

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月27日
【事業年度】	第50期（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）
【会社名】	日本ハウズイング株式会社
【英訳名】	NIHON HOUSING CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小佐野 台
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
【電話番号】	03(5379)4141(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員経営企画部長 吉田 裕幸
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
【電話番号】	03(5379)4141(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員経営企画部長 吉田 裕幸
【縦覧に供する場所】	日本ハウズイング株式会社 大阪支店 (大阪府大阪市中央区北久宝寺町二丁目5番9号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (百万円)	58,483	58,533	62,150	70,027	79,197
経常利益 (百万円)	2,901	3,340	3,593	4,217	4,818
当期純利益 (百万円)	1,179	1,688	1,834	2,375	2,612
包括利益 (百万円)	-	1,703	1,837	2,584	2,870
純資産額 (百万円)	12,774	13,968	15,193	17,100	19,064
総資産額 (百万円)	27,130	27,709	28,974	31,085	35,818
1株当たり純資産額 (円)	786.91	860.75	936.57	1,051.75	1,166.68
1株当たり当期純利益金額 (円)	77.92	105.04	114.08	147.74	162.49
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	46.6	49.9	52.0	54.4	52.4
自己資本利益率 (%)	10.5	12.8	12.7	14.9	14.6
株価収益率 (倍)	15.40	13.80	17.02	20.81	15.20
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	4,803	3,324	2,486	2,186	2,827
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	495	802	904	672	1,487
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	1,566	2,189	1,372	1,694	1,299
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	8,476	8,783	8,921	8,880	9,160
従業員数 (人)	5,345	5,376	5,461	5,553	5,640
(内、準社員数)	(3,803)	(3,768)	(3,788)	(3,806)	(3,793)

(注) 1. 第46期、第47期、第48期、第49期の売上高には消費税等は含まれておりません。第50期は、一部の連結子会社で税込方式によっております。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 上記従業員の他にパート等を第46期10,112人、第47期10,872人、第48期11,497人、第49期12,455人、第50期13,073人雇用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (百万円)	53,007	52,543	55,802	60,846	66,787
経常利益 (百万円)	2,652	3,037	3,300	3,802	4,330
当期純利益 (百万円)	1,129	1,546	1,710	2,176	2,422
資本金 (百万円)	2,492	2,492	2,492	2,492	2,492
発行済株式総数 (千株)	16,080	16,080	16,080	16,080	16,080
純資産額 (百万円)	11,659	12,723	13,856	15,429	17,109
総資産額 (百万円)	23,614	24,414	25,809	26,993	30,346
1株当たり純資産額 (円)	725.15	791.33	861.79	959.63	1,064.15
1株当たり配当額 (円)	27.00	33.00	38.00	43.00	49.00
(うち1株当たり中間配当額)	(12.00)	(15.00)	(18.00)	(20.00)	(23.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	74.61	96.18	106.36	135.38	150.69
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	49.4	52.1	53.7	57.2	56.4
自己資本利益率 (%)	11.0	12.7	12.9	14.9	14.9
株価収益率 (倍)	16.08	15.08	18.26	22.71	16.39
配当性向 (%)	36.9	34.3	35.7	31.8	32.5
従業員数 (人)	5,049	5,056	5,098	5,157	5,200
(内、準社員数)	(3,761)	(3,728)	(3,710)	(3,729)	(3,708)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 上記従業員の他にパート等を第46期4,791人、第47期5,074人、第48期5,342人、第49期5,528人、第50期5,631人雇用しております。

2【沿革】

年月	概要
昭和41年9月	小佐野文雄（元代表取締役）及び故井上博敬（元代表取締役）が、東京都町田市旭町3丁目22番75号で、資本金450千円にて日本ハウズイング株式会社を設立し、ビル清掃管理業務を開始する。
昭和45年3月	マンション管理業務を開始、第1号管理マンションを受託する。
昭和48年10月	東北地区進出のため仙台営業所（現東北支店）を設置する。
昭和50年8月	大阪府を中心とした近畿圏進出のため大阪営業所（現大阪支店）を設置する。
昭和58年1月	広島営業所（現広島支店）を設置する。
昭和60年10月	九州営業所（現北九州支店）を設置する。
昭和62年8月	横浜営業所（現横浜支店）を設置する。
昭和62年10月	社有ビルの運営管理を目的に「カテリーナビルディング株式会社」を設立する。
昭和63年9月	千葉営業所（現千葉支店）、大宮営業所（現北関東支店）を設置する。
昭和63年11月	札幌営業所（現札幌支店）を設置する。
平成元年4月	営繕業務拡大に伴い住宅リフォーム部門を分離し「日本コミュニティー株式会社」を設立する。
平成元年5月	福岡営業所（現福岡支店）を設置する。
平成3年4月	名古屋営業所（現名古屋支店）を設置する。
平成5年3月	管理マンションの戸数10万戸を超える。
平成6年4月	岡山営業所（現岡山支店）を設置する。
平成6年9月	台湾に合弁会社「東京都保全股份有限公司」を設立する。 中国に合弁会社「大連日隆物業管理有限公司」を設立する。（現大連豪之英物業管理有限公司）
平成10年4月	首都圏強化のため立川営業所（現立川支店）、東京北営業所（現東京北支店）、町田営業所（現町田支店）を設置する。
平成11年2月	神戸営業所（現神戸支店）を設置する。
平成11年5月	京都営業所（現京都支店）を設置する。
平成11年7月	「ISO9002」の認証を「出納・会計サービス部門」及び「オフィスビル等の清掃サービス部門」にて取得する。（平成15年10月に「ISO9002」から「ISO9001」へ移行しております。）
平成11年12月	本社を東京都新宿区新宿一丁目31番12号に移転する。 静岡支店を設置する。
平成12年8月	日本証券業協会に株式を店頭登録する。
平成13年2月	東京東支店、池袋支店、東京南支店を設置する。
平成13年3月	管理マンションの戸数20万戸を超える。
平成14年2月	東京証券取引所市場第二部に上場する。
平成14年10月	千葉ニュータウン営業所（現柏支店）、藤沢営業所（現湘南支店）を設置する。
平成15年2月	渋谷支店、所沢支店、大阪北営業所（現大阪北支店）を設置する。
平成17年1月	東京西支店を設置する。
平成17年11月	「ISO9001」の認証を「分譲マンション修繕の設計及び施工」にて取得する。
平成18年9月	管理マンションの戸数30万戸を超える。
平成19年4月	新サービス「安心快適生活」の取扱いを開始する。
平成20年12月	株式会社リロ・ホールディングと業務提携契約を締結する。
平成21年11月	マンション居住者向け情報誌「HOUSING NEWS」を創刊する。
平成22年7月	横浜北支店を開設する。 マンション居住者向けウェブサイト「HOUSING NEWS ONLINE」を開設する。
平成23年1月	株式会社AKIコミュニケーションの株式を100%取得し、子会社とする。
平成23年7月	マンションによる「国内クレジット制度（現「Jクレジット制度」）」の事業承認を受ける。
平成23年9月	アーバン住宅営業部を新設する。
平成23年12月	乾商事株式会社（現カテリーナサービス株式会社）の株式を100%取得し、子会社とする。
平成24年5月	株式会社合人社ホールディングス（現株式会社合人社グループ）と業務提携契約を締結する。
平成24年6月	三光エンジニアリング株式会社の株式を70%取得し、子会社とする。
平成25年7月	ハウズイング合人社北海道株式会社を設立し、子会社とする。 ハウズイング合人社沖縄株式会社を設立し、関連会社とする。
平成25年12月	山京ビルマネジメント株式会社の株式を100%、山京商事株式会社の株式を100%（間接所有27.5%）取得し、子会社とする。
平成26年4月	「スマートマンション導入加速化推進事業」のMEMSアグリゲータとして採択される。
平成26年5月	株式会社サーフの株式を70%取得し、子会社とする。

3【事業の内容】

(1) 事業の内容

当社企業グループ(当社、子会社23社、関連会社1社、その他の関係会社1社により構成)においては、マンション管理事業、ビル管理事業、不動産管理事業及び営繕工事業を営んでおります。また、台湾、中国の海外においてもマンション・ビル管理事業を展開しております。各事業における当社及び子会社の位置付け等は次のとおりであります。

なお、次の4事業は「第5[経理の状況]1[連結財務諸表等](1)連結財務諸表[注記事項]」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

マンション管理事業

マンション管理事業は、分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務を行っております。

当社の特徴としましては、ISO(国際標準化機構)の品質保証規格(ISO 9001)の認証に裏付けされた高品質なマンション管理業務における出納・会計サービスの提供であります。また、各マンション管理室と警備会社・当社緊急センターとをオンラインで結び、共用設備の異常、停電、専有部分内の異常に速やかに対応する「ライフガード24」、水廻りやサッシなどのトラブル・不具合発生時の対応や買物、宿泊の割引きなど多彩なメニューを揃えた専有部分サービス「安心快適生活」及び「安心お助け隊」を提供しております。

〔子会社〕

東京都保全股份有限公司 他10社

ビル管理事業

ビル管理事業は、ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務を行っております。なお、「オフィスビルの清掃サービスの企画及び提供」においてISOの認証(ISO 9001)を取得しております。

〔子会社〕

大連豪之英物業管理有限公司 他9社

不動産管理事業

不動産管理事業は、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

〔子会社〕

カテリーナビルディング株式会社

営繕工事業

営繕工事業は、マンション共用部分及びビルの建物・設備営繕工事並びに外壁塗装工事等の大規模修繕工事に加え、専有部分のリフォーム工事等を行っております。なお、「分譲マンション修繕の設計及び施工」においてISOの認証(ISO 9001)を取得しております。

