

# 平成20年12月期 決算短信

平成21年2月13日

上場会社名 株式会社 日住サービス  
 コード番号 8854 URL <http://2110.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長  
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長  
 定時株主総会開催予定日 平成21年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年3月30日

(氏名) 野村 英雄  
 (氏名) 三河 大  
 配当支払開始予定日

上場取引所 大  
 TEL 06-6343-1841  
 平成21年3月30日

(百万円未満切捨て)

## 1. 20年12月期の連結業績(平成20年1月1日～平成20年12月31日)

### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期	5,455	△12.9	△79	—	△133	—	△168	—
19年12月期	6,265	△8.1	333	△50.3	325	△52.0	119	△71.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20年12月期	△10.36	—	△3.5	△1.7	△1.4
19年12月期	6.58	—	2.2	3.7	5.3

(参考) 持分法投資損益 20年12月期 ー百万円 19年12月期 ー百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年12月期	7,375	4,195	56.1	275.61
19年12月期	8,714	5,533	62.9	302.63

(参考) 自己資本 20年12月期 4,139百万円 19年12月期 5,482百万円

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年12月期	△87	△57	△1,154	2,119
19年12月期	535	△3	△191	3,418

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				年間	配当金総額(年間)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末				
19年12月期	—	—	—	10.00	10.00	181	152.0	3.3
20年12月期	—	—	—	8.00	8.00	120	—	2.8
21年12月期(予想)	—	—	—	8.00	8.00	—	82.8	—

## 3. 21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	2,979	6.3	215	336.1	202	914.3	124	957.8	8.27
通期	5,720	4.9	280	—	251	—	145	—	9.66

#### 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無
- (3) 発行済株式数(普通株式)
- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 20年12月期 19,898,450株 19年12月期 19,898,450株
- ② 期末自己株式数 20年12月期 4,880,348株 19年12月期 1,782,982株
- (注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、29ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考)個別業績の概要

##### 1. 20年12月期の個別業績(平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期	5,445	△12.8	△123	—	△164	—	△190	—
19年12月期	6,242	△8.0	278	△53.3	283	△53.5	98	△73.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
20年12月期	△11.69	—
19年12月期	5.45	—

##### (2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
20年12月期	7,159	3,975	3,975	55.5	264.74	
19年12月期	8,523	5,340	5,340	62.7	294.81	

(参考) 自己資本 20年12月期 3,975百万円 19年12月期 5,340百万円

##### 2. 21年12月期の個別業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期累計期間	2,969	6.1	191	618.8	184	6,833.2	110	—	7.34
通期	5,700	4.7	232	—	217	—	120	—	7.99

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている業績予想につきましては、現時点において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。業績予想に関する事項は、5ページ「次期の見通し」をご覧ください。

## 1 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当連結会計年度の概況

当連結会計年度のわが国経済は、米国におけるサブプライムローン問題を震源とした金融市場の混乱や世界的な景気の後退懸念に加えて、低迷する株式市況等の影響により企業収益、個人消費の減少や雇用情勢の悪化など、景気の後退が長期化する様相となりました。

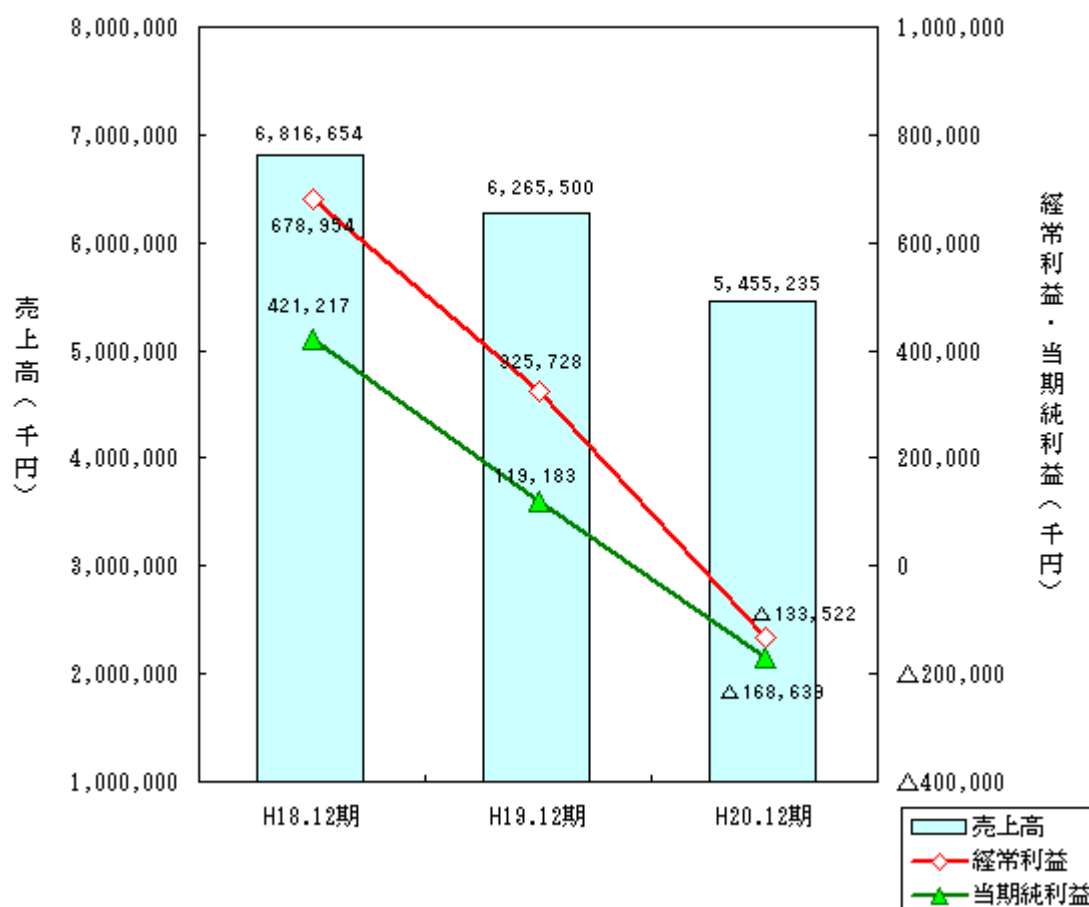
当不動産業界におきましては、国内景気の低迷や消費マインドの低下に加えて、金融機関による不動産融資の厳格化等の状況が依然として続いており、不動産流通市場は厳しい事業環境となりました。

