

## 平成22年9月期 決算短信

平成22年11月15日  
上場取引所 大

上場会社名 株式会社 アパマンショップホールディングス  
コード番号 8889 URL <http://www.apamanshop-hd.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長  
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役  
定時株主総会開催予定日 平成22年12月24日  
配当支払開始予定日 —

(氏名) 大村浩次  
(氏名) 石川雅浩  
TEL 03-3231-8020  
有価証券報告書提出予定日 平成22年12月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 22年9月期の連結業績(平成21年10月1日～平成22年9月30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9月期	47,307	△9.9	1,673	660.5	480	58.3	3,058	195.0
21年9月期	52,520	△11.3	220	△52.0	303	△28.0	1,036	—

	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9月期	2,413.64	—	54.8	0.6	3.5
21年9月期	1,066.18	—	37.1	0.3	0.4

(参考) 持分法投資損益 22年9月期 33百万円 21年9月期 30百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年9月期	77,374	9,996	10.3	6,115.81
21年9月期	93,788	5,168	3.4	3,315.00

(参考) 自己資本 22年9月期 7,940百万円 21年9月期 3,223百万円

#### (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9月期	1,677	2,145	△3,155	4,164
21年9月期	1,048	2,086	△1,982	4,002

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年9月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

### 3. 23年9月期の連結業績予想(平成22年10月1日～平成23年9月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	22,000	△9.7	900	10.9	300	△37.7	100	△68.7	78.93
通期	43,000	△9.1	1,700	1.6	500	4.2	200	△93.5	157.85

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) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有

(注)詳細は、29、30ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年9月期 1,359,806株 21年9月期 1,033,822株
- ② 期末自己株式数 22年9月期 61,524株 21年9月期 61,524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、63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. 22年9月期の個別業績(平成21年10月1日～平成22年9月30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9月期	4,068	△9.3	217	—	△358	—	△2,628	—
21年9月期	4,483	△57.9	△121	—	487	△76.4	3,315	—

	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9月期	△2,074.16	—
21年9月期	3,410.00	—

(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9月期	52,949	3,945	7.4	3,028.98
21年9月期	58,912	5,015	8.5	5,158.36

(参考)自己資本 22年9月期 3,932百万円 21年9月期 5,015百万円

2. 23年9月期の個別業績予想(平成22年10月1日～平成23年9月30日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	1,600	△21.2	90	△41.6	△300	—	△200	—	△157.85
通期	3,200	△21.3	180	△17.4	△600	—	300	—	236.78

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当期（平成21年10月1日～平成22年9月30日）の経営成績

当連結会計年度(平成21年10月1日から平成22年9月30日まで)におけるわが国経済は、世界的な規模で発生した金融危機が実体経済に多大な影響を及ぼし、景気は持ち直してきているものの、依然として厳しい状況にあります。先行きにつきましては、設備投資、生産及び個人消費等は持ち直してきているものの、当面、厳しい雇用情勢が続くとみられ、海外経済の改善等を背景に、景気の持ち直し傾向が続くことも期待されております。一方、海外景気の下振れ懸念並びに為替レート・株価の変動等の景気を更に下押しするリスクが存在し、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然残っており、予断を許さない状況が続くと思われまます。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、住宅ローン減税制度の見直しや低金利等の要因により新設着工住宅戸数及びマンション販売戸数は増加傾向にあるものの、サブプライムローン問題から派生した当業界に対する融資姿勢の消極化や景気不安によるオフィスビル等の事業用不動産の空室率の上昇並びに賃料水準の下落等、依然として厳しい状況が続いております。

このような環境下、当社グループは創業以来、入居者・F C（フランチャイズ）加盟店・不動産オーナー・投資家のニーズに応えるべく、全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、コア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業をはじめとして、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業及びその他事業を展開してまいりました。

当連結会計年度においても、引き続き不動産市況の変化の影響の大きいプリンシパル・インベストメント事業及びファンド事業を当面凍結し、当社グループのコア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して売上の増加を図るとともに、経営資源の効率化並びに費用削減による合理化を進展させることにより、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造の確立を計画・推進し、具体的には以下のような取組みを実行してまいりました。

#### 1) 徹底したコスト削減

第9期から業務効率化の徹底によるコスト削減の諸施策を進めた結果、前連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額103億7百万円に対しまして、当連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額は90億58百万円（前年同期比12億49百万円の減少）と大幅に減少しており、相当のコスト削減が図られております。

#### 2) 本業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立

当社グループのコア事業であり、市場環境に大きく左右されにくい斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に人員及び経営資源を集中し、安定した収益構造の確立を進めてまいりました。その結果、斡旋事業は主に直営店での契約数並びに付帯商品等の関連サービス収入の増加により、前連結会計年度における営業利益7億57百万円に対しまして、当連結会計年度における営業利益は9億35百万円（前年同期比1億78百万円の増加）、プロパティ・マネジメント事業は主に入居率の改善並びに売上原価の削減により、前連結会計年度における営業利益4億77百万円に対しまして、当連結会計年度における営業利益は6億70百万円（前年同期比1億93百万円の増加）となり、コア事業の収益改善が進んできております。

#### 3) 有利子負債の削減及び資金繰りの確保

当連結会計年度末における当社グループの有利子負債総額は、所有不動産の売却や連結子会社である(同)ASNファーストの譲渡による有利子負債のオフバランス化、事業収益やその他資産売却等による手元資金からの返済の実施により、533億79百万円となり、前連結会計年度末（656億54百万円）から122億74百万円と大幅な削減を実現しました。また、有利子負債削減の各施策の推進前である第9期第2四半期連結会計期間末（平成20年3月31日現在、731億40百万円）に対しまして、197億60百万円の削減を達成しております。

このような経営施策の進展と当社グループの当期の経営成績等を踏まえ、当社及び連結子会社6社（(株)アバマンショップリーシング、(株)アバマンショップリーパーク、(同)スコーピオンプロパティーズ、(同)マーキュリーキャピタル、(同)ヴィーナズプロパティーズ、(同)ASNセカンド）の借入債務（平成22年10月末日現在で総額445億円相当）のうち平成24年10月末日までに返済期限の到来する約定返済分の元金について、返済期限を平成24年10月末日まで2年延長（但し、平成23年10月末日までに実施する事業収益等による返済が返済計画を10%以上下回った場合は再協議）する条件変更について、当該貸付対象金融機関20社全社から平成22年10月29日までに同意をいただいております。

また、資本政策につきましては、平成21年10月20日付の取締役会決議により、第三者割当の方法による新株式15億13百万円及び新株予約権12百万円の発行を行い、調達資金については自己資本の充実・財務基盤の健全化を目的とした有利子負債の削減並びに競争力強化のための事業資金等に充当するとともに、平成22年1月7日付の取締役会決議により、足元の不透明な経営環境を踏まえ、当社市場株価と既存株主の皆様の株式希薄化、当社の財務戦略のバランスを考慮しながらも、機動的に新株式の発行を可能とすることを目的として新たに新株式を対象とする発行登録を行いました。しかしながら、その後当社の業績や財務状況が堅調に推移したことや、ギリシャ問題に端を発するマーケットの混乱や当社の株価が軟調に推移したこと等を踏まえ、当該発

行登録に係る新株式の発行は現時点で行っておりません。当該発行登録による期間は平成23年1月14日に終了しますが、今後の資本政策については、マーケット状況や既存株主様の株式の希薄化、当社の財務戦略のバランスを考慮しながら、中長期的に企業価値を高めると判断される場合には、適切な時期・規模に新株式発行を含めて検討してまいります。

なお、当社グループは、平成22年11月10日付「特別損失の発生および業績予想の修正に関するお知らせ」においてお知らせしましたとおり、平成23年9月期以降においても、上記のコア事業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立と財務体質強化施策を更に推進するという当社グループの今後の経営方針や事業方向性を踏まえ、当社グループの資産項目全般について検証を行った結果、当連結会計年度において、連結83億87百万円、個別38億89百万円の特別損失を計上いたしました。一方、当社子会社や取引先等に対する金銭債権のうち、回収可能性の低い債権についての貸倒引当金繰入やソフトウェア・保有不動産の減損処理に伴い、税効果会計に係わる会計基準によりスケジューリング可能な繰延税金資産について回収可能性があると判断したため、当連結会計年度において、連結で15億55百万円、個別で6億53百万円を繰延税金資産及び法人税等調整額として計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高473億7百万円(前年同期比9.9%減)、営業利益16億73百万円(前年同期比660.5%増)、経常利益4億80百万円(前年同期比58.3%増)、当期純利益30億58百万円(前年同期比195.0%増)となりました。

事業のセグメント別業績は次のとおりであります。

( 幹旋事業 )

賃貸幹旋を直営店で展開する賃貸幹旋業務は、主に連結子会社である(株)アバマンショップリーシングが担当しており、第7期から本格的に開始いたしました。当連結会計年度末で本社が運営する直営店は、契約ベース64店(前年同期比1店増)となりました。

直営店1店舗あたりの契約件数、関連サービス(付帯商品による収入)は増加してきており、収益の柱として成長してきております。当連結会計年度から入居者の利便性を高めるため、入居者が既に所有しているクレジットカードで家賃等の決済ができるサービスを開始する等、新たな取組みを実施いたしました。また、入居者の生活提案を図るため、FC本部が推進するインターネット回線の販売取次並びに地上デジタル対応テレビの設置等、様々なキャンペーンを推進し、反響数・契約数の増大を図ってまいりました。

更に、不動産オーナーへも新たな取組みとして、前連結会計年度から準管理物件の提案を推進しております。準管理とは期日管理及び退去時リフォーム等を中心に不動産オーナーから受託する形態であり、当連結会計年度末で64,807戸(前年同期比35,704戸増)となり、受託戸数は急速に拡大しております。

賃貸幹旋をFCで展開する賃貸幹旋FC業務は、国内最大級の営業拠点「アバマンショップ」を強みとしており、当連結会計年度末の賃貸幹旋加盟契約店舗数で900店舗(直営店含む・加盟契約ベース、前連結会計年度末比3店舗減)を展開しております。

当連結会計年度は、「アバマンショップ」ブランドの更なる認知度向上のためのテレビCM放映に加え、「他社を圧倒的に引き離す反響獲得」をテーマに、FC加盟店への集客対策として、全国統一キャンペーンを続々と打ち出しました。

繁忙期の当第2四半期連結会計期間においては、地上デジタル放送対応のフルハイビジョン液晶テレビが設置されるお部屋をご用意する「地デジ部屋あるあるキャンペーン」を実施いたしました。FC加盟店の集客強化に貢献する一方、集合住宅における地上デジタル放送対応の促進及び入居者・管理者双方の意識改革に対する貢献が評価され、平成22年6月1日に総務大臣表彰を受賞いたしました。

繁忙期後の当第3四半期連結会計期間以降も、クレジットカードで家賃の支払が可能な新サービス対象の部屋を成約したお客様に、抽選でプレゼントを提供する「“カードde家賃部屋”あるあるキャンペーン」や「総額300万円キャッシュバックキャンペーン」、人気アニメワンピースとタイアップした「宝部屋キャンペーン」等の各種キャンペーンを実施いたしました。更に、今後も新規キャンペーンを予定しており、引き続きFC加盟店の集客強化を図ってまいります。

