

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年3月17日
【四半期会計期間】	第1期第1四半期（自平成22年11月1日至平成23年1月31日）
【会社名】	株式会社エイブルＣＨＩＮＴＡＩホールディングス
【英訳名】	ABLE CHINTAI HOLDINGS INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 平田 竜史
【本店の所在の場所】	東京都港区元赤坂一丁目5番5号
【電話番号】	03-5770-2600
【事務連絡者氏名】	財務部 部長 柳下 健一郎
【最寄りの連絡場所】	東京都港区元赤坂一丁目5番5号
【電話番号】	03-5770-2604
【事務連絡者氏名】	財務部 部長 柳下 健一郎
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第1期 第1四半期連結 累計(会計)期間
会計期間	自平成22年11月1日 至平成23年1月31日
売上高(百万円)	11,795
経常利益(百万円)	630
四半期(当期)純利益(百万円)	5,861
純資産額(百万円)	26,004
総資産額(百万円)	42,817
1株当たり純資産額(円)	335.78
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	72.98
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	72.95
自己資本比率(%)	60.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	772
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	543
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,877
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高 (百万円)	22,904
従業員数(人)	3,175

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

3. 当社は平成22年11月1日設立のため、前連結会計年度以前については記載しておりません。

2【事業の内容】

当社は平成22年11月1日に、株式会社CHINTAIと株式会社エイブルとが株式移転の方法により経営統合し、両社を完全子会社とする共同持株会社として設立されました。当社グループは当社（純粋持株会社）、連結子会社15社及びその他の関係会社1社により構成されております。当社グループが営む主な事業の内容と当該事業を構成する主な関係会社の位置付けを報告セグメントの区分に従って簡潔に説明すると以下のようになります。

（１）仲介事業

<国内事業>

株式会社エイブルが、3大都市圏、福岡、広島、仙台、札幌において直営の全471店舗を展開し、賃貸アパート・マンション等の賃貸仲介業務（新規及び更新仲介業務）を行っております。

<海外事業>

ABLE REAL ESTATE USA, INC. 及びABLE REAL ESTATE (UK)., Ltdが、各々米国及び英国において賃貸仲介業務を行っております。

（２）仲介関連事業

株式会社エイブル、エイブルリフォーム株式会社及び株式会社エーシーサービスが、室内リフォーム、室内消毒、引越取次、鍵取次、保険代理等の仲介事業に付随する業務を行っております。

（３）メディア事業

株式会社CHINTAI及び株式会社サンスイが、賃貸物件情報提供サービスを、情報誌「CHINTAI」、WEBサイト「CHINTAIネット」及び「CHINTAIモバイル」を中心に行っており、また広告出稿支援システム（CRS; Chintai Realtor support System）の販売及びレストラン・ガイドブック「ザガットサーベイ」の出版を行っております。海外では、秦泰广告（上海）有限公司が中国において賃貸物件情報を提供しております。

（４）管理事業

株式会社エイブルが、賃貸アパート・マンション等の家賃集金及び建物管理業務を行っております。

（５）興行事業

株式会社光藍社が、レニングラード国立バレエをはじめとするバレエ、音楽、舞台芸術等の各種イベント・公演の企画、製作及び興行を行っております。

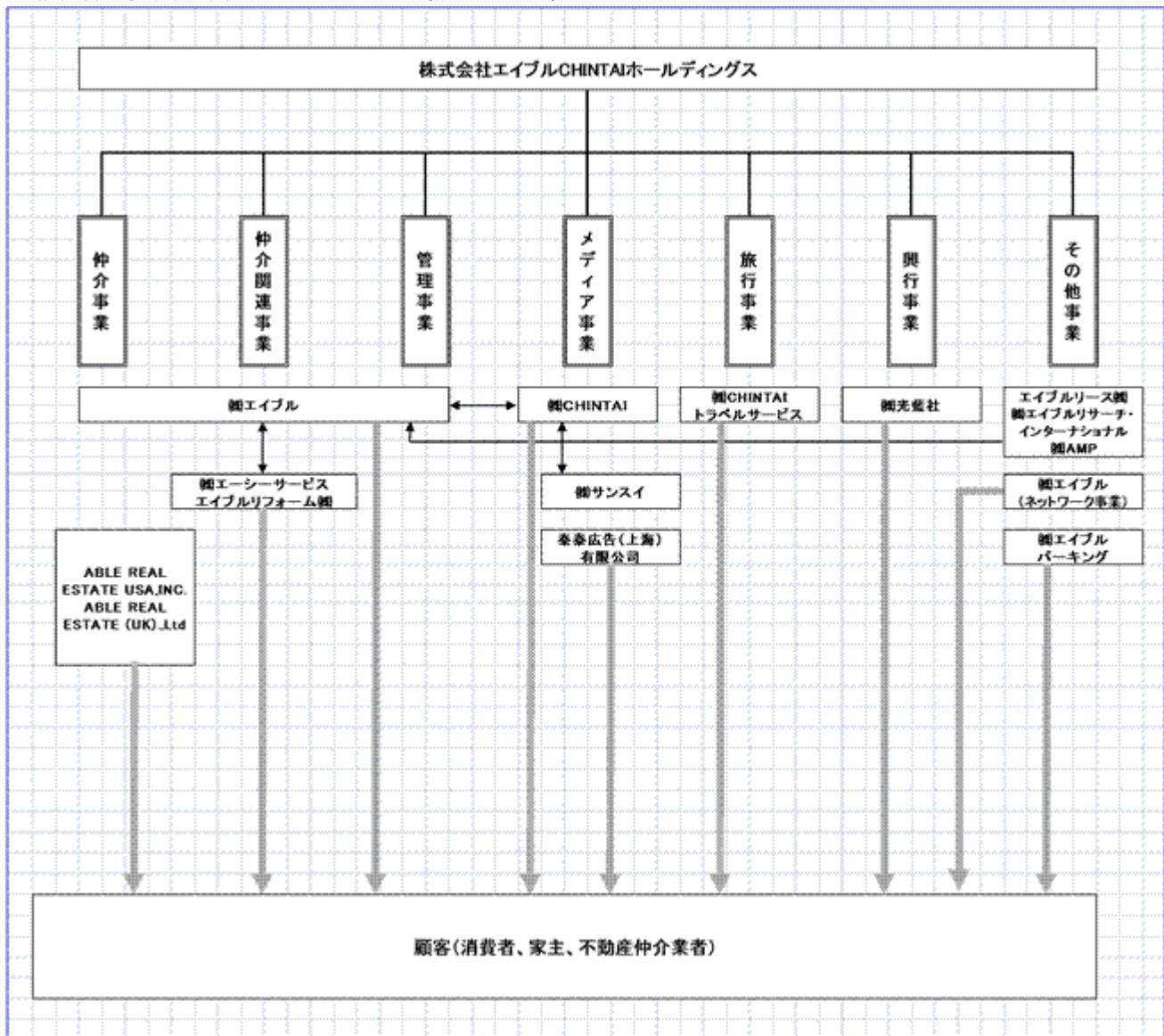
（６）旅行事業

株式会社CHINTAIトラベルサービスが、海外航空券の販売等を行っております。

（７）その他

株式会社エイブルが、賃貸仲介業者に対するネットワーク事業（フランチャイズ事業）を、また株式会社エイブルパーキングが、時間貸及び月極駐車場の運営・管理事業を各々行っております。このほか、株式会社エイブルリサーチ・インターナショナルがコンサルティング事業を、エイブルリース株式会社が車両等のリース事業を、また株式会社AMPが人材派遣業を各々行っております。

