

【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】	関東財務局長
【提出日】	平成25年6月25日
【事業年度】	第42期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）
【会社名】	全国不動産信用保証株式会社
【英訳名】	National Real Estate Guarantee Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 馬場 研治
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビルディング
【電話番号】	(03) 3358 - 3211（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 中村利久
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビルディング
【電話番号】	(03) 3358 - 3211（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 中村利久
【縦覧に供する場所】	全国不動産信用保証株式会社 大阪支店 (大阪市中央区南船場2丁目6番3号 第2 . B S BUILDING)

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】

提出会社の状況

回次 決算年月	第38期 平成21年3月	第39期 平成22年3月	第40期 平成23年3月	第41期 平成24年3月	第42期 平成25年3月
売上高 (百万円)	221	191	175	133	135
経常利益又は経常損失 () (百万円)	57	136	85	9	111
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	414	7	204	223	145
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
発行済株式総数 (株)	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000
純資産額 (百万円)	2,820	2,730	2,925	3,749	3,120
総資産額 (百万円)	5,485	5,096	3,869	2,400	3,149
1株当たり純資産額 (円)	27,648.07	26,763.30	28,673.68	36,757.74	30,585.89
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 () (円)	4,057.22	65.82	2,001.70	2,185.63	1,422.02
潜在株式調整後1株当たり当期利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	51.4	53.6	75.6	156.2	99.1
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	737	475	1,070	614	133
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	499	1,131	1,385	261	364
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	0	0
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,809	203	518	165	662

回次 決算年月	第38期 平成21年3月	第39期 平成22年3月	第40期 平成23年3月	第41期 平成24年3月	第42期 平成25年3月
従業員数 〔外、平均臨時雇用 者数〕 (人)	13 〔 0〕	13 〔 0〕	12 〔 1〕	11 〔 1〕	7 〔 2〕

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等が含まれております。
3. 当社は、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

昭和46年12月	宅地建物取引業法第41条に定める前金の保全を目的とし、同法第51条による国土交通大臣の指定保証機関として、主要都市銀行並びに社団法人全国住宅地協会連合会が母体となり大阪市北区兎我野町142番地において、資本金8億1千万円をもって設立された。
昭和47年3月	資本金2億1千万円増資し、新資本金10億2千万円になった。
昭和48年4月	本店を東京都新宿区西新宿4丁目32番22号 野村ビルに移転した。
昭和63年11月	宅地建物取引業法の改正施行により「前金保証」は「手付金等保証」と改められ、宅地建物取引業法による国土交通大臣の指定保管機関として認可を受けた。
平成2年4月	本店を東京都新宿区新宿1丁目7番1号 新宿171ビルに移転した。
平成8年8月	本店を東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビルディングに移転し現在に至る。

3【事業の内容】

当社は、宅地建物取引業法第51条の規定に基づく指定保証機関及び同法第63条の3の規定に基づく指定保管機関として、国土交通大臣の各指定を受けております。同法第41条の規定でわ、宅地建物取引業者は宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買でみずから売主となるものに関して、買主から売買代金の5%をこえるか、もしくは1千万円をこえる手付金等を受領する場合、また、同法第41条の2の規定でわ、完成物件について、買主から売買代金の10%をこえるかもしくは1千万円をこえる手付金等を受領する場合、それぞれ国土交通大臣が指定する者等による手付金等の保全措置を講ずることが義務付けられております。当社は当該手付金等に係る保証業務並びに保管業務を専業とし、他に国土交通大臣の認可を得て、住宅ローン保証業務、不動産取引に関する手付金保証（媒介保証）業務を行っております。従って、保証にかかる保証料、手数料並びに調査料等収入を主とし、他に資金の運用益が収入源となります。

なお、当社の事業は単一セグメントでありセグメント情報を記載していないため、事業別に記載しております。

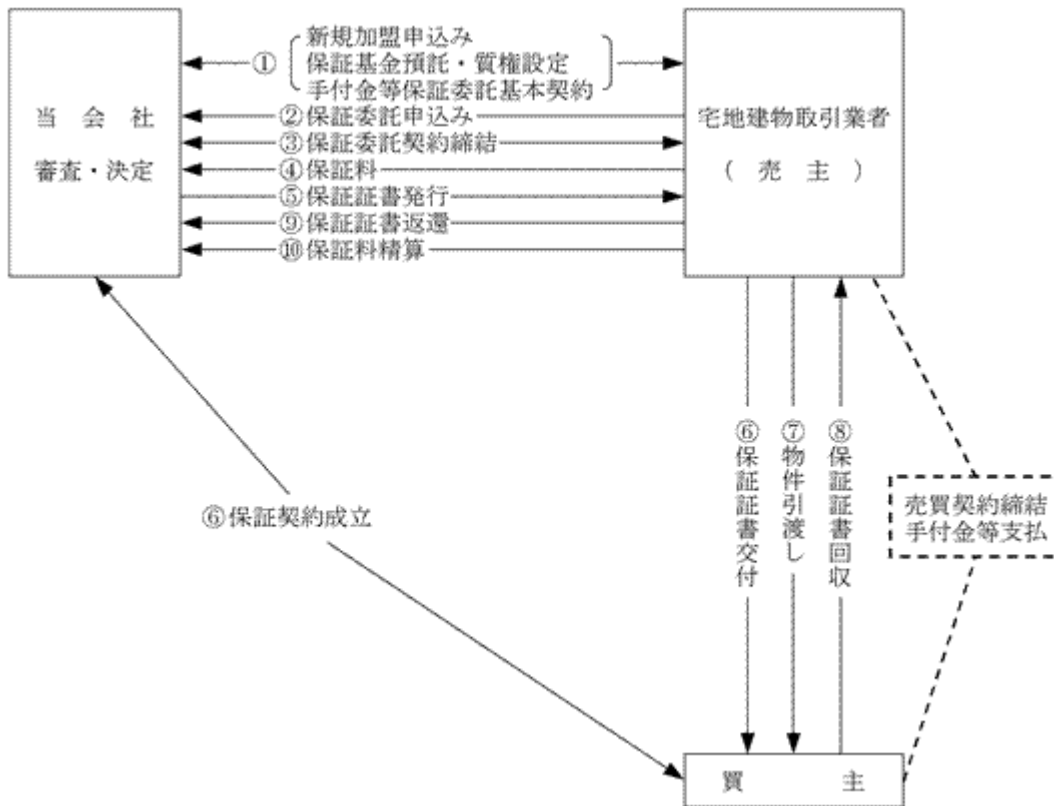
一．手付金等保証業務の内容

宅地建物取引業者（以下「売主」という。）が工事完成前の宅地又は建物等を販売し、買主から売買代金の5%をこえるか、もしくは1千万円をこえる手付金等を受領する場合、または、工事完成後の宅地又は建物等を販売し、買主から売買代金の10%をこえるか、もしくは1千万円をこえる手付金等を受領する場合に、物件の引渡しを終了するまでに当社が手付金等の返還債務を売主と連帯して保証することにより、買主のために当該手付金等を保全するための保証事業であります。

当社の行う手付金等保証事業は以下のとおり行います。

- (1) 売主より新規加盟の申込みを受け、当社において審査の結果適格と認められたものについて加盟申込みを承諾する。売主より保証基金の預託を受け、質権設定手続きが完了後、当社と売主間で手付金等保証委託基本契約を締結する。
- (2) 売主から一事業物件ごとに保証委託の申込みを受け、当社において審査の上適当と認められたものについて保証決定をする。
- (3) 当社と売主間において保証委託契約を締結する。
- (4) 売主は当社に概算保証料の払い込みを行い、当社に保証証書の発行依頼をする。
- (5) 当社は、既に締結された手付金等保証委託契約の範囲内で、売主に保証証書を発行する。
- (6) 売主が買主に対し保証証書を交付すると、当社と買主間で手付金等保証契約が成立する。
- (7) 保証対象物件の引渡しを終了すると、
- (8) 売主は買主より保証証書を回収の上、
- (9) 当社へ返還する。
- (10) 全ての保証証書の返還が終了すると、売主と当社間で概算保証料の精算を行う。

以上の手続きの流れを図にすると次のとおりであります。



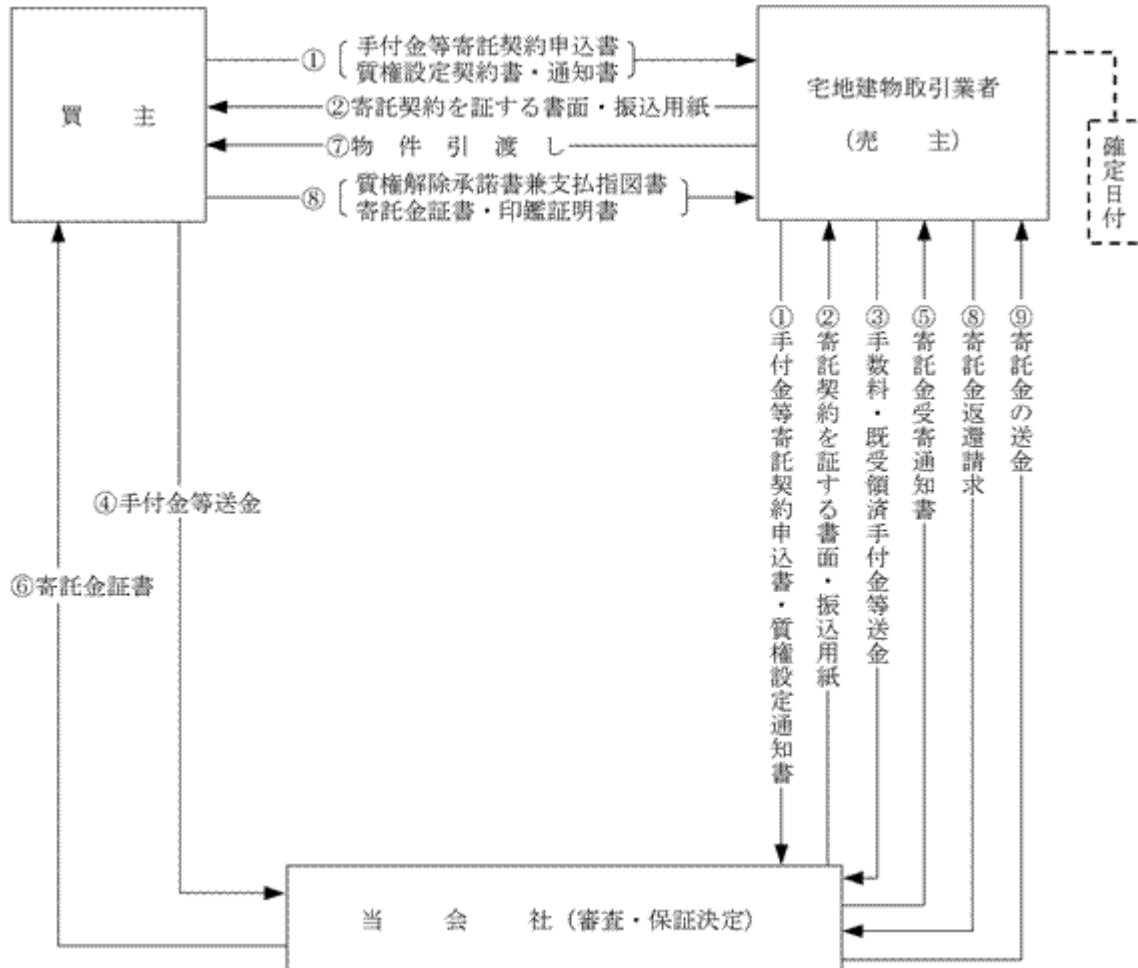
二．手付金等保管事業

宅地建物取引業者（以下「売主」という。）が、工事完成後の宅地又は建物等を販売し、買主から売買代金の10%をこえるか、もしくは1千万円をこえる手付金等を受領する場合に、当社が売主と買主の連名で手付金等の寄託契約の申込みを受け、当社が売主より当該手付金等を寄託金として代理受領し保管することにより、物件引渡しまで当該手付金等を保全する事業であります。

