

## 【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25年6月27日
【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）
【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】	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】	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 決算年月	第45期 平成21年3月	第46期 平成22年3月	第47期 平成23年3月	第48期 平成24年3月	第49期 平成25年3月
売上高(百万円)	58,398	58,483	58,533	62,150	70,027
経常利益(百万円)	606	2,901	3,340	3,593	4,217
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	1,883	1,179	1,688	1,834	2,375
包括利益(百万円)	-	-	1,703	1,837	2,584
純資産額(百万円)	9,976	12,774	13,968	15,193	17,100
総資産額(百万円)	27,720	27,130	27,709	28,974	31,085
1株当たり純資産額(円)	672.91	786.91	860.75	936.57	1,051.75
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額( )(円)	128.31	77.92	105.04	114.08	147.74
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(%)	35.6	46.6	49.9	52.0	54.4
自己資本利益率(%)	17.0	10.5	12.8	12.7	14.9
株価収益率(倍)	6.51	15.40	13.80	17.02	20.81
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	1,469	4,803	3,324	2,486	2,186
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	198	495	802	904	672
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	2,731	1,566	2,189	1,372	1,694
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	5,708	8,476	8,783	8,921	8,880
従業員数 (内、準社員数)(人)	5,300 (3,798)	5,345 (3,803)	5,376 (3,768)	5,461 (3,788)	5,553 (3,806)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第46期、第47期、第48期及び第49期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

また、第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第45期の当期純損失の主な理由は、「事業撤退損」を計上したこと等によるものであります。

4. 上記従業員の他にパート等を第45期9,454人、第46期10,112人、第47期10,872人、第48期11,497人、第49期12,455人雇用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第45期 平成21年3月	第46期 平成22年3月	第47期 平成23年3月	第48期 平成24年3月	第49期 平成25年3月
売上高(百万円)	49,767	53,007	52,543	55,802	60,846
経常利益(百万円)	1,788	2,652	3,037	3,300	3,802
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	1,968	1,129	1,546	1,710	2,176
資本金(百万円)	1,529	2,492	2,492	2,492	2,492
発行済株式総数(千株)	14,680	16,080	16,080	16,080	16,080
純資産額(百万円)	8,953	11,659	12,723	13,856	15,429
総資産額(百万円)	24,286	23,614	24,414	25,809	26,993
1株当たり純資産額(円)	609.94	725.15	791.33	861.79	959.63
1株当たり配当額(円) (うち1株当たり中間配当額)	24.00 (12.00)	27.00 (12.00)	33.00 (15.00)	38.00 (18.00)	43.00 (20.00)
1株当たり当期純利益金額又は 当期純損失金額( )(円)	134.10	74.61	96.18	106.36	135.38
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(%)	36.9	49.4	52.1	53.7	57.2
自己資本利益率(%)	19.5	11.0	12.7	12.9	14.9
株価収益率(倍)	6.23	16.08	15.08	18.26	22.71
配当性向(%)	17.9	36.9	34.3	35.7	31.8
従業員数 (内、準社員数)(人)	4,988 (3,744)	5,049 (3,761)	5,056 (3,728)	5,098 (3,710)	5,157 (3,729)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第46期、第47期、第48期及び第49期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

また、第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第45期の当期純損失の主な理由は、「関係会社整理損」を計上したこと等によるものであります。

4. 上記従業員の他にパート等を第45期4,469人、第46期4,791人、第47期5,074人、第48期5,342人、第49期5,528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）及び大宮営業所（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?有限公司」を設立する。
平成10年4月	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11年2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5月	神戸営業所（現神戸支店）を設置する。
平成11年7月	京都営業所（現京都支店）を設置する。
平成11年12月	「ISO9002」の認証を「会計・出納サービス部門」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。
平成12年8月	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）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。
平成23年1月	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7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9月	マンションによる「国内クレジット制度」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。

### 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16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 - (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」も好評を得ております。

〔子会社〕

東京都保全股?有限公司 他9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3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。

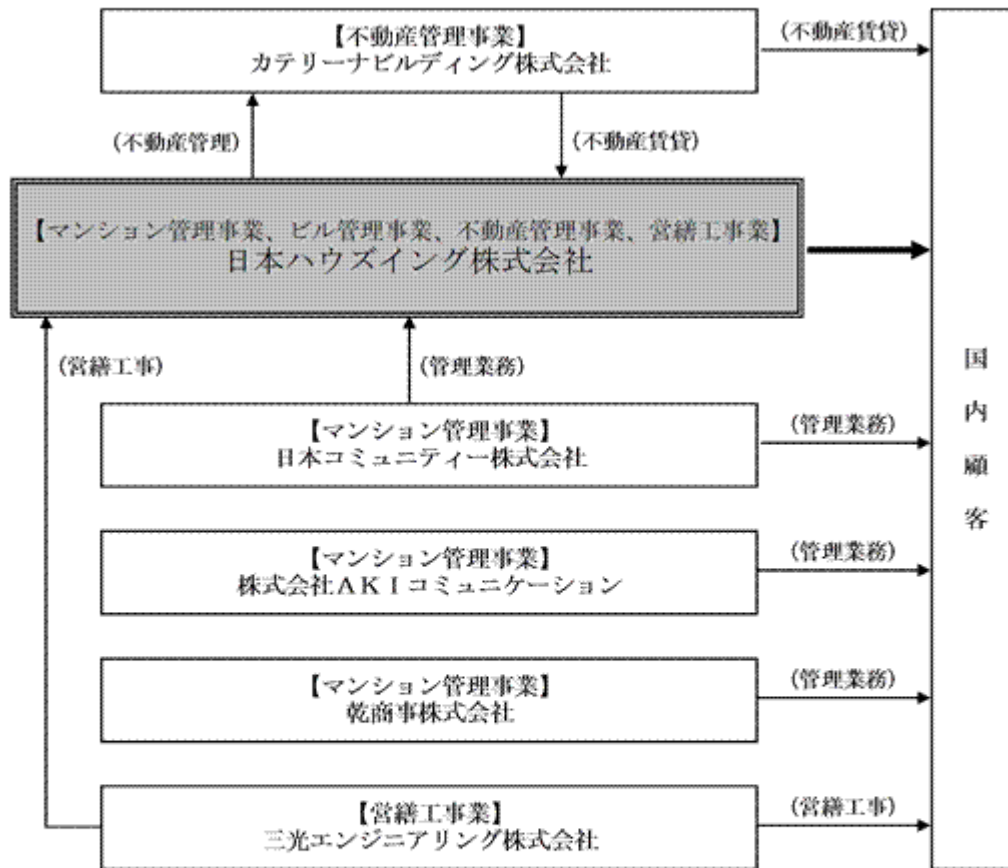
〔子会社〕

三光エンジニアリング株式会社

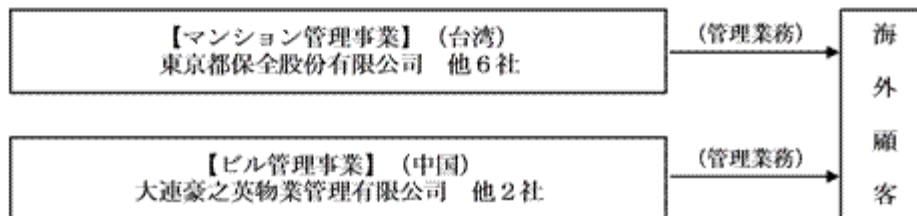
(2) 事業系統図

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. 三光エンジニアリング(株)は、平成24年6月1日付で、当社が発行済株式の70%を取得し、子会社といたしました。
3. 東京都保全股?有限公司の51%出資により、京陽公寓大廈管理維護股?有限公司を当連結会計年度に設立しております。
4. 大連豪之英物業管理有限公司の100%出資により、長春弘森物業服務有限公司を当連結会計年度に設立しております。
5. NIPPON HOUSING PHILIPPINES INCは、現在会社清算の手続き中です。

