第45期

# 事　業　報　告　書

（2020年 1 月 1 日から
2020年12月31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、平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに当社の第45期（2020年１月１日から2020年12月31日まで）の事業概況についてご報告申し上げます。

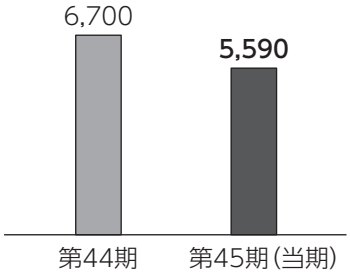
当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界規模での拡大を受け、感染防止のための緊急事態宣言の発令や各自治体からの要請もあり、経済活動が大幅に制限されたことから、厳しい状況となっております。また、一時的に持ち直しの動きがみられたものの、再度の緊急事態宣言の発令や各自治体からの要請等により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界は、コロナ禍による外出制限や営業自粛を強いられた４～６月期の取引件数は大幅に減少しましたが、７月以降の取引件数は回復しております。但し、実需の中古住宅市場は安定的に推移すると予想されますが、商業系など他の不動産セクターは、引き続き注意が必要な状況であります。

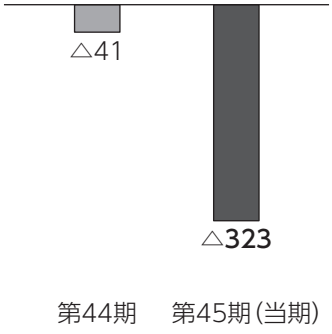
このような事業環境のなか、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染リスクの軽減・拡大防止のため、緊急事態宣言発令中は店頭営業を休止して電話による非対面営業を行い、緊急事態宣言解除後は、全従業員の健康を日々管理し、日常業務の着実な遂行に努めました。当社グループの強みである「不動産のあらゆるニーズに応えるワンストップサービス」の業務品質の向上に努め、新築一戸建・リノベーションマンション等の不動産売上、売買仲介、賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。また、販売費及び一般管理費に関しては、営業所の統合を実施する等固定費を削減し、社外の専門家も交えたプロジェクトチームを発足してコスト削減と業務の有り様や効率化の取り組みを進めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は55億９千万円（対前連結会計年度比16.6％減少）、営業損失は３億４千６百万円（前連結会計年度は営業損失５千３百万円）、雇用調整助成金収入を営業外収益に計上したこと等により経常損失は３億２千３百万円（前連結会計年度は経常損失４千１百万円）、減損損失を特別損失に計上したこと並びに繰延税金資産を取り崩したこと等により親会社株主に帰属する当期純損失につきましては４億６千２百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失６千４百万円）となりました。

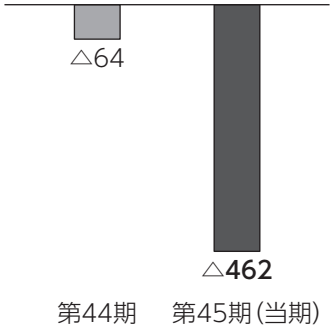
**売上高（百万円）**




**経常利益（百万円）**




**親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）**




部門別概況

## **不動産売上部門**　（不動産売上セグメント）

　不動産売上部門は、前期に仕入れを抑制しましたが、緊急事態宣言が解除された後、販売用不動産の仕入れに注力いたしました。

　その結果、不動産売上部門の売上高は、10億８千５百万円（対前連結会計年度比20.4％減少）となり、営業利益は４百万円（同94.3％減少）となりました。

**売上高（百万円）**

**営業利益（百万円）**

## 不動産流通部門　（受取手数料セグメント）

不動産流通部門は、売買仲介部門につきましては、緊急事態宣言の発令を受け５月下旬まで原則在宅勤務を行ったことにより接客及び営業の機会が減少した結果、取扱単価、取扱件数ともに減少いたしました。また、賃貸仲介につきましても、同じく在宅勤務の影響により、取扱件数は減少いたしました。

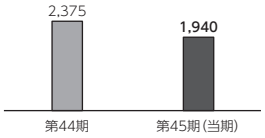
その結果、不動産流通部門の売上高は、19億４千万円（対前連結会計年度比18.3％減少）となり、営業利益は１億２千６百万円（同39.2％減少）となりました。

売買仲介に伴う手数料収入は、14億３千９百万円（同21.0％減少）となりました。

賃貸仲介に伴う手数料収入は、３億７千６百万円（同10.0％減少）となりました。

その他手数料、紹介料等（保証、金融含む）の受取手数料収入は、１億２千４百万円（同8.7％減少）となりました。

**売上高（百万円）**



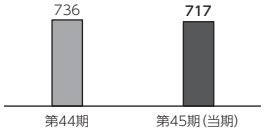

**営業利益（百万円）**

## 不動産賃貸部門　（不動産賃貸収入セグメント）

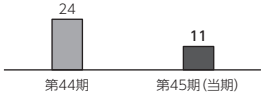
不動産賃貸部門は、入居率の向上に努め、既存テナントの継続賃料の見直しに努めました。また、テナントの入居者満足度の向上のため、設備の入替及び更新工事を実施いたしました。

