

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成22年3月30日

【事業年度】 第34期(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

【会社名】 株式会社日住サービス

【英訳名】 The Japan Living Service Co., LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 野村 英雄

【本店の所在の場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三河 大

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三河 大

【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1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】

(1) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
売上高 (千円)	6,348,196	6,816,654	6,265,500	5,455,235	5,551,734
経常利益又は 経常損失() (千円)	678,701	678,954	325,728	133,522	55,136
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	404,425	421,217	119,183	168,639	340,538
純資産額 (千円)	5,481,846	5,618,960	5,533,062	4,195,965	3,734,946
総資産額 (千円)	8,559,444	8,790,000	8,714,323	7,375,112	6,847,010
1株当たり純資産額 (円)	296.12	307.62	302.63	275.61	244.54
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	20.41	22.90	6.58	10.36	22.68
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	64.0	63.4	62.9	56.1	53.6
自己資本利益率 (%)	7.6	7.6	2.2		
株価収益率 (倍)	19.4	16.8	58.2		
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	649,908	913,855	535,035	87,429	248,351
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	192,187	595,814	3,601	57,125	462,245
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	173,253	304,122	191,562	1,154,308	123,062
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,064,323	3,078,241	3,418,112	2,119,249	2,706,783
従業員数 (人)	368 [246]	351 [265]	366 [291]	368 [292]	346

- (注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
 2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため、記載しておりません。
 3 「従業員数」の[]書は、平均臨時従業員数を外書きしております。
 4 第33期及び第34期の「自己資本利益率」及び「株価収益率」は、当期純損失計上のため記載しておりません。
 5 第34期から大部分の臨時従業員については、契約を雇用契約から請負契約に変更したため、臨時従業員に該当しなくなりました。その結果、第33期まで記載していた平均臨時従業員数については、第34期から臨時従業員の総数が従業員の100分の10未満となったため、記載を省略しております。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
売上高 (千円)	6,338,286	6,786,474	6,242,844	5,445,009	5,520,469
経常利益又は 経常損失() (千円)	628,402	609,961	283,695	164,547	17,464
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	352,034	369,576	98,716	190,348	367,940
資本金 (千円)	1,568,500	1,568,500	1,568,500	1,568,500	1,568,500
発行済株式総数 (株)	19,898,450	19,898,450	19,898,450	19,898,450	19,898,450
純資産額 (千円)	5,412,361	5,455,120	5,340,661	3,975,845	3,480,778
総資産額 (千円)	8,452,434	8,632,049	8,523,919	7,159,109	6,598,610
1株当たり純資産額 (円)	292.35	300.93	294.81	264.74	231.85
1株当たり配当額 (円)	10.00	10.00	10.00	8.00	8.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	17.56	20.09	5.45	11.69	24.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	64.0	63.2	62.7	55.5	52.8
自己資本利益率 (%)	6.6	6.8	1.8		
株価収益率 (倍)	22.6	19.2	70.3		
配当性向 (%)	56.9	49.8	183.5		
従業員数 (人)	365	348	363	365	343

- (注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため、記載しておりません。
3 第33期及び第34期の「自己資本利益率」、「株価収益率」及び「配当性向」は、当期純損失計上のため記載しておりません。

2 【沿革】

当社は昭和51年1月株式会社日本住宅流通サービスの商号で新名紀夫氏が設立し、その後昭和59年3月株式会社日住サービスに商号変更しました。

設立以降の沿革は次のとおりであります。

年月	概要
昭和51年1月	マンション、戸建住宅等を流通させる会社として神戸市生田区(現 神戸市中央区)に資本金3億円にて「株式会社日本住宅流通サービス」を設立
昭和51年2月	つなぎ融資業務を開始
昭和51年3月	不動産売買仲介業務を開始
昭和52年12月	火災保険代理業務を開始
昭和53年4月	不動産鑑定業者登録
昭和54年6月	不動産賃貸仲介業務を開始
昭和55年4月	一級建築士事務所登録
昭和56年8月	本社を現在地(大阪市北区)に移転
昭和59年3月	「株式会社日住サービス」に商号変更
昭和60年9月	リロケーション業務・賃貸管理業務を開始
昭和62年12月	不動産取引事務代行事業に進出のため、「エスクロージャパン株式会社」を子会社とする
昭和62年12月	特定建設業 建築工事業 大阪府知事許可を取得
平成元年11月	大阪証券取引所市場第二部特別指定銘柄(新二部)に株式上場
平成6年12月	大阪市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年6月	神戸市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年8月	兵庫県特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年12月	宝塚市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成8年1月	大阪証券取引所市場第二部銘柄に指定
平成8年8月	西宮市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成9年8月	特定建設業 建築工事業 建設大臣許可を取得
平成10年10月	サブリース事業(賃貸住宅の一棟借上げ転貸制度)へ進出
平成11年11月	保証・金融業務を行う「株式会社日住」を子会社とする
平成12年11月	賃貸マンション満室保証業務を開始
平成12年12月	広告チラシの配布業務及び不動産関連情報収集業務を行う「株式会社関西友の会」を子会社とする
平成14年10月	大阪府高齢者賃貸住宅の入居者斡旋管理業務を開始
平成15年8月	物件情報管理システムの本格稼働始まる
平成17年1月	不動産特定共同事業許可取得
平成17年9月	信託受益権販売業登録
平成18年6月	住宅性能保障制度登録
平成19年9月	第二種金融商品取引業登録

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社3社で構成され、近畿圏、特に京阪神エリア39営業部所で地元密着主義のもと、不動産売買・賃貸仲介業務を中心に、不動産の買取り販売業務、不動産賃貸業務、不動産の販売代理業務、リフォーム・建設業務、不動産管理業務、保険代理店業務、ローン事務代行業務等を行っております。また、子会社は当社業務に関連した不動産取引の事務代行業務、保証業務及び物件広告の配布業務、情報収集業務などを展開しております。

業務内容を事業の種類別セグメント別に示すと次のとおりであります。

(1) 不動産売上

不動産買取り販売業務及び建売分譲業務

早期に売却を望まれる顧客の不動産を買取り、改装後販売する業務及び買取った土地に住宅を建築し分譲販売する業務を行っております。

(2) 不動産賃貸収入

不動産賃貸業務

当社所有のマンション、駐車場などの賃貸業務と、当社が事業主から賃借した物件の転貸業務を行っております。

また、エスクロージャパン株式会社、株式会社日住においても同社所有物件の賃貸業務を行っております。

(3) 工事売上

リフォーム・建設業務

中古住宅のリフォーム及び増改築工事の請負、2×4住宅及び在来工法による建築請負、建売住宅の建設業務を行っております。

(4) 不動産管理収入

不動産管理業務

一棟賃貸マンション、駐車場、個人住宅などの家賃管理・建物管理業務を行っております。

(5) 受取手数料

仲介業務

一般営業部所においては住宅・住宅用土地の売買仲介、賃貸住宅・店舗事務所の賃貸仲介業務を、また、コンサルティング事業部においては、収益物件、事業用土地など大型物件の売買仲介及び一般営業所の枠を超えた有効活用案件等のコンサルティング業務を行っております。

不動産の販売代理業務

新築分譲マンション・一戸建て分譲住宅の販売代理業務を行っております。

保険代理店業務

住宅購入時の火災保険・賃貸物件入居時の総合保険や自動車保険等の保険代理店業務を行っております。

ローン事務代行業務

不動産売買取引に係るローン事務代行業務を行っております。

不動産取引事務代行業務

不動産売買・賃貸仲介業務及び不動産の買取り販売業務に係る重要事項説明書や、契約書の記載内容等のチェックを行い、安全な取引が行える不動産取引事務の代行業務をエスクロージャパン株式会社が行っております。

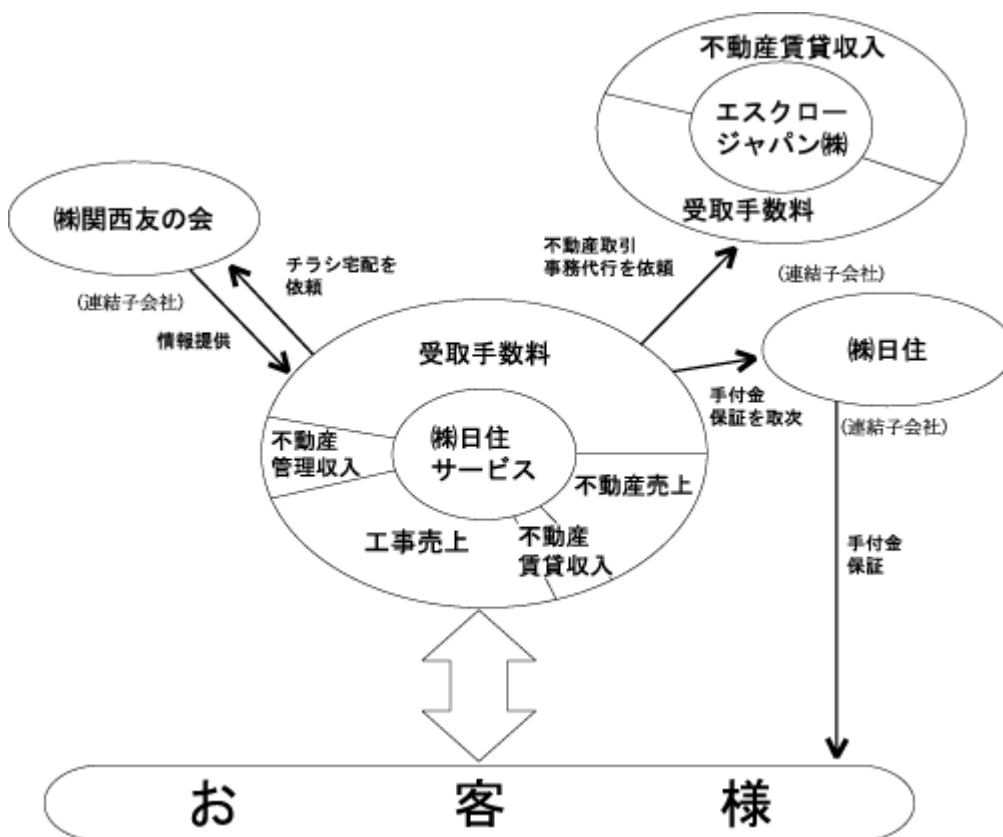
保証業務

不動産売買契約の手付金に対する保証業務を株式会社日住が行っております。

物件広告の配布業務・情報収集業務

不動産売買・賃貸物件の広告チラシの配布業務及び不動産関連情報（売・買・貸・借・リフォーム等の各種情報）収集業務を株式会社関西友の会が行っております。

以上の事業の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
エスクロージャパン(株) (注) 2	大阪市北区	40,000	不動産賃貸収入 受取手数料	100	当社不動産取引の事務代行 関係会社長期貸付金 845,000千円 役員の兼任 3名
株日住	大阪市北区	100,000	受取手数料	61	当社不動産取引に係る各種保証 同社所有土地・建物を賃借 役員の兼任 4名
株関西友の会	大阪市北区	10,000	受取手数料	90	当社不動産売買・賃貸物件の広告チラシ の配布及び不動産関連情報の収集 役員の兼任 4名

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 債務超過会社であり、債務超過額は635,963千円であります。

(2) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
株日住カルチャーセンター	神戸市中央区	88,150	自然食品販売 及び不動産賃貸	25.2	当社使用の消耗品を販売 賃貸用不動産を当社が管理 役員の兼任 1名

(注) 株日住カルチャーセンターは議決権の被所有割合が20%を超えているため、その他の関係会社になっておりますが、事業上の緊密な関係はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成21年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産売上	14
不動産賃貸収入	14
工事売上	17
不動産管理収入	40
受取手数料	227
全社(共通)	34
合計	346

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 当連結会計年度から大部分の臨時従業員については、契約を雇用契約から請負契約に変更したため、臨時従業員に該当しなくなりました。その結果、前連結会計年度まで記載していた平均臨時従業員数については、当連結会計年度から臨時従業員の総数が従業員の100分の10未満となったため、記載を省略しております。

(2) 提出会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
343	41.4	11.4	4,381,742

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、世界的な金融市場の混乱や景気の後退等により、企業収益の大幅な減少と設備投資の抑制、加えて個人消費の減少や雇用情勢の悪化等により景気の後退が長期化する様相となりました。後半になって、外需を中心に生産の回復等で景気回復の兆しが見受けられましたが、国内経済は依然として弱含みで推移しており、個人消費が回復するまでには至っておらず不透明な状況で推移しております。

当不動産業界におきましては、国内景気の低迷や消費マインドの低下に加えて、金融機関による不動産向け融資が抑制され、国土交通省の発表によれば、平成21年の新設住宅着工件数は前年に比べて大幅に減少し約78万戸となりました。

当社グループが属する不動産流通市場におきましても事業用の大型物件や投資物件の流通は減少しており、一般住宅市場においても取引物件価格の下落傾向が進んでおります。

このような環境の下、当社グループでは、不動産売買、賃貸仲介業務を中心に地元密着に徹し、常にコンサルティングの立場でお客様に不動産の購入や売却、賃貸借、管理、リフォーム等の不動産に関するトータルサービスの提供を心がけてまいりました。

不動産売上については中古マンションを買取り、全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯でおお客様へ提供させていただきました。

不動産売買仲介では市場の価格調整が進んだことにより実需市場に絞り込み、主に一次取得者が購入できる価格帯の物件の仲介に注力した結果、取扱件数は増加いたしました。法人取引や高額物件の取引が減少し、売買仲介取扱単価が低下した結果、売買仲介手数料収入が減少いたしました。

内部統制につきましては、財務報告の適正性を確保するための体制の整備を実施し、内部管理体制の運用強化に取り組んでまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、5,551百万円(対前連結会計年度比1.8%増)、経常利益は、55百万円(前連結会計年度は経常損失133百万円)、当期純損失は、当社が前連結会計年度に計上しておりました繰延税金資産全額362百万円を取崩したため、340百万円(前連結会計年度は当期純損失168百万円)となりました。

(注) 「第2 事業の状況」における各事項の記載の金額は、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

[不動産売上]

お客様へ安心、安全、快適な住まいを提供することをモットーに、経済的で値ごろ感がある価格帯を中心に、全面改装工事をしたリノベーションマンションの販売に注力した結果、不動産売上高は795百万円(対前連結会計年度比99.1%増)、営業利益は19百万円(同154.3%増)となりました。

[不動産賃貸収入]

