

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成23年3月29日

【事業年度】 第35期(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

【会社名】 株式会社日住サービス

【英訳名】 The Japan Living Service Co., LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 野村 英雄

【本店の所在の場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三河 大

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三河 大

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜1丁目8番16号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
売上高 (千円)	6,816,654	6,265,500	5,455,235	5,551,734	5,486,104
経常利益又は 経常損失() (千円)	678,954	325,728	133,522	55,136	170,197
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	421,217	119,183	168,639	340,538	133,870
純資産額 (千円)	5,618,960	5,533,062	4,195,965	3,734,946	3,748,120
総資産額 (千円)	8,790,000	8,714,323	7,375,112	6,847,010	6,869,806
1株当たり純資産額 (円)	307.62	302.63	275.61	244.54	245.07
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	22.90	6.58	10.36	22.68	8.92
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	63.4	62.9	56.1	53.6	53.6
自己資本利益率 (%)	7.6	2.2			3.6
株価収益率 (倍)	16.8	58.2			19.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	913,855	535,035	87,429	248,351	189,500
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	595,814	3,601	57,125	462,245	288,642
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	304,122	191,562	1,154,308	123,062	122,117
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,078,241	3,418,112	2,119,249	2,706,783	2,485,524
従業員数 (人)	351 [265]	366 [291]	368 [292]	346	337

- (注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため、記載しておりません。
3 「従業員数」の[]書は、平均臨時従業員数を外書きしております。
4 第33期及び第34期の「自己資本利益率」及び「株価収益率」は、当期純損失計上のため記載しておりません。
5 第34期から大部分の臨時従業員については、契約を雇用契約から請負契約に変更したため、臨時従業員に該当しなくなりました。その結果、第33期まで記載していた平均臨時従業員数については、第34期から臨時従業員の総数が従業員の100分の10未満となったため、記載を省略しております。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
売上高 (千円)	6,786,474	6,242,844	5,445,009	5,520,469	5,468,925
経常利益又は 経常損失() (千円)	609,961	283,695	164,547	17,464	133,663
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	369,576	98,716	190,348	367,940	105,785
資本金 (千円)	1,568,500	1,568,500	1,568,500	1,568,500	1,568,500
発行済株式総数 (株)	19,898,450	19,898,450	19,898,450	19,898,450	19,898,450
純資産額 (千円)	5,455,120	5,340,661	3,975,845	3,480,778	3,460,051
総資産額 (千円)	8,632,049	8,523,919	7,159,109	6,598,610	6,587,561
1株当たり純資産額 (円)	300.93	294.81	264.74	231.85	230.50
1株当たり配当額 (円)	10.00	10.00	8.00	8.00	8.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	20.09	5.45	11.69	24.50	7.05
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	63.2	62.7	55.5	52.8	52.5
自己資本利益率 (%)	6.8	1.8			3.0
株価収益率 (倍)	19.2	70.3			24.3
配当性向 (%)	49.8	183.5			113.5
従業員数 (人)	348	363	365	343	334

(注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため、記載しておりません。

3 第33期及び第34期の「自己資本利益率」、「株価収益率」及び「配当性向」は、当期純損失計上のため記載しておりません。

2 【沿革】

当社は昭和51年1月株式会社日本住宅流通サービスの商号で新名紀夫氏が設立し、その後昭和59年3月株式会社日住サービスに商号変更しました。

設立以降の沿革は次のとおりであります。

年月	概要
昭和51年1月	マンション、戸建住宅等を流通させる会社として神戸市生田区(現 神戸市中央区)に資本金3億円にて「株式会社日本住宅流通サービス」を設立
昭和51年2月	つなぎ融資業務を開始
昭和51年3月	不動産売買仲介業務を開始
昭和52年12月	火災保険代理業務を開始
昭和53年4月	不動産鑑定業者登録
昭和54年6月	不動産賃貸仲介業務を開始
昭和55年4月	一級建築士事務所登録
昭和56年8月	本社を現在地(大阪市北区)に移転
昭和59年3月	「株式会社日住サービス」に商号変更
昭和60年9月	リロケーション業務・賃貸管理業務を開始
昭和62年12月	不動産取引事務代行事業に進出のため、「エスクロージャパン株式会社」を子会社とする
昭和62年12月	特定建設業 建築工事業 大阪府知事許可を取得
平成元年11月	大阪証券取引所市場第二部特別指定銘柄(新二部)に株式上場
平成6年12月	大阪市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年6月	神戸市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年8月	兵庫県特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年12月	宝塚市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成8年1月	大阪証券取引所市場第二部銘柄に指定
平成8年8月	西宮市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成9年8月	特定建設業 建築工事業 建設大臣許可を取得
平成10年10月	サブリース事業(賃貸住宅の一棟借上げ転貸制度)へ進出
平成11年11月	保証・金融業務を行う「株式会社日住」を子会社とする
平成12年11月	賃貸マンション満室保証業務を開始
平成12年12月	広告チラシの配布業務及び不動産関連情報収集業務を行う「株式会社関西友の会」を子会社とする
平成14年10月	大阪府高齢者賃貸住宅の入居者斡旋管理業務を開始
平成15年8月	物件情報管理システムの本格稼働始まる
平成17年1月	不動産特定共同事業許可取得
平成17年9月	信託受益権販売業登録
平成18年6月	住宅性能保障制度登録
平成19年9月	第二種金融商品取引業登録

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社3社で構成され、近畿圏、特に京阪神エリア38営業部所で地元密着主義のもと、不動産売買・賃貸仲介業務を中心に、不動産の買取り販売業務、不動産賃貸業務、不動産の販売代理業務、リフォーム・建設業務、不動産管理業務、保険代理店業務、ローン事務代行業務等を行っております。また、子会社は当社業務に関連した不動産取引の事務代行業務、保証業務及び物件広告の配布業務、情報収集業務などを展開しております。

業務内容を事業の種類別セグメント別に示すと次のとおりであります。

(1) 不動産売上

不動産買取り販売業務及び建売分譲業務

早期に売却を望まれる顧客の不動産を買取り、改装後販売する業務及び買取った土地に住宅を建築し分譲販売する業務を行っております。

(2) 不動産賃貸収入

不動産賃貸業務

当社所有のマンション、駐車場などの賃貸業務と、当社が事業主から賃借した物件の転貸業務を行っております。

また、エスクロージャパン株式会社、株式会社日住においても同社所有物件の賃貸業務を行っております。

(3) 工事売上

リフォーム・建設業務

中古住宅のリフォーム及び増改築工事の請負、2×4住宅及び在来工法による建築請負、建売住宅の建設業務を行っております。

(4) 不動産管理収入

不動産管理業務

一棟賃貸マンション、駐車場、個人住宅などの家賃管理・建物管理業務を行っております。

(5) 受取手数料

仲介業務

一般営業部所においては住宅・住宅用土地の売買仲介、賃貸住宅・店舗事務所の賃貸仲介業務を、また、コンサルティング事業部においては、収益物件、事業用土地など大型物件の売買仲介及び一般営業所の枠を超えた有効活用案件等のコンサルティング業務を行っております。

不動産の販売代理業務

新築分譲マンション・一戸建て分譲住宅の販売代理業務を行っております。

保険代理店業務

住宅購入時の火災保険・賃貸物件入居時の総合保険や自動車保険等の保険代理店業務を行っております。

ローン事務代行業務

不動産売買取引に係るローン事務代行業務を行っております。

不動産取引事務代行業務

不動産売買・賃貸仲介業務及び不動産の買取り販売業務に係る重要事項説明書や、契約書の記載内容等のチェックを行い、安全な取引が行える不動産取引事務の代行業務をエスクロージャパン株式会社が行っております。

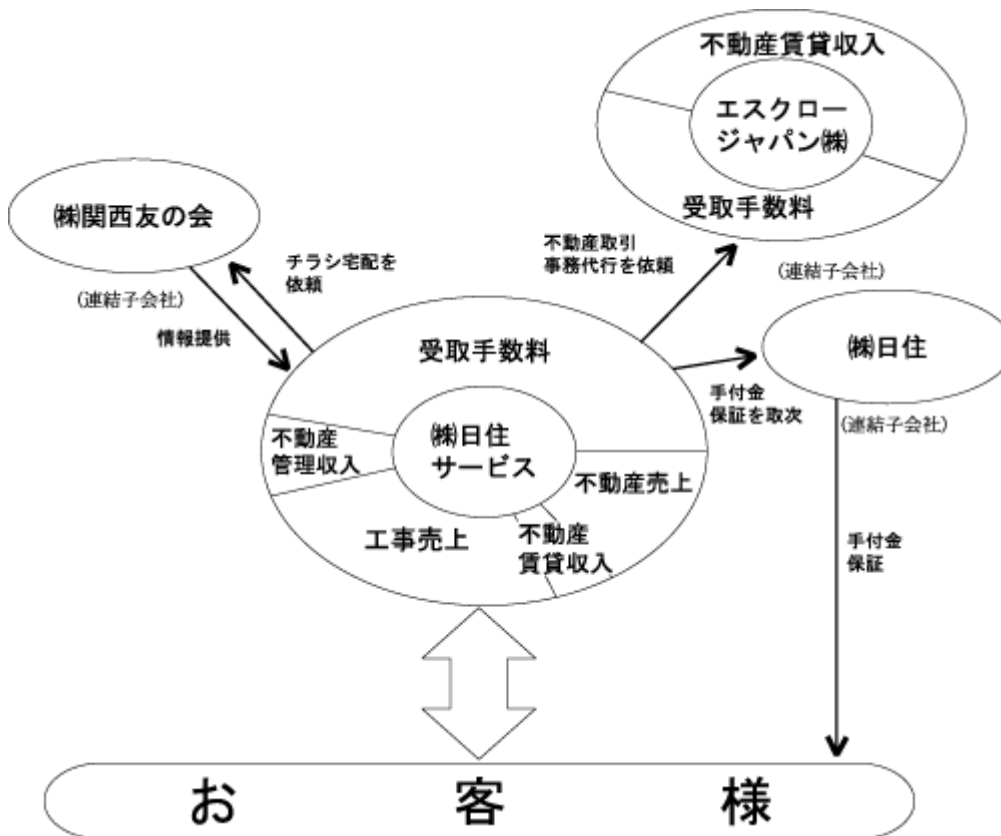
保証業務

不動産売買契約の手付金に対する保証業務を株式会社日住が行っております。

物件広告の配布業務・情報収集業務

不動産売買・賃貸物件の広告チラシの配布業務及び不動産関連情報（売・買・貸・借・リフォーム等の各種情報）収集業務を株式会社関西友の会が行っております。

以上の事業の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
エスクロージャパン(株) (注) 2	大阪市北区	40,000	不動産賃貸収入 受取手数料	100	当社不動産取引の事務代行 関係会社長期貸付金 825,000千円 役員の兼任 3名
(株)日住	大阪市北区	100,000	受取手数料	61	当社不動産取引に係る各種保証 同社所有土地・建物を賃借 役員の兼任 4名
(株)関西友の会	大阪市北区	10,000	受取手数料	90	当社不動産売買・賃貸物件の広告チラシ の配布及び不動産関連情報の収集 役員の兼任 3名

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 債務超過会社であり、債務超過額は616,930千円であります。

(2) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
(株)日住カルチャーセンター	神戸市中央区	88,150	自然食品販売 及び不動産賃貸	25.2	当社使用の消耗品を販売 賃貸用不動産を当社が管理 役員の兼任 1名

(注) (株)日住カルチャーセンターは議決権の被所有割合が20%を超えているため、その他の関係会社になっておりますが、事業上の緊密な関係はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成22年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産売上	12
不動産賃貸収入	12
工事売上	16
不動産管理収入	39
受取手数料	229
全社(共通)	29
合計	337

(注) 従業員数は就業人員数であります。

(2) 提出会社の状況

平成22年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
334	42.3	12.2	4,508,398

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府の景気対策効果や外需を中心とした生産の回復等で企業収益が改善するなど景気は回復基調にあるものの、秋以降の円高の進行、海外経済の下振れ懸念等のため、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は、低金利や贈与税非課税枠の拡大、住宅エコポイントの新設等の後押しにより新設住宅着工件数の回復傾向が見られました。また、金融機関の融資姿勢の変化や、日銀のJ-REITの買取りなどにより法人間取引や大型物件の流通も底入れの兆しが見受けられます。

