなど、雇用情勢は依然として厳しい状況にあります。

緩やかなデフレ状況の中、三大都市圏における住宅地の地価は、その下落幅が縮小しつつも下落基調にあります。また、政府の住宅購入支援策により持家と分譲住宅の建設は持ち直しつつも、貸家の新設住宅着工戸数は前年同期比4.5%減と依然として低い水準にあり、都市部マンション・アパート賃料は下落傾向が続くなど、賃貸住宅市場は総じて超過供給状態にあるとみられます。

こうした事業環境下、当社グループは安心・快適で豊かな「暮らし」のご提案と実現を目標に掲げ、サービスの充実、人材の育成、営業力の強化を目的とした組織体制を確立し、厳しい経済環境に左右されない事業運営に努めております。

厳しい雇用情勢の下、賃貸住宅に対する借り換え意欲の減退から仲介手数料収入が伸び悩む一方で、管理事業は堅調に推移し、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高19,530百万円となりました。また、利益面におきましては、経費負担の適正化を図ることにより、営業利益1,347百万円、経常利益1,411百万円、当期純利益651百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。

仲介事業の売上高は14,248百万円となり、セグメント利益は513百万円となりました。

管理事業の売上高は4,186百万円となり、セグメント利益は1,278百万円となりました。

ネットワーク事業の売上高は421百万円となり、セグメント利益は160百万円となりました。

パーキング事業の売上高は418百万円となり、セグメント利益は46百万円となりました。

その他事業の売上高は436百万円となり、セグメント利益は157百万円となりました。

次期の見通し

平成22年12月15日に開示した「平成23年10月期の業績予想および配当予想（普通配当・記念配当）ならびに経営方針に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 財政状態に関する分析

資産、負債及び純資産の状況

(資産の部)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ546百万円減少し、31,244百万円となりました。これは主に現金及び預金が242百万円、営業未収入金が359百万円及び、有形固定資産が121百万円減少し、投資有価証券が134百万円増加したことによるものであります。

なお、連結経営成績と同様に当社グループの営業形態として、賃貸入居需要の繁忙期である1月から3月に取引高が増加することから、前連結会計年度末である3月末では流動資産及び、流動負債が一時的に大幅に積み上がる傾向にあります。

(負債の部)

負債は、前連結会計年度末に比べ788百万円減少し、14,080百万円となりました。これは主に営業未払金486百万円、営業預り金365百万円が減少したことによるものであります。

(純資産の部)

純資産は、前連結会計年度末に比べ241百万円増加し、17,164百万円となりました。これは、主に利益剰余金が配当により減少しましたが、当期利益の増加により、利益剰余金が274百万円増加したことによるものであります。

また、当連結会計年度における1株当たり純資産は1,264円18銭となり、前連結会計年度に比べ18円05銭増加しました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ242百万円減少し、14,941百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は、584百万円となりました。これは主に、収入として税金等調整前当期純利益1,393百万円、減価償却費292百万円及び、営業未収入金の減少358百万円であります。支出としましては、法人税等の支払額983百万円、営業未払金の減少486百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果支出した資金は、409百万円となりました。これは主に、収入として国債等投資有価証券の償還350百万円であります。支出としましては有形及び無形固定資産の取得138百万円、国債等投資有価証券の取得609百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動に結果支出した資金は、408百万円となりました。これは主に、支出として配当金の支払376百万円であります。

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成22年10月期
自己資本比率(%)	51.1	51.6	52.8	52.8	54.5
時価ベースの自己資本比率(%)	110.3	52.3	29.8	31.6	30.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	3.5	0.5	1.1	1.0	4.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3,485.1	217.5	239.3	415.6	447.8

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 / 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

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(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、株主に対する利益還元を経営の重要課題と考え、配当による利益配分のみならず自己株式の取得等の機動的な資本政策を通じ、総合的な還元策により、株主の皆様のご期待にお応えすることを基本方針としております。

