第44期

事　業　報　告　書

（2019年 1 月 1 日から
2019年12月31日まで）

株式会社 日住サービス

株主の皆様へ

株主の皆様には、平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに当社の第44期（2019年１月１日から2019年12月31日まで）の事業概況についてご報告申し上げます。

当連結会計年度におけるわが国経済は、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで各種政策の効果もあり、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に加え、消費税率引上げ後の消費者マインドの動向に引き続き留意する必要があります。

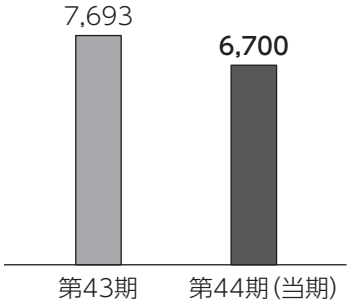
当社グループの属する不動産業界は、公益社団法人近畿圏不動産流通機構によると、近畿圏においては景気の先行き不透明感の高まりなどを背景に、売り出し価格に対する見方は厳しくなり、引き続き注意が必要な状況であります。

このような事業環境のなか、当社グループでは、2018年に発生した廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反による元専務取締役等の検察官送致及び同年に発覚した元取締役経理部長による経理不正について、その重要性を真摯に受け止め、コーポレートガバナンスの強化を推進し、株主の皆様や社会からの信頼回復を目指して再発防止に取り組んでまいりました。

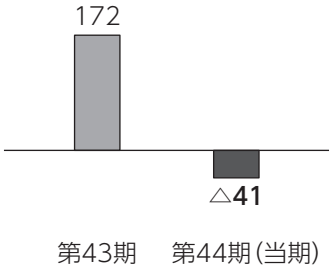
また、フィービジネス（受取手数料セグメント）が中核事業であることを再認識するとともに、不動産販売、リフォーム、不動産管理等の不動産に関するトータルサービスの提供に取り組んでまいりました。しかしながら、売買仲介部門においては、不動産投資に対して慎重な動きが続いており、収益不動産の売買仲介に伴う手数料収入が伸び悩みました。賃貸仲介部門においては、組織改編が機能しなかったことにより、顧客獲得の機会を逸することとなりました。また、不動産販売（不動産売上セグメント）の仕入れを抑制した結果、不動産売上が大きく減少しました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は67億円（対前連結会計年度比12.9％減少）、営業損失は５千３百万円（前連結会計年度は営業利益が１億９千８百万円）、経常損失は４千１百万円（前連結会計年度は経常利益が１億７千２百万円）、親会社株主に帰属する当期純損失につきましては６千４百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益が１億３百万円）となりました。

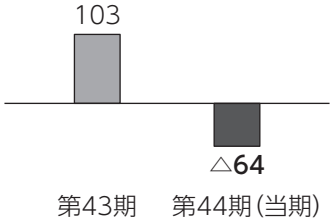
売上高（百万円）



経常利益（百万円）



親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）



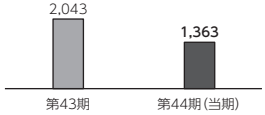
部門別概況

不動産売上部門　（不動産売上セグメント）

不動産売上部門は、市場動向を慎重に判断し、仕入れを抑制いたしました。

その結果、不動産売上部門の売上高は、13億６千３百万円（対前連結会計年度比33.3％減少）となり、営業利益は８千万円（同19.5％増加）となりました。

売上高（百万円）



営業利益（百万円）

不動産流通部門　（受取手数料セグメント）

不動産流通部門は、不動産投資に対して慎重な動きが続いており、収益不動産の売買仲介に伴う手数料収入が伸び悩みました。また、賃貸仲介部門の組織改編が機能しなかったことにより、顧客獲得の機会を逸することとなりました。

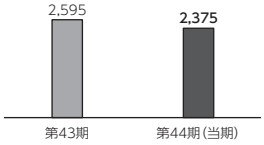
その結果、不動産流通部門の売上高は、23億７千５百万円（対前連結会計年度比8.5％減少）となり、営業利益は２億７百万円（同47.4％減少）となりました。

