

第 39 期

中間事業報告書

(平成26年1月1日から)
(平成26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39期上半期（平成26年1月1日から平成26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26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26年1月1日～平成26年6月30日）におけるわが国経済は、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動が懸念されていたものの、政府や日銀による経済・金融政策の効果を背景に、景気は緩やかながらも回復基調が続いております。一方、円安の影響も加わって原材料や食料品を中心に物価は上昇基調にあり、消費税増税による個人の消費マインド減速も懸念され、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

不動産業界におきましては、7月に発表された路線価につきましても、大都市圏を中心に上昇傾向が見られ東京都、大阪府では6年ぶりに上昇に転じ、地価の底打ち感が鮮明となりました。

一方では、堅調に推移しておりました持家、分譲住宅の着工件数は建築コストの上昇や駆け込み需要の反動もあって、このところ減少を示しており、市況の先行きに対する不透明感を払拭できない状況が続くことが予想されます。

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仕様の建売住宅やリノベーションマンションの販売を進めるとともに、売買仲介では値ごろ感のある物件の成約に注力したほか、賃貸仲介、管理等を含めた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。また、経営資源の有効化の一環として保有不動産の売却にも取り組みました。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は3,363百万円（前年同期比0.3%増加）、営業利益は290百万円（同28.0%減少）、経常利益は284百万円（同27.8%減少）、中間純利益につきましても、保有不動産の売却の決定等を受けて繰延税金資産が増加し、法人税等調整額を174百万円計上したこと等により、345百万円（同41.2%増加）となりました。

（単位：百万円）

	前 中 間 期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当 中 間 期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)	前 年 同 期 比	
			増 減	増減率
売 上 高	3,354	3,363	8	0.3%
営 業 利 益	404	290	△113	△28.0%
経 常 利 益	394	284	△109	△27.8%
中 間 純 利 益	244	345	100	41.2%

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
長期優良住宅仕様の建売住宅やリノベーションマンションの販売に注力いたしましたが、売上高は438百万円（前年同期比3.8%減少）、セグメント利益は36百万円（同10.0%減少）となりました。
- ② 不動産賃貸収入
入居率の安定を図りましたが、募集条件の見直しを行ったこと等により売上高は216百万円（前年同期比1.6%減少）、セグメント利益は15百万円（同63.2%増加）となりました。
- ③ 工事売上
消費税引上げ前の駆け込み需要があったことや、長期優良住宅の請負に注力したほか、取扱件数の増加や、インスペクション（建物診断）の結果を踏まえた設備工事の提案に努めたこと等により、売上高は977百万円（前年同期比11.6%増加）、セグメント利益は41百万円（同6.7%減少）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向上に注力いたしました結果、売上高は249百万円（前年同期比6.0%増加）、セグメント利益は46百万円（同5.1%減少）となりました。
- ⑤ 受取手数料
売買仲介につきましては、取扱単価は上昇いたしましたが、取扱件数が減少したこと等により、手数料収入は前年同期比4.7%の減少、賃貸仲介に伴う手数料につきましては、前年同期比10.6%の減少となったこと等により、受取手数料収入合計は1,481百万円（前年同期比5.5%減少）、セグメント利益は311百万円（同23.1%減少）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当中間期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)	前年同期比	
			増減	増減率
不動産売上高	455	438	△17	△3.8%
不動産賃貸収入	219	216	△3	△1.6%
工事売上高	875	977	101	11.6%
不動産管理収入	235	249	14	6.0%
受取手数料	1,568	1,481	△86	△5.5%
合計	3,354	3,363	8	0.3%

株式の状況（平成26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 4,450,502株）
- 株主数 1,428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	1,028,381	5.17
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
和田興産株式会社	461,000	2.32
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

（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25年6月30日現在)	当中間期 (平成26年6月30日現在)	前期 (平成25年12月31日現在)
(資産の部)			
流動資産	3,278,092	3,353,366	3,234,595
現金及び預金	2,552,901	2,491,810	2,456,727
営業未収入金	313,190	284,493	268,722
完成工事未収入金	133,624	81,006	70,738
有価証券	5,009	25,008	10,019
販売用不動産	60,261	231,604	201,836
仕掛販売用不動産	103,346	125,151	142,792
未成工事支出金	554	2,792	6,663
繰延税金資産	22,066	21,929	13,954
その他	91,452	90,577	64,121
貸倒引当金	△4,314	△1,008	△979
固定資産	4,678,730	5,365,122	4,957,576
有形固定資産	3,138,491	3,483,621	3,127,579
建物及び構築物	1,077,170	1,340,057	1,071,361
土地	2,047,964	2,123,377	2,030,237
その他	13,356	20,186	25,979
無形固定資産	104,117	81,275	90,738
投資その他の資産	1,436,122	1,800,226	1,739,258
投資有価証券	79,137	149,795	269,569
敷金及び保証金	848,092	854,553	845,036
長期預金	500,000	600,000	600,000
保険積立金	—	19,949	19,949
繰延税金資産	8,760	173,645	4,969
その他	2,131	4,283	1,733
貸倒引当金	△2,000	△2,000	△2,000
繰延資産	5,619	9,075	4,655
社債発行費	5,619	9,075	4,655
資産合計	7,962,443	8,727,564	8,196,827

