平成25年12月期　決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年２月10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26年３月25日	配当支払開始予定日	平成26年３月26日
有価証券報告書提出予定日	平成26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25年12月期の連結業績（平成25年１月１日～平成25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	%
25年12月期	6,443	7.9	521	62.4	500	63.4	433	63.1
24年12月期	5,972	△1.4	321	29.3	306	35.1	266	58.4

（注）　包括利益　　25年12月期　454 百万円 （63.1%）　　24年12月期　278 百万円 （60.2%）

	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	%	%	%
25年12月期	28.62	―	10.6	6.4	8.1
24年12月期	17.73	―	7.0	4.2	5.4

（参考）　持分法投資損益　　25年12月期　―百万円　　24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
25年12月期	8,196	4,383	52.5	278.58
24年12月期	7,546	3,955	51.4	258.50

（参考）　自己資本　　25年12月期　4,304百万円　　24年12月期　3,878百万円

（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
25年12月期	618	△444	△5	2,386
24年12月期	398	△668	160	2,218

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	%	%
24年12月期	―	0.00	―	8.00	8.00	120	45.1	3.2
25年12月期	―	0.00	―	8.00	8.00	123	28.0	3.0
26年12月期(予想)	―	0.00	―	8.00	8.00		45.6	

３．平成26年12月期の連結業績予想（平成26年１月１日～平成26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)	3,360	0.2	351	△13.1	338	△14.2	171	△29.7	11.13
通　期	6,615	2.7	571	9.7	543	8.6	271	△37.5	17.55

※　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）	25年12月期	19,898,450 株	24年12月期	19,898,450 株
②　期末自己株式数	25年12月期	4,448,121 株	24年12月期	4,893,319 株
③　期中平均株式数	25年12月期	15,162,901 株	24年12月期	15,005,543 株

（参考）　個別業績の概要

１．平成25年12月期の個別業績（平成25年１月１日～平成25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	%
25年12月期	6,428	7.9	477	75.6	468	73.9	417	72.4
24年12月期	5,956	△1.5	271	34.5	269	45.7	242	72.7

	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
25年12月期	27.53	―
24年12月期	16.13	―

（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
25年12月期	7,750	4,017	51.8	260.00
24年12月期	7,200	3,608	50.1	240.48

（参考）　自己資本　　25年12月期　4,017百万円　　24年12月期　3,608百万円

２．平成26年12月期の個別業績予想（平成26年１月１日～平成26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)	3,349	0.0	315	△16.4	156	△32.8	10.16
通　期	6,590	2.5	501	6.9	245	△41.3	15.86

※　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 …… 7
（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 …… 8
３．経営方針 …… 9
（１）会社の経営の基本方針 …… 9
（２）目標とする経営指標 …… 9
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 9
（４）会社の対処すべき課題 …… 10
（５）その他、会社の経営上重要な事項 …… 10
４．連結財務諸表 …… 11
（１）連結貸借対照表 …… 11
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 13
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 16
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 17
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 19
（継続企業の前提に関する注記） …… 19
（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） …… 19
（会計方針の変更） …… 20
（追加情報） …… 21
（連結貸借対照表関係） …… 21
（連結損益計算書関係） …… 22
（連結包括利益計算書関係） …… 22
（連結株主資本等変動計算書関係） …… 23
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） …… 24
（セグメント情報等） …… 25
（１株当たり情報） …… 29
（重要な後発事象） …… 29
５．個別財務諸表 …… 30
（１）貸借対照表 …… 30
（２）損益計算書 …… 33
（３）株主資本等変動計算書 …… 35
（４）個別財務諸表に関する注記事項 …… 37
（継続企業の前提に関する注記） …… 37
６．その他 …… 38
（１）役員の異動 …… 38

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、政府と日銀が一体となってデフレからの脱却や円高の是正に向けた政策を推し進める姿勢への期待感から、株価の回復が進み、消費者マインドにも改善がみられました。

また、各種政策の効果が下支えするなかで、円安の進展を背景に輸出型企業を中心とした業績の回復や個人消費が堅調に推移しており、景気の回復基調が続くことが期待されます。

