

会社概要 (2015年12月31日現在)

会社名	日本社宅サービス株式会社 (Japan Corporate Housing Service Co.,Ltd.)	
本社所在地	〒162-0833 東京都新宿区単筒町35番地 TEL.03-5229-8700 (代表)	
事業所	第1オペレーションセンター 〒162-0053 東京都新宿区原町3丁目87番4号 第2オペレーションセンター 〒060-0004 北海道札幌市中央区北4条西4丁目1番地 SUNNEXTAアーカイブズ (東京都立川市)	
設立	1998年10月6日	
資本金	6億4,352万円	
資本剰余金	4億4,882万円	
代表者	代表取締役社長	笹 晃弘
役員	代表取締役社長	笹 晃弘
	常務取締役	石上 明子
	常務取締役	竹村 清紀
	取締役	高木 章
	取締役	長山 宏
	取締役	青淵 正幸
	常勤監査役	碩 修身
	監査役	中西 康晴
	監査役	笹本 憲一

(注) 取締役のうち、長山宏、青淵正幸の両氏は社外取締役であります。監査役のうち、中西康晴、笹本憲一の両氏は社外監査役であります。

グループ会社	
会社名	ダイワード株式会社
本社所在地	〒162-0833 東京都新宿区単筒町35番地
代表者	代表取締役社長 笹 晃弘
会社名	株式会社スリーS
本社所在地	〒162-0833 東京都新宿区単筒町35番地
代表者	代表取締役社長 笹 晃弘

事業年度	毎年7月1日から翌年6月30日まで	
定時株主総会	毎年9月開催	
基準日	定時株主総会	毎年6月30日
	期末配当金	毎年6月30日
	中間配当金	毎年12月31日
	その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日	

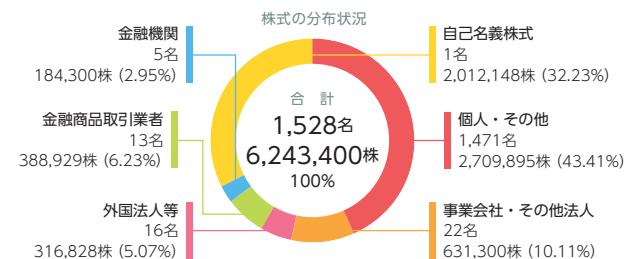
株式に関する住所変更等のお届出及びご照会について
証券会社に口座を開設されている株主様の、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、右記の電話照会先にご連絡ください。なお、未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

日本社宅サービス株式会社

〒162-0833 東京都新宿区単筒町 35 番地
電話 03-5229-8700 (代) 03-5229-8748 (IR 直通)
<http://www.syatoku.co.jp/>

株式情報 (2015年12月31日現在)

株式の状況	発行可能株式総数	22,800,000株
	発行済株式総数	6,243,400株
	株主数	1,528名



大株主の状況		
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
笹 晃弘	423,900	10.02
株式会社ベネフィット・ワン	389,000	9.19
株式会社SBI証券	267,100	6.31
SUNNEXTAグループ従業員持株会	174,400	4.12
高橋 慧	158,600	3.75
竹内 理人	125,000	2.95
MSIP CLIENT SECURITIES	124,700	2.95
水元 公仁	112,100	2.65
正木 秀和	98,000	2.32
東京海上日動火災保険株式会社	90,000	2.13

(注) 1. 当社は、自己株式2,012,148株を保有しておりますが、当該株式には議決権がないため、上記大株主から除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話照会先 0120-232-711 (通話料無料)

特別口座について
株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の三菱UFJ信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

公告方法
電子公告により当社ホームページ (<http://www.syatoku.co.jp/>) に掲載いたします。やむを得ない事由により、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。