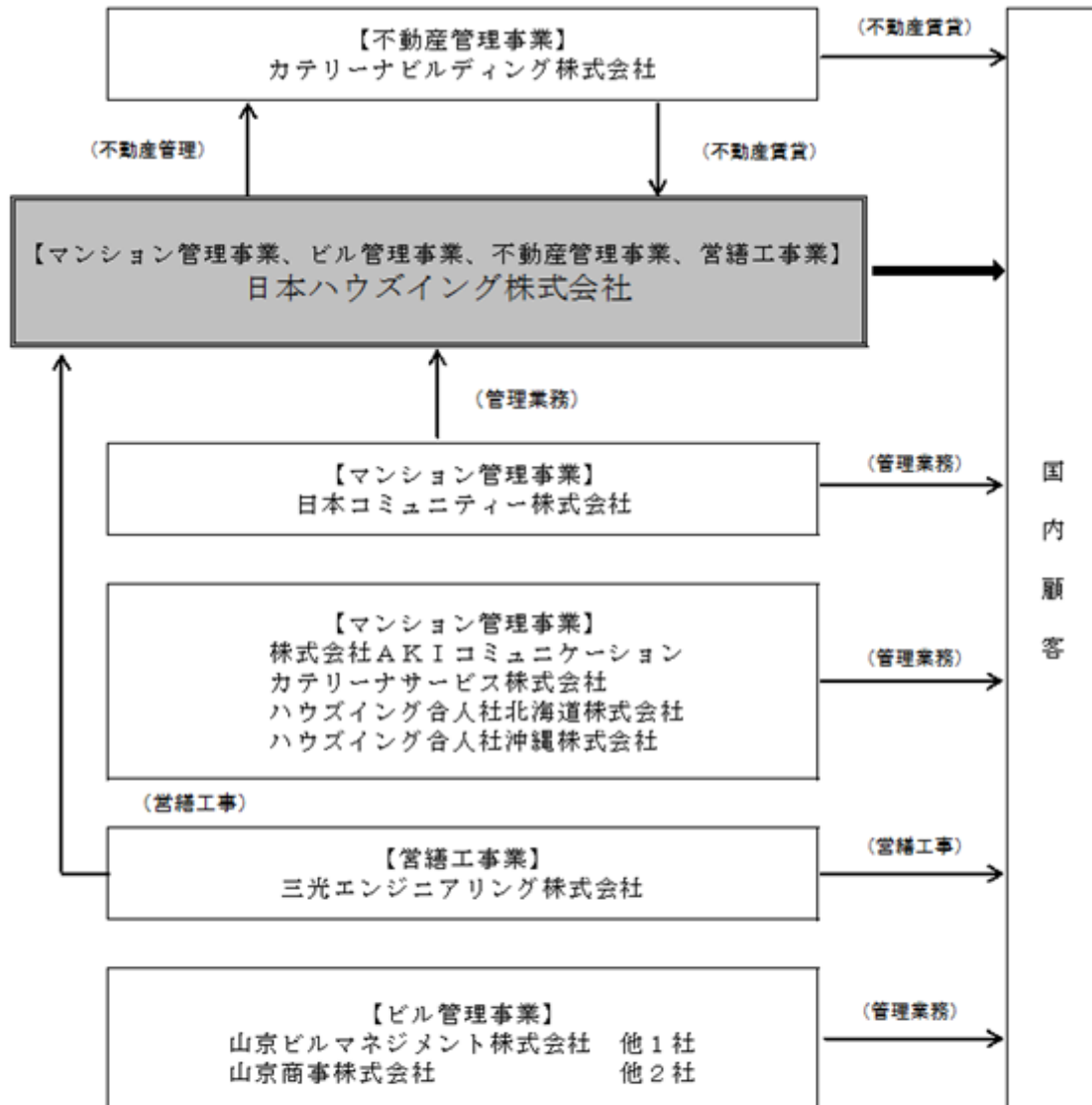
〔子会社〕

三光エンジニアリング株式会社

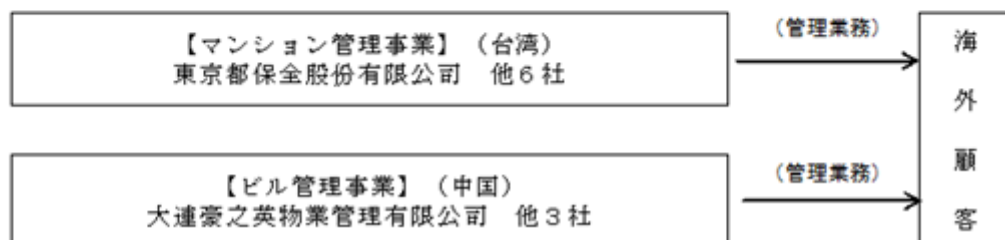
(2) 事業系統図

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

【国内】



【海外】



- (注) 1. 「その他の関係会社」である株式会社リロ・ホールディングとは、平成20年12月に業務提携し、相互に情報連携を深め、共用部・専有部にとられない総合的なサービスの提供を共同で推進しております。
2. NIPPON HOUSING PHILIPPINES INC.は、現在会社清算の手続き中です。
3. 大連豪之英物業管理有限公司の子会社である大連豪之英裝飾工程有限公司の100%出資により、大連博利達劳务派遣有限公司を当連結会計年度に設立しております。
4. ハウズイング合人社北海道株式会社は、平成25年7月1日付で設立し、発行済株式の51%を取得、子会社といたしました。
5. ハウズイング合人社沖縄株式会社は、平成25年7月1日付で設立し、発行済株式の49%を取得、関連会社といたしました。
6. 山京ビルマネジメント株式会社は、平成25年12月24日付で、発行済株式の100%を取得し、子会社といたしました。
7. 山京商事株式会社は、平成25年12月24日付で、発行済株式の100%（間接所有27.5%）を取得し、子会社といたしました。
8. カテリーナサービス株式会社は、平成26年4月1日付で、乾商事株式会社から社名を変更しております。

4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
日本コミュニティー株式会社	東京都新宿区	50	マンション管理事業	100.0	当社の下請 役員の兼任等...有
株式会社AKIコミュニケーション	東京都新宿区	10	マンション管理事業	100.0	役員の兼任等...有
カテリーナサービス株式会社	東京都新宿区	30	マンション管理事業	100.0	役員の兼任等...有
ハウズイング合人社北海道株式会社	北海道札幌市	10	マンション管理事業	51.0	役員の兼任等...有
山京ビルマネジメント株式会社	北海道札幌市	10	ビル管理事業	100.0	役員の兼任等...有
山京商事株式会社	東京都千代田区	20	ビル管理事業	100.0 (27.5)	役員の兼任等...有
カテリーナビルディング株式会社	東京都新宿区	20	不動産管理事業	100.0	当社に対し建物を賃貸 役員の兼任等...有
三光エンジニアリング株式会社	東京都江戸川区	25	営繕工事業	70.0	当社の下請 役員の兼任等...有
東京都保全股份有限公司	台湾台北市	120 百万台湾ドル	マンション管理事業	90.2	役員の兼任等...有
大連豪之英物業管理有限公司	中国大連市	5 百万人民元	ビル管理事業	51.0	役員の兼任等...有
その他13社					

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
3. 東京都保全股份有限公司は、特定子会社に該当いたします。
4. NIPPON HOUSING PHILIPPINES INC.は、現在会社清算の手続き中です。
5. ハウズイング合人社北海道株式会社は、平成25年7月1日付で設立し、発行済株式の51%を取得、子会社といたしました。
6. 山京ビルマネジメント株式会社は、平成25年12月24日付で、発行済株式の100%を取得し、子会社といたしました。
7. 山京商事株式会社は、平成25年12月24日付で、発行済株式の100%(間接所有27.5%)を取得し、子会社といたしました。
8. カテリーナサービス株式会社は、平成26年4月1日付で、乾商事株式会社から社名を変更しております。

(2) 持分法適用の関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
ハウズイング合人社沖縄株式会社	沖縄県那覇市	30	マンション管理事業	49.0	役員の兼任等...有

- (注) ハウズイング合人社沖縄株式会社は、平成25年7月1日付で設立し、発行済株式の49%を取得、関連会社といたしました。

(3) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
株式会社リロ・ホールディング	東京都新宿区	2,667	リロケーション事業、福利厚生代行サービス事業等のグループ会社を統括する持株会社	被所有 33.44	業務提携

- (注) 有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
マンション管理事業	4,839	(10,105)
ビル管理事業	250	(2,886)
不動産管理事業	151	(77)
営繕工事業	312	(3)
全社(共通)	88	(2)
合計	5,640	(13,073)

- (注) 1. 上記従業員数には準社員3,793人を含んでおります。
 2. パート等は、年間の平均人員を()外数で記載しております。なお、上記パート等には海外子会社6,913人を含んでおります。
 3. 全社(共通)として、記載されている従業員は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

区分	従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
本社員	1,492	35.8	6.9	5,066
準社員	3,708	61.5	4.7	1,935
合計	5,200 (5,631)	54.2	5.3	2,864

セグメントの名称	従業員数(人)	
マンション管理事業	4,484	(5,442)
ビル管理事業	184	(107)
不動産管理事業	150	(77)
営繕工事業	294	(3)
全社(共通)	88	(2)
合計	5,200	(5,631)

- (注) 1. 上記従業員数には準社員3,708人を含んでおります。
 2. パート等は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
 3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 4. 全社(共通)として、記載されている従業員は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度の我が国経済は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要により生産や個人消費が増加したことに加え、企業収益に改善の動きが見られるなど、景気は緩やかに回復しました。しかしながら、中国を初めとする新興国での成長鈍化や駆け込み需要の反動減は景気を下押しするリスクとして残存しております。

このような状況の中、当社グループは平成25年5月に公表した中期経営計画の計数目標達成に向けて、主力である分譲マンションをはじめとする管理ストックの更なる拡充及び駆け込み需要が予想された営繕工事の受注活動に注力してまいりました。

その結果、売上高は79,197百万円（前期比13.1%増）、営業利益は4,857百万円（前期比14.2%増）、経常利益は4,818百万円（前期比14.3%増）、当期純利益は2,612百万円（前期比10.0%増）となりました。

当連結会計年度の売上高・営業利益・経常利益・当期純利益は、以下のとおりであります。

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)
平成25年3月期	70,027	4,252	4,217	2,375
平成26年3月期	79,197	4,857	4,818	2,612
増減	9,170	605	601	237
伸び率	13.1%	14.2%	14.3%	10.0%

セグメントの概況は、以下のとおりであります。

マンション管理事業

マンション管理事業につきましては、既存マンションの管理委託替えのマーケットは厳しい受注競争が続く中、組織的な営業展開による情報収集及び提案力の強化に注力した結果、当連結会計年度におきましても管理戸数の増加を果たすことができました。

国内における当連結会計年度末の管理戸数は期中に8,570戸増加し、396,177戸となりました。また、海外を含めたグループ全体の管理戸数合計は、484,949戸となりました。

その結果、売上高は39,568百万円（前期比6.6%増）、営業利益は4,144百万円（前期比1.0%増）となりました。

ビル管理事業

ビル管理事業につきましては、国内においては中小規模のオフィスビルを中心に、中国においては大規模オフィスビル及び複合施設の受注が好調に推移したことに加えて、当期に株式を取得した山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社も収益増に寄与いたしました。

その結果、売上高は6,228百万円（前期比23.6%増）、営業利益は441百万円（前期比23.7%増）となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、良質な管理ストックを活かしたアプローチにより、既存顧客からの追加案件や紹介を中心に管理ストックの増加を果たすことができました。また、入退去時の積極的なリフォーム工事の提案も収益増に寄与いたしました。

その結果、売上高は4,474百万円（前期比8.5%増）、営業利益は498百万円（前期比18.2%増）となりました。

営繕工事業

営繕工事業につきましては、消費税率引き上げ前の駆け込み需要に対して、体制及び提案を強化して対応した結果、春季・秋季の大規模修繕の受注が計画を大幅に上回ったことに加えて、小修繕等の受注についても好調に推移いたしました。

その結果、売上高は28,926百万円（前期比21.8%増）、営業利益は2,341百万円（前期比19.6%増）となりました。

セグメントの名称	売上高（百万円）			営業利益（百万円）		
	平成25年 3月期	平成26年 3月期	前期比	平成25年 3月期	平成26年 3月期	前期比
マンション管理事業	37,109	39,568	6.6%	4,104	4,144	1.0%
ビル管理事業	5,038	6,228	23.6%	356	441	23.7%
不動産管理事業	4,124	4,474	8.5%	421	498	18.2%
営繕工事業	23,755	28,926	21.8%	1,958	2,341	19.6%
消去又は全社	-	-	-	2,589	2,568	-
合計	70,027	79,197	13.1%	4,252	4,857	14.2%

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ279百万円増加し、9,160百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は、2,827百万円（前年同期は2,186百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,716百万円、売上債権の増加額2,018百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、1,487百万円（前年同期は672百万円の使用）となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出449百万円、新規連結子会社の取得による支出688百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は、1,299百万円（前年同期は1,694百万円の使用）となりました。これは主に、配当金の支払いによる支出746百万円等によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社企業グループの業務内容は、マンション及びビルの管理、賃貸、修繕等の役務提供を主体としています。このため、生産実績の表示は困難なため、その記載は省略しております。

(2) 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額（百万円）	前年同期比（%）
マンション管理事業	39,568	6.6
ビル管理事業	6,228	23.6
不動産管理事業	4,474	8.5
営繕工事業	28,926	21.8
合計	79,197	13.1

(注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

管理事業の主力であるマンション管理事業につきましては、居住者の管理に対する関心が高まるとともに管理に対するニーズも多様化かつ高度化しています。また、住生活基本法の制定など、住宅政策は量から質へと転換し、良好なストック形成の重要性が一段と叫ばれるなか「マンションの資産価値の維持、より良い住環境の提供」が求められています。今後も、計画的な設備改修など建物長命化のための提案や防犯・防災対策及び高齢居住者対策の提案など、より充実したサービスの提供により事業強化を図ってまいります。また、リログループとの業務提携を活用し、共用部・専有部の区分にとられない総合的な建物管理サービスを展開してまいります。

さらに、マンション管理業界ではここ数年M & Aが活発化し、大手管理会社への寡占化が進行しております。当社企業グループにおきましても、さらなる競争力強化及び収益力向上のため、積極的にM & A案件に取り組んでまいります。

ビル管理事業、不動産管理事業は、建物のライフサイクルコストの見直し提案等プロパティマネジメントの強化や入居率アップのための設備更新提案、リーシング機能の拡充など、マーケット競争力及び営業力の一層の強化に努めるとともに、コスト見直しをはじめ業務の効率化を図りながら収益力の向上に努めてまいります。

営繕工事業は、建物管理で培ってきた豊富な経験とノウハウを活かし、「管理のプロ」としての視点から、建物の資産価値の維持向上のため、日常的な小修繕から建物のライフサイクルを考慮した長期的な大規模修繕まで、総合的な提案力を発揮し、受注増につなげてまいります。

管理事業は、省エネや地域コミュニティの醸成等さまざまなニーズや課題に対する的確・迅速な対応と、より良いサービスや提案の実施が求められており、引続き新サービスの開発等に取り組んでまいります。