## 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
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
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
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
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
乾商事株式会社	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
東京都保全股?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 百万人民币	ビル管理事業	51.0	役員の兼任等...有
その他9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. 東京都保全股?有限公司は、特定子会社に該当いたします。

3. 三光エンジニアリング株式会社は、平成24年6月1日付で、当社が発行済株式の70%を取得し、子会社といたしました。

4. NIPPON HOUSING PHILIPPINES INCは、現在会社清算の手続き中です。

## (2) 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25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	4,815	(9,754)
ビル管理事業	227	(2,623)
不動産管理事業	141	(71)
営繕工事業	283	(5)
全社(共通)	87	(2)
合計	5,553	(12,455)

- (注) 1. 上記従業員数には準社員3,806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6,528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25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	1,428	35.9	6.9	5,008
準社員	3,729	61.4	4.6	1,941
合計	5,157 (5,528)	54.4	5.3	2,843

セグメントの名称	従業員数(人)	
マンション管理事業	4,467	(5,342)
ビル管理事業	198	(108)
不動産管理事業	141	(71)
営繕工事業	264	(5)
全社(共通)	87	(2)
合計	5,157	(5,528)

- (注) 1. パート等は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
 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。

### (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、海外経済の減速を背景とした輸出の減少を主因に一時景気後退局面入りしたものの、新政権の金融緩和をはじめとする経済政策への期待感の高まりから円高是正や株価回復等、年度末に向けて明るい兆しが見られました。

このような状況の中、分譲マンションをはじめとする管理物件の更なる拡充及び営繕工事業における大規模修繕工事の積極的な受注活動ならびに新基幹システム「ハウネット」の活用をはじめとする効率化に注力してまいりました。

その結果、売上高は70,027百万円（前期比12.7%増）、営業利益は4,252百万円（前期比15.3%増）、経常利益は4,217百万円（前期比17.4%増）、当期純利益は2,375百万円（前期比29.5%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24年3月期	62,150	3,686	3,593	1,834
平成25年3月期	70,027	4,252	4,217	2,375
増減	7,876	565	624	541
伸び率	12.7%	15.3%	17.4%	29.5%

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、引き続きニーズの高い既存マンションの管理委託替えに最注力し、独自のノウハウの提供及びスケールメリットを活かした提案に努めた結果、国内単体のマンション管理戸数は期中に12,195戸増加し、当連結会計年度末で、387,607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、470,530戸となりました。

その結果、売上高は37,109百万円（前期比7.0%増）、営業利益は4,104百万円（前期比11.3%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、国内においては依然として厳しい事業環境で推移いたしましたが、一方で中国においては、大型のオフィスビルや複合施設の受注が好調に推移したことに加え、既存取引先からの追加案件の受注も好調に推移しました。

その結果、売上高は5,038百万円（前期比13.9%増）、営業利益は356百万円（前期比14.7%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、ファンド系を中心に売却となる物件の増加により、厳しい事業環境で推移いたしましたが、既存取引先への積極的な営業展開に加えて、情報収集強化のための業務提携が奏功し、建物管理を中心に管理ストックを増加させることができました。

その結果、売上高は4,124百万円（前期比3.4%増）となりました。一方で営業利益は新規に管理を開始するサブリース物件の費用が一時的に発生した影響で、421百万円（前期比0.5%減）となりました。

## 営繕工事業

営繕工事業につきましては、新基幹システムの活用に伴う案件管理の高度化により、春季・秋季ともに大規模修繕工事の受注が計画以上に推移したことに加えて、当社管理物件以外からの工事受注も好調に推移いたしました。

その結果、売上高は23,755百万円（前期比24.6%増）、営業利益は1,958百万円（前期比29.7%増）となりました。

	売上高（百万円）			営業利益（百万円）		
	平成24年 3月期	平成25年 3月期	前期比	平成24年 3月期	平成25年 3月期	前期比
マンション管理事業	34,672	37,109	7.0%	3,687	4,104	11.3%
ビル管理事業	4,425	5,038	13.9%	311	356	14.7%
不動産管理事業	3,987	4,124	3.4%	423	421	0.5%
営繕工事業	19,065	23,755	24.6%	1,510	1,958	29.7%
消去又は全社	-	-	-	2,245	2,589	-
合計	62,150	70,027	12.7%	3,686	4,252	15.3%

（注）第1四半期連結会計期間より、社内の業務管理手法の変更に伴い、営繕工事業に区分し測定していた一部の売上高及び利益をマンション管理事業へ変更し、また各事業セグメントに係る共通費の配賦基準を変更しております。なお、前年同期セグメントの業績は、変更後の測定方法に基づき作成したものを開示しております。

## (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40百万円減少し、8,880百万円となりました。

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、2,186百万円（前年同期は2,486百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,140百万円、売上債権の増加額1,189百万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、672百万円（前年同期は904百万円の使用）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279百万円、有形固定資産の取得による支出185百万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、1,694百万円（前年同期は1,372百万円の使用）となりました。これは主に、借入金等有利子負債の圧縮（純減額1,008百万円）等であります。

## 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24年4月1日 至平成25年3月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
マンション管理事業	37,109	7.0
ビル管理事業	5,038	13.9
不動産管理事業	4,124	3.4
営繕工事業	23,755	24.6
合計	70,027	12.7

- (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わ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。

さらに、運用を開始いたしました新基幹システム「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月に実施が見込まれる消費税増税による影響で、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、発生の回避およ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25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。

###### 管繕工事業

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、事業遂行のうえ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】

当社は平成24年5月23日開催の取締役会において、株式会社合人社グループ（旧株式会社合人社ホールディングス）との業務提携契約に関して決議し、同日締結いたしました。

### 1.業務提携契約について

#### (1)提携企業の名称

株式会社合人社グループ（平成24年7月1日付けで、株式会社合人社ホールディングスより社名変更）

#### (2)業務提携の目的

本業務提携は、お互いに独立系の管理会社として業容を拡大してきたなかで、両社が培ってきた強みや経験を融合させるとともに、お互いの経営資源を活用してシナジーを実現することで、それぞれの競争力を一層強化することを目的としております。

#### (3)業務提携の内容

居住者への新サービスの共同開発と提供  
役務提供や修繕工事に伴う共同調達  
マンション管理を中心とした広告活動の共同実施  
PFI事業への共同参画  
システムの共同開発・研究

### 2.その他

同社は、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。

## 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」に記載した通りであり、繰延税金資産、貸倒引当金、固定資産の減価償却累計額、退職給付引当金等、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2,111百万円増加し31,085百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金の増加107百万円、売掛金の増加1,445百万円、未成工事支出金の増加212百万円等であります。

