



平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月12日

上場会社名 株式会社 日住サービス 上場取引所 大  
 コード番号 8854 URL <http://2110.jp/>  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)野村 英雄  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経理部長 (氏名)三河 大 TEL 06-6343-1841  
 定時株主総会開催予定日 平成25年3月26日 配当支払開始予定日 平成25年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年3月28日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	5,972	△1.4	321	29.3	306	35.1	266	58.4
23年12月期	6,059	10.4	248	52.4	226	33.1	167	25.4

(注) 包括利益 24年12月期 278百万円(60.2%) 23年12月期 173百万円(28.1%)

	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	%	%	%
24年12月期	17 73	—	7.0	4.2	5.4
23年12月期	11 19	—	4.5	3.3	4.1

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 — 百万円 23年12月期 — 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
24年12月期	7,546	3,955	51.4	258 50
23年12月期	7,023	3,798	53.0	248 27

(参考) 自己資本 24年12月期 3,878百万円 23年12月期 3,725百万円

(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
24年12月期	398	△668	160	2,218
23年12月期	305	△340	△122	2,327

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
23年12月期	—	—	—	8 00	8 00	120	71.5	3.2
24年12月期	—	—	—	8 00	8 00	120	45.1	3.2
25年12月期(予想)	—	—	—	8 00	8 00		80.2	

3. 平成25年12月期の連結業績予想(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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	円 銭
第2四半期(累計)	3,134	5.9	204	15.0	196	14.7	95	△37.3	6	33
通期	6,241	4.5	337	5.0	318	4.0	149	△43.8	9	97

#### 4. 注記事項

(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  
 新規 — 社（社名 — ）、除外 — 社（社名 — ）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 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）  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

24年12月期	19,898,450株	23年12月期	19,898,450株
24年12月期	4,893,319株	23年12月期	4,892,019株
24年12月期	15,005,543株	23年12月期	15,008,397株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年12月期の個別業績（平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	5,956	△1.5	271	34.5	269	45.7	242	72.7
23年12月期	6,046	10.6	202	79.4	184	38.4	140	32.5

	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
24年12月期	16 13	—
23年12月期	9 34	—

(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	
24年12月期	7,200		3,608		50.1		240 48	
23年12月期	6,704		3,479		51.9		231 85	

(参考) 自己資本 24年12月期 3,608百万円 23年12月期 3,479百万円

2. 平成25年12月期の個別業績予想（平成25年1月1日～平成25年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,126	5.9	176	17.1	81	40.6	5 34
通 期	6,226	4.5	282	4.6	126	△48.0	8 40

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
(4) 事業等のリスク	8
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	9
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	12
(5) その他、会社の経営上重要な事項	12
4. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 継続企業の前提に関する注記	22
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	22
(7) 追加情報	24
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	25
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	25
(連結包括利益計算書関係)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	39
(4) 継続企業の前提に関する注記	41
6. その他	41
(1) 役員の変動	41

## 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、復興需要等に支えられた内需を中心に緩やかな回復基調にあったものの、後半になって長期化する円高や欧州の債務問題を背景とした海外経済の減速による影響もあって不透明な状況で推移しました。

しかしながら、年末になって新政権の発足前後から続く円安基調への転換、株価も回復基調にあり、今後の新政権の金融経済政策や、的を射た成長戦略が期待されます。

不動産業界につきましては、低金利や住宅ローン減税等の継続により、新設住宅着工件数は緩やかながら持ち直しの動きは継続しており、地価についても9月に発表されました地価調査によれば、大阪圏では住宅地、商業地ともに下落率は縮小し、上昇地点も増加しました。値ごろ感のある低価格帯の流通物件を中心に堅調な取引が見られ、今後は不動産業者の資金調達環境の改善も予想されることから、市況は概ね回復基調で推移することが見込まれます。

