平成20年３月期　決算短信

平成20年５月23日

上場会社名	株式会社エイブル	上場取引所	ＪＡＳＤＡＱ
コード番号	8872	ＵＲＬ	http://www.able.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）経理部長	（氏名）窪寺　裕司	ＴＥＬ　（ 03 ）5414－0610
定時株主総会開催予定日	平成20年６月27日		配当支払開始予定日　平成20年６月30日
有価証券報告書提出予定日	平成20年６月30日		

（百万円未満切捨て）

１．平成20年３月期の連結業績（平成19年４月１日～平成20年３月31日）

（注）当社は、平成19年３月期より連結財務諸表を作成しているため、平成19年３月期の対前期増減率については記載しておりません。

(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	%
20年３月期	36,182	3.4	2,176	43.2	2,450	20.5	944	61.6
19年３月期	34,989	－	1,519	－	2,033	－	584	－

	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	%	%	%
20年３月期	68　77	－　－	6.0	7.9	6.0
19年３月期	42　56	－　－	－	－	4.3

（参考）持分法投資損益　20年３月期　△60 百万円　19年３月期　45 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
20年３月期	31,103	16,138	51.6	1,168　20
19年３月期	30,620	15,709	51.1	1,138　51

（参考）自己資本　20年３月期　16,038 百万円　19年３月期　15,630 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
20年３月期	2,010	△287	△472	13,132
19年３月期	2,926	△1,539	△1,292	11,886

２．配当の状況

	１株当たり配当金								配当金総額（年間）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
（基準日）	第１四半期末		中間期末		第３四半期末		期末		年間				
	円　銭		円　銭		円　銭		円　銭		円　銭		百万円	%	%
19年３月期	－　－		－　－		－　－		35　00		35　00		480	82.2	－
20年３月期	－　－		－　－		－　－		46　00		46　00		631	66.9	4.0
21年３月期（予想）	－　－		－　－		－　－		77　00		77　00		1,057	67.3	6.4

※当社の配当政策は、㈱エイブル単体の１株当たり当期純利益に対し70%の配当性向としております。

３．平成21年３月期の連結業績予想（平成20年４月１日～平成21年３月31日）

（%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率）

	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	17,860	4.5	660	121.6	820	78.0	320	258.2	23	31
通期	38,000	5.0	2,850	31.0	3,250	32.6	1,570	66.3	114	36

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）　有

新規　　２社　　除外　　２社

ABLE REAL ESTATE USA,INC.　　㈱海外生活

ABLE REAL ESTATE(UK).,Ltd　　エイブル消毒工事㈱

（注）詳細は、７ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(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　無

（注）詳細は、24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の変更」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）　20年３月期　13,740,173 株　19年３月期　13,740,173 株

②　期末自己株式数　20年３月期　11,233 株　19年３月期　11,233 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、45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20年３月期の個別業績（平成19年４月１日～平成20年３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	%
20年３月期	35,447	2.4	1,891	41.0	2,356	25.6	899	33.0
19年３月期	34,607	9.0	1,341	△52.0	1,876	△45.2	676	△62.9

	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
20年３月期	65	52	―	―
19年３月期	49	27	―	―

(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
20年３月期	30,503	15,911	52.2	1,158	99
19年３月期	30,202	15,582	51.6	1,134	98

（参考）自己資本　20年３月期　15,911百万円　19年３月期　15,582百万円

２．平成21年３月期の個別業績予想（平成20年４月１日～平成21年３月31日）

（%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率）

	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	17,440	3.9	520	172.3	730	82.9	290	258.2	21	12
通期	37,030	4.5	2,520	33.2	3,000	27.3	1,500	66.8	109	26

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、上記予想に関する事項は添付資料の４ページを参照して下さい。

１．経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①業績全般

当連結会計年度我が国経済は、緩やかな拡大基調を続けましたが、住宅投資の落ち込みや原油・原材料価格上昇の影響により、終盤において景気減速の傾向を強めました。

住宅投資の落ち込みは、主に改正建築基準法施行の影響によるものですが、とりわけ平成19年度の貸家の新設住宅着工戸数は前年度比19.9%減と大幅に減少し、賃貸住宅市場に及ぼした影響も短期的に無視できないものであったと認識しております。地価は全国平均で住宅地・商業地ともに2年連続の上昇を記録しましたが、三大都市圏では上昇基調に鈍化もみられます。

こうした経済状況の下、当社は各営業店の収益性の向上を目的にスクラップアンドビルドを含めた直営拠点の充実に努めました。当連結会計年度において直営店は32店減少（新規出店9、退店41、店舗移転18）し、当連結会計年度末（3月末時点）における直営拠点は合計504箇所となりました。また、当連結会計年度末におけるＮＷ店総数は338箇所となり、直営拠点とＮＷ店とを合わせたエイブル店舗網は、当連結会計年度末において合計842箇所となっています。

この結果、当連結会計年度の業績は営業収益36,182百万円（前年同期比3.4%増）となり、利益の面におきましては経常利益2,450百万円（同20.5%増）、当期純利益944百万円（同61.6%増）となり、前年同期と比較し増収増益を実現することができましたが、なお一層の企業努力が必要と考えています。

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＞

（仲介事業）

主要事業である賃貸アパート・マンション等の賃貸仲介業務と更新仲介業務で構成される仲介事業は、仲介手数料収入が13,783百万円（対前年同期比3.0%減）、更新手数料収入が2,766百万円（対前年同期比7.8%増）となり、仲介事業全体の営業収益が16,550百万円（対前年同期比1.4%減）と収益性の向上を目指し収益性の低い店舗を退店した結果、収益は向上したものの営業収益は減少となりました。なお、賃貸仲介件数は208,788件（対前年同期比3.9%減）となっております。

（仲介関連事業）

賃貸アパート・マンション等の貸主様及び借主様から仲介・管理に伴う室内リフォーム・室内消毒等を請負う仲介関連事業の営業収益は12,021百万円（対前年同期比4.5%増）と順調な伸びを示しています。

＜管理事業＞

賃貸アパート・マンション等の集金管理・建物管理等を請負う管理事業の営業収益は単体で6,031百万円（対前年同期比10.8%増）と管理物件の増加に合わせ順調な伸びを示しています。

＜ネットワーク事業＞

当社とフランチャイズ契約を締結し不動産賃貸仲介業を営む「ＮＷ（ネットワーク）店」に対する「エイブル」ブランド使用料・運営指導料を主な収入源とするネットワーク事業の営業収益は単体で724百万円（対前年同期比3.9%減）となっております。

＜パーキング事業＞

時間貸し及び月極駐車場の運営・管理業務を行うパーキング事業は、営業収益は452百万円（対前年同期比179.0%増）と大幅な伸びを示しており、今後も注力していく事業であります。

＜その他事業＞

リース事業、コンサルティング事業等が含まれる当セグメントの営業収益は402百万円（対前年同期比18.4%増）となっています。

②次期の見通し

次期の見通しについては、米国の景気後退が懸念される中で我が国経済の減速傾向は当面の間続くと思われますが、住宅投資は緩やかに回復していくとみられています。賃貸住宅市場は、既存ストック全体でみると供給過剰状態にあると言えますが、単身世帯増加などの経済社会的諸条件を背景として、新築・築浅の賃貸住宅に対する需要は、今後も堅調に中長期的に増加していくと考えられます。

こうした状況を鑑み、次期におきまして当社は店舗業務スキームの再構築を図り、より一層の各営業店の利益性の向上に努めます。連結業績予想として営業収益38,000百万円（前期比5.0%増）経常利益3,250百万円（前期比32.6%増）当期純利益1,570百万円（前期比66.3%増）一株当たり当期純利益114.36円（前期比66.3%増）一株当たり配当金77円（配当性向67.3%）（前期比67.4%増）を計画しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

（資産の部）

流動資産は、現金及び預金並びに有価証券等が増加し、1,663百万円増加しました。固定資産は、関連会社の株式購入等により増加しましたが、営業店舗のスクラップエンドビルドによる有形固定資産の減少や、供託用国債の期日到来による減少等で、1,180百万円減少しました。この結果、資産合計においては前連結会計年度末に比べ483百万円増加し、31,103百万円となりました。

（負債の部）

流動負債は、取引増加により営業預り金が増加しましたが、前連結会計年度末が金融機関の休日であったため期末日決済の債務が前連結会計年度には含まれており、そのため未払金等が減少し、55百万円減少となりました。固定負債では、主に退職給付引当金が増加し、109百万円増加しました。この結果、負債合計においては前連結会計年度末に比べ54百万円増加し、14,965百万円となりました。

（純資産の部）

前連結会計年度の利益処分及び当期利益により利益剰余金が増加し、この結果純資産合計において前連結会計年度末に比べ429百万円増加し、16,138百万円となりました。

また、当連結会計年度における１株あたり純資産は1,168円20銭となりました。

② キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前事業年度末に比べ1,246百万円増加し、当事業年度末には13,132百万円となりました。

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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、2,010百万円の増加となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益2,190百万円、非資金取引である減価償却費573百万円、取引拡大に伴う営業預り金の増加576百万であります。主な減少要因は、法人税等の支払額1,180百万円であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、287百万円の減少となりました。主な増加要因は、国債等有価証券の売却404百万円、貸付金の回収206百万円、差入保証金の返還228百万円であります。主な減少要因は有形資産の購入520百万円、関係会社を含めた有価証券の取得の524百万円、差入保証金の支払84百万円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、472百万円の減少となりました。主な要因は、利益処分による配当金の支払482百万円であります。

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
自己資本比率（%）	51.1	51.6
時価ベースの自己資本比率（%）	110.3	52.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	3.5	0.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	3,485.1	217.5

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

当社の利益配分はまず経営の健全性維持のため自己資本の充実と中期利益計画達成のため必要な内部留保資金を確保した上で、残余の利益は最大限株主各位に対する配当を行う所存であり、平成20年3月期においては㈱エイブル単体の１株当たり当期純利益に対し配当性向70%台となる１株当たり46円を予定しております。又、その後の事業年度においても㈱エイブル単体の１株当たり当期純利益に対し70%の配当性向を継続できるよう経営に注力していきます。

