

**【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25年3月28日

**【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)

**【会社名】** 株式会社日住サービス

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

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 野村 英雄

**【本店の所在の場所】** 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

**【電話番号】** 06-6343-1841(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役経理部長 三河 大

**【最寄りの連絡場所】** 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

**【電話番号】** 06-6343-1841(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役経理部長 三河 大

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

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成20年12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
売上高 (千円)	5,455,235	5,551,734	5,486,104	6,059,141	5,972,797
経常利益又は 経常損失( ) (千円)	133,522	55,136	170,197	226,584	306,068
当期純利益又は 当期純損失( ) (千円)	168,639	340,538	133,870	167,938	266,092
包括利益 (千円)				173,739	278,404
純資産額 (千円)	4,195,965	3,734,946	3,748,120	3,798,969	3,955,101
総資産額 (千円)	7,375,112	6,847,010	6,869,806	7,023,414	7,546,238
1株当たり純資産額 (円)	275.61	244.54	245.07	248.27	258.50
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失( ) (円)	10.36	22.68	8.92	11.19	17.73
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	56.1	53.6	53.6	53.0	51.4
自己資本利益率 (%)			3.6	4.5	7.0
株価収益率 (倍)			19.2	14.3	10.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	87,429	248,351	189,500	305,378	398,452
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	57,125	462,245	288,642	340,730	668,351
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,154,308	123,062	122,117	122,738	160,738
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	2,119,249	2,706,783	2,485,524	2,327,433	2,218,273
従業員数 (人)	368 [292]	346	337	344	339

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

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月		平成20年12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
売上高	(千円)	5,445,009	5,520,469	5,468,925	6,046,220	5,956,346
経常利益又は 経常損失( )	(千円)	164,547	17,464	133,663	184,951	269,551
当期純利益又は 当期純損失( )	(千円)	190,348	367,940	105,785	140,209	242,080
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)	3,975,845	3,480,778	3,460,051	3,479,230	3,608,368
総資産額	(千円)	7,159,109	6,598,610	6,587,561	6,704,551	7,200,362
1株当たり純資産額	(円)	264.74	231.85	230.50	231.85	240.48
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円) (円)	8.00 ( )				
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失( )	(円)	11.69	24.50	7.05	9.34	16.13
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	55.5	52.8	52.5	51.9	50.1
自己資本利益率	(%)			3.0	4.0	6.8
株価収益率	(倍)			24.3	17.1	11.4
配当性向	(%)			113.5	85.6	49.6
従業員数	(人)	365	343	334	341	336

- (注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。  
2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため、記載しておりません。  
3 第33期及び第34期の「自己資本利益率」、「株価収益率」及び「配当性向」は、当期純損失計上のため記載しておりません。

## 2 【沿革】

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

設立以降の沿革は次のとおりであります。

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

### 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。

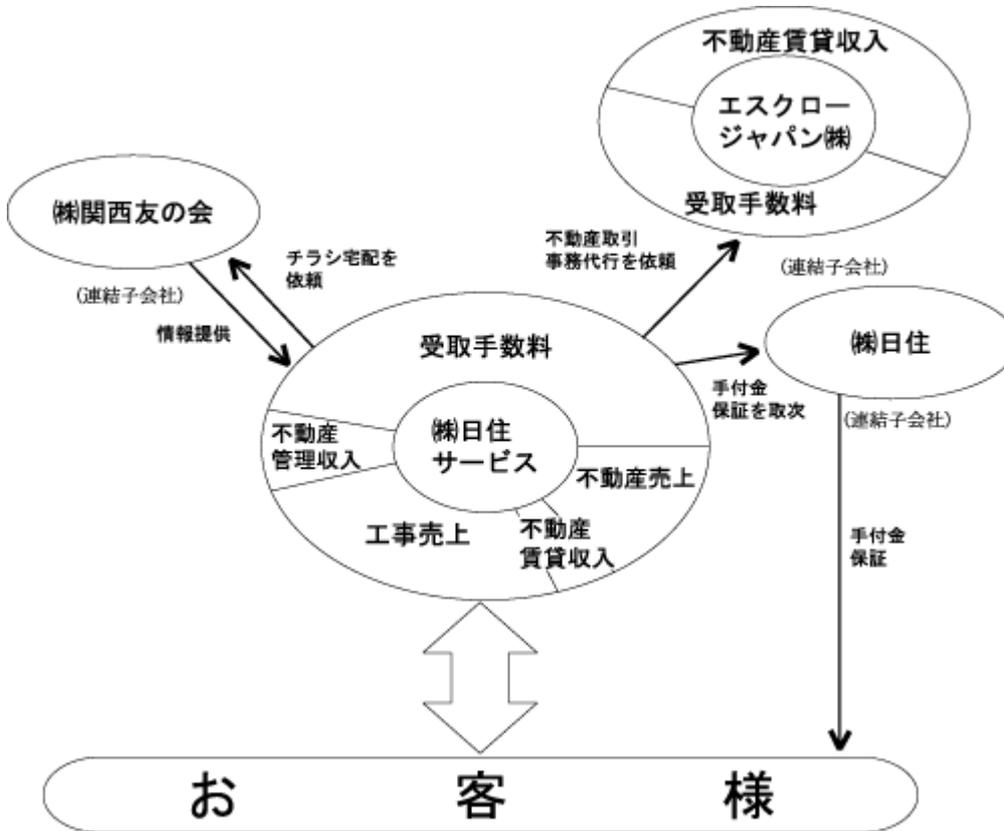
### 保証業務

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 785,000千円 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582,218千円であります。

## (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	25.7	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24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	15
不動産賃貸収入	18
工事売上	18
不動産管理収入	38
受取手数料	217
全社(共通)	33
合計	339

(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24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)
336	42.7	12.6	4,562,417

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産売上	15
不動産賃貸収入	18
工事売上	18
不動産管理収入	38
受取手数料	214
全社(共通)	33
合計	336

- (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、復興需要等に支えられた内需を中心に緩やかな回復基調にあったものの、後半になって長期化する円高や欧州の債務問題を背景とした海外経済の減速による影響もあって不透明な状況で推移しました。

しかしながら、年末になって新政権の発足前後から続く円安基調への転換、株価も回復基調にあり、今後の新政権の金融経済政策や、的を射た成長戦略が期待されます。

不動産業界につきましては、低金利や住宅ローン減税等の継続により、新設住宅着工件数は緩やかながら持ち直しの動きは継続しており、地価についても9月に発表されました地価調査によれば、大阪圏では住宅地、商業地ともに下落率は縮小し、上昇地点も増加しました。値ごろ感のある低価格帯の流通物件を中心に堅調な取引が見られ、今後は不動産業者の資金調達環境の改善も予想されることから、市況は概ね回復基調で推移することが見込まれます。

このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介については、主に一次取得者を対象とした値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建ての仲介にも注力いたしました。その結果、取扱単価、手数料率ともにアップし、手数料収入は前期比4.5%の増加となりました。不動産売上につきましては、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が、仕入れエリアを厳選した結果、前期比25.3%減少となりました。また、安定した賃料収入を得るために、大阪府吹田市内で新築賃貸マンションを購入いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は5,972百万円(対前連結会計年度比1.4%減少)、経常利益は306百万円(同35.1%増加)、当期純利益は266百万円(同58.4%増加)となり、減収増益となりました。

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

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]

エリアを厳選し、快適な住みごちを重視しつつ断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、不動産売上高は865百万円(対前連結会計年度比25.3%減少)、セグメント利益は49百万円(同38.3%減少)となりました。

#### [不動産賃貸収入]

3月に賃貸マンションを一棟購入したほか、入居率の向上にも努めました結果、売上高は441百万円(同7.5%増加)、セグメント利益は12百万円(同142.1%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事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いたしました結果、取扱件数は減少しましたが、工事売上高は1,655百万円(同4.4%増加)、セグメント利益は73百万円(同4.3%減少)となりました。