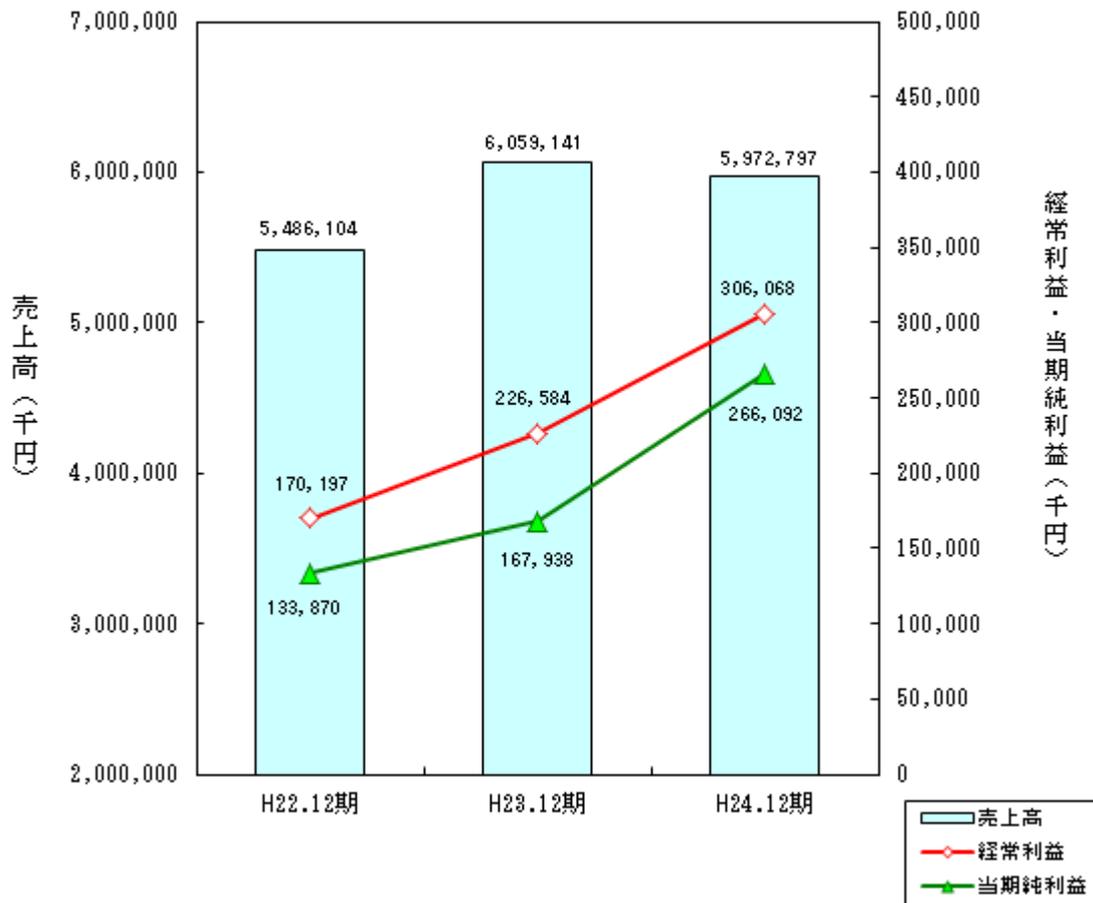
このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介については、主に一次取得者を対象とした値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建ての仲介にも注力いたしました。その結果、取扱単価、手数料率ともにアップし、手数料収入は前期比4.5%の増加となりました。不動産売上につきましては、長期優良住宅を主体に、高品質の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしました。仕入れエリアを厳選した結果、前期比25.3%減少となりました。また、安定した賃料収入を得るために、大阪府吹田市内で新築賃貸マンションを購入いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、5,972百万円(対前連結会計年度比1.4%減)、経常利益は、306百万円(同35.1%増)、当期純利益は、266百万円(同58.4%増)となり、減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。

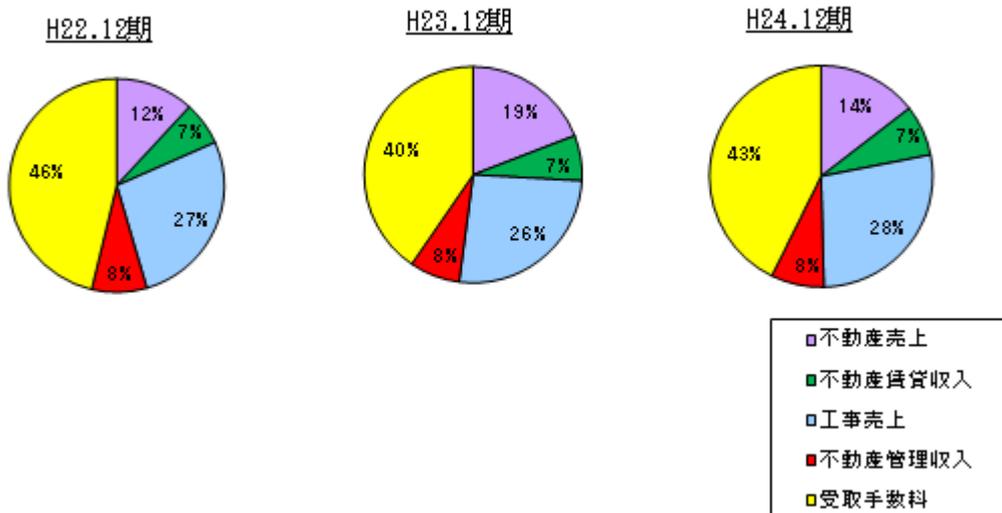
(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	前期比	
			増減	増減率
売上高	6,059	5,972	△86	△1.4
営業利益	248	321	72	29.3
経常利益	226	306	79	35.1
当期純利益	167	266	98	58.4