(4) 事業等のリスク

① 宅地建物取引業法による営業規制について

1）事業の開始において、複数の都道府県に事業所を設置する場合は、国土交通大臣の免許を受け、５年毎に更新の手続きを行わなければならない。（同法第３条）
（その他は、事業所を設置する都道府県知事免許）

2）上記免許の取得条件として、各事業所につき適正な使用権限を有していることや、宅地建物取引主任者の設置（従業員の５人に１人以上の割合）等が必要とされる。（同法第５条、第15条）

3）営業開始にあたり、本店は1,000万円、その他事業所は500万円の営業保証金を供託する。（同法第25条）

4）賃貸借契約の当事者に対し、事前に契約に関わる重要な事項を［重要事項説明］として、宅地建物取引主任者が説明する義務がある。（同法35条）

5）賃貸借契約の仲介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣がこれを定め、借賃の1ヶ月分に相当する金額をこえてはならない。（同法第46条）

弊社はコンプライアンス（法令遵守）に細心の注意を払って業務を行っていますが、上記法令等に関し違反が行われた場合、行政処分等の制裁が発動される可能性があり、例えば営業活動の期限付き停止等の措置により収益に重大な影響を蒙る可能性があります。

現在は法令により貸主・借主双方よりの賃貸仲介手数料の合計額が上限として家賃の１ヶ月分と規制されていますが、この上限が下方に改訂された場合収益に重大な影響を与えます。

② 不動産の表示に関する公正競争規約

不動産業界では公正取引委員会の認定をうけて昭和38年に［不動産の表示に関する公正競争規約］を昭和58年に「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を設定しており、当社はこれら規約を遵守いたしておりますが、万が一規約遵守に違反する行為が行われた場合は弊社の信用及び業績に影響の出ることが考えられます。

③ 保険代理業について

当社の仲介関連業務である保険募集代理店業務の運営は、保険業法及びその関連法令ならびにそれに基づく関係当局の監督等による規制、元受保険会社の指導等を受けております。万が一保険業法及びその関連法令に抵触するような事態が発生した場合、当社の事業及び業績に影響がでる可能性があります。

④ 需要動向について

当社の主たる事業は賃貸住宅の仲介業・管理業であり、賃貸住宅市況の影響を直接的に受けております。従って、当該市況が低迷した場合、あるいはその低迷が長期化した場合には、当社の業績に悪影響がでる可能性があります。

⑤ 個人情報保護法について

当社は宅地建物取引業者として法令の定めに従い、取引情報に関し守秘義務があり、情報の秘密保持に努めて参りましたが、個人情報保護法の施行に伴い、情報セキュリティの更なる強化を行っております。しかしもし個人情報の漏洩が発生した場合には、信用が失墜し当社の業績に影響がでる可能性があります。

⑥ 公益通報者保護法

当社は直営店舗を全国に多数展開していることから、企業不祥事の未然防止の一助とするため公益通報者保護に重点を置き企業不祥事の未然防止に注力いたしておりますが、通報内容の看過や遺漏がおき、また公益通報者保護に手違いが生じたような場合に結果として企業イメージに悪影響を及ぼし当社の業績に影響がでる可能性があります。

⑦ 大規模災害

大規模な地震その他事業に支障をきたす事故・災害が広域圏において発生した場合には、営業活動が停止されることになり、当社の業績に悪影響がでる可能性があります。

⑧ 環境汚染や建物の瑕疵

深刻な健康被害をもたらす環境問題には慎重に対応しております。しかし、水、大気、地質等が汚染された物件や構造耐力に問題のある物件を万が一取り扱った場合、それらがたとえ事前に不可知であったとしても、当社の業績に悪影響がでる可能性があります。

⑨ 人材確保及び人件費について

当社は多店舗展開を行っておりその為の人材の確保・育成は一貫した課題でありますが、もし必要とされる人材の確保に支障が出た場合或いは人件費の高騰等が起きた場合に当社の業績に悪影響がでる可能性があります。

⑩ ネットワーク（ＮＷ）展開について

当社は直営店の他ネットワーク（ＮＷ）店によりフランチャイズ展開を行っております。ネットワーク店は直営店と同レベルの業務を行うと同時に直営店と同様な事業に関するリスクを負っております。ネットワーク店において事業リスクが発生した場合、当社の業績に影響がでる可能性があります。

⑪ その他について

当社は事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを出来るだけ回避しあるいはそのリスクへの対策を十全に行うよう努めております。しかしながら、当社が事業遂行するに当たり、予期できぬ事態が発生した場合には、当社の業績に影響がでる可能性があります。

２．企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社エイブル）、連結子会社８社及び関連会社３社により構成されており、不動産仲介事業、管理事業、ＮＷ事業、パーキング事業、その他事業の５事業部門に関係する事業を営んでおります。

当事業年度における、事業の種類別セグメント内容及び当社と関係会社の位置付けは概ね次のとおりであります。

＜仲介事業＞

（仲介事業）

賃貸アパート・マンション等の賃貸仲介並びに、更新仲介業務を当社が行っております。

（仲介関連事業）

更新仲介及び仲介・管理に伴う室内リフォーム・室内消毒・引越取次・保険代理事業等の付随業務を当社が、また付随業務のうちリフォーム・消毒につきましては、当社より連結子会社であるエイブルリフォーム㈱に発注し、エイブルリフォーム㈱が業務を行っております。

＜管理事業＞

家賃集金管理及び賃貸物件の保守管理業務を当社が行っております。

＜ＮＷ(ネットワーク)事業＞

当社と当社の経営理念を共有して頂ける加盟店における、加盟店への助言、運営指導等の業務を当社が行っております。

＜パーキング事業＞

時間貸し及び月極駐車場の運営・管理業務を連結子会社である㈱エイブルパーキングが行っております。

＜その他事業＞

（国内事業）

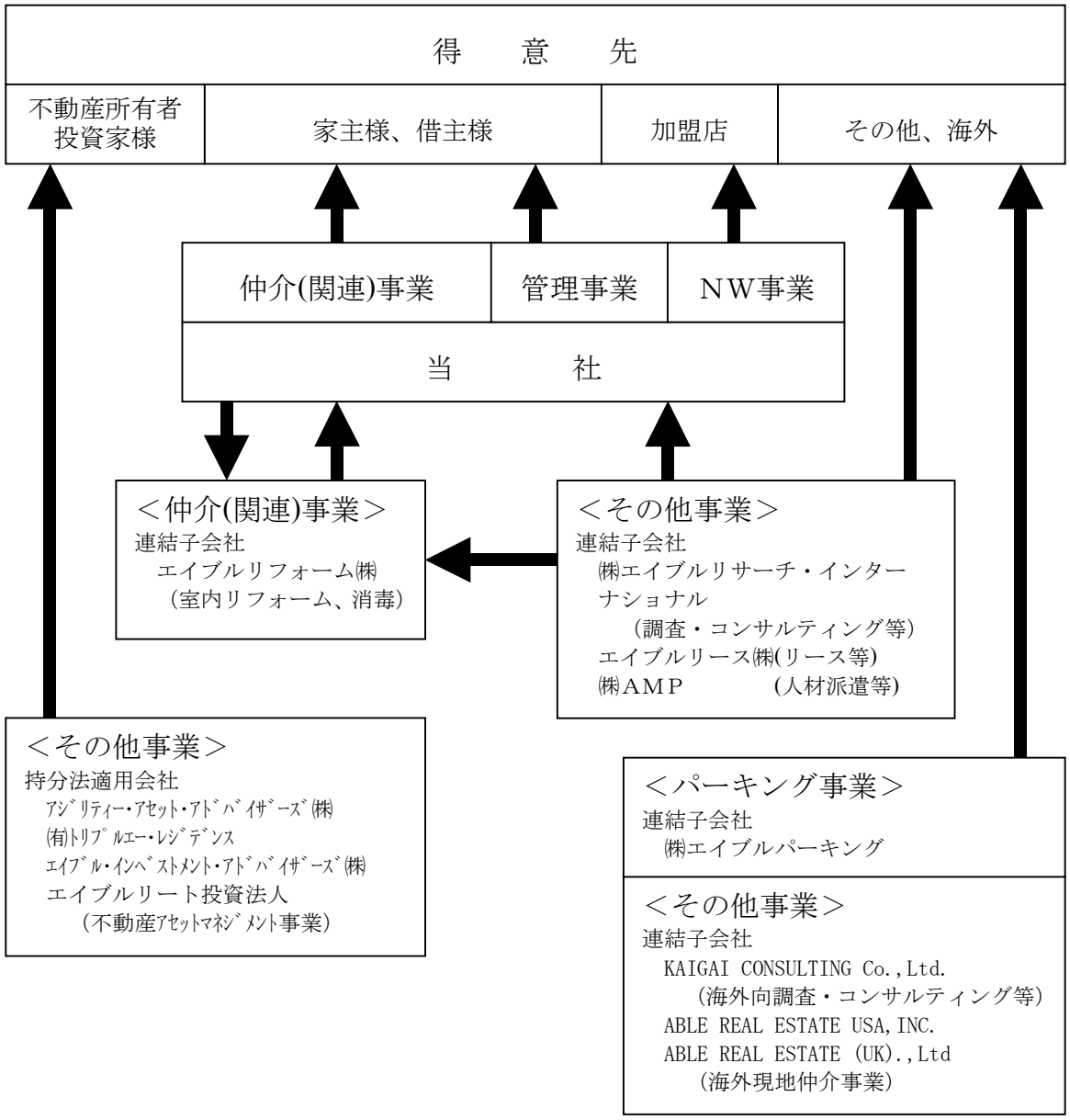
不動産等の調査研究事業並びに国内外の不動産仲介業者に対する経営コンサルティング等を連結子会社である㈱エイブルリサーチ・インターナショナルが、車両及び家電品等のリース事業、人材派遣業を連結子会社であるエイブルリース㈱及び㈱ＡＭＰがそれぞれ行っております。

また、居住用賃貸住宅を主な投資対象とするファンド運営及び不動産流動化アドバイザリー等をコアとするアセットマネジメント事業を、当社の関連会社であるアジリティー・アセット・アドバイザーズ㈱、㈲トリプルエー・レジデンス及び、エイブル・インベストメント・アドバイザーズ㈱、エイブルリート投資法人が行っております。

