

【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26年3月27日

【事業年度】 第38期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

【会社名】 株式会社日住サービス

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 野村 英雄

【本店の所在の場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三河 大

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三河 大

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1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) 連結経営指標等

回次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	5,551,734	5,486,104	6,059,141	5,972,797	6,443,720
経常利益 (千円)	55,136	170,197	226,584	306,068	500,127
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	340,538	133,870	167,938	266,092	433,895
包括利益 (千円)			173,739	278,404	454,058
純資産額 (千円)	3,734,946	3,748,120	3,798,969	3,955,101	4,383,558
総資産額 (千円)	6,847,010	6,869,806	7,023,414	7,546,238	8,196,827
1株当たり純資産額 (円)	244.54	245.07	248.27	258.50	278.58
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	22.68	8.92	11.19	17.73	28.62
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	53.6	53.6	53.0	51.4	52.5
自己資本利益率 (%)		3.6	4.5	7.0	10.6
株価収益率 (倍)		19.2	14.3	10.4	8.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	248,351	189,500	305,378	398,452	618,273
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	462,245	288,642	340,730	668,351	444,518
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	123,062	122,117	122,738	160,738	5,301
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	2,706,783	2,485,524	2,327,433	2,218,273	2,386,727
従業員数 (人)	346	337	344	339	341

(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34期の「自己資本利益率」及び「株価収益率」は、当期純損失計上のため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	5,520,469	5,468,925	6,046,220	5,956,346	6,428,703
経常利益 (千円)	17,464	133,663	184,951	269,551	468,630
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	367,940	105,785	140,209	242,080	417,417
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)	3,480,778	3,460,051	3,479,230	3,608,368	4,017,144
総資産額 (千円)	6,598,610	6,587,561	6,704,551	7,200,362	7,750,982
1株当たり純資産額 (円)	231.85	230.50	231.85	240.48	260.00
1株当たり配当額 (円)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失() (円)	24.50	7.05	9.34	16.13	27.53
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	52.8	52.5	51.9	50.1	51.8
自己資本利益率 (%)		3.0	4.0	6.8	10.9
株価収益率 (倍)		24.3	17.1	11.4	8.8
配当性向 (%)		113.5	85.6	49.6	29.1
従業員数 (人)	343	334	341	336	337

- (注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため、記載しておりません。
3 第34期の「自己資本利益率」、「株価収益率」及び「配当性向」は、当期純損失計上のため記載しておりません。

2 【沿革】

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

設立以降の沿革は次のとおりであります。

年月	概要
昭和51年1月	マンション、戸建住宅等を流通させる会社として神戸市生田区(現 神戸市中央区)に資本金3億円にて「株式会社日本住宅流通サービス」を設立
昭和51年2月	つなぎ融資業務を開始
昭和51年3月	不動産売買仲介業務を開始
昭和52年12月	火災保険代理業務を開始
昭和53年4月	不動産鑑定業者登録
昭和54年6月	不動産賃貸仲介業務を開始
昭和55年4月	一級建築士事務所登録
昭和56年8月	本社を現在地(大阪市北区)に移転
昭和59年3月	「株式会社日住サービス」に商号変更
昭和60年9月	リロケーション業務・賃貸管理業務を開始
昭和62年12月	不動産取引事務代行事業に進出のため、「エスクローージャパン株式会社」を子会社とする
昭和62年12月	特定建設業 建築工事業 大阪府知事許可を取得
平成元年11月	大阪証券取引所市場第二部特別指定銘柄(新二部)に株式上場
平成6年12月	大阪市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年6月	神戸市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年8月	兵庫県特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成7年12月	宝塚市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成8年1月	大阪証券取引所市場第二部銘柄に指定
平成8年8月	西宮市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
平成9年8月	特定建設業 建築工事業 建設大臣許可を取得
平成10年10月	サブリース事業(賃貸住宅の一棟借上げ転貸制度)へ進出
平成11年11月	保証・金融業務を行う「株式会社日住」を子会社とする
平成12年11月	賃貸マンション満室保証業務を開始
平成12年12月	広告チラシの配布業務及び不動産関連情報収集業務を行う「株式会社関西友の会」を子会社とする
平成14年10月	大阪府高齢者賃貸住宅の入居者斡旋管理業務を開始
平成15年8月	物件情報管理システムの本格稼働始まる
平成17年1月	不動産特定共同事業許可取得
平成17年9月	信託受益権販売業登録
平成18年6月	住宅性能保障制度登録
平成19年9月	第二種金融商品取引業登録
平成23年1月	顧客マッチングシステム稼働
平成23年9月	物件情報システムモバイルサイト開設
平成23年12月	賃貸住宅管理業登録
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所市場第二部に上場

3 【事業の内容】

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

業務内容をセグメント別に示すと次のとおりであります。

(1) 不動産売上

不動産買取り販売業務及び建売分譲業務

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

(2) 不動産賃貸収入

不動産賃貸業務

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

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

(3) 工事売上

リフォーム・建設業務

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

(4) 不動産管理収入

不動産管理業務

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

(5) 受取手数料

仲介業務

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

不動産の販売代理業務

新築分譲マンション・一戸建て分譲住宅の販売代理業務を行っております。

保険代理店業務

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

ローン事務代行業務

不動産売買取引に係るローン事務代行業務を行っております。

不動産取引事務代行業務

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

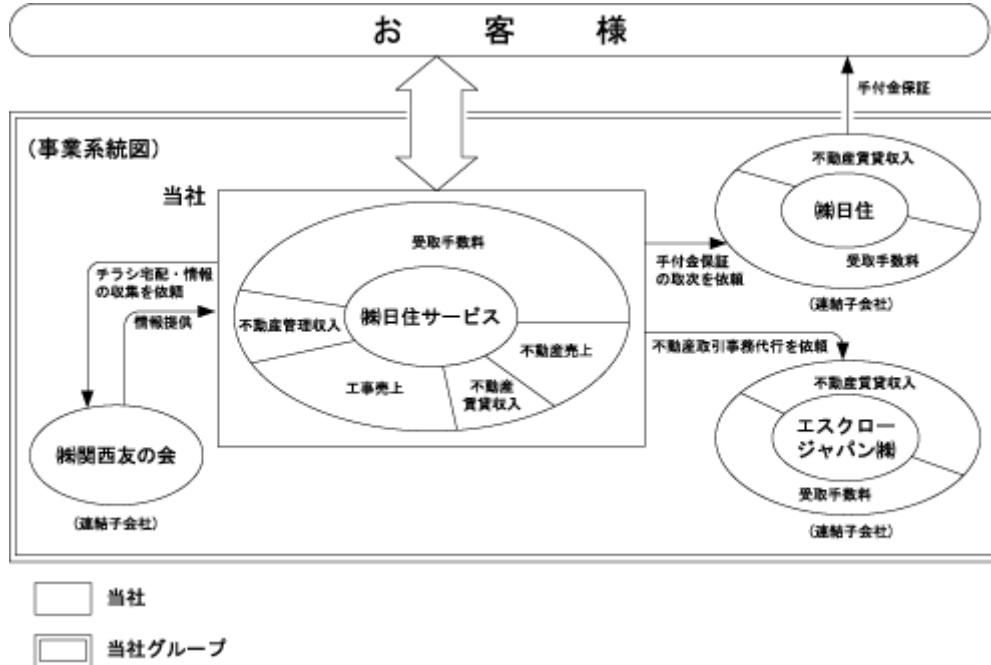
保証業務

不動産売買契約の手付金に対する保証業務を株式会社日住が行っております。

物件広告の配布業務・情報収集業務

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

以上の事業の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
エスクローージャパン(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 765,000千円 役員の兼任 3名
(株)日住	大阪市北区	100,000	受取手数料	61	当社不動産取引に係る各種保証 同社所有土地・建物を賃借 役員の兼任 4名
(株)関西友の会	大阪市北区	10,000	受取手数料	90	当社不動産売買・賃貸物件の広告チラシ の配布及び不動産関連情報の収集 役員の兼任 3名

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、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 566,324千円であります。

(2) その他の関係会社

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

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成25年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産売上	13
不動産賃貸収入	17
工事売上	17
不動産管理収入	37
受取手数料	225
全社(共通)	32
合計	341

(注) 従業員数は就業人員数であります。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
337	40.7	11.8	4,717,803

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産売上	13
不動産賃貸収入	17
工事売上	17
不動産管理収入	37
受取手数料	221
全社(共通)	32
合計	337

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府と日銀が一体となってデフレからの脱却や円高の是正に向けた政策を押し進める姿勢への期待感から、株価の回復が進み、消費者マインドにも改善がみられました。

また、各種政策の効果が下支えするなかで、円安の進展を背景に輸出型企業を中心とした業績の回復や個人消費が堅調に推移しており、景気の回復基調が続くことが期待されます。

不動産業界につきましては、雇用・所得環境の改善が見受けられることに加えて、金利先高感や消費税の増税を契機とした住宅取得マインドの向上を受け、新築マンションの販売状況は堅調であり、新設住宅着工件数も前年を上回るペースで推移しております。

このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介につきましては、値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建てや高額な事業用物件の仲介にも注力いたしました。その結果、取扱件数、取扱単価ともにアップし、手数料収入が前年比19.3%の増加となりました。不動産売上げにつきましては、長期優良住宅を主体に、高品質の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしました結果、前年比5.7%の増加となりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、6,443百万円(対前連結会計年度比7.9%増加)、営業利益は、521百万円(同62.4%増)、経常利益は、500百万円(同63.4%増加)、当期純利益につきましては、過年度に減損損失を計上しておりました固定資産の譲渡による税効果により433百万円(同63.1%増加)となり、増収増益となりました。当連結会計年度の事業の経過及び成果を収入別に見ますと、次のとおりであります。

(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。

セグメントごとの業績を示すと次のとおりであります。

[不動産売上]

快適な住みごこちを重視しつつ耐熱性や耐震性に優れ、間取りや外観にこだわった長期優良住宅を主体に、高品質の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしました結果、売上高は、915百万円(対前連結会計年度比5.7%増加)、セグメント利益は、47百万円(同3.0%減少)となりました。

[不動産賃貸収入]

賃貸条件の見直し等により、入居率の向上に努めましたが、保有不動産の一部売却等により、売上高は、430百万円(同2.5%減少)、セグメント利益は、13百万円(同8.2%増加)となりました。

[工事売上]

売買仲介では設備のグレードアップを伴うリフォーム工事、賃貸仲介では入替時の室内リフォーム工のほか賃貸マンションの外壁塗装等の共用部分の改修工事や新築請負工事にも注力した結果、取扱件数は増加し、工事売上高は、1,698百万円(同2.6%増加)、セグメント利益は、77百万円(同5.8%増加)となりました。

[不動産管理収入]

管理物件の新規取得や営業所と連携した管理体制強化に努め、分譲マンションを中心に管理戸数の増加にも注力しました。その結果、売上高は、479百万円(同4.5%増加)、セグメント利益は、88百万円(同10.0%増加)となりました。

[受取手数料]

