第36期

事　業　報　告　書

（平成23年１月１日から
平成23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、平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに当社の第36期（平成23年１月１日から平成23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、３月に発生した東日本大震災の影響により、製造業を中心に、企業活動や個人消費が停滞いたしました。その後、サプライチェーンの急速な回復や政府による景気対策効果並びに海外経済の緩やかな回復にも後押しされ、持ち直しの傾向が見受けられました。後半になって電力の供給問題や原子力災害の影響に加え、欧州の政府債務問題による金融市場の混乱や円高の進行等もあって、先行きは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も、震災の影響もあり、より一層、安心・安全な住宅を求めるニーズが高まってきております。11月に決まった第３次補正予算では住宅版エコポイントの復活や「フラット35Ｓ」による省エネ住宅の推進等が盛り込まれました。

新設住宅着工戸数につきましては、景気の先行き感の厳しさ等から12月は約6.9万戸（前年同月比7.3％減）となり、４か月連続で前年同月の水準を下回りました（国土交通省１月31日発表）。賃貸市況につきましても、一部で改善の傾向は見受けられますが、空室率は高止まり、賃料水準も弱含みで推移しております。

このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介につきましては、一次取得の実需者を対象とした比較的低価格のマンションのほか、一戸建ての仲介にも注力いたしました。その結果、取扱単価はアップしたものの、９月以降は軟調で推移し、取扱件数の減少等により手数料収入は前年比3.6％の減少となりました。また、長期優良住宅や太陽光パネルを採用した高品質の建売住宅に取り組み、リノベーションマンションの販売にも注力いたしました結果、不動産売上は、前年比78.7％増加となりました。また、安定収益確保のため、一棟賃貸マンションを京都市内に取得いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、60億59百万円（対前連結会計年度比10.4％増）、経常利益は、２億26百万円（対前連結会計年度比33.1％増）、当期純利益は、１億67百万円（対前連結会計年度比25.4％増）となり、増収増益となりました。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

安心・安全を求めるニーズの高まりに応えるために、長期優良住宅を主体に、高品質の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしました結果、売上高は、11億58百万円（対前連結会計年度比78.7％増）となりました。

不動産賃貸収入について

一棟賃貸マンションを取得したほか、入居率の向上にも努めました結果、売上高は４億10百万円（同14.2％増）となりました。

建設収入（工事売上）について

売買仲介では水周り設備等をグレードアップする提案で大型受注に取り組み、賃貸仲介では入居率向上のための室内リフォームの提案や賃貸マンションの外壁塗装等の改修工事を中心に注力いたしました結果、取扱件数の増加もあり、売上高は15億85百万円（同6.6％増）となりました。

不動産管理収入について

各営業部所と賃貸管理部が連携して管理物件の新規取得や管理体制の充実に努めてまいりました。その結果、管理戸数は増加いたしましたが、管理条件の見直しや、賃料の下落等で、売上高は４億53百万円（同0.1％減）となりました。

受取手数料収入について

主に一次取得者が購入できる価格帯のマンションのほか、一戸建ての仲介にも注力いたしました結果、取扱単価は上昇いたしましたが、取扱件数が減少し、売買仲介に伴う手数料は、17億92百万円（同3.6％減）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は、５億35百万円（同1.1％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、24億51百万円（同3.4％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	1,158,353 千円	19.1 %
不動産賃貸収入	410,438	6.8
建設収入（工事売上）	1,585,677	26.2
不動産管理収入	453,586	7.5
受取手数料収入	2,451,085	40.4
合計	6,059,141	100.0

設備投資の状況

当連結会計年度中に実施いたしました設備投資の総額は３億45百万円であり、内訳は長期安定収益確保のための賃貸用不動産の取得に２億95百万円、ＩＴ関連に24百万円、芦屋営業所の移転に伴う店舗改装等に24百万円等であります。

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33期 (平成20年12月期)	第34期 (平成21年12月期)	第35期 (平成22年12月期)	第36期 (当連結会計年度) (平成23年12月期)
売　上　高(千円)	5,455,235	5,551,734	5,486,104	6,059,141
経常利益または経常損失(△)(千円)	△133,522	55,136	170,197	226,584
当期純利益または当期純損失(△)(千円)	△168,639	△340,538	133,870	167,938
1株当たり当期純利益または当期純損失(△)(円)	△10.36	△22.68	8.92	11.19
総　資　産(千円)	7,375,112	6,847,010	6,869,806	7,023,414
純　資　産(千円)	4,195,965	3,734,946	3,748,120	3,798,969
1株当たり純資産額(円)	275.61	244.54	245.07	248.27