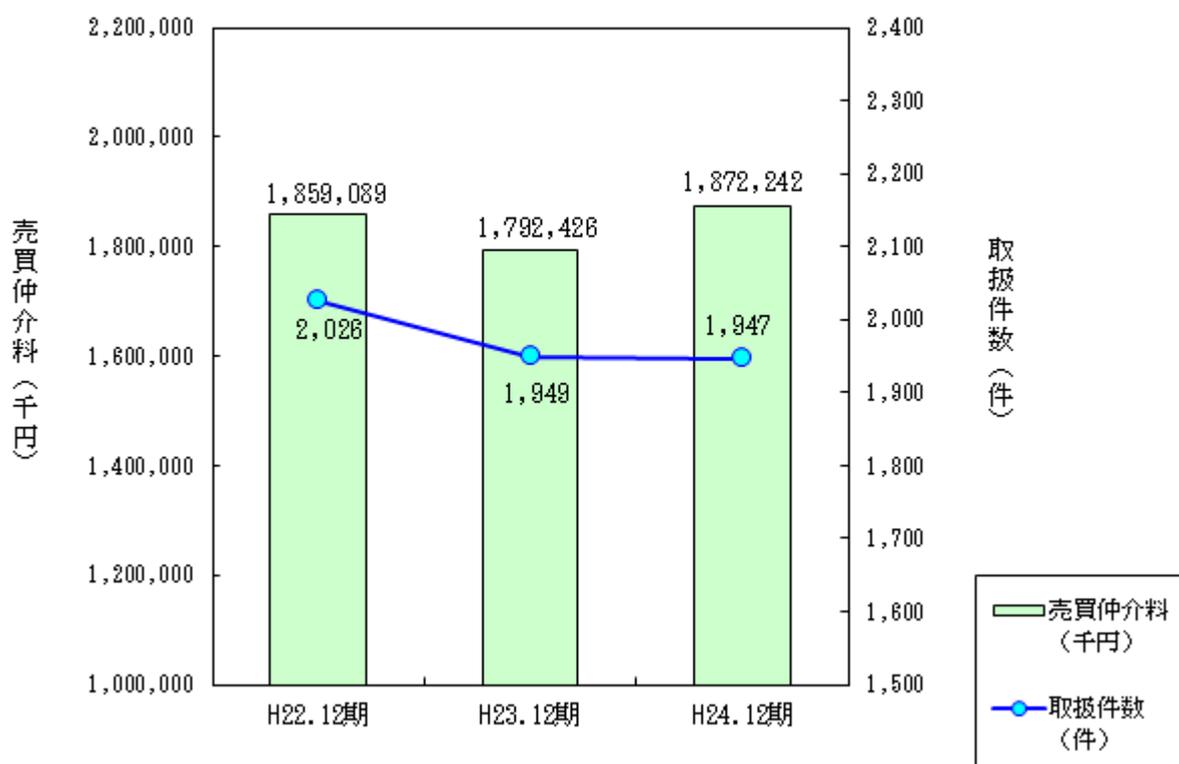
売上高・経常利益・当期純利益



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]

エリアを厳選し、快適な住みごちを重視しつつ断熱性や耐震性に優れ、間取りや外観にこだわった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、不動産売上高は、865百万円（対前連結会計年度比25.3%減）、セグメント利益は49百万円（同38.3%減）となりました。

[不動産賃貸収入]

3月に賃貸マンションを一棟購入したほか、入居率の向上にも努めました結果、売上高441百万円（同7.5%増）、セグメント利益は12百万円（同142.1%増）となりました。

[工事売上]

売買仲介では設備のグレードアップを伴うリフォーム工事、賃貸仲介では入替時の室内リフォーム工事のほか賃貸マンションの外壁塗装等の共用部分の改修工事や新築請負工事にも注力いたしました結果、取扱件数は減少しましたが、工事売上高は1,655百万円（同4.4%増）、セグメント利益は73百万円（同4.3%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強化に努め、管理戸数の増加にも注力いたしました。その結果、売上高は459百万円（同1.2%増）、セグメント利益は80百万円（同16.0%増）となりました。

[受取手数料]

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、平均取扱単価は上昇し、手数料率も向上いたしました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、1,872百万円（同4.5%増）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は、559百万円（同4.5%増）となりました。これにその他手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は、2,551百万円（同4.1%増）、セグメント利益は410百万円（同29.1%増）となりました。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）	前期比	
			増減	増減率
不動産売上高	1,158	865	△292	△25.3
不動産賃貸収入	410	441	30	7.5
工事売上高	1,585	1,655	69	4.4
不動産管理収入	453	459	5	1.2
受取手数料	2,451	2,551	100	4.1
合計	6,059	5,972	△86	△1.4

②次期の見通し

今後の見通しといたしましては、昨年末からの円安、株価の回復基調を背景に、輸出環境の改善や新政権によって今後打ち出される成長戦略による景気の回復が期待されますが、一方で、海外経済の下振れリスク、輸入関連物品の価格上昇や雇用・所得環境の先行きが懸念され、不透明な状況で推移するものと思われまます。

不動産流通業界につきましては、消費税の増税等で新築マンションを中心に供給戸数の増大が予想され、流通市場は少なからず影響を受けることが予想されます。

また、税制改正大綱に盛り込まれた給付措置を伴う住宅ローン減税の拡充や、平成27年から適用される相続税の見直し等により、金融資産を不動産へ組み替える動きや有効的な不動産の活用を検討するお客様が増えてくることが予想されます。

当社グループといたしましては、このような環境下、新築中心の住宅市場からストック型の住宅市場への転換を図る国土交通省の方針を踏まえ、不動産売買を検討されるお客様へ、インスペクション（第三者機関による耐震診断や建物検査）の提案に積極的に取り組んでまいります。また、安心・安全かつ快適な住まいづくりをお手伝いするために、インスペクションの検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、優良な中古住宅の流通を目指してまいります。

