証券コード 8854
平成26年３月10日

株　主　各　位

大阪市北区梅田１丁目11番４-300号
株式会社 日住サービス
代表取締役社長 野　村　英　雄

第38期定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第38期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成26年３月24日（月曜日）午後５時30分までに到着するように、ご送付いただきたくお願い申し上げます。

敬　具

記

1. **日　　時**　平成26年３月25日（火曜日）午前10時
2. **場　　所**　大阪市北区角田町８番47号
　阪急グランドビル　26階　１号室
3. **目的事項**

報告事項

1. 第38期（平成25年１月１日から平成25年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第38期（平成25年１月１日から平成25年12月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

第１号議案　剰余金の処分の件
第２号議案　取締役10名選任の件
第３号議案　監査役１名選任の件
第４号議案　退任監査役に対する退職慰労金の贈呈並びに役員退職慰労金制度の廃止に伴う取締役及び監査役に対する退職慰労金打ち切り支給の件
第５号議案　取締役（社外取締役を除く）に対するストックオプションとしての新株予約権に関する報酬等の額及び具体的な内容決定の件

以　上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
◎株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類の内容について、株主総会前日までに修正をすべき事情が生じた場合は、当社ホームページ（http://www.nichiju.co.jp）において掲載することにより、お知らせいたします。
◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方１名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

（添付書類）

事　業　報　告

（平成25年１月１日から
平成25年12月31日まで）

1.　企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

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）、営業利益は、521百万円（同62.4％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。

	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)	前連結会計年度比	
			増　減	増減率
売　上　高	5,972 百万円	6,443 百万円	470 百万円	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

当連結会計年度の事業の経過及び成果を収入別にみますと、次のとおりであります。

不動産売上について

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、売上高は、915百万円（対前連結会計年度比5.7%増）となりました。

不動産賃貸収入について

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）となりました。

建設収入（工事売上）について

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）となりました。

不動産管理収入について

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いたしました。その結果、売上高は、479百万円（同4.5%増）となりました。

受取手数料収入について

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）となりました。

	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)	前連結会計年度比	
			増　減	増減率
不動産売上	865 百万円	915 百万円	49 百万円	5.7 %
不動産賃貸収入	441	430	△10	△2.5
建設収入 （工事売上）	1,655	1,698	42	2.6
不動産管理収入	459	479	20	4.5
受取手数料収入	2,551	2,920	369	14.5
合　計	5,972	6,443	470	7.9

収入別の売上高及び構成比は、次のとおりであります。

項目	営業収益	構成比
不動産売上	915,183 千円	14.2 %
不動産賃貸収入	430,058	6.7
建設収入（工事売上）	1,698,092	26.4
不動産管理収入	479,807	7.4
受取手数料収入	2,920,578	45.3
合計	6,443,720	100.0

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施しました設備投資の総額は、94百万円であり、内訳は店舗改装や看板入替え等に54百万円、ＩＴ関連に39百万円等であります。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度における資金調達は、第三者割当による自己株式の処分により、100百万円を調達いたしました。

(4) 財産及び損益の状況の推移

区分	第35期 (平成22年12月期)	第36期 (平成23年12月期)	第37期 (平成24年12月期)	第38期 (当連結会計年度) (平成25年12月期)
売上高(千円)	5,486,104	6,059,141	5,972,797	6,443,720
経常利益(千円)	170,197	226,584	306,068	500,127
当期純利益(千円)	133,870	167,938	266,092	433,895
1株当たり当期純利益(円)	8.92	11.19	17.73	28.62
総資産(千円)	6,869,806	7,023,414	7,546,238	8,196,827
純資産(千円)	3,748,120	3,798,969	3,955,101	4,383,558
1株当たり純資産額(円)	245.07	248.27	258.50	278.58

(注) １株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数により、１株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。なお、発行済株式総数については自己株式を除いております。

(5) 対処すべき課題

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なかで、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。

なお、平成25年８月には和田興産株式会社との資本・業務提携契約を締結し、第三者割当による自己株式の処分と同社株式の取得を行いました。本提携により、「投資家向け一棟売り賃貸住宅」に関して、賃貸用住宅建設用地の斡旋と取得、入居者の募集・斡旋及び管理等の協力体制を構築しております。

そして、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。

株主様各位のご支援とご指導を賜りますようお願い申し上げます。

(6) 主要な事業内容（平成25年12月31日現在）

1. 不動産の買取り及び販売並びに賃貸借に関する業務
2. 建築、設備工事の設計監理並びに請負に関する業務
3. 不動産の仲介、斡旋、鑑定に関する業務
4. 不動産の賃貸管理並びに環境管理に関する業務
5. 保証・金融に関する業務

(7) 事　業　所（平成25年12月31日現在）

本　　社：大阪市北区梅田１丁目11番４-300号（大阪駅前第４ビル３階）

営業部・所：本店、コンサルティング事業部、京都、伏見、桂、高槻、阪急茨木、ＪＲ茨木、堺東、泉北、千里中央、南千里、豊中、塚口、武庫之荘、伊丹、西宮、甲子園口、甲東園、逆瀬川、夙川、苦楽園、芦屋、岡本、住吉、御影、六甲、三宮、高速神戸、鈴蘭台、北神中央、三田、名谷、須磨、垂水、舞子、明石、西明石　以上38部所

(8) 従業員の状況（平成25年12月31日現在）

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
341名	2名増	40.7歳	11.8年

（注）1. 従業員数には子会社への出向者４名を含めております。
2. 上記のほか、臨時従業員数は15名であります。

(9) 主要な借入先の状況（平成25年12月31日現在）

借入先	借入金残高
	千円
㈱三井住友銀行	580,000
㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	300,000
三井住友信託銀行㈱	200,000
㈱りそな銀行	100,000
㈱関西アーバン銀行	100,000
㈱みなと銀行	100,000
日本生命保険㈱	100,000
㈱みずほ銀行	100,000

(10) 重要な親会社及び子会社の状況

1. 親会社の状況

該当事項はありません。

2. 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
	千円	%	
エスクロージャパン㈱	40,000	100.0	不動産取引事務代行業
㈱日住	100,000	61.0	不動産取引に係る各種保証業
㈱関西友の会	10,000	90.0	不動産関連情報の収集及び広告チラシの配布業