当期の期末配当金につきましては、当期の利益水準、今後の経営環境、財務体質、資金需要等を総合的に勘案し7カ月間の変則決算ではありますが、1株当たり21円の配当とすることを取締役会において決議いたしました。

なお、次期の配当につきましては、平成22年12月15日に開示した「平成23年10月期の業績予想および配当予想（普通配当・記念配当）ならびに経営方針に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成22年6月30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ます。

3. 経営方針

平成22年12月15日に開示した「平成23年10月期の業績予想および配当予想（普通配当・記念配当）ならびに経営方針に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3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	15,183	14,941
営業未収入金	1,280	921
有価証券	1,142	1,165
貯蔵品	43	60
前払費用	387	377
繰延税金資産	500	520
その他	179	143
貸倒引当金	29	20
流動資産合計	18,686	18,108
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,773	5,760
減価償却累計額	2,101	2,192
建物（純額）	3,671	3,567
構築物	70	70
減価償却累計額	42	45
構築物（純額）	27	25
機械及び装置	1	1
減価償却累計額	1	1
機械及び装置（純額）	0	0
船舶	1	-
減価償却累計額	1	-
船舶（純額）	0	-
工具、器具及び備品	1,168	1,202
減価償却累計額	911	968
工具、器具及び備品（純額）	256	233
土地	3,584	3,584
リース資産	80	98
減価償却累計額	20	29
リース資産（純額）	59	68
有形固定資産合計	7,601	7,479
無形固定資産		
借地権	143	143
ソフトウェア	263	256
のれん	59	53
その他	111	111
無形固定資産合計	578	565

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,469	1,604
長期貸付金	1	1
長期前払費用	77	75
差入保証金	2,554	2,536
保険積立金	213	217
破産更生債権等	47	47
繰延税金資産	595	649
その他	14	10
貸倒引当金	49	51
投資その他の資産合計	4,925	5,090
固定資産合計	13,104	13,136
資産合計	31,791	31,244
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,107	621
短期借入金	2	2
リース債務	27	32
未払金	317	463
未払費用	272	256
未払法人税等	1,040	815
未払消費税等	231	169
前受金	318	320
営業預り金	8,896	8,530
預り金	71	175
前受収益	12	12
賞与引当金	851	931
役員賞与引当金	20	-
その他	77	75
流動負債合計	13,247	12,408
固定負債		
長期借入金	3	2
リース債務	60	64
退職給付引当金	1,355	1,399
長期預り保証金	176	177
その他	24	27
固定負債合計	1,621	1,671
負債合計	14,868	14,080

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,622	2,622
資本剰余金	2,831	2,831
利益剰余金	11,459	11,733
自己株式	213	213
株主資本合計	16,699	16,973
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11	35
為替換算調整勘定	70	86
評価・換算差額等合計	81	50
新株予約権	4	4
少数株主持分	137	135
純資産合計	16,922	17,164
負債純資産合計	31,791	31,244

(2) 連結損益計算書

(単位 : 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年10月31日)
売上高	35,299	19,530
売上原価	8,123	4,687
売上総利益	27,176	14,843
販売費及び一般管理費	24,774	13,496
営業利益	2,401	1,347
営業外収益		
受取利息	19	10
受取配当金	3	2
不動産賃貸料	147	72
債務勘定整理益	75	-
協賛金収入	-	18
その他	172	55
営業外収益合計	419	158
営業外費用		
支払利息	7	1
不動産賃貸原価	43	25
事務所移転費用	31	10
訴訟関連費用	23	-
匿名組合等投資損失	16	24
為替差損	2	13
その他	42	18
営業外費用合計	167	93
経常利益	2,653	1,411
特別利益		
投資有価証券売却益	15	-
賞与引当金戻入額	78	-
国庫助成金	-	18
特別利益合計	93	18
特別損失		
固定資産除却損	80	26
投資有価証券評価損	-	5
会員権評価損	-	4
特別損失合計	80	36
税金等調整前当期純利益	2,665	1,393
法人税、住民税及び事業税	1,360	773
法人税等調整額	99	41
法人税等合計	1,261	731
少数株主損益調整前当期純利益	-	662
少数株主利益	24	10
当期純利益	1,379	651

