第48期

中 間 事 業 報 告 書

(2023年1月 1 日から
2023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48期中間期（2023年１月１日～2023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。

2023年９月

代表取締役社長　中　村　友　彦

営業の概況

当中間期（2023年１月１日～2023年６月30日）におけるわが国経済は、アフターコロナへの機運の高まりから経済活動の制限も緩和され、企業の業績や設備投資についても緩やかな回復基調が見られるものの、足元では、海外景気の下振れ懸念や物価上昇、ウクライナ情勢の影響等により、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。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は3,150百万円（前年同期比1.3％増加）、営業利益は93百万円（同38.8％減少）、経常利益は82百万円（同47.0％減少）、親会社株主に帰属する中間純利益につきましては55百万円（同47.6％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	
	（2022年１月１日～2022年６月30日）	（2023年１月１日～2023年６月30日）	増減	増減率（％）
売上高	3,109	3,150	40	1.3
営業利益	152	93	△58	△38.8
経常利益	155	82	△73	△47.0
親会社株主に帰属する中間純利益	105	55	△50	△47.6

セグメント別の状況

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、第１四半期連結会計期間より、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を変更しており、当第２四半期連結累計期間の比較・分析は、前年同期の数値を変更後の報告セグメントの利益又は損失の算定方法により作成した数値との比較に基づいております。

[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1,466百万円（前年同期比23.2％増加）、セグメント利益は92百万円（同19.8％減少）となりました。

[不動産賃貸収入]

自社賃貸不動産について、新規物件の取得と保有物件の売却を進め、賃貸ポートフォリオの再構築を行いました。また、自社賃貸不動産の資産価値の向上、入居率の向上並びに新規募集時の賃貸条件見直しを行い利益率の改善に注力いたしました。その結果、売上高は312百万円（前年同期比1.8％増加）、セグメント利益は20百万円（同64.8％増加）となりました。

[工事売上]

売買、賃貸仲介から派生するリフォーム工事や、賃貸マンションの共用部の改修工事及び各居住室の住宅設備の更新工事並びに外壁塗装等の大型工事の受注に注力いたしました。その結果、売上高は424百万円（前年同期比4.8％減少）、セグメント利益は18百万円（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、管理の受託内容や管理料の見直しを提案することにより、利益率の改善に努めてまいりました。その結果、売上高は255百万円（前年同期比2.3％減少）、セグメント利益は45百万円（同16.5％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、448百万円（前年同期比30.2％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、60百万円（同7.8％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691百万円（同23.6％減少）、セグメント利益は168百万円（同35.5％減少）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期（2022年１月１日～2022年６月30日）	当中間期（2023年１月１日～2023年６月30日）	前年同期比	
			増減	増減率（％）
不動産売上	1,190	1,466	276	23.2
不動産賃貸収入	307	312	5	1.8
工事売上	445	424	△21	△4.8
不動産管理収入	261	255	△5	△2.3
受取手数料	904	691	△213	△23.6
合計	3,109	3,150	40	1.3

株式の状況（2023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　387,578株）

■ 株主数　927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	24.13
中村友彦	82,600	5.16
三浦商事株式会社	68,400	4.27
受託者　中村友彦（家族信託　新名和子　口）	59,940	3.74
株式会社エー・ディー・ワークス	47,700	2.98
和田興産株式会社	46,100	2.88
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	2.34
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	2.16

（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387,578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（2022年6月30日現在）	当中間期（2023年6月30日現在）	前期（2022年12月31日現在）
（資産の部）			
流動資産	**5,200,888**	**5,281,675**	**4,879,928**
現金及び預金	2,884,543	1,824,322	1,989,945
未収受取手数料	16,448	20,225	12,991
工事未収入金	88,069	53,172	43,057
契約資産	－	－	2,354
有価証券	－	15,000	－
販売用不動産	2,016,985	3,236,639	2,683,929
未成工事支出金	5,248	8,143	21
その他	191,420	124,171	148,865
貸倒引当金	△1,827	－	△1,235
固定資産	**4,833,954**	**4,764,868**	**4,941,721**
有形固定資産	**4,135,961**	**4,074,511**	**4,104,208**
建物及び構築物	1,638,705	1,580,488	1,609,171
土地	2,470,687	2,470,687	2,470,687
その他	26,568	23,334	24,348
無形固定資産	**65,910**	**56,935**	**70,960**
投資その他の資産	**632,082**	**633,420**	**766,552**
投資有価証券	154,652	212,052	191,507
繰延税金資産	44,018	12,687	38,799
差入敷金保証金	431,265	408,976	535,292
長期未収入金	13,561	－	－
その他	4,146	1,704	2,953
貸倒引当金	△15,561	△2,000	△2,000
資産合計	**10,034,842**	**10,046,543**	**9,821,650**