(注) 1.　第34期において、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。

2.　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、輸出環境は依然として厳しい環境で推移するものの復興需要や各種の政策効果等を背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待されます。

一方で、欧州の政府債務危機による金融市場の混乱が、実態経済にも一部影響が見受けられるようになり、円高の進行や原発事故に伴う電力の供給問題等、不透明な経営環境が続くものと思われます。

当社グループといたしましては、このような環境下、安心・安全・快適な住まい創りをお手伝いするため、不動産取引を希望されるお客様に、インスペクション（第三者機関による建物耐震診断や建物検査、現況境界調査）等を提案してまいります。また、快適＆ＥＣＯをモットーとしたリフォームの提案により、良質な中古住宅の流通を目指してまいります。

長期優良住宅、太陽光発電を採用した高品質の建売住宅やリノベーションマンション等の付加価値を高めた住宅の提供に努めてまいります。

新築住宅の請負につきましても、長期優良住宅の販売によるノウハウを生かし、積極的に取り組んでまいります。また、当社ホームページ内のリフォームコーナーを大幅リニューアルし、多くの施工事例をご覧いただけるように充実いたしました。

12月１日施行の賃貸住宅管理業者の登録も行い、更なる管理業務の適正化と借主様と貸主様の利益保護に努めてまいります。

不動産仲介から派生するお客様の幅広いニーズに応えるため、各種相談会やセミナーを定期的に実施するとともに、お客様の良き相談相手になれるよう、豊富な物件情報と専門知識を併せ持つ社員を育成して提案力を強化し、地域のお客様との絆を強めてまいります。特に、お取引をいただいたお客様が、当社で再度のお取引をいただけるよう、お客様との信頼関係の維持に努めてまいります。

また、安心・安全な不動産取引と最大限のお客様の満足を実現するために、本社内にお客様相談室を設置いたしました。

上記の施策等により、お客様へのサービス向上と業務の効率化に努め、経営体質の強化を図ってまいります。

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23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、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38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
344 名	7 名増	42.3 才	12.1 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17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　15,006,431株(自己株式4,892,019株を除く。)

3.　株主数　1,341名(前期末比　33名増)

4.　大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
㈱日住カルチャーセンター	3,812,945株	25.4%
日住サービス従業員持株会	1,009,381	6.7
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	592,400	3.9
㈱三井住友銀行	400,000	2.7
日本生命保険㈳	375,650	2.5
㈱関西アーバン銀行	349,000	2.3
㈱みなと銀行	346,060	2.3
㈱りそな銀行	346,000	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	管理担当兼社長室長	㈱日住代表取締役
青木實	常務取締役	営業本部副本部長兼売買担当部長、本店営業部担当兼務	㈱関西友の会代表取締役
大原修	常務取締役	京都営業部長兼京都地区担当	
新名和子	取締役		㈱日住カルチャーセンター代表取締役
犬伏健次	取締役	営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部長	
三河大	取締役	経理部長	
橋口純一	取締役	住吉営業所長	
有田恵光	取締役	千里中央営業所長	
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.　取締役のうち、新名和子氏は、社外取締役であります。
2.　監査役のうち、林　大司及び岩井田壽人の両氏は、社外監査役であります。
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。
3.　当事業年度中に就任した取締役
平成23年３月29日開催の第35期定時株主総会において、新たに、橋口純一、有田恵光の両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	地　位　及　び　担　当		
	変　更　前	変　更　後	異動年月日
青　木　　實	常務取締役営業本部副本部長兼売買担当部長	常務取締役営業本部副本部長兼売買担当部長、本店営業部担当兼務	平成23年９月１日付

5.　任期満了により退任した取締役
平成23年３月29日開催の第35期定時株主総会終結の時をもって、取締役木宮正隆氏は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.　社外監査役林　大司氏は、大阪証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

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	84,650 千円	10 名
監　査　役	16,520	3
合　　計	101,170	13

