

会社概要 (2015年6月30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 東京都新宿区笹岡町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	6億4,315万円		
資本剰余金	4億4,845万円		
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	(注) 取締役のうち、長山宏、
	取締役	青淵 正幸	青淵正幸の両氏は社外取
	常勤監査役	碩 修身	締役であります。監査役
	監査役	中西 康晴	のうち、中西康晴、世本
	監査役	笹本 憲一	憲一の両氏は社外監査役

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 東京都新宿区笹岡町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 東京都新宿区笹岡町35番地
代表者	代表取締役社長 笹 晃弘
会 社 名	株式会社コム・アンド・コム
本社所在地	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3丁目3番7号
代表者	代表取締役 安田 実男

株主メモ	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、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

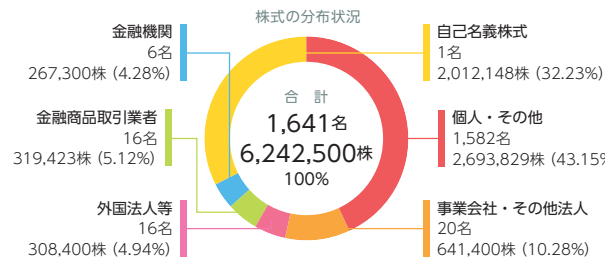
〒162-0833 東京都新宿区笹岡町 35 番地

電話 03-5229-8700 (代) 03-5229-8748 (IR 直通)

<http://www.syataku.co.jp/>

株式情報 (2015年6月30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	6,242,500株
	株主数	1,641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S B I証券	223,600	5.28
SUNNEXTAグループ従業員持株会	163,600	3.86
MSIP CLIENT SECURITIES	124,700	2.94
水元 公仁	110,100	2.60
竹内 理人	100,000	2.36
正木 秀和	100,000	2.36
高橋 慧	94,000	2.22
東京海上日動火災保険株式会社	90,000	2.12

(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	
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.syataku.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17期 報告書

2014年7月1日～2015年6月30日

日本社宅サービス株式会社



■ 株主の皆様へ

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17期（2014年7月1日から2015年6月30日まで）を終了いたしましたので、ここにご報告申し上げます。

当社グループは、進化するアウトソーシングサービスを念頭に置き、カスタマーバリューの拡大とオペレーショナルエクセレンスの追求を行うとともに、積極的な提案営業を行うことで市場の拡大に努めてまいります。また、ストックビジネスの強みを活かしながら、第三第四の中核事業を育成してまいります。

今後とも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

佐々木 隆

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

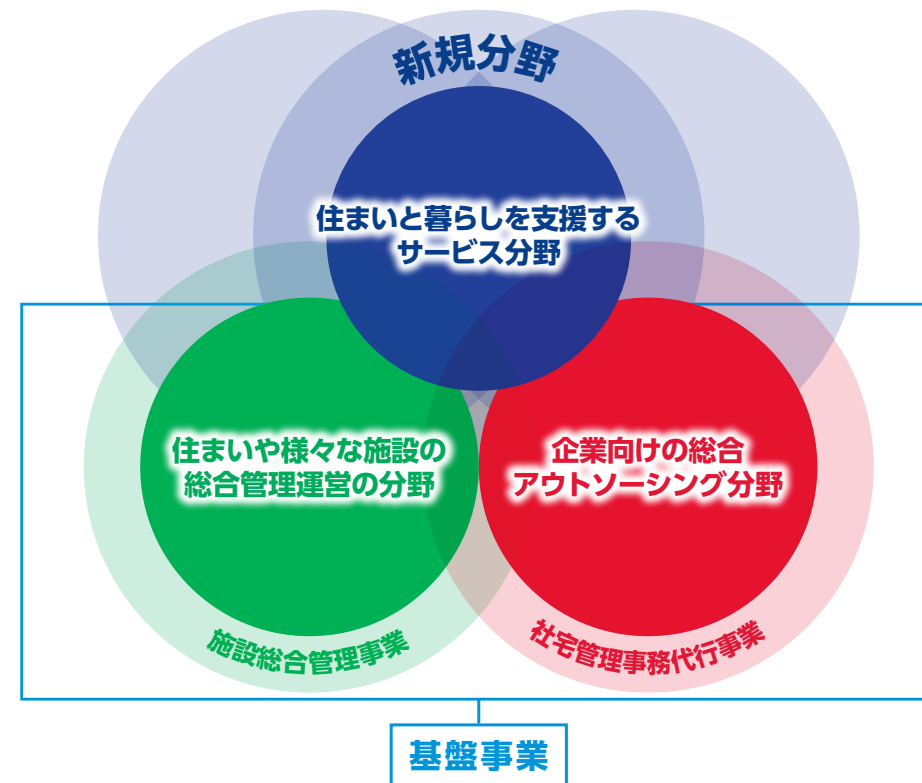
同じ志をかげ
お互いに“共に咲く喜び”を分かち合える
価値創造のネットワークを追求します