当社グループが属する不動産流通市場におきましても市場の価格調整が進んだことや政府の住宅需要喚起政策により、一次取得者層を中心に不動産流通は好転しつつあります。

このような環境の下、当社グループでは、不動産売買仲介、賃貸仲介を中心に京阪神地区の地元密着に徹し、常にコンサルティングの立場でお客様に不動産の購入や売却、賃貸借、管理、リフォーム等の不動産に関するトータルサービスの提供を心がけてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、5,486百万円(対前連結会計年度比1.2%減少)、経常利益は、170百万円(対前連結会計年度比208.7%増加)、当期純利益は、133百万円(前連結会計年度は繰延税金資産362百万円取崩したため当期純損失340百万円)となりました。

(注) 「第2 事業の状況」における各事項の記載の金額は、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

[不動産売上]

エリアを厳選し、商品力を向上させた建売住宅の販売や設備を含めた全面リフォームをした中古マンションを家賃並みの支払いで購入できる価格帯での販売に注力しましたが、不動産売上高は、648百万円(対前連結会計年度比18.5%減少)、営業利益は22百万円(同13.9%増加)となりました。

[不動産賃貸収入]

マンション、ハイツ、駐車場等の賃貸収入は募集条件の見直し等で、売上高は359百万円(同4.5%減少)、営業利益は7百万円(同103.6%増加)となりました。

[工事売上]

新築請負や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を中心に注力した結果、売上高は1,487百万円(同2.2%増加)、営業利益は58百万円(60.2%増加)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た結果、管理戸数は増加いたしました。また、募集賃料の下落等により、売上高は453百万円(同0.8%減少)、営業利益は63百万円(同18.5%増加)となりました。

[受取手数料]

売買仲介手数料は、主に一次取得者が購入できる価格帯の物件の仲介に注力した結果、平均取扱単価は低下いたしました。また、手数料率の改善と取扱件数が増加した結果、1,859百万円（同2.9%増加）となりました。また、賃貸仲介手数料は、221百万円（同1.3%減少）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2,536百万円（同2.8%増加）、営業利益は310百万円（同34.1%増加）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローは189百万円の増加（前連結会計年度は248百万円の増加）、投資活動によるキャッシュ・フローは288百万円の減少（前連結会計年度は462百万円の増加）、財務活動によるキャッシュ・フローは122百万円の減少（前連結会計年度は123百万円の減少）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、2,485百万円（前連結会計年度末は2,706百万円）となり221百万円減少いたしました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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157百万円、減価償却費が70百万円、預り金・長期預り金合計額が20百万円増加したことによる収入、一方で売上債権の増加が46百万円、仕入債務が16百万円減少したことによる支出があったこと等により、189百万円の増加（前連結会計年度は248百万円の増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローの状況につきましては、定期預金の払戻による収入が345百万円、一方で定期預金の預入れによる支出が270百万円、有形・無形固定資産の取得による支出が372百万円あったこと等により、288百万円の減少（前連結会計年度は462百万円の増加）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローの状況につきましては、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123百万円の減少）となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社グループが行っている事業のうち、不動産売上、不動産賃貸収入、不動産管理収入、受取手数料については、事業の性格上、受注実績を定義することは困難であります。

当連結会計年度における工事売上の受注実績は以下のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
	受注高(千円)	受注残高(千円)	受注高(千円)	受注残高(千円)
工事売上	1,464,259	123,886	1,454,894	91,131

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
2 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は以下のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
	金額(千円)	対前年同期比(%)	金額(千円)	対前年同期比(%)
不動産売上	795,400	99.1	648,320	18.5
不動産賃貸収入	376,290	2.0	359,440	4.5
工事売上	1,454,983	7.4	1,487,649	2.2
不動産管理収入	457,637	1.9	453,827	0.8
受取手数料	2,467,424	6.8	2,536,866	2.8
合計	5,551,734	1.8	5,486,104	1.2

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
2 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
3 主な売上高の内訳

不動産売上

品目	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)			
	数量			金額 (千円)	数量			金額 (千円)
	件数 (件)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)		件数 (件)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	
一戸建	1	203.46	122.05	19,160	4	526.19	410.84	124,810
マンション	32	1,693.98	2,453.08	651,510	24	1,384.16	1,835.44	441,210
土地	3	668.85		124,730	3	403.33		82,300
合計	36	2,566.29	2,575.13	795,400	31	2,313.68	2,246.28	648,320

工事売上

品目	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	3	20,790	3	58,860
改装工事	5,308	1,434,192	5,492	1,428,788
合計	5,311	1,454,983	5,495	1,487,649

受取手数料

品目		前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)		
		件数 (件)	取扱高 (百万円)	金額 (千円)	件数 (件)	取扱高 (百万円)	金額 (千円)
売買仲介料	一戸建	474	11,353	513,649	476	11,700	559,194
	マンション	1,267	19,396	872,829	1,241	18,962	854,520
	土地	185	4,642	200,523	204	5,683	257,688
	収益物件その他	74	6,378	219,785	105	4,734	187,686
	計	2,000	41,771	1,806,787	2,026	41,080	1,859,089
賃貸仲介料		3,562		224,048	3,431		221,132
紹介手数料等				436,587			456,643
合計				2,467,424			2,536,866

3 【対処すべき課題】

(1) 対処すべき課題の内容

今後の見通しといたしましては、円高やデフレの影響による景気の先行き停滞感もあり、引き続き厳しい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、良質な既存住宅ストックの流通を推進する国土交通省の施策を踏まえ、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に努めてまいります。

不動産売上では、長期優良住宅仕様の建売住宅を販売予定であり、良質なリノベーションマンションの提供にも努めてまいります。

売買仲介では購入時に一級建築士等が快適な居住空間を提供するエコリフォームの提案をするとともに、新たに土地家屋調査士による土地・中古戸建の現況境界調査の提案を開始し、ホームインスペクション（建物診断）・耐震基準適合調査とともに、より安心して安全な不動産の仲介を目指してまいります。

賃貸仲介では少子高齢化時代を迎え、お客様の幅広いニーズに応えるため、豊富な情報をインターネットをはじめ各種媒体を活用して提供してまいります。また、賃貸をとりまく社会環境の変化に直面している賃貸経営者の良き相談相手になれるよう提案力を強化してまいります。

企業の社会的責任が重要視されております昨今、今後とも、法令遵守とコンプライアンス体制強化に取り組み、社会の公器として、地域社会に貢献してまいります。

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、新しく第三者機関の土地家屋調査士による現況境界調査制度を開始し、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制度とともに、より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既存住宅にリフォームの提案をして安心して安全、快適な住まいを提供していくことに取り組んでまいります。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。

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。

不動産売上の増大

今後も、長期優良住宅仕様の新築建売住宅の販売や、良質なリノベーションマンションの提供に努めてまいります。

また、「安心・安全・快適 & Eco」をテーマに戸建住宅については、新しく第三者機関の土地家屋調査士による現況境界調査制度を開始し、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制度とともに、より安心で安全な不動産を提供させていただきます。

情報化への対応

（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におけるインターネット利用率は80.9%、45才未満では85%の利用状況となっております。

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、新しくシステムを昨年12月から稼働させ、お客様への情報発信の強化を行っております。

情報更新のスピード化、提供内容の充実、また当社ウェブサイトだけでなく広く他社ウェブサイトへの物件情報の提供を行う等、情報発信チャンネルの増加に努め、顧客サービスの充実を図ってまいります。特に情報化への積極投資が今後の重要課題と考えておりますので、ホームページの更なる充実やIT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

賃貸管理部の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着した各営業部所の賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、個人住宅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）を提供してまいります。

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの運用を推進し、管理業務のサービス向上に努めてまいります。

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。

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。

(2) 株式会社の支配に関する基本方針について

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な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、これらの中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうこととなります。

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。

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ご覧いただき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、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）

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

（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、(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。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、当社グループの業績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22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

手数料収入事業への影響について

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。

建設収入への影響について

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。

管理収入への影響について

賃貸管理事業においては、賃貸物件の賃料の下落、入居率が悪化した場合及び競合各社との価格競争が厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

当社グループは、主要な許認可として宅地建物取引業免許、建設業許可等を受けて事業活動を行っております。これらの関係法令を遵守するためにコーポレートガバナンスの強化及びコンプライアンス推進体制を強化しておりますが、これらの関係法令を遵守できなかった場合には、当社グループの事業活動が制限されたりする可能性があります。

従って、これらの関係法令により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	有効期限	免許番号
宅地建物取引業	(株)日住サ - 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 - 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 - ビス	平成23年7月11日	大阪府知事(ホ)第11568号
不動産鑑定業	(株)日住サ - ビス	平成23年8月31日	大阪府知事(2)第570号
不動産投資顧問業	(株)日住サ - 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 - 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 - ビス		近畿財務局長(金商)第182号

5 【経営上の重要な契約等】

特記事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成22年12月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は5,486百万円(対前連結会計年度比1.2%減少)で65百万円の減収となりました。これは、手数料率の改善と取扱件数が増加したことにより売買仲介手数料が52百万円の増収、これに賃貸仲介手数料等を加えた受取手数料合計が2,536百万円(対前連結会計年度比2.8%増加)、及び取扱件数の増加により工事売上高が1,487百万円(対前連結会計年度比2.2%増加)となりましたが、販売戸数の減少により不動産売上高が648百万円(対前連結会計年度比18.5%減少)と147百万円の減収となったことが主な要因であります。

販売費及び一般管理費は、3,247百万円(対前連結会計年度比1.4%減少)で46百万円の削減等により経常利益は170百万円(対前連結会計年度比208.7%増加)、当期純利益は133百万円(前連結会計年度は繰延税金資産362百万円を取崩したため当期純損失340百万円)となりました。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、3,015百万円(前連結会計年度末は3,468百万円)となり452百万円減少しました。その主な要因は、賃貸用不動産等の取得に333百万円、長期預金への振替えが200百万円、配当金119百万円の支払い等により現金及び預金が496百万円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、3,852百万円(前連結会計年度末は3,376百万円)となり475百万円増加しました。その主な要因は、販売用不動産からの振替え等により有形固定資産が268百万円増加し、長期預金の預入れ等により投資その他の資産が180百万円増加したこと等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,349百万円(前連結会計年度末は2,345百万円)となり4百万円増加しました。その主な要因は、預り金の増加等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、772百万円(前連結会計年度末は766百万円)となり5百万円増加しました。その主な要因は、長期預り金の増加等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、3,748百万円(前連結会計年度末は3,734百万円)となり13百万円増加しました。その主な要因は、当期純利益を133百万円計上した一方で、配当金119百万円を支払ったこと等により、利益剰余金が13百万円増加したこと等によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資については、賃貸物件の新規取得及び既存店舗の改装工事、並びにIT関連機器等の取得を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において、賃貸物件18物件について、その所有目的の変更に伴い、販売用不動産から有形固定資産に振替処理をしております。

事業の種類別セグメントの設備投資、除却及び売却について示すと、次のとおりであります。

[不動産賃貸収入]

当連結会計年度において、下記の賃貸用マンション及び戸建を取得いたしました。

提出会社

事業所名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数(人)
			建物及び構築物	土地(面積㎡)	合計	
賃貸用マンション及び戸建 2戸	不動産賃貸収入	賃貸用マンション及び戸建	1,591	23,769 (192.32)	25,361	

(注) 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

なお、当連結会計年度において、その所有目的の変更に伴い、下記物件を販売用不動産から有形固定資産に振替処理をしております。

提出会社

事業所名(所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数(人)
			建物及び構築物	土地(面積㎡)	合計	
賃貸用マンション18戸(大阪府箕面市)	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	152,846	126,221 (1,474.51)	279,068	

[全セグメント]