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当連結会計年度において、特に記載すべき事項はありません。

2. 株式会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数 79,000,000株

(2) 発行済株式の総数 15,450,329株(自己株式4,448,121株を除く。)

(注) 平成25年８月26日付をもって、461,000株の自己株式の処分を行っております。

(3) 株主数 1,464名(前事業年度末比 175名増)

(4) 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
	株	%
㈱日住カルチャーセンター	3,812,945	24.7
日住サービス従業員持株会	1,012,381	6.6
㈱カワサキライフコーポレーション	640,000	4.1
新名和子	592,400	3.8
和田興産㈱	461,000	3.0
㈱三井住友銀行	400,000	2.6
日本生命保険㈱	375,650	2.4
㈱関西アーバン銀行	349,000	2.3
㈱みなと銀行	346,060	2.2
㈱りそな銀行	346,000	2.2

(注) 持株比率は、当事業年度の末日における発行済株式（自己株式を除く）の総数に対する割合であります。

3. 株式会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況

氏名	地位	担当	重要な兼職の状況
野村英雄	代表取締役社長		
小寺隆	常務取締役	管理担当兼社長室長	㈱日住代表取締役
青木實	常務取締役	営業本部長兼売買担当部長	
大原修	常務取締役	京都営業部長兼京都地区担当	
新名和子	取締役		㈱日住カルチャーセンター代表取締役
犬伏健次	取締役	営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理担当	
三河大	取締役	経理部長	
橋口純一	取締役	住吉営業所長	
有田恵光	取締役	千里中央営業所長	
大倉義喜	監査役（常勤）		
林大司	監査役		公認会計士・㈱林企業経営研究所代表取締役
冨山幸三	監査役		㈱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兼ビル管理部長

（注）1. 取締役のうち、新名和子氏は、社外取締役であります。
2. 監査役のうち、林　大司及び冨山幸三の両氏は、社外監査役であります。
監査役林　大司氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 当事業年度中に取締役の担当が変更されました。

氏名	地位、担当及び重要な兼職の状況		
	変更前	変更後	異動年月日
野村英雄	代表取締役社長兼営業本部長	代表取締役社長	平成25年３月26日付
青木實	常務取締役営業本部副本部長兼売買担当部長、本店営業部担当兼務	常務取締役営業本部長兼売買担当部長	平成25年３月26日付
	㈱関西友の会代表取締役	―	平成25年２月26日付

4. 辞任した監査役
社外監査役岩井田壽人氏は、平成25年３月26日開催の第37期定時株主総会終結の時をもって辞任いたしました。
5. 社外監査役林　大司氏は、金融商品取引所の定めに基づく一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

(2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額及び員数

区　　分	支　給　額	支　給　人　員
取　締　役	93,440 千円	9 名
監　査　役	17,020	4
合　　計	110,460	13

（注）1. 取締役の報酬限度額は、平成19年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額１億80百万円以内（但し、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、平成19年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。
3. 支給額には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額30,600千円（取締役９名に対し27,200千円、監査役３名に対し3,400千円）を含めております。
4. 支給額には、当事業年度の役員退職慰労引当金繰入額（販売費及び一般管理費）として費用処理した10,700千円（取締役８名に対し9,800千円、監査役２名に対し900千円）を含めております。
5. 上記のほか、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額29,555千円を支給しております。
6. 上記のほか、平成25年３月26日開催の第37期定時株主総会決議に基づき、退任監査役（社外）１名に対して、役員退職慰労金1,000千円を支給しております。なお、この金額には過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

(3) 社外役員に関する事項

1. 社外役員の重要な兼職の状況等

取締役新名和子氏は株式会社日住カルチャーセンターの代表取締役であり、当社は同社との間に自然食品の購入等の取引があります。

監査役林　大司氏は株式会社林企業経営研究所の代表取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

監査役冨山幸三氏は、株式会社カワサキライフコーポレーションの取締役不動産事業部副事業部長兼ビル管理部長であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

2. 各社外役員の当事業年度における主な活動状況

区　分	氏　名	主な活動状況
取　締　役	新　名　和　子	当事業年度開催の取締役会７回の全てに出席し、異業種の経営者の見地から、議案審議等に必要な発言を適宜述べております。
監　査　役	林　　大　司	当事業年度開催の取締役会７回、監査役会10回の全てに出席し、公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、当社の監査体制の強化を図っております。
監　査　役	冨　山　幸　三	就任以降の当事業年度開催の取締役会６回のうち４回、監査役会７回のうち５回に出席し、中立的客観的立場から、適宜意見を述べております。

3. 社外役員と締結している責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項及び当社定款の規定に基づき、新名和子、林大司及び冨山幸三の各氏との間で会社法第423条第１項の損害賠償を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額となります。ただし、その責任限定が認められるのは、その責任の原因となった職務について善意でかつ重大な過失がないときに限ります。

4. 社外役員の報酬等の総額等

	支　給　額	支　給　人　員
社外役員の報酬等の総額等	11,300 千円	4 名

5. 会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

(2) 会計監査人に対する報酬等の額

1. 当事業年度に係る会計監査人としての報酬額　22,200千円
2. 当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他財産上の利益の合計額　22,200千円

（注）1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的に区分できないため、1.の金額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 非監査業務の内容
該当事項はありません。

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会計監査人について、会社法及び公認会計士法等の法令に違反する行為または公序良俗に反する行為その他の事項を総合的に勘案し、必要と認める場合には、会社法に基づき会計監査人を解任または不再任とする方針であります。

また、当社では上記のほか、会計監査人の独立性及び審査体制その他の職務の実施に関する体制を特に考慮し、監査役と綿密な連携をとりつつ、解任または不再任の決定を行う方針であります。

(4) 会計監査人と締結している責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

6. 株式会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当社は、内部統制システムの基本方針を以下のとおり決議しております。

(1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、企業行動の適正化に関する事項を審議、決定する統括組織として、「内部統制委員会」を設置し、以下①から⑥のコンプライアンス体制を整備する。

