

【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20年3月31日

【事業年度】 第32期(自平成19年1月1日至平成19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 鈴木 恭 輔

【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】 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】 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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高 (千円)	6,104,052	6,324,728	6,348,196	6,816,654	6,265,500
経常利益 (千円)	459,875	676,668	678,701	678,954	325,728
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	238,155	3,203,349	404,425	421,217	119,183
純資産額 (千円)	8,953,562	5,214,158	5,481,846	5,618,960	5,533,062
総資産額 (千円)	12,352,803	8,496,785	8,559,444	8,790,000	8,714,323
1株当たり純資産額 (円)	449.16	281.51	296.12	307.62	302.63
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	10.64	172.03	20.41	22.90	6.58
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	72.5	61.4	64.0	63.4	62.9
自己資本利益率 (%)	2.7		7.6	7.6	2.2
株価収益率 (倍)	18.8		19.4	16.8	58.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	373,760	829,325	649,908	913,855	535,035
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	145,878	263,925	192,187	595,814	3,601
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	682,932	743,856	173,253	304,122	191,562
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	2,958,311	2,779,855	3,064,323	3,078,241	3,418,112
従業員数 (人)	352 [291]	359 [247]	368 [246]	351 [265]	366 [291]

- (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、平均臨時雇用者数で外書きであります。
4 第29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。

(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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高 (千円)	6,076,963	6,301,537	6,338,286	6,786,474	6,242,844
経常利益 (千円)	415,064	643,026	628,402	609,961	283,695
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	208,403	3,113,460	352,034	369,576	98,716
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)	8,846,499	5,197,050	5,412,361	5,455,120	5,340,661
総資産額 (千円)	12,079,856	8,425,528	8,452,434	8,632,049	8,523,919
1株当たり純資産額 (円)	443.78	280.58	292.35	300.93	294.81
1株当たり配当額 (円)	8.00	8.00	10.00	10.00	10.00
(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)	9.14	167.24	17.56	20.09	5.45
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	73.2	61.7	64.0	63.2	62.7
自己資本利益率 (%)	2.4		6.6	6.8	1.8
株価収益率 (倍)	21.9		22.6	19.2	70.3
配当性向 (%)	87.5		56.9	49.8	183.5
従業員数 (人)	348	355	365	348	363

- (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29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。
4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

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

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43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住宅およ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、法人営業部においては、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。

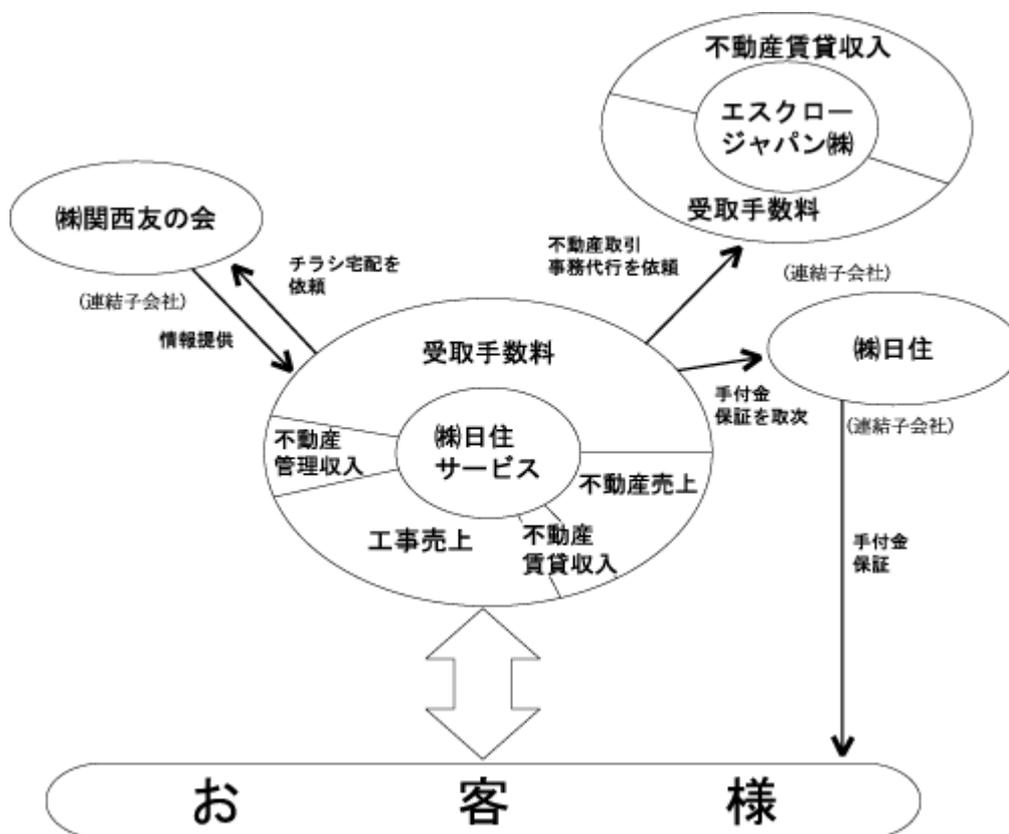
保証業務

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	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 875,000千円 役員の兼任 2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 4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663,263千円であります。

(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	21.1	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19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	6
不動産賃貸収入	10
工事売上	22
不動産管理収入	38
受取手数料	266 [291]
全社(共通)	24
合計	366 [291]

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 臨時従業員数は[]内に年間平均人員を外書きしております。なお、臨時従業員は主として、広告チラシの配布業務を行っております。

(2) 提出会社の状況

平成19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)
363	40.2	10.1	4,600,262

(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られません。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、原油や原材料価格の高騰やサブプライムローン（米国の信用力の低い個人向けの住宅融資）問題に伴う金融市場などの混乱がありましたが、企業収益の好調さを受けて、景気は概ね順調に推移いたしました。

当不動産業界におきましては、地価の上昇や建築工事費の上昇により新築マンションの販売価格が上昇し、首都圏・近畿圏とも契約率が低下しました。これに伴い地価が上昇してきた商業地や住宅地についても地価の反転傾向がみられるようになりました。

また生活関連商品の値上げ等により家計の可処分所得は低下傾向にあり、不動産市況は今までとは違った局面を迎えております。

このような環境のもと当社グループでは、不動産仲介業務を中心に地元密着に徹し、常にコンサルティングの姿勢でお客様の不動産の購入や売却、賃貸借、リフォーム等のお手伝いをさせていただき、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が、市場を取り巻く経済環境の変化もあり取扱件数が減少しました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、6,265百万円（対前連結会計年度比8.1%減少）、経常利益は、325百万円（同52.0%減少）、当期純利益は、119百万円（同71.7%減少）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]

建売分譲を行わなかった結果、不動産売上高は689百万円（対前連結会計年度比30.4%減少）、営業利益は13百万円（同50.9%減少）となりました。

[不動産賃貸収入]

マンション、アパート、駐車場等の賃貸収入は新規物件の賃料収入効果もあり、売上高は375百万円（対前連結会計年度比4.2%増加）、営業利益は4百万円（同53.6%減少）となりました。

[工事売上]

リフォーム工事については取扱件数は減少しましたが、取扱単価増や新築請負工事の受注増により、売上高は1,691百万円（対前連結会計年度比0.9%増加）、営業利益は5百万円（同76.4%減少）となりました。

[不動産管理収入]

管理物件の新規取得や営業所と連携した管理体制に努めた結果、売上高は454百万円（対前連結会計年度比2.3%増加）、営業利益は59百万円（前連結会計年度は 7百万円）となりました。

[受取手数料]

売買仲介手数料は、取扱件数が減少した結果2,304百万円（対前連結会計年度比8.8%減少）となりました。また賃貸仲介手数料は、275百万円（同8.3%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、売上高3,055百万円（同8.7%減少）、営業利益は498百万円（同44.4%減少）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローは535百万円の増加(前連結会計年度は913百万円の増加)、投資活動によるキャッシュ・フローは3百万円の減少（前連結会計年度は595百万円の減少）、財務活動によるキャッシュ・フローは191百万円の減少（前連結会計年度は304百万円の減少）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、3,418百万円（前連結会計年度末は3,078百万円）となりました。

（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178百万円、及び、役員退職慰労引当金の増加額が131百万円あり、また、減価償却費が70百万円、たな卸資産の減少が238百万円あったこと等により535百万円の増加（前連結会計年度は913百万円の増加）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・フローは、定期預金の預入れが245百万円あったものの、投資有価証券の償還による収入が200百万円あったこと等により3百万円の減少（前連結会計年度は595百万円の減少）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の償還による支出200百万円と社債の発行による収入195百万円はありましたが、配当金の支払い180百万円等により191百万円の減少（前連結会計年度は304百万円の減少）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18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	1,721,577	132,848	1,731,200	173,382

(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18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	991,221	13.1	689,550	30.4
不動産賃貸収入	360,564	9.3	375,556	4.2
工事売上	1,676,056	16.6	1,691,001	0.9
不動産管理収入	444,159	3.0	454,310	2.3
受取手数料	3,344,653	5.2	3,055,081	8.7
合計	6,816,654	7.4	6,265,500	8.1

(注) 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18年1月1日 至 平成18年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	8	1,260.10	951.37	270,448	3	537.89	320.32	100,305
マンション	21	943.77	1,538.64	380,750	14	568.79	1,053.09	306,568
土地	7	1,303.15		257,450	4	604.68		204,200
収益物件その他	2	209.52	286.12	82,573	1	419.82	513.66	78,477
合計	38	3,716.54	2,776.13	991,221	22	2,131.18	1,887.07	689,550

工事売上

品目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	2	40,321	4	112,960
改装工事	5,354	1,635,734	5,168	1,578,041
合計	5,356	1,676,056	5,172	1,691,001

受取手数料

品目		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	572	15,330	705,362	544	14,911	666,284
	マンション	1,288	19,476	927,246	1,218	19,064	882,400
	土地	197	8,044	343,670	174	6,550	320,602
	収益物件その他	155	13,527	549,247	123	11,070	434,828
	計	2,212	56,378	2,525,527	2,059	51,596	2,304,116
賃貸仲介料		4,629		300,035	4,114		275,163
紹介手数料等				519,091			475,802
合計				3,344,653			3,055,081

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、米国のサブプライムローン問題、石油価格の高騰、住宅投資の減少も見受けられ、不動産を取り巻く市場環境は不透明感が出てまいりました。

