

第42期

事 業 報 告 書

(平成29年 1 月 1 日から)
(平成29年12月31日まで)



株式会社 **日住サービス**

株主の皆様へ

株主の皆様には、平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに当社の第42期（平成29年1月1日から平成29年12月31日まで）の事業概況についてご報告申し上げます。

当連結会計年度のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなか、緩やかな回復基調が続いてまいりましたが、海外経済の不確実性が懸念される等、先行きが不透明となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都市部では中古マンション・中古戸建の成約件数・成約価格が対前年比で上昇する等堅調に推移した一方、郊外では地価下落が目立ち、下落幅は縮小傾向の地域が多いものの、都市部との二極化が進みました。

このような事業環境のなか、当社グループでは、人口流入の続く大阪市内に野田阪神営業所を新設、また訪日外国人（インバウンド）需要の取得と競争力強化のために国際事業部を創設する一方、神戸市中央区に収益ビルを取得するなど、収益の安定と当社事業の深耕に務めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は85億9千4百万円（対前連結会計年度比18.9%増加）、営業利益は4億9千万円（同29.9%増加）、経常利益は4億8千1百万円（同27.3%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては3億2百万円（同23.6%減少）となりました。

各部門別の経過及び成果は次のとおりであります。

（不動産売上部門）

不動産売買の売上高は、30億5千5百万円（対前連結会計年度比89.5%増）となり、営業収益全体に占める割合は35.5%となりました。

個人向け分譲事業としまして、物件ごとに最適なりフォームを加えた付加価値の高いリノベーションマンションを、京都エリア1戸、大阪エリア10戸、兵庫エリア18戸、合計29戸の販売をいたしました。また、住み心地を重視しつつ耐震性に優れ、間取りや外観デザインにこだわった長期優良住宅を主体に高品質の建売住宅を、大阪エリア3戸、兵庫エリア6戸、合計9戸の販売をいたしました。さらに顧客の多様なニーズに応えるため、土地分譲を、京都エリア1件、大阪エリア1件、兵庫エリア5件、合計7件の販売をいたしました。

投資家向け分譲事業としましては、資産家の節税対策や資産の組み換え需要に応え、一棟収益マンション4棟（京都エリア1棟、大阪エリア1棟、兵庫エリア2棟）及び収益ビル1棟（兵庫エリア）の販売をいたしました。

（不動産流通部門）

不動産流通部門の売上高は、25億9千9百万円（同13.2%減）となり、営業収益全体に占める割合は30.2%となりました。

売買仲介に伴う手数料収入は、19億6千8百万円（同15.6%減）となりました。売買仲介につきましては、資産家の需要に対応し投資用不動産の取扱件数は増加いたしましたが、他業者との競争が激しく実需のマンション及び一戸建の取扱件数は減少いたしました。

賃貸仲介に伴う手数料収入は、4億9千5百万円（同6.2%減）となりました。賃貸仲介につきましては、ファミリー向け分譲貸しマンション、一戸建及びテナントの仲介に注力しましたが、他業者との競争が激しく取扱件数は減少しました。

その他手数料、紹介料等（保証、金融含む）の受取手数料収入は、1億3千5百万円（同4.1%増）となりました。住宅ローンの事務代行にかかる受取手数料収入は、売買仲介件数が減少したことにより減少いたしました。一方、建物請負の紹介料が増加いたしました。

(不動産賃貸部門)

不動産賃貸部門の売上高は、7億2千4百万円（同33.7%増）となり、営業収益全体に占める割合は、8.4%となりました。

自社不動産賃貸部門につきましては、保有不動産の組み替えを実施し、神戸市中央区で収益ビルを取得いたしました。また、賃貸不動産入居率の向上に努めた結果、稼働率は95%と高水準で推移いたしました。

サブリース（一括借上転貸方式物件）部門につきましては、新規物件の取得を推進し、三田市1棟及び神戸市灘区2棟の合計3棟（52戸）を新たに取得いたしました。

コインパーキング部門につきましては、高槻市（JR「高槻」駅）及び堺市北区（南海電鉄「百舌鳥八幡」駅）において新規オープンいたしました。

(建築改装部門)

建築改装部門の売上高は、16億5千7百万円（同8.5%増）となり、営業収益全体に占める割合は19.2%となりました。

大型工事の受注を推進し、賃貸マンションの外壁塗装を含む共用部分の改修工事（尼崎市、神戸市灘区等）に加え、各居室の住宅設備の更新工事（尼崎市、西宮市等）の受注に注力いたしました。また、売買・賃貸仲介から派生するリフォーム工事を含めた受注件数は267件増加いたしました。

