

【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28年3月28日

【事業年度】 第40期(自 平成27年1月1日 至 平成27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 大 原 修

【本店の所在の場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三 河 大

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 三 河 大

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月		平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高	(千円)	6,059,141	5,972,797	6,443,720	6,637,277	6,770,050
経常利益	(千円)	226,584	306,068	500,127	420,588	488,254
当期純利益	(千円)	167,938	266,092	433,895	435,472	442,704
包括利益	(千円)	173,739	278,404	454,058	441,398	455,460
純資産額	(千円)	3,798,969	3,955,101	4,383,558	4,701,592	5,048,997
総資産額	(千円)	7,023,414	7,546,238	8,196,827	8,666,868	9,123,111
1株当たり純資産額	(円)	248.27	258.50	278.58	298.56	320.13
1株当たり当期純利益	(円)	11.19	17.73	28.62	28.19	28.66
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)				28.11	28.49
自己資本比率	(%)	53.0	51.4	52.5	53.2	54.2
自己資本利益率	(%)	4.5	7.0	10.6	9.8	9.3
株価収益率	(倍)	14.3	10.4	8.5	8.4	8.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	305,378	398,452	618,273	694,911	1,748
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	340,730	668,351	444,518	127,252	63,647
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	122,738	160,738	5,301	93,030	213,651
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	2,327,433	2,218,273	2,386,727	3,047,417	2,768,369
従業員数	(人)	344	339	341	338	347

(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 第36期から第38期の「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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	6,046,220	5,956,346	6,428,703	6,511,337	6,719,470
経常利益 (千円)	184,951	269,551	468,630	364,103	451,574
当期純利益 (千円)	140,209	242,080	417,417	504,755	521,642
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)	3,479,230	3,608,368	4,017,144	4,406,649	4,824,907
総資産額 (千円)	6,704,551	7,200,362	7,750,982	8,292,490	8,752,835
1株当たり純資産額 (円)	231.85	240.48	260.00	284.77	311.28
1株当たり配当額 (円)	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	9.34	16.13	27.53	32.68	33.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)				32.59	33.57
自己資本比率 (%)	51.9	50.1	51.8	53.0	54.9
自己資本利益率 (%)	4.0	6.8	10.9	12.0	11.3
株価収益率 (倍)	17.1	11.4	8.8	7.3	7.3
配当性向 (%)	85.6	49.6	29.1	24.5	29.6
従業員数 (人)	341	336	337	335	344

(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 第36期から第38期の「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。

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

年月	概要
平成14年10月	大阪府高齢者賃貸住宅の入居者斡旋管理業務を開始
平成15年 8月	物件情報管理システムの本格稼働始まる
平成17年 1月	不動産特定共同事業許可取得
平成17年 9月	信託受益権販売業登録
平成18年 6月	住宅性能保障制度登録
平成19年 9月	第二種金融商品取引業登録
平成23年 1月	顧客マッチングシステム稼働
平成23年 9月	物件情報システムモバイルサイト開設
平成23年12月	賃貸住宅管理業登録
平成25年 7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所市場第二部に上場
平成26年10月	京阪神マンションライブラリー検索サイト マンションリブ稼働
平成26年11月	特定建設業 建設工事業営業所に京都営業部を登録
平成27年 1月	日住パーキング(コインパーキング・サブリース業務)を開始
平成27年 1月	空き家巡回サービス業務を開始
平成27年 9月	不動産に関する調査・助言業務を行う「株式会社エスクロー」を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社4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、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株式会社エスクローが行っております。

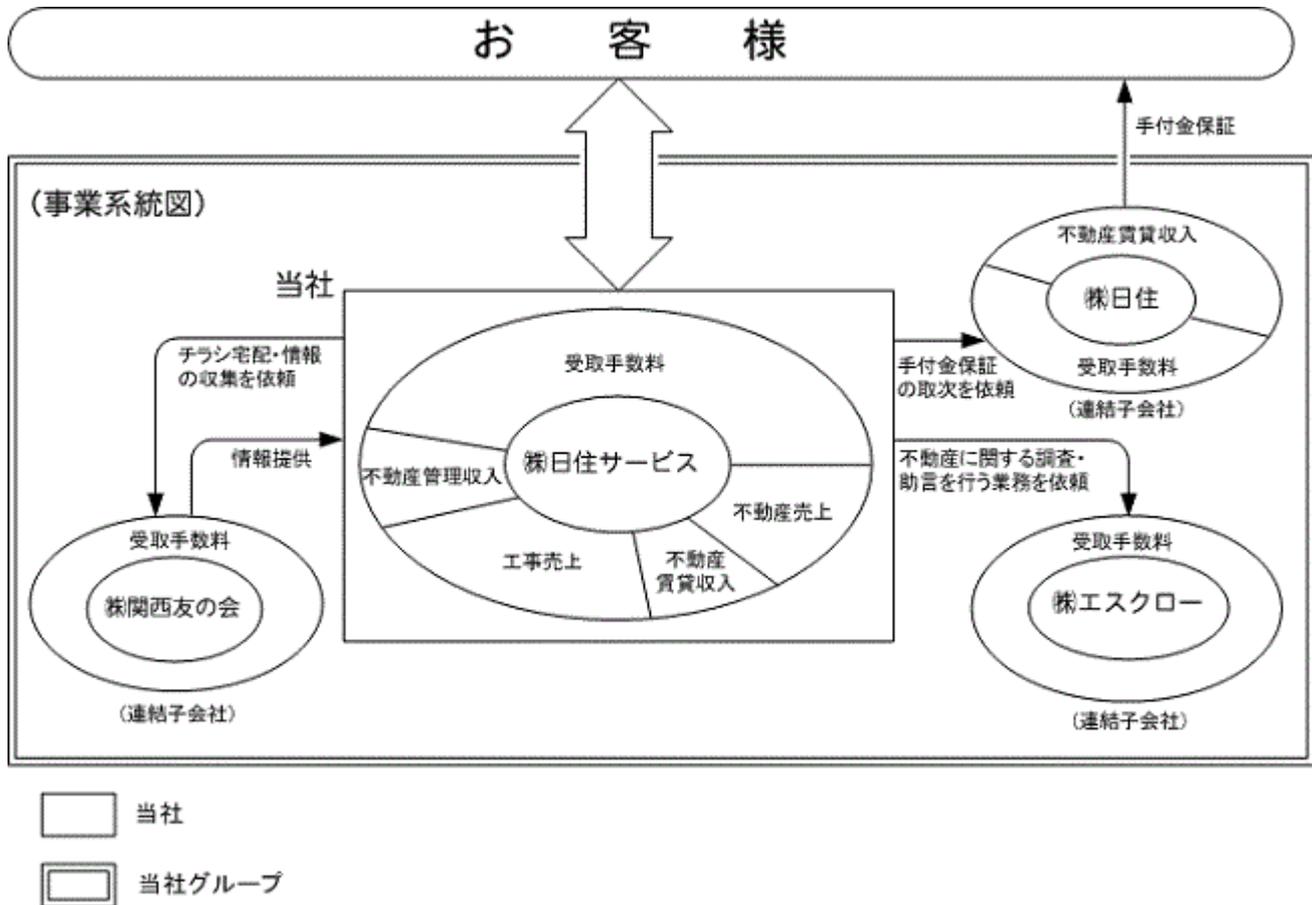
保証業務

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
(株)エスクロー	大阪市北区	10,000	受取手数料	100	当社不動産取引の事務代行 役員の兼任 4名
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 役員の兼任 2名
(株)日住	大阪市北区	100,000	不動産賃貸収入 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 エスクロージャパン(株)は平成27年9月30日付で解散し、清算手続き中であります。

(2) その他の関係会社

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

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売上	11
不動産賃貸収入	18
工事売上	18
不動産管理収入	42
受取手数料	223
全社(共通)	35
合計	347

(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27年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
344	40.5	11.7	4,886

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売上	11
不動産賃貸収入	18
工事売上	18
不動産管理収入	42
受取手数料	220
全社(共通)	35
合計	344

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府の経済政策や日銀による金融緩和策継続の効果を背景に、企業業績の向上や雇用情勢が改善傾向を示しており、景気は緩やかながらも回復基調で推移してまいりました。

内閣府によるGDP速報値（平成27年12月8日公表）で年率1%の実質成長率を示しているものの、食料品を中心とする輸入物価の上昇等もあって個人消費に関しては大きな回復がなく推移しております。アメリカの金融政策の正常化が進むなか、原油価格の下落や中国を始めとするアジア新興国等の海外景気の下振れ懸念など、わが国の景気を下押しするリスクには留意が必要で景気の足踏みも想定した柔軟な対応が求められております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、新築マンション市場では用地の不足、建築コストの増大等により、販売単価が上昇傾向にあり販売在庫の減少が見られます。

住宅着工の動向につきましては、全体として平成26年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響からの持ち直しが続いてきたものの、足下では横ばいの動きとなっております。

流通市場では、その影響を受けて、利便性の高い都市部エリアの中古マンションの価格が上昇しておりますが、低金利や住宅取得資金贈与の非課税枠の拡大等の住宅取得支援策や良好な資金調達環境もあって取引は堅調に推移しております。

このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介につきましては、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、一戸建てや高額な事業用物件の仲介にも注力いたしました。その結果、取扱高、取扱件数ともに前年度を上回り、手数料収入は前年比8.6%の増加、賃貸仲介に伴う手数料につきましても前年比5.2%の増加となりました。

不動産売上ににつきましては、長期優良住宅を主体とした高品質の建売住宅やリノベーションマンションの提供に加えて、新築一棟収益マンションの販売にも取り組みました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、6,770百万円（対前連結会計年度比2.0%増）、営業利益は、499百万円（同14.3%増）、経常利益は、488百万円（同16.1%増）、当期純利益につきましては、子会社再編に伴い、繰延税金資産を計上したことによる税効果により442百万円（同1.7%増）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。

セグメント別の業績を示すと、次のとおりであります。

[不動産売上]

快適な住みご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一次取得者向けのリノベーションマンション及び新築一棟収益マンションの販売に注力いたしましたが、不動産売上高は、1,015百万円（対前連結会計年度比4.3%減）、セグメント利益は40百万円（同24.3%減）となりました。

[不動産賃貸収入]

入居率の向上に努めたこととサブリース物件の取得及びコインパーキング事業に注力いたしましたこと等により、売上高は455百万円（同1.7%増）、セグメント利益は34百万円（同44.8%増）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が、1件当たりの請負金額が減少したこと等により、工事売上高は1,701百万円（同4.4%減）、セグメント利益は65百万円（同10.2%増）となりました。

[不動産管理収入]

営業所と連携した管理体制強化に努め、分譲マンションを中心に管理戸数の増加に注力し、また駐車場の管理取得にも努めました。その結果、売上高は530百万円（同5.7%増）、セグメント利益は112百万円（同25.8%増）となりました。

[受取手数料]

値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建てや高額の実業用物件の仲介にも注力し、取扱高、取扱件数はともに増加いたしました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、2,385百万円（同8.6%増）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は547百万円（同5.2%増）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3,066百万円（同7.7%増）、セグメント利益は612百万円（同12.0%増）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1百万円の減少（前連結会計年度は694百万円の増加）、投資活動によるキャッシュ・フローは63百万円の減少（前連結会計年度は127百万円の減少）、財務活動によるキャッシュ・フローは213百万円の減少（前連結会計年度は93百万円の増加）となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、2,768百万円（前連結会計年度末残高は3,047百万円）となり、279百万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503百万円、減価償却費が90百万円あったこと、預り金が68百万円、その他の流動負債が52百万円、仕入債務が41百万円増加、敷金及び保証金が25百万円減少、長期預り金が18百万円増加、その他の流動資産が9百万円減少したこと等による収入があったものの、たな卸資産が693百万円、売上債権が76百万円増加、長期未払金が50百万円減少したこと等による支出があったことにより、1百万円の減少（前連結会計年度は694百万円の増加）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・フローの状況につきましては、定期預金の払戻による収入が70百万円、有価証券の償還による収入が15百万円あったものの、定期預金の預入による支出が70百万円、店舗改装、コインパーキング設備等の有形固定資産の取得による支出が70百万円、IT関連のソフトウェア開発等の無形固定資産の取得による支出が7百万円あったこと等により、63百万円の減少（前連結会計年度は127百万円の減少）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・フローにつきましては、長期借入れによる収入が300百万円あったものの、短期借入金の減少による支出が300百万円、配当金の支払額が123百万円、社債の償還による支出が81百万円、長期借入金の返済による支出が5百万円あったこと等により213百万円の減少（前連結会計年度は93百万円の増加）となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

