第34期

事　業　報　告　書

（平成21年１月１日から
平成21年12月31日まで）

株式会社日住サービス

株主の皆様へ

株主の皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

ここに当社の第34期（平成21年１月１日から平成21年12月31日まで）の事業概況についてご報告申し上げます。

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客様へ提供させていただき、好評を得ることができました。

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が、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、55億51百万円（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１億33百万円)、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３億62百万円を取崩したため、３億40百万円（前連結会計年度は当期純損失１億68百万円）となりました。当連結会計年度の事業の経過及び成果を収入別に見ますと、次のとおりであります。

不動産売上について

お客様へ安心、安全、快適な住まいを提供するために、経済的で値ごろ感の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、７億95百万円（対前連結会計年度比199.0%増）となりました。

不動産賃貸収入について

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３億76百万円（同2.0%増）となりました。

建設収入（工事売上）について

リフォーム工事については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14億54百万円（同7.4%減）となりました。

不動産管理収入について

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４億57百万円（同1.9%減）となりました。

受取手数料収入について

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、18億７百万円（同5.2%減）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は、５億34百万円（同13.7%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、24億67百万円（同6.8%減）となりました。

収入別の売上高及び構成比は、次のとおりであります。

項　　目	営　業　収　益	構成比
不　動　産　売　上	795,400 千円	14.3 %
不　動　産　賃　貸　収　入	376,290	6.8
建　設　収　入（工　事　売　上）	1,454,983	26.2
不　動　産　管　理　収　入	457,637	8.2
受　取　手　数　料　収　入	2,467,424	44.4
合　計	5,551,734	100

設備投資の状況

当連結会計年度中に実施しました設備投資の総額は56百万円であり、ソフトウエアの開発に30百万円、店舗改装等に15百万円、賃貸用不動産の取得に10百万円等であります。

資金調達の状況

資金調達につきましては、当連結会計年度中において、特に記載すべき事項はありません。

財産及び損益の状況の推移

区　　分	第31期 (平成18年12月期)	第32期 (平成19年12月期)	第33期 (平成20年12月期)	第34期 (当連結会計年度) (平成21年12月期)
売　上　高(千円)	6,816,654	6,265,500	5,455,235	5,551,734
経常利益または経常損失(△)(千円)	678,954	325,728	△133,522	55,136
当期純利益または当期純損失(△)(千円)	421,217	119,183	△168,639	△340,538
１株当たり当期純利益または当期純損失(△)(円)	22.90	6.58	△10.36	△22.68
総　資　産(千円)	8,790,000	8,714,323	7,375,112	6,847,010
純　資　産(千円)	5,618,960	5,533,062	4,195,965	3,734,946
１株当たり純資産額(円)	307.62	302.63	275.61	244.54

(注) 1. 第32期より、従来支出時に費用処理しておりました役員退職慰労金について、役員退職慰労引当金として計上しております。このことにより、第32期は、過年度相当額１億50百万円を特別損失に計上しております。
2. 第34期（当連結会計年度）において、当社が第33期に計上しておりました繰延税金資産３億62百万円全額を取崩しております。
3. １株当たり当期純利益または当期純損失は期中平均発行済株式総数により、１株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。なお、発行済株式総数については自己株式を除いております。

対処すべき課題

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まいる所存であります。

株主様各位のご支援とご指導を賜りますようお願い申し上げます。

会 社 の 概 況（平成21年12月31日現在）

1. 主要な事業内容

(1) 不動産の買取り及び販売並びに賃貸借に関する業務
(2) 建築、設備工事の設計監理並びに請負に関する業務
(3) 不動産の仲介、斡旋、鑑定に関する業務
(4) 不動産の賃貸管理並びに環境管理に関する業務
(5) 保証・金融に関する業務

2. 事　業　所

本　　社：大阪市北区梅田１丁目11番４-300号（大阪駅前第４ビル３階）

営業部・所：本店、コンサルティング事業部、京都、北大路、伏見、桂、高槻、阪急茨木、ＪＲ茨木、堺東、泉北、千里中央、南千里、豊中、塚口、武庫之荘、伊丹、西宮、甲子園口、甲東園、逆瀬川、夙川、苦楽園、芦屋、岡本、住吉、御影、六甲、三宮、高速神戸、鈴蘭台、北神中央、三田、名谷、須磨、垂水、舞子、明石、西明石　以上39部所