当社の行う手付金等保管事業は以下のとおり行います。

- (1) 売主は買主と連名で、手付金等寄託契約申込書を当社へ提出する。同時に売主・買主間で売主の当社に対する寄託金返還請求権を質物とする質権設定契約を締結し、公証人の確定日付を得た上で質権設定通知書を当社へ提出する。当社において提出書類を確認し、寄託申込みを受諾すると、(2) 売主には寄託契約を証する書面・振込用紙を送付し、買主には同じく寄託契約を証する書面・振込用紙を売主経由で送付する。(3) 売主は当社に手数料を支払うほか、買主より既に受領した手付金等があれば当該手付金等を当社の保管金口座へ送金する。(4) 買主は今回支払う予定の手付金等を、当社の保管金口座へ送金する。当社は売主（寄託者）から授与された代理受領権限に基づき、当該手付金等を受領する。(5) 当社で入金を確認すると売主には寄託金受寄通知書を送付し、(6) 買主には寄託金証書を送付する。(7) 買主に物件の引渡しが行われると、(8) 売主は買主より質権解除の承諾を得た上、寄託金の振込先銀行口座を指定して当社に対して寄託金の返還請求をする。なお、この手続きは質権解除承諾書兼寄託金支払指図書に売主・買主が署名・押印し、寄託金証書・印鑑証明書を添付して当社に申し出る。(9) 当社では上記書類を確認の上、指定された銀行口座に寄託金の送金をする。

以上の手続きを図にすると次のとおりであります。



三．住宅ローン保証事業

住宅ローン保証事業には次の3種類があります。

(一) 提携住宅ローン保証事業（昭和50年5月17日国土交通大臣承認）

提携住宅ローン保証業務の内容は、宅地又は建物の買主が売主の保証で、その購入資金を金融機関から借入れる契約を締結する場合において、買主が売主に対して負担する求償債務を当社が保証するものであります。

現在、当保証は行っておりません。

(二) 自社ローン保証事業（昭和52年9月2日国土交通大臣承認）

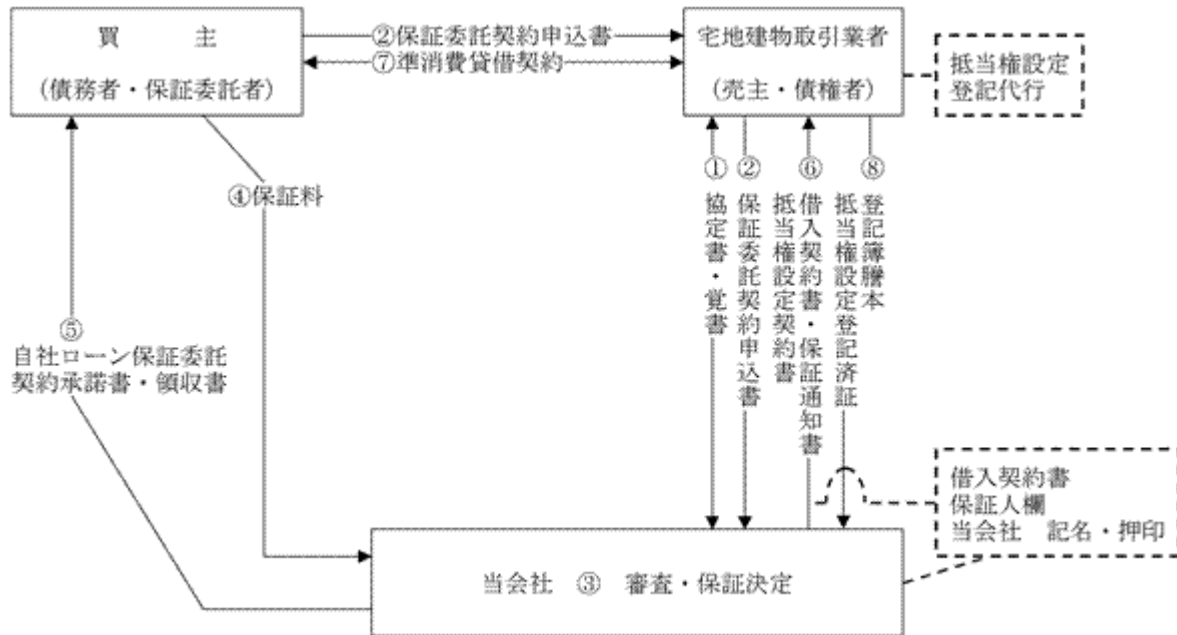
自社ローン保証業務の内容は、宅地又は建物の買主が売主からその購入資金の一部を借入れる金銭消費貸借契約を締結する場合において、当該契約に基づく買主の売主に対する債務を当社が保証するものであります。

当会社の行う自社ローン保証事業は以下のとおり行います。

- (1) 当社と宅地建物取引業者（売主・債権者）間で締結した「自社ローン保証業務に関する協定書」及び「自社ローン制度の内容に関する覚書」の内容に従い、
- (2) 宅地建物取引業者の販売する土地・建物を購入する買主（債務者・保証委託者）より、その代金の一部を準消費貸借として買主の売主に対する借入金返還債務を当社が保証する保証委託の申込みを、宅地建物取引業者を経由して受付ける。
- (3) 当社でその保証委託申込みの内容を審査し、適格と認めたものについて保証決定する。
- (4) 買主より保証料の払込みがなされると、
- (5) 買主には、自社ローン保証委託契約承諾書・領収証を交付し、
- (6) 売主には借入契約書の保証人欄に当社の代表取締役が記名押印した上、保証通知書・当社を権利者とする抵当権設定契約書を交付する。
- (7) 準消費貸借契約が成立すると、売主は抵当権設定登記手続きを代行して行い、
- (8) 登記手続き完了後、抵当権設定登記済証及び登記簿謄本を当社に提出する。

* 自社ローン保証による当会社の保証責任の範囲は、借入残元本のみであります。

以上の手続きの流れを図にすると次のとおりであります。



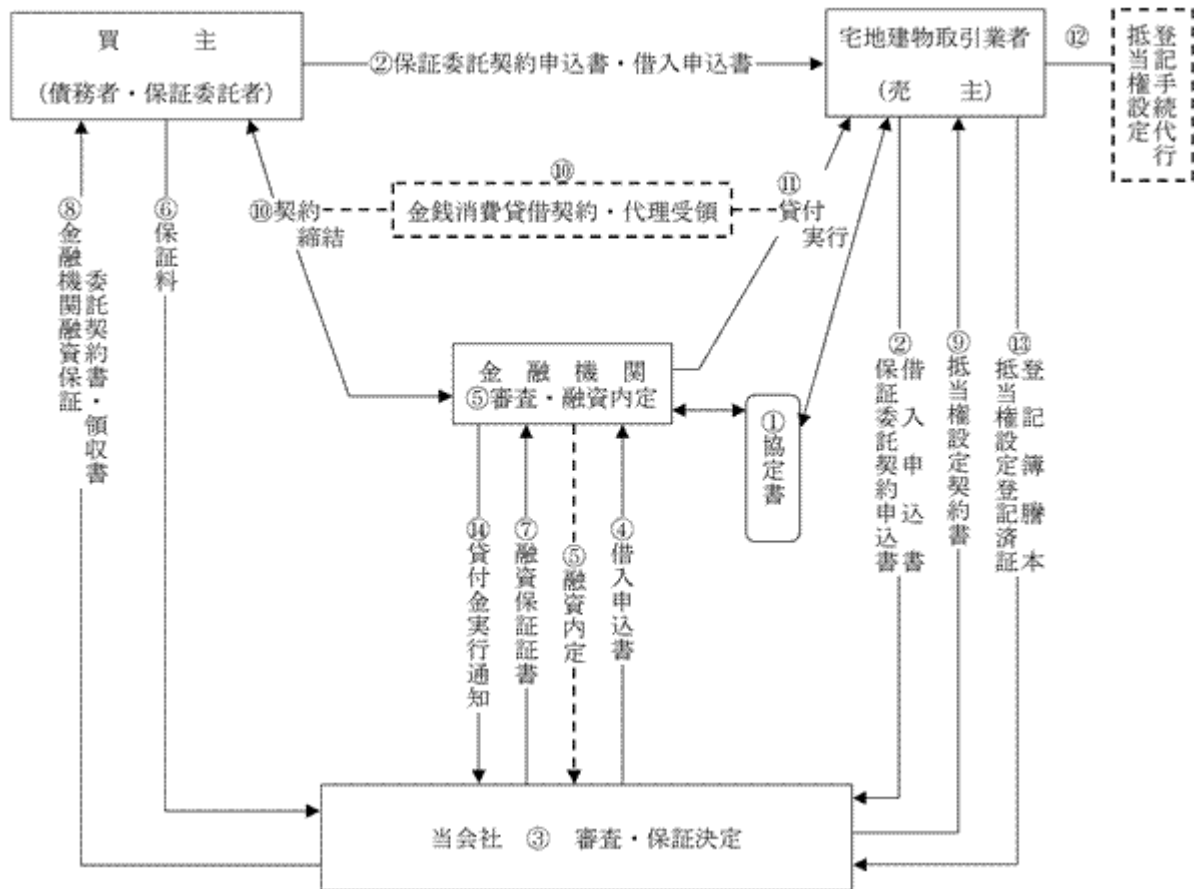
(三) 金融機関融資保証業務 (昭和54年7月31日国土交通大臣承認)

金融機関融資保証業務の内容は、宅地又は建物の買主が当該不動産の取得資金等を金融機関から借入れる契約を締結する場合において、当該契約に基づく買主の金融機関に対する債務を当社が保証するものであります。

当社の行う金融機関融資保証事業は以下のとおり行います。

- (1) 当社・金融機関・宅地建物取引業者間で締結された金融機関融資保証業務に関する協定書の内容に従い、
- (2) 宅地建物取引業者(売主)の販売する土地・建物を購入する買主(保証委託者)より売主を経由して保証委託の申込みを受付ける。
- (3) 当社で審査の結果適格と認めたものについて保証決定をし、
- (4) 金融機関に当社の保証審査が終了した旨の印を押した借入れ申込書を送付する。
- (5) 金融機関で融資内定後、
- (6) 保証委託者より保証料の納付があると、
- (7) 当社は金融機関へ融資保証証書を差出し、
- (8) 保証委託者には金融機関融資保証委託契約書と領収書を交付し、
- (9) 売主へは当社を権利者とする抵当権設定契約書を送付する。
- (10) 金融機関は保証委託者と金銭消費貸借契約を締結したうえ、
- (11) 売主を代理受領権者として貸付実行をする。
- (12) 売主は抵当権設定登記手続きを代行して行い、
- (13) 登記手続き完了後、抵当権設定登記済証及び登記簿謄本を当社に提出する。
- (14) なお、金融機関は当社に対して貸付実行通知書を送付する。

以上の手続きの流れを図にすると次のとおりであります。



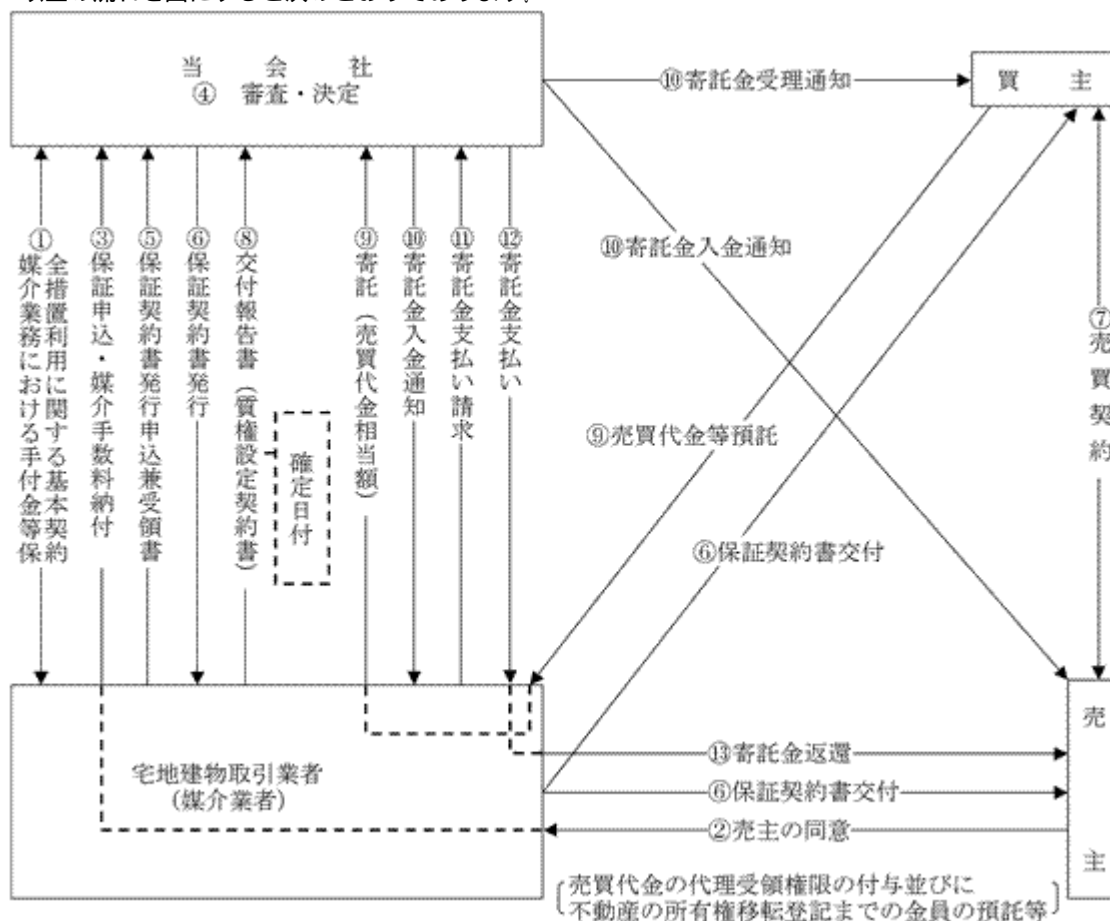
四．媒介保証（不動産取引に関する手付金保証）事業（昭和62年3月9日国土交通大臣承認）