マンション、ハイツ、駐車場等の賃貸収入は入居率が高まったことで、売上高は376百万円(同2.0%増) 営業利益は3百万円(前連結会計年度は営業損失6百万円)となりました。

[工事売上]

売買仲介に伴うリフォーム工事、賃貸仲介物件の室内リフォームを中心に注力いたしましたが請負単価が低下したこと等により、売上高は1,454百万円（同7.4%減）、営業利益は36百万円（同145.9%増）となりました。

[不動産管理収入]

管理物件の新規取得や営業所と連携した管理体制に努めましたが募集賃料の下落等により、売上高は、457百万円（同1.9%減）、営業利益は53百万円（同26.3%増）となりました。

[受取手数料]

売買仲介手数料は実需市場に絞り込み、主に一次取得者が購入できる価格帯の物件の仲介に注力した結果、取扱件数は増加いたしましたが、取扱単価が低下した結果、1,806百万円（同5.2%減）となりました。また賃貸仲介手数料は、224百万円（同16.6%減）となりました。これにその他手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は、2,467百万円（同6.8%減）営業利益は231百万円（同113.4%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローは248百万円の増加（前連結会計年度は87百万円の減少）、投資活動によるキャッシュ・フローは462百万円の増加（前連結会計年度は57百万円の減少）、財務活動によるキャッシュ・フローは123百万円の減少（前連結会計年度は1,154百万円の減少）となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、2,706百万円（前連結会計年度末は2,119百万円）となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの状況につきましては、税金等調整前当期純利益が47百万円、その他の流動資産の減少による収入が102百万円、たな卸資産の減少による収入が88百万円、役員退職慰労引当金の減少による支出が73百万円、減価償却費が61百万円あったこと等により、248百万円の増加（前連結会計年度は87百万円の減少）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の償還による収入が400百万円、定期預金の払戻による収入が245百万円、及び有形固定資産の取得による支出が24百万円、無形固定資産の取得による支出が30百万円、有形固定資産の売却による17百万円の収入等により、462百万円の増加（前連結会計年度は57百万円の減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払い120百万円等により、123百万円の減少（前連結会計年度は1,154百万円の減少）となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社グループが行っている事業のうち、不動産売上、不動産賃貸収入、不動産管理収入、受取手数料については、事業の性格上、受注実績を定義することは困難であります。

当連結会計年度における工事売上の受注実績は以下のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
	受注高(千円)	受注残高(千円)	受注高(千円)	受注残高(千円)
工事売上	1,514,233	114,609	1,464,259	123,886

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
2 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は以下のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
	金額(千円)	対前年同期比(%)	金額(千円)	対前年同期比(%)
不動産売上	399,551	42.1	795,400	99.1
不動産賃貸収入	368,785	1.8	376,290	2.0
工事売上	1,571,846	7.0	1,454,983	7.4
不動産管理収入	466,602	2.7	457,637	1.9
受取手数料	2,648,449	13.3	2,467,424	6.8
合計	5,455,235	12.9	5,551,734	1.8

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
2 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
3 主な売上高の内訳

不動産売上

品目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)			
	数量			金額 (千円)	数量			金額 (千円)
	件数 (件)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)		件数 (件)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	
一戸建	1	62.83	103.82	30,458	1	203.46	122.05	19,160
マンション	11	543.09	805.51	193,203	32	1,693.98	2,453.08	651,510
土地	3	591.48		175,890	3	668.85		124,730
収益物件その他								
合計	15	1,197.40	909.33	399,551	36	2,566.29	2,575.13	795,400

工事売上

品目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	1	21,142	3	20,790
改装工事	5,328	1,550,703	5,308	1,434,192
合計	5,329	1,571,846	5,311	1,454,983

受取手数料

品目		前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		
		件数 (件)	取扱高 (百万円)	金額 (千円)	件数 (件)	取扱高 (百万円)	金額 (千円)
売買仲介料	一戸建	481	13,207	589,582	474	11,353	513,649
	マンション	1,164	18,321	847,875	1,267	19,396	872,829
	土地	150	5,471	224,857	185	4,642	200,523
	収益物件その他	103	6,263	243,623	74	6,378	219,785
	計	1,898	43,264	1,905,939	2,000	41,771	1,806,787
賃貸仲介料		3,824		268,509	3,562		224,048
紹介手数料等				474,000			436,587
合計				2,648,449			2,467,424

3 【対処すべき課題】

(1) 対処すべき課題の内容

今後の見通しといたしましては、一部の環境対応商品等で消費動向の回復傾向が見受けられますが、雇用環境や所得動向の不透明感から個人消費は弱含みで、不動産を取り巻く市場環境は厳しい状況が続くことが予想されます。

このような不動産市況の下、安心安全な不動産取引、新築に比べて低価格で利便性の優れた既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化、並びに既存の住宅を活用したリフォーム等の「住宅版エコポイント」が新設され、政府の住宅政策も新築住宅から住宅ストックの再生へと変化してまいりました。

市況の変化をチャンスとして捉え、これから起こりうる変化に対応し取り組むことによって、新しいビジネスチャンスをつかまなければなりません。

当社の特長は、不動産の売買及び賃貸借の仲介を中心に改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険等の住まいに関わる事業をフルラインで揃えており、ワンストップでお客様にサービスを提供する総合力であります。

当社グループといたしましては、お客様へのサービス向上のため、売買では購入時のリフォームに住宅版エコポイントを活用したエコリフォームの提案による経済的で快適な居住空間の提供、また、より安心で安全な不動産を提供するためにホームインスペクション（建物診断）・第三者機関による耐震基準適合診断の取り組みを開始いたしました。

賃貸では入退去時のリフォーム、安定した賃貸経営や資産価値を高めるためのリノベーションの提案にも取り組み、不動産仲介とリフォーム・リノベーションのハイブリッドなコンサルティングと豊富な物件情報及び不動産に関する専門知識により地域社会に貢献し、一人でも多くのお客様のお役に立てるよう努力をしております。

当社の持続的な発展及び企業価値の最大化を図るために、当社グループが対処すべき課題は以下のとおりであります。

売買・賃貸仲介業務取り扱いの拡大

当社は不動産売買・賃貸仲介業務を中心に改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険等を行っております。特に、主要な不動産売買・賃貸仲介の取り扱い拡大は、他の業務への相乗効果が生じ売上、利益の増加へとつながっていきます。一人でも多くのお客様に喜んでいただくために、今後も売買・賃貸仲介の拡大に努め、取扱件数の増加に積極的に取り組んでまいります。

また、不動産に関するトータルサービスの質の向上のために、真にお客様の立場に立ったコンサルティングが必要な仲介案件への対応を目的として、平成21年4月にコンサルティング事業部を発足させ、事業用仲介及び法人仲介に限らず、地元密着の各営業部所と連携して中域、広域でお客様のお世話をするほか、一般仲介の枠を超える有効活用等の長期にわたる案件や大型仲介、事業用仲介案件にも積極的に取り組んでまいります。

リフォーム、リノベーションの強化

お客様へのサービス向上のため、売買では購入時のリフォームに住宅版エコポイントを活用したエコリフォームの提案による経済的で快適な居住空間の提供、賃貸では入退去時のリフォームや安定した賃貸経営や資産価値を高めるための共用部分の大規模修繕等のリノベーションの提案にも取り組み、不動産仲介とリフォーム・リノベーションのハイブリッドなコンサルティング営業に取り組んでまいります。

不動産売上の増大

中古マンションを買取り、全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯でお客様へ提供させていただきました。

また、「安心・安全・快適&ECO」をテーマに、より安心して安全な不動産を提供するためにホームインスペクション（建物診断）・第三者機関による耐震基準適合診断の取り組みを開始いたしました。今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた既存住宅をリフォームして安心して安全快適な住まいを提供していくことに取り組んでまいります。

情報化への対応

昨年12月に稼動しました新システムにより、営業部所間のネットワーク網をさらに効果的に活用し、お客様への情報発信の強化を行っております。情報更新のスピード化、提供内容の充実、また当社ウェブサイトだけでなく広く他社ウェブサイトへの物件情報の提供を行う等、情報発信チャンネルの増加に努め、顧客サービスの充実を図ってまいります。特に情報化への積極投資が今後の重要課題と考えておりますので、ホームページの更なる充実やIT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

賃貸管理部の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着した各営業部所の賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、個人住宅等の管理受託の拡大を図っております。

39営業部所の利点を活かし、オーナーと入居者にご満足いただけるよう「二元体制サービス」（各営業部所と賃貸管理部の連携）を提供してまいります。

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの運用を推進し、管理業務のサービス向上に努めてまいります。

周辺ビジネスの拡大

不動産取引に附随する火災保険を中心とした損害保険、不動産鑑定、住宅ローン取次、手付金保証、エスクロー業務、引越紹介等の周辺ビジネスにも積極的に取り組んでまいります。

人材の育成

不動産専門知識はもとより、お客様が満足し、信頼をいただけるための人材育成教育にも注力してまいります。

(2) 株式会社の支配に関する基本方針について

基本方針の内容

当社取締役会は、上場会社として当社株式の自由な売買を認める以上、当社取締役会の賛同を得ずに行われる、いわゆる「敵対的買収」であっても、当社の企業価値ひいては株主価値に資するものであれば、これを一概に否定するものではありません。また、株式会社の支配権の移転を伴う買付提案に応じかどうかの判断も、最終的には株主全体の意思に基づき行なわれるべきものと考えております。

しかしながら、株式の大規模買付行為の中には、その目的等から見て企業価値ひいては株主価値に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大規模買付行為の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値ひいては株主価値に資さないものも少なくありません。

また、不動産に関する流通、情報サービスの会社である当社の経営においては、当社グループの有形無形の経営資源、将来を見据えた施策の潜在的効果、当社に与えられた社会的な使命、それら当社の企

業価値ひいては株主価値を構成する要素等への理解が不可欠です。

法令遵守の精神と長年にわたり地域密着に徹することにより築かれた信頼と信用、地域社会と密接に繋がった従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウ、これらを有するに至ったこれまでに培った人材育成・教育の企業風土、不動産の売買及び賃貸借の仲介を中心に不動産の売買・賃貸・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険などの不動産に関するサービスをワンストップで提供する総合力、などの当社の企業価値の源泉を理解し、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうことになりません。

当社は、このような当社の企業価値ひいては株主価値に資さない大規模買付行為に対しては必要かつ相当な対抗をすることにより、当社の企業価値ひいては株主価値を確保する必要があると考えております。

基本方針実現のための取り組み

(a) 基本方針の実現に資する特別な取り組みの概要

当社は人と不動産の接点に生じるあらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献できる総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指しております。これらの実現のため、当社の役員及び社員は法令を遵守し、信頼と信用で地元密着した不動産に関するトータルサービスを提供しております。真にお客様の立場に立ったコンサルティングが必要な仲介案件への対応を目的として、平成21年4月にはコンサルティング事業部を発足させ、不動産に関するトータルサービスの質の向上に取り組んでおります。また、当社は、事業活動に係るすべての利害関係者を重視し、経営の効率性、健全性及び透明性を確保しつつ公正な意思決定機関を持つこと、並びにコンプライアンス体制を構築することを経営上の重要な基盤と考え、経営監視機能の強化に努めております。具体的には、株主の皆様に対する経営陣の責任の一層の明確化を図る目的で、平成18年3月より取締役の任期を従来の2年から1年に短縮する、取締役8名中1名を社外取締役とする、監査役3名中2名を社外監査役とするなどの取り組みを行っております。

これらの取り組みにより、当社は、当社の企業価値ひいては株主価値の向上を図ることができるものと考えております。

(b) 基本方針に照らして不適切な者が支配を獲得することを防止するための取り組みの概要

当社は、平成22年3月30日開催の第34期定時株主総会において「当社株式の大規模買付行為に関する対応策」（以下「本プラン」といいます。）の導入について承認を得ております。

本プランは、当社が発行者である株券等について、特定株主グループの議決権割合を20%以上とすることを目的とする当社株券等の買付行為、結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株券等の買付行為（市場取引、公開買付け等の具体的な買付方法の如何を問いませんが、あらかじめ当社取締役会が同意した者による買付行為を除きます。）または、結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社の他の株主との合意等（以下かかる買付行為または合意等を「大規模買付行為」といい、かかる買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。）を適用対象とします。

本プランは、これらの大規模買付行為が行われた際、大規模買付行為を行おうとする者に対し、事前に当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求め、当該大規模買付行為についての情報収集・検討等を行う時間を確保したうえで、当社取締役会が株主の皆様にご覧いただき、当社経営陣の計画

や代替案等を提示したり、大規模買付者との交渉を行ったりし、当該大規模買付行為に対し対抗措置を発動するか否かについて株主の皆様意思を確認するための株主総会を開催する手続きを定め、かかる株主の皆様意思を確認する機会を確保するため、大規模買付者には、上記の手続きが完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただくことを要請するものです。

当社の株券等について大規模買付行為が行われる場合、大規模買付者には、当社代表取締役宛に大規模買付者及び大規模買付行為の概要並びに本プランを遵守する旨を表明した意向表明書を提出することを求めます。当社取締役会は、当該意向表明書受領後10営業日以内に大規模買付者に対し、提出を求める情報リストを交付します。大規模買付者には、原則として当該情報リストが交付されてから60日以内に情報の提供を完了していただくこととします（以下「必要情報提供期間」といいます。）。

当社取締役会は、必要情報提供期間が終了した後、原則として60日間（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付けの場合）または90日間（その他の大規模買付行為の場合）を当社取締役会による検討期間とし、当該期間中、当社取締役会は、外部専門家等の助言を受けながら、大規模買付者から提供された情報を十分に評価・検討し、当社取締役会としての意見を公表するとともに、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会としての代替案を提示します。

当社取締役会は、本プランを適正に運用し、当社取締役会による恣意的な判断を防止するための諮問機関として、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役及び社外有識者の中から選任された委員からなる第三者委員会を設置し、対抗措置を発動すべきか否か等の本プランに係る重要な判断に際しては、第三者委員会に諮問することとします。

第三者委員会は、(i) 大規模買付者が本プランに定める手続きを遵守しないため対抗措置の発動を勧告した場合、(ii) 大規模買付行為が、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと認められるため対抗措置の発動を勧告した場合、及び(iii) 大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値の最大化に資すると認められ対抗措置の不発動を勧告した場合を除き、対抗措置の発動の可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨を当社取締役会に対して勧告するものとし、その場合、当社取締役会は、当社株主の皆様意思を確認するために、対抗措置の発動についての承認を議案とする会社法上の株主総会を開催します。当社取締役会は、当該株主総会の決議の結果に従い、新株予約権の発行等の対抗措置を発動し、または発動しないこととします。