このような環境のもと当社グループでは、不動産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姿勢でお客様の不動産の購入や売却、賃貸借、管理、リフォーム等のお手伝いをさせていただき、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。

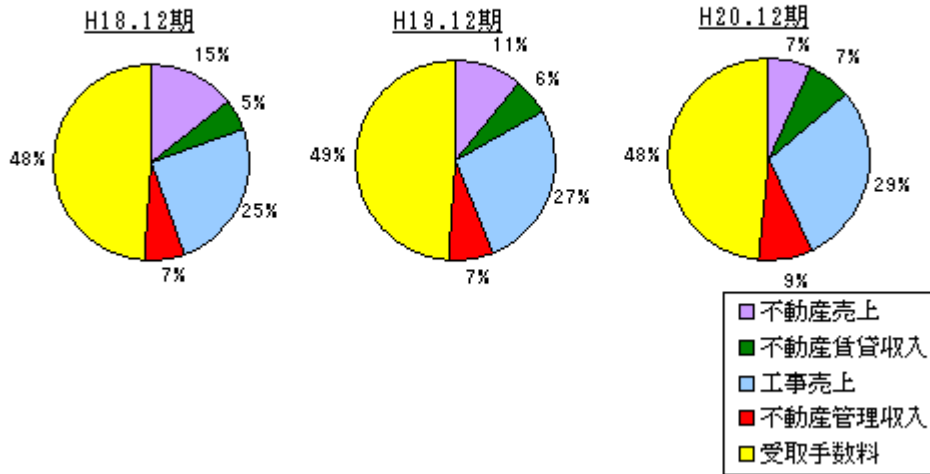
また、市場を取り巻く経済環境の悪化等に対応すべく、経営資源を集中するために6月に1営業所、12月に4営業所を統廃合いたしました。

その結果、不動産売買仲介については取扱高、取扱件数ともに減少しました。当連結会計年度の売上高は、5,455百万円(対前連結会計年度比12.9%減)、経常損失は、133百万円(前連結会計年度は経常利益325百万円)、当期純損失は、168百万円(前連結会計年度は当期純利益119百万円)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。

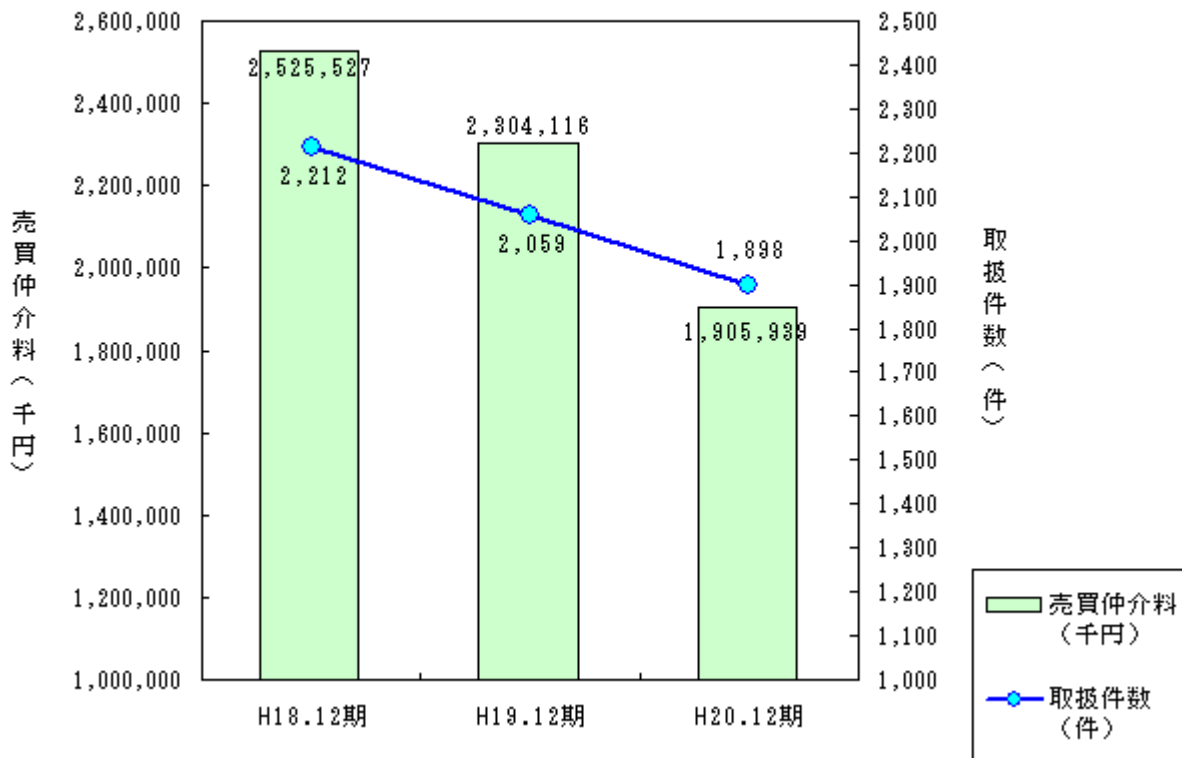
売上高・経常利益・当期純利益



事業の種類別セグメント構成割合



売買仲介料・取扱件数



(セグメント別の概況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

[不動産売上]

