

第41期

中間事業報告書

(平成28年1月1日から)
(平成28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41期上半期（平成28年1月1日から平成28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28年9月

代表取締役
社 長 大 原 修

営業の概況

当中間期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）におけるわが国経済は、政府の各種経済政策や日銀の金融政策等により、企業収益や雇用環境等は堅調で、景気は緩やかな改善基調は維持しているものの、円高・株安の影響を受けて企業の景況感や個人消費マインドの停滞感は続いており先行きは依然として不透明な状況にあります。

当不動産業界につきましては、7月に発表された路線価では、全国平均で前年比0.2%の上昇となり、8年ぶりに上昇に転じました。今後も低金利による不動産投資の活発化が期待され、地価の安定的な推移が予想されます。

住宅着工の動向については、前年同月比で6か月ぶりの減少となっており、前年同月比で持家、貸家は増加、分譲住宅、分譲マンションは減少となっており、消費者の住宅投資マインドの動向をしっかりと注視していく必要があります。

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仕様の建売住宅や一次取得者を対象としたリノベーションマンション、投資家向けの一棟収益マンション販売を進めるとともに、売買仲介では、かし保証保険付戸建物件の仲介に注力したほか、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。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は3,529百万円（前年同期比8.7%増加）、営業利益は280百万円（同17.1%減少）、経常利益は287百万円（同12.9%減少）、親会社株主に帰属する中間純利益につきましては、188百万円（同53.5%減少）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当中間期 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	前年同期比	
			増減	増減率
売上高	3,246	3,529	283	8.7%
営業利益	338	280	△57	△17.1%
経常利益	329	287	△42	△12.9%
親会社株主に帰属 する中間純利益	406	188	△217	△53.5%

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一次取得者向けのリノベーションマンション、投資家向けの一棟収益マンションの販売に注力いたしました結果、売上高は619百万円（前年同期比111.9%増加）、セグメント利益は35百万円（同2,458.3%増加）となりました。
- ② 不動産賃貸収入
入居率の向上やサブリース物件の新規受託に注力したこと等により売上高は267百万円（前年同期比19.1%増加）、セグメント利益は12百万円（同23.2%減少）となりました。
- ③ 工事売上
インスペクションの結果を踏まえた設備工事の提案に注力し、前年度に比べて取扱件数は増加いたしました。が、平均請負金額が減少したこと等により、売上高は761百万円（前年同期比8.5%減少）、セグメント利益は21百万円（同22.6%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274百万円（前年同期比5.3%増加）、セグメント利益は53百万円（同4.8%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、取扱単価のアップに注力いたしました。が、取扱件数が減少した結果、手数料収入は前年同期比1.8%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2.8%の減少となったこと等により、受取手数料収入合計は1,606百万円（前年同期比1.8%減少）、セグメント利益は369百万円（同10.9%減少）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当中間期 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	前年同期比	
			増減	増減率
不動産売上高	292	619	327	111.9%
不動産賃貸収入	225	267	42	19.1%
工事売上高	832	761	△71	△8.5%
不動産管理収入	260	274	13	5.3%
受取手数料	1,635	1,606	△29	△1.8%
合計	3,246	3,529	283	8.7%

株式の状況（平成28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 4,433,000株）
- 株主数 1,428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	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	595,400	2.99
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) 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4,433,000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 (平成27年6月30日現在)	当中間期 (平成28年6月30日現在)	前期 (平成27年12月31日現在)
(資産の部)			
流動資産	4,170,902	4,546,380	4,399,021
現金及び預金	2,974,096	3,072,885	2,838,369
営業未収入金	342,997	318,514	330,959
完成工事未収入金	100,148	79,233	67,978
販売用不動産	362,511	926,323	988,384
仕掛販売用不動産	130,312	—	—
繰延税金資産	111,625	49,903	102,264
その他	149,900	100,845	72,403
貸倒引当金	△690	△1,325	△1,338
固定資産	4,920,983	4,518,433	4,719,197
有形固定資産	3,231,995	3,069,877	3,129,637
建物及び構築物	1,280,300	1,239,301	1,268,288
土地	1,920,517	1,804,921	1,830,490
建設仮勘定	7,396	—	—
その他	23,780	25,654	30,858
無形固定資産	64,609	60,885	63,325
投資その他の資産	1,624,378	1,387,670	1,526,233
投資有価証券	180,583	142,449	168,967
敷金及び保証金	825,094	829,872	826,455
長期預金	500,000	400,000	500,000
保険積立金	19,949	—	19,949
繰延税金資産	96,960	14,014	8,936
その他	3,791	3,333	3,925
貸倒引当金	△2,000	△2,000	△2,001
繰延資産	6,226	3,670	4,892
社債発行費	6,226	3,670	4,892
資産合計	9,098,112	9,068,484	9,123,111

(単位：千円)