① 取締役及び使用人に、社会人として、また企業人として法令、企業倫理及び諸規程の遵守を徹底させる。

② 取締役及び使用人に、コンプライアンスを自らの問題としてとらえ、業務運営に当たるよう定期的にコンプライアンス研修を実施し、指導する。

③ 監査役及び内部監査部門により、法令及び定款への適合性を確認させる。

④ 取締役及び使用人に法令、企業倫理及び諸規程を遵守させ職務執行に関し適正な意思決定を確保する。

⑤ 法令、企業倫理及び諸規程に反する行為等を早期に発見し是正することを目的とする社内通報制度を整備し、その運用を行う。

⑥ 社会秩序や安全に脅威を与える反社会勢力との関係は、企業の健全な活動に悪影響を与えるものと認識し、これら反社会勢力に対しては、総務部が窓口となり、警察や法律家等とも連携し、毅然とした態度で対応する。

(2) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、リスク管理全体を統括する組織としても上記の(1)の「内部統制委員会」で対応し、ここにリスク情報を集約し、職務執行への活用を図るとともに、緊急事態が生じた場合にも、迅速な危機管理対応を行い損害の拡大を防止する。

(3) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

1. 当社は、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制の礎として、定例取締役会を原則２ケ月に１回開催するほか、必要に応じて適宜開催するものとし、経営方針及び業務執行上の重要事項を決議するとともに取締役の職務の執行状況の監督等を行う。
2. 経営活動を効率的、機動的に行うための協議決定機関として、常務取締役以上の取締役で組織する「経営会」を原則毎月開催する。
3. 取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、職務分掌規程、職務権限規程に基づき行う。
4. 取締役については、経営責任を明確にし、変化の激しい経営環境に機敏に対応するため、平成18年３月に開催された定時株主総会において定款変更を行い、取締役の任期を１年に変更した。

(4) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報、その他重要な情報を文書により保存し、これら文書を別に定める文書管理規程の文書保存期間一覧表に定める期間中、厳正に保管し、管理するものとする。取締役及び監査役は、文書管理規程により、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。

(5) 財務報告の適正性を確保するための体制

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

(6) 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

1. 当社は、関係会社管理規程に基づき関係会社を含めたコンプライアンス体制、リスク管理体制を整備するとともに、内部通報制度の関係会社への適用、当社監査役及び内部監査部門にて関係会社の業務監査並びに法令遵守状況の監査を実施する。
2. 関係会社の経営については、不適切な取引または損失の危険を未然に防止するため事業内容の定期的な報告と重要案件について事前協議を行う。

(7) 監査役の職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制及び取締役からの独立性に関する事項

1. 現在、監査役の職務を補助すべき使用人はいないが、必要に応じて、監査役の業務補助のため監査役スタッフを置くこととし、その人事については、取締役と監査役が意見交換を行う。
2. 監査役スタッフが置かれた場合、当該使用人は、監査役が指定する補助すべき期間中は、取締役から独立し不当な制約を受けることがないよう配慮するものとする。

(8) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

1. 取締役及び使用人は、監査役の求めに応じて会社の業務執行状況を報告する。また、取締役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、直ちに監査役会に報告する。
2. 監査役は、当社の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人から会計監査内容について説明を受けるとともに、情報の交換を行うなど連携を図る。

7. 会社の支配に関する基本方針

(1) 基本方針の内容

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

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

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

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

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

(2) 基本方針実現のための取り組み

(a) 基本方針の実現に資する特別な取り組みの概要

当社は、人と不動産の接点に生じるあらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献できる総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指しております。これらの実現のため、当社の役員及び社員は法令を遵守し、信頼と信用で地元密着した不動産に関するトータルサービスを提供しております。当社は、不動産売買を検討されるお客様への、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）の提案や、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に努めております。また、当社が売主となって、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おります。さらに、コンサルティング事業部においては、資産家を対象とした土地の有効活用案件等の長期にわたる案件や大型の事業用案件、不動産投資家に対する収益用案件の積極的な提案に取り組んでおります。

また、当社は、事業活動に係る全ての利害関係者を重視し、経営の効率性、健全性及び透明性を確保しつつ公正な意思決定機関を持つこと、並びにコンプライアンス体制を構築することを経営上の重要な基盤と考え、経営監視機能の強化に努めております。具体的には、株主の皆様に対する経営陣の責任の一層の明確化を図る目的で、平成18年３月より取締役の任期を従来の２年から１年に短縮する、取締役９名のうち１名を社外取締役とする、監査役３名のうち２名を社外監査役とするなどの取り組みを行っております。

これらの取り組みにより、当社は、当社の企業価値ひいては株主価値の向上を図ることができるものと考えております。

(b) 基本方針に照らして不適切な者が支配を獲得することを防止するための取り組みの概要

当社は、平成25年３月26日開催の第37期定時株主総会において「当社株式の大規模買付行為に関する対応策」（以下「本プラン」といいます。）の更新について承認を得ております。

本プランは、当社が発行者である株券等について、特定株主グループの議決権割合を20％以上とすることを目的とする当社株券等の買付行為、結果として特定株主グループの議決権割合が20％以上となる当社株券等の買付行為（市場取引、公開買付け等の具体的な買付方法の如何を問いませんが、あらかじめ当社取締役会が同意した者による買付行為を除きます。）又は、結果として特定株主グループの議決権割合が20％以上となる当社の他の株主との合意等（以下かかる買付行為又は合意等を「大規模買付行為」といい、かかる大規模買付行為を行おうとする者を「大規模買付者」といいます。）を適用対象とします。

本プランは、これらの大規模買付行為が行われる際、大規模買付者に対し、事前に当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求め、当該大規模買付行為についての情報収集・検討等を行う時間を確保したうえで、当社取締役会が株主の皆様に当社経営陣の計画や代替案等を提示したり、大規模買付者との交渉を行ったりし、当該大規模買付行為に対し対抗措置を発動するか否か等について株主の皆様の意思を確認するための株主総会を開催する手続きを定め、かかる株主の皆様の意思を確認する機会を確保するため、大規模買付者には、上記の手続きが完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただくことを要請するものです。

大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合、大規模買付者には、当社代表取締役宛に、大規模買付者及び大規模買付行為の概要並びに本プランに定める手続きを遵守する旨を表明した意向表明書を提出することを求めます。当社取締役会は、当該意向表明書受領後10営業日以内に、大規模買付者に対し、提出を求める情報のリストを交付します。大規模買付者には、原則として当該情報リストが交付されてから60日以内に情報の提供を完了していただくこととします（以下「必要情報提供期間」といいます。）。