上場証券取引所
東京証券取引所 マザーズ



ユニバーサルデザイン(UD)の考えに基づいた見やすいデザインの文字を採用しています。



本冊子は、環境保全のため再生紙を使用し、植物性インキで印刷しています。

SUNNEXTA GROUP

NEXT DREAM, NEXT STANDARD



第18期 中間報告書

2015年7月1日~2015年12月31日

日本社宅サービス株式会社

証券コード 8945



株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当社は、第18期第2四半期（2015年7月1日から2015年12月31日まで）を終了しましたので、ここにご報告申し上げます。

当第18期は、2つの基盤事業（社宅管理事務代行事業と施設総合管理事業）の磐石化と収益力の強化を通じて、継続的、かつ安定的な収益確保をはかるとともに、それら事業の変革と新たな事業の創出を進めております。

当社グループを取り巻く環境においては、少子高齢化による労働人口の減少など大きな変化が予想される中、私たちは更なる成長を遂げるために新たなビジョンを描き、成長領域を拡大していく取組みを続けております。

お陰様をもちまして、当社は2016年6月には、東京証券取引所マザーズ市場上場後、10期目の決算を迎えることになり、今後は市場第2部へのステップアップも視野に入れつつ、企業ビジョンの実現に向けてグループ一丸となって取り組んでまいります。

引き続き、当社グループの発展にご期待いただき、一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。



日本社宅サービス株式会社
代表取締役社長 岩見 弘

SUNNEXTAグループの理念

ビジョナリー・カンパニー 創造のために

基本精神 … 愛と誠と調和 …

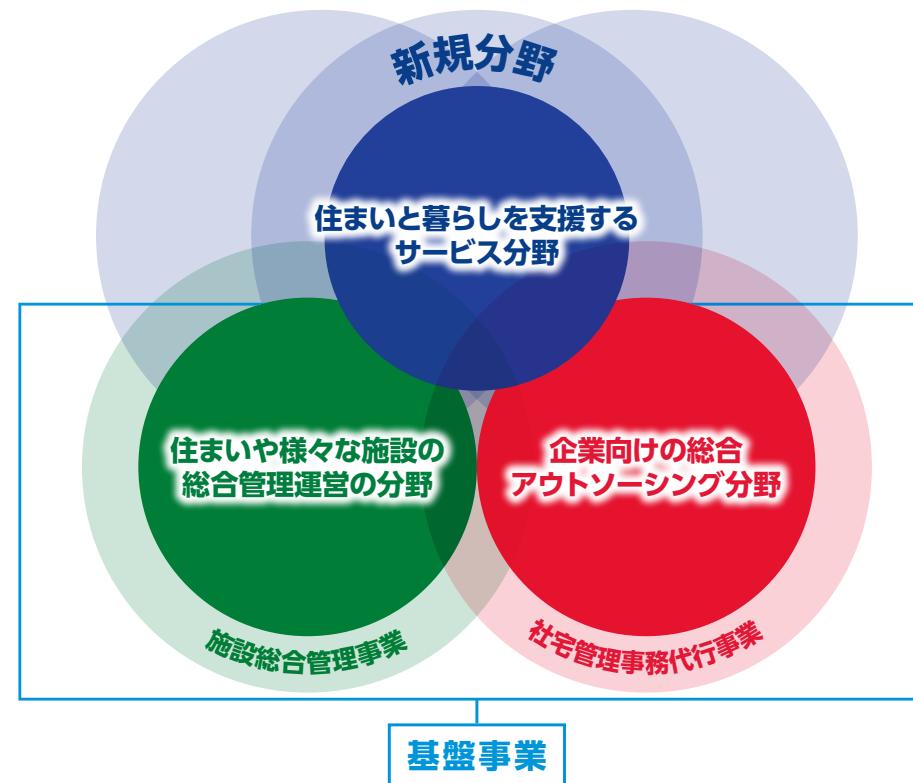
存在理念 お客様に最高の満足と
集う人々の幸福の創造と拡大をし続け
夢の総和の実現をはかります

