



平成 20 年 12 月期 決算短信

平成 21 年 2 月 12 日

上 場 会 社 名 東京建物不動産販売株式会社 上場取引所 東証一部
 コー ド 番 号 3225 URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 井上 克正
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 堀内 英史 TEL (03)4335-7170
 定時株主総会開催予定日 平成 21 年 3 月 26 日 配当支払開始予定日 平成 21 年 3 月 27 日
 有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 3 月 30 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 12 月期の連結業績 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 12 月期	17,020	△17.6	1,387	△66.1	849	△77.7	346	△84.5
19 年 12 月期	20,664	17.7	4,089	55.6	3,802	56.2	2,236	41.7

	1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	売 上 高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20 年 12 月期	14 59	—	2.8	1.7	8.1
19 年 12 月期	101 04	—	20.4	12.7	19.8

(参考) 持分法投資損益 20 年 12 月期 — 百万円 19 年 12 月期 — 百万円

(2) 連結財政状態

	総 資 産	純 資 産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20 年 12 月期	62,733	12,063	19.2	507 78
19 年 12 月期	36,788	12,509	34.0	526 57

(参考) 自己資本 20 年 12 月期 12,063 百万円 19 年 12 月期 12,509 百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 12 月期	△20,006	△1,226	20,204	3,141
19 年 12 月期	△5,672	△1,337	9,875	4,171

2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第 2 四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 12 月期	—	22 00	22 00	522	21.8	4.6
20 年 12 月期	12 00	12 00	24 00	570	164.5	4.6
21 年 12 月期 (予想)	—	5 00	5 00		—	

19 年 12 月期期末配当金の内訳 普通配当 20 円 00 銭 記念配当 2 円 00 銭

3. 21 年 12 月期の連結業績予想 (平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第 2 四半期 連結累計期間	12,000	27.9	800	△29.6	400	△52.1	△1,100	—	△46 30
通 期	27,000	58.6	1,800	29.8	1,050	23.5	△800	—	△33 68

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有

新規 3社 METS 1 特定目的会社
 METS 2 特定目的会社
 SSP 特定目的会社

除外 1社

(注) 詳細は、9 ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（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されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20 年 12 月期 23,756,508 株 19 年 12 月期 23,756,508 株
 ② 期末自己株式数 20 年 12 月期 100 株 19 年 12 月期 20 株

(注) 1 株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、29 ページ「1 株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 20 年 12 月期の個別業績（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 12 月期	15,013	△21.3	792	△80.1	574	△85.2	188	△91.7
19 年 12 月期	19,079	43.8	3,974	68.1	3,873	70.5	2,279	55.0

	1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
20 年 12 月期	7 92	—
19 年 12 月期	102 96	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20 年 12 月期	42,241	11,915	28.2	501 57
19 年 12 月期	30,613	12,520	40.9	527 03

(参考) 自己資本 20 年 12 月期 11,915 百万円 19 年 12 月期 12,520 百万円

2. 21 年 12 月期の個別業績予想（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日）

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第 2 四半期 累計期間	11,700	50.0	650	△6.6	400	△36.0	△950	—	△39 99
通 期	23,400	55.9	1,450	82.9	950	65.3	△650	—	△27 36

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。
 なお、上記予想に関する事項は、添付資料 5 ページをご参照下さい。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

	当期	前期	前期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	17,020	20,664	△3,644	(△17.6)
営業利益	1,387	4,089	△2,702	(△66.1)
経常利益	849	3,802	△2,952	(△77.7)
当期純利益	346	2,236	△1,890	(△84.5)

当期におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の悪化懸念、株式・為替市場の大幅な変動などを背景に急激に悪化し、国内の不動産市況は一段と厳しさを増しております。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化の影響から不動産取引が極めて成立しにくくなったほか、新築マンション市場では販売価格要因や経済の先行き不安による消費者の購入意欲の低下から、販売期間が長期化しております。

このような状況において当社は、法人向けの不動産取引の減少による法人仲介の手数料収入の大幅な減少や新築マンションの販売期間の長期化による利益率の大幅な低下などにより、当期の営業収益は、170億2千万円（前期206億6千4百万円、前期比17.6%減）、営業利益は13億8千7百万円（前期40億8千9百万円、前期比66.1%減）、経常利益は8億4千9百万円（前期38億2百万円、前期比77.7%減）、当期純利益は3億4千6百万円（前期22億3千6百万円、前期比84.5%減）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、以下の通りであります。

(仲介事業)

	当期	前期	前期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	2,319	5,149	△2,830	(△55.0)
営業利益	23	2,179	△2,156	(△98.9)

当社は、店舗立地の適正配置と大型化を推進し、営業基盤の強化を進めておりますが、今期においては、「町田支店」、「インターネット支店」、「西葛西支店」の移転・増床を行っております。また経営効率の向上や営業体制の再構築の観点から、「大宮支店」を本店営業部に統合する一方、高級住宅街の多い城南地区の拠点として「自由が丘支店」を新設するなど、個人仲介の取り組みを強化してまいりました。

一方で法人仲介については、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化の影響により、売買取引が極めて成立しにくくなっており、手数料収入が大幅に減少いたしております。

この結果、仲介事業の営業収益は23億1千9百万円（前期51億4千9百万円、前期比55.0%減）、営業利益は2千3百万円（前期21億7千9百万円、前期比98.9%減）となりました。

(アセットソリューション事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	7,724	9,116	△1,391 (△15.3)
営業利益	2,079	2,264	△184 (△8.1)

CRE（企業不動産）戦略の支援として、松涛プロジェクト及び代々木プロジェクト等の中期的な運用物件を取得して安定収益を確保する一方、仙台一番町プロジェクト、銀座六丁目プロジェクト、浜田山プロジェクト等の販売用不動産の再販を行ってまいりました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は77億2千4百万円（前期91億1千6百万円、前期比15.3%減）、営業利益は20億7千9百万円（前期22億6千4百万円、前期比8.1%減）となりました。

(販売受託事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	4,272	3,831	+441 (+11.5)
営業利益	339	614	△275 (△44.7)

マンション等の販売価格の上昇に加え、経済の先行き不安等による消費者の購買意欲の低下から、販売期間が長期化しております。当期においては、「THE KOSUGI TOWER」（神奈川県川崎市）、「Brillia成増」（東京都板橋区）、「Brillia Tower KAWASAKI」（神奈川県川崎市）等を引渡しております。

この結果、販売受託事業の営業収益は42億7千2百万円（前期38億3千1百万円、前期比11.5%増）、営業利益は3億3千9百万円（前期6億1千4百万円、前期比44.7%減）となりました。これは、引渡戸数が2,832戸と増加（前期2,498戸、前期比13.4%増）した一方、販売期間の長期化にともない販売現場の経費等が増加したこと等によるものであります。