また、上記(i)ないし(iii)の場合は、当社取締役会は、第三者委員会からの勧告を最大限尊重したうえで、対抗措置発動の可否を判断します。

具体的な対抗措置として新株予約権の無償割当てを行う場合には、その新株予約権には、買付者等による権利行使が認められないという行使条件、及び当社が買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得することができる旨の取得条項を付すとともに、新株予約権者は、当社取締役会が定めた1円以上の額を払い込むことにより行使し、普通株式1株を取得することができるものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合は、適時適切に情報開示を行います。

本プランの有効期間は、平成25年3月開催予定の定時株主総会の終結の時までです。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることとなります。

なお、本プランの詳細については、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレスhttp://2110.jp/ir/pdf/info_201002_3.pdf）にて掲載しております。（平成22年2月15日付プレスリリース）

具体的取り組みに対する当社取締役の判断及びその理由

(a)に記載した基本方針の実現に資する特別な取組みは、当社の企業価値ひいては株主価値を向上させるための具体的方策であり、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

また、(b)に記載した本プランも、当社取締役会から独立した組織として第三者委員会を設置し、対抗措置の発動または不発動の判断の際には当社取締役会はこれに必ず諮問することとなっていること、必要に応じて対抗措置発動の可否について株主総会に諮ることとなっていること、本プランの有効期間は3年であり、その継続については株主の皆様のご承認をいただくこととなっていること等その内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされている点において、企業価値ひいては株主価値に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末(平成21年12月31日)現在において当社が判断したものであります。

(1) 業界動向及び競合等について

手数料収入事業への影響について

当社グループの手数料収入事業は、不動産の仲介に関連する収入が大部分であり、雇用状況、不動産価格・金利の動向の影響を受ける事業であります。そのため、このような外的環境の推移によって当社グループの売上状況が悪化し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

建設収入への影響について

リフォーム事業が工事売上の大部分を占めるため、リフォーム受注の主要源となる当社グループの仲介事業が悪化した場合及びリフォーム専門会社等の施工会社との価格競争が今後さらに厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

管理収入への影響について

賃貸管理事業においては、賃貸物件の賃料低下及び入居率が悪化した場合及び競合各社との価格競争が厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(2) 法的規制について

当社グループは、主要な許認可として宅地建物取引業免許、建設業許可等を受けて事業活動を行っております。これらの関係法令を遵守するためにコーポレートガバナンスの強化及びコンプライアンス推進体制を強化しておりますが、これらの関係法令を遵守できなかった場合には、当社グループの事業活動が制限されたりする可能性があります。

従って、これらの関係法令により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

特記事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成21年12月31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。

(1) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は、5,551百万円(対前連結会計年度比1.8%増)となりました。これは主に、取引物件価格の下落傾向が進んだことで売買仲介手数料が減少し99百万円の減収、これに賃貸仲介手数料等を加えた受取手数料合計は2,467百万円(対前連結会計年度比6.8%減)で181百万円の減収となりましたが、中古マンションを買取り、全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯でお客様へ提供させていただいた結果、不動産売上は795百万円(対前連結会計年度比99.1%増)となり、395百万円の増収となったことが主な要因であります。

販売費及び一般管理費は、3,293百万円(対前連結会計年度比7.4%減)と264百万円の削減等により経常利益は55百万円(前連結会計年度は経常損失133百万円)となりましたが、当社が前連結会計年度に計上しておりました繰延税金資産全額362百万円を取崩したため、当期純損失は、340百万円(前連結会計年度は当期純損失168百万円)となりました。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、3,468百万円(前連結会計年度末は3,054百万円)となり413百万円増加しました。その主な要因は、繰延税金資産179百万円の取崩し及び販売用不動産の期末在庫が211百万円減少したものの、債券及び長期預金の償還等により現金及び預金が887百万円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、3,376百万円(前連結会計年度末は4,317百万円)となり941百万円減少しました。その主な要因は、販売用不動産からの振替え等により有形固定資産が65百万円増加しましたが、債券及び長期預金の償還等により投資その他の資産が1,028百万円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,345百万円(前連結会計年度末は2,318百万円)となり26百万円増加しました。その主な要因は、工事未払金が40百万円増加しましたが、預り金が11百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、766百万円(前連結会計年度末は860百万円)となり93百万円減少しました。その主な要因は、役員退職慰労引当金が73百万円、長期預り金が20百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、3,734百万円(前連結会計年度末は4,195百万円)となり461百万円減少しました。その主な要因は、当期において繰延税金資産を全額取崩したことにより当期純損失を340百万円計上したこと及び配当金の支払いにより利益剰余金が460百万円減少したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資については、賃貸物件の新規取得及び既存店舗の改装工事、並びにIT関連機器等の取得を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において、賃貸物件1物件について、その所有目的の変更に伴い、販売用不動産から有形固定資産に振替処理をしております。

事業の種類別セグメントの設備投資、除却及び売却について示すと、次のとおりであります。

[不動産賃貸収入]

当連結会計年度において、下記の賃貸用マンションを取得いたしました。

提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用マンション 1戸	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	3,199	6,905 (83.27)	10,105	

(注) 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

なお、当連結会計年度において、その所有目的の変更に伴い、下記物件を販売用不動産から有形固定資産に振替処理をしております。

提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
ハピネス武庫之荘 北 (兵庫県尼崎市)	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	67,707	50,553 (180.03)	118,261	

[全セグメント]

当社グループの営業所については、すべてのセグメントに係る営業を行っております。従って営業所店舗に係る設備投資については、全セグメントとして一括記載いたします。

営業基盤の強化及び集客力の増加を図るため、既存店舗の改装工事、IT関連機器の取得等の投資を実施しました。以上の設備投資額は15,220千円であります。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)	
			建物及び 構築物	車両 運搬具	器具備品	土地 (面積㎡)		合計
本店 (大阪市北区)	全社(共通)	本社 事務所等	16,435		5,387	27,984 (21.70)	49,807	44
本店営業部 (大阪市北区) 他大阪府下8店舗	全セグメント	営業所	7,304	129	4,010	()	11,443	80
京都営業部 (京都市下京区) 他京都府下3店舗	全セグメント	営業所	14,013		2,827	()	16,840	28
三宮営業部 (神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	35,096	46	10,462	15,347 (33.44)	60,953	191
ハビネス高速神戸 (神戸市兵庫区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	29,675		97	86,451 (188.34)	116,224	
ハビネス東須磨 (神戸市須磨区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	53,315			133,808 (390.22)	187,123	
ハビネス南塚口 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	25,377			149,812 (213.46)	175,189	
ハビネス六甲 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	75,855		87	193,542 (190.97)	269,485	
ハビネス武庫之荘北 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	64,741			50,553 (180.03)	115,294	
メゾンパール夙川 (兵庫県西宮市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	88,176			168,228 (415.08)	256,405	
甲南町パーキング (神戸市東灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 駐車場				30,900 (88.10)	30,900	
賃貸用マンション 及び戸建 37戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	66,977			445,528 (2,143.94)	512,505	

(注) 上記の他、連結会社以外からの主な賃借設備及びリース設備は、次のとおりであります。

(1) 賃借設備

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)
本店(大阪市北区)	全社(共通)	本社 事務所等	251.52
本店営業部(大阪市北区) 他大阪府下8店舗	全セグメント	営業所	1,343.65
京都営業所(京都市下京区) 他京都府下3店舗	全セグメント	営業所	445.89
三宮営業部(神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	3,055.46
転貸用マンション及び戸建 205戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	9,970.59

(2) リース設備

名称	数量	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
営業車両	135台	6年	38,700	99,779

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	車両 運搬具	器具備品	土地 (面積㎡)	合計	
エスクロー ジャパン(株)	ハビネス塚本 (大阪市淀川区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	20,109			69,924 (185.45)	90,034	
	賃貸用マンション 7戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	5,658			81,187 (216.29)	86,845	
(株)日住	(株)日住サービス 阪急茨木営業所 (大阪府茨木市)	全セグメント	営業所	2,347			65,769 (74.01)	68,116	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

平成21年12月31日現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

平成21年12月31日現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

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	79,000,000
計	79,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年3月30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	19,898,450	19,898,450	大阪証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	19,898,450	19,898,450		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成21年5月1日 (注)		19,898,450		1,568,500	1,241,308	485,392

(注) 資本準備金の減少は、平成21年3月27日開催の定時株主総会において、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金1,241,308千円を減少させる決議によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成21年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		11	9	38	1	1	821	881	
所有株式数(単元)		2,713	24	6,811	2	1	10,160	19,711	187,450
所有株式数の割合(%)		13.76	0.12	34.56	0.01	0.01	51.54	100	

(注) 1 自己株式4,885,173株は「個人その他」に4,885単元、「単元未満株式の状況」に173株含めて記載しております。

2 上記「単元未満株式の状況」の欄に100株、証券保管振替機構名義の株式が含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成21年12月31日現在

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(%)
株式会社 日住カルチャーセンター	神戸市中央区三宮町1丁目5番1号	3,742	18.81
日住サービス従業員持株会	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号	967	4.86
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町2丁目1番1号	650	3.27
株式会社カワサキ ライフ コーポレーション	神戸市中央区東川崎町1丁目1番3号	640	3.22
新名和子	神戸市東灘区	600	3.02
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1丁目1番2号	400	2.01
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1丁目6番6号 日本生命証券管理部内	375	1.89
株式会社新日鉄都市開発	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	351	1.76
株式会社関西アーバン銀行	大阪市中央区西心斎橋1丁目2番4号	349	1.75
株式会社みなと銀行	神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	346	1.74
計		8,422	42.33

(注) 上記のほか当社所有の自己株式4,885千株(発行済株式総数に対する割合24.55%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 (自己保有株式) 4,885,000		単元株式数 1,000株
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,826,000	14,826	同上
単元未満株式	普通株式 187,450		
発行済株式総数	19,898,450		
総株主の議決権		14,826	

【自己株式等】

平成21年12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(%)
株式会社日住サービス (自己保有株式)	大阪市北区梅田1丁目 11番4 300号	4,885,000		4,885,000	24.55
計		4,885,000		4,885,000	24.55

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	5,493	950
当期間における取得自己株式	662	112

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買い取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による処分)	668	106		
保有自己株式数	4,885,173		4,885,835	

(注) 当期間には、平成22年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買い取り及び買い増しによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社グループは、株主に対する安定的な利益還元を継続していくことを第一義と考えております。その決定にあたっては、会社の業績や企業体質の強化、配当性向などを総合的に勘案し、株主総会の承認を得て実施することを基本方針としております。

配当につきましては、収益状況に応じた配当を実施することとしておりますが、1株当たり普通配当年8円から10円を安定配当として考えております。

当期におきましても、この配当方針に基づき1株につき普通配当として8円に決定いたしました。

内部留保金につきましては、経営基盤の維持と財務体質の強化を図るため既存事業の強化や情報ネットワークシステム整備の投資等に充当してまいります。

配当の回数については、基本的に期末配当の年1回を基本としておりますが、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき取締役会の決議により、毎年6月30日の株主名簿に記録された株主又は登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当事業年度の剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成22年3月30日 定時株主総会決議	120,106	8

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
最高(円)	425	425	432	415	219
最低(円)	266	360	335	151	143

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	189	219	206	190	185	202
最低(円)	170	178	179	182	174	165

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	営業本部長	野村 英雄	昭和29年4月2日生	昭和53年4月 赤川英株式会社入社 昭和61年1月 当社入社 昭和61年6月 住吉営業所長 平成3年3月 取締役本店法人部長就任 平成4年6月 取締役業務部長 平成6年3月 常務取締役業務部長就任 平成11年4月 常務取締役営業本部副本部長事業 法人担当兼受託販売部長 平成12年4月 常務取締役流通推進部長 平成14年4月 常務取締役法人営業担当 平成15年4月 常務取締役流通推進部法人営業担 当 平成16年6月 常務取締役法人営業兼企画開発担 当 平成17年12月 常務取締役営業本部長兼法人営業 ・企画開発担当 平成18年11月 株式会社日住代表取締役就任 平成20年1月 常務取締役情報開発担当兼特命事 項担当 平成20年8月 常務取締役営業本部長 平成20年12月 代表取締役社長兼営業本部長就任 (現)	(注)3	38
常務取締役	管理担当兼 業務部長	小寺 隆	昭和30年9月15日生	昭和54年4月 株式会社第一勧業銀行入行 昭和56年9月 当社入社 平成3年7月 JR茨木駅前営業所長 平成6年1月 北摂地区ブロック長 平成6年3月 取締役北摂地区ブロック長就任 平成7年3月 取締役業務部長 平成10年1月 取締役リフォーム部長 平成11年12月 株式会社関西友の会代表取締役就 任 平成12年12月 取締役法人営業部長 平成16年6月 取締役営業本部部長 平成19年7月 取締役業務部長 平成20年12月 常務取締役業務部長就任 平成21年1月 株式会社日住代表取締役就任(現) 平成21年3月 常務取締役管理担当兼業務部長 (現)	(注)3	34
取締役	コンサルティ ング事業部長	木宮 正隆	昭和26年3月2日生	昭和48年4月 ニッセキハウス工業株式会社入社 昭和52年6月 当社入社 昭和57年6月 豊中営業所長 平成3年3月 取締役新大阪営業所長就任 平成5年4月 取締役本店営業部長 平成8年4月 取締役難波営業所長 平成10年7月 取締役千里・豊中地区担当兼豊中 営業所長 平成12年12月 取締役営業部長(三宮駐在) 平成13年4月 取締役三宮営業部長 平成14年4月 取締役流通推進部賃貸・一棟受託 部長 平成16年6月 取締役川西営業所長 平成16年12月 取締役住吉営業所長兼岡本、芦屋、 夙川、苦楽園営業所担当 平成19年7月 取締役本店営業部長兼法人営業部 担当 平成20年12月 取締役法人営業部担当 平成21年4月 取締役コンサルティング事業部長 (現)	(注)3	44