- 経営理念
- 1.コンプライアンスのもとに開かれた透明性の高い企業活動を通じて、信頼される企業市民を目指します
 - 2.時代の変化にしなやかに対応し、常に革新し続ける情熱と向上心、創造性ある経営に挑戦します
 - 3.パートナーとともに顧客思考に徹した新しいサービスの創造と公明正大な利益の追求をし、企業活動を通じて、住みよい豊かな社会づくりと経済・社会の発展に貢献します

ネットワーク
運営理念 同じ志をかけた
お互いに“共に咲く喜び”を分かち合える
価値創造のネットワークを追求します

グループミッション 新たな価値を創造し、世の中の標準に進化させる取組みを通じて、社会に貢献する

- 経営の基本方針
- グループの事業規模の拡大を推進するとともに、社会的評価の向上を目指すこと
 - それを支える人材の強化及び次世代人材の育成を推進すること
 - 加速する経営環境の変化に対処し、長期的な展望に立ってグループ全体の収益構造の変革とそれに相応しいグループガバナンス体制への変革に取り組んでいくこと



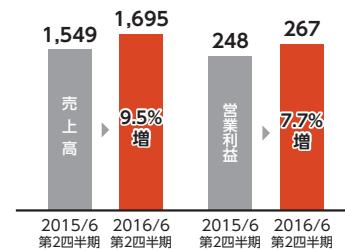
少子高齢化による労働人口の減少など、大きな変化が予想される日本において、さらなる成長を遂げるために新たなビジョンを描き、成長領域を拡大しています。(3つの領域に限定せず、中長期的には新しい領域の複数開拓を推進します。)

◆ 連結決算ダイジェスト《第18期中間》

「しゃたくさん」ブランドを中心に2つの基盤事業が堅調に推移し、増収・増益。

当中間期の経済環境は、海外経済をめぐる不確実性は依然として高いものの、景気は緩やかな回復基調が持続しました。社宅アウトソーシング業界は、企業の経営環境変化に即応した人事異動や人事制度改革などの動きから、依然として企業の社宅制度に対する需要が増える中で、当社はアウトソーシング専門会社としての高い優位性を維持しながら、より品質の高いサービスを提供し続けることに取組んでまいりました。また、マンション管理業界は、新築マンション市場の低迷により既存物件の管理委託変更をめぐる競争が激化する中で、当社は管理サービスの品質向上と安心・安全・快適な暮らしを支えるサポート体制の強化、緻密なコミュニケーションにより、顧客との信頼関係の維持・向上に努め、管理規模の拡大に取組んでまいりました。

社宅管理事務代行業業の状況



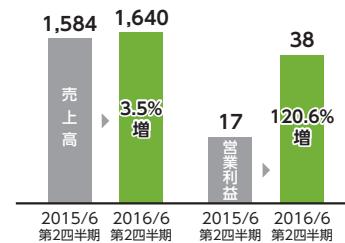
売上高 16億95百万円 (前年同期比9.5%増) 営業利益 2億67百万円 (前年同期比7.7%増)

売上の拡大とともに経費の時期ずれ等により利益増加

「しゃたくさん」ブランドのもと、安定的なリピート率の維持と新規稼働による受託件数の増加により受託収入が順調に増加したことから、売上高は16億95百万円（前年同期比9.5%増）となりました。

営業利益は上期においてストックオプションの発行にともなう費用の増加があったものの、売上の増収効果に加え、採用の遅れ等による経費の下期へのずれ込みが発生したことから、2億67百万円（同7.7%増）となりました。

施設総合管理事業の状況



売上高 16億40百万円 (前年同期比3.5%増) 営業利益 38百万円 (前年同期比120.6%増)

計画修繕工事等の増加により売上・利益ともに増加

前期の管理戸数減少による売上への影響や居住者向け商品販売の減少等はあったものの、計画修繕工事等の売上が年初計画に対して前倒しで推移したことで、売上高は16億40百万円（前年同期比3.5%増）、営業利益は38百万円（前年同期比120.6%増）となりました。