(賃貸管理部門)

賃貸管理部門の売上高は、5億5千7百万円（同1.0%増）となり、営業収益全体に占める割合は6.4%となりました。

賃貸管理部門につきましては、営業所と連携した管理体制にて一棟マンション、区分所有マンション、一戸建、月極め駐車場の新規管理物件の取得に注力し、1,150戸の新規物件を受託いたしました。これにともない12月末の総管理戸数は15,300戸となりました。

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、42億2千6百万円であり、その主な内訳は賃貸不動産取得に40億5千8百万円、新店舗開店や店舗改装等に2億3千5百万円、IT関連に7百万円であります。

資金調達の状況

当連結会計年度において、事業用資産（収益ビル）の購入を目的として、長期借入金30億円を調達いたしました。

財産及び損益の状況の推移

区 分	第39期 (平成26年12月期)	第40期 (平成27年12月期)	第41期 (平成28年12月期)	第42期 (当連結会計年度) (平成29年12月期)
売上高 (千円)	6,637,277	6,770,050	7,227,954	8,594,628
経常利益 (千円)	420,588	488,254	378,374	481,603
親会社株主に帰属 する当期純利益 (千円)	435,472	442,704	395,675	302,449
1株当たり当期純利益 (円)	28.19	28.66	25.59	195.53
総資産 (千円)	8,666,868	9,123,111	9,200,932	12,383,782
純資産 (千円)	4,701,592	5,048,997	5,315,326	5,519,240
1株当たり純資産額 (円)	298.56	320.13	336.28	3,483.69

- (注) 1. 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。
2. 当社は、平成29年7月1日付で株式併合（10株を1株に併合）しております。これに伴い、当連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産額を算定しております。

対処すべき課題

今後の見通しといたしましては、国内景気は緩やかな回復が続くことが期待される一方で、海外経済の不安定さに留意する必要がある、不透明な経営環境が続くものと予想しております。

このような事業環境のなか、当社グループは、不動産に関する様々なニーズに対し、地域密着による強みを最大限に活かし、お客様目線で丁寧かつスピーディに取り組むことで、多面的な収益機会の創出につなげてまいります。

安心・安全かつ快適な住まい造りをサポートするために、引き続き分譲事業を推進してまいります。また、既存住宅の売買を検討されるお客様へ当該建物検査結果を踏まえたリフォームをご提案することにより、既存住宅の資産価値向上に取り組んでまいります。

安定した収益基盤の確保に向け、管理システムの見直しを積極的に実施し、より競争力のある賃貸管理を目指し、新規管理の獲得と既存管理の維持に努め、早期に管理戸数20,000戸体制を確立してストックビジネスとしての賃貸管理部門の強化を図ってまいります。

政府が働き方改革を推進していることを受け、業務内容の見直しを諮り、業務の効率化に取り組んでまいります。

お客様に安心・確実・スピーディな取引をご提供し、かつ高品質なサービスのご提供が行えるよう、各従業員のスキルアップ、とりわけ業務に必須となる宅地建物取引士資格については取得を促進させてまいります。

会社の概況（平成29年12月31日現在）

1. 主要な事業内容

不動産売上部門	不動産の買取り・販売、建売分譲、土地分譲
不動産流通部門	売買仲介、賃貸仲介、不動産鑑定、 売買仲介・賃貸仲介に付随する保証・金融・損害保険代理
不動産賃貸部門	自社所有不動産の賃貸、サブリース（一括借上転貸方式）、コインパーキング運営
建築改装部門	リフォーム（一戸建・マンション・店舗・事務所）、建築、請負の設計管理、 設備工事の施工管理、解体
賃貸管理部門	集金管理、建物管理

2. 主要な事業所

(1) 当社の主要な事業所

- ① 本社 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号
- ② 主要な事業所

京都府	京都市中京区	京都営業部
	京都市西京区	桂営業所
大阪府	大阪市北区	本店営業部、コンサルティング事業部、国際事業部（※1）、建装部、賃貸管理部
	大阪市福島区	野田阪神営業所（※2）
	高槻市	高槻営業所
	茨木市	茨木営業所
	堺市北区	なかもず営業所
	堺市南区	泉北営業所
	吹田市	南千里営業所
	豊中市	千里中央営業所、豊中営業所
	兵庫県	尼崎市
伊丹市		伊丹営業所
西宮市		西宮営業所、甲東園営業所、甲子園口営業所、苦楽園営業所、夙川営業所
宝塚市		逆瀬川営業所
芦屋市		芦屋営業所
神戸市東灘区		岡本営業所、住吉営業所、御影営業所、リフォームプラザ岡本（※3）
神戸市灘区		六甲営業所
神戸市中央区		三宮営業部
神戸市兵庫区		高速神戸営業所
神戸市北区		鈴蘭台営業所、北神中央営業所
神戸市須磨区		名谷営業所
神戸市西区		西神中央営業所
神戸市垂水区		垂水営業所（※2）
三田市		三田営業所
明石市		明石営業所、西明石営業所