上記内容を事業系統図にあらわすと次のようになります。



3【関係会社の状況】

当社は平成22年11月1日に株式会社CHINTAIと株式会社エイブルとが経営統合し、両社を完全子会社とする共同持株会社として設立されました。四半期報告書は、当第1四半期連結会計期間から作成しておりますので、当第1四半期連結会計期間末における主要な関係会社を記載しております。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) (株)エイブル (注)1	東京都港区	2,622	仲介事業 仲介関連事業 管理事業	100.0	役員の兼任あり。
(株)エイブルリサーチ・インターナショナル	東京都港区	50	その他	100.0	役員の兼任あり。
(株)AMP (注)3	東京都港区	60	その他	100.0 (100.0)	
KAIGAI CONSULTING Co.,Ltd. (注)3	香港	1,500千 香港\$	その他	99.0 (99.0)	
(株)エイブルパーキング	東京都港区	80	その他	100.0	役員の兼任あり。
エイブルリフォーム(株) (注)3	東京都港区	10	仲介関連事業	75.0 (20.0)	
エイブルリース(株) (注)3	東京都港区	10	その他	75.0 (20.0)	役員の兼任あり。
ABLE REAL ESTATE USA, INC. (注)3	米国	10,000 米国\$	仲介事業	100.0 (100.0)	
ABLE REAL ESTATE(UK)., Ltd (注)3	英国	33,980 英国	仲介事業	100.0 (100.0)	
(株)CHINTAI (注)1	東京都港区	2,070	メディア事業	100.0	役員の兼任あり。
(株)サンスイ	東京都港区	70	メディア事業	100.0	役員の兼任あり。
(株)CHINTAIトラ ベルサービス (注)1	東京都港区	330	旅行事業	100.0	役員の兼任あり。
(株)エーシーサービス	東京都港区	220	仲介関連事業	100.0	役員の兼任あり。
(株)光藍社	東京都文京区	10	興行事業	100.0	役員の兼任あり。
秦泰广告(上海)有限公 司	中国上海市	880,000 米国\$	メディア事業	100.0	役員の兼任あり。

(注)1. 特定子会社に該当しております。

2. 主要な事業内容欄には、セグメント情報の名称を記載しております。

3. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

4. 連結財務諸表の売上高に占める連結子会社の売上高の割合が100分の10を超える連結子会社である(株)エイブル、(株)C H I N T A I及び(株)光藍社は、セグメント情報の「仲介事業」、「仲介関連事業」、「管理事業」、「メディア事業」及び「興行事業」の売上高に占める売上高（内部売上高又は振替を含む）の割合が100分の90を超えておりますので、「主要な損益情報等」の記載は省略しております。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年1月31日現在

従業員数(人)	3,175 (244)
---------	-------------

(注) 従業員数は就業人員数(当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む)であり、臨時従業員数は()内に当第1四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成23年1月31日現在

従業員数(人)	17 (3)
---------	--------

(注) 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む)であり、臨時従業員数は()内に当第1四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

当第1四半期連結会計期間（平成22年11月1日から平成23年1月31日まで）より、設立第1期として初めて四半期報告書を作成しているため、前年同四半期連結会計期間との比較は行っておりません。

(1) 生産実績

当社グループ（当社及び連結子会社）の営むセグメントは、その事業の性格上、生産実績の記載になじまないため、生産実績を記載しておりません。

(2) 商品仕入実績

当第1四半期連結会計期間の商品仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第1四半期連結会計期間 （自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日）
旅行事業（百万円）	403

（注）上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 受注状況

仲介関連事業のうち、リフォーム工事、消毒施工は、家主又は入居者より受注し、その全件を外部発注しておりますが、1件当たりの受注金額が僅少であり、かつ工期が極めて短期間であるため、受注残高の数量・金額とも把握していないため記載しておりません。

メディア事業は、受注確定から売上日までの期間は原則として1ヶ月以内であり、当第1四半期連結会計期間末日現在の受注残高は、年間売上高に比して僅少であるため、その記載を省略しております。

その他の事業においても当第1四半期連結会計期間末日現在の受注残高が僅少であるため記載を省略しております。

(4) 販売実績

当第1四半期連結会計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第1四半期連結会計期間 （自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日）
仲介事業（百万円）	3,147
仲介関連事業（百万円）	2,616
メディア事業（百万円）	1,913
管理事業（百万円）	1,821
興行事業（百万円）	1,313
旅行事業（百万円）	459
その他（百万円）	523
合計（百万円）	11,795

（注）1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 総販売実績に対する売上の割合が10%以上の相手先はありません。

3 セグメント間の取引は含まれておりません。

(5) 生産、受注及び販売等に関する特記事項

当社グループの仲介事業、仲介関連事業、メディア事業の営業形態として、賃貸入居需要は1月から3月が最繁忙期であり業績は季節の変動が高く、売上高・利益ともに1月から3月の割合が大きくなる傾向があります。

2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状況等に影響を及ぼすリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある主な事項を以下のとおり記載します。なお、文中における将来に関する事項は、四半期報告書提出日現在において入手可能な情報に基づき、当社グループが判断または予測したものであります。

(1) 統合効果発現のタイムラグ

当社は、株式会社CHINTAIと株式会社エイブルとが株式移転の方法により経営統合し、両社を完全子会社とする共同持株会社として設立されましたが、統合に伴う費用の発生と統合の効果が発現するタイミングに想定外のズレが生じた場合、当社グループの利益が短期的に減少する可能性があります。

(2) 仲介事業の重要性

当社グループの収益に占める仲介事業の割合はそれ自体大きいだけでなく、当該事業は仲介関連事業、管理事業、メディア事業といった仲介以外の主要事業の収益に強い影響を及ぼします。これは、次の(Ⅰ)から(Ⅲ)に述べるような事業サイクルによるものです。

(Ⅰ) 新規の賃貸仲介成約数が増加すれば、保険代理、消毒、鍵取次、引越取次等の仲介関連事業収入が増加し、またメディア事業の収益源である広告料収入が増加します。

(Ⅱ) 当期の新規仲介成約数が増加すれば、次回、賃貸借契約の更新時における仲介及び保険代理手数料収入が増加します。

(Ⅲ) 家主様から賃貸アパート・マンションの集金管理をどれだけ受託できるかは、当該物件の空室率をいかに低く抑えられるかに強く依存しており、その意味で仲介事業は管理事業の伸びを支える基礎になっています。管理戸数が増加すれば、リフォーム等の仲介関連事業収入が増加し、そして再び(Ⅰ)の仲介事業収入増加につながっていきます。

このような仲介事業を基礎とした効率的な事業サイクルは、当社グループが築き上げてきた競争優位性の源泉にほかなりませんが、反面、仲介事業依存度の大きさは、当社グループ全体の収益を左右する最大のリスク要因であると考えられます。当社グループでは、仲介事業業績に影響を与えるリスク要因として、次の4つが特に重要であると考えております。

宅地建物取引業法等による規制

仲介事業は「宅地建物取引業法」をはじめとした各種法令等の規制を受けております。当社グループは法令遵守に細心の注意を払っておりますが、万一法令違反による営業停止処分等を受けることがあれば、仲介事業収益に重大な影響を与える可能性があります。

売上の季節的・地域的特徴

仲介事業売上は、季節的には引越シーズンにあたる1月から3月までの期間にそのピークがあり、また地域的には3大都市圏における都心・近郊部がその大きなウエイトを占めております。かりに当該時期または地域に自然災害や大規模システム障害等の事故が起きた場合、仲介事業収益に相当の影響を与える可能性があります。

メディア事業の競争力

株式会社CHINTAIが運営するメディア事業による賃貸情報の提供はWEB広告がその中心となっており、インターネット広告事業は出版事業と比較して参入障壁が低く、技術進歩のスピードが速いという特徴があり、競合企業との競争は常に激しい状態にあることから、一時的にメディア事業の競争力が相対的に低下する可能性が考えられます。その場合、仲介事業収益に相当の影響を与える可能性があります。