不動産市況の不透明感が強まり、仕入れについて慎重に取組んだ結果、不動産売上高は399百万円(対前連結会計年度比42.1%減)、営業利益は7百万円(同42.6%減)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募集賃料等の条件変更もあり、売上高は368百万円（同1.8%減）、営業損失は6百万円となりました。

[工事売上]

リフォーム工事については賃貸仲介物件の室内リフォームが増加した結果、取扱件数は増加しましたが、請負単価が減少したことにより、売上高は1,571百万円（同7.0%減）となりましたが、効率的な仕入れに努めた結果、営業利益は14百万円（同153.1%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た結果、売上高は466百万円（同2.7%増）、営業利益は42百万円（同28.0%減）となりました。

[受取手数料]

売買仲介手数料は、大型物件の取扱等が減少した結果、1,905百万円（同17.3%減）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は、619百万円（同1.2%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、売上高2,648百万円（同13.3%減）、営業利益は108百万円（同78.2%減）となりました。

②次期の見通し

今後の見通しといたしましては、国内外の経済情勢の悪化等による消費マインドの低下や景気の後退が強まっており、不動産を取り巻く市場環境は今後も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、不況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。

お客様に安全、安心な不動産取引をしていただくためには、資産価値が適正に評価され透明性、信頼性が高い新鮮な情報(物件)をスピーディーに提供していくことが何よりも大切です。

また、これまで捉え切れていないお客様のニーズを掴むことにより潜在的な需要を創り出していかねばなりません。

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、住宅ローン減税の過去最大規模への拡充や不動産に関する税制度及び住宅購入時のリフォームに関するセミナーを定期的を実施するとともに、お客様から信頼をいただけるように、豊富な物件情報と不動産に関する専門知識を併せ持つ従業員の教育とコンプライアンスの徹底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まいる所存であります。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成20年12月期実績	平成21年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	399	328	△17.9
不動産賃貸収入	368	363	△1.3
工事売上	1,571	1,648	4.9
不動産管理収入	466	466	△0.1
受取手数料	2,648	2,913	10.0
合 計	5,455	5,720	4.9

なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末（平成20年12月31日現在）における総資産は7,375百万円で、前連結会計年度末と比較し1,339百万円減少となりました。

流動資産は3,054百万円で現金及び預金の減少により前連結会計年度末と比較し1,093百万円減少となりました。固定資産は4,317百万円で投資有価証券、及び差入敷金保証金の減少や、固定資産の売却により土地・建物が減少したため前連結会計年度末と比較し245百万円減少となりました。

負債については、3,179百万円で、前連結会計年度末と比較して2百万円の減少となりました。主な要因は、工事未払金、長期預り金が減少したことによるものです。

また、純資産は4,195百万円で、自己株式の増加と利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の減少により、前連結会計年度末と比較して1,337百万円の減少となりました。

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損失が144百万円、その他の流動資産の増加が91百万円、たな卸資産の増加が80百万円、また、差入敷金保証金の減少が79百万円、減価償却費が70百万円あったこと等により、87百万円の減少（前連結会計年度は535百万円の増加）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出、売却による収入等により57百万円の減少（前連結会計年度は3百万円の減少）となりました。また、財務活動によるキャッシュ・フローは、自己株式の取得による支出971百万円、配当金の支払い181百万円等により、1,154百万円の減少（前連結会計年度は191百万円の減少）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、2,119百万円（前連結会計年度末は3,418百万円）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
自己資本比率(%)	63.4	62.9	56.1
時価ベースの自己資本比率(%)	79.4	79.6	34.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.8	3.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	40.3	20.7	—

(1) 自己資本比率：自己資本／総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

(3) キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

(4) インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注)いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

①平成20年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスになっておりますので、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

②株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

③営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

④有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

⑤利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主様に対する安定的な利益還元を継続していくことを経営の最重要課題の一つとして位置付けており、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、将来における安定した企業成長と経営環境の変化に対応するために必要な内部留保資金を確保しつつ、各事業年度の連結業績に応じた株主様への利益分配を実施してまいります。

なお当期においては、1株につき年8円とさせていただく予定です。次期配当については、1株当たり8円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

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20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

a. 受取手数料への影響について

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、不動産価格及び景気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変化によって

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及ぼす可能性があります。

b. 工事売上への影響について

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及ぼす可能性があります。

c. 不動産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、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及ぼす可能性があります。

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。

## 2 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成20年3月31日提出）における「事業の内容」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

## 3 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営の基本方針は、信頼と信用でお客様第一主義のもと、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で、より多くのお客様の満足の実現や住生活の夢の実現に貢献することにあります。

お客様により満足していただくために、

- ①希望に合った情報と不動産に関する専門知識の提供
- ②安心・安全・確実な取引の約束
- ③適正に評価された不動産市場価格の把握と提供
- ④ITを活用した的確でスピーディーな対応
- ⑤上記を実行できる社員の育成

株式会社日住サービスの社名が示すとおり、サービスの提供に努め顧客満足度の向上に日々努力を重ね取り組んでおります。

当社は、平成21年1月に創業33周年を迎えておりますが、不動産仲介という社会的使命を担いつつ、創業時の理念に則りお客様第一主義を基本として、今後も地域社会に貢献していきたいと考えております。

### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、株主価値の向上及び企業体質の向上を図るため、重点経営指標であります自己資本利益率(ROE)、総資産経常利益率、売上高営業利益率の改善に努めてまいります。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、地域に密着した営業活動を行ない、京阪神エリアの地盤の一層の強化と関連業務の推進、強化を図ってまいります。

その施策として、次のことを実施します。

#### ①売買・賃貸仲介業務取扱いの拡大

当社は不動産売買・賃貸仲介業務を中心にリフォーム、不動産管理、保険代理店、ローン事務代行業務等を行っています。特に、主要な不動産売買・賃貸仲介の取扱い拡大は、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。従って、今後も売買・賃貸仲介の拡大に努め、取扱件数の増加及び住宅以外の物件にも積極的に取り組んでまいります。

#### ②情報化への対応

本年12月に稼働予定の次期システムにより、現在稼働中の営業部所間のネットワーク網を更に効果的に活用し、お客様への情報発信の強化を行います。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など情報発信チャネ

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。

③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。

④情報開発の強化

昨年秋の米大手証券会社の破綻に端を発した金融市場の混乱が不動産投資市場に影響を及ぼし、一部の不動産会社が倒産するなど、景況感の悪化、雇用情勢等の影響により消費者の購入マインドが冷え込み不動産流通市場も厳しい事業環境にあります。

市場を取り巻く経済環境が急激に変わりつつある現在、より新鮮で確実な情報をスピーディーに発信するため、一般法人、新築分譲業者、金融機関等を計画的に訪問し、不動産に関連した情報仕入れルートの開拓と、お客様へのスピーディーな情報の提供を図ってまいります。

⑤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、個人住宅などの管理受託の拡大を図っております。

40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。

⑥リフォームの強化

当社エリアの各ブロックごとに、建築士によるチームリーダーを配置し、不動産取引を中心にお客様のリフォームニーズに応えるべく「安全、安心、確実」をモットーに専門チームが各種提案・プランニングを提供してまいります。

また、資産価値ある住まいのための外壁塗装や集合住宅の大規模修繕工事の受注推進にも取り組んでまいります。

⑦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、住宅ローン事務代行、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。

(4) その他、会社の経営上重要な事項

当社グループは健全な企業活動を通じ、株主、取引先及び地域社会の皆様の期待に応え、継続的に発展し、地域社会にサービスを提供してまいります。

また、継続的な企業価値の向上を図るために、内部統制システムやコンプライアンス並びに顧客満足体制を構築していくことが経営上の重要な基盤であり、経営の透明性、効率性の向上を通じて経営監視機能の強化を図り社会的責任を果たして行くことが重要であると考えております。

4 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		比較増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産	4,147,736	47.6	3,054,433	41.4	△1,093,303	△26.4
1 現金及び預金	3,463,112		2,164,249			
2 営業未収入金	235,269		175,046			
3 工事未収入金	43,326		43,792			
4 販売用不動産	206,555		324,155			
5 未成工事支出金	2,168		—			
6 繰延税金資産	114,071		179,529			
7 その他	83,422		173,837			
8 貸倒引当金	△189		△6,178			
II 固定資産	4,562,698	52.4	4,317,566	58.6	△245,132	△5.4
1 有形固定資産	2,218,457	25.5	2,162,745	29.3	△55,711	△2.5
(1) 建物及び構築物	518,534		484,851			
(2) 車両運搬具	203		264			
(3) 器具備品	32,499		33,921			
(4) 土地	1,667,219		1,643,708			
2 無形固定資産	65,052	0.7	55,635	0.8	△9,416	△14.5
3 投資その他の資産	2,279,189	26.2	2,099,185	28.5	△180,004	△7.9
(1) 投資有価証券	489,216		466,957			
(2) 差入敷金保証金	1,032,308		937,743			
(3) 長期性預金	500,000		500,000			
(4) 繰延税金資産	246,448		183,434			
(5) その他	13,216		13,049			
(6) 貸倒引当金	△2,000		△2,000			
III 繰延資産	3,888	0.0	3,113	0.0	△775	△19.9
1 社債発行費	3,888		3,113			
資産合計	8,714,323	100.0	7,375,112	100.0	△1,339,211	△15.4

区分	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		比較増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債	2,356,617	27.0	2,318,792	31.4	△37,824	△1.6
1 工事未払金	119,552		107,796			
2 短期借入金	1,300,000		1,400,000			
3 1年以内返済予定 長期借入金	100,000		—			
4 未払法人税等	26,045		25,675			
5 預り金	524,506		532,003			
6 従業員賞与引当金	23,925		22,129			
7 役員賞与引当金	24,600		14,250			
8 その他	237,987		216,939			
II 固定負債	824,644	9.5	860,353	11.7	35,709	4.3
1 社債	200,000		200,000			
2 退職給付引当金	391,635		420,117			
3 役員退職慰労引当金	131,900		143,600			
4 長期預り金	100,959		96,567			
5 負ののれん	138		69			
6 その他	10		—			
負債合計	3,181,261	36.5	3,179,146	43.1	△2,114	△0.1
(純資産の部)						
I 株主資本	5,455,676	62.6	4,134,677	56.0	△1,320,998	△24.2
1 資本金	1,568,500	18.0	1,568,500	21.3	—	—
2 資本剰余金	1,726,842	19.8	1,726,823	23.4	△18	△0.0
3 利益剰余金	2,647,771	30.4	2,297,976	31.1	△349,794	△13.2
4 自己株式	△487,437	△5.6	△1,458,622	△19.8	△971,185	199.2
II 評価・換算差額等	26,557	0.3	4,402	0.1	△22,155	△83.4
1 その他有価証券評価差額金	26,557	0.3	4,402	0.1	△22,155	△83.4
III 少数株主持分	50,828	0.6	56,886	0.8	6,057	11.9
純資産合計	5,533,062	63.5	4,195,965	56.9	△1,337,096	△24.2
負債及び純資産合計	8,714,323	100.0	7,375,112	100.0	△1,339,211	△15.4