3. 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
346 名	21 名減	41.4 才	11.4 年

(注) 1.　従業員数には子会社への出向者３名を含めております。
　　 2.　上記のほか、臨時従業員数は11名であります。

4. 主要な借入先の状況

借入先	借入金残高
	千円
㈱三井住友銀行	400,000
㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	300,000
住友信託銀行㈱	200,000
㈱りそな銀行	100,000
㈱関西アーバン銀行	100,000
㈱みなと銀行	100,000
日本生命保険㈳	100,000
㈱みずほ銀行	100,000

5. 重要な親会社及び子会社の状況

(1) 親会社の状況

該当事項はありません。

(2) 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
	千円	%	
エスクロージャパン㈱	40,000	100.0	不動産取引事務代行業
㈱日住	100,000	61.0	不動産取引に係る各種保証業
㈱関西友の会	10,000	90.0	不動産関連情報の収集及び広告チラシの配布業

6. その他企業集団の現況に関する重要な事項

当連結会計年度において、特に記載すべき事項はありません。

株式会社の株式に関する事項

1. 発行可能株式総数 79,000,000株

2. 発行済株式の総数 15,013,277株(自己株式4,885,173株を除く。)

3. 株主数 1,266名(前期末比 35名増)

4. 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
	株	%
㈱日住カルチャーセンター	3,742,945	24.9
日住サービス従業員持株会	967,381	6.4
全国保証㈱	650,000	4.3
㈱カワサキライフコーポレーション	640,000	4.3
新名和子	600,400	4.0
㈱三井住友銀行	400,000	2.7
日本生命保険㈳	375,650	2.5
㈱新日鉄都市開発	351,000	2.3
㈱関西アーバン銀行	349,000	2.3
㈱みなと銀行	346,060	2.3

(注) 持株比率は、当事業年度の末日における発行済株式（自己株式を除く）の総数に対する割合であります。

株式会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

会社役員に関する事項

1.　取締役及び監査役の状況

氏　名	地　位	担　当	重要な兼職の状況
野村英雄	代表取締役社長	営業本部長	
小寺　隆	常務取締役	管理担当兼業務部長	㈱日住代表取締役
木宮正隆	取締役	コンサルティング事業部長	
神田勝良	取締役	三宮営業部長兼神戸地区担当	㈱関西友の会代表取締役
新名和子	取締役		㈱日住カルチャーセンター代表取締役
青木　實	取締役	営業本部副本部長兼売買担当部長	
大原　修	取締役	京都営業部長兼京都地区担当	
犬伏健次	取締役	営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部長	
大倉義喜	監査役（常勤）		
林　大司	監査役		公認会計士・㈱林企業経営研究所代表取締役
岩井田壽人	監査役		㈱カワサキライフコーポレーション常務取締役

(注) 1.　取締役新名和子氏は、社外取締役であります。
2.　監査役のうち、林　大司、岩井田壽人の両氏は、社外監査役であります。
3.　当事業年度中に就任した取締役
平成21年３月27日開催の第33期定時株主総会において、新たに、犬伏健次氏は取締役に選任され就任いたしました。
4.　当事業年度中に取締役の担当が変更されました。

氏　名	担　当		
	変更前	変更後	異動年月日
木宮正隆	法人営業部担当	コンサルティング事業部長	平成21年４月１日付

5.　任期満了により退任した取締役
平成21年３月27日開催の第33期定時株主総会終結の時をもって、取締役鈴木恭輔、取締役吉田舜悟、取締役引田直哉の３氏はそれぞれ任期満了により退任いたしました。
6.　辞任した取締役及び監査役
該当事項はありません。
7.　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ます。
8.　取締役神田勝良氏については平成22年２月１日より三宮営業部長兼神戸地区担当から営業本部推進役への担当の変更がありました。
9.　平成22年２月26日付で取締役神田勝良氏は、㈱関西友の会の代表取締役を退任し、取締役青木　實氏が同社の代表取締役に就任いたしました。

