



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月9日

上場会社名 株式会社 日住サービス 上場取引所 東  
 コード番号 8854 URL http://2110.jp/  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)野村 英雄  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経理部長 (氏名)三河 大 (TEL) 06-6343-1841  
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月24日 配当支払開始予定日 平成27年3月25日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

|          | 売上高     |     | 営業利益          |       | 経常利益    |       | 当期純利益         |      |
|----------|---------|-----|---------------|-------|---------|-------|---------------|------|
|          | 百万円     | %   | 百万円           | %     | 百万円     | %     | 百万円           | %    |
| 26年12月期  | 6,637   | 3.0 | 437           | △16.2 | 420     | △15.9 | 435           | 0.4  |
| 25年12月期  | 6,443   | 7.9 | 521           | 62.4  | 500     | 63.4  | 433           | 63.1 |
| (注) 包括利益 | 26年12月期 |     | 441百万円(△2.8%) |       | 25年12月期 |       | 454百万円(63.1%) |      |

|              | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |      |
|--------------|----------------|---------------------------|----------------|--------------|--------------|------|
|              | 円 銭            | 円 銭                       | %              | %            | %            |      |
| 26年12月期      | 28.19          | 28.11                     | 9.8            | 5.0          | 6.6          |      |
| 25年12月期      | 28.62          | —                         | 10.6           | 6.4          | 8.1          |      |
| (参考) 持分法投資損益 | 26年12月期        |                           | —百万円           | 25年12月期      |              | —百万円 |

(2) 連結財政状態

|           | 総資産     | 純資産   | 自己資本比率   | 1株当たり純資産 |          |
|-----------|---------|-------|----------|----------|----------|
|           | 百万円     | 百万円   | %        | 円 銭      |          |
| 26年12月期   | 8,666   | 4,701 | 53.2     | 298.56   |          |
| 25年12月期   | 8,196   | 4,383 | 52.5     | 278.58   |          |
| (参考) 自己資本 | 26年12月期 |       | 4,611百万円 | 25年12月期  | 4,304百万円 |

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|         | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 26年12月期 | 694                  | △127                 | 93                   | 3,047             |
| 25年12月期 | 618                  | △444                 | △5                   | 2,386             |

2. 配当の状況

|             | 年間配当金  |        |        |      |      | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産<br>配当率<br>(連結) |
|-------------|--------|--------|--------|------|------|---------------|--------------|--------------------|
|             | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末   | 合計   |               |              |                    |
|             | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭  | 円 銭  | 百万円           | %            | %                  |
| 25年12月期     | —      | 0.00   | —      | 8.00 | 8.00 | 123           | 28.0         | 3.0                |
| 26年12月期     | —      | 0.00   | —      | 8.00 | 8.00 | 123           | 28.4         | 2.8                |
| 27年12月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 8.00 | 8.00 |               | 49.7         |                    |

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

|           | 売上高   |     | 営業利益 |      | 経常利益 |     | 当期純利益 |       | 1株当たり<br>当期純利益 |
|-----------|-------|-----|------|------|------|-----|-------|-------|----------------|
|           | 百万円   | %   | 百万円  | %    | 百万円  | %   | 百万円   | %     | 円 銭            |
| 第2四半期(累計) | 3,397 | 1.0 | 319  | 10.0 | 310  | 8.9 | 183   | △47.0 | 11.85          |
| 通期        | 6,726 | 1.3 | 476  | 9.0  | 452  | 7.6 | 248   | △42.9 | 16.10          |

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）: 無  
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

|                     |         |              |         |              |
|---------------------|---------|--------------|---------|--------------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 26年12月期 | 19,898,450 株 | 25年12月期 | 19,898,450 株 |
| ② 期末自己株式数           | 26年12月期 | 4,453,454 株  | 25年12月期 | 4,448,121 株  |
| ③ 期中平均株式数           | 26年12月期 | 15,447,476 株 | 25年12月期 | 15,162,901 株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

|         | 売上高   |     | 営業利益 |       | 経常利益 |       | 当期純利益 |      |
|---------|-------|-----|------|-------|------|-------|-------|------|
|         | 百万円   | %   | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | %    |
| 26年12月期 | 6,511 | 1.3 | 370  | △22.4 | 364  | △22.3 | 504   | 20.9 |
| 25年12月期 | 6,428 | 7.9 | 477  | 75.6  | 468  | 73.9  | 417   | 72.4 |

|         | 1株当たり当期純利益 |    | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 |    |
|---------|------------|----|-----------------------|----|
|         | 円          | 銭  | 円                     | 銭  |
| 26年12月期 | 32         | 68 | 32                    | 59 |
| 25年12月期 | 27         | 53 | —                     | —  |

(2) 個別財政状態

|         | 総資産   |  | 純資産   |  | 自己資本比率 |     | 1株当たり純資産 |  |
|---------|-------|--|-------|--|--------|-----|----------|--|
|         | 百万円   |  | 百万円   |  | %      | 円   | 銭        |  |
| 26年12月期 | 8,292 |  | 4,406 |  | 53.0   | 284 | 77       |  |
| 25年12月期 | 7,750 |  | 4,017 |  | 51.8   | 260 | 00       |  |

(参考) 自己資本 26年12月期 4,398百万円 25年12月期 4,017百万円

2. 平成27年12月期の個別業績予想（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

|           | 売上高   |     | 経常利益 |      | 当期純利益 |       | 1株当たり当期純利益 |    |
|-----------|-------|-----|------|------|-------|-------|------------|----|
|           | 百万円   | %   | 百万円  | %    | 百万円   | %     | 円          | 銭  |
| 第2四半期(累計) | 3,387 | 4.3 | 290  | 19.9 | 172   | △44.3 | 11         | 15 |
| 通期        | 6,708 | 3.0 | 417  | 14.5 | 227   | △55.0 | 14         | 70 |

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1. 経営成績・財政状態に関する分析         | 2  |
| (1) 経営成績に関する分析             | 2  |
| (2) 財政状態に関する分析             | 6  |
| (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 | 7  |
| (4) 事業等のリスク                | 8  |
| (5) 継続企業の前提に関する重要事象等       | 8  |
| 2. 企業集団の状況                 | 9  |
| 3. 経営方針                    | 10 |
| (1) 会社の経営の基本方針             | 10 |
| (2) 目標とする経営指標              | 10 |
| (3) 中長期的な会社の経営戦略           | 10 |
| (4) 会社の対処すべき課題             | 12 |
| (5) その他、会社の経営上重要な事項        | 12 |
| 4. 連結財務諸表                  | 13 |
| (1) 連結貸借対照表                | 13 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書     | 15 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書           | 18 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書         | 20 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項         | 22 |
| (継続企業の前提に関する注記)            | 22 |
| (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)   | 22 |
| (会計方針の変更)                  | 23 |
| (追加情報)                     | 24 |
| (連結貸借対照表関係)                | 24 |
| (連結損益計算書関係)                | 25 |
| (連結包括利益計算書関係)              | 25 |
| (連結株主資本等変動計算書関係)           | 26 |
| (連結キャッシュ・フロー計算書関係)         | 27 |
| (セグメント情報等)                 | 28 |
| (1株当たり情報)                  | 32 |
| (重要な後発事象)                  | 32 |
| 5. 個別財務諸表                  | 33 |
| (1) 貸借対照表                  | 33 |
| (2) 損益計算書                  | 36 |
| (3) 株主資本等変動計算書             | 37 |
| 6. その他                     | 39 |
| 役員の異動                      | 39 |