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

当連結会計年度における工事売上の受注実績は以下のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	1,617,232	146,959	1,776,852	221,845

- (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26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	1,061,418	16.0	1,015,619	4.3
不動産賃貸収入	447,427	4.0	455,145	1.7
工事売上	1,779,603	4.8	1,701,966	4.4
不動産管理収入	501,900	4.6	530,411	5.7
受取手数料	2,846,927	2.5	3,066,907	7.7
合計	6,637,277	3.0	6,770,050	2.0

- (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26年1月1日 至 平成26年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	9	1,378.05	919.93	318,729	11	1,641.96	1,192.81	418,116
マンション	9	422.41	621.88	173,749	13	530.11	912.23	237,166
土地	10	2,050.41		380,900	3	706.91		216,337
収益物件その他	2	376.35	760.12	188,040	1	167.50	234.09	144,000
合計	30	4,227.22	2,301.93	1,061,418	28	3,046.48	2,339.13	1,015,619

工事売上

品目	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	4	67,910	2	25,703
改装工事	5,752	1,711,692	5,610	1,676,262
合計	5,756	1,779,603	5,612	1,701,966

受取手数料

品目	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	457	12,181	572,684	453	11,841	560,233
	マンション	1,240	21,261	983,244	1,322	24,991	1,167,530
	土地	252	6,987	358,560	272	7,199	352,226
	収益物件その他	112	7,592	281,585	110	8,220	305,098
	計	2,061	48,022	2,196,075	2,157	52,253	2,385,088
賃貸仲介料	3,303		193,091	3,621		215,528	
紹介手数料等			457,760			466,289	
合計			2,846,927			3,066,907	

3 【対処すべき課題】

(1) 対処すべき課題の内容

当社グループは健全な企業活動を通じ、株主、取引先及び地域社会の皆様の期待に応え、継続的に発展し、地域社会にサービスを提供していくことで、地域の皆様との絆を強めてまいります。

また、継続的な企業価値の向上を図るために、内部統制システムやコンプライアンス並びに顧客満足体制を構築していくことが経営上の重要な基盤であり、経営の透明性、効率性の向上を通じて経営監視機能の強化を図り社会的責任を果たして行くことが重要であると考えております。

コンプライアンス、リスク管理につきましては、財務報告の適正性を確保するための体制を構築し、内部統制の有効かつ効率的な整備・運用及び評価を行ってまいります。

今後の見通しといたしましては、景気は、緩やかな回復基調が続いておりますが、平成29年4月には消費税率10%への引き上げが予定されております。当社グループにおいても若干の駆け込み需要は見込まれますが、建設資材や労務費の高止まり、用地取得難などから新築マンションの供給は減少傾向となり、その影響を受けて築年数が浅く、利便性の高い都市部のマンション等については活発な取引が期待されます。

不動産業界につきましては、異業種からの参入や情報技術の発達により一部業務のIT化の検討、社会問題となっている「空き家」の活性化に向けた取り組み、インバウンド消費対策としての「民泊」、中古住宅の価値向上に向けた活性化策等の変革期を迎えるなかで当社グループの独自性を最大限に発揮するチャンスとして捉えております。

国土交通省は中古住宅の資産価値向上に向けた取り組みを支援するため、「住宅ストック維持・向上促進事業」の立ち上げを予定しておりますが、当社グループでは、マンションを対象とした住宅設備検査保証付仲介に加えて、一定要件の一戸建仲介物件を対象に、当社建築士による建物検査と既存住宅かし保証保険の取り組みを推進しております。

中古住宅の売買を検討されるお客様へ、安心・安全かつ快適な住まい造りをお手伝いするために、当社建築士による建物検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、中古住宅の資産価値向上にワンストップで取り組んでおります。

社会問題となっている「空き家」につきましては、営業エリア内の空き家を対象とした巡回サービスにも取り組んでおり、期間を限定していますが、「通気・換気、雨漏り確認、庭木確認、ポスの確認・整理」等毎月1回の「写真付き巡回報告書」を郵送する標準プランの3か月無料サービスの取り組みを始めました。

また、38の全営業部所を5エリアに区分けし、各エリアに地区担当を配置し、各エリアの地域特性や多様化する顧客ニーズにきめ細やかに対応できる体制を構築いたしました。

平成28年1月に創業40周年を迎え、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、地域社会に貢献してまいります。

当社グループは、地域に密着した営業活動を行ない、京阪神エリアの地盤の一層の強化と関連業務の推進、強化を図ってまいります。

その施策として、次のことを実施します。

売買・賃貸仲介業務取り扱いの拡大

当社グループは、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。

当社グループでは、マンションを対象とした住宅設備検査保証付仲介に加えて、一定要件の一戸建仲介物件を対象に、当社建築士による建物検査と既存住宅かし保証保険の取り組みを推進しております。

中古住宅の売買を検討されるお客様へ、安心・安全かつ快適な住まい造りをお手伝いするために、当社建築士による建物検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、中古住宅の資産価値向上にワンストップで取り組んでおります。

今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた既存住宅にリフォームの提案をして安心で安全、快適な優良中古住宅を提供していくことに取り組んでまいります。また、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、敷地の境界については、従来から取り組んでおります第三者機関の土地家屋調査士による現況境界調査に注力してまいります。

賃貸仲介業務につきましては、駅近等の好立地の新築を中心とした賃貸住宅のサブリース（一括借上）、月極め駐車場や空き地を対象に、当社のコインパーキングによる借上げにも積極的に取り組んでまいります。

リフォーム、リノベーションの強化と新築請負

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

不動産売上の増大

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

情報化への対応

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

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

売物件・貸物件ではなく建物を起点に、売り・買い・貸し・借りの情報提供を目的とした京阪神のマンション約12,800棟を公開しております独立サイト「マンションリブ」を立ち上げました。建物を起点としておりますので、売物件、貸物件がなくても買いたい、借りたいのリクエストが可能なシステムを構築しております。

情報発信チャンネルの増加のために、居住用賃貸物件専門サイト、不動産価格査定の特設サイト、事業用収益物件の特設サイトへの接続も実施しました。

また、12月には、スマートフォンサイトを全面リニューアルいたしました。

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。

賃貸管理業務の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着目した各営業部所での賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、戸建住宅等の管理受託の拡大を図ってまいります。

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

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの推進を徹底してまいります。

社会問題となっている「空き家」につきましては、営業エリア内の空き家を対象とした巡回サービスにも取り組んでおり、期間を限定していますが、「通気・換気、雨漏り確認、庭木確認、ポストの確認・整理」等毎月1回の「写真付き巡回報告書」を郵送する標準プランの3か月無料サービスの取り組みを始めました。

周辺ビジネスの拡大等

不動産取引に附随する火災保険を中心とした損害保険・不動産鑑定・住宅ローン取次・手付金保証、エスクロー業務や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。

テレビCMについて

当社グループの知名度アップと不動産に関するトータルサービスを提供する総合力を地域のお客様にご理解いただくために、「あなたの街の日住サービス」をキャッチフレーズとしたテレビCMにも取り組んでおります。

人材の育成

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

(2) 株式会社の支配に関する基本方針について

基本方針の内容

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

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

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

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

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

基本方針実現のための取り組み

(a) 基本方針の実現に資する特別な取り組みの概要

当社は、昭和51年1月に住宅流通の近代化の確立という社会的使命を持って創業し、不動産仲介業務のみならず、賃貸管理業務等から発生するリフォーム・建築まで住生活に関する全てのお客様のニーズに対応できる組織を確立し、業界の先陣を切って平成元年11月に上場、平成28年1月に創業40周年を迎えました。

創業当時の経営理念である「変化に挑む経営、社会的使命を担う経営、個人と会社の目標を一致させる経営」や「社会の必要とする企業は絶対に滅びない」という経営哲学は、創業者から現経営幹部にも脈々と受け継がれております。

当社グループの企業価値の源泉は、(1)不動産に関する総合力、(2)仲介業務を中心とした既契約顧客や京阪神間に賃貸住宅等を保有する資産家等との信頼関係に基づく優良な顧客基盤の保有、(3)新規事業に取組む革新的な企業風土と健全な財務体質であると考えております。当社の事業活動は、従来の不動産仲介サービスに加え、中古住宅のリフォーム提案、賃貸住宅のサブリース、土地の有効活用に関する提案等を展開しており、現在、当社は京阪神地区に所在する38の営業部所を顧客サービスの拠点として捉え、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。

当社は、このような事業活動を通じて地域社会に貢献していくことが、企業価値ひいては株主価値のさらなる向上に繋がるものと考えております。

なお、当社は、当社グループの企業価値ひいては株主価値の確保・向上を図っていくため、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。コーポレート・ガバナンスの

強化につきましては、6 コーポレート・ガバナンスの状況等(1) コーポレート・ガバナンスの状況に詳細を記載しております。

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28年3月25日開催の第40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。

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な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31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になります。

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/info201602_3.pdf）にて掲載しております。（平成28年2月8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27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。

工事売上への影響について

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。

不動産管理収入への影響について

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

不動産売上への影響について

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

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

(2) 法的規制について

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

免許・登録等の名称	会社名	有効期限	免許番号等
宅地建物取引業	(株)日住サ - ビス	平成29年11月17日	国土交通大臣(11)第2287号
宅地建物取引業	(株)エスクロー	平成32年11月19日	大阪府知事(1)第58665号
宅地建物取引業	(株)日住	平成32年4月27日	大阪府知事(3)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(ハ)第11568号
不動産鑑定業	(株)日住サ - ビス	平成28年8月31日	大阪府知事(3)第570号
一般不動産投資顧問業	(株)日住サ - ビス	平成33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		大阪府知事第9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27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、売上高につきましては、6,770百万円（対前連結会計年度比2.0%増加）となり、132百万円の増収となりました。

その主な要因は、不動産売上高が前連結会計年度に比べて45百万円減少の1,015百万円（同4.3%減少）、工事売上高が前連結会計年度に比べて77百万円減少の1,701百万円（同4.4%減少）したものの、不動産賃貸収入が前連結会計年度に比べて7百万円増加の455百万円（同1.7%増加）、不動産管理収入が前連結会計年度に比べて28百万円増加の530百万円（同5.7%増加）、受取手数料収入が前連結会計年度に比べて219百万円増加の3,066百万円（同7.7%増加）となったことによります。

販売費及び一般管理費につきましては、前連結会計年度に比べて139百万円増加の3,621百万円（同4.0%増加）となりました。

その結果、営業利益につきましては、前連結会計年度に比べて62百万円増加の499百万円（同14.3%増加）、経常利益につきましては前連結会計年度に比べて67百万円増加の488百万円（同16.1%増加）当期純利益につきましては、前連結会計年度に比べて7百万円増加の442百万円（同1.7%増加）となり、増収増益となりました。

(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、4,399百万円（前連結会計年度末は3,774百万円）で、販売用不動産が824百万円、営業未収入金が69百万円、繰延税金資産が37百万円増加いたしました。現金及び預金が279百万円、有価証券が14百万円減少いたしましたこと等により、前連結会計年度末と比較して624百万円の増加となりました。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,719百万円（前連結会計年度末は4,885百万円）で、工具、器具及び備品が10百万円増加いたしました。土地が115百万円、建物及び構築物が36百万円減少いたしましたこと等により有形固定資産が141百万円減少、無形固定資産のソフトウェアが9百万円減少、投資その他の資産の敷金及び保証金が25百万円減少、繰延税金資産が6百万円増加いたしましたこと等により、前連結会計年度末と比較して165百万円の減少となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,734百万円（前連結会計年度末は2,791百万円）で、短期借入金300百万円減少いたしました。未払法人税等が84百万円、工事未払金が76百万円、預り金が68百万円増加いたしましたこと等により、前連結会計年度末と比較して56百万円減少いたしました。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、1,339百万円（前連結会計年度末は1,173百万円）で、長期借入金294百万円、長期預り金が18百万円増加、社債が81百万円、退職給付に係る負債が16百万円、長期未払金が50百万円減少いたしましたこと等により、前連結会計年度末と比較して165百万円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、5,048百万円（前連結会計年度末は4,701百万円）において当期純利益を442百万円計上しましたこと及び配当金の支払いにより利益剰余金が328百万円増加しましたこと等により、前連結会計年度末と比較して347百万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、時間貸駐車場設備の新規取得並びに新規店舗及び既存店舗の改装工事等の設備投資を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において、賃貸物件10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及び時間貸駐車場設備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 (名)
			建物及び 構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
日住パーキング 4ヶ所 (兵庫県尼崎市他)	不動産賃貸収入	時間貸駐車場 設備		9,788		9,788	