その結果、不動産賃貸部門の売上高は、７億１千７百万円（対前連結会計年度比2.6％減少）となり、営業利益は１千１百万円（同51.2％減少）となりました。

**売上高（百万円）**




**営業利益（百万円）**

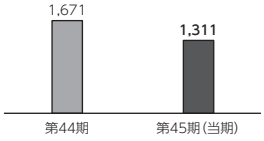


## 建築改装部門 （工事売上セグメント）

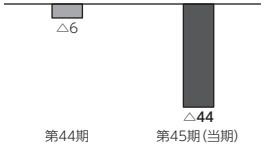
建築改装部門は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、２月以降、住設部材の供給が不安定となったため、着工中の工事の中断や、新規受注案件の着工が出来ない状況が発生しました。また、４月以降は緊急事態宣言の発令を受けて、急を要する営繕工事以外は、着工現場の近隣者からの要請もあり、工事の自粛を行ってまいりました。

その結果、建築改装部門の売上高は、13億１千１百万円（対前連結会計年度比21.6％減少）となり、営業損失は４千４百万円（前連結会計年度はセグメント損失６百万円）となりました。

**売上高（百万円）**




**営業利益（百万円）**

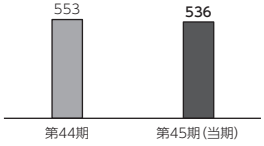



## 賃貸管理部門 （不動産管理収入セグメント）

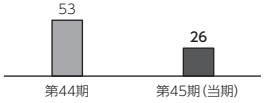
賃貸管理部門は、入居者様及び不動産オーナー様の満足度向上のため定期清掃と見回りを強化したことや、管理物件の新規取得と入居率の維持・向上に注力したことで、新型コロナウイルス感染症の影響下においても安定的に売上を計上することが出来ました。

その結果、賃貸管理部門の売上高は、５億３千６百万円（対前連結会計年度比3.1％減少）となり、営業利益は２千６百万円（同50.4％減少）となりました。

**売上高（百万円）**




**営業利益（百万円）**



## 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施しました設備投資の総額は、２億４千８百万円であり、その主な内訳は賃貸不動産の取得に１億９千４百万円、ＩＴ関連に２千３百万円、賃貸不動産の改修に１千３百万円であります。

## 財産及び損益の状況の推移

| 区　　分 | 第42期<br>(2017年12月期) | 第43期<br>(2018年12月期) | 第44期<br>(2019年12月期) | 第45期<br>(当連結会計年度)<br>(2020年12月期) |
|---|---|---|---|---|
| 売上高（千円） | 8,594,628 | 7,693,564 | 6,700,566 | 5,590,686 |
| 経常利益又は経常損失（△）（千円） | 481,603 | 172,315 | △41,822 | △323,938 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）（千円） | 302,449 | 103,009 | △64,394 | △462,086 |
| １株当たり当期純利益又は１株当たり当期純損失（△）（円） | 195.53 | 66.56 | △41.39 | △291.97 |
| 総資産（千円） | 12,383,782 | 12,285,189 | 11,507,189 | 10,302,420 |
| 純資産（千円） | 5,519,240 | 5,412,821 | 5,299,813 | 4,803,800 |
| １株当たり純資産額（円） | 3,483.69 | 3,407.16 | 3,316.01 | 2,938.53 |

(注) １株当たり当期純利益又は１株当たり当期純損失（△）は期中平均発行済株式総数により、１株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。なお、発行済株式総数については自己株式を除いております。

**対処すべき課題**

今後の見通しとしましては、現時点では国内外における新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立っておらず、国内外で経済の減速が懸念される等、不透明な経営環境が続くことが見込まれます。

このような事業環境のなか、当社グループでは、人と不動産の接点に生じる、あらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことにより、最大限の顧客満足の実現に貢献し、「地域とともに、成長する。」総合不動産流通企業を目指してまいります。

当社は、2020年オリコン顧客満足度調査「不動産仲介 購入 マンション 近畿」において第１位を受賞いたしました。当社は、これをスタート地点として、継続して同評価を頂戴できるよう、さらなる満足度の向上に努めてまいります。

社会を取り巻く情報環境の変化に対応するため、ウェブによる情報発信を強化してまいります。広告物の紙媒体からウェブ媒体へ割合を移してまいります。

コロナ禍で実行したＩＴ環境の再構築を基礎に、それを用いた業務改善・働き方改革を推進し、業務の効率化による営業時間の創出に取り組んでまいります。

新たに、スポーツ選手を当社イメージキャラクターに採用いたします。広報誌「日住広報」で培ってきた当社イメージを持つ世代に加え、次世代を担う幅広い顧客層に当社の認知度を高めてまいります。