また、お客様のご要望にお応えできるよう、現場管理員等の当社直接雇用体制を維持しつつ、組織体制の強化と定期的、かつ実践的な研修の実施による当社全員のスキル向上に努めてまいります。

さらに、基幹システム「ハウネット」をはじめ、各種システムによるサポート範囲を拡張するとともに、業務のプロセス及びデータを連携させることで、安定的に高い品質のサービスを提供する体制の整備を図るとともに、今後の追加開発も併せて、業務の更なる効率化と経営基盤の一層の強化を図ってまいります。

また、平成26年4月に実施された消費税率引き上げによる影響で、各種コストの高騰等、収益の圧迫が予想されます。情報システムの活用による効率化やスケールメリットを活かした全社的なコストの見直し、また新サービスの開発等に注力し、収益率の向上を目指してまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な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。当社企業グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の早期対応に努める所存であります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成26年6月27日）現在において当社企業グループが判断したものであります。

(1) 業績の変動要因

マンション管理事業

既存物件の委託替えにおける管理委託料は低下傾向にあります。対象物件の受注競争如何によっては管理委託料引き下げに繋がる場合があり、当該動向により業績に影響を及ぼす可能性があります。

ビル管理事業

オーナーからのコスト削減要請に伴う管理仕様の大幅な見直し、委託替え等の影響によっては、管理物件の減少も含め、業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産管理事業

当該事業のうちサブリース方式による賃貸管理業務については、当該物件の入居率又は賃貸料が想定以上に低下した場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

営繕工事業

当該事業は、今後もその需要は増加することが見込まれておりますが、一方、ゼネコン等の参入などもあり、当社企業グループにおいても業者間の競争の影響により工事の受注率及び受注価格の低下等が生じる可能性があります、これらの動向が業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 自然災害について

自然災害等により広範囲な地域に被害が発生した場合には、当社企業グループの情報システム等の諸機能の維持に一時的な問題が発生する可能性があるほか、管理会社として管理建物の安全・維持点検等にコスト負担が生じることがあり、また、建物倒壊により管理物件数が減少する可能性があります。

(3) 法的規制について

当社企業グループの営む事業に、新たな法的規制又は規制強化が図られた場合、その対応に必要なコストが増加する可能性があります。

(4) 社員採用について

採用環境の急激な変化により、今後管理員を中心とした要員確保のため、人件費等のコストが上昇する可能性があります。

(5) 訴訟について

当社企業グループは、各種関係法令等を遵守し、公正かつ適正な企業行動を実践しておりますが、事業遂行のうで訴訟提起される可能性があります。重大な訴訟の場合には、当社企業グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 個人情報の管理について

当社企業グループでは、業務遂行上の必要から多くの個人情報を取扱っております。万が一この個人情報が漏洩した場合、当社企業グループの信用が損なわれることになり、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

(1) 株式会社合人社グループとの合併会社設立契約締結について

合併会社設立の目的

当社は、平成25年5月22日開催の取締役会において、当社と合人社グループの競争力向上及び企業価値の最大化を企図し、当社と合人社グループの共同出資により北海道及び沖縄県のそれぞれにおいて、合併会社を設立することを決議いたしました。各合併会社では、当社と合人社グループそれぞれのマンション管理事業の強みを活かしながら、効率的に業務を行うための手法を検討し、より顧客満足度の高い管理事業を提供するとともに、より競争力のある営業展開を行ってまいります。

合併会社の概要

）北海道

- (1) 名称 : ハウズイング合人社北海道株式会社
- (2) 所在地 : 北海道札幌市
- (3) 代表者 : 代表取締役社長 入江恭生
- (4) 事業内容 : 建物及び不動産管理業
- (5) 設立日 : 平成25年7月1日
- (6) 資本金 : 10百万円
- (7) 資本構成 : 日本ハウズイング株式会社 51%、株式会社合人社グループ 49%

）沖縄県

- (1) 名称 : ハウズイング合人社沖縄株式会社
- (2) 所在地 : 沖縄県那覇市
- (3) 代表者 : 代表取締役会長 山本計至、代表取締役社長 小出哲平
- (4) 事業内容 : 建物及び不動産管理業
- (5) 設立日 : 平成25年7月1日
- (6) 資本金 : 30百万円
- (7) 資本構成 : 日本ハウズイング株式会社 49%、株式会社合人社グループ 51%

その他

株式会社合人社グループは、平成26年3月31日時点で当社株式3,095,900株（発行済株式総数の19.25%）を所有しており、当社の主要株主であります。

(2) 沖縄県及び北海道における合人社グループとのマンション管理事業移管に関する契約締結及び当社の沖縄県でのマンション管理事業分割（簡易吸収分割）について

当社は、平成25年8月7日開催の取締役会において、沖縄県におけるマンション管理事業を関連会社であるハウズイング合人社沖縄株式会社に吸収分割する事、並びに株式会社合人社グループの子会社である株式会社合人社計画研究所の北海道におけるマンション管理事業を連結子会社であるハウズイング合人社北海道株式会社が承継する事を決議し、平成25年8月13日に契約を締結しております。詳細は、「第5 [経理の状況] 1 [連結財務諸表等](1) 連結財務諸表 [注記事項] (企業結合等関係)」に記載しております。

(3) 山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社の株式取得について

当社は、平成25年12月18日開催の取締役会において、山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社の株式を取得し当社の子会社とするため、両社の株主と株式売買契約を締結する事を決議し、平成25年12月24日に株式売買契約を締結いたしました。詳細は、「第5 [経理の状況] 1 [連結財務諸表等](1) 連結財務諸表 [注記事項] (企業結合等関係)」に記載しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社企業グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たりまして、重要な会計方針につきましては「第5 [経理の状況] 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載したとおりであり、繰延税金資産、貸倒引当金、固定資産の減価償却累計額、退職給付に係る負債等、過去の実績や状況に応じ合理的だと考えられる金額を計上しております。

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ4,733百万円増加し、35,818百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金の増加890百万円、売掛金の増加2,070百万円、未成工事支出金の増加537百万円等であります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,768百万円増加し、16,753百万円となりました。この主な要因は、買掛金の増加1,473百万円、賞与引当金の増加73百万円、未払費用の増加64百万円、未成工事受入金の増加438百万円、及び有利子負債の増加22百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,964百万円増加し、19,064百万円となりました。この主な要因は、当期純利益2,612百万円の計上に伴う利益剰余金の増加等であります。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

	前期	当期	増減
売上高 (百万円)	70,027	79,197	9,170
売上総利益 (百万円)	18,056	19,617	1,561
営業利益 (百万円)	4,252	4,857	605
経常利益 (百万円)	4,217	4,818	601
税金等調整前当期純利益 (百万円)	4,140	4,716	575
当期純利益 (百万円)	2,375	2,612	237

当連結会計年度（以下「当期」といいます。）の売上高は、79,197百万円と前連結会計年度（以下「前期」といいます。）と比べ、9,170百万円の増加となりました。売上総利益は前期比1,561百万円増の19,617百万円を計上、営業利益につきましては前期比605百万円増の4,857百万円となりました。また、経常利益は前期比601百万円増の4,818百万円を計上、税金等調整前当期純利益は前期比575百万円増の4,716百万円を計上、当期純利益は前期比237百万円増の2,612百万円となりました。

売上高は、管理ストックの堅調な増加に加えて、大規模修繕工事の好調な受注が寄与し、前期比9,170百万円の増収となりました。

営業利益は、売上高増収の影響に加え、新システムの活用をはじめとする効率化に注力した結果、前期比605百万円増の4,857百万円となりました。

経常利益は、営業利益の増加に加え、支払利息の減少に伴い、前期比601百万円増の4,818百万円となりました。

当期純利益は、経常利益の増加を受け、前期比237百万円増の2,612百万円となりました。

なお、事業別の分析は、「第2 [事業の状況] 1 [業績等の概要] (1) 業績」の項目をご参照下さい。

(4) キャッシュ・フローの分析

「第2 [事業の状況] 1 [業績等の概要] (2) キャッシュ・フロー」に記載しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施した設備投資の総額は、738百万円であります。
その主なものは、財務会計システムの導入費用等であります。
なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社企業グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成26年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積千㎡)	リース 資産	その他		合計
本社各営業部他 (東京都新宿区)	不動産管理事業他	不動産管理事業用施設他	1,127	0	2,719 (4)	-	1,566	5,413	889
大阪支店 (大阪市中央区) 他25支店	不動産管理事業他	不動産管理事業用施設他	393	0	345 (1)	4	473	1,217	4,311

(2) 国内子会社

平成26年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	
				建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積千㎡)	リース 資産	その他		合計
カテリーナビルディング株式会社	本社 (東京都新宿区)	不動産管理事業	事業用施設他	699	-	3,012 (2)	-	6	3,719	1
日本コミュニティー株式会社	本社 (東京都新宿区)	マンション管理事業	営業用施設他	2	-	-	-	9	12	121
三光エンジニアリング株式会社	本社 (東京都江戸川区)	営繕工事業	営業用施設他	38	0	56 (0)	12	2	109	18
山京ビルマネジメント株式会社他1社	本社 (北海道札幌市)	ビル管理事業	営業用施設他	270	0	415 (1)	4	7	697	18
山京商事株式会社他2社	本社 (東京都千代田区他)	ビル管理事業	営業用施設他	13	-	-	-	119	133	15
ハウズイング合人社 北海道株式会社	本社 (北海道札幌市)	マンション管理事業	営業用施設他	-	-	-	-	6	6	1

(3) 在外子会社

平成26年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	
				建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積千㎡)	リース 資産	その他		合計
東京都保全股份有限公司他6社	本社 (台湾台北市他)	マンション管理事業	清掃用備品他	1	1	-	-	41	44	233
大連豪之英物業管理有限公司他3社	本社 (中国大連市他)	ビル管理事業	清掃用備品他	-	20	-	-	14	34	33

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具及び備品、建設仮勘定、無形固定資産であります。

なお、金額には消費税等を含みません。

- 山京ビルマネジメント株式会社他1社とは、山京ビルマネジメント株式会社とその子会社1社(株式会社札幌アースアプレイザル)であります。
- 山京商事株式会社他2社とは、山京商事株式会社とその子会社2社(山京管理サービス株式会社及び秀和不動産株式会社)であります。
- 東京都保全股份有限公司他6社とは、東京都保全股份有限公司とその子会社5社(衆鼎機電工程股份有限公司、東京都公寓大廈管理維護股份有限公司、東京都環保服務股份有限公司、東昇國際管理顧問股份有限公司及び京陽公寓大廈管理維護股份有限公司)及び東京都物業管理股份有限公司であります。
- 大連豪之英物業管理有限公司他3社とは、大連豪之英物業管理有限公司とその子会社2社(大連豪之英裝飾工程有限公司及び長春弘森物業服務有限公司)及び大連博利達勞務派遣有限公司であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	50,000,000
計	50,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	16,080,000	16,080,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	16,080,000	16,080,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成21年12月2日(注)	1,400,000	16,080,000	963	2,492	963	2,293

(注) 有償第三者割当増資

発行価格 1株につき 1,377円

資本組入額 1株につき 688.5円

割当先 株式会社リロ・ホールディング

(6)【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未 満株式 の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	6	51	10	1	710	784	-
所有株式数(単元)	-	9,663	4	116,589	111	1	34,429	160,797	300
所有株式数の割合(%)	-	6.01	0.00	72.51	0.07	0.00	21.41	100.00	-

(注) 自己株式1,668株は、「個人その他」に16単元及び「単元未満株式の状況」に68株を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社リロ・ホールディング	東京都新宿区新宿4-3-23	53,770	33.43
株式会社合人社グループ	広島県広島市中区袋町4-31	30,959	19.25
小佐野投資株式会社	東京都日野市程久保3-25-21	16,615	10.33
株式会社カテリーナ・ファイナンス	東京都新宿区新宿1-31-12	11,633	7.23
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1-4-5	8,000	4.97
小佐野 台	東京都多摩市	4,702	2.92
日本ハウズイング従業員持株会	東京都新宿区新宿1-31-12	4,059	2.52
永井 枝美	大阪府吹田市	3,450	2.14
小佐野 弾	東京都日野市	2,125	1.32
吉野 具美	東京都府中市	2,043	1.27
計	-	137,356	85.42

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,078,100	160,781	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	16,080,000	-	-
総株主の議決権	-	160,781	-