（単位：千円）

科目＼期別	前中間期（2022年6月30日現在）	当中間期（2023年6月30日現在）	前期（2022年12月31日現在）
（負債の部）			
流動負債	**2,486,089**	**2,716,589**	**2,363,990**
工事未払金	85,386	59,838	73,961
短期借入金	980,000	1,330,000	980,000
1年以内返済予定長期借入金	180,924	169,171	180,924
未払法人税等	17,662	15,653	11,443
預り金	656,992	614,260	649,590
契約負債	219,802	167,888	152,050
従業員賞与引当金	47,051	39,500	55,500
役員賞与引当金	－	－	19,000
その他	298,270	320,277	241,520
固定負債	**3,042,745**	**2,833,231**	**2,937,914**
長期借入金	2,517,582	2,348,411	2,438,865
長期未払金	2,000	2,000	2,000
退職給付に係る負債	319,492	274,996	295,378
長期預り金	203,671	207,824	201,670
負債合計	**5,528,835**	**5,549,821**	**5,301,904**
（純資産の部）			
株主資本	**4,480,017**	**4,436,305**	**4,467,613**
資本金	**1,568,500**	**1,568,500**	**1,568,500**
資本剰余金	**1,608,256**	**1,605,083**	**1,606,462**
利益剰余金	**2,402,924**	**2,355,122**	**2,387,767**
自己株式	**△1,099,663**	**△1,092,400**	**△1,095,116**
その他の包括利益累計額	**22,187**	**59,413**	**51,129**
その他有価証券評価差額金	**19,763**	**52,728**	**38,273**
退職給付に係る調整累計額	**2,424**	**6,685**	**12,855**
新株予約権	**3,801**	**1,002**	**1,002**
純資産合計	**4,506,006**	**4,496,722**	**4,519,745**
負債及び純資産合計	**10,034,842**	**10,046,543**	**9,821,650**

(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（2022年1月1日～2022年6月30日）	当中間期（2023年1月1日～2023年6月30日）	前期（2022年1月1日～2022年12月31日）
売上高	**3,109,669**	**3,150,223**	**5,431,512**
売上原価	**1,590,015**	**1,814,282**	**2,606,889**
売上総利益	**1,519,654**	**1,335,941**	**2,824,622**
販売費及び一般管理費	**1,367,540**	**1,242,800**	**2,676,097**
営業利益	**152,114**	**93,141**	**148,524**
営業外収益	**22,581**	**7,053**	**30,485**
受取利息	344	533	692
受取配当金	3,985	4,956	8,041
違約金収入	16,058	－	16,058
雑収入	2,192	1,563	5,692
営業外費用	**18,919**	**17,632**	**35,904**
支払利息	15,930	14,651	31,375
リース解約損	1,301	－	1,301
雑損失	1,687	2,980	3,226
経常利益	**155,775**	**82,562**	**143,105**
特別損失	**9,672**	**4,718**	**11,771**
固定資産除却損	1,927	4,718	4,025
減損損失	7,745	－	7,745
税金等調整前中間（当期）純利益	**146,102**	**77,844**	**131,334**
法人税、住民税及び事業税	8,303	5,338	11,821
法人税等調整額	32,099	17,077	28,969
中間（当期）純利益	**105,700**	**55,429**	**90,543**
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	**105,700**	**55,429**	**90,543**

(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（2023年6月30日現在）

代表取締役社長	中村友彦	取締役	佐柳秀樹
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（2023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　179 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・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（2023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、建装部、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
	神戸市垂水区	垂水店
	明石市	明石店

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　スタンダード市場