(賃貸事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	2,703	2,568	+135 (+5.3)
営業利益	503	514	△10 (△2.1)

首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当期末における賃貸住宅の管理戸数は12,644戸（前期末10,194戸、前期比24.0%増）と順調に増加しました。この結果、賃貸事業の営業収益は27億3百万円（前期25億6千8百万円、前期比5.3%増）、営業利益は5億3百万円（前期5億1千4百万円、前期比2.1%減）となりました。

②次期の見通し

今後のわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の悪化、株式・為替市場の大幅な変動などの影響により、当面停滞感の強い状況が続くものと予想されます。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、金融機関の融資姿勢の厳格化の影響もあって、引き続き不動産投資市場は低迷が続くものと見込まれます。また、新築マンションの販売は、経済の先行き不安等による消費者の購買意欲の低下から、引き続き販売の長期化が続き、需給ギャップの解消のため、販売価格の調整が進むものと見込まれます。

このような情勢のもと、当社は、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大により収益力の強化を図るとともに、何よりも高品質なサービスを提供し続けることにより「顧客評価No.1の総合不動産流通企業」を目指してまいる所存であります。

仲介事業においては、法人仲介の営業基盤の拡大を目指して、CRE（企業不動産）営業の強化等に注力するとともに、引き続き住宅流通マーケット等への取り組みを強化してまいります。

アセットソリューション事業においては、資産の圧縮を着実に進めるべく、強固な情報基盤を活かして販売用不動産の再販活動を強化するとともに、「TX万博記念公園プロジェクト（ガレリア ヴェール）」の早期完売に向けて、販売推進に注力してまいります。

販売受託事業においては、販売力の強化により販売効率の向上、販売在庫の圧縮に取り組んでまいります。なお、次期につきましては「Brillia Mare 有明」（東京都江東区）、「THE TOYOSU TOWER」（東京都江東区）、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」（愛知県名古屋市）等を引渡す予定であります。

賃貸事業においては、引き続き都区部を中心に賃貸管理業務の受託に注力し、事業規模の拡大に努めるとともに、新たに開始した賃貸保証サービス事業の拡大を図ってまいります。

以上により、次期の業績につきましては、営業収益は270億円（前期比58.6%増）、営業利益は18億円（前期比29.8%増）、経常利益は10億5千万円（前期比23.5%増）、当期純損益は8億円の損失を見込んでおります。なお、当期純損益の損失には、今期から適用される「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、たな卸資産評価損約13億円を特別損失に計上したものを含んでおります。

(連結)

	業績予想	当期実績	前期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	27,000	17,020	+9,979	(+58.6)
営業利益	1,800	1,387	+412	(+29.8)
経常利益	1,050	849	+200	(+23.5)
当期純利益	△800	346	△1,146	(-)

(個別)

	業績予想	当期実績	前期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	23,400	15,013	+8,386	(+55.9)
営業利益	1,450	792	+657	(+82.9)
経常利益	950	574	+375	(+65.3)
当期純利益	△650	188	△838	(-)

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

	当期	前期	前期比 増減		当期	前期	前期比 増減
	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
資産	62,733	36,788	+25,944	負債	50,669	24,279	+26,390
現金同等物	3,141	4,171	△1,029	社債・借入金	37,873	11,952	+25,921
CMS貸付金	1,103	604	+498	受託預り金	2,406	2,964	△558
販売用不動産等	46,594	19,755	+26,838	前受金	1,886	1,944	△57
投資有価証券等	5,399	5,203	+195	その他	8,504	7,418	+1,085
その他	6,494	7,053	△559	純資産	12,063	12,509	△446

資産合計は、前期末に比べて259億4千4百万円増加して、627億3千3百万円となりました。このうち、現金及び現金同等物は、下記「② キャッシュ・フローの状況」に記載のとおり、10億2千9百万円減少しました。また、アセットソリューション事業における販売用不動産等の仕入れ及びファンドへの出資の拡大に伴い、販売用不動産等が268億3千8百万円、投資有価証券等（投資有価証券及び出資金）が1億9千5百万円増加しました。更に、CMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが4億9千8百万円増加しました。

負債合計は、前期末に比べて263億9千万円増加し、506億6千9百万円となりました。このうち、上述の販売用不動産等の取得などに伴い社債・借入金が259億2千1百万円増加しました。その他、預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加する一方、未払法人税等が11億6千6百万円減少しております。

純資産合計は、前期末に比べて4億4千6百万円減少し、120億6千3百万円となりました。これは主として、当期純利益3億4千6百万円の計上及び剰余金の配当8億7百万円によるものであります。なお、1株当たり純資産額は、前期末に比べて18.79円減少し、507.78円となりました。また、自己資本比率は借入金の増加に伴い、前期末に比べて14.8ポイント減少し、19.2%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	△20,006	△5,672	△14,334
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,226	△1,337	+110
財務活動によるキャッシュ・フロー	+20,204	+9,875	+10,328
現金及び現金同等物の期末残高	3,141	4,171	△1,029

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて10億2千9百万円減少し、当連結会計年度末は31億4千1百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当期において営業活動により使用した資金は200億6百万円（前期比143億3千4百万円支出増、252.7%増）となりました。これは、主としてたな卸資産が209億4千8百万円増加したこと及び法人税等を15億1千9百万円支払ったこと等により資金を使用した一方、税金等調整前当期純利益を7億4千6百万円計上したこと及び預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加したこと等により資金を得たことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当期において投資活動により使用した資金は12億2千6百万円（前期比1億1千万円支出減、8.3%減）となりました。これは、主としてファンドへの出資の拡大に伴い7億6千6百万円（純額）を支出したこと及びCMSに4億9千8百万円預け入れたこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当期において財務活動によって得られた資金は202億4百万円（前期比103億2千8百万円収入増、104.6%増）となりました。これは、主としてアセットソリューション事業において販売用不動産等を取得するために借入金が210億2千1百万円（純額）増加したこと、及び配当金支払8億8百万円によるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は、以下の通りであります。

	平成17年 12月期	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期
自己資本比率	11.1%	40.5%	34.0%	19.2%
時価ベースの自己資本比率	—	148.5%	37.7%	11.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.2年	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	314.3	—	—	—

(注) 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- ・ 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
- ・ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー及び利息の支払額を用いております。
- ・ 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

2 時価ベースの自己資本比率については、平成17年12月期以前は当社株式が非上場であり、株式時価総額の把握が困難なため記載しておりません。

3 キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、平成19年12月期及び平成20年12月期においては、主としてたな卸資産の増加に伴い、また平成18年12月期においては、主として受託預り金の減少に伴い、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策については、経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、経営基盤並びに財務体質の強化を図るとともに、株主の皆様に対する利益還元に努めていくことを基本方針としております。