人材の確保

仲介事業は、エイブル国内直営店471店を擁する多店舗展開を基礎とした労働集約型ビジネスであり、そのための人材の確保・育成は当社グループの最大の課題の1つと言えます。かりに、労働市場の需給バランス変動により、必要な人材が適所に確保できない事態や人件費の広範な上昇が起きた場合、仲介事業収益に相当の影響を与える可能性があります。

(3) システムトラブル

当社グループでは、エイブル直営店471店を含む全国約500箇所に事業拠点を構えており、各種業務システムがグループ内コンピュータ・ネットワークを通じてこれら拠点を繋いでおります。また、株式会社CHINTAIが運営する「CHINTAIネット」は賃貸空室情報を提供する巨大なWEBシステムであり、基幹系業務システムとも密接に連動しております。日常業務全般がこうしたコンピュータ・システムに支えられているため、当社グループでは技術的に高いレベルのシステム保守運用体制を構築しております。しかしながら、未知のコンピュータ・ウイルスへの感染や想定以上の災害が起こるなど何らかの原因により、システムトラブルが発生して業務に支障をきたしたり、あるいはデータベース上の顧客情報が漏洩したりする、といった可能性を完全に排除することは一般には困難と思われます。かりに何らかの重大なシステムトラブルが発生した場合、当社グループの業績に相当の影響を与える可能性があります。

（４）法的規制と社会的信用

仲介事業における宅地建物取引業法だけでなく、当社グループが展開する各事業は法令等の各種公的規制に従って運営されております。例えば、仲介関連事業における保険募集代理店業務は保険業法等の規制を受けており、メディア事業を通じた不動産広告は「不当景品類及び不当表示防止法」や「不動産の表示に関する公正競争規約」を遵守しなければなりません。規制当局との解釈の違い等により法令違反を問われる可能性も含めて、当社グループは、一般的コンプライアンスリスクを負っていると認識しております。また、万一法令違反を問われた場合、当社グループの社会的信用の低下を招き、中長期的な収益に悪影響を与える可能性があります。あるいは、そうした事態を回避すべく規制遵守コストが増大し、事業収益を圧迫する可能性もあります。

（５）経済状況の変動

例えば、景気後退が賃貸住宅の借換え需要を縮小させ仲介事業収入の減少を招くといったように、一般的にマクロ経済の動向が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

（６）為替相場の変動

株式会社光藍社が企画、制作及び仲介斡旋する興行事業はロシアを中心としたものであり、航空運賃や舞台装置運送料などの経費の大半は外貨建での支払を行っております。当社グループでは、為替レートの変動リスクを抑えるため為替予約等を行っておりますが、為替レートの変動が当社グループの業績に一定の影響を及ぼす可能性があります。

（７）企業買収等

当社グループは、他企業の買収や資本提携を通じて事業の拡大を図る場合があります。かりにそうした買収等が期待した利益やシナジー効果を得られない場合、当社グループの業績に何らかの影響を及ぼす可能性があります。

（８）各種訴訟リスク

当社グループは、自己が提供・利用する情報サービスやシステム等に関し、他者の特許権・商標権等への抵触・侵害が無いように細心の注意を払っておりますが、他者の知的財産権等を侵害して提訴される可能性を完全に排除するのは一般的に困難と思われます。また、当社グループでは、多店舗展開による労働集約型事業を営み、常時3,000人規模の従業員を雇用しているため、労働関係の訴訟リスクを完全に排除することも同様に困難であります。

これら特定の事象に限らず、当社グループと同程度の事業規模を有する他の平均的な企業集団と比較した場合と同様に、当社グループは一般的な訴訟リスクを抱えていると認識しております。かりにそうした訴訟リスクが顕在化した場合、当社グループの業績に何らかの影響を与える可能性があります。

（９）関連当事者取引

当社代表取締役会長である佐藤茂は、当社グループの中核企業である株式会社CHINTAI及び株式会社エイブルの創業家の一員であり、創業家では当社グループと事業内容の異なる会社を複数所有しております。当社グループでは、関連当事者取引の合理性・妥当性を慎重に考慮し、その解消・縮小に努めながら、必然性等を勘案して今後ともそうした取引を継続していく予定であります。

（１０）外注先や外部業務委託先への依存

当社グループでは、事業運営効率化の観点から、外注または外部業者への業務委託を適所に活用しておりますが、かりに重要な業務委託先や外注先との取引関係が変化した場合、当社グループの業績に何らかの影響を与える可能性があります。

3【経営上の重要な契約等】

- (1) 当第1四半期連結会計期間において、新たに締結した重要な契約は次のとおりであります。
- 当社は、平成22年11月1日付で、連結子会社である(株)エイブル、(株)CHINTAIそれぞれとの間において、経営を管理・監督・指導するための契約を締結しております。
- (2) 当第1四半期連結会計期間において生じた重要な契約の変更はありません。
- (3) 当第1四半期連結会計期間において終了した重要な契約はありません。

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書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。なお、当第1四半期連結会計期間（平成22年11月1日から平成23年1月31日まで）より、設立第1期として初めて四半期報告書を作成しているため、前年同四半期連結会計期間との比較分析は行っておりません。

（1）業績の状況

当第1四半期連結会計期間における我が国経済は、堅調な設備投資と企業収益の改善傾向を維持しましたが、景気全体としては12月頃まで足踏み状態にあり、エコカー補助金終了に伴う自動車販売の反動減や海外景気減速による輸出減もあって、2010年10-12月期における実質GDPは1次速報値が前期比マイナス0.3%と、5四半期ぶりのマイナス成長を記録しました。その後持ち直しに向けた動きがみられ、海外経済の改善も背景となって、景気は踊り場から脱却しつつあるとみられていますが、完全失業率が高水準で推移するなど、雇用情勢は依然として厳しい状況にあり、原油価格高騰が景気の下押しリスクとなることも一部懸念されております。住宅建設は、政府の住宅購入促進策もあって持家と分譲が持ち直し傾向にありますが、貸家の新設着工戸数は前年割れの低い水準にあり、首都圏等を中心に賃貸需要改善の動きが一部みられるものの、賃貸住宅市場は総じて超過供給状態にあると認識されます。

このような厳しい事業環境の下、当社グループは、当社を頂点とする新体制の下で組織の再編・強化に努め、収益改善への取り組みを推進してまいりました。この結果、当第1四半期連結会計期間の業績は、売上高が11,795百万円、営業利益が669百万円、経常利益が630百万円となりました。また、当社設立による企業結合に伴う負ののれん発生益5,486百万円を特別利益として計上したこと等により、四半期純利益は5,861百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間におけるセグメントの業績（セグメント間内部取引消去前）は、次のとおりであります。

（仲介事業）

東京・大阪など都心部における仲介件数減少が主因となり、新規仲介手数料収入が前年割れとなりました。これに対して、更新仲介は堅調に推移しました。仲介事業全体では、売上高が3,151百万円、営業損失が254百万円となりました。

なお、仲介事業の業績には季節性があり、引越シーズンにあたる第2四半期に集中して利益が発生する事業構造となっているため、第1四半期における当該事業利益は一般に小さい値をとる傾向があります。

（仲介関連事業）

新規仲介不振に伴い消毒や新規保険代理等の売上が減少しました。リフォーム売上も伸び悩みましたが、保険契約更新時の手数料収入が堅調に増加しました。仲介関連事業全体では、売上高が2,626百万円、営業利益が105百万円となりました。

（メディア事業）

春の引越し商戦に合わせて TVCM 放映や CHINTAI ネットのリニューアル（新機能「ヘヤ×マチコネクター」の付加等）など積極的な活動を行っておりますが、新規仲介不振の影響により広告料収入が減少しました。メディア事業全体では、売上高が2,052百万円、営業利益が491百万円となりました。