不動産市況が変わりつつある現在、変化をチャンスとして捉え、変化に挑む経営を目指し以下の項目を重点施策と致します。

豊富な物件情報と専門知識、真摯な接客姿勢でお客様から信頼をいただける従業員教育と研修制度を確立してまいります。

新鮮で確実な情報の仕入れルートの確立と仕入れた情報を全社で共有し効率的かつスピーディーに活用できる情報開発制度を構築していきます。

各営業部所を顧客サービスの拠点とする意識の定着化を図り、営業の基本行動を見直し地域社会に貢献してまいります。

リニューアルしましたホームページの更なる充実、新規出店や店舗改装等により、多くのお客様をお迎えできる体制を整備し充実させます。

当社グループといたしましては、お客様へのサービス向上に向けた取組みを実践し、一人でも多くの皆様のお役に立てるよう努力をしております。

(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ることがどうかの判断も、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、外部者である買収者から買収の提案を受けた際に、当社株主の皆様が当社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その他当社の企業価値を構成する要素を十分に把握した上で、当該買収が当社の企業価値ひいては株主価値に及ぼす影響を短時間のうちに適切に判断することは必ずしも容易ではないものと思われま。

当社では企業価値ひいては株主価値の確保・向上に努めておりますが、特に、当社の企業価値は、信頼と信用で地元密着に徹し、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や住生活の夢の実現に貢献すること、などをその源泉としております。大規模買付者（(2)において定義されます。）がこれら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になりま。

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（(2)において定義されます。）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

当社は、当社の企業価値を向上し、上記基本方針を実現するため、現在邁進しているところです。具体的には、各営業部所を顧客サービスの拠点とする意識の定着化を図ること、確実な情報の仕入れルートの確立と仕入れた情報を効率的かつスピーディーに活用できる情報開発制度を構築すること及び新規出店や店舗改装、ホームページを更に充実させ一人でも多くのお客様をお迎えすること等

により、地域社会に貢献できる企業として存続発展していくことに取り組んでおります。

また、当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、事業活動に係るすべての利害関係者を重視し、継続的な企業価値の向上を図るために、経営の透明性を保ち、効率的で公正な意思決定機関をもつこと、並びにコンプライアンス体制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であると認識しております。

前記の重点事業戦略等を推進することにより、当社の企業価値ひいては株主価値の最大化が実現できるものと考えます。

(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

当社は、平成19年2月22日開催の取締役会において「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。）の導入を決議し、第31期定時株主総会において本プラン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又は合意等を「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、それに応じるべきか否かを株主の皆様が判断するために必要な情報や時間を確保したり、株主の皆様のために交渉を行うこと等を可能とするものです。また、上記基本方針に反し、当社の企業価値・株主価値を毀損する大規模買付行為を新株予約権無償割当てを利用することにより阻止し、当社の企業価値・株主価値を確保・向上させることを目的としております。

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。

当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付者が当社取締役会に対し株主の皆様の判断及び当社取締役会の意見形成のために必要な情報の提供を完了した後、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）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間とし、当該期間内に、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。

また、当社取締役会は、株主の皆様のご意向の把握に努めるとともに、お客様、取引先、従業員、地域関係者等からも必要に応じて意見を聴取するほか、その判断の合理性・客観性を高めるため、外部専門家等の助言を得るものとします。当社取締役会は、（ ）大規模買付者が本プランに定める手続きを遵守していないと判断した場合、（ ）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場合に該当すると判断した場合には取締役会の決議により対抗措置を発動する場合があります。

また、当社取締役会は、前記（ ）または（ ）あるいは（ ）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判断した場合のそれぞれの場合を除き、対抗措置を発動するか否かについて当社株主の皆様に判断していただきます。但し、前記（ ）または（ ）に該当する場合であっ

ても、株主の皆様のご意思を尊重する趣旨から、対抗措置を発動するか否かについて当社株主の皆様
に判断していただくこともできるものとします。当社株主の皆様の意思の確認は会社法上の株主総
会による決議によります。当社取締役会は、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。

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

本プランの有効期間は、平成22年度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となります。

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/daikibo.pdf>）にて掲載しております。（平成19年2月22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

当社の経営計画は、当社の企業価値ひいては株主価値を継続的かつ持続的に向上させるための具体
的方策として策定されております。また、本プランは、前記（2）記載のとおり、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、かつ、企業価値ひいては株主価値を確保・向上させる目的を
もって導入されたものであり、いずれも当社の基本方針に沿うものであります。

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19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・金利の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推移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与える可能性があります。

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の施工会社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与える可能性があります。

管理収入への影響について

賃貸管理事業においては、賃貸物件の賃料低下及び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与える可能性があります。

(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、建設業許可および建築士事務所登録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、これらの関係法令は当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

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 【財政状態及び経営成績の分析】

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19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、6,265百万円(前連結会計年度比8.1%減少)となりました。不動産市場を取り巻く経済環境の変化等もあり、当社主力の売買仲介において取扱件数の減少により221百万円の減収となったこと、及び、建売分譲を行なわなかった結果、不動産売上が301百万円の減収となったことが主な原因であります。

販売費及び一般管理費は若干減少したものの、営業利益は333百万円(前連結会計年度比50.3%減少)、経常利益は325百万円(前連結会計年度比52.0%減少)、さらに会計方針の変更による過年度役員退職慰労引当金150百万円を特別損失として計上したことにより、当期純利益は119百万円(前連結会計年度比71.7%減少)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、4,147百万円(前連結会計年度末は4,034百万円)となり113百万円増加しました。その主な要因は現金及び預金の増加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、4,562百万円(前連結会計年度末は4,755百万円)となり192百万円減少しました。その主な要因は債券の償還による投資有価証券の減少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、2,356百万円(前連結会計年度末は2,567百万円)となり210百万円減少しました。その主な要因は社債の期限一括償還により1年以内償還予定社債の減少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、824百万円(前連結会計年度末は603百万円)となり220百万円増加しました。その主な要因は社債の発行、及び、役員退職慰労引当金の計上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、5,533百万円(前連結会計年度末は5,618百万円)となり85百万円減少しました。その主な要因は利益剰余金におきまして当期純利益119百万円計上した一方で、181百万円の配当を行なったこと、及び、その他有価証券評価差額金の減少によるものであります。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「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、1店舗新設及び既存店舗の改装工事、賃貸物件の外壁工事、並びに、ホームページのリニューアル及びパソコン等のIT関連の設備投資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3物件について、その所有目的の変更に伴い、有形固定資産から販売用不動産に振替処理をしており、また、賃貸物件4物件については売却しております。

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、賃貸物件「ハピネス高速神戸」の外壁工事を実施いたしました。これに係る設備投資額は8,776千円であります。

また、当連結会計年度において、所有目的の変更に伴い、下記設備を有形固定資産から販売用不動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	
賃貸用戸建 (大阪府豊中市)	不動産賃貸収入	賃貸用戸建	1,837	36,430 (147.67)	38,268	
賃貸用マンション2 戸	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	2,871	20,315 (70.90)	23,187	

当連結会計年度において、下記設備を売却いたしました。

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	
定期借地権土地 2区画 (神戸市東灘区)	不動産賃貸収入	土地		40,000 (182.51)	40,000	
賃貸用マンション2 戸	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	2,555	12,743 (57.72)	15,299	

[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、営業所1店舗（長岡天神営業所）の新設、並びに、既存店舗の改装工事を実施いたしました。また、ホームページのリニューアルに伴うコンピュータ等のIT関連設備の投資を実施いたしました。以上の設備投資額は58,972千円であります。

(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	15,736		7,989	26,752 (21.04)	50,478	45
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	10,912	111	5,528	()	16,551	83
京都営業部 (京都市下京区) 他京都府下3店舗	全セグメント	営業所	16,532		4,228	()	20,760	32
三宮営業部 (神戸市中央区) 他兵庫県下27店舗	全セグメント	営業所	42,798	92	14,052	15,347 (33.44)	72,291	197
学園前営業所 (奈良県奈良市)	全セグメント	営業所	3,232			()	3,232	6
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	33,350		97	86,451 (188.34)	119,899	
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	59,106			133,808 (390.22)	192,915	
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	28,296			149,812 (213.46)	178,108	
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	82,546		188	193,542 (190.97)	276,277	
メゾンパール夙川 (兵庫県西宮市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 駐車場	92,700			168,228 (415.08)	260,928	
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 38戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	85,103			465,538 (2,229.03)	550,642	

(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	262.02
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	1,343.65
京都営業所(京都市下京区) 他京都府下3店舗	全セグメント	営業所	372.09
三宮営業部(神戸市中央区) 他兵庫県下26店舗	全セグメント	営業所	3,303.07
学園前営業所(奈良県奈良市)	全セグメント	営業所	42.25
転貸用マンション及び戸建 211戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	10,093.13

(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	134台	6年	38,836	128,055

(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	17,519			69,924 (185.45)	87,444	
	賃貸用マンション 8戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	7,161			94,627 (256.84)	101,789	
(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	5,512			65,769 (74.01)	71,281	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

平成19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19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19年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年3月31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	権利内容に何ら限定のない当社 における標準となる株式
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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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4年8月20日	1,808,950	19,898,450		1,568,500		1,726,700

(注) 株式分割による増加 1株を1.1株に分割

(5) 【所有者別状況】

平成19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)		11	6	39	2		881	939	
所有株式数(単元)		2,724	1,267	8,459	5		7,242	19,697	201,450
所有株式数の割合(%)		13.83	6.43	42.94	0.03		36.77	100	

(注) 1 自己株式1,782,982株は「個人その他」に1,782単元、「単元未満株式の状況」に982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。

(6) 【大株主の状況】

平成19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	3,816	19.18
株式会社EIGENVEC	東京都港区虎ノ門1丁目25-5 虎ノ門34MTビル8F	1,384	6.96
永和証券株式会社	大阪市中央区今橋1丁目7番22号	1,250	6.28
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	964	4.85
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
株式会社新日鉄都市開発	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	605	3.04
新名和子	神戸市東灘区	592	2.98
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町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
計		10,679	53.67

(注) 1 上記のほか当社所有の自己株式1,782千株(発行済株式総数に対する割合8.96%)があります。

2 株式会社EIGENVECから、平成20年2月26日付(報告義務発生日平成20年2月26日)で提出された大量保有の状況に関する変更報告書により同日現在で2,719千株保有している旨の報告を受けております。

なお、株式会社EIGENVECの大量保有の状況に関する変更報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者	株式会社EIGENVEC
住所	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル8階
保有株券等の数	株式 2,719,000 株
株券等保有割合	13.66 %