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

## ①当期の経営成績

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の継続に加え、円安の進行や株価の回復等を背景に企業業績の改善が見られました。消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動や実質GDPがマイナス成長となるなど個人消費や生産等に弱さがみられるものの、雇用・所得環境の改善傾向は続いており、政府による各種政策の効果等もあって、今後も景気の回復基調が続くことが期待されます。

一方、円安の影響による原材料等の輸入価格上昇やそれに伴う物価の上昇により、個人の消費マインド減速も懸念され、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

不動産業界につきましては、地価の上昇や建築費の高騰により、新築住宅、特に新築マンションの価格上昇と分譲戸数の減少が見られますが、低金利や住宅ローン減税の拡充、すまい給付金制度の新設等の政策や、良好な資金調達環境もあり、取引は堅調に推移しています。

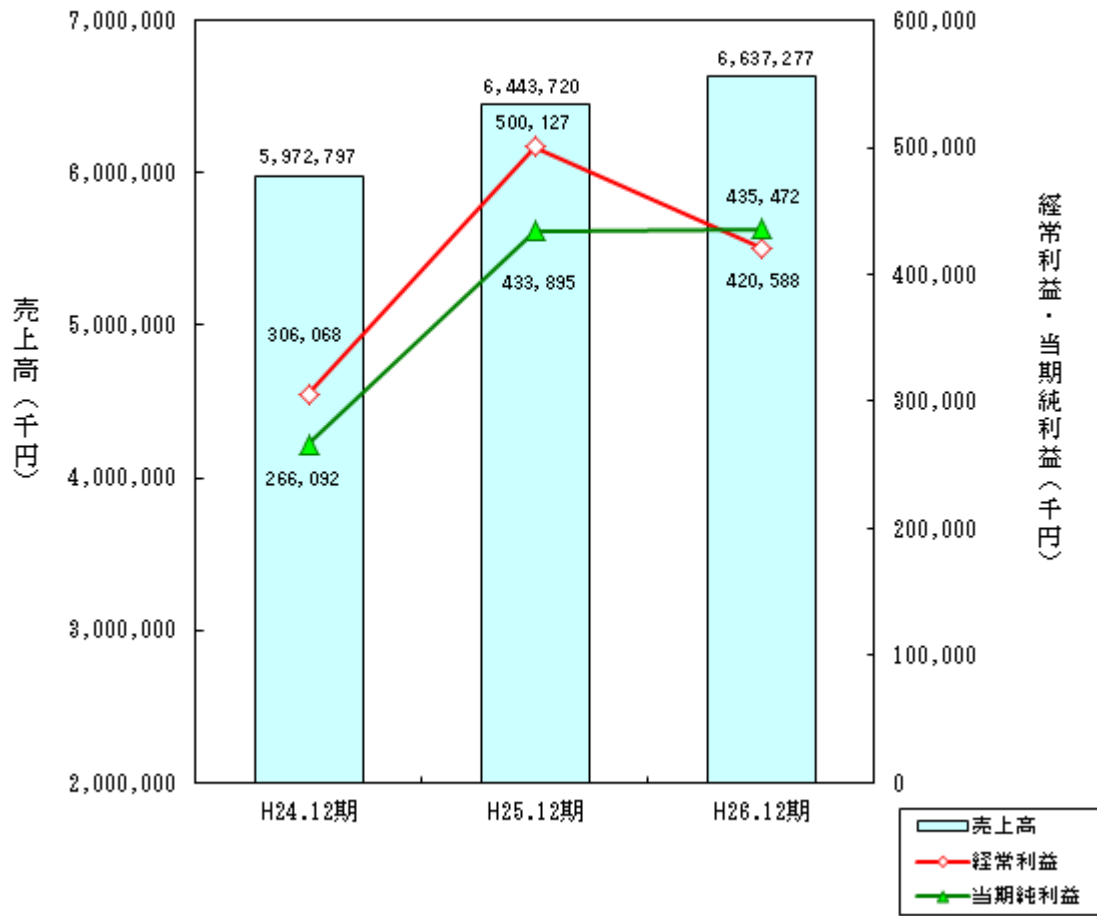
このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介につきましては、一次取得者を対象とした値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建てや高額の事業用物件の仲介にも注力いたしました。その結果、取扱単価はアップしたものの、取扱件数の減少等により手数料収入は前年比1.0%の減少となりました。不動産売上につきましては、長期優良住宅を主体とした高品質の建売住宅やリノベーションマンションの提供が、安心・安全に加えて快適な住まいを求める消費者ニーズを捉えた結果、前年比16.0%の増加となりました。リフォーム工事におきましては、居住用の一棟マンションをサービス付き高齢者向け住宅への用途変更の改修工事に取り組みました。また、安定した賃料収入を得るために、神戸市灘区で新築賃貸マンションを購入いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、6,637百万円(対前連結会計年度比3.0%増)、営業利益は、437百万円(同16.2%減)、経常利益は、420百万円(同15.9%減)、当期純利益につきましては、過年度に減損損失を計上しております固定資産の譲渡による税効果により435百万円(同0.4%増)となりました。当連結会計年度の事業の経過及び成果を収入別に見ますと、次のとおりであります。

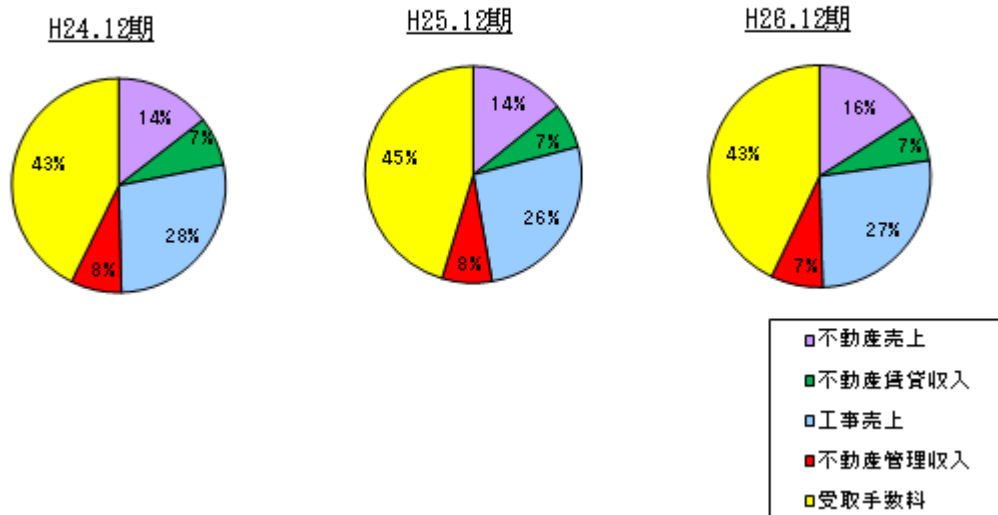
(単位：百万円)

|       | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) | 前期比 |            |
|-------|---|---|-----|------------|
|       |   |   | 増減  | 増減率<br>(%) |
| 売上高   | 6,443                                     | 6,637                                     | 193 | 3.0        |
| 営業利益  | 521                                       | 437                                       | △84 | △16.2      |
| 経常利益  | 500                                       | 420                                       | △79 | △15.9      |
| 当期純利益 | 433                                       | 435                                       | 1   | 0.4        |