値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建てや高額な事業用物件の仲介にも注力し、取扱件数が増加、取扱単価も上昇いたしました。その結果、売買仲介手数料は、2,218百万円(同19.3%増加)となりました。また賃貸仲介手数料は、225百万円(同3.7%増加)となりました。これにその他手数料、紹介料等(保証、金融含む)を加えた受取手数料収入合計は、2,920百万円(同14.5%増加)、セグメント利益は、606百万円(同47.7%増加)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは618百万円の増加（前連結会計年度は398百万円の増加）、投資活動によるキャッシュ・フローは444百万円の減少（前連結会計年度は668百万円の減少）、財務活動によるキャッシュ・フローは5百万円の減少（前連結会計年度は160百万円の増加）となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、2,386百万円（前連結会計年度末は2,218百万円）となり168百万円増加いたしました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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486百万円、減価償却費が82百万円あったことや、預り金が71百万円、未払金が56百万円、前受金が55百万円、工事未払金が50百万円増加したことによる収入があったことや、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が101百万円増加したことによる支出があったこと等により618百万円の増加（前連結会計年度は398百万円の増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券の取得による支出が191百万円、定期預金の預入れによる支出が370百万円、保険積立金の積立てによる支出が19百万円、定期預金の払戻しによる収入が170百万円あったこと等により、444百万円の減少（前連結会計年度は668百万円の減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、和田興産株式会社との資本業務提携に伴う自己株式の処分による収入100百万円、長期借入れによる収入80百万円、社債の償還による支出60百万円、配当金の支払い119百万円等により、5百万円の減少（前連結会計年度は160百万円の増加）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。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	1,705,464	165,584	1,841,839	309,331

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

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は以下のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	865,668	25.3	915,183	5.7
不動産賃貸収入	441,041	7.5	430,058	2.5
工事売上	1,655,535	4.4	1,698,092	2.6
不動産管理収入	459,107	1.2	479,807	4.5
受取手数料	2,551,444	4.1	2,920,578	14.5
合計	5,972,797	1.4	6,443,720	7.9

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

不動産売上

品目	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	10	1,394.99	1,103.67	385,257	9	1,069.14	854.44	387,798
マンション	18	840.10	1,270.43	333,035	16	695.01	1,174.72	260,885
土地	1	111.27		38,280	7	1,506.37		266,500
収益物件その他	1	363.66	444.30	109,095				
合計	30	2,710.02	2,818.40	865,668	32	3,270.52	2,029.16	915,183

工事売上

品目	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	2	33,894		
改装工事	5,452	1,621,641	5,526	1,698,092
合計	5,454	1,655,535	5,526	1,698,092

受取手数料

品目		前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	442	11,040	513,013	477	12,310	572,719
	マンション	1,193	18,755	869,799	1,367	22,165	1,054,333
	土地	212	5,859	275,333	223	6,571	292,584
	収益物件その他	100	5,058	214,096	112	7,271	298,998
	計	1,947	40,714	1,872,242	2,179	48,319	2,218,635
賃貸仲介料		3,517		217,556	3,691		225,548
紹介手数料等				461,645			476,393
合計				2,551,444			2,920,578

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、政府による各種政策の効果が現われるなかで、円高の是正や株価の上昇が進み、企業収益が改善するとともに個人消費も持ち直し、今春には賃上げの意向を示す企業が増えるとの報道もあり、景気の本格的な回復が期待されます。

不動産市場では、ローン減税の拡充や住まい給付金等の措置が講じられ、来年から適用される相続税の見直し等により、金融資産を不動産へ組み替える動きや、不動産の有効活用を検討するお客様が増えてくることが見込まれます。

一方で、消費税率が4月より8%に引き上げられ、市況は少なからず影響を受けることが予想されます。また、円安による輸入関連物品の価格上昇や海外経済の下振れリスク等も懸念され、先行きは不透明な状況で推移するものと思われま

す。当社グループといたしましては、不動産売買を検討されるお客様へ、インスペクション（第三者機関による耐震診断や建物検査）の提案に積極的に取り組んでまいります。また、安心・安全かつ快適な住まい造りをお手伝いするために、インスペクションの検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、優良な中古住宅の流通を目指してまいります。

また、当社が売主となって長期優良住宅を中心とした高品質の建売住宅やリノベーションマンション等の付加価値を高めた住宅の提供に努めてまいります。

なお、平成25年8月には和田興産株式会社との資本・業務提携契約を締結し、第三者割当による自己株式の処分と同社株式の取得を行いました。本提携により、「投資家向け一棟売り賃貸住宅」に関して、賃貸住宅建設用地の斡旋と取得、入居者の募集・斡旋及び管理等の協力体制を構築しております。

そして、今後、予想される富裕層の資産組み替えに 대응するために、税務関係を中心とした、コンサルティング能力を高めるとともに、不動産仲介から派生するお客様の幅広いニーズに 대응するため、各種相談会やセミナーを定期的を実施してまいります。

今後とも、お客様の良き相談相手になれるよう、豊富な物件情報と専門知識を併せ持つ従業員を育成して提案力を強化し、地域のお客様との絆を強めてまいります。

上記の施策等により、お客様へのサービス向上と業務の効率化に努め、経営体制の強化を図り、地域社会に貢献してまいります。

売買・賃貸仲介業務取り扱いの拡大

当社は不動産売買・賃貸仲介業務を中心に改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険等を行っております。特に、主要な不動産売買・賃貸仲介の取り扱い拡大は、他の業務への相乗効果が生じ売上、利益の増加へとつながっていきます。一人でも多くのお客様に喜んでいただくために、今後も売買・賃貸仲介の拡大に努め、取扱件数の増加に積極的に取り組んでまいります。

また、ホームインスペクション（建物診断）・第三者機関による耐震基準適合調査結果を踏まえた「インスペクション+建物保証（1年）付仲介（マンションは1年間の住宅設備保証）」に取り組んでおり、従来からの土地境界についての第三者機関の土地家屋調査士法人による現況境界調査制度と併せて安心で安全な不動産の仲介を目指しております。

今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた既存住宅にリフォームの提案をして安心で安全、快適な優良中古住宅を提供していくことに取り組んでまいります。また、一般仲介の枠を超える有効活用等の長期にわたる案件や大型仲介、事業用仲介案件にも積極的に取り組んでまいります。

また、賃貸仲介業務につきましては、駅近等の好立地の新築を中心とした賃貸住宅を対象にサブリース（一括借上）にも積極的に取り組んでまいります。

リフォーム、リノベーションの強化と新築請負

お客様へのサービス向上のため、「リフォームなくして仲介なし」をモットーに、売買では購入時のリフォームの提案による経済的で快適な居住空間の提供、賃貸では入退去時のリフォームや安定した賃貸経営や資産価値向上を目的とした大規模修繕工事等のリノベーションの提案にも取り組み、不動産仲介とリフォーム・リノベーションを組み合わせたコンサルティング営業に取り組んでまいります。また、長期優良住宅の販売によるノウハウを生かし新築住宅の請負にも注力してまいります。

不動産売上の増大

快適な住みごちを重視し、間取り、外観等にこだわった耐熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした高品質の新築建売住宅の販売や一次取得者を対象に中古マンションを全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯での提供に積極的に取り組んでまいります。

情報化への対応

インターネットによる不動産情報の収集が幅広い年代で一般的なものとなっています。

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

また、情報発信チャンネルの増加のために、モバイルサイトの他、不動産の売却を検討されるお客様向けの専用サイトへの接続も実施し、HP画面についてもデザインを刷新いたしました。建装部の見積もり積算等の新システムも稼働し、業務の効率化とスピーディーなサービスの提供を図っております。

今後とも、IT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

賃貸管理部の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着した各営業部所の賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、戸建住宅等の管理受託の拡大を図っております。新しく営業エリア内の空家・空室を対象とした巡回サービスの取り扱いを開始いたしました。

今後とも、38営業部所の利点を活かし、オーナーと入居者にご満足いただけるよう「二元体制サービス」（各営業部所と賃貸管理部の連携）を推進してまいります。

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの推進を徹底してまいります。

新規事業と周辺ビジネスの拡大等

不動産取引に附随する火災保険を中心とした損害保険、不動産鑑定、住宅ローン取次、手付金保証、エスクロー業務、引越紹介等の周辺ビジネスにも積極的に取り組んでまいります。また、新たにコインパーキング運営の準備にとりかかっております。

人材の育成

不動産専門知識はもとより、お客様が満足し、信頼をいただけるための人材育成教育にも注力してまいります

(2) 株式会社の支配に関する基本方針について

基本方針の内容

当社取締役会は、上場会社として当社株式の自由な売買を認める以上、当社取締役会の賛同を得ずに行われる、いわゆる「敵対的買収」であっても、当社の企業価値ひいては株主価値に資するものであれば、これを一概に否定するものではありません。また、株式会社の支配権の移転を伴う買付提案に応じるかどうかの判断も、最終的には株主全体の意思に基づき行なわれるべきものと考えております。

しかしながら、株式の大規模買付行為の中には、その目的等から見て企業価値ひいては株主価値に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大規模買付行為の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値ひいては株主価値に資さないものも少なくありません。

また、不動産に関する流通、情報サービスの会社である当社の経営においては、当社グループの有形無形の経営資源、将来を見据えた施策の潜在的効果、当社に与えられた社会的な使命、それら当社の企業価値ひいては株主価値を構成する要素等への理解が不可欠です。法令遵守の精神と長年にわたり地域密着に徹することにより築かれた信頼と信用、地域社会と密接に繋がった従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウ、これらを有するに至ったこれまでに培った人材育成・教育の企業風土、不動産の売買及び賃貸借の仲介を中心に不動産の売買・賃貸・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険などの不動産に関するサービスをワンストップで提供する総合力、などの当社の企業価値の源泉を理解し、これらの中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうこととなります。

当社は、このような当社の企業価値ひいては株主価値に資さない大規模買付行為に対しては必要かつ相当な対抗をすることにより、当社の企業価値ひいては株主価値を確保する必要があると考えております。

基本方針実現のための取り組み

(a) 基本方針の実現に資する特別な取り組みの概要

当社は、人と不動産の接点に生じるあらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献できる総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指しております。これらの実現のため、当社の役員及び社員は法令を遵守し、信頼と信用で地元密着した不動産に関するトータルサービスを提供しております。当社は、不動産売買を検討されるお客様への、インスペクション（第三者機関による耐震診断や建物検査）の提案や、インスペクションの検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、優良な中古住宅の流通に努めております。また、当社が売主となって、高品質の建売住宅やリノベーションマンション等の付加価値を高めた住宅の提供に努めております。さらに、コンサルティング事業部においては、資産家を対象とした土地の有効活用案件等の長期にわたる案件や大型の事業用案件、不動産投資家に対する収益用案件の積極的な提案に取り組んでおります。

また、当社は、事業活動に係る全ての利害関係者を重視し、経営の効率性、健全性及び透明性を確保しつつ公正な意思決定機関を持つこと、並びにコンプライアンス体制を構築することを経営上の重要な基盤と考え、経営監視機能の強化に努めております。具体的には、株主の皆様に対する経営陣の責任の一層の明確化を図る目的で、平成18年3月より取締役の任期を従来の2年から1年に短縮する、取締役10名のうち1名を社外取締役とする、監査役3名のうち2名を社外監査役とするなどの取り組みを行っております。

これらの取り組みにより、当社は、当社の企業価値ひいては株主価値の向上を図ることができるものと考えております。

(b) 基本方針に照らして不適切な者が支配を獲得することを防止するための取り組みの概要

当社は、平成25年3月26日開催の第37期定時株主総会において「当社株式の大規模買付行為に関する対応策」（以下「本プラン」といいます。）の更新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。）又は、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、かかる大規模買付行為を行おうとする者を「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る際、大規模買付者に対し、事前に当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求め、当該大規模買付行為についての情報収集・検討等を行う時間を確保したうえで、当社取締役会が株主の皆様当社経営陣の計画や代替案等を提示したり、大規模買付者との交渉を行ったりし、当該大規模買付行為に対し対抗措置を発動するか否か等について株主の皆様意思を確認するための株主総会を開催する手続きを定め、かかる株主の皆様意思を確認する機会を確保するため、大規模買付者には、上記の手続きが完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただくことを要請するものです。