（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25,050千円（取締役９名に対し21,850千円、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11,200千円（取締役10名に対し10,600千円、監査役３名に対し600千円）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28,813千円を支給しております。
6.　上記のほか、平成23年３月29日開催の第35期定時株主総会決議に基づき、退任取締役１名に対して、役員退職慰労金14,100千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)　社外役員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) 各社外役員の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回の全てに出席し、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９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、監査役会９回の全てに出席し、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

当社は、会社法第427条第１項及び当社定款の規定に基づき、新名和子、林大司及び岩井田壽人の各氏との間で会社法第423条第１項の損害賠償を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額となります。ただし、その責任限定が認められるのは、その責任の原因となった職務について善意でかつ重大な過失がないときに限ります。

(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	10,850 千円	3 名

会計監査人に関する事項

1. 会計監査人の名称

有限責任 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　22,000千円

(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　22,000千円

(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。

2. 非監査業務の内容
該当事項はありません。

3. 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。

4. 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有限責任 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われるべきものと考えております。

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

また、不動産に関する流通、情報サービスの会社である当社の経営においては、当社グループの有形無形の経営資源、将来を見据えた施策の潜在的効果、当社に与えられた社会的な使命、それら当社の企業価値ひいては株主価値を構成する要素等への理解が不可欠です。

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

当社は人と不動産の接点に生じるあらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献できる総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指しております。これらの実現のため、当社の役員及び社員は法令を遵守し、信頼と信用で地元に密着した不動産に関するトータルサービスを提供しております。真にお客様の立場に立ったコンサルティングが必要な仲介案件への対応を目的として、平成21年４月にはコンサルティング事業部を発足させ、不動産に関するトータルサービスの質の向上に取り組んでおります。また、当社は、事業活動に係るすべての利害関係者を重視し、経営の効率性、健全性及び透明性を確保しつつ公正な意思決定機関を持つこと、並びにコンプライアンス体制を構築することを経営上の重要な基盤と考え、経営監視機能の強化に努めております。具体的には、株主の皆様に対する経営陣の責任の一層の明確化を図る目的で、平成18年３月より取締役の任期を従来の２年から１年に短縮する、取締役９名中１名を社外取締役とする、監査役３名中２名を社外監査役とするなどの取り組みを行っております。

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

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

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

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

本プランは、これらの大規模買付行為が行われた際、大規模買付行為を行おうとする者に対し、事前に当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求め、当該大規模買付行為についての情報収集・検討等を行う時間を確保したうえで、当社取締役会が株主の皆様に当社経営陣の計画や代替案等を提示したり、大規模買付者との交渉を行ったりし、当該大規模買付行為に対し対抗措置を発動するか否かについて株主の皆様の意思を確認するための株主総会を開催する手続きを定め、かかる株主の皆様の意思を確認する機会を確保するため、大規模買付者には、上記の手続きが完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただくことを要請するものです。

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

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

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

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

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

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

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

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/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)

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

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

また、2.(b)に記載した本プランも、当社取締役会から独立した組織として第三者委員会を設置し、対抗措置の発動または不発動の判断の際には当社取締役会はこれに必ず諮問することとなっていること、必要に応じて対抗措置発動の可否について株主総会に諮ることとなっていること、本プランの有効期間は３年であり、その継続については株主の皆様のご承認をいただくこととなっていること等その内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされている点において、企業価値ひいては株主価値に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

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23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	**2,991,731**	**流動負債**	**2,650,486**
現金及び預金	2,397,433	工事未払金	191,412
未収受取手数料	209,889	短期借入金	1,400,000
工事未収入金	63,917	１年以内償還予定社債	200,000
販売用不動産	214,668	未払法人税等	32,177
仕掛販売用不動産	42,816	預り金	563,580
有価証券	9,971	従業員賞与引当金	19,632
その他	58,156	役員賞与引当金	25,050
貸倒引当金	△5,120	その他	218,633
固定資産	**4,030,986**	**固定負債**	**573,959**
有形固定資産	**2,734,888**	退職給付引当金	424,879
建物及び構築物	808,256	役員退職慰労引当金	65,100
車両運搬具	204	長期預り金	83,853
器具備品	13,406	繰延税金負債	126
土地	1,913,021	**負債合計**	**3,224,445**
無形固定資産	**92,341**	**純資産の部**	
商標権	194		
ソフトウエア	65,772	**株主資本**	**3,733,606**
電話加入権	26,374	**資本金**	**1,568,500**
投資その他の資産	**1,203,756**	**資本剰余金**	**1,726,730**
投資有価証券	63,644	**利益剰余金**	**1,898,907**
差入敷金保証金	841,170	**自己株式**	**△1,460,531**
長期性預金	300,000	**その他の包括利益累計額**	**△7,914**
繰延税金資産	28	**その他有価証券評価差額金**	**△7,914**
その他	912	**少数株主持分**	**73,276**
貸倒引当金	△2,000		
繰延資産	**696**	**純資産合計**	**3,798,969**
社債発行費	696		
資産合計	**7,023,414**	**負債及び純資産合計**	**7,023,414**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

