



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月8日
東

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所
 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) 大原 修
 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28年3月25日 配当支払開始予定日 平成28年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年3月28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27年12月期の連結業績 (平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期	6,770	2.0	499	14.3	488	16.1	442	1.7
26年12月期	6,637	3.0	437	△16.2	420	△15.9	435	0.4
(注) 包括利益	27年12月期		455百万円 (3.1%)		26年12月期		441百万円 (△2.8%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率			
	円 銭	円 銭	%	%	%			
27年12月期	28.66	28.49	9.3	5.5	7.4			
26年12月期	28.19	28.11	9.8	5.0	6.6			
(参考) 持分法投資損益	27年12月期		-100万円		26年12月期		-100万円	

(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				
27年12月期	9,123	5,048	54.2	320.13				
26年12月期	8,666	4,701	53.2	298.56				
(参考) 自己資本	27年12月期		4,944百万円		26年12月期		4,611百万円	

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	△1	△63	△213	2,768
26年12月期	694	△127	93	3,047

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (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	%	%
26年12月期	—	0.00	—	8.00	8.00	123	28.4	2.8
27年12月期	—	0.00	—	10.00	10.00	154	34.9	3.2
28年12月期(予想)	—	0.00	—	8.00	8.00		33.1	

(注) 27年12月期期末配当金の内訳 普通配当 8円00銭 記念配当 2円00銭 (創業40周年記念配当)

3. 平成28年12月期の連結業績予想 (平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 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)	3,765	16.0	384	13.6	392	19.1	299	△26.2	19.41
通期	7,133	5.4	533	6.7	528	8.2	372	△15.8	24.14

※ 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 -社（社名）、除外 -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）	27年12月期	19,898,450株	26年12月期	19,898,450株
② 期末自己株式数	27年12月期	4,453,338株	26年12月期	4,453,454株
③ 期中平均株式数	27年12月期	15,446,659株	26年12月期	15,447,476株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年12月期の個別業績（平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期	6,719	3.2	451	21.8	451	24.0	521	3.3
26年12月期	6,511	1.3	370	△22.4	364	△22.3	504	20.9
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
27年12月期	33.77		33.57					
26年12月期	32.68		32.59					

(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
27年12月期	8,752	4,824	54.9	311.28
26年12月期	8,292	4,406	53.0	284.77

(参考) 自己資本 27年12月期 4,807百万円 26年12月期 4,398百万円

2. 平成28年12月期の個別業績予想（平成28年1月1日～平成28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)	3,753	15.9	368	19.2	288	△39.5	18.66
通期	7,108	5.8	485	7.4	354	△32.1	22.92

※ 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	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
(4) 事業等のリスク	9
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	9
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	13
(5) その他、会社の経営上重要な事項	13
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
5. 連結財務諸表	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(継続企業の前提に関する注記)	23
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	23
(会計方針の変更)	24
(追加情報)	25
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	26
(連結包括利益計算書関係)	27
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	29
(セグメント情報等)	30
(1株当たり情報)	34
(重要な後発事象)	34
6. 個別財務諸表	35
(1) 貸借対照表	35
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	38
7. その他	40
役員の異動	40

