



平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月13日
大

上場会社名 株式会社 日住サービス 上場取引所
 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24年3月27日 配当支払開始予定日 平成24年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成24年3月29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23年12月期の連結業績 (平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	6,059	10.4	248	52.4	226	33.1	167	25.4
22年12月期	5,486	△1.2	162	—	170	—	133	—

(注) 包括利益 23年12月期 173百万円(28.1%) 22年12月期 135百万円(—%)

	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	%	%	%
23年12月期	11 19	—	4.5	3.3	4.1
22年12月期	8 92	—	3.6	2.5	3.0

(参考) 持分法投資損益 23年12月期 — 百万円 22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
23年12月期	7,023	3,798	53.0	248 27
22年12月期	6,869	3,748	53.6	245 07

(参考) 自己資本 23年12月期 3,725百万円 22年12月期 3,678百万円

(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
23年12月期	305	△340	△122	2,327
22年12月期	189	△288	△122	2,485

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	%	%
22年12月期	—	—	—	8 00	8 00	120	89.7	3.3
23年12月期	—	—	—	8 00	8 00	120	71.5	3.2
24年12月期(予想)	—	—	—	8 00	8 00		69.5	

3. 平成24年12月期の連結業績予想 (平成24年1月1日～平成24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
第2四半期(累計)	2,925	4.6	142	1.7	123	△9.4	103	11.6	6 89
通期	5,975	△1.4	250	0.9	212	△6.2	172	2.9	11 51

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

新規 — 社（社名 — ）、除外 — 社（社名 — ）

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更： 有

② ①以外の変更： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

23年12月期	19,898,450株	22年12月期	19,898,450株
---------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

23年12月期	4,892,019株	22年12月期	4,887,253株
---------	------------	---------	------------

③ 期中平均株式数

23年12月期	15,008,397株	22年12月期	15,012,446株
---------	-------------	---------	-------------

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年12月期の個別業績（平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	6,046	10.6	202	79.4	184	38.4	140	32.5
22年12月期	5,468	△0.9	112	—	133	—	105	—

	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
23年12月期	9	34	—	—
22年12月期	7	05	—	—

(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	
23年12月期	6,704	—	3,479	—	51.9	231	85	
22年12月期	6,587	—	3,460	—	52.5	230	50	

(参考) 自己資本 23年12月期 3,479百万円 22年12月期 3,460百万円

2. 平成24年12月期の個別業績予想（平成24年1月1日～平成24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)	2,918	4.6	103	△3.9	90	23.4	6	00
通期	5,961	△1.4	177	△4.3	150	7.0	10	00

※ 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	7
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 継続企業の前提に関する注記	21
(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) 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	25
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	27
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	27
(連結包括利益計算書関係)	27
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	29
(セグメント情報等)	30
(1株当たり情報)	35
(重要な後発事象)	36
5. 個別財務諸表	37
(1) 貸借対照表	37
(2) 損益計算書	40
(3) 株主資本等変動計算書	42
(4) 継続企業の前提に関する注記	44
6. その他	44
(1) 役員の異動	44

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、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。