その他、アバマンショップの顧客向けの新しい取組みとして、全国のアバマンショップ店頭での通信事業の取次を本格的に開始いたしました。また、ラオックス株式会社との提携によりローコストでの新生活者向けの家具・家電の提供の準備も進めてまいりました。

WEBサイトの取組みにおいても、キャンペーンサイトの展開はもちろんのこと、ユーザ動向を分析し、ページ構成・バナーの位置・文言に至るまで、ユーザビリティを追求した改修を加え、WEB反響の増加を図ってまいりました。また、繁忙期から、入電の反響経路を把握できるフリーコールをほぼFC加盟店全店で導入し、エンドユーザーの利便性を高めるとともに、反響分析にも活用しております。

今後は賃貸検索サイト「apamanshop.com」の全面的なリプレイスを予定しており、エンドユーザーの利便性の更なる向上を図ってまいります。

一方で、F C加盟店に対しましては、地域別に配置した加盟店支援スタッフ（O F C：オペレーションフィールドカウンセラー）の訪問頻度を増やしております。また、経営幹部も参加し、全国で50回以上のF C加盟企業との会議を定期的に開催し、F C加盟店代表者及び現場スタッフとのコミュニケーション強化並びに前述のキャンペーンも含めたサービスの浸透を強化しております。

その他、法人社宅の取組みでは、F C加盟店による新規開拓営業や提携法人の新入社員へのアプローチを強化してまいりました。研修においては、F C加盟企業の新入社員向けの研修を全国5箇所で行いました。また、かねてよりF C加盟店の要望の強かった店舗での実務を通したF C加盟企業向けの研修を、直営店において当第3四半期連結会計期間から開始しております。

その他、アバマンショップトータルシステム（A T S）におきましては、店舗における賃貸斡旋業務をサポートするアバマンショップオペレーションシステム（A O S）の登録物件数が当連結会計年度末で6,556,428件（前年同期比926,517件増）となりました。

その結果、当連結会計年度の斡旋事業の売上高は77億51百万円（前年同期比14.9%増）、営業利益は9億35百万円（前年同期比23.5%増）となりました。

#### （プロパティ・マネジメント事業）

賃貸管理業務及びサブリース業務は、主に連結子会社である㈱アバマンショップリーシング及び㈱アバマンショップサブリースが担当しており、入居率及び収益性の向上への取組みを強化するとともに、関連サービスの拡大にも努めてまいりました。また、当該事業において、インターネット回線及び地上デジタル放送の未対応物件への設置提案等、不動産オーナーとの取引拡大を図り、より多くのビジネスチャンスを創出しております。

当連結会計年度末の管理戸数は合計68,054戸（前年同期比1,910戸減（管理戸数内訳：賃貸管理戸数36,633戸、サブリース管理戸数31,421戸））となりました。

管理戸数減少の理由としては、不採算管理物件の解約によるものであります。なお、当第2四半期連結会計期間末から新規管理獲得に向けた営業活動を本格的に開始し、当連結会計年度末の管理戸数は、当第2四半期連結会計期間末に対して805戸増加いたしました。

その結果、当連結会計年度のプロパティ・マネジメント事業の売上高は295億64百万円（前年同期比7.5%減）、営業利益は6億70百万円（前年同期比40.5%増）となりました。

#### （プリンシパル・インベストメント事業）

プリンシパル・インベストメント事業は、当社グループが保有している不動産の入居率向上及び経費削減等により、家賃収入の収益性の向上に努めております。なお、有利子負債圧縮を目的とした保有不動産売却の影響により、当該事業の売上高は縮小傾向にあります。

その結果、当連結会計年度のプリンシパル・インベストメント事業の売上高は30億7百万円（前年同期比38.3%減）、営業利益は1億91百万円（前年同期4億81百万円の営業損失）となりました。

#### （ファンド事業）

ファンドマネジメント業務は、「A S Dレジデンシャルワン」をはじめとする当社グループが従来から行ってきた私募型ファンドの運用受託収益を基盤としております。また、販売には一定の時間がかかる状態になっており、主に運用による収益を基盤にしております。

その結果、当連結会計年度のファンド事業の売上高は16億69百万円（前年同期比1.2%減）、営業利益は5億66百万円（前年同期比27.2%増）となりました。

なお、当連結会計年度において、財務体質の改善のため、特定目的会社（S P C）である連結子会社の譲渡並びに保有不動産の売却を行い、当該事業規模は縮小しております。

#### （コンストラクション事業）

建築・土木工事の請負を中心としたコンストラクション業務は、連結子会社である㈱A S - S Z K i が担当しております。

当連結会計年度のコンストラクション事業の売上高は29億64百万円（前年同期比34.5%減）、営業利益は44百万円（前年同期比65.0%減）となりました。

#### （キャピタルマネジメント事業）

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

その結果、当連結会計年度のキャピタルマネジメント事業の売上高の計上はなく（前年同期1百万円の売上高）、営業損失は0百万円（前年同期3百万円の営業損失）となりました。

(その他事業)

その他事業は、連結子会社にて行っている不動産販売 F C 業務、コンストラクション F C 業務及びシステム開発等からの収益で構成されております。

その結果、当連結会計年度のその他事業の売上高は23億50百万円(前年同期比13.7%減)、営業損失は46百万円(前年同期1億95百万円の営業損失)となりました。

次期(平成22年10月1日～平成23年9月30日)の見通し

次期のわが国経済は、海外経済の改善や政府決定の「包括的な金融緩和政策」並びに「円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策」等を背景に、企業収益の改善が続くなかで、景気が持ち直していくことが期待されております。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、引き続き金融収縮等により不動産取引は低調に推移すると予想しており、当社グループとしては外部環境に大きく左右されない事業体質の定着が最優先の課題と考えております。

そのために、当社グループは、引き続き安定的な収益体制の確立と財務体質の強化を推進してまいります。安定的な収益体制の確立については次の施策を実施してまいります。

幹旋事業においては、賃貸幹旋業務(直営店)の収益向上、F C 加盟店へのサービスの拡充を図ってまいります。賃貸幹旋業務(直営店)では、社員の教育、C S(顧客満足度)の追求、準管理物件の取得・幹旋強化並びに付帯商品の商品開発及び販売等、収益獲得の機会を増やしてまいります。賃貸幹旋 F C 業務では、F C 加盟店の賃貸幹旋件数及び賃貸管理戸数の拡大を支援するため、「他社を圧倒的に引き離す反響獲得」をテーマとした各種キャンペーンの継続的な実施や研修サービス、反響サービス、システムサービス及び情報提供サービスの質を高め施策を継続してまいります。

プロパティ・マネジメント事業においては、管理物件の入居率・収益性の向上への取組みを最重視し、直営店や協力業者との関係強化、社員教育等による業務効率の向上並びに不動産オーナーへのサービスの向上等を推進し、当該事業を当社グループの収益の柱にしてまいります。また、管理戸数の拡大に向けた営業活動にも引き続き取り組んでまいります。

プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業においては、昨今の不動産市況を考慮し、所有収益不動産からの賃貸収入を中心として収益向上に努めてまいります。保有する収益不動産については、財務体質の改善を目的に売却を推進してまいります。コンストラクション事業においては、コンストラクションマネジメントに関するノウハウを活かし、バリューアップ業務及びファンドマネジメント業務との相乗効果により、建築受注高の拡大に努めてまいります。

財務体質の強化については、保有資産の売却、各事業の収益性の改善並びにグループ全体のコスト削減等の施策を引き続き実施し、有利子負債を削減してまいります。

また、当社は、平成22年1月7日付の取締役会決議により、足元の不透明な経営環境を踏まえ、当社市場株価、既存株主の皆様への株式希薄化と当社の財務戦略とのバランスを考慮しながらも、機動的に新株式の発行を可能とすることを目的として引続き35億円分の新株式を対象とする発行登録を行っております。

なお、本発行登録期間は平成23年1月14日に終了しますが、今後の資本政策については、マーケット状況や既存株主様の株式の希薄化と当社の財務戦略とのバランスを考慮しながら、中長期的に企業価値を高めると判断される場合には、適切な時期・規模・条件・方法にて新株式発行を含めた資金調達方法を引き続き検討してまいります。

以上により、通期の業績につきましては、連結売上高430億円(当年度比9.1%減)、経常利益5億円(当年度比4.2%増)、当期純利益2億円(当年度比93.5%減)を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

資産、負債、純資産の状況に関する分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は111億51百万円(前連結会計年度末比311億41百万円の減少)となりました。これは主に所有目的の変更伴う不動産信託受益権及び販売用不動産の減少によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は661億円8百万円(前連結会計年度末比147億47百万円の増加)となりました。これは主に所有目的の変更に伴う建物及び土地の増加、建物及び土地の売却並びに連結子会社の譲渡による固定資産の減少等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は503億43百万円(前連結会計年度末比39億円の減少)となりました。これは主に短期借入金の減少(同14億89百万円の減少)、未払法人税等の減少(同9億53百万円の減少)及び繰延税金負債の減少(同7億85百万円の減少)によるものであります。

( 固定負債 )

当連結会計年度末における固定負債の残高は170億34百万円(前連結会計年度末比173億42百万円の減少)となりました。これは主に社債の減少(同7億44百万円の減少)、長期借入金の減少(同100億16百万円の減少)、長期預り敷金の減少(同4億4百万円の減少)及び負ののれんの償却等による減少(同60億58百万円の減少)によるものであります。

( 純資産 )

当連結会計年度末における純資産の残高は99億96百万円(前連結会計年度末比48億28百万円増加)となりました。これは主に増資による資本金及び資本剰余金の増加(同15億13百万円)及び当期純利益の計上(30億58百万円)によるものであります。

キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、前連結会計年度と比べて1億61百万円増加し、41億64百万円となりました。

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 )

営業活動による収入は16億77百万円(前年同期比60.0%増)となりました。この主な要因は、負ののれん償却額60億1百万円の計上があったものの、減価償却費14億24百万円、減損損失51億23百万円並びにのれん償却額11億87百万円が計上されたためであります。

( 投資活動によるキャッシュ・フロー )

投資活動による収入は21億45百万円(前年同期比2.8%増)となりました。この主な要因は、有形固定資産の売却による収入18億68百万円並びに敷金及び保証金の回収による収入4億51百万円によるものであります。

( 財務活動によるキャッシュ・フロー )

財務活動による支出は31億55百万円(前連結会計年度19億82百万円の支出)となりました。この主な要因は、借入金及び社債の純減少による支出44億5百万円によるものであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成19年9月期	平成20年9月期	平成21年9月期	平成22年9月期
自己資本比率(%)	11.3	2.4	3.4	10.3
時価ベースの自己資本比率(%)	37.3	3.6	4.2	5.2
債務償還年数(年)	137.5	-	62.7	31.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	0.5	-	0.8	1.3

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

債務償還年数：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

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

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。

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。

債務償還年数、インタレスト・カバレッジ・レシオにつきまして、平成20年9月期は営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

基本方針

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置付けており、業績の進展等を勘案しながら利益還元に努めることを基本方針としております。