媒介保証業務の内容は、媒介業者が売主（非業者）の同意に基づき代理受領した売買代金等について、媒介業者から当該金銭を寄託により保管した上で媒介業者の売主に負う売買代金等の引渡債務、買主に負う売買代金等の返還債務を当会社（保証機関）が保証（保全）するものであります。

当会社が行う媒介保証業務は以下のとおり行います。

- (1) 当会社の加盟会社である媒介業者（以下「業者」という。）と媒介保証に係る基本契約を締結する、(2) 業者は、媒介対象不動産の売主より、売主が受領する売買代金等の代理受領並びに所有権移転登記（精算）までの預託などの同意を得てから(3) 保証委託の申込みを行ない、業者は媒介手数料の払込みをする、(4) 当会社はこの申込を審査の上、適当と認めたものについて保証を決定し、(5) 業者の保証契約書発行依頼に基づき(6) 保証契約書を発行し、(7) 業者は対象不動産の売買契約締結の際売主・買主にこれを交付する、売主・買主が保証契約書を受領した時に当社と売主及び買主の間の保証契約が成立する、(8) 業者は保証契約書を交付後、速やかに当会社へ交付報告書を提出すると共に(9) 代理受領した売買代金等を当会社へ寄託（保管）する。なお、当会社は求償権を担保するため、業者の当会社に対する寄託金返還請求債権の上に質権を取得し、公証人より確定日付を取る、(10) 当会社は、寄託金入金を確認後、入金した旨の通知を業者・売主・買主に発送する、(11) 業者は、当該売買契約の決済日までに寄託金支払い請求書を保証会社に提出、(12) 当会社はこの請求に基づき寄託金を業者に支払い、(13) 業者は決済日において売主に売買代金を引渡す。

以上の流れを図にすると次のとおりであります。



業務別の営業収入の構成比は次のとおりであります。

区分	前事業年度	当事業年度
	平成23年4月1日 平成24年3月31日	平成24年4月1日 平成25年3月31日
(1) 収入保証料	(89.0) %	(88.1) %
1. 手付金等保証料	87.7	86.9
2. 住宅ローン保証料	1.3	1.2
(2) 収入手数料	(2.7)	(3.7)
1. 手付金等手数料	2.4	2.9
2. 住宅ローン手数料	-	-
3. 寄託金保管手数料	0.2	0.6
4. 媒介保証手数料	0.1	0.1
(3) 収入調査費	(8.2)	(8.2)
1. 手付金等調査料	8.2	8.2
合計	100.0	100.0

(注) 収入保証料に係る構成比は、責任準備金繰入額及び戻入額調整後のものです。

4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成25年3月31日現在			
従業員数(名)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
7	56才 1カ月	26年 1カ月	6,048,435

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 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. 臨時雇用社員である派遣社員2名については、上記従業員数には含めておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当事業年度におけるわが国経済は、東日本大震災の復興需要等を背景に景気が下支えされたものの、世界経済の減速等により景気の不透明感が続きましたが、一方で、年末の政権交代による新政権の掲げる経済財政運営に対する期待感から、過度な円高が修正され株価も回復し、企業収益も改善され景気回復への期待感が高まっております。

不動産業界においては、継続した低金利や省エネ住宅に対する補助金制度等政府の住宅取得促進政策を背景に首都圏を中心に安定的かつ底堅い住宅需要が見られました。また、平成25年税制改正大綱では、住宅ローン減税政策の延長・拡充の方針が打ち出され、市況の活性化が期待されます。

こうした外部環境の中、当社は積極的に営業活動を展開してまいり、当期における手付金等保証事業における保証証書発行高は45,606百万円となり20.1%の増加となりましたが、一方で期分け販売等による保証期間の短縮化により営業収入の伸びは見られませんでした。

損益収支については、営業収益は134,699千円となり前期比微増となっております。営業費用については、住宅ローン保証案件に関わる貸倒引当金戻入額 1,141千円を計上し、一般管理費との合計で179,259千円となり前期比11.3%の減少となりました。営業外収益は有価証券の運用に係る有価証券利息及び受取配当金等収入51,807千円等を計上し65,897千円となり前期比14.9%の減少となりました。営業外費用は、有価証券売却損119,330千円の計上により132,112千円となっております。

特別利益として、役員退職慰労金引当金を取崩し、同戻入額31,580千円を計上しております。

特別損失として、求償債権等に係る担保評価額を見直した結果、貸倒引当金繰入額63,000千円を追加計上しております。

以上の結果、営業損失は44,560千円（前期営業損失69,203千円）、経常損失は110,776千円（前期経常損失9,089千円）、税引前当期純損失は142,196千円（前期税引前当期純損失220,084千円）、当期純損失は145,046千円（前期純損失222,934千円）となりました。

なお、当社の事業は単一セグメントでありセグメント情報を記載していないため、事業別に記載しております。

各事業別の保証業務取扱いは次のとおりです。

区分	前事業年度 平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで	前年同期比 (%)	当事業年度 平成24年4月1日から 平成25年3月31日まで	前年同期比 (%)	増減
(手付金等保証)					
保証委託契約件数(件)	399	99.5	405	101.5	6
保証委託契約高(百万円)	51,308	87.1	65,412	127.5	14,104
保証証書発行高(百万円)	37,988	84.4	45,606	120.1	7,618
期末保証債務残高(百万円)	20,768	68.1	22,790	109.7	2,022
(住宅ローン保証)					
保証契約件数(件)	-	-	-	-	-
保証契約高(百万円)	-	-	-	-	-
期末保証債務残高(百万円)	1,023	85.0	783	76.5	240

(注) 1. 住宅ローン保証事業については、新規取組みはありません。

手付金等保証限度

(a) 当社の保証債務の限度額は、当社の払込資本金、資本準備金、利益準備金及び保証基金（預り保証基金及び特別保証基金）の合計額の40倍に相当する額以内であります。

平成25年3月31日現在 109,731百万円

(b) 当社の一保証委託者に対する最高保証残高は、当社の払込資本金、資本準備金、利益準備金及び保証基金（預り保証基金及び特別保証基金）の合計額の1.5倍を超えない額であります。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」）は、有価証券の売却と保証基金の受入等で前事業年度末に比べ496,977千円増加し、当事業年度末には662,221千円（前年同期165,244千円）となりました

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果得られた資金は132,786千円（前年同期は613,830千円の使用）となりました。

これは主に、主に保証基金受入201,010千円と、寄託金返還85,550千円等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果得られた資金は364,191千円（前年同期は260,647千円の獲得）となりました。

これは、有価証券の売却等による収入1,505,471千円と有価証券取得による使用1,142,125千円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度において財務活動により得られた資金は150,000千円、使用した資金は150,000千円となりました。

これは、期中において手持ち有価証券を活用した証券担保ローンによる150,000千円の短期借入及び返済を行ったことによるものです。なお、当事業年度末における借入金残高はありません。

2【本支店営業実績】

当社の事業は単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しておりますが、本支店営業実績を示すと次のとおりであります。

(1) 収入保証料

イ．手付金等保証

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)				当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)			
	保証委託契約高				保証委託契約高			
区分	件数(件)	金額(百万円)	前年同期比		件数(件)	金額(百万円)	前年同期比	
			件数(%)	金額(%)			件数(%)	金額(%)
本店	285	39,319	100.0	86.3	311	54,037	109.1	137.4
大阪支店	114	11,990	98.3	89.6	94	11,375	82.5	94.9
合計	399	51,308	99.5	87.1	405	65,412	101.5	127.5

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)				当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)			
	保証証券発行高(百万円)	収入保証料(千円)	前年同期比		保証証券発行高(百万円)	収入保証料(千円)	前年同期比	
発行高(%)			保証料(%)	発行高(%)			保証料(%)	
本店	29,852	83,660	78.2	76.3	37,644	106,201	126.1	126.9
大阪支店	8,136	26,135	118.6	109.0	7,962	25,663	97.9	98.2
合計	37,988	109,735	84.4	82.2	45,606	131,865	120.1	120.2

ロ．住宅ローン保証

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)				当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)			
	保証契約高				保証契約高			
区分	件数(件)	金額(百万円)	前年同期比		件数(件)	金額(百万円)	前年同期比	
			件数(%)	金額(%)			件数(%)	金額(%)
本店	-	-	-	-	-	-	-	-
大阪支店	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-	-

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)		当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	収入保証料(千円)	前年同期比(%)	収入保証料(千円)	前年同期比(%)
本店	317	68.0	779	245.7
大阪支店	-	-	-	-
合計	317	67.7	779	245.7

(注) 当期の新規契約はありませんが、既取組分の繰上完済による保証料返戻分であります。

(2) 収入手数料

イ．手付金等保証

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)		当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	収入手数料(千円)	前年同期比(%)	収入手数料(千円)	前年同期比(%)
本店	2,397	83.7	3,271	136.5
大阪支店	747	1,045.0	684	91.6
合計	3,144	87.8	3,954	125.8

ロ．住宅ローン保証

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)		当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	収入手数料(千円)	前年同期比(%)	収入手数料(千円)	前年同期比(%)
本店	-	-	-	-
大阪支店	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

ハ．寄託金保管

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)		当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	収入手数料(千円)	前年同期比(%)	収入手数料(千円)	前年同期比(%)
本店	326	119.4	788	241.7
大阪支店	-	-	-	-
合計	326	119.4	788	241.7

ニ．媒介保証

期別	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)		当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	収入手数料(千円)	前年同期比(%)	収入手数料(千円)	前年同期比(%)
本店	179	121.8	200	111.7
大阪支店	-	-	-	-
合計	179	121.8	200	111.7

(3) 収入調査料

イ. 手付金等保証

期別 区分	前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)		当事業年度 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	
	収入調査料(千円)	前年同期比(%)	収入調査料(千円)	前年同期比(%)
本店	7,834	104.5	8,076	103.1
大阪支店	3,123	96.7	2,950	94.5
合計	10,957	102.1	11,026	100.6

3【対処すべき課題】

手付金等保証を専業とする当社の取引先である住宅・不動産業界においては、継続する低金利や省エネ住宅に対する補助金制度等の各種の住宅取得促進政策を背景に底堅い需要が続いております。また、消費税増税を前提とした住宅ローン減税の拡充等市況の活性化が期待され、住宅着工戸数も緩やかな改善傾向が見られます。政権交代による新政権の掲げる経済財政運営への期待から、円高修正・株高により景況感が改善し、デフレ脱却と景気回復への期待感が高まっております。

当社といたしましては、住宅・不動産業界の動向に大きく影響を受けますので、より一層意欲的に営業活動を推進し、新規開拓も併せ会員各位のご協力を仰ぎながら、与信面・保全面の強化も図りつつ、保証料収入を確保できるよう営業努力をしております。

運用面における、保有有価証券については、過度な円高の修正と株価の回復により、有価証券時価評価益が出るまでに改善してきております。今後とも、株式市況等を注視し、適切な売却・運用等を図り収益確保に努めてまいります。