（管理事業）

管理戸数の順調な増加を背景に、集金管理手数料収入が堅調な伸びを示しました。管理事業全体では、売上高が1,821百万円、営業利益が153百万円となりました。

（興行事業）

主要公演の集客が伸び悩みましたが、コスト削減努力により利益が大きく改善しました。興行事業全体では、売上高が1,313百万円、営業利益が105百万円となりました。

（旅行事業）

手配旅行と企画旅行の売上好調に支えられ、利益も改善傾向にあります。旅行事業全体では、売上高が467百万円、営業利益が8百万円となりました。

（その他）

パーキング事業売上は堅調に推移し、売上高が192百万円、営業利益が22百万円となりました。また、エイブルネットワーク事業（賃貸仲介フランチャイズ事業）売上高は183百万円、営業利益が57百万円となりました。

(2) 財政状態

資産 当第1四半期末における資産合計は42,817百万円となりました。

負債 当第1四半期末における負債合計は16,812百万円となりました。なお、当第1四半期末における有利子負債残高は1,480百万円となりました。

純資産 当第1四半期末における純資産合計は26,004百万円となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、期首に比べ11,901百万円増加し、22,904百万円となりました。当第1四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりです。なお、下記以外の主な要因として、今般の経営統合に伴い資金が14,941百万円増加しています。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期連結会計期間における営業活動の結果、資金は772百万円減少しました。これは、税金等調整前四半期純利益6,179百万円、営業預り金の増加額462百万円等のプラス要因に対し、法人税等の支払額1,529百万円、賞与引当金の減少額541百万円、負ののれん発生益による減少5,506百万円等のマイナス要因があったためです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期連結会計期間における投資活動の結果、資金は543百万円増加しました。これは、主として投資有価証券の償還による収入720百万円に対し、固定資産（有形）の取得による支出118百万円と、固定資産（無形）の取得による支出85百万円が相殺したことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、資金は2,877百万円減少しました。これは、主として自己株式の取得による支出2,197百万円等によるものです。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

賃貸物件広告は参入障壁の低いインターネット広告が主流となり、賃貸仲介の現場ではハウスメーカー等の大手資本がその存在感を増してきております。賃貸住宅市場は転換期を迎えており、少子高齢化に伴う世帯構成の変化をはじめとして、長期的な構造変化は着実に進展していくとみられます。消費者の住まいに対する価値感の変化・多様化に応じて、時代・環境に即した暮らしの豊かさを追求し、的確にそのニーズを捉えたサービスを提供する重要性が高まっております。

こうした事業環境の下、株式会社CHINTAIと株式会社エイブルは、平成22年11月1日に共同株式移転の方法により経営統合し、共同持株会社として当社を設立いたしました。当社グループの経営理念は、『安心・快適で豊かな「暮らし」を提案し、実現することを通じて、社会の発展に貢献すること』です。このような経営理念を実現するために、当社グループでは下記内容を基本成長戦略として掲げております。また、基本成長戦略を支える重要課題として、人材育成の強化、「顧客感動満足」の向上、コンプライアンスの徹底、についても積極的に推進してまいります。さらに、基本成長戦略に沿った具体的取り組みとして、当社グループは、当期から2013年10月期までの3ヵ年（2010年11月から2013年10月まで）にわたる中期経営計画を策定し、主な数値目標と施策を下記のとおり公表しております。当社グループは、こうした計画を長期的視点をもって着実に実行し、今後とも企業価値の持続的向上に努めてまいります。

基本成長戦略

1. コア・コンピタンス（企業の中核的な力）の再構築

賃貸仲介事業において当社グループの最大の強みである「仕入、集客、仲介」が三位一体となった事業サイクルを再構築し、中長期的に持続可能な発展的バリューチェーンの実現を目指してまいります。

2. 新しいグループ成長戦略による「外部成長」の加速

業務効率化による収益増、地域戦略の推進によるサービスの拡充、新たなマーケットの創造と事業機会の拡大、をスローガンとしてグローバル展開を含む積極的な事業ドメイン拡大をはかってまいります。

中期経営計画

1. 2013年10月期（2012年11月から2013年10月まで）の主な目標数値

連結売上高 600億円、営業利益 80億円

賃貸仲介件数 190,000件

管理戸数 期末250,000戸

不動産仲介ネットワーク店 期末3,000店舗

2. 目標達成のための主な施策

不動産管理事業の強化

業務効率改善、管理品質向上、M&Aや業務提携推進、積極的なシステム投資により、不動産管理事業を強化する。また、不動産オーナー様の "First call agent" を目指し、オーナー様向けの新しいコミュニケーション・プラットフォームを設立する。

不動産仲介ネットワークの拡充

地域戦略の推進、不動産仲介業者向けサービスの充実、営業チャネルの統合・効率化により、エイブル直営店、エイブルネットワーク加盟店、CHINTAI広告掲載店を合わせた不動産仲介ネットワークの拡充を目指す。

中長期的視野に立った仲介サービスの拡大

新たなメディア開発を軸に日本在住外国人やシニア層向けの仲介サービスを拡充していく。また、ハウスメーカーとの提携や既存管理物件のリフォームまたはリノベーション推進を梃子に、ファミリー層やハイエンド層へと主要顧客ターゲットを拡大していく。

（5）研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

提出会社

平成23年1月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:百万円)					従業員数 (人)
			建物及び構 築物	土地 (面積㎡)	ソフトウェ ア	その他	合計	
本社 (東京都港区)	持株会社	統括業務施設	36	- (-)	-	9	45	17 (3)

国内子会社

平成23年1月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名 称	設備の内容	帳簿価額(単位:百万円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	ソフト ウェア	その他	合計	
株エイブル	札幌、仙台地区 営業店舗他	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	営業店舗 (賃借)	25	-	-	2	27	77 (3)
	首都圏地区 営業店舗他 (埼玉、千葉、東京、 神奈川)	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	営業店舗 (賃借)	475	-	-	30	505	1,639 (133)
	東海地区 営業店舗32店舗他	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	営業店舗 (賃借)	63	-	-	4	68	183 (7)
	近畿地区 営業店舗121店舗他 (滋賀、京都、大阪、 兵庫)	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	営業店舗 (賃借)	230	12 (39.13)	-	25	268	692 (21)
	広島、福岡地区 営業店舗6店舗他	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	営業店舗 (賃借)	54	-	-	5	60	215 (7)
	本社 (東京都港区)	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	事務所 (賃借)	394	1,435 (694.69)	242	41	2,114	141 (36)
	茅場町ビル (東京都中央区)	その他	賃貸用不動産	150	281 (222.82)	-	0	432	-
	池田ビル (大阪府池田市)	仲介事業 仲介関連事業 管理事業	倉庫	341	177 (1,001.20)	-	0	519	-
	投資不動産 (仙台市宮城野区)	その他	賃貸用不動産	935	279 (1,244.51)	-	0	1,214	-
	投資不動産 (福岡市中央区)	その他	賃貸用不動産	230	173 (658.28)	-	0	403	-

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(単位:百万円)					従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	ソフトウェア	その他	合計	
㈱CHINTAI	本社 (東京都港区)	メディア事業	事務所(賃借)	29	-	465	51	546	76 (16)
	投資不動産 (札幌市中央区)	その他	賃貸用不動産	737	193 (843.33)	-	-	930	-
	投資不動産 (名古屋市中区)	その他	賃貸用不動産	564	256 (597.94)	-	-	821	-
㈱エーシーサービス	本社 (東京都港区)	仲介関連事業	事務所及び賃貸施設他	97	-	1	12	110	7 (3)