科 目	期 別		
	前 中 間 期 (平成27年6月30日現在)	当 中 間 期 (平成28年6月30日現在)	前 期 (平成27年12月31日現在)
(負 債 の 部)			
流 動 負 債	2,683,976	2,830,483	2,734,831
工 事 未 払 金	179,318	141,591	233,389
短 期 借 入 金	1,200,000	1,200,000	1,200,000
1年以内返済予定長期借入金	5,328	5,328	5,328
1年以内償還予定社債	61,000	181,000	61,000
未 払 法 人 税 等	91,384	119,795	100,888
預 り 金	685,743	710,015	726,353
賞 与 引 当 金	21,520	22,620	22,735
役 員 賞 与 引 当 金	16,800	16,800	33,600
そ の 他	422,882	433,333	351,536
固 定 負 債	1,400,931	1,168,397	1,339,282
社 債	458,000	257,000	417,500
長 期 借 入 金	367,568	362,240	364,904
長 期 未 払 金	78,500	36,300	36,300
退職給付に係る負債	426,564	425,555	430,578
長 期 預 り 金	70,208	87,242	89,908
繰 延 税 金 負 債	90	60	91
負 債 合 計	4,084,908	3,998,881	4,074,113
(純 資 産 の 部)			
株 主 資 本	4,893,011	4,966,282	4,928,608
資 本 金	1,568,500	1,568,500	1,568,500
資 本 剰 余 金	1,688,168	1,685,266	1,688,168
利 益 剰 余 金	2,963,225	3,033,836	2,999,461
自 己 株 式	△1,326,882	△1,321,321	△1,327,522
その他の包括利益累計額	22,282	△5,076	15,890
その他有価証券評価差額金	25,788	△2,625	18,010
退職給付に係る調整累計額	△3,506	△2,450	△2,119
新 株 予 約 権	12,348	18,184	17,153
非 支 配 株 主 持 分	85,561	90,212	87,345
純 資 産 合 計	5,013,203	5,069,602	5,048,997
負 債 純 資 産 合 計	9,098,112	9,068,484	9,123,111

(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 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当 中 間 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	前 期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売 上 高	3,246,546	3,529,812	6,770,050
売 上 原 価	1,123,335	1,364,093	2,648,348
売 上 総 利 益	2,123,211	2,165,718	4,121,701
販売費及び一般管理費	1,784,768	1,884,992	3,621,987
営 業 利 益	338,443	280,726	499,713
営 業 外 収 益	7,601	27,376	24,016
受 取 利 息	1,661	1,340	3,161
雑 収 入	5,939	26,036	20,855
営 業 外 費 用	16,378	20,991	35,475
支 払 利 息	12,925	12,594	25,844
雑 損 失	3,452	8,397	9,631
経 常 利 益	329,666	287,111	488,254
特 別 利 益	17,150	—	17,150
移 転 補 償 金	17,150	—	17,150
特 別 損 失	866	1,988	2,293
固 定 資 産 除 却 損	866	1,988	2,293
税金等調整前中間(当期)純利益	345,949	285,122	503,111
法人税、住民税及び事業税	81,370	40,250	96,953
法人税等調整額	△145,474	53,105	△44,251
中間(当期)純利益	410,054	191,766	450,409
非支配株主に帰属する中間(当期)純利益	3,586	2,940	7,704
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益	406,467	188,825	442,704

(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28年6月30日現在)

代表取締役社長	大 原	修
常務取締役	小 寺	隆
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 光
取 締 役	有 田	恵 一
取 締 役	山 本	村 友 彦
取 締 役	中 朝	家 修
取 締 役	朝 辻	忠 彦
常勤監査役	林	大 司
監 査 役	片 岡	直 次

会社概況 (平成28年6月30日現在)

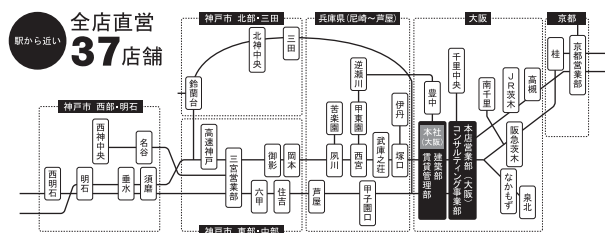
設立 昭和51年1月30日
 資本金 15億6,850万円
 従業員数 345名

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/>

営業所一覽

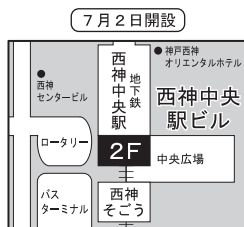


● 神戸市営地下鉄西神・山手線「西神中央」駅の 駅ビル2階に新店舗開設

西神中央営業所

〒651-2273
 神戸市西区糀台5-9-4
 (西神中央駅ビル2階)

TEL 078-992-7810
 FAX 078-992-7860
 ☎ 0120-807-992



● 豊中営業所新社屋完成のため、南隣の 高村ビル2階仮設店舗から移転

豊中営業所

〒560-0021
 豊中市本町1-8-2
 (日住豊中本町ビル1階)

TEL 06-6848-3081
 FAX 06-6858-5156
 ☎ 0120-403-081



- 6月30日舞子営業所を垂水営業所に統合しました。
- 8月31日伏見営業所を京都営業部に統合しました。

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