(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。

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 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用マンション2 戸及び賃貸用戸建1 戸 (大阪府箕面市他)	不動産賃貸収入	賃貸用マン ション及び戸 建	10,820	36,206 (239.03)	47,026	

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 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
エスクロー ジャパン(株)	賃貸用マン ション7戸 (大阪府吹田 市他)	不動産賃貸 収入	賃貸用マン ション	4,188	79,722 (216.29)	83,911	

[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、新規店舗及び既存店舗の改装工事等の設備投資を実施いたしました。以上の設備投資額は54,159千円であります。

(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 (名)
			建物及び 構築物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
本店 (大阪市北区)	全社(共通)	本社 事務所等	13,184		12,206	27,984 (21.70)	53,375	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	38,395	77	2,148	()	40,621	79
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	3,176		198	()	3,374	25
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	58,108	238	3,420	()	61,766	190
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	38,660			133,808 (390.22)	172,469	
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	17,992			149,812 (213.46)	167,804	
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	60,626		12	193,542 (190.97)	254,181	
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	51,416			50,553 (180.03)	101,970	
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	74,605			168,228 (415.08)	242,834	
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	176,682			94,718 (844.16)	271,400	
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	297,768			178,750 (275.00)	476,518	
ハビネス六甲道 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	279,089			160,953 (327.56)	440,043	
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 21戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	106,119			257,877 (1,692.09)	363,997	
日住パーキング 9ヶ所 (神戸市灘区他)	不動産 賃貸収入	時間貸用 駐車場			12,388	33,897 (105.42)	46,285	

(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	1,179.30
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	306.57
三宮営業部(神戸市中央区) 他兵庫県下23店舗	全セグメント	営業所	3,158.25
転貸用マンション及び戸建 272戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	13,992.99
駐車場用地及び時間貸駐車場用地 59台	不動産賃貸収入	駐車場	877.23

(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	140台	5年	36,252	88,553
パソコン及び周辺機器	309台	5年	17,233	55,630

(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 (名)
				建物及び 構築物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
㈱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	87			65,769 (74.01)	65,857	
	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	30,241			101,799 (207.49)	132,040	
	賃貸用マンショ ン 3戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	12,749			15,378 (134.33)	28,128	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

平成27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27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27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28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	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	19,898,450	19,898,450		

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

平成26年5月12日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。
株式会社日住サービス第1回新株予約権中期プラン

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	310(注)1	310(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	31,000(注)1	31,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	同左
新株予約権の行使期間	平成26年5月30日 ~平成49年5月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 170(注)2 資本組入額 85	発行価格 170(注)2 資本組入額 85
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4	(注)4
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	(注)5

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む)又は株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものといたします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

2 発行価格は本新株予約権の払込金額1株当たり169円と行使時の払込金額1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役(社外取締役を除く)に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり169円については各付与対象者の報酬債権の対当額をもって相殺されるものであります。

3 新株予約権の行使の条件

下記に準じて決定するものであります。

(1) 新株予約権の割り当てを受けた者は、割当日の翌日から3年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるものであります。

(2) 上記(1)にかかわらず、新株予約権の割り当てを受けた者は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案または当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要な場合は、取締役会決議がなされた場合)の翌日から15日間に限り新株予

約権を行使できるものであります。ただし、下記(注)5に従って新株予約権者に再編成対象会社の新株予約権が交付される旨が合併契約、株式交換契約若しくは株式移転計画において定められている場合は除くものであります。

- (3) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しません。新株予約権の割り当てを受けた者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができません。

4 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものであります。

- 5 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

下記に準じて決定するものであります。

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という)をする場合には、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下に同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとするものであります。ただし、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約、株式移転計画において定めることを条件とするものであります。

- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものであります。

- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とするものであります。

- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定するものであります。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。再編成後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たり1円とするものであります。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間

前記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、同欄に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとするものであります。

- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

下記に準じて決定するものであります。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものであります。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とするものであります。

- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものであります。

- (8) 新株予約権の取得条項

下記に準じて決定するものであります。

以下の、
又はの議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができるものであります。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

- (9) その他の新株予約権の行使の条件

上記(注)3に準じて決定するものであります。

株式会社日住サービス第1回新株予約権長期プラン

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	296(注)1	296(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	29,600(注)1	29,600(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	同左
新株予約権の行使期間	平成26年5月30日 ~平成66年5月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 160(注)2 資本組入額 80	発行価格 160(注)2 資本組入額 80
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4	(注)4
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	(注)5

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む)又は株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものといたします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

2 発行価格は本新株予約権の払込金額1株当たり159円と行使時の払込金額1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役(社外取締役を除く)に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり159円については各付与対象者の報酬債権の対当額をもって相殺されるものであります。

3 新株予約権の行使の条件

下記に準じて決定するものであります。

- (1) 新株予約権の割り当てを受けた者は、割当日の翌日から3年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるものであります。
- (2) 上記(1)にかかわらず、新株予約権の割り当てを受けた者は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案または当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要な場合は、取締役会決議がなされた場合)の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものであります。ただし、下記(注)5に従って新株予約権者に再編成対象会社の新株予約権が交付される旨が合併契約、株式交換契約若しくは株式移転計画において定められている場合は除くものであります。
- (3) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しません。新株予約権の割り当てを受けた者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができません。

4 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものであります。

5 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

下記に準じて決定するものであります。

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という)をする場合には、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下に同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとするものであります。ただし、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約、株式移転計画において定めることを条件とするものであります。

- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものであります。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類
再編成対象会社の普通株式とするものであります。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定するものであります。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編成後行使価額に

上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。再編成後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たり1円とするものであります。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間
前記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、同欄に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとするものであります。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
下記に準じて決定するものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とするものであります。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものであります。
- (8) 新株予約権の取得条項
下記に準じて決定するものであります。
以下の 、 、 、 又は の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができるものであります。
当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記(注)3に準じて決定するものであります。

平成27年5月11日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

株式会社日住サービス第2回新株予約権中期プラン

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	259(注)1	259(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	25,900(注)1	25,900(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	同左
新株予約権の行使期間	平成27年5月29日 ~平成50年5月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 190(注)2 資本組入額 95	発行価格 190(注)2 資本組入額 95
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4	(注)4
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	(注)5

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む)又は株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものといたします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

2 発行価格は本新株予約権の払込金額1株当たり189円と行使時の払込金額1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役(社外取締役を除く)に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり189円については各付与対象者の報酬債権の対当額をもって相殺されるものであります。

3 新株予約権の行使の条件

下記に準じて決定するものであります。

(1) 新株予約権の割り当てを受けた者は、割当日の翌日から3年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるものであります。

(2) 上記(1)にかかわらず、新株予約権の割り当てを受けた者は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案または当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要な場合は、取締役会決議がなされた場合)の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものであります。ただし、下記(注)5に従って新株予約権者に再編成対象会社の新株予約権が交付される旨が合併契約、株式交換契約若しくは株式移転計画において定められている場合は除くものであります。

(3) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しません。新株予約権の割り当てを受けた者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができません。

4 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものであります。

5 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

下記に準じて決定するものであります。

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という)をする場合には、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下に同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとするものであります。ただし、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約、株式移転計画において定めることを条件とするものであります。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものであります。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とするものであります。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定するものであります。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編成後行使価額に

上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。再編成後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たり1円とするものであります。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間
前記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、同欄に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとするものであります。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
下記に準じて決定するものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とするものであります。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものであります。
- (8) 新株予約権の取得条項
下記に準じて決定するものであります。
以下の 、 、 、 又は の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができるものであります。
当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記(注)3に準じて決定するものであります。

株式会社日住サービス第2回新株予約権長期プラン

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	262(注)1	262(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	26,200(注)1	26,200(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	同左
新株予約権の行使期間	平成27年5月29日 ~平成67年5月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 181(注)2 資本組入額 91	発行価格 181(注)2 資本組入額 80
新株予約権の行使の条件	(注)3	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4	(注)4
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	(注)5

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む)又は株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものいたします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

2 発行価格は本新株予約権の払込金額1株当たり180円と行使時の払込金額1円を合算しております。なお、本新株予約権は当社取締役(社外取締役を除く)に対して付与されたものであり、本新株予約権の払込金額1株当たり180円については各付与対象者の報酬債権の対当額をもって相殺されるものであります。

3 新株予約権の行使の条件

下記に準じて決定するものであります。

(1) 新株予約権の割り当てを受けた者は、前記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使できるものであります。

(2) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しません。

(3) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することはできません。

4 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものであります。

5 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

下記に準じて決定するものであります。

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という)をする場合には、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下に同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとするものであります。ただし、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約、株式移転計画において定めることを条件とするものであります。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものであります。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とするものであります。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定するものであります。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。再編成後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たり1円とするものであります。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間
前記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、同欄に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとするものであります。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
下記に準じて決定するものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とするものであります。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものであります。
- (8) 新株予約権の取得条項
下記に準じて決定するものであります。
以下の 、 、 、 又は の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができるものであります。
当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記（注）3に準じて決定するものであります。

(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27年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		11	6	31	3	2	914	967	
所有株式数(単元)		2,749	8	6,015	4	2	10,980	19,758	140,450
所有株式数の割合(%)		13.91	0.04	30.44	0.02	0.01	55.57	100	

(注) 1 自己株式4,453,338株は「個人その他」に4,453単元、「単元未満株式の状況」に338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27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	1,001	5.03
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	595	2.99
和田興産株式会社	神戸市中央区栄町通4丁目2番13号	461	2.32
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	400	2.01
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1丁目6番6号 日本生命証券管理部内	375	1.89
株式会社関西アーバン銀行	大阪市中央区西心斎橋1丁目2番4号	349	1.75
株式会社みなと銀行	神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	346	1.74
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	346	1.74
計		8,327	41.85

(注) 上記のほか当社所有の自己株式4,453千株(発行済株式総数に対する割合22.38%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27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)	(自己保有株式) 普通株式 4,453,000		単元株式数 1,000株
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,305,000	15,305	同上
単元未満株式	普通株式 140,450		
発行済株式総数	19,898,450		
総株主の議決権		15,305	

【自己株式等】

平成27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	4,453,000		4,453,000	22.38
計		4,453,000		4,453,000	22.38

(9) 【ストックオプション制度の内容】

株式会社日住サービス第1回新株予約権中期プラン

当該制度は、会社法に基づき、平成26年5月12日の取締役会において決議されたものであります。当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成26年5月12日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 9
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

株式会社日住サービス第1回新株予約権長期プラン

当該制度は、会社法に基づき、平成26年5月12日の取締役会において決議されたものであります。当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成26年5月12日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 9
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

株式会社日住サービス第2回新株予約権中期プラン

当該制度は、会社法に基づき、平成27年5月11日の取締役会において決議されたものであります。当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成27年5月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 8
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

株式会社日住サービス第2回新株予約権長期プラン

当該制度は、会社法に基づき、平成27年5月11日の取締役会において決議されたものであります。当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成27年5月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 8
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	7,312	1,759
当期間における取得自己株式	331	79

(注) 当期間における取得自己株式には、平成28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(新株予約権の権利行使)	7,400	1,213		
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	28	8		
保有自己株式数	4,453,338		4,453,669	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成28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取り及び買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。