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成19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) 1,782,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 17,915,000	17,915	同上
単元未満株式	普通株式 201,450		同上
発行済株式総数	19,898,450		
総株主の議決権		17,915	

【自己株式等】

平成19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	1,782,000		1,782,000	8.96
計		1,782,000		1,782,000	8.96

(8) 【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165条第3項の規定により読み替えて適用される会社法第156条の規定に基づく取締役会決議による普通株式の取得及び会社法第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】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される会社法第156条の規定に基づく取締役会決議による普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成20年3月26日)での決議状況 (取得期間平成20年3月28日～平成20年4月25日)	2,900,000	1,119,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式		
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0

(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	12,669	5,015
当期間における取得自己株式	331	119

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20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(単元未満株式の買増請求による処分)	886	358		
保有自己株式数	1,782,982		1,783,313	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成20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円から10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10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システム整備の投資等に充当してまいります。

当社は、会社法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日の株主名簿に記載又は記録された株主若しく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。

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20年3月28日 定時株主総会決議	181,154	10

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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
最高(円)	240	308	425	425	432
最低(円)	162	194	266	360	335

(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19年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	410	400	387	385	379	386
最低(円)	385	368	358	335	354	365

(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	鈴木 恭 輔	昭和21年 1月19日生	昭和43年 4月 大阪製鎖造機株式会社入社 昭和55年 1月 当社入社 昭和59年10月 苦楽園営業所長 昭和62年 3月 取締役本店営業部長就任 平成 2年 7月 取締役西宮営業所長 平成 3年 8月 取締役京都営業部長 平成 6年 1月 取締役検査部長 平成 8年 1月 常務取締役総務部長就任 平成10年 1月 常務取締役阪神間地区担当兼苦楽園 営業所長 平成12年 1月 代表取締役社長就任 平成20年 1月 代表取締役社長兼営業本部長(現)	(注) 2	120
常務取締役	賃貸管理 部長 兼建装担当	吉田 舜 悟	昭和22年 3月 2日生	昭和44年10月 株式会社ロイヤルホテル入社 昭和55年 1月 当社入社 昭和56年 4月 塚口営業所長 平成 2年 3月 取締役夙川営業所長就任 平成 5年 7月 取締役西宮営業部長 平成 6年 3月 常務取締役三宮地区担当就任 平成10年 1月 常務取締役南大阪地区担当兼堺東管(注) 2 業所長 平成12年12月 常務取締役賃貸管理部長 平成13年 2月 株式会社関西友の会代表取締役就任 (現) 平成16年 6月 常務取締役賃貸管理部長兼建装担当 (現)	(注) 2	54
常務取締役	情報開発担当 兼特命事項担 当	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 取締役本店法人部長就任 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(現) 平成20年 1月 常務取締役情報開発担当兼特命事項 担当(現)	(注) 2	33
常務取締役	管理担当	引田 直 哉	昭和22年 1月27日生	昭和44年 4月 東洋運搬機株式会社入社 昭和63年 4月 当社入社 平成 2年 7月 南千里営業所長 平成 5年 3月 取締役京都営業部長就任 平成 5年 4月 取締役総務部長 平成 7年 3月 常務取締役総務部長兼難波地区担当 就任 平成 8年 4月 エスクロージャパン株式会社代表取 締役就任 平成10年 1月 常務取締役経理・総務・企画担当兼 経営企画室長 平成12年 4月 常務取締役業務部長 平成15年 3月 常勤監査役就任 平成19年 3月 常務取締役管理担当就任(現)	(注) 2	28

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	本店営業部長 兼法人営業部 担当	木宮正隆	昭和26年3月2日生	昭和48年4月 ニッセキハウス工業株式会社入社 昭和52年6月 当社入社 昭和57年6月 豊中営業所長 平成2年7月 新大阪営業所長 平成3年3月 取締役新大阪営業所長就任 平成5年4月 取締役本店営業部長 平成8年4月 取締役難波営業所長 平成10年7月 取締役千里・豊中地区担当兼豊中営業所長 平成12年12月 取締役営業部長(三宮駐在) 平成13年4月 取締役三宮営業部長 平成14年4月 取締役流通推進部賃貸・一棟受託部長 平成16年6月 取締役川西営業所長 平成16年12月 取締役住吉営業所長兼岡本、芦屋、夙川、苦楽園営業所担当 平成19年7月 取締役本店営業部長兼法人営業部担当(現)	(注)2	41
取締役	三宮営業部長 兼神戸地区担 当	神田勝良	昭和23年11月17日生	昭和46年4月 東急土地開発株式会社入社 昭和52年6月 当社入社 昭和57年12月 垂水営業所長 昭和62年7月 三宮営業所長 平成2年8月 高槻営業所長 平成4年5月 三宮営業部長事務代行 平成5年3月 取締役三宮営業部副部長就任 平成5年4月 取締役三宮営業部長 平成6年7月 取締役西宮地区ブロック長 平成11年4月 取締役本店営業部長 平成12年12月 取締役営業部長(千里中央駐在) 平成13年4月 取締役営業部長 平成14年4月 取締役流通推進部売買部長 平成16年6月 取締役営業本部部長 平成17年12月 取締役営業本部部長 平成19年7月 取締役三宮営業部長兼神戸地区担当(現)	(注)2	24
取締役	業務部長	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4月 営業本部副本部長建装担当兼リフォーム部長 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 取締役営業本部部長 平成19年7月 取締役業務部長(現)	(注)2	30
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 株式会社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)2	592

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役	営業本部副本部長兼奈良地区担当	青木 實	昭和26年3月17日生	昭和50年3月 昭和54年2月 昭和63年7月 平成2年7月 平成6年1月 平成6年10月 平成16年6月 平成17年3月 平成19年7月	ニッセキハウス工業株式会社入社 当社入社 業務部副部長 豊中営業所長 尼崎・伊丹地区ブロック長兼副部長 川西営業所長 本店営業部長 取締役本店営業部長就任 取締役営業本部副本部長兼奈良地区担当(現)	(注)2	59
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 昭和62年1月 平成3年12月 平成10年9月 平成12年4月 平成16年6月 平成17年3月 平成19年1月	当社入社 J R 茨木店長 桂店長 伏見営業所長 京都営業所(現京都営業部)長 京都営業部長 取締役京都営業部長就任 取締役京都営業部長兼京都地区担当(現)	(注)2	18
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)3	18
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(減)	(注)4	
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	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)に出向 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 同社不動産事業部長(減)	(注)4	
計							1,021

- (注) 1 新名 和子は、会社法第2条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20年3月28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19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】

(1) 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。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。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本的説明

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。

取締役10名のうち、1名は、社外取締役を招聘し大所高所より貴重な意見を伺うとともに、公平な経営判断ができるよう努めております。

監査役3名のうち、2名は、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。社外監査役と当社との取引等の利害関係はありません。

会計監査人としてあずさ監査法人と監査契約を締結し、会社法、金融商品取引法に基づく法定の会計監査を受けております。

業務を執行した公認会計士、補助者の状況は次のとおりであります。また、同監査法人及び当社監査に従事する業務執行社員と当社との間には、公認会計士法に規定する利害関係はなく、業務執行社員は当社の財務書類について連続して（当該年数が7年を超えて）監査関連業務はおこなっておりません。

（業務を執行した公認会計士）

氏名	所属する監査法人
中尾 正孝	あずさ監査法人
福島 康生	あずさ監査法人

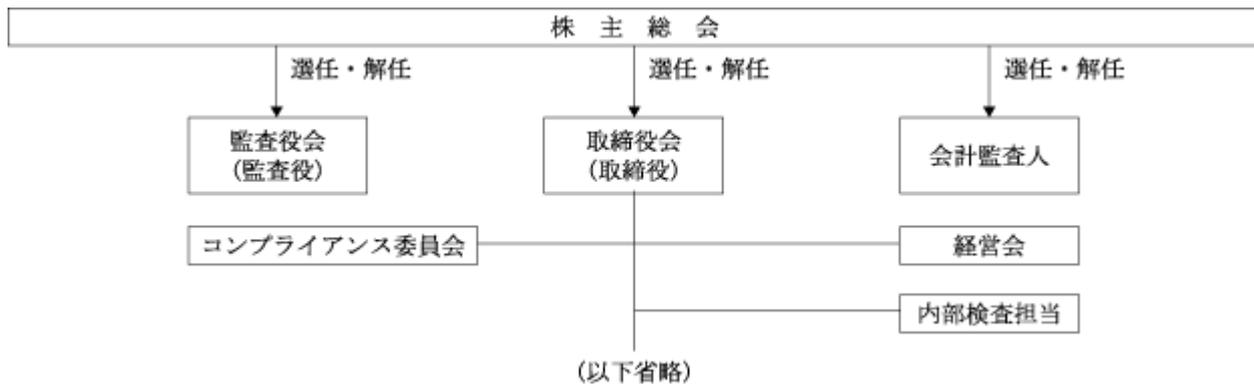
（補助者の構成）

区分	人数
公認会計士	3名
会計士補	3名
その他	2名
計	8名

法律顧問として、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。

税務顧問として、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。

< 会社の監査機関の相互連携模式図 >



1) 株主総会の特別決議の要件について

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) 株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項について

a. 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。

b. 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。

3) 取締役の定数

当社は取締役の人数を10名以内とする旨を定款で定めております。

内部統制システムの整備の状況

当社は、平成18年5月22日開催の取締役会において、内部統制システムの基本方針「取締役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に必要なものとして法務省令で定める体制の整備」について決定しております。この基本方針に基づき、コンプライアンス違反事象発生の有無を検証するとともに未然防止するためこれに伴う重要事項を協議しております。

内部監査及び監査役監査の状況

内部検査につきましては、内部検査専任担当者（各営業部所の事務担当者は検査補助者）1名を配置して随時検査を実施しており経営の合理化能率化及び業務の適正な遂行を図っております。

また、監査役と連携して業務推進が法令等に則して適性に実施されているかなどを検討しております。

監査役監査につきましては、監査役3名のうち2名を社外監査役として招聘し、それぞれの立場からより公正な監査が実施出来る体制をしいております。当然のことながら取締役会をはじめ重要な会議へも出席し、各営業所への往査等も実施しております。

また、会計監査人の独立性及び審査体制その他の職務の実施に関する体制を考慮して綿密な連携を図っております。

(3) リスク管理体制の整備の状況

当社は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、法令遵守及び企業倫理に則った行動指針を明示し強化・徹底を図っております。また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。

また個々の契約案件の事前審査体制として、本部役員及び法務担当で構成する審議会があり、各種契約で高額物件・異例案件について事前に審査・検討し問題点を取り除いた後に契約を締結させております。