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位 : 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,622	2,622
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,622	2,622
資本剰余金		
前期末残高	2,831	2,831
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,831	2,831
利益剰余金		
前期末残高	10,337	11,459
当期変動額		
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,379	651
当期変動額合計	1,121	274
当期末残高	11,459	11,733
自己株式		
前期末残高	115	213
当期変動額		
自己株式の取得	97	0
当期変動額合計	97	0
当期末残高	213	213
株主資本合計		
前期末残高	15,675	16,699
当期変動額		
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,379	651
自己株式の取得	97	0
当期変動額合計	1,024	274
当期末残高	16,699	16,973

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22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	1	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	47
当期変動額合計	10	47
当期末残高	11	35
為替換算調整勘定		
前期末残高	65	70
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	16
当期変動額合計	4	16
当期末残高	70	86
評価・換算差額等合計		
前期末残高	66	81
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15	31
当期変動額合計	15	31
当期末残高	81	50
新株予約権		
前期末残高	-	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	-
当期変動額合計	4	-
当期末残高	4	4
少数株主持分		
前期末残高	124	137
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12	1
当期変動額合計	12	1
当期末残高	137	135
純資産合計		
前期末残高	15,866	16,922
当期変動額		
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,379	651
自己株式の取得	97	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	32	32
当期変動額合計	1,056	241
当期末残高	16,922	17,164

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 : 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 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	2,665	1,393
減価償却費	573	292
のれん償却額	8	4
貸倒引当金の増減額 (は減少)	12	7
賞与引当金の増減額 (は減少)	65	80
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	20	20
退職給付引当金の増減額 (は減少)	278	44
受取利息及び受取配当金	23	13
支払利息	7	1
債務勘定整理益	75	-
匿名組合等投資損益 (は益)	16	24
為替差損益 (は益)	2	21
国庫助成金	-	18
固定資産除却損	80	27
投資有価証券売却及び評価損益 (は益)	15	5
会員権評価損	-	4
営業債権の増減額 (は増加)	22	358
貯蔵品の増減額 (は増加)	14	16
営業債務の増減額 (は減少)	2	486
未払金の増減額 (は減少)	25	139
営業預り金の増減額 (は減少)	179	360
その他	355	73
小計	4,056	1,549
利息及び配当金の受取額	15	2
利息の支払額	7	1
国庫助成金の受取額	-	18
法人税等の支払額	955	983
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,108	584

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
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	134	84
有形固定資産の売却による収入	0	-
無形固定資産の取得による支出	30	54
投資有価証券の取得による支出	620	609
投資有価証券の償還による収入	285	350
投資有価証券の売却による収入	20	-
匿名組合等出資金の払戻による収入	9	-
長期前払費用の取得による支出	24	26
差入保証金の差入による支出	22	34
差入保証金の回収による収入	94	51
保険積立金の解約による収入	335	-
その他	5	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	93	409
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	2	1
自己株式の取得による支出	97	0
リース債務の返済による支出	15	19
配当金の支払額	259	376
少数株主への配当金の支払額	12	12
財務活動によるキャッシュ・フロー	387	408
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	8
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,630	242
現金及び現金同等物の期首残高	12,552	15,183
現金及び現金同等物の期末残高	15,183	14,941

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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 8社 連結子会社名 (株)エイブルリサーチ・インターナショナル KAIGAI CONSULTING Co.,Ltd. エイブルリフォーム(株) エイブルリース(株) (株)エイブルパーキング (株)AMP ABLE REAL ESTATE USA, INC. ABLE REAL ESTATE(UK).,Ltd	(1) 連結子会社の数 8社 連結子会社名 (株)エイブルリサーチ・インターナショナル KAIGAI CONSULTING Co.,Ltd. エイブルリフォーム(株) エイブルリース(株) (株)エイブルパーキング (株)AMP ABLE REAL ESTATE USA, INC. ABLE REAL ESTATE(UK).,Ltd
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. 連結決算期の変更に する事項	-----	当社は、平成22年6月29日開催の定時株主総会において、定款の一部変更を決議し、決算期を3月31日から10月31日に変更いたしました。これに伴い、当連結会計年度は、平成22年4月1日から平成22年10月31日までの7ヵ月となっております。 また、これに伴い全ての連結子会社も同様の決算期変更を行っております。
4. 連結子会社の事業年度等に関する事項	すべての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