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。)

事業規模の拡大、収益構造の変革を推進することで、増収・増益

◆ 当期の概要

第17期の経済環境は、企業収益や雇用情勢は改善の動きがみられ、景気は緩やかに回復しつつあります。このような環境のもと、当社グループは事業規模の拡大を推進するとともに、グループの社会的評価の向上を目指し、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を中期的な経営の基本方針に据え、長期的には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を経営の基本方針として、事業活動に鋭意取り組んでまいりました。

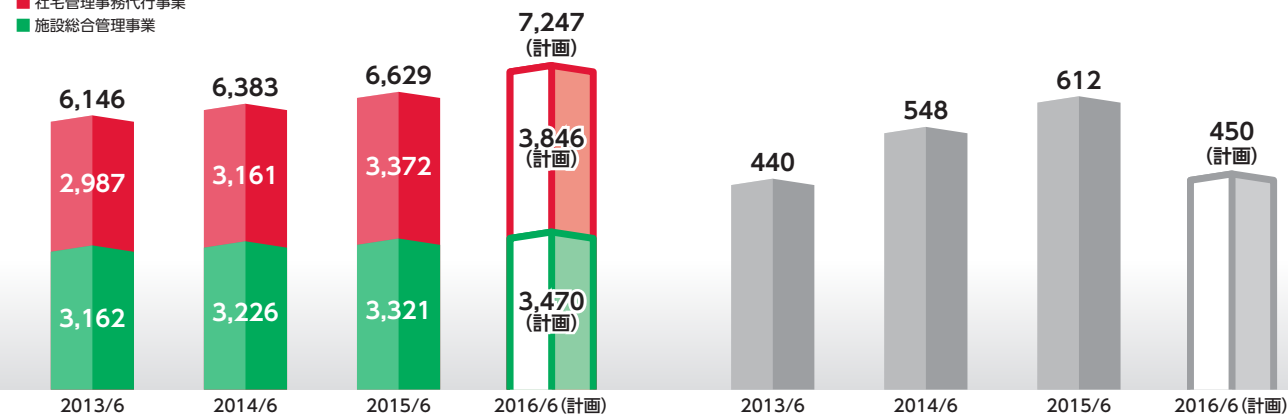
当社グループの主要事業となる社宅管理事務代行業業においては、新規サービスの受注計画に遅れが生じたものの、大手企業の業績回復が受注環境にも影響し、アウトソーシングの導入を検討する顧客企業が増加する傾向となり、新規顧客の開拓は概ね計画通りに進みました。また、既存顧客企業との契約もほぼ高いリピート率を維持し安定的に推移いたしました。

一方、施設総合管理事業においては、管理料等の低減にともなう競業他社との価格競争が激化しており、マンション管理の環境は依然厳しい状況で推移いたしました。このような環境のもと、顧客への良質なサービスを提供するために、管理業務の仕様の見直しや改善等を行い、顧客満足度を高める活動を推進してまいりました。期中は概ね管理戸数の増加を果たすことができましたが、第3四半期以降において計画外の解約が発生したことから、管理戸数は若干減少いたしました。また、修繕工事等の売上高につきましては、当初計画値は下回ったものの前年同期実績を上回ることができました。

❖ 連結売上高

(単位：百万円)