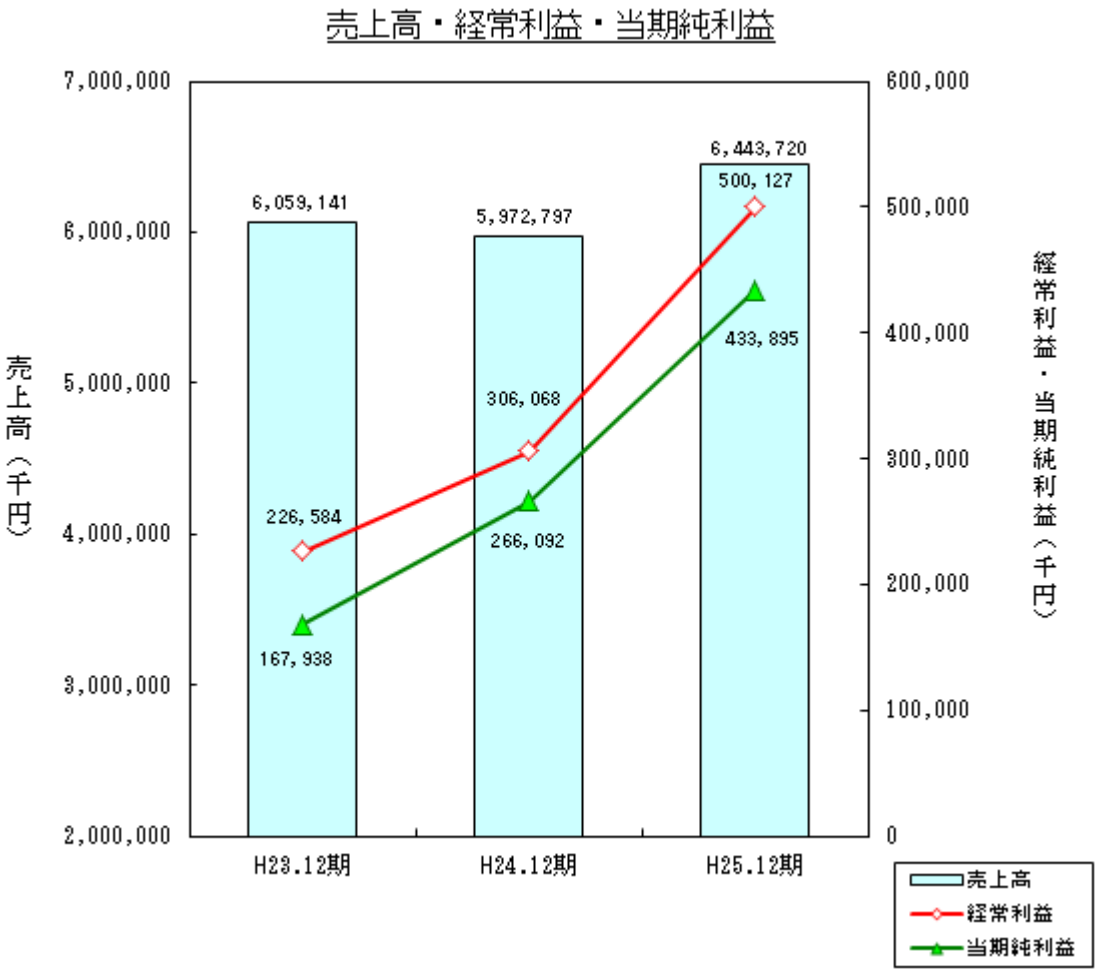
不動産業界につきましては、雇用・所得環境の改善が見受けられることに加えて、金利先高感や消費税の増税を契機とした住宅取得マインドの向上を受け、新築マンションの販売状況は堅調であり、新設住宅着工件数も前年を上回るペースで推移しております。

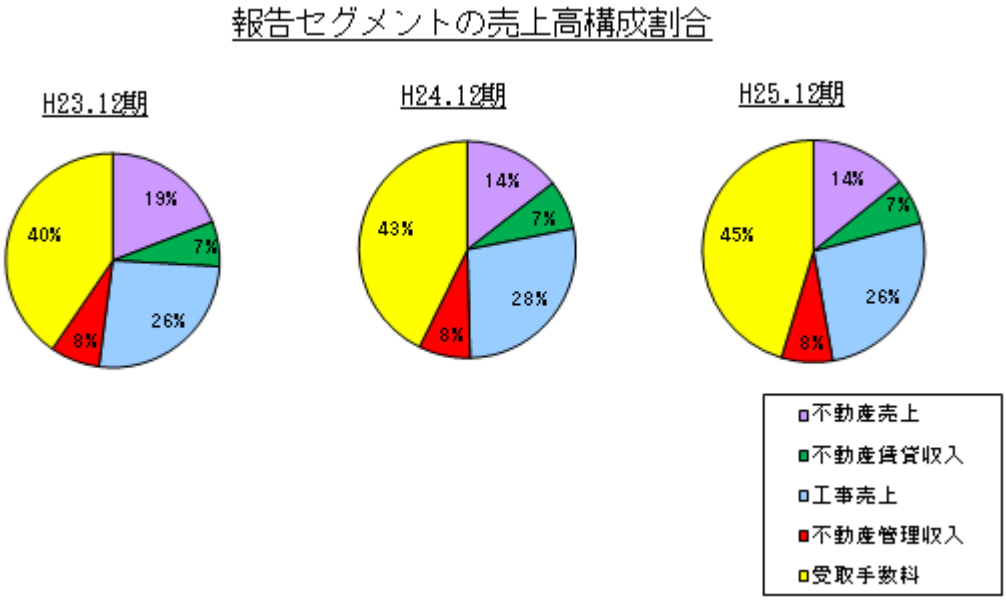
このような環境の下、当社グループの収益基盤である売買仲介につきましては、値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建てや高額の事業用物件の仲介にも注力いたしました。その結果、取扱件数、取扱単価ともにアップし、手数料収入が前年比19.3%の増加となりました。不動産売上げにつきましては、長期優良住宅を主体に、高品質の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしました結果、前年比5.7%の増加となりました。