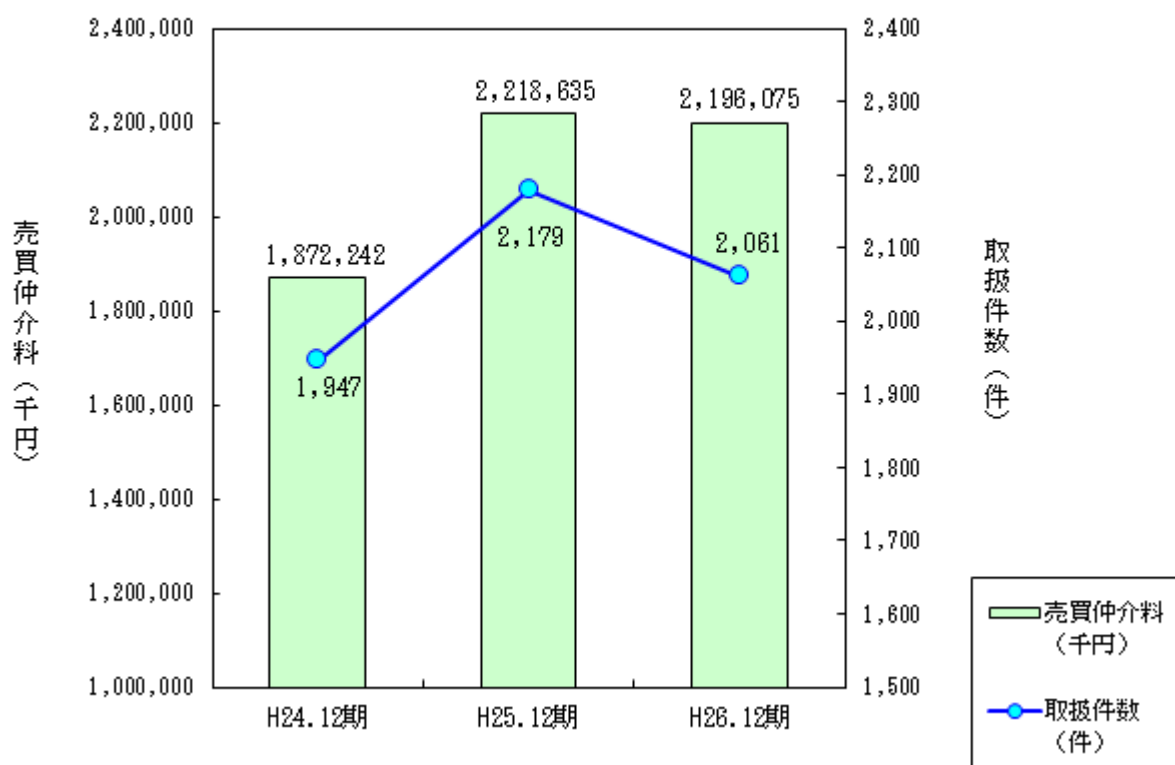
売上高・経常利益・当期純利益



報告セグメントの売上高構成割合



### 売買仲介料・取扱件数



(セグメント別の状況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

[不動産売上]

快適な住みごこちを重視しつつ断熱性や耐震性に優れ、間取りや外観にこだわった長期優良住宅を主体に高品質の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしました結果、不動産売上高は、1,061百万円（対前連結会計年度比16.0%増）、セグメント利益は53百万円（同10.9%増）となりました。

[不動産賃貸収入]

保有不動産の一部売却や賃貸条件の見直し等があったものの、平成26年3月に新築賃貸マンションを取得したことや入居率の向上に努めましたこと等により、売上高は447百万円（同4.0%増）、セグメント利益は23百万円（同69.9%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した結果、取扱件数は増加し、工事売上高は1,779百万円（同4.8%増）、セグメント利益は59百万円（同22.7%減）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501百万円（同4.6%増）、セグメント利益は89百万円（同0.5%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、一戸建てや高額の事業用物件の仲介にも注力し、取扱単価は上昇しましたが、取扱件数は減少いたしました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、2,196百万円（同1.0%減）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は520百万円（同9.6%減）となりました。これに、その他手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は2,846百万円（同2.5%減）、セグメント利益は546百万円（同9.9%減）となりました。

(単位：百万円)

|         | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) | 前期比 |            |
|---------|---|---|-----|------------|
|         |   |   | 増減  | 増減率<br>(%) |
| 不動産売上   | 915                                       | 1,061                                     | 146 | 16.0       |
| 不動産賃貸収入 | 430                                       | 447                                       | 17  | 4.0        |
| 工事売上    | 1,698                                     | 1,779                                     | 81  | 4.8        |
| 不動産管理収入 | 479                                       | 501                                       | 22  | 4.6        |
| 受取手数料   | 2,920                                     | 2,846                                     | △73 | △2.5       |
| 合計      | 6,443                                     | 6,637                                     | 193 | 3.0        |

## ②次期の見通し

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27年10月に予定されていた消費税の増税は先送りとなり、個人消費を取り巻く経済環境は引き続き楽観視はできず、的を射た政府の経済政策が期待されます。

不動産市場では、消費税率の引上げを見据えた住宅取得資金贈与の拡充やローン減税の延長、住宅エコポイント制度の復活、また空家対策特別措置法により13.5%を占める空家の除却推進や活用を図っていく政策が発表され、活発な不動産取引が期待されます。

当社グループといたしましては、平成32年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を20兆円まで上げようとする国土交通省のプランを受けて、中古住宅の売買を検討されるお客様へ、インスペクション（第三者機関による耐震診断や建物検査）の提案に積極的に取り組んでおります。安心・安全かつ快適な住まい作りをお手伝いするために、インスペクションの検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、優良な中古住宅の流通を目指してまいります。

平成27年1月からは、従来の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、新しく、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組みを開始いたしました。

また、相続税法の改正に伴い、税務関係を中心としたコンサルティング能力を高めるとともに、不動産仲介から派生するお客様の高度化・多様化する幅広いニーズに応えるため、各種相談会やセミナーを定期的実施してまいります。

創業40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。

## 次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

|         | 平成26年12月期実績 | 平成27年12月期見通し | 増減率(%) |
|---------|-------------|--------------|--------|
| 不動産売上   | 1,061       | 1,010        | △4.8   |
| 不動産賃貸収入 | 447         | 441          | △1.2   |
| 工事売上    | 1,779       | 1,796        | 1.0    |
| 不動産管理収入 | 501         | 531          | 6.0    |
| 受取手数料   | 2,846       | 2,945        | 3.5    |
| 合計      | 6,637       | 6,726        | 1.3    |

なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## (2) 財政状態に関する分析

### ①資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末(平成26年12月31日現在)における総資産は8,666百万円で、前連結会計年度末と比較し470百万円の増加となりました。

流動資産は、3,774百万円で、仕掛販売用不動産が142百万円、販売用不動産が37百万円減少いたしました。現金及び預金が660百万円、繰延税金資産が51百万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539百万円の増加となりました。

固定資産は、4,885百万円で、建物及び構築物が233百万円増加、土地が83百万円減少しましたこと等により有形固定資産が143百万円増加いたしました。無形固定資産のソフトウェアが18百万円、投資その他の資産の投資有価証券が104百万円、長期預金が100百万円減少しましたこと等により、前連結会計年度末と比較して72百万円の減少となりました。