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。

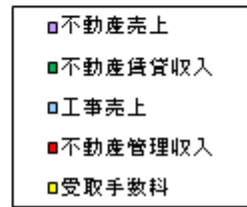
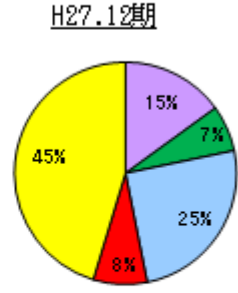
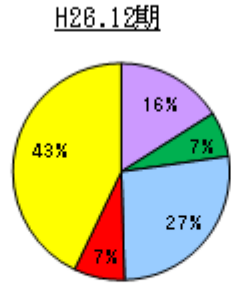
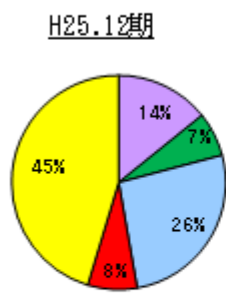
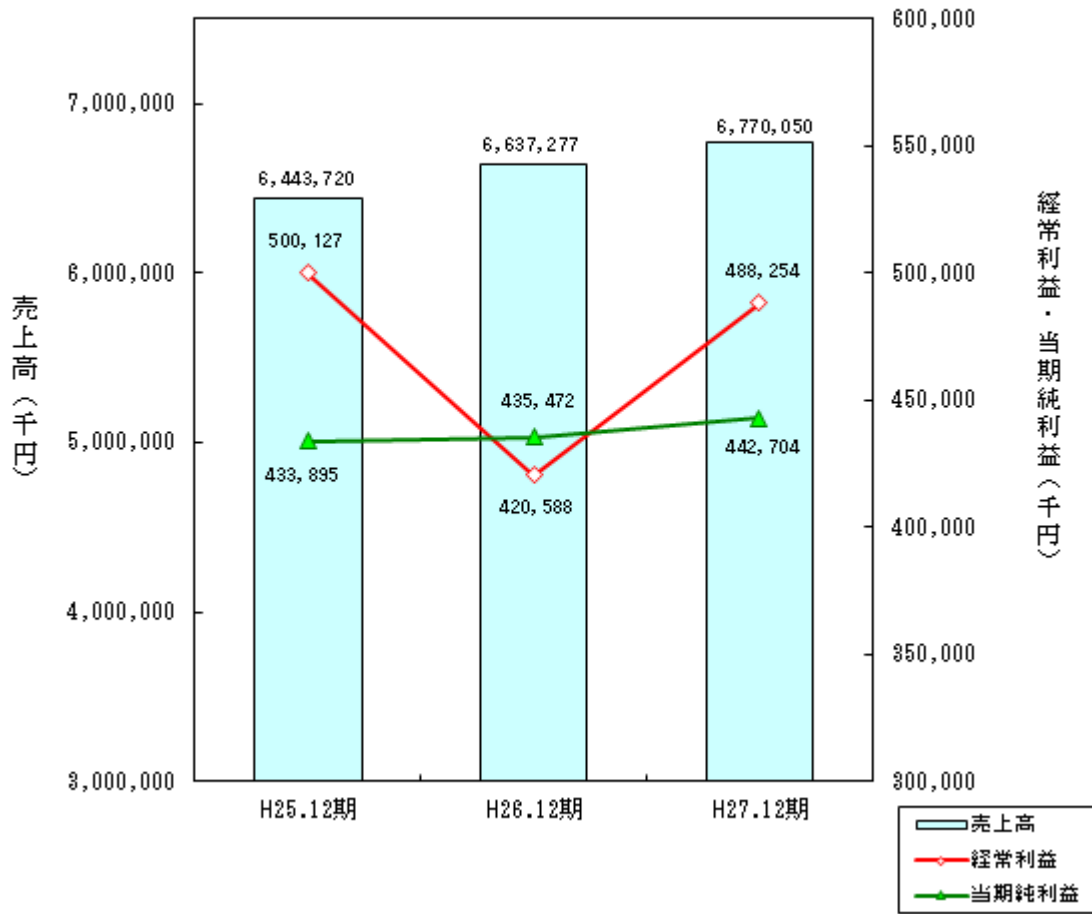
不動産売上につきましては、長期優良住宅を主体とした高品質の建売住宅やリノベーションマンションの提供に加えて、新築一棟収益マンションの販売にも取り組みました。

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。

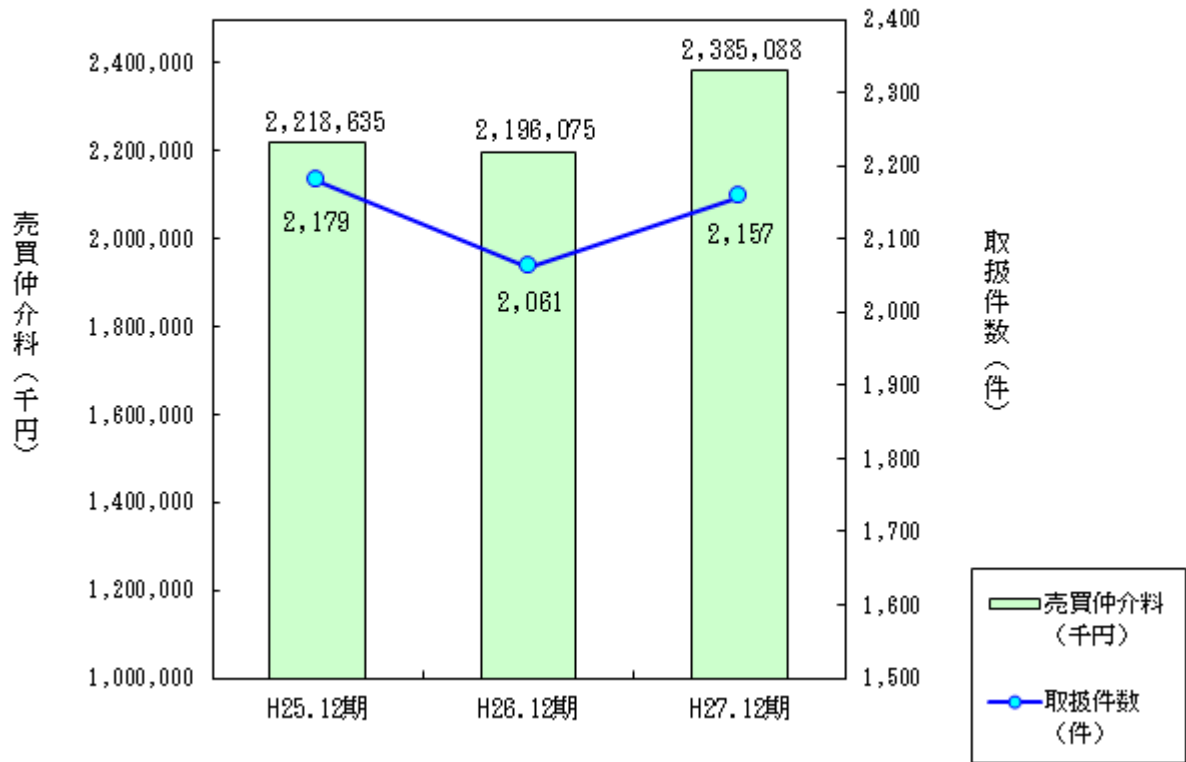
(単位：百万円)

