

平成21年12月期 決算短信

平成22年2月15日

上場取引所 大

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22年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成22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

TEL 06-6343-1841
 平成22年3月31日

(百万円未満切捨て)

1. 21年12月期の連結業績(平成21年1月1日～平成21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	%
21年12月期	5,551	1.8	75	—	55	—	△340	—
20年12月期	5,455	△12.9	△79	—	△133	—	△168	—

	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	%	%	%
21年12月期	△22.68	—	△8.7	0.8	1.4
20年12月期	△10.36	—	△3.5	△1.7	△1.4

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 一百万円 20年12月期 一百万円

(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
21年12月期	6,847	3,734	53.6	244.54
20年12月期	7,375	4,195	56.1	275.61

(参考) 自己資本 21年12月期 3,671百万円 20年12月期 4,139百万円

(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
21年12月期	248	462	△123	2,706
20年12月期	△87	△57	△1,154	2,119

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年12月期	—	—	—	8.00	8.00	120	—	2.8
21年12月期	—	—	—	8.00	8.00	120	—	3.1
22年12月期 (予想)	—	—	—	8.00	8.00		—	

3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22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	2,767	△1.1	104	176.7	86	175.7	68	42.6	4.57
通期	5,650	1.8	182	141.1	143	160.8	107	—	7.18

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 有
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、〇ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年12月期 19,898,450株 20年12月期 19,898,450株
 ② 期末自己株式数 21年12月期 4,885,173株 20年12月期 4,880,348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、33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. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21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	%
21年12月期	5,520	1.4	25	—	17	—	△367	—
20年12月期	5,445	△12.8	△123	—	△164	—	△190	—

	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
21年12月期	△24.50	—
20年12月期	△11.69	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
21年12月期	6,598	—	3,480	—	52.8	231.85		
20年12月期	7,159	—	3,975	—	55.5	264.74		

(参考) 自己資本 21年12月期 3,480百万円 20年12月期 3,975百万円

2. 22年12月期の個別業績予想(平成22年1月1日～平成22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	2,757	△0.6	79	451.5	67	414.1	53	55.8	3.59
通期	5,630	2.0	134	433.9	109	524.1	82	—	5.50

※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、6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、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。