(2) 連結損益計算書

区分	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		比較増減	
	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
I 売上高	6,265,500	100.0	5,455,235	100.0	△810,265	△12.9
II 売上原価	2,374,092	37.9	1,976,269	36.2	△397,822	△16.8
売上総利益	3,891,408	62.1	3,478,965	63.8	△412,442	△10.6
III 販売費及び一般管理費	3,557,534	56.8	3,558,080	65.2	546	0.0
営業利益又は営業損失(△)	333,873	5.3	△79,115	△1.4	△412,989	—
IV 営業外収益	35,827	0.6	29,288	0.5	△6,539	△18.3
1 受取利息	15,977		14,773			
2 負ののれんの償却額	69		69			
3 雑収入	19,781		14,446			
V 営業外費用	43,972	0.7	83,696	1.5	39,723	90.3
1 支払利息	26,249		29,141			
2 投資有価証券評価損	—		11,242			
3 雑支出	17,723		43,311			
経常利益又は経常損失(△)	325,728	5.2	△133,522	△2.4	△459,251	—
VI 特別利益	4,864	0.1	9,802	0.2	4,938	101.5
1 固定資産売却益	4,864		9,802			
VII 特別損失	151,630	2.4	20,593	0.4	△131,036	△86.4
1 固定資産除却損	830		10,524			
2 減損損失	—		10,069			
3 過年度役員退職慰労 引当金繰入額	150,800		—			
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前当期純 損失(△)	178,963	2.9	△144,313	△2.6	△323,276	—
法人税、住民税及び事業税	17,357	0.3	14,668	0.3	△2,689	△15.5
法人税等調整額	32,269	0.5	1,570	0.0	△30,699	△95.1
少数株主利益	10,152	0.2	8,087	0.2	△2,064	△20.3
当期純利益 又は当期純損失(△)	119,183	1.9	△168,639	△3.1	△287,823	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本					評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		
平成18年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,725	2,709,859	△482,663	5,522,421	53,839	42,699	5,618,960
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△181,272		△181,272			△181,272
当期純利益			119,183		119,183			119,183
自己株式の取得				△5,015	△5,015			△5,015
自己株式の処分		117		241	358			358
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△27,281	8,129	△19,152
連結会計年度中の変動額合計(千円)	—	117	△62,088	△4,774	△66,745	△27,281	8,129	△85,898
平成19年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,842	2,647,771	△487,437	5,455,676	26,557	50,828	5,533,062

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本					評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		
平成19年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,842	2,647,771	△487,437	5,455,676	26,557	50,828	5,533,062
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△181,154		△181,154			△181,154
当期純損失			△168,639		△168,639			△168,639
自己株式の取得				△971,266	△971,266			△971,266
自己株式の処分		△18		80	61			61
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△22,155	6,057	△16,097
連結会計年度中の変動額合計(千円)	—	△18	△349,794	△971,185	△1,320,998	△22,155	6,057	△1,337,096
平成20年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,823	2,297,976	△1,458,622	4,134,677	4,402	56,886	4,195,965

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	比較増減
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動による キャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失(△)	178,963	△144,313	△323,276
2 減価償却費	70,277	70,487	210
3 社債発行費償却	128	775	647
4 負ののれんの償却額	△69	△69	—
5 貸倒引当金の増加額	2,002	5,989	3,987
6 従業員賞与引当金の増加額 (減少額△)	199	△1,796	△1,995
7 役員賞与引当金の減少額	△3,900	△10,350	△6,450
8 退職給付引当金の増加額	20,418	28,482	8,063
9 役員退職慰労引当金の増加額	131,900	11,700	△120,200
10 受取利息及び受取配当金	△16,818	△15,657	1,160
11 支払利息	26,249	29,141	2,892
12 減損損失	—	10,069	10,069
13 投資有価証券評価損	—	11,242	11,242
14 有形固定資産売却益	△4,864	△9,802	△4,938
15 有形固定資産除却損	830	10,524	9,694
16 売上債権の減少額	23,880	59,756	35,876
17 たな卸資産の減少額(増加額△)	238,863	△80,158	△319,022
18 仕入債務の減少額	△63,811	△21,795	42,015
19 預り金の増加額(減少額△)	△32,251	7,496	39,748
20 長期預り金の減少額	△31,439	△4,392	27,046
21 その他の流動資産の減少額 (増加額△)	18,735	△91,037	△109,773
22 その他の流動負債の減少額	△11,848	△5,244	6,604
23 差入敷金保証金の減少額	13,424	79,473	66,048
24 長期前払費用の減少額	1,150	166	△984
25 その他	△159	2,497	2,656
小計	561,861	△56,814	△618,675
26 利息及び配当金の受取額	17,265	16,413	△851
27 利息の支払額	△25,802	△29,717	△3,914
28 法人税等の支払額	△21,789	△21,364	424
29 法人税等の還付額	3,500	4,053	552
営業活動による キャッシュ・フロー	535,035	△87,429	△622,464