負債は、3,965百万円で、工事未払金が77百万円、前受金が38百万円減少しましたことや、未払金が28百万円、1年内償還予定の社債が21百万円、預り金が18百万円増加しましたこと等により流動負債が51百万円減少、退職給付引当金が443百万円、役員退職慰労引当金が85百万円、長期預り金が5百万円、長期借入金が4百万円減少いたしました。退職給付に係る負債が447百万円、社債が208百万円、長期未払金が86百万円増加しましたこと等により固定負債が203百万円増加しました結果、前連結会計年度末と比較して152百万円の増加となりました。

また、純資産は4,701百万円で、当期において当期純利益を435百万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311百万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318百万円の増加となりました。

### ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度の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413百万円、減価償却費が95百万円あったこと、たな卸資産が286百万円減少、長期未払金が86百万円増加したことによる収入があったことや、役員退職慰労引当金が85百万円、仕入債務の減少が48百万円、その他の流動負債が41百万円減少したことによる支出等があったこと等により、694百万円の増加(前連結会計年度は618百万円の増加)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の払戻しによる収入が270百万円、有形固定資産の売却による収入が206百万円あったことや、有価証券の償還による収入が101百万円、安定収益を確保するための賃貸マンションの取得や店舗改装、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525百万円、定期預金の預入れによる支出が170百万円、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9百万円あったこと等により、127百万円の減少(前連結会計年度は444百万円の減少)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の発行による収入が294百万円あったことや、社債の償還による支出が70百万円、配当金の支払い123百万円等により、93百万円の増加(前連結会計年度は5百万円の減少)となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、3,047百万円(前連結会計年度末は2,386百万円)となり660百万円増加いたしました。



(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

|                       | 平成24年12月期 | 平成25年12月期 | 平成26年12月期 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 自己資本比率 (%)            | 51.4      | 52.5      | 53.2      |
| 時価ベースの自己資本比率 (%)      | 36.6      | 45.8      | 42.4      |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍) | 4.7       | 3.1       | 3.1       |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)  | 14.8      | 25.7      | 26.5      |

(1) 自己資本比率：自己資本／総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

(3) キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

(4) インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

① 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

② 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

③ 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

④ 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社取締役会は、株主の皆様への利益還元を重要な経営方針のひとつとして位置付けており、業績に裏付けされた成果の配分と、内部留保とのバランスを考慮しつつ、安定した配当を実施することを基本方針としております。

今後につきましても、当社グループの経営成績や財務状況の推移、事業計画等十分に鑑み、内部留保とのバランスを勘案しながら業績の伸長に見合った利益還元を行ってまいります。

なお、当期においては、1株につき年8円とさせていただきます。次期配当については、1株当たり8円を予定しております。

## (4) 事業等のリスク

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26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

## a. 受取手数料への影響について

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。

## b. 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。

## c. 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。

## d. 不動産売上への影響について

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

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

## ② 法的規制について

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

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

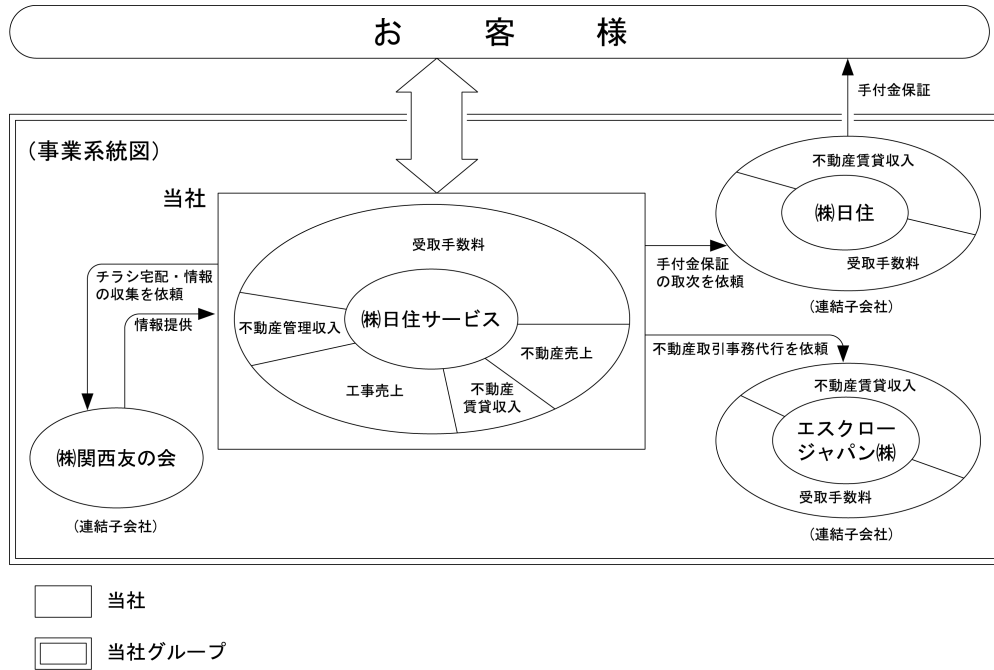
## (5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書(平成26年3月27日提出)における「事業の内容」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

なお、事業の系統図は次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営の基本方針は、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でお客様第一主義の下、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で、より多くのお客様の満足の実現や住生活の夢の実現に貢献することにあります。

お客様により満足していただくために、

- ①新鮮で透明性の高い豊富な物件情報の中から、お客様の希望に合った情報と不動産に関する専門知識の提供
- ②安心・安全・確実な不動産取引とリフォーム・リノベーションによる快適な居住空間の提供
- ③ITを活用した的確でスピーディーな対応
- ④不動産仲介から派生する改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険、専門知識と豊富な経験に基づくノウハウ等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
- ⑤上記を実行できる社員の育成

を継続して実践してまいります。

株式会社日住サービスの社名が示すとおり、サービスの提供に努め顧客満足度の向上に日々努力を重ね取り組んでおります。

当社は、不動産仲介という社会的使命を担いつつ、創業時の理念に則りお客様第一主義を基本として、今後も地域社会に貢献していきたいと考えております。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、株主価値の向上、企業体質の向上並びに一人当たりの生産性を高めるため、重点経営指標であります売上高経常利益率、自己資本利益率(ROE)、総資産経常利益率の改善に努めてまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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。

##### ①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。

平成27年1月からは、従来の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、新しく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組みを開始いたしました。土地境界については、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法人による現況境界調査制度と併せて安心で安全な不動産の仲介を目指しております。

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

また、賃貸仲介業務につきましては、駅近等の好立地の新築を中心とした賃貸住宅のサブリース(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。

②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。

③不動産売上の増大

快適な住みごこちを重視し、間取り、外観等にこだわった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。

④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。情報発信チャンネルの増加のために、新しく居住用賃貸物件専門サイトへの接続も実施しました。

平成26年10月には売物件・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12,400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ました。また、平成27年2月には、社会問題になりつつある「空き家」の巡回サービスについての独立サイトを新たに制作いたしました。

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。

⑤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、地元に着した各営業部所の賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、戸建住宅等の管理受託の拡大を図ってまいります。また、営業エリア内の空家を対象とした巡回サービスにも取り組んでおります。

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。

⑥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。

⑦新規事業について

入居者への対応、賃料管理や建物設備のメンテナンス等の賃貸管理業務とは別に、空き家率が過去最高の13.5%となり、社会問題として報道されている「空き家」を対象とした巡回サービスの取り組みを始めました。

⑧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、「不動産まるごと 全力でお手伝い」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。