◆ 連結貸借対照表 (要約)

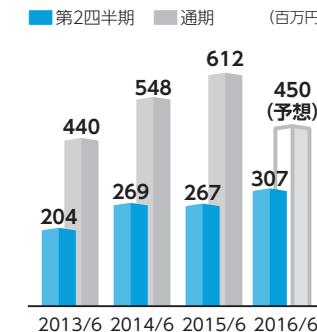
(単位：百万円)

科目	当第2四半期末 2015年12月31日	前期末 2015年6月30日
資産の部		
流動資産	3,482	3,757
固定資産	1,750	1,838
有形固定資産	101	108
無形固定資産	172	174
投資その他の資産	1,477	1,555
資産合計	5,232	5,595
負債の部		
流動負債	1,491	2,036
固定負債	403	423
負債合計	1,894	2,460
純資産の部		
株主資本	2,692	2,577
資本金	643	643
資本剰余金	448	448
利益剰余金	2,311	2,197
自己株式	△712	△712
その他の包括利益累計額	559	535
新株予約権	86	23
純資産合計	3,338	3,135
負債及び純資産合計	5,232	5,595

連結売上高



連結営業利益



◆ 連結損益計算書 (要約)

(単位：百万円)

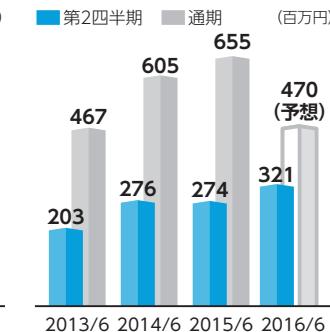
科目	当第2四半期累計 2015年7月1日 ～2015年12月31日	前第2四半期累計 2014年7月1日 ～2014年12月31日
売上高	3,335	3,133
売上原価	2,631	2,523
売上総利益	704	610
販売費及び一般管理費	396	343
営業利益	307	267
営業外収益	14	8
営業外費用	0	0
経常利益	321	274
特別利益	70	0
特別損失	50	—
税金等調整前四半期純利益	341	275
法人税等	121	105
四半期純利益	219	170
親会社株主に帰属する四半期純利益	219	170

◆ 連結キャッシュ・フロー計算書 (要約)

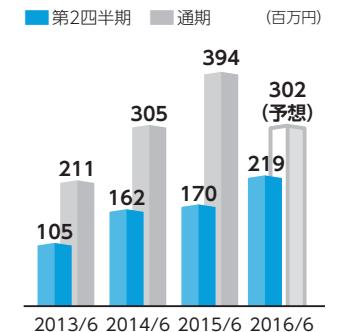
(単位：百万円)

科目	当第2四半期累計 2015年7月1日 ～2015年12月31日	前第2四半期累計 2014年7月1日 ～2014年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	25	137
投資活動によるキャッシュ・フロー	263	△121
財務活動によるキャッシュ・フロー	△205	△165
現金及び現金同等物の増減額	82	△149
現金及び現金同等物の期首残高	1,599	1,855
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,682	1,706

連結経常利益



親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益



新中期経営計画(5ヵ年)の概要

当社グループの目指す姿・戦略

1 スtockビジネスをベースにした継続的かつ安定的な成長

当社グループのアウトソーシングサービスの価値を認めていただいているお客様との関係継続を図り、新たなお客様へ拡大していきます。

2 お客様にとって価値が更に広がるような付加価値の高いサービスの創造

ソリューションサービスの現場を通じて、多くのニーズを察知し、当社グループだから実現できるような付加価値の高いサービスを創出していきます。

3 機能分化による意思決定と人材育成の早期化

事業単位及び役割機能別の組織体制を導入することにより、幹部人材の早期育成と意思決定等の経営の迅速化を図るとともに、合議を主体としたグループ共創経営への変革を進めます。