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	比較増減
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
II 投資活動による キャッシュ・フロー			
1 定期預金の預入による支出	△245,000	△45,000	200,000
2 定期預金の払戻による収入	45,000	45,000	—
3 有形固定資産の取得による支出	△45,711	△114,573	△68,862
4 有形固定資産の売却による収入	60,163	61,193	1,029
5 無形固定資産の取得による支出	△18,053	△3,650	14,403
6 投資有価証券の取得による支出	—	△95	△95
7 有価証券の償還による収入	200,000	—	△200,000
8 その他	—	0	0
投資活動による キャッシュ・フロー	△3,601	△57,125	△53,523
III 財務活動による キャッシュ・フロー			
1 短期借入金の増加額	—	100,000	100,000
2 長期借入金の返済による支出	—	△100,000	△100,000
3 自己株式の取得による支出	△5,015	△971,266	△966,250
4 自己株式の売却による収入	358	61	△297
5 社債発行による収入	195,982	—	△195,982
6 社債の償還による支出	△200,000	—	200,000
7 配当金の支払額	△180,888	△181,103	△215
8 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	△191,562	△1,154,308	△962,746
IV 現金及び現金同等物に係る 換算差額	—	—	—
V 現金及び現金同等物の増加額 (減少額△)	339,870	△1,298,863	△1,638,734
VI 現金及び現金同等物の期首残高	3,078,241	3,418,112	339,870
VII 現金及び現金同等物の期末残高	3,418,112	2,119,249	△1,298,863

(5) 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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 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、エスクローージャパン(株)、㈱日住及び㈱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	エスクローージャパン(株)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。連結財務諸表の作成にあたっては㈱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 同左</p> <p>(イ)有形固定資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	(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	(ロ)無形固定資産 同左
(4) 重要な引当金の計上基準	(ハ)長期前払費用 ………均等償却 社債発行費 ………社債償還期間にわたる利息法	(ハ)長期前払費用 同左 社債発行費 同左
	(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。	(イ)貸倒引当金 同左
	(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。	(ロ)従業員賞与引当金 同左
	(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。	(ハ)役員賞与引当金 同左
	(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。	(ニ)退職給付引当金 同左
	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。	
	(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。	(ホ)役員退職慰労引当金 同左
(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	販売用不動産 同左
(6) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
(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。	(イ)ヘッジ会計の方法 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理方法 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
6 のれんの償却に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

(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

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>(有形固定資産の減価償却の方法)</p> <p>当連結会計年度から法人税法の改正（「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、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響についても軽微であります。</p>	<p>—————</p>
<p>(役員退職慰労引当金)</p> <p>連結財務諸表提出会社は、役員退職慰労金について、従来、支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度より、内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、当連結会計年度に「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」（日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号 平成19年4月13日改正）が公表されたことにより、また、近年の役員退職慰労金の引当計上が会計慣行として定着しつつあることを踏まえ、将来の支出時における一時的負担の増大を避け、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るため、役員退職慰労金を役員の在任期間に亘って合理的に費用配分したことによります。</p> <p>この変更により、内規に基づく支給見込相当額のうち当期首の要支給相当額150,800千円を特別損失の過年度役員退職慰労引当金繰入額に、当連結会計年度における要支給相当額の増加分11,200千円を販売費及び一般管理費に計上しております。この結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益、経常利益は11,200千円、税金等調整前当期純利益が131,900千円減少しております。</p> <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>	<p>—————</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度において、固定負債の「連結調整勘定」として表示していました科目については、当連結会計年度より、改正後の連結財務諸表規則に基づき「負ののれん」に名称を変更しております。</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において、営業外収益の「連結調整勘定償却額」として表示していました科目については、当連結会計年度より、改正後の連結財務諸表規則に基づき「負ののれんの償却額」に名称を変更しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「連結調整勘定償却額」として表示していました科目については、当連結会計年度より、改正後の連結財務諸表規則に基づき「負ののれんの償却額」に名称を変更しております。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)												
<p>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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,709千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">56,746 〃</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>61,455千円</u></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	4,709千円	土地	56,746 〃	<u>計</u>	<u>61,455千円</u>	<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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,151千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,122 〃</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>35,274千円</u></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 〃	<u>計</u>	<u>35,274千円</u>
建物及び構築物	4,709千円												
土地	56,746 〃												
<u>計</u>	<u>61,455千円</u>												
建物及び構築物	5,151千円												
土地	30,122 〃												
<u>計</u>	<u>35,274千円</u>												
<p>———</p>	<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年間にわた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>												

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)								
有形固定資産の減価償却累計額 1, 213, 478千円	有形固定資産の減価償却累計額 1, 209, 245千円								
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="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">93, 010千円</td> </tr> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	93, 010千円	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="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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
被保証者	保証金額								
一般顧客	93, 010千円								
被保証者	保証金額								
一般顧客	69, 640千円								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)								
販売費及び一般管理費の主なもの 給料諸手当 1, 696, 198千円 従業員賞与引当金繰入額 23, 925 〃 役員賞与引当金繰入額 24, 600 〃 役員退職慰労引当金繰入額 11, 200 〃	販売費及び一般管理費の主なもの 給料諸手当 1, 696, 268千円 従業員賞与引当金繰入額 22, 129 〃 役員賞与引当金繰入額 14, 250 〃 役員退職慰労引当金繰入額 11, 700 〃 貸倒引当金繰入額 6, 030 〃								
――	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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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。</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
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						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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)	1,771,199	12,669	886	1,782,982

(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 12,669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 886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19年3月29日 株主総会	普通株式	181,272	10.00	平成18年12月31日	平成19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20年3月28日 株主総会	普通株式	利益剰余金	181,154	10.00	平成19年 12月31日	平成20年 3月31日

当連結会計年度(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

(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19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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	3,463,112千円	現金及び預金勘定	2,164,249千円
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	△45,000 〃
現金及び現金同等物	<u>3,418,112千円</u>	現金及び現金同等物	<u>2,119,249千円</u>