このような環境のもと当社グループでは、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。

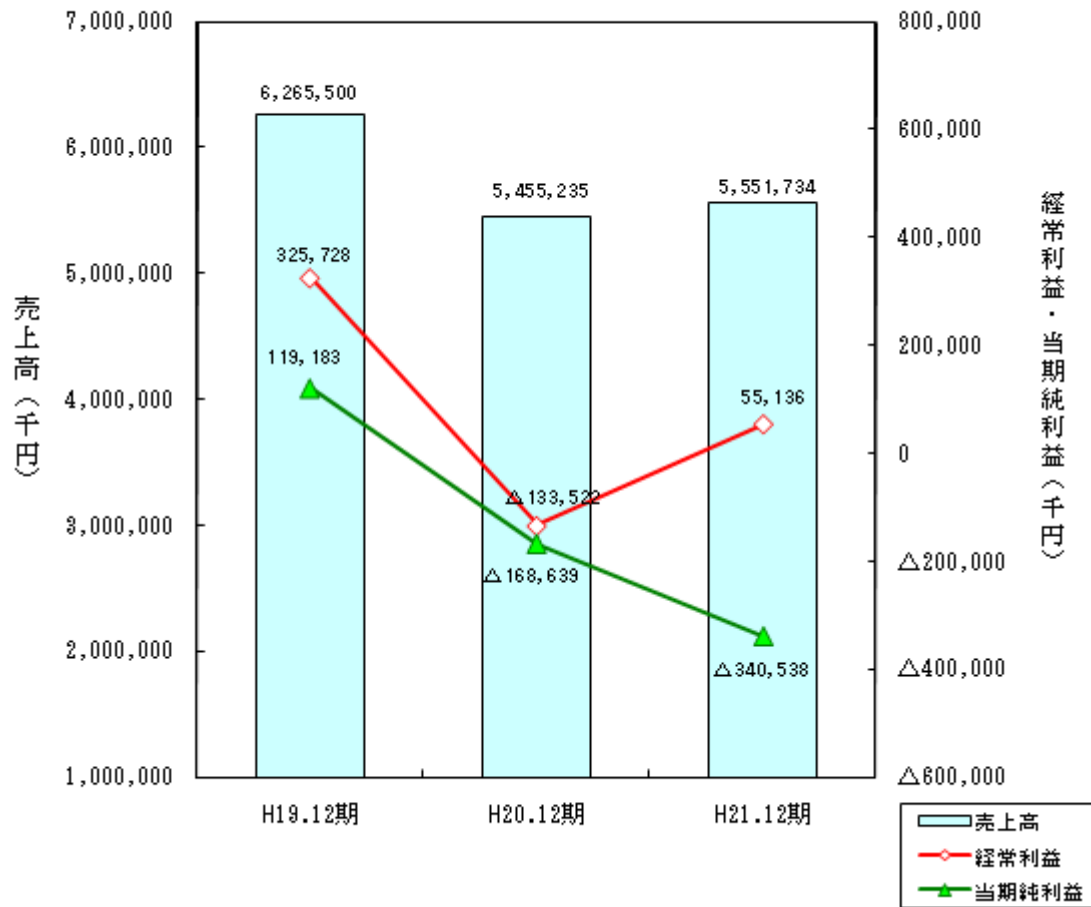
不動産売上については中古マンションを買取り、全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯でお客様へ提供させていただき、好評を得ることができました。

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。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。

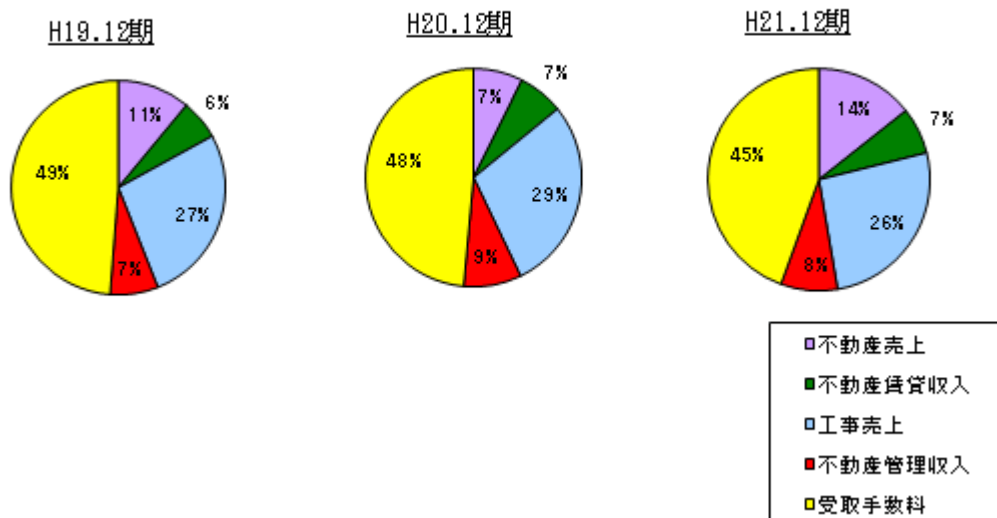
内部統制につきましては、財務報告の適正性を確保するための体制の整備を実施し、内部管理体制の運用強化に取り組んでまいりました。

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362百万円を取崩したため、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。