売買仲介に伴う手数料収入は、18億２千万円（同7.7％減少）となりました。

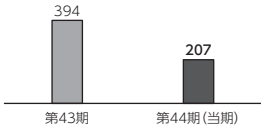
賃貸仲介に伴う手数料収入は、３億１千７百万円（同36.0％減少）となりました。

その他手数料、紹介料等（保証、金融含む）の受取手数料収入は、２億３千６百万円（同87.4％増加）となりました。

売上高（百万円）



営業利益（百万円）

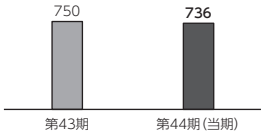


不動産賃貸部門　（不動産賃貸収入セグメント）

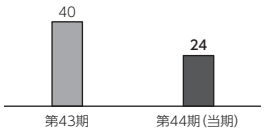
不動産賃貸部門は、入居率の向上に努めましたが、組織改編に伴い、新規のサブリース物件及びコインパーキング物件の受託を抑制いたしました。

その結果、不動産賃貸部門の売上高は、７億３千６百万円（対前連結会計年度比1.8％減少）となり、営業利益は２千４百万円（同40.5％減少）となりました。

売上高（百万円）



営業利益（百万円）

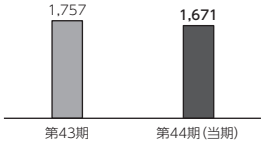


建築改装部門 （工事売上セグメント）

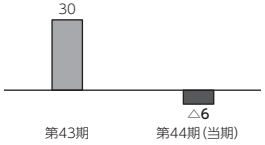
建築改装部門は、2018年に発生した廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反に対する業務改善とガバナンスの強化に取り組んでまいりましたが、売買・賃貸仲介から派生するリフォーム工事の受注が減少しました。

その結果、建築改装部門の売上高は、16億７千１百万円（対前連結会計年度比4.9％減少）となり、営業損失は６百万円（前連結会計年度は営業利益が３千万円）となりました。

売上高（百万円）



営業利益（百万円）

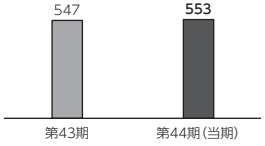


賃貸管理部門 （不動産管理収入セグメント）

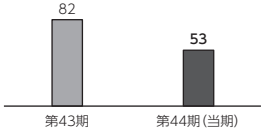
賃貸管理部門は、一棟マンション、区分所有マンション、一戸建の新規管理物件の取得に注力しましたが、賃貸仲介部門の組織改編の影響により、当期末の総管理戸数は15,100戸となりました。

その結果、賃貸管理部門の売上高は、５億５千３百万円（対前連結会計年度比1.1％増加）となり、営業利益は５千３百万円（同35.5％減少）となりました。

売上高（百万円）



営業利益（百万円）



設備投資の状況

当連結会計年度中に実施しました設備投資の総額は、２千２百万円であり、その主な内訳は本社店舗設備等に１千万円、本社車両に６百万円、ＩＴ関連に４百万円であります。

財産及び損益の状況の推移

区　　分	第41期 (2016年12月期)	第42期 (2017年12月期)	第43期 (2018年12月期)	第44期 (当連結会計年度) (2019年12月期)
売　上　高（千円）	7,227,954	8,594,628	7,693,564	6,700,566
経常利益又は経常損失（△）（千円）	378,374	481,603	172,315	△41,822
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）（千円）	395,675	302,449	103,009	△64,394
１株当たり当期純利益又は１株当たり当期純損失（△）（円）	25.59	195.53	66.56	△41.39
総　資　産（千円）	9,200,932	12,383,782	12,285,189	11,507,189
純　資　産（千円）	5,315,326	5,519,240	5,412,821	5,299,813
１株当たり純資産額（円）	336.28	3,483.69	3,407.16	3,316.01