2. 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額及び員数

区　　分	支　給　額	支　給　人　員
取　締　役	60,526 千円	11 名
監　査　役	15,240	3
合　　計	75,766	14

(注) 1. 取締役の報酬限度額は、平成19年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額１億80百万円以内（但し、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、平成19年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。
3. 支給額には当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額14,250千円（取締役11名に対し11,050千円、監査役３名に対し3,200千円）を含めております。
4. 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。
5. 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。
6. 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、退任取締役３名に対して、役員退職慰労金85,300千円を支給しております。なお、この金額には当事業年度及び過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

3. 社外役員に関する事項

(1) 会社役員等の重要な兼職の状況等

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。

(2) 当事業年度における主な活動状況

区　分	氏　　名	主な活動状況
取　締　役	新　名　和　子	当事業年度開催の取締役会７回のうち６回に出席し、異業種の経営者の見地から、議案審議等に必要な発言を適宜述べております。
監　査　役	林　　大　司	当事業年度開催の取締役会７回、監査役会８回の全てに出席し、公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、当社の監査態勢の強化を図っております。
監　査　役	岩井田　壽　人	当事業年度開催の取締役会７回のうち６回、監査役会８回のうち７回に出席し、中立的客観的立場から、適宜意見を述べております。

(3) 社外役員と締結している責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

(4) 社外役員の報酬等の総額等

	支　給　額	支　給　人　員
社外役員の報酬等の総額等	9,650 千円	3 名

会計監査人に関する事項

1. 会計監査人の名称

あずさ監査法人

2. 会計監査人に対する報酬等の額

(1) 当事業年度に係る会計監査人としての報酬額　21,700千円

(2) 当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他財産上の利益の合計額　21,700千円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的に区分できないため、(1)の金額にはこれらの合計額を記載しております。

3. 非監査業務の内容

該当事項はありません。

4. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会計監査人について、会社法及び公認会計士法等の法令に違反する行為または公序良俗に反する行為その他の事項を総合的に勘案し、必要と認める場合には、会社法に基づき会計監査人を解任または不再任とする方針であります。

また、当社では上記のほか、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特に考慮し、監査役と綿密な連携をとりつつ、解任または不再任の決定を行う方針であります。

5. 会計監査人と締結している責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

株式会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当社は、平成21年８月10日の取締役会において、内部統制システムの基本方針を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①から⑥のコンプライアンス体制を整備する。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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ケ月に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体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。

会社の支配に関する基本方針

1.　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るかどうかの判断も、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、外部者である買収者から買収の提案を受けた際に、当社株主の皆様が当社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その他当社の企業価値を構成する要素を十分に把握した上で、当該買収が当社の企業価値ひいては株主価値に及ぼす影響を短時間のうちに適切に判断することは必ずしも容易ではないものと思われます。

当社では企業価値ひいては株主価値の確保・向上に努めておりますが、特に、当社の企業価値は、信頼と信用で地元密着に徹し、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や住生活の夢の実現に貢献すること、などをその源泉としております。大規模買付者（**2.**の(b)において定義されます。）がこれら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なければ、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す。

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（**2.**の(b)において定義されます。）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。

2.　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（概要）

当社は、当社の企業価値を向上し、上記基本方針を実現するため、現在邁進しているところです。具体的には、各営業部所を顧客サービスの拠点とする意識の定着化を図ること、確実な情報の仕入れルートの確立と仕入れた情報を効率的かつスピーディーに活用できる情報開発制度を構築すること及び新規出店や店舗改装、ホームページを更に充実させ一人でも多くのお客様をお迎えすること等により、地域社会に貢献できる企業として存続発展していくことに取り組んでおります。

また、当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、事業活動に係るすべての利害関係者を重視し、継続的な企業価値の向上を図るために、経営の透明性を保ち、効率的で公正な意思決定機関をもつこと、並びにコンプライアンス体制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ることが重要であると認識しております。

前記の重点事業戦略等を推進することにより、当社の企業価値ひいては株主価値の最大化が実現できるものと考えます。

(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（概要）

当社は、平成19年２月22日開催の取締役会において「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。）の導入を決議し、第31期定時株主総会において本プラン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、それに応じるべきか否かを株主の皆様が判断するために必要な情報や時間を確保したり、株主の皆様のために交渉を行うこと等を可能とするものです。また、上記基本方針に反し、当社の企業価値・株主価値を毀損する大規模買付行為を新株予約権無償割当てを利用することにより阻止し、当社の企業価値・株主価値を確保・向上させることを目的としております。