（海外事業）

海外の不動産仲介業者に対する経営コンサルティングを連結子会社であるKAIGAI CONSULTING Co.,Ltd.が、海外の賃貸アパート・マンション等の賃貸仲介を現地の連結子会社が米国ではABLE REAL ESTATE USA,INC.、英国ではABLE REAL ESTATE (UK).,Ltdがそれぞれ行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループはアパート・マンション賃貸仲介業の先頭企業グループとして常に業界をリードしてまいりました。現在当社グループは「一生賃貸（生活）」という価値観の創出を命題として掲げております。これまで我国では持家志向が強く賃貸住宅は持家取得までのつなぎという意識が強いと言われてきましたが、若い世代を中心としてこの傾向に変化が見られライフスタイルもしくはライフサイクルに合わせて住まいを決める傾向が強くなっています。

一方では、若年世代同様に自分に合ったライフスタイルを実現するべく賃貸住宅を選択する高齢者の増加が見込まれます。高齢者層が安心して生活できる賃貸住宅を数多くご紹介できるようにすることは賃貸住宅仲介のエキスパートである当社グループの命題と捉えています。

「一生賃貸（生活）」、「暮らし替えに伴うトータルなサービスの提供」をスローガンにし、質の高いサービスを提供することにより顧客感動満足を実現し、賃貸仲介業務を中心とした業務を拡大しつつ更なる高収益を達成し、株主の皆様にご満足いただけるよう努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は現在、本業強化による賃貸仲介業務の収益力の回復に取り組んでおり、収益性が低下した店舗の解消（特殊要因のある店舗を除く）全店舗黒字化を目標としています。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは主要事業である賃貸仲介を中心とした事業とその関連事業・周辺事業に経営資源を集中しこれら事業を伸張させていきます。

① 自社管理物件の獲得

管理事業は収益の大きな柱です。集金管理物件や専任物件の獲得に注力するべく努力いたします。

② 各情報媒体を有機的に活用した集客力の向上

近年、情報提供・収集手段の多様化に伴い借主の取得できる情報量が増加しまた求める情報の質が高度化しています。この傾向をふまえ当社の社是である「誇大広告をしない」「お客様を泣かせない」に従い紙媒体においても電子媒体においても提供する物件情報の信頼性を高めてまいります。また、雑誌、TV、インターネット、看板などの有効な広告媒体を活用して集客の増加を図ってまいります。

③ 不動産ファンドの活用による高品質物件の提供

取扱物件の質の充実を図るため、不動産ファンドを活用することなどで分譲マンションクラスの品質をもつ賃貸物件を借主に提供することが可能になります。関連会社のアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社やその他の不動産ファンド事業の物件などを当社専任の取扱物件として仲介することにより仲介物件の質の向上にも努めてまいります。

④ パーキング事業

子会社の株式会社エイブルパーキングにて時間貸し駐車場事業に進出しました。この事業は本業のアパート・マンション賃貸仲介業との関連性もあり、将来的には大きな柱に成長するものと考えています。

(4) 会社の対処すべき課題

① 人材育成の強化

当社は最大の経営資源は人材であると認識しております。お客様の住まいに関する知識・情報提供サービスに対するご要望が高度化してきている昨今、経営及び社員の住宅・不動産に関する知識の向上、情報提供サービス方法の改善、各種マナーの向上などより良いサービスの提供は効率的な業務運営を行う上で重要な課題であると認識しております。この認識に基づき、従業員に対し各種研修を実施しております。

② 顧客満足及び顧客感動の向上

お客様である貸主・借主双方の満足を高め感動を与えるサービスを提供することは、経営の最重要課題と認識しております。平成15年6月に開始しましたビッグスマイル運動（お客様からお褒めを頂いた社員へのビックスマイル・バッジの授与と頂いたお叱りの声の経営への反映）を継続的に発展させることなどにより従業員の顧客満足・顧客感動に対する意識を更に高めより優れたサービスの提供に努めていきます。

③ コンプライアンスの重視

当社は営業上、宅地建物取引業法をはじめとして各種法令による規制を受けており、法令及び健全な各種社会慣行の遵守は当然のこととして業務を遂行できる組織運営を図っております。くわえて個人情報の保護につきましてもお客様に関する情報に対し守秘義務を負っていることから情報漏洩をおこさない体制の整備に注力し、さらに経営及び従業員の指導を強化してまいります。直営店による賃貸住宅仲介件数実績ナンバーワン企業としてコンプライアンスの徹底に努めていきます。

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

当該事項につきましては、コーポレート・ガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況」に記載しております。

４．連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記番号	前連結会計年度（平成19年３月31日）			当連結会計年度（平成20年３月31日）			対前年比
		金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）	増減（百万円）
（資産の部）								
Ⅰ　流動資産								
１．現金及び預金			11,886			13,132		1,246
２．営業未収入金			1,405			1,275		△129
３．有価証券	※１		309			950		641
４．貯蔵品			83			101		17
５．前払費用			441			455		13
６．繰延税金資産			554			572		18
７．その他			653			434		△219
貸倒引当金			△128			△54		74
流動資産合計			15,204	49.7		16,868	54.2	1,663
Ⅱ　固定資産								
１．有形固定資産								
(1) 建物		5,122			4,839			
減価償却累計額		1,608	3,513		1,739	3,099		△414
(2) 構築物		73			77			
減価償却累計額		26	47		32	44		△3
(3) 機械及び装置		1			1			
減価償却累計額		1	0		1	0		0
(4) 車両及び船舶		1			1			
減価償却累計額		1	0		1	0		0
(5) 工具器具及び備品		1,030			1,106			
減価償却累計額		705	324		778	327		3
(6) 土地			3,131			3,131		0
有形固定資産合計			7,017	22.9		6,603	21.3	△414
２．無形固定資産								
(1) 借地権			259			259		0
(2) ソフトウェア			289			467		178
(3) のれん			82			76		△6
(4) その他			161			161		0
無形固定資産合計			792	2.6		964	3.1	171

区分	注記番号	前連結会計年度（平成19年３月31日） 金額（百万円）	構成比（%）	当連結会計年度（平成20年３月31日） 金額（百万円）	構成比（%）	対前年比 増減（百万円）
３．投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※１	3,057		2,039		△1,018
(2) 関係会社株式		404		707		302
(3) 長期貸付金		293		46		△246
(4) 長期前払費用		174		110		△63
(5) 差入保証金		2,970		2,824		△145
(6) 保険積立金		543		536		△6
(7) 破産・更生等債権		243		127		△116
(8) 繰延税金資産		414		426		12
(9) その他		21		21		0
貸倒引当金		△518		△174		344
投資その他の資産合計		7,604	24.8	6,666	21.4	△937
固定資産合計		15,414	50.3	14,234	45.8	△1,180
Ⅲ 繰延資産						
１．創立費		0	0.0	0	0.0	0
繰延資産合計		0	0.0	0	0.0	0
資産合計		30,620	100.0	31,103	100.0	483

区分	注記番号	前連結会計年度（平成19年３月31日） 金額（百万円）	構成比（%）	当連結会計年度（平成20年３月31日） 金額（百万円）	構成比（%）	対前年比 増減（百万円）
（負債の部）						
Ⅰ　流動負債						
１．営業未払金		1,184		1,138		△46
２．短期借入金		－		2		2
３．未払金		740		394		△346
４．未払費用		354		347		△7
５．未払法人税等		1,028		1,025		△2
６．未払消費税等		320		191		△129
７．前受金		297		318		20
８．営業預り金		8,737		9,232		494
９．預り金		206		62		△144
10．前受収益		13		16		3
11．賞与引当金		900		1,015		115
12．その他		80		64		△15
流動負債合計		13,864	45.3	13,808	44.4	△55
Ⅱ　固定負債						
１．長期借入金		－		8		8
２．退職給付引当金		871		970		99
３．預り保証金		175		177		1
固定負債合計		1,046	3.4	1,156	3.7	109
負債合計		14,911	48.7	14,965	48.1	54
（純資産の部）						
Ⅰ　株主資本						
１．資本金		2,622	8.6	2,622	8.4	0
２．資本剰余金		2,831	9.2	2,831	9.1	0
３．利益剰余金		10,094	33.0	10,558	34.0	463
４．自己株式		△9	△0.0	△9	△0.0	0
株主資本合計		15,538	50.8	16,002	51.5	463
Ⅱ　評価・換算差額等						
１．その他有価証券評価差額金		94	0.3	4	0.0	△89
２．為替換算調整勘定		△2	△0.0	31	0.1	33
評価・換算差額等合計		92	0.3	36	0.1	△55
Ⅲ　少数株主持分		78	0.2	100	0.3	21
純資産合計		15,709	51.3	16,138	51.9	429
負債純資産合計		30,620	100.0	31,103	100.0	483

(2) 連結損益計算書

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日) 金額（百万円）		百分比 (%)	当連結会計年度 (自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日) 金額（百万円）		百分比 (%)	対前年比 増減 (百万円)
Ⅰ　営業収益			34,989	100.0		36,182	100.0	1,192
Ⅱ　営業原価			8,170	23.4		8,009	22.1	△161
売上総利益			26,819	76.6		28,173	77.9	1,354
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※１		25,299	72.3		25,997	71.9	698
営業利益			1,519	4.3		2,176	6.0	656
Ⅳ　営業外収益								
１．受取利息		24			24			
２．受取配当金		4			4			
３．投資有価証券売却益		30			－			
４．不動産賃貸収入		180			173			
５．長期預り金振替益		144			85			
６．持分法による投資利益		45			－			
７．その他		188	618	1.8	239	527	1.5	△90
Ⅴ　営業外費用								
１．支払利息		0			9			
２．不動産賃貸原価		42			43			
３．契約違約金		5			3			
４．店舗等解約原状回復費		31			67			
５．為替差損		－			18			
６．持分法による投資損失		－			60			
７．その他		24	104	0.3	49	253	0.7	148
経常利益			2,033	5.8		2,450	6.8	416