当社グループの営業所については、すべてのセグメントに係る営業を行っております。従って営業所店舗に係る設備投資については、全セグメントとして一括記載いたします。

営業基盤の強化及び集客力の増加を図るため、既存店舗の改装工事、IT関連機器の取得等の投資を実施しました。以上の設備投資額は21,708千円であります。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	車両 運搬具	器具備品	土地 (面積㎡)	合計	
本店 (大阪市北区)	全社(共通)	本社 事務所等	15,751		8,616	27,984 (21.70)	52,351	42
本店営業部 (大阪市北区) 他大阪府下8店舗	全セグメント	営業所	9,921	41	3,007	()	12,970	78
京都営業部 (京都市下京区) 他京都府下2店舗	全セグメント	営業所	5,382		1,048	()	6,430	29
三宮営業部 (神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	32,380	199	7,548	15,347 (33.44)	55,476	185
ハビネス高速神戸 (神戸市兵庫区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	27,979		97	86,451 (188.34)	114,528	
ハビネス東須磨 (神戸市須磨区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	50,720			133,808 (390.22)	184,528	
ハビネス南塚口 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	24,114			149,812 (213.46)	173,927	
ハビネス六甲 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	72,889		61	193,542 (190.97)	266,493	
ハビネス武庫之荘北 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	62,042			50,553 (180.03)	112,596	
メゾンパール夙川 (兵庫県西宮市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	85,914			168,228 (415.08)	254,143	
甲南町パーキング (神戸市東灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 駐車場				30,900 (88.10)	30,900	
賃貸用マンション 及び戸建 56戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	215,736			588,739 (3,784.44)	804,475	

(注) 上記の他、連結会社以外からの主な賃借設備及びリース設備は、次のとおりであります。

(1) 賃借設備

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)
本店(大阪市北区)	全社(共通)	本社 事務所等	251.52
本店営業部(大阪市北区) 他大阪府下7店舗	全セグメント	営業所	1,242.21
京都営業所(京都市下京区) 他京都府下2店舗	全セグメント	営業所	306.57
三宮営業部(神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	3,055.46
転貸用マンション及び戸建 198戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	9,699.41

(2) リース設備

名称	数量	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
営業車両	136台	6年	39,387	93,650

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	車両 運搬具	器具備品	土地 (面積㎡)	合計	
エスクロー ジャパン(株)	ハビネス塚本 (大阪市淀川区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	19,250			69,924 (185.45)	89,175	
	賃貸用マンション 7戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	24,631			151,111 (216.29)	175,743	
(株)日住	(株)日住サービス 阪急茨木営業所 (大阪府茨木市)	全セグメント	営業所	764			65,769 (74.01)	66,534	
	賃貸用マンション 1戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	3,063			3,353 (40.57)	6,417	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

平成22年12月31日現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

平成22年12月31日現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	79,000,000
計	79,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成22年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成23年3月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	19,898,450	19,898,450	大阪証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	19,898,450	19,898,450		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成21年5月1日 (注)		19,898,450		1,568,500	1,241,308	485,392

(注) 資本準備金の減少は、平成21年3月27日開催の定時株主総会において、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金1,241,308千円を減少させる決議によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成22年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		12	11	37	1	1	823	885	
所有株式数(単元)		2,756	32	6,688	2	1	10,237	19,716	182,450
所有株式数の割合(%)		13.97	0.16	33.92	0.01	0.01	51.93	100	

(注) 1 自己株式4,887,253株は「個人その他」に4,887単元、「単元未満株式の状況」に253株含めて記載しております。

2 上記「単元未満株式の状況」の欄に100株、証券保管振替機構名義の株式が含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成22年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社 日住カルチャーセンター	神戸市中央区三宮町1丁目5番1号	3,742	18.81
日住サービス従業員持株会	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号	1,017	5.11
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町2丁目1番1号	650	3.27
株式会社カワサキライフ コーポレーション	神戸市中央区東川崎町1丁目1番3号	640	3.22
新名和子	神戸市東灘区	610	3.07
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	400	2.01
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1丁目6番6号 日本生命証券管理部内	375	1.89
株式会社関西アーバン銀行	大阪市中央区西心斎橋1丁目2番4号	349	1.75
株式会社みなと銀行	神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	346	1.74
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	346	1.74
計		8,477	42.60

(注) 上記のほか当社所有の自己株式4,887千株(発行済株式総数に対する割合24.56%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 (自己保有株式) 4,887,000		単元株式数 1,000株
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,829,000	14,829	同上
単元未満株式	普通株式 182,450		
発行済株式総数	19,898,450		
総株主の議決権		14,829	

【自己株式等】

平成22年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
株式会社日住サービス (自己保有株式)	大阪市北区梅田1丁目 11番4 300号	4,887,000		4,887,000	24.56
計		4,887,000		4,887,000	24.56

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	2,080	356
当期間における取得自己株式	1,986	339

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買い取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	4,887,253		4,889,239	

(注) 当期間には、平成23年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買い取り及び買い増しによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社グループは、株主に対する安定的な利益還元を継続していくことを第一義と考えております。その決定にあたっては、会社の業績や企業体質の強化、配当性向などを総合的に勘案し、株主総会の承認を得て実施することを基本方針としております。

配当につきましては、収益状況に応じた配当を実施することとしておりますが、1株当たり普通配当年8円を安定配当として考えております。

当期におきましても、この配当方針に基づき1株につき普通配当として8円に決定いたしました。

内部留保金につきましては、経営基盤の維持と財務体質の強化を図るため既存事業の強化や情報ネットワークシステム整備の投資等に充当してまいります。

配当の回数については、基本的に期末配当の年1回を基本としておりますが、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき取締役会の決議により、毎年6月30日の株主名簿に記録された株主又は登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

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。

なお、当事業年度の剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成23年3月29日 定時株主総会決議	120,089	8

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
最高(円)	425	432	415	219	200
最低(円)	360	335	151	143	163

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	190	176	174	180	175	184
最低(円)	170	165	164	166	169	170

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	営業本部長	野村 英雄	昭和29年4月2日生	昭和53年4月 赤川英株式会社入社 昭和61年1月 当社入社 昭和61年6月 住吉営業所長 平成3年3月 取締役本店営業部長就任 平成4年6月 取締役業務部長 平成6年3月 常務取締役業務部長就任 平成11年4月 常務取締役営業本部副本部長兼事業 法人担当兼受託販売部長 平成12年4月 常務取締役流通推進部長 平成14年4月 常務取締役法人営業担当 平成15年4月 常務取締役流通推進部法人営業担 当 平成16年6月 常務取締役法人営業兼企画開発担 当 平成17年12月 常務取締役営業本部長兼法人営業 ・企画開発担当 平成18年11月 株式会社日住代表取締役就任 平成20年1月 常務取締役情報開発担当兼特命事 項担当 平成20年8月 常務取締役営業本部長 平成20年12月 代表取締役社長兼営業本部長就任 (現)	(注)3	42
常務取締役	管理担当兼社 長室長	小寺 隆	昭和30年9月15日生	昭和54年4月 株式会社第一勧業銀行入行 昭和56年9月 当社入社 平成3年7月 JR茨木駅前営業所長 平成6年1月 北摂地区ブロック長 平成6年3月 取締役北摂地区ブロック長就任 平成7年3月 取締役業務部長 平成10年1月 取締役リフォーム部長 平成11年12月 株式会社関西友の会代表取締役就 任 平成12年12月 取締役法人営業部長 平成16年6月 取締役営業本部長 平成19年7月 取締役業務部長 平成20年12月 常務取締役業務部長就任 平成21年1月 株式会社日住代表取締役就任(現) 平成21年3月 常務取締役管理担当兼業務部長 平成23年1月 常務取締役管理担当兼社長室長 (現)	(注)3	37
常務取締役	営業本部副 本部長兼売 買担当部長	青木 實	昭和26年3月17日生	昭和50年3月 ニッセキハウス工業株式会社入社 昭和54年2月 当社入社 昭和63年7月 業務部副部長 平成2年7月 豊中営業所長 平成6年1月 尼崎・伊丹地区ブロック長兼副部 長 平成6年10月 川西営業所長 平成16年6月 本店営業部長 平成17年3月 取締役本店営業部長就任 平成19年7月 取締役営業本部副本部長兼奈良地 区担当 平成20年8月 取締役営業本部副本部長兼売買担 当部長 平成22年2月 株式会社関西友の会代表取締役社 長就任(現) 平成23年3月 常務取締役営業本部副本部長兼売 買担当部長就任(現)	(注)3	65

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	京都営業部長兼京都地区担当	大原 修	昭和32年5月28日生	昭和58年4月 当社入社 昭和62年1月 J R 茨木店長 平成3年12月 桂店長 平成10年9月 伏見営業所長 平成12年4月 京都営業所(現京都営業部)長 平成16年6月 京都営業部長 平成17年3月 取締役京都営業部長就任 平成19年1月 取締役京都営業部長兼京都地区担当 平成23年3月 常務取締役京都営業部長兼京都地区担当就任(現)	(注)3	33
取締役		新名 和子	昭和22年1月2日生	昭和61年11月 株式会社日住神戸(現 株式会社日住カルチャーセンター)入社 昭和62年2月 同社監査役就任 平成元年2月 (株)日住カルチャーセンター取締役就任 平成9年2月 同社代表取締役就任(現) 平成11年3月 当社取締役就任(現)	(注)3	610
取締役	営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部長	犬伏 健次	昭和34年9月16日	昭和58年4月 飲食店経営 昭和62年6月 当社入社 平成2年6月 本町営業所所長 平成4年12月 豊中営業所所長 平成10年1月 千里中央営業所所長 平成12年4月 賃貸管理部部长 平成16年6月 法人営業部部长 平成19年7月 千里中央営業所所長 平成20年8月 営業本部賃貸担当部長 平成21年3月 取締役営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部部长就任(現)	(注)3	9
取締役	経理部長	三河 大	昭和34年8月23日	昭和58年4月 当社入社 平成6年5月 経理部次長 平成15年4月 経理部長 平成22年3月 取締役経理部長就任(現)	(注)3	11
取締役	住吉営業所長	橋口 純一	昭和36年10月25日	昭和59年4月 当社入社 平成5年11月 住吉営業所長 平成14年4月 三宮営業部長 平成15年9月 鈴蘭台営業所長 平成19年7月 住吉営業所長 平成23年3月 取締役住吉営業所長就任(現)	(注)3	25
取締役	千里中央営業所長	有田 恵光	昭和40年7月2日	平成元年4月 当社入社 平成9年7月 阪急茨木営業所長 平成15年5月 千里中央営業所長 平成19年7月 営業本部部长兼情報開発担当 平成20年8月 千里中央営業所長 平成23年3月 取締役千里中央営業所長就任(現)	(注)3	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
常勤監査役		大倉 義喜	昭和28年7月21日生	昭和54年4月 平成2年4月 平成5年3月 平成15年4月 平成19年3月	当社入社 社長室次長 経理部長 総務部長 常勤監査役就任(現)	(注)4	23	
非常勤 監査役		林 大司	昭和33年11月8日生	昭和56年4月 昭和63年5月 昭和63年7月 平成7年3月 平成19年6月	株式会社林企業経営研究所入社 株式会社林企業経営研究所取締役 就任 林公認会計士事務所開業(現) 当社監査役就任(現) 株式会社林企業経営研究所代表取 締役就任(現)	(注)5		
非常勤 監査役		岩井田 壽人	昭和24年9月2日生	平成8年4月 平成8年7月 平成10年4月 平成15年6月 平成16年3月 平成17年1月 平成19年7月 平成20年6月	川崎重工業株式会社より川重不動 産株式会社(現 株式会社カワサキ ライフコーポレーション)へ出向 同社神戸支店建築・設備第一部長 同社参与就任 同社取締役明石支店長就任 当社監査役就任(現) 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企 画室長兼営業推進部長 同社取締役不動産事業部長 同社常務取締役不動産事業部長就 任(現)	(注)5		
計								858

- (注) 1 新名和子は、会社法第2条第15号に定める社外取締役です。
2 非常勤監査役 林 大司及び非常勤監査役 岩井田壽人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3 平成23年3月29日選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
4 平成23年3月29日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
5 平成20年3月28日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「不動産仲介という社会的使命を担いつつ社会に貢献していく」という理念のもと、経営の「公正性」「透明性」「健全性」の確保を常に基本的使命として目標に掲げております。また、それぞれの職務の取締役が経営責任と業務執行責任を担い、監査役が確実に監査する体制を敷いており、近年特に重視されております企業倫理の遵守は、最も優先する重要課題であることを認識し力を入れております。