当社は、日本経済団体連合会（経団連）の使命とする「企業と企業を支える個人や地域の活力を引き出し、わが国経済の自律的な発展と国民生活の向上に寄与すること」に共感し、2020年11月、経団連に入会いたしました。当社は、企業・個人との結びつきを強め、企業価値の向上に努めてまいります。

持続的な企業成長には、人材が重要な課題であると認識しております。人材の確保、社員教育の拡充、働き方改革の実践及び女性社員の活用等、積極的に取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 会 社 の 概 況（2020年12月31日現在）

### 1. 主要な事業内容

| | |
|---|---|
| 不動産売上部門 | 不動産の買取り・販売、建売分譲、土地分譲 |
| 不動産流通部門 | 売買仲介、賃貸仲介、不動産鑑定、<br>売買仲介・賃貸仲介に付随する保証・金融・損害保険代理 |
| 不動産賃貸部門 | 自社所有不動産の賃貸、サブリース（一括借上転貸方式）、コインパーキング運営 |
| 建築改装部門 | リフォーム（一戸建・マンション・店舗・事務所）、建築、請負の設計・施工管理、<br>設備工事の施工管理、解体 |
| 賃貸管理部門 | 集金管理、建物管理 |

## 2. 主要な事業所

（1）当社の主要な事業所

① 本社　　大阪市北区梅田１丁目11番４-300号

② 主要な事業所

| | | |
|---|---|---|
| 京都府 | 京都市中京区 | 京都営業所 |
| | 京都市西京区 | 桂営業所 |
| 大阪府 | 大阪市北区 | 本店営業所、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 | 高槻営業所 |
| | 茨木市 | 茨木営業所 |
| | 吹田市 | 南千里営業所 |
| | 豊中市 | 千里中央営業所、豊中営業所 |
| 兵庫県 | 尼崎市 | 塚口営業所、武庫之荘営業所 |
| | 伊丹市 | 伊丹営業所 |
| | 西宮市 | 西宮営業所、甲東園営業所、甲子園口営業所、夙川営業所 |
| | 宝塚市 | 逆瀬川営業所 |
| | 芦屋市 | 芦屋営業所 |
| | 神戸市東灘区 | 岡本営業所、住吉営業所、御影営業所 |
| | 神戸市灘区 | 六甲営業所 |
| | 神戸市中央区 | 三宮営業所 |
| | 神戸市北区 | 鈴蘭台営業所、北神中央営業所 |
| | 神戸市須磨区 | 名谷営業所 |
| | 神戸市西区 | 西神中央営業所 |
| | 神戸市垂水区 | 垂水営業所 |
| | 三田市 | 三田営業所 |
| | 明石市 | 明石営業所 |

（注）1. 2020年３月31日付をもって、なかもず営業所及び泉北営業所を本店営業所に統合し、高速神戸営業所を三宮営業所に統合いたしました。

2. 2020年11月30日付をもって、野田阪神営業所を本店営業所に統合いたしました。

3. 2020年12月24日付をもって、賃貸管理部は大阪市福島区へ移転いたしました。

4. 2020年12月31日付をもって、苦楽園営業所を夙川営業所に統合し、西明石営業所を明石営業所に統合いたしました。

③　子会社

| | |
|---|---|
| ㈱エスクロー | 大阪市北区梅田１丁目11番４-300号 |
| ㈱日住 | 大阪市北区梅田１丁目11番４-300号 |
| ㈱ロケット | 大阪市福島区吉野３丁目22番17-201号 |

（注）1.　㈱ロケットは、2020年８月12日付で㈱関西友の会から名称変更しております。
　　2.　㈱ロケットは、2020年12月24日付で本店所在地を「大阪市北区梅田１丁目11番４-300号」から「大阪市福島区吉野３丁目22番17-201号」へ変更しております。

## 3.　従業員の状況

| 従業員数 | 前期末比増減 | 平均年齢 | 平均勤続年数 |
|---|---|---|---|
| 311名 | 14名減 | 39.9歳 | 11.0年 |

（注）1.　従業員数には、子会社への出向者４名を含めております。
　　2.　従業員数には、臨時従業員（パートタイマー）13名は含まれておりません。

## 4.　主要な借入先の状況

| 借入先 | 借入金残高 |
|---|---|
| | 千円 |
| ㈱三井住友銀行 | 2,080,000 |
| ㈱三菱ＵＦＪ銀行 | 612,520 |
| ㈱りそな銀行 | 482,000 |
| 三井住友信託銀行㈱ | 200,000 |
| ㈱関西みらい銀行 | 50,000 |
| ㈱みなと銀行 | 50,000 |