大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合、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に定める手続き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、提出を求める情報のリストを交付します。大規模買付者には、原則として当該情報リストが交付されてから60日以内に情報の提供を完了していただくこととします（以下「必要情報提供期間」といいます。）。

当社取締役会は、必要情報提供期間が終了した後、原則として60日間（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付けの場合）又は90日間（その他の大規模買付行為の場合）を当社取締役会による検討期間とし、当該期間中、当社取締役会は、外部専門家等の助言を受けながら、大規模買付者から提供された情報を十分に評価・検討し、当社取締役会としての意見を公表するとともに、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会としての代替案を提示します。

当社は、本プランを適正に運用し、当社取締役会による恣意的な判断を防止するための諮問機関として、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役及び社外有識者の中から選任された委員からなる第三者委員会を設置し、当社取締役会は、対抗措置を発動すべきか否か等の本プランに係る重要な判断に際しては、必ず第三者委員会に諮問することとします。

第三者委員会は、（i）大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守しないため対抗措置の発動を勧告した場合、（ii）大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと認められるため対抗措

置の発動を勧告した場合、及び(iii)大規模買付行為又はその提案内容の評価・検討の結果、当該大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値の最大化に資すると認められ対抗措置の不発動を勧告した場合を除き、当該大規模買付行為に対する対抗措置発動の可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨を当社取締役会に勧告するものとします。かかる勧告に際して、第三者委員会は、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることの可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨の勧告もあわせて当社取締役会に対し行うことができるものとし、その場合、当社取締役会は、対抗措置の発動についての承認等を議案とする会社法上の株主総会を開催するものとします。

また、当社取締役会は、第三者委員会から上記(i)又は(ii)の勧告を受けた場合であっても、対抗措置の発動についての承認を議案とする株主総会を開催することができるものとし、その際、あわせて、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることについての承認も議案とすることができるものとします。さらに、当社取締役会は、第三者委員会から対抗措置発動の可否につき株主総会に諮るべきである旨の勧告のみを受けた場合であっても、あわせて、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることについての承認も議案とすることができるものとします。

なお、大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守したと当社取締役会が認め、株主総会の開催手続きを開始した場合でも、大規模買付者が株主総会終了の前までに大規模買付行為を開始し、又は当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと当社取締役会が判断したときは、株主総会の開催を中止し、当社取締役会の決議のみにより対抗措置を発動することができるものとします。上記(i)ないし(iii)の場合は、当社取締役会は、第三者委員会からの勧告を最大限尊重したうえで、対抗措置発動の可否等を判断します。

具体的な対抗措置として新株予約権の無償割当てを行う場合には、その新株予約権には、大規模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、及び当社が大規模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新株予約権を行使し、当社株式を取得することができるものとします。当社取締役会が具体的対抗措置を発動することを決定した場合には、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28年3月開催予定の定時株主総会の終結の時までです。但し、有効期間の満了前であっても、当社株主総会又は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/info201302_2.pdf)にて掲載しております。(平成25年2月12日付プレスリリース)

具体的取り組みに対する当社取締役の判断及びその理由

(a)に記載した基本方針の実現に資する特別な取り組みは、当社の企業価値ひいては株主価値を向上させるための具体的方策であり、当社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

また、(b)に記載した本プランも、当社取締役会から独立した組織として第三者委員会を設置し、対抗措置の発動又は不発動の判断の際には当社取締役会は必ず第三者委員会に諮問することとなっていること、必要に応じて対抗措置発動の可否について株主総会に諮ることとなっていること、本プランの有効期間は3年であり、その継続については株主の皆様のご承認をいただくこととなっていること等その内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされており、企業価値ひいては株主価値に資するものであって、当社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末(平成25年12月31日)現在において当社が判断したものであります。

(1) 業界動向及び競合等について

手数料収入事業への影響について

当社グループの手数料収入事業は、不動産の仲介に関連する収入が大部分であり、雇用状況、不動産価格及び景気動向の影響を受ける事業であります。そのため、このような外的環境の変化によって当社グループの売上状況が悪化し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

建設収入への影響について

リフォーム事業が工事売上の大部分を占めるため、リフォーム受注の主要源となる当社グループの仲介事業が悪化した場合及びリフォーム専門会社等との価格競争が今後さらに厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

管理収入への影響について

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

不動産売上への影響について

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

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

(2) 法的規制について

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

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

5 【経営上の重要な契約等】

特記事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成25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、6,443百万円（対前連結会計年度比7.9%増加）となり470百万円の増収となりました。

これは、売買仲介に伴う手数料が2,218百万円と前年に比べて19.3%増加したこと等により受取手数料収入が2,920百万円（同14.5%増加）となり、不動産売上高が915百万円（同5.7%増加）、工事売上高が、新築請負にも注力した結果、1,698百万円（同2.6%増加）、不動産管理収入が、管理戸数の増加により、479百万円（同4.5%増加）となりましたが、不動産賃貸収入が430百万円（同2.5%減少）となったことが主な要因であります。

また、給料諸手当が増加したこと等により、販売費及び一般管理費は、3,440百万円（同5.6%増加）となり、営業利益は521百万円（同62.4%増加）、経常利益は500百万円（同63.4%増加）、当期純利益は433百万円（同63.1%増加）で167百万円の増益となりました。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、3,234百万円（前連結会計年度末は2,918百万円）で、販売用不動産が9百万円、完成工事未収入金が6百万円減少いたしました。現金及び預金が168百万円、仕掛販売用不動産が142百万円及び営業未収入金が4百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比較して316百万円の増加となりました。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,957百万円（前連結会計年度末は4,621百万円）で、建物が27百万円、土地が46百万円減少したこと等により有形固定資産が65百万円減少いたしました。投資有価証券が203百万円、長期預金が200百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比較して336百万円の増加となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,842百万円（前連結会計年度末は2,640百万円）で、預り金が71百万円、未払金が56百万円、前受金が55百万円及び工事未払金が50百万円増加いたしました。未払法人税等が51百万円減少したこと等により、前連結会計年度末と比較して202百万円増加となりました。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、970百万円（前連結会計年度末は950百万円）で、長期借入金が74百万円増加し、社債が60百万円減少したこと等により、前連結会計年度末と比較して19百万円増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、4,383百万円で、当連結会計年度において当期純利益を433百万円計上したこと及び配当金の支払いにより利益剰余金が313百万円増加したほか、自己株式の処分等により自己株式が134百万円減少したこと等により、前連結会計年度末と比較して428百万円増加となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

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

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資については、既存店舗の改装工事、並びにコンピューター機器等の取得を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において、賃貸物件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す。

セグメントごとの設備投資、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、その所有目的の変更に伴い、下記物件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)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用マンション3 戸 (大阪府箕面市他)	不動産賃貸収入	賃貸用マン ション	15,592	21,807 (185.33)	37,399	

[全セグメント]

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

営業基盤の強化及び集客力の増加を図るため、既存店舗の改装工事及びコンピューター機器等の取得を実施いたしました。以上の設備投資額は46,826千円であります。

(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)	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	13,871		7,809	27,984 (21.70)	49,665	47
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	17,036		1,987	()	19,023	72
京都営業部 (京都市下京区) 他京都府下2店舗	全セグメント	営業所	3,062		276	()	3,338	26
三宮営業部 (神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	51,907	229	5,051	()	57,188	192
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	43,232			133,808 (390.22)	177,041	
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	20,406			149,812 (213.46)	170,218	
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	65,115		37	193,542 (190.97)	258,695	
ハビネス武庫之荘北 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	55,203			50,553 (180.03)	105,756	
メゾンパール夙川 (兵庫県西宮市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	79,129			168,228 (415.08)	247,358	
グランドパレス西大路EAST (京都市南区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	186,297			94,718 (844.16)	281,015	
ハビネス江坂 (大阪府吹田市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	312,076			178,750 (275.00)	490,827	
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 46戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	153,277			506,853 (3,142.91)	660,131	

(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)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)
本店(大阪市北区)	全社(共通)	本社 事務所等	251.52
本店営業部(大阪市北区) 他大阪府下7店舗	全セグメント	営業所	1,343.65
京都営業所(京都市下京区) 他京都府下2店舗	全セグメント	営業所	306.57
三宮営業部(神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	3,158.25
転貸用マンション及び戸建 184戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	8,991.71

(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	137台	6年	37,474	94,596

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	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	16,885			69,924 (185.45)	86,810	
	賃貸用マンショ ン 7戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	4,628			81,187 (216.29)	85,815	
(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	263			65,769 (74.01)	66,032	
	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	32,188			101,799 (207.49)	133,988	
	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	7,664			9,886 (85.46)	17,553	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定額		資金調達 方法	着手年月	完了予定 年月	年間賃料収 入見込額 (千円)
				総額 (千円)	既支払額 (千円)				
提出 会社	ハビネス 六甲道 (神戸市灘 区)	不動産賃 貸収入	賃貸用マ ンション	450,500	10,076	社債発 行資金 及び自 己資金	平成25年 12月	平成26年 3月	31,200

(注) 上記の金額に消費税及び地方消費税は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

平成25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25年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年3月27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	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	19,898,450	19,898,450		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

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

(6) 【所有者別状況】

平成25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	10	35	6	1	995	1,058	
所有株式数(単元)		2,713	30	6,299	10	1	10,690	19,743	155,450
所有株式数の割合(%)		13.74	0.15	31.90	0.05	0.01	54.15	100	

(注) 1 自己株式4,448,121株は「個人その他」に4,448単元、「単元未満株式の状況」に121株含めて記載しております。

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

(7) 【大株主の状況】

平成25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	3,812	19.16
日住サービス従業員持株会	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号	1,012	5.09
株式会社カワサキライフコーポレーション	神戸市中央区東川崎町1丁目1番3号	640	3.22
新名和子	神戸市東灘区	592	2.98
和田興産株式会社	神戸市中央区栄町通4丁目2番13号	461	2.32
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	400	2.01
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1丁目6番6号 日本生命証券管理部内	375	1.89
株式会社関西アーバン銀行	大阪市中央区西心斎橋1丁目2番4号	349	1.75
株式会社みなと銀行	神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	346	1.74
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	346	1.74
計		8,335	41.89

(注) 上記のほか当社所有の自己株式4,448千株(発行済株式総数に対する割合22.35%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 (自己保有株式) 4,448,000		単元株式数 1,000株
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,295,000	15,295	同上
単元未満株式	普通株式 155,450		
発行済株式総数	19,898,450		
総株主の議決権		15,295	

【自己株式等】

平成25年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
株式会社日住サービス (自己保有株式)	大阪市北区梅田1丁目 11番4 300号	4,448,000		4,448,000	22.35
計		4,448,000		4,448,000	22.35