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役		新名 和子	昭和22年1月2日生	昭和61年11月 昭和62年2月 平成元年2月 平成9年2月 平成11年3月	株式会社日住神戸(現 株式会社日住カルチャーセンター)入社 同社監査役就任 (株)日住カルチャーセンター取締役就任 同社代表取締役就任(現) 当社取締役就任(現)	(注)3	600
取締役	営業本部副本部長兼売買取当部長	青木 實	昭和26年3月17日生	昭和50年3月 昭和54年2月 昭和63年7月 平成2年7月 平成6年1月 平成6年10月 平成16年6月 平成17年3月 平成19年7月 平成20年8月 平成22年2月	ニッセキハウス工業株式会社入社 当社入社 業務部副部長 豊中営業所長 尼崎・伊丹地区ブロック長兼副部長 川西営業所長 本店営業部長 取締役本店営業部長就任 取締役営業本部副本部長兼奈良地区担当 取締役営業本部副本部長兼売買取当部長(現) 株式会社関西友の会代表取締役社長就任(現)	(注)3	63
取締役	京都営業部長兼京都地区担当	大原 修	昭和32年5月28日生	昭和58年4月 昭和62年1月 平成3年12月 平成10年9月 平成12年4月 平成16年6月 平成17年3月 平成19年1月	当社入社 JR茨木店長 桂店長 伏見営業所長 京都営業所(現京都営業部)長 京都営業部長 取締役京都営業部長就任 取締役京都営業部長兼京都地区担当(現)	(注)3	27
取締役	営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部長	犬伏 健次	昭和34年9月16日	昭和58年4月 昭和62年6月 平成2年6月 平成4年12月 平成10年1月 平成12年4月 平成14年4月 平成16年6月 平成19年7月 平成20年8月 平成21年3月	飲食店経営 当社入社 本町営業所所長 豊中営業所所長 千里中央営業所所長 賃貸管理部部長 本店営業部部長 法人営業部部長 千里中央営業所所長 営業本部賃貸担当部長 取締役営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部長就任(現)	(注)3	7
取締役	経理部長	三河 大	昭和34年8月23日	昭和58年4月 平成6年5月 平成15年4月 平成22年3月	当社入社 経理部次長 経理部長 取締役経理部長(現)	(注)3	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
常勤監査役		大倉 義喜	昭和28年7月21日生	昭和54年4月 平成2年4月 平成5年3月 平成15年4月 平成19年3月	当社入社 社長室次長 経理部長 総務部長 常勤監査役就任(現)	(注)4	20	
非常勤 監査役		林 大司	昭和33年11月8日生	昭和56年4月 昭和63年5月 昭和63年7月 平成7年3月 平成19年6月	株式会社林企業経営研究所入社 株式会社林企業経営研究所取締役 就任 林公認会計士事務所開業(現) 当社監査役就任(現) 株式会社林企業経営研究所代表取 締役就任(現)	(注)5		
非常勤 監査役		岩井田 壽人	昭和24年9月2日生	平成8年4月 平成8年7月 平成10年4月 平成15年6月 平成16年3月 平成17年1月 平成19年7月 平成20年6月	川崎重工業株式会社より川重不動 産株式会社(現 株式会社カワサキ ライフコーポレーション)へ出向 同社神戸支店建築・設備第一部長 同社参与就任 同社取締役明石支店長就任 当社監査役就任(現) 株式会社カワサキライフコーポ レーション取締役不動産事業部企 画室長兼営業推進部長 同社取締役不動産事業部長 同社常務取締役不動産事業部長就 任(現)	(注)5		
計								846

- (注) 1 新名 和子は、会社法第2条15号に定める社外取締役です。
2 非常勤監査役 林 大司及び非常勤監査役 岩井田壽人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3 平成22年3月30日選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
4 平成19年3月29日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
5 平成20年3月28日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「不動産仲介という社会的使命を担いつつ社会に貢献していく」という理念の下、「株主利益の最大化」の観点から、経営の「公正性」「透明性」「健全性」の確保を常に基本的使命として目標に掲げております。また、それぞれの職務の取締役が経営責任と業務執行責任を担い、監査役が確実に監査する体制を敷いており、近年特に重視されております企業倫理の遵守は、最も優先する重要課題であることを認識し力を入れております。今後も、株主や投資家の皆様へは適時開示に努めるとともに、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に取組み、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の内容等

(a) 委員会設置会社であるか監査役制度採用会社であるかの別

監査役制度を採用しております。

(b) 取締役会

取締役会は取締役8名により構成され、原則2ヶ月に1回開催しております。

なお、全取締役8名のうち1名は、会社法第2条15号に定める社外取締役として招聘しております。

これにより、大所高所より貴重な意見を伺うとともに、社外の斬新な意見を採り入れたより広い視野に基づいた経営意思決定と、社外からの緊張感を伴う経営監視を可能とする体制としております。

(c) 監査役会

当社は監査役制度を採用しており、監査役会は監査役3名により構成され、原則として2ヶ月に1回開催しております。監査役3名のうち2名は、社外監査役を招聘し、客観的立場から貴重な意見を交換し、透明性を保った監査を行っております。監査役は取締役会に常時出席するほか、当社の業務執行状況、財産状況及び経営状況の監査を実施しております。社外監査役と当社との取引等の利害関係はありません。

(d) 経営会

当社は、会社の意思決定機関として取締役会は当然のことながら、経営活動を効率的、機動的に行なうための協議決定機関として、常務以上の取締役及び社長の指名する取締役、事案により担当部長等で構成する経営会を設置しております。原則として毎月開催し、経営上の全般にわたる重要事項を中心に、協議決定しております。

(e) 社長室

内部監査体制につきましては、代表取締役直属の社長室（内部監査室）を設置しており、人員は2名の専任担当を配置しております。社長室は監査役会及び会計監査人と密に連携し、当社グループ全体を対象に、適法かつ効率的な業務執行体制の確保のために内部監査を実施しております。内部監査により監査対象部署から知り得た情報を代表取締役へ報告し、業務の改善に役立てております。

(f) 内部統制委員会

当社は、平成21年8月10日開催の取締役会において、内部統制システムの基本方針を一部改訂し、以下のとおり決議しております。

(1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、企業行動の適正化に関する事項を審議、決定する統括組織として、「内部統制委員会」を設置し、以下 から のコンプライアンス体制を整備する。

取締役及び使用人に、社会人として、また企業人として法令、企業倫理及び諸規程の遵守を徹底

させる。

取締役及び使用人に、コンプライアンスを自らの問題としてとらえ、業務運営に当たるよう定期的にコンプライアンス研修を実施し、指導する。

監査役及び内部監査部門により、法令及び定款への適合性を確認させる。

取締役及び使用人に法令、企業倫理及び諸規程を遵守させ職務執行に関し適正な意思決定を確保する。

法令、企業倫理及び諸規程に反する行為等を早期に発見し是正することを目的とする社内通報制度を整備し、その運用を行う。

社会秩序や安全に脅威を与える反社会勢力との関係は、企業の健全な活動に悪影響を与えるものと認識し、これら反社会勢力に対しては、総務部が窓口となり、警察や法律家等とも連携し、毅然とした態度で対応する。

(2) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、リスク管理全体を統括する組織としても上記の(1)の「内部統制委員会」で対応し、ここにリスク情報を集約し、職務執行への活用を図るとともに、緊急事態が生じた場合にも、迅速な危機管理対応を行い損害の拡大を防止する。

(3) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

1. 当社は、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制の礎として、定例取締役会を原則2ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて適宜開催するものとし、経営方針及び業務執行上の重要事項を決議するとともに取締役の職務の執行状況の監督等を行う。
2. 経営活動を効率的、機動的に行うための協議決定機関として、常務取締役以上の取締役で組織する「経営会」を原則毎月開催する。
3. 取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、職務分掌規程、職務権限規程に基づき行う。
4. 取締役については、経営責任を明確にし、変化の激しい経営環境に機敏に対応するため、平成18年3月に開催された定時株主総会において定款変更を行い、取締役の任期を1年に変更した。

(4) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報、その他重要な情報を文書により保存し、これら文書を別に定める文書管理規程の文書保存期間一覧表に定める期間中、厳正に保管し、管理するものとする。取締役及び監査役は、文書管理規程により、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。

(5) 財務報告の適正性を確保するための体制

当社は、金融商品取引法をはじめとする関連諸法の定めに従い適正な財務報告が行われるよう、財務報告に係る基本計画及び方針を制定し、必要な体制を整備する。

(6) 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

1. 当社は、関係会社管理規程に基づき関係会社を含めたコンプライアンス体制、リスク管理体制を整備するとともに、内部通報制度の関係会社への適用、当社監査役及び内部監査部門にて関係会社の業務監査並びに法令遵守状況の監査を実施する。
2. 関係会社の経営については、不適切な取引または損失の危険を未然に防止するため事業内容の定期的な報告と重要案件について事前協議を行う。

(7) 監査役の職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する制及び取締役からの独立性に関する事項

1. 現在、監査役の職務を補助すべき使用人はいないが、必要に応じて、監査役の業務補助のため監査役スタッフを置くこととし、その人事については、取締役と監査役が意見交換を行う。

2. 監査役スタッフが置かれた場合、当該使用人は、監査役が指定する補助すべき期間中は、取締役から独立し不当な制約を受けることがないように配慮するものとする。
- (8) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
1. 取締役及び使用人は、監査役の求めに応じて会社の業務執行状況を報告する。また、取締役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、直ちに監査役会に報告する。
 2. 監査役は、当社の会計監査人であるあずさ監査法人から会計監査内容について説明を受けるとともに、情報の交換を行うなど連携を図る。

上記(1)～(8)の基本方針に基づき、内部統制委員会を原則として3ヶ月に1回開催し、コンプライアンス違反事象発生の有無の検証や財務報告の適正性を確保するとともに、通常の業務運営に係るリスク、あるいは長期的な経営戦略などに係るリスク等についても、重要度合いに応じて分析・検討を行い、その内容に応じてプロジェクトを編成するなど、機動的な管理体制を敷き対応しております。

(g) コンプライアンス委員会

当社は業務執行に係る潜在的なリスク管理を強化するため、平成17年3月に「コンプライアンス委員会」を設置しております。管理担当常務取締役を議長とし、原則として2ヶ月に1回開催しており、法令遵守及び企業倫理に則った行動指針を明示し強化・徹底を図るとともに、法令違反行為等の通報・相談窓口として社内に相談員を配置することによって通報制度の実効性を確保する体制を敷いております。

(h) 監査役監査の状況

監査役監査につきましては、社長室監査担当と連携して業務推進が法令等に則して適性に実施されているか等を監査するため営業部所への往査を実施しております。また、2名を社外監査役として招聘し、それぞれの立場からより公正な監査が実施できる体制を敷いており、会計監査人の独立性及び審査体制その他の職務の実施に関する体制を考慮して綿密な連携を図っております。

(i) 会計監査の状況

会計監査人としてあずさ監査法人と監査契約を締結し、会社法、金融商品取引法に基づく法定の会計監査を受けております。

業務を執行した公認会計士、補助者の状況は次のとおりであります。また、同監査法人及び当社監査に従事する業務執行社員と当社との間には、公認会計士法に規定する利害関係はなく、業務執行社員は当社の財務書類について連続して(当該年数が7年を超えて)監査関連業務は行っておりません。

- | | |
|-------------------|-----------|
| ・業務を執行した公認会計士の氏名 | 所属する監査法人名 |
| 指定社員・業務執行社員 中尾 正孝 | あずさ監査法人 |
| 指定社員・業務執行社員 福島 康生 | あずさ監査法人 |

・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名、その他 8名

(j) その他

上記の他、リスクマネジメント、コンプライアンスにつきましては、法律顧問として、複数の法律事務所と顧問契約を締結し法律問題や重要案件について、その適法性について指導・助言を随時受けております。また、税務顧問としても複数の税理士事務所と顧問契約を締結し税務問題について指導

・助言を随時受けております。

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

社外取締役新名和子氏は、当社の主要株主の株式会社日住カルチャーセンターの代表取締役であり、同社において行っている自然食品販売等を通じての社会貢献や、コーポレートイメージの拡大に向けた見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために招聘しております。

社外監査役林 大司氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しておりその見地から、また岩井田壽人氏は当社の主要株主の株式会社カワサキライフコーポレーションの常務取締役を兼務しており、監査体制の充実のため招聘しております。

取締役新名和子氏は株式会社日住カルチャーセンターの代表取締役であり、当社は同社との間に自然食品の購入等の取引があります。

監査役林 大司氏は株式会社林企業経営研究所の代表取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

監査役岩井田壽人氏は株式会社カワサキライフコーポレーションの常務取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

独立役員

社外監査役である林 大司氏は当社の独立役員であります。

役員報酬の内容

取締役の年間報酬総額 60,526千円(うち社外取締役3,250千円)

監査役の年間報酬総額 15,240千円(うち社外監査役6,400千円)

(注) 1. 支給額には当事業年度の役員賞与14,250千円を含めております。

2. 支給額には当事業年度の役員退職慰労引当金繰入額(販売費及び一般管理費)として費用処理した11,500千円(取締役11名に対し10,800千円、監査役3名に対し700千円)を含めております。

3. 上記のほか、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額32,963千円を支給しております。

4. 上記のほか、平成21年3月27日開催の第33期定時株主総会決議に基づき、以下の役員退職慰労金を支給しております。

退任取締役 3名 85,300千円

なお、この金額には過年度及び当事業年度において開示しております役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めています。

責任限定契約の内容の概要

当社の社外取締役、社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

株主総会の特別決議の要件について

(a) 当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めています。これは、株主総会における定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(b) 当社は取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有す

る株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨および累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項について

