

第 38 期

中間事業報告書

(平成25年1月1日から)
(平成25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38期上半期（平成25年1月1日から平成25年6月30日まで）における営業の概況についてご報告申し上げます。

平成25年9月

代表取締役
社長 野村英雄

営業の概況

当中間期（平成25年1月1日から平成25年6月30日まで）における我が国経済は、政府による経済政策を背景に景気は持ち直しつつあり、企業収益や個人消費の改善も見受けられるようになり、本格的な景気回復への期待が高まっております。

住宅着工の動向については、緩やかな持ち直しの傾向が続いており、消費マインドの改善等もあって堅調に推移しております。

不動産流通業界につきましては、今後大量に供給される新築マンションの影響を少なからず受けることが予想されますが、政府による住宅促進施策の効果や金利・住宅価格の先高感もあって、取引が活発化し、市況は堅調に推移しております。

このような事業環境のもと、当社グループでは、安心・安全な長期優良住宅を主体とした建売住宅やリノベーションマンションの販売に努めました。

また、売買仲介におきましては、本年1月から一戸建住宅にはインスペクション（建物診断）＋瑕疵保証付仲介、マンションには住宅設備保証付仲介の取り扱いを始め、インスペクションの結果を踏まえたリフォーム・リノベーションの提案を推進いたしました。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は3,354百万円（前年同期比13.4%増加）、営業利益は404百万円（同127.2%増加）、経常利益は394百万円（同130.1%増加）、中間純利益は244百万円（同61.4%増加）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	当中間期 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	前年同期比	
			増減	増減率
売上高	2,958	3,354	396	13.4%
営業利益	177	404	226	127.2%
経常利益	171	394	223	130.1%
当期純利益	151	244	92	61.4%

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お願い申し上げます。

セグメント別の状況

- ① 不動産売上
長期優良住宅を主体とした建売住宅や、リノベーションマンションの販売により、売上高は455百万円（前年同期比23.3%増加）、セグメント利益は40百万円（前年同期比119.4%増加）となりました。
- ② 不動産賃貸収入
入居率の安定に努めましたが、募集条件等が変化したことにより売上高は219百万円（前年同期比1.1%減少）、セグメント利益は9百万円（前年同期比39.7%増加）となりました。
- ③ 工事売上
売買仲介では水廻りを含む設備工事の提案や賃貸マンションの外壁塗装等共用部分の工事受注により平均工事単価が上昇し、売上高は875百万円（前年同期比8.0%増加）、セグメント利益は44百万円（前年同期比30.8%増加）となりました。
- ④ 不動産管理収入
管理物件の取得と入居率の安定に注力いたしました結果、売上高は235百万円（前年同期比2.7%増加）、セグメント利益は48百万円（前年同期比12.6%増加）となりました。
- ⑤ 受取手数料
主力の売買仲介手数料については取扱件数及び仲介手数料率が増加、取扱単価も上昇したことにより前年同期比23.1%増加した結果、紹介料、保証・金融等のその他受取手数料を含む受取手数料収入合計は1,568百万円（前年同期比18.3%増加）、セグメント利益は405百万円（同75.1%増加）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当中間期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	前年同期比	
			増減	増減率
不動産売上高	369	455	86	23.3%
不動産賃貸収入	222	219	△2	△1.1%
工事売上高	811	875	64	8.0%
不動産管理収入	229	235	6	2.7%
受取手数料	1,325	1,568	242	18.3%
合計	2,958	3,354	396	13.4%

株式の状況（平成25年6月30日現在）

- 発行可能株式総数 79,000,000株
- 発行済株式総数 19,898,450株
（うち自己株式 4,894,320株）
- 株主数 1,365名
- 大株主

株主名	株式数(株)	比率(%)
株式会社日住カルチャーセンター	3,812,945	19.16
日住サービス従業員持株会	1,040,381	5.23
株式会社カワサキライフコーポレーション	640,000	3.22
新名和子	592,400	2.98
株式会社三井住友銀行	400,000	2.01
日本生命保険相互会社	375,650	1.89
株式会社関西アーバン銀行	349,000	1.75
株式会社みなと銀行	346,060	1.74
株式会社りそな銀行	346,000	1.74
神鋼不動産株式会社	340,000	1.71

（注）上記比率は、発行済株式比率。

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 (平成24年6月30日現在)	当中間期 (平成25年6月30日現在)	前期 (平成24年12月31日現在)
(資産の部)			
流動資産	2,894,702	3,278,092	2,918,289
現金及び預金	2,255,129	2,552,901	2,288,273
営業未収入金	226,536	313,190	264,480
完成工事未収入金	75,885	133,624	77,093
有価証券	9,986	5,009	5,020
販売用不動産	179,244	60,261	211,493
仕掛販売用不動産	67,211	103,346	—
未成工事支出金	2,158	554	800
繰延税金資産	—	22,066	17,071
その他	83,811	91,452	58,333
貸倒引当金	△5,261	△4,314	△4,277
固定資産	4,509,203	4,678,730	4,621,351
有形固定資産	3,211,703	3,138,491	3,193,400
建物及び構築物	1,115,563	1,077,170	1,098,499
土地	2,084,640	2,047,964	2,076,368
その他	11,499	13,356	18,531
無形固定資産	91,263	104,117	110,297
投資その他の資産	1,206,236	1,436,122	1,317,653
投資有価証券	65,715	79,137	66,449
敷金及び保証金	841,824	848,092	840,569
長期預金	300,000	500,000	400,000
繰延税金資産	22	8,760	12,198
その他	674	2,131	436
貸倒引当金	△2,000	△2,000	△2,000
繰延資産	3,286	5,619	6,598
社債発行費	3,286	5,619	6,598
資産合計	7,407,192	7,962,443	7,546,238