社宅管理事務代行事業の目指す姿・戦略

1. 社宅アウトソーシング事業の収益基盤の盤石化とアウトソーシング領域の拡大・収益力の強化、社宅アウトソーシング事業のBPO化、新規事業発掘、育成基盤の整備
2. 持続的な成長を担う自負と使命感に溢れた人材を採用、育成

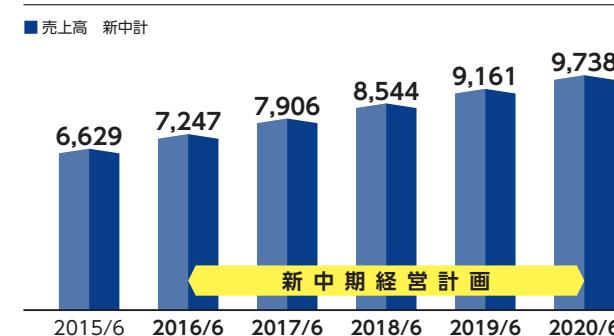
施設総合管理事業の目指す姿・戦略

1. マンション管理事業の収益基盤の盤石化と収益力の強化のため、営業力を強化し、組織運営体制を再整備
2. “安心、安全、快適”への更なる取組みと、時代の変化(二つの高齢化)に応じたサービスの拡充

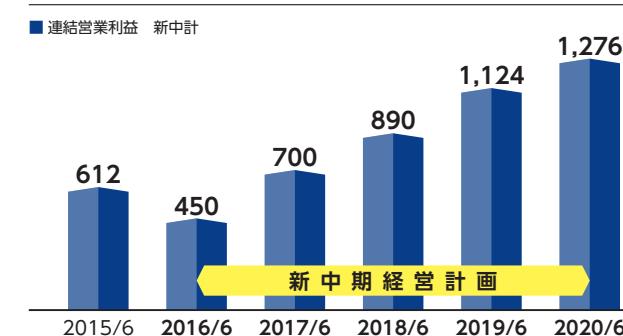
その他事業(新規事業)の目指す姿・戦略

1. 住まいと暮らしを支援するサービス分野への取組みと、時代の変化に応じたサービスの拡充
2. 新たな基盤事業確立のため、複数の事業に着手。
既存の販路に加えて、関連会社との連携やM&Aも視野に入れた投資を実行

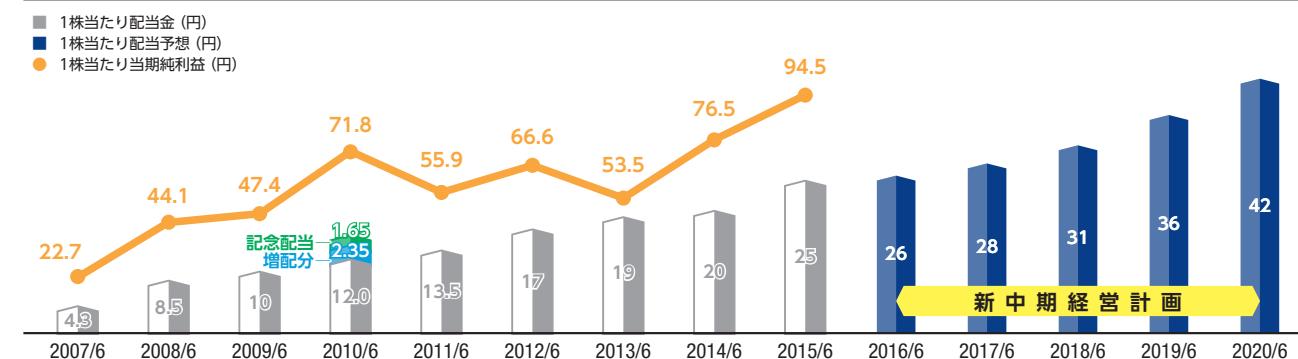
売上高の推移(百万円)