さらには、当社が売主となって長期優良住宅を中心と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。

工事売上につきましては、見積もり積算等の新システムにより、事務の効率化を図り、スピーディーなサービスの提供や建て替え等のニーズに応える新築請負にも注力してまいります。

消費税増税前の駆け込み需要や、予想される富裕層の資産組み替えに応えるために、税務関係を中心とした、コンサルティング能力を高めるとともに、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実施してまいります。

今後とも、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従業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。

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り、地域社会に貢献してまいります。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成24年12月期実績	平成25年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	865	990	14.4
不動産賃貸収入	441	450	2.2
工事売上	1,655	1,698	2.6
不動産管理収入	459	484	5.4
受取手数料	2,551	2,619	2.7
合 計	5,972	6,241	4.5

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24年12月31日現在）における総資産は7,546百万円で、前連結会計年度と比較して522百万円の増加となりました。

流動資産は、2,918百万円で、現金及び預金が109百万円、仕掛販売用不動産が42百万円減少したこと、及び営業未収入金が54百万円増加したことや繰延税金資産を17百万円計上したこと等により、前連結会計年度末と比較して73百万円の減少となりました。

固定資産は4,621百万円で、建物及び構築物が290百万円、土地が163百万円増加したことや、ソフトウェア仮勘定が32百万円、長期預金が100百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比較して590百万円の増加となりました。

負債につきましては、短期借入金が100百万円、未払法人税等が40百万円増加いたしました。一年以内償還予定社債が160百万円減少したこと等により、流動負債が9百万円減少、また、社債が350百万円、退職給付引当金が17百万円増加したこと等により固定負債が376百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して366百万円の増加となりました。

また、純資産は3,955百万円で、当期において当期純利益を266百万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146百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して156百万円増加となりました。

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305百万円、減価償却費が76百万円あったことや、仕掛販売用不動産及び一部固定資産から振り替えた販売用不動産の減少による73百万円等の収入があったことや、営業未収入金が54百万円、完成工事未収入金が13百万円増加したこと等により、398百万円の増加（前連結会計年度は305百万円の増加）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が537百万円、無形固定資産の取得による支出が40百万円、及び長期預金の預入れによる支出が170百万円、長期預金の払戻しによる収入が70百万円あったこと等により、668百万円の減少（前連結会計年度は340百万円の減少）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の発行による収入が392百万円、短期借入金の増加による収入が100百万円、及び社債の償還による支出が210百万円、配当金の支払いが119百万円あったこと等により、160百万円の増加（前連結会計年度は122百万円の減少）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、2,218百万円（前連結会計年度末は2,327百万円）となり109百万円減少いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
自己資本比率(%)	53.6	53.0	51.4
時価ベースの自己資本比率(%)	37.4	34.2	36.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	8.4	5.2	4.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	7.8	12.4	14.8

(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。

②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。

③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。

④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円とさせていただく予定であります。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24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。

d. 不動産売上への影響について

分譲住宅等の販売については快適な住みごこちを重視し、断熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした提供に努めております。また、間取り、外観等にこだわった付加価値の高い住まいとすることに努めているため、相対的に低価格な周辺物件との競合が発生する場合があります。

また、リノベーションマンションについても立地条件、周辺環境等を選別し、仕入価格等について事前に調査しております。しかし、それにも係わらず周辺相場より高い価格で購入してしまう場合や、他社との競合が発生し、当社グループの業績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。

免許・登録等の名称	会社名	有効期限	免許番号等
宅地建物取引業	(株)日住サービス	平成29年11月17日	国土交通大臣(11)第2287号
宅地建物取引業	エスクロージャパン (株)	平成29年9月1日	大阪府知事(9)第25245号
宅地建物取引業	(株)日住	平成27年4月27日	大阪府知事(2)第51434号
建設業	(株)日住サービス	平成29年8月20日	国土交通大臣(特24)第17441号
一級建築士事務所	(株)日住サービス	平成28年7月11日	大阪府知事(へ)第11568号
不動産鑑定業	(株)日住サービス	平成28年8月31日	大阪府知事(3)第570号
不動産投資顧問業	(株)日住サービス	平成28年2月19日	国土交通大臣一般000115号
不動産特定共同事業	(株)日住サービス	—	金融庁長官・国土交通大臣第44号
第二種金融商品取引業	(株)日住サービス	—	近畿財務局長(金商)第182号
賃貸住宅管理業	(株)日住サービス	平成28年12月19日	国土交通大臣(1)第233号

(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24年3月29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、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、企業体質の向上並びに一人当たりの生産性を高めるため、重点経営指標であります売上高経常利益率、自己資本利益率（ROE）、総資産経常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、「安心・安全・快適&ECO」をテーマに従来取り組んでおりました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調査結果を踏まえた、インスペクション+建物保証（1年）付仲介（マンションは1年間の住宅設備保証）の取扱を開始し、従来からの土地境界についての土地家屋調査士法人による現況境界調査制度と併せて安心して安全な不動産の仲介を目指しております。