現在3,119,761千円の債務超過となっており、株主の皆様方には多大なご迷惑をおかけしておりますが、保証業務及び資金運用面における新たな資金流出を最小限にすることで資金繰りに支障がないよう努めてまいります。当該債務超過の解消には長期間を要するものの、今後も一層の経営努力を図り改善を進めていくとともに、財務内容の一層の改善を行い、その解消に努める所存であります。

監督官庁である国土交通省の指導のもと、健全な保証機関への体質改善と、当社が負うべき社会的使命の達成に総力を挙げてまいりる所存であります。

4【事業等のリスク】

文中における将来に関する事項は、当事業年度末（平成25年3月31日）現在において、当社が判断したものであります。

(1) 保証事業に係るリスク

当社は宅地建物取引業法第41条に基づく手付金等保証業務をはじめとした保証事業を営む会社であります。保証事業の性格上、主債務者が支払不能等により債務不履行となった場合、当社には債権者より保証履行の請求を受けるリスク及び代位弁済の結果取得した主債務者に対する求償債権について回収不能となるリスクが存在しております。

手付金等保証事業

手付金等保証事業においては、住宅分譲事業者たる売主が買主から受領した手付金等につき物件引渡しを終了するまでその返還債務について売主と連帯して保証を行いますので、当該保証期間中に売主が債務不履行となった場合には、当社には買主から保証履行の請求を受けるリスク、及び保代位弁済の結果取得した売主に対する求償債権が回収不能となるリスクが存在しております。

当該事業においては、売主よりの新規加盟申し込みにあたり、当社所定の審査の結果適格と認めた事業者についてのみ加盟を承諾し、手付金等保証委託基本契約を締結の上、同契約に基づく保証基金預託を受けております。さらに、個々の事業物件毎の保証決定に当たっても、場合によっては定期預金等の別途担保提供を求めるなど保全面に万全の配慮をすることにより当社所定の審査にて適格と認めた案件についてのみ、保証決定をする等、審査体制の充実強化によりこれらのリスクの軽減に努めております。

なお、売主が債務不履行となり買主に対し保証履行を行った場合には売主に対する求償債権を取得しますが、当該求償債権の回収にあたっては既に受け入れた保証基金及び場合によって設定されている担保品を充当することになりますので、回収不能リスクは基金等充当後の残額に関するものとなります。

当該保証事業においては、住宅・不動産業界の動向に影響を受けます。現状については、継続した低金利や省エネ住宅に対する補助金制度等政府の住宅取得促進政策を背景に首都圏を中心に安定的かつ底堅い住宅需要が見られますものの、当社の加盟会員の大半を占める中小不動産会社に対する金融機関の不動産関連融資姿勢の厳格化が継続しており、一般競争入札による価格競争等もあり、用地の新規取得がより難しくなっておりますが、年度後半にきて供給エリアも拡大されたことから、中小不動産会社の動きも出てきております。

その他の保証事業

当社は、住宅ローン保証事業からは既に撤退しておりますが、過年度に取り組んだ継続案件に係る保証債務残高について、保証履行請求リスク及び求償債権回収不能リスクが存在しております。

住宅ローン保証事業については、撤退後相当年数を経ておりますので残存する保証案件数及び保証金額も減少しております。

(2) 資金運用上におけるリスク

当社は宅地建物取引業法第59条第1項による保証基金等の資金について有価証券等への投資による資金運用を行っております。株式等については国内株式市況の状況により時価が大きく変動するリスクがあります。また、為替連動債は外国為替の水準により受入れ利回り及び時価が変動するリスクがあります。今後につきましては、国内株式市況等を注視のうえ買替えも含め、改善を図るよう努めてまいります。

(3) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、期末現在3,120百万円の債務超過となっており、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。詳細につきましては、「継続企業の前提に関する事項」に記載しております。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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、当事業年度末（平成25年3月31日）現在において、当社が判断したものであります。

(1) 財政状態に関する分析

当社の当期における業績については、期中において為替連動債の売却等により119百万円の有価証券売却損を計上し、当期純損失は145百万円となりました。当期末のその他有価証券評価差額金は64百万円となりました。以上より、当期末現在における債務超過額は、前期末に比し630百万円改善して3,120百万円となっております。

当社は宅地建物取引業法第41条に基づく手付金等保証事業を主な事業としておりますので、主たる債務は当社の保証事業を利用する多数の宅地建物取引業者たる顧客から受け入れた保証基金の返還債務であり、その返還には保証事故の発生がないことが必要となります。また、当該保証基金はお預かり後5年間は返還しない他、その後も保証事業の利用可能期間中はお預かりする旨保証基金預託約款に定めております。保証基金については経常的な新規受入及び返還が発生いたしますが、返還につきましては、当期末現在、現金預金684百万円及び投資有価証券のうち株式等有価証券1,039百万円の流動性資産1,723百万円を保有しており、その他に中長期社債券等1,204百万円を保有しておりますので、経常的な対応は可能と考えております。また、当期は、期中においてこれら手持ち有価証券を活用した短期の証券担保ローンによる短期借入金の利用も行っております。

当期末現在、金融機関借入金等の一定の期限を有する債務はありません。

保有有価証券につきましては、国内証券市況の動向を注視のうえ、引き続き証券担保ローンを利用する等して有利な売却を図り、過年度の投資有価証券評価損失計上により生じた欠損金額を少しでも圧縮するように努めてまいります。

手付金等保証を専業とする当社の取引先である住宅・不動産業界においては、継続する低金利や省エネ住宅に対する補助金制度等の各種の住宅取得促進政策を背景に首都圏を中心に底堅い需要が続いております。また、消費税増税を前提とした住宅ローン減税の拡充等市況の活性化が期待され、住宅着工数も緩やかな改善傾向が見られます。政権交代による新政権の掲げる経済財政運営への期待から、円安修正・株価上昇により景況感が改善し、デフレ脱却と景気回復への期待感が高まっております。手付保証・保管業務を専業とする当社といたしましては、住宅・不動産業界の動向に大きく影響を受けますが、年度後半にきて供給エリアも拡大されたことから、当社の加盟会員の大半を占める中小不動産会社の動きも出てきており、消費税増税前の駆け込み需要を当て込んだ供給も徐々に増加するものと予想されます。また、会員からも新規販売計画の情報を得ており、より一層積極的に営業活動を行い、新規開拓も併せ会員各位のご協力を仰ぎながら、与信面・保全面の強化も図りつつ、保証料収入を確保できるよう営業努力をしております。

債務超過の解消につきましては長期間を要するものの、今後、より一層の経営努力を図り、総力を挙げて債務超過の縮小に努めてまいります。

(2) 経営成績に関する分析

当期において、不動産業界においては、大手不動産主体で首都圏を中心に実需層を中心に安定的かつ底堅い住宅需要が見られましたが、当社の加盟会員の大半を占める中小不動産会社においては、完成在庫の完売に向けた着実な販売が重視され、新規販売計画の遅れが見られました。こうした外部環境の中、積極的に営業活動を展開してまいり、当期における手付金等保証証書発行高は45,606百万円となり前期比20.1%の増加となりましたが、一方で、期分け販売等による保証期間の短縮化により営業収入の伸びは見られませんでした。

当期及び前期末の経常損益の状況は以下のとおりであります。

区分	営業収益（百万円）	販売費及び一般管理費（百万円）	営業損失（ ） （百万円）	経常経常損失（ ） （百万円）
当事業年度	135	179	45	111
前事業年度	133	202	69	9

上記のとおり、現在の事業に係る損益に関しまして、営業収益は前期並みとなっております。また、販売費及び一般管理費については人件費等圧縮を図り、前期比では11.3%の減少となりました。その結果、45百万円の営業損失となりました。営業外収益については有価証券の運用に係る有価証券利息及び受取配当金等収入51,807千円等を計上し65,897千円となり前期比14.9%の減少となりました。営業外費用は、有価証券売却損119,330千円の計上により132,112千円となっております。その結果、経常損失は110,776千円となっております。特別利益として、役員退職慰労金引当金の取崩しによる同戻入額31,580千円を計上し、特別損失として、求償債権等に係る担保評価額を見直した結果、貸倒引当金繰入額63,000千円を追加計上しております。

(3) キャッシュ・フローの状況に関する分析

当期における現金及び現金同等物（以下「資金」）は前期末と比較して497百万円増加し、662百万円となっております。

保証基金の受入201百万円と寄託金の返還86百万円があったこと等から営業活動により得られた資金は133百万円となりました。

投資活動の結果得られた資金は364百万円ですが、これは主に有価証券の売却等による取得額であります。

財務活動の結果得られた資金は150百万円、使用した資金は150百万円となっております。これは期中において持ち
ち有価証券を活用した証券担保ローンによる150百万円の短期借入及びその返済によるものであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

当社の事業所の設備、投下資本並びに従業員配置状態は次のとおりであります。

なお、当社の事業は単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

事業所	事業内容	土地		建物		機械装置 (千円)	器具備品 (千円)	合計 (千円)	従業員数 (人)
		面積 (㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	金額 (千円)				
本店 (東京都新宿区)	手付金等・住宅ローンの 保証及び手付金等保管業	-	-	(393.4) 393.4	918	-	389	1,307	5
大阪支店 (大阪市中央区)	手付金等・住宅ローンの 保証及び手付金等保管業	-	-	(106.3) 106.3	-	-	21	21	2
福利厚生施設	-	15.7	940	49.5	10,935	-	-	11,875	-
投資不動産	(賃貸用の土地建物)	13,176.3	12,655	232.7	29,497	-	-	42,152	-
投資不動産	(機械式駐車場)	71.2	52,900	146.9	34,286	1,212	-	88,397	-
合計	-	13,224.2	66,495	(499.7) 928.8	75,636	1,212	410	143,753	7

(注) 1. 投下資本は簿価で表示しております。

2. 上記建物面積の()内書は賃借中のものであります。

3. 福利厚生施設は、静岡県賀茂郡東伊豆町稲取に保有しております。

4. 投資不動産は、新潟県上越市大町(区分所有9戸)、福島県耶麻郡北塩原村(土地)を有しており、これらは代物弁済により取得したものであります。

5. 投資不動産(駐車場)は、東京都文京区春日 ヒルハイツ文京・春日に機械式駐車場(19台分)を保有しております。

6. 上記事業所の本店及び大阪支店は、建物賃貸借契約による賃借設備であり、契約の主な内容は次のとおりです。

	賃貸人	所在地	設備の内容	面積(㎡)	年間賃借料等 (千円)
本店	(株)加藤ビルディング	東京都新宿区新宿	3階 事務室	393.4	17,242
大阪支店	三和住宅(株)	大阪市中央区南船場	3階一部 事務室	106.3	3,570

7. 当期末現在のリース契約による賃借設備のリース料等については、金額が僅少なので記載は省略しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

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	408,000
計	408,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月25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	102,000	102,000	非上場	(注)
計	102,000	102,000	-	-

(注) 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。
 また、当社は単元株制度は採用しておりません。

(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)
昭和47年3月30日	21,000	102,000	210,000	1,020,000	-	-

(注) 有償第三者割当 発行株式数 21,000株
 発行価格 10千円
 1株当たり資本組入額 10千円

(6)【所有者別状況】

平成25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 - 株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	7	-	323	-	-	25	355	-
所有株式数	-	22,300	-	71,095	-	-	8,605	102,000	-
所有株式数の割合 (%)	-	21.86	-	69.70	-	-	8.44	100	-

(注) 当社は単元株制度を採用しておりません。

(7)【大株主の状況】

(平成25年3月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町1丁目1番2号	5,100	5.00
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号	5,000	4.90
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲1丁目2番1号	5,000	4.90
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	5,000	4.90
株式会社グランイーグル	東京都大田区西蒲田7丁目10番1号	3,745	3.67
株式会社グローバルエンタープライズ	東京都千代田区紀尾井町4番5号	2,500	2.45
内田橋住宅株式会社	愛知県名古屋市中区錦3丁目7番13号	2,410	2.36
平安建設株式会社	京都府京都市西京区上桂三ノ宮町24番1号	2,400	2.35
平和建設株式会社	静岡県富士市松岡1566番地の1	2,100	2.06
鈴与三和建物株式会社	東京都港区海岸2丁目1番16号	2,000	1.96
計	-	35,255	34.56

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成25年3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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 102,000	102,000	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	102,000	-	-
総株主の議決権	-	102,000	-

【自己株式等】

(平成25年3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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(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】 該当事項はありません。