- (注) 1. 金額には消費税等を含めておりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は機械及び装置、工具、器具及び備品であります。
3. 従業員数の()は、臨時従業員数を外書しております。
4. 帳簿価額は、内部取引に伴う未実現利益消去前の金額を記載しております。
5. 上記のほかリース契約による主な賃借設備は次のとおりであります。

名称	数量	リース期間	年間リース料 (百万円)	リース契約残高 (百万円)
工具、器具及び備品 (所有権移転外ファイナンス・リース)	1式	5年	74	126

(2) 設備の新設、除却等の計画

当社グループの当期設備計画は以下のとおりです。

当第1四半期連結会計期間において期首に計画した重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

会社名	事業所名	セグメントの名称	設備の内容・目的	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		
㈱エイブル	営業店舗 (注)1	仲介事業 仲介関連事業 管理事業 その他	移転、リニューアルにおける内装設備、備品等	300	61	自己資金	平成22年11月～平成23年10月
㈱CHINTAI	本社	メディア事業	Webシステム、雑誌投稿システム他	271	40	自己資金	平成22年11月～平成23年10月

- (注) 1. 投資予定金額には、これらの物件の賃借にあたっての敷金等の金額は含まれておりません。
2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	330,000,000
計	330,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成23年1月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23年3月17日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	82,688,334	82,688,334	大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	82,688,334	82,688,334	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

株式会社C H I N T A I および株式会社エイブルが発行していた新株予約権は、平成22年11月1日をもって消滅し、同日当該新株予約権の新株予約権者に対してこれに代わる当社の新株予約権を交付しております。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第1回 新株予約権(株式会社C H I N T A I による平成22年6月30日臨時株主総会決議)

	第1四半期会計期間末現在 (平成23年1月31日)
新株予約権の数(個)	9,080
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	908,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	356.50
新株予約権の行使期間	自 平成24年5月1日 至 平成26年4月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額(円)	発行価格 356.50(注)2 資本組入額 178.25(注)2
新株予約権の行使の条件	権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合を除く。その他の条件については、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には、当社取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

- (注) 1. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとします。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は併合を行う場合、上記払込金額は分割又は併合の比率に応じ次の算式により払込金額を調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価格で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行(処分)株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行(処分)株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件及び新株予約権の譲渡に関する事項につきましては、当社と対象取締役、監査役及び従業員との間で締結した「新株予約権割当契約」に定められております。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編成対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。但し、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の算定方法

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、上記(注)2に従って定める調整後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間

上記「新株予約権の行使期間」の開始日又は組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」に準じて決定する。

- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8)新株予約権の取得の事由及び条件

当社が消滅会社となる合併契約書承認の議案が当社株主総会で承認された場合、または、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案もしくは株式移転計画書承認の議案につき当社の株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は、新株予約権を無償で取得することができる。

第2回 新株予約権(株式会社エイブルによる平成22年6月29日定時株主総会決議)

	第1四半期会計期間末現在 (平成23年1月31日)
新株予約権の数(個)	300
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	69,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	441
新株予約権の行使期間	自 平成22年11月1日 至 平成27年2月21日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 441(注)2 資本組入額 220.50(注)2
新株予約権の行使の条件	権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合を除く。その他の条件については、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には、当社取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

(注)1. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとします。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は併合を行う場合、上記払込金額は分割又は併合の比率に応じ次の算式により払込金額を調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価格で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行(処分)株式数}}{1 \text{株当たりの払込金額}}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行(処分)株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件及び新株予約権の譲渡に関する事項につきましては、当社と対象取締役、監査役及び従業員との間で締結した「新株予約権割当契約」に定められております。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。)の直前において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編成対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。但し、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の算定方法

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、上記(注)2に従って定める調整後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記「新株予約権の行使期間」の開始日又は組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得の事由及び条件

当社が消滅会社となる合併契約書承認の議案が当社株主総会で承認された場合、又は、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案若しくは株式移転計画書承認の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は当社の取締役会決議がなされた場合)は、取締役会が別途定める日に、当社は、新株予約権を無償で取得することができる。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成22年11月1日 (注)	82,688,334	82,688,334	3,000	3,000	750	750

(注) 会社設立によるものです。

(6) 【大株主の状況】

当第1四半期会計期間において、平成22年12月24日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成22年12月24日現在で以下の株式を処分した旨の報告を受け、株主名簿を確認したところ、大株主であった特定金外信託受託者ソシエテジェネラル信託銀行株式会社が、大株主でなくなり、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく自己株式の取得を行った結果、当社が大株主となったことが判明しました。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数の割合 (%)
(株)エイブルCHINTAI ホールディングス	東京都港区元赤坂 一丁目5番5号	5,501	6.65

(7) 【議決権の状況】

発行済株式

当第1四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、平成22年11月1日会社設立のため直前の基準日がないため記載しておりません。

自己株式等

平成23年1月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有株 式数(株)	他人名義所有株 式数(株)	所有株式数の合 計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(株)エイブルCHINTAI ホールディングス	東京都港区元赤坂 一丁目5番5号	5,501,490	-	5,501,490	6.65
(株)エイブル	東京都港区元赤坂 一丁目5番5号	228,000	-	228,000	0.28
計	-	5,729,490	-	5,729,490	6.93

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成22年11月	平成22年12月	平成23年1月
最高(円)	310	424	550
最低(円)	266	300	415

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

3【役員の状況】

平成22年11月1日をもって株式移転により設立された当社役員の状況は、次のとおりであります。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 (代表取締役)		佐藤 茂	昭和41年6月2日生	平成元年4月 株式会社賃貸住宅ニュース社 入社 (注1) 平成4年4月 株式会社CHINTAI 入社 取締役 平成5年5月 株式会社ダイケン 取締役(現任) 平成6年8月 株式会社CHINTAI 代表取締役 役社長 平成10年2月 株式会社ミント社(注2) 代表取 締役(現任) 平成15年1月 株式会社CHINTAI 代表取締 役会長(現任) 平成15年7月 株式会社エイブル総合研究所(現 株式会社エイブルリサーチ・イン ターナショナル)取締役 平成16年12月 株式会社エスアンドシー(注2) 代表取締役 平成17年8月 株式会社エーシーサービス 取締役 平成19年3月 株式会社光藍社 取締役 平成22年11月 当社 代表取締役会長(現任) 平成23年1月 株式会社エイブル 取締役(現任)	(注6)	19,177
取締役社長 (代表取締役)		平田 竜史	昭和40年7月7日生	平成2年4月 大建管理サービス株式会社 入社 (注3) 平成14年3月 エイブル保証株式会社 代表取締役 社長 平成15年2月 株式会社エイブル 代表取締役社長 (現任) 平成22年11月 当社 代表取締役社長(現任) エイブルリース株式会社 代表取締役(現 任) 平成23年1月 株式会社CHINTAI 取締役 (現任)	(注6)	30
取締役副社長		手塚 清二	昭和39年2月1日生	昭和63年4月 株式会社リクルート入社 平成11年10月 株式会社光通信入社 ITS事業部 統括部長 平成13年5月 松下電器産業株式会社入社 eネッ ト事業本部部長 平成16年5月 株式会社CHINTAI入社 IT 事業準備室部長 平成18年1月 株式会社サンスイ 取締役 平成18年11月 株式会社CHINTAI メディア プロデュース本部本部長 平成19年1月 株式会社CHINTAI 取締役 平成19年9月 株式会社CHINTAI メディア 事業部長 平成21年1月 株式会社CHINTAI 代表取締 役社長(現任) 平成22年1月 株式会社サンスイ 代表取締役社長 (現任) 平成22年11月 当社 取締役副社長(現任)	(注6)	25
取締役		杉山 洋一	昭和41年6月5日生	平成元年4月 杉山硝子株式会社入社 平成2年4月 同社 取締役 平成12年11月 同社 代表取締役社長(現任) 平成17年1月 株式会社CHINTAI 取締役 (現任) 平成22年11月 当社 取締役(現任)	(注6)	204