当期については、不動産市況悪化に伴い業績が低迷致しましたが、当初公表通り、1株当たり年間配当24円（うち中間配当12円）を予定しております。

次期については、1株当たり年間配当5円（中間配当無）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社 11 社で構成され、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業の内容とする総合不動産流通グループであります。

当社は、アセットソリューション事業において販売用不動産等を取得する際に、連結子会社となる SPV を利用する場合があります。当期においては、MET S 1 特定目的会社、MET S 2 特定目的会社、東新宿ホールディング合同会社及び SUB S 1 特定目的会社を設立しております。また、出資の譲り受けにより SSP 特定目的会社を子会社化しております。

なお、「事業系統図（事業の内容）」については、最近の有価証券報告書（平成 20 年 3 月 28 日提出）から重要な変更がないため開示を省略しております。また、「関係会社の状況」は、特定子会社の異動がありましたので、記載しております。

当社の親会社は東京建物株式会社であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を同社より委託を受けて販売しております。その他、当社は同社より本社事務所等を賃借しております。

関係会社の状況は、以下の通りであります。

(1) 親会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 〔被所有〕 割合(%)	関係内容
東京建物株式会社	東京都 中央区	77,181,742	不動産業	[58.1]	同社が供給する住宅等の 販売受託等 役員の兼任 1名

(注) 同社は有価証券報告書を提出しております。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金及び 出資金 (千円)	主要な事業 の内容 (注1)	議決権の所有 〔被所有〕 割合(%)	関係内容
日本レンタル保証 株式会社	東京都 新宿区	50,000	賃貸事業	100.0	賃貸保証業務等 役員の兼任 4名
東仙台特定目的会社 (注2)	東京都 中央区	710,000	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
八重洲アセット合同会社	東京都 中央区	200	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
プライムスクエア自由が丘 合同会社	東京都 中央区	200	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
合同会社鷺沼パークヒルズ	東京都 中央区	200	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
ME T S 1 特定目的会社 (注2)	東京都 中央区	3,300,100	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
ME T S 2 特定目的会社 (注2)	東京都 中央区	1,350,100	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
東新宿ホールディング 合同会社	東京都 中央区	200	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
S U B S 1 特定目的会社	東京都 中央区	100	アセットソリュ ーション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
S S P 特定目的会社 (注2)	東京都 千代田区	800,100	アセットソリュ ーション事業	(100.0)	同社資産の管理運営業務等

(注1) 連結子会社の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。

(注2) 特定子会社であります。

(注3) 「議決権の所有〔被所有〕割合」欄の(内書)は間接所有です。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、常にお客様の立場に立ってレベルの高い行き届いたサービスを創出し、提供し続けることによってお客様から幅広く継続して厚い信頼・高い評価を頂き、「お客様評価 No.1 の総合不動産流通企業」として社会に広く認められる企業を目指しております。

(2) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指針、対処すべき課題

当社は、平成 19 年から平成 21 年に亘る中期経営計画を策定し、活動してまいりましたが、世界的な金融危機を背景とする信用収縮等により、不動産事業を取り巻く環境が激変したため、現計画を見直し、平成 21 年を初年度とする新たな 3 ヶ年の中期経営計画を策定することとしました。

今後も厳しい事業環境の継続が予想されますが、新中期経営計画は、『顧客評価 No.1 の総合不動産流通企業』を目指す基本目標の下、全事業分野におけるサービスの質的向上と顧客基盤・情報基盤の拡充を進めるとともにコストコントロールへの取組を一段と強化することにより、新たな飛躍・成長のステージに立とうとするものであります。

① 基本方針

以下の 7 つの方針の着実な実践により、『顧客評価 No.1 の総合不動産流通企業』を目指す。

- (a) 信頼を最高価値とする
- (b) 顧客評価で No. 1 を目指す
- (c) 不断の顧客創造で企業価値を拡大する
- (d) 高い目標に挑戦し不断に仕事を革新する
- (e) コストコントロールへの取組を恒常化する
- (f) 人材の質的強化を図り組織を活性化する
- (g) リスク管理を徹底する

② 具体的戦略

- (a) 仲介事業 — 顧客基盤の拡大と効率性の高い営業の追求
 - ・ CRE 戦略支援等の強化による法人顧客基盤の拡充
 - ・ 法人営業機能の集約化・効率化の推進
 - ・ リテール分野における地域密着型営業による効率向上
- (b) アセットソリューション事業 — 取得済の販売用不動産を積極的に売却
 - ・ 販売用不動産残高を平成 23 年 12 月末に約 250 億円まで圧縮
(平成 20 年 12 月末 約 465 億円)
 - ・ TX 万博記念公園プロジェクト (ガレリア ヴェール) の早期完売

(c) 販売受託事業 — 新築マンション市場縮小に伴う売上規模減少を前提とした、
コストコントロールの徹底・販売効率の向上

- ・ Brillia 会員の拡大による効率の向上
- ・ 販売第一線への人員集中投下による販売在庫の圧縮

(d) 賃貸事業 — 積極的に事業規模拡大

- ・ 賃貸管理戸数の積上げによる戸当たりコストの逓減
- ・ 日本レンタル保証株式会社のサービスメニューの多様化による業容拡大
(当社 100%出資の賃貸保証会社)

(e) 管理部門 — スリムでアクティブな組織の実現

- ・ コストコントロールの徹底
- ・ 人材の育成・強化

③ 数値目標

	平成 23 年 12 月期	平成 20 年 12 月期比
営業収益	223 億円	+52 億円 (+ 31%)
営業利益	24 億円	+10 億円 (+ 73%)
経常利益	18 億円	+ 9 億円 (+112%)
当期純利益	10 億円	+ 6 億円 (+188%)

4. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

区分	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	4,171,347		3,141,707		△1,029,639
2 営業未収入金	1,377,104		805,271		△571,833
3 たな卸資産	21,728,665		47,893,694		26,165,028
4 繰延税金資産	977,365		909,245		△68,119
5 株主に対する短期貸付金	604,539		1,103,506		498,967
6 その他	721,683		1,279,849		558,165
貸倒引当金	△ 1,139		△8,894		△7,754
流動資産合計	29,579,565	80.4	55,124,381	87.9	25,544,815
II 固定資産					
1 有形固定資産	341,538	0.9	348,707	0.6	7,169
2 無形固定資産	37,460	0.1	91,998	0.1	54,537
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	4,750,105		5,393,401		643,296
(2) 繰延税金資産	445,864		472,004		26,139
(3) 差入敷金及び保証金	1,168,203		1,279,352		111,148
(4) その他	466,104		27,288		△438,815
貸倒引当金	—		△4,108		△4,108
投資その他の資産合計	6,830,277	18.6	7,167,938	11.4	337,660
固定資産合計	7,209,276	19.6	7,608,644	12.1	399,368
資産合計	36,788,841	100.0	62,733,025	100.0	25,944,184