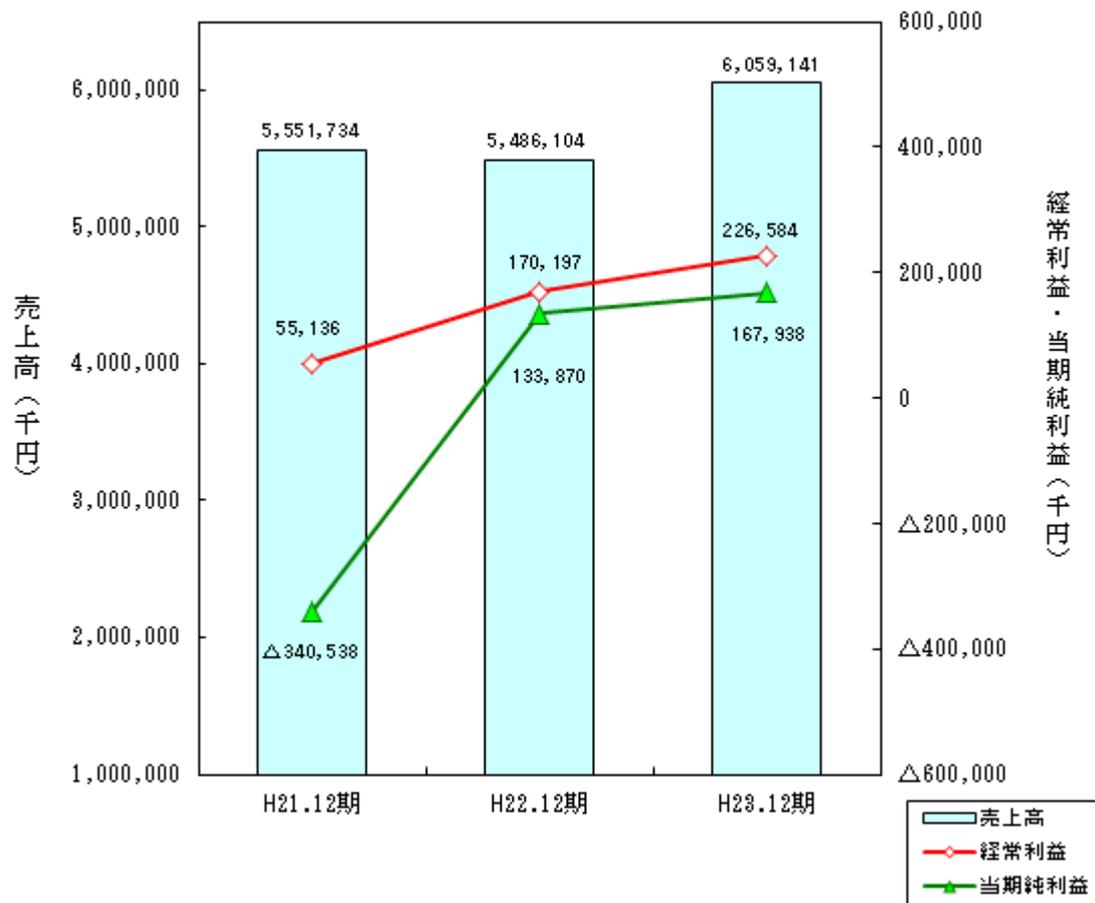
当不動産業界におきましても、震災以降、住宅を中心に、より一層、安心・安全を求めるニーズが高まってきております。11月に決まった第3次補正予算では住宅版エコポイントの復活や「フラット35S」による省エネ住宅の推進等が盛り込まれました。

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。

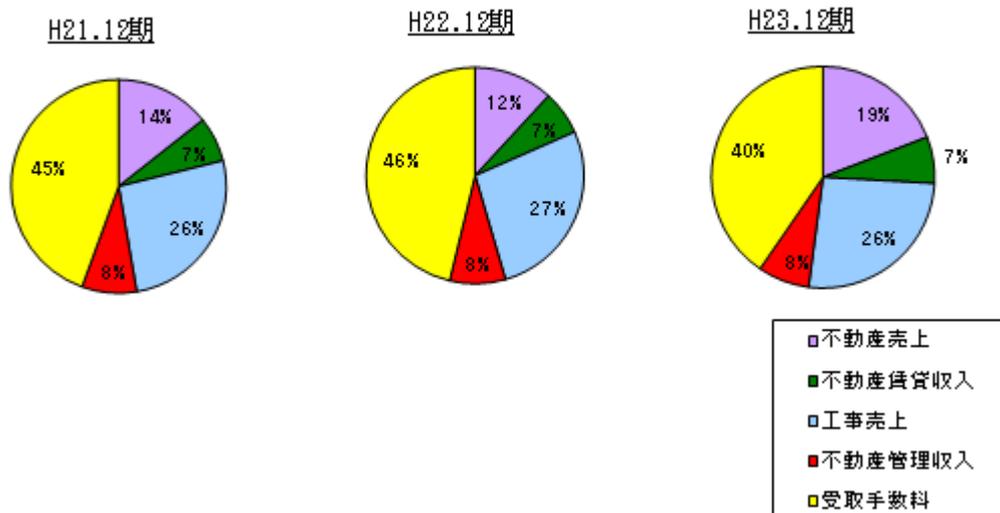
このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介については、一次取得の実需者を対象とした比較的低価格のマンションのほか、一戸建ての仲介にも注力いたしました。その結果、取扱単価はアップしたものの、9月以降は軟調で推移し、取扱件数の減少等により手数料収入は前年比3.6%の減少となりました。また、長期優良住宅や太陽光パネルを採用した高品質の建売住宅に取組み、リノベーションマンションの販売にも注力した結果、不動産売上は、前年比78.7%増加となりました。また、安定収益確保のため、一棟賃貸マンションを京都市内に取得いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、6,059百万円（対前連結会計年度比10.4%増）、経常利益は、226百万円（対前連結会計年度比33.1%増）、当期純利益は、167百万円（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。