[不動産管理収入]

管理物件の新規取得や営業所と連携した管理体制強化に努め、管理戸数の増加にも注力いたしました。その結果、売上高は459百万円（同1.2%増加）、セグメント利益は80百万円（同16.0%増加）となりました。

[受取手数料]

主に一次取得者が購入できる価格帯のマンションのほか、一戸建ての仲介にも注力いたしました結果、平均取扱単価は上昇し、手数料率も向上いたしました。その結果、売買仲介手数料は1,872百万円（同4.5%増加）となりました。また賃貸仲介手数料は217百万円（同0.7%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2,551百万円（同4.1%増加）、セグメント利益は410百万円（同29.1%増加）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは398百万円の増加（前連結会計年度は305百万円の増加）、投資活動によるキャッシュ・フローは668百万円の減少（前連結会計年度は340百万円の減少）、財務活動によるキャッシュ・フローは160百万円の増加（前連結会計年度は122百万円の減少）となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、2,218百万円（前連結会計年度末は2,327百万円）となり109百万円減少いたしました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの状況につきましては、税金等調整前当期純利益が305百万円、減価償却費が76百万円あったことや、仕掛販売用不動産及び一部固定資産から振り替えた販売用不動産の減少による73百万円等の収入があったことや、営業未収入金が54百万円、完成工事未収入金が13百万円増加したこと等により398百万円の増加（前連結会計年度は305百万円の増加）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、有形固定資産の取得による支出が537百万円、無形固定資産の取得による支出が40百万円、及び長期預金の預入れによる支出が170百万円、長期預金の払戻しによる収入が70百万円あったこと等により668百万円の減少（前連結会計年度は340百万円の減少）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、社債の発行による収入が392百万円、短期借入金の増加による収入が100百万円、及び社債の償還による支出が210百万円、配当金の支払いが119百万円あったこと等により160百万円の増加（前連結会計年度は122百万円の減少）となりました。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

### (2) 受注実績

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

当連結会計年度における工事売上の受注実績は以下のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	1,610,201	115,655	1,705,464	165,584

- (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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	1,158,353	78.7	865,668	25.3
不動産賃貸収入	410,438	14.2	441,041	7.5
工事売上	1,585,677	6.6	1,655,535	4.4
不動産管理収入	453,586	0.1	459,107	1.2
受取手数料	2,451,085	3.4	2,551,444	4.1
合計	6,059,141	10.4	5,972,797	1.4

- (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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	17	1,856.56	1,762.96	660,268	10	1,394.99	1,103.67	385,257
マンション	22	1,262.77	1,603.80	454,085	18	840.10	1,270.43	333,035
土地	1	239.22		44,000	1	111.27		38,280
収益物件その他					1	363.66	444.30	109,095
合計	40	3,358.55	3,366.76	1,158,353	30	2,710.02	2,818.40	865,668

## 工事売上

品目	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	5,531	1,585,677	5,452	1,621,641
合計	5,531	1,585,677	5,454	1,655,535

## 受取手数料

品目	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	445	11,170	442	11,040	513,013
	マンション	1,233	19,299	1,193	18,755	869,799
	土地	178	4,859	212	5,859	275,333
	収益物件その他	93	4,624	100	5,058	214,096
	計	1,949	39,953	1,947	40,714	1,872,242
賃貸仲介料	3,469		216,076	3,517		217,556
紹介手数料等			442,582			461,645
合計			2,451,085			2,551,444

### 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、昨年末からの円安、株価の回復基調を背景に、輸出環境の改善や新政権によって今後打ち出される成長戦略による景気の回復が期待されますが、一方で、海外経済の下振れリスク、輸入関連物品の価格上昇や雇用・所得環境の先行きが懸念され、不透明な状況で推移するものと思われま

す。不動産流通業界につきましては、消費税の増税等で新築マンションを中心に供給戸数の増大が予想され、流通市場は少なからず影響を受けることが予想されます。

また、税制改正大綱に盛り込まれた給付措置を伴う住宅ローン減税の拡充や、平成27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有効的な不動産の活用を検討するお客様が増えてくることが予想されます。

当社グループといたしましては、このような環境下、新築中心の住宅市場からストック型の住宅市場への転換を図る国土交通省の方針を踏まえ、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づく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。

本年1月からは新しく、一戸建ではインスペクション+1年間の建物保証付仲介、マンションでは1年間の住宅設備保証付仲介の取り扱いを開始いたしました。今後とも、安心して安全な不動産の仲介に積極的に取り組んでまいります。

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。

賃貸仲介業務につきましては、駅前や好立地の新築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。

工事売上につきましては、見積もり積算等の新システムにより、事務の効率化を図り、スピーディーなサービスの提供や建て替え等のニーズに応える新築請負にも注力してまいります。

また、消費税増税前の駆け込み需要や、予想される富裕層の資産組み替えに応えるために、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応えるため、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。

以上の施策等により、お客様へのサービス向上と業務の効率化に努め、経営体質の強化を図り、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、「安心・安全・快適&ECO」をテーマに従来取り組んでおりましたホームインスペクション（建物診断）・第三者機関による耐震基準適合調査結果を踏まえた、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）の取扱を開始し、従来からの土地境界について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して安全な不動産の仲介を目指しておりま

す。

今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた中古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、駅前や好立地の新築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を高めるための共用部分の大規模修繕等のリノベーションの提案にも取り組み、不動産仲介とリフォーム・リノベーションを組み合わせたコンサルティング営業に取り組んでまいります。また、長期優良住宅の販売によるノウハウを生かし新築住宅の請負にも注力してまいります。

#### 不動産売上の増大

快適な住みごこちを重視し、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

（一社）不動産流通経営協会の「不動産流通業に関する消費者動向調査」によれば不動産情報の収集時におけるインターネット利用率は81.8%、45歳未満では88.5%を超え、60歳以上でも47.9%となり、利用状況の比率は年々増加しております。

多様化するお客様のニーズに素早く対応し、新鮮で透明性の高い情報を発信する目的で、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いたしました。特に情報化と効率化への積極投資が重要課題と捉え、建装部につきましては、見積もり積算等の新システムを構築し、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まいります。今後とも、IT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

#### 賃貸管理部の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着した各営業部所の賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、個人住宅等の管理受託の拡大を図っております。

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

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの運用を徹底してまいります。

#### 周辺ビジネスの拡大

不動産取引に附随する火災保険を中心とした損害保険、不動産鑑定、住宅ローン取次、手付金保証、エスクロー業務、引越紹介等の周辺ビジネスにも積極的に取り組んでまいります。

## 人材の育成

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

## (2) 株式会社の支配に関する基本方針について

### 基本方針の内容

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

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

また、不動産に関する流通、情報サービスの会社である当社の経営においては、当社グループの有形無形の経営資源、将来を見据えた施策の潜在的効果、当社に与えられた社会的な使命、それら当社の企業価値ひいては株主価値を構成する要素等への理解が不可欠です。

法令遵守の精神と長年にわたり地域密着に徹することにより築かれた信頼と信用、地域社会と密接に繋がった従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウ、これらを有するに至ったこれまでに培った人材育成・教育の企業風土、不動産の売買及び賃貸借の仲介を中心に不動産の売買・賃貸・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険などの不動産に関するサービスをワンストップで提供する総合力、などの当社の企業価値の源泉を理解し、これらの中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうことになりません。

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9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の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、かかる株主の皆様の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/info\\_201302\\_2.pdf](http://2110.jp/ir/pdf/info_201302_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24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ちを重視し、断熱性や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てしまう場合や、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たりする可能性があります。

