第47期

中 間 事 業 報 告 書

(2022年1月 1 日から
2022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47期中間期（2022年１月１日～2022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。

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。

2022年９月

代表取締役社長　中　村　友　彦

営業の概況

当中間期（2022年１月１日～2022年６月30日）におけるわが国経済は、感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進むなかで、景気が持ち直していくことが期待されるものの、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制の影響などが懸念されるなかでの原材料価格の上昇や供給面での制約に加え、金融資本市場の変動等による下振れリスク等もあり、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界においては、近畿圏不動産流通機構によると、中古マンション・中古戸建とも成約件数は前年比で減少が続いているものの、価格の上昇基調に変化はなく、相対的に高額な物件に対する需要は根強くなっております。

このような事業環境のなか、当社グループは、「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」の提供とその業務品質の向上に努め、投資用不動産のニーズを捉えた収益用不動産、土地、リノベーションマンション等の不動産売上や売買仲介、並びに賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。また、１月にグループ会社２社を吸収合併し、資本及び業務の効率化を進めました。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は3,109百万円（前年同期比8.9％減少）、営業利益は152百万円（同81.5％増加）、経常利益は155百万円（同55.5％増加）、親会社株主に帰属する中間純利益につきましては105百万円（同39.8％増加）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	
	（2021年１月１日～2021年６月30日）	（2022年１月１日～2022年６月30日）	増減	増減率（％）
売上高	3,411	3,109	△302	△8.9
営業利益	83	152	68	81.5
経常利益	100	155	55	55.5
親会社株主に帰属する中間純利益	75	105	30	39.8

セグメント別の状況

[不動産売上]

投資用一棟マンションや土地等の販売に注力し、一取引における取扱高と利益率の改善に注力いたしました。また、それらに加えて、現代のライフスタイルにあった改修を施したリノベーションマンションの販売に注力いたしました。その結果、売上高は1,190百万円（前年同期比2.6％増加）、セグメント利益は112百万円（同37.2％増加）となりました。

[不動産賃貸収入]

自社賃貸不動産の資産価値の向上並びに入居率の向上に注力いたしました。また、一般管理費の見直しを図りながら、自社賃貸不動産の入れ替えによる処分や新規取得を進めました。その結果、売上高は307百万円（前年同期比13.6％減少）、セグメント利益は12百万円（同30.3％増加）となりました。

[工事売上]

賃貸不動産のオーナー様に空室対策として貸室の付加価値・競争力を高めるリフォーム提案を推進しました。しかしながら、リノベーション物件や新築戸建て等の売買仲介の取り扱いが増えたことにより、設備改修工事を伴うリフォーム受注が減少いたしました。その結果、売上高は445百万円（前年同期比26.5％減少）、セグメント損失は23百万円（前年同期はセグメント損失8百万円）となりました。

[不動産管理収入]

入居者様の快適な暮らしを最優先に心がけ、管理物件の新規取得と入居率の維持・向上に注力いたしました。また、建物設備等の不具合に常時緊急対応ができる管理体制の構築を進め、日住サポートクラブ（24時間駆け付けサービス）を開始いたしました。その結果、売上高は261百万円（前年同期比1.5％減少）、セグメント利益は40百万円（同4.1％増加）となりました。

[受取手数料]

売買仲介、賃貸仲介につきましては、Web媒体における物件情報の充実化に努めてまいりました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、641百万円（前年同期比12.3％減少）となりました。また、賃貸仲介につきましては、手数料収入は、213百万円（同9.1％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、紹介料等を加えた受取手数料収入合計は904百万円（同11.6％減少）、セグメント利益は264百万円（同26.9％増加）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	
	（2021年1月1日～2021年6月30日）	（2022年1月1日～2022年6月30日）	増減	増減率（%）
不動産売上	1,160	1,190	29	2.6
不動産賃貸収入	355	307	△48	△13.6
工事売上	606	445	△160	△26.5
不動産管理収入	265	261	△3	△1.5
受取手数料	1,023	904	△118	△11.6
合計	3,411	3,109	△302	△8.9

株式の状況（2022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　392,354株）
- 株主数　936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	24.21
中村友彦	82,500	5.16
三浦商事株式会社	68,400	4.28
受託者　中村友彦（家族信託　新名和子　口）	59,940	3.75
株式会社エー・ディー・ワークス	47,700	2.99
和田興産株式会社	46,100	2.89
株式会社三井住友銀行	40,000	2.50
日本生命保険相互会社	37,565	2.35
株式会社関西みらい銀行	34,900	2.18
株式会社みなと銀行	34,606	2.17

（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392,354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（2021年6月30日現在）	当中間期（2022年6月30日現在）	前期（2021年12月31日現在）
（資産の部）			
流動資産	**3,748,094**	**5,200,888**	**5,336,882**
現金及び預金	2,347,656	2,884,543	2,431,960
未収受取手数料	233,351	16,448	198,707
工事未収入金	73,326	88,069	47,297
販売用不動産	914,177	2,016,985	2,358,230
仕掛販売用不動産	26,721	－	40,598
未成工事支出金	4,740	5,248	490
その他	150,392	191,420	261,653
貸倒引当金	△2,272	△1,827	△2,055
固定資産	**6,722,423**	**4,833,954**	**4,906,096**
有形固定資産	**5,837,289**	**4,135,961**	**4,173,556**
建物及び構築物	2,195,569	1,638,705	1,648,943
土地	3,613,011	2,470,687	2,486,066
建設仮勘定	6,677	－	5,995
その他	22,031	26,568	32,551
無形固定資産	**67,171**	**65,910**	**67,575**
投資その他の資産	**817,962**	**632,082**	**664,964**
投資有価証券	147,722	154,652	151,659
繰延税金資産	－	44,018	27,683
差入敷金保証金	664,860	431,265	481,380
長期未収入金	13,561	13,561	13,561
その他	7,379	4,146	6,240
貸倒引当金	△15,561	△15,561	△15,561
資産合計	**10,470,517**	**10,034,842**	**10,242,979**