当社は、中間配当及び期末配当の年2回、金銭による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。また、当社は、「取締役会の決議によって、会社法第459条第1項各号に掲げる事項を定めることができる。」旨定款に定めているため、これらの剰余金の配当の決定機関は取締役会であります。

内部留保金につきましては、財務体質の強化と今後の事業展開に備え確保し、将来にわたる株主利益の向上に努めていく所存であります。

当期・次期の配当

当期におきましては、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。なお、次期につきましては、業績は回復してまいりましたが、内部留保を充実させるため、配当を見送ります。株主の皆様方におかれては、何卒ご理解を賜りたくお願い申し上げます。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項につきましても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書（平成22年9月期決算短信）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ます。

フランチャイズ方式について

賃貸斡旋FC業務は、不動産賃貸斡旋店のフランチャイズ（FC）方式で行っており、FC加盟店舗数の順調な増加がその成功の鍵となります。

当社グループが優良なサービスを維持できなくなった場合、他社が当社グループ以上のサービスを行った場合、一部のFC加盟店において低水準のサービス提供もしくは違法行為等がありFC全体のイメージダウンとなった場合、又はFC加盟企業が集団で独自の事業展開を志向した場合等に、FC加盟店舗数が減少し又は伸び悩み、当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります。

システムについて

当社グループにおいて、システム開発は事業基盤と深く関係しており、FC加盟店が必要とするシステムの自社開発又は他社への委託もしくは他社からのシステム購入等は重要な経営課題であると考えております。新システム



の開発、購入等には多額のコストが必要とされる可能性があり、その結果、当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります。

更に、当社は、コンピュータシステム、データベースのバックアップを行っていますが、当社システムの故障、大規模広域災害、又はコンピュータウイルス等によるデータベースへの影響又はサービスの中断により、当社が損害を被り、又はFC加盟店、不動産オーナー、入居者もしくは入居希望者に損害の賠償を請求される可能性があります。その結果当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります。当社グループのWEBサイトは、一般消費者へ無料で公開しており、一定期間システムが停止したとしても、一般消費者から損害賠償請求を受ける可能性は少ないと考えておりますが、そのような事態が度重なれば、WEBサイト自体の信用を失うことになり、当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 賃貸管理業務における原状回復工事等について

当社グループは、プロパティ・マネジメント事業（不動産管理事業）において、賃貸借契約の契約当事者である入居者・不動産オーナーから入居者退去時に原状回復工事を請け負っております。東京都では「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」が施行され原状回復工事にかかる費用は、入居者の故意・過失の場合以外は不動産オーナーの負担となることが明確に示されました。当社グループは原状回復工事にかかる費用負担についてはかねてより定額制を導入しておりますが、実費精算のケースも多く、原状回復工事にかかる当社グループの収益が減少する可能性があります。

更に、今後当該条例が当社グループの営業エリアである全国主要都市に普及した場合には当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 国内不動産市況について

当社グループの事業全般は、国内不動産市況の動向に大きな影響を受けております。

賃貸斡旋FC業務においては、不動産賃貸斡旋事業者を通して間接的に不動産賃貸市況の影響を受けております。

また、斡旋事業（賃貸不動産斡旋事業）及びプロパティ・マネジメント事業において、不動産賃貸市況に加えて、特に賃金水準の動向、賃貸借契約の更改状況及び空室状況等による影響を直接的に受けております。

更に、プリンシパル・インベストメント事業（不動産投資事業）及びファンド事業（ファンドマネジメント事業）において、不動産市況が下落した場合には、販売用不動産の販売・受注業務において物件を売却して利益を確保することや不動産ファンドの運用・管理業務において当初予想の投資利回りを確保することが困難となる可能性があること、また当社グループの保有する販売用不動産・不動産信託受益権・有形固定資産の評価減又は減損が発生する可能性があります。

今後、現在の国内不動産市況の低迷が長期化した場合又は悪化する場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 有利子負債について

当社グループは、事業展開に伴う必要資金を主に金融機関からの借入金や社債により調達しております。当社グループの資金調達に関して当社グループの業績や財務状況の悪化、風説、風評の流布等が発生した場合、あるいは金融不安等が発生した場合には、必要な資金を合理的な条件で確保できず資金繰りが困難になる可能性があります。また、今後の金利動向に著しい変化が生じた場合には支払利息の増加等により、当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります（なお、当社の現在の金融機関からの借入金等については、下記「構造改革及び資金調達について」をご参照下さい。）。

#### 貸付金について

当社グループは、賃貸斡旋FC業務等の事業展開にあたり、FC加盟企業の新規出店支援や取引先支援のために短期貸付・長期貸付を実施しております。貸付にあたりましてはFC加盟企業・取引先の財政状況の調査を行うとともに、人的担保として貸付先企業の代表取締役等からの連帯保証や不動産等の物的担保を徴求する等により信用リスクの軽減を図っておりますが、貸付先であるFC加盟企業・取引先の業績や財務状況が悪化した場合には、これらの貸付金の回収が困難となり、当社グループの財政状態及び経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 繰延税金資産について

当社グループは、将来の課税所得に関する予測に基づき当連結会計年度末時点の連結貸借対照表において固定資産の投資その他の資産に87億44百万円の繰延税金資産を計上しております。しかしながら、今後の当社グループの業績等に応じ、繰延税金資産の額に見合う課税所得の見込額が得られないと当社が判断した場合には、当社は、繰延税金資産の計上額を減額することがあり、その結果、当社グループの財政状態及び経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 短期及び長期営業目的出資金について

当社グループは、ファンド事業における不動産流動化業務に際し、ノンリコースローンに返済順位が劣化する営業目的出資金（匿名組合出資金）を匿名組合の営業者に対して行っております。これらの匿名組合出資金の信用リスクは優先順位の高い借入金よりも高いことから、原資産である不動産の評価額に著しい変動が生じた場合には当社グループの財政状態及び経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 事業展開に伴う人材確保について

当社グループは、不動産情報ネットワークをプラットフォームとして斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業及びその他事業を展開しており、また海外への事業展開も行っております。これらの事業を展開していく上で、役員には不動産ビジネスに関する高度な専門知識が求められると考えており、当社グループが要望するスキルを有する優秀な人材をいかに確保し教育していくかが重要な課題と考えております。もし必要な人材を十分に確保又は教育できない場合、今後の事業展開に支障をきたす可能性があるとともに、当社グループの経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 情報の管理について

当社グループの斡旋事業における当社データベースには、FC加盟企業からの賃貸物件登録により物件情報及び不動産オーナーの情報等がデータとして蓄積されます。また、入居希望者が当社グループのホームページ上で賃貸物件を検索する際に個人の情報データとして蓄積される場合があります。更に、プロパティ・マネジメント事業、プリンシパル・インベストメント事業では入居者及び不動産オーナーの情報等が当社グループの賃貸管理システム等に登録されております。

これらの情報については、当社グループにおいて守秘義務があり、社内管理体制の強化や外部浸入防止のためのシステム採用により漏洩防止を図っております。しかしながら、社内管理体制の問題又は社外からの侵入等によりこれらのデータが外部に漏洩した場合、当社グループへの損害賠償請求や信用の低下等により当社グループの財政状態及び経営成績に悪影響を与える可能性があります。

#### 構造改革及び資金調達について

当社グループは、サブプライムローン問題に端を発する国際的金融市場の収縮、不動産市況の低迷という経営環境の悪化を受け、第9期連結会計年度において70億33百万円の当期純損失を計上し、第10期第3四半期連結累計期間においても、四半期純損失4億87百万円を計上する等、短期運転資金の確保が必要な状況が継続したことにより、第9期連結会計年度に係る連結財務諸表、財務諸表及び第10期第1四半期乃至第3四半期に係る各四半期連結財務諸表並びにそれらに対する当社会計監査人の監査報告書及び四半期レビュー報告書について、継続企業に関する重要な疑義が存在している旨の注記が付されておりましたが、本業への経営資源集中による安定した収益構造の確立、徹底したコスト削減並びに有利子負債の削減、資産構成の見直し及び一定程度の資金繰りの確保と自己資本充実による財務基盤の健全化の進展により、第10期連結会計年度において継続企業の前題に関する重要な疑義を抱かせる事象又は状況は存在しないものと判断し、第10期連結会計年度に係る連結財務諸表及び財務諸表において、当該注記の記載を解消しております。

当社グループでは、当連結会計年度におきましても引き続き不動産市況の変化の影響の大きいプリンシパル・インベストメント事業及びファンド事業を当面凍結し、当社グループのコア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して売上の増加を図るとともに、経営資源の効率化と費用削減による合理化を進展させることにより、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を遂行する計画を進め、「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」に記載のとおり、1) 徹底したコスト削減、2) 本業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立、3) 有利子負債の削減及び資金繰りの確保等の具体的な施策を継続して推進しております。また、有利子負債の削減と財務体質の強化を目的として、当社グループが保有する不動産（不動産を原資産とするファンドの出資持分を含みます。）及び有価証券（子会社・関連会社株式を含みます。）等の保有資産について、不動産又は株式の市況、当社グループの経営、事業、業績及び財政状態への定性的又は定量的影響等を勘案しながら、売却を含めた資産構成の見直しを継続的に実施しており、所有不動産の売却や連結子会社である(同)AS Nファーストの譲渡による81億46百万円の有利子負債のオフバランス化を実施するとともに、平成21年11月5日

付実施の新株式325,984株（発行価額の総額約15億13百万円）及び新株予約権507個（発行価額の総額約12百万円、新株予約権の行使に際して出資される価額の総額約24億85百万円）の発行時の手取り金のうち10億59百万円を有利子負債の返済に充当し、また事業収益やその他資産売却等による手元資金からの返済を実施したことにより、当連結会計年度末における当社グループの有利子負債総額は533億79百万円となり、前連結会計年度末（656億54百万円）から122億74百万円と大幅な削減を実現しました。

このような経営施策の進展と当社グループの当期の経営成績等を踏まえ、資金面では、本書提出日現在、当社及び連結子会社6社（(株)アパマンショップリーシング、(株)アパマンショップリートパーク、(同)スコルピオンプロパティーズ、(同)マーキュリーキャピタル、(同)ヴィーナズプロパティーズ、(同)ASNセカンド）の借入に係る債務（平成22年10月末日現在で総額445億円相当）のうち平成24年10月末日までに返済期限の到来する約定返済分の元金について、返済期限を一律に平成24年10月末日まで2年延長（但し、平成23年10月末日までに実施する事業収益等による返済額が計画値を10%以上下回った場合には、同年11月1日以降の返済方法については再度協議）する条件変更について、当該貸付対象金融機関20社全社から平成22年10月29日までに同意をいただいております。当社グループは、第12期連結会計年度におきましても上記のような構造改革や財務政策をさらに推し進めてまいります。

しかしながら、当社がかかる構造改革や財務政策が予定通り実行できず又は期待された効果が得られない場合は、当社の事業基盤もしくは財務基盤の改善や資金需要への対応が遅れることにより、当社グループの財政状態及び経営成績に重大な悪影響を与える可能性があります。