(a) 自己株式の取得

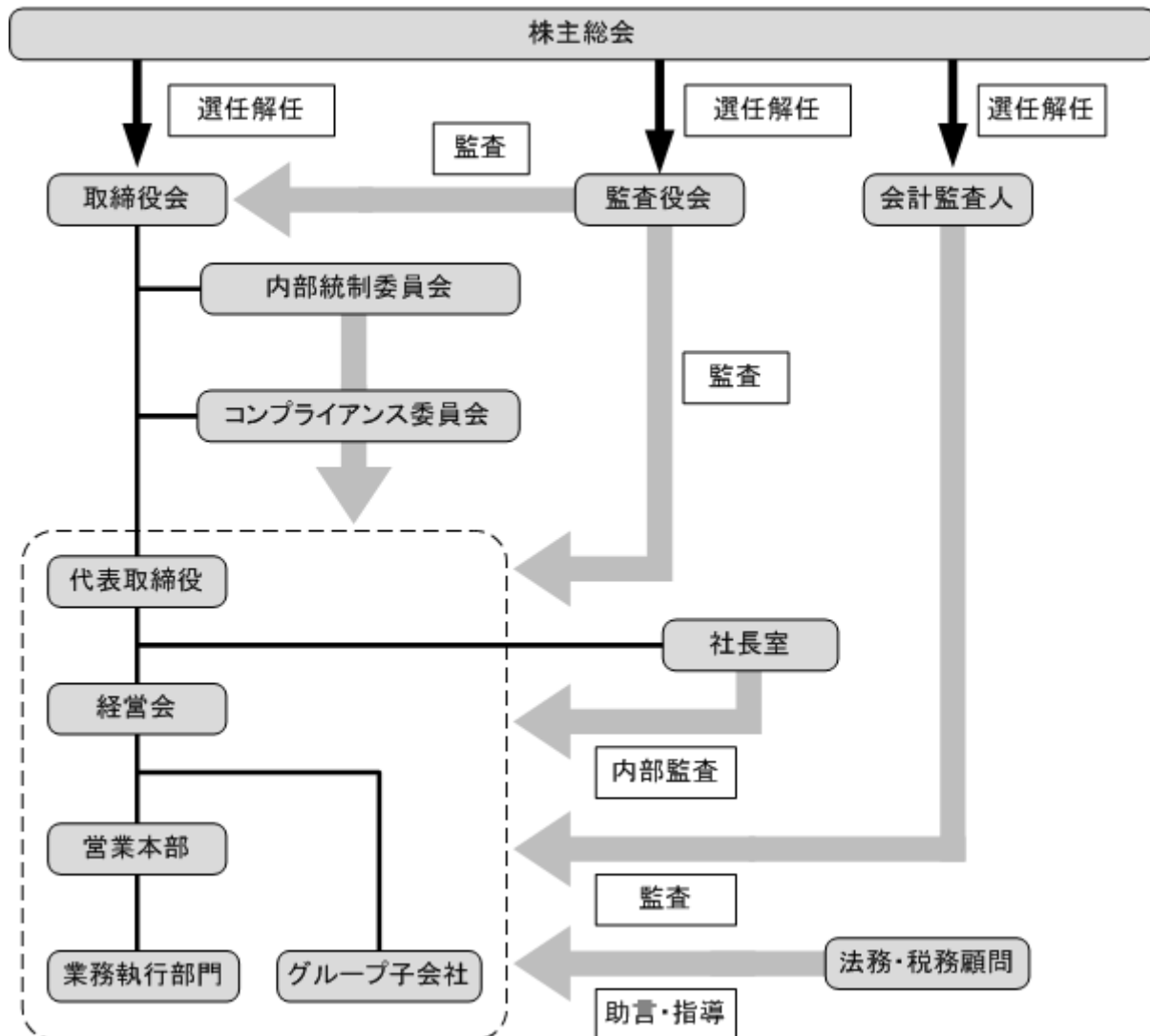
当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨を定款で定めています。これは、事業環境の変化等に対応した機動的な資本政策の遂行を目的とするものであります。

(b) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって6月30日を基準日として剰余金の配当（中間配当）を実施できる旨を定款で定めています。これは、株主への利益還元を機動的に行うことを目的とするものであります。

(コーポレート・ガバナンス体制の模式図)

(コーポレート・ガバナンス体制の模式図)



(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社			21,700	
連結子会社				
計			21,700	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査公認会計士等に対する報酬の額の決定方針は策定しておりませんが、監査日数、監査人員等を勘案して適切に決定しております。監査報酬については、監査役も交えた監査法人との十分な協議の上、会社法第399条により、当社の監査役会の同意を得て決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「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、前連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、第33期事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第34期事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、前連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び第33期事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)並びに当連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)及び第34期事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,164,249	3,051,783
営業未収入金	175,046	186,144
完成工事未収入金	43,792	45,276
販売用不動産	324,155	112,808
未成工事支出金	-	4,740
繰延税金資産	179,529	-
その他	173,837	68,683
貸倒引当金	6,178	1,224
流動資産合計	3,054,433	3,468,210
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,527	1,600,295
減価償却累計額	1,066,675	1,081,041
建物及び構築物（純額）	484,851	519,253
車両運搬具	515	401
減価償却累計額	251	226
車両運搬具（純額）	264	175
工具、器具及び備品	176,240	150,689
減価償却累計額	142,318	127,043
工具、器具及び備品（純額）	33,921	23,645
土地	1,643,708	1,685,554
有形固定資産合計	2,162,745	2,228,629
無形固定資産		
ソフトウェア	29,260	20,308
ソフトウェア仮勘定	-	30,635
電話加入権	26,374	26,374
無形固定資産合計	55,635	77,318
投資その他の資産		
投資有価証券	466,957	83,168
敷金及び保証金	937,743	882,096
長期預金	500,000	100,000
繰延税金資産	183,434	113
その他	13,049	7,149
貸倒引当金	2,000	2,000
投資その他の資産合計	2,099,185	1,070,528
固定資産合計	4,317,566	3,376,476
繰延資産		
社債発行費	3,113	2,323

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
繰延資産合計	3,113	2,323
資産合計	7,375,112	6,847,010
負債の部		
流動負債		
工事未払金	107,796	148,394
短期借入金	1,400,000	1,400,000
未払法人税等	25,675	23,936
預り金	532,003	520,406
賞与引当金	22,129	20,229
役員賞与引当金	14,250	14,250
その他	216,939	218,066
流動負債合計	2,318,792	2,345,282
固定負債		
社債	200,000	200,000
退職給付引当金	420,117	420,168
役員退職慰労引当金	143,600	69,800
長期預り金	96,567	76,115
負ののれん	69	-
繰延税金負債	-	698
固定負債合計	860,353	766,782
負債合計	3,179,146	3,112,064
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,726,823	1,726,730
利益剰余金	2,297,976	1,837,293
自己株式	1,458,622	1,459,373
株主資本合計	4,134,677	3,673,150
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,402	1,798
評価・換算差額等合計	4,402	1,798
少数株主持分	56,886	63,594
純資産合計	4,195,965	3,734,946
負債純資産合計	7,375,112	6,847,010

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
売上高	5,455,235	5,551,734
売上原価	1,976,269	2,182,639
売上総利益	3,478,965	3,369,095
販売費及び一般管理費		
支払手数料	168,129	216,436
広告宣伝費	344,639	302,888
貸倒引当金繰入額	6,030	948
役員報酬	69,946	51,188
給料及び手当	1,696,268	1,542,140
賞与引当金繰入額	22,129	20,229
役員賞与引当金繰入額	14,250	14,250
退職給付費用	118,895	96,985
役員退職慰労引当金繰入額	11,700	11,500
福利厚生費	218,341	205,609
旅費交通費及び通信費	199,292	186,386
水道光熱費	25,409	24,544
備品消耗品費	88,368	79,012
租税公課	61,956	55,782
事業税	14,838	13,910
減価償却費	52,050	40,379
店舗賃借料管理費	353,939	342,747
雑費	91,896	88,510
販売費及び一般管理費合計	3,558,080	3,293,452
営業利益又は営業損失()	79,115	75,642
営業外収益		
受取利息	14,773	9,023
販売用不動産賃料収入	9,299	-
受取保険金	-	2,802
負ののれん償却額	69	69
雑収入	5,147	6,525
営業外収益合計	29,288	18,420
営業外費用		
支払利息	29,141	24,608
投資有価証券評価損	11,242	-
投資有価証券償還損	-	2,300
訴訟関連費用	22,540	7,588
支払手数料	12,000	-
雑支出	8,770	4,430
営業外費用合計	83,696	38,927
経常利益又は経常損失()	133,522	55,136

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 9,802	1 2,329
特別利益合計	9,802	2,329
特別損失		
固定資産除却損	2 10,524	2 5,317
減損損失	3 10,069	3 4,208
特別損失合計	20,593	9,526
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	144,313	47,939
法人税、住民税及び事業税	14,668	15,866
法人税等調整額	1,570	363,863
法人税等合計	16,238	379,729
少数株主利益	8,087	8,748
当期純損失()	168,639	340,538

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,568,500	1,568,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
前期末残高	1,726,842	1,726,823
当期変動額		
自己株式の処分	18	92
当期変動額合計	18	92
当期末残高	1,726,823	1,726,730
利益剰余金		
前期末残高	2,647,771	2,297,976
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失()	168,639	340,538
当期変動額合計	349,794	460,682
当期末残高	2,297,976	1,837,293
自己株式		
前期末残高	487,437	1,458,622
当期変動額		
自己株式の取得	971,266	950
自己株式の処分	80	199
当期変動額合計	971,185	750
当期末残高	1,458,622	1,459,373
株主資本合計		
前期末残高	5,455,676	4,134,677
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失()	168,639	340,538
自己株式の取得	971,266	950
自己株式の処分	61	106
当期変動額合計	1,320,998	461,526
当期末残高	4,134,677	3,673,150

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	26,557	4,402
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,155	6,200
当期変動額合計	22,155	6,200
当期末残高	4,402	1,798
少数株主持分		
前期末残高	50,828	56,886
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,057	6,708
当期変動額合計	6,057	6,708
当期末残高	56,886	63,594
純資産合計		
前期末残高	5,533,062	4,195,965
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失（ ）	168,639	340,538
自己株式の取得	971,266	950
自己株式の処分	61	106
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,097	507
当期変動額合計	1,337,096	461,019
当期末残高	4,195,965	3,734,946

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	144,313	47,939
減価償却費	70,487	61,701
社債発行費償却	775	790
負ののれん償却額	69	69
貸倒引当金の増減額(は減少)	5,989	4,953
賞与引当金の増減額(は減少)	1,796	1,900
役員賞与引当金の増減額(は減少)	10,350	-
退職給付引当金の増減額(は減少)	28,482	51
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	11,700	73,800
受取利息及び受取配当金	15,657	9,538
支払利息	29,141	24,608
減損損失	10,069	4,208
投資有価証券評価損益(は益)	11,242	-
投資有価証券償還損益(は益)	-	2,300
有形固定資産売却損益(は益)	9,802	2,329
有形固定資産除却損	10,524	5,317
売上債権の増減額(は増加)	59,756	12,581
たな卸資産の増減額(は増加)	80,158	88,346
仕入債務の増減額(は減少)	21,795	54,860
預り金の増減額(は減少)	7,496	11,597
長期預り金の増減額(は減少)	4,392	20,452
その他の流動資産の増減額(は増加)	91,037	102,418
その他の流動負債の増減額(は減少)	5,244	13,582
敷金及び保証金の増減額(は増加)	79,473	30,464
長期前払費用の増減額(は増加)	166	899
その他	2,497	4,859
小計	56,814	277,962
利息及び配当金の受取額	16,413	10,490
利息の支払額	29,717	23,726
法人税等の支払額	21,364	20,203
法人税等の還付額	4,053	3,828
営業活動によるキャッシュ・フロー	87,429	248,351

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	45,000	145,000
定期預金の払戻による収入	45,000	245,000
有形固定資産の取得による支出	114,573	24,323
有形固定資産の売却による収入	61,193	17,400
無形固定資産の取得による支出	3,650	30,755
投資有価証券の取得による支出	95	75
有価証券の償還による収入	-	400,000
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	57,125	462,245
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	100,000	-
長期借入金の返済による支出	100,000	-
自己株式の取得による支出	971,266	950
自己株式の売却による収入	61	106
配当金の支払額	181,103	120,218
少数株主への配当金の支払額	2,000	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,154,308	123,062
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,298,863	587,534
現金及び現金同等物の期首残高	3,418,112	2,119,249
現金及び現金同等物の期末残高	2,119,249	2,706,783

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	子会社は3社であり、すべて連結しております。当該連結子会社は、エスクロージャパン(株)、(株)日住及び(株)関西友の会であります。	同左
2 持分法の適用に関する事項	関連会社はありません。	同左
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	エスクロージャパン(株)及び(株)関西友の会の決算日と連結決算日は一致しておりますが、(株)日住は決算日が9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては(株)日住の9月30日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。	同左
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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(イ)有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券償却原価法(定額法)</p> <p>b 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)</p> <p>時価のないもの移動平均法に基づく原価法</p> <p>(ロ)たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金個別法による原価法</p> <p>(イ)有形固定資産</p> <p>a 平成19年3月31日以前に取得したもの旧定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については旧定額法</p> <p>b 平成19年4月1日以降に取得したもの定率法 ただし、建物(建物附属設備を除く)については定額法</p>	<p>(イ)有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(ロ)たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>a 平成19年3月31日以前に取得したもの旧定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については旧定額法</p> <p>b 平成19年4月1日以降に取得したもの定率法 ただし、建物(建物附属設備を除く)については定額法</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法 (4) 重要な引当金の計上基準	<p>(ロ)無形固定資産定額法 ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>(ハ)長期前払費用均等額償却 社債発行費社債償還期間に亘る利息法</p> <p>(イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(ロ)賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。</p> <p>(ハ)役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。</p> <p>(ニ)退職給付引当金 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に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>(ホ)役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)定額法 ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>(ハ)リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する定額法によっております。</p> <p>(ニ)長期前払費用 同左 社債発行費 同左</p> <p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ)賞与引当金 同左</p> <p>(ハ)役員賞与引当金 同左</p> <p>(ニ)退職給付引当金 同左</p> <p>(ホ)役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) 重要な収益及び費用の計上基準 (6) 重要なリース取引の処理方法	<p>販売用不動産引渡基準</p> <p>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。</p>	<p>販売用不動産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(7) 重要なヘッジ会計の方法	(イ)ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の利息 (ハ)ヘッジ方針 当社の社内規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。	
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。 ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。	消費税等の会計処理方法 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 のれんの償却に関する事項	のれんの償却については、原則として5年間の均等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	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない短期的な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】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(たな卸資産)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用したことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響もありません。</p>
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、リース取引開始日が前連結会計年度以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響もありません。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)												
<p>有形固定資産から販売用不動産への振替</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="199 398 646 504"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>5,151千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>30,122 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>35,274千円</td> </tr> </table> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	5,151千円	土地	30,122 "	計	35,274千円	<p>販売用不動産から有形固定資産への振替</p> <p>所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="826 398 1273 504"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>67,707千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>50,553 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>118,261千円</td> </tr> </table> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	67,707千円	土地	50,553 "	計	118,261千円
建物及び構築物	5,151千円												
土地	30,122 "												
計	35,274千円												
建物及び構築物	67,707千円												
土地	50,553 "												
計	118,261千円												
<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間に亘り均等償却する方法によっております。</p> <p>この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p>													