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
5. 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 (イ) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 (ロ) 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、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合等出資金の会計処理は、以下のとおりになっております。 当社は匿名組合等出資を行っており、匿名組合等の財産の持分相当額を投資有価証券に計上しております。 また、匿名組合等から分配された損益については、純額を匿名組合等投資損益として計上し、出資金の払戻しについては、投資有価証券を減額する処理としております。 ロ たな卸資産 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。	イ 有価証券 (イ) 満期保有目的の債券 同 左 (ロ) その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左 同 左 ロ たな卸資産 貯蔵品 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(リース資産を除く) 当社及び国内連結子会社は定率法を採用しております。 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)は定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 18 ~ 50年 工具、器具及び備品 4 ~ 6年	イ 有形固定資産(リース資産を除く) 同 左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
(3) 重要な引当金の計上 基準	□ 無形固定資産 当社及び国内連結子会社は定額法を採用しております。 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 リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 イ 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、当社及び国内連結子会社は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。 □ 賞与引当金 当社及び国内連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。 ハ 役員賞与引当金 当社は、役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 二 退職給付引当金 当社及び国内連結子会社は従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額を計上しております。 なお、数理計算上の差異は、発生年度に一括費用処理しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額に関わる適用初年度の費用処理額は71百万円であり、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ71百万円減少しております。 また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高はありません。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。	□ 無形固定資産 同 左 ハ リース資産 同 左 イ 貸倒引当金 同 左 □ 賞与引当金 同 左 ハ 役員賞与引当金 ----- 二 退職給付引当金 同 左 -----

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
(4) 重要な外貨建の資産 又は負債の本邦通貨 への換算の基準	在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。	同 左
(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ます。	消費税等の会計処理 同 左
6. 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
7. のれん及び負ののれん の償却に関する事項	のれん及び負ののれんの償却について は、10年間の定額法で償却しております が、重要性の乏しいものについては発生 時に償却を行っております。	同 左
8. 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

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4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
-----	(資産除去債務に関する会計基準) 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。 この変更に伴う損益に与える影響はありません。 なお、当社および当社グループは、店舗等の不動産賃借契約に基づく、退去時の原状回復に係る債務等を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現時点において将来退去する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年10月31日)
(連結損益計算書) 1. 前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「訴訟関連費用」は当連結会計年度において、営業外費用の総額の100分の10超となったため、区分掲記しました。 なお、前連結会計年度における「訴訟関連費用」の金額は、7百万円であります。 2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「賃貸借契約解約損」は営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することにしました。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 1. 前連結会計年度において、「固定資産の取得による支出」として掲記されていたものは、取引内容をより明確とするため当連結会計年度より「有形固定資産の取得による支出」「無形固定資産の取得による支出」として掲記しております。なお、前連結会計年度の、「固定資産の取得による支出」に含まれる「有形固定資産の取得による支出」「無形固定資産の取得による支出」は、それぞれ1,852百万円、28百万円であります。 2. 前連結会計年度において、「固定資産の売却による収入」として掲記されていたものは、取引内容をより明確とするため当連結会計年度より「有形固定資産の売却による収入」として掲記しております。なお、前連結会計年度の、「固定資産の売却による収入」に含まれる「有形固定資産の売却による収入」は、8百万円であります。	(連結損益計算書) 1. 前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「協賛金収入」は当連結会計年度において、営業外収益の総額の100分の10超となったため、区分掲記しました。 なお、前連結会計年度における「協賛金収入」の金額は、35百万円であります。 2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「訴訟関連費用」は営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することにしました。 3. 「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)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前純利益」の科目で表示しております。 -----