#### 今後の資本政策と当社普通株式の希薄化について

当社が平成21年11月5日付で発行した新株予約権（平成21年11月5日におけるその目的となる株式数507,000株）が全て行使された場合に発行される株式（新株予約権1個当たりの交付株式数は1,000株）は、平成22年9月末日現在の発行済株式総数（1,359,806株）の約37.3%（当該新株式発行前の当社の発行済株式総数の約49.0%）にあたり、当該新株予約権が行使される場合には、既発行の株式に希薄化が生じることとなり、当社普通株式の市場価格に悪影響を与える可能性があります。

また、当社は、平成22年1月7日付の取締役会決議により、足元の不透明な経営環境を踏まえ、当社市場株価、既存株主の皆様の株式希薄化と当社の財務戦略とのバランスを考慮しながらも、機動的に新株式の発行を可能とすることを目的として引続き35億円分の新株式を対象とする発行登録を行っております。しかしながら、その後当社の業績や財務状況が堅調に推移したことや、ギリシャ問題に端を発するマーケットの混乱や当社の株価が軟調に推移したこと等を踏まえ、本発行登録に係る新株式の発行は現時点で行っておりません。

本発行登録期間は平成23年1月14日に終了しますが、今後の資本政策については、マーケット状況や既存株主様の株式の希薄化と当社の財務戦略とのバランスを考慮しながら、中長期的に企業価値を高めると判断される場合には、適切な時期・規模・条件・方法にて新株式発行を含めた資金調達方法を引き続き検討してまいります。

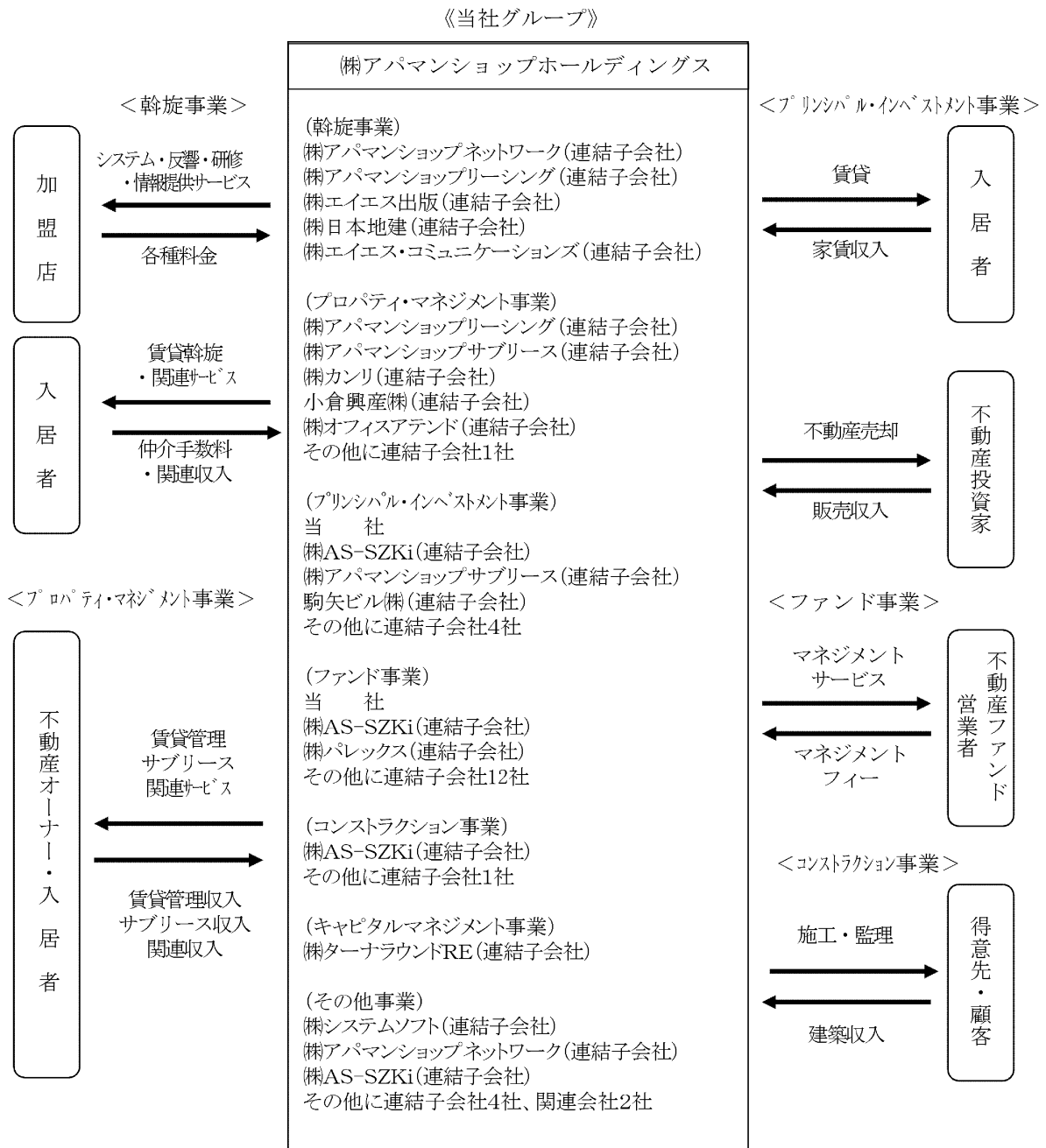
2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、連結子会社33社及び関連会社2社（持分法適用会社）により構成されております。全国に広がる強力な不動産情報ネットワークを基盤に、コア事業である斡旋事業（賃貸斡旋店を全国にフランチャイズ方式にて展開する賃貸斡旋FC業務、直営店にて賃貸斡旋を行う賃貸斡旋業務等）、プロパティ・マネジメント事業（不動産オーナーから賃貸管理を受託する賃貸管理業務、サブリース業務）を中心に、プリンシパル・インベストメント事業（収益不動産に自ら投資する投資不動産業務、不動産をバリュアアップし販売するバリュアアップ業務）、ファンド事業（不動産ファンドの運用管理を行うファンドマネジメント業務）、コンストラクション事業（建設業務）、キャピタルマネジメント事業（キャピタルマネジメント業務）、その他事業（不動産販売FC業務、コンストラクションFC業務、システム開発等）を展開しております。

これらの事業の主な内容、各事業における当社、連結子会社及び関連会社の位置付け等は次のとおりであります。

(注) 1. ㈱AS-SZKiと㈱システムソフトは、㈱大阪証券取引所（JASDAQスタンダード市場）に上場しております。

2. ㈱インボイスRMは、平成21年2月1日付けで商号を㈱アパマンショップサブリースに変更しました。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「ネットワークを通じ業界の質的向上に貢献する」、「加盟店の収益向上と株主への利益還元を実現する」であります。

当社グループの創業以来のコア事業であります斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業を中心に、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業及びその他事業を推進することで「入居者・FC加盟店・不動産オーナー・投資家」のニーズに応じた質の高い各種サービスを提供し、当社グループの事業規模の拡大と利益の向上に努めてまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、「安定的な収益力の向上」並びに「財務体質の強化」を最大の経営課題と捉えており、次の指標を重視してまいります。

安定的な収益力の向上

コア事業と位置付ける「斡旋事業」及び「プロパティ・マネジメント事業」の売上高及び営業利益の安定的拡大を重視してまいります。

自己資本の充実と有利子負債の削減

保有資産の売却、各事業の収益性向上並びに新株発行等の資本政策を推進し、自己資本比率の向上を重視してまいります。また、それに伴い、有利子負債の削減を進め、EBITDA倍率の改善を図ってまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業、キャピタルマネジメント事業、その他事業を展開しております。

圧倒的認知度を誇る「アパマンショップ」ブランドや全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、入居者・FC加盟店・不動産オーナー・投資家のニーズに対し、当社グループの総合力を活かしたトータルサービス及びクロスサービスを提供してまいります。

引き続き、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を確立するため、コア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、更には財務基盤の健全化を推進することで、一定規模の営業利益を継続的に確保できる企業体を目指し、企業価値の向上を図ってまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

近年、賃貸斡旋及びプロパティ・マネジメント業界は、企業間の競争が激しさを増しております。そのような業界の中であって、日本最大級の店舗網を持ち、かつ圧倒的なブランド力を持つ当社グループは自社の経営資源を最大限に活用し、お客様の期待値を超えた「お客様に感動を与えるサービス」の提供を目指しております。具体的には、FC加盟店への提案力、リーシング力（賃貸斡旋の営業力）、不動産管理ノウハウ、システムサポート力並びに社内人材育成等の強化に引き続き取り組んでまいります。

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21年9月30日)	当連結会計年度 (平成22年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3 4,884	3 5,324
受取手形及び売掛金	1,800	1,741
完成工事未収入金	476	266
商品	9	10
仕掛品	456	107
原材料及び貯蔵品	110	92
販売用不動産	3 23,331	3 907
不動産信託受益権	3 8,440	-
繰延税金資産	792	888
短期貸付金	35	79
株主短期貸付金	2	-
未取還付法人税等	11	1
その他	2,043	1,781
貸倒引当金	101	50
<b>流動資産合計</b>	<b>42,292</b>	<b>11,151</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	3 8,053	3 15,152
土地	3 11,945	3 21,117
その他(純額)	183	142
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1 20,182</b>	<b>1 36,412</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	18,928	17,178
その他	2,111	650
<b>無形固定資産合計</b>	<b>21,039</b>	<b>17,829</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2 975	2 377
長期貸付金	1,842	1,752
長期営業目的投資有価証券	463	208
敷金及び保証金	3,178	2,804
繰延税金資産	3,461	7,855
その他	2,063	3 1,452
貸倒引当金	1,847	2,583
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>10,138</b>	<b>11,866</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>51,360</b>	<b>66,108</b>
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	135	115
<b>繰延資産合計</b>	<b>135</b>	<b>115</b>
<b>資産合計</b>	<b>93,788</b>	<b>77,374</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年9月30日)	当連結会計年度 (平成22年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	557	807
工事未払金	512	338
1年内償還予定の社債	3 844	3 744
短期借入金	4, 3 43,787	4, 3 42,298
未払法人税等	3 1,602	3 648
繰延税金負債	785	-
賞与引当金	156	120
完成工事補償引当金	13	9
ポイント引当金	27	21
賃貸管理契約損失引当金	83	21
訴訟損失引当金	35	-
その他	5,837	5,332
<b>流動負債合計</b>	<b>54,244</b>	<b>50,343</b>
<b>固定負債</b>		
社債	3 4,567	3 3,823
長期借入金	4, 3 16,455	4, 3 6,439
繰延税金負債	422	227
退職給付引当金	348	383
役員退職慰労引当金	134	149
債務保証損失引当金	129	129
賃貸管理契約損失引当金	0	18
負ののれん	6,081	22
長期預り敷金	3,133	2,728
長期預り保証金	2,824	2,736
その他	278	374
<b>固定負債合計</b>	<b>34,376</b>	<b>17,034</b>
<b>負債合計</b>	<b>88,620</b>	<b>67,377</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	5,556	6,312
資本剰余金	5,159	5,916
利益剰余金	4,870	1,774
自己株式	2,434	2,434
<b>株主資本合計</b>	<b>3,410</b>	<b>8,020</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	186	76
為替換算調整勘定	0	4
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>187</b>	<b>80</b>
<b>新株予約権</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
少数株主持分	1,944	2,044
<b>純資産合計</b>	<b>5,168</b>	<b>9,996</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>93,788</b>	<b>77,374</b>