そのためには、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、透明性を確保しつつ公正な意思決定を持つこと、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ることが重要な課題のひとつであると考えております。

今後も、株主や投資家の皆様へは適時開示に努めるとともに、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に取組み、企業価値の向上を目指してまいります。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役会において、法令・定款で定められた事項及び経営に関する重要事項の意思決定を行い、経営会において当社グループの経営に関する重要課題について案件毎に審議しております。当社は、監査役会を設置しており、経営全般の監査を行い企業経営の適法性、透明性、客観性並びに効率性の維持・向上に努めております。また、コンプライアンス重視の経営を実践・監督するためにコンプライアンス委員会を設置し、業務遂行における法令及び企業倫理の遵守を経営上の重要課題としております。

内部統制につきましては、内部統制委員会を設置し、当社グループの法令遵守状況や考えうる業務リスクを把握し、その整備や運用の状況を客観的に評価し、指導、是正することにより内部統制の有効性を高めております。

会社の機関の内容は提出日現在において以下のとおりであります。

(a) 取締役会

取締役会は取締役9名により構成され、原則2ヶ月に1回開催しております。

なお、全取締役9名のうち1名は、会社法第2条第15号に定める社外取締役として招聘しております。

(b) 監査役会

監査役会は監査役3名により構成され、原則として2ヶ月に1回開催しております。監査役3名のうち、2名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役を招聘し、客観的立場から貴重な意見を交換し、透明性を保った監査を行なっております。監査役は取締役会に常時出席するほか、当社の業務執行状況、財産状況及び経営状況の監査を実施しております。

(c) 経営会

当社は、会社の意思決定機関として取締役会は当然のことながら、経営活動を効率的、機動的に行なうための協議決定機関として、常務以上の取締役及び必要に応じ、社長の指名する取締役や担当部長等で構成する経営会を設置しております。原則として毎月開催し、経営上の全般にわたる重要事項を中心に、協議決定しております。

(d) 社長室

内部監査体制につきましては、代表取締役直属の社長室を設置しており、人員は2名を配置しております。社長室は監査役会及び会計監査人と密に連携し、当社グループ全体を対象に、適法かつ効率的な業務執行体制の確保のために内部監査を実施しております。内部監査により監査対象部署から知り得た情報を代表取締役へ報告し、業務の改善に役立てております。

(e) 内部統制委員会

当社は、内部統制委員会を原則として3ヶ月に1回開催し、コンプライアンス違反事象発生の有無の検証や財務報告の適正性を確保するとともに、通常の業務運営に係るリスク、あるいは長期的な経営戦略などに係るリスク等についても、重要度合いに応じて分析・検討を行い、その内容に応じてプロジェクトを編成するなど、機動的な管理体制を敷き対応しております。

(f) コンプライアンス委員会

当社は業務執行に係る潜在的なリスク管理を強化するため、平成17年3月に「コンプライアンス委員会」を設置しております。管理担当常務取締役を議長とし、原則として2ヶ月に1回開催しており、法令遵守及び企業倫理に則った行動指針を明示し強化・徹底を図るとともに、法令違反行為等の通報・相談窓口として社内に相談員を配置することによって通報制度の実効性を確保する体制を敷いております。

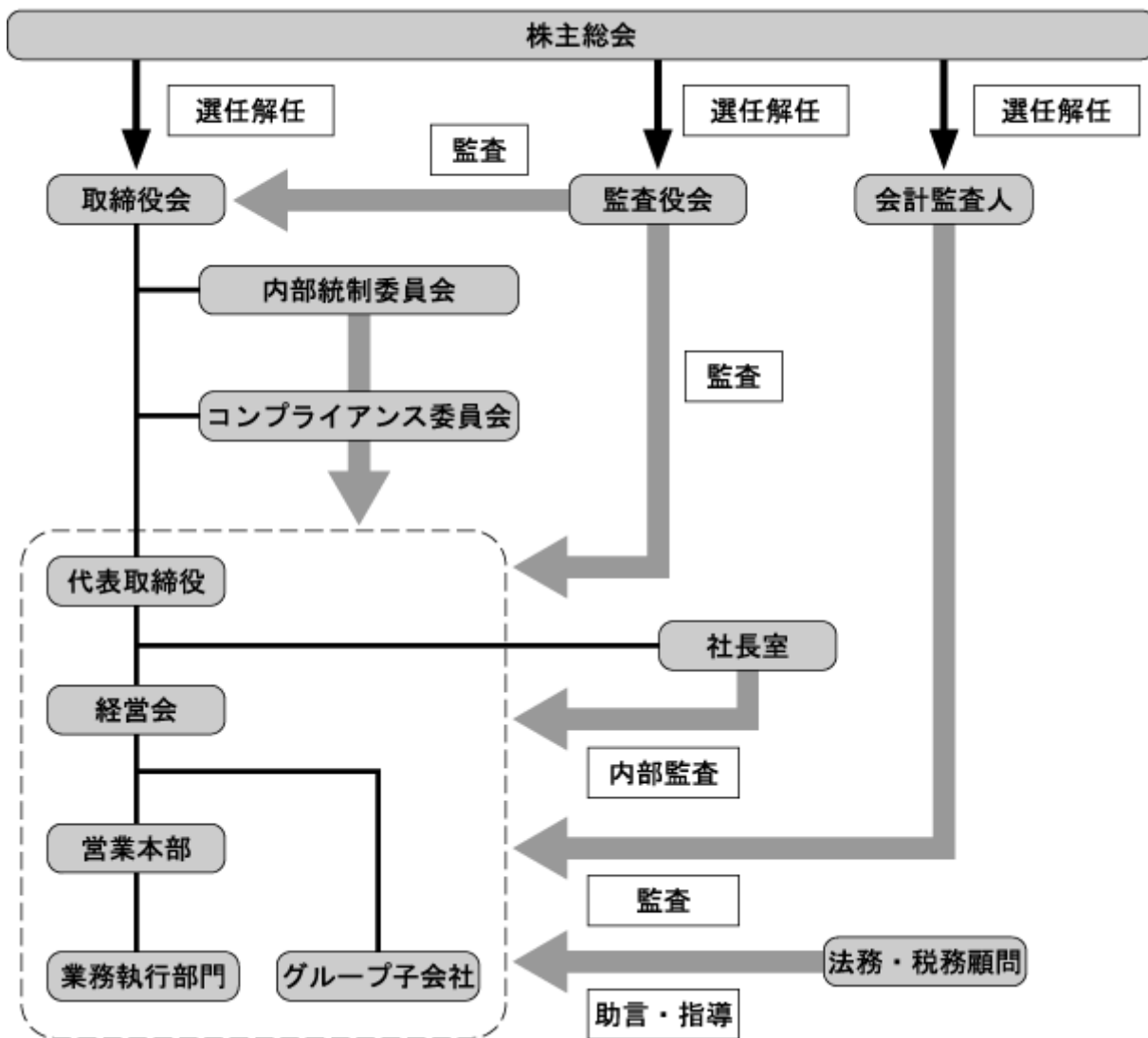
(g) その他

上記の他、リスクマネジメント、コンプライアンスにつきましては、法律顧問として、複数の法律事務所と顧問契約を締結し法律問題や重要案件について、その適法性について指導・助言を随時受けております。また、税務顧問としても複数の税理士事務所と顧問契約を締結し税務問題について指導・助言を随時受けております。

上記の組織体制により、当社の規模、業務内容からみて、企業統治は十分に機能しているものと判断し、現状の体制を採用しております。

会社の機関及び内部統制システムの状況を模式図に示すと次のとおりであります。

(コーポレート・ガバナンス体制の模式図)



ロ．内部統制システムの整備の状況

会社法及び会社法施行規則に基づき、当社は、平成21年8月10日開催の取締役会において、会社の業務の適正を確保するための体制を整備しております。その基本方針の概要は(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(2)損失の危険の管理に関する規程その他の体制(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(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(5)財務報告の適正性を確保するための体制(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(7)監査役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(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による監査が実効的に行われることを確保するための体制等の内部統制システムの整備に努めております。

ハ．リスク管理体制の整備の状況

当社は業務執行に係る潜在的なリスク管理を強化するため、内部統制委員会を原則として3ヶ月に1回開催し、コンプライアンス違反事象発生の有無の検証や財務報告の信頼性を確保するとともに、通常の業務運営に係るリスク、あるいは長期的な経営戦略などに係るリスク等についても、重要度合いに

応じて分析・検討を行い、その内容に応じてプロジェクトを編成するなど、機動的な管理体制を敷き対応しております。

内部監査及び監査役監査

内部監査体制につきましては、社長直属の社長室を設置しており、人員は2名の担当を配置しております。社長室長については、平成23年1月より常務取締役管理担当が兼務しております。社長室は監査役会及び会計監査人と密に連携し、当社グループ全体を対象に、適法かつ効率的な業務執行体制の確保のために内部監査を実施しております。内部監査により監査対象部署から知り得た情報を代表取締役へ報告し、業務の改善に役立てております。

監査役監査につきましては、監査役会は監査役3名のうち2名が社外監査役で構成され、常勤監査役は、取締役会その他重要会議に出席するほか各営業部所を定期的に往査し、監査役会として経営全般の監査を行い透明性、客観性の確保に努めております。

社外取締役及び社外監査役

当社は、経営監視機能の客観性及び中立性を確保するため、社外取締役1名、社外監査役2名を招聘しております。

社外取締役新名和子氏は、当社の主要株主の株式会社日住カルチャーセンターの代表取締役であり、同社において行っている自然食品販売等を通じての社会貢献や、コーポレートイメージの拡大に向けた見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために招聘しております。

社外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その見地から、また岩井田壽人氏は当社の主要株主の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を兼務しており、監査体制の充実のため招聘しております。

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。また、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。

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。

役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	57,200	37,200		11,700	8,300	8
監査役 (社外監査役を除く。)	9,020	6,720		1,600	700	1
社外役員	10,550	8,100		2,450		3

- (注) 1 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分は含まれていません。
2 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180,000千円以内(但し、使用人分給与は含まない。)、監査役の報酬限度額は、年額36,000千円以内と決議いただいております。
3 上記のほか、平成22年3月30日開催の第34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10,800千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。

4 報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、役員ごとの個別記載をしておりません。

□ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

八 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

総額(千円)	対象となる 役員の員数(名)	内容
34,340	6	使用人としての給与であります。

二 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員報酬については、株主総会の決議により、取締役、監査役それぞれの報酬限度額を決定しており、その範囲内で決定しております。取締役の報酬額は各取締役の任期期間中の業務執行状況を慎重に検討したうえで当社の定める一定の基準に基づき決定しております。各監査役の報酬額は監査役の協議により決定しております。取締役及び監査役への退職慰労金は、株主総会の決議に基づき、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内において贈呈しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 8銘柄
貸借対照表計上額の合計額 27,835千円

□ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄（非上場株式を除く）
該当事項はありません。

八 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

業務を執行した公認会計士は、以下のとおりであります。

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員業務執行社員 中尾 正孝

指定有限責任社員業務執行社員 福島 康生

指定有限責任社員業務執行社員 葛西 秀彦

監査業務に係る補助者の構成は公認会計士6名、その他5名です。

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めています。

取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する

株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨および累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨を定款で定めています。これは、事業環境の変化等に対応した機動的な資本政策の遂行を目的とするものであります。

ロ. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって6月30日を基準日として剰余金の配当（中間配当）を実施できる旨を定款で定めています。これは、株主への利益還元を機動的に行うことを目的とするものであります。