⑨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。

(4) 会社の対処すべき課題

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。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成26年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                          |                          |
| 流動資産          |                          |                          |
| 現金及び預金        | 2,456,727                | 3,117,417                |
| 営業未収入金        | 268,722                  | 261,829                  |
| 完成工事未収入金      | 70,738                   | 60,813                   |
| 有価証券          | 10,019                   | 14,999                   |
| 販売用不動産        | 201,836                  | 164,266                  |
| 仕掛販売用不動産      | 142,792                  | —                        |
| 未成工事支出金       | 6,663                    | —                        |
| 繰延税金資産        | 13,954                   | 64,973                   |
| その他           | 64,121                   | 90,331                   |
| 貸倒引当金         | △979                     | △498                     |
| 流動資産合計        | 3,234,595                | 3,774,133                |
| 固定資産          |                          |                          |
| 有形固定資産        |                          |                          |
| 建物及び構築物       | 2,073,810                | 2,174,185                |
| 減価償却累計額       | △1,002,448               | △869,457                 |
| 建物及び構築物(純額)   | 1,071,361                | 1,304,728                |
| 車両運搬具         | 551                      | 1,117                    |
| 減価償却累計額       | △322                     | △970                     |
| 車両運搬具(純額)     | 229                      | 147                      |
| 工具、器具及び備品     | 126,902                  | 134,415                  |
| 減価償却累計額       | △111,228                 | △114,727                 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 15,673                   | 19,687                   |
| 土地            | 2,030,237                | 1,946,419                |
| 建設仮勘定         | 10,076                   | —                        |
| 有形固定資産合計      | 3,127,579                | 3,270,982                |
| 無形固定資産        |                          |                          |
| ソフトウェア        | 64,363                   | 46,199                   |
| 電話加入権         | 26,374                   | 26,374                   |
| 無形固定資産合計      | 90,738                   | 72,574                   |
| 投資その他の資産      |                          |                          |
| 投資有価証券        | 269,569                  | 165,455                  |
| 敷金及び保証金       | 845,036                  | 852,141                  |
| 長期預金          | 600,000                  | 500,000                  |
| 保険積立金         | 19,949                   | 19,949                   |
| 繰延税金資産        | 4,969                    | 2,230                    |
| その他           | 1,733                    | 3,808                    |
| 貸倒引当金         | △2,000                   | △2,000                   |
| 投資その他の資産合計    | 1,739,258                | 1,541,585                |
| 固定資産合計        | 4,957,576                | 4,885,142                |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成26年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>繰延資産</b>   |                          |                          |
| 社債発行費         | 4,655                    | 7,591                    |
| 繰延資産合計        | 4,655                    | 7,591                    |
| 資産合計          | 8,196,827                | 8,666,868                |
| <b>負債の部</b>   |                          |                          |
| 流動負債          |                          |                          |
| 工事未払金         | 234,761                  | 157,260                  |
| 短期借入金         | 1,500,000                | 1,500,000                |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,328                    | 5,328                    |
| 1年内償還予定の社債    | 40,000                   | 61,000                   |
| 未払法人税等        | 21,430                   | 16,627                   |
| 預り金           | 639,639                  | 658,172                  |
| 賞与引当金         | 20,620                   | 21,520                   |
| 役員賞与引当金       | 30,600                   | 33,600                   |
| その他           | 350,582                  | 337,972                  |
| 流動負債合計        | 2,842,961                | 2,791,480                |
| 固定負債          |                          |                          |
| 社債            | 290,000                  | 498,500                  |
| 長期借入金         | 74,672                   | 70,232                   |
| 長期未払金         | —                        | 86,300                   |
| 退職給付引当金       | 443,286                  | —                        |
| 退職給付に係る負債     | —                        | 447,025                  |
| 役員退職慰労引当金     | 85,200                   | —                        |
| 長期預り金         | 77,103                   | 71,635                   |
| 繰延税金負債        | 46                       | 101                      |
| 固定負債合計        | 970,307                  | 1,173,794                |
| 負債合計          | 3,813,269                | 3,965,275                |
| 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                | 1,689,163                |
| 利益剰余金         | 2,358,802                | 2,670,672                |
| 自己株式          | △1,326,745               | △1,327,977               |
| 株主資本合計        | 4,289,721                | 4,600,359                |
| その他の包括利益累計額   |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金  | 14,442                   | 15,730                   |
| 退職給付に係る調整累計額  | —                        | △4,892                   |
| その他の包括利益累計額合計 | 14,442                   | 10,838                   |
| 新株予約権         | —                        | 8,363                    |
| 少数株主持分        | 79,394                   | 82,031                   |
| 純資産合計         | 4,383,558                | 4,701,592                |
| 負債純資産合計       | 8,196,827                | 8,666,868                |



## (2) 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<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|--------------|---|---|
| 売上高          | 6,443,720                                 | 6,637,277                                 |
| 売上原価         | 2,482,103                                 | 2,717,711                                 |
| 売上総利益        | 3,961,617                                 | 3,919,566                                 |
| 販売費及び一般管理費   |   |   |
| 支払手数料        | 222,306                                   | 238,355                                   |
| 広告宣伝費        | 326,121                                   | 321,612                                   |
| 貸倒引当金繰入額     | 858                                       | 30  |
| 役員報酬         | 69,400                                    | 77,055                                    |
| 給料及び手当       | 1,576,647                                 | 1,544,228                                 |
| 賞与引当金繰入額     | 20,620                                    | 21,520                                    |
| 役員賞与引当金繰入額   | 30,600                                    | 33,600                                    |
| 退職給付費用       | 91,659                                    | 97,584                                    |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 10,700                                    | 5,300                                     |
| 株式報酬費用       | —   | 8,363                                     |
| 福利厚生費        | 239,159                                   | 245,927                                   |
| 旅費交通費及び通信費   | 170,881                                   | 172,929                                   |
| 水道光熱費        | 25,818                                    | 25,706                                    |
| 備品消耗品費       | 83,870                                    | 85,998                                    |
| 租税公課         | 55,859                                    | 79,388                                    |
| 事業税          | 13,204                                    | 12,251                                    |
| 減価償却費        | 50,363                                    | 56,926                                    |
| 店舗賃借料管理費     | 323,948                                   | 328,295                                   |
| 雑費           | 128,171                                   | 127,456                                   |
| 販売費及び一般管理費合計 | 3,440,190                                 | 3,482,528                                 |
| 営業利益         | 521,426                                   | 437,038                                   |
| 営業外収益        |   |   |
| 受取利息         | 4,022                                     | 3,756                                     |
| 受取配当金        | 900                                       | 3,933                                     |
| 生命保険配当金      | 2,221                                     | 2,386                                     |
| 雑収入          | 3,094                                     | 8,767                                     |
| 営業外収益合計      | 10,238                                    | 18,844                                    |
| 営業外費用        |   |   |
| 支払利息         | 24,741                                    | 26,287                                    |
| 支払保証料        | 4,380                                     | 6,030                                     |
| 雑支出          | 2,415                                     | 2,976                                     |
| 営業外費用合計      | 31,537                                    | 35,294                                    |
| 経常利益         | 500,127                                   | 420,588                                   |
| 特別利益         |   |   |
| 固定資産売却益      | —   | 1,258                                     |
| 特別利益合計       | —   | 1,258                                     |