( 2 ) 連結損益計算書

( 単位：百万円 )

	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
売上高	52,520	47,307
売上原価	<sup>1</sup> 41,993	<sup>1</sup> 36,576
売上総利益	10,527	10,731
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 10,307	<sup>2</sup> 9,058
営業利益	220	1,673
営業外収益		
受取利息	60	24
受取配当金	16	9
持分法による投資利益	30	33
負ののれん償却額	1,385	631
雑収入	336	83
営業外収益合計	1,829	781
営業外費用		
支払利息	1,323	1,261
株式交付費	132	258
支払手数料	24	40
社債発行費償却	110	20
匿名組合投資損失	56	44
金利スワップ評価損	-	228
雑損失	99	121
営業外費用合計	1,746	1,975
経常利益	303	480
特別利益		
固定資産売却益	<sup>3</sup> 16	<sup>3</sup> 288
投資有価証券売却益	29	14
関係会社株式売却益	-	100
退職給付引当金戻入額	139	-
受取補償金	2	-
新株予約権戻入益	1	-
負ののれん償却額	-	5,141
その他	21	374
特別利益合計	212	5,918



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
特別損失		
固定資産売却損	4 1	4 300
固定資産除却損	5 89	5 59
減損損失	6 1,433	6 5,123
投資有価証券売却損	209	65
投資有価証券評価損	160	442
関係会社株式売却損	37	-
店舗閉鎖損失	7 64	30
事務所閉鎖損失	8 91	20
リース解約損	13	26
貸倒引当金繰入額	756	1,007
その他	305	1,311
特別損失合計	3,164	8,387
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純損失( )	2,648	1,988
匿名組合損益分配額	23	-
税金等調整前当期純損失( )	2,624	1,988
法人税、住民税及び事業税	232	127
法人税等調整額	3,829	5,275
法人税等合計	3,596	5,148
少数株主利益又は少数株主損失( )	65	101
当期純利益	1,036	3,058

(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20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	5,556	5,556
当期変動額		
新株の発行	-	756
当期変動額合計	-	756
当期末残高	5,556	6,312
資本剰余金		
前期末残高	5,159	5,159
当期変動額		
新株の発行	-	756
当期変動額合計	-	756
当期末残高	5,159	5,916
利益剰余金		
前期末残高	5,909	4,870
当期変動額		
当期純利益	1,036	3,058
連結範囲の変動	-	38
持分法の適用範囲の変動	1	-
当期変動額合計	1,038	3,096
当期末残高	4,870	1,774
自己株式		
前期末残高	2,434	2,434
当期末残高	2,434	2,434
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	2,372	3,410
当期変動額		
新株の発行	-	1,513
当期純利益	1,036	3,058
連結範囲の変動	-	38
持分法の適用範囲の変動	1	-
当期変動額合計	1,038	4,610
当期末残高	3,410	8,020
評価・換算差額等		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	9	186
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	176	110
当期変動額合計	176	110
当期末残高	186	76
為替換算調整勘定		
前期末残高	0	0

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	3
<b>当期変動額合計</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
当期末残高	0	4
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	9	187
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	177	106
<b>当期変動額合計</b>	<b>177</b>	<b>106</b>
当期末残高	187	80
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	1	-
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1	12
<b>当期変動額合計</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
当期末残高	-	12
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	2,009	1,944
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	64	99
<b>当期変動額合計</b>	<b>64</b>	<b>99</b>
当期末残高	1,944	2,044
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	4,373	5,168
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	-	1,513
当期純利益	1,036	3,058
連結範囲の変動	-	38
持分法の適用範囲の変動	1	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	243	218
<b>当期変動額合計</b>	<b>794</b>	<b>4,828</b>
当期末残高	5,168	9,996

(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20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30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損失( )	2,624	1,988
減価償却費	1,253	1,424
のれん償却額	1,312	1,187
負ののれん償却額	1,385	6,001
貸倒引当金の増減額( は減少)	840	684
賞与引当金の増減額( は減少)	179	36
退職給付引当金の増減額( は減少)	133	35
役員退職慰労引当金の増減額( は減少)	5	14
受取利息及び受取配当金	77	33
支払利息	1,323	1,261
持分法による投資損益( は益)	30	33
営業目的投資有価証券の増減額( は増加)	14	45
社債発行費償却	110	20
固定資産除却損	89	59
減損損失	1,433	5,123
受取補償料	4	-
投資有価証券売却損益( は益)	180	50
投資有価証券評価損益( は益)	160	442
関係会社株式売却損益( は益)	37	100
金利スワップ評価損益( は益)	-	228
有形固定資産売却損益( は益)	15	11
売上債権の増減額( は増加)	518	7
たな卸資産の増減額( は増加)	2,101	839
不動産信託受益権の増減額( は増加)	64	-
有価証券の増減額( は増加)	6	-
投資預け金の増減額( は減少)	2	-
仕入債務の増減額( は減少)	448	76
未払金の増減額( は減少)	382	49
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	1,160	412
その他	169	1,026
小計	1,815	3,894
利息及び配当金の受取額	28	30
利息の支払額	1,318	1,320
法人税等の支払額	612	1,102
法人税等の還付額	1,135	25
訴訟和解金の受取額	-	149
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,048	1,677
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	1,288	1,205
定期預金の払戻による収入	1,222	925
有形固定資産の取得による支出	42	355
有形固定資産の売却による収入	252	1,868
無形固定資産の取得による支出	131	93
投資有価証券の取得による支出	65	210

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
投資有価証券の売却による収入	286	413
関係会社株式の売却による収入	45	325
投資預け金の増減額( は減少)	1	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	<sup>2</sup> 474	-
貸付けによる支出	4	-
貸付金の回収による収入	51	107
残余財産分配による収入	232	-
敷金及び保証金の払込による支出	151	90
敷金及び保証金の回収による収入	1,133	451
その他	67	8
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,086	2,145
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	20,225	3,390
短期借入金の返済による支出	16,550	5,788
長期借入れによる収入	217	180
長期借入金の返済による支出	1,634	1,344
預り出資金の払戻による支出	23	-
社債の償還による支出	4,204	844
新株予約権の発行による収入	-	12
株式の発行による収入	-	1,255
自己株式の取得による支出	0	-
配当金の支払額	4	0
少数株主からの払込みによる収入	4	-
その他	13	17
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,982	3,155
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	1
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	1,148	667
現金及び現金同等物の期首残高	2,854	4,002
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	<sup>3</sup> 505
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 4,002	<sup>1</sup> 4,164

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)																																		
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数：37社                      主要な連結子会社の名称                      (株)アバマンショップネットワーク                      (株)アバマンショップリーシング                      (株)A S - S Z K i                      (株)システムソフト                      小倉興産(株)                      (株)パレックス                      (株)アバマンショップリートパーク                      グロースリート・アドバイザーズ(株)                      (株)日本地建                      (株)アバマンショップサブリース                      新たに連結子会社となった会社の名称及び変更の理由</p> <table border="1" data-bbox="451 880 904 1061"> <thead> <tr> <th>会社の名称</th> <th>変更の理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)東京賃貸保証</td> <td>新規設立のため</td> </tr> <tr> <td>(株)エイエス・コミュニケーションズ</td> <td>新規設立のため</td> </tr> </tbody> </table> <p>新たに連結子会社から除外となった会社の名称及び変更の理由</p> <table border="1" data-bbox="451 1149 904 1917"> <thead> <tr> <th>会社の名称</th> <th>変更の理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)インボイスMYM</td> <td>保有株式を全て譲渡したため</td> </tr> <tr> <td>愛泊満不動産経営管理有限公司</td> <td>保有株式を80%譲渡したため</td> </tr> <tr> <td>(有) ジュピター・プロパティーズ</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>(同)カシオペア・プロパティーズ</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>(有)ローレル・キャピタル</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>(株)リビングファースト</td> <td>保有株式を全て譲渡したため</td> </tr> <tr> <td>一般社団法人T S M シックスティーツー</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>(同) T S M シックスティーツー</td> <td>会社清算のため</td> </tr> </tbody> </table>	会社の名称	変更の理由	(株)東京賃貸保証	新規設立のため	(株)エイエス・コミュニケーションズ	新規設立のため	会社の名称	変更の理由	(株)インボイスMYM	保有株式を全て譲渡したため	愛泊満不動産経営管理有限公司	保有株式を80%譲渡したため	(有) ジュピター・プロパティーズ	会社清算のため	(同)カシオペア・プロパティーズ	会社清算のため	(有)ローレル・キャピタル	会社清算のため	(株)リビングファースト	保有株式を全て譲渡したため	一般社団法人T S M シックスティーツー	会社清算のため	(同) T S M シックスティーツー	会社清算のため	<p>連結子会社の数：33社                      主要な連結子会社の名称                      同左</p> <p>新たに連結子会社となった会社の名称及び変更の理由</p> <p>新たに連結子会社から除外となった会社の名称及び変更の理由</p> <table border="1" data-bbox="957 1149 1410 1561"> <thead> <tr> <th>会社の名称</th> <th>変更の理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>アバマンショップコリア</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>(同) A S N ファースト</td> <td>実質的支配力がなくなったため</td> </tr> <tr> <td>(有)タラキー・インターナショナル</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>(有)エイエスポートスクエア</td> <td>会社清算のため</td> </tr> </tbody> </table>	会社の名称	変更の理由	アバマンショップコリア	会社清算のため	(同) A S N ファースト	実質的支配力がなくなったため	(有)タラキー・インターナショナル	会社清算のため	(有)エイエスポートスクエア	会社清算のため
会社の名称	変更の理由																																			
(株)東京賃貸保証	新規設立のため																																			
(株)エイエス・コミュニケーションズ	新規設立のため																																			
会社の名称	変更の理由																																			
(株)インボイスMYM	保有株式を全て譲渡したため																																			
愛泊満不動産経営管理有限公司	保有株式を80%譲渡したため																																			
(有) ジュピター・プロパティーズ	会社清算のため																																			
(同)カシオペア・プロパティーズ	会社清算のため																																			
(有)ローレル・キャピタル	会社清算のため																																			
(株)リビングファースト	保有株式を全て譲渡したため																																			
一般社団法人T S M シックスティーツー	会社清算のため																																			
(同) T S M シックスティーツー	会社清算のため																																			
会社の名称	変更の理由																																			
アバマンショップコリア	会社清算のため																																			
(同) A S N ファースト	実質的支配力がなくなったため																																			
(有)タラキー・インターナショナル	会社清算のため																																			
(有)エイエスポートスクエア	会社清算のため																																			