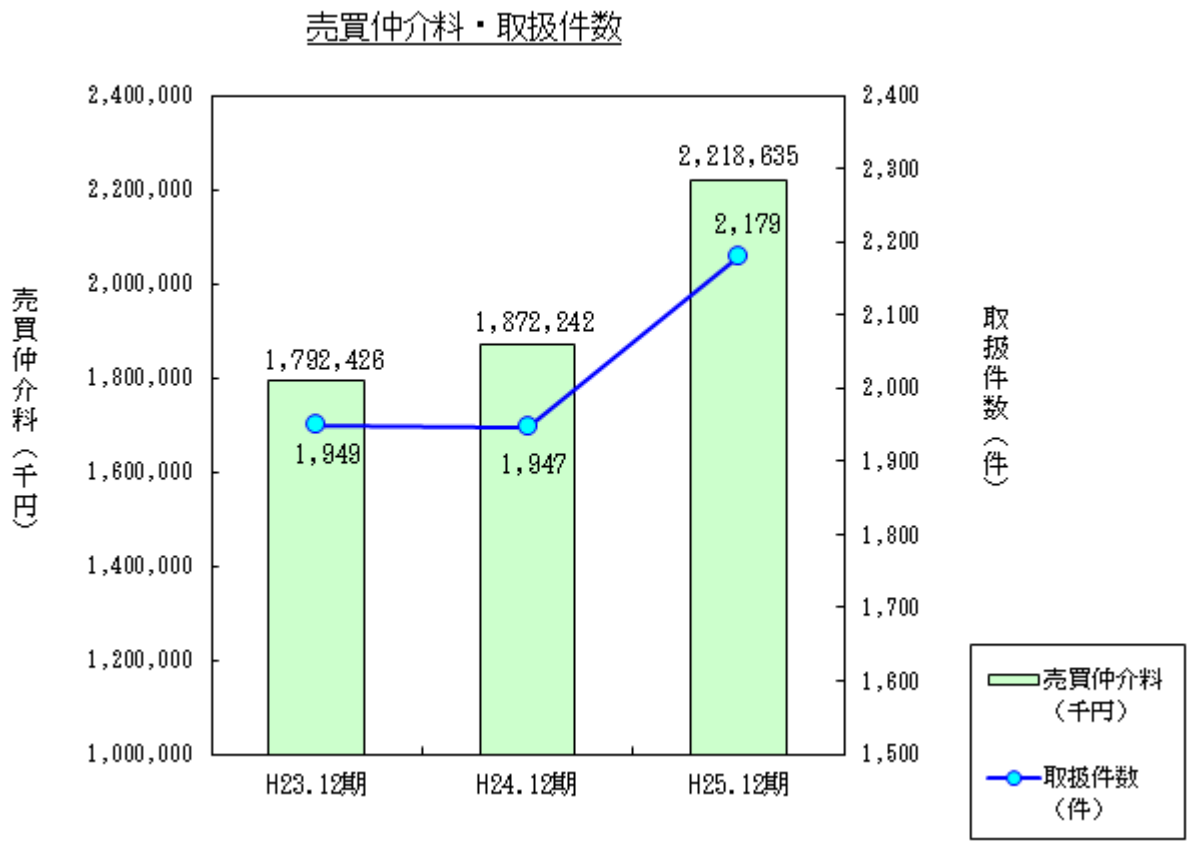
その結果、当連結会計年度の売上高は、6,443百万円(対前連結会計年度比7.9%増)、経常利益は、500百万円(同63.4%増)、当期純利益につきましては、過年度に減損損失を計上しておりました固定資産の譲渡による税効果により433百万円(同63.1%増)となり、増収増益となりました。当連結会計年度の事業の経過及び成果を収入別に見ますと、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	5,972	6,443	470	7.9
営業利益	321	521	200	62.4
経常利益	306	500	194	63.4
当期純利益	266	433	167	63.1


売上高・経常利益・当期純利益
7,000,000
6,000,000
5,000,000
4,000,000
3,000,000
2,000,000
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
売上高（千円）
経常利益・当期純利益（千円）
6,059,141
5,972,797
6,443,720
226,584
306,068
500,127
167,938
266,092
433,895
H23.12期
H24.12期
H25.12期
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
H23.12期
H24.12期
H25.12期
19%
7%
26%
8%
40%
14%
7%
28%
8%
43%
14%
7%
26%
8%
45%
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



（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耐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、915百万円（対前連結会計年度比5.7%増）、セグメント利益は、47百万円（同3.0%減）となりました。

[不動産賃貸収入]

賃貸条件の見直し等により、入居率の向上に努めましたが、保有不動産の一部売却等により、売上高は、430百万円（同2.5%減）、セグメント利益は、13百万円（同8.2%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、1,698百万円（同2.6%増）、セグメント利益は、77百万円（同5.8%増）となりました。

[不動産管理収入]

管理物件の新規取得や営業所と連携した管理体制強化に努め、分譲マンションを中心に管理戸数の増加にも注力しました。その結果、売上高は、479百万円（同4.5%増）、セグメント利益は、88百万円（同10.0%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、取扱件数が増加、取扱単価も上昇いたしました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、2,218百万円（同19.3%増）となりました。また賃貸仲介に伴う手数料は、575百万円（同2.8%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、2,920百万円（同14.5%増）、セグメント利益は、606百万円（同47.7%増）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	865	915	49	5.7
不動産賃貸収入	441	430	△10	△2.5
工事売上	1,655	1,698	42	2.6
不動産管理収入	459	479	20	4.5
受取手数料	2,551	2,920	369	14.5
合計	5,972	6,443	470	7.9

②次期の見通し

今後の見通しといたしましては、政府による各種政策の効果が現われる中で、円高の是正や株価の上昇が進み、企業収益が改善するとともに個人消費も持ち直し、今春には賃上げの意向を示す企業が増えるとの報道もあり、景気の本格的な回復が期待されます。