(9) 【ストックオプション制度の内容】

平成26年3月25日開催の定時株主総会において決議されたもの

当該制度は、会社法第361条に基づき、平成26年3月25日開催の定時株主総会において、当社取締役（社外取締役を除く）に対して、株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を割り当てることを決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成26年3月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役（社外取締役を除く） 9
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	(注) 1
新株予約権の行使時の払込金額	各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの行使価額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とする。
新株予約権の行使期間	新株予約権を割り当てる日の翌日から40年以内の範囲で、取締役会において定める。
新株予約権の行使の条件	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(注) 1 各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内に取締役（社外取締役を除く）に対して割り当てる新株予約権の総数の上限は、行使条件の異なる中期プラン（割当日の翌日から3年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるとの行使条件が付されたもの）と長期プラン（当社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使できるとの行使条件が付されたもの）合わせて2,000個とする。

新株予約権の目的である株式の数は100株とする。

なお、当社が当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む）または株式併合等を行うことにより、株式数の調整をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

2 「中期プラン」

新株予約権の割り当てを受けた者は、割当日の翌日から3年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるものとするなど、新株予約権の行使の条件については、取締役会において定める。

「長期プラン」

新株予約権の割り当てを受けた者は、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使できるものとするなど、新株予約権の行使の条件については、取締役会において定める。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	15,802	3,597
当期間における取得自己株式	1,441	343

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26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	461,000	100,037		
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	4,448,121		4,449,562	

(注) 当期間には、平成26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】

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

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

当期におきましても、この配当方針に基づき1株につき普通配当として8円に決定いたしました。内部留保金につきましては、経営基盤の維持と財務体質の強化を図るため既存事業の強化やIT関係を中心とした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。

配当の回数につきましては、期末配当の年1回を基本としておりますが、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき取締役会の決議により、毎年6月30日の株主名簿に記載された株主また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第32条に定めております。

配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当連結会計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26年3月25日 定時株主総会決議	123,602	8

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
最高(円)	219	200	190	200	280
最低(円)	143	163	140	155	181

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第二部におけるものであり、それ以前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25年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	218 222	220	238	247	251	250
最低(円)	196 196	210	213	218	229	234

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第二部におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。なお、平成25年7月の最高・最低株価のうち 印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		野村 英雄	昭和29年4月2日	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 平成3年3月 取締役本店営業部長就任 平成4年6月 取締役業務部長 平成6年3月 常務取締役業務部長就任 平成11年4月 常務取締役営業本部副本部長事業 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部長兼法人営 業・企画開発担当 平成18年11月 株式会社日住代表取締役就任 平成20年1月 常務取締役情報開発担当兼特命事 項担当 平成20年8月 常務取締役営業本部部長 平成20年12月 代表取締役社長兼営業本部部長就任 平成25年3月 代表取締役社長(現)	(注)3	53
常務取締役	管理担当兼 社長室長	小寺 隆	昭和30年9月15日	昭和54年4月 株式会社第一勧業銀行入行 昭和56年9月 当社入社 平成3年7月 JR茨木駅前営業所長 平成6年1月 北摂地区ブロック長 平成6年3月 取締役北摂地区ブロック長就任 平成7年3月 取締役業務部長 平成10年1月 取締役リフォーム部長 平成11年12月 株式会社関西友の会代表取締役就 任 平成12年12月 取締役法人営業部長 平成16年6月 取締役営業本部部長 平成19年7月 取締役業務部長 平成20年12月 常務取締役業務部長就任 平成21年1月 株式会社日住代表取締役就任(現) 平成21年3月 常務取締役管理担当兼業務部長 平成23年1月 常務取締役管理担当兼社長室長 (現)	(注)3	47
常務取締役	営業本部部長 兼売買担当 部長	青木 實	昭和26年3月17日	昭和50年3月 ニッセキハウス工業株式会社入社 昭和54年2月 当社入社 平成2年7月 豊中営業所長 平成6年1月 尼崎・伊丹地区ブロック長兼副部 長 平成6年10月 川西営業所長 平成16年6月 本店営業部長 平成17年3月 取締役本店営業部長就任 平成19年7月 取締役営業本部副本部長兼奈良地 区担当 平成20年8月 取締役営業本部副本部長兼売買担 当部長 平成22年2月 株式会社関西友の会代表取締役社 長就任 平成23年3月 常務取締役営業本部副本部長兼売 買担当部長就任 平成23年3月 常務取締役営業本部副本部長兼売 買担当部長、本店営業部担当兼務 平成25年3月 常務取締役営業本部部長兼売買担 当部長(現)	(注)3	73

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	京都営業部長兼京都地区担当	大原 修	昭和32年5月28日	昭和58年4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 平成23年3月	当社入社 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 常務取締役京都営業部長兼京都地区担当就任(現)	(注)3	43
常務取締役	営業本部 貸付担当部長兼貸付管理担当	犬伏 健次	昭和34年9月16日	昭和58年4月 昭和62年6月 平成2年6月 平成4年12月 平成10年1月 平成12年4月 平成16年6月 平成19年7月 平成20年8月 平成21年3月 平成24年4月 平成26年2月 平成26年3月	飲食店経営 当社入社 本町営業所所長 豊中営業所所長 千里中央営業所所長 貸付管理部部長 法人営業部部長 千里中央営業所所長 営業本部貸付担当部長 取締役営業本部貸付担当部長兼貸付管理部長就任 取締役営業本部貸付担当部長兼貸付管理担当 エスクロージャパン株式会社代表取締役社長就任(現) 常務取締役営業本部貸付担当部長兼貸付管理担当就任(現)	(注)3	16
取締役		新名 和子	昭和22年1月2日	昭和61年11月 昭和62年2月 平成元年2月 平成9年2月 平成11年3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 同社監査役就任 (株)日住カルチャーセンター取締役就任 同社代表取締役就任(現) 当社取締役就任(現)	(注)3	592
取締役	経理部長	三河 大	昭和34年8月23日	昭和58年4月 平成6年5月 平成15年4月 平成22年3月	当社入社 経理部次長 経理部長 取締役経理部長就任(現)	(注)3	15
取締役	住吉営業所長	橋口 純一	昭和36年10月25日	昭和59年4月 平成5年11月 平成14年4月 平成15年9月 平成19年7月 平成23年3月	当社入社 住吉営業所長 三宮営業部長 鈴蘭台営業所長 住吉営業所長 取締役住吉営業所長就任(現)	(注)3	28
取締役	千里中央営業所長	有田 恵光	昭和40年7月2日	平成元年4月 平成9年7月 平成15年5月 平成19年7月 平成20年8月 平成23年3月	当社入社 阪急茨木営業所長 千里中央営業所長 営業本部部長兼情報開発担当 千里中央営業所長 取締役千里中央営業所長就任(現)	(注)3	14
取締役	鈴蘭台営業所長兼北神戸地区担当	山本 一	昭和30年2月2日	昭和53年4月 昭和57年10月 昭和60年9月 平成元年7月 平成7年1月 平成12年4月 平成23年7月 平成26年3月	株式会社シンコー入社 当社入社 高槻営業所長 垂水営業所長 三宮営業部長 本店営業部長 鈴蘭台営業所長 取締役鈴蘭台営業所長兼北神戸地区担当就任(現)	(注)3	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
常勤監査役		辻 忠彦	昭和36年5月8日	平成2年12月 平成3年12月 平成5年4月 平成21年3月 平成23年1月 平成26年3月	高杉開発株式会社入社 当社入社 業務部部长代理 業務部副部长 業務部长 常勤監査役就任(現)	(注)4	8	
非常勤監査役		林 大司	昭和33年11月8日	昭和56年4月 昭和63年5月 昭和63年7月 平成7年3月 平成19年6月	株式会社林企業経営研究所入社 株式会社林企業経営研究所取締役就任 林公認会計士事務所開業(現) 当社監査役就任(現) 株式会社林企業経営研究所代表取締役就任(現)	(注)5		
非常勤監査役		富山 幸三	昭和33年10月20日	昭和56年4月 平成5年11月 平成10年4月 平成14年10月 平成22年4月 平成24年10月 平成25年3月	川崎重工業(株)入社(人事本部人事 部人事課勤務) 同社本社人事本部労働部労働企画 課係長 同社本社労働部福祉グループ参事 (株)川崎造船総務部総務・勤労グ ループ長 川崎重工業(株)理事 同社ガスタービン・機械カンパ ニー機械ビジネスセン ター神戸事務所長 (株)カワサキライフコーポレーショ ン取締役不動産事業部不動産企画 部長兼ビル管理部長(現) 当社監査役就任(現)	(注)6		
計								892

- (注) 1 新名和子は、社外取締役であります。
2 非常勤監査役 林 大司及び非常勤監査役 富山 幸三は、社外監査役であります。
3 平成26年3月25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
であります。
4 平成26年3月25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
であります。
5 平成24年3月27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
であります。
6 平成25年3月26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
であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

そのためには、事業活動に係るすべての利害関係者を重視し、経営の効率性、健全性、透明性を確保しつつ公正な意思決定を持つこと、並びにコンプライアンス体制を構築することを経営上の重要な基盤と考え、経営監視機能の強化に努めることが重要な課題のひとつであると考えております。