営業利益の推移(百万円)



1株当たり配当金と1株当たり当期純利益の推移



社宅管理事務代行事業 受託件数(千件)



施設総合管理事業 管理戸数(百戸)



5カ年の中期経営計画を担う新任執行役員

5カ年の中期経営計画の策定に合わせ、新任の執行役員2名を任命して、事業部門の運営責任を明確にし、意思決定の迅速化を図っていきます。

執行役員

石上 敦司

マーケティンググループ グループ長
(2015年10月1日就任)

5カ年の中期経営計画の実現に向けて

お客様ニーズの実現にむけて機動力を高めることを目的に、営業・仕様設計・アフターサービスの3部門を統合いたしました。

基盤事業である『しゃたくさん』を継続的に伸ばしつつ、新たなBPOサービスを展開し、収益拡大を実現してまいります。

今期の取組み

環境変化にともなうサービスの拡充

法令改正にともない、お客様企業が新たに抱える課題解決にむけて、マイナンバーの収集・管理サービスの提供を開始いたしました。また『社宅ポータルサイト』のバージョンアップを行うなど、お客様の利便性・効率性向上の取組みも合わせて推進しています。

執行役員

市原 康太郎

情報システムグループ グループ長
(2015年10月1日就任)

5カ年の中期経営計画の実現に向けて

グループ内の業務効率化やサービスの競争力強化に繋がるとともに、ITの最適戦略を、中長期的な視点を持って計画し推進します。

足下では、経営戦略とIT活用のマッチング役を果たすとともに、戦略投資を可能とするコストマネジメントを徹底し、経営の効率化に寄与してまいります。

今期の取組み

既存事業の効率化と新インフラ環境の整備

今期は社宅アウトソーシング事業の業務効率化を目的としたシステム企画・開発を行いつつ、今後の新事業を想定した情報セキュリティ面の向上を行うべく、既存のインフラ基盤の増強に着手しています。来期より導入効果を楽しむことができるよう取り組んでいる状況です。

コーポレートガバナンス

当社の目指す『コーポレートガバナンス』

当社は、企業価値の持続的な増大を図るために、コーポレートガバナンスの強化及び充実が重要であると認識しております。また、お客様、株主様、お取引先様、従業員等のステークホルダーへの社会的責任を負っており、それらの責務を果たすためには、変化の激しい周辺環境に対応した迅速な意思決定及び業務執行を可能とする経営体制を構築するとともに、経営の効率性を担保する経営監視体制の充実を図っていく必要があります。

そのために、当社グループは、健全な倫理観に基づくコンプライアンスの体制を徹底し、ステークホルダーの信頼を得て、事業活動を展開してまいります。

今後も会社の成長に応じてコーポレートガバナンスの体制を随時見直し、企業価値の最大化を図り、公明正大な経営を実現することを優先課題として取り組んでまいります。

『コーポレートガバナンス・コード』の概要

コーポレートガバナンス・コードとは、上場企業が行うコーポレートガバナンスにおいて、株主様の権利や取締役会の役割、適切な情報開示など、上場企業が守るべき行動規範のガイドラインとして参照すべき原則・指針(5つの基本原則を含む73項目)を定めたものです。

当社の取組み

当社は、コーポレートガバナンス・コードの趣旨を尊重し、今後の市場第2部へのステップアップも視野に入れ、ガバナンス体制の見直し等を適宜実施してまいります。

また、当社は、コーポレートガバナンス・コードの基本原則を全て実施しており、5つの基本原則以外の全ての原則に対しましても、自社のガバナンスのあり方全体を見直す絶好の機会ととらえ、検討し取り組んでまいります。