負債については、前連結会計年度末に比べ204百万円増加し、13,985百万円となりました。この主な要因は、買掛金の増加437百万円、賞与引当金の増加128百万円、未払費用の増加198百万円、未成工事受入金の増加260百万円及び有利子負債の減少832百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,907百万円増加し、17,100百万円となりました。この主な要因は、当期純利益2,375百万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)	62,150	70,027	7,876
売 上 総 利 益 (百万円)	16,537	18,056	1,519
営 業 利 益 (百万円)	3,686	4,252	565
経 常 利 益 (百万円)	3,593	4,217	624
税金等調整前当期純利益 (百万円)	3,553	4,140	586
当 期 純 利 益 (百万円)	1,834	2,375	541

当連結会計年度（以下「当期」といいます）の売上高は、70,027百万円と前連結会計年度（以下「前期」といいます。）と比べ、7,876百万円の増加となりました。売上総利益は前期比1,519百万円増の18,056百万円を計上、営業利益につきましては前期比565百万円増の4,252百万円となりました。また、経常利益は前期比624百万円増の4,217百万円を計上、税金等調整前当期純利益は前期比586百万円増の4,140百万円を計上、当期純利益は前期比541百万円増の2,375百万円となりました。

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7,876百万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565百万円増の4,252百万円となりました。

経常利益は、営業利益の増加に加え、有利子負債の圧縮に伴い、前期比624百万円増の4,217百万円となりました。

当期純利益は、経常利益の増加を受け、前期比541百万円増の2,375百万円となりました。

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、449百万円であります。  
その主なものは、新基幹システム（呼称：ハウネット）の二次開発費用等であります。  
また、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25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	1,188	0	2,790 (4)	-	1,398	5,377	887
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	383	0	349 (1)	6	504	1,244	4,270

##### (2) 国内子会社 平成25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	744	-	3,012 (2)	-	3	3,760	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	-	-	-	10	12	115
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	35	0	56 (0)	17	0	109	19

##### (3) 在外子会社 平成25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? 有限公司他6社	本社 (台湾台北市)	マンション 管理事業	清掃用備品他	1	1	-	-	28	31	232
大連豪之英物業管理 有限公司他2社	本社 (中国大連市)	ビル管理事業	清掃用備品他	-	19	-	-	11	31	29

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具及び備品、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。

2. 東京都保全股?有限公司他6社とは、東京都保全股?有限公司とその子会社5社（衆鼎機電工程股?有限公司、東京都公寓大廈管理維護股?有限公司、東京都環保服務股?有限公司、東昇國際管理顧問股?有限公司及び京陽公寓大廈管理維護股?有限公司）及び東京都物業管理股?有限公司であります。
3. 大連豪之英物業管理有限公司他2社とは、大連豪之英裝飾工程有限公司、長春弘森物業服務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25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25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 総数増減数 (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25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							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		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	6	54	7	1	715	789	-
所有株式数(単元)	-	9,499	5	116,672	65	1	34,556	160,798	200
所有株式数の割合(%)	-	5.91	0.00	72.56	0.04	0.00	21.49	100.00	-

(注)自己株式1,549株は、「個人その他」に15単元及び「単元未満株式の状況」に49株を含めて記載しております。

## (7) 【大株主の状況】

平成25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	4,676	2.90
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	4,146	2.57
永井 枝美	大阪府吹田市	3,450	2.14
小佐野 弾	東京都日野市	2,118	1.31
吉野 具美	東京都府中市	2,043	1.27
計	-	137,410	85.45

(注) 1. 前事業年度末において主要株主であった合人社シティサービス株式会社は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

2. 前事業年度末において主要株主でなかった株式会社合人社グループは、当事業年度末現在では主要株主となっております。

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成25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 1,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,078,300	160,783	-
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	16,080,000	-	-
総株主の議決権	-	160,783	-

## 【自己株式等】

平成25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	1,500	-	1,500	0.0
計	-	1,500	-	1,500	0.0

( 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】普通株式

( 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】  
 該当事項はありません。

( 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	1,549	-	1,549	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成25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23円とし、中間配当の1株当たり20円と合わせて年間43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24年11月7日 取締役会決議	321	20.00
平成25年6月27日 定時株主総会決議	369	23.00

### 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45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月	平成21年3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
最高(円)	1,051	1,650	1,500	2,100	3,300
最低(円)	704	830	1,120	1,310	1,970

(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24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	2,130	2,220	2,600	2,600	2,750	3,300
最低(円)	2,065	2,080	2,200	2,250	2,400	2,562

(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 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 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4	4,676
取締役 副社長 執行役員		竹中 秀夫	昭和24年6月21日生	昭和57年10月 当社入社 平成8年4月 当社横浜支店長 平成11年6月 当社取締役総合企画部長 平成14年1月 当社取締役マンション企画部長 平成15年11月 当社常務取締役支店統括部長 平成18年6月 当社常務取締役大阪支店長 平成21年4月 当社常務取締役マンション管理事業本 部長 平成21年6月 当社取締役専務執行役員マンション管 理事業本部長 平成25年4月 当社取締役専務執行役員 平成25年6月 当社取締役副社長執行役員(現任)	注4	531
取締役 専務執行役員	管理事業本部長	小林 俊一	昭和29年3月10日生	昭和52年11月 日本都市興業株式会社入社 昭和59年9月 当社入社 平成6年2月 当社大宮支店長 平成13年4月 当社営業推進部長 平成13年6月 当社取締役営業推進部長 平成18年6月 当社常務取締役営業推進部長 平成19年6月 当社常務取締役受託推進部長 平成20年3月 当社常務取締役マンション管理事業本 部長 平成21年4月 当社常務取締役受託推進部長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員受託推進部長 平成25年4月 当社取締役常務執行役員管理事業本 部長 平成25年6月 当社取締役専務執行役員管理事業本 部長(現任)	注4	200
取締役 専務執行役員		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21年4月 カテリーナビルディング株式会社代表 取締役(現任) 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25年6月 当社取締役専務執行役員(現任)	注4	120
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)	注4	120

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
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4	-
取締役		栗山 直能	昭和43年1月29日生	平成5年4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11年4月 同社リロケーション事業本部建築企画ユニット ユニットマネージャー 平成13年7月 株式会社リロケーション・ジャパン建築企画ユニット ユニットマネージャー 平成14年4月 株式会社リロクリエイト取締役 平成19年4月 同社代表取締役社長 平成21年6月 当社取締役（現任） 平成22年4月 株式会社リロケーション・ジャパン取締役 平成25年4月 同社代表取締役社長（現任）	注4	-
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1月 豊岡総合健康ゾーンPFI株式会社代表取締役社長（現任） 平成22年6月 合人社シテイサービス株式会社取締役（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（現任） 平成24年6月 当社取締役（現任） 平成24年12月 PFI津市斎場株式会社代表取締役社長（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）	注4	-
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5	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5	450

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
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 A G S 税理士法人代表社員(現任)	注5	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(現任)	注5	-
計						6,110

