第45期

中間事業報告書

（2020年1月1日から
2020年6月30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、平素より格別のご愛顧並びにご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

ここに当社第45期中間期（2020年１月１日～2020年６月30日）における営業の概況についてご報告申し上げます。

2020年９月

代表取締役
社　　長　　中　村　友　彦

営業の概況

当中間期（2020年１月１日～2020年６月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、緊急事態宣言の発令に伴う休業要請や外出自粛など、経済活動の制限を受けて急速に悪化し、先行きも不透明な状況となりました。

当社グループが属する不動産業界においても、先行き不透明な状況下において投資マインドが冷え込んでおり、リモートワークによる働き方改革が加速することでオフィス需要やテナント需要が減少することが想定されるため、空室率等の動向について注視する必要があります。

このような事業環境のなか、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染リスクの軽減・拡大防止に向けて電話による非対面営業を行い、緊急事態宣言発令中は店頭営業を休止いたしました。従業員の勤務については、原則在宅勤務とし、テレワークが困難で出社が必要な場合は、時差出勤や輪番交代を推進しました。そのうえで、当社グループの強みである「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」の業務品質の向上に努め、新築一戸建・リノベーションマンション等の不動産売上、売買仲介、賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。

販売費及び一般管理費に関しましては、３店舗の計画的な統廃合（３月末日）を行い、店舗地代家賃などの固定費を削減しました。また、社外の専門家も交えたプロジェクトチームを発足し、これまで、見直しがなされていなかった販管費の削減と業務の有り様や効率化の取り組みを積極的かつ計画的に進めておりますが、緊急事態宣言の発令中に営業活動を自粛したことにより、営業損失は拡大いたしました。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は2,697百万円（前年同期比29.5％減少）、営業損失は98百万円（前年同期は営業利益110百万円）、経常損失は108百万円（前年同期は経常利益133百万円）、親会社株主に帰属する中間純損失につきましては98百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益94百万円）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	
	(2019年1月1日～2019年6月30日)	(2020年1月1日～2020年6月30日)	増　減	増減率
売　上　高	3,824	2,697	△1,126	△29.5%
営業利益又は営業損失（△）	110	△98	△208	―
経常利益又は経常損失（△）	133	△108	△242	―
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失(△)	94	△98	△193	―

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようにお願い申し上げます。

セグメント別の状況

[不動産売上]

前連結会計年度に仕入れを抑制したことにより、当第１四半期連結累計期間の売上高は87百万円（前年同期比85.4％減少）と大きく落ち込みましたが、緊急事態宣言の解除後は、販売用不動産の仕入れに注力し、リノベーションによる商品化後、速やかに売却出来ました。その結果、売上高は454百万円（前年同期比52.0％減少）、セグメント利益は18百万円（同78.4％減少）となりました。

[不動産賃貸収入]

自社保有物件の資産価値及び顧客満足度の向上並びにテナント賃料の見直しによる賃料引き上げと空室率の低減に努めた結果、新型コロナウイルス感染症の影響を最小限にとどめることが出来ました。その結果、売上高は359百万円（前年同期比2.6％減少）、セグメント利益は16百万円(同24.9％増加)となりました。

[工事売上]

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、２月以降、住設部材の供給が不安定となったため、着工中の工事の中断や、新規受注案件の着工が出来ない状況が発生しました。また、４月以降は緊急事態宣言の発令を受けて、急を要する営繕工事以外は、着工現場の近隣者からの要請もあり、工事の自粛を行ってまいりました。その結果、売上高は621百万円（前年同期比34.6％減少）、セグメント損失は22百万円（前年同期はセグメント利益30百万円）となりました。

[不動産管理収入]

入居者様及び不動産オーナー様の満足度向上のため定期巡回と清掃の強化を実施し、管理物件の新規取得と入居率の維持・向上に注力したことで、新型コロナウイルス感染症の影響下においても安定的に売上を計上することが出来ました。その結果、売上高は270百万円（前年同期比1.7％減少）、セグメント利益は24百万円（同26.3％減少）となりました。