不動産市場では、ローン減税の拡充や住まい給付金等の措置が講じられ、来年から適用される相続税の見直し等により、金融資産を不動産へ組み替える動きや、不動産の有効活用を検討するお客様が増えてくることが見込まれます。

一方で、消費税率が４月より８％に引き上げられ、市況は少なからず影響を受けることが予想されます。また、円安による輸入関連物品の価格上昇や海外経済の下振れリスク等も懸念され、先行きは不透明な状況で推移するものと思われます。

当社といたしましては、不動産売買を検討されるお客様へ、インスペクション（第三者機関による耐震診断や建物検査）の提案に積極的に取り組んでまいります。また、安心・安全かつ快適な住まい造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。

また、当社が売主となって長期優良住宅を中心とした高品質の建売住宅やリノベーションマンション等の付加価値を高めた住宅の提供に努めてまいります。

今後、予想される富裕層の資産組み替えに応えるために、税務関係を中心とした、コンサルティング能力を高めるとともに、不動産仲介から派生するお客様の幅広いニーズに応えるため、各種相談会やセミナーを定期的に実施してまいります。

今後とも、お客様の良き相談相手になれるよう、豊富な物件情報と専門知識を併せ持つ従業員を育成して提案力を強化し、地域のお客様との絆を強めてまいります。

上記の施策等により、お客様へのサービス向上と業務の効率化に努め、経営体質の強化を図り、地域社会に貢献してまいります。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成25年12月期実績	平成26年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	915	900	△1.7
不動産賃貸収入	430	456	6.2
工事売上	1,698	1,734	2.2
不動産管理収入	479	507	5.7
受取手数料	2,920	3,016	3.3
合計	6,443	6,615	2.7

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25年12月31日現在）における総資産は、8,196百万円で、前連結会計年度末と比較し650百万円の増加となりました。

流動資産は、3,234百万円で、販売用不動産が9百万円、完成工事未収入金が6百万円減少いたしましたが、現金及び預金が168百万円、仕掛販売用不動産が142百万円及び営業未収入金が4百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比較して316百万円の増加となりました。

固定資産は、4,957百万円で、建物が27百万円、土地が46百万円減少したこと等により有形固定資産が65百万円減少いたしましたが、投資有価証券が203百万円、長期預金が200百万円増加したこと等により、前連結会計年度末と比較して336百万円の増加となりました。

負債につきましては、預り金が71百万円、未払金が56百万円、前受金が55百万円及び工事未払金が50百万円増加いたしましたが、未払法人税等が51百万円減少したこと等により流動負債が202百万円増加、長期借入金が74百万円増加し、社債が60百万円減少したこと等により固定負債が19百万円増加した結果、前連結会計年度末と比較して222百万円の増加となりました。

また、純資産は、4,383百万円で、当期において当期純利益を433百万円計上したこと及び配当金の支払いにより利益剰余金が313百万円増加したほか、自己株式の処分により自己株式が137百万円減少したこと等により、前連結会計年度末と比較して428百万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486百万円、減価償却費が82百万円あったことや、預り金が71百万円、未払金が56百万円、前受金が55百万円、工事未払金が50百万円増加したことによる収入があったことや、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が101百万円増加したことによる支出があったこと等により618百万円の増加（前連結会計年度は398百万円の増加）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の取得による支出が191百万円、定期預金の預入れによる支出が370百万円、保険積立金の積立てによる支出が19百万円、定期預金の払戻しによる収入が170百万円あったこと等により、444百万円の減少（前連結会計年度は668百万円の減少）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、和田興産株式会社との資本業務提携により自己株式の処分による収入が100百万円、長期借入金の増加による収入が80百万円、及び、社債の償還による支出が60百万円、配当金の支払い119百万円等により、5百万円の減少（前連結会計年度は160百万円の増加）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、2,386百万円（前連結会計年度末は2,218百万円）となり168百万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23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
自己資本比率（%）	53.0	51.4	52.5
時価ベースの自己資本比率（%）	34.2	36.6	45.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	5.2	4.7	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	12.4	14.8	25.7

(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円とさせていただく予定であります。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25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こちを重視し、耐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