(4) 役員報酬等の内容

取締役の年間報酬総額 91,040千円(うち社外取締役3,400千円)

監査役の年間報酬総額 16,160千円(うち社外監査役6,800千円)

(注) 1.支給額には当事業年度の役員賞与24,600千円を含めております。

2.支給額には当事業年度の役員退職慰労引当金繰入額(販売費及び一般管理費)として費用処理した11,200千円(取締役10名に対し10,600千円、監査役3名に対し600千円)を含めております。

3.上記のほか、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額25,149千円、前期末での退任取締役に對して退職慰労金30,100千円を支給しており、また、役員退職慰労引当金繰入額の過年度相当額150,800千円を特別損失として費用処理しております。

(5) 監査報酬の内容

公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬14,500千円であります。

上記以外の業務に基づく報酬はありません。

(6) 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

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大株主の株式会社カワサキライフコーポレーションの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。

当社と社外取締役及び社外監査役岩井田壽人氏の間には利害関係を有しておりません。社外監査役林大司氏とは、通常の取引条件に基づいて取引を行っております。また、当社と主要株主である株式会社日住カルチャーセンターとは、通常の取引条件に基づいて取引を行っております。

(7) 会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近一年間における実施状況

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、事業活動に係るすべての利害関係者を重視し、企業価値の向上を図るために、経営の透明性を保ち、効率的かつ機動的で公正な意思決定機関を維持続けること、コンプライアンス体制を構築していくことが経営の最も重要な基盤であると認識しております。

経営監視機能の強化に努めるため、毎月実施する経営会とは別に取締役会を7回、監査役会を8回開催しております。また、コンプライアンス委員会も隔月毎に6回開催し都度発生する問題を提起し、各種法令の遵守と企業倫理を意識する社風作りをめざし、地域社会に積極的に貢献できるよう取り組んでおります。

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18年1月1日から平成18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19年1月1日から平成19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、第31期事業年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第32期事業年度(平成19年1月1日から平成19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、前連結会計年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)及び第31期事業年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)は証券取引法第193条の2の規定に基づき、また当連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び第32期事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、それぞれ連結財務諸表並びに財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		3,123,241		3,463,112	
2 営業未収入金		251,196		235,269	
3 工事未収入金		51,279		43,326	
4 販売用不動産		303,947		206,555	
5 仕掛販売用不動産		74,573			
6 未成工事支出金		7,610		2,168	
7 繰延税金資産		120,612		114,071	
8 その他		102,353		83,422	
9 貸倒引当金		187		189	
流動資産合計		4,034,629	45.9	4,147,736	47.6
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物		1,608,460		1,594,170	
減価償却累計額		1,074,601	533,859	1,075,635	518,534
(2) 車両運搬具		379		371	
減価償却累計額		209	170	167	203
(3) 器具備品		161,854		170,174	
減価償却累計額		134,347	27,507	137,675	32,499
(4) 土地		1,776,709		1,667,219	
有形固定資産合計		2,338,246	26.6	2,218,457	25.5
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		39,000		38,677	
(2) 電話加入権		26,374		26,374	
無形固定資産合計		65,375	0.7	65,052	0.7
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		729,421		489,216	
(2) 差入敷金保証金		1,045,723		1,032,308	
(3) 長期性預金		300,000		500,000	
(4) 繰延税金資産		259,237		246,448	
(5) その他		17,366		13,216	
(6) 貸倒引当金				2,000	
投資その他の資産合計		2,351,749	26.8	2,279,189	26.2
固定資産合計		4,755,371	54.1	4,562,698	52.4
繰延資産					
1 社債発行費					
繰延資産合計				3,888	0.0
資産合計		8,790,000	100.0	8,714,323	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1	工事未払金	164,228		119,552	
2	短期借入金	1,300,000		1,300,000	
3	1年以内返済予定 長期借入金			100,000	
4	1年以内償還予定社債	200,000			
5	未払法人税等	29,503		26,045	
6	預り金	556,758		524,506	
7	従業員賞与引当金	23,726		23,925	
8	役員賞与引当金	28,500		24,600	
9	その他	264,447		237,987	
	流動負債合計	2,567,164	29.2	2,356,617	27.0
固定負債					
1	社債			200,000	
2	長期借入金	100,000			
3	退職給付引当金	371,217		391,635	
4	役員退職慰労引当金			131,900	
5	長期預り金	132,398		100,959	
6	連結調整勘定	207			
7	負ののれん			138	
8	その他	51		10	
	固定負債合計	603,875	6.9	824,644	9.5
	負債合計	3,171,040	36.1	3,181,261	36.5
(純資産の部)					
株主資本					
1	資本金	1,568,500	17.8	1,568,500	18.0
2	資本剰余金	1,726,725	19.6	1,726,842	19.8
3	利益剰余金	2,709,859	30.8	2,647,771	30.4
4	自己株式	482,663	5.5	487,437	5.6
	株主資本合計	5,522,421	62.8	5,455,676	62.6
評価・換算差額等					
1	その他有価証券 評価差額金	53,839	0.6	26,557	0.3
	評価・換算差額等 合計	53,839	0.6	26,557	0.3
	少数株主持分	42,699	0.5	50,828	0.6
	純資産合計	5,618,960	63.9	5,533,062	63.5
	負債純資産合計	8,790,000	100.0	8,714,323	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		
売上高			6,816,654	100.0	6,265,500	100.0	
売上原価			2,584,638	37.9	2,374,092	37.9	
売上総利益			4,232,015	62.1	3,891,408	62.1	
販売費及び一般管理費							
1 支払手数料		184,749			158,877		
2 広告宣伝費		322,446			345,428		
3 貸倒引当金繰入額		1,015			189		
4 役員報酬		76,400			71,640		
5 給料諸手当		1,679,643			1,696,198		
6 従業員賞与引当金繰入額		23,726			23,925		
7 役員賞与引当金繰入額		28,500			24,600		
8 退職給付費用		119,031			116,278		
9 役員退職慰労引当金繰入 額					11,200		
10 福利厚生費		217,330			215,367		
11 旅費交通費・通信費		197,945			201,742		
12 水道光熱費		25,344			25,000		
13 備品消耗品費		83,184			87,860		
14 租税公課		83,444			69,741		
15 事業税		19,300			15,500		
16 減価償却費		43,971			50,460		
17 店舗賃借料・管理費		344,629			345,193		
18 雑費・その他		109,059	3,559,723	52.2	98,330	3,557,534	56.8
営業利益			672,292	9.9		333,873	5.3
営業外収益							
1 受取利息		16,398			15,977		
2 販売用不動産賃料収入		12,429			11,418		
3 連結調整勘定償却額		2,516					
4 負ののれんの償却額					69		
5 雑収入		9,338	40,683	0.6	8,362	35,827	0.6
営業外費用							
1 支払利息		21,801			26,249		
2 雑支出		12,219	34,020	0.5	17,723	43,972	0.7
経常利益			678,954	10.0		325,728	5.2
特別利益							
1 固定資産売却益	1	45,524	45,524	0.7	4,864	4,864	0.1
特別損失							
1 固定資産売却損	2	1,269					
2 固定資産除却損	3	1,018			830		
3 過年度役員退職慰労 引当金繰入額			2,287	0.0	150,800	151,630	2.4
税金等調整前当期純利益			722,191	10.6		178,963	2.9
法人税、住民税 及び事業税		18,162			17,357		
法人税等調整額		267,182	285,344	4.2	32,269	49,627	0.8
少数株主利益			15,629	0.2		10,152	0.2
当期純利益			421,217	6.2		119,183	1.9

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本					評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成17年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,725	2,501,299	372,382	5,424,142	57,704	27,111	5,508,958
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			184,157		184,157			184,157
当期純利益			421,217		421,217			421,217
利益処分による役員賞与			28,500		28,500			28,500
自己株式の取得				110,280	110,280			110,280
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						3,865	15,587	11,722
連結会計年度中の変動額合計(千円)			208,560	110,280	98,279	3,865	15,587	110,002
平成18年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,725	2,709,859	482,663	5,522,421	53,839	42,699	5,618,960

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本					評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成18年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,725	2,709,859	482,663	5,522,421	53,839	42,699	5,618,960
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			181,272		181,272			181,272
当期純利益			119,183		119,183			119,183
自己株式の取得				5,015	5,015			5,015
自己株式の処分			117	241	358			358
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						27,281	8,129	19,152
連結会計年度中の変動額合計(千円)			117	62,088	4,774	66,745	27,281	85,898
平成19年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,842	2,647,771	487,437	5,455,676	26,557	50,828	5,533,062

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		722,191	178,963
2 減価償却費		64,343	70,277
3 連結調整勘定償却額		2,516	
4 社債発行費償却			128
5 負ののれんの償却額			69
6 貸倒引当金の増加額(減少額)		60	2,002
7 従業員賞与引当金の増加額		12	199
8 役員賞与引当金の増加額(減少額)		28,500	3,900
9 退職給付引当金の増加額		29,051	20,418
10 役員退職慰労引当金の増加額			131,900
11 受取利息及び受取配当金		16,993	16,818
12 支払利息		21,801	26,249
13 有形固定資産売却益		45,524	4,864
14 有形固定資産売却損		1,269	
15 有形固定資産除却損		1,018	830
16 売上債権の減少額(増加額)		32,409	23,880
17 たな卸資産の減少額		35,008	238,863
18 仕入債務の増加額(減少額)		47,373	63,811
19 預り金の減少額		31,273	32,251
20 長期預り金の減少額		7,601	31,439
21 その他の流動資産の減少額(増加額)		12,663	18,735
22 その他の流動負債の増加額(減少額)		32,660	11,848
23 差入敷金保証金の減少額		17,901	13,424
24 長期前払費用の減少額		1,055	1,150
25 役員賞与の支払額		28,500	
26 その他		7	159
小計		824,652	561,861
27 利息及び配当金の受取額		17,273	17,265
28 利息の支払額		22,666	25,802
29 法人税等の支払額		17,196	21,789
30 法人税等の還付額		111,792	3,500
営業活動によるキャッシュ・フロー		913,855	535,035