【自己株式等】

平成26年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
日本ハウズイング株式会社	東京都新宿区新宿 1-31-12	1,600	-	1,600	0.00
計	-	1,600	-	1,600	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区 分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	119	271,734
当期間における取得自己株式	21	52,542

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	1,668	-	1,689	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、経営基盤、財務基盤双方の強化を図りながら、長期的な収益力の向上に取り組んでおります。利益配分につきましては、業績に裏付けられた安定的な実施を基本方針としております。

また、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、これら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。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき期末配当1株当たり26円とし、中間配当の1株当たり23円と合わせて年間49円の配当を実施することを決定いたしました。

内部留保資金につきましては、事業基盤の拡大等に有効に活用し、将来の事業発展を通じて、株主の皆様へ還元させていただき所存です。

当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係わる剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成25年11月6日 取締役会決議	369	23.00
平成26年6月27日 定時株主総会決議	418	26.00

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	1,650	1,500	2,100	3,300	3,000
最低(円)	830	1,120	1,310	1,970	2,100

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2)【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	2,330	2,228	2,320	2,820	2,750	2,590
最低(円)	2,222	2,148	2,100	2,264	2,500	2,381

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役社長 (代表取締役)		小佐野 台	昭和40年6月15日生	平成2年4月 当社入社 平成3年6月 カテリーナビルディング株式会社代表取締役社長 平成9年10月 当社営業3部長 平成11年1月 当社建設工事事業本部長 平成11年6月 当社取締役 平成12年6月 当社常務取締役 カテリーナ・エンタープライズ株式会社代表取締役社長 平成15年11月 当社取締役副社長 平成17年6月 当社代表取締役社長(現任)	注5	4,702
取締役 専務執行役員	管理事業本部長	谷淵 達雄	昭和28年7月2日生	昭和51年4月 東洋信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入行 平成15年5月 同行横浜支店長 平成17年7月 当社理事 平成18年4月 当社都市開発部長 平成18年6月 当社取締役開発企画部長 平成19年6月 当社常務取締役企画部長 平成19年6月 東京都保全股份有限公司董事(現任) 平成21年4月 カテリーナビルディング株式会社代表取締役社長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員企画部長 平成23年4月 当社取締役常務執行役員 平成24年7月 大連豪之英物業管理有限公司董事(現任) 平成25年6月 当社取締役専務執行役員 平成25年12月 山京ビルマネジメント株式会社代表取締役会長(現任) 平成25年12月 山京商事株式会社代表取締役会長(現任) 平成26年6月 当社取締役専務執行役員管理事業本部長(現任)	注5	122
取締役 専務執行役員		横川 武範	昭和27年3月9日生	昭和49年4月 東洋信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入行 平成16年12月 同行本店営業本部本店営業部長兼東京サービス支店長 平成17年7月 当社理事 平成18年4月 当社企画部理事 平成18年6月 当社取締役経営企画室長 平成18年6月 東京都保全股份有限公司董事(現任) 平成19年6月 当社取締役人事総務部長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員人事総務部長 平成23年4月 当社取締役常務執行役員 平成25年6月 当社取締役専務執行役員(現任) 平成26年6月 カテリーナビルディング株式会社代表取締役社長(現任)	注5	122

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 常務執行役員	経営企画部長	吉田 裕幸	昭和34年3月31日生	昭和52年4月 共栄工務所株式会社入社 平成6年4月 当社入社 平成10年6月 当社札幌支店長 平成17年6月 当社取締役札幌支店長 平成18年6月 当社取締役マンション管理企画部長 平成19年6月 当社取締役マンション管理事業部長 平成20年3月 当社取締役マンション管理本社事業部長 平成21年6月 当社執行役員マンション管理事業本部副部長 平成23年4月 当社執行役員企画部長 平成23年4月 東京都保全股份有限公司董事長(現任) 平成23年6月 カテリーナビルディング株式会社取締役(現任) 平成24年7月 株式会社合人社計画研究所取締役(現任) 平成25年4月 当社執行役員経営企画部長 平成25年6月 当社常務執行役員経営企画部長 平成26年6月 当社取締役常務執行役員経営企画部長(現任)	注5	177
取締役 常務執行役員	本社事業部長	小佐野 弾	昭和41年11月2日生	平成元年4月 株式会社大京入社 平成6年4月 当社入社 平成11年6月 当社開発営業部第一部長 平成15年6月 当社取締役開発営業部第一部長 平成15年11月 当社取締役開発営業部長 平成19年6月 当社取締役開発建設事業部長 平成21年6月 当社執行役員開発建設事業部長 平成21年7月 当社執行役員千葉支店長 平成23年4月 当社執行役員第二事業部長兼千葉支店長 平成25年4月 当社執行役員本社事業部長 平成25年6月 当社常務執行役員本社事業部長 平成26年6月 当社取締役常務執行役員本社事業部長(現任)	注5	2,125
取締役		門田 康	昭和41年11月26日生	平成2年4月 株式会社太陽神戸三井銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 平成12年10月 株式会社日本リロケーション(現株式会社リロ・ホールディング)入社 平成17年4月 株式会社リロ・ホールディング執行役員最高財務責任者 平成18年6月 同社取締役 平成21年6月 同社専務取締役(現任) 平成22年6月 当社取締役(現任)	注5	-
取締役		東 裕高	昭和35年9月28日生	平成14年1月 株式会社合人社計画研究所入社 平成16年12月 同社名古屋支店長 平成17年4月 トーメン西建物管理株式会社取締役 平成20年10月 株式会社合人社計画研究所取締役名古屋支店長 平成21年10月 同社取締役大阪本店長 平成22年6月 合人社シティサービス株式会社取締役(現任) 平成22年6月 合人社FGL株式会社取締役(現任) 平成23年9月 株式会社合人社計画研究所常務取締役大阪本店長 平成24年6月 当社取締役(現任) 平成24年10月 株式会社合人社計画研究所常務取締役営業本部長(現任) 平成25年1月 株式会社合人社グループ取締役(現任) 平成25年2月 合人社エンジニアリング株式会社代表取締役社長(現任) 平成25年4月 株式会社ダイイチ合人社建物管理代表取締役社長(現任) 平成25年10月 バナホーム・合人社コミュニティ株式会社代表取締役(現任)	注5	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役		岩尾 英志	昭和40年2月19日生	昭和63年4月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 平成13年10月 株式会社リロケーション・ジャパン取締役 平成16年11月 株式会社リロエステート代表取締役社長 平成17年4月 株式会社リロケーション・ジャパン代表取締役社長 平成21年4月 株式会社リロ・ホールディング取締役（現任） 平成25年6月 有限会社ナカミチ（現株式会社ナカミチ）取締役（現任） 平成25年6月 有限会社リレーション（現株式会社リレーション）取締役（現任） 平成26年6月 当社取締役（現任）	注5	-
常勤監査役		谷口 眞一	昭和25年10月22日生	昭和49年4月 東洋信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）入行 平成11年12月 同行外国証券運用部長 平成13年2月 同行受託資産運用第2部長 平成17年10月 エムユー・トラスト・アップルプランニング株式会社入社 平成19年6月 当社常勤監査役（現任）	注6	3
常勤監査役		越後屋 壽重	昭和21年12月13日生	昭和44年4月 匂坂建築事務所入社 昭和55年1月 当社入社 平成4年4月 当社総合建設事業本部設計部長 平成4年6月 当社取締役 平成7年10月 当社常務取締役 平成9年11月 当社専務取締役 平成12年6月 株式会社カテリーナ都市設計代表取締役 平成15年6月 当社常勤監査役（現任）	注6	450
監査役		古田 十	昭和44年2月13日生	平成3年10月 中央新光監査法人入所 平成11年7月 中央新光監査法人退所 平成11年8月 株式会社エイ・ジー・エスコンサルティング入社 平成12年6月 当社監査役（現任） 平成13年1月 古田公認会計士事務所開設 平成14年3月 株式会社エイチアイ監査役 平成20年12月 AGS税理士法人代表社員（現任）	注6	10
監査役		池田 明彦	昭和28年11月27日生	昭和51年4月 東洋信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）入行 平成15年2月 同行本店営業本部第6部長 平成16年9月 同行大阪支店副支店長 平成21年12月 菱信データ株式会社入社 平成22年6月 同社取締役総務部長 平成23年6月 当社監査役（現任） 平成24年10月 三菱UFJトラストビジネス株式会社監査役	注6	1
計						7,712

- (注) 1. 取締役門田康、東裕高及び岩尾英志は、社外取締役であります。
2. 取締役常務執行役員小佐野弾は、代表取締役社長小佐野台の実弟であります。
3. 監査役谷口眞一、古田十及び池田明彦は、社外監査役であります。
4. 当社は、事業環境の変化に迅速かつ効率的・効果的に対応できる経営体制の構築と「意思決定・監督機能」と「業務執行機能」の分離によるコーポレートガバナンスの強化のため、執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は、上記取締役を兼務する執行役員4名のほか、副社長執行役員として竹中秀夫、専務執行役員として小林俊一、常務執行役員として関西事業部長 海老島潔、執行役員として建物管理部長 黛和男、第三事業部長 藤原満、ビル・不動産事業部長 宮脇吉一、人事総務部長 石井道祖、札幌支店長 入江恭生、経営企画部副部長 坊坂武司、事務センター長 阪本博、第二事業部長 山内敦雄、第一事業部長兼横浜支店長 三浦健一、システム企画部長 浅野尚、東北支店長 紙屋学、アーバン住宅営業部長 森脇幸弘、本社住宅営業部長 渡部二三生の20名で構成されております。
5. 平成26年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
6. 平成23年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

企業の社会的責任は、経営の適法性・健全性を維持しつつ、収益性を高め、企業を長期的に安定・成長させていくことにあります。

この責務を具体的に実践することで、様々なステークホルダーの利益をバランス良く高めながら、株主価値を最大化するよう常に心掛け、株主からの経営に対する評価を高めることが出来ると考えております。

株主に対しましては、市場によるチェック機能といった観点を含め、わかりやすく十分な説明責任を果たすことが重要であり、経営情報の適時開示に努め、経営の透明性を高めてまいります。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要及び当該企業統治の体制を採用する理由

当社は、監査役制度を採用しており、監査役は4名、うち3名を当社と利害関係のない社外から選任して独立性を確保し、牽制機能を充実させております。

取締役は8名、うち3名を社外取締役としております。「取締役会」は、法令や定款等に定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、業務の執行状況を監督しており、月1回定時に開催しております。

また、当社は、事業環境の変化に迅速かつ効率的・効果的に対応できる経営体制の構築と、「意思決定・監督機能」と「業務執行機能」の分離によるコーポレート・ガバナンスの強化のため、執行役員制度を導入しております。

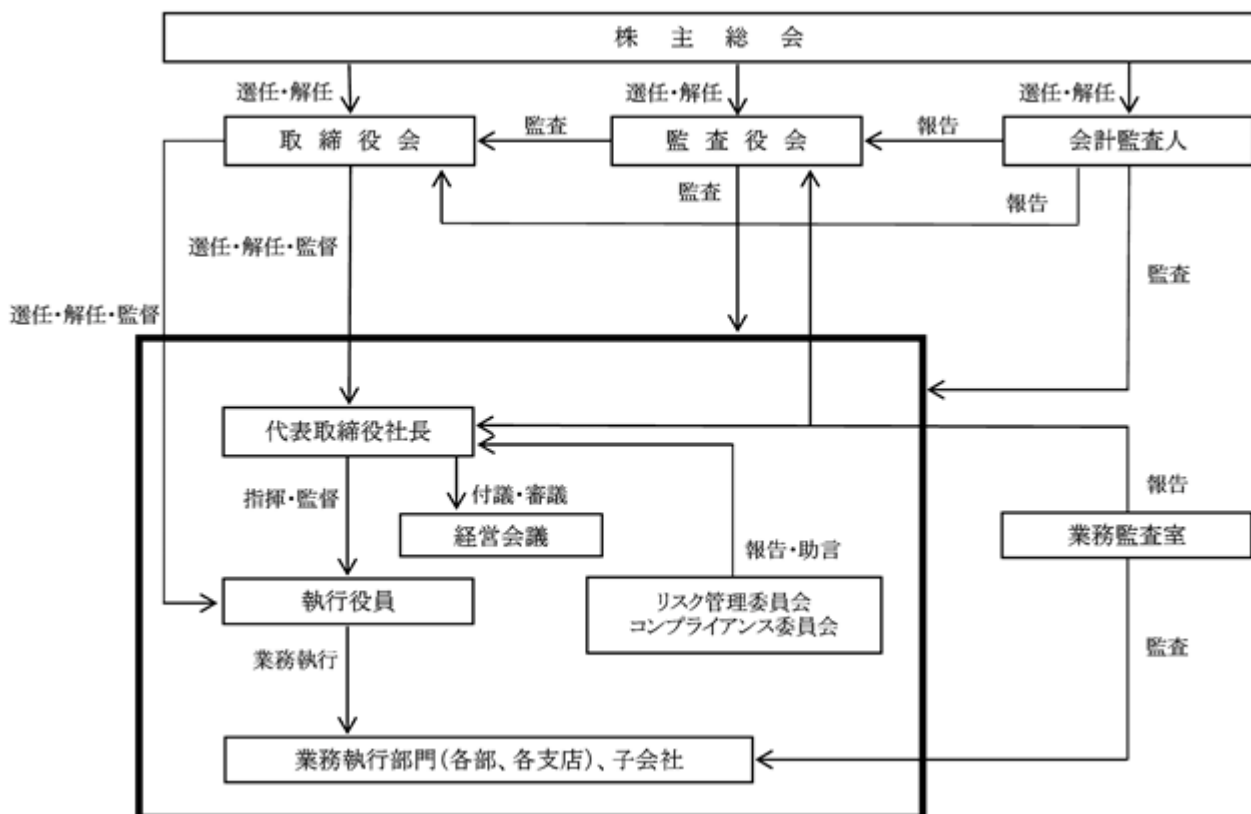
その他の会議体として、社長と役員執行役員を中心としたメンバーによる「経営会議」があり、原則月2回開催して、重要な業務執行に関する事項を協議し社長の業務を補佐しております。