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	仲介事業 (百万円)	管理事業 (百万円)	NW事業 (百万円)	パーキン グ事業 (百万円)	その他事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	26,575	6,885	716	686	435	35,299	-	35,299
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	621	621	621	-
計	26,575	6,885	716	686	1,057	35,921	621	35,299
営業費用	25,325	5,206	435	598	759	32,324	573	32,898
営業利益	1,249	1,678	281	88	298	3,596	1,195	2,401
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	14,565	2,465	-	274	692	17,997	13,793	31,791
減価償却費	234	39	-	51	24	349	182	531
資本的支出	67	25	-	26	0	119	17	137

(注) 1. 事業区分の方法

事業は内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主要な事業の内容

- (1) 仲介事業 不動産の仲介及び不動産の仲介に附随する業務
- (2) 管理事業 不動産の集金管理及び保守管理業務
- (3) NW事業 フランチャイズ業務
- (4) パーキング事業 時間貸駐車場の管理・運営業務
- (5) その他事業 コンサルティング、リース業務等

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447百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

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13,962百万円であり、主として当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門にかかる資産であります。

5. 会計方針の変更

(「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3))

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(3)に記載のとおり、当連結会計年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」「企業会計基準第19号 平成20年7月31日」を適用しております。この変更に伴い、従来の方針によった場合に比べて営業利益が「仲介事業」で68百万円、「管理事業」で0百万円、「NW事業」0百万円及び全社で1百万円それぞれ減少しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

〔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、取締役会が、経営資源の配分の決定およ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おります。

当社グループはサービス別のセグメントから構成されており、賃貸物件の仲介、更新及び付随する関連業務を行う「仲介事業」、仲介物件の家賃集金、保守管理を行う「管理事業」、ネットワーク店への運営指導等を行う「NW事業」、時間貸し及び月極駐車場の運営・管理を行う「パーキング事業」の４つを報告セグメントとしております。

２．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失並びに資産の金額に関する情報

当連結会計年度（自平成22年４月１日 至平成22年10月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注)	合計
	仲介事業	管理事業	NW事業	パーキング 事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	14,248	4,186	421	418	19,274	255	19,530
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	0	-	0	180	180
計	14,248	4,186	421	418	19,275	436	19,711
セグメント利益	513	1,278	160	46	1,998	157	2,155
セグメント資産	16,135	2,759	78	302	19,274	1,934	21,208

（注）「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産等の調査・コンサルティング事業、リース事業及び人材派遣事業等を含んでおります。

３．報告セグメントの利益又は損失並びに資産の金額の合計額と連結損益計算書並びに連結貸借対照表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

当連結会計年度（自平成22年４月１日 至平成22年10月31日）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	1,998
「その他」の区分の利益	157
セグメント間取引消去	180
のれんの償却額	4
全社費用（注）	626
未実現利益の調整額	4
連結損益計算書の営業利益	1,347

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：百万円)

資産	金額
報告セグメント計	19,274
「その他」の区分の資産	1,934
セグメント間消去	520
のれん	53
全社資産（注）	10,506
未実現利益の調整額	2
貸借対照表の総資産	31,244

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない資産であります。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

(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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり純資産額 1,246.13 円	1株当たり純資産額 1,264.18 円
1株当たり当期純利益金額 102.34 円	1株当たり当期純利益金額 48.37 円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 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4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,379	651
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,379	651
期中平均株式数(株)	13,481,617	13,466,786
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	平成21年6月26日定時株主総会決議によるストック・オプション (株式の数30千株)	同 左

(重要な後発事象)

1. 株式会社エイブルCHINTAIホールディングス設立について

当社と株式会社CHINTAIは平成22年4月12日締結された「共同株式移転契約」に従い、平成22年11月1日付で共同株式移転の方法により両社の完全親会社となる共同持株会社「株式会社エイブルCHINTAIホールディングス」(以下「同社」といいます。))を設立し、同社は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に新規上場いたしました。なお、同社の新規上場に伴い、当社と株式会社CHINTAIは同社の完全子会社となり、平成22年10月27日付で株式会社大阪証券取引所において上場廃止となりました。