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 定期預金の預入による支出		45,000	245,000
2 定期預金の払戻による収入		45,000	45,000
3 有形固定資産の取得による支出		305,854	45,711
4 有形固定資産の売却による収入		133,494	60,163
5 無形固定資産の取得による支出		23,455	18,053
6 投資有価証券の取得による支出		500,000	
7 有価証券の償還による収入		100,000	200,000
8 その他		0	
投資活動によるキャッシュ・フロー		595,814	3,601
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 長期借入金の返済による支出		10,000	
2 自己株式の取得による支出		110,280	5,015
3 自己株式の売却による収入			358
4 社債発行による収入			195,982
5 社債の償還による支出			200,000
6 配当金の支払額		183,791	180,888
7 少数株主への配当金の支払額		50	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		304,122	191,562
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加額		13,918	339,870
現金及び現金同等物の期首残高		3,064,323	3,078,241
現金及び現金同等物の期末残高		3,078,241	3,418,112

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18年1月1日 至平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19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、エスグロージャパン(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	エスグロージャパン(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、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	<p>評価有価証券</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>なお、組込デリバティブの時価を区分して測定することができない複合金融商品については、全体を時価評価し、評価差額を損益に計上しております。</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販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法</p> <p>評価有形固定資産定率法 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>なお、組込デリバティブの時価を区分して測定することができない複合金融商品については、全体を時価評価し、評価差額を損益に計上しております。</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 a 平成19年3月31日以前に取得したものの旧定率法 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>

項目	前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	(ロ)無形固定資産定額法 ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法 (ハ)長期前払費用均等償却	(ロ)無形固定資産 同左 (ハ)長期前払費用 同左 社債発行費社債償還期間に亘る利息法
(4) 重要な引当金の計上基準	(イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (ロ)従業員賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。 (ハ)役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。 (ニ)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。	(イ)貸倒引当金 同左 (ロ)従業員賞与引当金 同左 (ハ)役員賞与引当金 同左 (ニ)退職給付引当金 同左 (ホ)役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。
(5) 重要な収益及び費用の計上基準	販売用不動産引渡基準	販売用不動産 同左
(6) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、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。	同左
(7) 重要なヘッジ会計の方法	(イ)ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。	(イ)ヘッジ会計の方法 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
(8) その他連結財務諸表作成の重要な事項	<p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の利息</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 当社の社内規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。</p> <p>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。</p>	<p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理方法 同左</p>
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 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、原則として5年間の均等償却を行っております。	
7 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。
8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない短期的な投資からなっております。	同左

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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号)及び日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委日 政令第83号)に伴い、平成19年4月1日以降に取得し員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)をた有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は 5,576,261千円であります。</p> <p>連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結財務諸表は、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>(有形固定資産の減価償却の方法)</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響についても軽微であります。</p>
<p>(役員賞与引当金)</p> <p>当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、それぞれ28,500千円少なく計上されております。</p> <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>	<p>(役員退職慰労引当金)</p> <p>連結財務諸表提出会社は、役員退職慰労金について、従来、支出時の費用として処理していましたが、当連結会計年度より、内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、当連結会計年度に「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号 平成19年4月13日改正)が公表されたことにより、また、近年の役員退職慰労金の引当計上が会計慣行として定着しつつあることを踏まえ、将来の支出時における一時的負担の増大を避け、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るため、役員退職慰労金を役員の在任期間に亘って合理的に費用配分したことにより、</p> <p>この変更により、内規に基づく支給見込相当額のうち当期首の要支給相当額150,800千円を特別損失の過年度役員退職慰労引当金繰入額に、当連結会計年度における要支給相当額の増加分11,200千円を販売費及び一般管理費に計上しております。この結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益、経常利益は11,200千円、税金等調整前当期純利益が131,900千円減少しております。</p> <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>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度において、流動負債の「賞与引当金」とし、前連結会計年度において、固定負債の「連結調整勘定」として表示していました科目については、当連結会計年度より、して表示していました科目については、当連結会計年度より明瞭性の見地から「従業員賞与引当金」に名称を変更しており、改正後の連結財務諸表規則に基づき「負ののれん」に名称を変更しております。</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において、販売費及び一般管理費の「賞与」前連結会計年度において、営業外収益の「連結調整勘定償引当金繰入額」として表示していました科目については、却額」として表示していました科目については、当連結会計年度より、明瞭性の見地から「従業員賞与引当金」前連結会計年度より、改正後の連結財務諸表規則に基づき「負ののれんの償却額」に名称を変更しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「賞与引当金の増加額」として表示していました科目については、当連結会計年度より、明瞭性の見地から「従業員賞与引当金の増加額」に名称を変更しております。</p>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)												
<p>有形固定資産から販売用不動産への振替</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>11,422千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>112,907 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>124,329千円</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	11,422千円	土地	112,907 "	計	124,329千円	<p>有形固定資産から販売用不動産への振替</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,709千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>56,746 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>61,455千円</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	4,709千円	土地	56,746 "	計	61,455千円
建物及び構築物	11,422千円												
土地	112,907 "												
計	124,329千円												
建物及び構築物	4,709千円												
土地	56,746 "												
計	61,455千円												

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
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。		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。	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
一般顧客	87,890千円	一般顧客	93,010千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	
1 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。		1 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。	
建物及び構築物	2,486千円	建物及び構築物	4,176千円
土地	43,037 "	土地	687 "
計	45,524千円	計	4,864千円
2 固定資産売却損の内訳は、下記のとおりであります。			
土地	1,269千円		
計	1,269千円		
3 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。		3 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。	
建物及び構築物	737千円	建物及び構築物	488千円
器具備品	281 "	器具備品	341 "
計	1,018千円	計	830千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,482,726	288,473		1,771,199

(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 9,473株

自己株式の買付による増加 279,000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18年3月30日 株主総会	普通株式	184,157	10.00	平成17年12月31日	平成18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19年3月29日 株主総会	普通株式	利益剰余金	181,272	10.00	平成18年 12月31日	平成19年 3月30日

当連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,771,199	12,669	886	1,782,982

(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 12,669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 886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19年3月29日 株主総会	普通株式	181,272	10.00	平成18年12月31日	平成19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20年3月28日 株主総会	普通株式	利益剰余金	181,154	10.00	平成19年 12月31日	平成20年 3月31日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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 3,123,241千円	現金及び預金勘定 3,463,112千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 45,000 "	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 45,000 "
現金及び現金同等物 <u>3,078,241千円</u>	現金及び現金同等物 <u>3,418,112千円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18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	55,895	56,058	162
社債			
その他			
小計	55,895	56,058	162
(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	174,357	172,155	2,202
社債			
その他	300,000	297,360	2,640
小計	474,357	469,515	4,842
合計	530,253	525,574	4,679

(注) 国債・地方債等には、「差入敷金保証金」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	39,068	108,659	69,591
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	10,000	14,902	4,902
小計	49,068	123,561	74,493
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	6,359	4,960	1,399
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他	302,300	300,900	1,400
その他			
小計	308,659	305,860	2,799
合計	357,727	429,421	71,694

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)
	0	0

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		141,825	88,428	
社債				
その他		499,920		
合計		641,745	88,428	

(注) 国債・地方債等には、「差入敷金保証金」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19年1月1日 至 平成19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	108,822	109,969	1,146
社債			
その他			
小計	108,822	109,969	1,146
(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	121,439	121,219	220
社債			
その他	300,000	298,500	1,500
小計	421,439	419,719	1,720
合計	530,262	529,688	574

(注) 国債・地方債等には、「差入敷金保証金」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	24,075	56,575	32,500
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	10,000	13,253	3,253
小計	34,075	69,828	35,753
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	21,352	18,768	2,584
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他	102,300	100,620	1,680
その他			
小計	123,652	119,388	4,264
合計	157,727	189,216	31,489

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	85,965	65,771	78,526	
社債				
その他		300,000		
合計	85,965	365,771	78,526	

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

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社が利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金の利息</p> <p>ヘッジ方針 金利変動リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、基本方針、決定手続、組織運営等を定めた当社の社内規程に従い、経理部長が取締役会の承認決議を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (平成18年12月31日現在)	当連結会計年度 (平成19年12月31日現在)
<p>該当事項はありません。</p> <p>なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。</p>	同左

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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。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。なお、掛金拠出割合により計算した平成18年12月31日の年金資産額は902,104千円であります。</p>	<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。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。なお、掛金拠出割合により計算した平成19年12月31日の年金資産額は1,016,222千円であります。</p>																				
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成18年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">380,936千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">9,719 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付引当金(+)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">371,217千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	380,936千円	未認識数理計算上の差異	9,719 〃	退職給付引当金(+)	371,217千円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成19年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">402,382千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">10,747 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付引当金(+)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">391,635千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	402,382千円	未認識数理計算上の差異	10,747 〃	退職給付引当金(+)	391,635千円								
退職給付債務	380,936千円																				
未認識数理計算上の差異	9,719 〃																				
退職給付引当金(+)	371,217千円																				
退職給付債務	402,382千円																				
未認識数理計算上の差異	10,747 〃																				
退職給付引当金(+)	391,635千円																				
<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">30,409千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">4,695 〃</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">7,453 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">総合設立型厚生年金基金掛金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,473 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">119,031千円</td> </tr> </table>	勤務費用	30,409千円	利息費用	4,695 〃	数理計算上の差異の費用処理額	7,453 〃	総合設立型厚生年金基金掛金	76,473 〃	退職給付費用	119,031千円	<p>平成退職給付費用に関する事項(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">29,824千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">4,952 〃</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">4,179 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">総合設立型厚生年金基金掛金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">77,321 〃</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">116,278千円</td> </tr> </table>	勤務費用	29,824千円	利息費用	4,952 〃	数理計算上の差異の費用処理額	4,179 〃	総合設立型厚生年金基金掛金	77,321 〃	退職給付費用	116,278千円
勤務費用	30,409千円																				
利息費用	4,695 〃																				
数理計算上の差異の費用処理額	7,453 〃																				
総合設立型厚生年金基金掛金	76,473 〃																				
退職給付費用	119,031千円																				
勤務費用	29,824千円																				
利息費用	4,952 〃																				
数理計算上の差異の費用処理額	4,179 〃																				
総合設立型厚生年金基金掛金	77,321 〃																				
退職給付費用	116,278千円																				
<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5年処理年数 (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5年処理年数 (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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
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		繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
減損損失否認	929,037千円	減損損失否認	783,508千円
退職給付引当金	150,854 "	退職給付引当金	159,151 "
販売用不動産	77,879 "	繰越欠損金	141,426 "
繰越欠損金	69,273 "	役員退職慰労引当金	53,601 "
投資有価証券評価損否認	13,210 "	投資有価証券	13,210 "
役員賞与引当金	11,581 "	従業員賞与引当金	9,723 "
従業員賞与引当金	9,642 "	未払事業税	2,129 "
未払事業税	4,816 "	その他	9,252 "
その他	7,622 "	繰延税金資産小計	1,172,003千円
繰延税金資産小計	1,273,917千円	評価性引当額	806,569 "
評価性引当額	876,200 "	繰延税金資産合計	365,434千円
繰延税金資産合計	397,717千円	(繰延税金負債)	
(繰延税金負債)		その他有価証券	4,925千円
その他有価証券	17,905千円	評価差額金	4,925千円
評価差額金	13 "	繰延税金負債合計	4,925千円
貸倒引当金の調整	17,918千円	繰延税金資産の純額	360,508千円
繰延税金負債合計	379,798千円		
繰延税金資産の純額			
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		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	
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間の差異が、法定実効税率の100分の5以下であるためを省略しております。		注記(調整)	
		住民税均等割	9.7
		源泉所得税等	0.4
		交際費等永久に損金に算入されない項目	7.6
		役員賞与等永久に損金に算入されない項目	6.4
		評価性引当額	38.9
		その他	2.7
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.7%