社外取締役及び社外監査役の責任免除

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び社外監査役が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、その社外取締役及び社外監査役の同法第423条第1項の損害賠償責任を法令の定める額に限定することができる旨定款に定めております。これは、社外取締役及び社外監査役が、職務の遂行にあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めています。これは、株主総会における定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	21,700		21,900	
連結子会社				
計	21,700		21,900	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査公認会計士等に対する報酬の額の決定方針は策定しておりませんが、監査日数、監査人員等を勘案して適切に決定しております。監査報酬については、監査役も交えた監査法人との十分な協議の上、会社法第399条により、当社の監査役会の同意を得て決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)及び前事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、あずさ監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)及び当事業年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けているあずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となっております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,051,783	2,555,524
営業未収入金	186,144	230,658
完成工事未収入金	45,276	46,788
販売用不動産	112,808	106,992
未成工事支出金	4,740	-
その他	68,683	76,654
貸倒引当金	1,224	753
流動資産合計	3,468,210	3,015,864
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,600,295	1,738,233
減価償却累計額	1,081,041	1,094,262
建物及び構築物（純額）	519,253	643,971
車両運搬具	401	425
減価償却累計額	226	183
車両運搬具（純額）	175	241
工具、器具及び備品	150,689	146,414
減価償却累計額	127,043	125,594
工具、器具及び備品（純額）	23,645	20,820
土地	1,685,554	1,832,119
有形固定資産合計	2,228,629	2,497,152
無形固定資産		
ソフトウェア	20,308	65,744
ソフトウェア仮勘定	30,635	11,667
電話加入権	26,374	26,374
無形固定資産合計	77,318	103,786
投資その他の資産		
投資有価証券	83,168	77,297
敷金及び保証金	882,096	874,798
長期預金	100,000	300,000
繰延税金資産	113	-
その他	7,149	1,388
貸倒引当金	2,000	2,000
投資その他の資産合計	1,070,528	1,251,484
固定資産合計	3,376,476	3,852,424
繰延資産		
社債発行費	2,323	1,517
繰延資産合計	2,323	1,517
資産合計	6,847,010	6,869,806

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	148,394	133,197
短期借入金	1,400,000	1,400,000
未払法人税等	23,936	24,386
預り金	520,406	531,145
賞与引当金	20,229	20,629
役員賞与引当金	14,250	15,750
その他	218,066	224,354
流動負債合計	2,345,282	2,349,464
固定負債		
社債	200,000	200,000
退職給付引当金	420,168	417,212
役員退職慰労引当金	69,800	68,000
長期預り金	76,115	86,066
繰延税金負債	698	942
固定負債合計	766,782	772,222
負債合計	3,112,064	3,121,686
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	1,837,293	1,851,058
自己株式	1,459,373	1,459,730
株主資本合計	3,673,150	3,686,558
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,798	7,748
評価・換算差額等合計	1,798	7,748
少数株主持分	63,594	69,310
純資産合計	3,734,946	3,748,120
負債純資産合計	6,847,010	6,869,806

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
売上高	5,551,734	5,486,104
売上原価	2,182,639	2,076,105
売上総利益	3,369,095	3,409,999
販売費及び一般管理費		
支払手数料	216,436	214,022
広告宣伝費	302,888	295,900
貸倒引当金繰入額	948	269
役員報酬	51,188	52,260
給料及び手当	1,542,140	1,513,061
賞与引当金繰入額	20,229	20,629
役員賞与引当金繰入額	14,250	15,750
退職給付費用	96,985	87,705
役員退職慰労引当金繰入額	11,500	9,000
福利厚生費	205,609	213,710
旅費交通費及び通信費	186,386	169,221
水道光熱費	24,544	23,949
備品消耗品費	79,012	76,854
租税公課	55,782	60,426
事業税	13,910	14,550
減価償却費	40,379	50,348
店舗賃借料管理費	342,747	326,955
雑費	88,510	102,477
販売費及び一般管理費合計	3,293,452	3,247,091
営業利益	75,642	162,907
営業外収益		
受取利息	9,023	4,707
販売用不動産賃料収入	-	27,603
受取保険金	2,802	-
負ののれん償却額	69	-
雑収入	6,525	6,539
営業外収益合計	18,420	38,850
営業外費用		
支払利息	24,608	24,170
投資有価証券評価損	-	342
投資有価証券償還損	2,300	-
訴訟関連費用	7,588	3,714
雑支出	4,430	3,332
営業外費用合計	38,927	31,561
経常利益	55,136	170,197

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 2,329	-
特別利益合計	2,329	-
特別損失		
固定資産除却損	2 5,317	2 6,177
減損損失	3 4,208	-
会員権評価損	-	6,700
特別損失合計	9,526	12,877
税金等調整前当期純利益	47,939	157,319
法人税、住民税及び事業税	15,866	15,796
法人税等調整額	363,863	-
法人税等合計	379,729	15,796
少数株主利益	8,748	7,652
当期純利益又は当期純損失()	340,538	133,870

【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	1,726,823	1,726,730
当期変動額		
自己株式の処分	92	-
当期変動額合計	92	-
当期末残高	1,726,730	1,726,730
利益剰余金		
前期末残高	2,297,976	1,837,293
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失()	340,538	133,870
当期変動額合計	460,682	13,764
当期末残高	1,837,293	1,851,058
自己株式		
前期末残高	1,458,622	1,459,373
当期変動額		
自己株式の取得	950	356
自己株式の処分	199	-
当期変動額合計	750	356
当期末残高	1,459,373	1,459,730
株主資本合計		
前期末残高	4,134,677	3,673,150
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失()	340,538	133,870
自己株式の取得	950	356
自己株式の処分	106	-
当期変動額合計	461,526	13,407
当期末残高	3,673,150	3,686,558

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,402	1,798
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,200	5,950
当期変動額合計	6,200	5,950
当期末残高	1,798	7,748
少数株主持分		
前期末残高	56,886	63,594
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,708	5,716
当期変動額合計	6,708	5,716
当期末残高	63,594	69,310
純資産合計		
前期末残高	4,195,965	3,734,946
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失（ ）	340,538	133,870
自己株式の取得	950	356
自己株式の処分	106	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	507	234
当期変動額合計	461,019	13,173
当期末残高	3,734,946	3,748,120

【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21年 1月 1 日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1 日 至 平成22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	47,939	157,319
減価償却費	61,701	70,622
社債発行費償却	790	805
負ののれん償却額	69	-
貸倒引当金の増減額（ は減少）	4,953	470
賞与引当金の増減額（ は減少）	1,900	400
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	-	1,500
退職給付引当金の増減額（ は減少）	51	2,955
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	73,800	1,800
受取利息及び受取配当金	9,538	5,430
支払利息	24,608	24,170
減損損失	4,208	-
投資有価証券評価損益（ は益）	-	342
投資有価証券償還損益（ は益）	2,300	-
会員権評価損	-	6,700
有形固定資産売却損益（ は益）	2,329	-
有形固定資産除却損	5,317	6,177
売上債権の増減額（ は増加）	12,581	46,026
たな卸資産の増減額（ は増加）	88,346	10,555
仕入債務の増減額（ は減少）	54,860	16,881
預り金の増減額（ は減少）	11,597	10,739
長期預り金の増減額（ は減少）	20,452	9,951
その他の流動資産の増減額（ は増加）	102,418	9,085
その他の流動負債の増減額（ は減少）	13,582	517
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	30,464	5,111
長期前払費用の増減額（ は増加）	899	1,061
その他	4,859	338
小計	277,962	222,626
利息及び配当金の受取額	10,490	5,764
利息の支払額	23,726	24,201
法人税等の支払額	20,203	17,426
法人税等の還付額	3,828	2,737
営業活動によるキャッシュ・フロー	248,351	189,500

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	145,000	270,000
定期預金の払戻による収入	245,000	345,000
有形固定資産の取得による支出	24,323	333,222
有形固定資産の売却による収入	17,400	8,550
無形固定資産の取得による支出	30,755	38,970
投資有価証券の取得による支出	75	-
有価証券の償還による収入	400,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	462,245	288,642
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	950	356
自己株式の売却による収入	106	-
配当金の支払額	120,218	119,760
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	123,062	122,117
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）	587,534	221,259
現金及び現金同等物の期首残高	2,119,249	2,706,783
現金及び現金同等物の期末残高	2,706,783	2,485,524

【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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1 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)、(株)日住及び(株)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(株)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、(株)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(株)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)</p> <p>a 平成19年3月31日以前に取得したもの旧定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については旧定額法</p> <p>b 平成19年4月1日以降に取得したもの定率法 ただし、建物(建物附属設備を除く)については定額法</p>	<p>(イ)有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(ロ)たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>.....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>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法 (4) 重要な引当金の計上基準	<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>(二)長期前払費用均等額償却 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>(二)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>(二)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>(二)退職給付引当金 同左</p> <p>(ホ)役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) 重要な収益及び費用の計上基準	販売用不動産引渡基準	販売用不動産 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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。	同左
6 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。	
7 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。	同左

【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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(たな卸資産)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用したことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響もありません。</p>	<p>(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>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、リース取引開始日が前連結会計年度以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>また、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の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響もありません。</p>	

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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 data-bbox="199 405 646 504"><tr><td>建物及び構築物</td><td>67,707千円</td></tr><tr><td>土地</td><td>50,553 "</td></tr><tr><td>計</td><td>118,261千円</td></tr></table> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	67,707千円	土地	50,553 "	計	118,261千円	<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 data-bbox="828 405 1275 504"><tr><td>建物及び構築物</td><td>152,846千円</td></tr><tr><td>土地</td><td>126,221 "</td></tr><tr><td>計</td><td>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
建物及び構築物	67,707千円												
土地	50,553 "												
計	118,261千円												
建物及び構築物	152,846千円												
土地	126,221 "												
計	279,068千円												

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)										
<p>保証債務 仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に対して、次のとおり保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">被保証者</td> <td style="text-align: center;">保証金額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">69,510千円</td> </tr> </table>	被保証者	保証金額	一般顧客	69,510千円	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">被保証者</td> <td style="text-align: center;">保証金額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">86,090千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">18,587千円</td> </tr> </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
被保証者	保証金額										
一般顧客	69,510千円										
被保証者	保証金額										
一般顧客	86,090千円										
ローン利用者	18,587千円										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)												
<p>1 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">213千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,116 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,329千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	213千円	土地	2,116 "	計	2,329千円							
建物及び構築物	213千円												
土地	2,116 "												
計	2,329千円												
<p>2 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,388千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,929 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">5,317千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	3,388千円	工具、器具及び備品	1,929 "	計	5,317千円	<p>2 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,847千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">330 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6,177千円</td> </tr> </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
建物及び構築物	3,388千円												
工具、器具及び備品	1,929 "												
計	5,317千円												
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												
<p>3 減損損失 当連結会計年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪府</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: center;">4,208</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各物件を資産グループとしております。当連結会計年度において、継続的な地価の下落の著しい資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物1,879千円、土地2,328千円であります。回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。</p> <p>なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを3%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定基準に準じた方法で評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失 (千円)	大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208					
場所	用途	種類	減損損失 (千円)										
大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	19,898,450			19,898,450

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	4,880,348	5,493	668	4,885,173

(変動事由の概要)

- (1) 増加数の内訳は、次の通りであります。
 単元未満株式の買取による増加 5,493株
- (2) 減少数の内訳は、次の通りであります。
 単元未満株式の買増請求による処分 668株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年3月27日 株主総会	普通株式	120,144	8.00	平成20年12月31日	平成21年3月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年3月30日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,106	8.00	平成21年 12月31日	平成22年 3月31日

当連結会計年度(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

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 3,051,783千円	現金及び預金勘定 2,555,524千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 345,000 "	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>2,706,783千円</u>	現金及び現金同等物 <u>2,485,524千円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1 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

営業債権である営業未収入金並びに完成工事未収入金は、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。投資有価証券並びに敷金及び保証金は、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) 金融商品の内容及びそのリスク

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。

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。

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22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。)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	2,555,524	2,555,524	
(2)営業未収入金	230,658	230,658	
(3)完成工事未収入金	46,788	46,788	
貸倒引当金	753	753	
(4)投資有価証券			
満期保有目的の債券(国債)	40,091	41,381	1,290
その他有価証券(株式・その他)	37,206	37,206	
(5)長期預金	300,000	300,587	587
(6)敷金及び保証金	195,644	199,161	3,517
資産計	3,405,158	3,410,553	5,395
(1)工事未払金	133,197	133,197	
(2)短期借入金	1,400,000	1,400,000	
(3)預り金	531,145	531,145	
(4)社債	200,000	200,000	
負債計	2,264,343	2,264,343	

(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)営業未収入金及び(3)完成工事未収入金

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)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)長期預金