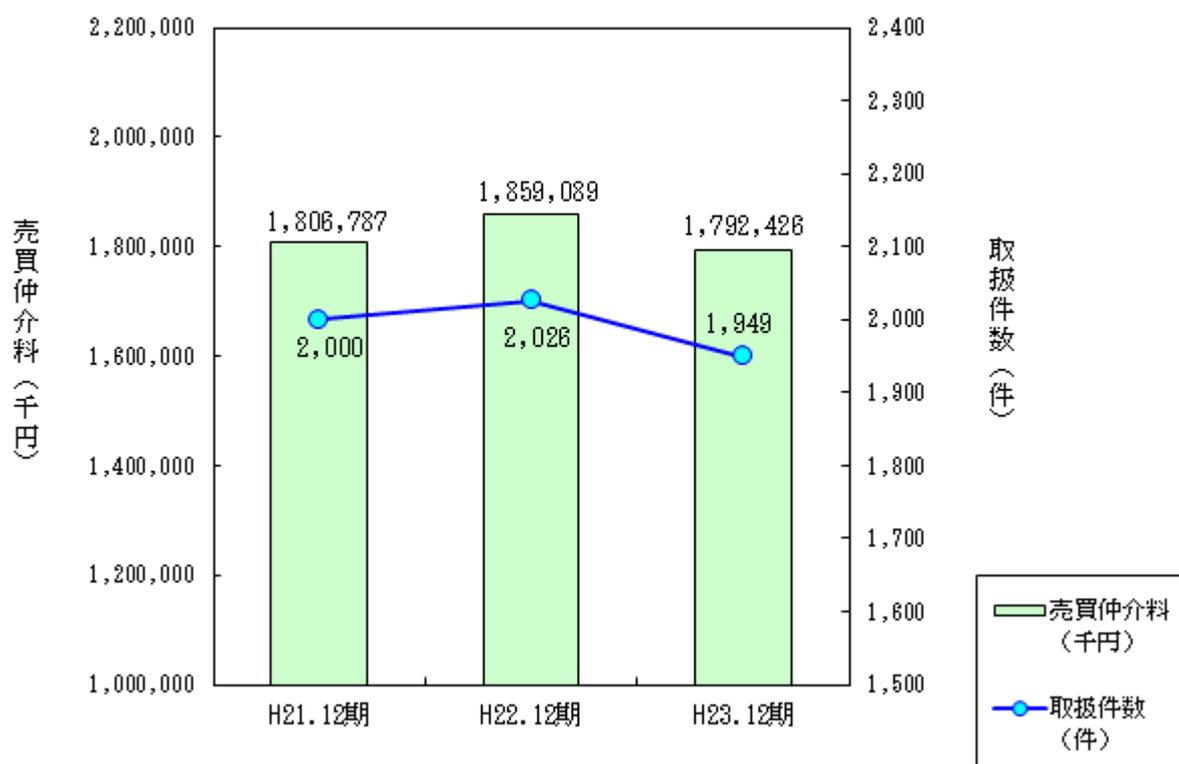
売上高・経常利益・当期純利益



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]

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、不動産売上高は、1,158百万円（対前連結会計年度比78.7%増）営業利益は80百万円（同258.4%増）となりました。

[不動産賃貸収入]

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た結果、売上高は410百万円（同14.2%増）、営業利益は5百万円（同26.5%減）となりました。

[工事売上]

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した結果、取扱件数の増加もあり、売上高は1,585百万円（同6.6%増）、営業利益は76百万円（同29.9%増）となりました。

[不動産管理収入]

営業所と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。管理条件の見直しや、賃料の下落等で、売上高は453百万円（同0.1%減）、営業利益は69百万円（同9.1%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した結果、取扱

単価は上昇いたしました。取扱件数が減少し、売買仲介に伴う手数料は、1,792百万円（同3.6%減）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は、535百万円（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、2,451百万円（同3.4%減）、営業利益は317百万円（同2.5%増）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、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。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成23年12月期実績	平成24年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	1,158	890	△23.2
不動産賃貸収入	410	428	4.4
工事売上	1,585	1,597	0.8
不動産管理収入	453	470	3.6
受取手数料	2,451	2,589	5.6
合計	6,059	5,975	△1.4

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23年12月31日現在）における総資産は7,023百万円で、前連結会計年度と比較し153百万円の増加となりました。

流動資産は、2,991百万円で、賃貸用不動産の取得に295百万円、IT関連のソフトウェアに24百万円、店舗改装等に24百万円を投資したことや、販売用不動産が107百万円、仕掛販売用不動産が42百万円増加したこと等により、現金及び預金が158百万円減少した結果、前連結会計年度末と比較して24百万円の減少となりました。