	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)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	6,637	6,770	132	2.0
営業利益	437	499	62	14.3
経常利益	420	488	67	16.1
当期純利益	435	442	7	1.7

売上高・経常利益・当期純利益



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。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や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。

(単位：百万円)

	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)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	1,061	1,015	△45	△4.3
不動産賃貸収入	447	455	7	1.7
工事売上	1,779	1,701	△77	△4.4
不動産管理収入	501	530	28	5.7
受取手数料	2,846	3,066	219	7.7
合計	6,637	6,770	132	2.0

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。

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。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成27年12月期実績	平成28年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	1,015	1,121	10.4
不動産賃貸収入	455	526	15.7
工事売上	1,701	1,798	5.7
不動産管理収入	530	573	8.1
受取手数料	3,066	3,113	1.5
合計	6,770	7,133	5.4

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27年12月31日現在)における総資産は9,123百万円で、前連結会計年度末と比較し456百万円の増加となりました。

流動資産は、4,399百万円で、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が、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。

固定資産は、4,719百万円で、工具、器具及び備品が10百万円増加いたしましたが、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。

負債は、4,074百万円で、短期借入金が300百万円減少、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流動負債が56百万円減少いたしましたが、長期借入金が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、固定負債が165百万円増加いたしました結果、前連結会計年度末と比較して108百万円増加いたしました。

また、純資産は5,048百万円で、当期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347百万円増加となりました。

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。

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(前連結会計年度末は3,047百万円)となり279百万円減少いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
自己資本比率 (%)	52.5	53.2	54.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	45.8	42.4	41.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍)	3.1	3.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	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。

⑤平成27年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

(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予定であります。次期配当につきましては、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

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
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	(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(更新中)
不動産特定共同事業	(株)日住サービス	—	大阪府知事第9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