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

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

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

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

会社の機関の内容は提出日現在において以下のとおりであります。

(a) 取締役会

取締役会は取締役10名により構成され、原則2ヶ月に1回開催しております。

なお、全取締役10名のうち1名は、会社法第2条15号に定める社外取締役として招聘しております。

(b) 監査役会

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

(c) 経営会

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

(d) 社長室

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

(e) 内部統制委員会

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

(f) コンプライアンス委員会

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

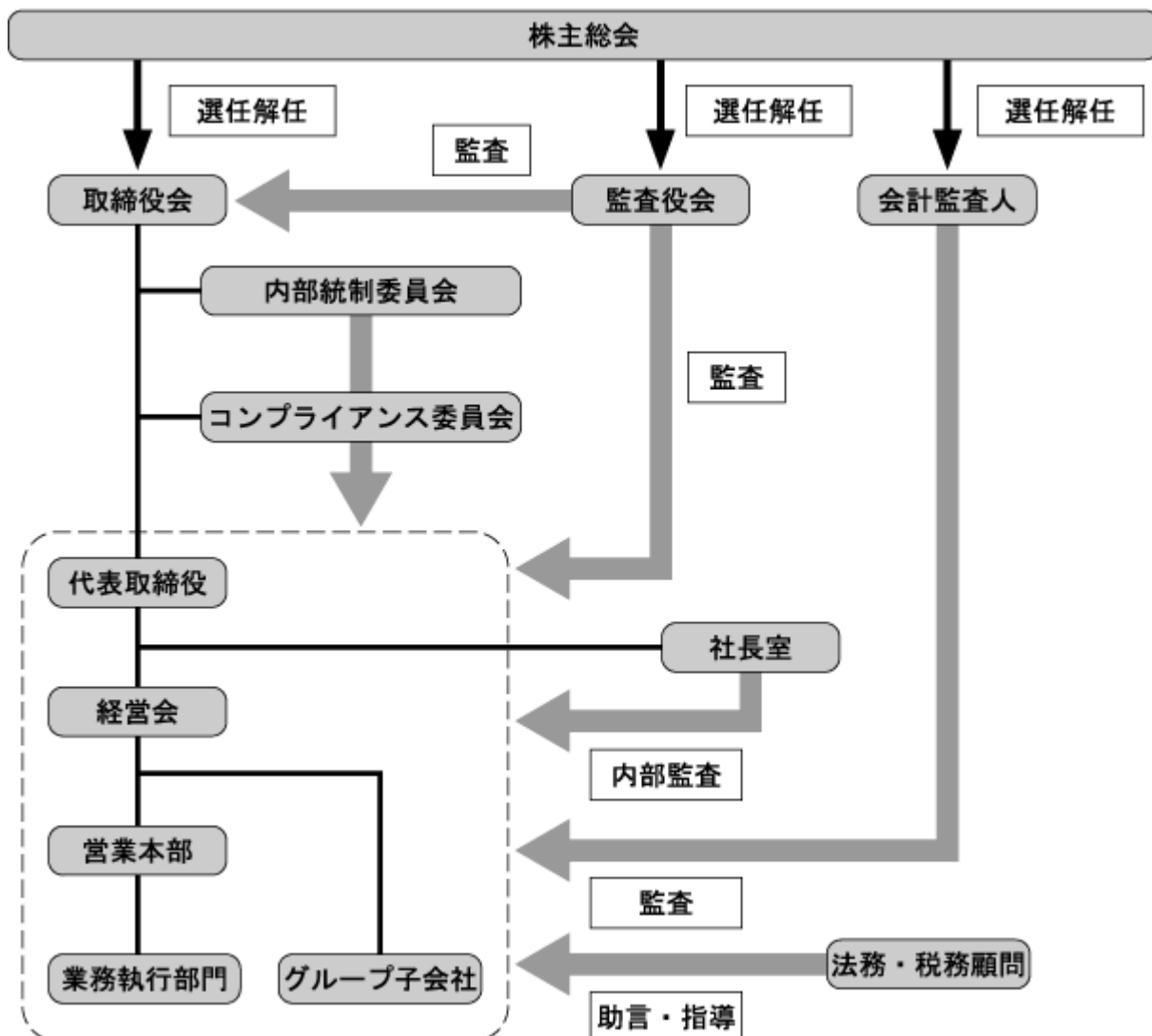
(g) その他

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

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

会社の機関及び内部統制システムの状況を模式図に示すと次のとおりであります。

(コーポレート・ガバナンス体制の模式図)



ロ．内部統制システムの整備の状況

会社法及び会社法施行規則に基づき、当社は、平成21年8月10日開催の取締役会において、会社の業務の適正を確保する体制を整備しております。その基本方針の概要は（１）取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制。（２）損失の危険の管理に関する規程その他の体制。（３）取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制。（４）取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制。（５）財務報告の適正性を確保するための体制。（６）当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制。（７）監査役職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制及び取締役からの独立性に関する事項。（８）取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制。等の内部統制システムの整備に努めております。

ハ．リスク管理体制の整備の状況

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

内部監査及び監査役監査

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

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

社外取締役及び社外監査役

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

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針はないものの、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

社外取締役新名 和子氏は、当社の主要株主の株式会社日住カルチャーセンターの代表取締役であり、同社において行っている自然食品販売等を通じての社会貢献や、コーポレートイメージの向上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、また富山 幸三氏は当社の主要株主の株式会社カワサキライフコーポレーションの取締役を兼務しており、監査体制の充実のため招聘しております。

取締役新名和子氏は株式会社日住カルチャーセンターの代表取締役であり、当社は同社との間に自然食品の購入等の取引があります。

監査役林 大司氏は株式会社林企業経営研究所の代表取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。また、林 大司氏は東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

監査役富山 幸三氏は株式会社カワサキライフコーポレーションの取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

社外取締役は、取締役会において、監査役監査及び会計監査の結果について報告を受け、必要に応じて取締役会の意思決定の適正性を確保するための助言・提言を行っております。

社外監査役は、常勤監査役と緊密に連携し、経営の監視に必要な情報を共有しております。また、監査役会を通じて、会計監査人及び社長室（内部監査室）と緊密な連携をとり、業務の適正性の確保に努めております。

社外取締役及び社外監査役による監督又は監査により、取締役会又は監査役会を通じて内部統制部門に対し、客観的かつ中立的な経営監視の機能を果たしております。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	90,040	54,040		26,200	9,800	8
監査役 (社外監査役を除く。)	9,120	6,720		1,800	600	1
社外役員	11,300	8,400		2,600	300	4

- (注) 1 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分は含まれていません。
2 取締役の報酬限度額は、平成19年3月29日開催の第31期定時株主総会において年額180,000千円以内(但し、使用人分給与は含まない。)、監査役の報酬限度額は、年額36,000千円以内と決議いただいております。
3 報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、役員ごとの個別記載をしておりません。

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

総額(千円)	対象となる 役員の員数(名)	内容
29,555	4	使用人としての給与であります。

二 役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 9銘柄
貸借対照表計上額の合計額 143,180千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表 計上 額 (千円)	保有目的
(株)りそなホールディングス	16,000	6,272	金融機関との安定的な取引維持
(株)三菱UFJフィナンシャルグループ	13,350	6,154	金融機関との安定的な取引維持
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	5,607	金融機関との安定的な取引維持
(株)三井住友トラストホールディングス	15,645	4,709	金融機関との安定的な取引維持
(株)みなと銀行	20,000	3,000	金融機関との安定的な取引維持
積水ハウス(株)	1,000	942	事業上の関係強化

(当事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表 計上 額 (千円)	保有目的
和田興産(株)	144,400	101,946	事業上の関係強化
(株)三井住友トラストホールディングス	1,800	9,756	金融機関との安定的な取引維持
(株)三菱UFJフィナンシャルグループ	13,350	9,264	金融機関との安定的な取引維持
(株)三井住友フィナンシャルグループ	15,645	8,667	金融機関との安定的な取引維持
(株)りそなホールディングス	16,000	8,576	金融機関との安定的な取引維持
(株)みなと銀行	20,000	3,500	金融機関との安定的な取引維持
積水ハウス(株)	1,000	1,470	事業上の関係強化

八 保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

会計監査の状況

業務を執行した公認会計士は、以下のとおりであります。

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員業務執行社員 宮林 利朗

指定有限責任社員業務執行社員 福島 康生

指定有限責任社員業務執行社員 谷口 誓一

監査業務に係る補助者の構成は公認会計士7名、その他7名です。

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めています。

取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ.自己株式の取得

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

ロ.中間配当

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

社外取締役及び社外監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	22,100		22,200	
連結子会社				
計	22,100		22,200	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)及び事業年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、有限責任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】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,288,273	2,456,727
営業未収入金	264,480	268,722
完成工事未収入金	77,093	70,738
有価証券	5,020	10,019
販売用不動産	211,493	201,836
仕掛販売用不動産	-	142,792
未成工事支出金	800	6,663
繰延税金資産	17,071	13,954
その他	58,333	64,121
貸倒引当金	4,277	979
流動資産合計	2,918,289	3,234,595
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,237,605	¹ 2,073,810
減価償却累計額	1,139,106	1,002,448
建物及び構築物(純額)	1,098,499	1,071,361
車両運搬具	570	551
減価償却累計額	242	322
車両運搬具(純額)	328	229
工具、器具及び備品	134,637	126,902
減価償却累計額	122,664	111,228
工具、器具及び備品(純額)	11,973	15,673
土地	2,076,368	¹ 2,030,237
建設仮勘定	6,230	10,076
有形固定資産合計	3,193,400	3,127,579
無形固定資産		
商標権	97	
ソフトウェア	51,274	64,363
ソフトウェア仮勘定	32,550	
電話加入権	26,374	26,374
無形固定資産合計	110,297	90,738
投資その他の資産		
投資有価証券	66,449	269,569
敷金及び保証金	840,569	845,036
長期預金	400,000	600,000
保険積立金		19,949
繰延税金資産	12,198	4,969
その他	436	1,733
貸倒引当金	2,000	2,000
投資その他の資産合計	1,317,653	1,739,258
固定資産合計	4,621,351	4,957,576

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延資産		
社債発行費	6,598	4,655
繰延資産合計	6,598	4,655
資産合計	7,546,238	8,196,827
負債の部		
流動負債		
工事未払金	183,795	234,761
短期借入金	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金		¹ 5,328
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
未払法人税等	72,952	21,430
預り金	568,326	639,639
賞与引当金	19,735	20,620
役員賞与引当金	26,950	30,600
その他	228,994	350,582
流動負債合計	2,640,754	2,842,961
固定負債		
社債	350,000	290,000
長期借入金		¹ 74,672
退職給付引当金	442,022	443,286
役員退職慰労引当金	75,500	85,200
長期預り金	82,860	77,103
繰延税金負債	-	46
固定負債合計	950,382	970,307
負債合計	3,591,137	3,813,269
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,726,730	1,689,163
利益剰余金	2,044,948	2,358,802
自己株式	1,460,751	1,326,745
株主資本合計	3,879,427	4,289,721
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	558	14,442
その他の包括利益累計額合計	558	14,442
少数株主持分	76,233	79,394
純資産合計	3,955,101	4,383,558
負債純資産合計	7,546,238	8,196,827

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
売上高	5,972,797	6,443,720
売上原価	2,394,814	2,482,103
売上総利益	3,577,983	3,961,617
販売費及び一般管理費		
支払手数料	195,894	222,306
広告宣伝費	301,272	326,121
貸倒引当金繰入額	-	858
役員報酬	69,370	69,400
給料及び手当	1,494,223	1,576,647
賞与引当金繰入額	19,735	20,620
役員賞与引当金繰入額	26,950	30,600
退職給付費用	88,991	91,659
役員退職慰労引当金繰入額	10,400	10,700
福利厚生費	227,976	239,159
旅費交通費及び通信費	166,145	170,881
水道光熱費	23,382	25,818
備品消耗品費	82,525	83,870
租税公課	56,561	55,859
事業税	14,772	13,204
減価償却費	44,173	50,363
店舗賃借料管理費	321,860	323,948
雑費	112,747	128,171
販売費及び一般管理費合計	3,256,981	3,440,190
営業利益	321,001	521,426
営業外収益		
受取利息	3,887	4,022
販売用不動産賃料収入	4,092	
雑収入	10,286	6,216
営業外収益合計	18,267	10,238
営業外費用		
支払利息	26,229	24,741
支払保証料	3,661	4,380
雑支出	3,309	2,415
営業外費用合計	33,200	31,537
経常利益	306,068	500,127

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
特別損失		
固定資産売却損		¹ 10,614
固定資産除却損	² 951	² 2,673
特別損失合計	951	13,287
税金等調整前当期純利益	305,116	486,839
法人税、住民税及び事業税	64,063	44,122
法人税等調整額	29,980	3,686
法人税等合計	34,083	47,808
少数株主損益調整前当期純利益	271,033	439,030
少数株主利益	4,940	5,135
当期純利益	266,092	433,895

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	271,033	439,030
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,371	15,027
その他の包括利益合計	¹ 7,371	¹ 15,027
包括利益	278,404	454,058
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	273,447	448,896
少数株主に係る包括利益	4,956	5,161

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括 利益累計額	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		
当期首残高	1,568,500	1,726,730	1,898,907	1,460,531	3,733,606	7,914	73,276	3,798,969
当期変動額								
剰余金の配当			120,051		120,051			120,051
当期純利益			266,092		266,092			266,092
自己株式の取得				220	220			220
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						7,355	2,956	10,311
当期変動額合計			146,041	220	145,821	7,355	2,956	156,132
当期末残高	1,568,500	1,726,730	2,044,948	1,460,751	3,879,427	558	76,233	3,955,101

当連結会計年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括 利益累計額	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		
当期首残高	1,568,500	1,726,730	2,044,948	1,460,751	3,879,427	558	76,233	3,955,101
当期変動額								
剰余金の配当			120,041		120,041			120,041
当期純利益			433,895		433,895			433,895
自己株式の取得				3,597	3,597			3,597
自己株式の処分		37,566		137,603	100,037			100,037
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						15,001	3,161	18,162
当期変動額合計		37,566	313,854	134,006	410,293	15,001	3,161	428,456
当期末残高	1,568,500	1,689,163	2,358,802	1,326,745	4,289,721	14,442	79,394	4,383,558