固定資産は4,030百万円で、建物が164百万円、土地が80百万円増加したこと等により有形固定資産が237百万円増加し、差入敷金保証金が33百万円、投資有価証券が13百万円減少したこと等により投資その他の資産が47百万円減少した結果、前連結会計年度末と比較して178百万円の増加となりました。

負債につきましては、工事未払金が58百万円、預り金が32百万円増加したことや社債の償還が1年以内になったことにより、固定負債から流動負債に振り替わった結果、流動負債が301百万円増加、固定負債が198百万円減少したことにより、前連結会計年度末と比較して102百万円の増加となりました。

また、純資産は3,798百万円で、当期において当期純利益を167百万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47百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して50百万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198百万円、減価償却費が75百万円あったことや、仕入債務が55百万円、預り金が32百万円増加いたしましたが、たな卸資産が120百万円増加したこと等により、305百万円の増加（前連結会計年度は189百万円の増加）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319百万円、無形固定資産の取得による支出が21百万円あったこと等により、340百万円の減少（前連結会計年度は288百万円の減少）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119百万円等により、122百万円の減少（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、2,327百万円（前連結会計年度末は2,485

百万円) となり158百万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21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
自己資本比率(%)	53.6	53.6	53.0
時価ベースの自己資本比率(%)	36.8	37.4	34.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	6.4	8.4	5.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	10.5	7.8	12.4

(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。

当期におきましては、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、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23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、リフォームの主要な受注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。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24年11月17日	国土交通大臣(10)第2287号
宅地建物取引業	エスクローージャパン(株)	平成24年9月1日	大阪府知事(8)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24年8月20日	国土交通大臣(特19)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
貸金業	(株)日住サービス	平成26年3月6日	大阪府知事(09)第05122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

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成23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。

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

クシオン(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。

また、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、「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・リノベーションを組み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請負にも取り組んでまいります。

③不動産売上の増大

長期優良住宅を中心とした高品質の建売住宅の販売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。

④情報化への対応

多様化するお客様のニーズに素早く対応し、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1月から稼働させ、スピーディーなお客様への情報発信に努めております。

また、新しくモバイルサイトへの取り組みも実施いたしました。特に情報化への積極投資が重要課題と捉え、建装部につきましては、日住リフォームのホームページをリニューアルし、施工事例の検索機能の充実を図りました。また、24年10月を目途に見積もり積算等の新システムを構築し、業務の効率化と顧客サービスに努めてまいります。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。

また、12月1日からスタートいたしました賃貸住宅管理業者の登録をいたしました。今後とも、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。

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すことが重要であると考えております。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,555,524	2,397,433
営業未収入金	230,658	209,889
完成工事未収入金	46,788	63,917
有価証券	—	9,971
販売用不動産	106,992	214,668
仕掛販売用不動産	—	42,816
その他	76,654	58,156
貸倒引当金	△753	△5,120
流動資産合計	3,015,864	2,991,731
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,738,233	1,932,213
減価償却累計額	△1,094,262	△1,123,957
建物及び構築物(純額)	643,971	808,256
車両運搬具	425	455
減価償却累計額	△183	△251
車両運搬具(純額)	241	204
工具、器具及び備品	146,414	133,339
減価償却累計額	△125,594	△119,932
工具、器具及び備品(純額)	20,820	13,406
土地	1,832,119	1,913,021
有形固定資産合計	2,497,152	2,734,888
無形固定資産		
商標権	—	194
ソフトウェア	65,744	65,772
ソフトウェア仮勘定	11,667	—
電話加入権	26,374	26,374
無形固定資産合計	103,786	92,341
投資その他の資産		
投資有価証券	77,297	63,644
敷金及び保証金	874,798	841,170
長期預金	300,000	300,000
繰延税金資産	—	28
その他	1,388	912
貸倒引当金	△2,000	△2,000
投資その他の資産合計	1,251,484	1,203,756
固定資産合計	3,852,424	4,030,986

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
繰延資産		
社債発行費	1,517	696
繰延資産合計	1,517	696
資産合計	6,869,806	7,023,414
負債の部		
流動負債		
工事未払金	133,197	191,412
短期借入金	1,400,000	1,400,000
1年内償還予定の社債	—	200,000
未払法人税等	24,386	32,177
預り金	531,145	563,580
賞与引当金	20,629	19,632
役員賞与引当金	15,750	25,050
その他	224,354	218,633
流動負債合計	2,349,464	2,650,486
固定負債		
社債	200,000	—
退職給付引当金	417,212	424,879
役員退職慰労引当金	68,000	65,100
長期預り金	86,066	83,853
繰延税金負債	942	126
固定負債合計	772,222	573,959
負債合計	3,121,686	3,224,445
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	1,851,058	1,898,907
自己株式	△1,459,730	△1,460,531
株主資本合計	3,686,558	3,733,606
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7,748	△7,914
その他の包括利益累計額合計	△7,748	△7,914
少数株主持分	69,310	73,276
純資産合計	3,748,120	3,798,969
負債純資産合計	6,869,806	7,023,414