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)								
保証債務 仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に 対して、次のとおり保証を行っております。	保証債務 仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に 対して、次のとおり保証を行っております。								
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">被保証者</td> <td style="text-align: center;">保証金額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">69,640千円</td> </tr> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	69,640千円	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">被保証者</td> <td style="text-align: center;">保証金額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">69,510千円</td> </tr> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	69,510千円
被保証者	保証金額								
一般顧客	69,640千円								
被保証者	保証金額								
一般顧客	69,510千円								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																
<p>1 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">641千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,444 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">9,802千円</td> </tr> </table> <p>土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物及び構築物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。</p>	建物及び構築物	641千円	土地	10,444 "	計	9,802千円	<p>1 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">213千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,116 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,329千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	213千円	土地	2,116 "	計	2,329千円				
建物及び構築物	641千円																
土地	10,444 "																
計	9,802千円																
建物及び構築物	213千円																
土地	2,116 "																
計	2,329千円																
<p>2 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,865千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">659 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">10,524千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	9,865千円	工具、器具及び備品	659 "	計	10,524千円	<p>2 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,388千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,929 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">5,317千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	3,388千円	工具、器具及び備品	1,929 "	計	5,317千円				
建物及び構築物	9,865千円																
工具、器具及び備品	659 "																
計	10,524千円																
建物及び構築物	3,388千円																
工具、器具及び備品	1,929 "																
計	5,317千円																
<p>3 減損損失 当連結会計年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兵庫県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">10,069</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各物件を資産グループとしております。当連結会計年度において、継続的な地価の下落の著しい資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物5,617千円、土地4,451千円であります。回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。</p> <p>なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定基準に準じた方法で評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失 (千円)	兵庫県	賃貸用不動産	土地及び建物	10,069	<p>3 減損損失 当連結会計年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪府</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">4,208</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各物件を資産グループとしております。当連結会計年度において、継続的な地価の下落の著しい資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物1,879千円、土地2,328千円であります。回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。</p> <p>なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを3%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定基準に準じた方法で評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失 (千円)	大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208
場所	用途	種類	減損損失 (千円)														
兵庫県	賃貸用不動産	土地及び建物	10,069														
場所	用途	種類	減損損失 (千円)														
大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	19,898,450			19,898,450

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,782,982	3,097,636	270	4,880,348

(変動事由の概要)

(1) 増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 6,636株

自己株式の買付による増加 3,091,000株

(2) 減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による処分 270株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月28日 株主総会	普通株式	181,154	10.00	平成19年12月31日	平成20年3月31日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年3月27日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,144	8.00	平成20年 12月31日	平成21年 3月30日

当連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	19,898,450			19,898,450

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	4,880,348	5,493	668	4,885,173

(変動事由の概要)

(1) 増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 5,493株

(2) 減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による処分 668株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年3月27日 株主総会	普通株式	120,144	8.00	平成20年12月31日	平成21年3月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年3月30日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,106	8.00	平成21年 12月31日	平成22年 3月31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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12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掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 2,164,249千円	現金及び預金勘定 3,051,783千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 45,000 "	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 345,000 "
現金及び現金同等物 <u>2,119,249千円</u>	現金及び現金同等物 <u>2,706,783千円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	149,363	152,787	3,424
社債			
その他			
小計	149,363	152,787	3,424
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他	300,000	299,700	300
小計	300,000	299,700	300
合計	449,363	452,487	3,124

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	23,583	34,327	10,744
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	23,583	34,327	10,744
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	10,696	10,593	103
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他	102,300	99,200	3,100
その他	10,000	7,737	2,262
小計	122,996	117,531	5,465
合計	146,579	151,858	5,279

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計(千円)	売却損の合計(千円)

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

時価評価されていない主な有価証券はありません。

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

種類	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等		76,032	73,331	
社債				
その他		300,000		
合計		376,032	73,331	

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	235,921	241,406	5,484
社債			
その他			
小計	235,921	241,406	5,484
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	235,921	241,406	5,484

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	16,996	20,603	3,606
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	16,996	20,603	3,606
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	17,358	13,165	4,192
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	10,000	9,308	691
小計	27,358	22,474	4,883
合計	44,354	43,077	1,277

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計(千円)	売却損の合計(千円)

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

時価評価されていない主な有価証券はありません。

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

種類	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等		172,735	63,186	
社債				
その他				
合計		172,735	63,186	

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社が利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金の利息</p> <p>ヘッジ方針 金利変動リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、基本方針、決定手続、組織運営等を定めた当社の社内規程に従い、経理部長が取締役会の承認決議を得て行っております。</p>	

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (平成20年12月31日現在)	当連結会計年度 (平成21年12月31日現在)

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																												
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>また、当社及び一部の連結子会社は、厚生年金基金制度として総合設立型の「全国不動産業厚生年金基金」に加入しております。当該年金基金制度は、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p style="text-align: center;">制度全体の積立状況に関する事項 (平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">30,478,379千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">31,519,331 "</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,040,952千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">制度全体に占める当社及び一部の連結子会社の給 与総額割合 (平成20年3月31日現在) 2.9%</p> <p style="text-align: center;">補足説明</p> <p>上記の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高 6,843,788千円及び別途積立金 5,286,552千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成20年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">407,554千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">12,563 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金(+)</td> <td style="text-align: right;">420,117千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">32,090千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">5,230 "</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">3,369 "</td> </tr> <tr> <td>総合設立型厚生年金基金掛金</td> <td style="text-align: right;">78,204 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">118,895千円</td> </tr> </table>	年金資産の額	30,478,379千円	年金財政計算上の給付債務の額	31,519,331 "	差引額	1,040,952千円	退職給付債務	407,554千円	未認識数理計算上の差異	12,563 "	退職給付引当金(+)	420,117千円	勤務費用	32,090千円	利息費用	5,230 "	数理計算上の差異の費用処理額	3,369 "	総合設立型厚生年金基金掛金	78,204 "	退職給付費用	118,895千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>また、当社及び一部の連結子会社は、厚生年金基金制度として総合設立型の「全国不動産業厚生年金基金」に加入しております。当該年金基金制度は、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p style="text-align: center;">制度全体の積立状況に関する事項 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">25,927,721千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">29,168,246 "</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,240,525千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">制度全体に占める当社及び一部の連結子会社の給 与総額割合 (平成21年3月31日現在) 3.0%</p> <p style="text-align: center;">補足説明</p> <p>上記の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高 977,574千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成21年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">408,830千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">11,338 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金(+)</td> <td style="text-align: right;">420,168千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">29,309千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">5,298 "</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">568 "</td> </tr> <tr> <td>総合設立型厚生年金基金掛金</td> <td style="text-align: right;">61,810 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">96,985千円</td> </tr> </table>	年金資産の額	25,927,721千円	年金財政計算上の給付債務の額	29,168,246 "	差引額	3,240,525千円	退職給付債務	408,830千円	未認識数理計算上の差異	11,338 "	退職給付引当金(+)	420,168千円	勤務費用	29,309千円	利息費用	5,298 "	数理計算上の差異の費用処理額	568 "	総合設立型厚生年金基金掛金	61,810 "	退職給付費用	96,985千円
年金資産の額	30,478,379千円																																												
年金財政計算上の給付債務の額	31,519,331 "																																												
差引額	1,040,952千円																																												
退職給付債務	407,554千円																																												
未認識数理計算上の差異	12,563 "																																												
退職給付引当金(+)	420,117千円																																												
勤務費用	32,090千円																																												
利息費用	5,230 "																																												
数理計算上の差異の費用処理額	3,369 "																																												
総合設立型厚生年金基金掛金	78,204 "																																												
退職給付費用	118,895千円																																												
年金資産の額	25,927,721千円																																												
年金財政計算上の給付債務の額	29,168,246 "																																												
差引額	3,240,525千円																																												
退職給付債務	408,830千円																																												
未認識数理計算上の差異	11,338 "																																												
退職給付引当金(+)	420,168千円																																												
勤務費用	29,309千円																																												
利息費用	5,298 "																																												
数理計算上の差異の費用処理額	568 "																																												
総合設立型厚生年金基金掛金	61,810 "																																												
退職給付費用	96,985千円																																												

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>割引率 1.3%</p> <p>退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>数理計算上の差異の処理年数 5年 (その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。)</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度より、「『退職給付に係る会計基準』の一部改正(その2)」(企業会計基準第14号 平成19年5月15日)を適用しております。</p>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>割引率 1.3%</p> <p>退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>数理計算上の差異の処理年数 5年 (その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。)</p>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

[次へ](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																																																										
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">749,203千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">170,726 "</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">196,176 "</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">58,355 "</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,779 "</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">13,258 "</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">8,993 "</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,169 "</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">9,277 "</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,226,940千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">863,035 "</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">363,905千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券 評価差額金</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">942千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">942千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">362,963千円</td> </tr> </table>	減損損失否認	749,203千円	退職給付引当金	170,726 "	繰越欠損金	196,176 "	役員退職慰労引当金	58,355 "	投資有価証券	17,779 "	販売用不動産	13,258 "	賞与引当金	8,993 "	未払事業税	3,169 "	その他	9,277 "	繰延税金資産小計	1,226,940千円	評価性引当額	863,035 "	繰延税金資産合計	363,905千円	その他有価証券 評価差額金	942千円	繰延税金負債合計	942千円	繰延税金資産の純額	362,963千円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">698,854千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">231,851 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">170,747 "</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">28,365 "</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,602 "</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">8,204 "</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,112 "</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,878 "</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,163,616千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,163,503 "</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">113千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券 評価差額金</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">698千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">698千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">585千円</td> </tr> </table>	減損損失否認	698,854千円	繰越欠損金	231,851 "	退職給付引当金	170,747 "	役員退職慰労引当金	28,365 "	投資有価証券	17,602 "	賞与引当金	8,204 "	未払事業税	3,112 "	その他	4,878 "	繰延税金資産小計	1,163,616千円	評価性引当額	1,163,503 "	繰延税金資産合計	113千円	その他有価証券 評価差額金	698千円	繰延税金負債合計	698千円	繰延税金負債の純額	585千円
減損損失否認	749,203千円																																																										
退職給付引当金	170,726 "																																																										
繰越欠損金	196,176 "																																																										
役員退職慰労引当金	58,355 "																																																										
投資有価証券	17,779 "																																																										
販売用不動産	13,258 "																																																										
賞与引当金	8,993 "																																																										
未払事業税	3,169 "																																																										
その他	9,277 "																																																										
繰延税金資産小計	1,226,940千円																																																										
評価性引当額	863,035 "																																																										
繰延税金資産合計	363,905千円																																																										
その他有価証券 評価差額金	942千円																																																										
繰延税金負債合計	942千円																																																										
繰延税金資産の純額	362,963千円																																																										
減損損失否認	698,854千円																																																										
繰越欠損金	231,851 "																																																										
退職給付引当金	170,747 "																																																										
役員退職慰労引当金	28,365 "																																																										
投資有価証券	17,602 "																																																										
賞与引当金	8,204 "																																																										
未払事業税	3,112 "																																																										
その他	4,878 "																																																										
繰延税金資産小計	1,163,616千円																																																										
評価性引当額	1,163,503 "																																																										
繰延税金資産合計	113千円																																																										
その他有価証券 評価差額金	698千円																																																										
繰延税金負債合計	698千円																																																										
繰延税金負債の純額	585千円																																																										
<p>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</p> <p>当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。</p>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">31.7</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入 されない項目</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">3.2</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入され ない項目</td> <td style="text-align: right;">9.3</td> </tr> <tr> <td>役員賞与等永久に損金に算入さ れない項目</td> <td style="text-align: right;">12.1</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">699.5</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">792.1%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		住民税均等割	31.7	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.2	交際費等永久に損金に算入され ない項目	9.3	役員賞与等永久に損金に算入さ れない項目	12.1	評価性引当額	699.5	その他	2.1	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	792.1%																																								
法定実効税率	40.6%																																																										
(調整)																																																											
住民税均等割	31.7																																																										
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.2																																																										
交際費等永久に損金に算入され ない項目	9.3																																																										
役員賞与等永久に損金に算入さ れない項目	12.1																																																										
評価性引当額	699.5																																																										
その他	2.1																																																										
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	792.1%																																																										

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)							
	不動産 売上 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	工事売上 (千円)	不動産 管理収入 (千円)	受取 手数料 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対 する売上高	399,551	368,785	1,571,846	466,602	2,648,449	5,455,235		5,455,235
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高		2,280	9,193	1,445	14,782	27,701	(27,701)	
計	399,551	371,065	1,581,039	468,048	2,663,231	5,482,936	(27,701)	5,455,235
営業費用	391,827	377,106	1,566,094	425,476	2,554,811	5,315,317	219,033	5,534,350
営業利益又は 営業損失()	7,723	6,041	14,945	42,572	108,419	167,619	(246,734)	79,115
資産、減価償却費、 減損損失及び資本 的支出								
資産	440,806	1,893,866	495,683	585,893	1,911,036	5,327,287	2,047,825	7,375,112
減価償却費	436	21,037	5,382	7,363	28,842	63,061	7,425	70,487
減損損失		10,069				10,069		10,069
資本的支出	149	18,066	1,738	3,943	26,761	50,659	61,957	112,617

(注) 1 事業区分の方法

売上集計区分によっております。

2 各事業区分に属する主要な内容

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

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253,402千円であり、その主なものは、親会社本社の総務部等の管理部門に係る費用であります。

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2,047,825千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴い、従来の方によった場合と比較して、「不動産売上」について、売上高が27,693千円、営業費用が26,453千円、及び、営業利益が1,239千円多く計上されております。

また、「不動産売上」について、資産が16,899千円多く計上され、「不動産賃貸収入」について、資産が16,899千円少なく計上されております。

	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)							
	不動産 売上 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	工事売上 (千円)	不動産 管理収入 (千円)	受取 手数料 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対 する売上高	795,400	376,290	1,454,983	457,637	2,467,424	5,551,734		5,551,734
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高		9,720	1,626	1,409	15,897	28,652	(28,652)	
計	795,400	386,010	1,456,609	459,046	2,483,321	5,580,387	(28,652)	5,551,734
営業費用	775,762	382,440	1,419,863	405,295	2,252,006	5,235,368	240,722	5,476,091
営業利益	19,637	3,569	36,745	53,750	231,314	345,018	(269,375)	75,642
資産、減価償却費、 減損損失及び資本 的支出								
資産	397,082	2,001,078	533,828	685,188	1,941,040	5,558,217	1,288,792	6,847,010
減価償却費	1,276	22,107	3,281	6,697	22,633	55,996	5,704	61,701
減損損失		4,208				4,208		4,208
資本的支出	2,127	129,629	3,574	4,084	33,288	172,703	1,637	174,341

(注) 1 事業区分の方法

売上集計区分によっております。

2 各事業区分に属する主要な内容

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

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273,852千円であり、その主なものは、親会社本社の総務部等の管理部門に係る費用であります。