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	305,116	486,839
減価償却費	76,234	82,914
社債発行費償却	1,331	1,943
貸倒引当金の増減額(は減少)	843	3,297
賞与引当金の増減額(は減少)	103	885
役員賞与引当金の増減額(は減少)	1,900	3,650
退職給付引当金の増減額(は減少)	17,143	1,263
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	10,400	9,700
受取利息及び受取配当金	4,682	4,923
支払利息	26,229	24,741
投資有価証券評価損益(は益)	107	
有形固定資産売却損益(は益)		10,614
有形固定資産除却損	951	2,673
売上債権の増減額(は増加)	67,768	2,113
たな卸資産の増減額(は増加)	73,510	101,598
仕入債務の増減額(は減少)	1,962	97,688
預り金の増減額(は減少)	4,746	71,313
長期預り金の増減額(は減少)	993	5,757
その他の流動資産の増減額(は増加)	919	6,327
その他の流動負債の増減額(は減少)	1,665	65,481
敷金及び保証金の増減額(は増加)	366	4,696
長期前払費用の増減額(は増加)	476	1,296
その他	935	2,285
小計	442,178	731,640
利息及び配当金の受取額	4,896	5,039
利息の支払額	26,922	24,098
法人税等の支払額	23,244	97,450
法人税等の還付額	1,544	3,143
営業活動によるキャッシュ・フロー	398,452	618,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出		191,437
有価証券の償還による収入	10,000	5,000
定期預金の預入による支出	170,000	370,000
定期預金の払戻による収入	70,000	170,000
有形固定資産の取得による支出	537,495	46,888
有形固定資産の売却による収入		15,987
無形固定資産の取得による支出	40,856	7,230
保険積立金の積立による支出		19,949
投資活動によるキャッシュ・フロー	668,351	444,518

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	100,000	
長期借入れによる収入		80,000
社債の発行による収入	392,765	
社債の償還による支出	210,000	60,000
自己株式の処分による収入		100,037
自己株式の取得による支出	220	3,597
配当金の支払額	119,806	119,741
少数株主への配当金の支払額	2,000	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	160,738	5,301
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	109,159	168,453
現金及び現金同等物の期首残高	2,327,433	2,218,273
現金及び現金同等物の期末残高	2,218,273	2,386,727

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

子会社は3社であり、すべて連結しております。当該連結子会社は、エスクロージャパン(株)、(株)日住及び(株)関西友の会であります。

2 持分法の適用に関する事項

関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

エスクロージャパン(株)及び(株)関西友の会の決算日と連結決算日は一致しておりますが、(株)日住は決算日が9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては(株)日住の9月30日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

a 満期保有目的の債券

.....償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

.....決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

.....移動平均法に基づく原価法

(ロ)たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

.....個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

.....定率法

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

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法

(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)

.....定額法

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

(ハ)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する定額法によっております。

(ニ)長期前払費用

.....均等額償却

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

.....社債償還期間に亘る利息法

(4) 重要な引当金の計上基準

(イ)貸倒引当金

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

(ロ)賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。

(ハ)役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。

(ニ)退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

また、数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

(ホ)役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社は、役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産

.....引渡基準

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度の期間費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	15,592千円
土地	21,807 "
計	37,399千円

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
建物及び構築物		32,188千円
土地		101,799 "
計		133,989千円
	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金		5,328千円
長期借入金		74,672 "
計		80,000千円

保証債務

保証債務の内容としては、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に対するもの及び、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

前連結会計年度 (平成24年12月31日)		当連結会計年度 (平成25年12月31日)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
一般顧客	65,930千円	一般顧客	73,500千円
ローン利用者	64,000千円		

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物及び構築物		2,584千円
土地		13,198 "
計		10,614千円

(注) 当連結会計年度については、土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却損、建物部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却損として計上しております。

2 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物及び構築物	849千円	2,505千円
工具、器具及び備品	101 "	168 "
計	951千円	2,673千円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	12,285千円	23,334千円
組替調整額	〃	〃
税効果調整前	12,285千円	23,334千円
税効果額	4,914 〃	8,307 〃
その他有価証券評価差額金	7,371千円	15,027千円
その他の包括利益合計	7,371千円	15,027千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 1,300 株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年3月27日 株主総会	普通株式	120,051	8.00	平成23年12月31日	平成24年3月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月26日 株主総会	普通株式	利益剰余金	120,041	8.00	平成24年 12月31日	平成25年 3月27日

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	4,893,319	15,802	461,000	4,448,121

(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 15,802株

減少数の内訳は、次の通りであります。

平成25年8月26日付、和田興産株式会社との資本・業務提携に伴う第三者割当による処分 461,000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25年3月26日 株主総会	普通株式	120,041	8.00	平成24年12月31日	平成25年3月27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26年3月25日 株主総会	普通株式	利益剰余金	123,602	8.00	平成25年 12月31日	平成26年 3月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金勘定	2,288,273千円	2,456,727千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	70,000 "	70,000 "
現金及び現金同等物	2,218,273千円	2,386,727千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、資金調達については銀行等からの借入及び社債発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金並びに完成工事未収入金は、1年以内の回収予定であり、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券並びに敷金及び保証金は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金並びに預り金は、1年以内の支払期日であります。短期借入金、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)及び社債(1年内償還予定の社債含む)は、主に営業取引に係る資金調達であり、短期借入金及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)はすべて変動金利であり、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

当社は、営業債権及び営業債務について、経理規程に基づき、各事業の担当部門が顧客及び取引先との状況を定期的に把握し、期日及び残高の管理を行っております。また、新規取引については、新規取引先の信用調査を実施し、信用リスクの軽減を図っております。

市場リスクの管理

当社は、市場リスクの管理について、借入金は金融情勢及び借入金残高を勘案し、投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社は、経理規程・総合予算規程に基づき資金計画を作成・更新するとともに、流動性預金を一定の金額維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定には変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2)を参照ください。)

前連結会計年度(平成24年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	2,288,273	2,288,273	
(2)営業未収入金	264,480	264,480	
(3)完成工事未収入金	77,093	77,093	
貸倒引当金	4,277	4,277	
(4)有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券(国債)	35,110	36,046	936
その他有価証券(株式・その他)	36,359	36,359	
(5)敷金及び保証金	190,598	194,768	4,169
(6)長期預金	400,000	397,089	2,910
資産計	3,287,638	3,289,834	2,195
(1)工事未払金	183,795	183,795	
(2)短期借入金	1,500,000	1,500,000	
(3)預り金	568,326	568,326	
(4)社債(1年内償還予定の社債含む)	390,000	391,921	1,921
負債計	2,642,122	2,644,043	1,921

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	2,456,727	2,456,727	
(2)営業未収入金	268,722	268,722	
(3)完成工事未収入金	70,738	70,738	
貸倒引当金	979	979	
(4)有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券(国債)	121,227	120,860	366
その他有価証券(株式・その他)	158,361	158,361	
(5)敷金及び保証金	190,369	193,765	3,395
(6)長期預金	600,000	587,858	12,141
資産計	3,865,166	3,856,053	9,113
(1)工事未払金	234,761	234,761	
(2)短期借入金	1,500,000	1,500,000	
(3)預り金	639,639	639,639	
(4)社債(1年内償還予定の社債含む)	330,000	330,764	764
(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	80,000	80,000	
負債計	2,784,400	2,785,165	764

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項
資産

(1)現金及び預金、(2)営業未収入金及び(3)完成工事未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4)有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、国債は日本証券業協会の売買参考統計値を、株式は取引所の価格によっており、その他の債券は取引金融機関から提示された価格によっております。

(5)敷金及び保証金

敷金及び保証金のうち、営業保証金として供託している国債につきましては日本証券業協会の売買参考統計値より算定しております。

(6)長期預金

取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

(1)工事未払金、(2)短期借入金及び(3)預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4)社債(1年内償還予定の社債含む)

元利金の合計額を新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)

変動金利による借入であり、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
敷金及び保証金	649,970	654,666
長期預り金	82,860	77,103

敷金及び保証金のうち、本社・営業所の不動産賃貸借契約に基づき差し入れたものについては、退去までの期間を合理的に算定することができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5)敷金及び保証金」には含めておりません。また、長期預り金についても賃借人の退去による返還までの期間を合理的に算定できず、時価の把握が極めて困難と認められるため、記載しておりません。

3 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成24年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1)現金及び預金	2,288,273			
(2)営業未収入金	264,480			
(3)完成工事未収入金	77,093			
(4)有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券(国債)	5,000	30,000		
(5)長期預金		300,000	100,000	
(6)敷金及び保証金	91,000	43,000	56,000	
資産計	2,725,846	373,000	156,000	

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1)現金及び預金	2,456,727			
(2)営業未収入金	268,722			
(3)完成工事未収入金	70,738			
(4)有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券(国債)	10,000	20,000	91,000	
(5)長期預金		200,000	400,000	
(6)敷金及び保証金		43,000	56,000	
資産計	2,806,188	263,000	547,000	

4 社債、長期借入金及びその他の有利子債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成24年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,500,000					
社債	60,000	60,000	60,000	60,000	150,000	
合計	1,560,000	60,000	60,000	60,000	150,000	

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,500,000					
社債	60,000	60,000	60,000	150,000		
長期借入金	5,328	5,328	5,328	5,328	5,328	53,360
合計	1,565,328	65,328	65,328	155,328	5,328	53,360

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	225,708	230,815	5,106
社債			
その他			
小計	225,708	230,815	5,106
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	225,708	230,815	5,106

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

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	129,436	133,381	3,945
社債			
その他			
小計	129,436	133,381	3,945
(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	91,167	90,244	922
社債			
その他			
小計	91,167	90,244	922
合計	220,603	223,626	3,022

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

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	14,923	12,080	2,842
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	14,923	12,080	2,842
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	11,897	14,127	2,229
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	9,538	10,000	461
小計	21,436	24,127	2,691
合計	36,359	36,208	150

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	143,430	126,477	16,952
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	14,931	10,000	4,931
小計	158,361	136,477	21,884
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	0	0	
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	0	0	
合計	158,361	136,477	21,884

3 減損処理を行った有価証券
該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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、従業員の退職等の際して、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、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。

制度全体の積立状況に関する事項

	平成24年3月31日現在	平成25年3月31日現在
年金資産の額(千円)	32,420,819	38,007,690
年金財政計算上の給付債務の額(千円)	32,138,450	35,931,539
差引額(千円)	282,369	2,076,150

制度全体に占める当社及び一部の連結子会社の給与総額割合

前連結会計年度(平成24年3月分) 3.1%

当連結会計年度(平成25年3月分) 3.1%

補足説明

上記の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高(前連結会計年度 747,515千円、当連結会計年度 1,121,186千円)であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
退職給付債務(千円)	447,961	456,403
未認識数理計算上の差異(千円)	5,939	13,116
退職給付引当金(+)(千円)	442,022	443,286

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
勤務費用(千円)	28,398	29,039
利息費用(千円)	5,518	5,823
数理計算上の差異の費用処理額(千円)	1,181	1,202
総合設立型厚生年金基金掛金(千円)	56,255	57,999
退職給付費用(千円)	88,991	91,659