(単位：千円)

科 目	期 別		
	前 中 間 期 (平成25年6月30日現在)	当 中 間 期 (平成26年6月30日現在)	前 期 (平成25年12月31日現在)
(負 債 の 部)			
流 動 負 債	2,943,154	2,909,537	2,842,961
工 事 未 払 金	262,423	205,492	234,761
短 期 借 入 金	1,500,000	1,500,000	1,500,000
1年以内返済予定長期借入金	—	5,328	5,328
1年以内償還予定社債	40,000	61,000	40,000
未 払 法 人 税 等	157,816	115,437	21,430
預 り 金	563,984	612,318	639,639
賞 与 引 当 金	19,820	18,220	20,620
役員賞与引当金	13,800	16,800	30,600
そ の 他	385,310	374,941	350,582
固 定 負 債	928,346	1,220,576	970,307
社 債	320,000	539,000	290,000
長 期 借 入 金	—	72,896	74,672
長 期 未 払 金	—	86,300	—
退職給付引当金	449,585	445,350	443,286
役員退職慰労引当金	79,800	—	85,200
長 期 預 り 金	78,906	76,953	77,103
繰 延 税 金 負 債	54	77	46
負 債 合 計	3,871,501	4,130,114	3,813,269
(純 資 産 の 部)			
株 主 資 本	4,003,647	4,510,647	4,289,721
資 本 金	1,568,500	1,568,500	1,568,500
資 本 剰 余 金	1,726,730	1,689,163	1,689,163
利 益 剰 余 金	2,169,369	2,580,273	2,358,802
自 己 株 式	△1,460,952	△1,327,290	△1,326,745
その他の包括利益累計額	8,620	2,966	14,442
その他有価証券評価差額金	8,620	2,966	14,442
新 株 予 約 権	—	2,787	—
少 数 株 主 持 分	78,673	81,048	79,394
純 資 産 合 計	4,090,941	4,597,449	4,383,558
負 債 純 資 産 合 計	7,962,443	8,727,564	8,196,827

(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25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当 中 間 期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)	前 期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売 上 高	3,354,967	3,363,417	6,443,720
売 上 原 価	1,256,058	1,345,045	2,482,103
売 上 総 利 益	2,098,909	2,018,371	3,961,617
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	1,694,685	1,727,384	3,440,190
営 業 利 益	404,223	290,987	521,426
営 業 外 収 益	5,833	10,867	10,238
受 取 利 息	1,971	1,898	4,022
雑 収 入	3,861	8,969	6,216
営 業 外 費 用	15,572	17,075	31,537
支 払 利 息	12,316	13,011	24,741
雑 損 失	3,256	4,063	6,795
経 常 利 益	394,485	284,779	500,127
特 別 損 失	7,372	5,461	13,287
固 定 資 産 売 却 損	6,174	—	10,614
固 定 資 産 除 却 損	1,197	115	2,673
減 損 損 失	—	5,346	—
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益	387,112	279,318	486,839
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	145,186	107,032	44,122
法 人 税 等 調 整 額	△4,995	△174,465	3,686
少 数 株 主 損 益 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益	246,921	346,750	439,030
少 数 株 主 利 益	2,459	1,677	5,135
中 間 (当 期) 純 利 益	244,461	345,073	433,895

(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26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
常務取締役	犬 伏 健 次
取締役	新 名 和 子
取締役	三 河 大 一
取締役	橋 口 純 一
取締役	有 田 恵 光
取締役	山 本 一
常勤監査役	辻 忠 彦
監査役	林 大 司
監査役	富 山 幸 三

会社概況 (平成26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

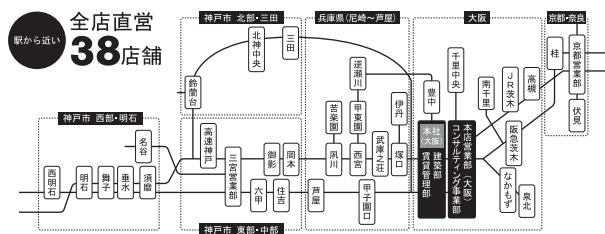
従業員数 341名

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



● 堺東営業所を「なかもず」に移転し、なかもず営業所として移転オープンのお知らせ

なかもず営業所

7月4日(金)移転

〒591-8023

堺市北区中百舌鳥町
2丁34番地
山本グリーンヴィレッジⅡ1階

地下鉄御堂筋線
「なかもず」駅歩3分
南海高野線
「中百舌鳥」駅歩2分
北側駅前ロータリー隣接

TEL 072-240-2358

FAX 072-258-3978

☎ 0120-729-381



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 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) (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