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。

当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付者が当社取締役会に対し株主の皆様の判断及び当社取締役会の意見形成のために必要な情報の提供を完了した後、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）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間とし、当該期間内に、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。

また、当社取締役会は、株主の皆様のご意向の把握に努めるとともに、お客様、取引先、従業員、地域関係者等からも必要に応じて意見を聴取するほか、その判断の合理性・客観性を高めるため、外部専門家等の助言を得るものとします。当社取締役会は、(ⅰ)大規模買付者が本プランに定める手続きを遵守していないと判断した場合、(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場合に該当すると判断した場合には取締役会の決議により対抗措置を発動する場合があります。

また、当社取締役会は、前記(ⅰ)または(ⅱ)あるいは(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判断した場合のそれぞれの場合を除き、対抗措置を発動するか否かについて当社株主の皆様に判断していただきます。但し、前記(ⅰ)または(ⅱ)に該当する場合であっても、株主の皆様のご意思を尊重する趣旨から、対抗措置を発動するか否かについて当社株主の皆様に判断していただくこともできるものとします。当社株主の皆様の意思の確認は会社法上の株主総会による決議によります。当社取締役会は、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。

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22年度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になります。

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/daikibo.pdf）にて掲載しております。(平成19年２月22日付プレスリリース)

3. 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

当社の経営計画は、当社の企業価値ひいては株主価値を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されております。また、本プランは、前記**2.**記載のとおり、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、かつ、企業価値ひいては株主価値を確保・向上させる目的をもって導入されたものであり、いずれも当社の基本方針に沿う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ありません。

なお、平成22年２月15日開催の取締役会において、「当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針」を一部変更のうえ定めるとともに、平成22年３月30日開催予定の当社第34期定時株主総会における株主の皆様の承認を条件として「当社株式の大規模買付行為に関する対応策（買収防衛策)」を導入することを決定いたしました。詳細は、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)

株式会社の剰余金の配当等の決定権限に関する方針

当社取締役会は、株主の皆様への利益還元を重要な経営方針のひとつとして位置付けており、業績に裏付けされた成果の配分と、内部留保とのバランスを考慮しつつ、安定した配当を実施することを基本方針としております。

今後につきましても、当社グループの経営成績や財務状況の推移、事業計画等十分に鑑み、内部留保とのバランスを勘案しながら業績の伸長に見合った利益還元を行ってまいります。

当社の剰余金の配当の決定機関は、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。

《注》 本事業報告の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

(平成21年12月31日現在)　　(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**3,468,210**	**流動負債**	**2,345,282**
現金及び預金	3,051,783	工事未払金	148,394
未収受取手数料	186,144	短期借入金	1,400,000
工事未収入金	45,276	未払法人税等	23,936
販売用不動産	112,808	預り金	520,406
未成工事支出金	4,740	従業員賞与引当金	20,229
その他	68,683	役員賞与引当金	14,250
貸倒引当金	△1,224	その他	218,066
固定資産	**3,376,476**	**固定負債**	**766,782**
有形固定資産	**2,228,629**	社債	200,000
建物及び構築物	519,253	退職給付引当金	420,168
車両運搬具	175	役員退職慰労引当金	69,800
器具備品	23,645	長期預り金	76,115
土地	1,685,554	繰延税金負債	698
無形固定資産	**77,318**	**負債合計**	**3,112,064**
ソフトウェア	20,308	**純資産の部**	
ソフトウェア仮勘定	30,635		
電話加入権	26,374	**株主資本**	**3,673,150**
投資その他の資産	**1,070,528**	**資本金**	**1,568,500**
投資有価証券	83,168	**資本剰余金**	**1,726,730**
差入敷金保証金	882,096	**利益剰余金**	**1,837,293**
長期性預金	100,000	**自己株式**	**△1,459,373**
繰延税金資産	113	**評価・換算差額等**	**△1,798**
その他	7,149	**その他有価証券評価差額金**	**△1,798**
貸倒引当金	△2,000	**少数株主持分**	**63,594**
繰延資産	**2,323**	**純資産合計**	**3,734,946**
社債発行費	2,323		
資産合計	**6,847,010**	**負債及び純資産合計**	**6,847,010**