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1,288,792千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、「不動産賃貸収入」について、売上高が 9,299千円、営業費用が7,050千円、及び、営業利益が2,248千円多く計上されており、並びに、資本的支出に当該振替額118,261千円が含まれております。

また、「不動産売上」について、資産が115,294千円少なく計上され、「不動産賃貸収入」について、資産が115,294千円多く計上されております。

6 「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」に記載のとおり、以下の項目について変更しております。

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分) を適用しております。

これによるセグメント情報に与える影響はありません。

(リース取引に関する会計基準の適用)

当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 (平成5年6月17日 (企業会計審議会第一部会) 、平成19年3月30日改正)) 及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 (平成6年1月18日 (日本公認会計士協会 会計制度委員会) 、平成19年3月30日改正)) を適用しております。

これによるセグメント情報に与える影響はありません。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12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在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12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在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

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(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	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等	(株)日住カルチャーセンター	神戸市中央区	88,150	自然食品販売及び不動産賃貸	(被所有)直接 24.84%	兼任1名	消耗品の購入及び賃貸物件の管理等受託	消耗品の購入	6,413	未払金	649
								家賃の受取	994		
								賃貸物件の改装工事の請負等	250		

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

営業取引につきましては、一般取引条件を参考にして決定しております。

3 (株)日住カルチャーセンターは、当社役員新名和子が議決権の62.4%を直接保有しております。

4 (株)日住カルチャーセンターは、その他の関係会社にも該当しております。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度から、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)および「関連当事者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13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引が開示対象に追加されております。なお、新たに開示対象に追加された関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

[次へ](#)

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1株当たり純資産額	275円61銭	244円54銭
1株当たり当期純損失()	10円36銭	22円68銭

(注) 1 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	4,195,965	3,734,946
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	56,886	63,594
(うち少数株主持分)	(56,886)	(63,594)
普通株式に係る純資産額(千円)	4,139,079	3,671,352
普通株式の発行済株式数(株)	19,898,450	19,898,450
普通株式の自己株式数(株)	4,880,348	4,885,173
1株当たり純資産額の算定に用 いられた普通株式の数(株)	15,018,102	15,013,277

(2) 1株当たり当期純損失

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
当期純損失()(千円)	168,639	340,538
普通株主に帰属しない金額 (千円)		
普通株式に係る当期純損失 ()(千円)	168,639	340,538
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	16,282,435	15,015,654

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>連結財務諸表提出会社は平成21年2月13日開催の取締役会において、平成21年3月27日開催の第33期定時株主総会に「資本準備金及び利益準備金の額の減少の件」について付議することを決議し、同株主総会にて承認可決されました。その決議内容は次の通りであります。</p> <p>(1) 資本準備金及び利益準備金の額の減少の目的 配当原資（分配可能額）の確保や自己株式の取得及び今後の機動的かつ柔軟な資本政策を可能とすることを目的として、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の額を減少し、それぞれ「その他資本剰余金」「繰越利益剰余金」へ振り替えるものであります。</p> <p>(2) 減少する資本準備金及び利益準備金の額 資本準備金1,726,000千円のうち、1,241,308千円 利益準備金358,692千円全額</p> <p>(3) 債権者異議申述公告日 平成21年3月30日を予定しております。</p> <p>(4) 資本準備金及び利益準備金の額の減少が効力を生ずる日 平成21年5月1日を予定しております。</p>	

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日住サービス	第6回無担保社債	平成19年 10月31日	200,000	200,000	年 1.5	なし	平成24年 10月31日
合計			200,000	200,000			

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
		200,000		

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,400,000	1,400,000	1.513	
1年以内に返済予定の長期借入金				
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)				
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	1,400,000	1,400,000		

(注) 「平均利率」については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	第2四半期 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	第3四半期 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第4四半期 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
売上高 (千円)	1,372,268	1,424,564	1,206,739	1,548,160
税金等調整前 四半期純利益 金額又は 税金等調整前 四半期純損失 金額() (千円)	8,184	21,933	18,921	36,744
四半期純利益 金額又は 四半期純損失 金額() (千円)	29,356	18,800	418,686	29,991
1株当たり 四半期純利益 金額又は 1株当たり 四半期純損失 金額() (円)	1.95	1.25	27.88	2.00

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	第33期 (平成20年12月31日)	第34期 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,025,731	2,882,475
営業未収入金	175,054	184,624
完成工事未収入金	43,792	45,276
販売用不動産	307,256	112,808
未成工事支出金	-	4,740
前渡金	-	5,270
前払費用	59,438	45,559
繰延税金資産	179,529	-
その他	117,683	20,672
貸倒引当金	6,178	1,224
流動資産合計	2,902,308	3,300,202
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,409,208	1,457,976
減価償却累計額	959,243	970,357
建物(純額)	449,965	487,619
構築物	12,624	12,624
減価償却累計額	8,625	9,106
構築物(純額)	3,999	3,518
車両運搬具	515	401
減価償却累計額	251	226
車両運搬具(純額)	264	175
工具、器具及び備品	175,737	150,186
減価償却累計額	142,150	126,708
工具、器具及び備品(純額)	33,586	23,477
土地	1,426,827	1,468,673
有形固定資産合計	1,914,642	1,983,465
無形固定資産		
ソフトウェア	29,260	20,308
ソフトウェア仮勘定	-	30,635
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	55,148	76,832
投資その他の資産		
投資有価証券	466,473	82,858
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	865,000	845,000
長期前払費用	2,957	2,305
敷金及び保証金	953,543	897,896

	第33期 (平成20年12月31日)	第34期 (平成21年12月31日)
長期預金	500,000	100,000
繰延税金資産	183,194	-
その他	9,700	4,700
貸倒引当金	733,739	733,739
投資その他の資産合計	2,283,896	1,235,787
固定資産合計	4,253,687	3,296,084
繰延資産		
社債発行費	3,113	2,323
繰延資産合計	3,113	2,323
資産合計	7,159,109	6,598,610
負債の部		
流動負債		
工事未払金	107,796	148,394
短期借入金	1,400,000	1,400,000
未払金	94,755	110,817
未払費用	67,232	64,637
未払法人税等	24,800	23,111
前受金	62,119	51,127
預り金	531,994	520,399
前受収益	881	861
賞与引当金	22,000	20,100
役員賞与引当金	14,250	14,250
流動負債合計	2,325,829	2,353,699
固定負債		
社債	200,000	200,000
退職給付引当金	420,117	420,168
役員退職慰労引当金	143,600	69,800
長期預り金	93,717	73,465
繰延税金負債	-	698
固定負債合計	857,434	764,132
負債合計	3,183,263	3,117,831

	第33期 (平成20年12月31日)	第34期 (平成21年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	1,726,700	485,392
その他資本剰余金	123	1,241,338
資本剰余金合計	1,726,823	1,726,730
利益剰余金		
利益準備金	358,692	-
その他利益剰余金		
別途積立金	1,700,000	1,500,000
繰越利益剰余金	76,013	146,620
利益剰余金合計	2,134,705	1,646,620
自己株式	1,458,622	1,459,373
株主資本合計	3,971,406	3,482,477
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,439	1,698
評価・換算差額等合計	4,439	1,698
純資産合計	3,975,845	3,480,778
負債純資産合計	7,159,109	6,598,610

【損益計算書】

(単位：千円)

	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
売上高		
不動産売上高	399,551	779,380
不動産賃貸収入	352,079	360,756
工事売上高	1,581,039	1,456,609
不動産管理収入	468,048	459,046
受取手数料	2,644,290	2,464,676
売上高合計	5,445,009	5,520,469
売上原価		
不動産売上原価	351,958	627,318
不動産賃貸原価	250,058	253,794
工事売上原価	1,246,074	1,153,844
不動産管理原価	130,178	124,185
売上原価合計	1,978,270	2,159,143
売上総利益	3,466,738	3,361,325
販売費及び一般管理費		
支払手数料	266,836	263,873
広告宣伝費	344,639	302,888
貸倒引当金繰入額	6,030	948
役員報酬	69,706	50,016
給料及び手当	1,626,702	1,531,230
賞与引当金繰入額	22,000	20,100
役員賞与引当金繰入額	14,250	14,250
役員退職慰労引当金繰入額	11,700	11,500
退職給付費用	118,895	96,985
福利厚生費	218,200	205,492
旅費交通費及び通信費	198,463	185,507
水道光熱費	25,312	24,446
備品消耗品費	87,705	78,451
租税公課	61,450	55,570
事業税	14,838	13,910
減価償却費	50,283	40,212
店舗賃借料管理費	359,724	348,696
雑費	93,756	92,148
販売費及び一般管理費合計	3,590,493	3,336,227
営業利益又は営業損失()	123,754	25,097

	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業外収益		
受取利息	1 19,570	1 15,036
有価証券利息	5,395	4,174
受取配当金	1 4,375	1 4,015
販売用不動産賃料収入	9,299	-
受取保険金	-	2,802
雑収入	4,262	5,264
営業外収益合計	42,903	31,293
営業外費用		
支払利息	26,150	21,612
社債利息	2,991	2,995
投資有価証券評価損	11,242	-
投資有価証券償還損	-	2,300
社債発行費償却	775	790
訴訟関連費用	22,540	7,588
支払手数料	12,000	-
雑支出	7,995	3,640
営業外費用合計	83,696	38,927
経常利益又は経常損失 ()	164,547	17,464
特別利益		
固定資産売却益	2 9,802	2 2,329
特別利益合計	9,802	2,329
特別損失		
固定資産除却損	3 10,479	3 5,317
減損損失	4 10,069	4 4,208
特別損失合計	20,549	9,526
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ()	175,293	10,267
法人税、住民税及び事業税	13,287	14,542
法人税等調整額	1,768	363,666
法人税等合計	15,055	378,208
当期純損失 ()	190,348	367,940

【売上原価明細書】

イ 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産取得費		306,501	87.1	544,924	86.9
請負工事費		35,041	9.9	57,771	9.2
諸経費		10,415	3.0	24,623	3.9
合計		351,958	100.0	627,318	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ロ 不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		7,933	3.2	8,183	3.2
減価償却費		17,191	6.9	18,550	7.3
維持管理費		11,846	4.7	11,754	4.6
転貸物件支払家賃		193,517	77.4	190,968	75.3
諸経費		19,569	7.8	24,338	9.6
合計		250,058	100.0	253,794	100.0

ハ 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,245,797	100.0	1,153,561	100.0
間接費		277	0.0	282	0.0
合計		1,246,074	100.0	1,153,844	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ニ 不動産管理原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
建物管理外注費		130,178	100.0	124,185	100.0
合計		130,178	100.0	124,185	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,568,500	1,568,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,726,700	1,726,700
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	1,241,308
当期変動額合計	-	1,241,308
当期末残高	1,726,700	485,392
その他資本剰余金		
前期末残高	142	123
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	1,241,308
自己株式の処分	18	92
当期変動額合計	18	1,241,215
当期末残高	123	1,241,338
資本剰余金合計		
前期末残高	1,726,842	1,726,823
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	-
自己株式の処分	18	92
当期変動額合計	18	92
当期末残高	1,726,823	1,726,730
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	358,692	358,692
当期変動額		
利益準備金の取崩	-	358,692
当期変動額合計	-	358,692
当期末残高	358,692	-
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,700,000	1,700,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	-	200,000
当期変動額合計	-	200,000

	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
当期末残高	1,700,000	1,500,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	447,516	76,013
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失()	190,348	367,940
利益準備金の取崩	-	358,692
別途積立金の取崩	-	200,000
当期変動額合計	371,503	70,607
当期末残高	76,013	146,620
利益剰余金合計		
前期末残高	2,506,208	2,134,705
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失()	190,348	367,940
利益準備金の取崩	-	-
別途積立金の取崩	-	-
当期変動額合計	371,503	488,084
当期末残高	2,134,705	1,646,620
自己株式		
前期末残高	487,437	1,458,622
当期変動額		
自己株式の取得	971,266	950
自己株式の処分	80	199
当期変動額合計	971,185	750
当期末残高	1,458,622	1,459,373
株主資本合計		
前期末残高	5,314,114	3,971,406
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失()	190,348	367,940
自己株式の取得	971,266	950
自己株式の処分	61	106
当期変動額合計	1,342,707	488,928
当期末残高	3,971,406	3,482,477

	第33期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	26,547	4,439
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,108	6,138
当期変動額合計	22,108	6,138
当期末残高	4,439	1,698
純資産合計		
前期末残高	5,340,661	3,975,845
当期変動額		
剰余金の配当	181,154	120,144
当期純損失（ ）	190,348	367,940
自己株式の取得	971,266	950
自己株式の処分	61	106
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,108	6,138
当期変動額合計	1,364,816	495,066
当期末残高	3,975,845	3,480,778

【重要な会計方針】

項目	第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式移動平均法に基づく原価法 (2) 満期保有目的の債券償却原価法(定額法) (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) 時価のないもの移動平均法に基づく原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) 満期保有目的の債券 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	販売用不動産、仕掛販売用不動産及び 未成工事支出金個別法による原価法	販売用不動産、仕掛販売用不動産及び 未成工事支出金個別法による原価法(収益性 の低下による簿価切下げの方 法)
3 固定資産の減価償却の方 法	(1) 有形固定資産 a 平成19年3月31日以前に取得した もの旧定率法 ただし、平成10年4月1日以降取 得した建物(建物附属設備を除く) については旧定額法 b 平成19年4月1日以降に取得した もの定率法 ただし、建物(建物附属設備を除 く)については定額法 (2) 無形固定資産定額法 ただし、自社利用ソフトウェアに ついては、社内における見込利用 可能期間(5年)に基づく定額法 (3) 長期前払費用均等額償却	(1) 有形固定資産(リース資産を除 く) a 平成19年3月31日以前に取得した もの旧定率法 ただし、平成10年4月1日以降取 得した建物(建物附属設備を除く) については旧定額法 b 平成19年4月1日以降に取得した もの定率法 ただし、建物(建物附属設備を除 く)については定額法 (2) 無形固定資産(リース資産を除 く)定額法 ただし、自社利用ソフトウェアに ついては、社内における見込利用 可能期間(5年)に基づく定額法 (3) 長期前払費用 同左 (4) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リー ス取引に係るリース資産につい ては、リース期間を耐用年数とし、残 存価額をゼロとして算定する定額 法によっております。
4 繰延資産の処理方法	社債発行費社債償還期間に亘る利息法	社債発行費 同左

項目	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、当期末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、当期末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。</p> <p>(4) 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に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 収益及び費用の計上基準	販売用不動産引渡基準	販売用不動産 同左
7 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。	
8 ヘッジ会計の方針	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の利息</p>	