当社取締役会は、必要情報提供期間が終了した後、原則として60日間（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付けの場合）又は90日間（その他の大規模買付行為の場合）を当社取締役会による検討期間とし、当該期間中、当社取締役会は、外部専門家等の助言を受けながら、大規模買付者から提供された情報を十分に評価・検討し、当社取締役会としての意見を公表するとともに、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会としての代替案を提示します。

当社は、本プランを適正に運用し、当社取締役会による恣意的な判断を防止するための諮問機関として、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役及び社外有識者の中から選任された委員からなる第三者委員会を設置し、当社取締役会は、対抗措置を発動すべきか否か等の本プランに係る重要な判断に際しては、必ず第三者委員会に諮問することとします。

第三者委員会は、(ⅰ)大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守しないため対抗措置の発動を勧告した場合、(ⅱ)大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと認められるため対抗措置の発動を勧告した場合、及び(ⅲ)大規模買付行為又はその提案内容の評価・検討の結果、当該大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値の最大化に資すると認められ対抗措置の不発動を勧告した場合を除き、当該大規模買付行為に対する対抗措置発動の可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨を当社取締役会に勧告するものとします。かかる勧告に際して、第三者委員会は、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることの可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨の勧告もあわせて当社取締役会に対し行うことができるものとし、その場合、当社取締役会は、対抗措置の発動についての承認等を議案とする会社法上の株主総会を開催するものとします。

また、当社取締役会は、第三者委員会から上記(ⅰ)又は(ⅱ)の勧告を受けた場合であっても、対抗措置の発動についての承認を議案とする株主総会を開催することができるものとし、その際、あわせて、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることについての承認も議案とすることができるものとします。さらに、当社取締役会は、第三者委員会から対抗措置発動の可否につき株主総会に諮るべきである旨の勧告のみを受けた場合であっても、あわせて、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることについての承認も議案とすることができるものとします。

なお、大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守したと当社取締役会が認め、株主総会の開催手続きを開始した場合でも、大規模買付者が株主総会終了の前までに大規模買付行為を開始し、又は当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと当社取締役会が判断したときは、株主総会の開催を中止し、当社取締役会の決議のみにより対抗措置を発動することができるものとします。上記(ⅰ)ないし(ⅲ)の場合は、当社取締役会は、第三者委員会からの勧告を最大限尊重したうえで、対抗措置発動の可否等を判断します。

具体的な対抗措置として新株予約権の無償割当てを行う場合には、その新株予約権には、大規模買付者等による権利行使が認められないという行使条件、及び当社が大規模買付者等以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得することができる旨の取得条項を付すとともに、新株予約権者は、当社取締役会が定めた１円以上の額を払い込むことにより新株予約権を行使し、当社株式を取得することができるものとします。当社取締役会が具体的対抗措置を発動することを決定した場合には、適時適切に情報開示を行います。

本プランの有効期間は、平成28年３月開催予定の定時株主総会の終結の時までです。但し、有効期間の満了前であっても、当社株主総会又は当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることになります。

なお、本プランの詳細については、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレスhttp://2110.jp/ir/pdf/info_201302_2.pdf）にて掲載しております。（平成25年２月12日付プレスリリース）

(3) 具体的取り組みに対する当社取締役の判断及びその理由

(2)(a)に記載した基本方針の実現に資する特別な取り組みは、当社の企業価値ひいては株主価値を向上させるための具体的方策であり、当社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

また、(2)(b)に記載した本プランも、当社取締役会から独立した組織として第三者委員会を設置し、対抗措置の発動又は不発動の判断の際には当社取締役会は必ず第三者委員会に諮問することとなっていること、必要に応じて対抗措置発動の可否について株主総会に諮ることとなっていること、本プランの有効期間は３年であり、その継続については株主の皆様のご承認をいただくこととなっていること等その内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされており、企業価値ひいては株主価値に資するものであって、当社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

8. 株式会社の剰余金の配当等の決定権限に関する方針

当社は、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。

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

《注》 本事業報告の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

（平成25年12月31日現在）　　（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**3,234,595**	**流動負債**	**2,842,961**
現金及び預金	2,456,727	工事未払金	234,761
未収受取手数料	268,722	短期借入金	1,500,000
工事未収入金	70,738	1年以内返済予定長期借入金	5,328
販売用不動産	201,836	1年以内償還予定社債	40,000
仕掛販売用不動産	142,792	未払法人税等	21,430
未成工事支出金	6,663	預り金	639,639
有価証券	10,019	従業員賞与引当金	20,620
繰延税金資産	13,954	役員賞与引当金	30,600
その他	64,121	その他	350,582
貸倒引当金	△979	**固定負債**	**970,307**
固定資産	**4,957,576**	社債	290,000
有形固定資産	**3,127,579**	長期借入金	74,672
建物及び構築物	1,071,361	退職給付引当金	443,286
車両運搬具	229	役員退職慰労引当金	85,200
器具備品	15,673	長期預り金	77,103
土地	2,030,237	繰延税金負債	46
建設仮勘定	10,076	**負債合計**	**3,813,269**
無形固定資産	**90,738**	**純資産の部**	
ソフトウエア	64,363	**株主資本**	**4,289,721**
電話加入権	26,374	**資本金**	**1,568,500**
投資その他の資産	**1,739,258**	**資本剰余金**	**1,689,163**
投資有価証券	269,569	**利益剰余金**	**2,358,802**
差入敷金保証金	845,036	**自己株式**	**△1,326,745**
長期性預金	600,000	**その他の包括利益累計額**	**14,442**
保険積立金	19,949	**その他有価証券評価差額金**	**14,442**
繰延税金資産	4,969	**少数株主持分**	**79,394**
その他	1,733	**純資産合計**	**4,383,558**
貸倒引当金	△2,000		
繰延資産	**4,655**		
社債発行費	4,655		
資産合計	**8,196,827**	**負債及び純資産合計**	**8,196,827**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

（平成25年１月１日から
平成25年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金	額
売上高		6,443,720
売上原価		2,482,103
売上総利益		3,961,617
販売費及び一般管理費		3,440,190
営業利益		521,426
営業外収益		10,238
受取利息	4,022	
雑収入	6,216	
営業外費用		31,537
支払利息	24,741	
雑損失	6,795	
経常利益		500,127
特別損失		13,287
固定資産売却損	10,614	
固定資産除却損	2,673	
税金等調整前当期純利益		486,839
法人税、住民税及び事業税	44,122	
法人税等調整額	3,686	47,808
少数株主損益調整前当期純利益		439,030
少数株主利益		5,135
当期純利益		433,895