区分	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金	249,340		120,242		△129,097
2 短期借入金	3,471,000		17,983,250		14,512,250
3 未払法人税等	1,312,724		146,529		△1,166,194
4 前受金	1,944,011		1,886,290		△57,720
5 受託預り金	2,964,844		2,406,234		△558,609
6 預り金	1,098,297		1,517,484		419,187
7 賞与引当金	79,649		72,260		△7,389
8 役員賞与引当金	75,000		27,000		△48,000
9 その他	549,522		448,454		△101,068
流動負債合計	11,744,390	31.9	24,607,747	39.2	12,863,356
II 固定負債					
1 社債	100,000		200,000		100,000
2 長期借入金	8,281,000		19,689,750		11,408,750
3 退職給付引当金	1,012,421		1,095,864		83,442
4 役員退職慰労引当金	99,090		97,260		△1,830
5 預り敷金及び保証金	3,037,468		4,974,175		1,936,706
6 その他	4,980		5,153		173
固定負債合計	12,534,961	34.1	26,062,203	41.6	13,527,242
負債合計	24,279,351	66.0	50,669,951	80.8	26,390,599
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金	3,108,506	8.4	3,108,506	5.0	—
2 資本剰余金	2,553,050	6.9	2,553,050	4.0	—
3 利益剰余金	6,861,523	18.7	6,400,430	10.2	△461,092
4 自己株式	△28	△0.0	△53	△0.0	△25
株主資本合計	12,523,051	34.0	12,061,933	19.2	△461,118
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価差額金	△13,561	△0.0	1,141	0.0	14,703
評価・換算差額等合計	△13,561	△0.0	1,141	0.0	14,703
純資産合計	12,509,489	34.0	12,063,074	19.2	△446,415
負債純資産合計	36,788,841	100.0	62,733,025	100.0	25,944,184

(2) 連結損益計算書

区分	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		増減	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益	20,664,895	100.0	17,020,587	100.0	△3,644,307	△17.6
II 営業原価	15,070,099	72.9	14,066,807	82.7	△1,003,291	△6.7
営業総利益	5,594,796	27.1	2,953,780	17.3	△2,641,015	△47.2
III 販売費及び一般管理費	1,505,569	7.3	1,566,760	9.2	61,190	4.1
営業利益	4,089,226	19.8	1,387,020	8.1	△2,702,206	△66.1
IV 営業外収益						
1 受取利息	18,876		16,773			
2 受取補償金	—		20,800			
3 消費税等簡易課税差額	5,335		10,597			
4 その他	7,504	31,715	13,192	61,364	29,648	93.5
V 営業外費用						
1 支払利息	160,193		441,246			
2 支払手数料	75,133		119,455			
3 指定替関連費用	50,567		—			
4 株式交付費	13,523		—			
5 その他	18,673	318,092	37,766	598,469	280,376	88.1
経常利益	3,802,850	18.4	849,915	5.0	△2,952,934	△77.7
VI 特別利益						
1 過年度損益修正益	92,278		—			
2 貸倒引当金戻入益	623	92,901	—	—	△92,901	△100.0
VII 特別損失						
1 固定資産除却損	1,250		2,902			
2 投資有価証券評価損	—		52,144			
3 減損損失	10,371		45,834			
4 その他	—	11,621	2,400	103,281	91,659	788.7
税金等調整前当期純利益	3,884,130	18.8	746,634	4.4	△3,137,496	△80.8
法人税、住民税及び事業税	1,807,319		368,118			
過年度法人税、住民税 及び事業税	17,720		—			
法人税等調整額	△177,864	1,647,175	31,887	400,006	△1,247,169	△75.7
当期純利益	2,236,954	10.8	346,627	2.0	△1,890,326	△84.5

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 18 年 12 月 31 日残高	2,473,056	1,917,600	4,972,672	—	9,363,329
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	635,450	635,450			1,270,900
剰余金の配当			△348,104		△348,104
当期純利益			2,236,954		2,236,954
自己株式の取得				△28	△28
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計	635,450	635,450	1,888,850	△28	3,159,722
平成 19 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	6,861,523	△28	12,523,051

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成 18 年 12 月 31 日残高	30,464	30,464	9,393,793
連結会計年度中の変動額			
新株の発行			1,270,900
剰余金の配当			△348,104
当期純利益			2,236,954
自己株式の取得			△28
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)	△44,026	△44,026	△44,026
連結会計年度中の変動額合計	△44,026	△44,026	3,115,696
平成 19 年 12 月 31 日残高	△13,561	△13,561	12,509,489

当連結会計年度（自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 19 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	6,861,523	△28	12,523,051
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△807,720		△807,720
当期純利益			346,627		346,627
自己株式の取得				△25	△25
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計			△461,092	△25	△461,118
平成 20 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	6,400,430	△53	12,061,933

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成 19 年 12 月 31 日残高	△13,561	△13,561	12,509,489
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当			△807,720
当期純利益			346,627
自己株式の取得			△25
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)	14,703	14,703	14,703
連結会計年度中の変動額合計	14,703	14,703	△446,415
平成 20 年 12 月 31 日残高	1,141	1,141	12,063,074

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
I 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	3,884,130	746,634
2 減価償却費	40,968	57,491
3 減損損失	10,371	45,834
4 引当金の増加額	103,517	38,086
5 受取利息及び受取配当金	△18,876	△16,773
6 支払利息	160,193	441,246
7 投資有価証券評価損	—	52,144
8 社債発行費	4,100	8,402
9 株式交付費	13,523	—
10 固定資産除売却損益	1,250	2,902
11 営業未収入金の増減額	△709,181	567,416
12 前受金の減少額	△277,247	△57,720
13 たな卸資産の増加額	△8,347,668	△20,948,265
14 営業未払金の増減額	106,396	△129,097
15 受託預り金の減少額	△100,343	△558,609
16 預り金の増加額	104,822	419,187
17 差入敷金及び保証金の増加額	△60,825	△111,148
18 預り敷金及び保証金の増加額	558,737	1,936,706
19 未収消費税等及び未払消費税等の増減額	117,061	△248,934
20 その他	12,326	△370,806
小計	△4,396,743	△18,125,305
21 利息及び配当金の受取額	18,932	16,829
22 利息の支払額	△121,657	△379,280
23 法人税等の支払額	△1,172,931	△1,519,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,672,398	△20,006,758
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
1 有形固定資産の取得による支出	△75,395	△99,037
2 投資有価証券の取得等による支出	△3,378,305	△1,202,476
3 投資有価証券の売却等による収入	998,194	434,601
4 出資金の取得による支出	△466,120	—
5 出資金の回収による収入	47,968	1,080
6 連結範囲の変更を伴うその他の関係会社 有価証券の取得による収入	—	210,387
7 CMSによる短期貸付金の増減額	1,552,952	△498,967
8 その他	△16,804	△72,565
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,337,510	△1,226,976
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
1 短期借入金の純増加額	2,700,000	6,800,000
2 長期借入れによる収入	8,570,000	17,750,000
3 長期借入金の返済による支出	△2,300,500	△3,529,000
4 社債の発行による収入	95,900	191,597
5 社債の償還による支出	△100,000	△200,000
6 株式の発行による収入	1,257,376	—
7 配当金の支払額	△347,250	△808,475
8 その他	△28	△25
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,875,497	20,204,095
IV 現金及び現金同等物の増減額	2,865,588	△1,029,639
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,305,758	4,171,347
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,171,347	3,141,707