[受取手数料]

売買仲介につきましては、緊急事態宣言の発令を受け、５月下旬まで原則在宅勤務を行ったことにより、接客及び現地案内の機会が減少した結果、取扱単価、取扱件数ともに減少いたしました。このため、売買仲介に伴う手数料は、717百万円（前年同期比23.7％減少）となりました。また、賃貸仲介につきましても、同じく在宅勤務の影響により、手数料収入は、205百万円（同22.6％減少）となりました。売買仲介及び賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は991百万円（同22.6％減少）、セグメント利益は77百万円（同53.0％減少）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	
	(2019年1月1日～2019年6月30日)	(2020年1月1日～2020年6月30日)	増　減	増減率
不動産売上高	948	454	△493	△52.0%
不動産賃貸収入	368	359	△9	△2.6%
工事売上高	951	621	△329	△34.6%
不動産管理収入	275	270	△4	△1.7%
受取手数料	1,281	991	△289	△22.6%
合　　計	3,824	2,697	△1,126	△29.5%

株式の状況（2020年６月30日現在）

■ 発行可能株式総数　7,900,000株
■ 発行済株式総数　1,989,845株（うち自己株式　394,203株）
■ 株主数　969名
■ 大株主

株　主　名	持　株　数（株）	持株比率（%）
株式会社日住カルチャーセンター	386,694	24.23
日住サービス従業員持株会	68,438	4.29
株式会社カワサキライフコーポレーション	64,000	4.01
三浦商事株式会社	62,400	3.91
新名和子	59,740	3.74
株式会社エー・ディー・ワークス	47,700	2.99
中村友彦	46,980	2.94
和田興産株式会社	46,100	2.89
株式会社三井住友銀行	40,000	2.51
日本生命保険相互会社	37,565	2.35

（注）1．持株比率は、当事業年度中間期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394,203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。

中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位：千円)

科目＼期別	前中間期 (2019年6月30日現在)	当中間期 (2020年6月30日現在)	前期 (2019年12月31日現在)
（資産の部）			
流動資産	**4,666,871**	**4,018,548**	**4,237,556**
現金及び預金	3,633,108	3,056,509	3,557,986
未収受取手数料	267,515	204,143	196,549
工事未収入金	115,166	73,441	66,383
有価証券	—	10,007	—
販売用不動産	513,709	454,863	314,893
仕掛販売用不動産	17,751	—	—
未成工事支出金	18,379	1,434	2,398
その他	104,730	221,255	102,307
貸倒引当金	△3,491	△3,106	△2,962
固定資産	**7,389,720**	**7,135,515**	**7,269,632**
有形固定資産	**6,222,673**	**6,047,732**	**6,102,314**
建物及び構築物	2,375,405	2,249,533	2,298,927
土地	3,828,632	3,782,140	3,784,038
その他	18,636	16,058	19,347
無形固定資産	**94,703**	**79,594**	**87,602**
投資その他の資産	**1,072,342**	**1,008,188**	**1,079,716**
投資有価証券	154,923	126,433	167,243
差入敷金保証金	759,031	737,508	753,327
長期未収入金	14,311	13,561	14,061
繰延税金資産	159,596	143,269	160,581
その他	791	2,975	563
貸倒引当金	△16,311	△15,561	△16,061
資産合計	**12,056,591**	**11,154,063**	**11,507,189**

(単位：千円)