（注）１．１株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数により、１株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。なお、発行済株式総数については自己株式を除いております。
２．当社は、2017年７月１日付で株式併合（10株を１株に併合）しております。これに伴い、第42期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、１株当たり当期純利益及び１株当たり純資産額を算定しております。

対処すべき課題

当社グループを取り巻く社会経済環境は、2019年10月に実施された消費税率引き上げによる消費者マインドの動向や、人口減少・少子高齢化等、不透明な経営環境が続くことが見込まれます。

当社は、前期に生じた不祥事（廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反に対する元専務取締役等の書類送検及び元取締役経理部長による経理不正）を受け、コーポレートガバナンスの強化を推進するとともに、組織改編を急速に進めてまいりました。しかしながら、組織改編の副作用として、当社の強みであった「不動産のあらゆるニーズに応えるワンストップサービス」に歪が生じました。

それに伴い2019年11月に代表取締役を交代し、これを契機に今後は、当社の創業精神に立ち返り、人と不動産の接点に生じる、あらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献できる、総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指してまいります。

市場動向を慎重に判断するあまり、過剰に抑制していた不動産売上部門を強化してまいります。

当社の各事業部門の要である賃貸仲介部門の再構築を図るとともに、各事業部門間の緊密な連携を行い、ワンストップサービスの品質向上に努めてまいります。

持続的な企業成長には、人材が重要な課題であると認識しております。人材の確保、社員教育の拡充、働き方改革の実践及び女性社員の活用等、積極的に取り組んでまいります。

当期において推進してきたコーポレートガバナンスの強化につきましても、引き続き取り組んでいくことにより、各ステークホルダーの期待に応えてまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

会 社 の 概 況（2019年12月31日現在）

1. 主要な事業内容

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

2. 主要な事業所

（1）当社の主要な事業所

① 本社　　大阪市北区梅田１丁目11番４-300号

② 主要な事業所

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

③　子会社

㈱エスクロー	大阪市北区梅田１丁目11番４-300号
㈱日住	大阪市北区梅田１丁目11番４-300号
㈱関西友の会	大阪市北区梅田１丁目11番４-300号

3. 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
325名	18名減	42.0歳	12.1年

(注) 1.　従業員数には、子会社への出向者３名を含めております。
　　 2.　従業員数には、臨時従業員（パートタイマー）48名は含まれておりません。

4. 主要な借入先の状況

借入先	借入金残高
	千円
㈱三井住友銀行	2,188,920
㈱三菱ＵＦＪ銀行	935,848
㈱りそな銀行	531,980
三井住友信託銀行㈱	200,000
㈱関西みらい銀行	100,000
㈱みなと銀行	100,000
日本生命保険㈳	100,000
㈱みずほ銀行	100,000

(注)　㈱日住の長期借入金含む。

5. 重要な親会社及び子会社の状況

(1) 親会社の状況

該当事項はありません。

(2) 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
	千円	%	
㈱エスクロー	10,000	100.0	不動産に関する調査・助言を行う業務
㈱日住	100,000	61.0	不動産取引に係る各種保証業
㈱関西友の会	10,000	90.0	不動産関連情報の収集及び広告チラシの配布業

株式会社の株式に関する事項

1. **発行可能株式総数** 7,900,000株

2. **発行済株式の総数** 1,560,982株（自己株式428,863株を除く）

3. **株主数** 1,034名（前事業年度末比94名減）

4. **大株主（上位10名）**

株主名	持株数	持株比率
	株	%
㈱日住カルチャーセンター	386,694	24.77
日住サービス従業員持株会	78,538	5.03
㈱カワサキライフコーポレーション	64,000	4.10
新名和子	59,540	3.81
三浦商事㈱	57,100	3.66
和田興産㈱	46,100	2.95
㈱三井住友銀行	40,000	2.56
日本生命保険㈱	37,565	2.41
㈱関西みらい銀行	34,900	2.24
㈱みなと銀行	34,606	2.22