なお、当期の期末配当につきましては、平成27年12月7日に「配当予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、平成28年1月に創業40周年を迎えましたことを受け1株当たり普通配当8円に記念配当といたしまして2円を加え、年10円とさせていただきます。

なお、内部留保金につきましては、経営基盤の維持と財務体質の強化を図るため既存事業の強化やIT関係を中心とした情報ネットシステム整備の投資等に充当してまいります。

配当の回数につきましては、期末配当の年1回を基本としておりますが、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき取締役会の決議により、毎年6月30日の株主名簿に記載された株主または登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款第32条に定めております。

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

なお、当連結会計年度の剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成28年3月25日 定時株主総会決議	154,451	10

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高(円)	190	200	280	249	305
最低(円)	140	155	181	195	220

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第二部におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	247	247	244	247	254	278
最低(円)	220	231	228	240	244	240

(注) 最高・最低株価は、東京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】

男性12名 女性1名 (役員のうち女性の比率7.7%)

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		大原 修	昭和32年5月28日	昭和54年4月 当社入社 平成3年12月 桂店長 平成10年9月 伏見営業所長 平成12年4月 京都営業所(現京都営業部)長 平成16年6月 京都営業部長 平成17年3月 取締役京都営業部長就任 平成19年1月 取締役京都営業部長兼京都地区担当 平成23年3月 常務取締役京都営業部長兼京都地区担当就任 平成27年12月 代表取締役社長(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	昭和54年4月 (株)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)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)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	52
常務取締役	営業本部貸 貸推進部長 兼貸貸管理 担当	犬伏 健次	昭和34年9月16日	昭和58年4月 飲食店経営 昭和62年6月 当社入社 平成2年6月 本町営業所所長 平成4年12月 豊中営業所所長 平成10年1月 千里中央営業所所長 平成12年4月 貸貸管理部部長 平成16年6月 法人営業部部長 平成19年7月 千里中央営業所所長 平成20年8月 営業本部貸貸担当部長 平成21年3月 取締役営業本部貸貸担当部長兼貸貸管理部長就任 平成24年4月 取締役営業本部貸貸担当部長兼貸貸管理担当 平成26年2月 エスクロージャパン(株)代表取締役就任 平成26年3月 常務取締役営業本部貸貸担当部長兼貸貸管理担当就任 平成27年9月 (株)エスクロー代表取締役就任(現) 平成27年9月 エスクロージャパン(株)代表清算人(現) 平成28年1月 常務取締役営業本部貸貸推進部長兼貸貸管理担当(現)	(注)3	19
取締役		新名 和子	昭和22年1月2日	昭和61年11月 (株)日住神戸(現 (株)日住カルチャーセンター)入社 昭和62年2月 同社監査役就任 平成元年2月 (株)日住カルチャーセンター取締役就任 平成9年2月 同社代表取締役社長就任(現) 平成11年3月 当社取締役就任(現)	(注)3	595

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
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	18
取締役	住吉営業所 長兼東神 戸・芦屋地 区担当	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 平成28年1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 取締役住吉営業所長兼東神戸・芦 屋地区担当(現)	(注)3	31
取締役	営業本部売 買推進部長 兼大阪・堺 地区担当	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 平成28年1月	当社入社 阪急茨木営業所長 千里中央営業所長 営業本部部長兼情報開発担当 千里中央営業所長 取締役千里中央営業所長就任 取締役営業本部売買推進部長兼大 阪・堺地区担当(現)	(注)3	16
取締役	営業本部推 進副部長兼 西神戸・北 神戸地区担 当	山本 一	昭和30年2月5日	昭和53年4月 昭和57年10月 昭和60年9月 平成元年7月 平成7年1月 平成12年4月 平成23年7月 平成26年3月 平成28年1月	(株)シンコー入社 当社入社 高槻営業所長 垂水営業所長 三宮営業部長 本店営業部長 鈴蘭台営業所長 取締役鈴蘭台営業所長兼北神戸地 区担当就任 取締役営業本部推進副部長兼西神 戸・北神戸地区担当(現)	(注)3	4
取締役	営業本部副 部長西宮・ 尼崎地区担 当兼人材開 発担当	中村 友彦	昭和52年4月27日	平成13年4月 平成27年6月 平成28年1月 平成28年3月	城西リハウス(株)(現 三井不動 産リアルティ(株))入社 当社入社 営業本部副部長 営業本部副部長西宮・尼崎地区担 当兼人材開発担当 取締役営業本部副部長西宮・尼崎 地区担当兼人材開発担当(現)	(注)3	50
取締役		朝家 修	昭和37年12月5日	平成2年10月 平成6年1月 平成8年8月 平成8年8月 平成28年3月	監査法人トーマツ(現 有限責任 監査法人トーマツ)入社 公認会計士登録 税理士登録 公認会計士・税理士 朝家事務所 開業(現) 当社取締役就任(現)	(注)3	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		辻 忠彦	昭和36年5月8日	平成2年12月 平成3年12月 平成5年4月 平成21年3月 平成23年1月 平成26年3月	高杉開発(株)入社 当社入社 業務部部长代理 業務部副部长 業務部长 常勤監査役就任(現)	(注)4	9
非常勤 監査役		林 大司	昭和33年11月8日	昭和56年4月 昭和63年5月 昭和63年7月 平成7年3月 平成19年6月	(株)林企業経営研究所入社 (株)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)林企業経営研究所代表取締役 就任(現)	(注)5	
非常勤 監査役		片岡直次	昭和32年12月10日	昭和55年4月 平成12年4月 平成21年9月 平成22年4月 平成24年12月 平成25年6月 平成26年4月 平成27年6月 平成28年3月	川崎重工業(株)入社 同社企画本部関連企業総括室参事 同社監査部基幹職 同社監査役付 (株)カワサキライフコーポレー ション総務部副部长 同社取締役本社部門担当兼総務部 長 同社取締役本社部門担当 同社取締役不動産事業部副事業部 長(現) 当社監査役就任(現)	(注)5	
計							843

- (注) 1 朝家 修は、社外取締役であります。
2 非常勤監査役 林 大司及び非常勤監査役 片岡直次は、社外監査役であります。
3 平成28年3月25日選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時
までであります。
4 平成27年3月24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28年3月25日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時
までであります。
6 取締役営業本部副部长西宮・尼崎地区担当兼人材開発担当 中村友彦は、取締役 新名和子の子息であり
ます。
7 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監
査役2名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
大木 一夫	昭和31年2月2日	平成3年1月 平成3年12月 平成13年5月 平成19年3月 平成26年2月	当社入社 難波営業所所長 堺東営業所所長 総務部長(現) (株)関西友の会代表取締役社長就 任(現)	31
山本 彼一郎	昭和24年9月5日	昭和53年4月	大阪弁護士会登録 淀屋橋法律事務所入所 弁護士法人淀屋橋法律事務所運営 委員(現)	

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。

当社は、コーポレート・ガバナンスの強化のために以下の課題の充実に取り組み、今後も企業価値の向上を目指してまいります。

- (1) 株主の権利・平等性の確保
- (2) 株主以外のステークホルダーとの適切な協働
- (3) 適切な情報開示と透明性の確保
- (4) 取締役会等の責務の遂行
- (5) 株主との対話の充実

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10名により構成され、原則2ヶ月に1回開催しております。

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

B．監査役会

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

C．経営会

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

D．社長室

内部監査体制につきましては、代表取締役直属の社長室（内部監査室）を設置しており、人員は4名（3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。

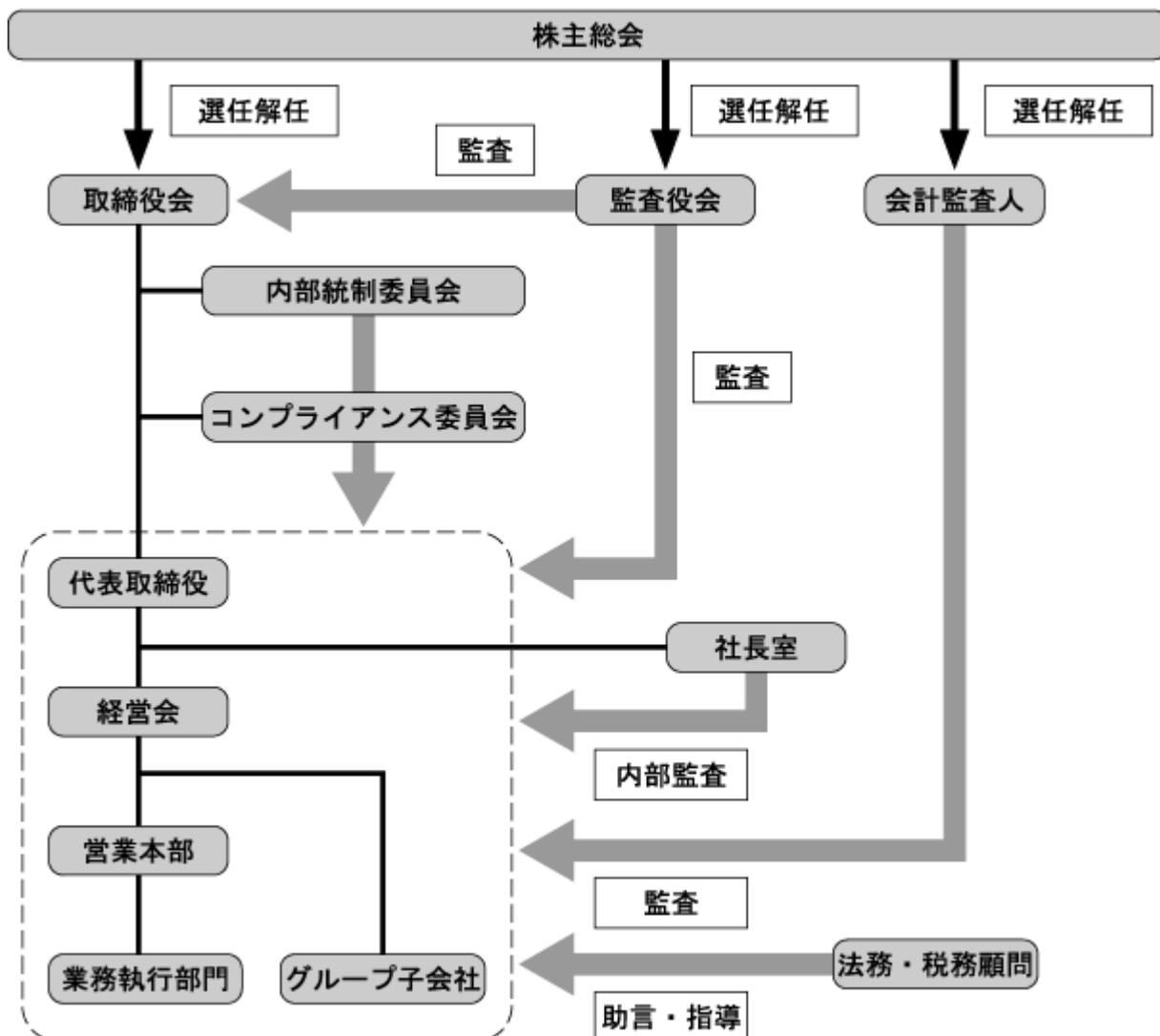
G．その他

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)



□ 内部統制システムの整備の状況

当社は平成27年5月11日開催の取締役会において、平成27年5月1日施行の改正会社法及び改正会社法施行規則の改正内容に基づいて、内部統制システムの基本方針の一部改定を決議いたしました。改訂後の内容は、次のとおりであります。

A．当社及び子会社の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

当社は、企業行動の適正化に関する事項を審議、決定する統括組織として、「内部統制委員会」を設置し、以下(a)から(f)のコンプライアンス体制を整備する。

- (a) 当社及び子会社の取締役及び使用人に、社会人として、また企業人として法令、企業倫理及び諸規程の遵守を徹底させる。
- (b) 当社及び子会社の取締役及び使用人に、コンプライアンスを自らの問題としてとらえ、業務運営に当たるよう定期的にコンプライアンス研修を実施し、指導する。
- (c) 監査役及び内部監査部門により、法令及び定款への適合性を確認させる。
- (d) 当社及び子会社の取締役及び使用人に法令、企業倫理及び諸規程を遵守させ職務執行に関し適正な意思決定を確保する。
- (e) 法令、企業倫理及び諸規程に反する行為等を早期に発見し是正することを目的とする社内通報制度を整備し、その運用を行う。
- (f) 社会秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係は、企業の健全な活動に悪影響を与えるものと認識し、これら反社会的勢力に対しては、総務部が窓口となり、警察や法律家等とも連携し、毅然とした態度で対応する。