（単位：千円）

科目＼期別	前中間期（2021年6月30日現在）	当中間期（2022年6月30日現在）	前期（2021年12月31日現在）
（負債の部）			
流動負債	**2,496,607**	**2,486,089**	**2,294,428**
工事未払金	111,541	85,386	78,779
短期借入金	900,000	980,000	900,000
1年以内返済予定長期借入金	196,993	180,924	190,870
リース債務	1,569	－	1,569
未払法人税等	28,380	17,662	51,573
預り金	749,073	656,992	714,815
契約負債	－	219,802	－
従業員賞与引当金	21,120	47,051	15,135
役員賞与引当金	8,400	－	16,800
その他	479,529	298,270	324,886
固定負債	**3,253,139**	**3,042,745**	**3,196,253**
長期借入金	2,641,246	2,517,582	2,619,789
リース債務	2,485	－	1,700
長期未払金	2,000	2,000	2,000
退職給付に係る負債	377,685	319,492	362,319
長期預り金	223,648	203,671	210,282
繰延税金負債	6,073	－	162
負債合計	**5,749,746**	**5,528,835**	**5,490,682**
（純資産の部）			
株主資本	**4,714,013**	**4,480,017**	**4,723,988**
資本金	**1,568,500**	**1,568,500**	**1,568,500**
資本剰余金	**1,645,163**	**1,608,256**	**1,645,163**
利益剰余金	**2,681,518**	**2,402,924**	**2,691,669**
自己株式	**△1,181,168**	**△1,099,663**	**△1,181,344**
その他の包括利益累計額	**△2,007**	**22,187**	**19,543**
その他有価証券評価差額金	**14,799**	**19,763**	**17,550**
退職給付に係る調整累計額	**△16,806**	**2,424**	**1,992**
新株予約権	**8,764**	**3,801**	**8,764**
純資産合計	**4,720,771**	**4,506,006**	**4,752,296**
負債及び純資産合計	**10,470,517**	**10,034,842**	**10,242,979**

(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（2021年1月1日～2021年6月30日）	当中間期（2022年1月1日～2022年6月30日）	前期（2021年1月1日～2021年12月31日）
売上高	**3,411,747**	**3,109,669**	**5,790,569**
売上原価	**1,701,682**	**1,590,015**	**2,681,720**
売上総利益	**1,710,065**	**1,519,654**	**3,108,849**
販売費及び一般管理費	**1,626,274**	**1,367,540**	**2,998,868**
営業利益	**83,790**	**152,114**	**109,980**
営業外収益	**36,014**	**22,581**	**56,022**
受取利息	635	344	983
受取配当金	5,767	3,985	9,148
違約金収入	–	16,058	–
販売用不動産賃料収入	9,849	–	22,685
雇用調整助成金	9,424	–	9,424
補助金収入	7,905	–	7,905
雑収入	2,432	2,192	5,876
営業外費用	**19,654**	**18,919**	**38,466**
支払利息	16,418	15,930	33,088
リース解約損	–	1,301	–
雑損失	3,236	1,687	5,378
経常利益	**100,151**	**155,775**	**127,536**
特別利益	**–**	**–**	**42,554**
固定資産売却益	–	–	42,554
特別損失	**157**	**9,672**	**70,985**
固定資産除却損	157	1,927	6,795
減損損失	–	7,745	53,048
本社移転費用	–	–	11,141
税金等調整前中間（当期）純利益	**99,993**	**146,102**	**99,105**
法人税、住民税及び事業税	22,354	8,303	46,097
法人税等調整額	–	32,099	△34,782
中間（当期）純利益	**77,639**	**105,700**	**87,790**
非支配株主に帰属する中間（当期）純利益	2,047	–	2,047
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	**75,592**	**105,700**	**85,743**

(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（2022年6月30日現在）

代表取締役社長	中村友彦	取締役	林　邦彦
取締役	近藤泰久	常勤監査役	津山明弘
取締役	新名和子	監査役	林　大司
取締役	朝家　修	監査役	西村　健

会社概況（2022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　216 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

URL https://2110.jp/

店舗一覧（2022年６月30日現在）

京都府	京都市中京区	京都四条店
	京都市西京区	桂店
大阪府	大阪市北区	大阪梅田店、コンサルティング事業部、建装部
	大阪市福島区	賃貸管理部
	高槻市	高槻店
	茨木市	茨木店
	豊中市	千里中央店、豊中店
兵庫県	尼崎市	武庫之荘店
	西宮市	西宮店、甲東園店、夙川店
	芦屋市	芦屋店
	神戸市東灘区	岡本店、住吉店、御影店
	神戸市灘区	六甲店
	神戸市中央区	神戸三宮店
	神戸市北区	北神店
	神戸市須磨区	名谷店
	神戸市西区	西神中央店
	神戸市垂水区	垂水店
	明石市	明石店

（注）1．賃貸管理部は、2022年７月28日付で大阪市北区に移転いたしました。
　　2．西神中央店は、2022年８月１日付で名谷店と統合いたしました。

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 受付時間　９：00～17：00（土日休日を除く）
（インターネットホームページURL）	https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/
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　スタンダード