連結損益計算書

（平成21年１月１日から
平成21年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**5,551,734**
売上原価		**2,182,639**
売上総利益		**3,369,095**
販売費及び一般管理費		**3,293,452**
営業利益		**75,642**
営業外収益		**18,420**
受取利息	9,023	
負ののれんの償却額	69	
雑収入	9,328	
営業外費用		**38,927**
支払利息	24,608	
雑損失	14,319	
経常利益		**55,136**
特別利益		**2,329**
固定資産売却益	2,329	
特別損失		**9,526**
固定資産除却損	5,317	
減損損失	4,208	
税金等調整前当期純利益		**47,939**
法人税、住民税及び事業税	15,866	
法人税等調整額	363,863	379,729
少数株主利益		8,748
当期純損失		**340,538**

連結株主資本等変動計算書

（平成21年１月１日から
平成21年12月31日まで）

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式
平成20年12月31日残高	**1,568,500**	**1,726,823**	**2,297,976**	**△1,458,622**
当連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			△120,144	
当期純損失			△340,538	
自己株式の取得				△950
自己株式の処分		△92		199
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）				
当連結会計年度中の変動額合計	**―**	**△92**	**△460,682**	**△750**
平成21年12月31日残高	**1,568,500**	**1,726,730**	**1,837,293**	**△1,459,373**

(単位：千円)

	株主資本	評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成20年12月31日残高	**4,134,677**	**4,402**	**56,886**	**4,195,965**
当連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当	△120,144			△120,144
当期純損失	△340,538			△340,538
自己株式の取得	△950			△950
自己株式の処分	106			106
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）	―	△6,200	6,708	507
当連結会計年度中の変動額合計	**△461,526**	**△6,200**	**6,708**	**△461,019**
平成21年12月31日残高	**3,673,150**	**△1,798**	**63,594**	**3,734,946**

連結注記表

1.　連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(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㈱、㈱日住、㈱関西友の会であります。

(2) 持分法の適用に関する事項

関連会社はありません。

(3) 連結子会社の決算日等に関する事項

エスクロージャパン㈱及び㈱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、㈱日住は決算日が９月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては㈱日住の９月30日現在の計算書類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。

(4) 会計処理基準に関する事項

①　重要な資産の評価基準及び評価方法

(ｲ) 有価証券

満期保有目的債券　……償却原価法（定額法）

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

(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)

②　重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ｲ) 有形固定資産（リース資産を除く）

ａ　平成19年３月31日以前に取得したもの
旧定率法によっております。
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、旧定額法によっております。

ｂ　平成19年４月１日以降に取得したもの
定率法によっております。
ただし、建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。

(ﾛ) 無形固定資産……定額法によっております。
(リース資産を除く)　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）に基づく定額法によっております。

(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。

(ﾆ) 長期前払費用……均等額償却によっております。

③　重要な繰延資産の処理方法

社 債 発 行 費……利息法による償却

④　重要な引当金の計上基準

(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。

(ﾛ) 従業員賞与引当金

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。

(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。

(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。

なお、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。

(ﾎ) 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、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

⑤　重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産……引渡基準

⑥　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。

(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。

(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。

(7) 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項の変更

(ｲ) たな卸資産

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。

これによる損益に与える影響はありません。

(ﾛ) リース取引に関する会計基準等

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会計処理によっております。

これによる損益に与える影響はありません。

(8) 追加情報

販売用不動産から有形固定資産への振替

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。

建　　物	67,707千円
土　　地	50,553 〃
計	118,261千円

2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額　　1,208,311千円

(2) 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、次のとおり債務保証を行っております。

被保証者	保証金額
一般顧客	69,510千円

(3) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

3. 連結損益計算書に関する注記

(1) 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。

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

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。

なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを3.0%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。

(2) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(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) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

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) 当連結会計年度中に行った剰余金の配当

決　議	株式の種類	配当金の総額	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成21年３月27日定時株主総会	普通株式	120,144千円	8円	平成20年12月31日	平成21年３月30日