(単位:千円)

|                | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|----------------|---|---|
| 特別損失           |   |   |
| 固定資産売却損        | 10,614                                    | —   |
| 固定資産除却損        | 2,673                                     | 1,344                                     |
| 減損損失           | —   | 7,141                                     |
| 特別損失合計         | 13,287                                    | 8,486                                     |
| 税金等調整前当期純利益    | 486,839                                   | 413,361                                   |
| 法人税、住民税及び事業税   | 44,122                                    | 22,249                                    |
| 法人税等調整額        | 3,686                                     | △48,955                                   |
| 法人税等合計         | 47,808                                    | △26,705                                   |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 439,030                                   | 440,066                                   |
| 少数株主利益         | 5,135                                     | 4,593                                     |
| 当期純利益          | 433,895                                   | 435,472                                   |

## 連結包括利益計算書

|                | (単位：千円)                                   |   |
|----------------|---|---|
|                | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 439,030                                   | 440,066                                   |
| その他の包括利益       |   |   |
| その他有価証券評価差額金   | 15,027                                    | 1,332                                     |
| その他の包括利益合計     | 15,027                                    | 1,332                                     |
| 包括利益           | 454,058                                   | 441,398                                   |
| (内訳)           |   |   |
| 親会社株主に係る包括利益   | 448,896                                   | 436,761                                   |
| 少数株主に係る包括利益    | 5,161                                     | 4,637                                     |

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

|                         | 株主資本      |           |           |            |           |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
|                         | 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 | 1,726,730 | 2,044,948 | △1,460,751 | 3,879,427 |
| 当期変動額                   |           |           |           |            |           |
| 剰余金の配当                  |           |           | △120,041  |            | △120,041  |
| 当期純利益                   |           |           | 433,895   |            | 433,895   |
| 自己株式の取得                 |           |           |           | △3,597     | △3,597    |
| 自己株式の処分                 |           | △37,566   |           | 137,603    | 100,037   |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |           |           |           |            |           |
| 当期変動額合計                 | —         | △37,566   | 313,854   | 134,006    | 410,293   |
| 当期末残高                   | 1,568,500 | 1,689,163 | 2,358,802 | △1,326,745 | 4,289,721 |

|                         | 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<br>評価差額金 | 退職給付に係る調<br>整累計額 | その他の包括利益<br>累計額合計 |       |        |           |
| 当期首残高                   | △558             | —                | △588              | —     | 76,233 | 3,955,101 |
| 当期変動額                   |                  |                  |                   |       |        |           |
| 剰余金の配当                  |                  |                  |                   |       |        | △120,041  |
| 当期純利益                   |                  |                  |                   |       |        | 433,895   |
| 自己株式の取得                 |                  |                  |                   |       |        | △3,597    |
| 自己株式の処分                 |                  |                  |                   |       |        | 100,037   |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) | 15,001           | —                | 15,001            | —     | 3,161  | 18,162    |
| 当期変動額合計                 | 15,001           | —                | 15,001            | —     | 3,161  | 428,456   |
| 当期末残高                   | 14,442           | —                | 14,442            | —     | 79,394 | 4,383,558 |

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)

(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 |
| 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<br>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<br>価差額金 | 退職給付に係る調<br>整累計額 | その他の包括利益<br>累計額合計 |       |        |           |
| 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<br>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 |

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

|                         | (単位：千円)                                   |   |
|-------------------------|---|---|
|                         | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 税金等調整前当期純利益             | 486,839                                   | 413,361                                   |
| 減価償却費                   | 82,914                                    | 95,045                                    |
| 社債発行費償却                 | 1,943                                     | 2,668                                     |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)         | △3,297                                    | △481                                      |
| 賞与引当金の増減額(△は減少)         | 885                                       | 900                                       |
| 役員賞与引当金の増減額(△は減少)       | 3,650                                     | 3,000                                     |
| 退職給付引当金の増減額(△は減少)       | 1,263                                     | —   |
| 退職給付に係る負債の増減額(△は減少)     | —   | △1,153                                    |
| 役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)     | 9,700                                     | △85,200                                   |
| 株式報酬費用                  | —   | 8,363                                     |
| 受取利息及び受取配当金             | △4,923                                    | △7,690                                    |
| 支払利息                    | 24,741                                    | 26,287                                    |
| 減損損失                    | —   | 7,141                                     |
| 有形固定資産売却損益(△は益)         | 10,614                                    | △1,258                                    |
| 有形固定資産除却損               | 2,673                                     | 1,344                                     |
| 売上債権の増減額(△は増加)          | 2,113                                     | 16,818                                    |
| たな卸資産の増減額(△は増加)         | △101,598                                  | 286,938                                   |
| 仕入債務の増減額(△は減少)          | 97,688                                    | △48,391                                   |
| 預り金の増減額(△は減少)           | 71,313                                    | 18,533                                    |
| 長期預り金の増減額(△は減少)         | △5,757                                    | △5,467                                    |
| 長期未払金の増減額(△は減少)         | —   | 86,300                                    |
| その他の流動資産の増減額(△は増加)      | △6,327                                    | △15,439                                   |
| その他の流動負債の増減額(△は減少)      | 65,481                                    | △41,158                                   |
| 敷金及び保証金の増減額(△は増加)       | △4,696                                    | △7,019                                    |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)        | △1,296                                    | △2,075                                    |
| その他                     | △2,285                                    | △1,707                                    |
| 小計                      | 731,640                                   | 749,657                                   |
| 利息及び配当金の受取額             | 5,039                                     | 8,057                                     |
| 利息の支払額                  | △24,098                                   | △26,191                                   |
| 法人税等の支払額                | △97,450                                   | △37,144                                   |
| 法人税等の還付額                | 3,143                                     | 533                                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 618,273                                   | 694,911                                   |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 有価証券の取得による支出            | △191,437                                  | —   |
| 有価証券の償還による収入            | 5,000                                     | 101,000                                   |
| 定期預金の預入による支出            | △370,000                                  | △170,000                                  |
| 定期預金の払戻による収入            | 170,000                                   | 270,000                                   |
| 有形固定資産の取得による支出          | △46,888                                   | △525,389                                  |
| 有形固定資産の売却による収入          | 15,987                                    | 206,417                                   |
| 無形固定資産の取得による支出          | △7,230                                    | △9,280                                    |
| 保険積立金の積立による支出           | △19,949                                   | —   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △444,518                                  | △127,252                                  |

(単位：千円)

|                      | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|----------------------|---|---|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |   |   |
| 長期借入れによる収入           | 80,000                                    | —   |
| 長期借入金の返済による支出        | —   | △4,440                                    |
| 社債の発行による収入           | —   | 294,395                                   |
| 社債の償還による支出           | △60,000                                   | △70,500                                   |
| 自己株式の処分による収入         | 100,037                                   | —   |
| 自己株式の取得による支出         | △3,597                                    | △1,232                                    |
| 配当金の支払額              | △119,741                                  | △123,192                                  |
| 少数株主への配当金の支払額        | △2,000                                    | △2,000                                    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | △5,301                                    | 93,030                                    |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額     | —   | —   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 168,453                                   | 660,690                                   |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 2,218,273                                 | 2,386,727                                 |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | 2,386,727                                 | 3,047,417                                 |

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

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

2 持分法の適用に関する事項

関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

a 満期保有目的の債券

……………償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

……………決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

……………移動平均法に基づく原価法

(ロ)たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

……………個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

……………定率法

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

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

(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)

……………定額法

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

(ハ)リース資産

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

(ニ)長期前払費用

……………均等額償却



(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

……………社債償還期間に亘る利息法

(4) 重要な引当金の計上基準

(イ) 貸倒引当金

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

(ロ) 賞与引当金

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

(ハ) 役員賞与引当金

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

(5) 退職給付に係る負債に関する事項

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

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

(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等の適用

「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24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、当連結会計年度末より適用し(ただし、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を除く。)、退職給付債務を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上いたしました。