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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)
I 売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対 する売上高	689,550	375,556	1,691,001	454,310	3,055,081	6,265,500	—	6,265,500
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	2,280	414	1,566	16,667	20,928	(20,928)	—
計	689,550	377,836	1,691,416	455,876	3,071,749	6,286,428	(20,928)	6,265,500
営業費用	676,100	373,345	1,685,511	396,757	2,573,523	5,705,238	226,387	5,931,626
営業利益	13,449	4,491	5,904	59,118	498,226	581,189	(247,315)	333,873
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	489,703	1,990,387	730,512	814,440	2,533,165	6,558,208	2,156,115	8,714,323
減価償却費	541	22,043	6,535	6,560	25,744	61,425	8,851	70,277
資本的支出	663	10,908	6,208	6,683	40,048	64,512	3,236	67,748

(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254,755千円であり、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2,156,115千円であり、その主なものは、親会社での余資産運用資金(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 「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、連結財務諸表提出会社は、役員退職慰労金について、従来、支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度より、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。

この変更は、当連結会計期間に「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号 平成19年4月13日改正)が公表されたことにより、また、近年の役員退職慰労金の引当計上が会計慣行として定着しつつあることを踏まえ、将来の支出時における一時的負担の増大を避け、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るため、役員退職慰労金を役員の在任期間に亘って合理的に費用配分したことによります。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、「不動産売上」について、営業費用が102千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「不動産賃貸収入」について、営業費用が145千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「工事売上」について、営業費用が432千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「不動産管理収入」について、営業費用が450千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「受取手数料」について、営業費用が4,169千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「配賦不能費用」が、5,900千円多く計上されております。

6 「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、従来の方法によった場合と比較して、「不動産売上」について、売上高が217,010千円、営業費用が213,392千円、及び、営業利益が3,618千円多く計上され、「不動産賃貸収入」について、売上高が2,135千円、営業費用が1,853千円、及び、営業利益が282千円少なく計上されております。

	当連結会計年度 (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)
I 売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対 する売上高	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
II 資産、減価償却費 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
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、従来の方法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。

## 2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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。

## 3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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。

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	302円63銭	275円61銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	6円58銭	△10円36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、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19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	5,533,062	4,195,965
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	50,828	56,886
(うち少数株主持分)	(50,828)	(56,886)
普通株式に係る純資産額(千円)	5,482,233	4,139,079
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)	1,782,982	4,880,348
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)	18,115,468	15,018,102

(2) 1株当たり当期純利益又は当期純損失

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
当期純利益又は 当期純損失(△)(千円)	119,183	△168,639
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△)(千円)	119,183	△168,639
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	18,121,206	16,282,435

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>連結財務諸表提出会社は平成20年3月26日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。その決議内容は次の通りであります。</p> <p>(1) 取得の理由 資本効率の向上及び経営環境の変化に対応した機動的な資本戦略の遂行を可能にするため</p> <p>(2) 取得する株式の種類 当社普通株式</p> <p>(3) 取得する株式の総数 2,900,000株 (上限) (発行済株式総数に対する割合14.57%)</p> <p>(4) 株式の取得価額の総額 1,119百万円 (上限)</p> <p>(5) 取得方法 市場買付け (大阪証券取引所J-NET市場を含む)</p> <p>(6) 取得する期間 平成20年3月28日～平成20年4月25日</p>	—————

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

5 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	第32期 (平成19年12月31日)		第33期 (平成20年12月31日)		比較増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産	4,023,822	47.2	2,902,308	40.6	△1,121,513	△27.9
1 現金及び預金	3,336,730		2,025,731			
2 営業未収入金	234,297		175,054			
3 工事未収入金	43,326		43,792			
4 販売用不動産	206,555		307,256			
5 未成工事支出金	2,168		—			
6 前渡金	3,715		—			
7 前払費用	58,095		59,438			
8 繰延税金資産	114,071		179,529			
9 その他	25,051		117,683			
10 貸倒引当金	△189		△6,178			
II 固定資産	4,496,208	52.8	4,253,687	59.4	△242,520	△5.4
1 有形固定資産	1,957,880	23.0	1,914,642	26.7	△43,238	△2.2
(1) 建物	483,793		449,965			
(2) 構築物	4,548		3,999			
(3) 車両運搬具	203		264			
(4) 器具備品	32,437		33,586			
(5) 土地	1,436,898		1,426,827			
2 無形固定資産	64,565	0.8	55,148	0.8	△9,416	△14.6
(1) ソフトウェア	38,677		29,260			
(2) 電話加入権	25,888		25,888			
3 投資その他の資産	2,473,762	29.0	2,283,896	31.9	△189,866	△7.7
(1) 投資有価証券	488,603		466,473			
(2) 関係会社株式	36,765		36,765			
(3) 関係会社長期貸付金	875,000		865,000			
(4) 長期前払費用	2,876		2,957			
(5) 差入敷金保証金	1,048,108		953,543			
(6) 長期性預金	500,000		500,000			
(7) 繰延税金資産	246,448		183,194			
(8) その他	9,700		9,700			
(9) 貸倒引当金	△733,739		△733,739			
III 繰延資産	3,888	0.0	3,113	0.0	△775	△19.9
1 社債発行費	3,888		3,113			
資産合計	8,523,919	100	7,159,109	100	△1,364,810	△16.0