区分	注記番号	前連結会計年度（自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日） 金額（百万円）		百分比（%）	当連結会計年度（自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日） 金額（百万円）		百分比（%）	対前年比 増減（百万円）
Ⅵ　特別利益								
１．役員退職慰労引当金戻入益		4			－			
２．固定資産売却益		－	4	0.0	1	1	0.0	△2
Ⅶ　特別損失								
１．固定資産除去損	※２	48			185			
２．過年度業務委託料		31			－			
３．貸倒引当金繰入額		290			－			
４．減損損失	※３	－	369	1.0	75	260	0.7	△108
税金等調整前当期純利益			1,668	4.8		2,190	6.1	522
法人税、住民税及び事業税		1,071			1,196			
法人税等調整額		△45	1,026	2.9	28	1,225	3.4	198
少数株主利益			57	0.2		21	0.1	△36
当期純利益			584	1.7		944	2.6	359

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年４月１日　残高（百万円）	2,622	2,831	10,801	△9	16,244
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当（注）			△1,290		△1,290
当期純利益			584		584
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	－	－	△706	△0	△706
平成19年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	10,094	△9	15,538

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年４月１日　残高（百万円）	131	△6	124	147	16,516
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当（注）					△1,290
当期純利益					584
自己株式の取得					△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△36	4	△32	△68	△100
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	△36	4	△32	△68	△807
平成19年３月31日　残高（百万円）	94	△2	92	78	15,709

（注）平成18年６月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	10,094	△9	15,538
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当（注）			△480		△480
当期純利益			944		944
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	－	－	463	－	463
平成20年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	10,558	△9	16,002

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成19年３月31日　残高（百万円）	94	△2	92	78	15,709
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当（注）					△480
当期純利益					944
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△89	33	△55	21	△34
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	△89	33	△55	21	429
平成20年３月31日　残高（百万円）	4	31	36	100	16,138

（注）平成19年６月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記番号	前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日） 金額（百万円）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日） 金額（百万円）	対前年比 増減 （百万円）
Ⅰ　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		1,668	2,190	
減価償却費		590	573	
減損損失		－	75	
のれん償却額		19	8	
貸倒引当金の増減額		388	△179	
賞与引当金の増減額（減少：△）		△52	115	
退職給付引当金の増減額		102	99	
役員退職慰労引当金の増減額（減少：△）		△4	－	
受取利息及び受取配当金		△29	△29	
支払利息		0	9	
投資有価証券売却損益		△30	－	
固定資産売却益		－	△1	
固定資産除去損		48	185	
持分法による投資損益（利益：△）		△45	60	
長期預り金振替益		△144	△85	
営業未収入金の増減額（増加：△）		△153	131	
たな卸資産の増減額（増加：△）		△20	△17	
営業未払金の増減額		80	△46	
未払金の増減額		444	△341	
営業預り金の増減額		691	576	
その他		486	△136	
小計		4,043	3,188	△854
利息及び配当金の受取額		9	10	
利息の支払額		△0	△9	
法人税等の支払額		△1,125	△1,180	
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,926	2,010	△916

区分	注記番号	前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日） 金額（百万円）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日） 金額（百万円）	対前年比 増減 （百万円）
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー				
固定資産の取得による支出		△668	△520	
固定資産の売却による収入		－	18	
投資有価証券の取得による支出		△405	△71	
投資有価証券の売却による収入		94	404	
関係会社株式取得による支出		△268	△452	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による増減（支出：△）		△35	36	
貸付による支出		△533	－	
貸付金の回収による収入		324	206	
長期貸付金の貸付による支出		－	△16	
長期貸付金の回収による収入		－	2	
長期前払費用の支払		△40	△37	
差入保証金の支払		△111	△84	
差入保証金返還による収入		104	228	
その他		0	0	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,539	△287	1,252
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入による収入		－	11	
長期借入金の返済による支出		－	0	
自己株式の取得による支出		0	－	
配当金の支払額		△1,292	△482	
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,292	△472	820
Ⅳ　現金及び現金同等物に係る換算差額		－	△5	△5
Ⅴ　現金及び現金同等物の増減額（△減少額）		94	1,246	1,151
Ⅵ　現金及び現金同等物の期首残高		11,791	11,886	94
Ⅶ　現金及び現金同等物の期末残高		11,886	13,132	1,246

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18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３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 ㈱エイブル総合研究所 ㈱海外生活 KAIGAI CONSULTING Co.,Ltd. エイブルリフォーム㈱ エイブル消毒工事㈱ エイブルリース㈱ ㈱エイブルパーキング ㈱ＡＭＰ	(1)　連結子会社の数　　８社 主要な連結子会社名 ㈱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㈱ エイブルリース㈱ ㈱エイブルパーキング ㈱ＡＭＰ ABLE REAL ESTATE USA,INC. ABLE REAL ESTATE(UK).,Ltd 上記のうち、ABLE REALESTATE USA,INC.及びABLE REAL ESTATE (UK).,Ltdについては、当連結会計年度において株式を取得したため、連結の範囲に含めております。 なお、平成20年３月１日付で、㈱海外生活は㈱エイブル総合研究所（存続会社）と合併し、エイブル消毒工事㈱はエイブルリフォーム㈱（存続会社）と合併しております。 また、㈱エイブル総合研究所は当連結会計年度において、㈱エイブルリサーチ・インターナショナルに社名変更しております。
２．持分法の適用に関する事項	(1)　持分法適用の関連会社数　２社 会社名 アジリティー・アセット・アドバイザーズ㈱ ㈲トリプルエー・レジデンス (2)　持分法を適用していない関連会社（エイブル・インベストメント・アドバイザーズ㈱）は、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。 (3)　持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。	(1)　持分法適用の関連会社数　４社 会社名 アジリティー・アセット・アドバイザーズ㈱ ㈲トリプルエー・レジデンス エイブル・インベストメント・アドバイザーズ㈱ エイブルリート投資法人 (2)　エイブル・インベストメント・アドバイザーズ㈱及びエイブルリート投資法人は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。 (3)　同　　左

項目	前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
３．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。 ただし、連結子会社のうち㈱ＡＭＰの決算日は当事業年度より12月31日から３月31日に変更致しました。 連結財務諸表の作成に当たっては、12月31日及び３月31日現在の財務諸表を使用しております。	連結財務諸表の作成にあたっては、それぞれ連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日と異なる決算日の子会社については、連結決算日までの間に生じた重要な取引について、連結上必要な調整を行っております。
４．会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	イ　有価証券 （イ）満期保有目的債券 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。 ロ　たな卸資産 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。	イ　有価証券 （イ）満期保有目的債券 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 ロ　たな卸資産 貯蔵品 同　左

項目	前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
(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 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 ロ　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。	イ　有形固定資産 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 （会計方針の変更） 当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 （追加情報） 当社及び国内連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年３月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の５％に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 ロ　無形固定資産 同　左

項目	前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
(3) 重要な引当金の計上基準	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。 ロ　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　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。 ニ　役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えて、当社は役員退職慰労金規定に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、平成18年８月に役員退職慰労金制度を廃止しております。	イ　貸倒引当金 同　左 ロ　賞与引当金 同　左 ハ　退職給付引当金 同　左 ――――――
(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) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。	同　左
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税の会計処理 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。	消費税の会計処理 同　左
５．連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同　左
６．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
７．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現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18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準） 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号　平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号　平成17年12月９日）を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は15,630百万円であります。 なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。	――――――――

注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成19年３月31日）	当連結会計年度 （平成20年３月31日）
※１　担保に供している資産 有価証券　309 百万円 投資有価証券　2,678 計　2,987 （注）有価証券及び投資有価証券（割引国債）は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として法務局に供託しております。	※１　担保に供している資産 有価証券　950 百万円 投資有価証券　1,820 計　2,770 （注）有価証券及び投資有価証券（割引国債）は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として法務局に供託しております。

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
※１　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。 広告宣伝費　467 百万円 貸倒引当金繰入額　168 役員報酬　430 給与・賞与　12,258 法定福利費　1,615 退職給付費用　166 通信費　911 地代家賃　3,237 租税公課　474 消耗品費　573 支払リース料　102 減価償却費　548 システム関連費　425 業務委託費　355 のれん償却　19	※１　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。 広告宣伝費　610 百万円 貸倒引当金繰入額　△144 役員報酬　240 給与・賞与　12,984 法定福利費　1,788 退職給付費用　199 通信費　867 地代家賃　3,222 租税公課　507 消耗品費　515 支払リース料　468 減価償却費　513 システム関連費　413 業務委託費　369 のれん償却　8
※２　固定資産除去損の内容は次のとおりであります。 建物　46 百万円 工具器具及び備品　1 計　48	※２　固定資産除去損の内容は次のとおりであります。 建物　168 百万円 構築物　1 工具器具及び備品　15 計　185
――――――	※３　減損損失 当連結会計年度において、当社は収益性が著しく低下した直営店28店舗の設備について減損損失を計上しました。 （地域ごとの内訳） 首都圏（５店舗）　建物設備　8 百万円 近畿圏(19店舗)　建物設備　50 百万円 その他（４店舗）　建物設備　16 百万円 計　75 百万円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	13,740,173	－	－	13,740,173
合計	13,740,173	－	－	13,740,173
自己株式				
普通株式（注）	11,206	27	－	11,233
合計	11,206	27	－	11,233

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加27株は単元未満株式の買取りによる増加であります。

２．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成18年６月29日定時株主総会	普通株式	1,290	94	平成18年３月31日	平成18年６月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年５月25日取締役会	普通株式	480	利益剰余金	35	平成19年３月31日	平成19年６月29日

当連結会計年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	13,740,173	－	－	13,740,173
合計	13,740,173	－	－	13,740,173
自己株式				
普通株式（注）	11,233	－	－	11,233
合計	11,233	－	－	11,233