B．当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、リスク管理全体を統括する組織としても上記のA．の「内部統制委員会」で対応し、ここにリスク情報を集約し、職務執行への活用を図るとともに、当社及び子会社に緊急事態が生じた場合にも、「リスク管理規程」に基づき、迅速な危機管理対応を行い損害の拡大を防止する。

C．当社及び子会社の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

- (a) 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の礎として、定例取締役会を当社は原則2ヶ月に1回、子会社は原則3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて適宜開催するものとし、経営方針及び業務執行上の重要事項を決議するとともに取締役の職務の執行状況の監督等を行う。
- (b) 経営活動を効率的、機動的に行うための協議決定機関として、常務取締役以上の取締役及び子会社の取締役で組織する「経営会」を原則毎月開催する。
- (c) 取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、職務分掌規程、職務権限規程に基づき行う。

D．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

- (a) 取締役の職務の執行に係る情報、その他重要な情報を文書により保存し、これら文書を別に定める文書管理規程の文書保存期間一覧表に定める期間中、厳正に保管し、管理するものとする。
取締役及び監査役は、文書管理規程により、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。
- (b) 関係会社管理規程に基づき、子会社の取締役等は、子会社における法定の議事録の写し等の文書を当社に提出することにより、子会社の取締役等の職務執行に係る事項を報告するものとする。当社の取締役及び監査役は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。

E．財務報告の適正性を確保するための体制

当社は、金融商品取引法をはじめとする関連諸法の定めに従い適正な財務報告が行われるよう、財務報告に係る基本計画及び方針を制定し、必要な体制を整備する。

F．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

- (a) 当社は、関係会社管理規程に基づき子会社を含めたコンプライアンス体制、リスク管理体制を整備するとともに、内部通報制度の子会社への適用、当社監査役及び内部監査部門にて子会社の業務監査並びに法令遵守状況の監査を実施する。
- (b) 原則として、当社の取締役及び使用人が子会社の取締役若しくは監査役として就任し、子会社における業務の適正性を監視できる体制とする。
- (c) 子会社の経営については、不適切な取引または損失の危険を未然に防止するため事業内容の定期的な報告と重要案件について事前協議を行う。

- G．監査役の職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制及び取締役からの独立性に関する事項
- (a) 現在、監査役の職務を補助すべき使用人はいないが、必要に応じて、監査役の業務補助のため監査役スタッフを置くこととし、その人事については、監査役の意見を尊重する。
 - (b) 監査役スタッフが置かれた場合、当該使用人は、監査役が指定する補助すべき期間中は、監査役の指示に従うこととし、取締役から独立し不当な制約を受けることがないよう配慮するものとする。
- H．当社及び子会社の取締役及び使用人が監査役に報告するための体制
- (a) 当社及び子会社の取締役及び使用人は、監査役の求めに応じて会社の業務執行状況を報告する。また、取締役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - (b) 内部通報制度により通報された法令違反その他コンプライアンス等に関する情報について、監査役へ報告するものとする。
 - (c) 上記(a)及び(b)の報告をした者に対して、当該報告をしたことを理由として、いかなる不利益な取り扱いもしてはならないものとする。

八 上記業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

A．コンプライアンスに対する取り組み

当社は、コンプライアンス委員会を定期的開催し、問題の早期発見と改善措置を実施しております。

内部監査を行う社長室では、コンプライアンスを監査の重点項目とし、法令・定款・社内規程等の遵守状況の監査に加え、会社の社会的責任の観点から業務が適切になされているかについても確認しております。

B．財務報告に係る信頼性の確保に対する取り組み

当社の社長室は、各部門に赴き、現状を把握するとともに業務プロセスのリスクやコントロールの見直しを行い、内部統制システムの質的向上を図っております。また、財務報告の信頼性に及ぼす影響を鑑み、策定した監査実施計画に基づき、内部統制の有効性の評価を実施しております。

C．監査役の監査体制

当社の監査役は、監査役会を定時及び臨時に開催し、情報交換を行っております。また、取締役会、経営会並びに審議会等の重要な会議には全て出席し、監査の実効性の向上を図っております。

さらに会計監査人とも監査結果の報告会等定期的に打合せを行っており、会社の内部統制に対して十分な監視機能を有しております。

二 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4名の担当（3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

イ 社外取締役及び社外監査役の員数

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。

ロ 社外取締役及び社外監査役との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締役朝家 修氏は、税理士・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ます。また、現在6社の社外取締役、監査役、会計参与を兼務しており、当社の業務執行に対しても、客観的な判断、意見を提供いただけるものと判断いたしております。

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、また片岡直次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。

取締役朝家 修氏は公認会計士・税理士朝家事務所の代表者であり、当社は同社との間に特別の関係はありません。また、朝家 修氏は東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

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

監査役片岡直次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。また、片岡直次氏は、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

ハ 社外取締役又は社外監査役が企業統治において果たす機能及び役割並びに当該社外取締役又は社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針

当社は、社外取締役及び社外監査役（以下「社外役員」と総称する）の独立性基準を以下のとおり定め、当該社外役員または社外役員候補者が、当社において合理的に可能な範囲で調査した結果、次の各項目のいずれにも該当しない場合、当該社外役員または社外役員候補者は当社からの独立性を有し、一般株主と利益相反が生じるおそれがないものと判断する。

- A．当社及び当社の子会社（以下「当社グループ」と総称します）の業務執行者(注1)又は過去10年間ににおいて当社グループの業務執行者であった者
- B．当社グループを主要な取引先とする者(注2)又はその業務執行者
- C．当社グループの主要な取引先(注3)又はその業務執行者
- D．当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産(注4)を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家（当該財産を得ている者が法人、組合等の団体である場合は当該団体に所属する者）
- E．当社グループの法定監査を行う監査法人に所属する者
- F．当社グループから一定額を超える寄附又は助成(注5)を受けている者（当該寄附又は助成を受けている者が法人、組合等の団体である場合は当該団体の業務執行者）
- G．当社グループが借入れを行っている主要な金融機関(注6)又はその親会社若しくは子会社の業務執行者
- H．当社グループの主要株主(注7)又は当該主要株主が法人である場合には当該法人の業務執行者
- I．当社グループが主要株主である会社の業務執行者
- J．当社グループから取締役（常勤・非常勤を問わない）を受け入れている会社又はその親会社若しくは子会社の業務執行者
- K．過去3年間ににおいて上記B．からJ．に該当していた者
- L．上記A．からK．に該当する者（重要な地位にある者(注8)に限る）の近親者(注9)

- (注) 1 業務執行者とは、会社法施行規則第2条第3項第6号に規定する業務執行者をいい、業務執行取締役のみならず、使用人を含む。監査役は含まれない。
- 2 当社グループを主要な取引先とする者とは、当社グループに対して製品又はサービスを提供している取引先グループ（直接の取引先、その親会社及び子会社並びに当該親会社の子会社から成る企業集団をいう。以下同じ）であって、直近事業年度における取引額が、当該グループの年間連結売上高の2%を超える者
- 3 当社グループの主要な取引先とは、当社グループが製品又はサービスを提供している取引先グループであって、直近事業年度における取引額が、当社グループの年間連結売上高の2%を超える者
- 4 多額の金銭その他の財産とは、直近事業年度における、役員報酬以外の年間1,000万円を超える金銭その他の財産上の利益をいう（当該財産を得ている者が法人、組合等の団体である場合は、当該団体の直近事業年度における総収入額の2%を超える金銭その他の財産上の利益をいう）。
- 5 一定額を超える寄附又は助成とは、過去3事業年度の平均で年間1,000万円又はその者の直近事業年度における総収入額の2%のいずれか高い方の額を超える寄附又は助成をいう。
- 6 主要な金融機関とは、直前事業年度末における全借入れ額が当社の連結総資産の2%を超える金融機関をいう。
- 7 主要株主とは、議決権保有割合10%以上（直接保有、間接保有の双方を含む）の株主をいう。
- 8 重要な地位にある者とは、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員及び部長職以上の上級管理職にある使用人並びに監査法人又は会計事務所に所属する者のうち公認会計士、法律事務所に所属する者のうち弁護士、財団法人・社団法人・学校法人その他の法人に所属する者のうち評議員、理事及び監事等の役員、その他同等の重要性を持つと客観的・合理的に判断される者をいう。
- 9 近親者とは、配偶者及び二親等内の親族をいう。
- 二 社外取締役及び社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係
- 社外取締役は、取締役会において、監査役監査及び会計監査の結果について報告を受け、必要に応じて取締役会の意思決定の適正性を確保するための助言・提言を行っております。
- 社外監査役は、常勤監査役と緊密に連携し、経営の監視に必要な情報を共有しております。
- また、監査役会を通じて、会計監査人及び社長室（内部監査室）と緊密な連携をとり、業務の適正性の確保に努めております。
- 社外取締役及び社外監査役による監督又は監査により、取締役会又は監査役会を通じて内部統制部門に対し、客観的かつ中立的な経営監視の機能を果たしております。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	102,486	56,190	9,996	28,500	7,800	9
監査役 (社外監査役を除く。)	9,220	7,320		1,900		1
社外役員	11,900	8,700		3,200		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
30,630	4	使用人としての給与であります。

二 役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 9 銘柄
貸借対照表計上額の合計額 145,084千円

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

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
和田興産(株)	144,400	104,401	事業上の関係強化
(株)りそなホールディングス	16,000	9,790	金融機関との安定的な取引維持
(株)三菱UFJフィナンシャルグループ	13,350	8,871	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	7,875	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	7,246	金融機関との安定的な取引維持
(株)みなと銀行	20,000	4,260	金融機関との安定的な取引維持
積水ハウス(株)	1,000	1,587	事業上の関係強化

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
和田興産(株)	144,400	103,968	事業上の関係強化
(株)三菱UFJフィナンシャルグループ	13,350	10,107	金融機関との安定的な取引維持
(株)りそなホールディングス	16,000	9,459	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	8,290	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	7,212	金融機関との安定的な取引維持
(株)みなと銀行	20,000	4,000	金融機関との安定的な取引維持
積水ハウス(株)	1,000	2,046	事業上の関係強化

ハ 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 谷口 誓一

監査業務に係る補助者の構成は公認会計士7名、その他3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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び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、その取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役の同法第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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役が、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	22,300		22,400	
連結子会社				
計	22,300		22,400	

【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】

当社は、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、監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行い、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っており、監査報酬を決定しております。

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。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し対応するために公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、経理部門において各種専門誌の定期購読やセミナーへの参加等、必要な対応を図っております。

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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,117,417	2,838,369
営業未収入金	261,829	330,959
完成工事未収入金	60,813	67,978
有価証券	14,999	
販売用不動産	164,266	988,384
繰延税金資産	64,973	102,264
その他	90,331	72,403
貸倒引当金	498	1,338
流動資産合計	3,774,133	4,399,021
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 2,174,185	1 2,081,741
減価償却累計額	869,457	813,453
建物及び構築物（純額）	1,304,728	1,268,288
車両運搬具	1,117	549
減価償却累計額	970	233
車両運搬具（純額）	147	316
工具、器具及び備品	134,415	149,240
減価償却累計額	114,727	118,697
工具、器具及び備品（純額）	19,687	30,542
土地	1 1,946,419	1 1,830,490
有形固定資産合計	3,270,982	3,129,637
無形固定資産		
ソフトウェア	46,199	36,854
電話加入権	26,374	26,374
商標権		95
無形固定資産合計	72,574	63,325
投資その他の資産		
投資有価証券	165,455	168,967
敷金及び保証金	852,141	826,455
長期預金	500,000	500,000
保険積立金	19,949	19,949
繰延税金資産	2,230	8,936
その他	3,808	3,925
貸倒引当金	2,000	2,001
投資その他の資産合計	1,541,585	1,526,233
固定資産合計	4,885,142	4,719,197