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 10 社

連結子会社の名称

日本レンタル保証株式会社
 東仙台特定目的会社
 八重洲アセット合同会社
 プライムスクエア自由が丘合同会社
 合同会社鷺沼パークヒルズ
 東新宿ホールディング合同会社
 ME T S 1 特定目的会社
 ME T S 2 特定目的会社
 S U B S 1 特定目的会社
 S S P 特定目的会社

当連結会計年度において東新宿ホールディング合同会社、ME T S 1 特定目的会社、ME T S 2 特定目的会社及びS U B S 1 特定目的会社を新規設立したため連結の範囲に加えております。

出資の譲り受けによりS S P 特定目的会社について当連結会計年度により連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。

前連結会計年度において連結しておりました銀座六丁目プロジェクト特定目的会社、有限会社駒込ホールディング、有限会社南池袋パークサイド及び有限会社伊勢佐木ホールディングについては当連結会計年度に清算したことにより連結の範囲より除外しております。

(2) 非連結子会社の名称

有限責任中間法人S S P

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていません。

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社

有限責任中間法人S S P

(持分法を適用しない理由)

持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、東仙台特定目的会社の決算日は6月30日、S S P 特定目的会社の決算日は2月28日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、債券のうち取得原価と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるものについては償却原価法(定額法)により原価を算定しております。

②たな卸資産

主として個別法による原価法

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産

建物 定額法

その他 定率法

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(追加情報)

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 政令第 83 号))に伴い、当連結会計年度から、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方法によっております。

この変更に伴う損益の影響は軽微であります。

②無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

①社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

②創立費

支出時に全額費用処理しております。

③開業費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

③役員賞与引当金

役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

④退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当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計上しております。

過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

⑤役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末における要支給額を計上しております。

(5) 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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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いるため、特例処理を採用しております。

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

③ヘッジ方針

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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した連結会計年度の期間費用としております。

5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

全面時価評価法によっております。

6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び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取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 120,298千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 153,793千円
2 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産) 現金及び預金(注1) 2,650,000千円 たな卸資産 10,732,436千円 投資有価証券(注2) 81,354千円 <u>計 13,463,790千円</u> (上記に対応する債務) 短期借入金 771,000千円 流動負債その他 100,000千円 社債 100,000千円 長期借入金 8,281,000千円 <u>計 9,252,000千円</u> (注1) 定期預金2,650,000千円は、合同会社GTTの借入金について物上保証に供しております。 (注2) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。	2 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産) たな卸資産 30,093,442千円 流動資産その他(注) 17,174千円 投資有価証券(注) 64,651千円 <u>計 30,175,268千円</u> (上記に対応する債務) 短期借入金 7,065,250千円 社債 200,000千円 長期借入金 18,441,750千円 <u>計 25,707,000千円</u> (注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。
3 偶発債務 (1) 保証債務 7,418,353千円 (注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2) 売買予約 791,111千円 (注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。	3 偶発債務 (1) 保証債務 8,606,622千円 (注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2) 売買予約 3,530,485千円 (注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。
4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。 これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 当座貸越極度額及び貸出 コミットメントの総額 30,000,000千円 貸出実行残高 2,700,000千円 <u>差引額 27,300,000千円</u>	4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行9行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。 これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 当座貸越極度額及び貸出 コミットメントの総額 33,000,000千円 貸出実行残高 9,500,000千円 <u>差引額 23,500,000千円</u>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)																																														
<p>1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">116,280千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料手当</td><td style="text-align: right;">252,997千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">7,352千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,883千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">26,790千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">75,000千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">159,624千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賃借料</td><td style="text-align: right;">139,170千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">130,138千円</td></tr> </table> <p>2 過年度損益修正益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">過年度消費税差額</td><td style="text-align: right;">92,278千円</td></tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">208千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">その他</td><td style="text-align: right;">1,041千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">合計</td><td style="text-align: right;">1,250千円</td></tr> </table> <p>4 減損損失</p> <p>当社グループは、当社グループの管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店（神奈川県横浜市他）について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に10,371千円計上しました。その内訳は、建物7,904千円及びその他資産2,467千円であります。</p> <p>なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定価額により評価しております。</p>	役員報酬	116,280千円	給料手当	252,997千円	退職給付費用	7,352千円	賞与引当金繰入額	5,883千円	役員退職慰労引当金繰入額	26,790千円	役員賞与引当金繰入額	75,000千円	広告宣伝費	159,624千円	賃借料	139,170千円	租税公課	130,138千円	過年度消費税差額	92,278千円	建物	208千円	その他	1,041千円	合計	1,250千円	<p>1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料手当</td><td style="text-align: right;">274,273千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">17,526千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">4,786千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,470千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">27,000千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">178,147千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">162,764千円</td></tr> </table> <hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">531千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">その他</td><td style="text-align: right;">2,370千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">合計</td><td style="text-align: right;">2,902千円</td></tr> </table> <p>4 減損損失</p> <p>当社グループは、当社グループの管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店（神奈川県藤沢市他）について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に45,834千円計上しました。その内訳は、建物41,831千円及びその他資産4,003千円であります。</p> <p>なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定価額により評価しております。</p>	給料手当	274,273千円	退職給付費用	17,526千円	賞与引当金繰入額	4,786千円	役員退職慰労引当金繰入額	24,470千円	役員賞与引当金繰入額	27,000千円	広告宣伝費	178,147千円	租税公課	162,764千円	建物	531千円	その他	2,370千円	合計	2,902千円
役員報酬	116,280千円																																														
給料手当	252,997千円																																														
退職給付費用	7,352千円																																														
賞与引当金繰入額	5,883千円																																														
役員退職慰労引当金繰入額	26,790千円																																														
役員賞与引当金繰入額	75,000千円																																														
広告宣伝費	159,624千円																																														
賃借料	139,170千円																																														
租税公課	130,138千円																																														
過年度消費税差額	92,278千円																																														
建物	208千円																																														
その他	1,041千円																																														
合計	1,250千円																																														
給料手当	274,273千円																																														
退職給付費用	17,526千円																																														
賞与引当金繰入額	4,786千円																																														
役員退職慰労引当金繰入額	24,470千円																																														
役員賞与引当金繰入額	27,000千円																																														
広告宣伝費	178,147千円																																														
租税公課	162,764千円																																														
建物	531千円																																														
その他	2,370千円																																														
合計	2,902千円																																														