なお、株式会社エイブルCHINTAIホールディングスの概要は以下のとおりであります。

(1) 商号	株式会社エイブルCHINTAIホールディングス (英文名: ABLE CHINTAI HOLDINGS INC.)
(2) 事業内容	賃貸物件の空室情報提供サービス、不動産賃貸仲介、不動産管理、賃貸関連サービス等の提供、書籍の出版、販売等を行う子会社の経営管理及びそれに付帯又は関連する事業等
(3) 本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目5番5号
(4) 代表者及び役員 (平成22年11月1日付)	代表取締役会長 佐藤 茂 (株式会社CHINTAI代表取締役会長) 代表取締役社長 平田 竜史 (株式会社エイブル代表取締役社長) 取締役副社長 手塚 清二 (株式会社CHINTAI代表取締役社長) 取締役(社外) 杉山 洋一 (株式会社CHINTAI取締役(社外)) 取締役(社外) 梁瀬 泰孝 (株式会社CHINTAI取締役(社外)) 常勤監査役 武田 眞孝 常勤監査役 田村 守 (株式会社CHINTAI常勤監査役) 監査役(社外) 池田 紳 (株式会社エイブル監査役(社外)) 監査役(社外) 渡邊 光誠 (株式会社CHINTAI監査役(社外))
(5) 資本金	30億円
(6) 事業年度の末日	10月31日
(7) 発行済株式総数	82,688,334株(一単元の株式の数: 100株)
(8) 会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人
(9) 株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社

2. 自己株式の消却について

当社は上記1.に記載の「共同株式移転契約」に従い、平成22年10月8日開催の取締役会において会社法第178条の規定に基づき、次のとおり自己株式の消却を決議し、消却いたしました。

- (1) 消却する株式の種類
当社普通株式
- (2) 消却する株式の数
273,419株
- (3) 消却実施日
平成22年11月1日

(開示の省略)

連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項、またリース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の重要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3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	14,226	14,075
営業未収入金	1,250	878
有価証券	1,142	1,165
貯蔵品	43	60
前払費用	378	362
繰延税金資産	494	514
その他	177	138
貸倒引当金	29	20
流動資産合計	17,683	17,174
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,775	5,764
減価償却累計額	2,101	2,193
建物（純額）	3,674	3,571
構築物	43	43
減価償却累計額	30	30
構築物（純額）	13	12
機械及び装置	1	1
減価償却累計額	1	1
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	965	981
減価償却累計額	799	840
工具、器具及び備品（純額）	166	141
土地	3,584	3,584
リース資産	5	5
減価償却累計額	1	2
リース資産（純額）	3	2
有形固定資産合計	7,442	7,312
無形固定資産		
借地権	143	143
商標権	0	0
ソフトウェア	262	256
電話加入権	111	111
無形固定資産合計	518	511

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,469	1,604
関係会社株式	378	378
長期貸付金	1	1
関係会社長期貸付金	61	55
破産更生債権等	47	47
長期前払費用	77	75
繰延税金資産	591	646
差入保証金	2,542	2,524
保険積立金	213	217
その他	14	10
貸倒引当金	49	51
投資その他の資産合計	5,348	5,509
固定資産合計	13,310	13,333
資産合計	30,993	30,508
負債の部		
流動負債		
営業未払金	967	599
リース債務	14	17
未払金	290	429
未払費用	257	242
未払法人税等	991	762
未払消費税等	214	158
前受金	315	317
営業預り金	8,857	8,498
預り金	68	172
前受収益	14	11
賞与引当金	850	930
役員賞与引当金	20	-
その他	77	75
流動負債合計	12,940	12,214
固定負債		
リース債務	13	13
退職給付引当金	1,352	1,396
長期預り保証金	182	179
固定負債合計	1,549	1,590
負債合計	14,489	13,804