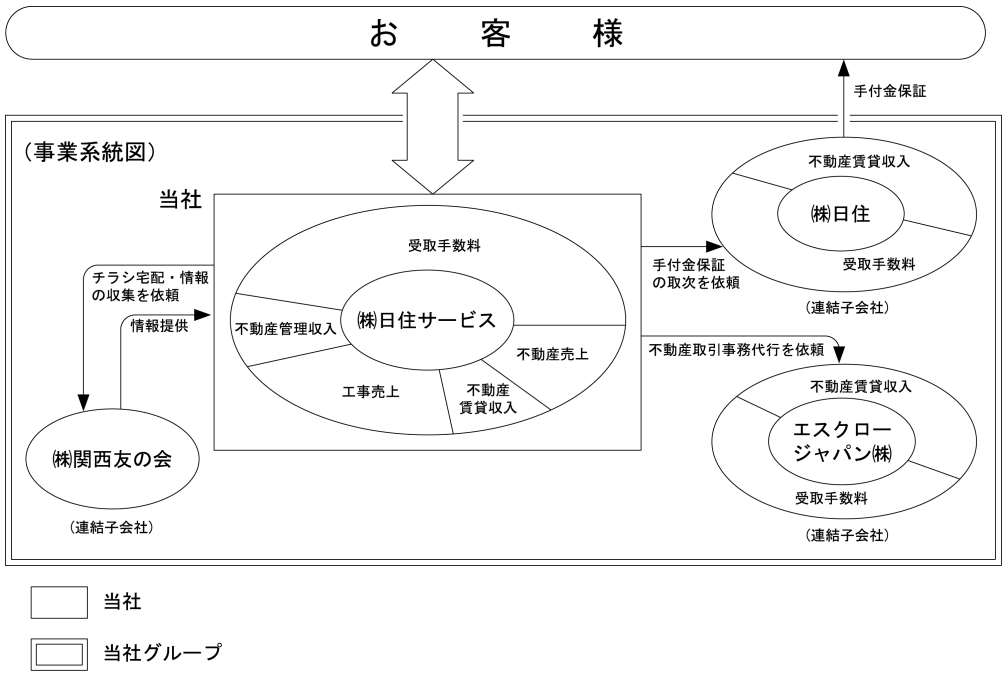
(５) 継続企業の前提に関する重要事象等

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25年３月28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、お客様の希望に適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

当社は不動産売買・賃貸仲介業務を中心に改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険等を行っております。特に、主要な不動産売買・賃貸仲介の取り扱い拡大は、他の業務への相乗効果が生じ売上、利益の増加へとつながっていきます。一人でも多くのお客様に喜んでいただくために、今後も売買・賃貸仲介の拡大に努め、取扱件数の増加に積極的に取り組んでまいります。

また、ホームインスペクション（建物診断）・第三者機関による耐震基準適合調査結果を踏まえた「インスペクション＋建物保証（1年）付仲介（マンションは１年間の住宅設備保証)」に取り組んでおり、従来からの土地境界についての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、一般仲介の枠を超える有効活用等の長期にわたる案件や大型仲介、事業用仲介案件にも積極的に取り組んでまいります。

また、賃貸仲介業務につきましては、駅近等の好立地の新築を中心とした賃貸住宅を対象にサブリース（一括借上）にも積極的に取り組んでまいります。

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

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適う物件を検索するマッチングシステムを活用し、お客様への情報発信の強化を行っております。

また、情報発信チャンネルの増加のために、モバイルサイトの他、不動産の売却を検討されるお客様向けの専用サイトへの接続も実施し、HP画面についてもデザインを刷新いたしました。建装部の見積もり積算等の新システムも稼働し、業務の効率化とスピーディーなサービスの提供を図っております。

今後とも、IT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

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、地元に密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。新しく営業エリア内の空家・空室を対象とした巡回サービスの取り扱いを開始いたしました。

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新規事業と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、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ほか、コインパーキング運営の準備にとりかかっております。

⑦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

該当の内容はございません。

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 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,288,273	2,456,727
営業未収入金	264,480	268,722
完成工事未収入金	77,093	70,738
有価証券	5,020	10,019
販売用不動産	211,493	201,836
仕掛販売用不動産	－	142,792
未成工事支出金	800	6,663
繰延税金資産	17,071	13,954
その他	58,333	64,121
貸倒引当金	△4,277	△979
流動資産合計	2,918,289	3,234,595
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,237,605	※1 2,073,810
減価償却累計額	△1,139,106	△1,002,448
建物及び構築物（純額）	1,098,499	1,071,361
車両運搬具	570	551
減価償却累計額	△242	△322
車両運搬具（純額）	328	229
工具、器具及び備品	134,637	126,902
減価償却累計額	△122,664	△111,228
工具、器具及び備品（純額）	11,973	15,673
土地	2,076,368	※1 2,030,237
建設仮勘定	6,230	10,076
有形固定資産合計	3,193,400	3,127,579
無形固定資産		
商標権	97	―
ソフトウエア	51,274	64,363
ソフトウエア仮勘定	32,550	―
電話加入権	26,374	26,374
無形固定資産合計	110,297	90,738
投資その他の資産		
投資有価証券	66,449	269,569
敷金及び保証金	840,569	845,036
長期預金	400,000	600,000
保険積立金	―	19,949
繰延税金資産	12,198	4,969
その他	436	1,733
貸倒引当金	△2,000	△2,000
投資その他の資産合計	1,317,653	1,739,258
固定資産合計	4,621,351	4,957,576

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延資産		
社債発行費	6,598	4,655
繰延資産合計	6,598	4,655
資産合計	7,546,238	8,196,827
負債の部		
流動負債		
工事未払金	183,795	234,761
短期借入金	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	―	※1 5,328
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
未払法人税等	72,952	21,430
預り金	568,326	639,639
賞与引当金	19,735	20,620
役員賞与引当金	26,950	30,600
その他	228,994	350,582
流動負債合計	2,640,754	2,842,961
固定負債		
社債	350,000	290,000
長期借入金	―	※1 74,672
退職給付引当金	442,022	443,286
役員退職慰労引当金	75,500	85,200
長期預り金	82,860	77,103
繰延税金負債	－	46
固定負債合計	950,382	970,307
負債合計	3,591,137	3,813,269
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,726,730	1,689,163
利益剰余金	2,044,948	2,358,802
自己株式	△1,460,751	△1,326,745
株主資本合計	3,879,427	4,289,721
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△558	14,442
その他の包括利益累計額合計	△558	14,442
少数株主持分	76,233	79,394
純資産合計	3,955,101	4,383,558
負債純資産合計	7,546,238	8,196,827