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

割引率

前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
1.3%	1.3%

退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

数理計算上の差異の処理年数

5年(その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
減損損失否認	602,243千円	448,256千円
退職給付引当金	159,122 "	160,138 "
繰越欠損金	7,991 "	5,354 "
役員退職慰労引当金	26,875 "	30,328 "
投資有価証券	456 "	836 "
賞与引当金	7,493 "	7,829 "
敷金及び保証金	7,693 "	7,991 "
未払事業税	6,634 "	2,719 "
その他	7,272 "	9,100 "
繰延税金資産小計	825,784千円	672,555千円
評価性引当額	795,804 "	646,262 "
繰延税金資産合計	29,980千円	26,293千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	709千円	7,415千円
繰延税金負債合計	709千円	7,415千円
繰延税金資産の純額	29,270千円	18,878千円

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
住民税均等割	4.8	3.0
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.4	0.3
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.4	0.3
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	3.5	2.4
評価性引当額	37.9	33.1
その他	0.2	0.5
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	11.2%	9.8%

(資産除去債務関係)

当社は、本社オフィス及び営業所店舗の不動産賃借契約に基づき、オフィス及び店舗の退去時における現状回復に係る債務を有しております。

なお、賃借契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によって会計処理をしております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府及び兵庫県その他の地域において、賃貸住宅等を有しております。平成24年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は140,445千円であります。平成25年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は145,234千円であります。

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

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,362,828	2,818,842
	期中増減額	456,013	68,992
	期末残高	2,818,842	2,749,849
期末時価		2,546,997	2,468,080

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用マンションの取得(516,320千円)であり、主な減少額は賃貸用不動産から販売用不動産への振替(28,318千円)及び減価償却(31,987千円)であります。
当連結会計年度の主な減少額は賃貸用マンションの売却(26,601千円)、賃貸用不動産から販売用不動産への振替(37,399千円)及び減価償却(32,482千円)であります。
3. 時価の算定方法
主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

各事業の主要な業務は以下の通りです。

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

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

(注) 1 セグメント利益の調整額 305,792千円には、セグメント間取引消去 378千円、各セグメントに配分して
いない全社費用 305,414千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等
であります。

2 セグメント資産の調整額1,294,602千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)
及び管理部門に係る資産等であります。

3 減価償却費の調整額15,105千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

4 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメン
ト利益に与える影響は軽微であります。

5 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3	連結損益 計算書計 上額 (注) 5
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	915,183	430,058	1,698,092	479,807	2,920,578	6,443,720		6,443,720
セグメント間の内部 売上高又は振替高		8,400	2,620	1,483	13,492	25,997	25,997	
計	915,183	438,459	1,700,713	481,290	2,934,070	6,469,718	25,997	6,443,720
セグメント利益	47,991	13,994	77,436	88,658	606,704	834,785	313,359	521,426
セグメント資産	607,214	2,896,821	520,376	507,297	1,943,502	6,475,212	1,721,615	8,196,827
その他の項目								
減価償却費	1,982	34,198	7,951	3,426	21,015	68,574	14,340	82,914
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	5,003	17,619	34,507	2,723	36,186	96,040	6,950	102,990

(注) 1 セグメント利益の調整額 313,359千円には、セグメント間取引消去 2,663千円、各セグメントに配分していない全社費用 310,696千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2 セグメント資産の調整額1,721,615千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

3 減価償却費の調整額14,340千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

4 追加情報に記載の通り、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。

5 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	258円50銭	278円58銭
1株当たり当期純利益	17円73銭	28円62銭

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

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	3,955,101	4,383,558
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	76,233	79,394
(うち少数株主持分)	(76,233)	(79,394)
普通株式に係る純資産額(千円)	3,878,868	4,304,163
普通株式の発行済株式数(株)	19,898,450	19,898,450
普通株式の自己株式数(株)	4,893,319	4,448,121
1株当たり純資産額の算定に用 いられた普通株式の数(株)	15,005,131	15,450,329

(2) 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益(千円)	266,092	433,895
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)	266,092	433,895
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,005,543	15,162,901

(重要な後発事象)

(株式報酬型ストックオプション制度の導入)

当社は、会社法第361条に基づき、当社取締役(社外取締役を除く)に対し、株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を割り当てることを平成26年3月25日の定時株主総会において決議しております。

なお、ストックオプション制度の詳細については「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(9)ストックオプション制度の内容」に記載しております。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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7回無担保社債	平成24年 2月23日	190,000	170,000 (20,000)	年 0.67	なし	平成29年 2月23日
(株)日住サービス	第8回無担保社債	平成24年 11月15日	200,000	160,000 (40,000)	年 0.48	なし	平成29年 11月15日
合計			390,000	330,000 (60,000)			

- (注) 1. 「当期末残高」欄の()書は、1年内償還予定の金額を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)
60,000	60,000	60,000	150,000	

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,500,000	1,500,000	1.510	
1年以内に返済予定の長期借入金		5,328	1.750	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)		74,672	1.750	平成27年1月30日～ 平成40年11月30日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	1,500,000	1,580,000		

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	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)
長期借入金	5,328	5,328	5,328	5,328

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,502,449	3,354,967	4,688,814	6,443,720
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	181,230	387,112	375,075	486,839
四半期(当期)純利益 (千円)	104,003	244,461	254,385	433,895
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	6.93	16.29	16.89	28.62

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	6.93	9.36	0.65	11.62

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,639	2,310,571
営業未収入金	265,008	267,971
完成工事未収入金	77,093	70,738
有価証券	5,020	10,019
販売用不動産	211,493	201,836
仕掛販売用不動産	-	142,792
未成工事支出金	800	6,663
前渡金	3,030	2,515
前払費用	43,476	42,727
繰延税金資産	17,071	13,954
その他	14,668	22,829
貸倒引当金	4,277	979
流動資産合計	2,725,024	3,091,638
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,086,618	1,891,199
減価償却累計額	1,021,471	883,525
建物（純額）	1,065,147	1,007,674
構築物	12,624	12,059
減価償却累計額	10,206	10,003
構築物（純額）	2,418	2,056
車両運搬具	570	551
減価償却累計額	242	322
車両運搬具（純額）	328	229
工具、器具及び備品	134,526	126,485
減価償却累計額	122,664	111,090
工具、器具及び備品（純額）	11,862	15,395
土地	1,849,598	1,701,668
建設仮勘定	6,230	10,076
有形固定資産合計	2,935,585	2,737,100
無形固定資産		
商標権	97	
ソフトウェア	51,274	64,363
ソフトウェア仮勘定	32,550	
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	109,810	90,251

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	66,312	269,320
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	785,000	765,000
長期前払費用	436	1,733
敷金及び保証金	856,369	863,336
長期預金	400,000	600,000
保険積立金		19,949
繰延税金資産	12,198	4,969
貸倒引当金	733,739	733,739
投資その他の資産合計	1,423,343	1,827,335
固定資産合計	4,468,740	4,654,688
繰延資産		
社債発行費	6,598	4,655
繰延資産合計	6,598	4,655
資産合計	7,200,362	7,750,982
負債の部		
流動負債		
工事未払金	183,795	234,761
短期借入金	1,500,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
未払金	115,944	171,788
未払費用	72,807	83,192
未払法人税等	67,711	18,006
前受金	48,197	103,234
預り金	568,318	639,629
前受収益	800	798
賞与引当金	19,600	20,500
役員賞与引当金	26,950	30,600
流動負債合計	2,644,126	2,842,512
固定負債		
社債	350,000	290,000
退職給付引当金	442,022	443,286
役員退職慰労引当金	75,500	85,200
長期預り金	80,345	72,838
固定負債合計	947,867	891,324
負債合計	3,591,994	3,733,837

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	485,392	485,392
その他資本剰余金	1,241,338	1,203,771
資本剰余金合計	1,726,730	1,689,163
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金	274,448	571,824
利益剰余金合計	1,774,448	2,071,824
自己株式	1,460,751	1,326,745
株主資本合計	3,608,927	4,002,743
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	558	14,401
評価・換算差額等合計	558	14,401
純資産合計	3,608,368	4,017,144
負債純資産合計	7,200,362	7,750,982

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
不動産売上高	865,668	915,183
不動産賃貸収入	424,263	412,451
工事売上高	1,656,154	1,700,713
不動産管理収入	460,580	481,290
受取手数料	2,549,680	2,919,064
売上高合計	5,956,346	6,428,703
売上原価		
不動産売上原価	679,021	737,878
不動産賃貸原価	273,520	257,963
工事売上原価	1,321,203	1,356,166
不動産管理原価	116,172	120,980
売上原価合計	2,389,918	2,472,988
売上総利益	3,566,427	3,955,714
販売費及び一般管理費		
支払手数料	242,185	268,871
広告宣伝費	301,272	326,121
貸倒引当金繰入額	-	858
役員報酬	69,130	69,160
給料及び手当	1,480,965	1,563,611
賞与引当金繰入額	19,600	20,500
役員賞与引当金繰入額	26,950	30,600
役員退職慰労引当金繰入額	10,400	10,700
退職給付費用	88,991	91,659
福利厚生費	227,825	238,892
旅費交通費及び通信費	165,114	169,923
水道光熱費	23,296	25,721
備品消耗品費	82,032	83,362
租税公課	56,130	55,391
事業税	14,772	13,204
減価償却費	44,173	50,224
店舗賃借料管理費	326,500	328,709
雑費	115,194	130,683
販売費及び一般管理費合計	3,294,536	3,478,195
営業利益	271,891	477,519

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
営業外収益		
受取利息	¹ 11,008	¹ 10,945
有価証券利息	2,408	2,371
販売用不動産賃料収入	4,092	
受取配当金	¹ 4,294	¹ 4,396
雑収入	8,948	4,934
営業外収益合計	30,752	22,648
営業外費用		
支払利息	22,493	22,649
社債利息	3,735	2,091
社債発行費償却	1,331	1,943
支払保証料	3,661	4,380
雑支出	1,869	472
営業外費用合計	33,092	31,537
経常利益	269,551	468,630
特別利益		
固定資産売却益		² 2,938
特別利益合計		2,938
特別損失		
固定資産売却損		³ 10,614
固定資産除却損	⁴ 951	⁴ 2,673
特別損失合計	951	13,287
税引前当期純利益	268,600	458,280
法人税、住民税及び事業税	56,500	37,177
法人税等調整額	29,980	3,686
法人税等合計	26,519	40,863
当期純利益	242,080	417,417

【売上原価明細書】

イ 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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		492,392	72.5	538,227	73.0
請負工事費		166,642	24.5	182,444	24.7
諸経費		19,986	3.0	17,205	2.3
合計		679,021	100.0	737,878	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ロ 不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		18,457	6.7	13,450	5.2
減価償却費		30,644	11.2	31,060	12.0
維持管理費		19,025	7.0	17,166	6.7
転貸物件支払家賃		179,079	65.5	171,371	66.4
諸経費		26,313	9.6	24,913	9.7
合計		273,520	100.0	257,963	100.0

ハ 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,320,712	100.0	1,356,166	100.0
間接費		490	0.0		
合計		1,321,203	100.0	1,356,166	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ニ 不動産管理原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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		116,172	100.0	120,980	100.0
合計		116,172	100.0	120,980	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,726,730	1,500,000	152,420	1,652,420
当期変動額							
剰余金の配当						120,051	120,051
当期純利益						242,080	242,080
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計						122,028	122,028
当期末残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,726,730	1,500,000	274,448	1,774,448

(単位：千円)