※1. 平成29年4月に国際事業部を新設しております。

※2. 平成29年7月に須磨営業所を垂水営業所に統合し、新たに野田阪神営業所を出店しております。

※3. 平成29年9月にリフォームプラザ岡本を出店しております。

③ 子会社

(株) エ ス ク ロ ー	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号
(株) 日 住	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号
(株) 関 西 友 の 会	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

3. 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
342 ^名	10 ^名 増	40.0 ^歳	11.3 ^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49名であります。

4. 主要な借入先の状況

借 入 先	借入金残高
(株) 三 井 住 友 銀 行	2,339,354
(株) 三 菱 東 京 U F J 銀 行	982,504
(株) り そ な 銀 行	587,508
三 井 住 友 信 託 銀 行 (株)	200,000
(株) 関 西 ア ー バ ン 銀 行	100,000
(株) み な と 銀 行	100,000
日 本 生 命 保 険 (株)	100,000
(株) み ず ほ 銀 行	100,000

- (注) 1. (株)日住の長期借入金含む。
2. (株)エスクローの長期借入金含む。

5. 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
(株) エ ス ク ロ ー	10,000	100.0%	不動産に関する調査・助言を行う業務
(株) 日 住	100,000	61.0%	不動産取引に係る各種保証業
(株) 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

株式会社の株式に関する事項

1. 発行可能株式総数 7,900,000株
2. 発行済株式の総数 1,547,569株（自己株式442,276株を除く。）
3. 株主数 1,097名（前事業年度末比272名減）
4. 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数 株	持 株 比 率 %
(株) 日 住 カ ル チ ャ ー セ ン タ ー 日 住 サ ー ビ ス 従 業 員 持 株 会	386,694	25.0
(株) カ ワ サ キ ラ イ フ コ ー ポ レ ー シ ョ ン	90,638	5.9
新 名 和 子	64,000	4.1
和 田 興 産 (株)	59,640	3.9
(株) 三 井 住 友 銀 行	46,100	3.0
日 本 生 命 保 険 (株)	40,000	2.6
(株) 関 西 ア ー バ ン 銀 行	37,565	2.4
(株) み な と 銀 行	34,900	2.3
(株) り そ な 銀 行	34,606	2.2
(株) り そ な 銀 行	34,600	2.2

- (注) 1. 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。
 2. 当社は自己株式442,276株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

会社役員に関する事項

1. 取締役及び監査役の状況

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	大 原 修	
専 務 取 締 役	小 寺 隆	管理担当兼社長室長 (株)日住代表取締役
常 務 取 締 役	犬 伏 健 次	賃貸管理部長兼国際事業部長 (株)エスフロー代表取締役
常 務 取 締 役	有 田 恵 光	営業本部本部長兼売買推進部長兼大阪・尼崎ブロック長 (株)関西友の会代表取締役
取 締 役	新 名 和 子	(株)日住カルチャーセンター代表取締役
取 締 役	三 河 大	経理部長
取 締 役	橋 口 純 一	営業本部賃貸推進部長兼芦屋・東神戸ブロック長
取 締 役	寺 嶋 孝 樹	京都営業部長兼京都ブロック長
取 締 役	横 田 勝 年	
常 勤 監 査 役	辻 忠 彦	
監 査 役	林 大 司	公認会計士・(株)林企業経営研究所代表取締役
監 査 役	片 岡 直 次	(株)カワサキライフコーポレーション取締役

- (注) 1. 取締役のうち、横田勝年氏は、社外取締役であります。
 2. 監査役のうち、林大司及び片岡直次の両氏は、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変更がありました。