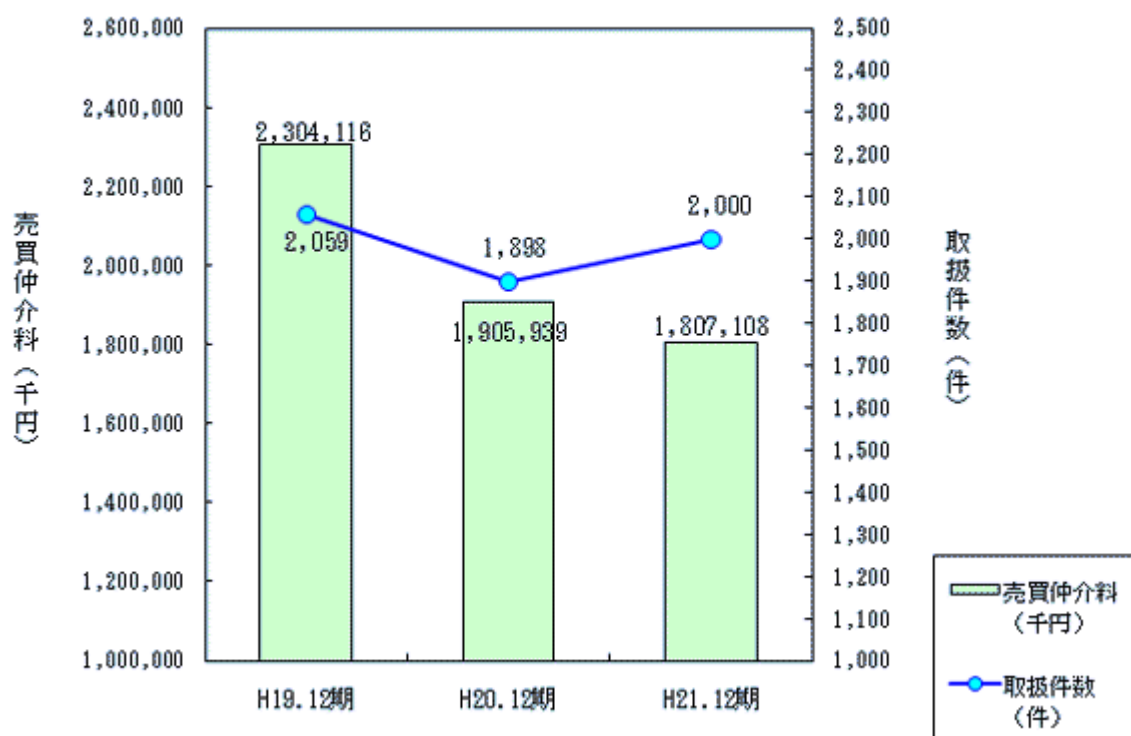
売上高・経常利益・当期純利益



事業の種類別セグメント構成割合



売買仲介料・取扱件数



(セグメント別の状況)

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]

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、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]

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。

[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14億54百万円（同7.4%減）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、4億57百万円（同1.9%減）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、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。

②次期の見通し

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。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成21年12月期実績	平成22年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	795	670	△15.8
不動産賃貸収入	376	384	2.2
工事売上	1,454	1,498	3.0
不動産管理収入	457	457	△0.1
受取手数料	2,467	2,640	7.0
合計	5,551	5,650	1.8

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21年12月31日現在）における総資産は6,847百万円で、前連結会計年度と比較し528百万円の減少となりました。

流動資産は3,468百万円で、繰延税金資産の取崩し及び販売用不動産の期末在庫が減少したものの、債券及び長期性預金の償還等により現金及び預金が887百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して413百万円の増加となりました。

固定資産は3,376百万円で、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、債券及び長期性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結果、前連結会計年度末と比較して941百万円の減少となりました。

負債につきましては、工事未払金の増加等により流動負債は26百万円増加しましたが、役員退職慰労引当金、長期預り金の減少により固定負債が93百万円減少した結果、前連結会計年度末と比較して67百万円の減少となりました。

また、純資産は3,734百万円で、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460百万円減少した結果、前連結会計年度末と比較して461百万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、及び有形・無形固定資産の取得による支出により、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。また、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。