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

免許・登録等の名称	会社名	有効期限	免許番号等
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
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24年12月31日）現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は5,972百万円(対前連結会計年度比1.4%減少)で86百万円の減収となりました。これは、売買仲介に伴う手数料について平均取扱単価が上昇し手数料率も向上したこと等により79百万円の増収となり、これに賃貸仲介手数料等を加えた受取手数料収入合計が2,551百万円(同4.1%増加)で100百万円の増収、及び安定収益確保のため大阪府吹田市内での新築賃貸マンション取得等により不動産賃貸収入が441百万円(同7.5%増加)で30百万円、平均取扱単価の上昇により工事売上高が1,655百万円(同4.4%増加)で69百万円と増収となったものの、不動産売上高が865百万円(同25.3%減少)と292百万円の減収となったことが主な要因であります。

しかしながら、売上総利益は69百万円の増加となり、販売費および一般管理費が3,256百万円(同0.1%減少)と殆ど同額であったことにより営業利益は321百万円(同29.3%増加)で72百万円、経常利益は306百万円(同35.1%増加)で79百万円、当期純利益は266百万円(同58.4%増加)で98百万円、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2,918百万円（前連結会計年度末は2,991百万円）で、その主な要因は、現金及び預金が109百万円、仕掛販売用不動産が42百万円減少したこと、及び営業未収入金が54百万円増加したことや繰延税金資産を17百万円計上した結果、前連結会計年度末と比較して73百万円の減少となりました。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は4,621百万円(前連結会計年度末は4,030百万円)で、その主な要因は、建物及び構築物が290百万円、土地が163百万円増加したことや、ソフトウェア仮勘定が32百万円、長期預金が100百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して590百万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2,640百万円(前連結会計年度末は2,650百万円)で、その主な要因は、短期借入金100百万円、未払法人税等が40百万円増加いたしましたが、一年以内償還予定社債が160百万円減少した結果、前連結会計年度末と比較して9百万円の減少となりました。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は950百万円(前連結会計年度末は573百万円)で、その主な要因は、社債が350百万円、退職給付引当金が17百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して376百万円の増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は3,955百万円(前連結会計年度末は3,798百万円)で、その主な要因は、当期において当期純利益を266百万円計上した一方で、配当金の支払いが119百万円あったこと等により、利益剰余金が146百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して156百万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、賃貸物件の新規取得及び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、下記の賃貸用マンションを取得いたしました。

#### 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	取得価額(千円)			従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
ハピネス江坂 (大阪府吹田市)	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	325,193	178,750 (275.00)	503,943	

(注) 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

#### 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	取得価額(千円)			従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
(株)日住	賃貸用マンション1戸 (兵庫県伊丹市)	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	5,463	6,535 (44.89)	11,999	

(注) 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

なお、当連結会計年度において、その所有目的の変更に伴い、下記物件を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 (神戸市東灘区他)	不動産賃貸収入	賃貸用マンション	6,380	21,938 (148.10)	28,318	

#### [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20,164千円であります。

(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	14,471		4,693	27,984 (21.70)	47,149	50
本店営業部 (大阪市北区) 他大阪府下8店舗	全セグメント	営業所	9,953		1,403	( )	11,357	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	3,570		384	( )	3,954	27
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	42,856	328	4,954	15,347 (33.44)	63,487	187
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	24,819		97	86,451 (188.34)	111,368	
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	45,687			133,808 (390.22)	179,495	
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	21,710			149,812 (213.46)	171,523	
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	67,546		49	193,542 (190.97)	261,138	
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	57,304			50,553 (180.03)	107,857	
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	81,391			168,228 (415.08)	249,619	
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	191,105			94,718 (844.16)	285,823	
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	319,231			178,750 (275.00)	497,981	
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 51戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	177,749			552,984 (3,470.36)	730,734	

(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	1,242.21
京都営業所(京都市下京区) 他京都府下2店舗	全セグメント	営業所	306.57
三宮営業部(神戸市中央区) 他兵庫県下24店舗	全セグメント	営業所	3,123.62
転貸用マンション及び戸建 193戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	9,503.35

#### (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	148台	6年	41,894	93,875

## (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)	ハピネス塚本 (大阪市淀川区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	17,640			69,924 (185.45)	87,564	
	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	4,866			81,187 (216.29)	86,053	
(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	351			65,769 (74.01)	66,120	
	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	8,074			9,889 (85.46)	17,963	

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

## (1) 重要な設備の新設等

平成24年12月31日現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

## (2) 重要な設備の除却等

平成24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24年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年3月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	19,898,450	19,898,450	大阪証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	19,898,450	19,898,450		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

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24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	9	36			801	857	
所有株式数(単元)		2,723	29	6,544			10,428	19,724	174,450
所有株式数の割合(%)		13.80	0.14	33.17			52.86	100	

(注) 1 自己株式4,893,319株は「個人その他」に4,893単元、「単元未満株式の状況」に319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24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	1,031	5.18
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町2丁目1番1号	650	3.27
株式会社カワサキライフコーポレーション	神戸市中央区東川崎町1丁目1番3号	640	3.22
新名和子	神戸市東灘区	592	2.98
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		8,543	42.94

(注) 上記のほか当社所有の自己株式4,893千株(発行済株式総数に対する割合24.59%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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) 4,893,000		単元株式数 1,000株
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,831,000	14,831	同上
単元未満株式	普通株式 174,450		
発行済株式総数	19,898,450		
総株主の議決権		14,831	

【自己株式等】

平成24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	4,893,000		4,893,000	24.59
計		4,893,000		4,893,000	24.59

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

#### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	1,300	220
当期間における取得自己株式	61	11

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買い取りによる株式数は含めておりません。

#### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他( )				
保有自己株式数	4,893,319		4,893,380	

(注) 当期間には、平成25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、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25年3月26日 定時株主総会決議	120,041	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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成20年12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
最高(円)	415	219	200	190	200
最低(円)	151	143	163	140	155

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	183	176	178	182	183	200
最低(円)	170	166	169	173	173	178

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	営業本部長	野村 英雄	昭和29年4月2日生	昭和53年4月 赤川英株式会社入社 昭和61年1月 当社入社 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長兼法人営業 ・企画開発担当 平成18年11月 株式会社日住代表取締役就任 平成20年1月 常務取締役情報開発担当兼特命事 項担当 平成20年8月 常務取締役営業本部長 平成20年12月 代表取締役社長兼営業本部長就任 (現)	(注) 3	49
常務取締役	管理担当兼 社長室長	小寺 隆	昭和30年9月15日生	昭和54年4月 株式会社第一勧業銀行入行 昭和56年9月 当社入社 平成3年7月 JR茨木駅前営業所長 平成6年1月 北摂地区ブロック長 平成6年3月 取締役北摂地区ブロック長就任 平成7年3月 取締役業務部長 平成10年1月 取締役リフォーム部長 平成11年12月 株式会社関西友の会代表取締役就 任 平成12年12月 取締役法人営業部長 平成16年6月 取締役営業本部部長 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	44
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	青木 實	昭和26年3月17日生	昭和50年3月 ニッセキハウス工業株式会社入社 昭和54年2月 当社入社 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 (現)	(注) 3	71