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高	5,486,104	6,059,141
売上原価	2,076,105	2,550,866
売上総利益	3,409,999	3,508,274
販売費及び一般管理費		
支払手数料	214,022	200,060
広告宣伝費	295,900	311,873
貸倒引当金繰入額	269	4,367
役員報酬	52,260	65,160
給料及び手当	1,513,061	1,487,404
賞与引当金繰入額	20,629	19,632
役員賞与引当金繰入額	15,750	25,050
退職給付費用	87,705	87,960
役員退職慰労引当金繰入額	9,000	11,200
福利厚生費	213,710	217,073
旅費交通費及び通信費	169,221	170,291
水道光熱費	23,949	23,383
備品消耗品費	76,854	78,343
租税公課	60,426	63,788
事業税	14,550	15,404
減価償却費	50,348	49,211
店舗賃借料管理費	326,955	323,877
雑費	102,477	105,868
販売費及び一般管理費合計	3,247,091	3,259,950
営業利益	162,907	248,324
営業外収益		
受取利息	4,707	4,004
販売用不動産賃料収入	27,603	—
雑収入	6,539	12,496
営業外収益合計	38,850	16,501
営業外費用		
支払利息	24,170	25,075
投資有価証券評価損	342	—
訴訟関連費用	3,714	9,793
雑支出	3,332	3,372
営業外費用合計	31,561	38,241
経常利益	170,197	226,584

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
特別損失		
固定資産除却損	※1 6,177	※1 1,100
会員権評価損	6,700	—
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	12,877	27,741
税金等調整前当期純利益	157,319	198,843
法人税、住民税及び事業税	15,796	24,922
法人税等合計	15,796	24,922
少数株主損益調整前当期純利益	—	173,921
少数株主利益	7,652	5,982
当期純利益	133,870	167,938

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	173,921
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△181
その他の包括利益合計	—	※2 △181
包括利益	—	※1 173,739
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	167,773
少数株主に係る包括利益	—	5,966

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	1,726,730	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
利益剰余金		
前期末残高	1,837,293	1,851,058
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089
当期純利益	133,870	167,938
当期変動額合計	13,764	47,849
当期末残高	1,851,058	1,898,907
自己株式		
前期末残高	△1,459,373	△1,459,730
当期変動額		
自己株式の取得	△356	△801
当期変動額合計	△356	△801
当期末残高	△1,459,730	△1,460,531
株主資本合計		
前期末残高	3,673,150	3,686,558
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089
当期純利益	133,870	167,938
自己株式の取得	△356	△801
当期変動額合計	13,407	47,047
当期末残高	3,686,558	3,733,606
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△1,798	△7,748
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5,950	△165
当期変動額合計	△5,950	△165
当期末残高	△7,748	△7,914

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主持分		
前期末残高	63,594	69,310
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,716	3,966
当期変動額合計	5,716	3,966
当期末残高	69,310	73,276
純資産合計		
前期末残高	3,734,946	3,748,120
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089
当期純利益	133,870	167,938
自己株式の取得	△356	△801
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△234	3,801
当期変動額合計	13,173	50,848
当期末残高	3,748,120	3,798,969

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	157,319	198,843
減価償却費	70,622	75,854
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	805	821
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△470	4,367
賞与引当金の増減額 (△は減少)	400	△997
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,500	9,300
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△2,955	7,666
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△1,800	△2,900
受取利息及び受取配当金	△5,430	△4,804
支払利息	24,170	25,075
投資有価証券評価損益 (△は益)	342	7,696
会員権評価損	6,700	—
有形固定資産除却損	6,177	1,100
売上債権の増減額 (△は増加)	△46,026	3,640
たな卸資産の増減額 (△は増加)	10,555	△120,193
仕入債務の増減額 (△は減少)	△16,881	55,749
預り金の増減額 (△は減少)	10,739	32,434
長期預り金の増減額 (△は減少)	9,951	△2,213
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△9,085	18,135
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△517	4,031
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	5,111	9,418
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,061	476
その他	338	301
小計	222,626	342,749
利息及び配当金の受取額	5,764	4,817
利息の支払額	△24,201	△24,703
法人税等の支払額	△17,426	△19,229
法人税等の還付額	2,737	1,744
営業活動によるキャッシュ・フロー	189,500	305,378
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	△270,000	△170,000
定期預金の払戻による収入	345,000	170,000
有形固定資産の取得による支出	△333,222	△319,564
有形固定資産の売却による収入	8,550	—
無形固定資産の取得による支出	△38,970	△21,166
投資活動によるキャッシュ・フロー	△288,642	△340,730