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おり、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が447,025千円計上されております。また、その他の包括利益累計額が4,892千円減少しております。また、1株当たり純資産額に与える影響は軽微であります。

## (追加情報)

## 1 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 | 24,092千円  |
| 土地      | 76,315 "  |
| 計       | 100,408千円 |

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。

## 2 役員退職慰労引当金

平成26年3月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労引当金制度廃止に伴う打切り支給を決議しました。これに伴い固定負債の「役員退職慰労引当金」の全額を取り崩し、打切り支給の未払額を固定負債の「長期未払金」として表示しております。

## (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<br>(平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成26年12月31日) |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 建物及び構築物 | 32,188千円                 | 31,303千円                 |
| 土地      | 101,799 "                | 101,799 "                |
| 計       | 133,989千円                | 133,103千円                |

|               | 前連結会計年度<br>(平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成26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         | 74,672 "                 | 70,232 "                 |
| 計             | 80,000千円                 | 75,560千円                 |

## 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<br>(平成25年12月31日) |          | 当連結会計年度<br>(平成26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                     | 73,500千円 | 一般顧客                     | 62,980千円 |

## (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<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|---------|---|---|
| 建物及び構築物 | 一千円                                       | 55,056千円                                  |
| 土地      | — "                                       | △53,798 "                                 |
| 計       | 一千円                                       | 1,258千円                                   |

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

※2 固定資産売却損の内訳は、下記のとおりであります。

|         | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|---------|---|---|
| 建物及び構築物 | △2,584千円                                  | 一千円                                       |
| 土地      | 13,198 "                                  | — "                                       |
| 計       | 10,614千円                                  | 一千円                                       |

(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損として計上しております。

※3 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<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|-----------|---|---|
| 建物及び構築物   | 2,505千円                                   | 1,344千円                                   |
| 工具、器具及び備品 | 168 "                                     | 0 "                                       |
| 計         | 2,673千円                                   | 1,344千円                                   |

## (連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

|              | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|--------------|---|---|
| その他有価証券評価差額金 |   |   |
| 当期発生額        | 23,334千円                                  | 2,068千円                                   |
| 組替調整額        | — "                                       | — "                                       |
| 税効果調整前       | 23,334千円                                  | 2,069千円                                   |
| 税効果額         | 8,307 "                                   | 736 "                                     |
| その他有価証券評価差額金 | 15,027千円                                  | 1,332千円                                   |
| その他の包括利益合計   | 15,027千円                                  | 1,332千円                                   |

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

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

## 2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 15,802株

減少数の内訳は、次の通りであります。

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

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

| 決議                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|--------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| 平成25年3月26日<br>株主総会 | 普通株式  | 120,041        | 8.00            | 平成24年12月31日 | 平成25年3月27日 |

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

| 決議                 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日             | 効力発生日          |
|--------------------|-------|-------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 平成26年3月25日<br>株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 123,602        | 8.00            | 平成25年<br>12月31日 | 平成26年<br>3月26日 |

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)

## 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 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<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|--------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| 平成26年3月25日<br>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<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日             | 効力発生日          |
|--------------------|-------|-------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 平成27年3月24日<br>株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 123,559        | 8.00            | 平成26年<br>12月31日 | 平成27年<br>3月25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<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |             | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |             |
|----------------------|---|-------------|---|-------------|
|                      | 現金及び預金勘定                                  | 2,456,727千円 |   | 3,117,417千円 |
| 預入期間が3ヶ月を超える<br>定期預金 | △70,000 "                                 |             | △70,000 "                                 |             |
| 現金及び現金同等物            | 2,386,727千円                               |             | 3,047,417千円                               |             |

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

各事業の主要な業務は以下の通りです。

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

- (注) 1 セグメント利益の調整額△313,359千円には、セグメント間取引消去△2,663千円、各セグメントに配分していない全社費用△310,696千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,721,615千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額14,340千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 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<br>(注) 1、<br>2、3 | 連結損益<br>計算書<br>上額<br>(注) 4 |
|-----------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|----------------------|----------------------------|
|                       | 不動産売<br>上 | 不動産賃<br>貸収入 | 工事売上      | 不動産管<br>理収入 | 受取手<br>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<br>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     | 38,639      | 9,918     | 3,451       | 23,988    | 77,982    | 16,995               | 94,978                     |
| 有形固定資産及び<br>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。



【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

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)

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】

「不動産賃貸収入」セグメントにおいて、賃貸用不動産について収益性が低下したことに及び売却を意思決定したことに伴い減損損失を計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当連結会計年度においては7,141千円であります。

【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。

## (1株当たり情報)

|                         | 前連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|-------------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額               | 278円58銭                                   | 298円56銭                                   |
| 1株当たり当期純利益金額            | 28円62銭                                    | 28円19銭                                    |
| 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益金額 | —   | 28円11銭                                    |

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

- 2 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<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額  |   |   |
| 当期純利益(千円)   | 433,895                                   | 435,472                                   |
| 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)                                      | 433,895                                   | 435,472                                   |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                       | 15,162,901                                | 15,447,476                                |
| 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                                    |
| (うち新株予約権(株))  | —   | (41,891)                                  |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり<br>当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要 |   | —   |

3. 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<br>(平成25年12月31日) | 当連結会計年度末<br>(平成26年12月31日) |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円)                      | 4,383,558                 | 4,701,592                 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(千円)              | 79,394                    | 90,395                    |
| (うち新株予約権(千円))                      | —                         | (8,363)                   |
| (うち少数株主持分(千円))                     | (79,394)                  | (82,031)                  |
| 普通株式に係る期末の純資産額(千円)                 | 4,304,163                 | 4,611,197                 |
| 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<br>の数(株) | 15,450,329                | 15,444,996                |

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(平成25年12月31日) | 当事業年度<br>(平成26年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                        |                        |
| 流動資産          |                        |                        |
| 現金及び預金        | 2,310,571              | 2,958,930              |
| 営業未収入金        | 267,971                | 261,855                |
| 完成工事未収入金      | 70,738                 | 62,013                 |
| 有価証券          | 10,019                 | 14,999                 |
| 販売用不動産        | 201,836                | 164,266                |
| 仕掛販売用不動産      | 142,792                | —                      |
| 未成工事支出金       | 6,663                  | —                      |
| 前渡金           | 2,515                  | 10,840                 |
| 前払費用          | 42,727                 | 45,897                 |
| 繰延税金資産        | 13,954                 | 64,973                 |
| その他           | 22,829                 | 36,265                 |
| 貸倒引当金         | △979                   | △498                   |
| 流動資産合計        | 3,091,638              | 3,619,545              |
| 固定資産          |                        |                        |
| 有形固定資産        |                        |                        |
| 建物            | 1,891,199              | 2,071,848              |
| 減価償却累計額       | △883,525               | △818,065               |
| 建物(純額)        | 1,007,674              | 1,253,783              |
| 構築物           | 12,059                 | 11,059                 |
| 減価償却累計額       | △10,003                | △9,297                 |
| 構築物(純額)       | 2,056                  | 1,761                  |
| 車両運搬具         | 551                    | 1,117                  |
| 減価償却累計額       | △322                   | △970                   |
| 車両運搬具(純額)     | 229                    | 147                    |
| 工具、器具及び備品     | 126,485                | 133,998                |
| 減価償却累計額       | △111,090               | △114,449               |
| 工具、器具及び備品(純額) | 15,395                 | 19,548                 |
| 土地            | 1,701,668              | 1,683,749              |
| 建設仮勘定         | 10,076                 | —                      |
| 有形固定資産合計      | 2,737,100              | 2,958,990              |
| 無形固定資産        |                        |                        |
| ソフトウェア        | 64,363                 | 46,199                 |
| 電話加入権         | 25,888                 | 25,888                 |
| 無形固定資産合計      | 90,251                 | 72,088                 |