項目	第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	(3) ヘッジ方針 当社の社内規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。	
9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。 ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。	消費税等の会計処理方法 同左

【会計処理方法の変更】

<p style="text-align: center;">第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(たな卸資産)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用したことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p>
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、リース取引開始日が前事業年度以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p>

【追加情報】

第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)												
<p>有形固定資産から販売用不動産への振替</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">4,264千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">16,681 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,946千円</td> </tr> </table>	建物	4,264千円	土地	16,681 "	計	20,946千円	<p>販売用不動産から有形固定資産への振替</p> <p>所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">67,707千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">50,553 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">118,261千円</td> </tr> </table>	建物	67,707千円	土地	50,553 "	計	118,261千円
建物	4,264千円												
土地	16,681 "												
計	20,946千円												
建物	67,707千円												
土地	50,553 "												
計	118,261千円												
<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間に亘り均等償却する方法によっております。</p> <p>この変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p>													

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第33期 (平成20年12月31日)	第34期 (平成21年12月31日)

(損益計算書関係)

第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																
<p>1 関係会社に係る注記 営業外収益の各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>受取利息</td> <td>10,464千円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td>3,500千円</td> </tr> </table>	受取利息	10,464千円	受取配当金	3,500千円	<p>1 関係会社に係る注記 営業外収益の各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>受取利息</td> <td>10,312千円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td>3,500千円</td> </tr> </table>	受取利息	10,312千円	受取配当金	3,500千円								
受取利息	10,464千円																
受取配当金	3,500千円																
受取利息	10,312千円																
受取配当金	3,500千円																
<p>2 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>641千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>10,444 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>9,802千円</td> </tr> </table> <p>土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。</p>	建物	641千円	土地	10,444 "	計	9,802千円	<p>2 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>213千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,116 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,329千円</td> </tr> </table>	建物	213千円	土地	2,116 "	計	2,329千円				
建物	641千円																
土地	10,444 "																
計	9,802千円																
建物	213千円																
土地	2,116 "																
計	2,329千円																
<p>3 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>9,865千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>614 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>10,479千円</td> </tr> </table>	建物	9,865千円	工具、器具及び備品	614 "	計	10,479千円	<p>3 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>3,388千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1,929 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>5,317千円</td> </tr> </table>	建物	3,388千円	工具、器具及び備品	1,929 "	計	5,317千円				
建物	9,865千円																
工具、器具及び備品	614 "																
計	10,479千円																
建物	3,388千円																
工具、器具及び備品	1,929 "																
計	5,317千円																
<p>4 減損損失 当事業年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兵庫県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>10,069</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各物件を資産グループとしております。当事業年度において、継続的な地価の下落の著しい資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物5,617千円、土地4,451千円であります。</p> <p>回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。</p> <p>なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定基準に準じた方法で評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失 (千円)	兵庫県	賃貸用不動産	土地及び建物	10,069	<p>4 減損損失 当事業年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪府</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>4,208</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各物件を資産グループとしております。当事業年度において、継続的な地価の下落の著しい資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物1,879千円、土地2,328千円であります。</p> <p>回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。</p> <p>なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを3%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定基準に準じた方法で評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失 (千円)	大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208
場所	用途	種類	減損損失 (千円)														
兵庫県	賃貸用不動産	土地及び建物	10,069														
場所	用途	種類	減損損失 (千円)														
大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208														

(株主資本等変動計算書関係)

第33期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,782,982	3,097,636	270	4,880,348

(変動事由の概要)

(1) 増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 6,636株

自己株式の買付による増加 3,091,000株

(2) 減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による処分 270株

第34期(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	4,880,348	5,493	668	4,885,173

(変動事由の概要)

(1) 増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 5,493株

(2) 減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による処分 668株

(リース取引関係)

第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(有価証券関係)

第33期 (平成20年12月31日)	第34期 (平成21年12月31日)
子会社株式で、時価のあるものはありません。	同左

(税効果会計関係)

第33期 (平成20年12月31日)	第34期 (平成21年12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 (繰延税金資産)	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)
減損損失否認 529,678千円	減損損失否認 513,915千円
貸倒引当金 298,175 "	貸倒引当金 297,660 "
退職給付引当金 170,726 "	繰越欠損金 202,917 "
繰越欠損金 161,165 "	退職給付引当金 170,747 "
役員退職慰労引当金 58,355 "	関係会社株式 47,520 "
関係会社株式 47,520 "	役員退職慰労引当金 28,365 "
投資有価証券 17,449 "	投資有価証券 17,376 "
賞与引当金 8,940 "	賞与引当金 8,168 "
未払事業税 3,169 "	未払事業税 3,112 "
その他 8,387 "	その他 4,459 "
繰延税金資産小計 1,303,569千円	繰延税金資産小計 1,294,242千円
評価性引当額 939,903 "	評価性引当額 1,294,242 "
繰延税金資産合計 363,666千円	繰延税金資産合計 千円
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
その他有価証券評価差額金 942千円	その他有価証券評価差額金 698千円
繰延税金負債合計 942 "	繰延税金負債合計 698 "
繰延税金資産の純額 362,723千円	繰延税金負債の純額 698千円
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 当期は、税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。	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 40.6% (調整) 住民税均等割 141.6 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 14.8 交際費等永久に損金に算入されない項目 43.4 役員賞与等永久に損金に算入されない項目 56.4 評価性引当額 3,416.2 税効果会計適用後の法人税等の負担率 3,683.4%

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	第33期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第34期 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり純資産額	264円74銭	231円85銭
1株当たり当期純損失()	11円69銭	24円50銭

(注) 1 第33期及び第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式がないため記載していません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	第33期 平成20年12月31日	第34期 平成21年12月31日
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,975,845	3,480,778
純資産の部の合計から控除する金額(千円)		
普通株式に係る純資産額(千円)	3,975,845	3,480,778
普通株式の発行済株式数(株)	19,898,450	19,898,450
普通株式の自己株式数(株)	4,880,348	4,885,173
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	15,018,102	15,013,277

(2) 1株当たり当期純損失

	第33期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第34期 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
当期純損失()(千円)	190,348	367,940
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純損失()(千円)	190,348	367,940
普通株式に係る期中平均株式数(株)	16,282,435	15,015,654

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第33期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第34期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>当社は平成21年2月13日開催の取締役会において、平成21年3月27日開催の第33期定時株主総会に「資本準備金及び利益準備金の額の減少の件」について付議することを決議し、同株主総会にて承認可決されました。その決議内容は次の通りであります。</p> <p>(1) 資本準備金及び利益準備金の額の減少の目的 配当原資（分配可能額）の確保や自己株式の取得及び今後の機動的かつ柔軟な資本政策を可能とすることを目的として、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の額を減少し、それぞれ「その他資本剰余金」「繰越利益剰余金」へ振り替えるものであります。</p> <p>(2) 減少する資本準備金及び利益準備金の額 資本準備金1,726,700千円のうち、1,241,308千円 利益準備金358,692千円全額</p> <p>(3) 債権者異議申述公告日 平成21年3月30日を予定しております。</p> <p>(4) 資本準備金及び利益準備金の額の減少が効力を生ずる日 平成21年5月1日を予定しております。</p>	

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)りそなホールディングス	16,000	15,008
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	13,350	6,034
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	4,761
住友信託銀行(株)	10,500	4,756
(株)みなと銀行	20,000	2,060
積水ハウス(株)	1,000	839
(株)新井組	500	0
(株)藤木工務店	1,300	0
計	64,450	33,458

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
満期保有目的の債券		
利付国庫債券第78回	86,000	86,593
利付国庫債券第232回	56,000	55,965
利付国庫債券第243回	5,000	4,988
利付国庫債券第246回	5,000	4,923
利付国庫債券第256回	10,000	10,165
利付国庫債券第266回	10,000	10,098
利付国庫債券第269回	15,000	14,995
利付国庫債券第270回	10,000	10,040
利付国庫債券第272回	33,000	33,066
利付国庫債券第289回	5,000	5,084
計	235,000	235,921

(注) 投資有価証券の利付国債債券(第78回、第232回、第256回、第270回、第272回)は、「敷金及び保証金」に計上しております。

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(証券投資信託の受益証券)		
大和証券投資信託委託(株)委託 ストックインデックス ファンド225	20,481,640	9,308
計	20,481,640	9,308

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却 累計額又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,409,208	78,382	29,614 (1,879)	1,457,976	970,357	33,310	487,619
構築物	12,624			12,624	9,106	480	3,518
車両運搬具	515	125	239	401	226	213	175
工具、器具及び備品	175,737	7,618	33,170	150,186	126,708	15,798	23,477
土地	1,426,827	57,459	15,612 (2,328)	1,468,673			1,468,673
有形固定資産計	3,024,914	143,586	78,636 (4,208)	3,089,863	1,106,398	49,802	1,983,465
無形固定資産							
ソフトウェア	45,158	120		45,278	24,969	9,071	20,308
ソフトウェア仮勘定		30,635		30,635			30,635
電話加入権	25,888			25,888			25,888
無形固定資産計	71,047	30,755		101,802	24,969	9,071	76,832
長期前払費用	3,295			3,295	989	652	2,305
繰延資産							
社債発行費	4,017			4,017	1,694	790	2,323
繰延資産計	4,017			4,017	1,694	790	2,323

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用マンション

 建物 3,199千円

 土地 6,905千円

販売用不動産からの振替によるもの

 建物 67,707千円

 土地 50,553千円

2 当期減少額のうち()内は、減損損失の計上額であり内書きであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	739,917	948	5,902		734,963
賞与引当金	22,000	20,100	22,000		20,100
役員賞与引当金	14,250	14,250	14,250		14,250
役員退職慰労引当金	143,600	11,500	85,300		69,800

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	7,945
預金	
別段預金	2,765
普通預金	1,987,510
通知預金	39,253
定期預金	845,000
計	2,874,529
合計	2,882,475

ロ 営業未収入金

区分	金額(千円)
個人 461件	138,530
法人 126件	46,094
合計	184,624

なお、営業未収入金の回収及び滞留状況は、次のとおりであります。

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
175,054	2,477,806	2,468,237	184,624	93.0	26.5

(注) 消費税及び地方消費税の会計処理方法は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税及び地方消費税が含まれております。

ハ 完成工事未収入金

区分	金額(千円)
個人 187件	36,168
法人 55件	9,107
合計	45,276

なお、完成工事未収入金の回収及び滞留状況は、次のとおりであります。

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
43,792	1,529,439	1,527,956	45,276	97.1	10.6

(注) 消費税及び地方消費税の会計処理方法は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税及び地方消費税が含まれております。

二 販売用不動産
(イ)品目別内訳

品目	数量			金額(千円)
	件数(件)	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	
一戸建	1	170.58	122.14	10,240
マンション	6	333.11	474.85	84,896
土地	1	119.00		17,671
合計	8	622.69	596.99	112,808

(ロ)地域別内訳

地域	数量			金額(千円)
	件数(件)	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	
京都府	1	119.00		17,671
大阪府	3	222.72	250.74	48,476
兵庫県	4	280.97	346.25	46,660
合計	8	622.69	596.99	112,808

ホ 関係会社長期貸付金

関係会社名	金額(千円)
エスクロージャパン(株)	845,000
合計	845,000

ヘ 敷金及び保証金

区分	金額(千円)
事務所・店舗賃借敷金	667,269
営業保証金の供託金	195,831
転貸物件賃借敷金	16,175
倉庫賃借敷金	7,000
駐車場賃借敷金	5,750
福利厚生施設入会保証金	4,000
その他	1,870
合計	897,896

負債の部

イ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)リブ・ヤマグチ	11,854
(株)オーエスコーポレーション	10,286
(株)ウイング	7,696
パナソニック電工リビング近畿(株)	7,333
(株)フォーライフ	7,273
その他	103,950
合計	148,394

ロ 短期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	400,000
(株)三菱東京UFJ銀行	300,000
住友信託銀行(株)	200,000
(株)りそな銀行	100,000
日本生命保険相互会社	100,000
(株)みなと銀行	100,000
(株)関西アーバン銀行	100,000
(株)みずほ銀行	100,000
合計	1,400,000

八 預り金

区分	金額(千円)
社会保険料	42,383
源泉所得税・市民税	14,190
契約手付預り金	35,910
損害保険代理店預り保険料	12,813
賃貸管理物件預り金	410,922
その他	4,178
合計	520,399

二 退職給付引当金

区分	金額(千円)
退職給付債務	408,830
未認識数理計算上の差異	11,338
合計	420,168

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り	株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年6月9日 法律第88号）の施行に伴い、単元未満株式の買取・買増を含む株式の取扱いは、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関である住友信託銀行株式会社が直接取り扱います。
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、電子公告を行うことができない事故やその他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 (ホームページアドレス http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html)
株主に対する特典	ありません

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- | | | | |
|---------------------------|---|------------------------------|---------------------------|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第33期) | 自 平成20年1月1日
至 平成20年12月31日 | 平成21年3月27日
近畿財務局長に提出。 |
| (2) 四半期報告書、
四半期報告書の確認書 | 第34期
第1四半期 | 自 平成21年1月1日
至 平成21年3月31日 | 平成21年5月15日
近畿財務局長に提出。 |
| | 第34期
第2四半期 | 自 平成21年4月1日
至 平成21年6月30日 | 平成21年8月14日
近畿財務局長に提出。 |
| | 第34期
第3四半期 | 自 平成21年7月1日
至 平成21年9月30日 | 平成21年11月13日
近畿財務局長に提出。 |
| (3) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条
第2項第9号(代表取締役の異動)の規定
に基づくもの | | 平成21年1月5日
近畿財務局長に提出。 |

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。

独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成21年 3月27日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中 尾 正 孝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福 島 康 生

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービス及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、連結財務諸表提出会社は平成21年3月27日開催の定時株主総会において資本準備金及び利益準備金の額の減少を決議した。

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

-
- 1 上記は、監査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、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成22年 3月30日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士 中 尾 正 孝

指定社員
業務執行社員

公認会計士 福 島 康 生

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービス及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日住サービスの平成21年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日住サービスが平成21年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

-
- 1 上記は、監査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、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成21年 3月27日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中 尾 正 孝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福 島 康 生

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第33期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービスの平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成21年3月27日開催の定時株主総会において資本準備金及び利益準備金の額の減少を決議した。

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

-
- 1 上記は、監査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、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成22年 3月30日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中 尾 正 孝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福 島 康 生

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービスの平成21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

-
- 1 上記は、監査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、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。