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。

(6)敷金及び保証金

敷金及び保証金のうち、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。

負債

(1)工事未払金、(2)短期借入金及び(3)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。

(4)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(千円)
敷金及び保証金	679,154
長期預り金	86,066

敷金及び保証金のうち、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、「(6)敷金及び保証金」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。

3 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1)現金及び預金	2,555,524			
(2)営業未収入金	230,658			
(3)完成工事未収入金	46,788			
(4)投資有価証券 満期保有目的の債券(国債)		35,000	5,000	
(5)長期預金		200,000	100,000	
(6)敷金及び保証金	56,000	139,000		
資産計	2,888,970	374,000	105,000	

4 社債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債		200,000				
合計		200,000				

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	235,921	241,406	5,484
社債			
その他			
小計	235,921	241,406	5,484
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	235,921	241,406	5,484

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	16,996	20,603	3,606
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	16,996	20,603	3,606
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	17,358	13,165	4,192
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	10,000	9,308	691
小計	27,358	22,474	4,883
合計	44,354	43,077	1,277

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計(千円)	売却損の合計(千円)

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

時価評価されていない主な有価証券はありません。

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

種類	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等		172,735	63,186	
社債				
その他				
合計		172,735	63,186	

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1 満期保有目的の債券(平成22年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	235,735	240,542	4,807
社債			
その他			
小計	235,735	240,542	4,807
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	235,735	240,542	4,807

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

2 その他有価証券(平成22年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	6,197	3,876	2,320
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	6,197	3,876	2,320
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	21,882	30,135	8,252
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	9,126	10,000	873
小計	31,009	40,135	9,126
合計	37,206	44,012	6,805

3 減損処理を行った有価証券(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

表中の「取得価額」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損342千円を計上しております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																				
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>また、当社及び一部の連結子会社は、厚生年金基金制度として総合設立型の「全国不動産業厚生年金基金」に加入しております。当該年金基金制度は、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p style="text-align: center;">制度全体の積立状況に関する事項 (平成21年 3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">25,927,721千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">29,168,246 "</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,240,525千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">制度全体に占める当社及び一部の連結子会社の給 与総額割合 (平成21年 3月31日現在) 3.0%</p> <p style="text-align: center;">補足説明</p> <p>上記の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高 977,574千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。</p>	年金資産の額	25,927,721千円	年金財政計算上の給付債務の額	29,168,246 "	差引額	3,240,525千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>また、当社及び一部の連結子会社は、厚生年金基金制度として総合設立型の「全国不動産業厚生年金基金」に加入しております。当該年金基金制度は、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。</p> <p style="text-align: center;">制度全体の積立状況に関する事項 (平成22年 3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">年金資産の額</td> <td style="text-align: right;">31,043,178千円</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td style="text-align: right;">22,719,071 "</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">8,324,107千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">制度全体に占める当社及び一部の連結子会社の給 与総額割合 (平成22年 3月31日現在) 3.0%</p> <p style="text-align: center;">補足説明</p> <p>上記の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高 874,484千円及び別途積立金 1,178,032千円であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。</p>	年金資産の額	31,043,178千円	年金財政計算上の給付債務の額	22,719,071 "	差引額	8,324,107千円								
年金資産の額	25,927,721千円																				
年金財政計算上の給付債務の額	29,168,246 "																				
差引額	3,240,525千円																				
年金資産の額	31,043,178千円																				
年金財政計算上の給付債務の額	22,719,071 "																				
差引額	8,324,107千円																				
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成21年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">408,830千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">11,338 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金(+)</td> <td style="text-align: right;">420,168千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	408,830千円	未認識数理計算上の差異	11,338 "	退職給付引当金(+)	420,168千円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成22年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">415,983千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">1,228 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金(+)</td> <td style="text-align: right;">417,212千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	415,983千円	未認識数理計算上の差異	1,228 "	退職給付引当金(+)	417,212千円								
退職給付債務	408,830千円																				
未認識数理計算上の差異	11,338 "																				
退職給付引当金(+)	420,168千円																				
退職給付債務	415,983千円																				
未認識数理計算上の差異	1,228 "																				
退職給付引当金(+)	417,212千円																				
<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">29,309千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">5,298 "</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">568 "</td> </tr> <tr> <td>総合設立型厚生年金基金掛金</td> <td style="text-align: right;">61,810 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">96,985千円</td> </tr> </table>	勤務費用	29,309千円	利息費用	5,298 "	数理計算上の差異の費用処理額	568 "	総合設立型厚生年金基金掛金	61,810 "	退職給付費用	96,985千円	<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">28,733千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">5,314 "</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">2,522 "</td> </tr> <tr> <td>総合設立型厚生年金基金掛金</td> <td style="text-align: right;">56,180 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">87,705千円</td> </tr> </table>	勤務費用	28,733千円	利息費用	5,314 "	数理計算上の差異の費用処理額	2,522 "	総合設立型厚生年金基金掛金	56,180 "	退職給付費用	87,705千円
勤務費用	29,309千円																				
利息費用	5,298 "																				
数理計算上の差異の費用処理額	568 "																				
総合設立型厚生年金基金掛金	61,810 "																				
退職給付費用	96,985千円																				
勤務費用	28,733千円																				
利息費用	5,314 "																				
数理計算上の差異の費用処理額	2,522 "																				
総合設立型厚生年金基金掛金	56,180 "																				
退職給付費用	87,705千円																				

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>割引率 1.3%</p> <p>退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>数理計算上の差異の処理年数 5年 (その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、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>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>割引率 1.3%</p> <p>退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>数理計算上の差異の処理年数 5年 (その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、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>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

[次へ](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																																												
<p>1 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">698,854千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">231,851 "</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">170,747 "</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">28,365 "</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,602 "</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">8,204 "</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,112 "</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,878 "</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,163,616千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,163,503 "</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">113千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券</td> <td style="text-align: right;">698千円</td> </tr> <tr> <td>評価差額金</td> <td style="text-align: right;">698千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">698千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">585千円</td> </tr> </table>	減損損失否認	698,854千円	繰越欠損金	231,851 "	退職給付引当金	170,747 "	役員退職慰労引当金	28,365 "	投資有価証券	17,602 "	賞与引当金	8,204 "	未払事業税	3,112 "	その他	4,878 "	繰延税金資産小計	1,163,616千円	評価性引当額	1,163,503 "	繰延税金資産合計	113千円	その他有価証券	698千円	評価差額金	698千円	繰延税金負債合計	698千円	繰延税金負債の純額	585千円	<p>1 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">688,230千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">169,545 "</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">167,402 "</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">27,633 "</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,698 "</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">8,366 "</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,249 "</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,754 "</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,086,881千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,086,881 "</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券</td> <td style="text-align: right;">942千円</td> </tr> <tr> <td>評価差額金</td> <td style="text-align: right;">942千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">942千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">942千円</td> </tr> </table>	減損損失否認	688,230千円	退職給付引当金	169,545 "	繰越欠損金	167,402 "	役員退職慰労引当金	27,633 "	投資有価証券	17,698 "	賞与引当金	8,366 "	未払事業税	3,249 "	その他	4,754 "	繰延税金資産小計	1,086,881千円	評価性引当額	1,086,881 "	繰延税金資産合計	千円	その他有価証券	942千円	評価差額金	942千円	繰延税金負債合計	942千円	繰延税金負債の純額	942千円
減損損失否認	698,854千円																																																												
繰越欠損金	231,851 "																																																												
退職給付引当金	170,747 "																																																												
役員退職慰労引当金	28,365 "																																																												
投資有価証券	17,602 "																																																												
賞与引当金	8,204 "																																																												
未払事業税	3,112 "																																																												
その他	4,878 "																																																												
繰延税金資産小計	1,163,616千円																																																												
評価性引当額	1,163,503 "																																																												
繰延税金資産合計	113千円																																																												
その他有価証券	698千円																																																												
評価差額金	698千円																																																												
繰延税金負債合計	698千円																																																												
繰延税金負債の純額	585千円																																																												
減損損失否認	688,230千円																																																												
退職給付引当金	169,545 "																																																												
繰越欠損金	167,402 "																																																												
役員退職慰労引当金	27,633 "																																																												
投資有価証券	17,698 "																																																												
賞与引当金	8,366 "																																																												
未払事業税	3,249 "																																																												
その他	4,754 "																																																												
繰延税金資産小計	1,086,881千円																																																												
評価性引当額	1,086,881 "																																																												
繰延税金資産合計	千円																																																												
その他有価証券	942千円																																																												
評価差額金	942千円																																																												
繰延税金負債合計	942千円																																																												
繰延税金負債の純額	942千円																																																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">31.7</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">3.2</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">9.3</td> </tr> <tr> <td>役員賞与等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">12.1</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">699.5</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.1</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">792.1%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		住民税均等割	31.7	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.2	交際費等永久に損金に算入されない項目	9.3	役員賞与等永久に損金に算入されない項目	12.1	評価性引当額	699.5	その他	2.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	792.1%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">9.9</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.8</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>役員賞与等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">3.7</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">46.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.3</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10.0%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		住民税均等割	9.9	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	役員賞与等永久に損金に算入されない項目	3.7	評価性引当額	46.8	その他	2.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.0%																								
法定実効税率	40.6%																																																												
(調整)																																																													
住民税均等割	31.7																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.2																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.3																																																												
役員賞与等永久に損金に算入されない項目	12.1																																																												
評価性引当額	699.5																																																												
その他	2.1																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	792.1%																																																												
法定実効税率	40.6%																																																												
(調整)																																																													
住民税均等割	9.9																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1																																																												
役員賞与等永久に損金に算入されない項目	3.7																																																												
評価性引当額	46.8																																																												
その他	2.3																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.0%																																																												

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(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。平成22年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は67,886千円であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,840,483	283,735	2,124,218	1,958,740

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は販売用不動産から賃貸用不動産への振替(279,068千円)であり、主な減少額は減価償却(18,701千円)であります。
 3. 時価の算定方法
 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。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価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23号 平成20年11月28日)」を適用しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)							
	不動産 売上 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	工事売上 (千円)	不動産 管理収入 (千円)	受取 手数料 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対 する売上高	795,400	376,290	1,454,983	457,637	2,467,424	5,551,734		5,551,734
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高		9,720	1,626	1,409	15,897	28,652	(28,652)	
計	795,400	386,010	1,456,609	459,046	2,483,321	5,580,387	(28,652)	5,551,734
営業費用	775,762	382,440	1,419,863	405,295	2,252,006	5,235,368	240,722	5,476,091
営業利益	19,637	3,569	36,745	53,750	231,314	345,018	(269,375)	75,642
資産、減価償却費、 減損損失及び資本 的支出								
資産	397,082	2,001,078	533,828	685,188	1,941,040	5,558,217	1,288,792	6,847,010
減価償却費	1,276	22,107	3,281	6,697	22,633	55,996	5,704	61,701
減損損失		4,208				4,208		4,208
資本的支出	2,127	129,629	3,574	4,084	33,288	172,703	1,637	174,341

(注) 1 事業区分の方法

売上集計区分によっております。

2 各事業区分に属する主要な内容

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は273,852千円であり、その主なものは、親会社本社の総務部等の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は1,288,792千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、「不動産賃貸収入」について、売上高が 9,299千円、営業費用が7,050千円、及び、営業利益が2,248千円多く計上されており、並びに、資本的支出に当該振替額118,261千円が含まれております。

また、「不動産売上」について、資産が115,294千円少なく計上され、「不動産賃貸収入」について、資産が115,294千円多く計上されております。

6 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、以下の項目について変更しております。

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分) を適用しております。

これによるセグメント情報に与える影響はありません。

(リース取引に関する会計基準の適用)

当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 (平成5年6月17日 (企業会計審議会第一部会) 、平成19年3月30日改正)) 及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 (平成6年1月18日 (日本公認会計士協会 会計制度委員会) 、平成19年3月30日改正)) を適用しております。

これによるセグメント情報に与える影響はありません。

	当連結会計年度 (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)
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
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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度から、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)および「関連当事者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13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引が開示対象に追加されております。なお、新たに開示対象に追加された関連当事者との取引について記載すべき重要なものはありません。

当連結会計年度(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

[次△](#)

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	244円54銭	245円7銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失()	22円68銭	8円92銭