今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた中古住宅にリフォームの提案をして安心して安全、快適な優良中古住宅を提供していくことに取り組んでまいります。また、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。

また、賃貸仲介業務につきましては、駅前や好立地の新築賃貸住宅を対象にサブリース（一括借上）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、「リフォームなくして仲介なし」をモットーに、売買では購入時の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・リノベーションを組み合わせ合わせたコンサルティング営業に取り組んでまいります。また、長期優良住宅の販売によるノウハウを生かし新築住宅の請負にも注力してまいります。

#### ③不動産売上の増大

快適な住みごこちを重視し、間取り、外観等にこだわった断熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした高品質の新築建売住宅の販売や中古マンションを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の提供に積極的に取り組んでまいります。

#### ④情報化への対応

（一社）不動産流通経営協会の「不動産流通業に関する消費者動向調査」によれば不動産情報の収集時におけるインターネット利用率は81.8%、45歳未満では88.5%を超え、60歳以上でも47.9%となり、利用状況の比率は年々増加しております。

多様化するお客様のニーズに素早く対応し、新鮮で透明性の高い情報を発信する目的で、お客様の希望する条件に合う物件を検索するマッチングシステムを活用し、お客様への情報発信の強化を行っております。

また、情報発信チャンネルの増加のために、モバイルサイトの他、不動産の売却を検討されるお客様向けの専用サイトへの接続も実施いたしました。特に情報化と効率化への積極投資が重要課題と捉え、建築部につきましては、見積もり積算等の新システムを構築し、業務の効率化とスピーディーなサービスの提供を図ってまいります。今後とも、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賃貸管理の強化

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

38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）を推進してまいります。

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの運用を徹底してまいります。

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、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いくことで、地域の皆様との絆を強めてまいります。

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,397,433	2,288,273
営業未収入金	209,889	264,480
完成工事未収入金	63,917	77,093
有価証券	9,971	5,020
販売用不動産	214,668	211,493
仕掛販売用不動産	42,816	—
未成工事支出金	—	800
繰延税金資産	—	17,071
その他	58,156	58,333
貸倒引当金	△5,120	△4,277
流動資産合計	2,991,731	2,918,289
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,932,213	2,237,605
減価償却累計額	△1,123,957	△1,139,106
建物及び構築物(純額)	808,256	1,098,499
車両運搬具	455	570
減価償却累計額	△251	△242
車両運搬具(純額)	204	328
工具、器具及び備品	133,339	134,637
減価償却累計額	△119,932	△122,664
工具、器具及び備品(純額)	13,406	11,973
土地	1,913,021	2,076,368
建設仮勘定	—	6,230
有形固定資産合計	2,734,888	3,193,400
無形固定資産		
商標権	194	97
ソフトウェア	65,772	51,274
ソフトウェア仮勘定	—	32,550
電話加入権	26,374	26,374
無形固定資産合計	92,341	110,297
投資その他の資産		
投資有価証券	63,644	66,449
敷金及び保証金	841,170	840,569
長期預金	300,000	400,000
繰延税金資産	28	12,198
その他	912	436
貸倒引当金	△2,000	△2,000

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資その他の資産合計	1,203,756	1,317,653
固定資産合計	4,030,986	4,621,351
繰延資産		
社債発行費	696	6,598
繰延資産合計	696	6,598
資産合計	7,023,414	7,546,238
負債の部		
流動負債		
工事未払金	191,412	183,795
短期借入金	1,400,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	200,000	40,000
未払法人税等	32,177	72,952
預り金	563,580	568,326
賞与引当金	19,632	19,735
役員賞与引当金	25,050	26,950
その他	218,633	228,994
流動負債合計	2,650,486	2,640,754
固定負債		
社債	—	350,000
退職給付引当金	424,879	442,022
役員退職慰労引当金	65,100	75,500
長期預り金	83,853	82,860
繰延税金負債	126	—
固定負債合計	573,959	950,382
負債合計	3,224,445	3,591,137
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,726,730	1,726,730
利益剰余金	1,898,907	2,044,948
自己株式	△1,460,531	△1,460,751
株主資本合計	3,733,606	3,879,427
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7,914	△558
その他の包括利益累計額合計	△7,914	△558
少数株主持分	73,276	76,233
純資産合計	3,798,969	3,955,101
負債純資産合計	7,023,414	7,546,238

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高	6,059,141	5,972,797
売上原価	2,550,866	2,394,814
売上総利益	3,508,274	3,577,983
販売費及び一般管理費		
支払手数料	200,060	195,894
広告宣伝費	311,873	301,272
貸倒引当金繰入額	4,367	—
役員報酬	65,160	69,370
給料及び手当	1,487,404	1,494,223
賞与引当金繰入額	19,632	19,735
役員賞与引当金繰入額	25,050	26,950
退職給付費用	87,960	88,991
役員退職慰労引当金繰入額	11,200	10,400
福利厚生費	217,073	227,976
旅費交通費及び通信費	170,291	166,145
水道光熱費	23,383	23,382
備品消耗品費	78,343	82,525
租税公課	63,788	56,561
事業税	15,404	14,772
減価償却費	49,211	44,173
店舗賃借料管理費	323,877	321,860
雑費	105,868	112,747
販売費及び一般管理費合計	3,259,950	3,256,981
営業利益	248,324	321,001
営業外収益		
受取利息	4,004	3,887
販売用不動産賃料収入	228	4,092
還付消費税等	8,471	—
雑収入	3,796	10,286
営業外収益合計	16,501	18,267
営業外費用		
支払利息	25,075	26,229
支払保証料	—	3,661
訴訟関連費用	9,793	—
雑支出	3,372	3,309
営業外費用合計	38,241	33,200
経常利益	226,584	306,068