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	京都営業部長兼京都地区担当	大原 修	昭和32年5月28日生	昭和58年4月 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	41
取締役		新名 和子	昭和22年1月2日生	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	営業本部貸貸担当部長兼貸貸管理部長	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	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 貸貸管理部部长 法人営業部部长 千里中央営業所所長 営業本部貸貸担当部長 取締役営業本部貸貸担当部長兼貸貸管理部部长就任 取締役営業本部貸貸担当部長兼貸貸管理担当(現)	(注)3	14
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	14
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	27
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 営業本部部长兼情報開発担当 千里中央営業所長 取締役千里中央営業所長就任(現)	(注)3	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
常勤監査役		大倉 義喜	昭和28年7月21日生	昭和54年4月 平成2年4月 平成5年3月 平成15年4月 平成19年3月	当社入社 社長室次長 経理部長 総務部長 常勤監査役就任(現)	(注)4	27	
非常勤 監査役		林 大司	昭和33年11月8日生	昭和56年4月 昭和63年5月 昭和63年7月 平成7年3月 平成19年6月	株式会社林企業経営研究所入社 株式会社林企業経営研究所取締役 就任 林公認会計士事務所開業(現) 当社監査役就任(現) 株式会社林企業経営研究所代表取 締役就任(現)	(注)5		
非常勤 監査役		富山 幸三	昭和33年10月20日生	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(人事部人事 部人事課勤務) 同社本社人事部労働部労働企画 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								893

- (注) 1 新名和子は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
- 2 非常勤監査役 林 大司及び非常勤監査役 富山幸三は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 3 平成25年3月26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23年3月29日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで  
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。

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

#### 企業統治の体制

##### イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役会において、法令・定款で定められた事項及び経営に関する重要事項の意思決定を行い、経営会において当社グループの経営に関する重要課題について案件毎に審議しております。当社は、監査役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えうる業務リスクを把握し、その整備や運用の状況を客観的に評価し、指導、是正することにより内部統制の有効性を高めております。

会社の機関の内容は提出日現在において以下のとおりであります。

##### (a) 取締役会

取締役会は取締役9名により構成され、原則2ヶ月に1回開催しております。

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

##### (b) 監査役会

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

##### (c) 経営会

当社は、会社の意思決定機関として取締役会は当然のことながら、経営活動を効率的、機動的に行なうための協議決定機関として、常務以上の取締役及び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。

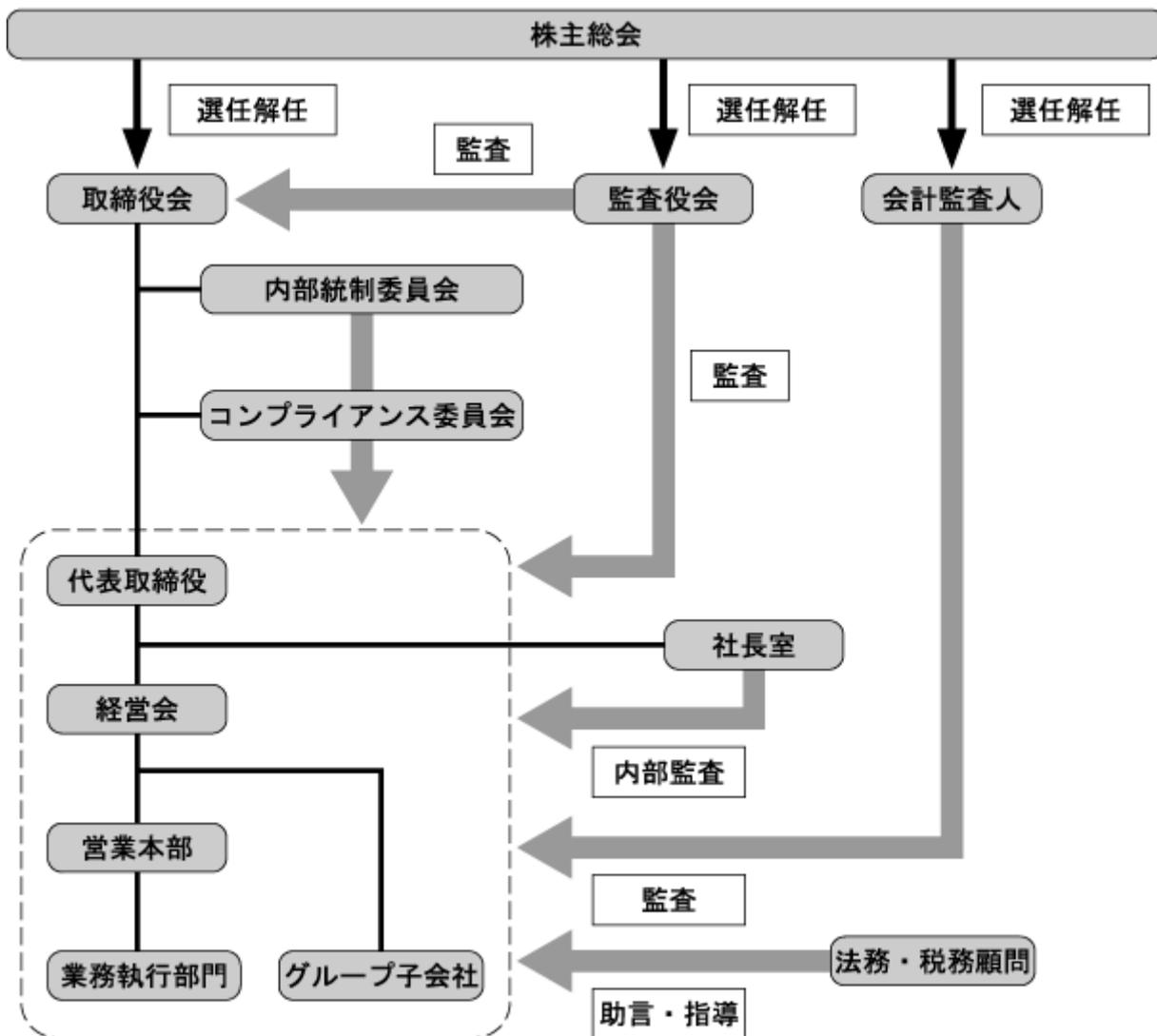
(g) その他

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、大阪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拡大に向けた見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために招聘しております。

社外監査役林 大司氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しておりその見地から、また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 大司氏は大阪証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

監査役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。

## 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。)	86,810	54,010		22,900	9,900	8
監査役 (社外監査役を除く。)	8,820	6,720		1,600	500	1
社外役員	10,850	8,400		2,450		3

- (注) 1 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分は含まれていません。  
2 取締役の報酬限度額は、平成19年3月29日開催の第31期定時株主総会において年額180,000千円以内（但し、使用人分給与は含まない。）、監査役の報酬限度額は、年額36,000千円以内と決議いただいております。  
3 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
18,552	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 8 銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 26,684千円

□ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、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	5,424	金融機関との安定的な取引維持
(株)三菱東京UFJフィナンシャルグループ	13,350	4,365	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	3,859	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	3,535	金融機関との安定的な取引維持
(株)みなと銀行	20,000	2,800	金融機関との安定的な取引維持
積水ハウス(株)	1,000	683	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
(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)三菱東京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

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 葛西 秀彦

監査業務に係る補助者の構成は公認会計士8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	22,000		22,100	
連結子会社				
計	22,000		22,100	

### 【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24年1月1日から平成24年12月31日まで)及び事業年度(平成24年1月1日から平成24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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,397,433	2,288,273
営業未収入金	209,889	264,480
完成工事未収入金	63,917	77,093
有価証券	9,971	5,020
販売用不動産	214,668	211,493
仕掛販売用不動産	42,816	-
未成工事支出金	-	800
繰延税金資産	-	17,071
その他	58,156	58,333
貸倒引当金	5,120	4,277
流動資産合計	2,991,731	2,918,289
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,932,213	2,237,605
減価償却累計額	1,123,957	1,139,106
建物及び構築物（純額）	808,256	1,098,499
車両運搬具	455	570
減価償却累計額	251	242
車両運搬具（純額）	204	328
工具、器具及び備品	133,339	134,637
減価償却累計額	119,932	122,664
工具、器具及び備品（純額）	13,406	11,973
土地	1,913,021	2,076,368
建設仮勘定	-	6,230
有形固定資産合計	2,734,888	3,193,400
無形固定資産		
商標権	194	97
ソフトウェア	65,772	51,274
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	92,341	110,297
投資その他の資産		
投資有価証券	63,644	66,449
敷金及び保証金	841,170	840,569
長期預金	300,000	400,000
繰延税金資産	28	12,198
その他	912	436
貸倒引当金	2,000	2,000
投資その他の資産合計	1,203,756	1,317,653
固定資産合計	4,030,986	4,621,351