（平成23年１月１日から
平成23年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		6,059,141
売上原価		2,550,866
売上総利益		3,508,274
販売費及び一般管理費		3,259,950
営業利益		248,324
営業外収益		16,501
受取利息	4,004	
雑収入	12,496	
営業外費用		38,241
支払利息	25,075	
雑損失	13,166	
経常利益		226,584
特別損失		27,741
固定資産除却損	1,100	
投資有価証券評価損	7,696	
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,945	
税金等調整前当期純利益		198,843
法人税、住民税及び事業税		24,922
少数株主損益調整前当期純利益		173,921
少数株主利益		5,982
当期純利益		167,938

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

（平成23年１月１日から
平成23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22年12月31日残高	1,568,500	1,726,730	1,851,058	△1,459,730
当連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			△120,089	
当期純利益			167,938	
自己株式の取得				△801
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	—	—	47,849	△801
平成23年12月31日残高	1,568,500	1,726,730	1,898,907	△1,460,531

（単位：千円）

	株主資本	その他の包括利益累計額	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22年12月31日残高	3,686,558	△7,748	69,310	3,748,120
当連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当	△120,089			△120,089
当期純利益	167,938			167,938
自己株式の取得	△801			△801
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）	—	△165	3,966	3,801
当連結会計年度中の変動額合計	47,047	△165	3,966	50,848
平成23年12月31日残高	3,733,606	△7,914	73,276	3,798,969

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

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……定率法
（リース資産を除く）

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、定額法によっております。

また、平成19年３月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から５年間で均等償却する定額法によっております。

(ﾛ) 無形固定資産……定額法
（リース資産を除く）

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。

(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

③　重要な繰延資産の処理方法

社 債 発 行 費……社債償還期間に亘る利息法

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。

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

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) 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。

(6) 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

①　資産除去債務に関する会計基準

当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用しております。

なお、資産除去債務の負債計上及び対応する除去費用の資産計上に代えて、賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ1,247千円減少し、税金等調整前当期純利益は19,779千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始により「差入敷金保証金」が19,779千円減少しております。

② 表示方法の変更

会社計算規則の改正に従い、当連結会計年度より連結貸借対照表及び連結株主資本等変動計算書における「評価・換算差額等」は「その他の包括利益累計額」として表示し、連結損益計算書において「少数株主損益調整前当期純利益」の科目を表示する方法に変更しております。

(7) 追加情報

有形固定資産から販売用不動産への振替

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。

建物及び構築物	16,482千円
土　　地	13,815 〃
計	30,298千円

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　1,244,141千円

(2) 保証債務

保証債務の内容としては、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に対するものであります。

被保証者	保証金額
一般顧客	34,270千円

3. 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)	4,887,253	4,766	—	4,892,019

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加　4,766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23年3月29日定時株主総会	普通株式	120,089千円	8円	平成22年12月31日	平成23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24年3月27日定時株主総会	普通株式	120,051千円	利益剰余金	8円	平成23年12月31日	平成24年3月28日

4. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、資金調達については銀行等からの借入及び社債発行による方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である未収受取手数料並びに工事未収入金は、１年以内の回収予定であり、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券並びに差入敷金保証金は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金並びに預り金は、１年以内の支払期日であります。短期借入金及び１年以内償還予定社債は、主に営業取引に係る資金調達であり、短期借入金はすべて変動金利であり、金利の変動リスクに晒されております。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

(ｲ) 信用リスクの管理

当社は、営業債権及び営業債務について、経理規程に基づき、各事業の担当部門が顧客及び取引先との状況を定期的に把握し、期日及び残高の管理を行っております。また、新規取引については、新規取引先の信用調査を実施し、信用リスクの軽減を図っております。

(ﾛ) 市場リスクの管理

当社は、市場リスクの管理について、借入金は金融情勢及び借入金残高を勘案し、投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