（注） 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

（平成25年１月１日から
平成25年12月31日まで）

（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
平成25年１月１日残高	1,568,500	1,726,730	2,044,948	△1,460,751
当連結会計年度中の変動額				
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		△37,566		137,603
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）				
当連結会計年度中の変動額合計	―	△37,566	313,854	134,006
平成25年12月31日残高	1,568,500	1,689,163	2,358,802	△1,326,745

（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
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成25年１月１日残高	3,879,427	△558	76,233	3,955,101
当連結会計年度中の変動額				
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	100,037			100,037
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）	―	15,001	3,161	18,162
当連結会計年度中の変動額合計	410,293	15,001	3,161	428,456
平成25年12月31日残高	4,289,721	14,442	79,394	4,383,558

（注） 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(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、㈱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) 連結子会社の決算日等に関する事項

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。連結計算書類の作成にあたっては㈱日住の９月30日現在の計算書類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

満期保有目的債券 ……償却原価法（定額法）

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……定率法
（リース資産を除く）

ただし、平成10年４月１日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。
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定額法によっております。

(ﾛ) 無形固定資産……定額法
（リース資産を除く）

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）に基づく定額法によっております。

(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) 従業員賞与引当金

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

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　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、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(5) のれんの償却に関する事項

のれんの償却については、原則として５年間の均等償却を行っております。

(6) 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。

(7) 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

2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額　1,113,999千円

(2) 担保に供している資産及び担保に係る債務

建物及び構築物	32,188千円
土　　地	101,799 〃
計	133,988千円

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

(3) 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であります。

被保証者	保証金額
一般顧客	73,500千円

3. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(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) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

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、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加　15,802株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

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) 当連結会計年度中に行った剰余金の配当

決議	株式の種類	配当金の総額	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成25年３月26日定時株主総会	普通株式	120,041千円	８円	平成24年12月31日	平成25年３月27日

(4) 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成26年３月25日定時株主総会	普通株式	123,602千円	利益剰余金	８円	平成25年12月31日	平成26年３月26日

4. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債務である工事未払金並びに預り金は、１年以内の支払期日であります。短期借入金、長期借入金（１年以内返済予定長期借入金含む）及び社債（１年以内償還予定社債含む）は、主に営業取引に係る資金調達であり、短期借入金及び長期借入金（１年以内返済予定長期借入金含む）はすべて変動金利であり、金利の変動リスクに晒されております。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

(ｲ) 信用リスクの管理

当社は、営業債権及び営業債務について、経理規程に基づき、各事業の担当部門が顧客及び取引先との状況を定期的に把握し、期日及び残高の管理を行っております。また、新規取引については、新規取引先の信用調査を実施し、信用リスクの軽減を図っております。

(ﾛ) 市場リスクの管理

当社は、市場リスクの管理について、借入金は金融情勢及び借入金残高を勘案し、投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

(ﾊ) 資金調達に係る流動性リスクの管理

当社は、経理規程・総合予算規程に基づき資金計画を作成・更新するとともに、流動性預金を一定の金額維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定には変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成25年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注)２.を参照ください。）。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,456,727	2,456,727	―
(2) 未収受取手数料	268,722	268,722	―
(3) 工事未収入金	70,738	70,738	―
貸倒引当金	△979	△979	―
(4) 有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券（国債）	121,227	120,860	△366
② その他有価証券（株式・その他）	158,361	158,361	―
(5) 差入敷金保証金	190,369	193,765	3,395
(6) 長期性預金	600,000	587,858	△12,141
資産計	3,865,166	3,856,053	△9,113
(1) 工事未払金	234,761	234,761	―
(2) 短期借入金	1,500,000	1,500,000	―
(3) 預り金	639,639	639,639	―
(4) 長期借入金（１年以内返済予定長期借入金含む）	80,000	80,000	―
(5) 社債（１年以内償還予定社債含む）	330,000	330,764	764
負債計	2,784,400	2,785,165	764

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資　産

(1) 現金及び預金、(2) 未収受取手数料及び(3) 工事未収入金

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

(4) 有価証券及び投資有価証券

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

(5) 差入敷金保証金

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

(6) 長期性預金

取引金融機関から提示された価格によっております。

負　債

(1) 工事未払金、(2) 短期借入金及び(3) 預り金

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

(4) 長期借入金（１年以内返済予定長期借入金含む）

変動金利による借入であり、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(5) 社債（１年以内償還予定社債含む）

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額
差入敷金保証金	654,666千円
長期預り金	77,103千円

差入敷金保証金のうち、敷金・保証金等につきましては、本社・営業所の不動産賃貸借契約に基づき差し入れたものであり、退去までの期間を合理的に算定することができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5) 差入敷金保証金」には含めておりません。また、長期預り金についても賃借人の退去による返還までの期間を合理的に算定できず、時価の把握が極めて困難と認められるため、記載しておりません。

5. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、大阪府及び兵庫県その他の地域において、賃貸住宅等を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	連結決算日における時価
2,749,849千円	2,468,080千円