科目＼期別	前中間期 (2019年6月30日現在)	当中間期 (2020年6月30日現在)	前期 (2019年12月31日現在)
（負債の部）			
流動負債	**2,815,377**	**2,684,822**	**2,798,888**
工事未払金	217,094	115,590	94,419
短期借入金	1,100,000	1,000,000	1,100,000
1年以内返済予定長期借入金	147,856	438,636	438,636
リース債務	—	1,569	1,540
未払法人税等	54,587	29,004	26,199
預り金	754,089	732,854	780,152
従業員賞与引当金	23,820	21,120	21,135
役員賞与引当金	16,800	8,400	33,600
その他	501,128	337,647	303,203
固定負債	**3,804,383**	**3,311,949**	**3,408,488**
長期借入金	3,095,990	2,641,017	2,718,112
リース債務	—	4,054	4,867
長期未払金	7,300	4,100	7,300
退職給付に係る負債	453,131	418,576	431,747
長期預り金	247,869	244,102	246,337
繰延税金負債	93	99	122
負債合計	**6,619,761**	**5,996,771**	**6,207,376**
（純資産の部）			
株主資本	**5,332,863**	**5,063,115**	**5,181,996**
資本金	1,568,500	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,671,403	1,619,619	1,664,980
利益剰余金	3,384,506	3,048,858	3,225,860
自己株式	△1,291,545	△1,173,862	△1,277,344
その他の包括利益累計額	△23,388	△24,847	△5,760
その他有価証券評価差額金	12,196	△1,804	21,087
退職給付に係る調整累計額	△35,585	△23,042	△26,847
新株予約権	22,483	12,773	19,411
非支配株主持分	104,872	106,250	104,165
純資産合計	5,436,830	5,157,292	5,299,813
負債及び純資産合計	12,056,591	11,154,063	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。

中間連結損益計算書

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	前中間期（2019年1月1日～2019年6月30日）	当中間期（2020年1月1日～2020年6月30日）	前期（2019年1月1日～2019年12月31日）
売上高	3,824,077	2,697,548	6,700,566
売上原価	1,858,773	1,169,572	3,107,243
売上総利益	1,965,304	1,527,975	3,593,323
販売費及び一般管理費	1,854,795	1,625,993	3,646,988
営業利益又は営業損失(△)	110,508	△98,017	△53,665
営業外収益	45,993	11,917	56,818
受取利息	661	667	1,336
受取配当金	5,382	5,777	—
受取保険金	10,000	—	—
販売用不動産賃料収入	9,405	2,970	—
貸倒引当金戻入額	12,111	500	12,361
新株予約権戻入益	3,249	—	3,249
雑収入	5,182	2,001	39,870
営業外費用	22,567	22,019	44,976
支払利息	21,342	20,621	42,484
雑損失	1,224	1,398	2,492
経常利益又は経常損失(△)	133,934	△108,120	△41,822
特別利益	—	50,000	162
投資有価証券売却益	—	—	162
移転補償金	—	50,000	—
特別損失	198	5,055	1,561
固定資産売却損	—	—	84
固定資産除却損	198	5,055	1,476
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間(当期)純損失(△)	133,736	△63,175	△43,220
法人税、住民税及び事業税	33,886	10,124	21,701
法人税等調整額	2,309	23,499	△6,206
中間純利益又は中間(当期)純損失(△)	97,540	△96,800	△58,715
非支配株主に帰属する中間(当期)純利益	3,289	2,152	5,679
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間(当期)純損失(△)	94,251	△98,952	△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。

役員（2020年6月30日現在）

代表取締役社長	中村友彦	取締役	朝家修
常務取締役	有田恵光	常勤監査役	辻忠彦
取締役	新名和子	監査役	林大司
取締役	林邦彦	監査役	西村健

会社概況（2020年6月30日現在）

設立　1976年1月30日
資本金　15億6,850万円
従業員数　335名

主な事業内容

1. 不動産の買取り・販売、建売分譲、土地分譲
2. 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
3. 自社所有不動産の賃貸、サブリース、コインパーキング運営
4. リフォーム、建築、請負、設備工事の設計管理、解体
5. 集金管理、建物管理

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
株主名簿管理人事務取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 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/nichijyu_web/top/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