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587百万円増加いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期
自己資本比率(%)	62.9	56.1	53.6
時価ベースの自己資本比率(%)	79.6	34.4	36.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	3.0	—	6.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	20.7	—	10.5

(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) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

なお、当期においては、1株につき年8円とさせていただきます予定であります。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

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、賃貸物件の賃料の下落、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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はございません。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成21年3月27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、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でお客様第一主義の下、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新鮮で透明性の高い豊富な物件情報の中から、お客様の希望に適った情報と不動産に関する専門知識の提供
- ②安心・安全・確実な不動産取引とリフォーム・リノベーションによる快適な居住空間の提供
- ③ITを活用した的確でスピーディーな対応
- ④不動産仲介から派生する改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険・専門知識と豊富な経験に基づくノウハウ等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
- ⑤上記を実行できる社員の育成

を継続して実践してまいります。

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22年1月に創業34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。

②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。

③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、好評を得ることができました。

また、「安心・安全・快適&ECO」をテーマに、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。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で安全、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。

④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。

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、地元密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。

⑥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、住宅ローン取次ぎ、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。

⑦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) 会社の対処すべき課題

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。

コンプライアンス、リスク管理につきましては、財務報告の適正性を確保するための体制の構築を完了し、今後は内部統制報告書の作成に対応するため、有効かつ効率的な整備・運用及び評価を行ってまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当の内容はございません。

4. 【連結財務諸表】
 (1) 【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

(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)
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

(2) 【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	△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	—
負ののれん償却額	69	69
雑収入	5,147	9,328
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	△133,522	55,136

(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)
特別利益		
固定資産売却益	9,802	2,329
特別利益合計	9,802	2,329
特別損失		
固定資産除却損	10,524	5,317
減損損失	10,069	4,208
特別損失合計	20,593	9,526
税金等調整前当期純利益	△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
当期純利益	△168,639	△340,538

(3) 【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
当期純利益	△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
当期純利益	△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

(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)
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
当期純利益	△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

(4) 【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	△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

(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)
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

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(6) 【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㈱、㈱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 ……………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) ……………同左</p>

(7) 【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>——</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>これによる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>——</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。</p> <p>これによる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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</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> <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>	—												

(8) 【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20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)								
<p>保証債務</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般顧客</td> <td>69,640千円</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	69,640千円	<p>保証債務</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般顧客</td> <td>69,510千円</td> </tr> </tbody> </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>減損損失</p> <p>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>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	<p>減損損失</p> <p>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>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。</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														

(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>

(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、 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 「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。

	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)
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	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
営業利益又は 営業損失(△)	19,637	3,569	36,745	53,750	231,314	345,018	(269,375)	75,642
II 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	5,817	61,813
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 「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。

(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。

これによるセグメント情報に与える影響はありません。

2 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。

3 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。

(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株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	△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、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株当たり当期純利益又は当期純損失

	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)
当期純利益又は 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利益 又は当期純損失(△)(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)

該当事項はありません。

(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】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,025,731	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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (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

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (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	△123,754	25,097

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (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	19,570	15,036
有価証券利息	5,395	4,174
受取配当金	4,375	4,015
販売用不動産賃料収入	9,299	—
雑収入	4,262	8,067
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	△164,547	17,464
特別利益		
固定資産売却益	9,802	2,329
特別利益合計	9,802	2,329
特別損失		
固定資産除却損	10,479	5,317
減損損失	10,069	4,208
特別損失合計	20,549	9,526
税引前当期純利益	△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
当期純利益	△190,348	△367,940

(3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (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		
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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (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
当期純利益	△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
当期純利益	△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
当期純利益	△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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (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	26,547	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
当期純利益	△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

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

1. 新任取締役候補

取締役	三河 大	現	経理部長
-----	------	---	------

2. 退任予定取締役候補

	神田 勝良	現	取締役営業本部推進役
--	-------	---	------------

(2) その他

該当事項はございません。

以 上