（注）1. 持株比率は、当事業年度の末日における発行済株式（自己株式を除く）の総数に対する割合であります。
2. 当社は自己株式428,863株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

会社役員に関する事項

1. 取締役及び監査役の氏名等（2019年12月31日現在）

地　位	氏　名	担当
代表取締役社長	中　村　友　彦	
常務取締役	有　田　恵　光	売買営業本部本部長
取締役	犬　伏　健　次	賃貸営業本部本部長
取締役	寺　嶋　孝　樹	売買営業本部副本部長兼売買業務部長
取締役	新　名　和　子	
取締役	朝　家　修	
取締役	林　邦　彦	
常勤監査役	辻　忠　彦	
監査役	林　大　司	
監査役	片　岡　直　次	

2. 重要な兼職の状況（2019年12月31日現在）

氏　名	兼職先会社名と兼職の内容
中　村　友　彦	株式会社日住取締役
有　田　康　光	株式会社関西友の会代表取締役
犬　伏　健　次	株式会社エスクロー代表取締役
新　名　和　子	株式会社日住カルチャーセンター代表取締役
朝　家　修	公認会計士・税理士朝家事務所代表 ヒラキ株式会社取締役
林　邦　彦	林邦彦法律事務所代表
林　大　司	株式会社林企業経営研究所代表取締役
片　岡　直　次	日飛興産株式会社代表取締役

（注）1. 取締役のうち、朝家修及び林邦彦の両氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役のうち、林大司及び片岡直次の両氏は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
監査役林大司氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 当事業年度中に就任した取締役
2019年３月26日開催の第43期定時株主総会において、新たに大西俊二、中村友彦、朝家修及び林邦彦の各氏は取締役に選任され就任いたしました。
4. 任期満了により退任した取締役
2019年３月26日開催の第43期定時株主総会終結の時をもって、取締役橋口純一、横田勝年及び田中裕の各氏は任期満了により退任いたしました。
5. 当事業年度中に退任した取締役
大西俊二氏は、2019年11月30日に取締役を辞任いたしました。なお、当該取締役の退任時の地位及び担当は取締役であります。

6. 当事業年度中に取締役の地位及び担当変更がありました。

氏　　名	地位及び担当の状況		
	変　更　前	変　更　後	異動年月日
新　名　和　子	代表取締役社長	取締役	2019年３月26日付
大　西　俊　二	代表取締役社長	取締役	2019年11月８日付
中　村　友　彦	取締役管理本部長	代表取締役社長兼管理本部長	2019年11月８日付
	代表取締役社長兼管理本部長	代表取締役社長	2019年11月18日付
有　田　恵　光	常務取締役営業本部長兼売買推進部長兼国際事業部担当	常務取締役売買営業本部本部長	2019年４月１日付
犬　伏　健　次	常務取締役管理担当兼賃貸管理担当兼賃貸推進担当兼建装部担当	常務取締役賃貸営業本部本部長	2019年４月１日付
	常務取締役賃貸営業本部本部長	取締役賃貸営業本部本部長	2019年11月８日付
寺　嶋　孝　樹	取締役	取締役売買営業本部副部長	2019年４月１日付
	取締役売買営業本部副本部長	取締役売買営業本部副本部長兼売買業務部長	2019年11月23日付

7. 社外取締役林邦彦氏、朝家修氏、社外監査役林大司氏並びに片岡直次氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。
8. 2020年１月１日付で以下の取締役の担当変更の人事異動を発令しております。

氏　　名	担当の状況	
	変　更　前	変　更　後
犬　伏　健　次	取締役賃貸営業本部本部長	取締役建装担当
寺　嶋　孝　樹	取締役売買営業本部副本部長兼売買業務部長	取締役売買業務部長

3. 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額及び員数

区　　分	支　給　額	支　給　人　員
取　締　役	116,835千円	11名
監　査　役	16,062	3
合　　計	132,897	14

（注）1. 取締役の報酬限度額は、2007年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額１億80百万円以内（但し、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、2007年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。
3. 支給額には当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額33,600千円（取締役７名に対し33,600千円）を含めております。
4. 支給額には当事業年度のストックオプションによる株式報酬費用（販売費及び一般管理費）として費用処理した8,709千円（取締役６名に対し8,709千円）を含めております。
5. 上記のほか、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額2,400千円を支給しております。

4. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項及び当社定款の規定に基づき、新名和子、林邦彦、朝家修、林大司及び片岡直次の各氏との間で会社法第423条第１項の損害賠償を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額となります。ただし、その責任限定が認められるのは、その責任の原因となった職務について善意でかつ重大な過失がないときに限ります。

5. 社外役員に関する事項

(1) 社外役員の重要な兼職の状況等

取締役朝家修氏は、ヒラキ株式会社の社外取締役を兼務しております。なお、当社と同社との間には特別の関係はありません。

監査役林大司氏は、株式会社林企業経営研究所の代表取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

監査役片岡直次氏は、日飛興産株式会社の代表取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

(2) 各社外役員の当事業年度における主な活動状況

取締役会及び監査役会への出席状況及び発言状況

区　分	氏　名	取締役会への出席状況	監査役会への出席状況	主な活動状況
取 締 役	朝家　修	9回のうち、9回出席	－	公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、財務及び会計に関する助言等を行っています。
取 締 役	林　邦彦	9回のうち、9回出席	－	弁護士としての専門的見地からの発言を行い、当社のコーポレートガバナンスの強化を図っております。
監 査 役	林　大司	12回のうち、11回出席	13回のうち、13回出席	公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、当社の監査体制の強化を図っております。
監 査 役	片岡直次	12回のうち、10回出席	13回のうち、10回出席	中立的客観的立場から、経営者としての豊富な経験と知見に基づき適宜意見を述べております。

(注) 取締役朝家修及び林邦彦の両氏の取締役会への出席状況は、2019年3月26日の取締役就任以降、当事業年度に開催された取締役会の回数を記載しております。

(3) 社外役員の報酬等の総額等

	支　給　額	支　給　人　員
社外役員の報酬等の総額等	11,458千円	6名

会計監査人に関する事項

1. 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

2. 会計監査人に対する報酬等の額

(1) 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額　28,320千円

(2) 当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額　28,320千円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、1.の金額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 非監査業務の内容
該当事項はありません。

3. 当事業年度の監査証明業務に基づく報酬には、上記以外に前事業年度に係る追加報酬額が9,560千円あります。

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

3. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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

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

株式会社の剰余金の配当等の決定権限に関する方針

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営方針のひとつとして位置付けており、業績に裏付けされた成果の配分と、内部留保とのバランスを考慮しつつ、安定した配当を実施することを基本方針としております。

今後につきましても、当社グループの経営成績や財務状況の推移、事業計画等十分に鑑み、内部留保とのバランスを勘案しながら業績の伸長に見合った利益還元を行ってまいります。

当社の剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

《注》 本事業報告の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

（2019年12月31日現在）　　（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**4,237,556**	**流動負債**	**2,798,888**
現金及び預金	3,557,986	工事未払金	94,419
未収受取手数料	196,549	短期借入金	1,100,000
工事未収入金	66,383	１年以内返済予定長期借入金	438,636
販売用不動産	314,893	リース債務	1,540
未成工事支出金	2,398	未払法人税等	26,199
その他	102,307	預り金	780,152
貸倒引当金	△2,962	従業員賞与引当金	21,135
固定資産	**7,269,632**	役員賞与引当金	33,600
有形固定資産	**6,102,314**	その他	303,203
建物及び構築物	2,298,927	**固定負債**	**3,408,488**
車両運搬具	5,976	長期借入金	2,718,112
器具備品	13,371	長期未払金	7,300
土地	3,784,038	リース債務	4,867
無形固定資産	**87,602**	退職給付に係る負債	431,747
ソフトウエア	61,372	長期預り金	246,337
電話加入権	26,229	繰延税金負債	122
投資その他の資産	**1,079,716**	**負債合計**	**6,207,376**
投資有価証券	167,243	**純資産の部**	
差入敷金保証金	753,327	**株主資本**	**5,181,996**
長期未収入金	14,061	資本金	1,568,500
繰延税金資産	160,581	資本剰余金	1,664,980
その他	563	利益剰余金	3,225,860
貸倒引当金	△16,061	自己株式	△1,277,344
		その他の包括利益累計額	**△5,760**
		その他有価証券評価差額金	21,087
		退職給付に係る調整累計額	△26,847
		新株予約権	**19,411**
		非支配株主持分	**104,165**
		純資産合計	**5,299,813**
資産合計	**11,507,189**	**負債及び純資産合計**	**11,507,189**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