(4) 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当

決　議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成22年３月30日定時株主総会	普通株式	120,106千円	利益剰余金	8円	平成21年12月31日	平成22年３月31日

(5) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

5. １株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　244円54銭

(2) １株当たり当期純損失　22円68銭

貸借対照表

(平成21年12月31日現在)　　(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**3,300,202**	**流動負債**	**2,353,699**
現金及び預金	2,882,475	工事未払金	148,394
未収受取手数料	184,624	短期借入金	1,400,000
工事未収入金	45,276	未払金	110,817
販売用不動産	112,808	未払費用	64,637
未成工事支出金	4,740	未払法人税等	23,111
前払費用	45,559	前受金	51,127
その他の流動資産	25,942	預り金	520,399
貸倒引当金	△1,224	前受収益	861
固定資産	**3,296,084**	従業員賞与引当金	20,100
有形固定資産	**1,983,465**	役員賞与引当金	14,250
建物	487,619	**固定負債**	**764,132**
構築物	3,518	社債	200,000
車両運搬具	175	退職給付引当金	420,168
什器備品	23,477	役員退職慰労引当金	69,800
土地	1,468,673	長期預り金	73,465
無形固定資産	**76,832**	繰延税金負債	698
ソフトウェア	20,308	**負債合計**	**3,117,831**
ソフトウェア仮勘定	30,635	**純資産の部**	
電話加入権	25,888	**株主資本**	**3,482,477**
投資その他の資産	**1,235,787**	**資本金**	**1,568,500**
投資有価証券	82,858	**資本剰余金**	**1,726,730**
関係会社株式	36,765	資本準備金	485,392
差入敷金保証金	897,896	その他資本剰余金	1,241,338
長期前払費用	2,305	**利益剰余金**	**1,646,620**
長期貸付金	845,000	その他利益剰余金	1,646,620
長期性預金	100,000	別途積立金	1,500,000
その他の投資等	4,700	繰越利益剰余金	146,620
貸倒引当金	△733,739	**自己株式**	**△1,459,373**
繰延資産	**2,323**	**評価・換算差額等**	**△1,698**
社債発行費	2,323	**その他有価証券評価差額金**	**△1,698**
資産合計	**6,598,610**	**純資産合計**	**3,480,778**
		負債及び純資産合計	**6,598,610**

損 益 計 算 書

（平成21年１月１日から
平成21年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**5,520,469**
不動産売上高	779,380	
不動産賃貸収入	360,756	
工事売上高	1,456,609	
不動産管理収入	459,046	
受取手数料	2,464,676	
売上原価		**2,159,143**
不動産売上原価	627,318	
不動産賃貸原価	253,794	
工事売上原価	1,153,844	
不動産管理原価	124,185	
売上総利益		**3,361,325**
販売費及び一般管理費		**3,336,227**
営業利益		**25,097**
営業外収益		**31,293**
受取利息	15,036	
雑収入	16,256	
営業外費用		**38,927**
支払利息	24,608	
投資有価証券償還損	2,300	
雑損失	12,019	
経常利益		**17,464**
特別利益		**2,329**
固定資産売却益	2,329	
特別損失		**9,526**
固定資産除却損	5,317	
減損損失	4,208	
税引前当期純利益		**10,267**
法人税、住民税及び事業税		14,542
法人税等調整額		363,666
当期純損失		**367,940**

株主資本等変動計算書

（平成21年１月１日から
平成21年12月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	利益準備金	その他利益剰余金	
					別途積立金	繰越利益剰余金
平成20年12月31日残高	**1,568,500**	**1,726,700**	**123**	**358,692**	**1,700,000**	**76,013**
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△120,144
当期純損失						△367,940
資本準備金の取崩		△1,241,308	1,241,308			
利益準備金の取崩				△358,692		358,692
別途積立金の取崩					△200,000	200,000
自己株式の取得						
自己株式の処分			△92			
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）						
事業年度中の変動額合計	―	**△1,241,308**	**1,241,215**	**△358,692**	**△200,000**	**70,607**
平成21年12月31日残高	**1,568,500**	**485,392**	**1,241,338**	―	**1,500,000**	**146,620**