(注) 1 前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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式がないため記載しておりません。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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	3,734,946	3,748,120
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	63,594	69,310
(うち少数株主持分)	(63,594)	(69,310)
普通株式に係る純資産額(千円)	3,671,352	3,678,809
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)	4,885,173	4,887,253
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)	15,013,277	15,011,197

(2) 1株当たり当期純利益又は当期純損失

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
当期純利益又は 当期純損失()(千円)	340,538	133,870
普通株主に帰属しない金額 (千円)		
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失()(千円)	340,538	133,870
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,015,654	15,012,446

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日住サービス	第6回無担保社債	平成19年 10月31日	200,000	200,000	年 1.5	なし	平成24年 10月31日
合計			200,000	200,000			

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
	200,000			

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,400,000	1,400,000	1.513	
1年以内に返済予定の長期借入金				
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)				
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	1,400,000	1,400,000		

(注) 「平均利率」については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)	第2四半期 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	第3四半期 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)	第4四半期 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
売上高 (千円)	1,344,726	1,325,014	1,380,778	1,435,585
税金等調整前四半期 純利益金額 (千円)	60,581	28,662	20,485	47,590
四半期純利益金額 (千円)	54,296	22,283	14,158	43,132
1株当たり四半期純 利益金額 (円)	3.62	1.48	0.94	2.87

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,882,475	2,373,835
営業未収入金	184,624	231,219
完成工事未収入金	45,276	46,788
販売用不動産	112,808	106,992
未成工事支出金	4,740	-
前渡金	5,270	9,315
前払費用	45,559	44,094
その他	20,672	25,725
貸倒引当金	1,224	753
流動資産合計	3,300,202	2,837,218
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,457,976	1,592,710
減価償却累計額	970,357	980,303
建物（純額）	487,619	612,406
構築物	12,624	12,624
減価償却累計額	9,106	9,520
構築物（純額）	3,518	3,104
車両運搬具	401	425
減価償却累計額	226	183
車両運搬具（純額）	175	241
工具、器具及び備品	150,186	146,414
減価償却累計額	126,708	125,594
工具、器具及び備品（純額）	23,477	20,820
土地	1,468,673	1,611,884
有形固定資産合計	1,983,465	2,248,458
無形固定資産		
ソフトウェア	20,308	65,744
ソフトウェア仮勘定	30,635	11,667
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	76,832	103,299
投資その他の資産		
投資有価証券	82,858	77,053
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	845,000	825,000
長期前払費用	2,305	1,388
敷金及び保証金	897,896	890,598
長期預金	100,000	300,000

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
その他	4,700	-
貸倒引当金	733,739	733,739
投資その他の資産合計	1,235,787	1,397,067
固定資産合計	3,296,084	3,748,825
繰延資産		
社債発行費	2,323	1,517
繰延資産合計	2,323	1,517
資産合計	6,598,610	6,587,561
負債の部		
流動負債		
工事未払金	148,394	133,197
短期借入金	1,400,000	1,400,000
未払金	110,817	118,137
未払費用	64,637	70,042
未払法人税等	23,111	23,905
前受金	51,127	45,074
預り金	520,399	531,137
前受収益	861	840
賞与引当金	20,100	20,500
役員賞与引当金	14,250	15,750
流動負債合計	2,353,699	2,358,587
固定負債		
社債	200,000	200,000
退職給付引当金	420,168	417,212
役員退職慰労引当金	69,800	68,000
長期預り金	73,465	82,766
繰延税金負債	698	942
固定負債合計	764,132	768,922
負債合計	3,117,831	3,127,509
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	146,620	132,300

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
利益剰余金合計	1,646,620	1,632,300
自己株式	1,459,373	1,459,730
株主資本合計	3,482,477	3,467,800
評価・換算差額等		
其他有価証券評価差額金	1,698	7,748
評価・換算差額等合計	1,698	7,748
純資産合計	3,480,778	3,460,051
負債純資産合計	6,598,610	6,587,561

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
売上高		
不動産売上高	779,380	648,320
不動産賃貸収入	360,756	342,591
工事売上高	1,456,609	1,488,907
不動産管理収入	459,046	455,266
受取手数料	2,464,676	2,533,840
売上高合計	5,520,469	5,468,925
売上原価		
不動産売上原価	627,318	505,602
不動産賃貸原価	253,794	252,405
工事売上原価	1,153,844	1,186,650
不動産管理原価	124,185	123,289
売上原価合計	2,159,143	2,067,947
売上総利益	3,361,325	3,400,977
販売費及び一般管理費		
支払手数料	263,873	260,993
広告宣伝費	302,888	295,900
貸倒引当金繰入額	948	269
役員報酬	50,016	52,020
給料及び手当	1,531,230	1,501,957
賞与引当金繰入額	20,100	20,500
役員賞与引当金繰入額	14,250	15,750
役員退職慰労引当金繰入額	11,500	9,000
退職給付費用	96,985	87,705
福利厚生費	205,492	213,523
旅費交通費及び通信費	185,507	168,334
水道光熱費	24,446	23,851
備品消耗品費	78,451	76,257
租税公課	55,570	60,077
事業税	13,910	14,550
減価償却費	40,212	50,181
店舗賃借料管理費	348,696	332,794
雑費	92,148	104,627
販売費及び一般管理費合計	3,336,227	3,288,294
営業利益	25,097	112,683

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
営業外収益		
受取利息	1 15,036	1 12,194
有価証券利息	4,174	2,494
受取配当金	1 4,015	1 4,219
販売用不動産賃料収入	-	27,603
受取保険金	2,802	-
雑収入	5,264	5,286
営業外収益合計	31,293	51,798
営業外費用		
支払利息	21,612	21,174
社債利息	2,995	2,995
投資有価証券償還損	2,300	-
社債発行費償却	790	805
訴訟関連費用	7,588	3,714
雑支出	3,640	2,127
営業外費用合計	38,927	30,818
経常利益	17,464	133,663
特別利益		
固定資産売却益	2 2,329	-
特別利益合計	2,329	-
特別損失		
固定資産除却損	3 5,317	3 6,177
減損損失	4 4,208	-
会員権評価損	-	6,700
特別損失合計	9,526	12,877
税引前当期純利益	10,267	120,785
法人税、住民税及び事業税	14,542	15,000
法人税等調整額	363,666	-
法人税等合計	378,208	15,000
当期純利益又は当期純損失()	367,940	105,785

【売上原価明細書】

イ 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産取得費		544,924	86.9	400,251	79.2
請負工事費		57,771	9.2	86,859	17.2
諸経費		24,623	3.9	18,491	3.6
合計		627,318	100.0	505,602	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ロ 不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		8,183	3.2	8,399	3.3
減価償却費		18,550	7.3	17,413	6.9
維持管理費		11,754	4.6	11,959	4.7
転貸物件支払家賃		190,968	75.3	184,380	73.1
諸経費		24,338	9.6	30,253	12.0
合計		253,794	100.0	252,405	100.0

ハ 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,153,561	100.0	1,185,877	99.9
間接費		282	0.0	773	0.1
合計		1,153,844	100.0	1,186,650	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ニ 不動産管理原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
建物管理外注費		124,185	100.0	123,289	100.0
合計		124,185	100.0	123,289	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,568,500	1,568,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,726,700	485,392
当期変動額		
資本準備金の取崩	1,241,308	-
当期変動額合計	1,241,308	-
当期末残高	485,392	485,392
その他資本剰余金		
前期末残高	123	1,241,338
当期変動額		
資本準備金の取崩	1,241,308	-
自己株式の処分	92	-
当期変動額合計	1,241,215	-
当期末残高	1,241,338	1,241,338
資本剰余金合計		
前期末残高	1,726,823	1,726,730
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	-
自己株式の処分	92	-
当期変動額合計	92	-
当期末残高	1,726,730	1,726,730
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	358,692	-
当期変動額		
利益準備金の取崩	358,692	-
当期変動額合計	358,692	-
当期末残高	-	-
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,700,000	1,500,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	200,000	-
当期変動額合計	200,000	-

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
当期末残高	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	76,013	146,620
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失()	367,940	105,785
利益準備金の取崩	358,692	-
別途積立金の取崩	200,000	-
当期変動額合計	70,607	14,320
当期末残高	146,620	132,300
利益剰余金合計		
前期末残高	2,134,705	1,646,620
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失()	367,940	105,785
利益準備金の取崩	-	-
別途積立金の取崩	-	-
当期変動額合計	488,084	14,320
当期末残高	1,646,620	1,632,300
自己株式		
前期末残高	1,458,622	1,459,373
当期変動額		
自己株式の取得	950	356
自己株式の処分	199	-
当期変動額合計	750	356
当期末残高	1,459,373	1,459,730
株主資本合計		
前期末残高	3,971,406	3,482,477
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失()	367,940	105,785
自己株式の取得	950	356
自己株式の処分	106	-
当期変動額合計	488,928	14,676
当期末残高	3,482,477	3,467,800

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,439	1,698
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,138	6,050
当期変動額合計	6,138	6,050
当期末残高	1,698	7,748
純資産合計		
前期末残高	3,975,845	3,480,778
当期変動額		
剰余金の配当	120,144	120,106
当期純利益又は当期純損失（ ）	367,940	105,785
自己株式の取得	950	356
自己株式の処分	106	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,138	6,050
当期変動額合計	495,066	20,727
当期末残高	3,480,778	3,460,051

項目	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
5 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、当期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>(3) 役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、当期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>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき、当期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。</p> <p>(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、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 収益及び費用の計上基準	販売用不動産引渡基準	販売用不動産 同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(たな卸資産)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用したことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p>	<p>(退職給付に係る会計基準)</p> <p>当事業年度より、「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>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、リース取引開始日が前事業年度以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>また、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の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p>	

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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: 50%;">建物</td> <td style="text-align: right;">67,707千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">50,553 "</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">118,261千円</td> </tr> </table>	建物	67,707千円	土地	50,553 "	計	118,261千円	<p>販売用不動産から有形固定資産への振替</p> <p>所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">建物</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>	建物	152,846千円	土地	126,221 "	計	279,068千円
建物	67,707千円												
土地	50,553 "												
計	118,261千円												
建物	152,846千円												
土地	126,221 "												
計	279,068千円												

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)				
	保証債務 保証債務の内容としては、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。				
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">被保証者</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">保証金額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">18,587千円</td> </tr> </table>	被保証者	保証金額	ローン利用者	18,587千円
被保証者	保証金額				
ローン利用者	18,587千円				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)												
<p>1 関係会社に係る注記 営業外収益の各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">10,312千円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">3,500千円</td> </tr> </table>	受取利息	10,312千円	受取配当金	3,500千円	<p>1 関係会社に係る注記 営業外収益の各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">10,072千円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">3,500千円</td> </tr> </table>	受取利息	10,072千円	受取配当金	3,500千円				
受取利息	10,312千円												
受取配当金	3,500千円												
受取利息	10,072千円												
受取配当金	3,500千円												
<p>2 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">213千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,116 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,329千円</td> </tr> </table>	建物	213千円	土地	2,116 "	計	2,329千円							
建物	213千円												
土地	2,116 "												
計	2,329千円												
<p>3 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,388千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,929 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">5,317千円</td> </tr> </table>	建物	3,388千円	工具、器具及び備品	1,929 "	計	5,317千円	<p>3 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">5,847千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">330 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6,177千円</td> </tr> </table>	建物	5,847千円	工具、器具及び備品	330 "	計	6,177千円
建物	3,388千円												
工具、器具及び備品	1,929 "												
計	5,317千円												
建物	5,847千円												
工具、器具及び備品	330 "												
計	6,177千円												
<p>4 減損損失 当事業年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪府</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: center;">4,208</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各物件を資産グループとしております。当事業年度において、継続的な地価の下落の著しい資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物1,879千円、土地2,328千円であります。</p> <p>回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。</p> <p>なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを3%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定基準に準じた方法で評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失 (千円)	大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208					
場所	用途	種類	減損損失 (千円)										
大阪府	賃貸用不動産	土地及び建物	4,208										

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	4,880,348	5,493	668	4,885,173

(変動事由の概要)

(1) 増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 5,493株

(2) 減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による処分 668株

当事業年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
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

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年12月31日)