（2019年１月１日から
2019年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**6,700,566**
売上原価		**3,107,243**
売上総利益		**3,593,323**
販売費及び一般管理費		**3,646,988**
営業損失（△）		**△53,665**
営業外収益		**56,818**
受取利息	1,336	
貸倒引当金戻入額	12,361	
新株予約権戻入益	3,249	
雑収入	39,870	
営業外費用		**44,976**
支払利息	42,484	
雑損失	2,492	
経常損失（△）		**△41,822**
特別利益		**162**
投資有価証券売却益	162	
特別損失		**1,561**
固定資産売却損	84	
固定資産除却損	1,476	
税金等調整前当期純損失（△）		**△43,220**
法人税、住民税及び事業税	21,701	
法人税等調整額	△6,206	15,494
当期純損失（△）		**△58,715**
非支配株主に帰属する当期純利益		5,679
親会社株主に帰属する当期純損失（△）		**△64,394**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

(2019年１月１日から
2019年12月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
2019年１月１日残高	**1,568,500**	**1,681,840**	**3,367,669**	**△1,315,545**	**5,302,465**
当連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△77,414		△77,414
親会社株主に帰属する当期純損失（△）			△64,394		△64,394
自己株式の取得				△674	△674
自己株式の処分		△16,860		38,875	22,014
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）					
当連結会計年度中の変動額合計	**—**	**△16,860**	**△141,809**	**38,200**	**△120,469**
2019年12月31日残高	**1,568,500**	**1,664,980**	**3,225,860**	**△1,277,344**	**5,181,996**

(単位：千円)

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
2019年１月１日残高	**12,403**	**△39,616**	**△27,212**	**35,953**	**101,615**	**5,412,821**
当連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当						△77,414
親会社株主に帰属する当期純損失（△）						△64,394
自己株式の取得						△674
自己株式の処分						22,014
株主資本以外の項目の当連結会計年度中の変動額（純額）	8,684	12,768	21,452	△16,541	2,550	7,461
当連結会計年度中の変動額合計	**8,684**	**12,768**	**21,452**	**△16,541**	**2,550**	**△113,007**
2019年12月31日残高	**21,087**	**△26,847**	**△5,760**	**19,411**	**104,165**	**5,299,813**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

（2019年12月31日現在）　　（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**4,080,148**	**流動負債**	**2,799,621**
現金及び預金	3,398,980	工事未払金	94,419
未収受取手数料	196,880	短期借入金	1,100,000
工事未収入金	66,383	１年以内返済予定長期借入金	433,308
販売用不動産	314,893	リース債務	1,540
未成工事支出金	2,398	未払金	133,980
前払費用	58,295	未払費用	89,718
その他	45,278	未払法人税等	23,371
貸倒引当金	△2,962	前受金	88,789
固定資産	**7,070,554**	預り金	779,893
有形固定資産	**5,858,139**	従業員賞与引当金	21,000
建物	2,251,606	役員賞与引当金	33,600
構築物	3,133	**固定負債**	**3,324,209**
車両運搬具	5,976	長期借入金	2,674,520
什器備品	13,276	退職給付引当金	393,073
土地	3,584,147	リース債務	4,867
無形固定資産	**87,261**	長期未払金	7,300
ソフトウエア	61,372	長期預り金	244,447
電話加入権	25,888	**負債合計**	**6,123,830**
投資その他の資産	1,125,154	**純資産の部**	
投資有価証券	166,742	**株主資本**	**4,986,520**
関係会社株式	46,765	**資本金**	**1,568,500**
差入敷金保証金	764,627	**資本剰余金**	**1,664,980**
長期前払費用	440	資本準備金	485,392
長期未収入金	14,061	その他資本剰余金	1,179,588
繰延税金資産	148,577	**利益剰余金**	**3,030,384**
貸倒引当金	△16,061	その他利益剰余金	3,030,384
		別途積立金	1,500,000
		繰越利益剰余金	1,530,384
		自己株式	**△1,277,344**
		評価・換算差額等	**20,939**
		その他有価証券評価差額金	20,939
		新株予約権	**19,411**
		純資産合計	**5,026,871**
資産合計	**11,150,702**	**負債及び純資産合計**	**11,150,702**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