（単位：千円）

	株主資本		評価・換算差額等	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	
平成20年12月31日残高	**△1,458,622**	**3,971,406**	**4,439**	**3,975,845**
事業年度中の変動額				
剰余金の配当		△120,144		△120,144
当期純損失		△367,940		△367,940
資本準備金の取崩		―		―
利益準備金の取崩		―		―
別途積立金の取崩		―		―
自己株式の取得	△950	△950		△950
自己株式の処分	199	106		106
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）		―	△6,138	△6,138
事業年度中の変動額合計	**△750**	**△488,928**	**△6,138**	**△495,066**
平成21年12月31日残高	**△1,459,373**	**3,482,477**	**△1,698**	**3,480,778**

個別注記表

1.　重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

(ｲ) 子会社株式……移動平均法に基づく原価法

(ﾛ) 満期保有目的債券……償却原価法（定額法）

(ﾊ) 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

(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（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（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

旧定率法によっております。

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、旧定額法によっております。

ｂ　平成19年４月１日以降に取得したもの

定率法によっております。

ただし、建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。

②　無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

ただし、自社利用のソフトウエアについては、社内における見込利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。

③　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　長期前払費用

均等額償却によっております。

(4) 繰延資産の処理方法

社債発行費……利息法による償却

(5) 引当金の計上基準

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。

② 従業員賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当事業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。

③ 役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、当事業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。

④ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当事業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。

なお、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翌事業年度から費用処理することとしております。

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、内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

(6) 収益及び費用の計上基準

販売用不動産……引渡基準

(7) 消費税等の会計処理方法

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。

(8) 会計方針の変更

(ｲ) たな卸資産

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。

これによる損益に与える影響はありません。

(ﾛ) リース取引に関する会計基準等

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会計処理によっております。

これによる損益に与える影響はありません。

(9) 追加情報

販売用不動産から有形固定資産への振替

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。

建　　物	67,707千円
土　　地	50,553 〃
計	118,261千円

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額　1,106,398千円

(2) 関係会社に対する金銭債権または金銭債務

(ｲ) 短期金銭債権　2,225千円

(ﾛ) 短期金銭債務　14,293千円

(ﾊ) 長期金銭債権　862,000千円

(3) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

3. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

(ｲ) 売上高　11,241千円

(ﾛ) 仕入高　128,542千円

(ﾊ) 営業取引以外の取引高　43,652千円

(2) 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。

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

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。

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。

なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを3.0%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。

(3) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末株式数	増加	減少	当事業年度末株式数
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

(2) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

5.　税効果会計に関する注記

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	513,915千円
貸倒引当金	297,660 〃
退職給付引当金	170,747 〃
繰越欠損金	202,917 〃
役員退職慰労引当金	28,365 〃
関係会社株式	47,520 〃
投資有価証券	17,376 〃
従業員賞与引当金	8,168 〃
未払事業税	3,112 〃
その他	4,459 〃
繰延税金資産小計	1,294,242千円
評価性引当額	△1,294,242 〃
繰延税金資産合計	0千円

(繰延税金負債)

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	698千円

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

6. 関連当事者との取引に関する注記

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				
子会社	エスクロージャパン㈱	大阪市北　区	40,000	不動産取引事務代行及び不動産賃貸	(所有)直接100.00%	兼任3名	不動産取引の事務代行及び資金の貸付	長期貸付金の返済	20,000	長期貸付金	845,000
								受取利息	10,312	―	―

(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. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

7. １株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　231円85銭

(2) １株当たり当期純損失　24円50銭

株　主　メ　モ

事業年度	毎年１月１日から12月31日まで
定時株主総会	毎年３月開催
基準日	定時株主総会　毎年12月31日 期末配当金　毎年12月31日 中間配当金　毎年６月30日 そのほか必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日
株式に関する住所変更等のお届出及びご照会について	証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。
株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関	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
株主名簿管理人 事務取扱場所	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
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町１番10 住友信託銀行株式会社　証券代行部
(電話照会先)	0120－176－417
(インターネットホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html
特別口座について	株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構）を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先にお願いいたします。
公告方法	電子公告により当社のホームページに掲載いたします。http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html ただし、やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。
上場証券取引所	大阪証券取引所市場第二部