- (注) 1. 取締役門田康、栗山直能及び東裕高は、社外取締役であります。
2. 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。
3. 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、常務執行役員として関西事業部長 海老島潔、経営企画部長 吉田裕幸、本社事業部長 小佐野弾、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、広島支店長 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。
4. 平成25年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
5. 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。

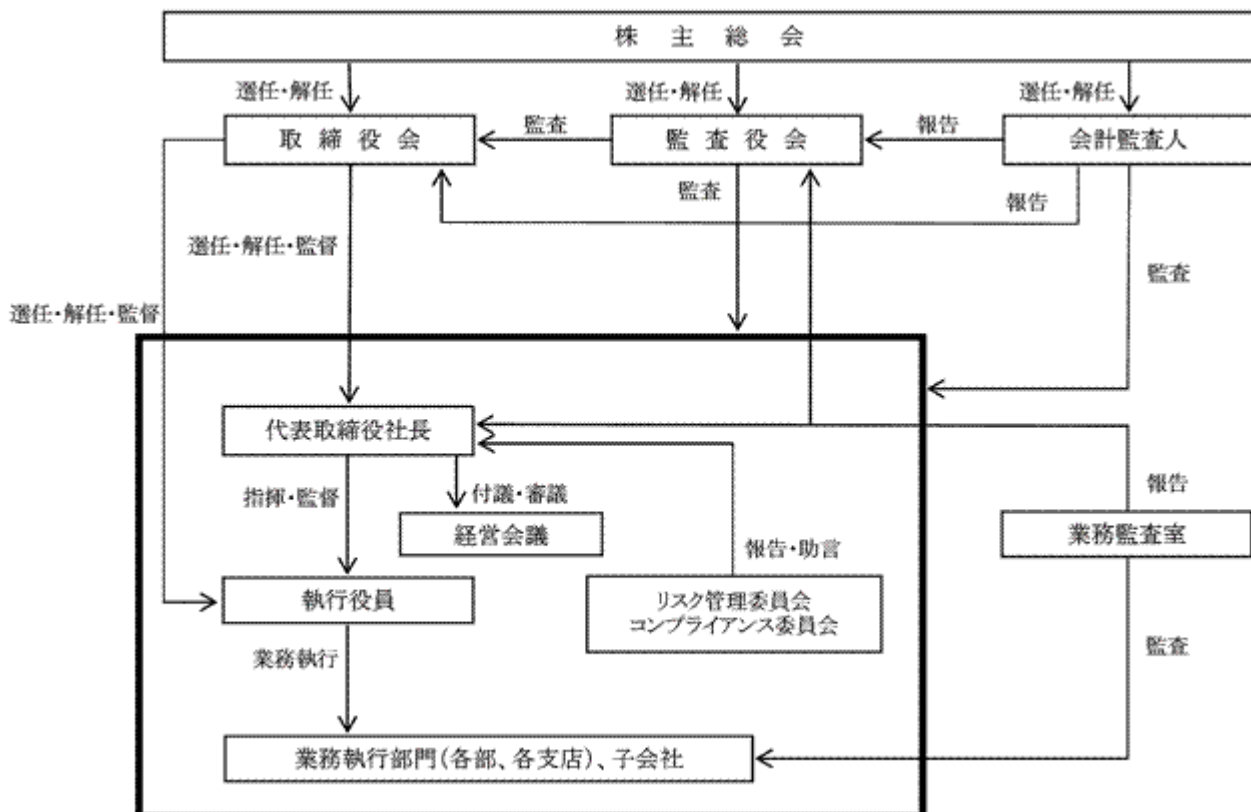
その他の会議体として、社長と役員執行役員を中心としたメンバーによる「経営会議」があり、原則月2回開催して、重要な業務執行に関する事項を協議し社長の業務を補佐しております。

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定その他の体制

リスク管理体制の基礎として、リスク管理規定を定め、同規定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、リスク管理規定を定め、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。社外取締役栗山直能氏は、株式会社リロケーション・ジャパンの代表取締役で、同社は当社の筆頭株主である株式会社リロ・ホールディングの100%子会社であります。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で、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、栗山直能氏及び東裕高氏は、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、金子秀嗣氏及び宮下毅氏の3名であります。

なお、継続監査年数は岩淵信夫氏は4年、金子秀嗣氏は7年、宮下毅氏は5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8名、その他2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)	130	118	12	5
監査役 (社外監査役を除く)	5	5	-	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と相当額(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請求を法令が定める範囲で免除することができる旨定めておりますが、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責任免除

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  
該当事項はありません。

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

	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	20	136	1	-	63

(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」は記載していません。

(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	42	0	40	0
連結子会社	-	-	-	-
計	42	0	40	0

【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?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5百万円、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）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）に基づいて作成しております。

### 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24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年4月1日から平成25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への参加もしております。

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 10,000	2 10,107
受取手形及び売掛金	3 4,060	3 5,561
未成工事支出金	802	1,015
貯蔵品	70	65
繰延税金資産	528	584
その他	395	488
貸倒引当金	14	15
流動資産合計	15,845	17,807
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1, 2 2,374	1, 2 2,356
機械装置及び運搬具（純額）	1 23	1 27
工具、器具及び備品（純額）	1 220	1 261
土地	2 6,188	2 6,208
建設仮勘定	63	-
有形固定資産合計	8,870	8,854
無形固定資産		
のれん	-	53
その他	1,795	1,713
無形固定資産合計	1,795	1,767
投資その他の資産		
投資有価証券	45	161
長期貸付金	1	-
差入保証金	1,095	1,044
繰延税金資産	757	696
その他	713	901
貸倒引当金	150	147
投資その他の資産合計	2,462	2,655
固定資産合計	13,129	13,277
資産合計	28,974	31,085

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,298	2,738
短期借入金	2 1,275	2 1,265
1年内返済予定の長期借入金	2 927	2 739
未払法人税等	961	1,015
賞与引当金	1,178	1,306
役員賞与引当金	11	11
工事損失補償引当金	-	29
その他	4,370	4,851
流動負債合計	11,022	11,956
固定負債		
長期借入金	2 1,306	2 671
退職給付引当金	881	779
その他	570	577
固定負債合計	2,758	2,028
負債合計	13,781	13,985
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	10,467	12,200
自己株式	1	1
株主資本合計	15,252	16,985
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	41
為替換算調整勘定	195	116
その他の包括利益累計額合計	194	74
少数株主持分	134	189
純資産合計	15,193	17,100
負債純資産合計	28,974	31,085

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高	62,150	70,027
売上原価	45,613	51,971
売上総利益	16,537	18,056
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 12,850	<sup>1</sup> 13,804
営業利益	3,686	4,252
営業外収益		
受取利息	3	5
受取配当金	1	2
還付加算金	0	-
その他	33	65
営業外収益合計	39	73
営業外費用		
支払利息	85	64
貸倒引当金繰入額	1	-
その他	45	44
営業外費用合計	132	108
経常利益	3,593	4,217
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 2	<sup>2</sup> 5
会員権売却益	0	-
収用補償金	2	-
特別利益合計	5	5
特別損失		
固定資産売却損	<sup>3</sup> 1	<sup>3</sup> 13
固定資産除却損	<sup>4</sup> 4	<sup>4</sup> 33
会員権売却損	1	-
減損損失	<sup>5</sup> 6	<sup>5</sup> 6
工事損失補償費用	20	-
工事損失補償引当金繰入額	-	29
災害による損失	11	-
特別損失合計	45	82
税金等調整前当期純利益	3,553	4,140
法人税、住民税及び事業税	1,441	1,690
法人税等調整額	234	1
法人税等合計	1,676	1,689
少数株主損益調整前当期純利益	1,876	2,451
少数株主利益	42	75
当期純利益	1,834	2,375