(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】
該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は関係監督官庁の指導により、消費者保護を目的として設立された国土交通大臣指定の保証会社であるため、手付金等保証・保管並びにその他保証事業の適正かつ健全な業務遂行にたる財産的基盤の確立を重要な基本政策としております。その為に企業体質をより一層強化し、将来の保証事業の展開に備え内部留保の充実に専ら注力しております。

当社は、株主総会の決議により年1回の期末配当を行なうことを基本方針としておりますが、以上から株主に対する配当につきましては中長期的な事業計画に基づき無配としております。

4 【株価の推移】

当社の株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

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 (株)
代表取締役 社長		馬場研治	昭和27年12月2日生	昭和63年10月 内田橋住宅㈱代表取締役社長（現在） 平成元年6月 (社)東海住宅地地経営協会理事長 平成2年6月 当社取締役 平成6年6月 当社専務取締役 平成8年5月 (社)全国住宅地地協会連合会副会長 平成9年6月 当社代表取締役社長（現在） 平成15年8月 (社)全国住宅建設産業協会連合会副会長 平成25年4月 (一社)東海住宅産業協会理事長（現在） 平成25年4月 (一社)全国住宅産業協会副会長（現在）	(注)2	-
常務取締役	業務部長	中村利久	昭和30年2月4日生	昭和53年4月 当社本店業務部入社 昭和58年3月 当社営業係長 昭和61年10月～昭和63年9月 三菱信託銀行不動産開発部へ派遣 平成2年4月 当社営業部課長代理 平成4年4月 当社営業部課長 平成13年7月 当社営業部副部長 平成22年4月 当社営業部部長 平成23年6月 当社取締役営業部長 平成24年6月 当社常務取締役業務部長（現在）	(注)2	1,000
常務取締役	総務部長	本田 実	昭和22年7月30日生	昭和47年1月 当社東京支店入社 昭和49年9月 当社本店業務部 昭和51年2月 当社本店総務部係長 昭和56年4月 当社本店経理室係長 平成3年7月 当社本店総務部兼経理室次長 平成12年7月 当社総務部部長 平成16年6月 当社取締役総務部長 平成24年6月 当社常務取締役総務部長（現在）	(注)2	1,150
取締役	営業部長	和田 功	昭和32年2月18日生	昭和54年4月 当社本店業務部入社 昭和61年7月 当社業務部係長 昭和63年6月 当社営業部係長 平成3年7月 当社営業部課長代理 平成5年7月 当社営業部課長 平成12年7月 当社営業部次長 平成14年4月 当社営業部副部長 平成24年6月 当社取締役営業部長（現在）	(注)2	1,000
取締役		沼澤 昭	昭和17年8月8日生	昭和47年2月 当社東京支店入社 昭和56年6月 当社本店営業部次長 昭和62年11月 当社本店営業部副部長 平成2年6月 当社本店営業部長 平成6年6月 当社取締役営業部長 平成16年6月 当社常務取締役営業部長 平成23年6月 当社常務取締役 平成24年6月 当社取締役（現在）	(注)2	1,400
取締役		小山芳樹	昭和19年2月28日生	昭和58年5月 平安建設㈱代表取締役社長（現在） 平成6年6月 当社取締役（現在） 平成8年5月 (社)関西住宅地地経営協会専務理事 平成10年5月 (社)関西住宅地地経営協会理事長 平成12年5月 (社)全国住宅地地協会連合会副会長 平成15年8月 (社)全国住宅建設産業協会連合会副会長 平成18年5月 (社)関西住宅地地経営協会理事・相談役 平成25年4月 (一社)全国住宅産業協会副会長（現在） 平成25年5月 (一社)関西住宅産業協会理事・相談役（現在）	(注)2	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		久保田幸男	昭和8年11月14日生	昭和49年4月 平和建設(株)代表取締役社長 平成4年5月 (社)静岡県都市開発協会理事長 平成6年5月 (社)全国住宅地協会の副会長 平成6年6月 当社取締役 平成8年7月 (社)全国住宅知開発厚生年金基金理事長(現在) 平成12年6月 当社取締役(現在) 平成15年8月 (社)全国住宅建設産業協会副会長 平成20年5月 (社)静岡県都市開発協会理事・相談役(現在) 平成21年8月 平和建設(株)取締役会長(現在)	(注) 2	-
常勤監査役		若山勝行	昭和27年9月18日生	昭和52年3月 建設省入省 平成7年4月 同 九州地方建設局総務部人事課長 平成9年4月 同 土木研究所総務部人事厚生課長 平成11年4月 当 大臣官房人事課長補佐 平成13年1月 国土交通省大臣官房人事課長補佐 平成15年4月 同 総合政策局建設業課企画専門官 平成17年8月 同 大臣官房人事課人事調整官 平成22年8月 同 辞職 平成22年10月 林田ビル管理株式会社顧問 平成23年6月 当社常勤監査役(現在)	(注) 1・4	-
監査役		藤巻捷春	昭和14年1月29日生	昭和40年4月 建設省入省 昭和58年7月 建設省大臣官房地方厚生課長補佐 平成元年12月 建設省河川局水政課訴務対策官 平成4年7月 建設省河川局水政課水利調整室長 平成6年4月 建設省東北地方建設局用地部長 平成9年10月 (財)先端建設技術センター理事 平成16年6月 当社常勤監査役 平成21年6月 当社監査役 平成23年8月 当社常勤監査役 平成23年6月 当社監査役(現在)	(注) 1・5	-
監査役		梶 健二	昭和17年11月8日生	昭和47年2月 当社大阪支店入社 昭和56年8月 当社大阪支店課長 昭和62年11月 当社大阪支店次長 平成3年10月 当社大阪支店副支店長 平成10年2月 当社大阪支店長 平成14年6月 当社取締役大阪支店長 平成20年10月 当社取締役大阪支店長辞任により退任 平成23年3月 当社監査役(現在)	(注) 3	180
計						4,730

(注) 1. 取締役 馬場研治氏、小山芳樹氏、久保田幸男氏は社外取締役であります。

2. 監査役 若山勝行氏、藤巻捷春氏は社外監査役であります。

3. 平成24年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

4. 平成22年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

5. 平成23年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 平成24年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

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】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社はコーポレート・ガバナンスについて、コンプライアンスの徹底、公正かつ透明な企業活動を目指すことを基本理念としております。また、当社は宅地建物取引業法で定める手付金等保証・保管事業を本業とする会社であり、不動産取引における消費者保護に貢献する会社でありますので、取り組み案件の審査体制並びに事業のチェック機能の充実に努めております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

取締役会の構成と運営方針

当社の取締役会は、原則として3か月に1度以上開催することとしており、その構成メンバーは7名でそのうち社外取締役は3名であります。なお、当社の取締役は3名以上25名以内とする旨を定款で定めております。

代表取締役及び社外取締役は、当社と営業上緊密な関係を有する不動産取引に関する業界団体の役職者を主体に構成されていて、不動産取引一般に関する専門的知識と経験を有しております。また、同時に全員が自ら会社経営者でもあるところから、取締役会においてコンプライアンス等をはじめとして経営全般に関する適切なアドバイスを受けることが可能な体制となっております。

社内取締役のうち常勤取締役は4名（本社4名）であり、経営全般管掌、営業担当及び管理業務担当から構成され、いずれも当社の業務に精通した人材が担当しております。

以上のような構成を採ることによって、当社の取締役会は各審議事項について社内外の様々な視点からの協議・検討を行った上で的確な意思決定が期待できる体制となっております。

しかしながら、当社を取り巻く環境は常に変化しており、常に迅速な変化への対応が要請されるところから、常勤役員が中心となって絶えず関係法令の改廃や当社事業環境の予測等の研究に取り組み、適切なコーポレート・ガバナンス体制の保持を心掛けております。

監査役会の構成と運営方針

当社の監査役会は、監査役3名（そのうち1名が常勤監査役、社外監査役2名）で構成されております。社外監査役は、宅地建物取引業法をはじめとする当社事業に関連する諸法令・実務に精通している不動産業界並びに関連団体の役職経験者で構成されております。

監査役による取締役の業務執行状況等の監査活動は、監査役会の協議による監査実施方針とその結果報告の体制を核として、開催される取締役会に常時出席し積極的な意見具申を行う他、常勤監査役によるコンプライアンス・会社財産の保全等の観点からの日常的な稟議書等決裁文書・営業審査書類の検討や外部監査人からの監査結果の報告と協議等によって推進されております。

外部監査人の概要と監査実施体制等

当社の外部監査人は監査法人ネクスティであり、業務執行社員は須賀一也、井野正信両公認会計士が当たっており、両名とも監査年数は7年に達しておりません。監査業務の補助者は公認会計士2名であります。

役員報酬

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

- (1) 社内取締役に支払った報酬は 34,665千円であります。なお、社外取締役に支払った報酬はありません。
- (2) 社外監査役に支払った報酬は 3,420千円であります。

内部統制システムと運営方針

当社は、手付金等保証・保管事業は公共性の高い事業であるとの認識に基づき、対外的には監督官庁である国土交通省への報告・相談の励行によってコンプライアンスの徹底を図るとともに、内部的には経営の遂行過程において常に内部牽制機能が有効に機能する経営組織作りに努めております。

具体的には、営業審査においては手付金支払者である一般消費者に不測の損害が生ずる事態を確実に回避するため、取引業者の信用性や個々の取り組み案件に係る手続を多段階でチェックする体制としており、また、主要な財産である有価証券類についてはその全てを信頼できる外部機関に預け入れた上で、その受払いは必ず複数者による手続を要する制度とする等、重要な業務については社内規程に定めるルールの厳格な適用を図っております他、経営に潜むリスクを排除するため、常に内部統制システムの改善に努めております。

当社は事業所数2か所、従業員数11名であって組織規模は比較的小さいため、独立した常設の内部監査部門を設置しておりませんが、外部監査人による監査及び監査役監査を有効に活用するとともに、本社管理部門による大阪支店の内部検査の実施、管理部門外の役員による管理部門のチェック等を定期的に行っている他、随時臨時の部門検査を実施することにより、内部統制システムの十分な補強を図り得るよう努めております。

取締役の選任及び解任の要件

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ない、累積投票にはよらない。また、解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行なう旨を定款で定めております。

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決議要件について、株主総会における特別決議の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なうことができるよう、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以上をもって行なう旨を定款で定めております。

取締役・監査役及び会計監査人の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、会社法第423条第1項に定める取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任について、監査役全員の同意と取締役会の決議をもって法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

当社は、会社法第426条第1項の規定により、会社法第423条第1項に定める監査役及び会計監査人（監査役及び会計監査人であった者を含む。）の損害賠償責任について、取締役会の決議をもって法令の限度において免除することができる旨を定款で定めております。

これは、取締役、監査役及び会計監査人が職務を遂行するに当たり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備すること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	前事業年度		当事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(円(税抜))	非監査業務に基づく報酬(円(税抜))	監査証明業務に基づく報酬(円(税抜))	非監査業務に基づく報酬(円(税抜))
提出会社	6,480,000	-	6,480,000	-
計	6,480,000	-	6,480,000	-

【その他重要な報酬の内容】

記載すべき事項はありません。

【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】

記載すべき事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、定款の定めにより、取締役会の決議をもつてすることとし、また、同決議は監査役会の同意を得なければならないとしております。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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、事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人ネクスティにより監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【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3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,244	684,221
貯蔵品	101	102
未収利息	6	4
未収保証料等	18,422	10,072
貸倒引当金	15	15
未収保証料等(純額)	18,407	10,057
未収入金	5,424	7,062
仮払金	2,650	2,789
流動資産合計	213,831	704,234
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	44,527	44,527
減価償却累計額	31,997	32,674
建物(純額)	12,531	11,853
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	8,834	8,834
減価償却累計額	8,286	8,423
工具、器具及び備品(純額)	547	410
土地		
土地	940	940
有形固定資産合計	14,018	13,203
無形固定資産		
電話加入権	636	636
無形固定資産合計	636	636
投資その他の資産		
投資有価証券	1,916,398	2,243,526
借室保証金	13,887	13,887
長期貸付金	845	-
貸倒引当金	-	-
長期貸付金(純額)	845	-
求償債権等	1,659,217	1,656,994
貸倒引当金	1,553,470	1,615,329
求償債権等(純額)	105,747	41,665
投資不動産		
投資不動産	195,024	195,024
減価償却累計額	61,492	64,475
投資不動産(純額)	133,532	130,549
その他		
その他	764	969
投資その他の資産合計	2,171,172	2,430,596
固定資産合計	2,185,826	2,444,436
資産合計	2,399,657	3,148,670