子会社株式で、時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式36,765千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																																																																
<p>1 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失否認</td><td style="text-align: right;">513,915千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">297,660 "</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">202,917 "</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">170,747 "</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">47,520 "</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">28,365 "</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">17,376 "</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">8,168 "</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">3,112 "</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4,459 "</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,294,242千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,294,242 "</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">698千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">698 "</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">698千円</td></tr> </table>	減損損失否認	513,915千円	貸倒引当金	297,660 "	繰越欠損金	202,917 "	退職給付引当金	170,747 "	関係会社株式	47,520 "	役員退職慰労引当金	28,365 "	投資有価証券	17,376 "	賞与引当金	8,168 "	未払事業税	3,112 "	その他	4,459 "	繰延税金資産小計	1,294,242千円	評価性引当額	1,294,242 "	繰延税金資産合計	千円	その他有価証券評価差額金	698千円	繰延税金負債合計	698 "	繰延税金負債の純額	698千円	<p>1 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失否認</td><td style="text-align: right;">504,389千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">297,574 "</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">169,545 "</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">148,058 "</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">47,520 "</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">27,633 "</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">17,376 "</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">8,330 "</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">3,249 "</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4,542 "</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,228,221千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,228,221 "</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">942千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">942 "</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">942千円</td></tr> </table>	減損損失否認	504,389千円	貸倒引当金	297,574 "	退職給付引当金	169,545 "	繰越欠損金	148,058 "	関係会社株式	47,520 "	役員退職慰労引当金	27,633 "	投資有価証券	17,376 "	賞与引当金	8,330 "	未払事業税	3,249 "	その他	4,542 "	繰延税金資産小計	1,228,221千円	評価性引当額	1,228,221 "	繰延税金資産合計	千円	その他有価証券評価差額金	942千円	繰延税金負債合計	942 "	繰延税金負債の純額	942千円
減損損失否認	513,915千円																																																																
貸倒引当金	297,660 "																																																																
繰越欠損金	202,917 "																																																																
退職給付引当金	170,747 "																																																																
関係会社株式	47,520 "																																																																
役員退職慰労引当金	28,365 "																																																																
投資有価証券	17,376 "																																																																
賞与引当金	8,168 "																																																																
未払事業税	3,112 "																																																																
その他	4,459 "																																																																
繰延税金資産小計	1,294,242千円																																																																
評価性引当額	1,294,242 "																																																																
繰延税金資産合計	千円																																																																
その他有価証券評価差額金	698千円																																																																
繰延税金負債合計	698 "																																																																
繰延税金負債の純額	698千円																																																																
減損損失否認	504,389千円																																																																
貸倒引当金	297,574 "																																																																
退職給付引当金	169,545 "																																																																
繰越欠損金	148,058 "																																																																
関係会社株式	47,520 "																																																																
役員退職慰労引当金	27,633 "																																																																
投資有価証券	17,376 "																																																																
賞与引当金	8,330 "																																																																
未払事業税	3,249 "																																																																
その他	4,542 "																																																																
繰延税金資産小計	1,228,221千円																																																																
評価性引当額	1,228,221 "																																																																
繰延税金資産合計	千円																																																																
その他有価証券評価差額金	942千円																																																																
繰延税金負債合計	942 "																																																																
繰延税金負債の純額	942千円																																																																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">141.6</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">14.8</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">43.4</td></tr> <tr><td>役員賞与等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">56.4</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">3,416.2</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,683.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		住民税均等割	141.6	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	14.8	交際費等永久に損金に算入されない項目	43.4	役員賞与等永久に損金に算入されない項目	56.4	評価性引当額	3,416.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3,683.4%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">12.4</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.1</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.4</td></tr> <tr><td>役員賞与等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">4.9</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">47.8</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.0</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		住民税均等割	12.4	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.1	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4	役員賞与等永久に損金に算入されない項目	4.9	評価性引当額	47.8	その他	2.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.4%																														
法定実効税率	40.6%																																																																
(調整)																																																																	
住民税均等割	141.6																																																																
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	14.8																																																																
交際費等永久に損金に算入されない項目	43.4																																																																
役員賞与等永久に損金に算入されない項目	56.4																																																																
評価性引当額	3,416.2																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3,683.4%																																																																
法定実効税率	40.6%																																																																
(調整)																																																																	
住民税均等割	12.4																																																																
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.1																																																																
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4																																																																
役員賞与等永久に損金に算入されない項目	4.9																																																																
評価性引当額	47.8																																																																
その他	2.0																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.4%																																																																

(企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	231円85銭	230円50銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失()	24円50銭	7円 5銭

(注) 1 前事業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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式がないため記載しておりません。当事業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

	前事業年度 平成21年12月31日	当事業年度 平成22年12月31日
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,480,778	3,460,051
純資産の部の合計から控除する金額(千円)		
普通株式に係る純資産額(千円)	3,480,778	3,460,051
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)	4,885,173	4,887,253
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)	15,013,277	15,011,197

(2) 1株当たり当期純利益又は当期純損失

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
当期純利益又は 当期純損失()(千円)	367,940	105,785
普通株主に帰属しない金額 (千円)		
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失()(千円)	367,940	105,785
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,015,654	15,012,446

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同左

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)りそなホールディングス	16,000	7,792
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	13,350	5,860
住友信託銀行(株)	10,500	5,376
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	5,205
(株)みなと銀行	20,000	2,780
積水ハウス(株)	1,000	821
(株)新井組	500	0
(株)藤木工務店	1,300	0
計	64,450	27,835

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
満期保有目的の債券		
利付国庫債券第78回	86,000	86,443
利付国庫債券第232回	56,000	55,988
利付国庫債券第243回	5,000	4,992
利付国庫債券第246回	5,000	4,949
利付国庫債券第256回	10,000	10,124
利付国庫債券第266回	10,000	10,078
利付国庫債券第269回	15,000	14,996
利付国庫債券第270回	10,000	10,033
利付国庫債券第272回	33,000	33,054
利付国庫債券第289回	5,000	5,073
計	235,000	235,735

(注) 投資有価証券の利付国債債券(第78回、第232回、第256回、第270回、第272回)は、「敷金及び保証金」に計上しております。

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券) その他有価証券 (証券投資信託の受益証券) 大和証券投資信託委託(株)委託 ストックインデックス ファンド225	20,481,640	9,126
計	20,481,640	9,126

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却 累計額又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,457,976	162,808	28,075	1,592,710	980,303	30,402	612,406
構築物	12,624			12,624	9,520	414	3,104
車両運搬具	401	299	276	425	183	233	241
工具、器具及び備品	150,186	13,038	16,809	146,414	125,594	15,365	20,820
土地	1,468,673	149,991	6,780	1,611,884			1,611,884
有形固定資産計	3,089,863	326,138	51,942	3,364,059	1,115,601	46,416	2,248,458
無形固定資産							
ソフトウェア	45,278	66,613		111,892	46,147	21,177	65,744
ソフトウェア仮勘定	30,635	57,498	76,466	11,667			11,667
電話加入権	25,888			25,888			25,888
無形固定資産計	101,802	124,111	76,466	149,447	46,147	21,177	103,299
長期前払費用	3,095		714	2,380	992	607	1,388
繰延資産							
社債発行費	4,017			4,017	2,499	805	1,517
繰延資産計	4,017			4,017	2,499	805	1,517

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用マンション及び戸建

建物 1,591千円

土地 23,769千円

販売用不動産からの振替によるもの

建物 152,846千円

土地 126,221千円

ソフトウェア

物件管理システム 65,140千円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

ソフトウェア仮勘定

物件管理システム他 76,466千円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	734,963	269	740		734,492
賞与引当金	20,100	20,500	20,100		20,500
役員賞与引当金	14,250	15,750	14,250		15,750
役員退職慰労引当金	69,800	9,000	10,800		68,000

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	9,024
預金	
別段預金	1,689
普通預金	1,818,121
定期預金	545,000
計	2,364,810
合計	2,373,835

ロ 営業未収入金

区分	金額(千円)
個人	153,100
法人	78,119
合計	231,219

なお、営業未収入金の回収及び滞留状況は、次のとおりであります。

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
184,624	2,529,629	2,483,034	231,219	91.5	30.0

(注) 消費税及び地方消費税の会計処理方法は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税及び地方消費税が含まれております。

ハ 完成工事未収入金

区分	金額(千円)
個人	41,349
法人	5,439
合計	46,788

なお、完成工事未収入金の回収及び滞留状況は、次のとおりであります。

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
45,276	1,563,352	1,561,839	46,788	97.1	10.7

(注) 消費税及び地方消費税の会計処理方法は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税及び地方消費税が含まれております。

二 販売用不動産
(イ)品目別内訳

品目	数量			金額(千円)
	件数(件)	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	
マンション	5	435.17	455.00	106,992
合計	5	435.17	455.00	106,992

(ロ)地域別内訳

地域	数量			金額(千円)
	件数(件)	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	
京都府	1	25.27	84.98	48,480
大阪府	1	74.24	83.58	14,809
兵庫県	3	335.66	286.44	43,702
合計	5	435.17	455.00	106,992

ホ 関係会社長期貸付金

関係会社名	金額(千円)
エスクロージャパン(株)	825,000
合計	825,000

ヘ 敷金及び保証金

区分	金額(千円)
事務所・店舗賃借敷金	662,030
営業保証金の供託金	195,644
転貸物件賃借敷金	16,175
倉庫賃借敷金	7,000
駐車場賃借敷金	5,878
福利厚生施設入会保証金	2,000
その他	1,870
合計	890,598

負債の部

イ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)昭和工務店	20,396
(有)インテリア西野	12,069
(株)オーエスコーポレーション	8,517
(有)専工社	7,418
(株)平田タイル	6,805
その他	77,990
合計	133,197

ロ 短期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	400,000
(株)三菱東京UFJ銀行	300,000
住友信託銀行(株)	200,000
(株)りそな銀行	100,000
日本生命保険相互会社	100,000
(株)みなと銀行	100,000
(株)関西アーバン銀行	100,000
(株)みずほ銀行	100,000
合計	1,400,000

八 預り金

区分	金額(千円)
社会保険料	44,916
源泉所得税・市民税	14,261
契約手付預り金	24,040
損害保険代理店預り保険料	14,917
賃貸管理物件預り金	424,829
その他	8,172
合計	531,137

二 退職給付引当金

区分	金額(千円)
退職給付債務	415,983
未認識数理計算上の差異	1,228
合計	417,212

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り	株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年6月9日 法律第88号）の施行に伴い、単元未満株式の買取・買増を含む株式の取扱いは、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関である住友信託銀行株式会社が直接取り扱います。
取扱場所	(特別口座) 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 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 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
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、電子公告を行うことができない事故やその他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 (ホームページアドレス http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html)
株主に対する特典	ありません

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当会社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類
並びに確認書 | 事業年度
(第34期) | 自 平成21年1月1日
至 平成21年12月31日 | 平成22年3月30日
近畿財務局長に提出。 |
| (2) 内部統制報告書及び
その添付書類 | | | 平成22年3月30日
近畿財務局長に提出。 |
| (3) 四半期報告書及び確認書 | 第35期
第1四半期 | 自 平成22年1月1日
至 平成22年3月31日 | 平成22年5月13日
近畿財務局長に提出。 |
| | 第35期
第2四半期 | 自 平成22年4月1日
至 平成22年6月30日 | 平成22年8月12日
近畿財務局長に提出。 |
| | 第35期
第3四半期 | 自 平成22年7月1日
至 平成22年9月30日 | 平成22年11月12日
近畿財務局長に提出。 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成22年 3月30日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士 中 尾 正 孝

指定社員
業務執行社員

公認会計士 福 島 康 生

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービス及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日住サービスの平成21年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日住サービスが平成21年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成23年 3月29日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 中 尾 正 孝
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 福 島 康 生
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 葛 西 秀 彦

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成22年1月1日から平成22年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービス及び連結子会社の平成22年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日住サービスの平成22年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日住サービスが平成22年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成22年 3月30日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中 尾 正 孝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 福 島 康 生

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービスの平成21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成23年 3月29日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 中 尾 正 孝
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 福 島 康 生
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 葛 西 秀 彦

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成22年1月1日から平成22年12月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービスの平成22年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。