２．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年６月28日定時株主総会	普通株式	480	35	平成19年３月31日	平成19年６月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年５月23日取締役会	普通株式	631	利益剰余金	46	平成20年３月31日	平成20年６月30日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 （平成19年３月31日現在） 現金及び預金勘定　11,886百万円 現金及び現金同等物　11,886	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 （平成20年３月31日現在） 現金及び預金勘定　13,132百万円 現金及び現金同等物　13,132
※　株式の取得により新たに㈱ＡＭＰを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに㈱ＡＭＰ株式の取得価額と㈱ＡＭＰ取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。 流動資産　31百万円 固定資産　3 のれん　19 流動負債　△6百万円 ㈱ＡＭＰ株式の取得価額　48百万円 ㈱ＡＭＰ現金及び現金同等物　△12百万円 差引：㈱ＡＭＰ取得のための支出　35百万円	※　株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにABLE REAL ESTATE USA,INC.を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにABLE REAL ESTATE USA,INC.株式の取得価額とABLE REAL ESTATE USA,INC.取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。 流動資産　51百万円 固定資産　16 のれん　151 流動負債　△43百万円 固定負債　△175百万円 株式の取得価額　0百万円 現金及び現金同等物　35百万円 差引：取得による収入　35百万円 株式の取得により新たにABLE REAL ESTATE(UK).,Ltdを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにABLE REAL ESTATE(UK).,Ltd株式の取得価額とABLE REAL ESTATE(UK).,Ltd取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。 流動資産　3百万円 固定資産　0 のれん　90 流動負債　△1百万円 固定負債　△92百万円 株式の取得価額　0百万円 現金及び現金同等物　0百万円 差引：取得による収入　0百万円

（リース取引関係）

<table>
<tr>
<th>前連結会計年度
（自　平成18年4月１日
至　平成19年3月31日）</th>
<th>当連結会計年度
（自　平成19年4月１日
至　平成20年3月31日）</th>
</tr>
<tr>
<td>
１．リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額
（百万円）</th><th>減価償却累計額相当額
（百万円）</th><th>期末残高相当
（百万円）</th></tr>
<tr><td>車両運搬具</td><td>50</td><td>12</td><td>38</td></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>139</td><td>14</td><td>125</td></tr>
<tr><td>ソフトウェア</td><td>16</td><td>13</td><td>2</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>207</td><td>40</td><td>166</td></tr>
</table>
(2) 未経過リース料期末残高相当額
１年内　38　百万円
１年超　131　百万円
合計　169　百万円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　29　百万円
減価償却費相当額　28　百万円
支払利息相当額　3　百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法
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。
(5) 利息相当額の算定方法
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。
２．オペレーティング・リース取引
未経過リース料
１年内　21　百万円
１年超　12　百万円
合計　34　百万円
</td>
<td>
１．リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<tr><th></th><th>取得価額相当額
（百万円）</th><th>減価償却累計額相当額
（百万円）</th><th>期末残高相当
（百万円）</th></tr>
<tr><td>車両運搬具</td><td>45</td><td>21</td><td>24</td></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>190</td><td>42</td><td>147</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>236</td><td>63</td><td>172</td></tr>
</table>
(2) 未経過リース料期末残高相当額
１年内　41　百万円
１年超　135　百万円
合計　176　百万円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
支払リース料　43　百万円
減価償却費相当額　39　百万円
支払利息相当額　5　百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法
同　　左
(5) 利息相当額の算定方法
同　　左
２．オペレーティング・リース取引
未経過リース料
１年内　11　百万円
１年超　－　百万円
合計　11　百万円
</td>
</tr>
</table>

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）			当連結会計年度（平成20年3月31日）		
		連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債	2,411	2,448	36	2,580	2,595	14
	(2) 社債	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	－	－	－	－	－	－
	小　　計	2,411	2,448	36	2,580	2,595	14
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債	580	579	△1	189	188	0
	(2) 社債	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	－	－	－	－	－	－
	小　　計	580	579	△1	189	188	0
合　　計		2,992	3,027	35	2,770	2,784	14

２．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）			当連結会計年度（平成20年3月31日）		
		取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	20	181	161	20	60	40
	(2) 債券	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	－	－	－	－	－	－
	小　　計	20	181	161	20	60	40
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	181	176	△5	181	148	△33
	(2) 債券	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	－	－	－	－	－	－
	小　　計	181	176	△5	181	148	△33
合　　計		201	358	156	201	209	7

３．前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成18年4月１日　至平成19年3月31日)			当連結会計年度(自平成19年4月１日　至平成20年3月31日)		
売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
94	30	－	－	－	－

４．時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 （平成19年3月31日）	当連結会計年度 （平成20年3月31日）
	連結貸借対照表計上額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）
その他有価証券		
非上場株式	16	10

５．満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前連結会計年度（平成19年3月31日）				当連結会計年度（平成20年3月31日）			
	１年以内	１年超５年以内	５年超10年以内	10年超	１年以内	１年超５年以内	５年超10年以内	10年超
(1) 国債・地方債等（百万円）	309	2,683	－	－	950	1,820	－	－
(2) 社債（百万円）	－	－	－	－	－	－	－	－
(3) その他（百万円）	－	－	－	－	－	－	－	－
合計	309	2,683	－	－	950	1,820	－	－

（デリバティブ取引関係）

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

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社の退職給付制度は、勤続期間が３年以上の従業員が退職する場合、社内規定に基づき、退職時までの勤続年数や給与等に基づき算定された退職金を支払うものであります。

２．退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 （平成19年3月31日）	当連結会計年度 （平成20年3月31日）
退職給付債務及び退職給付引当金	871 百万円	970 百万円

３．退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 （自 平成18年4月１日 至 平成19年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年4月１日 至 平成20年3月31日）
①勤務費用	112 百万円	131 百万円
②利息費用	11 百万円	13 百万円
③数理計算上の差異の費用処理額	42 百万円	54 百万円
④退職給付費用(①+②+③)	166 百万円	199 百万円

４．退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 （平成19年3月31日）	当連結会計年度 （平成20年3月31日）
①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
②割引率	1.5 %	1.5 %
③数理計算上の差異の処理年数	１ 年	１ 年

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

（企業結合等）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

前連結会計年度 （平成19年3月31日）	当連結会計年度 （平成20年3月31日）
(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
退職給付引当金超過額　348百万円	退職給付引当金超過額　388百万円
賞与引当金　360百万円	賞与引当金　406百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額　200百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額　73百万円
未払事業税否認　88百万円	未払事業税否認　79百万円
その他有価証券評価差額金　2百万円	未払社会保険料　50百万円
その他　95百万円	その他有価証券評価差額金　13百万円
繰延税金資産　小計　1,093百万円	その他　68百万円
評価性引当金　△59百万円	繰延税金資産　小計　1,080百万円
繰延税金資産　合計　1,034百万円	評価性引当金　△64百万円
繰延税金負債	繰延税金資産　合計　1,015百万円
その他有価証券評価差額金　△64百万円	繰延税金負債
特別償却準備金　△1百万円	その他有価証券評価差額金　△16百万円
繰延税金負債　合計　△66百万円	繰延税金負債　合計　△16百万円
繰延税金資産（負債）の純額　968百万円	繰延税金資産（負債）の純額　999百万円
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
（百万円）	（百万円）
流動資産－繰延繰延税金資産　554	流動資産－繰延繰延税金資産　572
固定資産－繰延繰延税金資産　414	固定資産－繰延繰延税金資産　426
(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率　40.0％	法定実効税率　40.0％
（調整）	（調整）
交際費等の永久に損金に算入されない項目　6.0％	交際費等の永久に損金に算入されない項目　4.0％
受取配当等の益金不算入額　0.3％	住民税均等割　5.8％
住民税均等割　7.1％	評価性引当額の増減　2.9％
連結子会社の貸倒引当金繰入　7.0％	連結子会社損失及び実行税率の差異　1.2％
のれん償却　0.5％	持分法による投資損失　1.1％
その他　0.6％	その他　0.9％
税効果会計適用後の法人税等の負担率　61.5％	税効果会計適用後の法人税等の負担率　55.9％

（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18年４月１日　至　平成19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）
Ⅰ　売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	28,290	5,443	753	162	340	34,989	－	34,989
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－	－	－
計	28,290	5,443	753	162	340	34,989	－	34,989
営業費用	26,314	4,898	542	218	281	32,254	(1,215)	33,469
営業利益（又は営業損失）	1,975	544	211	△55	59	2,735	(1,215)	1,519
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	16,141	2,802	－	137	478	19,558	(11,062)	30,620
減価償却費	317	56	－	0	0	373	(83)	456
資本的支出	733	129	0	125	0	987	(17)	1,004

（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帯する業務

(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1,215百万円であり、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11,062百万円であり、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。

当連結会計年度（自　平成19年４月１日　至　平成20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）
Ⅰ　売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	28,571	6,031	724	452	402	36,182	－	36,182
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－	－	－
計	28,571	6,031	724	452	402	36,182	－	36,182
営業費用	26,572	5,296	474	454	279	33,077	(929)	34,006
営業利益（又は営業損失）	1,999	734	249	△1	122	3,105	(929)	2,176
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	14,508	2,484	－	170	448	17,610	(13,495)	31,103
減価償却費	217	38	－	0	0	255	(174)	429
資本的支出	150	26	0	61	0	237	(0)	237

（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帯する業務
(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929百万円であり、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13,598百万円であり、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。

ｂ．所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載しておりません。

当連結会計年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載しておりません。

ｃ．海外売上高

前連結会計年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

海外売上高が連結売上高の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。

当連結会計年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

海外売上高が連結売上高の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。

（関連当事者との取引）

前連結会計年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

１．役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容		取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
						役員の兼務等	事業上の関係					
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	エイブル保証㈱	東京都港区	100	賃貸アパート・マンションのサブリース業	なし	兼任1	不動産の賃借、業務委託	営業取引	情報提供料の受取	20	流動資産「その他」	1
								営業取引	広告分担金の受取	125	流動資産「その他」	132
								営業取引	商標使用料の受取	120	－	－
								営業取引	広告看板使用料の支払	39	前払費用	3
								営業取引	事務所賃借料等の支払	200	差入保証金 前払費用	70 16
								営業取引以外の取引	事務所賃貸料の受取	106	前受収益 預り保証金	7 66
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱ＣＨＩＮＴＡＩ	東京都港区	2,070	雑誌出版業	なし	なし	広告の掲載	営業取引	当社広告の掲載	39	－	－
								営業取引	広告取次手数料の受取	17	－	－
								営業取引	広告の発注	8,688	営業預り金	741
								営業取引	販売促進用書籍・雑誌の購入	15	流動資産「その他」	0
								営業取引	システム使用料の支払	4	未払金	0
								営業取引以外の取引	事務所賃貸料の受取	6	前受収益 預り保証金	0 5
								営業取引以外の取引	配当金の受取	4	－	－
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱ＦＡＴＺ	大阪府大阪市中央区	90	経営コンサルタント	なし	兼任1	商品の購入	営業取引	贈答用品の購入	251	－	－
								営業取引	販促用品の購入	117	－	－
								営業取引	保険料の支払	2	－	－
								営業取引	コンサルティング料の支払	108	－	－
								営業取引以外の取引	報奨金の受取	1	－	－