その他のコーポレート・ガバナンス体制強化の取組みとして、法令遵守のさらなる強化のための「コンプライアンス委員会」、損失危機管理強化のための「リスク管理委員会」、内部監査部門として、執行部門から独立した「業務監査室」を設置しております。

会計監査人には新日本有限責任監査法人を選任しております。顧問弁護士及び顧問税理士には、必要に応じてアドバイスを受けております。

上記のとおり、執行役員制度の導入により、適正な業務執行と迅速な意思決定を行える経営体制を構築しており、また、社外取締役3名を選任するとともに、監査役会を設置し監査役4名のうち3名を社外監査役とすることによって、経営に対する透明性の確保と監督機能の強化を図っております。

[コーポレート・ガバナンス体制の概要]



ロ．内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役会において、内部統制システム構築の基本方針を以下のとおり決定し、実行しております。

(a) 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

コンプライアンス体制の基礎として、企業活動指針及びコンプライアンス規定を定め、規範体系を明確にし、取締役、執行役員及び使用人の職務執行におけるコンプライアンス体制の確立を図ることとする。また、日常業務における具体的遵守事項を示したコンプライアンスマニュアルを制定することとする。

社長直轄のコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス体制の整備・維持を図ることにより、内部統制システムの維持・向上を推進することとする。関係担当部署は、必要に応じて、規則等の策定、研修の実施を行うものとする。

内部監査部門として、執行部門から独立した業務監査室を置くこととし、内部監査規定に基づく監査を実施することとする。コンプライアンス委員会は、業務監査結果も踏まえ、コンプライアンス体制の整備に努めることとする。

法令違反行為の早期発見と是正を図るため、法令違反行為等に関する相談・通報を役職員が直接行う手段として、人事総務部及び監査役会を窓口とする内部通報制度（ヘルプライン）を設けるとともに、公益通報者保護に関する規定を定め、通報者の保護を徹底する。

市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力・団体とは一切の関係を遮断する。また反社会的勢力対策規定を制定し、社内研修等を通じて社内にも周知していくとともに、反社会的勢力から接触があった場合は、必要に応じ警察その他関係機関と連携して組織的な対応を行う。

財務報告の信頼性と適正性を確保するため、財務報告に係る内部統制システムを構築し、その仕組みが適正に機能することを継続的に評価し、不備がある場合は必要な是正を行う。

(b) 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

取締役及び執行役員の職務の執行に係る情報の保存については、文書管理規定に基づき、その保存媒体に応じて適切かつ確実に検索性の高い状態で保存・管理することとし、必要に応じて10年間は閲覧可能な状態を維持することとする。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理体制の基礎として、リスク管理規程を定め、同規程に従ったリスク管理体制を構築する。社長直轄の組織としてリスク管理委員会を設置し、全社的なリスクの事前回避、発生時の対応等リスク管理全般の問題について、適宜顧問弁護士等外部の意見も参考に対応する体制とする。また、大規模災害等緊急事態が発生した場合は、社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止し最小限に止める体制とする。

(d) 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

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基礎として、取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催して、法定事項や経営に関する重要事項を審議するとともに、相互に情報を交換し取締役間の連携を図るものとする。また、社長及び役付執行役員を中心に構成される経営会議において、業務執行に関する重要事項について協議し、社長の業務執行を補佐することとする。

執行役員制度を導入し「経営の意思決定・監督機能」と「業務執行機能」を分離することにより、事業環境の変化に迅速かつ効率的・効果的に対応できる経営体制を構築する。

取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規定、業務分掌規定において、それぞれの責任者及びその責任、執行手続の詳細について定めることとする。

(e) 会社並びに親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

グループ会社における業務の適正を確保するため、企業活動指針をグループ企業全てに適用することとし、これを基礎として、グループ各社で諸規定を定めることとする。経営管理については、関係会社管理規定に従い、経営の管理・指導を行うこととし、業務監査室による監査を行うことにより、業務の適正を確保することとする。

グループ各社において法令違反その他コンプライアンス上問題があると認められる場合、あるいは、親会社の経営管理・経営指導にコンプライアンス上問題がある場合には、コンプライアンス委員会に報告を行うとともに、監査役に報告を行うこととする。

(f) 監査役がそ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事項

監査役から補助人を置くことを要請された場合は、速やかに監査役の補助の任にあたる使用人を定め、その使用人が任にあたることとする。

(g) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役補助者である使用人については、取締役からの独立性を確保するため、その任命、解任、人事異動等については監査役会の同意を得た上で取締役会が決定することとする。

(h) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

取締役、執行役員及び使用人は、会社の業務や業績に影響を与える重要な事項または法令等に違反する事実等コンプライアンス上問題がある事項については、規定に基づき社内報告を行うとともに、各委員会等報告先部署は、速やかに監査役会にその内容を報告することとする。また、取締役及び執行役員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、自ら直ちに監査役に報告するとともに、規定に基づく社内報告を行うこととする。前記にかかわらず、監査役はいつでも必要に応じて、取締役及び執行役員等に対して報告を求めることができることとする。

(i) 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

監査が実効的に行われることを確保するための体制として、内部監査部門である業務監査室の監査結果について監査役に報告することとする。

八．リスク管理体制の整備の状況

当社では、リスク管理体制の基礎として、リスク管理規程を定め、業務執行に伴い発生の可能性のある各種リスクについて、一定の取締役及び執行役員並びに部長級職による「リスク管理委員会」において検討するとともに、必要な措置を講じております。

また、大規模災害等緊急事態が発生した場合は、社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止しこれを最小限に止める体制を整備しております。

コンプライアンス体制の確立に向けては、企業活動指針及びコンプライアンス規定並びにコンプライアンスマニュアルを制定するとともに、「コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備・維持を図っております。また、コンプライアンス研修の実施を通じた従業員教育など、コンプライアンス推進活動にも取り組んでおります。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査については、「業務監査室」（5名で構成）が内部監査規定に基づき監査を実施し定期的に社長へ報告を行うとともに、監査役に対して監査結果の報告を行っております。また、業務監査室は、内部監査により判明した指摘事項について、内部統制機能を担う各関係部署へ速やかに情報連携を行うとともに、コンプライアンス委員会において定期的に監査結果の報告を行っております。

監査役は、取締役会に出席し取締役の業務執行状況を監査するほか、常勤監査役2名が本社及び各支店において業務の状況を監査し、重要な決裁書類等を閲覧するなどの監査を行っております。また、会計監査人から財務諸表監査の経過報告を定例的に受けることにより、会計監査の相当性を確保しております。なお、社外監査役である古田十氏は、公認会計士の資格を有しております。

社外取締役及び社外監査役の選任基準

イ．社外取締役の選任基準

社外取締役は、取締役会の議案審議に必要な広範な知識と企業経営者としての実践経験を有すること、もしくは経営の監督機能発揮に必要な特定専門分野における実績と広範な見識を有することを選任基準とする。

広範な株主利益の代表者としての社外取締役選任の本来目的に適うよう、その独立性確保に留意し、実質的に独立性を確保しえない者は社外取締役に選任しない。

広範な事業領域を有する日本ハウズイングとして、企業経営者を社外取締役とする場合、当該取締役の本務会社との取引において利益相反が生じる可能性もあるが、個別案件の利益相反には取締役会での手続きにおいて適正に対処する。

ロ．社外監査役の選任基準

社外監査役は、さまざまな分野に関する豊富な知識、経験を有する者から選任し、中立的、客観的な観点から監査を行うことにより、その独立性確保に留意し、実質的に独立性を確保しえない者は社外監査役に選任しない。

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役門田康氏は、株式会社リロ・ホールディングの専務取締役で、同社は当社の筆頭株主であります。また、当社と同社は業務提携契約を締結しております。社外取締役岩尾英志氏は、株式会社リロ・ホールディングの取締役で、同社は当社の筆頭株主であります。社外取締役東裕高氏は、株式会社合人社グループの取締役に、同社は当社の主要株主であります。また、同社は当社と業務提携契約を締結しております。社外取締役門田康氏、岩尾英志氏及び東裕高氏は、事業経営に関する豊富な知識・経験等を有していることから、当社の既存事業の事業性の評価や事業の改善に活かしていただけるものと判断し、社外取締役に選任しております。なお、社外取締役3名は、当社と資本的関係にある会社の取締役ですが、事業活動及び経営判断については、当社の責任のもと、独自に意思決定、業務執行を行っており、一定の独立性が確保されていると判断しております。

社外監査役谷口眞一氏は、金融機関における豊富な経験と財務及び会計に関する幅広い知識・見識を有していることから社外監査役に選任しております。古田十氏は、公認会計士であり、財務及び会計に関する専門的知識と経験を有していることから社外監査役に選任しております。また、同氏は、一般株主と利益相反の生じるおそれがないことから、株式会社東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。池田明彦氏は、経営者としての経験及び幅広い見識、並びに金融機関における豊富な経験と財務及び会計に関する幅広い知識・見識を有していることから社外監査役に選任しております。

なお、社外監査役3名と当社との間には、特別の利害関係はなく、独立性が確保されていると判断しております。

内部監査、監査役監査及び会計監査で判明した重要な指摘事項や内部統制上の問題がある事項等については、取締役会を通じて社外取締役及び社外監査役に適宜報告を行っております。

会計監査の状況

当社は新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結しております。

当社の会計監査を執行した公認会計士は岩淵信夫氏、宮下毅氏及び吉川高史氏の3名であります。

なお、継続監査年数は岩淵信夫氏は5年、宮下毅氏は6年、吉川高史氏は1年であります。また、会計監査業務に係る補助者の構成につきましては、公認会計士12名、その他3名からなっております。

役員報酬等

イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の額(百万円)		対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	
取締役 (社外取締役を除く)	142	130	12	5
監査役 (社外監査役を除く)	4	4	-	1
社外役員	14	14	-	3

1. 上記の報酬等の総額には、使用人兼務役員の使用人給与相当額(賞与を含む)が含まれておりません。
2. 社外取締役については、報酬は支払っておりません。
3. 上記の賞与は役員賞与引当金繰入額11百万円が含まれております。

ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

株主総会にて決定する報酬総額の限度内で、経営内容、経済情勢、社員給与とのバランス等を考慮して、取締役の報酬等は取締役会の決議により決定し、監査役の報酬等は監査役の協議により決定しております。

なお、取締役の報酬限度額は、平成22年6月29日開催の第46期定時株主総会において、年額300百万円以内、監査役の報酬限度額は、平成11年6月23日開催の第35期定時株主総会において、年額100百万円以内と定めております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、当社定款において会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び社外監査役の当社に対する損害賠償責任を法令が定める範囲で免除することができる旨を定めておりますが、契約は締結しておりません。

また、当社と会計監査人は、当社定款において会社法第427条第1項の規定により、会計監査人との間に、会社法第423条第1項の行為による損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任及び解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