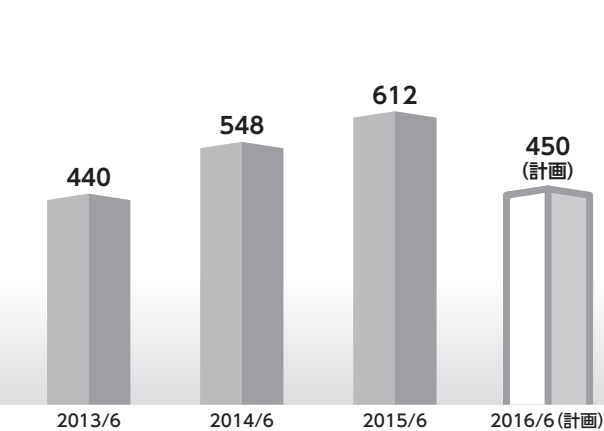
■ 社宅管理事務代行業業
■ 施設総合管理事業



注：個社別の売上高は連結調整前の数値です

❖ 連結営業利益

(単位：百万円)



社宅管理事務代行業業の状況

しゃたくさん
マーカスさん

売上高 33億14百万円
(前年同期比4.8%増)
営業利益 5億30百万円
(前年同期比39.2%増)

新規顧客の獲得に加え、既存顧客からの周辺業務の追加受注や一部大手企業の社宅管理の再受託などにより受託収入が順調に増加したことに加え、『しゃたくさん』ブランドの安定的なリピート率を確保してまいりました。

この結果、売上高は33億14百万円（前年同期比4.8%増）となりました。また、利益面では売上の増加にともなう収益の増加と前期発生した整備投資費用が減少したことにより、営業利益は5億30百万円（同39.2%増）となりました。

施設総合管理事業の状況

売上高 33億15百万円
(前年同期比2.9%増)
営業利益 78百万円
(前年同期比52.4%減)

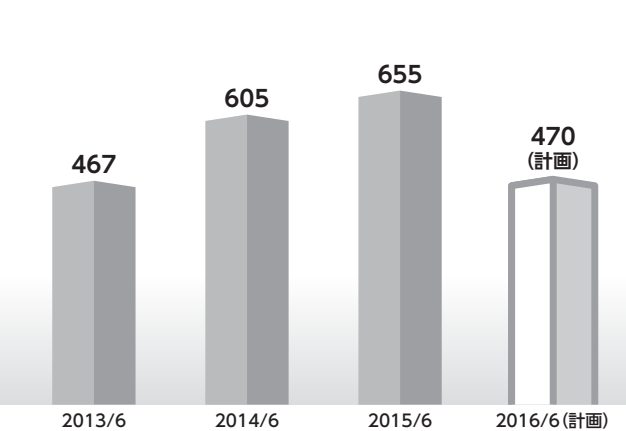
主にマンション管理収入において、従前より強化してきたリプレイス営業が奏功し、期中においては管理戸数を伸ばしてまいりましたが、第3四半期以降に発生した計画外の解約により、管理収入等はほぼ前年並みとなり、当初計画には若干届きませんでした。

一方で、修繕工事等については、修繕工事全般の収入が増加したことやその他売上等も堅調であったことから、前年同期実績は上回りましたが、当初の計画に比べると収入は減少となりました。この結果、売上高は33億15百万円（前年同期比2.9%増）となりました。

利益面では、一過性の外注費用の発生や小修繕工事等の減少により売上総利益が減少いたしました。更に、顧客への良質なサービスを提供するための業務整備費用や管理体制強化のための諸費用が増加したため、営業利益は78百万円（同52.4%減）となりました。