（注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

6. １株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　278円58銭

(2) １株当たり当期純利益　28円62銭

貸 借 対 照 表

（平成25年12月31日現在）　　（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**3,091,638**	**流動負債**	**2,842,512**
現金及び預金	2,310,571	工事未払金	234,761
未収受取手数料	267,971	短期借入金	1,500,000
工事未収入金	70,738	１年以内償還予定社債	40,000
有価証券	10,019	未払金	171,788
販売用不動産	201,836	未払費用	83,192
仕掛販売用不動産	142,792	未払法人税等	18,006
未成工事支出金	6,663	前受金	103,234
前払費用	42,727	預り金	639,629
繰延税金資産	13,954	前受収益	798
その他の流動資産	25,344	従業員賞与引当金	20,500
貸倒引当金	△979	役員賞与引当金	30,600
固定資産	**4,654,688**	**固定負債**	**891,324**
有形固定資産	**2,737,100**	社債	290,000
建物	1,007,674	退職給付引当金	443,286
構築物	2,056	役員退職慰労引当金	85,200
車両運搬具	229	長期預り金	72,838
什器備品	15,395	**負債合計**	**3,733,837**
土地	1,701,668	**純資産の部**	
建設仮勘定	10,076		
無形固定資産	**90,251**	**株主資本**	**4,002,743**
ソフトウエア	64,363	**資本金**	**1,568,500**
電話加入権	25,888	**資本剰余金**	**1,689,163**
投資その他の資産	**1,827,335**	資本準備金	485,392
投資有価証券	269,320	その他資本剰余金	1,203,771
関係会社株式	36,765	**利益剰余金**	**2,071,824**
差入敷金保証金	863,336	その他利益剰余金	2,071,824
長期前払費用	1,733	別途積立金	1,500,000
長期貸付金	765,000	繰越利益剰余金	571,824
長期性預金	600,000	**自己株式**	**△1,326,745**
保険積立金	19,949	**評価・換算差額等**	**14,401**
繰延税金資産	4,969	**その他有価証券評価差額金**	**14,401**
貸倒引当金	△733,739		
繰延資産	**4,655**		
社債発行費	4,655	**純資産合計**	**4,017,144**
資産合計	**7,750,982**	**負債及び純資産合計**	**7,750,982**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

（平成25年１月１日から
平成25年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金	額
売上高		6,428,703
不動産売上高	915,183	
不動産賃貸収入	412,451	
工事売上高	1,700,713	
不動産管理収入	481,290	
受取手数料	2,919,064	
売上原価		2,472,988
不動産売上原価	737,878	
不動産賃貸原価	257,963	
工事売上原価	1,356,166	
不動産管理原価	120,980	
売上総利益		3,955,714
販売費及び一般管理費		3,478,195
営業利益		477,519
営業外収益		22,648
受取利息	10,945	
雑収入	11,702	
営業外費用		31,537
支払利息	24,741	
雑損失	6,795	
経常利益		468,630
特別利益		2,938
固定資産売却益	2,938	
特別損失		13,287
固定資産売却損	10,614	
固定資産除却損	2,673	
税引前当期純利益		458,280
法人税、住民税及び事業税		37,177
法人税等調整額		3,686
当期純利益		417,417

（注） 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

（平成25年１月１日から
平成25年12月31日まで）

（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	その他利益剰余金	
				別途積立金	繰越利益剰余金
平成25年１月１日残高	1,568,500	485,392	1,241,338	1,500,000	274,448
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△120,041
当期純利益					417,417
自己株式の取得					
自己株式の処分			△37,566		
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）					
事業年度中の変動額合計	―	―	△37,566	―	297,376
平成25年12月31日残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,500,000	571,824

（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	
平成25年１月１日残高	△1,460,751	3,608,927	△558	3,608,368
事業年度中の変動額				
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事業年度中の変動額（純額）		―	14,960	14,960
事業年度中の変動額合計	134,006	393,815	14,960	408,776
平成25年12月31日残高	△1,326,745	4,002,743	14,401	4,017,144

（注） 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 子会社株式……移動平均法に基づく原価法

② 満期保有目的債券……償却原価法（定額法）

③ その他有価証券

時価のあるもの……決算日の市場価格等に基づく時価法
（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……移動平均法に基づく原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金……個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産……定率法
（リース資産を除く）
ただし、平成10年４月１日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。
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定額法によっております。

② 無形固定資産……定額法
（リース資産を除く）
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）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

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

④ 長期前払費用……均等額償却

(4) 繰延資産の処理方法

社債発行費……社債償還期間に亘る利息法

(5) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 従業員賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当事業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。

③ 役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、当事業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。

④ 退職給付引当金

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

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事業年度から費用処理することとしております。

⑤ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

(6) 収益及び費用の計上基準

販売用不動産……引渡基準

(7) 消費税等の会計処理方法

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、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(8) 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

法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成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、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(9) 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	15,592千円
土　　地	21,807 〃
計	37,399千円

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額　1,004,940千円

(2) 関係会社に対する金銭債権または金銭債務

① 短期金銭債権　5,095千円

② 短期金銭債務　11,486千円

③ 長期金銭債権　784,500千円

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 売上高	12,292千円
② 仕入高	108,876千円
③ 営業取引以外の取引高	180,283千円

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数	増加	減少	当事業年度末株式数
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、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加	15,802株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

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

5. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

減損損失否認	273,377千円
貸倒引当金	262,055 〃
退職給付引当金	160,138 〃
関係会社株式	41,625 〃
役員退職慰労引当金	30,328 〃
差入敷金保証金	7,991 〃
従業員賞与引当金	7,783 〃
未払事業税	3,344 〃
その他	7,023 〃
繰延税金資産小計	793,666千円
評価性引当額	△ 767,373 〃
繰延税金資産合計	26,293千円

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金	7,369千円
繰延税金負債合計	7,369千円
繰延税金資産の純額	18,924千円

6. 関連当事者との取引に関する注記

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	エスクロージャパン㈱	大阪市北　区	40,000	不動産取引事務代行及び不動産賃貸	（所有）100.00%	兼任3名	不動産取引の事務代行及び資金の貸付	長期貸付金の返済	20,000	長期貸付金	765,000
								受取利息	9,352	―	―
子会社	㈱日住	大阪市北　区	100,000	保証・金融及び不動産賃貸	（所有）61.00%	兼任4名	不動産取引に係る各種保証及び土地・建物を賃借	固定資産の売却	136,926	―	―

（注）1.　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
2.　取引条件及び取引条件の決定方針等
資金の貸付につきましては、市場金利を勘案して利率を決定しております。
固定資産の売却につきましては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を基準とした時価により取引しております。

7. １株当たり情報に関する注記

（1）１株当たり純資産額　260円00銭

（2）１株当たり当期純利益　27円53銭

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

平成26年２月７日

株 式 会 社　日住サービス

取締役会　御中

有限責任　あずさ監査法人

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士　宮林　利朗	㊞
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士　福島　康生	㊞
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士　谷口　誓一	㊞

当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、株式会社日住サービスの平成25年１月１日から平成25年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービス及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

平成26年２月７日

株 式 会 社　日住サービス

取締役会　御中

有限責任　あずさ監査法人

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士　宮林　利朗	㊞
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士　福島　康生	㊞
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士　谷口　誓一	㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、株式会社日住サービスの平成25年１月１日から平成25年12月31日までの第38期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