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
責任準備金	50,927	63,281
寄託金	104,250	18,700
未払費用	6,037	6,245
未払法人税等	4 3,921	4 3,921
預り金	146,335	147,888
賞与引当金	4,330	3,822
流動負債合計	315,800	243,857
固定負債		
預り保証基金	5 5,725,653	5 5,926,663
長期預り金	6 8,090	6 7,983
繰延税金負債	-	35,229
退職給付引当金	67,825	54,698
役員退職慰労引当金	31,580	-
固定負債合計	5,833,147	6,024,573
負債合計	6,148,947	6,268,430
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,020,000	1,020,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別保証基金	7 2,000,000	7 2,000,000
ローン保証損失準備金	100,000	100,000
別途積立金	900,000	900,000
繰越利益剰余金	7,058,333	7,203,379
利益剰余金合計	4,058,333	4,203,379
株主資本合計	3,038,333	3,183,379
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	710,957	63,618
評価・換算差額等合計	710,957	63,618
純資産合計	3,749,290	3,119,761
負債純資産合計	2,399,657	3,148,670

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益		
収入保証料	1 109,418	1 131,086
収入手数料	2 3,648	2 4,941
収入調査料	10,957	11,026
責任準備金繰入額	3 50,927	3 63,281
責任準備金戻入額	59,832	50,927
責任準備金繰入戻入額純額	8,906	12,354
営業収益合計	132,928	134,699
販売費及び一般管理費		
役員報酬	41,145	38,085
給料	53,738	40,135
賞与	6,313	3,701
賞与引当金繰入額	4,330	3,822
役員退職慰労引当金繰入額	5,020	-
退職給付費用	8,605	7,622
法定福利費	12,217	10,021
厚生費	4,590	3,881
地代家賃	20,812	20,812
減価償却費	923	815
貸倒引当金繰入額又は戻入額 ()	2,596	1,141
その他	47,034	51,507
販売費及び一般管理費合計	4 202,132	4 179,259
営業損失 ()	69,203	44,560
営業外収益		
受取利息	93	86
有価証券利息	19,206	27,018
有価証券償還益	111	-
受取配当金	21,876	24,703
有価証券売却益	20,711	-
投資不動産賃貸料	10,658	13,430
雑収入	4,736	659
営業外収益合計	77,391	65,897
営業外費用		
有価証券償還損	8,677	-
有価証券売却損	-	119,330
投資不動産減価償却費	3,175	2,983
雑支出	5 4,926	5 4,672
支払利息	500	5,127
営業外費用合計	17,277	132,112
経常損失 ()	9,089	110,776

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
特別利益		
役員退職慰労引当金戻入額	-	⁶ 31,580
特別利益合計	-	31,580
特別損失		
投資有価証券評価損	208,390	-
貸倒引当金繰入額	-	⁷ 63,000
投資不動産売却損	2,387	-
その他	217	-
特別損失合計	210,995	63,000
税引前当期純損失()	220,084	142,196
法人税、住民税及び事業税	⁸ 2,850	⁸ 2,850
当期純損失()	222,934	145,046

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,020,000	1,020,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,020,000	1,020,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別保証基金		
当期首残高	2,000,000	2,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,000,000	2,000,000
ローン保証損失準備金		
当期首残高	100,000	100,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	100,000	100,000
別途積立金		
当期首残高	900,000	900,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	900,000	900,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	6,835,399	7,058,333
当期変動額		
当期純損失()	222,934	145,046
当期変動額合計	222,934	145,046
当期末残高	7,058,333	7,203,379
利益剰余金合計		
当期首残高	3,835,399	4,058,333
当期変動額		
当期純損失()	222,934	145,046
当期変動額合計	222,934	145,046
当期末残高	4,058,333	4,203,379
株主資本合計		
当期首残高	2,815,399	3,038,333
当期変動額		
当期純損失()	222,934	145,046
当期変動額合計	222,934	145,046

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
当期末残高	3,038,333	3,183,379
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期末残高	109,316	710,957
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	601,641	774,575
当期変動額合計	601,641	774,575
当期末残高	710,957	63,618
純資産合計		
当期末残高	2,924,715	3,749,290
当期変動額		
当期純損失（ ）	222,934	145,046
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	601,641	774,575
当期変動額合計	824,574	629,529
当期末残高	3,749,290	3,119,761

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失()	220,084	142,196
減価償却費	4,097	3,797
退職給付引当金の増減額(は減少)	9,877	13,126
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	1,740	31,580
賞与引当金の増減額(は減少)	970	508
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,074,808	61,859
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	5,000	-
受取利息及び受取配当金	41,175	51,807
有価証券償還損	8,565	-
有価証券売却損益(は益)	20,711	119,330
未収保証料の増減額(は増加)	2,795	8,350
未収入金の増減額(は増加)	5,373	1,638
仮払金の増減額(は増加)	132	140
責任準備金の増減額(は減少)	8,906	12,354
寄託金の増減額(は減少)	308,350	85,550
未払費用の増減額(は減少)	1,256	209
預り金の増減額(は減少)	2,948	1,553
求償債権等の増減額(は増加)	2,122,957	2,222
預り保証基金の増減(は減少)	317,720	201,010
長期預り金の増減額(は減少)	388	107
投資不動産売却損	2,387	-
投資有価証券評価損益(は益)	208,390	-
事業税(外形標準課税)計上額	2,142	2,142
支払利息	500	5,127
その他	226	206
小計	649,558	91,096
利息及び配当金の受取額	41,214	51,809
利息の支払額	500	5,127
法人税等の支払額	4,987	4,992
営業活動によるキャッシュ・フロー	613,830	132,786
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	22,000
定期預金の払戻による収入	-	22,000
有価証券の取得による支出	41,213	1,142,125
有価証券の売却等による収入	289,585	1,505,471
従業員長期貸付金の回収による収入	7,275	845
投資不動産の売却による収入	5,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	260,647	364,191
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	150,000	150,000
短期借入金返済による支出	150,000	150,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	0	0
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	353,183	496,977
現金及び現金同等物の期首残高	518,427	165,244
現金及び現金同等物の期末残高	165,244	662,221

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

当社の当期における業績については、期中において為替連動債の売却等により119百万円の有価証券売却損を計上し、当期純損失は145百万円となりました。また、当期末のその他有価証券評価差額金は64百万円となりました。当期末現在における債務超過額は、前期末に比して630百万円改善して3,120百万円となっております。

前記した債務超過の状況により、継続企業の前提に関しまして重要な疑義を生じさせるような事象又は状況()が存在しております。

当社は、宅地建物取引業法第41条に基づく手付金等保証事業を主な事業としております。主たる債務は当社の保証事業を利用する多数の宅地建物取引業者たる顧客から受け入れた保証基金の返還債務であり、その返還には保証事故の発生がないことが必要となります。また、当該保証基金はお預り後5年間は返還しない他、その後も保証事業の利用期間中はお預りする旨を保証基金預託約款に定めております。

保証基金については経常的な新規受入及び返還が発生いたしますが、返還につきましては、当期末現在、現金預金684百万円及び投資有価証券のうち株式等有価証券1,039百万円の流動性資産1,723百万円を保有しており、その他に中長期社債券等1,204百万円を保有しておりますので、経常的な対応は可能と考えております。また、当期は、期中においてこれら手持ち有価証券を活用した短期の証券担保ローンによる短期借入金の利用も行っております。

当期末現在、金融機関借入金等の一定の期限を有する債務はございません。

保有有価証券につきましては、国内証券市況の動向を注視の上、引き続き証券担保ローンを利用する等して有利な売却を図り、過年度の投資有価証券評価損失計上により生じた欠損金額を少しでも圧縮するよう努めてまいります。

なお、有価証券の運用方法につきましては、既に平成19年2月9日開催の取締役会においてリスクを抑制した運用に努めること等を内容とした資金運用規程及び資金運用基準の改定決議を行っており、現在はこれらに基づき運用を行っております。

当期における住宅・不動産業界は、大手不動産主体で実需層の底堅い動きがありましたが、当社の加盟会員の大半を占める中小不動産会社においては、完成在庫の完売に向けた着実な販売が重視され、新規販売計画の遅れが見られました。また、中小不動産会社に対する金融機関の融資姿勢は引き続き厳しく、一般競争入札による価格競争等もあり、用地の新規取得がより難しくなってきてはおりますが、年度後半にきて供給エリアも拡大されたことから中小不動産会社の動きも出てきております。このように、弊社の手付金等保証事業を取り巻く環境は厳しい状況にありますが、消費税増税前の駆け込み需要を当てこんだ供給も徐々増加するものと予想され、また、会員からも新規販売計画の情報を得ており、積極的に営業活動を行い新規先の開拓をはじめ手付金等保証事業の増収確保を図るよう努めてまいります。

今後も、債務超過の解消につきましては、期間利益を充当していく予定ではありますが、当社の主要事業であります手付金等保証事業の強化及び保全方法の拡充並びに一層の管理経費の削減を推進し、前記しております有価証券に係る欠損金額の圧縮努力等と併せて、債務超過の縮小を図る所存であります。

しかし、これらの対応策を強力に進める方針にあるものの、今後の住宅・不動産業界の景気動向並びに有価証券市場の変動による影響を受けざるを得ず、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。

継続企業の前提に関して重要な疑義を抱かせる事象については「継続企業の前提に関する開示について(日本公認会計士協会監査委員会報告第74号)」をご参照下さい。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

期末前1カ月の市場価格等の平均価格に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法による原価法により算定)

時価のないもの

総平均法による原価法。

2. 投資不動産の評価基準及び評価方法

個別法による原価法。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 47年

(2) 投資不動産

定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 47年

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

従業員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当事業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。

総合設立の厚生年金基金を採用しておりますので、自社の拠出金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ません。従って、当該年金基金への要拠出額を退職給付費用として処理しております。

なお、当期末現在の年金資産相当額を掛金拠出割合に基づいて算定した場合その額は59,865千円であります。

(4) 役員退職慰労金引当金

役員の退職により支給する慰労金の支出に備えるため、内規に基づく役員退職慰労金相当額を引当計上しておりましたが、過年度において退任役員に対して支給の実績がなく、また、当面、不支給の状況が続くことを考慮し、当期をもって全額取崩しております。

(5) 責任準備金

手付金等保証、住宅ローン保証業務に伴う保証事故に備えるため、宅地建物取引業法第57条第1項の規定に基づく算定相当額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社は宅地建物取引業法第51条に基づいて設立された手付金等保証会社であります。従って、上記同法に基づき収入保証料(手付金等保証料及びローン保証料等)の計上基準は収入金額(未収も含む)をもって計上しております。

なお、未経過保証料は責任準備金(宅地建物取引業法第57条)で処理されております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税込方式によっております。

(追加情報)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産について、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、損益に与える影響はございません。

(貸借対照表)

1 仮払金

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
仮差押に係る供託金	2,500千円	2,500千円
その他	150	289
計	2,650	2,789

2 求償債権等

保証事故の発生した宅地建物取引業者（以下「保証事故会社」という）並びに住宅ローン保証に係る保証金弁済額等から求償金回収額を差引いた残額を計上したものであります。

3 投資不動産

事業資金融資保証先より代物弁済で取得した不動産を、適正価額により受入計上しております。

4 未払法人税等

法人税、住民税及び事業税の納付予定額であります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法人税	- 千円	- 千円
住民税	2,850	2,850
事業税	1,071	1,071
計	3,921	3,921

5 預り保証基金

宅地建物取引業法第59条第1項による保証基金であります。

6 長期預り金

前事業年度（平成24年3月31日）

債権保全のための保証基金の事前求償債権行使額6,479千円が含まれております。

当事業年度（平成25年3月31日）

債権保全のための保証基金の事前求償債権行使額6,479千円が含まれております。

7 特別保証基金

宅地建物取引業法第59条第1項並びに定款第34条により繰入れた前期までの利益処分累計額であります。

8 偶発債務

1. 期末手付金等保証債務残高

前事業年度 (平成24年3月31日)		当事業年度 (平成25年3月31日)	
伊藤忠都市開発(株)	2,070,885千円	(株)オープンハウス・ディベロップメント	1,946,428千円
(株)大京	1,872,351	旭化成不動産レジデンス(株)	1,541,035
リゾートトラスト(株)	1,139,943	伊藤忠都市開発(株)	1,481,531
名鉄不動産(株)	1,024,510	長谷工コーポレーション(株)	1,205,110
(株)オープンハウス・ディベロップメント	818,125	九州旅客鉄道(株)	1,031,860
明和地所(株)	679,043	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	750,880
九州旅客鉄道(株)	623,700	(株)マリモ	664,604
清水総合開発(株)	587,315	セントラル総合開発(株)	630,755
(株)マリモ	581,455	(株)大京	610,190
その他 95社	11,370,357	その他 113社	12,927,200
計	20,767,683	計	22,789,593