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
特別損失		
固定資産除却損	※1 1,100	※1 951
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	—
特別損失合計	27,741	951
税金等調整前当期純利益	198,843	305,116
法人税、住民税及び事業税	24,922	64,063
法人税等調整額	—	△29,980
法人税等合計	24,922	34,083
少数株主損益調整前当期純利益	173,921	271,033
少数株主利益	5,982	4,940
当期純利益	167,938	266,092

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	173,921	271,033
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△181	7,371
その他の包括利益合計	△181	※1 7,371
包括利益	173,739	278,404
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	167,773	273,447
少数株主に係る包括利益	5,966	4,956

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	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
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	1,726,730	1,726,730
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,726,730	1,726,730
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	1,851,058	1,898,907
当期変動額		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	167,938	266,092
当期変動額合計	47,849	146,041
当期末残高	1,898,907	2,044,948
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△1,459,730	△1,460,531
当期変動額		
自己株式の取得	△801	△220
当期変動額合計	△801	△220
当期末残高	△1,460,531	△1,460,751
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	3,686,558	3,733,606
当期変動額		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	167,938	266,092
自己株式の取得	△801	△220
当期変動額合計	47,047	145,821
当期末残高	3,733,606	3,879,427
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	△7,748	△7,914
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△165	7,355
当期変動額合計	△165	7,355
当期末残高	△7,914	△558

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>少数株主持分</b>		
当期首残高	69,310	73,276
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,966	2,956
当期変動額合計	3,966	2,956
当期末残高	73,276	76,233
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	3,748,120	3,798,969
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	167,938	266,092
自己株式の取得	△801	△220
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,801	10,311
当期変動額合計	50,848	156,132
当期末残高	3,798,969	3,955,101

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	198,843	305,116
減価償却費	75,854	76,234
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,945	—
社債発行費償却	821	1,331
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4,367	△843
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△997	103
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,300	1,900
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	7,666	17,143
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△2,900	10,400
受取利息及び受取配当金	△4,804	△4,682
支払利息	25,075	26,229
投資有価証券評価損益 (△は益)	7,696	107
有形固定資産除却損	1,100	951
売上債権の増減額 (△は増加)	3,640	△67,768
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△120,193	73,510
仕入債務の増減額 (△は減少)	55,749	△1,962
預り金の増減額 (△は減少)	32,434	4,746
長期預り金の増減額 (△は減少)	△2,213	△993
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	18,135	△919
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	4,031	1,665
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	9,418	366
長期前払費用の増減額 (△は増加)	476	476
その他	301	△935
小計	342,749	442,178
利息及び配当金の受取額	4,817	4,896
利息の支払額	△24,703	△26,922
法人税等の支払額	△19,229	△23,244
法人税等の還付額	1,744	1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	305,378	398,452
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	—	10,000
定期預金の預入による支出	△170,000	△170,000
定期預金の払戻による収入	170,000	70,000
有形固定資産の取得による支出	△319,564	△537,495
無形固定資産の取得による支出	△21,166	△40,856
投資活動によるキャッシュ・フロー	△340,730	△668,351

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	100,000
社債の発行による収入	—	392,765
社債の償還による支出	—	△210,000
自己株式の取得による支出	△801	△220
配当金の支払額	△119,937	△119,806
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	△122,738	160,738
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△158,091	△109,159
現金及び現金同等物の期首残高	2,485,524	2,327,433
現金及び現金同等物の期末残高	2,327,433	2,218,273

(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

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。

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。

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

a 満期保有目的の債券

……………償却原価法(定額法)

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)

時価のないもの

……………移動平均法に基づく原価法

(ロ) たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

……………個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ) 有形固定資産(リース資産を除く)

……………定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法

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

(ロ) 無形固定資産(リース資産を除く)

……………定額法

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

(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)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

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。

(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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(7) 追加情報

(1) 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(2) 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	6,380千円
土地	21,938 "
計	28,318千円

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。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

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及び、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

前連結会計年度 (平成23年12月31日)		当連結会計年度 (平成24年12月31日)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
一般顧客	34,270千円	一般顧客	65,930千円
		ローン利用者	64,000千円

(連結損益計算書関係)

※1 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	775千円	849千円
工具、器具及び備品	324 〃	101 〃
計	1,100千円	951千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	12,285千円
組替調整額	— 〃
税効果調整前	12,285千円
税効果額	4,914 〃
その他有価証券評価差額金	7,371千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	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、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 4,766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23年3月29日 株主総会	普通株式	120,089	8.00	平成22年12月31日	平成23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24年3月27日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,051	8.00	平成23年 12月31日	平成24年 3月28日