監査役会の監査報告書謄本

監　査　報　告　書

当監査役会は、平成25年１月１日から平成25年12月31日までの第38期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1.　監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部検査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な営業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第３号イの基本方針及び同号ロの各取り組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2.　監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

一　事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

二　取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

三　内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

四　事業報告に記載されている会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第３号ロの各取り組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成26年２月７日

株式会社　日住サービス　監査役会
常勤監査役　大倉　義喜　㊞
社外監査役　林　大司　㊞
社外監査役　冨山　幸三　㊞

以　上

株主総会参考書類

第１号議案　剰余金の処分の件

当社は、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、安定的に配当を継続していくことを第一義と考え、会社の業績や企業体質の強化など総合的に勘案して実施いたしたいと存じます。

この配当方針に基づき、当期の期末配当につきましては、下記のとおりとさせていただきたいと存じます。

1. 配当財産の種類
   金銭といたします。
2. 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
   当社普通株式１株につき８円といたしたいと存じます。
   なお、この場合の配当総額は、123,602,632円となります。
3. 剰余金の配当が効力を生ずる日（第38期期末配当金の支払開始日）
   平成26年３月26日といたしたいと存じます。

第２号議案　取締役10名選任の件

本総会終結の時をもって取締役全員（９名）は任期満了となりますので、営業体制の充実を図るため、１名増の取締役10名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数	当社との特別の利害関係
1	野村英雄（のむらひでお） （昭和29年４月２日生）	平成16年６月　常務取締役法人営業兼企画開発担当 平成17年12月　常務取締役営業本部長兼法人営業・企画開発担当 平成20年１月　常務取締役情報開発担当兼特命事項担当 平成20年８月　常務取締役営業本部長 平成20年12月　代表取締役社長兼営業本部長 平成25年３月　代表取締役社長 現在に至る	53,510株	なし

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数	当社との特別の利害関係
2	小寺　隆 (こてら　たかし) (昭和30年９月15日生)	平成16年６月　取締役営業本部部長 平成19年７月　取締役業務部長 平成20年12月　常務取締役業務部長 平成21年３月　常務取締役管理担当兼業務部長 平成23年１月　常務取締役管理担当兼社長室長 現在に至る [重要な兼職の状況] ㈱日住代表取締役	47,100株	(注)2.
3	青木　實 (あおき　みのる) (昭和26年３月17日生)	平成16年６月　本店営業部長 平成17年３月　取締役本店営業部長 平成19年７月　取締役営業本部副本部長兼奈良地区担当 平成20年８月　取締役営業本部副本部長兼売買担当部長 平成23年３月　常務取締役営業本部副本部長兼売買担当部長 平成23年９月　常務取締役営業本部副本部長兼売買担当部長、本店営業部担当兼務 平成25年３月　常務取締役営業本部長兼売買担当部長 現在に至る	73,730株	なし
4	大原　修 (おおはら　おさむ) (昭和32年５月28日生)	平成16年６月　京都営業部長 平成17年３月　取締役京都営業部長 平成19年１月　取締役京都営業部長兼京都地区担当 平成23年３月　常務取締役京都営業部長兼京都地区担当 現在に至る	43,000株	なし
5	新名和子 (しんみょう　かずこ) (昭和22年１月２日生)	平成９年２月　㈱日住カルチャーセンター代表取締役（現任） 平成11年３月　当社取締役 現在に至る [重要な兼職の状況] ㈱日住カルチャーセンター代表取締役	592,400株	(注)3.
6	犬伏健次 (いぬぶし　けんじ) (昭和34年９月16日生)	平成16年６月　法人営業部長 平成19年７月　千里中央営業所長 平成20年８月　営業本部賃貸担当部長 平成21年３月　取締役営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理部長 平成24年４月　取締役営業本部賃貸担当部長兼賃貸管理担当 現在に至る [重要な兼職の状況] エスクロージャパン㈱代表取締役	16,000株	なし

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数	当社との特別の利害関係
7	三河　大 (昭和34年８月23日生)	平成６年５月　経理部次長 平成15年４月　経理部長 平成22年３月　取締役経理部長 現在に至る	15,000株	なし
8	橋口純一 (昭和36年10月25日生)	平成14年４月　三宮営業部長 平成15年９月　鈴蘭台営業所長 平成19年７月　住吉営業所長 平成23年３月　取締役住吉営業所長 現在に至る	28,000株	なし
9	有田恵光 (昭和40年７月２日生)	平成15年５月　千里中央営業所長 平成19年７月　営業本部部長兼情報開発担当 平成20年８月　千里中央営業所長 平成23年３月　取締役千里中央営業所長 現在に至る	14,000株	なし
※10	山本　一 (昭和30年２月５日生)	昭和57年10月　当社入社 昭和60年９月　高槻営業所長 平成元年７月　垂水営業所長 平成７年１月　三宮営業部長 平成12年４月　本店営業部長 平成23年７月　鈴蘭台営業所長 現在に至る	2,000株	なし

(注) 1. ※印は新任の取締役候補者であります。
2. 小寺　隆氏は、㈱日住の代表取締役を兼務しており、同社は当社と類似する業務を行っております。
3. 新名和子氏は、社外取締役候補者であります。
(1) 新名和子氏は、㈱日住カルチャーセンターの代表取締役を兼務しており、当社は同社との間に、自然食品の購入等の取引があります。
(2) 新名和子氏の選任の理由は、異業種の経営者及び女性としての立場から当社の経営判断に総合的、多面的な視野を提供いただけるものと判断いたしております。同氏の当社の社外取締役としての在任期間は本総会終結の時をもって15年となります。
(3) 当社は、会社法第427条第１項及び定款第23条の規定に基づき、新名和子氏との間で、会社法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は法令の定める額としております。同氏の再任が承認された場合、当社は同氏との間で当該責任限定契約を継続する予定であります。
4. 犬伏健次氏は、平成26年２月24日付でエスクロージャパン㈱の代表取締役に就任しております。同社は、当社の100％子会社であり、当社と同社との間には、不動産取引事務代行等の取引があります。

第３号議案　監査役１名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役大倉義喜氏は退任されます。つきましては、監査役１名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案の提出につきましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