【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,876	2,451
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	39
為替換算調整勘定	41	93
その他の包括利益合計	1 39	1 133
包括利益	1,837	2,584
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,797	2,495
少数株主に係る包括利益	39	89

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	2,492	2,492
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,492	2,492
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	2,293	2,293
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,293	2,293
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	9,212	10,467
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,834	2,375
当期変動額合計	1,255	1,732
当期末残高	10,467	12,200
<b>自己株式</b>		
当期首残高	1	1
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1	1
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	13,997	15,252
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,834	2,375
当期変動額合計	1,255	1,732
当期末残高	15,252	16,985

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	0	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	39
当期変動額合計	1	39
当期末残高	1	41
<b>為替換算調整勘定</b>		
当期首残高	157	195
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	38	79
当期変動額合計	38	79
当期末残高	195	116
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
当期首残高	158	194
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	36	119
当期変動額合計	36	119
当期末残高	194	74
<b>少数株主持分</b>		
当期首残高	129	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5	55
当期変動額合計	5	55
当期末残高	134	189
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	13,968	15,193
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,834	2,375
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	31	174
当期変動額合計	1,224	1,907
当期末残高	15,193	17,100

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,553	4,140
減価償却費	335	535
減損損失	6	6
固定資産売却損益（は益）	1	7
固定資産除却損	4	33
収用補償金	2	-
のれん償却額	-	10
会員権売却損益（は益）	0	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	3	8
賞与引当金の増減額（は減少）	4	109
退職給付引当金の増減額（は減少）	134	155
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
受取利息及び受取配当金	5	8
支払利息	85	64
売上債権の増減額（は増加）	542	1,189
たな卸資産の増減額（は増加）	254	169
仕入債務の増減額（は減少）	236	177
未払消費税等の増減額（は減少）	104	77
前受金の増減額（は減少）	13	2
未成工事受入金の増減額（は減少）	272	211
その他	421	150
小計	4,075	3,881
利息及び配当金の受取額	5	8
利息の支払額	82	58
訴訟和解金の支払額	26	-
収用補償金の受取額	29	-
法人税等の還付額	29	-
法人税等の支払額	1,544	1,644
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,486	2,186

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	274	557
定期預金の払戻による収入	281	338
有形固定資産の取得による支出	139	185
有形固定資産の売却による収入	21	47
無形固定資産の取得による支出	595	279
有形固定資産の除却による支出	1	-
投資有価証券の取得による支出	3	54
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	<sup>2</sup> 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	<sup>2</sup> 196	-
その他	1	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	904	672
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額（ は減少）	297	10
長期借入金の返済による支出	1,050	998
配当金の支払額	578	643
少数株主への配当金の支払額	34	34
その他	5	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,372	1,694
現金及び現金同等物に係る換算差額	72	139
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	137	40
現金及び現金同等物の期首残高	8,783	8,921
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 8,921	<sup>1</sup> 8,880

【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 16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?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。

なお、平成24年6月1日付で三光エンジニアリング株式会社の株式を取得したことにより、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

2. 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?有限公司他10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。

3. 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。

(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。

工事損失補償引当金

過年度に請負、監理した工事に係る瑕疵に対する補償費用で、損失が見込まれる金額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、主として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（4年又は5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理することとしております。

過去勤務債務は、そ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（5年）による定額法により費用処理しております。

(4) 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

(5) 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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップ取引について特例処理の条件を充たしている場合には特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

市場金利の変動によりキャッシュ・フローが変動する借入金について金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ方針

金利変動による支払利息の増加を減殺する目的で行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年にわたり均等償却を行っております。

(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

消費税等の会計処理方法は税抜方式によっております。

(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

(1) 連結貸借対照表上の取扱い

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を、税効果を調整の上、純資産の部(その他の包括利益累計額)に計上することとし、積立状況を示す額を負債(又は資産)として計上することとなります。

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書上の取扱い

数理計算上の差異及び過去勤務費用の当期発生額のうち、費用処理されない部分についてはその他の包括利益に含めて計上し、その他の包括利益累計額に計上されている未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用のうち、当期に費用処理された部分についてはその他の包括利益の調整(組替調整)を行うこととなります。

2. 適用予定日

平成25年4月1日以後開始する連結会計年度の期末から適用

3. 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表作成時において財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による損益への影響は軽微であります。



(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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
有形固定資産	3,749百万円	3,956百万円

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	12百万円	2百万円
建物	753	715
土地	3,244	3,244
計	4,011	3,962

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	370百万円	360百万円
1年内返済予定の長期借入金	174	115
長期借入金	706	590
計	1,251	1,066

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

(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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
給与手当	5,523百万円	5,789百万円
賞与引当金繰入額	700	807
役員賞与引当金繰入額	11	11
退職給付費用	213	224

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、前連結会計年度、当連結会計年度ともに、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、前連結会計年度、当連結会計年度ともに、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、前連結会計年度は建物であり、当連結会計年度はソフトウェアであります。

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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

場所	用途	種類	その他
愛媛県松山市	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4百万円、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1.42%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（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。

（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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の有価証券評価差額金：		
当期発生額	2百万円	61百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	2	61
税効果額	0	22
その他の有価証券評価差額金	1	39
為替換算調整勘定：		
当期発生額	41	93
組替調整額	-	-
税効果調整前	41	93
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	41	93
その他の包括利益合計	39	133

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日 至平成24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23年6月29日 定時株主総会	普通株式	289	18.00	平成23年3月31日	平成23年6月30日
平成23年11月9日 取締役会	普通株式	289	18.00	平成23年9月30日	平成23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24年6月28日 定時株主総会	普通株式	321	利益剰余金	20.00	平成24年3月31日	平成24年6月29日

当連結会計年度(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

(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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	10,000百万円	10,107百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	272	357
顧客からの預り金	806	869
現金及び現金同等物	8,921	8,880

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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
流動資産	122百万円	414百万円
固定資産	267	122
のれん	-	63
流動負債	73	325
固定負債	0	214
子会社株式の取得価額	315	60
子会社の現金及び現金同等物	119	78
差引：子会社取得のための支出	196	-
差引：子会社取得による収入	-	17

(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「3. 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24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	151	118	32
無形固定資産(その他)	3	2	0
合計	154	121	32

(単位：百万円)

	当連結会計年度(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

(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いため、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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	17	10
1年超	15	4
合計	32	15

(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いため、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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	34	16
減価償却費相当額	34	16

(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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	1,004	1,084
1年超	102	86
合計	1,107	1,171

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	48	47
合計	48	47

(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、また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24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	10,000	10,000	-
(2) 受取手形及び売掛金	4,060	4,060	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	21	21	-
資産計	14,082	14,082	-
(1) 支払手形及び買掛金	2,298	2,298	-
(2) 短期借入金	1,275	1,275	-
(3) 長期借入金(*1)	2,233	2,233	0
負債計	5,807	5,807	0
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。