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		梁瀬 泰孝	昭和42年 8月26日生	平成 3 年 4 月 株式会社第一勧業銀行入行 平成10年12月 株式会社ヤナセ入社 取締役 平成12年12月 同社 専務取締役 平成14年12月 株式会社テイ・シー・ジェー 代表 取締役社長 株式会社ヤナセ石油販売 代表取締役 社長 平成17年 6 月 大新東株式会社 代表取締役社長 株式会社テイ・シー・ジェー 取締 役 (現任) 平成19年 6 月 株式会社TCOI 代表取締役 (現 任) 平成20年 1 月 株式会社CHINTAI 取締役 (現任) 平成21年 3 月 株式会社ショーファーサービス 代 表取締役社長 (現任) 平成22年11月 当社 取締役 (現任) 平成23年 1 月 株式会社エイブル 取締役 (現任)	(注 6)	-
常勤監査役		武田 眞孝	昭和24年 4月11日生	昭和59年 6 月 大建管理サービス株式会社 入社 (注 3) 平成11年 9 月 株式会社CHINTAI入社 平成15年12月 エイブルリース株式会社 代表取締役社長 平成16年 3 月 エイブル保険代理株式会社 代表取締役 平成22年11月 当社 常勤監査役 (現任) 平成23年 1 月 株式会社CHINTAI 常勤監査 役 (現任) 株式会社エイブル 常勤監査役 (現任)	(注 7)	-
常勤監査役		田村 守	昭和31年 7月21日生	昭和55年 4 月 金本会計事務所入所 平成 4 年 5 月 総合コンサルティング株式会社入社 平成 4 年 9 月 株式会社CHINTAI入社 総務 経理部課長 平成11年 8 月 株式会社CHINTAI 総務経理 部副部長 平成15年 1 月 株式会社CHINTAI 常勤監査 役 (現任) 平成16年 7 月 株式会社サンスイ 監査役 (現任) 平成17年 9 月 株式会社CHINTAIトラベル サービス 監査役 (現任) 平成18年 1 月 株式会社エーシーサービス 監査役 (現任) 平成18年 9 月 株式会社光藍社 監査役 (現任) 平成21年 6 月 秦泰广告 (上海) 有限公司 監事 (現任) 平成22年11月 当社 常勤監査役 (現任) 平成23年 1 月 株式会社エイブル 常勤監査役 (現 任) 株式会社サンスイ 監査役 (現任)	(注 7)	23
監査役		池田 紳	昭和23年 1月28日生	昭和60年 9 月 司法試験合格 昭和61年 4 月 最高裁判所司法研修所入所 昭和63年 3 月 同所終了 昭和63年 4 月 東京弁護士会登録 平成18年 6 月 株式会社エイブル 監査役 平成22年11月 当社 監査役 (現任)	(注 7)	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		渡邊 光誠	昭和32年5月4日生	昭和56年10月 司法試験合格 昭和59年4月 司法研修所終了 弁護士登録 平成元年9月 O'MELVENY&MYERS法律事務所勤務 (ニューヨーク) 平成2年2月 ニューヨーク州 弁護士登録 平成4年4月 尚和法律事務所 パートナー 平成10年10月 渡邊光誠法律事務所開設 平成17年9月 外国法共同事業オメルベニー・アンド・マイヤーズ法律事務所 パートナー 平成19年6月 弁護士法人大江橋法律事務所入所 同事務所 パートナー 平成21年1月 株式会社CHINTAI 監査役 平成22年11月 当社 監査役(現任)	(注7)	-
計						19,459

(注) 1. 代表取締役 佐藤 茂の略歴として記載した「株式会社賃貸住宅ニュース社」は社名変更前の当社と同社名

であります。当社設立前に情報誌発行を事業としていた別会社であります。

2. 株式会社ミント社と株式会社エスアンドシーは平成22年10月に合併しております。
3. 大建管理サービス株式会社は平成7年11月に株式会社エイブルと合併しております。
4. 取締役 杉山 洋一及び梁瀬 泰孝は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
5. 監査役 池田 紳及び渡邊 光誠は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
6. 取締役の任期は、平成22年11月1日である当社設立の日より、平成23年10月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
7. 監査役の任期は、平成22年11月1日である当社設立の日より、平成26年10月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

第5【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号、以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当四半期報告書は、設立第1期として最初に提出するものであるため、前年同四半期連結会計期間及び前連結会計年度末に係る記載は行っておりません。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結会計期間（平成22年11月1日から平成23年1月31日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成22年11月1日から平成23年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽ASG有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】
 (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

当第1四半期連結会計期間末 (平成23年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2 22,926
受取手形及び売掛金	1,625
有価証券	2 446
商品及び製品	11
仕掛品	19
貯蔵品	111
その他	2,103
貸倒引当金	42
流動資産合計	27,200
固定資産	
有形固定資産	1, 2 3,931
無形固定資産	
のれん	118
その他	1,127
無形固定資産合計	1,245
投資その他の資産	
その他	1, 2 10,527
貸倒引当金	88
投資その他の資産合計	10,439
固定資産合計	15,616
資産合計	42,817
負債の部	
流動負債	
買掛金	2 1,088
短期借入金	1,477
未払法人税等	231
預り金	9,469
賞与引当金	451
役員賞与引当金	6
その他	1,850
流動負債合計	14,576
固定負債	
長期借入金	2
退職給付引当金	1,458
その他	776
固定負債合計	2,236
負債合計	16,812

(単位: 百万円)

当第1四半期連結会計期間末 (平成23年1月31日)	
純資産の部	
株主資本	
資本金	3,000
資本剰余金	11,742
利益剰余金	13,315
自己株式	2,217
株主資本合計	25,841
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	87
為替換算調整勘定	87
評価・換算差額等合計	0
新株予約権	28
少数株主持分	134
純資産合計	26,004
負債純資産合計	42,817

(2) 【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日)
売上高	1 11,795
売上原価	3,875
売上総利益	7,919
販売費及び一般管理費	2 7,249
営業利益	669
営業外収益	
受取利息	2
有価証券利息	3
デリバティブ評価益	50
その他	53
営業外収益合計	109
営業外費用	
支払利息	3
為替差損	32
創立費	93
その他	18
営業外費用合計	148
経常利益	630
特別利益	
賞与引当金戻入額	78
負ののれん発生益	5,506
その他	7
特別利益合計	5,592
特別損失	
固定資産除却損	2
役員退職慰労金	30
投資有価証券評価損	11
特別損失合計	44
税金等調整前四半期純利益	6,179
法人税、住民税及び事業税	273
法人税等調整額	39
法人税等合計	313
少数株主損益調整前四半期純利益	5,865
少数株主利益	4
四半期純利益	5,861

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位 : 百万円)

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 1 月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	6,179
減価償却費	213
のれん償却額	3
負ののれん発生益	5,506
新株予約権戻入益	0
株式報酬費用	8
貸倒引当金の増減額 (は減少)	18
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	6
賞与引当金の増減額 (は減少)	541
退職給付引当金の増減額 (は減少)	23
受取利息及び受取配当金	6
支払利息	3
為替差損益 (は益)	32
有形固定資産除却損	2
デリバティブ評価損益 (は益)	50
投資事業組合運用損益 (は益)	11
売上債権の増減額 (は増加)	92
たな卸資産の増減額 (は増加)	21
仕入債務の増減額 (は減少)	71
営業預り金の増減額 (は減少)	462
その他	54
小計	751
利息及び配当金の受取額	5
利息の支払額	3
国庫助成金の受取額	4
法人税等の支払額	1,529
営業活動によるキャッシュ・フロー	772
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	118
有形固定資産の売却による収入	0
無形固定資産の取得による支出	85
投資有価証券の償還による収入	720
貸付金の回収による収入	8
その他	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	543