(単位：千円)

科目 \ 期別	前中間期 (平成24年6月30日現在)	当中間期 (平成25年6月30日現在)	前期 (平成24年12月31日現在)
(負債の部)			
流動負債	2,789,094	2,943,154	2,640,754
工事未払金	162,729	262,423	183,795
短期借入金	1,500,000	1,500,000	1,500,000
1年内償還予定の社債	200,000	40,000	40,000
未払法人税等	30,177	157,816	72,952
預り金	512,749	563,984	568,326
賞与引当金	20,420	19,820	19,735
役員賞与引当金	13,800	13,800	26,950
その他	349,216	385,310	228,994
固定負債	783,382	928,346	950,382
社債	200,000	320,000	350,000
退職給付引当金	429,188	449,585	442,022
役員退職慰労引当金	70,300	79,800	75,500
長期預り金	83,693	78,906	82,860
繰延税金負債	200	54	—
負債合計	3,572,477	3,871,501	3,591,137
(純資産の部)			
株主資本	3,764,890	4,003,647	3,879,427
資本金	1,568,500	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,726,730	1,726,730	1,726,730
利益剰余金	1,930,331	2,169,369	2,044,948
自己株式	△1,460,671	△1,460,952	△1,460,751
その他の包括利益累計額	△5,902	8,620	△558
その他有価証券評価差額金	△5,902	8,620	△558
少数株主持分	75,726	78,673	76,233
純資産合計	3,834,715	4,090,941	3,955,101
負債純資産合計	7,407,192	7,962,443	7,546,238

(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 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当 中 間 期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	前 期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売 上 高	2,958,240	3,354,967	5,972,797
売 上 原 価	1,141,225	1,256,058	2,394,814
売 上 総 利 益	1,817,014	2,098,909	3,577,983
販売費及び一般管理費	1,639,122	1,694,685	3,256,981
営 業 利 益	177,892	404,223	321,001
営 業 外 収 益	9,769	5,833	18,267
受 取 利 息	1,914	1,971	3,887
雑 収 入	7,855	3,861	14,379
営 業 外 費 用	16,226	15,572	33,200
支 払 利 息	13,049	12,316	26,229
雑 損 失	3,176	3,256	6,970
経 常 利 益	171,436	394,485	306,068
特 別 損 失	118	7,372	951
固定資産売却損	—	6,174	—
固定資産除却損	118	1,197	951
税金等調整前中間(当期)純利益	171,317	387,112	305,116
法人税、住民税及び事業税	17,345	145,186	64,063
法人税等調整額	—	△4,995	△29,980
少数株主損益調整前中間(当期)純利益	153,972	246,921	271,033
少数株主利益	2,496	2,459	4,940
中間(当期)純利益	151,475	244,461	266,092

(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 (平成25年6月30日現在)

代表取締役社長	野 村 英 雄
常務取締役	小 寺 隆
常務取締役	青 木 實
常務取締役	大 原 修
取 締 役	新 名 和 子
取 締 役	犬 伏 健 次
取 締 役	三 河 大 一
取 締 役	橋 口 純
取 締 役	有 田 恵 光
常 勤 監 査 役	大 倉 義 喜
監 査 役	林 大 司
監 査 役	富 山 幸 三

会社概況 (平成25年6月30日現在)

設 立 昭和51年1月30日

資 本 金 15億6,850万円

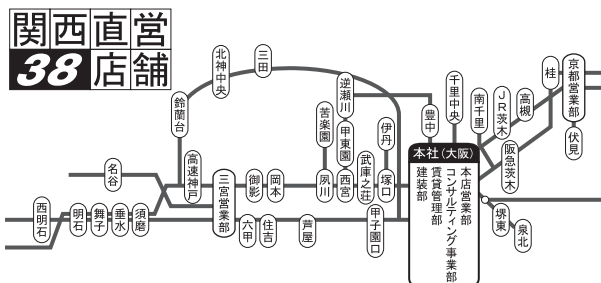
従 業 員 数 348名

主な事業内容

1. 不動産の買取り及び販売並びに賃貸借に関する業務
2. 建築、設備工事の設計監理並びに請負に関する業務
3. 不動産の仲介、斡旋、鑑定に関する業務
4. 不動産の賃貸管理並びに環境管理に関する業務
5. 保証・金融に関する業務

URL <http://2110.jp/>

営業所一覧



●武庫之荘営業所移転のお知らせ

武庫之荘営業所

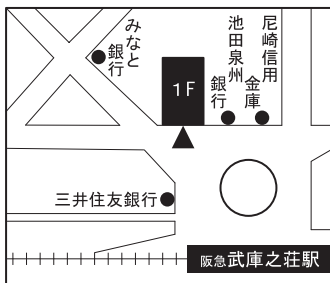
9月12日(木)移転予定

〒661-0035

尼崎市武庫之荘
一丁目5番5号
フェンテ武庫之荘1階

阪急「武庫之荘」駅
北へ徒歩1分
北側駅前ロータリー正面

TEL 06-6436-1571
FAX 06-6436-8761
☎ 0120-651-571



株主メモ

事業年度 定時株主総会 基準日	毎年1月1日から12月31日まで 毎年3月開催 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 (郵便物送付先)	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 〒168-0063
(電話照会先)	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
(インターネットホームページURL)	☎ 0120-782-031 http://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)を利用し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、上記の電話照会先をお願いいたします。
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。 http://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