（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

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

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 其他有価証券」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24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	9,980	-	-	-
受取手形及び売掛金	4,060	-	-	-
合計	14,041	-	-	-

当連結会計年度 (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	-	-	-

(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24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	927	715	114	114	108	253

当連結会計年度 (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



(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24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	14	9	5
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	14	9	5
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	6	9	3
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	6	9	3
合計		21	18	2

(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。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24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。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成25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)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(平成24年3月31日)

該当するものはありません。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

該当するものはありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成24年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	17	-	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	-	-	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

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。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務	1,931	2,351
(2) 年金資産	935	1,302
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	995	1,049
(4) 未認識数理計算上の差異	112	270
(5) 未認識過去勤務差異	0	-
(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3) + (4) + (5)	881	779
(7) 退職給付引当金	881	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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
(1) 勤務費用	183	187
(2) 利息費用	27	29
(3) 期待運用収益(減算)	8	12
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	60	78
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6) 退職給付費用	263	284
(7) その他	153	182
計	416	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

前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1.5%	0.6%

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1.28%	1.28%

(4) 数理計算上の差異の処理年数

4年～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。)

(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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	45	72
賞与引当金	400	433
貸倒引当金	20	21
退職給付引当金	285	237
役員退職慰労金	55	55
会員権	106	106
固定資産の未実現利益の消去	145	139
減損損失	256	245
資産調整勘定	122	90
その他	204	244
繰延税金資産小計	1,644	1,647
評価性引当額	329	310
繰延税金資産合計	1,315	1,337
繰延税金負債		
債権債務の消去に伴う貸倒引当金取崩額	1	0
留保利益	27	32
その他有価証券評価差額金	0	22
繰延税金負債合計	29	55
繰延税金資産の純額	1,286	1,281

(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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産	繰延税金資産	528	584
固定資産	繰延税金資産	757	696
固定負債	その他	0	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：%)	
	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7 %	38.0 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	1.9
住民税均等割等	2.3	2.0
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	0.9	0.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	3.3	-
その他	1.3	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.2	40.8

(企業結合等関係)

取得による企業結合

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 三光エンジニアリング株式会社

事業の内容 給排水衛生設備工事、消火設備工事、冷暖房設備工事、換気設備工事

(2) 企業結合を行った主な理由

多様化が予想される設備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。

(3) 企業結合日

平成24年6月1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

三光エンジニアリング株式会社

(6) 取得した議決権比率 70%

(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70%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24年6月1日から平成25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	56百万円
取得に直接要した費用		4百万円
取得原価		60百万円

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

63百万円

(2) 発生原因

取得原価が被取得企業から取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため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

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	414百万円
固定資産	122百万円
資産合計	536百万円
流動負債	325百万円
固定負債	214百万円
負債合計	539百万円

(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68百万円（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。

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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,244	3,180
期中増減額	63	98
期末残高	3,180	3,082
期末時価	2,143	1,982

- (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(49百万円)であります。当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。
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23年4月1日 至平成24年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額	連結財務諸表 計上額
	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	34,672	4,425	3,987	19,065	62,150	-	62,150
セグメント間の内部 売上高又は振替高	68	-	264	-	332	332	-
計	34,741	4,425	4,251	19,065	62,483	332	62,150
セグメント利益	3,687	311	423	1,510	5,932	2,245	3,686
セグメント資産	2,984	596	8,221	3,213	15,016	13,957	28,974
その他の項目							
減価償却費	58	14	90	18	182	152	335
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	298	11	15	2	328	691	1,019

当連結会計年度（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	連結財務諸表 計上額
	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

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

（測定方法の変更）

第1四半期連結会計期間より、社内の業務管理手法の変更に伴い、営繕工事業に区分し測定していた一部の売上高及び利益をマンション管理事業へ変更し、また各事業セグメントに係る共通費の配賦基準を変更しております。

なお、前連結会計年度の報告セグメントは、変更後の測定方法に基づき作成したものを開示しております。

5. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,932	6,841
セグメント間取引消去	12	12
全社費用（注）	2,258	2,602
連結財務諸表の営業利益	3,686	4,252

（注）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。

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	15,016	17,083
本社管理部門に対する債権の相殺消去	580	174
全社資産（注）	14,538	14,177
連結財務諸表の資産合計	28,974	31,085

（注）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。

（単位：百万円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度
減価償却費	182	186	152	349	335	535
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	328	248	691	320	1,019	568

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主としてソフトウェア開発に対する投資額であります。



【関連情報】

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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	34,672	4,425	3,987	19,065	62,150

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
56,325	4,761	1,063	62,150

（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。

【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23年4月1日 至平成24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

【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23年4月1日 至平成24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

【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23年4月1日 至平成24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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24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。

( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	936円57銭	1,051円75銭
1株当たり当期純利益金額	114円08銭	147円74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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	15,193	17,100
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	134	189
(うち少数株主持分)	(134)	(189)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	15,058	16,910
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	16,078,451

(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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	1,834	2,375
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)	1,834	2,375
期中平均株式数(株)	16,078,451	16,078,451

(重要な後発事象)

(合併会社の設立)

当社は平成25年5月22日の取締役会において、次のとおり株式会社合人社グループとの間で、北海道及び沖縄に合併会社を設立することを決議いたしました。

1. 合併会社設立の目的

当社と合人社グループは、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、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のそれぞれにおいて、合併会社を設立することといたしました。各合併会社では、当社と合人社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。

2. 合併会社の概要

) 北海道

- (1) 商号 : 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) 設立予定日 : 平成25年7月1日
- (6) 資本金 : 1千万円
- (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

- (1) 商号 : 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) 設立予定日 : 平成25年7月1日
- (6) 資本金 : 3千万円
- (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%

【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	1,275	1,265	1.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	927	739	2.21	-
1年以内に返済予定のリース債務	4	6	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,306	671	2.88	平成26年～34年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	5	18	-	平成26年～29年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	3,518	2,700	-	-

(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	133	130	118	104
リース債務	6	7	3	1

【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)	15,500	32,741	50,554	70,027
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	600	1,594	2,753	4,140
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	300	873	1,548	2,375
1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	18.71	54.31	96.28	147.74

(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)	18.71	35.60	41.97	51.46

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,538	8,193
売掛金	3,516	4,446
未成工事支出金	802	1,014
貯蔵品	41	49
前払費用	253	293
繰延税金資産	543	602
短期貸付金	2 751	2 381
未収入金	32	48
その他	91	93
貸倒引当金	11	10
流動資産合計	14,560	15,112
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,922	1 3,836
減価償却累計額	2,253	2,267
建物(純額)	1,669	1,569
構築物	41	37
減価償却累計額	37	34
構築物(純額)	3	2
車両運搬具	10	10
減価償却累計額	10	10
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	713	794
減価償却累計額	530	576
工具、器具及び備品(純額)	183	217
土地	1 3,176	1 3,139
建設仮勘定	63	-
有形固定資産合計	5,095	4,930
無形固定資産		
ソフトウェア	262	1,168
ソフトウェア仮勘定	950	23
顧客基盤	173	395
その他	103	103
無形固定資産合計	1,489	1,691