(単位: 百万円)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日)	
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の返済による支出	9
リース債務の返済による支出	9
自己株式の取得による支出	2,197
配当金の支払額	661
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,877
現金及び現金同等物に係る換算差額	34
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,140
現金及び現金同等物の期首残高	11,002
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(は減少)	101
株式移転による現金及び現金同等物の増加額(は減少)	14,941
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,904

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当社は平成22年11月1日に株式会社エイブルと株式会社CHINTAIが経営統合し、両社を完全子会社とする共同持株会社として設立されました。四半期連結財務諸表は当第1四半期連結会計期間から作成していますので、「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等」を記載しています。

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 15社 連結子会社名は、「第1 企業の概況 3 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。 非連結子会社でありました(株)グッドホーププロダクション、秦泰广告(上海)有限公司は重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 なお、平成23年1月31日付にて、(株)光藍社を合併存続会社、(株)グッドホーププロダクションを合併消滅会社とする吸収合併を行っております。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。
3. 連結子会社の四半期連結決算日に関する事項	連結子会社のうち、秦泰广告(上海)有限公司の第1四半期決算日は12月31日です。 これらの会社の決算日と連結決算日との差異は3ヵ月以内であることから、当該連結子会社の四半期会計期間に係る財務諸表を基礎として連結を行っています。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います。
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 - 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。 - その他有価証券 (時価のあるもの) 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 (時価のないもの) 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資については、持分法相当額を純額で取り込む方法によっております。 ロ. たな卸資産 - 商品及び製品、仕掛品 個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。 - 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。 ハ. デリバティブ 時価法を採用しております。 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 イ. 有形固定資産 - 建物(建物附属設備は除く) ...主として定額法 - その他の有形固定資産 ...主として定率法

	当第1四半期連結会計期間 (自平成22年11月1日 至平成23年1月31日)
	ロ．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。 ハ．リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (3) 重要な引当金の計上基準 イ．貸倒引当金 売掛債権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。 ロ．賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。 ハ．役員賞与引当金 当社及び一部の連結子会社は、役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 ニ．退職給付引当金 一部の連結子会社は、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) 重要な収益及び費用の計上基準 ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。 (5) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権・債務は、四半期連結決算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います。また、在外子会社等の資産及び負債は、四半期連結決算日の直物為替相場により円貨に換算しています。 なお、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います。 (6) のれんの償却に関する事項 のれんが発生した都度、その効果の発現する期間を見積り、当該年数により均等償却をおこなっております。 但し、重要性が乏しいものについては、発生時の損益として処理しております。 (7) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から概ね3ヵ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。 (8) その他四半期連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日)
5. 会計処理基準に関する事項の変更	当連結会計年度は当社の第1期となりますが、以下の項目は、「企業結合に関する会計基準」において取得企業と判定される㈱CHINTAIで採用していた会計処理方法から変更しているため、会計処理基準に関する事項の変更として記載します。 (1) 資産除去債務に関する会計基準 当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 この変更に伴う損益に与える影響はありません。 なお、当社および当社グループは、店舗等の不動産賃借契約に基づく、退去時の原状回復に係る債務等を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現時点において将来退去する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。 (2) 企業結合に関する会計基準等の適用 当第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年11月1日 至 平成23年1月31日)
1. 棚卸資産の評価方法	棚卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価格を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。
2. 一般債権(経営状態に重大な問題が生じていない債務者に対する債権)の貸倒見積高の算定方法	当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において算定した貸倒実績率等の合理的な基準を使用して一般債権の貸倒見積高を算定する方法によっております。
3. 固定資産の減価償却費の算定方法	一部の連結子会社は、減価償却の方法として定率法を採用している固定資産について、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
4. 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	法人税等の納付額の算定に関しては、加味する加減算項目及び税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。 また、繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境に著しい変化が生じておらず、かつ一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックスプランニングを利用する方法により算定しております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

該当事項はありません。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末
(平成23年1月31日)

1 有形固定資産の減価償却累計額は、3,707百万円であります。なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

また、投資不動産の減価償却累計額は、360百万円であります。

2 担保資産及び担保対応債務

担保提供資産

現金及び預金	742	百万円
有価証券	361	"
建物及び構築物	3	"
土地	11	"
投資有価証券	1,292	"
差入保証金	2	"

担保対応債務

現金及び預金（期日到来の割引国債）、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。

また、上記の現金及び預金の一部、並びに差入保証金は、買掛金18百万円の担保に供しており、建物及び構築物及び土地は、デリバティブ取引の担保に供しております。

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結会計期間
(自平成22年11月1日
至平成23年1月31日)

1 当社グループの仲介事業、仲介関連事業、メディア事業の営業形態として、賃貸入居需要は1月から3月が最繁忙期であり業績は季節的変動が高く、売上高・利益ともに1月から3月の割合が大きくなる傾向があります。

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。

給与手当	3,118	百万円
退職給付費用	50	"
貸倒引当金繰入額	21	"
賞与引当金繰入額	26	"
役員賞与引当金繰入額	6	"

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 1 月31日)		
現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年 1 月31日現在)		
現金及び預金勘定	22,926	百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	22	"
現金及び現金同等物	22,904	"

(株主資本等関係)

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成23年 1 月31日) 及び当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 1 月31日)

1 . 発行済株式の種類及び総数

普通株式 82,688,334株

2 . 自己株式の種類及び株式数

普通株式 5,729,490株

3 . 新株予約権等に関する事項

ストック・オプションとしての新株予約権

新株予約権の四半期連結会計期間末残高 親会社 28百万円

4 . 配当に関する事項

当社は平成22年11月 1 日に株式移転により設立された共同持株会社であるため、配当金の支払額は下記の完全子会社の取締役会及び定時株主総会において決議された金額です。

(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	配当の原資
平成22年12月15日 取締役会	(株)エイブル 普通株式	282	21.00	平成22年10月31日	平成23年 1 月28日	利益剰余金
平成23年 1 月28日 定時株主総会	(株)CHINTAI 普通株式	465	900.00	平成22年10月31日	平成23年 1 月31日	利益剰余金

5 . 株主資本の著しい変動に関する事項

当第 1 四半期連結会計期間 (自平成22年11月 1 日 至平成23年 1 月31日)

当社は平成22年11月 1 日に(株)エイブルと(株)CHINTAIが経営統合し両社を完全子会社とする共同持株会社として設立されました。この結果、当第 1 四半期連結会計期間末において資本金は3,000百万円、資本剰余金は11,742百万円、利益剰余金は13,315百万円、自己株式は 2,217百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっております。各報告セグメント及び「その他」の区分の主なサービスは以下のとおりです。

事業区分	主要なサービス
仲介事業	不動産賃貸物件の仲介・更新サービス
仲介関連事業	リフォーム、消毒、引越取次、入居者保険の販売代理等、仲介事業に付随する関連業務サービス
メディア事業	情報誌「CHINTAI」、インターネット・サイト「CHINTAIネット」、及び携帯電話向け情報サービス「CHINTAIモバイル」等のメディアを通じた賃貸不動産情報サービス、不動産会社の基幹システム構築及びグループウェア運用サービス等
管理事業	賃貸物件の保守管理サービス、家賃集金サービス
興行事業	パレエ、音楽、舞台芸術などの各種イベント公演の企画・制作及び興行の仲介斡旋
旅行事業	海外旅行航空チケット販売及び海外アパートメント・ホテルの紹介等
その他	ネットワーク店の運営指導、コインパーキング及び月極駐車場の運営・管理、パーキング事業、投資不動産事業、サプリメント販売事業等