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容		取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
						役員の兼務等	事業上の関係					
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	エイブル引越サービス㈱	大阪府東大阪市	15	運送業	なし	兼任1	当社の関西地における指定運送業者	営業取引	当社顧客からの引越サービス依頼の取次	69	営業未収入金	17
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	エスアンドエフコーポレーション㈱	兵庫県西宮市	10	不動産賃貸業	なし	兼任1	不動産の賃借	営業取引	看板掲出料の支払	12	前払費用 差入保証金	6 8
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱HDA	東京都港区	50	保証受託業	なし	なし	保証代行の委託	営業取引 営業取引 営業取引以外の取引 営業取引以外の取引	保証代行の委託保証委託手数料の受取 報奨金の受取 システム使用料の受取	490 27 1 1	営業預り金 営業未収入金 － －	65 4 － －
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱エーシーサービス	東京都港区	220	保険代理店業	なし	なし	保険代理業務の協働受託	営業取引 営業取引 営業取引 営業取引以外の取引 営業取引以外の取引	業務委託費の支払 情報機器等設備投資費用及びシステム関連保守費等の支払 保険料の支払 出向者人件費の受取 事務所賃貸料の受取	38 412 1 4 21	－ 前払費用 前払費用 － －	－ 13 4 － －

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容		取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
						役員の兼務等	事業上の関係					
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱エーソリューション	東京都千代田区	16	経営コンサルタント	なし	兼任1	業務委託	営業取引	業務委託費の支払	298	－	－
								営業取引	システム使用料の支払	6	－	－
								営業取引以外の取引	出向者人件費の受取	15	－	－
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱麹町合同事務所	東京都千代田区	10	経営コンサルタント	なし	兼任1	業務委託	営業取引	業務委託費の支払	19	－	－
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱千代田経営管理システム	東京都千代田区	30	システム開発	なし	兼任1	システムの保守を委託	営業取引	システム保守料の支払	11	－	－
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱サンスイ	東京都港区	70	システム開発	なし	なし	システムの開発、保守を委託	営業取引	システム開発の支払	30	－	－
								営業取引	情報機器等設備投資費用及び、電子広告並びに、システム関連保守費等の支払	518	未払金	155
								営業取引	業務委託費の支払	4	－	－

取引条件ないし取引条件の決定方針

１．エイブル保証㈱（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が100％を所有（間接所有含む））との取引

(1) 情報提供料、広告分担金の受取については、一般的な取引条件を考慮し、交渉の上決定しております。

(2) 商標使用料の受取については、一般的な条件を考慮し、交渉の上決定しております。

(3) 広告看板使用料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(4) 事務所・社宅賃借料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(5) 事務所賃貸料の受取については、近隣実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

２．㈱ＣＨＩＮＴＡＩ（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が69.7％を所有（間接所有含む））との取引

(1) 当社広告の掲載料金については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(2) 広告の発注については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(3) 販売促進用書籍等の購入については、一般市場価格によっております。

(4) 事務所賃貸料の受取については、近隣実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

３．㈱ＦＡＴＺ（主要株主である佐藤茂氏の近親者が100％を直接所有）との取引
(1) 贈答用品及び販促用品等の購入については、見積書を検討し、交渉の上決定しております。
(2) 保険料の支払については、実質一般に適用される料率に基づいております。
(3) コンサルティング料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(4) 報奨金の受取については、当社の規定に基づいております
４．エイブル引越サービス㈱（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が100％を間接所有）との取引
(1) 引越業務の取次については、当社と関連を有しない第三者と同様、営業原価を考慮し、交渉の上決定しております。
５．エスアンドエフコーポレーション㈱（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が100％を直接所有）との取引
屋外看板掲出料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
６．㈱ＨＤＡ（関連当事者である㈱ＣＨＩＮＴＡＩが100％を所有）との取引
(1) 保証代行の委託については、当社と関連を有しない第三者と同様、交渉の上決定しております。
(2) 保証委託手数料の受取については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(3) システム使用料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
７．㈱エーシーサービス（関連当事者である㈱ＣＨＩＮＴＡＩが100％を所有）との取引
(1) 業務委託費の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(2) 情報機器等設備投資費用及びシステム関連保守費等の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(3) 保険料の支払については、実質一般に適用される料率に基づいております。
(4) 出向者給与等の受取については、当社の賃金規定に基づいております。
(5) 事務所賃貸料の受取については、近隣実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
８．㈱エースソリューション（取締役である嶋田誠氏が62.5％を直接所有）との取引
(1) 業務委託費の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(2) システム使用料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(3) 出向者給与等の受取については、当社の賃金規定に基づいております。
９．㈱麹町合同事務所（取締役である嶋田誠氏が100％を直接所有）との取引
業務委託費の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
10．㈱千代田経営管理システム（取締役である嶋田誠氏が100％を直接所有）との取引
システム保守料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
11．㈱サンスイ（関連当事者である㈱ＣＨＩＮＴＡＩが100％を所有）との取引
(1) システム開発の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(2) 情報機器等設備投資費用及び電子広告並びにシステム関連保守費等の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。
(3) 業務委託費の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

（注１） 平成16年12月20日付で佐藤茂氏がその保有する当社株式のうち3,820,000株を㈱エスアンドシーに譲渡したことに伴い、同氏は当社の主要株主ではなくなりましたが、㈱エスアンドシーは佐藤茂氏及びその近親者がその株式を100％保有し、かつ㈱エスアンドシーは当社の株式を27.8％保有するため、エイブル保証㈱、㈱ＣＨＩＮＴＡＩ、㈱ＦＡＴＺ、エイブル引越サービス㈱、エスアンドエフコーポレーション㈱、㈱ＨＤＡ、㈱エーシーサービス及び㈱サンスイとの取引を「関連当事者との取引」に含めて記載しております。

（注２） 取引金額には消費税等を含んでおりませんが、期末残高には消費税等を含んでおります。

当連結会計年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

１．役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容		取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
						役員の兼務等	事業上の関係					
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	エイブル保証㈱	東京都港区	100	賃貸アパート・マンションのサブリース業	なし	兼任1	不動産の賃貸業務委託	営業取引	情報提供料の受取	16	流動資産「その他」	1
								営業取引	広告分担金の受取	130	流動資産「その他」	137
								営業取引	商標使用料の受取	120	－	－
								営業取引	広告看板使用料の支払	37	前払費用	3
								営業取引	事務所賃借料等の支払	190	差入保証金	78
											前払費用	16
								営業取引以外の取引	事務所賃貸料の受取	128	前受収益	7
											預り保証金	66
								営業取引以外の取引	出向者人件費の受取	2	－	－
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱ＣＨＩＮＴＡＩ	東京都港区	2,070	雑誌出版業	なし	なし	広告の掲載	営業取引	取次手数料等の受取	16	－	－
								営業取引	広告の発注	8,012	営業預り金	680
								営業取引	システム使用料の支払	3	－	－
											前受収益	0
								営業取引以外の取引	事務所賃貸料の受取	6	預り保証金	5
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱ＦＡＴＺ	大阪府大阪市中央区	90	経営コンサルタント	なし	兼任1	商品の購入	営業取引	販促品、贈答品の購入	312	未払金	25
								営業取引	保険料の支払	1	前払費用	1
								営業取引	コンサルティング料の支払	92	－	－

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容		取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
						役員の兼務等	事業上の関係					
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	エイブル引越サービス㈱	大阪府東大阪市	15	運送業	なし	兼任1	当社の指定運送業者及び関連業務発注業者	営業取引 営業取引	当社顧客からの引越サービス依頼の取次 関連業務の発注	181 78	営業未収入金 営業未払金	54 34
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	エスアンドエフコーポレーション㈱	兵庫県西宮市	10	不動産賃貸業	なし	兼任1	不動産の賃借	営業取引	看板掲出料の支払	12	前払費用	6
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	㈱HDA	東京都港区	50	保証受託業	なし	なし	保証代行の委託	営業取引 営業取引 営業取引以外の取引	保証代行の委託 保証委託手数料の受取 システム使用料の受取	703 43 1	営業預り金 営業未収入金 ―	97 6 ―
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	㈱エーシーサービス	東京都港区	220	保険代理店業	なし	なし	保険代理業務の協働受託	営業取引 営業取引 営業取引以外の取引	業務委託費の支払 保険料の支払 出向者人件費の受取	21 5 5	― 前払費用 ―	― 3 ―
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱エーソリューション	東京都千代田区	16	経営コンサルタント	なし	兼任1	業務委託	営業取引 営業取引	業務委託費の支払 システム使用料の支払	74 1	― ―	― ―

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容		取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
						役員の兼務等	事業上の関係					
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱麹町合同事務所	東京都千代田区	10	経営コンサルタント	なし	兼任1	業務委託	営業取引	業務委託費の支払	4	－	－
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等（当該会社等の子会社を含む）	㈱サンスイ	東京都港区	70	システム開発	なし	なし	システムの開発、保守を委託	営業取引	システム開発の支払	52	－	－
								営業取引	情報機器等設備投資費用及び、電子広告並びに、システム関連保守費等の支払	831	未払金	52
								営業取引	業務委託費の支払	26	－	－

取引条件ないし取引条件の決定方針

１．エイブル保証㈱（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が100％を所有（間接所有含む））との取引

(1) 情報提供料、広告分担金の受取については、一般的な取引条件を考慮し、交渉の上決定しております。

(2) 広告看板使用料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(3) 商標使用料の受取については、一般的な条件を考慮し、交渉の上決定しております。

(4) 事務所・社宅賃借料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(5) 事務所賃貸料の受取については、近隣実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(6) 出向者給与等の受取については、当社の賃金規定に基づいております。

２．㈱ＣＨＩＮＴＡＩ（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が69.7％を所有（間接所有含む））との取引