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
繰延資産		
社債発行費	7,591	4,892
繰延資産合計	7,591	4,892
資産合計	8,666,868	9,123,111
負債の部		
流動負債		
工事未払金	157,260	233,389
短期借入金	1,500,000	1,200,000
1年内返済予定の長期借入金	1 5,328	1 5,328
1年内償還予定の社債	61,000	61,000
未払法人税等	16,627	100,888
預り金	658,172	726,353
賞与引当金	21,520	22,735
役員賞与引当金	33,600	33,600
その他	337,972	351,536
流動負債合計	2,791,480	2,734,831
固定負債		
社債	498,500	417,500
長期借入金	1 70,232	1 364,904
長期未払金	86,300	36,300
退職給付に係る負債	447,025	430,578
長期預り金	71,635	89,908
繰延税金負債	101	91
固定負債合計	1,173,794	1,339,282
負債合計	3,965,275	4,074,113
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,689,163	1,688,168
利益剰余金	2,670,672	2,999,461
自己株式	1,327,977	1,327,522
株主資本合計	4,600,359	4,928,608
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,730	18,010
退職給付に係る調整累計額	4,892	2,119
その他の包括利益累計額合計	10,838	15,890
新株予約権	8,363	17,153
少数株主持分	82,031	87,345
純資産合計	4,701,592	5,048,997
負債純資産合計	8,666,868	9,123,111

【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26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
売上高	6,637,277	6,770,050
売上原価	2,717,711	2,648,348
売上総利益	3,919,566	4,121,701
販売費及び一般管理費		
支払手数料	238,355	270,529
広告宣伝費	321,612	344,028
貸倒引当金繰入額	30	1,024
役員報酬	77,055	72,210
給料及び手当	1,544,228	1,629,376
賞与引当金繰入額	21,520	23,005
役員賞与引当金繰入額	33,600	33,600
退職給付費用	97,584	94,621
役員退職慰労引当金繰入額	5,300	
株式報酬費用	8,363	9,996
福利厚生費	245,927	258,229
旅費交通費及び通信費	172,929	176,647
水道光熱費	25,706	25,481
備品消耗品費	85,998	96,478
租税公課	79,388	73,857
事業税	12,251	12,722
減価償却費	56,926	49,782
店舗賃借料管理費	328,295	324,829
雑費	127,456	125,569
販売費及び一般管理費合計	3,482,528	3,621,987
営業利益	437,038	499,713
営業外収益		
受取利息	3,756	3,161
受取配当金	3,933	4,470
生命保険配当金	2,386	2,141
販売用不動産賃料収入		11,820
雑収入	8,767	2,423
営業外収益合計	18,844	24,016
営業外費用		
支払利息	26,287	25,844
支払保証料	6,030	5,899
雑支出	2,976	3,730
営業外費用合計	35,294	35,475
経常利益	420,588	488,254

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 1,258	
移転補償金		17,150
特別利益合計	1,258	17,150
特別損失		
固定資産除却損	2 1,344	2 2,293
減損損失	3 7,141	
特別損失合計	8,486	2,293
税金等調整前当期純利益	413,361	503,111
法人税、住民税及び事業税	22,249	96,953
法人税等調整額	48,955	44,251
法人税等合計	26,705	52,702
少数株主損益調整前当期純利益	440,066	450,409
少数株主利益	4,593	7,704
当期純利益	435,472	442,704

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	440,066	450,409
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,332	2,277
退職給付に係る調整額		2,773
その他の包括利益合計	1 1,332	1 5,051
包括利益	441,398	455,460
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	436,761	447,756
少数株主に係る包括利益	4,637	7,703

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,689,163	2,358,802	1,326,745	4,289,721
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	1,689,163	2,358,802	1,326,745	4,289,721
当期変動額					
剰余金の配当			123,602		123,602
当期純利益			435,472		435,472
自己株式の取得				1,232	1,232
自己株式の処分					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計			311,869	1,232	310,637
当期末残高	1,568,500	1,689,163	2,670,672	1,327,977	4,600,359

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	14,442		14,442		79,394	4,383,558
会計方針の変更による累積的影響額						
会計方針の変更を反映した当期首残高	14,442		14,442		79,394	4,383,558
当期変動額						
剰余金の配当						123,602
当期純利益						435,472
自己株式の取得						1,232
自己株式の処分						
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,288	4,892	3,603	8,363	2,637	7,396
当期変動額合計	1,288	4,892	3,603	8,363	2,637	318,034
当期末残高	15,730	4,892	10,838	8,363	82,031	4,701,592

当連結会計年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,689,163	2,670,672	1,327,977	4,600,359
会計方針の変更による累積的影響額			9,644		9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	1,689,163	2,680,317	1,327,977	4,610,004
当期変動額					
剰余金の配当			123,559		123,559
当期純利益			442,704		442,704
自己株式の取得				1,759	1,759
自己株式の処分		995		2,214	1,219
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計		995	319,144	455	318,604
当期末残高	1,568,500	1,688,168	2,999,461	1,327,522	4,928,608

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	15,730	4,892	10,838	8,363	82,031	4,701,592
会計方針の変更による累積的影響額						9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	15,730	4,892	10,838	8,363	82,031	4,711,237
当期変動額						
剰余金の配当						123,559
当期純利益						442,704
自己株式の取得						1,759
自己株式の処分						1,219
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,279	2,773	5,052	8,790	5,313	19,156
当期変動額合計	2,279	2,773	5,052	8,790	5,313	337,760
当期末残高	18,010	2,119	15,890	17,153	87,345	5,048,997

【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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	413,361	503,111
減価償却費	95,045	90,462
社債発行費償却	2,668	2,699
貸倒引当金の増減額(は減少)	481	841
賞与引当金の増減額(は減少)	900	1,215
役員賞与引当金の増減額(は減少)	3,000	
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,153	4,029
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	85,200	
株式報酬費用	8,363	9,996
受取利息及び受取配当金	7,690	7,632
支払利息	26,287	25,844
減損損失	7,141	
有形固定資産売却損益(は益)	1,258	
有形固定資産除却損	1,344	2,293
売上債権の増減額(は増加)	16,818	76,295
たな卸資産の増減額(は増加)	286,938	693,179
仕入債務の増減額(は減少)	48,391	41,381
預り金の増減額(は減少)	18,533	68,180
長期預り金の増減額(は減少)	5,467	18,272
長期未払金の増減額(は減少)	86,300	50,000
その他の流動資産の増減額(は増加)	15,439	9,055
その他の流動負債の増減額(は減少)	41,158	52,894
敷金及び保証金の増減額(は増加)	7,019	25,604
長期前払費用の増減額(は増加)	2,075	541
その他	1,707	2,282
小計	749,657	18,975
利息及び配当金の受取額	8,057	8,172
利息の支払額	26,191	26,204
法人税等の支払額	37,144	13,753
法人税等の還付額	533	11,061
営業活動によるキャッシュ・フロー	694,911	1,748
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	101,000	15,000
定期預金の預入による支出	170,000	70,000
定期預金の払戻による収入	270,000	70,000
有形固定資産の取得による支出	525,389	70,394
有形固定資産の売却による収入	206,417	
投資有価証券の取得による支出		1,000
無形固定資産の取得による支出	9,280	7,253
投資活動によるキャッシュ・フロー	127,252	63,647

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出		300,000
長期借入れによる収入		300,000
長期借入金の返済による支出	4,440	5,328
社債の発行による収入	294,395	
社債の償還による支出	70,500	81,000
自己株式の処分による収入		13
自己株式の取得による支出	1,232	1,759
配当金の支払額	123,192	123,187
少数株主への配当金の支払額	2,000	2,390
財務活動によるキャッシュ・フロー	93,030	213,651
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	660,690	279,047
現金及び現金同等物の期首残高	2,386,727	3,047,417
現金及び現金同等物の期末残高	3,047,417	2,768,369

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

子会社は4社であり、すべて連結しております。当該連結子会社は、(株)エスクロー、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。

当連結会計年度より、新たに設立した(株)エスクローを連結の範囲に含めております。

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

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

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

a 満期保有目的の債券

.....償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

.....決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

.....移動平均法に基づく原価法

(ロ)たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

.....個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

.....定率法

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

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

(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)

.....定額法

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

(ハ)リース資産

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

(ニ)長期前払費用

.....均等額償却

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

.....社債償還期間に亘る利息法

(4) 重要な引当金の計上基準

(イ)貸倒引当金

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

(ロ)賞与引当金

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

(ハ)役員賞与引当金

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

(5)退職給付に係る会計処理の方法

(イ)退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

(ロ)数理計算上の差異の費用処理方法

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。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産

.....引渡基準

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が9,644千円減少し、利益剰余金が9,644千円増加しております。また、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

- (分類1) から(分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- (分類2) 及び(分類3) に係る分類の要件
- (分類2) に該当する企業におけるスケジュールリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- (分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- (分類4) に係る分類の要件を満たす企業が(分類2) 又は(分類3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年12月期の期首より適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(表示方法の変更)

退職給付関係

「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日)の改正に伴い、複数事業主制度に基づく退職給付に関する注記の表示方法を変更し、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

なお、連結財務諸表の組替えの内容及び連結財務諸表の主な項目に係る前連結会計年度における金額は当該箇所に記載しております。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

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

建物及び構築物	15,009千円
土地	115,929 "
計	130,938千円

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
建物及び構築物	31,303千円	30,241千円
土地	101,799 "	101,799 "
計	133,103千円	132,040千円

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	5,328千円	5,328千円
長期借入金	70,232 "	64,904 "
計	75,560千円	70,232千円

保証債務

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

前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27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	62,980千円	一般顧客	34,970千円
		ローン利用者	19,000千円

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
建物及び構築物	55,056千円	千円
土地	53,798 "	"
計	1,258千円	千円

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

2 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び構築物	1,344千円	2,257千円
工具、器具及び備品	0 "	36 "
計	1,344千円	2,293千円

3 減損損失

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下のとおり減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失
賃貸用不動産	大阪府	土地	3,105千円
		建物	233 "
賃貸用不動産	兵庫県	土地	3,592千円
		建物	209 "
計			7,141千円

(注) 当社グループは、賃貸用不動産について個々の物件ごとにグルーピングしております。

当連結会計年度において、収益性が低下した資産グループ及び売却を意思決定した資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。

回収可能価額は、固定資産の使用価値と正味売却価額の高い方により測定しております。

なお、使用価値については将来キャッシュ・フローを4%で割り引いて算定しております。また、正味売却価額については不動産鑑定評価基準に準じた方法により評価しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2,068千円	3,400千円
組替調整額	"	"
税効果調整前	2,068千円	3,400千円
税効果額	736 "	1,122 "
その他有価証券評価差額金	1,332千円	2,277千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	千円	0千円
組替調整額	"	2,773 "
税効果調整前	千円	2,773千円
税効果額	"	"
退職給付に係る調整額	千円	2,773千円
その他の包括利益合計	1,332千円	5,051千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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)	4,448,121	5,333		4,453,454

(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

5,333株

3 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権						8,363
合計							8,363

4 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26年3月25日株主総会	普通株式	123,602	8.00	平成25年12月31日	平成26年3月26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27年3月24日株主総会	普通株式	利益剰余金	123,559	8.00	平成26年12月31日	平成27年3月25日

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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)	4,453,454	7,312	7,428	4,453,338

(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 7,312株

減少数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権の権利行使による減少 7,400株

単元未満株式の買増請求による減少 28株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権					17,153	
合計						17,153	

4 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27年3月24日株主総会	普通株式	123,559	8.00	平成26年12月31日	平成27年3月25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28年3月25日株主総会	普通株式	利益剰余金	154,451	10	平成27年12月31日	平成28年3月28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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金勘定	3,117,417千円	2,838,369千円
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	3,047,417千円	2,768,369千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債務である工事未払金並びに預り金は、1年以内の支払期日であります。短期借入金、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）及び社債（1年内償還予定の社債含む）は、主に営業取引に係る資金調達であり、短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）の一部は変動金利であり、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