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,622	2,622
資本剰余金		
資本準備金	2,831	2,831
資本剰余金合計	2,831	2,831
利益剰余金		
利益準備金	390	390
その他利益剰余金		
別途積立金	7,229	7,229
繰越利益剰余金	3,629	3,875
利益剰余金合計	11,248	11,494
自己株式	213	213
株主資本合計	16,488	16,735
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11	35
評価・換算差額等合計	11	35
新株予約権	4	4
純資産合計	16,504	16,703
負債純資産合計	30,993	30,508

(2) 損益計算書

(単位 : 百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年10月31日)
売上高		
仲介手数料収入	14,704	7,196
仲介業務関連収入	11,824	7,020
管理事業収入	6,885	4,186
その他の営業収益	982	578
売上高	34,396	18,982
売上原価		
仲介業務関連収入原価	6,476	3,693
管理事業収入原価	1,170	710
その他営業収入原価	101	57
売上原価	7,749	4,460
売上総利益	26,647	14,521
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	724	212
役員報酬	107	63
給料及び賞与	12,234	6,808
退職給付費用	349	98
法定福利費	1,714	989
通信費	677	393
消耗品費	419	248
租税公課	451	241
システム関連費用	414	250
減価償却費	498	251
支払リース料	394	212
地代家賃	2,865	1,621
業務委託費	370	185
その他	3,393	1,781
販売費及び一般管理費合計	24,616	13,360
営業利益	2,030	1,161
営業外収益		
受取利息	1	0
有価証券利息	19	10
受取配当金	30	28
不動産賃貸料	184	86
債務勘定整理益	75	-
システム使用料収入	-	26
その他	209	71
営業外収益合計	521	225

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
営業外費用		
支払利息	3	-
不動産賃貸原価	43	25
事務所移転費用	31	10
訴訟関連費用	23	-
匿名組合等投資損失	16	24
その他	34	14
営業外費用合計	152	74
経常利益	2,399	1,313
特別利益		
貸倒引当金戻入額	60	-
賞与引当金戻入額	78	-
国庫助成金	-	18
特別利益合計	138	18
特別損失		
固定資産除却損	71	21
投資有価証券評価損	-	5
会員権評価損	-	4
特別損失合計	71	31
税引前当期純利益	2,466	1,299
法人税、住民税及び事業税	1,268	717
法人税等調整額	66	41
法人税等合計	1,201	675
当期純利益	1,264	623

(3) 株主資本等変動計算書

(単位 : 百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,622	2,622
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,622	2,622
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	2,831	2,831
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,831	2,831
資本剰余金合計		
前期末残高	2,831	2,831
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,831	2,831
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	390	390
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	390	390
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	7,079	7,229
当期変動額		
別途積立金の積立	150	-
当期変動額合計	150	-
当期末残高	7,229	7,229
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,772	3,629
当期変動額		
別途積立金の積立	150	-
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,264	623
当期変動額合計	856	246
当期末残高	3,629	3,875
利益剰余金合計		
前期末残高	10,241	11,248
当期変動額		
別途積立金の積立	-	-
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,264	623
当期変動額合計	1,006	246
当期末残高	11,248	11,494

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成22年10月31日)
自己株式		
前期末残高	115	213
当期変動額		
自己株式の取得	97	0
当期変動額合計	97	0
当期末残高	213	213
株主資本合計		
前期末残高	15,578	16,488
当期変動額		
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,264	623
自己株式の取得	97	0
当期変動額合計	909	246
当期末残高	16,488	16,735
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	47
当期変動額合計	10	47
当期末残高	11	35
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	47
当期変動額合計	10	47
当期末残高	11	35
新株予約権		
前期末残高	-	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	-
当期変動額合計	4	-
当期末残高	4	4
純資産合計		
前期末残高	15,580	16,504
当期変動額		
剰余金の配当	257	377
当期純利益	1,264	623
自己株式の取得	97	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14	47
当期変動額合計	924	199
当期末残高	16,504	16,703

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6．その他

役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で開示することとしておりますので、記載を省略しております。