2. 期末住宅ローン保証債務残高

前事業年度 (平成24年3月31日)		当事業年度 (平成25年3月31日)	
241名	1,022,969千円	204名	782,784千円

(損益計算書)

1 収入保証料

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
手付金等保証料	109,735千円	131,865千円
住宅ローン保証料	317	779
計	109,418	131,086

2 収入手数料

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
手付金等保証手数料	3,144千円	3,954千円
寄託金保管手数料	326	788
媒介保証手数料	179	200
計	3,648	4,941

3 責任準備金繰入額

宅地建物取引業法第57条第1項の規定に基づく算定相当額を繰入れました。

4 販売費及び一般管理費

販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度98%、当事業年度97%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2%、当事業年度3%であります。

5 雑支出

投資不動産にかかる

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
業務委託料及び管理費	3,332千円	3,834千円
固定資産税	973	767
その他	621	72
計	4,926	4,672

6 役員退職慰労金引当金戻入額

過年度において退任役員に対して支給の実績がなく、また、現状において支給は困難であることから前期未残高の全額を取崩しております。

7 貸倒引当金繰入額

求償債権等に係る担保評価額の見直しによる追加計上をしております。

8 法人税、住民税及び事業税

法人税、住民税及び事業税の納付予定額であります。

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
法人税	- 千円	- 千円
住民税	2,850	2,850
事業税	-	-
計	2,850	2,850

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	102,000	-	-	102,000
合計	102,000	-	-	102,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当事業年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	102,000	-	-	102,000
合計	102,000	-	-	102,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書)

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

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
現金及び預金勘定	187,244千円	684,221千円
預入期間が3カ月を越える定期預金	22,000	22,000
現金及び現金同等物	165,244	662,221

2. 当事業年度における営業の譲受け又は譲渡
該当事項はありません。3. 重要な非資金取引の内容
該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
1. ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース取引開始日が平成20年 4月 1日前に開始する 事業年度に属するものについては通常の賃貸借取引 に係る方法に準じた会計処理によっております。	1. ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース取引開始日が平成20年 4月 1日前に開始する 事業年度に属するものについては通常の賃貸借取引 に係る方法に準じた会計処理によっております。

(金融商品関係)

前事業年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

当社は宅地建物取引業法第59条第1項による保証基金等の資金について、有価証券等の投資による資金運用を行っております。運用に際しては、平成19年2月9日開催の取締役会においてリスクを抑制した運用に努めること等を内容とした資金運用規程及び資金運用基準の改定決議を行っており、現在はこれらに基づき、効果的かつ効率的な運用利回りの確保を目指しております。

金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

公社債、株式を中心に運用を行っており、一定の金額を限度としたうえで、いわゆる仕組債(為替連動債)等による運用を行っております。為替連動債は外国為替の水準により受入利回りが変動するリスクがありますが、複数の銘柄に投資することによりリスクを分散させております。取引に関しては社内ルールに従い、資金管理担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。なお、仕組債の新たな取得は行っておりません。また、随時時価の把握を行っており、定期的開催される取締役会に報告を行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年3月31日における貸借対照表計上額、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含まれておりません(注)1.(6)参照)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
現金及び預金	187,244	187,244	-
投資有価証券 その他有価証券	1,916,398	1,916,398	-
未収保証料等	18,422	18,422	-
長期貸付金	845	870	25
求償債権等	1,659,217	105,747	1,553,470
預り金	(146,335)	(146,335)	-
保証債務	-	-	-

1. 負債に計上されているものについては、()で示しております。
2. 差額のうち求償債権等に係るものは貸倒引当金を計上しております。
3. 保証債務は貸借対照表に計上しておりませんが、総額は21,790,652千円であります。

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金・未収保証料等

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

株式については取引所の価格によっており、公社債及び投資信託については証券取引業協会及び投資信託協会の公表価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

(3) 長期貸付金

元利金の合計額を新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しております。

(4) 求償債権等

担保及び保証による回収見込額等に基づいて貸倒見積額を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積額を控除した金額に近似しておりますので、当該金額をもって時価としております。

(5) 預り金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) 預り保証基金

預り保証基金（貸借対照表計上額5,725,653千円）は当社の保証事業を利用する宅地建物取引業者たる顧客からの無利息の預り金で、保証事業の利用期間中はお預かりすることを原則としておりますので、将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難であることから、時価の開示から除いております。

(7) デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	187,244	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券で満期があるもの				
社債	-	-	-	1,828,080
その他	-	-	-	-
小計	-	-	-	1,828,080
未収保証料等	18,422	-	-	-
長期貸付金	565	280	-	-
合計	206,231	280	-	1,828,080

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

当社は宅地建物取引業法第59条第1項による保証基金等の資金について、有価証券等の投資による資金運用を行っております。運用に際しては、平成19年2月9日開催の取締役会においてリスクを抑制した運用に努めること等を内容とした資金運用規程及び資金運用基準の改定決議を行っており、現在はこれらに基づき、効果的かつ効率的な運用利回りの確保を目指しております。

金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

公社債、株式を中心に運用を行っており、一定の金額を限度としたうえで、いわゆる仕組債（為替連動債）等による運用を行っております。為替連動債は外国為替の水準により受入利回りが変動するリスクがありますが、複数の銘柄に投資することによりリスクを分散させております。取引に関しては社内ルールに従い、資金管理担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。なお、仕組債の新たな取得は行っておりません。また、随時時価の把握を行っており、定期的開催される取締役会に報告を行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における貸借対照表計上額、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含まれておりません（（注）1.（5）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
現金及び預金	684,221	684,221	-
投資有価証券 其他有価証券	2,243,526	2,243,526	-
未収保証料等	10,072	10,072	-
求償債権等	1,656,994	41,665	1,615,329
預り金	(147,888)	(147,888)	-
保証債務	-	-	-

1. 負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。
2. 差額のうち求償債権等に係るものは貸倒引当金を計上しております。
3. 保証債務は貸借対照表に計上しておりませんが、総額は23,572,377千円であります。

（注）1. 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金・未収保証料等

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

株式については取引所の価格によっており、公社債及び投資信託については証券取引業協会及び投資信託協会の公表価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

(3) 求償債権等

担保及び保証による回収見込額等に基づいて貸倒見積額を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積額を控除した金額に近似しておりますので、当該金額をもって時価としております。

(4) 預り金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 預り保証基金

預り保証基金（貸借対照表計上額5,926,663千円）は当社の保証事業を利用する宅地建物取引業者たる顧客からの無利息の預り金で、保証事業の利用期間中はお預かりすることを原則としておりますので、将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難であることから、時価の開示から除いております。

(6) デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	684,221	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券で満期があるもの				
社債	-	-	-	1,204,350
その他	-	-	-	-
小計	-	-	-	1,204,350
未収保証料等	10,072	-	-	-
合計	694,293	-	-	1,204,350

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年3月31日現在)

1. その他有価証券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	21,622	21,213	409
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	197,112	132,560	64,552
	その他	-	-	-
	(3) その他	6,718	3,326	3,392
	小計	225,452	157,099	68,353
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	559,076	655,245	96,169
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	1,031,110	1,695,520	664,410
	その他	-	-	-
	(3) その他	100,760	119,490	18,730
	小計	1,690,946	2,470,255	779,309
	合計	1,916,398	2,627,355	710,957

(注) 当事業年度において、従来満期保有目的の債券に区分していた公社債券(為替連動債、貸借対照表計上額1,228,222千円)をその他有価証券に区分変更しております。これは、発行体及び市場等の変動に対応して、より適切な時期に売却して投資資金の回収を行うこととしたものであります。この結果、その他有価証券評価差額金の損失額が599,858千円増加しております。

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	49,207	11,517	-
(2) 債券			
国債・地方債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	17,543	9,194	-
合計	66,750	20,771	-

4. 減損処理を行った有価証券

当事業年度において、投資有価証券において208,390千円(株式3,910千円、公社債204,480千円)減損処理を行っております。

なお、減損処理に当たっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には回復が見込まれるものを除いたものについて減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

当事業年度（平成25年3月31日現在）

1. その他有価証券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	781,466	630,448	151,018
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	419,800	270,840	148,960
	その他	-	-	-
	(3) その他	99,480	63,996	35,484
	小計	1,300,746	965,284	335,461
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	49,530	68,304	18,774
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	784,550	1,000,000	215,450
	その他	-	-	-
	(3) その他	108,700	111,090	2,390
	小計	942,780	1,179,394	236,614
合計		2,243,526	2,144,679	98,847

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）

	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債	-	-	-
社債	437,910	29,160	148,490
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	437,910	29,160	148,490

(デリバティブ取引関係)
 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
 前事業年度(平成24年3月31日)

区分	種類	契約額等(千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価(千円)	評価損益(千円)
市場取引以外の取引	為替連動債	2,220,000	2,220,000	1,228,222	991,778
合計		2,220,000	2,220,000	1,228,222	991,778

- (注) 1. 時価は、取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。
 2. 当該複合金融商品(為替連動債)の時価については、債券部分と組込デリバティブを合理的に区分して測定できないため、全体を記載しております。
 3. 当該複合金融商品(為替連動債)の契約額等については、額面金額を記載しております。

当事業年度(平成25年3月31日)

区分	種類	契約額等(千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価(千円)	評価損益(千円)
市場取引以外の取引	為替連動債	1,600,000	1,600,000	1,204,350	395,650
合計		1,600,000	1,600,000	1,204,350	395,650

- (注) 1. 時価は、取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。
 2. 当該複合金融商品(為替連動債)の時価については、債券部分と組込デリバティブを合理的に区分して測定できないため、全体を記載しております。
 3. 当該複合金融商品(為替連動債)の契約額等については、額面金額を記載しております。

(退職給付関係)

前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)																
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>退職給付制度として、退職一時金制度と厚生年金基金制度を設けております。</p> <p>当社は退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次のとおりであります。</p> <p>(1) 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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">(千円)</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>年金資産の額</td> <td>26,610,772</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td>35,176,356</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="border-top: 1px solid black;">8,565,584</td> </tr> </table> <p>(2) 制度全体に占める当社の掛金負担割合(平成23年3月分)</p> <p style="text-align: center;">0.25%</p> <p>(3) 上記(1)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1,175,080千円と剰余金7,390,503千円であります。</p> <p>本制度における過去勤務債務の償却方法は期間19年の元利均等償却であり、当社は、当期の財務諸表上、特別掛金371千円を費用処理しております。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社の実際の負担割合とは一致しておりません。</p>	(千円)	(千円)	年金資産の額	26,610,772	年金財政計算上の給付債務の額	35,176,356	差引額	8,565,584	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>退職給付制度として、退職一時金制度と厚生年金基金制度を設けております。</p> <p>当社は退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次のとおりであります。</p> <p>(1) 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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">(千円)</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>年金資産の額</td> <td>25,810,731</td> </tr> <tr> <td>年金財政計算上の給付債務の額</td> <td>35,410,998</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="border-top: 1px solid black;">9,600,267</td> </tr> </table> <p>(2) 制度全体に占める当社の掛金負担割合(平成24年3月分)</p> <p style="text-align: center;">0.24%</p> <p>(3) 上記(1)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5,424,041千円と剰余金4,176,226千円であります。</p> <p>本制度における過去勤務債務の償却方法は期間19年の元利均等償却であり、当社は、当期の財務諸表上、特別掛金350千円を費用処理しております。</p> <p>なお、上記(2)の割合は当社の実際の負担割合とは一致しておりません。</p>	(千円)	(千円)	年金資産の額	25,810,731	年金財政計算上の給付債務の額	35,410,998	差引額	9,600,267
(千円)	(千円)																
年金資産の額	26,610,772																
年金財政計算上の給付債務の額	35,176,356																
差引額	8,565,584																
(千円)	(千円)																
年金資産の額	25,810,731																
年金財政計算上の給付債務の額	35,410,998																
差引額	9,600,267																
<p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">(千円)</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>67,825</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付引当金</td> <td style="border-top: 1px solid black;">67,825</td> </tr> </table> <p>厚生年金基金は、複数企業が参加する総合設立型であり、当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、退職給付債務及びその内訳には含めておりません。なお、掛金拠出割合に基づいて算定した場合の年金資産相当額は、当期末現在66,283千円あります。</p>	(千円)	(千円)	退職給付債務	67,825	退職給付引当金	67,825	<p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">(千円)</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>退職給付債務</td> <td>54,698</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付引当金</td> <td style="border-top: 1px solid black;">54,698</td> </tr> </table> <p>厚生年金基金は、複数企業が参加する総合設立型であり、当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、退職給付債務及びその内訳には含めておりません。なお、掛金拠出割合に基づいて算定した場合の年金資産相当額は、当期末現在59,865千円あります。</p>	(千円)	(千円)	退職給付債務	54,698	退職給付引当金	54,698				
(千円)	(千円)																
退職給付債務	67,825																
退職給付引当金	67,825																
(千円)	(千円)																
退職給付債務	54,698																
退職給付引当金	54,698																
<p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">(千円)</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>勤務費用</td> <td>5,573</td> </tr> <tr> <td>年金掛金拠出額</td> <td>3,031</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付費用</td> <td style="border-top: 1px solid black;">8,605</td> </tr> </table>	(千円)	(千円)	勤務費用	5,573	年金掛金拠出額	3,031	退職給付費用	8,605	<p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">(千円)</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>勤務費用</td> <td>4,834</td> </tr> <tr> <td>年金掛金拠出金</td> <td>2,788</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付費用</td> <td style="border-top: 1px solid black;">7,622</td> </tr> </table>	(千円)	(千円)	勤務費用	4,834	年金掛金拠出金	2,788	退職給付費用	7,622
(千円)	(千円)																
勤務費用	5,573																
年金掛金拠出額	3,031																
退職給付費用	8,605																
(千円)	(千円)																
勤務費用	4,834																
年金掛金拠出金	2,788																
退職給付費用	7,622																