(ﾊ) 資金調達に係る流動性リスクの管理

当社は、経理規程・総合予算規程に基づき資金計画を作成・更新するとともに、流動性預金を一定の金額維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定には変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成23年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注) 2.を参照ください。)。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,397,433	2,397,433	—
(2) 未収受取手数料	209,889	209,889	—
(3) 工事未収入金	63,917	63,917	—
貸倒引当金	△5,120	△5,120	—
(4) 有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券（国債）	45,132	46,380	1,247
② その他有価証券（株式・その他）	28,484	28,484	—
(5) 差入敷金保証金	190,833	194,478	3,645
(6) 長期性預金	300,000	300,687	687
資産計	3,230,568	3,236,149	5,580
(1) 工事未払金	191,412	191,412	—
(2) 短期借入金	1,400,000	1,400,000	—
(3) １年以内償還予定社債	200,000	200,000	—
(4) 預り金	563,580	563,580	—
負債計	2,354,992	2,354,992	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資　産

(1) 現金及び預金、(2) 未収受取手数料及び(3) 工事未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、国債は日本証券業協会の売買参考統計値を、株式は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関から提示された価格によっております。

(5) 差入敷金保証金

差入敷金保証金のうち、営業保証金として供託している国債につきましては日本証券業協会の売買参考統計値より算定しております。

(6) 長期性預金

元利金の合計額を残存期間及び新規に同様の預入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負　債

(1) 工事未払金、(2) 短期借入金及び(4) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) １年以内償還予定社債

当社の発行する社債は市場価格がなく、償還日が平成24年10月31日となっており、当社の信用状態も発行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

2.　時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額
差入敷金保証金	650,336千円
長期預り金	83,853千円

差入敷金保証金のうち、敷金・保証金等につきましては、本社・営業所の不動産賃貸借契約に基づき差し入れたものであり、退去までの期間を合理的に算定することができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5) 差入敷金保証金」には含めておりません。また、長期預り金についても賃借人の退去による返還までの期間を合理的に算定できず、時価の把握が極めて困難と認められるため、記載しておりません。

5.　賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、大阪府及び兵庫県その他の地域において、賃貸住宅等を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	連結決算日における時価
2,362,828千円	2,103,843千円

(注) 1.　連結貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

2.　当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

6.　１株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　248円27銭

(2) １株当たり当期純利益　11円19銭

貸借対照表

（平成23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	**2,794,853**	**流動負債**	**2,653,677**
現金及び預金	2,197,853	工事未払金	191,412
未収受取手数料	209,882	短期借入金	1,400,000
工事未収入金	63,917	１年以内償還予定社債	200,000
有価証券	9,971	未払金	107,099
販売用不動産	214,668	未払費用	69,763
仕掛販売用不動産	42,816	未払法人税等	26,951
前払費用	40,756	前受金	49,510
その他の流動資産	20,108	預り金	563,571
貸倒引当金	△5,120	前受収益	818
固定資産	**3,909,002**	従業員賞与引当金	19,500
有形固定資産	**2,487,768**	役員賞与引当金	25,050
建物	778,625	**固定負債**	**571,644**
構築物	2,744	退職給付引当金	424,879
車両運搬具	204	役員退職慰労引当金	65,100
什器備品	13,406	長期預り金	81,538
土地	1,692,786	繰延税金負債	126
無形固定資産	**91,854**	**負債合計**	**3,225,321**
商標権	194	**純資産の部**	
ソフトウエア	65,772	**株主資本**	**3,487,119**
電話加入権	25,888	**資本金**	**1,568,500**
投資その他の資産	**1,329,379**	**資本剰余金**	**1,726,730**
投資有価証券	63,469	資本準備金	485,392
関係会社株式	36,765	その他資本剰余金	1,241,338
差入敷金保証金	856,970	**利益剰余金**	**1,652,420**
長期前払費用	912	その他利益剰余金	1,652,420
長期貸付金	805,000	別途積立金	1,500,000
長期性預金	300,000	繰越利益剰余金	152,420
貸倒引当金	△733,739	**自己株式**	**△1,460,531**
繰延資産	**696**	**評価・換算差額等**	**△7,889**
社債発行費	696	**その他有価証券評価差額金**	**△7,889**
資産合計	**6,704,551**	**純資産合計**	**3,479,230**
		負債及び純資産合計	**6,704,551**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損　益　計　算　書