（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24年１月１日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年１月１日 至 平成25年12月31日）
売上高	5,972,797	6,443,720
売上原価	2,394,814	2,482,103
売上総利益	3,577,983	3,961,617
販売費及び一般管理費		
支払手数料	195,894	222,306
広告宣伝費	301,272	326,121
貸倒引当金繰入額	－	858
役員報酬	69,370	69,400
給料及び手当	1,494,223	1,576,647
賞与引当金繰入額	19,735	20,620
役員賞与引当金繰入額	26,950	30,600
退職給付費用	88,991	91,659
役員退職慰労引当金繰入額	10,400	10,700
福利厚生費	227,976	239,159
旅費交通費及び通信費	166,145	170,881
水道光熱費	23,382	25,818
備品消耗品費	82,525	83,870
租税公課	56,561	55,859
事業税	14,772	13,204
減価償却費	44,173	50,363
店舗賃借料管理費	321,860	323,948
雑費	112,747	128,171
販売費及び一般管理費合計	3,256,981	3,440,190
営業利益	321,001	521,426
営業外収益		
受取利息	3,887	4,022
販売用不動産賃料収入	4,092	―
雑収入	10,286	6,216
営業外収益合計	18,267	10,238
営業外費用		
支払利息	26,229	24,741
支払保証料	3,661	4,380
雑支出	3,309	2,415
営業外費用合計	33,200	31,537
経常利益	306,068	500,127

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年１月１日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年１月１日 至 平成25年12月31日)
特別損失		
固定資産売却損	―	※1 10,614
固定資産除却損	※2 951	※2 2,673
特別損失合計	951	13,287
税金等調整前当期純利益	305,116	486,839
法人税、住民税及び事業税	64,063	44,122
法人税等調整額	△29,980	3,686
法人税等合計	34,083	47,808
少数株主損益調整前当期純利益	271,033	439,030
少数株主利益	4,940	5,135
当期純利益	266,092	433,895

連結包括利益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成24年１月１日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年１月１日 至 平成25年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	271,033	439,030
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,371	15,027
その他の包括利益合計	※1 7,371	※1 15,027
包括利益	278,404	454,058
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	273,447	448,896
少数株主に係る包括利益	4,956	5,161

（３）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年１月１日　至 平成24年12月31日)

（単位：千円）

	株主資本					その他の包括利益累計額	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	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	1,568,500	1,726,730	1,898,907	△1,460,531	3,733,606	△7,914	73,276	3,798,969
当期変動額								
剰余金の配当			△120,051		△120,051			△120,051
当期純利益			266,092		266,092			266,092
自己株式の取得				△220	△220			△220
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						7,355	2,956	10,311
当期変動額合計	―	―	146,041	△220	145,821	7,355	2,956	156,132
当期末残高	1,568,500	1,726,730	2,044,948	△1,460,751	3,879,427	△558	76,233	3,955,101

当連結会計年度(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					その他の包括利益累計額	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	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	1,568,500	1,726,730	2,044,948	△1,460,751	3,879,427	△558	76,233	3,955,101
当期変動額								
剰余金の配当			△120,041		△120,041			△120,041
当期純利益			433,895		433,895			433,895
自己株式の取得				△3,597	△3,597			△3,597
自己株式の処分		△37,566		137,603	100,037			100,037
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						15,001	3,161	18,162
当期変動額合計	―	△37,566	313,854	134,006	410,293	15,001	3,161	428,456
当期末残高	1,568,500	1,689,163	2,358,802	△1,326,745	4,289,721	14,442	79,394	4,383,558

（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24年１月１日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年１月１日 至 平成25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	305,116	486,839
減価償却費	76,234	82,914
社債発行費償却	1,331	1,943
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△843	△3,297
賞与引当金の増減額（△は減少）	103	885
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	1,900	3,650
退職給付引当金の増減額（△は減少）	17,143	1,263
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	10,400	9,700
受取利息及び受取配当金	△4,682	△4,923
支払利息	26,229	24,741
投資有価証券評価損益（△は益）	107	―
有形固定資産売却損益（△は益）	―	10,614
有形固定資産除却損	951	2,673
売上債権の増減額（△は増加）	△67,768	2,113
たな卸資産の増減額（△は増加）	73,510	△101,598
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,962	97,688
預り金の増減額（△は減少）	4,746	71,313
長期預り金の増減額（△は減少）	△993	△5,757
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△919	△6,327
その他の流動負債の増減額（△は減少）	1,665	65,481
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	366	△4,696
長期前払費用の増減額（△は増加）	476	△1,296
その他	△935	△2,285
小計	442,178	731,640
利息及び配当金の受取額	4,896	5,039
利息の支払額	△26,922	△24,098
法人税等の支払額	△23,244	△97,450
法人税等の還付額	1,544	3,143
営業活動によるキャッシュ・フロー	398,452	618,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	10,000	5,000
定期預金の預入による支出	△170,000	△370,000
定期預金の払戻による収入	70,000	170,000
有形固定資産の取得による支出	△537,495	△46,888
有形固定資産の売却による収入	―	15,987
無形固定資産の取得による支出	△40,856	△7,230
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	△668,351	△444,518