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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	当事業年度
	(平成24年3月31日)	(平成25年3月31日)
	千円	千円
繰延税金資産		
賞与引当金損金算入限度超過額	1,646	1,453
販売用不動産評価損	35,284	35,284
債務保証損失引当金繰入額	-	-
貸倒引当金損金算入限度超過額	552,186	574,748
退職給付引当金超過額	24,173	19,494
役員退職慰労金引当金繰入額	11,255	-
投資有価証券評価損	145,467	123,100
投資不動産減損損失	-	-
その他	415	357
繰越欠損金	1,011,487	1,081,267
繰延税金資産小計	1,781,913	1,835,702
評価性引当額	1,781,913	1,835,702
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	35,229
繰延税金負債合計	-	35,229
繰延税金資産又は繰延税金負債()合計	-	35,229

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原因の主な項目別内訳

	前事業年度	当事業年度
	(平成24年3月31日)	(平成25年3月31日)
法定実効税率	40.5%	38.0%
(調整)		
交際費・過年度損金等永久に損金に算入されない項目	7.8%	0.1%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.9%	2.5%
住民税均等割額	1.3%	2.0%
評価性引当額	13.1%	40.4%
税率変更による期末評価性引当額の減額修正	-47.7%	-
税効果適用後の法人税等の負担率	1.3%	2.0%

(資産除去債務関係)

前事業年度(平成24年3月31日)

当社は、賃貸借契約に基づき使用する本店及び大阪支店事務所の退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当事業年度(平成25年3月31日)

当社は、賃貸借契約に基づき使用する本店及び大阪支店事務所の退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

当社は代物弁済で取得した不動産を賃貸用として運用しておりますが、賃貸等不動産の総額に重要性がないため注記の記載は省略しております。

当事業年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

当社は代物弁済で取得した不動産を賃貸用として運用しておりますが、賃貸等不動産の総額に重要性がないため注記の記載は省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

当社は、手付金等保証・保管事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社は、手付金等保証・保管事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております

【関連情報】

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

手付金等保証・保管事業の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、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損益計算書の営業収益の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金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の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

本邦の外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が損益計算書の営業収益の10%を超えないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

手付金等保証・保管事業の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、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損益計算書の営業収益の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金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の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

本邦の外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が損益計算書の営業収益の10%を超えないため、記載を省略しております。

【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】

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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】

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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】

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

(1) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (保証証書発行額) (千円)	科目	
									期末残高 (千円)	収入金額 (千円)
役員	馬場研治	-	-	内田橋住宅 ㈱代表取締役	(被所有者) 間接 0%	内田橋住宅㈱に 対する手付金等 保証	手付金等保証	-	手付金等保証 債務残高 - 預り保証基金 5,895 預り金 -	収入保証料 -
役員	小山芳樹	-	-	平安建設㈱ 代表取締役	(被所有者) 間接 0%	平安建設㈱に 対する手付金等保 証	手付金等保証	29,790	手付金等保証 債務残高 6,000 預り保証基金 - 未収保証料等 2	収入保証料 120
役員	久保田幸男	-	-	平和建設㈱ 代表取締役	(被所有者) 間接 0%	平和建設㈱に 対する手付金等保 証	手付金等保証	-	手付金等保証 債務残高 - 預り保証基金 3,100 未収保証料等 -	収入保証料 -

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

上記各社との手付金等保証取引については、一般の取引先と同一の条件で決定しております。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(1) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (保証証書発行額) (千円)	科目	
									期末残高 (千円)	収入金額 (千円)
役員	馬場研治	-	-	内田橋住宅 ㈱代表取締役	(被所有者) 間接 0%	内田橋住宅㈱に 対する手付金等 保証	手付金等保証	3,000	手付金等保証 債務残高 - 預り保証基金 5,895 預り金 -	収入保証料 9
役員	小山芳樹	-	-	平安建設㈱ 代表取締役	(被所有者) 間接 0%	平安建設㈱に 対する手付金等保 証	手付金等保証	-	手付金等保証 債務残高 - 預り保証基金 - 未収保証料等 -	収入保証料 14
役員	久保田幸男	-	-	平和建設㈱ 代表取締役	(被所有者) 間接 0%	平和建設㈱に 対する手付金等保 証	手付金等保証	-	手付金等保証 債務残高 - 預り保証基金 3,100 未収保証料等 -	収入保証料 -

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

上記各社との手付金等保証取引については、一般の取引先と同一の条件で決定しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	36,757円74銭	1株当たり純資産額	30,585円89銭
1株当たり当期純損失金額	2,185円63銭	1株当たり当期純損失金額	1,422円2銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
当期純損失()(千円)	222,934	145,046
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失()(千円)	222,934	145,046
期中平均株式数(株)	102,000	102,000

(重要な後発事象)

求償債権等(当期末貸借対照表計上額1,657百万円)に対して、担保及び保証による回収見込額42百万円を控除した貸倒引当金(当期末貸借対照表計上額1,615百万円)を計上しておりますが、地形等の特殊性から担保評価額をゼロとしておりました不動産につきまして、平成25年6月7日に売買契約が成立、同日決済により諸費用控除後の33百万円が回収となっております。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	90,100	353,823
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	319,000	177,364
		(株)みずほフィナンシャルグループ	875,220	181,187
		(株)りそなホールディングス	54,600	26,809
		(株)ジーエス・ユアサコーポレーション	110,000	47,080
		(株)大和証券グループ本社	50,000	32,300
		(株)トクヤマ	10,000	2,450
		全日本空輸(株)	50,000	10,000
		計	1,558,920	830,996

【債券】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
		ドイツ銀行為替連動債	200,000	146,440
		バークレイズバンク為替連動債	300,000	211,980
		ノルウェー輸出金融公社為替連動債	300,000	164,550
		U B S 銀行為替連動債	200,000	148,480
		A B N アムロ銀行為替連動債	200,000	131,720
		メリルリンチ為替連動債	400,000	401,180
		計	1,600,000	1,204,350

【その他】

投資有価証券	その他有価証券	種類及び銘柄	投資口数等	貸借対照表計上額 (千円)
		グローバルソブリンオープン(投資信託受益証券)	200,000千口	108,700
		D I A M J - R E I T オープン	100,000千口	65,250
		スタートプロシード投資法人(上場リート)	200口	34,230
		計	-	208,180

【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	44,527	-	-	44,527	32,674	677	11,853
工具、器具及び備品	8,834	-	-	8,834	8,423	137	410
土地	940	-	-	940	-	-	940
有形固定資産計	54,301	-	-	54,301	41,098	815	13,203
無形固定資産							
電話加入権	636	-	-	636	-	-	636
無形固定資産計	636	-	-	636	-	-	636
長期前払費用	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

該当事項はありません。

【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	1,553,485	63,000	-	1,141	1,615,344
賞与引当金	4,330	3,822	3,670	660	3,822
役員退職慰労引当金	31,580	-	-	31,580	-
責任準備金	50,927	63,281	-	50,927	63,281

- (注) 1. 貸倒引当金の当期減少額の(その他)は、求償債権等の回収に伴う戻入額及び洗替による戻入額であります。
2. 賞与引当金の当期減少額の(その他)は、取締役就任により賞与支給対象者に該当しなくなったことによる賞与不支給に伴う戻入額であります。
3. 役員退職慰労引当金の当期減少額の(その他)は、現状において、役員退職慰労金の支給が困難であることから、前期末引当金残高を全額取崩したことによる戻入額であります。
4. 責任準備金の当期減少額の(その他)は、宅地建物取引業法第57条第1項に基づく洗替額であります。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	376
預金	
当座預金	2
普通預金	661,843
定期預金	22,000
小計	683,845
合計	684,221

ロ．未収保証料等

区分	金額(千円)
未収保証料	6,657
未収手数料	2,975
未収調査料	439
合計	10,072

固定資産

イ．求償債権等

相手先	金額(千円)
(株)ユー・エス・ティ(事業資金保証)	236,408
(株)レーベンハウス(事業資金保証)	1,384,762
その他(住宅ローン保証) 9名	35,824
合計	1,656,994

(注) 事業資金融資保証事業からは既に撤退しております。

ロ．投資不動産

種類	所在地	戸数・面積	金額(千円)	減価償却累計額 (千円)
共同住宅 (区分所有)	新潟県上越市 ワンルーム	9戸	81,169	40,017
駐車場	東京都文京区	146.87m ²	112,855	24,458
土地	福島県耶麻郡北塩原村	13,077m ²	1,000	-
合計			195,024	64,475

流動負債

イ．寄託金

相手先	区分	金額(千円)
全国農業協同組合連合会福岡県支部他1件	(寄託契約口)	18,700
合計		18,700

ロ．預り金

相手先・区分	金額(千円)
リゾートトラスト(株)他103社 (概算保証料預り金)	142,119
役員・職員他2・3月分源泉所得税・住民税・社会保険料	1,396
その他	4,373
合計	147,888

固定負債

イ．預り保証基金

保証基金預託者の氏名	金額(千円)
リゾートトラスト(株)	925,000
(株)オープンハウス・ディベロップメント	378,180
(株)未長組	361,350
(株)ゴールドクレスト	302,378
明和地所(株)	250,000
(株)信和不動産	203,455
(株)大京	193,600
(株)阪神住建	150,000
(株)マリモ	150,000
章栄不動産(株)	131,160
小計(10社)	3,045,123
その他の預託者(790社)	2,881,540
合計	5,926,663

(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	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、10株券、50株券、100株券、500株券、1,000株券
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	該当事項なし
株式の名義書換 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビルディング 全国不動産信用保証株式会社 本社 なし 全国不動産信用保証株式会社 大阪支店 無料 50円
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	なし なし なし なし
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第41期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
平成24年6月26日関東財務局長に提出
- (2) 半期報告書
第42期中（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）
平成24年12月26日関東財務局長に提出

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

平成25年6月18日

全国不動産信用保証株式会社
取締役会 御中

監査法人 ネ ク ス テ ィ

代表社員 公認会計士 須賀 一也 印
業務執行社員

代表社員 公認会計士 井野 正信 印
業務執行社員

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」に掲げられている全国不動産信用保証株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第42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、キャッシュ・フロー計算書、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。

財務諸表等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、全国不動産信用保証株式会社の平成25年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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。

強調事項

継続企業の前提に関する事項に記載されているとおり、会社は当期末現在3,120百万円の債務超過となっており、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

(注) 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、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。