(1) 取次手数料等の受取については、広告掲載の取次手数料に応じて決定しております。

(2) 広告の発注については、原則として物件の月額賃料を基準に決定しております。

(3) システム使用料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(4) 事務所賃貸料の受取については、近隣実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

３．㈱ＦＡＴＺ（主要株主である佐藤茂氏の近親者が100％を直接所有）との取引

(1) 贈答用品及び販促用品等の購入については、見積書を検討し、交渉の上決定しております。

(2) 保険料の支払については、実質一般に適用される料率に基づいております。

(3) コンサルティング料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

４．エイブル引越サービス㈱（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が100％を間接所有）との取引

引越業務の取次及び仲介関連業務の発注については、当社と関連を有しない第三者と同様、営業原価を考慮し、交渉の上決定しております。

５．エスアンドエフコーポレーション㈱（主要株主である佐藤茂氏及びその近親者が100％を直接所有）との取引

屋外看板掲出料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

６．㈱ＨＤＡ（関連当事者である㈱ＣＨＩＮＴＡＩが100％を所有）との取引

(1) 保証代行の委託については、当社と関連を有しない第三者と同様、交渉の上決定しております。

(2) 保証委託手数料の受取については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(3) システム使用料の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

７．㈱エーシーサービス（関連当事者である㈱ＣＨＩＮＴＡＩが100％を所有）との取引

(1) 業務委託費の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(2) 保険料の支払については、実質一般に適用される料率に基づいております。

(3) 出向者給与等の受取については、当社の賃金規定に基づいております。

８．㈱サンスイ（関連当事者である㈱ＣＨＩＮＴＡＩが100％を所有）との取引

(1) システム開発の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(2) 情報機器等設備投資費用及び電子広告並びにシステム関連保守費等の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

(3) 業務委託費の支払については、実勢価格を参考としつつ、交渉の上決定しております。

（注１） 平成16年12月20日付で佐藤茂氏がその保有する当社株式のうち3,820,000株を㈱エスアンドシーに譲渡したことに伴い、同氏は当社の主要株主ではなくなりましたが、㈱エスアンドシーは佐藤茂氏及びその近親者がその株式を100％保有し、かつ㈱エスアンドシーは当社の株式を27.8％保有するため、エイブル保証㈱、㈱ＣＨＩＮＴＡＩ、㈱ＦＡＴＺ、エイブル引越サービス㈱、エスアンドエフコーポレーション㈱、㈱ＨＤＡ、㈱エーシーサービス及び㈱サンスイとの取引を「関連当事者との取引」に含めて記載しております。

（注２） ㈱エースソリューション及び㈱麹町合同事務所については取締役嶋田誠が平成19年６月29日付で当社取締役を退任しており６月までの取引高を記載しております。

（注３） 取引金額には消費税等を含んでおりませんが、期末残高には消費税等を含んでおります。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
１株当たり純資産額　1,138.51　円 １株当たり当期純利益金額　42.56　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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	１株当たり純資産額　1,168.20　円 １株当たり当期純利益金額　68.77　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、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18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（百万円）	584	944
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）	584	944
期中平均株式数（株）	13,728,949	13,728,940

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

５．個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記番号	前事業年度（平成19年３月31日） 金額（百万円）		構成比（%）	当事業年度（平成20年３月31日） 金額（百万円）		構成比（%）	対前年比 増減（百万円）
（資産の部）								
Ⅰ　流動資産								
１．現金及び預金			11,303			12,341		
２．営業未収入金			1,371			1,242		
３．有価証券	※１		309			950		
４．貯蔵品			83			101		
５．前払費用	※２		447			452		
６．繰延税金資産			551			568		
７．短期貸付金	※２		338			132		
８．その他	※２		314			333		
貸倒引当金			△128			△53		
流動資産合計			14,592	48.3		16,067	52.7	1,475
Ⅱ　固定資産								
(1) 有形固定資産								
１．建物		5,122			4,840			
減価償却累計額		1,607	3,514		1,739	3,101		
２．構築物		55			55			
減価償却累計額		24	31		26	28		
３．機械及び装置		1			1			
減価償却累計額		1	0		1	0		
４．工具器具及び備品		921			952			
減価償却累計額		688	233		△731	220		
５．土地			3,131			3,131		
有形固定資産合計			6,911	22.8		6,482	21.2	△428
(2) 無形固定資産								
１．借地権			259			259		
２．商標権			0			0		
３．ソフトウェア			288			467		
４．電話加入権			161			161		
無形固定資産合計			709	2.3		887	2.9	178

		前事業年度 (平成19年３月31日)			当事業年度 (平成20年３月31日)			対前年比
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）	増減（百万円）
(3) 投資その他の資産								
１．投資有価証券	※１		3,057			2,039		
２．関係会社株式			682			1,080		
３．長期貸付金			2			1		
４．関係会社長期貸付金			148			148		
５．破産・更生等債権			243			127		
６．長期前払費用			174			110		
７．繰延税金資産			531			465		
８．差入保証金			2,961			2,811		
９．保険積立金			543			536		
10．その他			21			21		
貸倒引当金			△376			△277		
投資その他の資産合計			7,989	26.4		7,065	23.2	△923
固定資産合計			15,610	51.7		14,436	47.3	△1,174
資産合計			30,202	100.0		30,503	100.0	301

区分	注記番号	前事業年度（平成19年３月31日） 金額（百万円）	構成比（%）	当事業年度（平成20年３月31日） 金額（百万円）	構成比（%）	対前年比 増減（百万円）
（負債の部）						
Ⅰ　流動負債						
１．営業未払金	※２	985		969		
２．未払金	※２	664		282		
３．未払費用		354		334		
４．未払法人税等		991		977		
５．未払消費税等		314		178		
６．前受金		296		316		
７．営業預り金		8,737		9,198		
８．預り金		204		59		
９．前受収益	※２	16		20		
10．賞与引当金		900		1,015		
11．その他		78		64		
流動負債合計		13,544	44.8	13,416	44.0	△127
Ⅱ　固定負債						
１．退職給付引当金		871		970		
２．預り保証金	※２	204		204		
固定負債合計		1,075	3.6	1,175	3.8	99
負債合計		14,620	48.4	14,592	47.8	△28

区分	注記番号	前事業年度（平成19年３月31日）			当事業年度（平成20年３月31日）			対前年比
		金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）	増減（百万円）
（純資産の部）								
Ⅰ　株主資本								
１．資本金			2,622	8.7		2,622	8.6	0
２．資本剰余金								
(1) 資本準備金		2,831			2,831			
資本剰余金合計			2,831	9.4		2,831	9.3	0
３．利益剰余金								
(1) 利益準備金		390			390			
(2) その他利益剰余金								
特別償却準備金		1			1			
別途積立金		6,629			6,819			
繰越利益剰余金		3,023			3,252			
利益剰余金合計			10,044	33.2		10,463	34.3	418
４．自己株式			△9	△0.0		△9	△0.0	0
株主資本合計			15,487	51.3		15,906	52.2	418
Ⅱ　評価・換算差額等								
１．その他有価証券評価差額金			94	0.3		4	0.0	△89
評価・換算差額等合計			94	0.3		4	0.0	△89
純資産合計			15,582	51.6		15,911	52.2	329
負債純資産合計			30,202	100.0		30,503	100.0	301

(2) 損益計算書

区分	注記番号	前事業年度 (自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日) 金額（百万円）		百分比 (%)	当事業年度 (自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日) 金額（百万円）		百分比 (%)	対前年比 増減 (百万円)
Ⅰ　営業収益								
１．仲介手数料収入		16,782			16,550			
２．仲介業務関連収入		11,507			12,021			
３．管理事業収入		5,443			6,031			
４．その他営業収入		873	34,607	100.0	844	35,447	100.0	839
Ⅱ　営業原価								
１．仲介業務関連収入原価	※１	6,389			6,688			
２．管理事業収入原価		871			1,012			
３．その他営業収入原価		118	7,379	21.3	64	7,765	21.9	385
営業総利益			27,227	78.7		27,681	78.1	453
Ⅲ　販売費及び一般管理費								
１．広告宣伝費		748			635			
２．貸倒引当金繰入額		167			△138			
３．役員報酬		390			208			
４．給与・賞与		12,156			12,851			
５．退職給付費用		166			199			
６．法定福利費		1,652			1,788			
７．通信費		909			861			
８．消耗備品費		576			514			
９．租税公課		473			501			
10．システム関連費用		425			412			
11．減価償却費		547			513			
12．支払リース料		511			509			
13．地代家賃		3,233			3,194			
14．業務委託費		341			357			
15．その他		3,583	25,885	74.8	3,380	25,789	72.8	△96
営業利益			1,341	3.9		1,891	5.3	550

区分	注記番号	前事業年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）			当事業年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）			対前年比
		金額（百万円）		百分比（%）	金額（百万円）		百分比（%）	増減（百万円）
Ⅳ　営業外収益								
１．受取利息	※１	5			3			
２．有価証券利息		17			21			
３．受取配当金		4			4			
４．投資有価証券売却益		30			－			
５．不動産賃貸収入	※１	220			215			
６．長期預り金振替益		144			85			
７．その他	※１	215	637	1.8	289	619	1.8	△18
Ⅴ　営業外費用								
１．不動産賃貸原価		42			43			
２　契約違約金		5			3			
３．店舗等解約原状回復費		31			68			
４．その他		23	102	0.3	38	154	0.5	51
経常利益			1,876	5.4		2,356	6.6	480
Ⅵ　特別利益								
１．役員退職慰労引当金戻入益		4			－			
２．固定資産売却益		－	4	0.0	0	0	0.0	△3
Ⅶ　特別損失								
１．固定資産除却損	※２	48			175			
２．前期損益修正損	※３	31			－			
３．貸倒引当金繰入損		148			－			
４．関係会社株式評価損		145			－			
５．減損損失	※４	－	372	1.0	75	251	0.7	△121
税引前当期純利益			1,508	4.4		2,106	5.9	597
法人税、住民税及び事業税		996			1,098			
法人税等調整額		△164	832	2.4	107	1,206	3.4	374
当期純利益			676	2.0		899	2.5	223