(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)	21,756,508	2,000,000	—	23,756,508

(変動事由の概要)

増加の内訳は、平成19年10月23日付の有償一般募集によるものであります。

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)	—	20	—	20

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

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28日 定時株主総会	普通株式	348,104	16	平成18年12月31日	平成19年3月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日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27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	522,642	22(注)	平成19年12月31日	平成20年3月28日

(注)東京証券取引所市場第一部指定記念配当2円を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20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)	23,756,508	—	—	23,756,508

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)	20	80	—	100

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

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20年3月27日 定時株主総会	普通株式	522,642	22(注)	平成19年12月31日	平成20年3月28日

(注)東京証券取引所市場第一部指定記念配当2円を含んでおります。

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20年8月20日 取締役会	普通株式	285,077	12	平成20年6月30日	平成20年9月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日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21年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	285,076	12	平成20年12月31日	平成21年3月27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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																				
<p>1 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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,171,347千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td><u>4,171,347千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,171,347千円	現金及び現金同等物	<u>4,171,347千円</u>	<p>1 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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>3,141,707千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td><u>3,141,707千円</u></td> </tr> </table> <p>2 出資持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>出資持分の取得に伴い新たにSSP特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の取得価額と「連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入」との関係は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>流動資産</td> <td>5,337,607千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>△5,257,607千円</td> </tr> <tr> <td>連結開始前の既取得分</td> <td><u>△80,000千円</u></td> </tr> <tr> <td>出資持分の取得価額</td> <td><u>－千円</u></td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td><u>210,387千円</u></td> </tr> <tr> <td>連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入</td> <td><u>210,387千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	3,141,707千円	現金及び現金同等物	<u>3,141,707千円</u>	流動資産	5,337,607千円	流動負債	△5,257,607千円	連結開始前の既取得分	<u>△80,000千円</u>	出資持分の取得価額	<u>－千円</u>	連結子会社の現金及び現金同等物	<u>210,387千円</u>	連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入	<u>210,387千円</u>
現金及び預金	4,171,347千円																				
現金及び現金同等物	<u>4,171,347千円</u>																				
現金及び預金	3,141,707千円																				
現金及び現金同等物	<u>3,141,707千円</u>																				
流動資産	5,337,607千円																				
流動負債	△5,257,607千円																				
連結開始前の既取得分	<u>△80,000千円</u>																				
出資持分の取得価額	<u>－千円</u>																				
連結子会社の現金及び現金同等物	<u>210,387千円</u>																				
連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入	<u>210,387千円</u>																				

(開示対象特別目的会社関係)

当連結会計年度（自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日）

当社は、事業機会の獲得および効率的な資金調達を図ることを目的として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります) に対し出資を行っており、出資比率が 40% 以上の特別目的会社 (5 社) を開示対象としております。

当該事業は、当社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等 (ノンリコースローン及び特定社債) により行われております。

当社は、事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成 20 年 12 月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

(単位：千円)

	連結会計年度末残高	主な損益	
		項目	金額
出資金等 (注 1)	2,573,000	営業収益 (注 2)	141,677
マネジメント業務	—	営業原価 (注 3)	3,689
仲介業務	—	営業収益 (注 4)	70,528
		営業収益 (注 5)	106,714

(注 1) 出資金等の内訳は、投資有価証券 2,573,000 千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注 2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注 3) 出資に対する分配損失は営業原価として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注 4) 特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

(注 5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。

(単位：千円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	15,763,434	借入金等 (注 6)	12,434,370
その他	1,666,156	出資預り金等 (注 7)	4,284,200
		その他	711,020
合計	17,429,590	合計	17,429,590

(注 6) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注 7) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

(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19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リューション 事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
I 営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	5,149,250	9,116,547	3,831,065	2,568,032	20,664,895	—	20,664,895
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	286,038	—	—	116,197	402,235	(402,235)	—
計	5,435,289	9,116,547	3,831,065	2,684,229	21,067,131	(402,235)	20,664,895
営業費用	3,255,441	6,852,227	3,216,213	2,170,216	15,494,098	1,081,570	16,575,668
営業利益	2,179,847	2,264,320	614,851	514,013	5,573,032	(1,483,805)	4,089,226
II 資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出							
資産	470,883	27,450,543	3,070,491	604,810	31,596,728	5,192,112	36,788,841
減価償却費	12,689	3,602	9,957	3,490	29,739	11,228	40,968
減損損失	10,371	—	—	—	10,371	—	10,371
資本的支出	66,814	—	7,704	10,013	84,531	10,827	95,359

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務
(2) アセットソリューション事業 : 不動産の再販及びそれに付帯する業務
(3) 販売受託事業 : 不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
(4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

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1,505,569千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社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5,207,112千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース ン事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
I 営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	2,319,084	7,724,868	4,272,803	2,703,832	17,020,587	—	17,020,587
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	515,220	—	1,749	51,417	568,387	(568,387)	—
計	2,834,304	7,724,868	4,274,552	2,755,249	17,588,975	(568,387)	17,020,587
営業費用	2,810,553	5,644,890	3,934,701	2,252,084	14,642,229	991,337	15,633,567
営業利益	23,751	2,079,977	339,851	503,164	2,946,745	(1,559,724)	1,387,020
II 資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出							
資産	544,959	55,464,815	2,102,892	949,250	59,061,918	3,671,107	62,733,025
減価償却費	17,497	3,394	13,817	8,208	42,918	14,573	57,491
減損損失	45,834	—	—	—	45,834	—	45,834
資本的支出	88,380	105	43,919	15,049	147,454	17,889	165,344

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務
(2) アセットソリューション事業 : 不動産の再販及びそれに付帯する業務
(3) 販売受託事業 : 不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
(4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

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1,566,760千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社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3,676,107千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	526円57銭	1株当たり純資産額	507円78銭
1株当たり当期純利益	101円04銭	1株当たり当期純利益	14円59銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	2,236,954	346,627
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,236,954	346,627
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	22,140,056	23,756,481