自己の株式取得

当社は、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項の規定に定める剰余金の配当（中間配当）を行うことができる旨を定款に定めております。

取締役及び監査役の実任免除

当社は、取締役及び監査役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

1銘柄 14百万円

ロ．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

区分	前事業年度 (百万円)	当事業年度(百万円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	24	24	1	-	(注)
上記以外の株式	136	135	2	-	59

(注) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)
提出会社	40	0	40	1
連結子会社	-	-	-	-
計	40	0	40	1

【その他重要な報酬の内容】

当社の連結子会社である東京都保全股份有限公司は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属している安永聯合會計師事務所に対して、監査証明業務に基づく報酬として当連結会計年度6百万円、前連結会計年度5百万円を支払っております。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

財務に関する調査に対し、対価を支払っております。

(当連結会計年度)

財務に関する調査に対し、対価を支払っております。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、代表取締役が監査役会の同意を得て定める旨を定款に定めております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準の内容又はその変更等の情報収集をしております。

また、会計基準設定主体等の行う研修に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 10,107	2 10,997
受取手形及び売掛金	3 5,561	3 7,722
販売用不動産	-	65
未成工事支出金	1,015	1,553
貯蔵品	65	83
繰延税金資産	584	573
その他	488	546
貸倒引当金	15	23
流動資産合計	17,807	21,518
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1, 2 2,356	1, 2 2,547
機械装置及び運搬具（純額）	1 27	1 26
工具、器具及び備品（純額）	1 261	1 392
土地	2 6,208	2 6,548
建設仮勘定	-	2
有形固定資産合計	8,854	9,517
無形固定資産		
のれん	53	470
その他	1,713	1,871
無形固定資産合計	1,767	2,341
投資その他の資産		
投資有価証券	161	169
差入保証金	1,044	1,029
繰延税金資産	696	761
その他	901	628
貸倒引当金	147	148
投資その他の資産合計	2,655	2,440
固定資産合計	13,277	14,299
資産合計	31,085	35,818

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,738	4,210
短期借入金	2,126	2,122
1年内返済予定の長期借入金	2,739	2,573
未払法人税等	1,015	1,208
賞与引当金	1,306	1,379
役員賞与引当金	11	11
工事損失補償引当金	29	-
その他	4,851	5,572
流動負債合計	11,956	14,176
固定負債		
長期借入金	2,671	2,904
退職給付引当金	779	-
退職給付に係る負債	-	1,004
繰延税金負債	-	51
その他	577	615
固定負債合計	2,028	2,577
負債合計	13,985	16,753
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金	2,293	2,293
利益剰余金	12,200	14,073
自己株式	1	1
株主資本合計	16,985	18,857
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41	38
為替換算調整勘定	116	17
退職給付に係る調整累計額	-	155
その他の包括利益累計額合計	74	99
少数株主持分	189	306
純資産合計	17,100	19,064
負債純資産合計	31,085	35,818

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	70,027	79,197
売上原価	51,971	59,580
売上総利益	18,056	19,617
販売費及び一般管理費	1 13,804	1 14,760
営業利益	4,252	4,857
営業外収益		
受取利息	5	7
受取配当金	2	3
その他	65	73
営業外収益合計	73	84
営業外費用		
支払利息	64	49
その他	44	73
営業外費用合計	108	123
経常利益	4,217	4,818
特別利益		
事業譲渡益	-	7
固定資産売却益	2 5	2 1
特別利益合計	5	8
特別損失		
固定資産売却損	3 13	-
固定資産除却損	4 33	4 13
会員権評価損	-	10
減損損失	5 6	5 72
工事損失補償費用	-	14
工事損失補償引当金繰入額	29	-
特別損失合計	82	111
税金等調整前当期純利益	4,140	4,716
法人税、住民税及び事業税	1,690	1,947
法人税等調整額	1	66
法人税等合計	1,689	2,013
少数株主損益調整前当期純利益	2,451	2,702
少数株主利益	75	89
当期純利益	2,375	2,612

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,451	2,702
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	39	2
為替換算調整勘定	93	171
その他の包括利益合計	1,133	1,168
包括利益	2,584	2,870
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,495	2,743
少数株主に係る包括利益	89	127

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,492	2,293	10,467	1	15,252
当期変動額					
剰余金の配当			643		643
当期純利益			2,375		2,375
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	-	-	1,732	-	1,732
当期末残高	2,492	2,293	12,200	1	16,985

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	1	195	-	194	134	15,193
当期変動額						
剰余金の配当						643
当期純利益						2,375
自己株式の取得						-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	39	79	-	119	55	174
当期変動額合計	39	79	-	119	55	1,907
当期末残高	41	116	-	74	189	17,100

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,492	2,293	12,200	1	16,985
当期変動額					
剰余金の配当			739		739
当期純利益			2,612		2,612
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,872	0	1,872
当期末残高	2,492	2,293	14,073	1	18,857

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	41	116	-	74	189	17,100
当期変動額						
剰余金の配当						739
当期純利益						2,612
自己株式の取得						0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	133	155	24	116	91
当期変動額合計	2	133	155	24	116	1,964
当期末残高	38	17	155	99	306	19,064

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3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	4,140	4,716
減価償却費	535	623
減損損失	6	72
会員権評価損	-	10
固定資産売却損益（は益）	7	1
固定資産除却損	33	13
のれん償却額	10	28
貸倒引当金の増減額（は減少）	8	9
賞与引当金の増減額（は減少）	109	43
退職給付引当金の増減額（は減少）	155	-
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	17
役員賞与引当金の増減額（は減少）	0	0
工事損失補償引当金の増減額（は減少）	29	29
受取利息及び受取配当金	8	10
支払利息	64	49
売上債権の増減額（は増加）	1,189	2,018
たな卸資産の増減額（は増加）	169	551
仕入債務の増減額（は減少）	177	1,469
未払消費税等の増減額（は減少）	77	95
前受金の増減額（は減少）	2	6
未成工事受入金の増減額（は減少）	211	438
その他	150	269
小計	3,881	4,713
利息及び配当金の受取額	8	15
利息の支払額	58	46
法人税等の支払額	1,644	1,854
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,186	2,827

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	557	513
定期預金の払戻による収入	338	397
有形固定資産の取得による支出	185	257
有形固定資産の売却による収入	47	10
無形固定資産の取得による支出	279	449
投資有価証券の取得による支出	54	16
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2 17	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 688
その他	2	29
投資活動によるキャッシュ・フロー	672	1,487
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（は減少）	10	174
長期借入れによる収入	-	880
長期借入金の返済による支出	998	1,230
配当金の支払額	643	746
少数株主への配当金の支払額	34	51
少数株主からの払込みによる収入	-	34
その他	8	11
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,694	1,299
現金及び現金同等物に係る換算差額	139	239
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	40	279
現金及び現金同等物の期首残高	8,921	8,880
現金及び現金同等物の期末残高	1 8,880	1 9,160

【注記事項】

(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

連結子会社の数 23社

主要な連結子会社の名称

カテリーナビルディング株式会社

日本コミュニティー株式会社

東京都保全股份有限公司

すべての子会社を連結の範囲に含めております。

平成25年6月に大連博利達労務派遣有限公司の株式を新たに取得し、連結の範囲に含めております。

平成25年7月にハウズイング合人社北海道株式会社を設立し、連結の範囲に含めております。

平成25年12月に山京ビルマネジメント株式会社、山京商事株式会社の株式を新たに取得し、当該2社及びその子会社3社を連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社の数 1社

主要な会社の名称

ハウズイング合人社沖縄株式会社

平成25年7月にハウズイング合人社沖縄株式会社を設立し、持分法の適用範囲に含めております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、海外子会社(東京都保全股份有限公司他11社)の決算日は12月31日であり、同日現在の財務諸表を使用しております。但し、連結決算日までの期間に発生し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

有価証券

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)によっております。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

デリバティブ

時価法によっております。

たな卸資産

a. 未成工事支出金

個別法による原価法によっております。

b. 貯蔵品

主として最終仕入原価法によっております。

c. 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

主として定率法(但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法)によっております。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売掛債権その他債権の貸倒に備えるため、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。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

役員賞与引当金

提出会社において、役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（2～5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

a. 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

b. その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

在外子会社の資産・負債及び収益・費用は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) 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

主として税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年 5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)
及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年 5月17日。以下「退職給付
適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針
第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として
計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会
計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しておりま
す。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が1,004百万円計上されるとともに、その他の包括利
益累計額が155百万円減少し、少数株主持分が 1 百万円増加しております。

なお、 1 株当たり純資産額は9.7円減少しております。

(未適用の会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年 5月17日)

「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年 5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示
の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年 3 月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及
適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中で
あります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
有形固定資産	3,956百万円	4,306百万円

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	2百万円	6百万円
建物及び構築物	715	679
土地	3,244	3,244
計	3,962	3,930

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	360百万円	400百万円
1年内返済予定の長期借入金	115	114
長期借入金	590	476
計	1,066	990

- 3 偶発債務

受取手形割引高及び受取手形裏書譲渡高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
受取手形割引高	56百万円	84百万円
受取手形裏書譲渡高	24百万円	12百万円

(連結損益計算書関係)

- 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
給与手当	5,789百万円	6,186百万円
賞与引当金繰入額	807	876
役員賞与引当金繰入額	11	11
退職給付費用	224	235

- 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

主なものは、建物及び土地であります。

- 3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

主なものは、建物及び土地であります。

- 4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

主なものは、前連結会計年度はソフトウェアであり、当連結会計年度は建物であります。

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

場所	用途	種類	その他
奈良県奈良市	賃貸用資産	建物及び土地	1件

当社企業グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。資産のグループ化は、原則として物件単位としております。

上記の資産につきましては、賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下により、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（6百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、建物3百万円、土地2百万円であります。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値は将来キャッシュ・フローを1.40%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

場所	用途	種類	その他
東京都新宿区他	賃貸用資産	建物及び土地	5件

当社企業グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。資産のグループ化は、原則として物件単位としております。

上記の資産につきましては、賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下により、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（72百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、建物2百万円、土地69百万円であります。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値は将来キャッシュ・フローを1.12%で割り引いて算定しております。

（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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	61百万円	4百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	61	4
税効果額	22	1
その他有価証券評価差額金	39	2
為替換算調整勘定：		
当期発生額	93	171
組替調整額	-	-
税効果調整前	93	171
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	93	171
その他の包括利益合計	133	168

(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4月1日至平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	16,080,000	-	-	16,080,000
合計	16,080,000	-	-	16,080,000
自己株式				
普通株式	1,549	-	-	1,549
合計	1,549	-	-	1,549

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	321	20.00	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年11月7日 取締役会	普通株式	321	20.00	平成24年9月30日	平成24年12月7日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	369	利益剰余金	23.00	平成25年3月31日	平成25年6月28日

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	16,080,000	-	-	16,080,000
合計	16,080,000	-	-	16,080,000
自己株式				
普通株式	1,549	119	-	1,668
合計	1,549	119	-	1,668

(注) 自己株式の株式数の増加119株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	369	23.00	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	369	23.00	平成25年9月30日	平成25年12月9日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	418	利益剰余金	26.00	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	10,107百万円	10,997百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	357	681
顧客からの預り金	869	1,156
現金及び現金同等物	8,880	9,160

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(三光エンジニアリング株式会社)

流動資産	414百万円
固定資産	122
のれん	63
流動負債	325
固定負債	214
子会社株式の取得価額	60
子会社の現金及び現金同等物	78
差引：子会社取得による収入	17

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(山京ビルマネジメント株式会社他5社)

流動資産	554百万円
固定資産	907
のれん	445
流動負債	489
固定負債	511
少数株主持分	4
子会社株式の取得価額	902
子会社の現金及び現金同等物	213
差引：子会社取得による支出	688

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

マンション管理事業における器具・備品であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具及び備品	103	88	15
合計	103	88	15

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成26年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具及び備品	52	47	4
合計	52	47	4

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い場合、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	10	4
1年超	4	0
合計	15	4

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い場合、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
支払リース料	16	10
減価償却費相当額	16	10

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	1,084	1,058
1年超	86	86
合計	1,171	1,145

3. オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	47	53
合計	47	53

(金融商品関係)

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

当社グループは、事業計画及び資金計画に照らして、必要な資金を調達することとしており、その調達方法は銀行借入による間接金融、又は株式発行等による直接金融による方針であります。また、資金運用については短期的な預金等に限定しております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うにあたり生じる外貨建ての営業債権は、為替の変動リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に純投資目的として保有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。また、外貨建てのものについては、為替の変動リスクに晒されております。