	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	
当期首残高	1,460,531	3,487,119	7,889	3,479,230
当期変動額				
剰余金の配当		120,051		120,051
当期純利益		242,080		242,080
自己株式の取得	220	220		220
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			7,330	7,330
当期変動額合計	220	121,808	7,330	129,138
当期末残高	1,460,751	3,608,927	558	3,608,368

当事業年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25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		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,726,730	1,500,000	274,448	1,774,448
当期変動額							
剰余金の配当						120,041	120,041
当期純利益						417,417	417,417
自己株式の取得							
自己株式の処分			37,566	37,566			
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計			37,566	37,566		297,376	297,376
当期末残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	571,824	2,071,824

(単位：千円)

	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	
当期首残高	1,460,751	3,608,927	558	3,608,368
当期変動額				
剰余金の配当		120,041		120,041
当期純利益		417,417		417,417
自己株式の取得	3,597	3,597		3,597
自己株式の処分	137,603	100,037		100,037
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			14,960	14,960
当期変動額合計	134,006	393,815	14,960	408,776
当期末残高	1,326,745	4,002,743	14,401	4,017,144

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

.....移動平均法に基づく原価法

(2) 満期保有目的の債券

.....償却原価法(定額法)

(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)

時価のないもの

.....移動平均法に基づく原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

.....個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

.....定率法

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

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

.....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

(3) 長期前払費用

.....均等額償却

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する定額法によっております。

4 繰延資産の処理方法

社債発行費

.....社債償還期間に亘る利息法

5 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勘案し、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。

(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。

(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。

(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。

6 収益及び費用の計上基準

販売用不動産

.....引渡基準

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

建物	15,592千円
土地	21,807 "
計	37,399千円

(貸借対照表関係)

保証債務

保証債務の内容としては、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

前事業年度 (平成24年12月31日)		当事業年度 (平成25年12月31日)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
ローン利用者	64,000千円		

(損益計算書関係)

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。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
受取利息	9,590千円	9,352千円
受取配当金	3,500千円	3,500千円

2 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物		643千円
土地		2,295 "
計		2,938千円

3 固定資産売却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物		2,584千円
土地		13,198 "
計		10,614千円

(注) 当事業年度については、土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却損、建物部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却損として計上しております。

4 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	849千円	2,427千円
構築物	"	78 "
工具、器具及び備品	101 "	168 "
計	951千円	2,673千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	4,892,019	1,300		4,893,319

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 1,300 株

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	4,893,319	15,802	461,000	4,448,121

(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 15,802株

減少数の内訳は、次の通りであります。

平成25年8月26日付、和田興産株式会社との資本・業務提携に伴う第三者割当による処分 461,000株

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年12月31日)

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

当事業年度(平成25年12月31日)

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

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
減損損失否認	426,541千円	273,377千円
貸倒引当金	261,857 "	262,055 "
退職給付引当金	159,122 "	160,138 "
関係会社株式	41,625 "	41,625 "
役員退職慰労引当金	26,875 "	30,328 "
敷金及び保証金	7,693 "	7,991 "
賞与引当金	7,441 "	7,783 "
未払事業税	6,258 "	3,344 "
その他	5,887 "	7,023 "
繰延税金資産小計	943,303千円	793,666千円
評価性引当額	913,323 "	767,373 "
繰延税金資産合計	29,980千円	26,293千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	709千円	7,369千円
繰延税金負債合計	709 "	7,369 "
繰延税金資産の純額	29,270千円	18,924千円

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
住民税均等割	5.3	3.1
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.5	0.3
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.5	0.3
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	4.0	2.5
評価性引当額	40.3	34.0
その他	0.3	0.7
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	9.9%	8.9%

(資産除去債務関係)

当社は、本社オフィス及び営業所店舗の不動産賃借契約に基づき、オフィス及び店舗の退去時における現状回復に係る債務を有しております。

なお、賃借契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、そのうち当期の負担に属する金額を費用計上する方法によって会計処理をしております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	240円48銭	260円00銭
1株当たり当期純利益	16円13銭	27円53銭

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

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

項目	前事業年度 平成24年12月31日	当事業年度 平成25年12月31日
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,608,368	4,017,144
純資産の部の合計から控除する金額(千円)		
普通株式に係る純資産額(千円)	3,608,368	4,017,144
普通株式の発行済株式数(株)	19,898,450	19,898,450
普通株式の自己株式数(株)	4,893,319	4,448,121
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	15,005,131	15,450,329

(2) 1株当たり当期純利益

項目	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益(千円)	242,080	417,417
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)	242,080	417,417
普通株式に係る期中平均株式数(株)	15,005,543	15,162,901

(重要な後発事象)

(株式報酬型ストックオプション制度の導入)

当社は、会社法第361条に基づき、当社取締役(社外取締役を除く)に対し、株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を割り当てることを平成26年3月25日の定時株主総会において決議しております。

なお、ストックオプション制度の詳細については「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(9)ストックオプション制度の内容」に記載しております。

【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		
和田興産(株)	144,400	101,946
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	9,756
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	13,350	9,264
(株)三井住友トラストホールディングス	15,645	8,667
(株)りそなホールディングス	16,000	8,576
(株)みなと銀行	20,000	3,500
積水ハウス(株)	1,000	1,470
(株)新井組	500	0
(株)藤木工務店	1,300	0
計	213,995	143,180

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(有価証券)		
満期保有目的の債券		
利付国庫債券第266回	10,000	10,019
小計	10,000	10,019
(投資有価証券)		
満期保有目的の債券		
利付国庫債券第78回	86,000	86,000
利付国庫債券第256回	5,000	5,000
利付国庫債券第269回	15,000	14,998
利付国庫債券第270回	10,000	10,010
利付国庫債券第272回	33,000	33,019
利付国庫債券第289回	5,000	5,042
利付国庫債券第315回	56,000	56,338
利付国庫債券第331回	91,000	91,167
小計	301,000	301,577
計	311,000	311,597

(注) 投資有価証券の利付国債債券(第78回、第256回、第270回、第272回、第315回)は、「敷金及び保証金」に計上しております。

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券) その他有価証券 (証券投資信託の受益証券) 大和証券投資信託委託株委託 ストックインデックス ファンド225	20,481,640	14,931
計	20,481,640	14,931

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却 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	2,086,618	42,002	237,421	1,891,199	883,525	47,021	1,007,674
構築物	12,624		565	12,059	10,003	283	2,056
車両運搬具	570	137	156	551	322	235	229
工具、器具及び備品	134,526	10,688	18,729	126,485	111,090	6,954	15,395
土地	1,849,598		147,930	1,701,668			1,701,668
建設仮勘定	6,230	10,076	6,230	10,076			10,076
有形固定資産計	4,090,169	62,905	411,033	3,742,041	1,004,940	54,496	2,737,100
無形固定資産							
商標権	291		291			97	
ソフトウェア	102,294	39,780	3,765	138,309	73,945	26,691	64,363
ソフトウェア仮勘定	32,550		32,550				
電話加入権	25,888			25,888			25,888
無形固定資産計	161,023	39,780	36,606	164,197	73,945	26,788	90,251
長期前払費用	2,380	2,000	2,380	2,000	266	703	1,733
繰延資産							
社債発行費	7,234			7,234	2,578	1,943	4,655
繰延資産計	7,234			7,234	2,578	1,943	4,655

(注) 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用マンションの売却

建物 31,232千円

土地 110,775千円

高速神戸営業所の売却

建物 3,201千円

土地 15,347千円

賃貸用マンションの販売用不動産への振替

建物 15,592千円

土地 21,807千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	738,016	734,719	4,156	733,860	734,719
賞与引当金	19,600	20,500	19,600		20,500
役員賞与引当金	26,950	30,600	26,950		30,600
役員退職慰労引当金	75,500	10,700	1,000		85,200

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗替による取崩であります。

(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	7,112
預金	
別段預金	1,724
普通預金	1,756,734
定期預金	545,000
計	2,303,459
合計	2,310,571

ロ 営業未収入金

区分	金額(千円)
個人 528件	178,645
法人 176件	89,325
合計	267,971

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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
265,008	2,940,906	2,937,943	267,971	91.6	33.1

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

ハ 完成工事未収入金

区分	金額(千円)
個人 278件	60,182
法人 56件	10,556
合計	70,738

なお、完成工事未収入金の回収及び滞留状況は、次のとおりであります。

期首残高(千円) (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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
77,093	1,785,749	1,792,104	70,738	96.2	15.1

(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)	
一戸建	6	576.52	445.91	165,080
マンション	2	79.23	126.68	13,243
土地	1	202.51		23,512
合計	9	858.26	572.59	201,836

(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	2	79.23	126.68	13,243
兵庫県	7	779.03	445.91	188,592
合計	9	858.26	572.59	201,836

ホ 仕掛販売用不動産

(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)	
一戸建	1	670.00		142,792
合計	1	670.00		142,792

(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)	
兵庫県	1	670.00		142,792
合計	1	670.00		142,792

へ 未成工事支出金

品目	金額(千円)
新築工事	5,970
改装工事	692
合計	6,663

ト 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)	765,000
合計	765,000

チ 敷金及び保証金

区分	金額(千円)
事務所・店舗賃借敷金	640,184
営業保証金の供託金	190,369
転貸物件賃借敷金	16,175
倉庫賃借敷金	7,000
駐車場賃借敷金	5,737
福利厚生施設入会保証金	2,000
その他	1,870
合計	863,336

リ 長期預金

区分	金額(千円)
自由金利型定期預金(コーラブル型)	600,000
合計	600,000

負債の部

イ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)昭和工務店	42,741
(株)オーエスコーポレーション	16,075
(有)インテリア西野	13,905
クレモト商店	12,479
為岡緑地建設(株)	12,267
その他	137,293
合計	234,761

ロ 短期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	500,000
(株)三菱東京UFJ銀行	300,000
三井住友信託銀行(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	1,500,000

八 預り金

区分	金額(千円)
社会保険料	51,965
源泉所得税・市民税	17,037
契約手付預り金	24,200
損害保険代理店預り保険料	15,370
賃貸管理物件預り金	517,237
その他	13,817
合計	639,629

二 退職給付引当金

区分	金額(千円)
退職給付債務	456,403
未認識数理計算上の差異	13,116
合計	443,286

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り	株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年6月9日法律第88号）の施行に伴い、単元未満株式の買取・買増を含む株式の取扱いは、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社が直接取り扱います。
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、電子公告を行うことができない事故やその他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 (ホームページアドレス http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html)
株主に対する特典	ありません

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第37期(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日) 平成25年3月28日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年3月28日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第38期第1四半期(自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日) 平成25年5月14日近畿財務局長に提出。

第38期第2四半期(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日) 平成25年8月8日近畿財務局長に提出。

第38期第3四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日) 平成25年11月12日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成25年3月29日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券届出書(第三者割当による自己株式の処分)及びその添付書類

平成25年8月8日近畿財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書の訂正届出書

平成25年8月9日近畿財務局長に提出。

平成25年8月8日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

平成25年8月9日近畿財務局長に提出。

平成25年8月8日提出の有価証券届出書及び平成25年8月9日提出の有価証券届出書の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成26年3月25日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮	林	利	朗
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	福	島	康	生
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	谷	口	誓	一

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成25年1月1日から平成25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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日住サービスの平成25年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社日住サービスが平成25年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス
取締役会 御中

平成26年3月25日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮 林 利 朗
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	福 島 康 生
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	谷 口 誓 一

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25年1月1日から平成25年12月31日までの第38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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

利害関係

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

以 上

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。