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)										
	<p>当連結会計年度に行った商号変更</p> <table border="1" data-bbox="461 297 916 416"> <tr> <th>旧商号</th> <th>新商号</th> </tr> <tr> <td>(株)インボイスRM</td> <td>(株)アパマンショップサブリース</td> </tr> </table> <p>主要な非連結子会社名及び連結の範囲から除いた理由                      (イ)当該子会社の名称                          (有)リバース・パートナーズ                          (有)リーステムファンド第1号                          (有)リーステム・パートナーズ                          APAMANSHOP(THAILAND)Co.,Ltd.                      (ロ)連結の範囲から除いた理由                          いずれも小規模であり、合計の総資産額、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	旧商号	新商号	(株)インボイスRM	(株)アパマンショップサブリース	<p>当連結会計年度に行った商号変更</p> <p>主要な非連結子会社名及び連結の範囲から除いた理由                      (イ)当該子会社の名称                          APAMANSHOP(THAILAND)Co.,Ltd.                      (ロ)連結の範囲から除いた理由                          小規模であり、総資産額、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>						
旧商号	新商号											
(株)インボイスRM	(株)アパマンショップサブリース											
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p>	<p>持分法適用の関連会社数：3社                      主要な持分法適用会社の名称                      ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)                      (株)イーケア                      (株)エイエス・サンブク                      新たに持分法適用会社から除外となった会社の名称及び変更の理由</p> <table border="1" data-bbox="453 1167 919 1346"> <thead> <tr> <th>会社の名称</th> <th>変更の理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)ラフォーレ原宿・小倉</td> <td>会社清算のため</td> </tr> <tr> <td>Uni Asset</td> <td>保有株式売却のため</td> </tr> </tbody> </table> <p>持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社の名称及び理由                      (イ)当該子会社の名称                          (有)リバース・パートナーズ                          (有)リーステムファンド第1号                          (有)リーステム・パートナーズ                          APAMANSHOP(THAILAND)Co.,Ltd.                      (ロ)当該関連会社の名称                          愛泊満不動産経営管理有限公司                      (ハ)持分法を適用していない理由                          当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>	会社の名称	変更の理由	(株)ラフォーレ原宿・小倉	会社清算のため	Uni Asset	保有株式売却のため	<p>持分法適用の関連会社数：2社                      主要な持分法適用会社の名称                      (株)イーケア                      (株)エイエス・サンブク                      新たに持分法適用会社から除外となった会社の名称及び変更の理由</p> <table border="1" data-bbox="960 1167 1426 1346"> <thead> <tr> <th>会社の名称</th> <th>変更の理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)</td> <td>保有株式売却のため</td> </tr> </tbody> </table> <p>持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社の名称及び理由                      (イ)当該子会社の名称                          APAMANSHOP(THAILAND)Co.,Ltd.                      (ロ)当該関連会社の名称                          同左                      (ハ)持分法を適用していない理由                          同左</p>	会社の名称	変更の理由	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)	保有株式売却のため
会社の名称	変更の理由											
(株)ラフォーレ原宿・小倉	会社清算のため											
Uni Asset	保有株式売却のため											
会社の名称	変更の理由											
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)	保有株式売却のため											

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)																																																
	<p>議決権の百分の二十以上、百分の五十以下を所有しているにもかかわらず関連会社としなかった会社等の名称及び理由 (イ)当該会社等の名称     ㈱エイエスエヌ・ジャパン (ロ)関連会社としなかった理由     ㈱エイエスエヌ・ジャパンは、当社が議決権の35%を所有しているものの、財務上又は営業上もしくは事業上の関係からみて財務及び営業又は事業の方針の決定に関して重要な影響を与えることができないため関連会社としておりません。</p>	<p>議決権の百分の二十以上、百分の五十以下を所有しているにもかかわらず関連会社としなかった会社等の名称及び理由 (イ)当該会社等の名称     同左 (ロ)関連会社としなかった理由     同左</p>																																																
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p>	<p>連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="448 772 924 1785"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>決算日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱A S - S Z K i 及び同社の連結子会社 9 社</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>グロースリート・アドバイザーズ㈱</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>愛泊満不動産経営管理有限公司</td> <td>12 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>アバマンショップ코리아</td> <td>12 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>G L O V E R . L T D .</td> <td>12 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)エイエスポーツスクエア</td> <td>8 月 31 日 2</td> </tr> <tr> <td>(有)ジュピター・プロパティーズ</td> <td>1 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)ローレル・キャピタル</td> <td>1 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)パーキング・ソリューションズ</td> <td>1 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(同)カシオペア・プロパティーズ</td> <td>1 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)タラキー・インターナショナル</td> <td>11 月 30 日 1</td> </tr> <tr> <td>一般社団法人 T S M シックステイツ</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(同) T S M シックステイツ</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> </tbody> </table>	会社名	決算日	㈱A S - S Z K i 及び同社の連結子会社 9 社	3 月 31 日 1	グロースリート・アドバイザーズ㈱	3 月 31 日 1	愛泊満不動産経営管理有限公司	12 月 31 日 1	アバマンショップ코리아	12 月 31 日 1	G L O V E R . L T D .	12 月 31 日 1	(有)エイエスポーツスクエア	8 月 31 日 2	(有)ジュピター・プロパティーズ	1 月 31 日 1	(有)ローレル・キャピタル	1 月 31 日 1	(有)パーキング・ソリューションズ	1 月 31 日 1	(同)カシオペア・プロパティーズ	1 月 31 日 1	(有)タラキー・インターナショナル	11 月 30 日 1	一般社団法人 T S M シックステイツ	3 月 31 日 1	(同) T S M シックステイツ	3 月 31 日 1	<p>連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="952 772 1428 1489"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>決算日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱A S - S Z K i 及び同社の連結子会社 9 社</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>グロースリート・アドバイザーズ㈱</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>アバマンショップ코리아</td> <td>12 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>G L O V E R . L T D .</td> <td>12 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)エイエスポーツスクエア</td> <td>8 月 31 日 2</td> </tr> <tr> <td>(有)パーキング・ソリューションズ</td> <td>1 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)タラキー・インターナショナル</td> <td>11 月 30 日 1</td> </tr> <tr> <td>(同) S E I D O U</td> <td>3 月 31 日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)パワーバリュエーション</td> <td>12 月 31 日 1</td> </tr> </tbody> </table>	会社名	決算日	㈱A S - S Z K i 及び同社の連結子会社 9 社	3 月 31 日 1	グロースリート・アドバイザーズ㈱	3 月 31 日 1	アバマンショップ코리아	12 月 31 日 1	G L O V E R . L T D .	12 月 31 日 1	(有)エイエスポーツスクエア	8 月 31 日 2	(有)パーキング・ソリューションズ	1 月 31 日 1	(有)タラキー・インターナショナル	11 月 30 日 1	(同) S E I D O U	3 月 31 日 1	(有)パワーバリュエーション	12 月 31 日 1
会社名	決算日																																																	
㈱A S - S Z K i 及び同社の連結子会社 9 社	3 月 31 日 1																																																	
グロースリート・アドバイザーズ㈱	3 月 31 日 1																																																	
愛泊満不動産経営管理有限公司	12 月 31 日 1																																																	
アバマンショップ코리아	12 月 31 日 1																																																	
G L O V E R . L T D .	12 月 31 日 1																																																	
(有)エイエスポーツスクエア	8 月 31 日 2																																																	
(有)ジュピター・プロパティーズ	1 月 31 日 1																																																	
(有)ローレル・キャピタル	1 月 31 日 1																																																	
(有)パーキング・ソリューションズ	1 月 31 日 1																																																	
(同)カシオペア・プロパティーズ	1 月 31 日 1																																																	
(有)タラキー・インターナショナル	11 月 30 日 1																																																	
一般社団法人 T S M シックステイツ	3 月 31 日 1																																																	
(同) T S M シックステイツ	3 月 31 日 1																																																	
会社名	決算日																																																	
㈱A S - S Z K i 及び同社の連結子会社 9 社	3 月 31 日 1																																																	
グロースリート・アドバイザーズ㈱	3 月 31 日 1																																																	
アバマンショップ코리아	12 月 31 日 1																																																	
G L O V E R . L T D .	12 月 31 日 1																																																	
(有)エイエスポーツスクエア	8 月 31 日 2																																																	
(有)パーキング・ソリューションズ	1 月 31 日 1																																																	
(有)タラキー・インターナショナル	11 月 30 日 1																																																	
(同) S E I D O U	3 月 31 日 1																																																	
(有)パワーバリュエーション	12 月 31 日 1																																																	



項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)								
	<table border="1" data-bbox="448 286 925 577"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>決算日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(同) S E I D O U</td> <td>3月31日 1</td> </tr> <tr> <td>(有)パワーバリュエーション</td> <td>12月31日 1</td> </tr> <tr> <td>亀山上道野パートナーズ(同)</td> <td>9月30日 3</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="475 584 932 1012">                     1. 連結決算日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。                      2. 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。                      3. 当連結会計年度において従来の3月31日から9月30日に決算日を変更しております。                      当連結会計年度においては、連結決算日で実施した仮決算に基づき、10月1日から3月31日の数値を取り込んだ財務諸表を使用しております。                 </p>	会社名	決算日	(同) S E I D O U	3月31日 1	(有)パワーバリュエーション	12月31日 1	亀山上道野パートナーズ(同)	9月30日 3	<p data-bbox="981 584 1217 712">                     1. 同左                      2. 同左                 </p>
会社名	決算日									
(同) S E I D O U	3月31日 1									
(有)パワーバリュエーション	12月31日 1									
亀山上道野パートナーズ(同)	9月30日 3									
<p data-bbox="161 1025 424 1153">                     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                 </p>	<p data-bbox="467 1025 932 2094">                     有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      連結会計年度末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、匿名組合出資金の会計処理は、以下のとおりになっております(連結で消去される匿名組合出資金は除く)。                      (イ) 貸借対照表の表示                      当社及び一部の連結子会社は匿名組合出資を行っており、不動産ファンド等から生じる営業上の出資金を投資その他の資産の「長期営業目的投資有価証券」に、営業目的以外の出資金を「投資有価証券」に計上しております。                      (ロ) 損益区分                      当社及び一部の連結子会社が営業目的として出資している匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については純額を売上高に計上しております。さらに営業目的以外の目的で出資している匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については純額を営業外損益に計上しております。なお、これらに対応し、「長期営業目的投資有価証券」「投資有価証券」をそれぞれ加減する処理としております。                 </p>	<p data-bbox="975 1025 1217 1765">                     有価証券                      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                      (イ) 貸借対照表の表示                      同左                      (ロ) 損益区分                      同左                 </p>								