氏 名	担当の状況		
	変 更 前	変 更 後	異動年月日
犬 伏 健 次	賃貸管理部長兼国際事業部長 準備室担当	賃貸管理部長兼国際事業部長	平成29年3月24日付
有 田 恵 光	営業本部本部長兼売買推進部 長兼京都・大阪ブロック長	営業本部本部長兼売買推進部 長兼大阪ブロック長	平成29年3月24日付
	営業本部本部長兼売買推進部 長兼大阪ブロック長	営業本部本部長兼売買推進部 長兼大阪・尼崎ブロック長	平成29年5月1日付
橋 口 純 一	営業本部賃貸推進部長兼神 間ブロック長	営業本部賃貸推進部長兼芦 屋・東神戸ブロック長	平成29年5月1日付
寺 嶋 孝 樹	京都営業部長	京都営業部長兼京都ブロック 長	平成29年3月24日付

4. 任期満了により退任した取締役
 平成29年3月24日開催の第41期定時株主総会終結の時をもって、取締役山本一、中村友彦及び朝家修の各氏は任期満了により退任いたしました。

5. 社外取締役横田勝年氏、社外監査役林大司氏並びに片岡直次氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。
6. 平成30年1月1日付で以下の取締役の担当変更の人事異動を発令しております。

氏名	担当職の状況	
	変更前	変更後
犬伏健次	賃貸管理部長兼国際事業部長	賃貸管理部長兼賃貸推進部長兼国際事業部担当
橋口純一	営業本部賃貸推進部長兼芦屋・東神戸ブロック長	建装部担当兼特命担当
寺嶋孝樹	京都営業部長兼京都ブロック長	三宮営業部長兼東神戸ブロック長

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	97,976 ^{千円}	12 ^名
監査役	16,972	3
合計	114,948	15

- (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33,600千円（取締役12名に対し29,600千円、監査役3名に対し4,000千円）を含めております。
 4. 支給額には当事業年度のストックオプションによる株式報酬費用（販売費及び一般管理費）として費用処理した10,294千円（取締役9名に対し10,294千円）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24,186千円を支給しております。

3. 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、横田勝年、林大司及び片岡直次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. 社外役員に関する事項

(1) 社外役員の重要な兼職の状況等

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。

監査役片岡直次氏は、株式会社カワサキライフコーポレーションの取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

(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	横 田 勝 年	取締役就任後に開催された取締役会7回の全てに出席し、法律家としての専門的見地から、適宜意見を述べております。
監 査 役	林 大 司	当事業年度開催の取締役会9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	片 岡 直 次	当事業年度開催の取締役会9回の全て、監査役会10回の全てに出席し、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	11,304 ^{千円}	4 ^名

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等の額 | 22,800千円 |
| (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の財産上の利益の合計額 | 22,800千円 |

(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等の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、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) 監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行い、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

3. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合、その他必要と判断される場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

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、これらの中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうこととなります。

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

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

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

当社グループの企業価値の源泉は、(1) 不動産に関する総合力、(2) 仲介業務を中心とした既契約顧客や京阪神間に賃貸住宅等を保有する資産家等との信頼関係に基づく優良な顧客基盤の保有、(3) 新規事業に取り組む革新的な企業風土と健全な財務体質であると考えております。当社の事業活動は、従来の不動産仲介サービスに加え、中古住宅のリフォーム提案、賃貸住宅のサブリース、土地の有効活用に関する提案等を展開しており、現在、当社は京阪神地区に所在する36の営業部所を顧客サービスの拠点として捉え、人と不動産の接点に生じるあらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献できる総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指しております。

当社は、「不動産仲介という社会的使命を担いつつ社会に貢献していく」という理念のもと、経営の「公正性」「透明性」「健全性」の確保を常に基本的使命として目標に掲げております。また、それぞれの職務の取締役が経営責任と業務執行責任を担い、監査役が確実に監査する体制を敷いており、近年特に重視されております企業倫理の遵守は、最も優先する重要課題であることを認識し力を入れております。

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

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

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

- (b) 基本方針に照らして不適切な者が支配を獲得することを防止するための取り組みの概要
当社は、平成28年3月25日開催の第40期定時株主総会において「当社株式の大規模買付行為に関する対応策」（以下「本プラン」といいます。）の更新について承認を得ております。

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

本プランは、これらの大規模買付行為が行われる際、大規模買付者に対し、事前に当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求め、当該大規模買付行為についての情報収集・検討等を行う時間を確保したうえで、当社取締役会が株主の皆様当社経営陣の計画や代替案等を提示したり、大規模買付者との交渉を行ったりし、当該大規模買付行為に対し対抗措置を発動するか否か等について株主の皆様の意思を確認するための株主総会を開催する手続きを定め、かかる株主の皆様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、原則として当該リストが交付されてから60日以内に情報の提供を完了していただくこととします（以下「必要情報提供期間」といいます。）。