社外取締役の視点を事業運営に活かす取組み

当社は、取締役全6名のうち2名を独立社外取締役として選任しています。

両名は、会計・税務等の専門家と経営分析や企業評価の分野で高い実績を有する学識者であり、社外監査役2名も法律家、会計・税務の専門家を迎え、外部からの「客観的視点」で当社の経営をチェックすることにより、経営の質的向上を重視してきました。

社外取締役の忌憚りない意見や指摘は、事業上のリスク検証や公明正大な経営に資するとともに持続的成長に欠かせないものであると認識しております。

社外取締役の経歴、専門分野等につきましては、当社ホームページ(IR情報)で公表しております。

コーポレートガバナンス・コード

基本原則1「株主の権利・平等性の確保」

株主の権利・平等性の確保と権利行使の環境整備

基本原則2「株主以外のステークホルダーとの適切な協働」

環境、社会、統治問題への積極的な対応、社内の多様性の確保推進

基本原則3「適切な情報開示と透明性の確保」

法令に基づく開示以外の情報提供への主体的な取組み

基本原則4「取締役会等の責務」

取締役会の機能の十分な発揮、独立社外取締役の有効な活用

基本原則5「株主との対話」

株主との対話促進のための体制整備、株主への明確な説明

施設総合管理事業

◆ダイワード株式会社は、2016年7月1日に、 クラシテ株式会社に社名を変更いたします。

ダイワード株式会社は、2009年に導入したサービスブランド「CLASSITE (クラシテ)」を通じ、『何よりも暮らし手のことをいちばんに考えた“安心・安全・快適”な暮らしを支えるサービス』を、全社一丸となって提供しています。

今後、様々な新サービスや新商品の投入など事業展開の改革に向け、サービスポリシーを一層明確にするため、サービスブランドと社名を統一することいたしました。



CLASSITE

◆リフォームの拡大

自社専任チームを設け、建物・設備・組合ルールを踏まえた設計、円滑な施工への手続きなど管理会社の強みを活かし、居住者の高齢化や家族の独立・同居など、生活スタイルの変化に合わせた最適化リフォームを自己責任施行・アフター体制で受託しております。



◆不動産資産活用のサービス拡充

住み替えニーズに迅速にお応えし、新たな所有者様のニーズにも最適なお提案ができるように、リノベーションのノウハウを活かして、買取再販サービスを提供しております。また、賃貸経営をされているオーナー様には、初期投資を軽減しバリューアップが実現できる費用立て替え型リノベーションサービスを提供しております。

第17期定時株主総会のご報告

～中期経営計画説明会・懇談会を開催いたしました～

当社は、2015年9月25日 第17期定時株主総会閉会后、株主様に「当社グループの現状や事業展開についての説明会」を、また、株主様からのご意見などを直接お聞かせいただく機会として「株主懇談会」を開催いたしました。

当日は、当社グループの取締役、監査役、執行役員全員が出席し、当社事業内容をより深く理解していただくとともに、株主様からは、当社グループへのご意見や大きな期待のお言葉を賜りました、ご協力誠に感謝いたします。

ご出席された株主様からは、初めての試みである「株主懇談会」について一定のご評価をいただきましたが、開催にかかる費用面や全国の株主様の来場可能性などをもう少し考慮すべきなど、貴重なご意見をいただきました。

常に当社は、ステークホルダーの皆様への利益還元を経営上の重要課題として認識しております。

今回の株主様の貴重なご意見を参考にして、全国に居られる株主様への公平性やコスト低減による利益還元の重要性を再認識し、今後の「株主懇談会」開催については、運営とタイミングについて検討してまいります。

引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



株主懇談会 ～皆様からのお言葉

- ◎ 懇談会は貴重な対話の機会として良い企画である。ただし、株主への公平性やコスト的な側面も考慮に入れた企画を考えて欲しい。
- ◎ 安定配当の継続に期待している。また配当以外の利益還元にも期待したい。
- ◎ 「しゃたくさん」事業の発展に加え、新規事業の進展に期待している。