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

5. 個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

区分	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	2,981,431		875,071		△2,106,360
2 営業未収入金	1,391,699		727,030		△664,669
3 有価証券	—		17,174		17,174
4 販売用不動産	12,939,749		20,176,941		7,237,192
5 未成業務支出金	1,938,394		1,274,924		△663,470
6 貯蔵品	34,410		24,041		△10,369
7 前渡金	154,738		172,379		17,641
8 前払費用	67,643		91,264		23,621
9 繰延税金資産	970,628		991,536		20,908
10 立替金	385,038		642,785		257,747
11 株主に対する短期貸付金	604,539		1,103,506		498,967
12 その他	73,219		224,944		151,724
貸倒引当金	△1,139		△8,894		△7,754
流動資産合計	21,540,352	70.4	26,312,706	62.3	4,772,353
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	346,853		370,790		
減価償却累計額	△73,408	273,444	△91,565	279,224	5,779
(2) 工具、器具及び備品	111,191		127,919		
減価償却累計額	△46,890	64,301	△62,228	65,691	1,389
(3) 土地		3,792		3,792	—
有形固定資産合計		341,538		348,707	7,169
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		25,770		80,308	54,537
(2) その他		11,689		11,689	—
無形固定資産合計		37,460		91,998	54,537
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		4,750,105		5,393,401	643,296
(2) その他の関係会社有価証券		1,475,000		8,040,000	6,565,000
(3) 関係会社株式		59,600		50,800	△8,800
(4) 出資金		453,851		5,620	△448,231
(5) 関係会社出資金		330,000		230,300	△99,700
(6) 従業員長期貸付金		1,660		860	△800
(7) 破産更生債権等		—		4,417	4,417
(8) 長期前払費用		3,091		5,555	2,463
(9) 繰延税金資産		445,864		472,004	26,139
(10) 差入敷金及び保証金		1,167,783		1,278,868	111,084
(11) その他		7,500		10,835	3,335
貸倒引当金		—		△4,108	△4,108
投資その他の資産合計		8,694,457	28.4	15,488,554	6,794,096
固定資産合計		9,073,456	29.6	15,929,260	6,855,804
資産合計		30,613,808	100.0	42,241,967	11,628,158

区分	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金	249,340		120,242		△129,097
2 短期借入金	2,700,000		9,500,000		6,800,000
3 一年以内返済予定の 長期借入金	271,000		1,730,000		1,459,000
4 未払金	61,757		29,684		△32,072
5 未払費用	237,223		317,381		80,158
6 未払法人税等	1,303,858		134,095		△1,169,763
7 前受金	1,944,011		2,227,022		283,011
8 受託預り金	2,964,844		2,406,234		△558,609
9 預り金	1,102,158		1,419,324		317,165
10 賞与引当金	79,649		72,260		△7,389
11 役員賞与引当金	75,000		27,000		△48,000
12 その他	117,453		—		△117,453
流動負債合計	11,106,297	36.3	17,983,246	42.6	6,876,949
II 固定負債					
1 長期借入金	3,161,000		6,458,000		3,297,000
2 退職給付引当金	1,012,421		1,095,864		83,442
3 役員退職慰労引当金	99,090		97,260		△1,830
4 預り敷金及び保証金	2,709,657		4,687,025		1,977,367
5 その他	4,980		5,153		173
固定負債合計	6,987,150	22.8	12,343,304	29.2	5,356,153
負債合計	18,093,447	59.1	30,326,550	71.8	12,233,102

区分	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		3,108,506	10.2	3,108,506	7.4	—
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金	2,553,050			2,553,050		
資本剰余金合計		2,553,050	8.3	2,553,050	6.0	—
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金	49,209			101,473		
(2) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金	6,823,184			6,151,298		
利益剰余金合計		6,872,394	22.4	6,252,771	14.8	△619,622
4 自己株式		△28	△0.0	△53	△0.0	△25
株主資本合計		12,533,922	40.9	11,914,274	28.2	△619,648
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金		△13,561	△0.0	1,141	0.0	14,703
評価・換算差額等合計		△13,561	△0.0	1,141	0.0	14,703
純資産合計		12,520,360	40.9	11,915,416	28.2	△604,944
負債純資産合計		30,613,808	100.0	42,241,967	100.0	11,628,158

(2) 損益計算書

区分	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			増減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益								
1 仲介事業収益	5,230,966			2,431,887				
2 アセットソリューション 事業収益	7,438,045			5,629,723				
3 販売受託事業収益	3,831,065			4,272,803				
4 賃貸事業収益	2,579,714	19,079,792	100.0	2,679,468	15,013,881	100.0	△4,065,910	△21.3
II 営業原価								
1 仲介事業原価	3,169,779			2,796,505				
2 アセットソリューション 事業原価	5,042,419			3,668,511				
3 販売受託事業原価	3,205,102			3,931,144				
4 賃貸事業原価	2,182,024	13,599,325	71.3	2,257,978	12,654,140	84.3	△945,184	△7.0
営業総利益		5,480,466	28.7		2,359,740	15.7	△3,120,725	△56.9
III 販売費及び一般管理費								
1 役員報酬	116,280			94,500				
2 給料手当	252,997			274,273				
3 賞与引当金繰入額	5,883			4,786				
4 役員賞与引当金繰入額	75,000			27,000				
5 退職給付費用	7,352			17,526				
6 役員退職慰労引当金繰入額	26,790			24,470				
7 福利厚生費	50,012			67,304				
8 広告宣伝費	159,624			178,147				
9 賃借料	139,170			141,939				
10 租税公課	130,138			162,764				
11 消耗品費	53,946			60,072				
12 減価償却費	11,228			14,573				
13 貸倒引当金繰入額	—			11,905				
14 貸倒損失	1,069			492				
15 その他	476,075	1,505,569	7.9	487,004	1,566,760	10.4	61,190	4.1
営業利益		3,974,897	20.8		792,980	5.3	△3,181,916	△80.1