(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18年 1月 1日 至 平成18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	991,221	360,564	1,676,056	444,159	3,344,653	6,816,654		6,816,654
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高		2,280	513	1,520	29,200	33,515	(33,515)	
計	991,221	362,844	1,676,570	445,679	3,373,854	6,850,169	(33,515)	6,816,654
営業費用	963,845	353,164	1,651,567	453,091	2,477,333	5,899,002	245,360	6,144,362
営業利益又は 営業損失()	27,375	9,679	25,002	7,411	896,521	951,167	(278,875)	672,292
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	740,086	2,089,498	647,972	641,452	2,429,429	6,548,439	2,241,561	8,790,000
減価償却費	568	21,419	1,363	3,610	20,725	47,687	16,656	64,343
資本的支出	289	281,785	1,073	47,329	26,176	356,654	1,689	358,343

(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286,315千円であり、その主なものは、親会社本社の総務部等の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は2,241,561千円であり、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、固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、「不動産売上」について、売上高が162,928千円、営業費用が155,095千円、及び、営業利益が7,832千円多く計上され、「不動産賃貸収入」について、売上高が9,572千円、営業費用が4,609千円、及び、営業利益が4,962千円少なく計上されております。

また、「不動産売上」について、資産が130,786千円多く計上され、「不動産賃貸収入」について、資産が130,786千円少な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、当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。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、営業費用が306千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「不動産賃貸収入」について、営業費用が243千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「工事売上」について、営業費用が772千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「不動産管理収入」について、営業費用が773千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「受取手数料」について、営業費用が7,960千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「配賦不能費用」が、18,443千円多く計上されております。

	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	689,550	375,556	1,691,001	454,310	3,055,081	6,265,500		6,265,500
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高		2,280	414	1,566	16,667	20,928	(20,928)	
計	689,550	377,836	1,691,416	455,876	3,071,749	6,286,428	(20,928)	6,265,500
営業費用	676,100	373,345	1,685,511	396,757	2,573,523	5,705,238	226,387	5,931,626
営業利益	13,449	4,491	5,904	59,118	498,226	581,189	(247,315)	333,873
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	489,703	1,990,387	730,512	814,440	2,533,165	6,558,208	2,156,115	8,714,323
減価償却費	541	22,043	6,535	6,560	25,744	61,425	8,851	70,277
資本的支出	663	10,908	6,208	6,683	40,048	64,512	3,236	67,748

(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254,755千円であり、その主なものは、親会社本社の総務部等の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は2,156,115千円であり、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 「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、連結財務諸表提出会社は、役員退職慰労金について、従来、支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度より、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。

この変更は、当連結会計期間に「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号 平成19年4月13日改正)が公表されたことにより、また、近年の役員退職慰労金の引当計上が会計慣行として定着しつつあることを踏まえ、将来の支出時における一時的負担の増大を避け、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るため、役員退職慰労金を役員の在任期間に亘って合理的に費用配分したことにより、

この変更に伴い、従来の方によった場合と比較して、「不動産売上」について、営業費用が102千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「不動産賃貸収入」について、営業費用が145千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「工事売上」について、営業費用が432千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「不動産管理収入」について、営業費用が450千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「受取手数料」について、営業費用が4,169千円多く、営業利益が同額少なく計上され、「配賦不能費用」が、5,900千円多く計上されております。

6 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴い、従来の方によった場合と比較して、「不動産売上」について、売上高が217,010千円、営業費用が213,392千円、及び、営業利益が3,618千円多く計上され、「不動産賃貸収入」について、売上高が2,135千円、営業費用が1,853千円、及び、営業利益が282千円少なく計上されております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18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19年1月1日 至 平成19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18年1月1日 至 平成18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19年1月1日 至 平成19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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(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	(被所有)直接 21.3%	兼任1名	消耗品の購入及び賃貸物件の管理等受託	消耗品の購入	5,221	未払金	318
								家賃の受取	994		
								賃貸物件の改装工事の請負等	1,584	工事未収入金	149
								不動産売却の仲介	1,725		
役員及びその近親者	鈴木恭輔			当社代表取締役	(被所有)直接 0.6%			改装工事の請負等	1,046		
	神田勝良			当社取締役	(被所有)直接 0.1%			改装工事の請負等	1,428		
							不動産売却の仲介	427			
林大司				当社監査役				改装工事の請負等	21,447		

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

営業取引につきましては、一般取引条件を参考にして決定しております。

3 (株)日住カルチャーセンターは、当社役員新名和子が議決権の58.6%を直接保有しております。

4 (株)日住カルチャーセンターは、その他の関係会社にも該当しております。

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(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	(被所有)直接 21.07%	兼任1名	消耗品の購入及び賃貸物件の管理等受託	消耗品の購入	5,346	未払金	370
								家賃の受取	994		
								賃貸物件の改装工事の請負等	7,264		

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

営業取引につきましては、一般取引条件を参考にして決定しております。

3 (株)日住カルチャーセンターは、当社役員新名和子が議決権の62.3%を直接保有しております。

4 (株)日住カルチャーセンターは、その他の関係会社にも該当しております。

[次へ](#)

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額	307円62銭	302円63銭
1株当たり当期純利益	22円90銭	6円58銭

(注) 1 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 平成18年12月31日	当連結会計年度 平成19年12月31日
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	5,618,960	5,533,062
純資産の部の合計から控除する金 額(千円)	42,699	50,828
(うち少数株主持分)	(42,699)	(50,828)
普通株式に係る純資産額(千円)	5,576,261	5,482,233
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)	1,771,199	1,782,982
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)	18,127,251	18,115,468

(2) 1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益(千円)	421,217	119,183
普通株主に帰属しない金額 (千円)		
普通株式に係る当期純利益 (千円)	421,217	119,183
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	18,394,502	18,121,206

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	<p>連結財務諸表提出会社は平成20年3月26日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。その決議内容は次の通りであります。</p> <p>(1) 取得の理由 資本効率の向上及び経営環境の変化に対応した機動的な資本戦略の遂行を可能にするため</p> <p>(2) 取得する株式の種類 当社普通株式</p> <p>(3) 取得する株式の総数 2,900,000株(上限) (発行済株式総数に対する割合14.57%)</p> <p>(4) 株式の取得価額の総額 1,119百万円(上限)</p> <p>(5) 取得方法 市場買付け(大阪証券取引所J-NET市場を含む)</p> <p>(6) 取得する期間 平成20年3月28日～平成20年4月25日</p>

【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5回無担保社債	平成14年 9月20日	(200,000) 200,000		年 0.65	なし	平成19年 9月20日
(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	年 1.5	なし	平成24年 10月31日
合計			(200,000) 200,000	200,000			

(注) 1 1年以内に償還予定のものは「前期末残高」の欄に()を付して内書きしております。
2 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	1,300,000	1,300,000	1.88	
1年以内に返済予定の長期借入金		100,000	1.5	平成20年5月30日
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	100,000			
その他の有利子負債				
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】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	第31期 (平成18年12月31日)		第32期 (平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		3,023,770		3,336,730	
2 営業未収入金		253,821		234,297	
3 工事未収入金		51,279		43,326	
4 販売用不動産		303,947		206,555	
5 仕掛販売用不動産		74,573			
6 未成工事支出金		7,610		2,168	
7 前渡金		6,925		3,715	
8 前払費用		59,258		58,095	
9 繰延税金資産		120,626		114,071	
10 その他		39,754		25,051	
11 貸倒引当金		187		189	
流動資産合計		3,941,381	45.7	4,023,822	47.2
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		1,466,074		1,451,367	
減価償却累計額		968,720	497,353	967,573	483,793
(2) 構築物		12,208		12,624	
減価償却累計額		8,729	3,478	8,076	4,548
(3) 車両運搬具		379		371	
減価償却累計額		209	170	167	203
(4) 器具備品		161,416		169,736	
減価償却累計額		134,002	27,413	137,298	32,437
(5) 土地			1,546,387		1,436,898
有形固定資産合計			2,074,804		1,957,880
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			39,000		38,677
(2) 電話加入権			25,888		25,888
無形固定資産合計			64,889		64,565
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			728,707		488,603
(2) 関係会社株式			36,765		36,765
(3) 関係会社長期貸付金			890,000		875,000
(4) 長期前払費用			3,779		2,876
(5) 差入敷金保証金			1,061,523		1,048,108
(6) 長期性預金			300,000		500,000
(7) 繰延税金資産			259,237		246,448
(8) その他			12,700		9,700
(9) 貸倒引当金			741,739		733,739
投資その他の資産合計			2,550,974	29.6	2,473,762
固定資産合計			4,690,667	54.3	4,496,208
繰延資産					
1 社債発行費					
繰延資産合計				3,888	0.0
資産合計		8,632,049	100.0	8,523,919	100.0