（2019年 1 月 1 日から
2019年12月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**6,630,452**
不動産売上高	1,327,122	
不動産賃貸収入	698,446	
工事売上高	1,672,442	
不動産管理収入	555,010	
受取手数料	2,377,430	
売上原価		**3,048,222**
不動産売上原価	1,105,508	
不動産賃貸原価	474,025	
工事売上原価	1,345,880	
不動産管理原価	122,808	
売上総利益		**3,582,229**
販売費及び一般管理費		**3,662,521**
営業損失（△）		**△80,292**
営業外収益		**59,979**
受取利息	1,333	
貸倒引当金戻入額	12,361	
新株予約権戻入益	3,249	
雑収入	43,034	
営業外費用		**43,221**
支払利息	41,475	
雑損失	1,745	
経常損失（△）		**△63,534**
特別利益		**162**
投資有価証券売却益	162	
特別損失		**1,415**
固定資産売却損	84	
固定資産除却損	1,330	
税引前当期純損失（△）		**△64,787**
法人税、住民税及び事業税		14,542
法人税等調整額		△6,245
当期純損失（△）		**△73,083**

（注） 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

（2019年１月１日から
2019年12月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	その他利益剰余金	
				別途積立金	繰越利益剰余金
2019年１月１日残高	**1,568,500**	**485,392**	**1,196,448**	**1,500,000**	**1,680,882**
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△77,414
当期純損失（△）					△73,083
自己株式の取得					
自己株式の処分			△16,860		
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）					
事業年度中の変動額合計	**—**	**—**	**△16,860**	**—**	**△150,497**
2019年12月31日残高	**1,568,500**	**485,392**	**1,179,588**	**1,500,000**	**1,530,384**

（単位：千円）

	株主資本		評価・換算差額等	新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
2019年１月１日残高	**△1,315,545**	**5,115,678**	**12,318**	**35,953**	**5,163,950**
事業年度中の変動額					
剰余金の配当		△77,414			△77,414
当期純損失（△）		△73,083			△73,083
自己株式の取得	△674	△674			△674
自己株式の処分	38,875	22,014			22,014
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）			8,620	△16,541	△7,920
事業年度中の変動額合計	**38,200**	**△129,157**	**8,620**	**△16,541**	**△137,078**
2019年12月31日残高	**△1,277,344**	**4,986,520**	**20,939**	**19,411**	**5,026,871**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株　主　メ　モ

事業年度	毎年１月１日から12月31日まで
定時株主総会	毎年３月開催
基準日	定時株主総会　毎年12月31日 期末配当金　毎年12月31日 中間配当金　毎年６月30日 そのほか必要があるときは、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は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。
株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目５番33号
事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目８番４号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
(電話照会先)	0120－782－031
(インターネットホームページURL)	https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html
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井住友信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたしております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先にお願いいたします。
公告方法	電子公告により当社のホームページに掲載いたします。https://2110.jp/ir-info/ir-kokoku.html ただし、やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。
上場金融商品取引所	東京証券取引所市場第二部