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自平成22年11月1日 至平成23年1月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						合計	その他 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	仲介事業	仲介 関連 事業	メディア 事業	管理事業	興行事業	旅行事業			
売上高									
外部顧客への 売上高	3,147	2,616	1,913	1,821	1,313	459	11,272	523	11,795
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	3	9	139	-	-	7	160	160	-
計	3,151	2,626	2,052	1,821	1,313	467	11,432	362	11,795
セグメント利益 又はセグメント 損失()	254	105	491	153	105	8	610	58	669

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、その他の事業を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益または損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	610
「その他」の区分の利益	231
全社費用（注）	226
セグメント間取引消去	54
四半期連結損益計算書の四半期純利益	669

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

（のれんの金額の重要な変動）

「メディア事業」の区分において、非連結子会社でありました秦泰广告（上海）有限公司を連結の範囲に含めたことにより、のれんを計上しております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第1四半期連結会計期間において68百万円であります。

（重要な負ののれん発生益）

当社設立に伴う企業結合により、「その他事業」の区分において、負ののれんが5,486百万円が発生し、当第1四半期連結会計期間において特別利益（負ののれん発生益）に計上しましたが、各報告セグメントには配分していません。

また、非連結子会社でありました㈱グッドホーププロダクションを連結の範囲に含めたことにより、「興行事業」の区分において、負ののれんが19百万円が発生し、当第1四半期連結会計期間において特別利益（負ののれん発生益）に計上しましたが、各報告セグメントには配分していません。

（追加情報）

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。

(ストック・オプション等関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(企業結合等関係)

当第1四半期連結会計期間(自平成22年11月1日至平成23年1月31日)

(パーチェス法適用)

1. 被取得企業の名称及びその事業の内容、企業結合を行った主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称、取得した議決権比率及び取得企業を決定するに至った根拠

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社エイブル

事業の内容 仲介事業等

(2) 企業結合を行った主な理由

主たる事業領域である賃貸不動産仲介事業における圧倒的優位性と、各ステークホルダー様に対して最大の価値をご提供することを目的に、以下の基本方針のもと新たな企業グループの設立を目指してまいります。

a. 両社にとっての「コア・コンピタンス」(企業の中核的な力)の再構築

賃貸不動産仲介事業における両社の強みである「仕入」、「集客」、「仲介」の三位一体での再構築を通じた、発展的なバリューチェーンの実現を目指してまいります。

b. 新しいグループ成長戦略による「外部成長」の加速

今回のグループ化による強固な連携のもと、これまでの両社それぞれの独自戦略を融合させ両社の共同成長の基盤にすることにより、積極的な外部成長を加速させてまいります。

c. 安心・快適で豊かな「暮らし」のご提案と実現

当社の提供するメディアとエイブルの提供する店舗網の双方を通じたグループの総合力により、安心・快適で豊かな「暮らし」をご提案し実現してまいります。

(3) 企業結合日

平成22年11月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転

(5) 結合後企業の名称

株式会社エイブルCHINTAIホールディングス

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

総体としての株主が占める相対的な議決権比率等を勘案した結果、株式会社CHINTAIを取得企業と致しました。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

平成22年11月1日から平成23年1月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に交付した株式会社エイブルCHINTAIホールディングスの普通株式の時価	9,524百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	165百万円
新株予約権の交付対価	被取得企業の新株予約権者に交付した第2回新株予約権の時価	4百万円
取得原価		9,694百万円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

株式会社CHINTAIの普通株式1株に対して統合持株会社の普通株式100株を、株式会社エイブルの普通株式1株に対して統合持株会社の普通株式2.3株をそれぞれ割当て交付しました。

(2) 株式交換比率の算定方法

算定の基礎

株式会社CHINTAI及び株式会社エイブルは、本共同株式移転に用いられる株式移転比率の算定にあたって公正性を期すため、当社は株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティング（以下「エイ・ジー・エス・コンサルティング」といいます。）に対し、エイブルは株式会社財務戦略ナカチ（以下「財務戦略ナカチ」といいます。）に対し、それぞれ株式移転比率の算定を依頼し、株式移転比率算定書を受領いたしました。

エイ・ジー・エス・コンサルティングは、本共同株式移転の諸条件等を分析した上で、両社普通株式それぞれについて市場株価が存在していることから市場株価法による算定を行うとともに、両社について類似公開企業比較法、DCF（Discounted Cash Flow）法による算定を行いました。

財務戦略ナカチは、本共同株式移転の諸条件等を分析した上で、両社普通株式それぞれについて市場株価が存在していることから市場株価平均法による算定を行うとともに、両社について、市場株価に織り込まれていない要因の有無を検証・補完するという観点からDCF（Discounted Cash Flow）法による算定を行いました。

算定の経緯

第三者機関による算定結果を参考に、両社それぞれが相手方に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて、それぞれの両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、平成22年4月12日付にて、最終的に上記株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、合意・決定いたしました。

(3) 交付した株式数

82,688,334株

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 金額 5,486百万円

(2) 発生原因 企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため

6. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日が当連結会計年度の開始の日であるため、該当ありません。

(1 株当たり情報)

1 . 1 株当たり純資産額

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成23年 1 月31日)	
1 株当たり純資産額	335.78円

2 . 1 株当たり四半期純利益金額等

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 1 月31日)	
1 株当たり四半期純利益金額	72.98円
潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	72.95 円

(注) 1 株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半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。

	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 1 月31日)
1 株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益 (百万円)	5,861
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-
普通株式に係る四半期純利益 (百万円)	5,861
期中平均株式数 (千株)	80,315
潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益調整額 (百万円)	-
普通株式増加数 (千株)	40
(うち新株予約権)	(40)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	第 2 回新株予約権。この詳細は、「第 4 提出会社の状況、1 株式等の状況、(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間
(自平成22年11月1日
至平成23年1月31日)

1.自己株式の消却

当社は、平成23年2月28日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。

なお、自己株式の消却に関する事項は、次のとおりであります。

(1)消却する株式の種類

当社普通株式

(2)消却する株式の総数

2,688,334株

(3)消却予定日

平成23年3月25日

(4)消却後の発行済株式総数

80,000,000株

2.東北地方太平洋沖地震が及ぼす影響について

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震の影響を受けて、(株)エイブルの仙台地区店舗および(株)CHINTAIの仙台支社は営業停止の措置をとっており、その他詳しい被災状況については調査中であります。また、今後の余震や関東地方を中心に実施される計画停電の状況次第では、首都圏を含む関東地区の一部店舗が通常通りの営業が出来ないおそれがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点では影響額の算定が困難であります。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成23年 3 月16日

株式会社エイブルC H I N T A Iホールディングス
取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 高木 勇 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 岡本 伸吾 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社エイブルC H I N T A Iホールディングスの平成22年11月1日から平成23年10月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成22年11月1日から平成23年1月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成22年11月1日から平成23年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エイブルC H I N T A Iホールディングス及び連結子会社の平成23年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

- 1．重要な後発事象1．に記載されているとおり、会社は平成23年2月28日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議している。
- 2．重要な後発事象2．に記載されているとおり、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震の影響を受けて、株式会社エイブルの仙台地区店舗および株式会社C H I N T A Iの仙台支社は営業停止の措置をとっており、その他詳しい被災状況については調査中である。また、今後の余震や関東地方を中心に実施される計画停電の状況次第では、首都圏を含む関東地区の一部店舗が通常通りの営業が出来ないおそれがあり、会社及び連結子会社の業績に影響を及ぼす可能性があるが、現時点では影響額の算定が困難である。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- （注）1．上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2．四半期連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。