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
(2)重要な減価償却資産 の減価償却の方法	<p>(ハ)払戻し処理 出資金の払い戻し(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)については、「長期営業目的投資有価証券」、「投資有価証券」をそれぞれ減額する処理としております。</p> <p>棚卸資産 (イ)商品 主として最終仕入原価法(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。</p> <p>(ロ)販売用不動産 個別原価法(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。 また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。 なお、主要な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物 10年～50年</p> <p>(ハ)不動産信託受益権 個別原価法(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。</p> <p>(ニ)未成工事支出金 個別原価法(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。</p> <p>(ホ)仕掛品 個別原価法(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。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。 これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ490百万円減少し、税金等調整前当期純損失は同額増加しております。 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。</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 自社利用の有形固定資産については主に定率法を採用しております。 また、賃貸目的の有形固定資産については、主に定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 3年～50年 工具器具備品 3年～20年 機械装置及び運搬具 3年～17年</p>	<p>(ハ)払戻し処理 同左</p> <p>デリバティブ 時価法 棚卸資産 (イ)商品 同左</p> <p>(ロ)販売用不動産 個別原価法(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。</p> <p>(ハ)未成工事支出金 同左</p> <p>(ニ)仕掛品 同左</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)						
(3)繰延資産の処理方法	<p>(追加情報) 当社グループの機械装置については、平成20年度の税制改正を契機に耐用年数を見直し変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="480 600 847 701"> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>販売用のソフトウェア</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>自社利用のソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>開業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>社債発行費 償還期間にて均等償却しております。</p>	商標権	10年	販売用のソフトウェア	3年	自社利用のソフトウェア	5年	<p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする定額法によっております。 表示については有形固定資産又は無形固定資産の各科目に含めております。 なお、リース取引開始日が平成20年9月30日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p>
商標権	10年							
販売用のソフトウェア	3年							
自社利用のソフトウェア	5年							
(4)重要な引当金の計上基準	<p>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検討し回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、翌期支給見込額のうち当期負担額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p>						

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
	<p>退職給付引当金 従業員の退職により支給する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及び年金資産の見込額に基づき、発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より退職給付債務の計算方法を原則法から簡便法に変更しました。これは、従来平成18年7月1日に合併した小倉興産(株)に所属する従業員に係る退職給付債務について原則法を適用していたところ、当期中において当該従業員が著しく減少し、数理計算上の見積りを行うことが困難となったためであります。</p> <p>この変更に伴う損益への与える影響は軽微であります。</p> <p>役員退職慰労引当金 連結子会社の一部では役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末の要支給額を計上しております。</p> <p>完成工事補償引当金 完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、完成工事高に対する将来の見積補償額に基づいて計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 取引先への債務保証に係る損失に備えるため、被保証者の財政状態等を勘案し、損失負担額を計上しております。</p> <p>ポイント引当金 カード会員に付与したポイントによる費用負担に備えるため、当連結会計年度末における費用負担見込額を計上しております。</p> <p>賃貸管理契約損失引当金 賃貸管理業務のサブリース事業において貸主への賃料保証による損失発生に備えるため、当連結会計年度末において賃料保証している物件のうち、損失の発生が見込まれ、かつ金額を合理的に見積もることのできる物件について、損失見積額を計上しております。</p> <p>訴訟損失引当金 訴訟に対する損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、必要と認められる金額を計上しております。</p>	<p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>ポイント引当金 同左</p> <p>賃貸管理契約損失引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
(5)重要な収益及び費用の計上基準		<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事又は契約 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法） その他の工事又は契約 工事完成基準 (会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約及び受注制作のソフトウェアのうち、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事及び契約については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事及び契約については工事完成基準を適用しております。 これにより、当連結会計年度の売上高は794百万円増加し、営業利益、経常利益はそれぞれ77百万円増加し、税金等調整前当期純損失は77百万円減少しております。 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。</p> <p style="text-align: right;">同左</p>
(6)重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、連結決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し換算差額は損益として処理しております。 なお、在外子会社等の資産及び負債は連結決算期末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。</p>	
(7)重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理によりしております。 為替予約が付されている外貨建金銭債務（米貨建インパクトローン）については、振当処理を行っております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ 為替予約取引 ヘッジ対象・・・借入金、外貨建金銭債務（米貨建インパクトローン）</p>	

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
(8)その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する権限規程等を定めた内部規程に基づきヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>米貨建インパクトローンの元本返済及び利息支払については円貨によるキャッシュ・フローを確定させるため、当該インパクトローン取組時のその元利ともに為替予約を付しております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップについては、特例処理によっているため、有効性の評価を省略しております。</p> <p>米貨建インパクトローンについては、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件が同一のため、有効性の評価を省略しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
6. のれん及び負ののれん償却に関する事項	<p>のれん 原則として3年間の均等償却を行っております。ただし、事業計画等により効果の発現する期間を合理的に見積もることが可能な場合は、当該期間(最長20年)において均等償却を行っております。</p> <p>負ののれん 原則として5年間の均等償却を行っております。ただし、非償却資産の時価評価を起因として発生したのれん(貸方)については、規則的な償却は行わず、対象となる非償却資産の売却又は減損が行われた場合に対応するのれん(貸方)の償却を行っております。</p>	<p>のれん 同左</p> <p>負ののれん 原則として5年間の均等償却を行っております。ただし、非償却資産の時価評価を起因として発生したのれん(貸方)については、一括償却を行っております。</p> <p>(会計方針の変更) 非償却資産の時価評価を起因として発生したのれん(貸方)については、従来、規則的な償却は行わず、対象となる非償却資産の売却又は減損が行われた場合に対応するのれん(貸方)の償却を行っていましたが、当連結会計年度に行った販売用不動産及び不動産信託受益権の固定資産への所有目的の変更を踏まえ、賃貸不動産の安定化を図る施策を実行している上で会計処理の検討を行った結果、当該のれん(貸方)を一括償却することが妥当であると判断したため、当連結会計年度において一括償却を行っております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の税金等調整前当期純損失は5,141百万円減少しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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。	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20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる連結財務諸表及びセグメント情報に与える影響は軽微であります。</p>	

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)</p>
<p>(1)連結貸借対照表 「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20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度より「商品」「仕掛品」「原材料及び貯蔵品」「販売用不動産」に区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「商品」「仕掛品」「原材料及び貯蔵品」「販売用不動産」は、それぞれ26百万円、376百万円、186百万円、25,931百万円であります。</p>	
<p>(2)連結キャッシュ・フロー計算書 前連結会計年度において「固定資産売却益」17百万円、「固定資産売却損」511百万円として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より「有形固定資産売却損益(は益)」494百万円と一括して掲記しております。 なお、当連結会計年度の「有形固定資産売却損益(は益)」に含まれる「固定資産売却益」、「固定資産売却損」はそれぞれ、16百万円、1百万円であります。 前連結会計年度において「投資有価証券売却益」875百万円、「投資有価証券売却損」730百万円として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より「投資有価証券売却損益(は益)」145百万円と一括して掲記しております。 なお、当連結会計年度の「投資有価証券売却損益(は益)」に含まれる「投資有価証券売却益」、「投資有価証券売却損」はそれぞれ、29百万円、209百万円あります。 前連結会計年度において「関係会社株式売却益」(発生なし)、「関係会社株式売却損」25百万円として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より「関係会社株式売却損益(は益)」25百万円と一括して掲記しております。 なお、当連結会計年度の「関係会社株式売却損益(は益)」には、「関係会社株式売却損」のみが37百万円含まれております。</p>	



## 追加情報

前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)								
	<p>販売用不動産及び不動産信託受益権の所有目的の変更 所有目的の変更により、当連結会計年度において販売用不動産の一部と不動産信託受益権の一部を有形固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="805 448 1372 604"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>16,127百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>13,871百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>377百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td>30,376百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	16,127百万円	土地	13,871百万円	その他	377百万円	計	30,376百万円
建物及び構築物	16,127百万円								
土地	13,871百万円								
その他	377百万円								
計	30,376百万円								

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年9月30日)	当連結会計年度 (平成22年9月30日)																																																																								
<p>1.有形固定資産の減価償却累計額 3,181百万円</p> <p>2.非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 222百万円</p> <p>3.担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">588百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">21,489百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">不動産信託受益権</td><td style="text-align: right;">8,400百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">7,076百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">土地</td><td style="text-align: right;">10,704百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">合 計</td><td style="text-align: right;">48,259百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記以外に子会社株式14,706百万円及び平成21年10月から平成24年2月までの家賃収入3百万円を担保に供しております。</p> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">一年内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">744百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">38,775百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">社債</td><td style="text-align: right;">4,567百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">14,546百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">未払法人税等</td><td style="text-align: right;">1,320百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">合 計</td><td style="text-align: right;">59,954百万円</td></tr> </table> <p>(2)上記(1)の資産のうち、取引先の金融機関借入金に対する債務保証の担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">32百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">土地</td><td style="text-align: right;">492百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">上記に対応する債務</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> </table> <p>4.当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行13行と当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">当座貸越限度額</td><td style="text-align: right;">24,742百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td><td style="text-align: right;">18,528百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">差 引 額</td><td style="text-align: right;">6,214百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	588百万円	販売用不動産	21,489百万円	不動産信託受益権	8,400百万円	建物及び構築物	7,076百万円	土地	10,704百万円	合 計	48,259百万円	一年内償還予定の社債	744百万円	短期借入金	38,775百万円	社債	4,567百万円	長期借入金	14,546百万円	未払法人税等	1,320百万円	合 計	59,954百万円	建物	32百万円	土地	492百万円	上記に対応する債務	30百万円	当座貸越限度額	24,742百万円	借入実行残高	18,528百万円	差 引 額	6,214百万円	<p>1.有形固定資産の減価償却累計額 4,249百万円</p> <p>2.非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 20百万円</p> <p>3.担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">678百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">14,665百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">土地</td><td style="text-align: right;">20,154百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td><td style="text-align: right;">278百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">合 計</td><td style="text-align: right;">35,823百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記以外に子会社株式15,122百万円を担保に供しております。</p> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">一年内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">744百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">36,455百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">社債</td><td style="text-align: right;">3,823百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,271百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">未払法人税等</td><td style="text-align: right;">618百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">合 計</td><td style="text-align: right;">47,913百万円</td></tr> </table> <p>(2)上記(1)の資産のうち、取引先の金融機関借入金に対する債務保証の担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">42百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">土地</td><td style="text-align: right;">479百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">上記に対応する債務</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> </table> <p>4.当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行19行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">当座貸越限度額及び貸出 コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">29,192百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td><td style="text-align: right;">28,442百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">差 引 額</td><td style="text-align: right;">750百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	678百万円	販売用不動産	45百万円	建物及び構築物	14,665百万円	土地	20,154百万円	投資その他の資産	278百万円	合 計	35,823百万円	一年内償還予定の社債	744百万円	短期借入金	36,455百万円	社債	3,823百万円	長期借入金	6,271百万円	未払法人税等	618百万円	合 計	47,913百万円	建物	42百万円	土地	479百万円	上記に対応する債務	30百万円	当座貸越限度額及び貸出 コミットメントの総額	29,192百万円	借入実行残高	28,442百万円	差 引 額	750百万円
現金及び預金	588百万円																																																																								
販売用不動産	21,489百万円																																																																								
不動産信託受益権	8,400百万円																																																																								
建物及び構築物	7,076百万円																																																																								
土地	10,704百万円																																																																								
合 計	48,259百万円																																																																								
一年内償還予定の社債	744百万円																																																																								
短期借入金	38,775百万円																																																																								
社債	4,567百万円																																																																								
長期借入金	14,546百万円																																																																								
未払法人税等	1,320百万円																																																																								
合 計	59,954百万円																																																																								
建物	32百万円																																																																								
土地	492百万円																																																																								
上記に対応する債務	30百万円																																																																								
当座貸越限度額	24,742百万円																																																																								
借入実行残高	18,528百万円																																																																								
差 引 額	6,214百万円																																																																								
現金及び預金	678百万円																																																																								
販売用不動産	45百万円																																																																								
建物及び構築物	14,665百万円																																																																								
土地	20,154百万円																																																																								
投資その他の資産	278百万円																																																																								
合 計	35,823百万円																																																																								
一年内償還予定の社債	744百万円																																																																								
短期借入金	36,455百万円																																																																								
社債	3,823百万円																																																																								
長期借入金	6,271百万円																																																																								
未払法人税等	618百万円																																																																								
合 計	47,913百万円																																																																								
建物	42百万円																																																																								
土地	479百万円																																																																								
上記に対応する債務	30百万円																																																																								
当座貸越限度額及び貸出 コミットメントの総額	29,192百万円																																																																								
借入実行残高	28,442百万円																																																																								
差 引 額	750百万円																																																																								