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

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

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

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

なお、大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守したと当社取締役会が認め、株主総会の開催手続きを開始した場合でも、大規模買付者が株主総会終了の前までに大規模買付行為を開始し、又は当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと当社取締役会が判断したときは、株主総会の開催を中止し、当社取締役会の決議のみにより対抗措置を発動することができるものとします。

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

本プランの有効期間は、平成31年3月開催予定の定時株主総会の終結の時までです。但し、有効期間の満了前であっても、当社株主総会又は当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることとなります。

なお、本プランの詳細については、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス http://2110.jp/ir/pdf/info201602_3.pdf）にて掲載しております。（平成28年2月8日付プレスリリース）

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。

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29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	4,630,878	流動負債	2,757,533
現金及び預金	3,380,391	工事未払金	209,460
未収受取手数料	288,710	短期借入金	1,200,000
工事未収入金	112,581	1年以内返済予定長期借入金	106,644
販売用不動産	501,394	1年以内償還予定社債	21,000
仕掛販売用不動産	244,471	未払法人税等	82,201
繰延税金資産	20,532	預り金	759,314
その他の	83,411	従業員賞与引当金	22,635
貸倒引当金	△614	役員賞与引当金	33,600
固定資産	7,752,077	その他の	322,679
有形固定資産	6,596,689	固定負債	4,107,008
建物及び構築物	2,486,078	社債	205,500
車両運搬具	250	長期借入金	3,202,722
器具備品	29,193	長期未払金	36,300
土地	4,081,166	退職給付に係る負債	395,359
無形固定資産	46,735	長期預り金	267,060
ソフトウェア	17,903	繰延税金負債	67
電話加入権	26,374	負債合計	6,864,542
ソフトウェア仮勘定	2,456	純資産の部	
投資その他の資産	1,108,653	株主資本	5,352,975
投資有価証券	209,496	資本金	1,568,500
差入敷金保証金	800,420	資本剰余金	1,682,918
繰延税金資産	98,302	利益剰余金	3,419,416
その他の	2,433	自己株式	△1,317,859
貸倒引当金	△2,000	その他の包括利益累計額	38,280
繰延資産	826	その他有価証券評価差額金	50,265
社債発行費	826	退職給付に係る調整累計額	△11,984
		新株予約権	30,289
		非支配株主持分	97,694
		純資産合計	5,519,240
資産合計	12,383,782	負債及び純資産合計	12,383,782

(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29年1月1日から
平成29年12月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	8,594,628
売上原価	4,419,937
売上総利益	4,174,690
販売費及び一般管理費	3,683,817
営業利益	490,873
営業外収益	43,662
受取利息	1,648
雑収入	42,014
営業外費用	52,932
支払利息	40,043
雑損失	12,889
経常利益	481,603
特別損失	1,366
固定資産除却損	1,366
税金等調整前当期純利益	480,237
法人税、住民税及び事業税	92,580
法人税等調整額	168,672
当期純利益	311,564
非支配株主に帰属する当期純利益	9,115
親会社株主に帰属する当期純利益	302,449

(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29年1月1日から
平成29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	株主資本合計
平成29年1月1日残高	1,568,500	1,685,266	3,240,686	△1,321,446	5,173,006
当連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△123,719		△123,719
親会社株主に帰属する当期純利益			302,449		302,449
自己株式の取得				△1,837	△1,837
自己株式の処分		△2,348		5,424	3,076
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		△2,348	178,730	3,587	179,969
平成29年12月31日残高	1,568,500	1,682,918	3,419,416	△1,317,859	5,352,975

(単位：千円)

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	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			
平成29年1月1日残高	28,563	△1,042	27,521	23,063	91,735	5,315,326
当連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当						△123,719
親会社株主に帰属する当期純利益						302,449
自己株式の取得						△1,837
自己株式の処分						3,076
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額(純額)	21,702	△10,942	10,759	7,226	5,958	23,944
当連結会計年度中の変動額合計	21,702	△10,942	10,759	7,226	5,958	203,913
平成29年12月31日残高	50,265	△11,984	38,280	30,289	97,694	5,519,240