仲介業務関連収入原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日） 金額（百万円）	構成比 （％）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日） 金額（百万円）	構成比 （％）	対前年比 増減 （百万円）
Ⅰ　リフォーム工事外注費		5,395	84.4	5,739	85.8	
Ⅱ　消毒施工外注費		836	13.1	806	12.1	
Ⅲ　エイブルＢＢ原価		157	2.5	142	2.1	
仲介業務関連収入原価		6,389	100.0	6,688	100.0	298

管理事業収入原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日） 金額（百万円）	構成比 （％）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日） 金額（百万円）	構成比 （％）	対前年比 増減 （百万円）
Ⅰ　建物管理委託費		867	99.6	1,010	99.8	
Ⅱ　管理経費		3	0.4	2	0.2	
管理事業収入原価		871	100.0	1,012	100.0	141

その他営業収入原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日） 金額（百万円）	構成比 （％）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日） 金額（百万円）	構成比 （％）	対前年比 増減 （百万円）
Ⅰ　ＦＣ原価		118	100.0	64	100.0	
その他営業収入原価		118	100.0	64	100.0	△54

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				利益剰余金合計	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					
					特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	2,831	390	8	6,129	4,130	10,658	△9	16,102
事業年度中の変動額										
特別償却準備金の取崩(注)					△3		3	－		－
特別償却準備金の取崩					△3		3	－		－
別途積立金の積立(注)						500	△500	－		－
剰余金の配当(注)							△1,290	△1,290		△1,290
当期純利益							676	676		676
自己株式の取得									△0	△0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計（百万円）	－	－	－	－	△7	500	△1,106	△614	△0	△614
平成19年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	2,831	390	1	6,629	3,023	10,044	△9	15,487

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年３月31日　残高（百万円）	131	131	16,233
事業年度中の変動額			
特別償却準備金の取崩(注)			－
特別償却準備金の取崩			－
別途積立金の積立(注)			－
剰余金の配当(注)			△1,290
当期純利益			676
自己株式の取得			△0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△36	△36	△36
事業年度中の変動額合計（百万円）	△36	△36	△651
平成19年３月31日　残高（百万円）	94	94	15,582

(注) 平成18年６月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成19年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	2,831	390	1	6,629	3,023	10,044	△9	15,487
事業年度中の変動額										
別途積立金の積立(注)						190	△190	－		－
剰余金の配当(注)							△480	△480		△480
当期純利益							899	899		899
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計（百万円）	－	－	－	－	－	190	228	418	－	418
平成20年３月31日　残高（百万円）	2,622	2,831	2,831	390	1	6,819	3,252	10,463	△9	15,906

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年３月31日　残高（百万円）	94	94	15,582
事業年度中の変動額			
別途積立金の積立(注)			－
剰余金の配当(注)			△480
当期純利益			899
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△89	△89	△89
事業年度中の変動額合計（百万円）	△89	△89	329
平成20年３月31日　残高（百万円）	4	4	15,911

（注）平成19年６月の定時株主総会における利益処分項目であります。

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
１．有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 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。 (2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (3) 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。	(1) 満期保有目的の債券 同　左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同　左 (3) 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
２．たな卸資産の評価基準及び評価方法	貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。	貯蔵品 同　左
３．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法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)については、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年～50年 工具器具及び備品　4年～6年	(1) 有形固定資産 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)については、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年～50年 工具器具及び備品　4年～6年 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法改正に伴い、平成19年３月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の５％に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。

項目	前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
	(2) 無形固定資産 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。	(2) 無形固定資産 同　左
４．引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期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。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退任に際し支給する退職慰労金に充てるため、役員退職慰労金支給に関する内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、平成18年８月に役員退職慰労金制度を廃止しております。 （追加情報） 役員退職慰労金制度を廃止したことに伴い、役員退職慰労引当金戻入益４百万円を特別利益に計上しております。	(1) 貸倒引当金 同　左 (2) 賞与引当金 同　左 (3) 退職給付引当金 同　左 ――――――
５．リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。	同　左
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。	(1) 消費税等の会計処理 同　左

会計処理方法の変更

前事業年度 （自　平成18年４月 1日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月 1日 至　平成20年３月31日）
（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準） 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号　平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号　平成17年12月９日）を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は15,582百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。	――――――

表示方法の変更

前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
（貸借対照表） １．前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」は、当期において、資産の総額の100分の１を超えたため区分掲記しました。 なお、前期末の「短期貸付金」は277百万円であります。 ２．前期において、「出資金」として掲記されていたものは、当期から「投資有価証券」及び「関係会社株式」に含めて表示することにしました。 （損益計算書） １．前期において、「ネットワーク店契約違約金」として掲記されていたものは、当期から「契約違約金」と表示しております。	――――――

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成19年３月31日）	当事業年度 （平成20年３月31日）
※１　担保に供している資産は次のとおりであります。 担保資産 有価証券　309百万円 投資有価証券　2,678百万円 合計　2,987百万円 有価証券及び投資有価証券（割引国債）は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として法務局に供託しております。	※１　担保に供している資産は次のとおりであります。 担保資産 有価証券　950百万円 投資有価証券　1,820百万円 合計　2,770百万円 有価証券及び投資有価証券（割引国債）は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として法務局に供託しております。
※２　関係会社項目 関係会社に対する資産、負債には、区分掲記されたもののほか次のものがあります。 資産 前払費用　24百万円 その他　28百万円 負債 営業未払金　889百万円 未払金　39百万円 前受収益　3百万円 預り保証金　29百万円	※２　関係会社項目 関係会社に対する資産、負債には、区分掲記されたもののほか次のものがあります。 資産 前払費用　19百万円 短期貸付金　132百万円 その他　32百万円 負債 営業未払金　835百万円 未払金　14百万円 前受収益　3百万円 預り保証金　28百万円

（損益計算書関係）

前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
※１　関係会社項目 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 仲介業務関連収入原価　6,227百万円 営業外収益　79百万円	※１　関係会社項目 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 仲介業務関連収入原価　6,362百万円 営業外収益　105百万円
※２　固定資産除却損の内訳 建物　46百万円 工具器具及び備品　1百万円 計　48百万円	※２　固定資産除却損の内訳 建物　168百万円 工具器具及び備品　7百万円 計　175百万円
※３　前期損益修正損の内訳 過年度業務委託料　31百万円	――――――
――――――	※４　減損損失 当事業年度において、当社は収益性が著しく低下した直営店28店舗の設備について減損損失を計上しました。 （地域ごとの内訳） 首都圏（５店舗）　建物設備　8百万円 近畿圏(19店舗)　建物設備　50百万円 その他（４店舗）　建物設備　16百万円 計　75百万円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　平成18年４月１日　至　平成19年３月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式	11,206	27	－	11,233
合計	11,206	27	－	11,233

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加27株は、単元未満株の買取りによる増加であります。

当事業年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式	11,233	－	－	11,233
合計	11,233	－	－	11,233

（リース取引関係）

前事業年度 （自　平成18年4月１日 至　平成19年3月31日）	当事業年度 （自　平成19年4月１日 至　平成20年3月31日）
１．リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	１．リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額（百万円）	減価償却累計額相当額（百万円）	期末残高相当（百万円）
車両運搬具	18	6	11
工具器具及び備品	2	2	0
ソフトウェア	16	13	2
合計	37	22	15

	取得価額相当額（百万円）	減価償却累計額相当額（百万円）	期末残高相当（百万円）
車両運搬具	15	6	9
工具器具及び備品	2	2	0
合計	18	8	9

(2) 未経過リース料期末残高相当額

１年内	8 百万円
１年超	7 百万円
合計	15 百万円

(2) 未経過リース料期末残高相当額

１年内	5 百万円
１年超	4 百万円
合計	9 百万円

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	9 百万円
減価償却費相当額	9 百万円
支払利息相当額	0 百万円

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	5 百万円
減価償却費相当額	5 百万円
支払利息相当額	0 百万円

(4) 減価償却費相当額の算定方法
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。

(4) 減価償却費相当額の算定方法
同左

(5) 利息相当額の算定方法
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法
同左

２．オペレーティング・リース取引
未経過リース料

１年内	21 百万円
１年超	12 百万円
合計	34 百万円

２．オペレーティング・リース取引
未経過リース料

１年内	11 百万円
１年超	－ 百万円
合計	11 百万円

（有価証券関係）

前事業年度（平成19年３月31日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度（平成20年３月31日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

（税効果会計関係）

前事業年度 （平成19年3月31日）		当事業年度 （平成20年3月31日）	
(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
退職給付引当金超過額	348百万円	退職給付引当金超過額	388百万円
賞与引当金	360百万円	賞与引当金	406百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	200百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	132百万円
未払事業税否認	84百万円	未払事業税否認	75百万円
関係会社株式評価損	58百万円	関係会社株式評価損	58百万円
その他有価証券評価差額金	2百万円	社会保険料未払分	50百万円
その他	93百万円	減損損失	30百万円
繰延税金資産　合計	1,148百万円	その他有価証券評価差額金	13百万円
繰延税金負債		その他	38百万円
その他有価証券評価差額金	△64 百万円	繰延税金資産　小計	1,192百万円
特別償却準備金	△1百万円	評価性引当金	△142百万円
繰延税金負債　合計	△66百万円	繰延税金資産　合計	1,050百万円
繰延税金資産（負債）の純額	1,082百万円	繰延税金負債	
		その他有価証券評価差額金	△16 百万円
		繰延税金負債　合計	△16百万円
		繰延税金資産（負債）の純額	1,034百万円
(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	40.0 %	法定実効税率	40.0 %
（調整）		（調整）	
交際費等の永久に損金に算入されない項目	6.6 %	交際費等の永久に損金に算入されない項目	4.2 %
住民税均等割	7.8 %	住民税均等割	6.0 %
その他	0.8 %	評価性引当額の増減	6.8 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	55.2 %	その他	0.3 %
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	57.3 %

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
１株当たり純資産額　1,134.98　円 １株当たり当期純利益金額　49.27　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、潜在株式が存在していないため記載しておりません。	１株当たり純資産額　1,158.99　円 １株当たり当期純利益金額　65.52　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、潜在株式が存在してい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。

	前事業年度 （自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日）	当事業年度 （自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（百万円）	676	899
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）	676	899
期中平均株式数（株）	13,728,949	13,728,940

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

６．その他

(1) 役員の異動

該当事項はありません。