前連結会計年度 (平成21年9月30日)	当連結会計年度 (平成22年9月30日)										
<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。</p> <table data-bbox="236 342 724 454"> <tr> <td>㈱土肥ふじやホテル</td> <td>30百万円</td> </tr> <tr> <td>(有)三裕プランニング</td> <td>36百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者(16名)</td> <td>9百万円</td> </tr> </table> <p>過年度において当社グループが販売した不動産購入者が、提携金融機関から借入を行ったものにつき債務保証を行っております。</p> <p>なお、新規取扱は行っておりません。</p>	㈱土肥ふじやホテル	30百万円	(有)三裕プランニング	36百万円	住宅ローン利用者(16名)	9百万円	<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。</p> <table data-bbox="888 342 1377 416"> <tr> <td>㈱土肥ふじやホテル</td> <td>30百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者(15名)</td> <td>9百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">同左</p>	㈱土肥ふじやホテル	30百万円	住宅ローン利用者(15名)	9百万円
㈱土肥ふじやホテル	30百万円										
(有)三裕プランニング	36百万円										
住宅ローン利用者(16名)	9百万円										
㈱土肥ふじやホテル	30百万円										
住宅ローン利用者(15名)	9百万円										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)																																	
<p>1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のものが売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">たな卸資産評価損 490百万円</p> <p>2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">給料手当 3,796百万円</p> <p style="text-align: right;">賞与引当金繰入額 64百万円</p> <p style="text-align: right;">退職給付費用 37百万円</p> <p style="text-align: right;">役員退職慰労引当金繰入額 16百万円</p> <p style="text-align: right;">貸倒引当金繰入額 113百万円</p> <p style="text-align: right;">賃借料 1,108百万円</p> <p style="text-align: right;">のれん償却額 1,312百万円</p> <p>3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物、構築物及び土地 16百万円</p> <p style="text-align: right;">その他 0百万円</p> <p style="text-align: right;">計 16百万円</p> <p>4. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物、構築物及び土地 1百万円</p> <p style="text-align: right;">その他 0百万円</p> <p style="text-align: right;">計 1百万円</p> <p>5. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物及び構築物 80百万円</p> <p style="text-align: right;">その他 9百万円</p> <p style="text-align: right;">計 89百万円</p> <p>6. 減損損失 当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 減損損失を認識した資産は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>長野県松本市他 (2件)</td> <td>土地、建物等</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td>東京都中央区</td> <td>電話加入権</td> </tr> <tr> <td>時間貸駐車場</td> <td>埼玉県北浦和他 (18件)</td> <td>構築物等</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>のれん</td> </tr> </tbody> </table>	用途	場所	種類	賃貸用不動産	長野県松本市他 (2件)	土地、建物等	電話加入権	東京都中央区	電話加入権	時間貸駐車場	埼玉県北浦和他 (18件)	構築物等	その他	-	のれん	<p>1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のものが売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">たな卸資産評価損 2百万円</p> <p>2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">給料手当 3,436百万円</p> <p style="text-align: right;">賞与引当金繰入額 112百万円</p> <p style="text-align: right;">退職給付費用 54百万円</p> <p style="text-align: right;">役員退職慰労引当金繰入額 14百万円</p> <p style="text-align: right;">のれん償却額 1,179百万円</p> <p>3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物、構築物及び土地 288百万円</p> <p style="text-align: right;">その他 0百万円</p> <p style="text-align: right;">計 288百万円</p> <p>4. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物、構築物及び土地 300百万円</p> <p style="text-align: right;">その他 0百万円</p> <p style="text-align: right;">計 300百万円</p> <p>5. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物及び構築物 51百万円</p> <p style="text-align: right;">その他 7百万円</p> <p style="text-align: right;">計 59百万円</p> <p>6. 減損損失 当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 減損損失を認識した資産は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>富山県富山市他 (19件)</td> <td>土地、建物等</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>札幌市東区</td> <td>土地、建物等</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>東京都中央区</td> <td>ソフトウェア</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td>福岡県中央区</td> <td>電話加入権</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>のれん</td> </tr> </tbody> </table>	用途	場所	種類	賃貸用不動産	富山県富山市他 (19件)	土地、建物等	事務所	札幌市東区	土地、建物等	ソフトウェア	東京都中央区	ソフトウェア	電話加入権	福岡県中央区	電話加入権	その他	-	のれん
用途	場所	種類																																
賃貸用不動産	長野県松本市他 (2件)	土地、建物等																																
電話加入権	東京都中央区	電話加入権																																
時間貸駐車場	埼玉県北浦和他 (18件)	構築物等																																
その他	-	のれん																																
用途	場所	種類																																
賃貸用不動産	富山県富山市他 (19件)	土地、建物等																																
事務所	札幌市東区	土地、建物等																																
ソフトウェア	東京都中央区	ソフトウェア																																
電話加入権	福岡県中央区	電話加入権																																
その他	-	のれん																																

前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)																																				
<p>当社グループは、店舗用資産は店舗単位で、その他の事業用資産はセグメント単位で、賃貸用不動産は、個々の物件単位で資産のグルーピングを行いました。</p> <p>その他事業(不動産ポータル事業)については、当連結会計年度において減損の要否の判定を行い、株式会社システムソフトの将来収益獲得能力等を勘案した結果、のれんについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>その内容は下記のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">1,283百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>プリンシパル・インベストメント事業については、賃貸用不動産のうち固定資産の売却合意価額が簿価を下回っているものを減額し、当該減少額を減損損失(2百万円)として特別損失に計上しております。当資産グループの回収可能価額は正味売却可能価額により測定しており、正味売却可能額は主として売却合意価額を使用しております。</p> <p>のれんについては、当該事業を営む連結子会社の財務状況が悪化したことから、投資消去差額を減損損失(89百万円)として特別損失に計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">92百万円</td> </tr> </tbody> </table>	種類	金額	のれん	1,283百万円	種類	金額	土地、建物等	2百万円	のれん	89百万円	合計	92百万円	<p>当社グループは、店舗用資産は店舗単位で、その他の事業用資産はセグメント単位で、賃貸用不動産は、個々の物件単位で資産のグルーピングを行いました。</p> <p>その他事業については、今後の業績見通し、回収可能性を考慮した結果、子会社の清算計画に伴う対象のれん、ソフトウェア及び電話加入権について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>その内容は下記のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">195百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">239百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>幹旋事業については、将来収益獲得能力等を勘案した結果、ソフトウェアについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">847百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">847百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>プリンシパル・インベストメント事業については、処分予定資産のうち固定資産の売却合意価額が帳簿価額を下回っているものを減額し、当該減少額を減損損失(1,655百万円)として特別損失に計上しております。当資産グループの回収可能価額は正味売却可能価額により測定しており、正味売却可能額は主として売却合意価額を使用しております。</p> <p>のれんについては、当該事業の将来収益獲得能力等を勘案した結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(417百万円)として特別損失に計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td> <td style="text-align: right;">1,655百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">417百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,073百万円</td> </tr> </tbody> </table>	種類	金額	ソフトウェア	195百万円	のれん	43百万円	電話加入権	1百万円	合計	239百万円	種類	金額	ソフトウェア	847百万円	合計	847百万円	種類	金額	土地、建物等	1,655百万円	のれん	417百万円	合計	2,073百万円
種類	金額																																				
のれん	1,283百万円																																				
種類	金額																																				
土地、建物等	2百万円																																				
のれん	89百万円																																				
合計	92百万円																																				
種類	金額																																				
ソフトウェア	195百万円																																				
のれん	43百万円																																				
電話加入権	1百万円																																				
合計	239百万円																																				
種類	金額																																				
ソフトウェア	847百万円																																				
合計	847百万円																																				
種類	金額																																				
土地、建物等	1,655百万円																																				
のれん	417百万円																																				
合計	2,073百万円																																				

前連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成21年10月1日 至 平成22年9月30日)																																
<p>プロパティ・マネジメント事業については、時間貸駐車場に係るリース資産及び構築物等について、転用不能リース資産については全額、それ以外では使用価値が簿価を下回っている場合に減額し、減損損失(42百万円)を特別損失に計上しております。使用価値は、将来キャッシュフローを年率2.56%で割引いて算定しております。</p> <p>平成20年12月に譲渡した連結孫会社につき、電話加入権の全額を減損損失(14百万円)として特別損失に計上しています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構築物等</td> <td style="text-align: right;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>7. 店舗閉鎖損失は、直営店舗の閉鎖に伴う損失であり、内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産閉鎖損失</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">リース解約損</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(違約金・撤去費用等)</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">64百万円</td> </tr> </table> <p>8. 事務所閉鎖損失は、事務所の閉鎖に伴う損失であり、内訳は全て違約金・撤去費用等に該当いたしません。</p>	種類	金額	構築物等	42百万円	電話加入権	14百万円	合 計	57百万円	固定資産閉鎖損失	2百万円	リース解約損	12百万円	その他(違約金・撤去費用等)	50百万円	計	64百万円	<p>ファンド事業については、処分予定資産のうち固定資産及び信託受益権の売却合意価額が帳簿価額を下回っているものを減損し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。当資産グループの回収可能価額は正味売却可能価額により測定しており、正味売却可能額は主として売却合意価額を使用しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td> <td style="text-align: right;">1,436百万円</td> </tr> <tr> <td>信託受益権</td> <td style="text-align: right;">244百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">1,680百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>プロパティ・マネジメント事業については、時間貸駐車場に係るリース資産及び構築物等について、回収可能価額が帳簿価額を下回っている場合に減額し、減損損失(4百万円)として特別損失を計上しております。併せて当該事業に紐づくのれんについても将来収益獲得能力等を勘案した結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(277百万円)として特別損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">277百万円</td> </tr> <tr> <td>土地、建物等</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">281百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>7.</p> <p>8.</p>	種類	金額	土地、建物等	1,436百万円	信託受益権	244百万円	合 計	1,680百万円	種類	金額	のれん	277百万円	土地、建物等	4百万円	合 計	281百万円
種類	金額																																
構築物等	42百万円																																
電話加入権	14百万円																																
合 計	57百万円																																
固定資産閉鎖損失	2百万円																																
リース解約損	12百万円																																
その他(違約金・撤去費用等)	50百万円																																
計	64百万円																																
種類	金額																																
土地、建物等	1,436百万円																																
信託受益権	244百万円																																
合 計	1,680百万円																																
種類	金額																																
のれん	277百万円																																
土地、建物等	4百万円																																
合 計	281百万円																																













































































