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
自己株式の取得による支出	△356	△801
配当金の支払額	△119,760	△119,937
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	△122,117	△122,738
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)	△221,259	△158,091
現金及び現金同等物の期首残高	2,706,783	2,485,524
現金及び現金同等物の期末残高	2,485,524	2,327,433

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1 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(株)、㈱日住及び㈱関西友の会であります。	同左
2 持分法の適用に関する事項	関連会社はありません。	同左
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	エスクロージャパン(株)及び㈱関西友の会の決算日と連結決算日は一致しておりますが、㈱日住は決算日が9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては㈱日住の9月30日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。	同左
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(イ)有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 ……………償却原価法(定額法)</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの ……………決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの ……………移動平均法に基づく原価法</p> <p>(ロ)たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 ……………個別法による原価法(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) ……………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</p>	<p>(イ)有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(ロ)たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く)</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p>	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(ニ)長期前払費用 …………均等償却 社債発行費 …………社債償還期間に亘る利息法</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ハ)リース資産 同左</p> <p>(ニ)長期前払費用 同左 社債発行費 同左</p> <p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ)賞与引当金 同左</p> <p>(ハ)役員賞与引当金 同左</p> <p>(ニ)退職給付引当金 同左</p> <p>(ホ)役員退職慰労引当金 同左</p>
	<p>(5) 重要な収益及び費用の計上基準</p>	<p>販売用不動産 …………引渡基準</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
(6) 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。	消費税等の会計処理方法 同左
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	——
6 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りスクしか負わない短期的な投資からなっております。	同左

(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

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(退職給付に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>これによる損益及び退職給付債務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>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(8) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)												
<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="width: 60%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">152,846千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">126,221 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">279,068千円</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	152,846千円	土地	126,221 〃	計	279,068千円	<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="width: 60%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">16,482千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,815 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,298千円</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	16,482千円	土地	13,815 〃	計	30,298千円
建物及び構築物	152,846千円												
土地	126,221 〃												
計	279,068千円												
建物及び構築物	16,482千円												
土地	13,815 〃												
計	30,298千円												
――	<p>(連結包括利益計算書関係)</p> <p>当連結会計年度より「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>												

(9) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
———	(連結損益計算書関係) 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用に伴い、当連結会計年度では「少数株主損益調整前当期純利益」の科目を表示しております。

(10) 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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)										
<p>保証債務</p> <p>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。</p> <table> <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>86,090千円</td> </tr> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>18,587千円</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	86,090千円	ローン利用者	18,587千円	<p>保証債務</p> <p>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。</p> <table> <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>34,270千円</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	34,270千円
被保証者	保証金額										
一般顧客	86,090千円										
ローン利用者	18,587千円										
被保証者	保証金額										
一般顧客	34,270千円										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)												
<p>※1 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>5,847千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>330 〃</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,177千円</td> </tr> </tbody> </table>	建物及び構築物	5,847千円	工具、器具及び備品	330 〃	計	6,177千円	<p>※1 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>775千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>324 〃</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,100千円</td> </tr> </tbody> </table>	建物及び構築物	775千円	工具、器具及び備品	324 〃	計	1,100千円
建物及び構築物	5,847千円												
工具、器具及び備品	330 〃												
計	6,177千円												
建物及び構築物	775千円												
工具、器具及び備品	324 〃												
計	1,100千円												

(連結包括利益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)						
	<p>※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益</p> <table> <tbody> <tr> <td>親会社株主に係る包括利益</td> <td>127,920千円</td> </tr> <tr> <td>少数株主に係る包括利益</td> <td>7,716 〃</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>135,636千円</td> </tr> </tbody> </table>	親会社株主に係る包括利益	127,920千円	少数株主に係る包括利益	7,716 〃	計	135,636千円
親会社株主に係る包括利益	127,920千円						
少数株主に係る包括利益	7,716 〃						
計	135,636千円						
	<p>※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益</p> <table> <tbody> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td>△5,886千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>△5,886千円</td> </tr> </tbody> </table>	その他有価証券評価差額金	△5,886千円	計	△5,886千円		
その他有価証券評価差額金	△5,886千円						
計	△5,886千円						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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)	4,885,173	2,080	—	4,887,253