（平成23年１月１日から
平成23年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**6,046,220**
不動産売上高	1,158,353	
不動産賃貸収入	394,944	
工事売上高	1,589,629	
不動産管理収入	454,961	
受取手数料	2,448,330	
売上原価		**2,544,948**
不動産売上原価	901,961	
不動産賃貸原価	259,674	
工事売上原価	1,265,083	
不動産管理原価	118,228	
売上総利益		**3,501,271**
販売費及び一般管理費		**3,299,107**
営業利益		**202,164**
営業外収益		**20,827**
受取利息	11,302	
雑収入	9,525	
営業外費用		**38,041**
支払利息	25,075	
雑損失	12,966	
経常利益		**184,951**
特別損失		**27,741**
固定資産除却損	1,100	
投資有価証券評価損	7,696	
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,945	
税引前当期純利益		**157,209**
法人税、住民税及び事業税		17,000
当期純利益		**140,209**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

（平成23年１月１日から
平成23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	その他利益剰余金	
				別途積立金	繰越利益剰余金
平成22年12月31日残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,500,000	132,300
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△120,089
当期純利益					140,209
自己株式の取得					
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	—	—	—	—	20,120
平成23年12月31日残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,500,000	152,420

（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22年12月31日残高	△1,459,730	3,467,800	△7,748	3,460,051
事業年度中の変動額				
剰余金の配当		△120,089		△120,089
当期純利益		140,209		140,209
自己株式の取得	△801	△801		△801
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）			△140	△140
事業年度中の変動額合計	△801	19,318	△140	19,178
平成23年12月31日残高	△1,460,531	3,487,119	△7,889	3,479,230

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

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

①　子会社株式……移動平均法に基づく原価法

②　満期保有目的債券……償却原価法（定額法）

③　その他有価証券

時価のあるもの……決算日の市場価格等に基づく時価法
（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……移動平均法に基づく原価法

(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……定率法
（リース資産を除く）

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、定額法によっております。

また、平成19年３月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から５年間で均等償却する定額法によっております。

②　無形固定資産……定額法
（リース資産を除く）

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

(4) 繰延資産の処理方法

社債発行費……社債償還期間に亘る利息法

(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。

また、数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数（５年）による定額法により発生年度の翌事業年度から費用処理することとしております。

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

資産除去債務に関する会計基準

当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用しております。

なお、資産除去債務の負債計上及び対応する除去費用の資産計上に代えて、賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ1,247千円減少し、税引前当期純利益は19,779千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始により「差入敷金保証金」が19,779千円減少しております。

(9) 追加情報

有形固定資産から販売用不動産への振替

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。

建　　物	16,482千円
土　　地	13,815 〃
計	30,298千円

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　1,138,129千円

(2) 関係会社に対する金銭債権または金銭債務

① 短期金銭債権	2,054千円
② 短期金銭債務	10,884千円
③ 長期金銭債権	822,000千円

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 売上高	8,943千円
② 仕入高	116,818千円
③ 営業取引以外の取引高	43,270千円

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

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)	4,887,253	4,766	—	4,892,019

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加　4,766株

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	439,366千円
貸倒引当金	262,178 〃
退職給付引当金	154,280 〃
繰越欠損金	57,675 〃
関係会社株式	41,625 〃
役員退職慰労引当金	23,173 〃
投資有価証券	17,960 〃
従業員賞与引当金	7,924 〃
差入敷金保証金	7,752 〃
未払事業税	3,474 〃
その他	6,193 〃
繰延税金資産小計	1,021,604千円
評価性引当額	△1,021,604 〃
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	126千円
繰延税金負債合計	126千円
繰延税金負債の純額	126千円

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	805,000
								受取利息	9,826	―	―

（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りません。
　　2.　取引条件及び取引条件の決定方針等
　　資金の貸付につきましては、市場金利を勘案して利率を決定しております。

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株当たり当期純利益　9円34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	大阪市中央区北浜四丁目５番33号
事務取扱場所	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。）を開設いたしております。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

※当社の株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関である住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年４月１日をもって合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」と変更する予定です。これに伴い、株主名簿管理人としての名称も「住友信託銀行株式会社」から「三井住友信託銀行株式会社」に変更となりますのでお知らせいたします。なお、郵便物送付先の住所及びお問い合わせの電話番号に変更はございません。