氏　名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数	当社との特別の利害関係
辻（つじ）　忠彦（ただひこ） (昭和36年５月８日生)	平成３年12月　当社入社 平成５年４月　業務部部長代理 平成21年３月　業務部副部長 平成23年１月　業務部長 現在に至る	8,000株	なし

(注)　辻　忠彦氏は新任の監査役候補者であります。

第４号議案　退任監査役に対する退職慰労金の贈呈並びに役員退職慰労金制度の廃止に伴う取締役及び監査役に対する退職慰労金打ち切り支給の件

本総会終結の時をもって、退任されます監査役大倉義喜氏に対し、その在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈いたしたいと存じます。

なお、その具体的金額、贈呈の時期及び方法等は、監査役の協議にご一任願いたいと存じます。

退任監査役の略歴は次のとおりであります。

氏　　名	略　　歴
大倉（おおくら）　義喜（よしのぶ）	平成19年３月　当社監査役就任 現在に至る

当社は、役員報酬制度改定の一環として役員報酬体系の見直しを行い、平成26年２月10日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を本総会終結の時をもって廃止することを決議いたしました。

これに伴い、第２号議案を原案どおりご承認いただくことを条件として重任されます取締役９名及び在任中の監査役２名に対し、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を打ち切り支給いたしたいと存じます。

なお、支給の時期につきましては、各氏の退任後といたしたく、具体的金額、支給の方法等は、取締役については取締役会に、監査役については監査役の協議によることにご一任願いたいと存じます。

打ち切り支給の対象となる各氏の略歴は、次のとおりであります。

氏　　名	略　　歴
野村 英雄（のむら ひでお）	平成３年３月　取締役就任 平成６年３月　常務取締役就任 平成20年12月　代表取締役社長就任 現在に至る
小寺 隆（こてら たかし）	平成６年３月　取締役就任 平成20年12月　常務取締役就任 現在に至る
青木 實（あおき みのる）	平成17年３月　取締役就任 平成23年３月　常務取締役就任 現在に至る
大原 修（おおはら おさむ）	平成17年３月　取締役就任 平成23年３月　常務取締役就任 現在に至る
新名 和子（しんみょう かずこ）	平成11年３月　社外取締役就任 現在に至る
犬伏 健次（いぬぶし けんじ）	平成21年３月　取締役就任 現在に至る
三河 大（みかわ ひろし）	平成22年３月　取締役就任 現在に至る
橋口 純一（はしぐち じゅんいち）	平成23年３月　取締役就任 現在に至る
有田 恵光（ありた やすみつ）	平成23年３月　取締役就任 現在に至る
林 大司（はやし だいじ）	平成７年３月　社外監査役就任 現在に至る
冨山 幸三（とみやま こうぞう）	平成25年３月　社外監査役就任 現在に至る

第５号議案　取締役（社外取締役を除く）に対するストックオプションとしての新株予約権に関する報酬等の額及び具体的な内容決定の件

現在の取締役の報酬等の額は、平成19年３月29日開催の当社第31期定時株主総会において、年額１億80百万円以内として、ご決議をいただいたものでありますが、役員退職慰労金制度を廃止する一方で、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、各事業年度において、取締役（社外取締役を除く）に対し、ストックオプションとしての新株予約権を、後記のとおり割り当てることといたしたいと存じます。なお、割り当てを行うストックオプションとしての新株予約権は、中期プラン（取締役の自社株取得を促進することを目的とし、割当日の翌日から３年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるとの行使条件が付されたもの）及び長期プラン（持続的な株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を高めることを目的とし、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使できるとの行使条件が付されたもの）とで行使条件が異なります。

つきましては、当社における取締役の貢献度等を総合的に勘案いたしまして、従来の取締役の報酬等の額とは別枠として、ストックオプションとしての新株予約権に関する報酬等の額を、取締役（社外取締役を除く）については年額30百万円以内として、設定いたしたいと存じます。（中期プランに関する報酬額等と長期プランに関する報酬額等との合計額といたします。）

本件ストックオプションは、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式１株当たりの行使価額を１円とする「株式報酬型ストックオプション」であり、当社における取締役の貢献度等を総合的に勘案して決定しており、その内容は相当なものであると考えております。

また、本件ストックオプションとしての新株予約権については、その割当てに際して公正価格を基準として定める払込金額の払込みに代えて、本議案によるストックオプションとしての新株予約権に関する報酬等に基づく取締役（社外取締役を除く）の報酬債権をもって相殺する方法により払込みがなされることを予定しております。

なお、第２号議案が原案どおり承認可決されますと、対象取締役は９名となります。

記

当社の取締役（社外取締役を除く）に対するストックオプションとしての新株予約権の具体的な内容

① 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各新株予約権の目的である株式の数（以下「付与株式数」という）は100株とする。ただし、本議案の決議の日（以下「決議日」という）以降、当社が、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ）または株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割または株式併合の比率

また、前記のほか、決議日以降、当社が合併または会社分割を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で付与株式数を適切に調整することができる。

② 新株予約権の総数

取締役（社外取締役を除く）に対して割り当てる新株予約権の総数は、中期プラン、長期プラン合わせて2,000個を各事業年度において割り当てる新株予約権の数の上限とする。

③ 新株予約権の払込金額

新株予約権１個当たりの払込金額は、新株予約権の割当てに際してブラック・ショールズ・モデル等の公正な算定方式により算定された新株予約権の公正価格を基準として取締役会において定める額とする。

④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式１株当たりの行使価額を１円とし、これに付与株式数を乗じた金額とする。

⑤ 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を割り当てる日の翌日から40年以内の範囲で、取締役会において定める。

⑥ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の決議による承認を要する。

⑦　新株予約権の行使の条件

【中期プラン】

新株予約権の割り当てを受けた者は、割当日の翌日から３年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるものとするなど、新株予約権の行使の条件については、取締役会において定める。

【長期プラン】

新株予約権の割り当てを受けた者は、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降、新株予約権を行使できるものとするなど、新株予約権の行使の条件については、取締役会において定める。

以　上

MEMO

株式会社 日住サービス

第38期 定時株主総会会場ご案内図

会　場：大阪市北区角田町８番47号
　　阪急グランドビル　26階　１号室

（ご照会先）　株式会社 日住サービス　総務部
〒530-0001 大阪市北区梅田１丁目11番４-300号
電話 (06)6343-1841