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	696	6,598
<b>繰延資産合計</b>	<b>696</b>	<b>6,598</b>
<b>資産合計</b>	<b>7,023,414</b>	<b>7,546,238</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
工事未払金	191,412	183,795
短期借入金	1,400,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	200,000	40,000
未払法人税等	32,177	72,952
預り金	563,580	568,326
賞与引当金	19,632	19,735
役員賞与引当金	25,050	26,950
その他	218,633	228,994
<b>流動負債合計</b>	<b>2,650,486</b>	<b>2,640,754</b>
<b>固定負債</b>		
社債	-	350,000
退職給付引当金	424,879	442,022
役員退職慰労引当金	65,100	75,500
長期預り金	83,853	82,860
繰延税金負債	126	-
<b>固定負債合計</b>	<b>573,959</b>	<b>950,382</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,224,445</b>	<b>3,591,137</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,726,730	1,726,730
利益剰余金	1,898,907	2,044,948
自己株式	1,460,531	1,460,751
<b>株主資本合計</b>	<b>3,733,606</b>	<b>3,879,427</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他の有価証券評価差額金	7,914	558
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>7,914</b>	<b>558</b>
少数株主持分	73,276	76,233
<b>純資産合計</b>	<b>3,798,969</b>	<b>3,955,101</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,023,414</b>	<b>7,546,238</b>

【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23年 1月 1 日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年12月31日)
売上高	6,059,141	5,972,797
売上原価	2,550,866	2,394,814
売上総利益	3,508,274	3,577,983
販売費及び一般管理費		
支払手数料	200,060	195,894
広告宣伝費	311,873	301,272
貸倒引当金繰入額	4,367	-
役員報酬	65,160	69,370
給料及び手当	1,487,404	1,494,223
賞与引当金繰入額	19,632	19,735
役員賞与引当金繰入額	25,050	26,950
退職給付費用	87,960	88,991
役員退職慰労引当金繰入額	11,200	10,400
福利厚生費	217,073	227,976
旅費交通費及び通信費	170,291	166,145
水道光熱費	23,383	23,382
備品消耗品費	78,343	82,525
租税公課	63,788	56,561
事業税	15,404	14,772
減価償却費	49,211	44,173
店舗賃借料管理費	323,877	321,860
雑費	105,868	112,747
販売費及び一般管理費合計	3,259,950	3,256,981
営業利益	248,324	321,001
営業外収益		
受取利息	4,004	3,887
販売用不動産賃料収入	228	4,092
還付消費税等	8,471	-
雑収入	3,796	10,286
営業外収益合計	16,501	18,267
営業外費用		
支払利息	25,075	26,229
支払保証料	-	3,661
訴訟関連費用	9,793	-
雑支出	3,372	3,309
営業外費用合計	38,241	33,200
経常利益	226,584	306,068

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	1,100	951
投資有価証券評価損	7,696	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,945	-
<b>特別損失合計</b>	<b>27,741</b>	<b>951</b>
税金等調整前当期純利益	198,843	305,116
法人税、住民税及び事業税	24,922	64,063
法人税等調整額	-	29,980
<b>法人税等合計</b>	<b>24,922</b>	<b>34,083</b>
少数株主損益調整前当期純利益	173,921	271,033
少数株主利益	5,982	4,940
<b>当期純利益</b>	<b>167,938</b>	<b>266,092</b>

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	173,921	271,033
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	181	7,371
その他の包括利益合計	181	7,371
包括利益	173,739	278,404
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	167,773	273,447
少数株主に係る包括利益	5,966	4,956

## 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	1,568,500	1,568,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,568,500	1,568,500
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	1,726,730	1,726,730
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,726,730	1,726,730
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	1,851,058	1,898,907
当期変動額		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	167,938	266,092
当期変動額合計	47,849	146,041
当期末残高	1,898,907	2,044,948
<b>自己株式</b>		
当期首残高	1,459,730	1,460,531
当期変動額		
自己株式の取得	801	220
当期変動額合計	801	220
当期末残高	1,460,531	1,460,751
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	3,686,558	3,733,606
当期変動額		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	167,938	266,092
自己株式の取得	801	220
当期変動額合計	47,047	145,821
当期末残高	3,733,606	3,879,427
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	7,748	7,914
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	165	7,355
当期変動額合計	165	7,355
当期末残高	7,914	558

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
<b>少数株主持分</b>		
当期首残高	69,310	73,276
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,966	2,956
当期変動額合計	3,966	2,956
当期末残高	73,276	76,233
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	3,748,120	3,798,969
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	167,938	266,092
自己株式の取得	801	220
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,801	10,311
当期変動額合計	50,848	156,132
当期末残高	3,798,969	3,955,101

【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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	198,843	305,116
減価償却費	75,854	76,234
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,945	-
社債発行費償却	821	1,331
貸倒引当金の増減額（ は減少）	4,367	843
賞与引当金の増減額（ は減少）	997	103
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	9,300	1,900
退職給付引当金の増減額（ は減少）	7,666	17,143
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	2,900	10,400
受取利息及び受取配当金	4,804	4,682
支払利息	25,075	26,229
投資有価証券評価損益（ は益）	7,696	107
有形固定資産除却損	1,100	951
売上債権の増減額（ は増加）	3,640	67,768
たな卸資産の増減額（ は増加）	120,193	73,510
仕入債務の増減額（ は減少）	55,749	1,962
預り金の増減額（ は減少）	32,434	4,746
長期預り金の増減額（ は減少）	2,213	993
その他の流動資産の増減額（ は増加）	18,135	919
その他の流動負債の増減額（ は減少）	4,031	1,665
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	9,418	366
長期前払費用の増減額（ は増加）	476	476
その他	301	935
小計	342,749	442,178
利息及び配当金の受取額	4,817	4,896
利息の支払額	24,703	26,922
法人税等の支払額	19,229	23,244
法人税等の還付額	1,744	1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	305,378	398,452
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	-	10,000
定期預金の預入による支出	170,000	170,000
定期預金の払戻による収入	170,000	70,000
有形固定資産の取得による支出	319,564	537,495
無形固定資産の取得による支出	21,166	40,856
投資活動によるキャッシュ・フロー	340,730	668,351

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	100,000
社債の発行による収入	-	392,765
社債の償還による支出	-	210,000
自己株式の取得による支出	801	220
配当金の支払額	119,937	119,806
少数株主への配当金の支払額	2,000	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	122,738	160,738
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	158,091	109,159
現金及び現金同等物の期首残高	2,485,524	2,327,433
現金及び現金同等物の期末残高	2,327,433	2,218,273

【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

(八)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。

(二)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。

【追加情報】

1 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

2 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	6,380千円
土地	21,938 "
計	28,318千円

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。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

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23年12月31日)		当連結会計年度 (平成24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	34,270千円	一般顧客	65,930千円
		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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	775千円	849千円
工具、器具及び備品	324 "	101 "
計	1,100千円	951千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	12,285千円
組替調整額	"
税効果調整前	12,285千円
税効果額	4,914 "
その他有価証券評価差額金	7,371千円
その他の包括利益合計	7,371千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	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)	4,887,253	4,766		4,892,019