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(平成29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	4,492,557	流動負債	2,753,016
現金及び預金	3,238,378	工事未払金	209,460
未収受取手数料	287,075	短期借入金	1,200,000
工事未収入金	112,581	1年以内返済予定長期借入金	99,984
販売用不動産	501,394	1年以内償還予定社債	21,000
仕掛販売用不動産	244,471	未払金	148,515
前払費用	49,453	未払費用	89,054
繰延税金資産	20,532	未払法人税等	73,744
その他の	39,284	前受金	95,901
貸倒引当金	△614	預り金	759,257
固定資産	7,540,457	従業員賞与引当金	22,500
有形固定資産	6,328,255	役員賞与引当金	33,600
建物	2,426,265	固定負債	4,019,472
構築物	3,862	社債	205,500
車両運搬具	250	長期借入金	3,130,028
什器備品	28,982	退職給付引当金	383,374
土地	3,868,894	長期未払金	36,300
無形固定資産	46,248	長期預り金	264,270
ソフトウェア	17,903	負債合計	6,772,488
電話加入権	25,888	純資産の部	
ソフトウェア仮勘定	2,456	株主資本	5,180,877
投資その他の資産	1,165,953	資本金	1,568,500
投資有価証券	209,161	資本剰余金	1,682,918
関係会社株式	46,765	資本準備金	485,392
差入敷金保証金	811,720	その他資本剰余金	1,197,526
長期前払費用	2,042	利益剰余金	3,247,318
繰延税金資産	98,263	その他利益剰余金	3,247,318
貸倒引当金	△2,000	別途積立金	1,500,000
繰延資産	826	繰越利益剰余金	1,747,318
社債発行費	826	自己株式	△1,317,859
		評価・換算差額等	50,185
		その他有価証券評価差額金	50,185
		新株予約権	30,289
資産合計	12,033,841	純資産合計	5,261,352
		負債及び純資産合計	12,033,841

(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29年1月1日から
平成29年12月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	8,567,714
不動産売上高	3,055,738
不動産賃貸収入	697,346
工事売上高	1,659,359
不動産管理収入	559,305
受取手数料	2,595,964
売上原価	4,401,016
不動産売上原価	2,478,477
不動産賃貸原価	465,424
工事売上原価	1,327,874
不動産管理原価	129,240
売上総利益	4,166,697
販売費及び一般管理費	3,716,070
営業利益	450,627
営業外収益	48,961
受取利息	1,649
雑収入	47,311
営業外費用	51,863
支払利息	38,974
雑損	12,889
経常利益	447,724
特別損失	1,366
固定資産除却損	1,366
税引前当期純利益	446,358
法人税、住民税及び事業税	79,000
法人税等調整額	76,132
当期純利益	291,226

(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29年1月1日から
平成29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29年1月1日残高	1,568,500	485,392	1,199,874	1,500,000	1,579,812
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△123,719
当期純利益					291,226
自己株式の取得					
自己株式の処分			△2,348		
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			△2,348		167,506
平成29年12月31日残高	1,568,500	485,392	1,197,526	1,500,000	1,747,318

(単位：千円)

	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		
平成29年1月1日残高	△1,321,446	5,012,131	28,503	23,063	5,063,698
事業年度中の変動額					
剰余金の配当		△123,719			△123,719
当期純利益		291,226			291,226
自己株式の取得	△1,837	△1,837			△1,837
自己株式の処分	5,424	3,076			3,076
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			21,681	7,226	28,908
事業年度中の変動額合計	3,587	168,745	21,681	7,226	197,654
平成29年12月31日残高	△1,317,859	5,180,877	50,185	30,289	5,261,352

(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 メ モ

事業年度
定時株主総会
基準日

毎年1月1日から12月31日まで
毎年3月開催
定時株主総会 毎年12月31日
期末配当金 毎年12月31日
中間配当金 毎年6月30日

株式に関する住所変更等
のお届出及びご照会について

そのほか必要があるときは、あらかじめ公告して定めたい
証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等
のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいた
します。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下
記の電話照会先にご連絡ください。

株主名簿管理人及び
特別口座の口座管理機関
株主名簿管理人
事務取扱場所
(郵便物送付先)

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
大阪市中央区北浜四丁目5番33号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

(電話照会先)
(インターネットホームページURL)
特別口座について

☎0120-782-031
<http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>
株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)
を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人であ
る上記の三井住友信託銀行株式会社に口座(特別口座とい
います。)を開設いたしております。特別口座について
のご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先にお
願いいたします。

公 告 方 法

電子公告により当社のホームページに掲載い
たします。[http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/
ir-kokoku.html](http://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html)
ただし、やむを得ない事由により電子公告ができない場合
は、日本経済新聞に掲載いたします。

上場金融商品取引所

東京証券取引所市場第二部