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	44	160
関係会社株式	1,210	964
出資金	82	86
長期貸付金	1	-
関係会社長期貸付金	1,186	1,786
破産更生債権等	44	53
長期前払費用	29	20
繰延税金資産	416	346
差入保証金	<sup>2</sup> 1,248	<sup>2</sup> 1,260
会員権	223	213
保険積立金	280	280
その他	47	233
貸倒引当金	150	147
投資その他の資産合計	4,664	5,258
固定資産合計	11,249	11,880
資産合計	25,809	26,993
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2,317	2,644
短期借入金	<sup>1</sup> 1,275	<sup>1</sup> 1,185
1年内返済予定の長期借入金	752	600
未払金	399	282
未払費用	1,067	1,087
未払法人税等	911	921
前受金	43	40
未成工事受入金	919	1,162
預り金	1,007	1,085
前受収益	3	3
賞与引当金	1,063	1,147
役員賞与引当金	11	11
工事損失補償引当金	-	29
その他	315	251
流動負債合計	10,087	10,453
<b>固定負債</b>		
長期借入金	600	-
長期未払金	174	153
退職給付引当金	705	553
長期預り保証金	382	399
その他	2	4
固定負債合計	1,865	1,110
負債合計	11,952	11,563

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
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	3,190	4,723
利益剰余金合計	9,069	10,603
自己株式	1	1
株主資本合計	13,854	15,388
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1	40
評価・換算差額等合計	1	40
純資産合計	13,856	15,429
負債純資産合計	25,809	26,993



## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>売上高</b>		
マンション管理事業収入	29,389	30,935
ビル管理事業収入	3,361	3,176
不動産管理事業収入	3,985	4,122
営繕工事業収入	19,065	22,612
売上高合計	55,802	60,846
<b>売上原価</b>		
マンション管理事業原価	19,460	20,356
ビル管理事業原価	2,764	2,607
不動産管理事業原価	3,058	3,198
営繕工事業原価	15,255	18,179
売上原価合計	40,538	44,341
<b>売上総利益</b>	15,263	16,505
販売費及び一般管理費	<sub>1</sub> 12,051	<sub>1</sub> 12,829
<b>営業利益</b>	3,212	3,675
<b>営業外収益</b>		
受取利息	<sub>2</sub> 47	<sub>2</sub> 47
受取配当金	<sub>2</sub> 127	<sub>2</sub> 122
貸倒引当金戻入額	-	5
その他	18	26
営業外収益合計	193	202
<b>営業外費用</b>		
支払利息	56	38
貸倒引当金繰入額	3	-
その他	44	36
営業外費用合計	104	74
<b>経常利益</b>	3,300	3,802
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	<sub>3</sub> 2	<sub>3</sub> 5
会員権売却益	0	-
収用補償金	2	-
特別利益合計	5	5

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	4 1	4 13
固定資産除却損	5 3	5 26
会員権売却損	1	1
減損損失	6 6	6 6
工事損失補償費用	20	-
工事損失補償引当金繰入額	-	29
抱合せ株式評価損	26	29
災害による損失	11	-
特別損失合計	70	106
税引前当期純利益	3,235	3,701
法人税、住民税及び事業税	1,351	1,536
法人税等調整額	173	10
法人税等合計	1,525	1,525
当期純利益	1,710	2,176

【製造原価明細書】

マンション管理事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		6,133	31.5	6,771	33.3
2. 人件費		12,480	64.1	12,673	62.3
3. 経費		846	4.4	911	4.4
合計		19,460	100.0	20,356	100.0

ビル管理事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		1,993	72.1	1,827	70.1
2. 人件費		731	26.5	707	27.1
3. 経費		39	1.4	73	2.8
合計		2,764	100.0	2,607	100.0

不動産管理事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		1,203	39.4	1,216	38.0
2. 人件費		192	6.3	171	5.4
3. 経費	1	1,661	54.3	1,810	56.6
合計		3,058	100.0	3,198	100.0

1 主なものは次のとおりであります。

	〔前事業年度〕	〔当事業年度〕
地代家賃	1,309百万円	1,451百万円

営繕工事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		15,199	99.6	18,088	99.5
2. 人件費		48	0.3	57	0.3
3. 経費	2	7	0.1	33	0.2
合計		15,255	100.0	18,179	100.0

2. 原価計算の方法は個別原価計算であります。

(測定方法の変更)

当事業年度より、社内の業務管理手法の変更に伴い、営繕工事業に区分し測定していた一部の売上高及び利益をマンション管理事業へ変更し、また各事業セグメントに係る共通費の配賦基準を変更しております。

なお、前事業年度の製造原価報告書は、変更後の測定方法に基づき作成したものを開示しております。

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	2,492	2,492
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,492	2,492
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	2,293	2,293
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,293	2,293
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	2,293	2,293
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	2,293	2,293
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	79	79
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	79	79
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
当期首残高	5,800	5,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,800	5,800
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	2,059	3,190
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,710	2,176
当期変動額合計	1,131	1,533
当期末残高	3,190	4,723
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	7,938	9,069
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,710	2,176
当期変動額合計	1,131	1,533
当期末残高	9,069	10,603

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
<b>自己株式</b>		
当期首残高	1	1
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1	1
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	12,723	13,854
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,710	2,176
当期変動額合計	1,131	1,533
当期末残高	13,854	15,388
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	0	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	39
当期変動額合計	1	39
当期末残高	1	40
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	0	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	39
当期変動額合計	1	39
当期末残高	1	40
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	12,723	13,856
当期変動額		
剰余金の配当	578	643
当期純利益	1,710	2,176
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	39
当期変動額合計	1,132	1,573
当期末残高	13,856	15,429

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(2) 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。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 未成工事支出金

個別法による原価法によっております。

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法によっております。

3. 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(付属設備を除く)については、定額法)によっております。

(2) 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)に基づく定額法によっております。また、顧客基盤は、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。

4. 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) 工事損失補償引当金

過年度に請負、監理した工事に係る瑕疵に対する補償費用で、損失が見込まれる金額を計上しております。

(5) 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。

なお、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(4年又は5年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

過去勤務債務は、そ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(5年)による定額法により費用処理しております。

5. 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(工事の進捗率の見積もりは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

6. 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

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、無形固定資産の「その他」に含めていた「顧客基盤」は資産の総額の100分の1を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、無形固定資産の「その他」に表示していた276百万円は、「顧客基盤」173百万円、「その他」103百万円として組み替えております。

(損益計算書)

当事業年度より社内の業務管理手法の変更に伴い、営繕工事業に区分し測定していた一部の売上高及び利益をマンション管理事業へ変更しております。そのため前事業年度において「売上高」の「営繕工事業収入」に含めていた売上高の一部を「売上高」の「マンション管理事業収入」へ、及び「売上原価」の「営繕工事業原価」に含めていた売上原価の一部を「売上原価」の「マンション管理事業原価」に前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上高」の「営繕工事業収入」に表示していた211百万円は、「売上高」の「マンション管理事業収入」として組み替えております。また「売上原価」の「営繕工事業原価」に表示していた137百万円を「売上原価」の「マンション管理事業原価」に組み替えております。

(会計上の見積りと区別することが困難な会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による損益への影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	120百万円	110百万円
土地	635	635
計	755	745