区分	注記 番号	第31期 (平成18年12月31日)		第32期 (平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1	工事未払金	164,228		119,552	
2	短期借入金	1,300,000		1,300,000	
3	1年以内償還予定社債	200,000			
4	1年以内返済予定 長期借入金			100,000	
5	未払金	129,182		109,752	
6	未払費用	74,086		71,811	
7	未払法人税等	27,992		25,312	
8	前受金	72,411		62,992	
9	預り金	556,742		524,500	
10	前受収益	917		889	
11	従業員賞与引当金	23,600		23,700	
12	役員賞与引当金	28,500		24,600	
	流動負債合計	2,577,662	29.9	2,363,112	27.7
固定負債					
1	社債			200,000	
2	長期借入金	100,000			
3	退職給付引当金	371,217		391,635	
4	役員退職慰労引当金			131,900	
5	長期預り金	128,048		96,609	
	固定負債合計	599,265	6.9	820,144	9.6
	負債合計	3,176,928	36.8	3,183,257	37.3
(純資産の部)					
株主資本					
1	資本金	1,568,500	18.2	1,568,500	18.4
2	資本剰余金				
(1)	資本準備金	1,726,700		1,726,700	
(2)	その他資本剰余金	25		142	
	資本剰余金合計	1,726,725	20.0	1,726,842	20.3
3	利益剰余金				
(1)	利益準備金	358,692		358,692	
(2)	その他利益剰余金				
	別途積立金	1,700,000		1,700,000	
	繰越利益剰余金	530,072		447,516	
	利益剰余金合計	2,588,764	30.0	2,506,208	29.4
4	自己株式	482,663	5.6	487,437	5.7
	株主資本合計	5,401,327	62.6	5,314,114	62.4
評価・換算差額等					
1	その他有価証券 評価差額金	53,793	0.6	26,547	0.3
	評価・換算差額等合計	53,793	0.6	26,547	0.3
	純資産合計	5,455,120	63.2	5,340,661	62.7
	負債純資産合計	8,632,049	100.0	8,523,919	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	第31期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)			第32期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産売上高		991,221			689,550		
2 不動産賃貸収入		342,297			357,660		
3 工事売上高		1,676,570			1,691,416		
4 不動産管理収入		445,679			455,876		
5 受取手数料		3,330,705	6,786,474	100.0	3,048,341	6,242,844	100.0
売上原価							
1 不動産売上原価		863,083			614,836		
2 不動産賃貸原価		240,512			251,428		
3 工事売上原価		1,353,193			1,375,185		
4 不動産管理原価		122,025	2,578,815	38.0	126,712	2,368,162	37.9
売上総利益			4,207,659	62.0		3,874,682	62.1
販売費及び一般管理費							
1 支払手数料		297,435			263,797		
2 広告宣伝費		322,446			345,428		
3 貸倒引当金繰入額		982			189		
4 役員報酬		76,160			71,400		
5 給料諸手当		1,612,966			1,626,717		
6 従業員賞与引当金繰入額		23,600			23,700		
7 役員賞与引当金繰入額		28,500			24,600		
8 役員退職慰労引当金 繰入額					11,200		
9 退職給付費用		119,031			116,278		
10 福利厚生費		217,202			215,164		
11 旅費交通費・通信費		197,002			200,825		
12 水道光熱費		25,246			24,909		
13 備品消耗品費		82,518			87,273		
14 租税公課		81,376			69,232		
15 事業税		19,300			15,500		
16 減価償却費		42,315			48,846		
17 店舗賃借料管理費		350,512			351,091		
18 貸倒損失					632		
19 雑費・その他		114,554	3,611,152	53.2	99,274	3,596,059	57.6
営業利益			596,506	8.8		278,622	4.5
営業外収益							
1 受取利息	1	12,288			18,060		
2 有価証券利息		14,807			8,387		
3 受取配当金	1	1,038			4,331		
4 販売用不動産賃料収入		12,429			11,418		
5 雑収入		6,793	47,357	0.7	6,847	49,045	0.8

区分	注記 番号	第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外費用							
1 支払利息		20,361			24,824		
2 社債利息		1,321			1,424		
3 社債発行費償却					128		
4 貸倒引当金繰入額					2,000		
5 雑支出		12,219	33,902	0.5	15,595	43,972	0.7
経常利益			609,961	9.0		283,695	4.6
特別利益							
1 固定資産売却益	2	45,524			4,864		
2 貸倒引当金戻入益			45,524	0.6	10,000	14,864	0.2
特別損失							
1 固定資産売却損	3	1,269					
2 固定資産除却損	4	1,018			830		
3 過年度役員退職慰労 引当金繰入額			2,287	0.0	150,800	151,630	2.4
税引前当期純利益			653,198	9.6		146,929	2.4
法人税、住民税 及び事業税		16,440			15,930		
法人税等調整額		267,182	283,622	4.2	32,283	48,213	0.8
当期純利益			369,576	5.4		98,716	1.6

売上原価明細書

イ 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	第31期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		第32期 (自平成19年1月1日 至平成19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		729,624	84.5	567,197	92.2
請負工事費		112,138	13.0	32,425	5.3
諸経費		21,320	2.5	15,213	2.5
合計		863,083	100.0	614,836	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	第31期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		第32期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		7,748	3.2	8,166	3.2
減価償却費		19,057	7.9	18,565	7.4
維持管理費		12,749	5.3	12,253	4.9
転貸物件支払家賃		182,494	75.9	190,045	75.6
諸経費		18,462	7.7	22,397	8.9
合計		240,512	100.0	251,428	100.0

ハ 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	第31期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		第32期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,352,632	99.9	1,373,459	99.9
間接費		560	0.1	1,726	0.1
合計		1,353,193	100.0	1,375,185	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	第31期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		第32期 (自平成19年1月1日 至平成19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		122,025	100.0	126,712	100.0
合計		122,025	100.0	126,712	100.0

【株主資本等変動計算書】

第31期(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	その他利益剰余金	
					別途積立金	繰越利益剰余金
平成17年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	25	358,692	1,700,000	373,153
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						184,157
利益処分による役員賞与						28,500
当期純利益						369,576
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計 (千円)						156,918
平成18年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	25	358,692	1,700,000	530,072

	株主資本		評価・換算差額等	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	
平成17年12月31日残高(千円)	372,382	5,354,688	57,672	5,412,361
事業年度中の変動額				
剰余金の配当		184,157		184,157
利益処分による役員賞与		28,500		28,500
当期純利益		369,576		369,576
自己株式の取得	110,280	110,280		110,280
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)			3,878	3,878
事業年度中の変動額合計 (千円)	110,280	46,638	3,878	42,759
平成18年12月31日残高(千円)	482,663	5,401,327	53,793	5,455,120

第32期(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	その他利益剰余金	
					別途積立金	繰越利益剰余金
平成18年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	25	358,692	1,700,000	530,072
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						181,272
当期純利益						98,716
自己株式の取得						
自己株式の処分			117			
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計 (千円)			117			82,556
平成19年12月31日残高(千円)	1,568,500	1,726,700	142	358,692	1,700,000	447,516

	株主資本		評価・換算差額等	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	
平成18年12月31日残高(千円)	482,663	5,401,327	53,793	5,455,120
事業年度中の変動額				
剰余金の配当		181,272		181,272
当期純利益		98,716		98,716
自己株式の取得	5,015	5,015		5,015
自己株式の処分	241	358		358
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)			27,245	27,245
事業年度中の変動額合計 (千円)	4,774	87,213	27,245	114,458
平成19年12月31日残高(千円)	487,437	5,314,114	26,547	5,340,661

重要な会計方針

項目	第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>子会社株式移動平均法に基づく原価法</p> <p>(2) 満期保有目的の債券償却原価法(定額法)</p> <p>(3) その他有価証券 時価のあるもの決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>なお、組込デリバティブの時価を区分して測定することができない複合金融商品については、全体を時価評価し、評価差額を損益に計上しております。</p> <p>時価のないもの移動平均法に基づく原価法</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(3) その他有価証券 時価のあるもの決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成 工事支出金個別法による原価法</p>	<p>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>
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産定率法 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)については定額法</p> <p>(2) 無形固定資産定額法 ただし、自社利用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>(3) 長期前払費用均等額償却</p>	<p>(1) 有形固定資産 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>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
4 繰延資産の処理方法		<p>社債発行費社債償還期間に亘る利息法</p>

項目	第31期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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) 従業員賞与引当金 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>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 従業員賞与引当金 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 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>
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 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、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。	同左
8 ヘッジ会計の方針	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の利息</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>

項目	第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	(3) ヘッジ方針 当社の社内規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。	(3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
9 その他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

会計処理方法の変更

第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(1)貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当事業年度から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 改正する法律 平成19年3月30日法律第6号)及び「法人企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委第83号)に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形資産 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 従来の「資本の部」の合計に相当する金額は、5,455,120千円であります。 なお、貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則に基づいて記載しております。</p>	<p>(1)有形固定資産の減価償却の方法 当事業年度から法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号)及び「法人企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委第83号)に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>
<p>(2)役員賞与引当金 当事業年度から、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、それぞれ28,500千円少なく計上されております。</p>	<p>(2)役員退職慰労引当金 当事業年度より、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。 この変更は、当事業年度に「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号 平成19年4月13日改正)が公表されたことにより、また、近年の役員退職慰労金の引当計上が会計慣行として定着しつつあることを踏まえ、将来の支出時における一時的負担の増大を避け、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るため、役員退職慰労金を役員在任期間に亘って合理的に費用配分したことにより、この変更により、内規に基づく支給見込相当額のうち当期首の要支給相当額150,800千円を特別損失の過年度役員退職慰労引当金繰入額に、当事業年度における要支給相当額の増加分11,200千円を販売費及び一般管理費に計上しております。この結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益、経常利益は11,200千円、税引前当期純利益が131,900千円減少しております。</p>

表示方法の変更

第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>前事業年度において、流動負債の「賞与引当金」として表示していた科目については、当事業年度より、明瞭性の見地から「従業員賞与引当金」に名称を変更しております。</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>前期において、販売費及び一般管理費の「賞与引当金繰入額」として表示していた科目については、当期より、明瞭性の見地から「従業員賞与引当金繰入額」に名称を変更しております。</p>	

追加情報

第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)														
<p>有形固定資産から販売用不動産への振替</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">建物</td> <td style="text-align: right;">11,422千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">112,907 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">124,329千円</td> </tr> </table>	建物	11,422千円	土地	112,907 "	計	124,329千円	<p>有形固定資産から販売用不動産への振替</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">建物</td> <td style="text-align: right;">4,556千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">152 "</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">56,746 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,455千円</td> </tr> </table>	建物	4,556千円	構築物	152 "	土地	56,746 "	計	61,455千円
建物	11,422千円														
土地	112,907 "														
計	124,329千円														
建物	4,556千円														
構築物	152 "														
土地	56,746 "														
計	61,455千円														

注記事項

(貸借対照表関係)

第31期 (平成18年12月31日)	第32期 (平成19年12月31日)

(損益計算書関係)