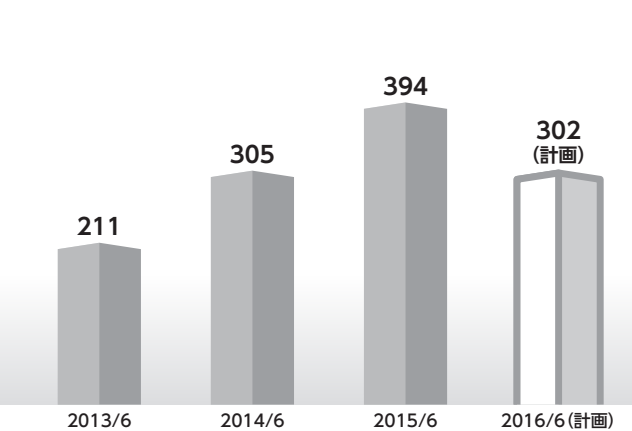
❖ 連結経常利益

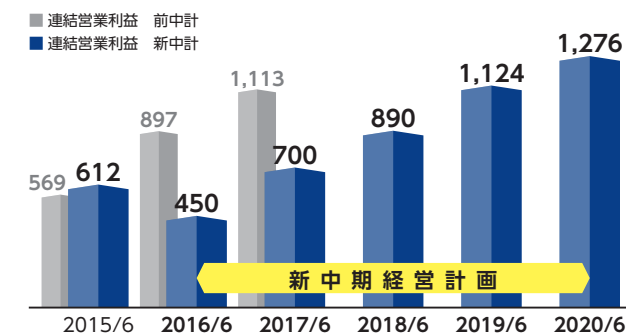
(単位：百万円)



❖ 連結当期純利益

(単位：百万円)



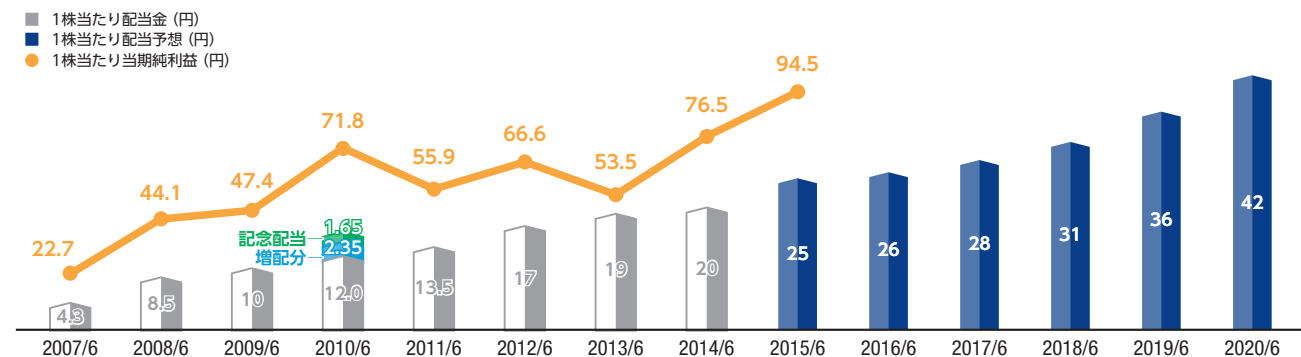


■ 資本・配当政策

既存事業の継続的な強化と将来に向けた変革と成長力確保、また収益力強化に向けた事業基盤の強化ならびに、新たな成長戦略に必要な資金の内部留保による自己資本の充実と、株主の皆様に対する利益還元を最重要政策と位置づけ、株主の皆様のご期待に応えるべく努力してまいります。

また、株主還元については、連結純利益に対する配当性向の基準を30%以上、D O E（連結株主資本配当率）を3.5%以上とし、安定的かつ継続的な株主還元の充実を図っていく所存であります。

1株当たり配当金と1株当たり当期純利益の推移



■ コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、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、株主、取引先、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、変化の速い経営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いく方針であります。

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まいります。

顧客基盤によって支えられたストックビジネスをさらに裾野を広げた総合アウトソーシング事業として拡大

SUN NEXTA
GROUP日本社宅サービス株式会社
(社宅管理事務代行事業)

しゃたくさん

社宅管理事務
代行サービス

マーカスさん

人事・総務関連の総合
アウトソーシングサービス

当社

社宅に関する戦略的かつトータルなアウトソーシングサービスを核に、社宅、福利厚生関連から人事・総務業務まで、業務・経営課題に対するソリューションを提供しています。

ダイワード株式会社
(施設総合管理事業)MANSHON
CLASITEマンション管理
サービスCLASITE
REPAIR修繕工事
サービスCLASITE
REAL ESTATE不動産
サービス