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	4,892,019	1,300	—	4,893,319

(変動事由の概要)

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 1,300 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24年3月27日 株主総会	普通株式	120,051	8.00	平成23年12月31日	平成24年3月28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25年3月26日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,041	8.00	平成24年 12月31日	平成25年 3月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	2,397,433千円	2,288,273千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△70,000 〃	△70,000 〃
現金及び現金同等物	2,327,433千円	2,218,273千円

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

## 1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、営業所及び連結子会社を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法並びに類似性に基づき事業を集約し「不動産売上」「不動産賃貸収入」「工事売上」「不動産管理収入」「受取手数料」の5つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下の通りです。

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

## 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3	連結損益 計算書計 上額 (注) 5
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,158,353	410,438	1,585,677	453,586	2,451,085	6,059,141	—	6,059,141
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,280	3,952	1,375	19,431	33,039	△33,039	—
計	1,158,353	418,718	1,589,629	454,961	2,470,516	6,092,180	△33,039	6,059,141
セグメント利益	80,166	5,341	76,453	69,484	317,980	549,427	△301,102	248,324
セグメント資産	600,276	2,543,589	480,966	493,135	1,739,840	5,857,808	1,165,605	7,023,414
その他の項目								
減価償却費	2,233	28,921	3,193	5,752	19,428	59,530	16,324	75,854
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	4,645	296,687	3,658	3,566	36,654	345,211	—	345,211

(注) 1 セグメント利益の調整額△301,102千円には、セグメント間取引消去△33,039千円、各セグメントに配分していない全社費用△268,063千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2 セグメント資産の調整額1,165,605千円は、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。

3 減価償却費の調整額16,324千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

4 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。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。

5 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3	連結損益 計算書計 上額 (注) 5
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	865,668	441,041	1,655,535	459,107	2,551,444	5,972,797	—	5,972,797
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,280	618	1,473	16,622	26,995	△26,995	—
計	865,668	449,321	1,656,154	460,580	2,568,067	5,999,793	△26,995	5,972,797
セグメント利益	49,473	12,931	73,169	80,569	410,649	626,793	△305,792	321,001
セグメント資産	458,940	3,000,485	517,452	480,033	1,794,724	6,251,636	1,294,602	7,546,238
その他の項目								
減価償却費	1,206	33,735	2,743	3,229	20,214	61,129	15,105	76,234
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	3,873	518,576	31,348	5,598	21,575	580,972	1,000	581,972

- (注) 1 セグメント利益の調整額△305,792千円には、セグメント間取引消去△378千円、各セグメントに配分していない全社費用△305,414千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,294,602千円は、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。
- 3 減価償却費の調整額15,105千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 追加情報に記載の通り、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。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 5 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(関連情報)

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	248円27銭	258円50銭
1株当たり当期純利益	11円19銭	17円73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

項目	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	3,798,969	3,955,101
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	73,276	76,233
(うち少数株主持分)	(73,276)	(76,233)
普通株式に係る純資産額(千円)	3,725,692	3,878,868
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)	4,892,019	4,893,319
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)	15,006,431	15,005,131

(2) 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
当期純利益(千円)	167,938	266,092
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 (千円)	167,938	266,092
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,008,397	15,005,543

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,197,853	2,091,639
営業未収入金	209,882	265,008
完成工事未収入金	63,917	77,093
有価証券	9,971	5,020
販売用不動産	214,668	211,493
仕掛販売用不動産	42,816	—
未成工事支出金	—	800
前渡金	1,350	3,030
前払費用	40,756	43,476
繰延税金資産	—	17,071
その他	18,758	14,668
貸倒引当金	△5,120	△4,277
流動資産合計	2,794,853	2,725,024
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,786,690	2,086,618
減価償却累計額	△1,008,064	△1,021,471
建物(純額)	778,625	1,065,147
構築物	12,624	12,624
減価償却累計額	△9,880	△10,206
構築物(純額)	2,744	2,418
車両運搬具	455	570
減価償却累計額	△251	△242
車両運搬具(純額)	204	328
工具、器具及び備品	133,339	134,526
減価償却累計額	△119,932	△122,664
工具、器具及び備品(純額)	13,406	11,862
土地	1,692,786	1,849,598
建設仮勘定	—	6,230
有形固定資産合計	2,487,768	2,935,585
無形固定資産		
商標権	194	97
ソフトウェア	65,772	51,274
ソフトウェア仮勘定	—	32,550
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	91,854	109,810
投資その他の資産		
投資有価証券	63,469	66,312