区分	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			増減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
IV 営業外収益								
1 受取利息	16,350			13,092				
2 有価証券利息	1,183			1,190				
3 受取社宅負担金	—			4,457				
4 その他	7,271	24,805	0.1	5,660	24,401	0.1	△403	△1.6
V 営業外費用								
1 支払利息	62,248			225,540				
2 指定替関連費用	50,567			—				
3 株式交付費	13,523			—				
4 その他	46	126,385	0.6	17,029	242,570	1.6	116,184	91.9
経常利益		3,873,316	20.3		574,812	3.8	△3,298,504	△85.2
VI 特別利益								
1 過年度損益修正益	92,278			—				
2 貸倒引当金戻入益	623	92,901	0.5	—	—	—	△92,901	△100.0
VII 特別損失								
1 固定資産除却損	1,250			2,902				
2 投資有価証券評価損	—			52,144				
3 減損損失	10,371			45,834				
4 その他	—	11,621	0.1	2,400	103,281	0.7	91,659	788.7
税引前当期純利益		3,954,596	20.7		471,530	3.1	△3,483,066	△88.1
法人税、住民税及び事業税	1,798,085			340,571				
過年度法人税、住民税 及び事業税	17,720			—				
法人税等調整額	△140,754	1,675,051	8.8	△57,139	283,432	1.9	△1,391,619	△83.1
当期純利益		2,279,545	11.9		188,098	1.2	△2,091,447	△91.7

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日）

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成 18 年 12 月 31 日残高	2,473,056	1,917,600	1,917,600	14,399	4,926,553	4,940,952	—	9,331,609	
事業年度中の変動額									
新株の発行	635,450	635,450	635,450					1,270,900	
剰余金の配当				34,810	△382,914	△348,104		△348,104	
当期純利益					2,279,545	2,279,545		2,279,545	
自己株式の取得							△28	△28	
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	635,450	635,450	635,450	34,810	1,896,630	1,931,441	△28	3,202,313	
平成 19 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	2,553,050	49,209	6,823,184	6,872,394	△28	12,533,922	

	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成 18 年 12 月 31 日残高	30,464	30,464	9,362,073
事業年度中の変動額			
新株の発行			1,270,900
剰余金の配当			△348,104
当期純利益			2,279,545
自己株式の取得			△28
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△44,026	△44,026	△44,026
事業年度中の変動額合計	△44,026	△44,026	3,158,287
平成 19 年 12 月 31 日残高	△13,561	△13,561	12,520,360

当事業年度（自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日）

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成 19 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	2,553,050	49,209	6,823,184	6,872,394	△28	12,533,922	
事業年度中の変動額									
剰余金の配当				52,264	△859,984	△807,720		△807,720	
当期純利益					188,098	188,098		188,098	
自己株式の取得							△25	△25	
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				52,264	△671,886	△619,622	△25	△619,648	
平成 20 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	2,553,050	101,473	6,151,298	6,252,771	△53	11,914,274	

	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成 19 年 12 月 31 日残高	△13,561	△13,561	12,520,360
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△807,720
当期純利益			188,098
自己株式の取得			△25
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	14,703	14,703	14,703
事業年度中の変動額合計	14,703	14,703	△604,944
平成 20 年 12 月 31 日残高	1,141	1,141	11,915,416

6. 営業の状況

販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	増 減
	営業収益(千円)	営業収益(千円)	営業収益(千円)
仲介事業	2,319,084	5,149,250	△2,830,166
アセットソリューション事業	7,724,868	9,116,547	△1,391,679
販売受託事業	4,272,803	3,831,065	441,737
賃貸事業	2,703,832	2,568,032	135,799
合計	17,020,587	20,664,895	△3,644,307

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
	営業収益(千円)	割合(%)	営業収益(千円)	割合(%)
東京建物株式会社	5,219,817	30.7%	4,432,102	21.4

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(仲介事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			増 減
	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	営業収益 (千円)
東京都	311	30,934,573	737,362	353	76,594,734	2,285,202	△1,547,839
神奈川県	178	6,772,140	175,447	187	21,625,965	417,465	△242,017
埼玉県	69	1,881,986	72,258	52	1,912,698	67,772	4,485
千葉県	100	2,834,899	75,831	109	4,277,058	201,162	△125,330
首都圏計	658	42,423,599	1,060,900	701	104,410,456	2,971,603	△1,910,702
その他	130	8,678,479	632,167	146	28,262,888	1,187,639	△555,472
売買仲介計	788	51,102,079	1,693,067	847	132,673,344	4,159,242	△2,466,174
賃貸仲介計	79	—	144,170	82	—	73,808	70,362
仲介手数料計	867	—	1,837,238	929	—	4,233,050	△2,395,812
その他	—	—	481,846	—	—	916,199	△434,353
合計	—	—	2,319,084	—	—	5,149,250	△2,830,166

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(アセットソリューション事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	増 減
	営業収益(千円)	営業収益(千円)	営業収益(千円)
販売用不動産等売上高	4,390,024	6,318,878	△1,928,854
その他	3,334,843	2,797,668	537,174
合計	7,724,868	9,116,547	△1,391,679

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			増 減
	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	営業収益 (千円)
首都圏							
東京都	1,107	56,307,900	1,769,981	1,421	72,732,517	2,215,281	△445,299
その他	1,252	59,056,956	1,862,843	872	39,500,340	1,273,217	589,626
首都圏計	2,359	115,364,857	3,632,825	2,293	112,232,857	3,488,499	144,326
その他	473	15,254,890	480,696	205	6,644,125	209,708	270,987
仲介手数料計	2,832	130,619,747	4,113,522	2,498	118,876,983	3,698,207	415,314
その他	—	—	159,281	—	—	132,857	26,423
合計	—	—	4,272,803	—	—	3,831,065	441,737

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		増 減
	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)	営業収益 (千円)
代行	住宅 11,920戸 オフィス等 91,082m ²	1,193,773	住宅 9,613戸 オフィス等 86,520m ²	1,183,538	10,234
転貸	住宅 724戸 オフィス等 3,166m ²	1,207,923	住宅 581戸 オフィス等 3,166m ²	1,107,709	100,213
その他	—	302,135	—	276,784	25,351
合計	住宅 12,644戸 オフィス等 94,248m ²	2,703,832	住宅 10,194戸 オフィス等 89,686m ²	2,568,032	135,799

(注) 1 管理戸数または管理面積は、期末時点の戸数または面積を記載しております。

2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

7. 役員の変動 (平成 21 年 3 月 26 日付)

(1) 代表者の変動

代表取締役社長 坪井 和重 (現 代表取締役副社長)
代表取締役副社長 倉重 喜芳 (みずほ総合研究所㈱取締役副社長)

(2) その他の役員の變動

① 新任取締役候補

取締役 中島 茂男 (現 法人営業部長)

② 新任監査役候補

監査役 (常勤) 石原 和夫 (現 取締役経営管理本部長)
監査役 (非常勤) 木村 了 (ヤマトシステム開発㈱常勤監査役)
(注) 木村 了氏は社外監査役の候補者であります。

③ 退任取締役

代表取締役社長 井上 克正 (顧問に就任予定)
取締役 石原 和夫 (監査役に就任予定)

④ 退任監査役

監査役 (常勤) 山中 務
監査役 (非常勤) 神尾 知弘

⑤ その他の變動

該当事項はありません。

以上