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 4,766株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年3月29日 株主総会	普通株式	120,089	8.00	平成22年12月31日	平成23年3月30日

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

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

当連結会計年度(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

(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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	2,397,433千円	2,288,273千円
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	2,327,433千円	2,218,273千円

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(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23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	2,397,433	2,397,433	
(2)営業未収入金	209,889	209,889	
(3)完成工事未収入金	63,917	63,917	
貸倒引当金	5,120	5,120	
(4)有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券(国債)	45,132	46,380	1,247
その他有価証券(株式・その他)	28,484	28,484	
(5)敷金及び保証金	190,833	194,478	3,645
(6)長期預金	300,000	300,687	687
資産計	3,230,568	3,236,169	5,580
(1)工事未払金	191,412	191,412	
(2)短期借入金	1,400,000	1,400,000	
(3)1年内償還予定の社債	200,000	200,000	
(4)預り金	563,580	563,580	
負債計	2,354,992	2,354,992	

当連結会計年度(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)社債(1年以内償還予定の社債含む)	390,000	391,921	1,921
(4)預り金	568,326	568,326	
負債計	2,642,122	2,644,043	1,921

(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。なお、前連結会計年度の時価は、元利金の合計額を残存期間及び新規に同様の預入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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。

(3)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。なお、前連結会計年度の1年内償還予定の社債の時価は、市場価格がなく、償還日が平成24年10月31日となっており、当社の信用状態も発行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
敷金及び保証金	650,336	649,970
長期預り金	83,853	82,860

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23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	2,397,433			
(2)営業未収入金	209,889			
(3)完成工事未収入金	63,917			
(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	30,000	5,000	
(5)長期預金		200,000	100,000	
(6)敷金及び保証金		134,000	56,000	
資産計	2,681,239	364,000	161,000	

当連結会計年度(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	

### 4 社債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成23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)
1年内償還 予定の社債	200,000					
合計	200,000					

当連結会計年度(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)
1年内償還 予定の社債	60,000	60,000	60,000	60,000	150,000	
合計	60,000	60,000	60,000	60,000	150,000	

(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23年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	235,966	240,858	4,892
社債			
その他			
小計	235,966	240,858	4,892
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	235,966	240,858	4,892

(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。

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	6,335	5,960	374
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	6,335	5,960	374
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	14,506	28,051	13,544
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	7,641	10,000	2,358
小計	22,148	38,051	15,902
合計	28,484	44,012	15,528

当連結会計年度(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

3 減損処理を行った有価証券  
 該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)  
 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、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

また、当社及び一部の連結子会社は、厚生年金基金制度として総合設立型の「全国不動産業厚生年金基金」に加入しております。当該年金基金制度は、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理しております。

なお、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23年3月31日現在	平成24年3月31日現在
年金資産の額(千円)	31,439,194	32,420,819
年金財政計算上の給付債務の額(千円)	30,261,162	32,138,450
差引額(千円)	1,178,032	282,369

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23年3月分) 3.0%

当連結会計年度(平成24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 806,514千円、当連結会計年度 747,515千円)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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
退職給付債務(千円)	424,537	447,961
未認識数理計算上の差異(千円)	341	5,939
退職給付引当金( + )(千円)	424,879	442,022

### 3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
勤務費用(千円)	29,051	28,398
利息費用(千円)	5,407	5,518
数理計算上の差異の費用処理額(千円)	1,439	1,181
総合設立型厚生年金基金掛金(千円)	54,939	56,255
退職給付費用(千円)	87,960	88,991

### 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1.3%	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。)

#### (ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

[次へ](#)

(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

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
減損損失否認	615,997千円	602,243千円
退職給付引当金	154,280 "	159,122 "
繰越欠損金	72,547 "	7,991 "
役員退職慰労引当金	23,173 "	26,875 "
投資有価証券	18,377 "	456 "
賞与引当金	7,978 "	7,493 "
敷金及び保証金	7,752 "	7,693 "
未払事業税	3,474 "	6,634 "
その他	7,927 "	7,272 "
繰延税金資産小計	911,509千円	825,784千円
評価性引当額	911,480 "	795,804 "
繰延税金資産合計	28千円	29,980千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	126千円	709千円
繰延税金負債合計	126千円	709千円
繰延税金資産(負債)の純額	98千円	29,270千円

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.6%	40.6%
(調整)		
住民税均等割	8.8	4.8
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.7	0.4
交際費等永久に損金に 算入されない項目	1.3	0.4
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	5.3	3.5
評価性引当額	43.4	37.9
その他	0.6	0.2
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	12.5%	11.2%

### 3 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正額

(前連結会計年度)

平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて以下のとおりとなっております。

平成24年12月31日まで40.6%

平成25年1月1日から38.0%

平成28年1月1日から35.6%

この税率変更による影響はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業所の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

なお、資産除去債務の負債計上及び対応する除去費用の資産計上に代えて、賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年から25年と見積っております。また、割引率は1.41～2.31%(国債利回り)を使用して計算しております。

(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23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123,219千円であります。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。

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,124,218	2,362,828
	期中増減額	238,609	456,013
	期末残高	2,362,828	2,818,842
期末時価		2,103,843	2,546,997

- (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(301,597千円)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(30,298千円)及び減価償却(32,888千円)であります。当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。
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23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 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	1,158,353	410,438	1,585,677	453,586	2,451,085	6,059,141		6,059,141
セグメント間の内部 売上高又は振替高		8,280	3,952	1,375	19,431	33,039	33,039	
計	1,158,353	418,718	1,589,629	454,961	2,470,516	6,092,180	33,039	6,059,141
セグメント利益	80,166	5,341	76,453	69,484	317,980	549,427	301,102	248,324
セグメント資産	600,276	2,543,589	480,966	493,135	1,739,840	5,857,808	1,165,605	7,023,414
その他の項目								
減価償却費	2,233	28,921	3,193	5,752	19,428	59,530	16,324	75,854
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	4,645	296,687	3,658	3,566	36,654	345,211		345,211

- (注) 1 セグメント利益の調整額 301,102千円には、セグメント間取引消去 33,039千円、各セグメントに配分して  
ない全社費用 268,063千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等  
あります。
- 2 セグメント資産の調整額1,165,605千円は、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16,324千円は、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 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への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。

【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。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	248円27銭	258円50銭
1株当たり当期純利益	11円19銭	17円73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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	3,798,969	3,955,101
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	73,276	76,233
(うち少数株主持分)	(73,276)	(76,233)
普通株式に係る純資産額(千円)	3,725,692	3,878,868
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)	4,892,019	4,893,319
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)	15,006,431	15,005,131

(2) 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
当期純利益(千円)	167,938	266,092
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)	167,938	266,092
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,008,397	15,005,543

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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6回無担保社債	平成19年 10月31日	200,000		年 1.5	なし	平成24年 10月31日
(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 (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 (40,000)	年 0.48	なし	平成29年 11月15日
合計			200,000	390,000 (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	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	1,400,000	1,500,000	1.510	
1年以内に返済予定の長期借入金				
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)				
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	1,400,000	1,500,000		

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

【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)	1,481,288	2,958,240	4,477,518	5,972,797
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	131,588	171,317	232,283	305,116
四半期(当期)純利益 (千円)	109,796	151,475	162,172	266,092
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	7.32	10.09	10.81	17.73