第31期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)	第32期 (自平成19年1月1日 至平成19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> <tr> <td>受取利息</td> <td>10,708千円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td>450千円</td> </tr> </table>	受取利息	10,708千円	受取配当金	450千円	<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> <tr> <td>受取利息</td> <td>10,619千円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td>3,500千円</td> </tr> </table>	受取利息	10,619千円	受取配当金	3,500千円						
受取利息	10,708千円														
受取配当金	450千円														
受取利息	10,619千円														
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> <tr> <td>建物</td> <td>2,553千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>43,037 "</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>66 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>45,524千円</td> </tr> </table> <p>土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、建物及び土地部分については売却益、構築物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。</p>	建物	2,553千円	土地	43,037 "	構築物	66 "	計	45,524千円	<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> <tr> <td>建物</td> <td>4,176千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>687 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,864千円</td> </tr> </table>	建物	4,176千円	土地	687 "	計	4,864千円
建物	2,553千円														
土地	43,037 "														
構築物	66 "														
計	45,524千円														
建物	4,176千円														
土地	687 "														
計	4,864千円														
<p>3 固定資産売却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>1,269千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,269千円</td> </tr> </table>	土地	1,269千円	計	1,269千円											
土地	1,269千円														
計	1,269千円														
<p>4 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>737千円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>281 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,018千円</td> </tr> </table>	建物	737千円	器具備品	281 "	計	1,018千円	<p>4 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>488千円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>341 "</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>830千円</td> </tr> </table>	建物	488千円	器具備品	341 "	計	830千円		
建物	737千円														
器具備品	281 "														
計	1,018千円														
建物	488千円														
器具備品	341 "														
計	830千円														

(株主資本等変動計算書関係)

第31期(自 平成18年 1月 1日 至 平成18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)	1,482,726	288,473		1,771,199

(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 9,473株

自己株式の買付による増加 279,000株

第32期(自 平成19年 1月 1日 至 平成19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)	1,771,199	12,669	886	1,782,982

(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 12,669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 886株

(リース取引関係)

第31期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(有価証券関係)

第31期 (平成18年12月31日)	第32期 (平成19年12月31日)
子会社株式で、時価のあるものはありません。	同左

(税効果会計関係)

第31期 (平成18年12月31日)		第32期 (平成19年12月31日)	
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		繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
減損損失否認	693,336千円	減損損失否認	549,408千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	301,036 "	貸倒引当金	298,175 "
退職給付引当金	150,854 "	退職給付引当金	159,151 "
販売用不動産	77,879 "	繰越欠損金	95,962 "
子会社株式評価損否認	47,520 "	役員退職慰労引当金	53,601 "
投資有価証券評価損否認	12,881 "	関係会社株式	47,520 "
役員賞与引当金	11,581 "	投資有価証券	12,881 "
繰越欠損金	11,048 "	従業員賞与引当金	9,631 "
従業員賞与引当金	9,590 "	未払事業税	2,129 "
未払事業税	4,816 "	その他	8,380 "
その他	7,539 "	繰延税金資産小計	1,236,842千円
繰延税金資産小計	1,328,084千円	評価性引当額	871,408 "
評価性引当額	930,367 "	繰延税金資産合計	365,434千円
繰延税金資産合計	397,717千円	(繰延税金負債)	
(繰延税金負債)		その他有価証券評価差額金	4,914千円
その他有価証券評価差額金	17,853千円	繰延税金負債合計	4,914 "
繰延税金負債合計	17,853 "	繰延税金資産の純額	360,519千円
繰延税金資産の純額	379,863千円		
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		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	
法定実効税率	40.6%	法定実効税率	40.6%
(調整)		(調整)	
住民税均等割	2.5	住民税均等割	10.8
その他	0.3	源泉所得税等	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4%	交際費等永久に損金に算入されない項目	9.2
		役員賞与永久に損金に算入されない項目	7.9
		評価性引当額	40.1
		その他	4.9
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.8%

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額	300円93銭	294円81銭
1株当たり当期純利益	20円09銭	5円45銭

(注) 1 第31期及び第32期の潜在株式調整後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、記載していません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	第31期 平成18年12月31日	第32期 平成19年12月31日
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	5,455,120	5,340,661
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)	5,455,120	5,340,661
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)	1,771,199	1,782,982
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)	18,127,251	18,115,468

(2) 1株当たり当期純利益

	第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益(千円)	369,576	98,716
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	369,576	98,716
普通株式に係る期中平均株式数(株)	18,394,502	18,121,206

(重要な後発事象)

第31期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第32期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	<p>当社は平成20年3月26日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。その決議内容は次の通りであります。</p> <p>(1) 取得の理由 資本効率の向上及び経営環境の変化に対応した機動的な資本戦略の遂行を可能にするため</p> <p>(2) 取得する株式の種類 当社普通株式</p> <p>(3) 取得する株式の総数 2,900,000株(上限) (発行済株式総数に対する割合14.57%)</p> <p>(4) 株式の取得価額の総額 1,119百万円(上限)</p> <p>(5) 取得方法 市場買付け(大阪証券取引所J-NET市場を含む)</p> <p>(6) 取得する期間 平成20年3月28日～平成20年4月25日</p>

【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	160	32,160
(株)三井住友フィナンシャルグループ	17,754	14,860
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	13,350.640	13,978
住友信託銀行(株)	10,500	7,854
(株)みなと銀行	20,000	4,760
積水ハウス(株)	900	1,087
(株)新井組	500	30
(株)藤木工務店	1,300	0
計	46,728.394	74,729

【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		
大和証券SMB C(株)マルチコーラブル・リバースフローター債	300,000	300,000
利付国庫債券第34回	86,000	85,965
利付国庫債券第232回	56,000	55,919
利付国庫債券第243回	5,000	4,980
利付国庫債券第246回	5,000	4,871
利付国庫債券第256回	10,000	10,249
利付国庫債券第266回	10,000	10,138
利付国庫債券第269回	15,000	14,994
利付国庫債券第270回	10,000	10,055
利付国庫債券第272回	33,000	33,089
(小計)	530,000	530,262
その他有価証券		
(株)三井住友銀行ユーロ円建て永久劣後債	100,000	100,620
(小計)	100,000	100,620
計	630,000	630,882

(注) 投資有価証券の利付国債債券(第34回、第232回、第243回、第246回、第256回、第266回、第269回、第270回、第272回)は、「差入敷金保証金」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	13,253
計		13,253

【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	1,466,074	27,783	42,490	1,451,367	967,573	33,743	483,793
構築物	12,208	1,714	1,297	12,624	8,076	491	4,548
車両運搬具	379	239	247	371	167	206	203
器具備品	161,416	19,957	11,637	169,736	137,298	14,591	32,437
土地	1,546,387		109,489	1,436,898			1,436,898
有形固定資産計	3,186,465	49,694	165,163	3,070,997	1,113,117	49,033	1,957,880
無形固定資産							
ソフトウェア				101,757	63,080	18,377	38,677
電話加入権				25,888			25,888
無形固定資産計				127,645	63,080	18,377	64,565
長期前払費用	9,956		1,232	8,723	5,847	674	2,876
繰延資産							
社債発行費		4,017		4,017	128	128	3,888
繰延資産計		4,017		4,017	128	128	3,888

(注) 1 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

売却によるもの

建物 11,475千円

土地 52,743千円

販売用不動産への振替によるもの

建物 27,199千円

構築物 1,297千円

土地 56,746千円

2 無形固定資産の金額が、資産の総額の1%以下でありますので、「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【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	741,926	2,189	187	10,000	733,928
従業員賞与引当金	23,600	23,700	23,600		23,700
役員賞与引当金	28,500	24,600	28,500		24,600
役員退職慰労引当金		162,000	30,100		131,900

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、関係会社の財政状態が改善したことに伴い、貸倒引当金を取り崩したものであります。

(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	8,514
預金	
別段預金	2,446
普通預金	2,780,768
定期預金	545,000
計	3,328,215
合計	3,336,730

ロ 営業未収入金

区分	金額(千円)
個人 482件	147,520
法人 186件	86,776
合計	234,297

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) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
253,821	3,094,960	3,114,485	234,297	93.0	28.8

(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 工事未収入金

区分	金額(千円)
個人 161件	33,784
法人 41件	9,541
合計	43,326

なお、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) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
51,279	1,775,986	1,783,939	43,326	97.6	9.7

(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	2	74.50	155.30	38,691
土地	1	236.48		49,977
収益物件その他	1	180.03	325.44	117,885
合計	4	491.01	480.74	206,555

(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)	
大阪府	1	45.02	75.53	15,225
兵庫県	3	445.99	405.21	191,329
合計	4	491.01	480.74	206,555

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)	875,000
合計	875,000

ヘ 差入敷金保証金

区分	金額(千円)
事務所・店舗賃借敷金	782,345
営業保証金の供託金	230,262
転貸物件賃借敷金	16,175
倉庫賃借敷金	7,220
駐車場賃借敷金	6,173
福利厚生施設入会保証金	4,000
その他	1,930
合計	1,048,108

ト 長期性預金

区分	金額(千円)
(株)三井住友銀行	500,000
合計	500,000

負債の部

イ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)ハートガスシステム	11,818
近畿ナショナル設備建材(株)	10,930
(株)リブ・ヤマグチ	10,018
クレモト商店	9,623
(株)フォーライフ	7,679
その他	69,482
合計	119,552

ロ 短期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	300,000
(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	1,300,000

八 預り金

区分	金額(千円)
社会保険料	46,369
源泉所得税・市民税	16,798
契約手付預り金	33,590
損害保険代理店預り保険料	20,807
賃貸管理物件預り金	401,718
その他	5,217
合計	524,500

(3) 【その他】

該当事項はありません。

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	事業年度 (第31期)	自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	平成19年3月30日 近畿財務局長に提出。
(2) 半期報告書	(第32期中)	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	平成19年9月27日 近畿財務局長に提出。
(3) 自己株券買付状況報告書		自 平成18年12月7日 至 平成18年12月31日	平成19年3月15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

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成19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 杉 本 宏 之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 橋 本 克 己

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年1月1日から平成18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18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。

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

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。

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20年 3月28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19年1月1日から平成19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19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。

追記情報

1. 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、連結財務諸表提出会社は役員退職慰労金について、従来支出時に費用計上していたが、当連結会計期間から会社内規に基づく連結会計期間末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、連結財務諸表提出会社は平成20年3月26日開催の取締役会において自己株式の取得を決議した。

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

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。

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19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 杉 本 宏 之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 橋 本 克 己

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年1月1日から平成18年12月31日までの第31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18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

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。

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20年 3月28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19年1月1日から平成19年12月31日までの第32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19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。

追記情報

1. 会計処理方法の変更に記載のとおり、会社は役員退職慰労金について、従来支出時に費用計上していたが、当事業年度から会社内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年3月26日開催の取締役会において自己株式の取得を決議した。

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

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。