借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、変動金利の借入金は、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

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、営業債権について、各事業部門における営業部門が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高管理を行っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、経営企画部長及び経営企画部財務担当者が取引の都度及び定期的に経営陣に報告をしており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、信用度の高い金融機関とのみ取引を行っております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理

各部署からの報告に基づき経営企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新するなどにより、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。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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含まれておりません（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,107	10,107	-
(2) 受取手形及び売掛金	5,561	5,561	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	137	137	-
資産計	15,806	15,806	-
(1) 支払手形及び買掛金	2,738	2,738	-
(2) 短期借入金	1,265	1,265	-
(3) 長期借入金(*1)	1,411	1,413	2
負債計	5,414	5,417	2
デリバティブ取引	-	-	-

(*1) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,997	10,997	-
(2) 受取手形及び売掛金	7,722	7,722	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	136	136	-
資産計	18,857	18,857	-
(1) 支払手形及び買掛金	4,210	4,210	-
(2) 短期借入金	1,220	1,220	-
(3) 長期借入金(*1)	1,478	1,479	1
負債計	6,908	6,910	1
デリバティブ取引	-	-	-

(*1) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で当社の信用度と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。固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値を時価としております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当するものではありません。

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当するものではありません。

(注) 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の連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
非上場株式	24	33

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(注) 3 . 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度 (平成25年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金	10,085	-	-	-
受取手形及び売掛金	5,561	-	-	-
合計	15,647	-	-	-

当連結会計年度 (平成26年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金	10,970	-	-	-
受取手形及び売掛金	7,722	-	-	-
合計	18,693	-	-	-

(注) 4 . 長期借入金の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度 (平成25年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	739	133	130	118	104	184

当連結会計年度 (平成26年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	573	497	118	105	44	139

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	128	62	65
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	128	62	65
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	9	10	1
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	10	1
合計		137	73	64

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額24百万円)については、市場価格がなく、時価を把握する事が極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	125	64	61
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	125	64	61
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	10	11	1
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	10	11	1
合計		136	76	60

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額33百万円)については、市場価格がなく、時価を把握する事が極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付企業年金制度と退職一時金制度を併用しております。確定給付企業年金制度は本社員を対象に平成21年4月より適格退職年金制度より移行して採用しており、退職一時金制度は準社員を対象に採用しております。

連結子会社のうち2社については退職一時金制度を採用しております。在外子会社の一部は、確定給付型または確定拠出型の退職給付制度を採用しております。連結子会社の一部は、複数事業主制度を採用しております。複数事業主制度に基づく各項目の金額を2.退職給付債務に関する事項、3.退職給付費用に関する事項の各項目に合算して注記しております。

また、従業員の退職に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務	2,351百万円
(2) 年金資産	1,302
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	1,049
(4) 未認識数理計算上の差異	270
(5) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4)	779
(6) 退職給付引当金(5)	779

(注) 一部の連結子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用	187百万円
(2) 利息費用	29
(3) 期待運用収益	12
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	78
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0
(6) 退職給付費用(1) + (2) + (3) + (4) + (5)	284
(7) その他	182
合計	466

(注) 1. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「(1) 勤務費用」に計上しております。

2. (7) は、確定拠出型の退職給付制度を採用している一部の在外子会社の確定拠出金の支払金額であります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

主として期間定額基準

(2) 割引率

0.6%

(3) 期待運用収益率

1.28%

(4) 数理計算上の差異の処理年数

2 ~ 5年(各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(5) 過去勤務債務の額の処理年数

5年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理しております。)

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付企業年金制度と退職一時金制度を併用しております。確定給付企業年金制度は本社員を対象に平成21年4月より適格退職年金制度より移行して採用しており、退職一時金制度は準社員を対象に採用しております。

連結子会社のうち4社については退職一時金制度を採用しております。在外子会社の一部は、確定給付型または確定拠出型の退職給付制度を採用しております。連結子会社の一部は、複数事業主制度を採用しております。簡便法を適用した制度及び複数事業主制度に基づく各項目の金額を2.確定給付制度の各項目に合算して注記しております。

また、従業員の退職に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

なお、連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	2,372百万円
勤務費用	216
利息費用	14
数理計算上の差異の発生額	109
退職給付の支払額	198
為替差額	39
退職給付債務の期末残高	2,552

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	1,302百万円
期待運用収益	16
数理計算上の差異の発生額	24
事業主からの拠出額	314
退職給付の支払額	119
為替差額	9
その他	0
年金資産の期末残高	1,547

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	2,512百万円
年金資産	1,547
	964
非積立型制度の退職給付債務	40
連結貸借対照表上に計上された負債と資産の純額	1,004
退職給付に係る負債	1,004
連結貸借対照表上に計上された負債と資産の純額	1,004

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	216百万円
利息費用	14
期待運用収益	16
数理計算上の差異の費用処理額	95
確定給付制度に係る退職給付費用	309

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

未認識数理計算上の差異	245百万円
-------------	--------

(6) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	57%
株式	34
その他	9
合計	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎（加重平均）

割引率	0.6%
長期期待運用収益率	1.27%

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、250百万円であります。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 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

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	72	123
賞与引当金	433	421
貸倒引当金	21	21
退職給付引当金	237	-
退職給付に係る負債	-	324
役員退職慰労金	55	54
会員権評価損	106	106
固定資産の未実現利益の消去	139	132
減損損失	245	268
資産調整勘定	90	57
その他	244	224
繰延税金資産小計	1,647	1,735
評価性引当額	310	331
繰延税金資産合計	1,337	1,404
繰延税金負債		
留保利益	32	33
その他有価証券評価差額金	22	21
その他	0	74
繰延税金負債合計	55	128
繰延税金資産の純額	1,281	1,275

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

		(単位：百万円)	
		前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
流動資産	繰延税金資産	584	573
固定資産	繰延税金資産	696	761
流動負債	その他	-	7
固定負債	繰延税金負債	-	51
固定負債	その他	0	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0 %	38.0 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9	1.4
住民税均等割等	2.0	1.8
本邦と海外の税率差(国内子会社含む)	1.3	1.3
評価性引当額の増減	0.6	0.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.8
その他	0.8	1.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.8	42.7

3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は39百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

山京ビルマネジメント株式会社及びその子会社の取得について

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 山京ビルマネジメント株式会社及びその子会社
 事業の内容 賃貸ビル運営及び管理、不動産の売買・賃貸・仲介及び管理等

(2) 企業結合を行った主な理由

山京ビルマネジメント株式会社は、オフィステナントのリーシング力に大きな強みを持つため、当社顧客の満足度向上及び当社のビル管理事業の更なる発展に資すると判断したためであります。

(3) 企業結合日

平成25年12月24日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした株式取得により、当社が同社の議決権の100%を取得したため。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成26年1月1日から平成26年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	618百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	12
取得原価		630

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

298百万円

(2) 発生原因

主に今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	238百万円
固定資産	861
資産合計	1,100
流動負債	340
固定負債	429
負債合計	769

6. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	496百万円
営業利益	3
経常利益	9
税金等調整前当期純利益	78
当期純利益	71
1株当たり当期純利益	4.46円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定し、平成25年4月1日から平成25年12月31日までの売上高及び損益の数値を基礎として算出した売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

山京商事株式会社及びその子会社の取得について

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 山京商事株式会社及びその子会社
 事業の内容 賃貸ビル運営及び管理、不動産の売買・賃貸・仲介及び管理等

(2) 企業結合を行った主な理由

山京商事株式会社は、オフィステナントのリーシング力に大きな強みを持つため、当社顧客の満足度向上及び当社のビル管理事業の更なる発展に資すると判断したためであります。

(3) 企業結合日

平成25年12月24日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

山京商事株式会社の発行済株式のうち、当社の株式持分比率は72.5%であり、当社の子会社である山京ビルマネジメント株式会社の株式持分比率は27.5%であります。

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした株式取得により、当社グループが同社の議決権の100%を取得したため。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成26年1月1日から平成26年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	262百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	5
取得原価		267

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

147百万円

(2) 発生原因

主に今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	305百万円
固定資産	144
資産合計	450
流動負債	149
固定負債	81
負債合計	231

6. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	203百万円
営業利益	14
経常利益	11
税金等調整前当期純利益	11
当期純利益	5
1株当たり当期純利益	0.33円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定し、平成25年4月1日から平成25年12月31日までの売上高及び損益の数値を基礎として算出した売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

連結子会社であるハウズイング合人社北海道株式会社が承継会社となる会社分割について

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社合人社計画研究所
事業の内容 北海道におけるマンション管理事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社と株式会社合人社グループ（以下、「合人社」という。）は、平成25年7月1日付で相互の事業の更なる効率化による競争力の向上及び企業価値の最大化を企図し、共同出資によりハウズイング合人社北海道株式会社（以下、「HG北海道」という。）を設立いたしました。合人社の子会社である株式会社合人社計画研究所の北海道におけるマンション管理事業を分割し、HG北海道が事業を承継する事により顧客満足度の高い管理事業の提供及び営業力の強化を図る事を目的としております。

(3) 事業承継日

平成25年10月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式会社合人社計画研究所を分割会社とし、HG北海道を承継会社とする吸収分割

2. 連結財務諸表に含まれる被取得事業の業績の期間

平成25年10月1日から平成26年3月31日まで

3. 被取得事業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	7百万円
取得原価		7

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

7百万円

(2) 発生原因

主に今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

事業分離

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

ハウズイング合人社沖縄株式会社

同社は当社の持分法適用会社であります。

(2) 分離した事業の内容

当社の沖縄県におけるマンション管理事業

(3) 事業分離を行った主な理由

当社と株式会社合人社グループ（以下、「合人社」という。）は、平成25年7月1日付で相互の事業の更なる効率化による競争力の向上及び企業価値の最大化を企図し、共同出資によりハウズイング合人社沖縄株式会社（以下、「HG沖縄」という。）を設立いたしました。当社と合人社それぞれのマンション管理事業における強みを活かしながら、効率的に業務を行うための手法を検討し、より顧客満足度の高い管理事業を提供するとともに、競争力のある営業展開を行うことを目的としております。

(4) 事業分離日

平成25年10月1日

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

当社を分割会社とし、HG沖縄を承継会社とする吸収分割

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

14百万円

(2) 会計処理

移転した沖縄県におけるマンション管理事業に関する投資は清算されたものとみて、移転したことにより受け取った対価と、移転した事業に係る株主資本相当額との差額を移転損益として認識しております。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメント

マンション管理事業

4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

	累計期間
売上高	48百万円
営業利益	10

（賃貸等不動産関係）

当社及び一部の連結子会社では、東京都及びその他の地域において、賃貸用のオフィスビルや住宅等を保有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は58百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は6百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は86百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は72百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、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4月1日 至 平成25年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
	連結貸借対照表計上額	
期首残高	3,180	3,082
期中増減額	98	697
期末残高	3,082	3,779
期末時価	1,982	2,787

- （注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費（48百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社を連結の範囲に含めたことによる賃貸等不動産の増加（817百万円）によるものであり、主な減少額は減損損失（72百万円）であります。
3. 期末時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づいて自社で算定した金額であります。

(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になっているものであります。

当社は、各事業ごとに国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは事業別のセグメントから構成されており、「マンション管理事業」、「ビル管理事業」、「不動産管理事業」及び「営繕工事業」の4つを報告セグメントとしております。

「マンション管理事業」は、分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務を行っております。

「ビル管理事業」は、ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務を行っております。

「不動産管理事業」は、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

「営繕工事業」は、マンション共用部分及びビルの建物・設備営繕工事並びに外壁塗装工事等の大規模修繕工事に加え、専有部分のリフォーム工事等を行っております。

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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額(注)2
	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	37,109	5,038	4,124	23,755	70,027	-	70,027
セグメント間の内部売上 高又は振替高	8	-	264	6	279	279	-
計	37,118	5,038	4,388	23,761	70,306	279	70,027
セグメント利益	4,104	356	421	1,958	6,841	2,589	4,252
セグメント資産	3,680	791	7,852	4,758	17,083	14,002	31,085
その他の項目							
減価償却費	57	17	90	20	186	349	535
減損損失	-	-	6	-	6	-	6
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	32	14	88	112	248	320	568