(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)	7.32	2.78	0.71	6.93

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,197,853	2,091,639
営業未収入金	209,882	265,008
完成工事未収入金	63,917	77,093
有価証券	9,971	5,020
販売用不動産	214,668	211,493
仕掛販売用不動産	42,816	-
未成工事支出金	-	800
前渡金	1,350	3,030
前払費用	40,756	43,476
繰延税金資産	-	17,071
その他	18,758	14,668
貸倒引当金	5,120	4,277
流動資産合計	2,794,853	2,725,024
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,786,690	2,086,618
減価償却累計額	1,008,064	1,021,471
建物（純額）	778,625	1,065,147
構築物	12,624	12,624
減価償却累計額	9,880	10,206
構築物（純額）	2,744	2,418
車両運搬具	455	570
減価償却累計額	251	242
車両運搬具（純額）	204	328
工具、器具及び備品	133,339	134,526
減価償却累計額	119,932	122,664
工具、器具及び備品（純額）	13,406	11,862
土地	1,692,786	1,849,598
建設仮勘定	-	6,230
有形固定資産合計	2,487,768	2,935,585
無形固定資産		
商標権	194	97
ソフトウェア	65,772	51,274
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	91,854	109,810

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	63,469	66,312
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	805,000	785,000
長期前払費用	912	436
敷金及び保証金	856,970	856,369
長期預金	300,000	400,000
繰延税金資産	-	12,198
貸倒引当金	733,739	733,739
投資その他の資産合計	1,329,379	1,423,343
<b>固定資産合計</b>	<b>3,909,002</b>	<b>4,468,740</b>
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	696	6,598
繰延資産合計	696	6,598
<b>資産合計</b>	<b>6,704,551</b>	<b>7,200,362</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
工事未払金	191,412	183,795
短期借入金	1,400,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	200,000	40,000
未払金	107,099	115,944
未払費用	69,763	72,807
未払法人税等	26,951	67,711
前受金	49,510	48,197
預り金	563,571	568,318
前受収益	818	800
賞与引当金	19,500	19,600
役員賞与引当金	25,050	26,950
流動負債合計	2,653,677	2,644,126
<b>固定負債</b>		
社債	-	350,000
退職給付引当金	424,879	442,022
役員退職慰労引当金	65,100	75,500
長期預り金	81,538	80,345
繰延税金負債	126	-
固定負債合計	571,644	947,867
<b>負債合計</b>	<b>3,225,321</b>	<b>3,591,994</b>

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	485,392	485,392
その他資本剰余金	1,241,338	1,241,338
資本剰余金合計	1,726,730	1,726,730
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金	152,420	274,448
利益剰余金合計	1,652,420	1,774,448
自己株式	1,460,531	1,460,751
株主資本合計	3,487,119	3,608,927
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,889	558
評価・換算差額等合計	7,889	558
純資産合計	3,479,230	3,608,368
負債純資産合計	6,704,551	7,200,362

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,158,353	865,668
不動産賃貸収入	394,944	424,263
工事売上高	1,589,629	1,656,154
不動産管理収入	454,961	460,580
受取手数料	2,448,330	2,549,680
売上高合計	6,046,220	5,956,346
売上原価		
不動産売上原価	901,961	679,021
不動産賃貸原価	259,674	273,520
工事売上原価	1,265,083	1,321,203
不動産管理原価	118,228	116,172
売上原価合計	2,544,948	2,389,918
売上総利益	3,501,271	3,566,427
販売費及び一般管理費		
支払手数料	248,218	242,185
広告宣伝費	311,873	301,272
貸倒引当金繰入額	4,367	-
役員報酬	64,920	69,130
給料及び手当	1,474,118	1,480,965
賞与引当金繰入額	19,500	19,600
役員賞与引当金繰入額	25,050	26,950
役員退職慰労引当金繰入額	11,200	10,400
退職給付費用	87,960	88,991
福利厚生費	216,876	227,825
旅費交通費及び通信費	169,030	165,114
水道光熱費	23,283	23,296
備品消耗品費	77,834	82,032
租税公課	63,434	56,130
事業税	15,404	14,772
減価償却費	49,211	44,173
店舗賃借料管理費	328,516	326,500
雑費	108,306	115,194
販売費及び一般管理費合計	3,299,107	3,294,536
営業利益	202,164	271,891

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1 11,302	1 11,008
有価証券利息	2,462	2,408
販売用不動産賃料収入	228	4,092
受取配当金	1 4,299	1 4,294
雑収入	2,535	8,948
<b>営業外収益合計</b>	<b>20,827</b>	<b>30,752</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	22,075	22,493
社債利息	3,000	3,735
社債発行費償却	821	1,331
支払保証料	-	3,661
訴訟関連費用	9,793	-
雑支出	2,351	1,869
<b>営業外費用合計</b>	<b>38,041</b>	<b>33,092</b>
経常利益	184,951	269,551
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	2 1,100	2 951
投資有価証券評価損	7,696	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18,945	-
<b>特別損失合計</b>	<b>27,741</b>	<b>951</b>
税引前当期純利益	157,209	268,600
法人税、住民税及び事業税	17,000	56,500
法人税等調整額	-	29,980
<b>法人税等合計</b>	<b>17,000</b>	<b>26,519</b>
当期純利益	140,209	242,080

【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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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		598,111	66.3	492,392	72.5
請負工事費		273,601	30.3	166,642	24.5
諸経費		30,248	3.3	19,986	3.0
合計		901,961	100.0	679,021	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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		11,523	4.4	18,457	6.7
減価償却費		25,069	9.7	30,644	11.2
維持管理費		16,188	6.2	19,025	7.0
転貸物件支払家賃		182,658	70.3	179,079	65.5
諸経費		24,234	9.3	26,313	9.6
合計		259,674	100.0	273,520	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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,265,083	100.0	1,320,712	100.0
間接費				490	0.0
合計		1,265,083	100.0	1,321,203	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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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		118,228	100.0	116,172	100.0
合計		118,228	100.0	116,172	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,568,500	1,568,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	485,392	485,392
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	485,392	485,392
その他資本剰余金		
当期首残高	1,241,338	1,241,338
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,241,338	1,241,338
資本剰余金合計		
当期首残高	1,726,730	1,726,730
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,726,730	1,726,730
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	1,500,000	1,500,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	132,300	152,420
当期変動額		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	140,209	242,080
当期変動額合計	20,120	122,028
当期末残高	152,420	274,448
利益剰余金合計		
当期首残高	1,632,300	1,652,420
当期変動額		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	140,209	242,080
当期変動額合計	20,120	122,028
当期末残高	1,652,420	1,774,448

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
<b>自己株式</b>		
当期首残高	1,459,730	1,460,531
当期変動額		
自己株式の取得	801	220
当期変動額合計	801	220
当期末残高	1,460,531	1,460,751
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	3,467,800	3,487,119
当期変動額		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	140,209	242,080
自己株式の取得	801	220
当期変動額合計	19,318	121,808
当期末残高	3,487,119	3,608,927
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	7,748	7,889
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	140	7,330
当期変動額合計	140	7,330
当期末残高	7,889	558
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	3,460,051	3,479,230
当期変動額		
剰余金の配当	120,089	120,051
当期純利益	140,209	242,080
自己株式の取得	801	220
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	140	7,330
当期変動額合計	19,178	129,138
当期末残高	3,479,230	3,608,368

【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。

### 【追加情報】

#### 1 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

#### 2 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	6,380千円
土地	21,938 "
計	28,318千円

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。

【注記事項】

(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23年12月31日)		当事業年度 (平成24年12月31日)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
	千円	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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
受取利息	9,826千円	9,590千円
受取配当金	3,500千円	3,500千円

2 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物	775千円	849千円
工具、器具及び備品	324 "	101 "
計	1,100千円	951千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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)	4,887,253	4,766		4,892,019

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 4,766株

当事業年度(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

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成23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。