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	805,000	785,000
長期前払費用	912	436
敷金及び保証金	856,970	856,369
長期預金	300,000	400,000
繰延税金資産	—	12,198
貸倒引当金	△733,739	△733,739
投資その他の資産合計	1,329,379	1,423,343
<b>固定資産合計</b>	<b>3,909,002</b>	<b>4,468,740</b>
繰延資産		
社債発行費	696	6,598
繰延資産合計	696	6,598
<b>資産合計</b>	<b>6,704,551</b>	<b>7,200,362</b>
負債の部		
流動負債		
工事未払金	191,412	183,795
短期借入金	1,400,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	200,000	40,000
未払金	107,099	115,944
未払費用	69,763	72,807
未払法人税等	26,951	67,711
前受金	49,510	48,197
預り金	563,571	568,318
前受収益	818	800
賞与引当金	19,500	19,600
役員賞与引当金	25,050	26,950
流動負債合計	2,653,677	2,644,126
固定負債		
社債	—	350,000
退職給付引当金	424,879	442,022
役員退職慰労引当金	65,100	75,500
長期預り金	81,538	80,345
繰延税金負債	126	—
固定負債合計	571,644	947,867
<b>負債合計</b>	<b>3,225,321</b>	<b>3,591,994</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	485,392	485,392
その他資本剰余金	1,241,338	1,241,338
資本剰余金合計	1,726,730	1,726,730
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金	152,420	274,448
利益剰余金合計	1,652,420	1,774,448
自己株式	△1,460,531	△1,460,751
株主資本合計	3,487,119	3,608,927
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△7,889	△558
評価・換算差額等合計	△7,889	△558
純資産合計	3,479,230	3,608,368
負債純資産合計	6,704,551	7,200,362

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,158,353	865,668
不動産賃貸収入	394,944	424,263
工事売上高	1,589,629	1,656,154
不動産管理収入	454,961	460,580
受取手数料	2,448,330	2,549,680
売上高合計	6,046,220	5,956,346
売上原価		
不動産売上原価	901,961	679,021
不動産賃貸原価	259,674	273,520
工事売上原価	1,265,083	1,321,203
不動産管理原価	118,228	116,172
売上原価合計	2,544,948	2,389,918
売上総利益	3,501,271	3,566,427
販売費及び一般管理費		
支払手数料	248,218	242,185
広告宣伝費	311,873	301,272
貸倒引当金繰入額	4,367	—
役員報酬	64,920	69,130
給料及び手当	1,474,118	1,480,965
賞与引当金繰入額	19,500	19,600
役員賞与引当金繰入額	25,050	26,950
役員退職慰労引当金繰入額	11,200	10,400
退職給付費用	87,960	88,991
福利厚生費	216,876	227,825
旅費交通費及び通信費	169,030	165,114
水道光熱費	23,283	23,296
備品消耗品費	77,834	82,032
租税公課	63,434	56,130
事業税	15,404	14,772
減価償却費	49,211	44,173
店舗賃借料管理費	328,516	326,500
雑費	108,306	115,194
販売費及び一般管理費合計	3,299,107	3,294,536
営業利益	202,164	271,891

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>営業外収益</b>		
受取利息	11,302	11,008
有価証券利息	2,462	2,408
販売用不動産賃料収入	228	4,092
受取配当金	4,299	4,294
雑収入	2,535	8,948
<b>営業外収益合計</b>	<b>20,827</b>	<b>30,752</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	22,075	22,493
社債利息	3,000	3,735
社債発行費償却	821	1,331
支払保証料	—	3,661
訴訟関連費用	9,793	—
雑支出	2,351	1,869
<b>営業外費用合計</b>	<b>38,041</b>	<b>33,092</b>
経常利益	184,951	269,551
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	1,100	951
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	—
<b>特別損失合計</b>	<b>27,741</b>	<b>951</b>
税引前当期純利益	157,209	268,600
法人税、住民税及び事業税	17,000	56,500
法人税等調整額	—	△29,980
<b>法人税等合計</b>	<b>17,000</b>	<b>26,519</b>
当期純利益	140,209	242,080

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	485,392	485,392
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	485,392	485,392
<b>その他資本剰余金</b>		
当期首残高	1,241,338	1,241,338
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,241,338	1,241,338
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	1,726,730	1,726,730
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,726,730	1,726,730
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
当期首残高	1,500,000	1,500,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,500,000	1,500,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	132,300	152,420
当期変動額		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	140,209	242,080
当期変動額合計	20,120	122,028
当期末残高	152,420	274,448
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	1,632,300	1,652,420
当期変動額		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	140,209	242,080
当期変動額合計	20,120	122,028
当期末残高	1,652,420	1,774,448

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△1,459,730	△1,460,531
当期変動額		
自己株式の取得	△801	△220
当期変動額合計	△801	△220
当期末残高	△1,460,531	△1,460,751
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	3,467,800	3,487,119
当期変動額		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	140,209	242,080
自己株式の取得	△801	△220
当期変動額合計	19,318	121,808
当期末残高	3,487,119	3,608,927
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△7,748	△7,889
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△140	7,330
当期変動額合計	△140	7,330
当期末残高	△7,889	△558
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	3,460,051	3,479,230
当期変動額		
剰余金の配当	△120,089	△120,051
当期純利益	140,209	242,080
自己株式の取得	△801	△220
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△140	7,330
当期変動額合計	19,178	129,138
当期末残高	3,479,230	3,608,368

(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) 役員の変動

平成25年3月26日(予定)

1. 新任監査役候補

監査役(社外)	富山 幸三	株式会社カワサキライフコーポレーション 取締役不動産事業部不動産企画部長兼ビル管理部長
---------	-------	--

2. 退任監査役

監査役(社外)	岩井田 壽人
---------	--------