(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 2,080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22年3月30日 株主総会	普通株式	120,106	8.00	平成21年12月31日	平成22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23年3月29日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,089	8.00	平成22年 12月31日	平成23年 3月30日

当連結会計年度(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	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)	4,887,253	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

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	2,555,524千円	現金及び預金勘定	2,397,433千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,000 //	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,000 //
現金及び現金同等物	<u>2,485,524千円</u>	現金及び現金同等物	<u>2,327,433千円</u>

(セグメント情報等)

(事業の種類別セグメント情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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	648,320	359,440	1,487,649	453,827	2,536,866	5,486,104	—	5,486,104
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	9,480	1,257	1,438	18,498	30,674	(30,674)	—
計	648,320	368,920	1,488,907	455,266	2,555,364	5,516,779	(30,674)	5,486,104
営業費用	625,954	361,653	1,430,041	391,581	2,245,128	5,054,360	268,836	5,323,197
営業利益	22,365	7,267	58,865	63,684	310,236	462,418	(299,511)	162,907
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本 的支出								
資産	337,175	2,302,719	524,885	538,021	1,990,891	5,693,694	1,176,112	6,869,806
減価償却費	1,171	20,734	2,662	6,858	23,139	54,567	16,055	70,622
資本的支出	5,433	34,605	8,415	9,260	73,999	131,714	195	131,909

(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299,511千円であり、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1,176,112千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、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、「不動産売上」について、資産が279,068千円少なく計上され、「不動産賃貸収入」について、資産が279,068千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。

(退職給付に係る会計基準)

当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。

これによるセグメント情報に与える影響はありません。

(所在地別セグメント情報)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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。

(海外売上高)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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。

(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

前連結会計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

従前までのセグメント情報の取扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成22年6月30日)等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計期間(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	連結損益 計算書計 上額 (注) 2
	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 有形固定資産及び 無形固定資産の増加	2,233 4,645	28,921 296,687	3,193 3,658	5,752 3,566	19,428 36,654	59,530 345,211	16,324 0	75,854 345,211

(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 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1,165,605千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 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。
- 4 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。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成22年6月30日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(関連情報)

当連結会計年度(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営業収益が連結損益計算書の営業収益の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

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の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)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額	245円07銭	248円27銭
1株当たり当期純利益	8円92銭	11円19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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	3,748,120	3,798,969
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	69,310	73,276
(うち少数株主持分)	(69,310)	(73,276)
普通株式に係る純資産額(千円)	3,678,809	3,725,692
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)	4,887,253	4,892,019
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)	15,011,197	15,006,431

(2) 1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
当期純利益(千円)	133,870	167,938
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)	133,870	167,938
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,012,446	15,008,397

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(開示の省略)

リース取引、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、税効果会計、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産、関連当事者との取引に関する注意事項については、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22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,373,835	2,197,853
営業未収入金	231,219	209,882
完成工事未収入金	46,788	63,917
有価証券	—	9,971
販売用不動産	106,992	214,668
仕掛販売用不動産	—	42,816
前渡金	9,315	1,350
前払費用	44,094	40,756
その他	25,725	18,758
貸倒引当金	△753	△5,120
流動資産合計	2,837,218	2,794,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,592,710	1,786,690
減価償却累計額	△980,303	△1,008,064
建物（純額）	612,406	778,625
構築物	12,624	12,624
減価償却累計額	△9,520	△9,880
構築物（純額）	3,104	2,744
車両運搬具	425	455
減価償却累計額	△183	△251
車両運搬具（純額）	241	204
工具、器具及び備品	146,414	133,339
減価償却累計額	△125,594	△119,932
工具、器具及び備品（純額）	20,820	13,406
土地	1,611,884	1,692,786
有形固定資産合計	2,248,458	2,487,768
無形固定資産		
商標権	—	194
ソフトウェア	65,744	65,772
ソフトウェア仮勘定	11,667	—
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	103,299	91,854
投資その他の資産		
投資有価証券	77,053	63,469
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	825,000	805,000
長期前払費用	1,388	912