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,589百万円は、セグメント間取引消去12百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用 2,602百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額14,002百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等 174百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産14,177百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。
- (3) その他の項目の減価償却費の調整額349百万円は、各報告セグメントに帰属しない資産にかかる減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額320百万円は、主に全社資産(ソフトウェア等)の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	39,568	6,228	4,474	28,926	79,197	-	79,197
セグメント間の内部売上 高又は振替高	88	0	264	-	353	353	-
計	39,656	6,229	4,738	28,926	79,550	353	79,197
セグメント利益	4,144	441	498	2,341	7,425	2,568	4,857
セグメント資産	4,228	2,975	7,347	7,050	21,601	14,216	35,818
その他の項目							
減価償却費	57	26	97	23	205	414	620
減損損失	-	-	72	-	72	-	72
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	64	1,321	16	6	1,409	468	1,877

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,568百万円は、セグメント間取引消去10百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用 2,578百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額14,216百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等 1,814百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産16,030百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。
- (3) その他の項目の減価償却費の調整額414百万円は、各報告セグメントに帰属しない資産にかかる減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額468百万円は、主に全社資産（ソフトウェア等）の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：百万円）

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	合計
外部顧客への売上高	37,109	5,038	4,124	23,755	70,027

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

（単位：百万円）

日本	台湾	中国	合計
62,247	5,918	1,861	70,027

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国ごとに分類しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の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、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	合計
外部顧客への売上高	39,568	6,228	4,474	28,926	79,197

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	台湾	中国	合計
68,935	7,453	2,808	79,197

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国ごとに分類しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の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、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	6	-	-	6

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	72	-	-	72

【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】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	10	-	10
当期末残高	-	-	-	53	-	53

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	15	-	12	-	28
当期末残高	-	429	-	40	-	470

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,051円75銭	1,166円68銭
1株当たり当期純利益金額	147円74銭	162円49銭

（注1）潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注2）1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額（百万円）	17,100	19,064
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	189	306
（うち少数株主持分）	(189)	(306)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	16,910	18,758
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数（株）	16,078,451	16,078,332

（注3）1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益（百万円）	2,375	2,612
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（百万円）	2,375	2,612
期中平均株式数（株）	16,078,451	16,078,410

（重要な後発事象）

株式取得による会社の買収

当社は、平成26年5月21日開催の取締役会において、株式会社サーフの株式を取得することを決議いたしました。

1. 株式取得の目的

大規模修繕工事をはじめとする建築工事のニーズの高まりに対応するため、より一層の技術力の向上及び技術者の確保を目的としております。

2. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- (1) 名称 株式会社サーフ
(2) 事業内容 建築工事の請負及び施工業等
(3) 規模 資本金 20百万円
売上高 716百万円（平成25年8月期）

3. 株式取得の時期

平成26年5月30日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

- (1) 取得する株式の数 普通株式 280株
(2) 取得価額 22百万円
(3) 取得後の持分比率 70%

5. 取得資金の調達方法

自己資金

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,265	1,220	1.35	-
1年以内に返済予定の長期借入金	739	573	1.30	-
1年以内に返済予定のリース債務	6	7	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	671	904	1.99	平成27年～34年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	18	15	-	平成27年～32年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	2,700	2,720	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	497	118	105	44
リース債務	7	3	2	0

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	16,895	36,108	56,193	79,197
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	788	1,913	3,266	4,716
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	390	1,044	1,812	2,612
1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	24.27	64.99	112.75	162.49

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	24.27	40.72	47.76	49.74

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,193	8,297
受取手形	-	41
売掛金	2 4,446	6,049
未成工事支出金	1,014	1,549
貯蔵品	49	65
前払費用	293	333
繰延税金資産	602	577
短期貸付金	2 381	2 843
未収入金	48	2 13
その他	93	97
貸倒引当金	10	15
流動資産合計	15,112	17,854
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,569	1 1,518
構築物	2	2
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	217	322
土地	1 3,139	1 3,064
建設仮勘定	-	2
有形固定資産合計	4,930	4,911
無形固定資産		
ソフトウェア	1,168	1,086
ソフトウェア仮勘定	23	197
顧客基盤	395	331
その他	103	103
無形固定資産合計	1,691	1,719
投資その他の資産		
投資有価証券	160	174
関係会社株式	964	1,866
出資金	86	89
関係会社長期貸付金	1,786	1,823
破産更生債権等	53	49
長期前払費用	20	18
繰延税金資産	346	318
差入保証金	2 1,260	2 1,212
会員権	213	168
その他	513	288
貸倒引当金	147	149
投資その他の資産合計	5,258	5,861
固定資産合計	11,880	12,492
資産合計	26,993	30,346

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,644	2,790
短期借入金	1,185	1,150
1年内返済予定の長期借入金	600	439
未払金	2,282	2,307
未払費用	1,087	977
未払法人税等	921	1,100
前受金	40	34
未成工事受入金	1,162	1,489
預り金	1,085	1,063
前受収益	3	4
賞与引当金	1,147	1,176
役員賞与引当金	11	11
工事損失補償引当金	29	-
その他	251	308
流動負債合計	10,453	11,853
固定負債		
長期借入金	-	366
長期末払金	153	153
退職給付引当金	553	483
長期預り保証金	399	377
その他	4	2
固定負債合計	1,110	1,383
負債合計	11,563	13,236
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金		
資本準備金	2,293	2,293
資本剰余金合計	2,293	2,293
利益剰余金		
利益準備金	79	79
その他利益剰余金		
別途積立金	5,800	5,800
繰越利益剰余金	4,723	6,407
利益剰余金合計	10,603	12,286
自己株式	1	1
株主資本合計	15,388	17,071
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	40	38
評価・換算差額等合計	40	38
純資産合計	15,429	17,109
負債純資産合計	26,993	30,346

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	60,846	1 66,787
売上原価	1 44,341	1 49,167
売上総利益	16,505	17,619
販売費及び一般管理費	2 12,829	2 13,440
営業利益	3,675	4,178
営業外収益		
受取利息	1 47	1 46
受取配当金	122	164
貸倒引当金戻入額	5	-
その他	26	23
営業外収益合計	202	234
営業外費用		
支払利息	38	25
その他	36	57
営業外費用合計	74	82
経常利益	3,802	4,330
特別利益		
事業譲渡益	-	1 14
固定資産売却益	5	1
特別利益合計	5	15
特別損失		
固定資産売却損	13	-
固定資産除却損	26	13
会員権売却損	1	-
会員権評価損	-	10
減損損失	6	72
工事損失補償費用	-	14
工事損失補償引当金繰入額	29	-
抱合せ株式評価損	29	-
特別損失合計	106	110
税引前当期純利益	3,701	4,234
法人税、住民税及び事業税	1,536	1,757
法人税等調整額	10	54
法人税等合計	1,525	1,811
当期純利益	2,176	2,422

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	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	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	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	2,492	2,293	2,293	79	5,800	3,190	9,069	1	13,854
当期変動額									
剰余金の配当						643	643		643
当期純利益						2,176	2,176		2,176
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	-	-	-	-	-	1,533	1,533	-	1,533
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	4,723	10,603	1	15,388

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1	1	13,856
当期変動額			
剰余金の配当			643
当期純利益			2,176
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	39	39	39
当期変動額合計	39	39	1,573
当期末残高	40	40	15,429

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	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	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	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	2,492	2,293	2,293	79	5,800	4,723	10,603	1	15,388
当期変動額									
剰余金の配当						739	739		739
当期純利益						2,422	2,422		2,422
自己株式の取得								0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,683	1,683	0	1,683
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	6,407	12,286	1	17,071

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	40	40	15,429
当期変動額			
剰余金の配当			739
当期純利益			2,422
自己株式の取得			0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	2	2
当期変動額合計	2	2	1,680
当期末残高	38	38	17,109

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

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

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

未成工事支出金

個別法による原価法

貯蔵品

最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

顧客基盤

8年間の定額法により償却を行っております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売掛債権その他債権の貸倒に備えるため、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) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(2~5年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生の日次事業年度から費用処理しております。

4. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進行率の見積りは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の23に定める事業分離における分離元企業の注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める一株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第75条に定める製造原価明細書については、同条第2項ただし書きにより、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める一株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	110百万円	101百万円
土地	635	635
計	745	737

担保に係る債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	360百万円	400百万円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	386百万円	846百万円
長期金銭債権	261	261
短期金銭債務	124	171

3 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
カテリーナビルディング株式会社	706百万円	590百万円
三光エンジニアリング株式会社	80	70
計	786	660

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
売上高	-百万円	32百万円
仕入高	1,628	1,830
営業取引以外の取引高	46	60

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度77%、当事業年度75%、一般管理費に属するおおよその割合は前事業年度23%、当事業年度25%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
給与手当	5,387百万円	5,598百万円
賞与手当	772	800
賞与引当金繰入額	734	774
役員賞与引当金繰入額	11	11
退職給付費用	204	223
法定福利費	1,122	1,190
地代家賃	924	944
減価償却費	401	466
貸倒引当金繰入額	11	6

(有価証券関係)

関係会社株式(前事業年度の貸借対照表計上額964百万円、当事業年度の貸借対照表計上額1,866百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 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

	(単位：百万円)	
	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	426	409
貸倒引当金	21	21
退職給付引当金	197	172
役員退職慰労金	55	54
会員権評価損	106	106
関係会社株式評価損	20	19
減損損失	245	268
その他	208	195
繰延税金資産小計	1,282	1,248
評価性引当額	310	331
繰延税金資産合計	971	916
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	22	21
繰延税金資産の純額	949	895

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	(単位：%)	
	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0	1.5
住民税均等割等	2.2	2.0
評価性引当額の増減	0.3	0.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.9
その他	0.8	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.2	42.7

3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は38百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

株式取得による会社の買収

当社は、平成26年5月21日開催の取締役会において、株式会社サーフの株式を取得することを決議いたしました。

1. 株式取得の目的

大規模修繕工事をはじめとする建築工事のニーズの高まりに対応するため、より一層の技術力の向上及び技術者の確保を目的としております。

2. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- | | |
|----------|-----------------------------------|
| (1) 名称 | 株式会社サーフ |
| (2) 事業内容 | 建築工事の請負及び施工業等 |
| (3) 規模 | 資本金 20百万円
売上高 716百万円(平成25年8月期) |

3. 株式取得の時期

平成26年5月30日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

- | | |
|--------------|-----------|
| (1) 取得する株式の数 | 普通株式 280株 |
| (2) 取得価額 | 22百万円 |
| (3) 取得後の持分比率 | 70% |

5. 取得資金の調達方法

自己資金

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	1,569	48	14 (2)	85	1,518	2,303
	構築物	2	-	-	0	2	35
	車両運搬具	0	-	-	0	0	10
	工具、器具及び備品	217	205	5	95	322	629
	土地	3,139	-	74 (69)	-	3,064	-
	建設仮勘定	-	53	50	-	2	-
	計	4,930	307	145 (72)	180	4,911	2,978
無形固定資産	ソフトウェア	1,168	244	0	325	1,086	650
	ソフトウェア仮勘定	23	322	149	-	197	-
	顧客基盤	395	-	-	63	331	150
	その他	103	-	-	0	103	6
	計	1,691	567	149	389	1,719	808

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額の主なものは次のとおりです。

ソフトウェア仮勘定 149百万円 財務会計システム導入による。

3. 当期減少額の主なものは次のとおりです。

建物 4百万円 賃貸物件売却による。

土地 4百万円 賃貸物件売却による。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	157	11	4	164
役員賞与引当金	11	11	11	11
賞与引当金	1,147	1,176	1,147	1,176
工事損失補償引当金	29	-	29	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 当社の公告掲載URLは次のとおり。 http://www.housing.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式につき、次に掲げる以外の権利を行使することができません。

1. 会社法第189条第2項各号に掲げる権利。
2. 取得請求権付株式の取得を請求する権利。
3. 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

平成25年6月27日 関東財務局長に提出。

事業年度（第49期）（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年6月27日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第50期第1四半期（自平成25年4月1日 至平成25年6月30日）平成25年8月7日 関東財務局長に提出。

第50期第2四半期（自平成25年7月1日 至平成25年9月30日）平成25年11月6日 関東財務局長に提出。

第50期第3四半期（自平成25年10月1日 至平成25年12月31日）平成26年2月12日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成25年7月1日 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年6月27日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩淵 信夫 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉川 高史 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、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、日本ハウズイング株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、日本ハウズイング株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告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、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告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、日本ハウズイング株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月27日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岩淵 信夫	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮下 毅	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉川 高史	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第50期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、日本ハウズイング株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。