区分	第32期 (平成19年12月31日)		第33期 (平成20年12月31日)		比較増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債	2,363,112	27.7	2,325,829	32.5	△37,283	△1.6
1 工事未払金	119,552		107,796			
2 短期借入金	1,300,000		1,400,000			
3 1年以内返済予定 長期借入金	100,000		—			
4 未払金	109,752		94,755			
5 未払費用	71,811		67,232			
6 未払法人税等	25,312		24,800			
7 前受金	62,992		62,119			
8 預り金	524,500		531,994			
9 前受収益	889		881			
10 従業員賞与引当金	23,700		22,000			
11 役員賞与引当金	24,600		14,250			
II 固定負債	820,144	9.6	857,434	12.0	37,289	4.5
1 社債	200,000		200,000			
2 退職給付引当金	391,635		420,117			
3 役員退職慰労引当金	131,900		143,600			
4 長期預り金	96,609		93,717			
負債合計	3,183,257	37.3	3,183,263	44.5	6	0.0
(純資産の部)						
I 株主資本	5,314,114	62.4	3,971,406	55.4	△1,342,707	△25.3
1 資本金	1,568,500	18.4	1,568,500	21.9	—	—
2 資本剰余金	1,726,842	20.3	1,726,823	24.1	△18	0
(1)資本準備金	1,726,700		1,726,700			
(2)その他資本剰余金	142		123			
3 利益剰余金	2,506,208	29.4	2,134,705	29.8	△371,503	△14.8
(1)利益準備金	358,692		358,692			
(2)その他利益剰余金	2,147,516		1,776,013			
別途積立金	1,700,000		1,700,000			
繰越利益剰余金	447,516		76,013			
4 自己株式	△487,437	△5.7	△1,458,622	△20.4	△971,185	199.2
II 評価・換算差額等	26,547	0.3	4,439	0.1	△22,108	△83.3
1 その他有価証券評価差額金	26,547	0.3	4,439	0.1	△22,108	△83.3
純資産合計	5,340,661	62.7	3,975,845	55.5	△1,364,816	△25.6
負債及び純資産合計	8,523,919	100.0	7,159,109	100.0	△1,364,810	△16.0

(2) 損益計算書

区分	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)		比較増減	
	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
I 売上高	6,242,844	100.0	5,445,009	100.0	△797,835	△12.8
II 売上原価	2,368,162	37.9	1,978,270	36.3	△389,891	△16.5
売上総利益	3,874,682	62.1	3,466,738	63.7	△407,943	△10.5
III 販売費及び一般管理費	3,596,059	57.6	3,590,493	66.0	△5,566	△0.2
営業利益	278,622	4.5	△123,754	△2.3	△402,377	—
IV 営業外収益	49,045	0.8	42,903	0.8	△6,142	△12.5
1 受取利息	18,060		19,570			
2 有価証券利息	8,387		5,395			
3 受取配当金	4,331		4,375			
4 雑収入	18,265		13,562			
V 営業外費用	43,972	0.7	83,696	1.5	39,723	90.3
1 支払利息	24,824		26,150			
2 社債利息	1,424		2,991			
3 投資有価証券評価損	—		11,242			
4 社債発行費償却	128		775			
5 雑支出	17,595		42,535			
経常利益又は経常損失(△)	283,695	4.6	△164,547	△3.0	△448,242	—
VI 特別利益	14,864	0.2	9,802	0.2	△5,061	△34.1
1 固定資産売却益	4,864		9,802			
2 貸倒引当金戻入益	10,000		—			
VI 特別損失	151,630	2.4	20,549	0.4	△131,080	△86.4
1 固定資産除却損	830		10,479			
2 減損損失	—		10,069			
3 過年度役員退職慰労 引当金繰入額	150,800		—			
税引前当期純利益 又は税引前当期純損失(△)	146,929	2.4	△175,293	△3.2	△322,222	—
法人税、住民税及び事業税	15,930	0.3	13,287	0.3	△2,642	△16.6
法人税等調整額	32,283	0.5	1,768	0.0	△30,515	△94.5
当期純利益 又は当期純損失(△)	98,716	1.6	△190,348	△3.5	△289,065	—

(3) 株主資本等変動計算書

第32期(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	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18年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	25	358,692	1,700,000	530,072
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△181,272
当期純利益						98,716
自己株式の取得						
自己株式の処分			117			
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 (千円)	—	—	117	—	—	△82,556
平成19年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	142	358,692	1,700,000	447,516

	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18年12月31日残高(千円)	△482,663	5,401,327	53,793	5,455,120
事業年度中の変動額				
剰余金の配当		△181,272		△181,272
当期純利益		98,716		98,716
自己株式の取得	△5,015	△5,015		△5,015
自己株式の処分	241	358		358
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)			△27,245	△27,245
事業年度中の変動額合計 (千円)	△4,774	△87,213	△27,245	△114,458
平成19年12月31日残高(千円)	△487,437	5,314,114	26,547	5,340,661

第33期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	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19年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	142	358,692	1,700,000	447,516
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△181,154
当期純損失						△190,348
自己株式の取得						
自己株式の処分			△18			
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 (千円)	—	—	△18	—	—	△371,503
平成20年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	123	358,692	1,700,000	76,013

	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19年12月31日残高(千円)	△487,437	5,314,114	26,547	5,340,661
事業年度中の変動額				
剰余金の配当		△181,154		△181,154
当期純損失		△190,348		△190,348
自己株式の取得	△971,266	△971,266		△971,266
自己株式の処分	80	61		61
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)			△22,108	△22,108
事業年度中の変動額合計 (千円)	△971,185	△1,342,707	△22,108	△1,364,816
平成20年12月31日残高(千円)	△1,458,622	3,971,406	4,439	3,975,845

6 その他

(1) 役員の変動

1. 新任取締役候補

取締役	犬伏 健次	現	営業本部貸貸担当部長
-----	-------	---	------------

2. 退任予定取締役候補

	吉田 舜悟	現	常務取締役
--	-------	---	-------

	引田 直哉	現	常務取締役
--	-------	---	-------

	鈴木 恭輔	現	取締役相談役
--	-------	---	--------

(2) その他

該当事項はありません。