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
敷金及び保証金	890,598	856,970
長期預金	300,000	300,000
貸倒引当金	△733,739	△733,739
投資その他の資産合計	1,397,067	1,329,379
固定資産合計	3,748,825	3,909,002
繰延資産		
社債発行費	1,517	696
繰延資産合計	1,517	696
資産合計	6,587,561	6,704,551
負債の部		
流動負債		
工事未払金	133,197	191,412
短期借入金	1,400,000	1,400,000
1年内償還予定の社債	—	200,000
未払金	118,137	107,099
未払費用	70,042	69,763
未払法人税等	23,905	26,951
前受金	45,074	49,510
預り金	531,137	563,571
前受収益	840	818
賞与引当金	20,500	19,500
役員賞与引当金	15,750	25,050
流動負債合計	2,358,587	2,653,677
固定負債		
社債	200,000	—
退職給付引当金	417,212	424,879
役員退職慰労引当金	68,000	65,100
長期預り金	82,766	81,538
繰延税金負債	942	126
固定負債合計	768,922	571,644
負債合計	3,127,509	3,225,321

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23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	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	132,300	152,420
利益剰余金合計	1,632,300	1,652,420
自己株式	△1,459,730	△1,460,531
株主資本合計	3,467,800	3,487,119
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△7,748	△7,889
評価・換算差額等合計	△7,748	△7,889
純資産合計	3,460,051	3,479,230
負債純資産合計	6,587,561	6,704,551

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高		
不動産売上高	648,320	1,158,353
不動産賃貸収入	342,591	394,944
工事売上高	1,488,907	1,589,629
不動産管理収入	455,266	454,961
受取手数料	2,533,840	2,448,330
売上高合計	5,468,925	6,046,220
売上原価		
不動産売上原価	505,602	901,961
不動産賃貸原価	252,405	259,674
工事売上原価	1,186,650	1,265,083
不動産管理原価	123,289	118,228
売上原価合計	2,067,947	2,544,948
売上総利益	3,400,977	3,501,271
販売費及び一般管理費		
支払手数料	260,993	248,218
広告宣伝費	295,900	311,873
貸倒引当金繰入額	269	4,367
役員報酬	52,020	64,920
給料及び手当	1,501,957	1,474,118
賞与引当金繰入額	20,500	19,500
役員賞与引当金繰入額	15,750	25,050
役員退職慰労引当金繰入額	9,000	11,200
退職給付費用	87,705	87,960
福利厚生費	213,523	216,876
旅費交通費及び通信費	168,334	169,030
水道光熱費	23,851	23,283
備品消耗品費	76,257	77,834
租税公課	60,077	63,434
事業税	14,550	15,404
減価償却費	50,181	49,211
店舗賃借料管理費	332,794	328,516
雑費	104,627	108,306
販売費及び一般管理費合計	3,288,294	3,299,107
営業利益	112,683	202,164

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
営業外収益		
受取利息	12,194	11,302
有価証券利息	2,494	2,462
受取配当金	4,219	4,299
販売用不動産賃料収入	27,603	—
雑収入	5,286	2,764
営業外収益合計	51,798	20,827
営業外費用		
支払利息	21,174	22,075
社債利息	2,995	3,000
社債発行費償却	805	821
訴訟関連費用	3,714	9,793
雑支出	2,127	2,351
営業外費用合計	30,818	38,041
経常利益	133,663	184,951
特別損失		
固定資産除却損	6,177	1,100
会員権評価損	6,700	—
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	12,877	27,741
税引前当期純利益	120,785	157,209
法人税、住民税及び事業税	15,000	17,000
法人税等調整額	—	—
法人税等合計	15,000	17,000
当期純利益	105,785	140,209

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	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
その他資本剰余金		
前期末残高	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
資本剰余金合計		
前期末残高	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
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	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
繰越利益剰余金		
前期末残高	146,620	132,300
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089
当期純利益	105,785	140,209
当期変動額合計	△14,320	20,120
当期末残高	132,300	152,420
利益剰余金合計		
前期末残高	1,646,620	1,632,300
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
当期純利益	105,785	140,209
当期変動額合計	△14,320	20,120
当期末残高	1,632,300	1,652,420
自己株式		
前期末残高	△1,459,373	△1,459,730
当期変動額		
自己株式の取得	△356	△801
当期変動額合計	△356	△801
当期末残高	△1,459,730	△1,460,531
株主資本合計		
前期末残高	3,482,477	3,467,800
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089
当期純利益	105,785	140,209
自己株式の取得	△356	△801
当期変動額合計	△14,676	19,318
当期末残高	3,467,800	3,487,119
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△1,698	△7,748
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,050	△140
当期変動額合計	△6,050	△140
当期末残高	△7,748	△7,889
純資産合計		
前期末残高	3,480,778	3,460,051
当期変動額		
剰余金の配当	△120,106	△120,089
当期純利益	105,785	140,209
自己株式の取得	△356	△801
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,050	△140
当期変動額合計	△20,727	19,178
当期末残高	3,460,051	3,479,230

(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

該当事項はありません。