(単位：千円)

|                 | 前事業年度<br>(平成25年12月31日) | 当事業年度<br>(平成26年12月31日) |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>投資その他の資産</b> |                        |                        |
| 投資有価証券          | 269,320                | 165,038                |
| 関係会社株式          | 36,765                 | 36,765                 |
| 関係会社長期貸付金       | 765,000                | 665,000                |
| 長期前払費用          | 1,733                  | 3,808                  |
| 敷金及び保証金         | 863,336                | 863,441                |
| 長期預金            | 600,000                | 500,000                |
| 保険積立金           | 19,949                 | 19,949                 |
| 繰延税金資産          | 4,969                  | 2,432                  |
| 貸倒引当金           | △733,739               | △622,160               |
| 投資その他の資産合計      | 1,827,335              | 1,634,274              |
| 固定資産合計          | 4,654,688              | 4,665,353              |
| <b>繰延資産</b>     |                        |                        |
| 社債発行費           | 4,655                  | 7,591                  |
| 繰延資産合計          | 4,655                  | 7,591                  |
| 資産合計            | 7,750,982              | 8,292,490              |
| <b>負債の部</b>     |                        |                        |
| <b>流動負債</b>     |                        |                        |
| 工事未払金           | 234,761                | 157,260                |
| 短期借入金           | 1,500,000              | 1,500,000              |
| 1年内償還予定の社債      | 40,000                 | 61,000                 |
| 未払金             | 171,788                | 200,817                |
| 未払費用            | 83,192                 | 80,973                 |
| 未払法人税等          | 18,006                 | 12,793                 |
| 前受金             | 103,234                | 64,440                 |
| 預り金             | 639,629                | 658,123                |
| 前受収益            | 798                    | 677                    |
| 賞与引当金           | 20,500                 | 21,400                 |
| 役員賞与引当金         | 30,600                 | 33,600                 |
| 流動負債合計          | 2,842,512              | 2,791,087              |
| <b>固定負債</b>     |                        |                        |
| 社債              | 290,000                | 498,500                |
| 長期末払金           | —                      | 86,300                 |
| 退職給付引当金         | 443,286                | 442,132                |
| 役員退職慰労引当金       | 85,200                 | —                      |
| 長期預り金           | 72,838                 | 67,820                 |
| 固定負債合計          | 891,324                | 1,094,753              |
| 負債合計            | 3,733,837              | 3,885,840              |

(単位：千円)

|              | 前事業年度<br>(平成25年12月31日) | 当事業年度<br>(平成26年12月31日) |
|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>純資産の部</b> |                        |                        |
| 株主資本         |                        |                        |
| 資本金          | 1,568,500              | 1,568,500              |
| 資本剰余金        |                        |                        |
| 資本準備金        | 485,392                | 485,392                |
| その他資本剰余金     | 1,203,771              | 1,203,771              |
| 資本剰余金合計      | 1,689,163              | 1,689,163              |
| 利益剰余金        |                        |                        |
| その他利益剰余金     |                        |                        |
| 別途積立金        | 1,500,000              | 1,500,000              |
| 繰越利益剰余金      | 571,824                | 952,977                |
| 利益剰余金合計      | 2,071,824              | 2,452,977              |
| 自己株式         | △1,326,745             | △1,327,977             |
| 株主資本合計       | 4,002,743              | 4,382,664              |
| 評価・換算差額等     |                        |                        |
| その他有価証券評価差額金 | 14,401                 | 15,621                 |
| 評価・換算差額等合計   | 14,401                 | 15,621                 |
| 新株予約権        | —                      | 8,363                  |
| 純資産合計        | 4,017,144              | 4,406,649              |
| 負債純資産合計      | 7,750,982              | 8,292,490              |

## (2) 損益計算書

|              | (単位：千円)                                 |   |
|--------------|---|---|
|              | 前事業年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 当事業年度<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年12月31日) |
| 売上高          |   |   |
| 不動産売上高       | 915,183                                 | 946,418                                 |
| 不動産賃貸収入      | 412,451                                 | 425,625                                 |
| 工事売上高        | 1,700,713                               | 1,783,277                               |
| 不動産管理収入      | 481,290                                 | 504,534                                 |
| 受取手数料        | 2,919,064                               | 2,851,480                               |
| 売上高合計        | 6,428,703                               | 6,511,337                               |
| 売上原価         |   |   |
| 不動産売上原価      | 737,878                                 | 780,572                                 |
| 不動産賃貸原価      | 257,963                                 | 275,443                                 |
| 工事売上原価       | 1,356,166                               | 1,445,431                               |
| 不動産管理原価      | 120,980                                 | 123,155                                 |
| 売上原価合計       | 2,472,988                               | 2,624,604                               |
| 売上総利益        | 3,955,714                               | 3,886,733                               |
| 販売費及び一般管理費   | 3,478,195                               | 3,515,964                               |
| 営業利益         | 477,519                                 | 370,769                                 |
| 営業外収益        |   |   |
| 受取利息         | 10,945                                  | 19,754                                  |
| 雑収入          | 11,702                                  | 7,568                                   |
| 営業外収益合計      | 22,648                                  | 27,323                                  |
| 営業外費用        |   |   |
| 支払利息         | 24,741                                  | 25,212                                  |
| 雑支出          | 6,795                                   | 8,776                                   |
| 営業外費用合計      | 31,537                                  | 33,988                                  |
| 経常利益         | 468,630                                 | 364,103                                 |
| 特別利益         |   |   |
| 固定資産売却益      | 2,938                                   | 1,258                                   |
| 貸倒引当金戻入額     | —                                       | 111,578                                 |
| 特別利益合計       | 2,938                                   | 112,837                                 |
| 特別損失         |   |   |
| 固定資産売却損      | 10,614                                  | —                                       |
| 固定資産除却損      | 2,673                                   | 1,344                                   |
| 減損損失         | —                                       | 5,597                                   |
| 特別損失合計       | 13,287                                  | 6,941                                   |
| 税引前当期純利益     | 458,280                                 | 469,999                                 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 37,177                                  | 14,400                                  |
| 法人税等調整額      | 3,686                                   | △49,156                                 |
| 法人税等合計       | 40,863                                  | △34,756                                 |
| 当期純利益        | 417,417                                 | 504,755                                 |

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

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

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

当事業年度(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 |
| 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 |       |           |
| 当期首残高               | △1,326,745 | 4,002,743 | 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        | 8,363 | 9,583     |
| 当期変動額合計             | △1,232     | 379,920   | 1,220        | 8,363 | 389,504   |
| 当期末残高               | △1,327,977 | 4,382,664 | 15,621       | 8,363 | 4,406,649 |



6. その他  
役員の異動

平成27年3月24日(予定)

退任予定取締役

営業本部  
売買担当部長

青 木 實

現

常務取締役営業本部  
本部長兼売買担当部長

以上