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	370百万円	360百万円

2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
流動資産及び固定資産		
短期貸付金	750百万円	380百万円
差入保証金	261	261
流動負債		
買掛金	100	122

3 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金等に対し、次のとおり債務保証を行っています。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
カテリーナビルディング株式会社	881百万円	カテリーナビルディング株式会社 706百万円
-	-	三光エンジニアリング株式会社 80
計	881	計 786

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度78%、当事業年度77%、一般管理費に属するおおよその割合は前事業年度22%、当事業年度23%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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
給与手当	5,169百万円	5,387百万円
賞与手当	734	772
賞与引当金繰入額	637	734
役員賞与引当金繰入額	11	11
退職給付費用	197	204
法定福利費	1,031	1,122
地代家賃	900	924
減価償却費	211	401
貸倒引当金繰入額	3	11

- 2 関係会社との主な損益取引は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
受取利息	45百万円	46百万円
受取配当金	125	120

- 3 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、前事業年度、当事業年度ともに、建物及び土地であります。

- 4 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、前事業年度、当事業年度ともに、建物及び土地であります。

- 5 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、前事業年度は建物であり、当事業年度はソフトウェアであります。



6 減損損失

当社資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

場所	用途	種類	その他
愛媛県松山市	賃貸用資産	建物及び土地	1件

当社は、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4百万円、土地2百万円であります。

なお、当該資産の回収可能価格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1.42%で割り引いて計算しております。

当事業年度（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格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%で割り引いて計算しております。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自平成23年 4月 1日 至平成24年 3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数（株）	当事業年度増加 株式数（株）	当事業年度減少 株式数（株）	当事業年度末 株 式数（株）
普通株式	1,549	-	-	1,549
合計	1,549	-	-	1,549

当事業年度（自平成24年 4月 1日 至平成25年 3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数（株）	当事業年度増加 株式数（株）	当事業年度減少 株式数（株）	当事業年度末 株 式数（株）
普通株式	1,549	-	-	1,549
合計	1,549	-	-	1,549

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

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

重要な会計方針「3. 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)

	前事業年度(平成24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	147	116	31
ソフトウェア	3	2	0
合計	151	119	31

(単位：百万円)

	当事業年度(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	100	86	14
合計	100	86	14

(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いため、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)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	17	9
1年超	14	4
合計	31	14

(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いため、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)

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	34	16
減価償却費相当額	34	16

(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)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	1,057	1,136
1年超	102	86
合計	1,159	1,223

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)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	54	53
合計	54	53

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式964百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,210百万円)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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	395	426
貸倒引当金	20	21
退職給付引当金	251	197
役員退職慰労金	55	55
会員権	106	106
関係会社株式評価損	20	20
減損損失	256	245
その他	180	208
繰延税金資産小計	1,286	1,282
評価性引当額	325	310
繰延税金資産合計	960	971
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	0	22
繰延税金資産の純額	960	949

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
	法定実効税率	40.7 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0	2.0
住民税均等割等	2.5	2.2
評価性引当額の増減	0.1	0.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.9	-
その他	0.8	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.2	41.2

## (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。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	861円79銭	959円63銭
1株当たり当期純利益金額	106円36銭	135円38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。

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	1,710	2,176
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)	1,710	2,176
期中平均株式数(株)	16,078,451	16,078,451

## (重要な後発事象)

## (合併会社の設立)

当社は平成25年5月22日の取締役会において、次のとおり株式会社合人社グループとの間で、北海道及び沖縄に合併会社を設立することを決議いたしました。

## 1. 合併会社設立の目的

当社と合人社グループは、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、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のそれぞれにおいて、合併会社を設立することといたしました。各合併会社では、当社と合人社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。

## 2. 合併会社の概要

## ) 北海道

- (1) 商号 : 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) 設立予定日 : 平成25年7月1日
- (6) 資本金 : 1千万円
- (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

- (1) 商号 : 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) 設立予定日 : 平成25年7月1日
- (6) 資本金 : 3千万円
- (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%

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産総額の1/100以下であるため、記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	3,922	13	99 (3)	3,836	2,267	87	1,569
構築物	41	-	3	37	34	0	2
車両運搬具	10	-	-	10	10	0	0
工具、器具及び備品	713	125	45	794	576	85	217
土地	3,176	-	36 (2)	3,139	-	-	3,139
建設仮勘定	63	-	63	-	-	-	-
有形固定資産計	7,926	139	247 (6)	7,818	2,888	173	4,930
無形固定資産							
ソフトウェア	474	1,187	52	1,608	440	267	1,168
ソフトウェア仮勘定	950	259	1,185	23	-	-	23
顧客基盤	204	277	-	482	86	55	395
その他	110	0	0	110	6	0	103
無形固定資産計	1,738	1,725	1,238	2,224	533	323	1,691
長期前払費用	68	13	30	51	31	16	20

(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 1,144百万円 新基幹システム(ハウネット)稼働による

3. 当期減少額の主なものは次のとおりです。

建物 80百万円 賃貸物件等の売却

土地 34百万円 賃貸物件等の売却

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	162	11	11	5	157
賞与引当金	1,063	1,147	1,063	-	1,147
役員賞与引当金	11	11	11	-	11
工事損失補償引当金	-	29	-	-	29

(注) 貸倒引当金の当期減少額の「その他」欄の金額は、洗替等による取崩であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

1) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	14
預金	
当座預金	4
普通預金	8,092
別段預金	9
定期預金	73
小計	8,179
合計	8,193

2) 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
グランセリーナ管理組合	244
コートハウス駒沢管理組合	71
湯河原ロイヤルハイツ管理組合法人	57
山御影マンションE棟管理組合	55
ハイホーム西船橋管理組合	46
その他	3,972
合計	4,446

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
3,516	63,816	62,885	4,446	93.4	23

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

3) 未成工事支出金

名称	金額(百万円)
営繕工事業	1,014
合計	1,014

4) 貯蔵品

名称	金額(百万円)
作業服等	49
合計	49

## 投資その他の資産

## 1) 関係会社長期貸付金

相手先	金額(百万円)
カテリーナビルディング(株)	1,786
合計	1,786

## 流動負債

## 1) 買掛金

相手先	金額(百万円)
(株)カタヤマ	148
日本コミュニティー(株)	121
(株)サーフ	92
(株)カシワバラ・コーポレーション	82
(株)ビルシステム	38
その他	2,160
合計	2,644

## (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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	
買取手数料	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。 <a href="http://www.housing.co.jp/">http://www.housing.co.jp/</a>
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24年6月28日 関東財務局長に提出。

事業年度（第48期）（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成24年6月28日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第49期第1四半期（自平成24年4月1日 至平成24年6月30日）平成24年8月8日 関東財務局長に提出。

第49期第2四半期（自平成24年7月1日 至平成24年9月30日）平成24年11月7日 関東財務局長に提出。

第49期第3四半期（自平成24年10月1日 至平成24年12月31日）平成25年2月6日 関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成24年7月2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。

平成25年1月11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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成24年7月31日 関東財務局長に提出。

事業年度（第48期）（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書。

## 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25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 金子 秀嗣 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 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24年4月1日から平成25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25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25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25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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成25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 金子 秀嗣 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 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24年4月1日から平成25年3月31日までの第49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25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. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。