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年１月１日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年１月１日 至 平成25年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	100,000	―
長期借入れによる収入	―	80,000
社債の発行による収入	392,765	―
社債の償還による支出	△210,000	△60,000
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	△220	△3,597
配当金の支払額	△119,806	△119,741
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	160,738	△5,301
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）	△109,159	168,453
現金及び現金同等物の期首残高	2,327,433	2,218,273
現金及び現金同等物の期末残高	2,218,273	2,386,727

（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㈱、㈱日住及び㈱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㈱及び㈱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、㈱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㈱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エアについては、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。

(ニ)退職給付引当金

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

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

(ホ)役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社は、役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産

……引渡基準

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年１月１日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、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。

(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	15,592千円
土地	21,807 〃
計	37,399千円

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
建物及び構築物	―	32,188千円
土地	―	101,799 〃
計	―	133,988千円

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1年以内返済予定長期借入金	―	5,328千円
長期借入金	―	74,672 〃
計	―	80,000千円

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24年12月31日)		当連結会計年度 (平成25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	65,930千円	一般顧客	73,500千円
ローン利用者	64,000千円		

(連結損益計算書関係)

※1　固定資産売却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)
建物及び構築物	―	△2,584千円
土地	―	13,198 〃
計	―	10,614千円

(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損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24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)
建物及び構築物	849千円	2,505千円
工具、器具及び備品	101 〃	168 〃
計	951千円	2,673千円

(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 (自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	12,285千円	23,334千円
組替調整額	― 〃	― 〃
税効果調整前	12,285千円	23,334千円
税効果額	4,914 〃	8,307 〃
その他有価証券評価差額金	7,371千円	15,027千円
その他の包括利益合計	7,371千円	15,027千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

1　発行済株式に関する事項

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

2　自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	4,892,019	1,300	―	4,893,319

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加　1,300　株

3　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年３月26日株主総会	普通株式	利益剰余金	120,041	8.00	平成24年12月31日	平成25年３月27日

当連結会計年度(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(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年３月26日株主総会	普通株式	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(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	利益剰余金	123,602	8.00	平成25年12月31日	平成26年３月26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24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)
現金及び預金勘定	2,288,273千円	2,456,727千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△70,000 〃	△70,000 〃
現金及び現金同等物	2,218,273千円	2,386,727千円

(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24年１月１日　至　平成24年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額(注)１、２、３	連結損益計算書計上額(注)５
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	受取手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	865,668	441,041	1,655,535	459,107	2,551,444	5,972,797	―	5,972,797
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	8,280	618	1,473	16,622	26,995	△26,995	―
計	865,668	449,321	1,656,154	460,580	2,568,067	5,999,793	△26,995	5,972,797
セグメント利益	49,473	12,931	73,169	80,569	410,649	626,793	△305,792	321,001
セグメント資産	458,940	3,000,485	517,452	480,033	1,794,724	6,251,636	1,294,602	7,546,238
その他の項目								
減価償却費	1,206	33,735	2,743	3,229	20,214	61,129	15,105	76,234
有形固定資産及び無形固定資産の増加	3,873	518,576	31,348	5,598	21,575	580,972	1,000	581,972

(注)１　セグメント利益の調整額△305,792千円には、セグメント間取引消去△378千円、各セグメントに配分していない全社費用△305,414千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等であります。

２　セグメント資産の調整額1,294,602千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

３　減価償却費の調整額15,105千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

４　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(注)１、２、３	連結損益計算書計上額(注)５
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	受取手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	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　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24年１月１日　至　平成24年12月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

３　主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(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いないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(１株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)
１株当たり純資産額	258円50銭	278円58銭
１株当たり当期純利益	17円73銭	28円62銭

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

２　算定上の基礎

(1) １株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
連結貸借対照表の 純資産の部の合計額(千円)	3,955,101	4,383,558
純資産の部の合計から控除する 金額(千円)	76,233	79,394
(うち少数株主持分)	(76,233)	(79,394)
普通株式に係る純資産額(千円)	3,878,868	4,304,163
普通株式の発行済株式数(株)	19,898,450	19,898,450
普通株式の自己株式数(株)	4,893,319	4,448,121
１株当たり純資産額の算定に用 いられた普通株式の数(株)	15,005,131	15,450,329

(2) １株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日)
当期純利益(千円)	266,092	433,895
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)	266,092	433,895
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	15,005,543	15,162,901

(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 （平成24年12月31日）	当事業年度 （平成25年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,639	2,310,571
営業未収入金	265,008	267,971
完成工事未収入金	77,093	70,738
有価証券	5,020	10,019
販売用不動産	211,493	201,836
仕掛販売用不動産	－	142,792
未成工事支出金	800	6,663
前渡金	3,030	2,515
前払費用	43,476	42,727
繰延税金資産	17,071	13,954
その他	14,668	22,829
貸倒引当金	△4,277	△979
流動資産合計	2,725,024	3,091,638
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,086,618	1,891,199
減価償却累計額	△1,021,471	△883,525
建物（純額）	1,065,147	1,007,674
構築物	12,624	12,059
減価償却累計額	△10,206	△10,003
構築物（純額）	2,418	2,056
車両運搬具	570	551
減価償却累計額	△242	△322
車両運搬具（純額）	328	229
工具、器具及び備品	134,526	126,485
減価償却累計額	△122,664	△111,090
工具、器具及び備品（純額）	11,862	15,395
土地	1,849,598	1,701,668
建設仮勘定	6,230	10,076
有形固定資産合計	2,935,585	2,737,100
無形固定資産		
商標権	97	―
ソフトウエア	51,274	64,363
ソフトウエア仮勘定	32,550	―
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	109,810	90,251