(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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
減損損失否認	439,366千円	426,541千円
貸倒引当金	262,178 "	261,857 "
退職給付引当金	154,280 "	159,122 "
繰越欠損金	57,675 "	"
関係会社株式	41,625 "	41,625 "
役員退職慰労引当金	23,173 "	26,875 "
投資有価証券	17,960 "	"
賞与引当金	7,924 "	7,441 "
敷金及び保証金	7,752 "	7,693 "
未払事業税	3,474 "	6,258 "
その他	6,193 "	5,887 "
繰延税金資産小計	1,021,604千円	943,303千円
評価性引当額	1,021,604 "	913,323 "
繰延税金資産合計	千円	29,980千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	126千円	709千円
繰延税金負債合計	126 "	709 "
繰延税金資産(負債)の純額	126千円	29,270千円

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.6%	40.6%
(調整)		
住民税均等割	10.8	5.3
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.8	0.5
交際費等永久に損金に 算入されない項目	1.7	0.5
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	6.7	4.0
評価性引当額	49.3	40.3
その他	1.1	0.3
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	10.8%	9.9%

### 3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正額

(前事業年度)

平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて以下のとおりとなっております。

平成24年12月31日まで40.6%

平成25年1月1日から38.0%

平成28年1月1日から35.6%

この税率変更による影響はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

#### (1) 当該資産除去債務の概要

営業所の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

なお、資産除去債務の負債計上及び対応する除去費用の資産計上に代えて、賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

#### (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年から25年と見積っております。また、割引率は1.41%～2.31%(国債利回り)を使用して計算しております。

当事業年度において、不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に係る債務として算定した金額は33,326千円であります。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	231円85銭	240円48銭
1株当たり当期純利益	9円34銭	16円13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いません。

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23年12月31日	当事業年度 平成24年12月31日
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	3,479,230	3,608,368
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)	3,479,230	3,608,368
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)	4,892,019	4,893,319
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)	15,006,431	15,005,131

(2) 1株当たり当期純利益

項目	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
当期純利益(千円)	140,209	242,080
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)	140,209	242,080
普通株式に係る期中平均株式数(株)	15,008,397	15,005,543

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】  
【有価証券明細表】  
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)りそなホールディングス	16,000	6,272
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	13,350	6,154
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	5,607
(株)三井住友トラストホールディングス	15,645	4,709
(株)みなと銀行	20,000	3,000
積水ハウス(株)	1,000	942
(株)新井組	500	0
(株)藤木工務店	1,300	0
計	69,595	26,684

【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256回	5,000	5,020
小計	5,000	5,020
(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	86,144
利付国庫債券第256回	5,000	5,020
利付国庫債券第266回	10,000	10,039
利付国庫債券第269回	15,000	14,998
利付国庫債券第270回	10,000	10,081
利付国庫債券第272回	33,000	33,031
利付国庫債券第289回	5,000	5,052
利付国庫債券第315回	56,000	56,383
小計	220,000	220,688
計	225,000	225,708

(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	9,538
計	20,481,640	9,538

【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	1,786,690	339,481	39,553	2,086,618	1,021,471	45,759	1,065,147
構築物	12,624			12,624	10,206	325	2,418
車両運搬具	455	414	299	570	242	290	328
工具、器具及び備品	133,339	5,351	4,163	134,526	122,664	6,793	11,862
土地	1,692,786	178,750	21,938	1,849,598			1,849,598
建設仮勘定		6,230		6,230			6,230
有形固定資産計	3,625,897	530,227	65,954	4,090,169	1,154,584	53,138	2,935,585
無形固定資産							
商標権	291			291	194	97	97
ソフトウェア	113,263	7,085	18,053	102,294	51,019	21,582	51,274
ソフトウェア仮勘定		32,550		32,550			32,550
電話加入権	25,888			25,888			25,888
無形固定資産計	139,442	39,635	18,053	161,023	51,213	21,679	109,810
長期前払費用	2,380			2,380	1,944	476	436
繰延資産							
社債発行費	4,017	7,234	4,017	7,234	635	1,331	6,598
繰延資産計	4,017	7,234	4,017	7,234	635	1,331	6,598

(注) 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用マンション

建物 325,193千円

土地 178,750千円

【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	738,860	738,016	404	738,455	738,016
賞与引当金	19,500	19,600	19,500		19,600
役員賞与引当金	25,050	26,950	25,050		26,950
役員退職慰労引当金	65,100	10,400			75,500

(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	8,370
預金	
別段預金	785
普通預金	1,537,483
定期預金	545,000
計	2,083,268
合計	2,091,639

ロ 営業未収入金

区分	金額(千円)
個人 605件	168,626
法人 207件	96,381
合計	265,008

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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
209,882	2,563,785	2,508,659	265,008	90.4	33.9

(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 249件	64,875
法人 63件	12,218
合計	77,093

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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
63,917	1,738,961	1,725,785	77,093	95.7	14.8

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

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 <sup>2</sup> )	建物面積(m <sup>2</sup> )	
一戸建	2	524.07	101.52	107,481
マンション	7	326.71	564.90	75,633
土地	1	109.11		28,378
合計	10	959.89	666.42	211,493

(ロ)地域別内訳

地域	数量			金額(千円)
	件数(件)	土地面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(m <sup>2</sup> )	
京都府	3	554.33	153.02	112,700
大阪府	1	24.84	62.07	10,266
兵庫県	6	380.72	451.33	88,526
合計	10	959.89	666.42	211,493

ホ 未成工事支出金

品目	金額(千円)
改装工事	800
合計	800

ハ 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)	785,000
合計	785,000

ト 敷金及び保証金

区分	金額(千円)
事務所・店舗賃借敷金	633,421
営業保証金の供託金	190,598
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	5,303
福利厚生施設入会保証金	2,000
その他	1,870
合計	856,369

チ 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)	400,000
合計	400,000

負債の部

イ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)昭和工務店	19,302
(有)専工社	17,243
(有)インテリア西野	17,119
(株)ハートガスシステム	11,923
クレモト商店	10,081
その他	108,125
合計	183,795

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	48,827
源泉所得税・市民税	15,191
契約手付預り金	26,350
損害保険代理店預り保険料	10,980
賃貸管理物件預り金	454,529
その他	12,439
合計	568,318

## 二 退職給付引当金

区分	金額(千円)
退職給付債務	447,961
未認識数理計算上の差異	5,939
合計	442,022

### (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 <a href="http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html">http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html</a> )
株主に対する特典	ありません

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当会社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

- |                                   |  |                              |                           |
|-----------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|
| (1) 有価証券報告書<br>及びその添付書類<br>並びに確認書 | 事業年度<br>(第36期)   | 自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日 | 平成24年3月29日<br>近畿財務局長に提出。  |
| (2) 内部統制報告書及び<br>その添付書類           |  |                              | 平成24年3月29日<br>近畿財務局長に提出。  |
| (3) 四半期報告書及び確認書                   | 第37期<br>第1四半期  | 自 平成24年1月1日<br>至 平成24年3月31日  | 平成24年5月11日<br>近畿財務局長に提出。  |
|                                   | 第37期<br>第2四半期  | 自 平成24年4月1日<br>至 平成24年6月30日  | 平成24年8月10日<br>近畿財務局長に提出。  |
|                                   | 第37期<br>第3四半期  | 自 平成24年7月1日<br>至 平成24年9月30日  | 平成24年11月12日<br>近畿財務局長に提出。 |
| (4) 臨時報告書                         | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19<br>条第2項第9号の2（株主総会における<br>議決権行使の結果）の規定に基づく臨時<br>報告書 |                              | 平成24年3月30日<br>近畿財務局長に提出。  |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

株式会社 日住サービス  
取締役会 御中

平成25年 3月26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 葛 西 秀 彦

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2 第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成24年1月1日から平成24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24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24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24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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

## 独立監査人の監査報告書

株式会社 日住サービス  
取締役会 御中

平成25年 3月26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 葛 西 秀 彦

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成24年1月1日から平成24年12月31日までの第37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24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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。