当社グループは、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

当社グループは、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

当社グループは、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26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	3,117,417	3,117,417	
(2)営業未収入金	261,829	261,829	
(3)完成工事未収入金	60,813	60,813	
貸倒引当金	498	498	
(4)有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券(国債)	20,031	20,269	238
その他有価証券(株式・その他)	160,424	160,424	
(5)敷金及び保証金	190,455	197,493	7,037
(6)長期預金	500,000	496,736	3,263
資産計	4,310,472	4,314,485	4,012
(1)工事未払金	157,260	157,260	
(2)短期借入金	1,500,000	1,500,000	
(3)預り金	658,172	658,172	
(4)社債(1年内償還予定の社債含む)	559,500	559,818	318
(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	75,560	75,560	
負債計	2,950,493	2,950,812	318

当連結会計年度(平成27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	2,838,369	2,838,369	
(2)営業未収入金	330,959	330,959	
(3)完成工事未収入金	67,978	67,978	
貸倒引当金	1,338	1,338	
(4)有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券(国債)	5,020	5,151	130
その他有価証券(株式・その他)	163,946	163,946	
(5)敷金及び保証金	190,674	197,657	6,983
(6)長期預金	500,000	498,781	1,218
資産計	4,095,610	4,101,506	5,896
(1)工事未払金	233,389	233,389	
(2)短期借入金	1,200,000	1,200,000	
(3)預り金	726,353	726,353	
(4)社債(1年内償還予定の社債含む)	478,500	478,686	186
(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	370,232	366,714	3,517
負債計	3,008,475	3,005,143	3,331

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)営業未収入金及び(3)完成工事未収入金

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

(4)有価証券及び投資有価証券

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

(5)敷金及び保証金

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

(6)長期預金

取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

(1)工事未払金、(2)短期借入金及び(3)預り金

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

(4)社債(1年内償還予定の社債含む)

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

(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)

変動金利による借入であるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利による借入であるものは、取引金融機関から提示された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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
(1)敷金及び保証金	661,686	635,781
(2)長期預り金	71,635	89,908
(3)長期未払金	86,300	36,300

(1)敷金及び保証金

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。

(2)長期預り金

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)長期未払金

役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給額の未払分ですが、当該役員の退職時期が特定されておらず、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26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	3,117,417			
(2)営業未収入金	261,829			
(3)完成工事未収入金	60,813			
(4)有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券(国債)	15,000	5,000		
(5)長期預金			500,000	
(6)敷金及び保証金	43,000		147,000	
合計	3,498,060	5,000	647,000	

当連結会計年度(平成27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	2,838,369			
(2)営業未収入金	330,959			
(3)完成工事未収入金	67,978			
(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		
(5)長期預金		200,000	300,000	
(6)敷金及び保証金			190,000	
合計	3,237,307	205,000	490,000	

4 社債、長期借入金及びその他の有利子債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,500,000					
社債	81,000	81,000	171,000	21,000	205,500	
長期借入金	5,328	5,328	5,328	5,328	5,328	48,920
合計	1,586,328	86,328	176,328	26,328	210,828	48,920

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,200,000					
社債	81,000	171,000	21,000	205,500		
長期借入金	5,328	5,328	305,328	5,328	5,328	43,592
合計	1,286,328	176,328	326,328	210,828	5,328	43,592

(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26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	210,486	217,762	7,276
社債			
その他			
小計	210,486	217,762	7,276
(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	210,486	217,762	7,276

(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27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	195,695	202,809	7,114
社債			
その他			
小計	195,695	202,809	7,114
(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	195,695	202,809	7,114

(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26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	144,448	126,477	17,970
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	15,975	10,000	5,975
小計	160,424	136,477	23,946
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	0	0	
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	0	0	
合計	160,424	136,477	23,946

当連結会計年度(平成27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	145,487	126,477	19,010
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	17,458	10,000	7,458
小計	162,946	136,477	26,468
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	0	0	
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	1,000	1,000	
小計	1,000	1,000	
合計	163,946	137,477	26,468

3 減損処理を行った有価証券
該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等の際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

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

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
退職給付債務の期首残高	456,403	447,025
会計方針の変更による累積的影響額		9,644
会計方針の変更を反映した期首残高	456,403	437,380
勤務費用	29,859	34,112
利息費用	5,933	666
数理計算上の差異の発生額	4,243	0
退職給付の支払額	40,926	41,581
退職給付債務の期末残高	447,025	430,578

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

該当事項はありません。

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(平成26年12月31日)	(平成27年12月31日)
非積立型制度の退職給付債務	447,025	430,578
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	447,025	430,578
退職給付に係る負債	447,025	430,578
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	447,025	430,578

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
勤務費用	29,859	34,112
利息費用	5,933	666
数理計算上の差異の費用処理額	3,980	2,773
確定給付制度に係る退職給付費用	39,772	37,552

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

（千円）

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
数理計算上の差異		2,773
合計		2,773

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

（千円）

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
未認識数理計算上の差異	4,892	2,119
合計	4,892	2,119

(7) 年金資産に関する事項

該当事項はありません。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
割引率	1.30%	0.15%

3 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度57,812千円、当連結会計年度57,069千円であります。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

（千円）

	前連結会計年度 平成26年 3月31日現在	当連結会計年度 平成27年 3月31日現在
年金資産の額	43,391,078	50,915,994
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額(注)	41,363,743	46,621,970
差引額	2,027,335	4,294,024

(注)前連結会計年度においては「年金財政計算上の給付債務の額」と掲記していた項目であります。

(2) 複数事業主制度の掛金に占める当社グループの割合

前連結会計年度 3.1% (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)

当連結会計年度 3.1% (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)

(3) 補足説明

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(前連結会計年度 1,088,332千円、当連結会計年度 1,061,942千円)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。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しておりません。

(ストック・オプション等関係)

1 スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費 の株式報酬費用	8,363千円	9,996千円

2 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権長期プラン
決議年月日	平成26年5月12日	平成26年5月12日	平成27年5月11日	平成27年5月11日
付与対象者の区分 及び人数	当社取締役 (社外取締役を除く) 9名	当社取締役 (社外取締役を除く) 9名	当社取締役 (社外取締役を除く) 8名	当社取締役 (社外取締役を除く) 8名
株式の種類及び 付与数(注)	普通株式 33,900株	普通株式 34,100株	普通株式 25,900株	普通株式 26,200株
付与日	平成26年5月29日	平成26年5月29日	平成27年5月28日	平成27年5月28日
権利確定条件	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。
対象勤務期間	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。
権利行使期間	平成26年5月30日 ～ 平成49年5月29日	平成26年5月30日 ～ 平成66年5月29日	平成27年5月29日 ～ 平成50年5月28日	平成27年5月29日 ～ 平成67年5月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成27年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権長期プラン
決議年月日	平成26年5月12日	平成26年5月12日	平成27年5月11日	平成27年5月11日
権利確定前(株)				
前連結会計年度末				
付与			25,900	26,200
失効				
権利確定			25,900	26,200
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	33,900	34,100		
権利確定			25,900	26,200
権利行使	2,900	4,500		
失効				
未行使残	31,000	29,600	25,900	26,200

単価情報

	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権長期プラン
決議年月日	平成26年5月12日	平成26年5月12日	平成27年5月11日	平成27年5月11日
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価(円)	236	236		
付与日における公正な 評価単価(円)	169	159	189	180

3 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 株式会社日住サービス第2回新株予約権中期プラン

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性	(注) 1	34.150%
予想残存期間	(注) 2	6.6年
予想配当	(注) 3	8円/株
無リスク利子率	(注) 4	0.138%

(注) 1 6.6年間(平成20年10月から平成27年5月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2 現在の役員の年齢と社内規定に基づき予想残存期間を見積もっております。

3 平成26年12月期の配当実績によります。

4 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

(2) 株式会社日住サービス第2回新株予約権長期プラン

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性	(注) 1	40.232%
予想残存期間	(注) 2	8.1年
予想配当	(注) 3	8円/株
無リスク利率	(注) 4	0.270%

(注) 1 8.1年間(平成19年4月から平成27年5月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2 現在の役員の年齢と社内規定に基づき予想残存期間を見積もっております。

3 平成26年12月期の配当実績によります。

4 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4 ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	106,400千円	167,093千円
退職給付に係る負債	157,383 "	141,469 "
減損損失否認	194,573 "	80,552 "
未払金	2,602 "	14,557 "
長期未払金	30,719 "	11,985 "
未払事業税	1,177 "	8,892 "
敷金及び保証金	8,807 "	7,601 "
賞与引当金	7,661 "	7,508 "
株式報酬費用	2,977 "	5,663 "
投資有価証券	836 "	784 "
その他	6,883 "	7,028 "
繰延税金資産小計	520,023千円	453,138千円
評価性引当額	445,461 "	333,638 "
繰延税金資産合計	74,561千円	119,500千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,458千円	8,390千円
繰延税金負債合計	7,458千円	8,390千円
繰延税金資産の純額	67,102千円	111,109千円

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
住民税均等割	3.6	2.9
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.1	0.1
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.3	0.3
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	2.9	2.4
評価性引当額	49.1	29.2
税率変更による影響	1.2	1.9
その他	0.9	0.5
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	6.5%	10.5%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する法律」が平成27年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年1月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の35.6%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年1月1日から平成28年12月31日までのものは33.0%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が8,673千円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が9,326千円、その他有価証券評価差額金が653千円それぞれ増加しております。

(資産除去債務関係)

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府及び兵庫県その他の地域において、賃貸住宅等を有しております。平成26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146,310千円であります。平成27年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は145,769千円であります。

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,749,849	2,886,120
	期中増減額	136,271	165,909
	期末残高	2,886,120	2,720,211
期末時価		2,633,273	2,516,160

- (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(485,074千円)であり、主な減少額は賃貸用マンションの売却(205,159千円)、賃貸用不動産から販売用不動産への振替(100,408千円)及び減価償却(36,094千円)であります。
当連結会計年度の主な減少額は賃貸用不動産から販売用不動産への振替(130,938千円)及び減価償却(34,970千円)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。

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より退職給付債務及び勤務費用の計算方法を変更したことに伴い、事業セグメントの退職給付債務及び勤務費用の計算方法を同様に変更しております。

なお、当連結会計年度のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

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26年1月1日 至 平成26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 財務諸表 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	1,061,418	447,427	1,779,603	501,900	2,846,927	6,637,277		6,637,277
セグメント間の内部 売上高又は振替高		9,950	3,674	2,633	20,692	36,950	36,950	
計	1,061,418	457,377	1,783,277	504,534	2,867,619	6,674,228	36,950	6,637,277
セグメント利益	53,242	23,778	59,822	89,088	546,482	772,415	335,377	437,038
セグメント資産	571,868	3,082,012	682,093	642,178	2,119,731	7,097,884	1,568,983	8,666,868
その他の項目								
減価償却費	1,983	38,706	9,918	3,451	23,988	78,049	16,995	95,045
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	1,137	496,013	2,618	4,608	34,740	539,119	4,800	543,919

(注) 1 セグメント利益の調整額 335,377千円には、セグメント間取引消去 1,611千円、各セグメントに配分していない全社費用 333,765千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1,568,983千円は、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16,995千円は、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。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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 財務諸表 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	1,015,619	455,145	1,701,966	530,411	3,066,907	6,770,050		6,770,050
セグメント間の内部 売上高又は振替高		9,000	1,911	1,931	25,900	38,743	38,743	
計	1,015,619	464,145	1,703,877	532,342	3,092,807	6,808,793	38,743	6,770,050
セグメント利益	40,279	34,423	65,934	112,068	612,081	864,786	365,072	499,713
セグメント資産	1,336,305	2,909,563	559,160	600,593	2,111,776	7,517,399	1,605,711	9,123,111
その他の項目								
減価償却費	1,642	41,178	9,125	2,884	25,230	80,061	10,400	90,462
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	603	16,185	1,909	2,233	36,490	57,422	6,525	63,948

(注) 1 セグメント利益の調整額 365,072千円には、セグメント間取引消去 7,376千円、各セグメントに配分していない全社費用 357,695千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1,605,711千円は、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10,400千円は、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26年 1月 1日 至 平成26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27年 1月 1日 至 平成27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】

前連結会計年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					全社・消去	合計
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	計		
減損損失		7,141			7,141		7,141