連結子会社

お客様である「暮らし手」のことをいちばんに考え、住まいと暮らしに関するすべてをサポートするワンストップソリューションを提供。さらに、将来の高齢化社会を見据え、居住者ニーズやライフスタイルの変化に対応する企業体を目指し、新たな事業戦略への取組みを展開しています。

株式会社スリーS

3S

センサー端末「Type-S」を開発販売
見守りセキュリティサービスを提供関連会社
(連結対象外)

低コストかつ使い勝手が良い高機能セキュリティ端末を開発。
24時間駆け付けサービスとともに、独自の見守りセキュリティサービスを提供しています。

ダイワード・ユーザー向け サービスのご紹介



このような
お悩みは
ありませんか？

- ☑ 築年数が経過してから空室がうまりにくくなった
 - ☑ 部屋をリフォームしたのに反響が少ない
 - ☑ 家賃を値下げしたのに決まらない
- ……等

社会問題として顕著である少子高齢化は、賃貸経営にも大きく影響を与えます。このような環境の中、賃貸経営を安定的に維持するためには、できるだけ空室を発生させないことが重要となります。空室が発生する原因は、

- 1 築年数が古く建物や設備が老朽化している
 - 2 現在の借主のニーズにお部屋が対応していない
 - 3 賃料が相場に反して高い
- ……等

さまざまなことが考えられます。私どもは、最善の解決策を提案いたします。

リノベーション事例



『リノベーションを検討しているが
まとまった資金が無い』

このようなお悩みをお持ちの賃貸物件オーナー様には、

リノベーション費用の

【たてかえくん[®]】サービス

【たてかえくん】サービスとは？

当社グループのダイワード株式会社が賃貸管理を引き受け、お部屋のリノベーション費用をお立替えいたします。

- リノベーション費用のご返済は、毎月のお家賃等の中からお支払いいただけます
- 賃貸市場(居住者)ニーズに合致したリノベーションを実施

※【たてかえくん】は、株式会社シーディーエムの登録商標です。

➡ オーナー様のご負担を軽減

➡ 賃貸経営リスクの軽減

暮らしの安心・安全を支援するサービスのご紹介



スリーS
見守りセキュリティサービス

顧客 家主・管理会社
(単身の賃貸住宅居住者)

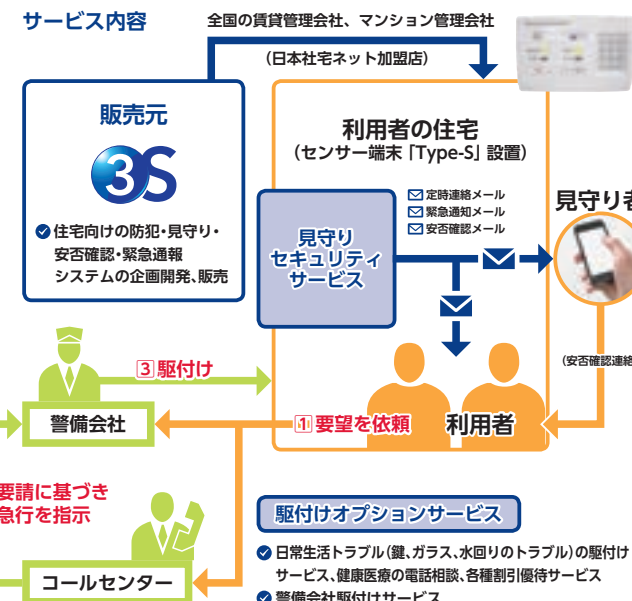
- 特長
- 他社サービスに比べて圧倒的な低コスト・ユーザビリティの高いOS型パッケージサービス
 - ※ 工事不要で、誰でも電源を入れるだけでその日から使えるサービス
 - 要請に応じて24時間駆付けてトラブルを解消



コム・アンド・コム
安否確認サービス

顧客 地方自治体や民間企業
(各社員やその家族・組織の防災担当)

- 特長
- 他社サービスに比べて高品質な防災メール配信システムを独自に運用
 - ※ 東日本大震災の混乱時に、短時間で安否確認を完了
 - 気象庁発表の災害情報をメールで配信。災害時は安否確認メールも配信し、確認結果を企業や家族に伝達（BCPに基づく社員の安全確認機能や緊急参集機能としての利用実績も豊富）



サービス内容