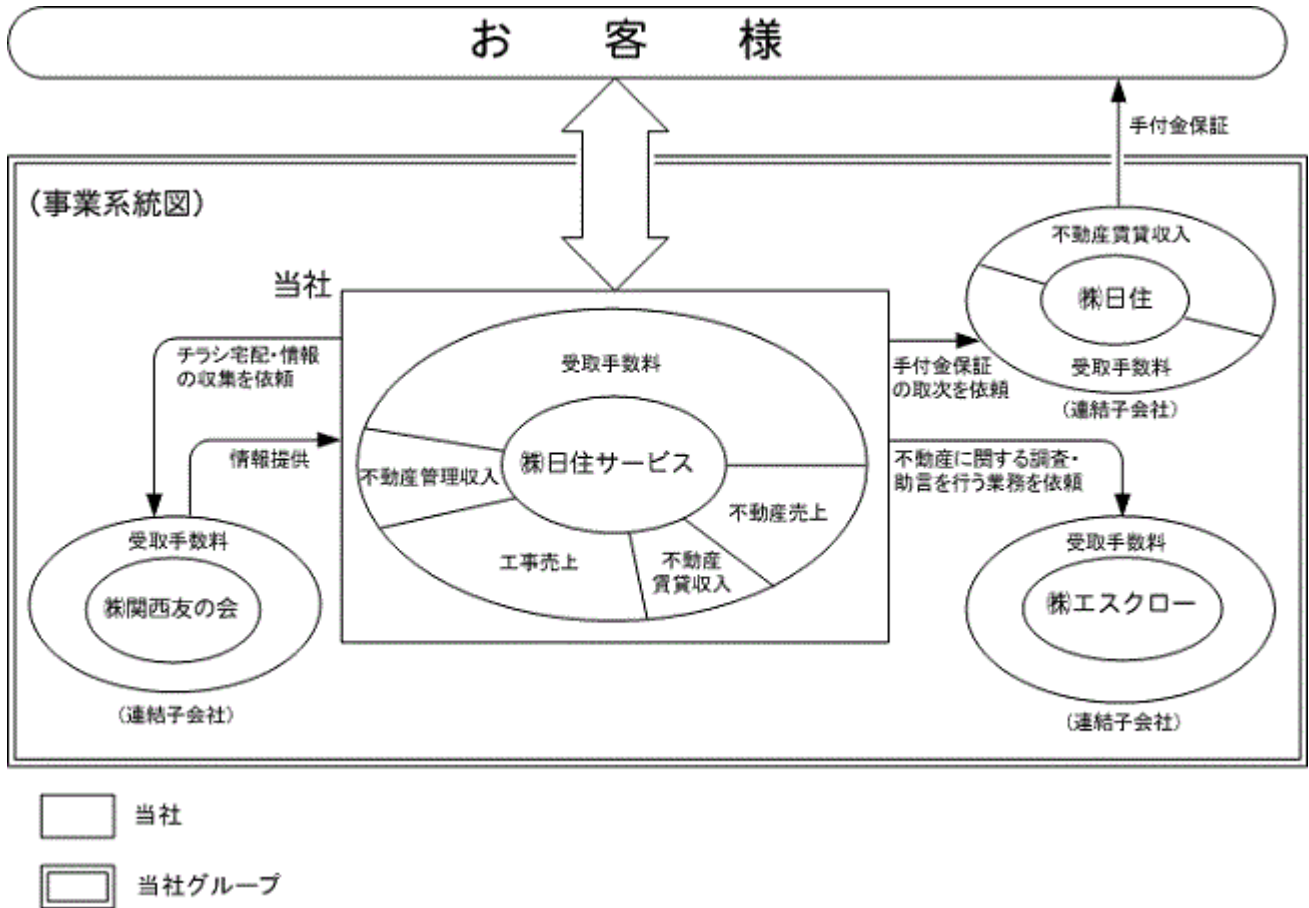
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

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27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、事業の系統図について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。

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。

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。

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。

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内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。

⑧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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 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 (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	2,174,185	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	1,946,419	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	5,328	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	70,232	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

(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 (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	1,258	—
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	1,344	2,293
減損損失	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	1,332	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

(3) 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

(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 (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

(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するとともに、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おり、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。

(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

※4 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	4,140千円
組替調整額	— "	— "
税効果調整前	— 千円	4,140千円
税効果額	— "	1,367 "
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	—	—	—	—	—	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	10.00	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

(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 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。

(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。

6. 個別財務諸表

(1) 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	62,013	67,978
有価証券	14,999	—
販売用不動産	164,266	982,230
前渡金	10,840	5,030
前払費用	45,897	47,064
繰延税金資産	64,973	102,264
その他	36,265	28,313
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	665,000	1,000
長期前払費用	3,808	3,266
敷金及び保証金	863,441	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	200,817	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
長期末払金	86,300	36,300
退職給付引当金	442,132	428,458
役員退職慰労引当金	—	—
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

(2) 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	6,511,337	6,719,470
売上原価	2,624,604	2,602,384
売上総利益	3,886,733	4,117,086
販売費及び一般管理費	3,515,964	3,665,627
営業利益	370,769	451,458
営業外収益		
受取利息	10,244	9,398
雑収入	17,078	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

(3) 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		
当期首残高	△1,326,745	4,002,743	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	—	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

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		
当期首残高	△1,327,977	4,382,664	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	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	8,790	11,071
当期変動額合計	455	397,542	2,280	8,790	408,613
当期末残高	△1,327,522	4,789,851	17,902	17,153	4,824,907

7. その他

(1) 役員の変動

平成28年3月25日(予定)

1. 新任取締役候補

取締役営業本部副部長尼崎・西宮地区担当兼人材開発担当	中 村 友 彦	現	営業本部副部長尼崎・西宮地区担当兼人材開発担当
----------------------------	---------	---	-------------------------

取締役(社外)	朝 家 修	現	公認会計士・税理士 朝家修事務所所長
---------	-------	---	-----------------------

2. 新任監査役候補

監査役(非常勤)	片 岡 直 次	現	株式会社カワサキライフコーポレーション取締役不動産事業部副事業部長
----------	---------	---	-----------------------------------

3. 退任予定取締役

	野 村 英 雄	現	取締役相談役
--	---------	---	--------

4. 退任予定監査役

	富 山 幸 三	現	監査役(非常勤)
--	---------	---	----------

以上