当連結会計年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	298円56銭	320円13銭
1株当たり当期純利益金額	28円19銭	28円66銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	28円11銭	28円49銭

(注) 1 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	435,472	442,704
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)	435,472	442,704
普通株式の期中平均株式数(株)	15,447,476	15,446,659
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	41,891	93,765
(うち新株予約権(株))	(41,891)	(93,765)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成26年12月31日)	当連結会計年度末 (平成27年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,701,592	5,048,997
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	90,395	104,499
(うち新株予約権(千円))	(8,363)	(17,153)
(うち少数株主持分(千円))	(82,031)	(87,345)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,611,197	4,944,498
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	15,444,996	15,445,112

(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7回無担保社債	平成24年 2月23日	150,000	130,000 (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	120,000	80,000 (40,000)	年 0.48	なし	平成29年 11月15日
(株)日住サービス	第9回無担保社債	平成26年 4月3日	289,500	268,500 (21,000)	6ヶ月円 TIBOR	なし	平成31年 4月3日
合計			559,500	478,500 (81,000)			

(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)
81,000	171,000	21,000	205,500	

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,500,000	1,200,000	1.519	
1年以内に返済予定の長期借入金	5,328	5,328	1.730	
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。)	70,232	364,904	1.434	平成29年1月31日～ 平成40年11月30日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	1,575,560	1,570,232		

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,328	305,328	5,328	5,328

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,496,215	3,246,546	4,668,051	6,770,050
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円)	174,870	345,949	364,262	503,111
四半期(当期)純利益金額 (千円)	109,043	406,467	358,712	442,704
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	7.06	26.31	23.22	28.66

(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 四半期純利益金額又は 四半期純損失金額() (円)	7.06	19.25	3.09	5.44

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,958,930	2,635,558
営業未収入金	261,855	330,752
完成工事未収入金	¹ 62,013	67,978
有価証券	14,999	
販売用不動産	164,266	982,230
前払費用	45,897	47,064
繰延税金資産	64,973	102,264
その他	¹ 47,105	¹ 33,343
貸倒引当金	498	1,338
流動資産合計	3,619,545	4,197,855
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,253,783	1,223,396
構築物	1,761	1,813
車両運搬具	147	316
工具、器具及び備品	19,548	30,542
土地	1,683,749	1,647,543
有形固定資産合計	2,958,990	2,903,611
無形固定資産		
ソフトウェア	46,199	36,854
電話加入権	25,888	25,888
商標権		95
無形固定資産合計	72,088	62,839
投資その他の資産		
投資有価証券	165,038	168,563
関係会社株式	36,765	46,765
関係会社長期貸付金	¹ 665,000	¹ 1,000
長期前払費用	3,808	3,266
敷金及び保証金	¹ 863,441	¹ 837,155
長期預金	500,000	500,000
保険積立金	19,949	19,949
繰延税金資産	2,432	8,936
貸倒引当金	622,160	2,001
投資その他の資産合計	1,634,274	1,583,636
固定資産合計	4,665,353	4,550,087
繰延資産		
社債発行費	7,591	4,892
繰延資産合計	7,591	4,892
資産合計	8,292,490	8,752,835

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	157,260	233,389
短期借入金	1,500,000	1,200,000
1年内償還予定の社債	61,000	61,000
未払金	1 200,817	1 205,126
未払費用	80,973	91,445
未払法人税等	12,793	20,529
前受金	64,440	64,544
預り金	658,123	726,353
前受収益	677	21
賞与引当金	21,400	22,600
役員賞与引当金	33,600	33,600
流動負債合計	2,791,087	2,658,610
固定負債		
社債	498,500	417,500
長期借入金		300,000
長期未払金	86,300	36,300
退職給付引当金	442,132	428,458
長期預り金	67,820	87,058
固定負債合計	1,094,753	1,269,316
負債合計	3,885,840	3,927,927
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	485,392	485,392
その他資本剰余金	1,203,771	1,202,776
資本剰余金合計	1,689,163	1,688,168
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	952,977	1,360,705
利益剰余金合計	2,452,977	2,860,705
自己株式	1,327,977	1,327,522
株主資本合計	4,382,664	4,789,851
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15,621	17,902
評価・換算差額等合計	15,621	17,902
新株予約権	8,363	17,153
純資産合計	4,406,649	4,824,907
負債純資産合計	8,292,490	8,752,835

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
売上高	1 6,511,337	1 6,719,470
売上原価	1 2,624,604	1 2,602,384
売上総利益	3,886,733	4,117,086
販売費及び一般管理費	1. 2 3,515,964	1. 2 3,665,627
営業利益	370,769	451,458
営業外収益		
受取利息	1 10,244	1 9,398
雑収入	1 17,078	1 25,808
営業外収益合計	27,323	35,207
営業外費用		
支払利息	25,212	24,576
雑支出	8,776	10,514
営業外費用合計	33,988	35,091
経常利益	364,103	451,574
特別利益		
固定資産売却益	1,258	
移転補償金		17,150
貸倒引当金戻入額	111,578	25,160
特別利益合計	112,837	42,310
特別損失		
固定資産除却損	1,344	2,293
減損損失	5,597	
特別損失合計	6,941	2,293
税引前当期純利益	469,999	491,592
法人税、住民税及び事業税	14,400	14,000
法人税等調整額	49,156	44,050
法人税等合計	34,756	30,050
当期純利益	504,755	521,642

【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26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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		625,029	80.0	619,536	75.0
請負工事費		126,869	16.3	194,613	23.6
諸経費		28,674	3.7	11,810	1.4
合計		780,572	100.0	825,960	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26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		18,977	6.9	14,743	5.4
減価償却費		36,076	13.1	38,765	14.0
維持管理費		14,928	5.4	10,369	3.8
転貸物件支払家賃		175,360	63.7	189,791	68.7
諸経費		30,101	10.9	22,464	8.1
合計		275,443	100.0	276,134	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26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,444,470	99.9	1,372,292	100.0
間接費		961	0.1	358	0.0
合計		1,445,431	100.0	1,372,650	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26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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		123,155	100.0	127,639	100.0
合計		123,155	100.0	127,639	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	571,824	2,071,824
会計方針の変更による累積的影響額							
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	571,824	2,071,824
当期変動額							
剰余金の配当						123,602	123,602
当期純利益						504,755	504,755
自己株式の取得							
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計						381,152	381,152
当期末残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	952,977	2,452,977

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,326,745	4,002,743	14,401	14,401		4,017,144
会計方針の変更による累積的影響額						
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,326,745	4,002,743	14,401	14,401		4,017,144
当期変動額						
剰余金の配当		123,602				123,602
当期純利益		504,755				504,755
自己株式の取得	1,232	1,232				1,232
自己株式の処分						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			1,220	1,220	8,363	9,583
当期変動額合計	1,232	379,920	1,220	1,220	8,363	389,504
当期末残高	1,327,977	4,382,664	15,621	15,621	8,363	4,406,649

当事業年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	952,977	2,452,977
会計方針の変更による累積的影響額						9,644	9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	962,622	2,462,622
当期変動額							
剰余金の配当						123,559	123,559
当期純利益						521,642	521,642
自己株式の取得							
自己株式の処分			995	995			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計			995	995		398,082	398,082
当期末残高	1,568,500	485,392	1,202,776	1,688,168	1,500,000	1,360,705	2,860,705

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,327,977	4,382,664	15,621	15,621	8,363	4,406,649
会計方針の変更による累積的影響額		9,644				9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,327,977	4,392,308	15,621	15,621	8,363	4,416,294
当期変動額						
剰余金の配当		123,559				123,559
当期純利益		521,642				521,642
自己株式の取得	1,759	1,759				1,759
自己株式の処分	2,214	1,219				1,219
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			2,280	2,280	8,790	11,071
当期変動額合計	455	397,542	2,280	2,280	8,790	408,613
当期末残高	1,327,522	4,789,851	17,902	17,902	17,153	4,824,907

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

.....移動平均法に基づく原価法

(2) 満期保有目的の債券

.....償却原価法(定額法)

(3) その他有価証券

時価のあるもの

.....決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

.....移動平均法に基づく原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

.....個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

.....定率法

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

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

.....定額法

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

(3) 長期前払費用

.....均等額償却

(4) リース資産

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

4 繰延資産の処理方法

社債発行費

.....社債償還期間に亘る利息法

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

(イ) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

(ロ) 数理計算上の差異の費用処理方法

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。

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

(1) 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。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

(会計方針の変更)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。)を、当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が9,644千円減少し、繰越利益剰余金が9,644千円増加しております。また、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

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

建物	10,820千円
土地	36,206 "
計	47,026千円

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
短期金銭債権	3,521千円	2,354千円
短期金銭債務	15,994 "	16,064 "
長期金銭債権	12,500 "	13,500 "

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業取引(収入分)	14,012千円	13,171千円
営業取引(支出分)	132,644 "	193,125 "
営業取引以外の取引(収入分)	12,111 "	42,579 "

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
貸倒引当金繰入額	30千円	1,024千円
給料及び手当	1,530,155 "	1,616,603 "
賞与引当金繰入額	21,400 "	22,600 "
役員賞与引当金繰入額	33,600 "	33,600 "
役員退職慰労引当金繰入額	5,300 "	"
退職給付費用	97,584 "	94,621 "
減価償却費	56,787 "	49,643 "
おおよその割合		
販売費	69 %	69 %
一般管理費	31 "	31 "

(有価証券関係)

前事業年度(平成26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27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46,765千円)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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	157,383千円	141,469千円
繰越欠損金	50,795 "	89,278 "
減損損失否認	79,542 "	70,602 "
関係会社株式	41,625 "	38,610 "
未払金	2,602 "	14,557 "
長期未払金	30,719 "	11,985 "
敷金及び保証金	8,807 "	7,601 "
賞与引当金	7,617 "	7,462 "
株式報酬費用	2,977 "	5,663 "
未払事業税	968 "	1,927 "
貸倒引当金	221,394 "	1,092 "
その他	6,342 "	6,081 "
繰延税金資産小計	610,777千円	396,334千円
評価性引当額	536,014 "	276,834 "
繰延税金資産合計	74,762千円	119,500千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,356千円	8,298千円
繰延税金負債合計	7,356 "	8,298 "
繰延税金資産の純額	67,406千円	111,201千円

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
住民税均等割	3.0	2.9
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.4	0.4
交際費等永久に損金に 算入されない項目	0.3	0.3
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	2.5	2.4
評価性引当額	48.9	44.8
税率変更による影響	1.1	1.9
その他	0.9	0.2
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	7.4%	6.1%

3 法人税率の変更等による影響

「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する法律」が平成27年3月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年1月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前事業年度の35.6%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年1月1日から平成28年12月31日までのものは33.0%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が8,679千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が9,326千円、その他有価証券評価差額金が647千円それぞれ増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定 資産	建物	1,253,783	38,623	13,077	55,932	1,223,396	791,437
	構築物	1,761	308		256	1,813	9,554
	車両運搬具	147	398		229	316	233
	工具、器具及び備品	19,548	24,618	36	13,588	30,542	118,438
	土地	1,683,749		36,206		1,647,543	
	計	2,958,990	63,948	49,320	70,006	2,903,611	919,664
無形固定 資産	商標権		143		47	95	
	ソフトウェア	46,199	9,009		18,354	36,854	
	電話加入権	25,888				25,888	
	計	72,088	9,153		18,401	62,839	

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	622,658	1,025	620,344	3,339
賞与引当金	21,400	22,600	21,400	22,600
役員賞与引当金	33,600	33,600	33,600	33,600

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	当社の公告方法は、電子公告とします。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します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 (ホームページアドレス http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html)
株主に対する特典	ありません

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第39期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) 平成27年3月27日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年3月27日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第40期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日) 平成27年5月12日近畿財務局長に提出。

第40期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日) 平成27年8月11日近畿財務局長に提出。

第40期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日) 平成27年11月10日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条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書平成27年11月10日近畿財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書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28年3月25日

有限責任 あずさ監査法人

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

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成27年1月1日から平成27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27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27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27年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

株式会社日住サービス
取締役会 御中

平成28年3月25日

有限責任 あずさ監査法人

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

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第40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27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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