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	66,312	269,320
関係会社株式	36,765	36,765
関係会社長期貸付金	785,000	765,000
長期前払費用	436	1,733
敷金及び保証金	856,369	863,336
長期預金	400,000	600,000
保険積立金	―	19,949
繰延税金資産	12,198	4,969
貸倒引当金	△733,739	△733,739
投資その他の資産合計	1,423,343	1,827,335
固定資産合計	4,468,740	4,654,688
繰延資産		
社債発行費	6,598	4,655
繰延資産合計	6,598	4,655
資産合計	7,200,362	7,750,982
負債の部		
流動負債		
工事未払金	183,795	234,761
短期借入金	1,500,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
未払金	115,944	171,788
未払費用	72,807	83,192
未払法人税等	67,711	18,006
前受金	48,197	103,234
預り金	568,318	639,629
前受収益	800	798
賞与引当金	19,600	20,500
役員賞与引当金	26,950	30,600
流動負債合計	2,644,126	2,842,512
固定負債		
社債	350,000	290,000
退職給付引当金	442,022	443,286
役員退職慰労引当金	75,500	85,200
長期預り金	80,345	72,838
固定負債合計	947,867	891,324
負債合計	3,591,994	3,733,837

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
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	1,241,338	1,203,771
資本剰余金合計	1,726,730	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	274,448	571,824
利益剰余金合計	1,774,448	2,071,824
自己株式	△1,460,751	△1,326,745
株主資本合計	3,608,927	4,002,743
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△558	14,401
評価・換算差額等合計	△558	14,401
純資産合計	3,608,368	4,017,144
負債純資産合計	7,200,362	7,750,982

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成24年１月１日 至 平成24年12月31日）	当事業年度 （自 平成25年１月１日 至 平成25年12月31日）
売上高		
不動産売上高	865,668	915,183
不動産賃貸収入	424,263	412,451
工事売上高	1,656,154	1,700,713
不動産管理収入	460,580	481,290
受取手数料	2,549,680	2,919,064
売上高合計	5,956,346	6,428,703
売上原価		
不動産売上原価	679,021	737,878
不動産賃貸原価	273,520	257,963
工事売上原価	1,321,203	1,356,166
不動産管理原価	116,172	120,980
売上原価合計	2,389,918	2,472,988
売上総利益	3,566,427	3,955,714
販売費及び一般管理費		
支払手数料	242,185	268,871
広告宣伝費	301,272	326,121
貸倒引当金繰入額	－	858
役員報酬	69,130	69,160
給料及び手当	1,480,965	1,563,611
賞与引当金繰入額	19,600	20,500
役員賞与引当金繰入額	26,950	30,600
役員退職慰労引当金繰入額	10,400	10,700
退職給付費用	88,991	91,659
福利厚生費	227,825	238,892
旅費交通費及び通信費	165,114	169,923
水道光熱費	23,296	25,721
備品消耗品費	82,032	83,362
租税公課	56,130	55,391
事業税	14,772	13,204
減価償却費	44,173	50,224
店舗賃借料管理費	326,500	328,709
雑費	115,194	130,683
販売費及び一般管理費合計	3,294,536	3,478,195
営業利益	271,891	477,519

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年１月１日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年１月１日 至 平成25年12月31日)
営業外収益		
受取利息	11,008	10,945
有価証券利息	2,408	2,371
販売用不動産賃料収入	4,092	―
受取配当金	4,294	4,396
雑収入	8,948	4,934
営業外収益合計	30,752	22,648
営業外費用		
支払利息	22,493	22,649
社債利息	3,735	2,091
社債発行費償却	1,331	1,943
支払保証料	3,661	4,380
雑支出	1,869	472
営業外費用合計	33,092	31,537
経常利益	269,551	468,630
特別利益		
固定資産売却益	―	2,938
特別利益合計	―	2,938
特別損失		
固定資産売却損	―	10,614
固定資産除却損	951	2,673
特別損失合計	951	13,287
税引前当期純利益	268,600	458,280
法人税、住民税及び事業税	56,500	37,177
法人税等調整額	△29,980	3,686
法人税等合計	26,519	40,863
当期純利益	242,080	417,417

（３）株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年１月１日　至 平成24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	152,420	1,652,420
当期変動額							
剰余金の配当						△120,051	△120,051
当期純利益						242,080	242,080
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	―	―	―	―	―	122,028	122,028
当期末残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,726,730	1,500,000	274,448	1,774,448

（単位：千円）

	株主資本		評価・換算差額等	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	△1,460,531	3,487,119	△7,889	3,479,230
当期変動額				
剰余金の配当		△120,051		△120,051
当期純利益		242,080		242,080
自己株式の取得	△220	△220		△220
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			7,330	7,330
当期変動額合計	△220	121,808	7,330	129,138
当期末残高	△1,460,751	3,608,927	△558	3,608,368

当事業年度(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

(単位：千円)

	株主資本		評価・換算差額等	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

（４）個別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。

６．その他

（１）役員の異動

平成26年３月25日（予定）

１．新任取締役候補

取締役	山本　一	現　鈴蘭台営業所長

２．新任監査役候補

監査役（常勤）	辻　忠彦	現　業務部長

３．退任監査役

監査役（常勤）	大倉　義喜