（注）　㈱日住の長期借入金含む。

## 5.　重要な親会社及び子会社の状況

（1）親会社の状況

該当事項はありません。

（2）重要な子会社の状況

| 会社名 | 資本金 | 当社の出資比率 | 主要な事業内容 |
|---|---|---|---|
| | 千円 | % | |
| ㈱エスクロー | 10,000 | 100.0 | 不動産に関する調査・助言を行う業務 |
| ㈱日住 | 100,000 | 61.0 | 不動産取引に係る各種保証業 |
| ㈱ロケット | 10,000 | 100.0 | 不動産関連情報の収集及び広告チラシの配布業 |

## 株式会社の株式に関する事項

**1. 発行可能株式総数** 7,900,000株

**2. 発行済株式の総数** 1,595,968株（自己株式393,877株を除く）

**3. 株主数** 946名（前事業年度末比88名減）

**4. 大株主（上位10名）**

| 株主名 | 持株数 | 持株比率 |
|---|---|---|
| | 株 | % |
| ㈱日住カルチャーセンター | 386,694 | 24.2 |
| 三浦商事㈱ | 64,600 | 4.0 |
| ㈱カワサキライフコーポレーション | 64,000 | 4.0 |
| 新名和子 | 59,840 | 3.7 |
| 日住サービス従業員持株会 | 52,638 | 3.2 |
| ㈱エー・ディー・ワークス | 47,700 | 2.9 |
| 中村友彦 | 47,080 | 2.9 |
| 和田興産㈱ | 46,100 | 2.8 |
| ㈱三井住友銀行 | 40,000 | 2.5 |
| 日本生命保険㈳ | 37,565 | 2.3 |

（注）1. 持株比率は、当事業年度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393,877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。

**5. その他株式に関する事項**

当社は、2020年３月27日開催の第44期定時株主総会の決議にもとづき、譲渡制限付き株式報酬制度を導入いたしました。これを受けて、当社は、2020年５月14日の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年５月29日付で取締役（非業務執行取締役を除く。）２名に対し自己株式29,940株の処分を行いました。

## 会社役員に関する事項

### 1. 取締役及び監査役の氏名等（2020年12月31日現在）

| 地　位 | 氏　名 | 担当及び重要な兼職の状況 |
|---|---|---|
| 代表取締役社長 | 中　村　友　彦 | 株式会社日住　取締役 |
| 常務取締役 | 有　田　恵　光 | 売買営業本部本部長<br>株式会社ロケット　代表取締役 |
| 取締役 | 新　名　和　子 | 株式会社日住カルチャーセンター　代表取締役 |
| 取締役 | 朝　家　修 | 公認会計士・税理士朝家事務所代表<br>ヒラキ株式会社　取締役 |
| 取締役 | 林　邦　彦 | 林邦彦法律事務所代表 |
| 常勤監査役 | 辻　忠　彦 | |
| 監査役 | 林　大　司 | 株式会社林企業経営研究所　代表取締役 |
| 監査役 | 西　村　健 | |

(注)
1. 取締役のうち、朝家修及び林邦彦の両氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役のうち、林大司及び西村健の両氏は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
   監査役林大司氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 当事業年度中に就任した監査役
   2020年３月27日開催の第44期定時株主総会において、新たに西村健氏は監査役に選任され就任いたしました。
4. 任期満了により退任した取締役
   2020年３月27日開催の第44期定時株主総会終結の時をもって、取締役犬伏健次及び寺嶋孝樹の両氏は任期満了により退任いたしました。
5. 任期満了により退任した監査役
   2020年３月27日開催の第44期定時株主総会終結の時をもって、監査役片岡直次氏は任期満了により退任いたしました。
6. 社外取締役朝家修氏、林邦彦氏、社外監査役林大司氏並びに西村健氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。
7. 取締役を兼務しない執行役員は次のとおりであります。

| 役　名 | 氏　名 | 職　名 |
|---|---|---|
| 執行役員 | 犬　伏　健　次 | 建装担当兼建装業務部長 |
| 執行役員 | 寺　嶋　孝　樹 | 売買業務部長 |
| 執行役員 | 嶋　吉　洋 | 管理本部長兼総務部長 |
| 執行役員 | 近　藤　泰　久 | 賃貸営業本部長兼賃貸業務部長 |
| 執行役員 | 井　上　大　策 | 賃貸管理部長 |

8. 2021年１月１日付で次のとおり異動がありました。

| 氏　名 | 地位及び担当並びに重要な兼職の状況 | |
|---|---|---|
| | 変更前 | 変更後 |
| 寺嶋孝樹 | 執行役員　売買業務部長 | 執行役員　明石営業所長 |

## 2. 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額及び員数

| 区　　分 | 支　給　額 | 支　給　人　員 |
|---|---|---|
| 取　締　役 | 124,123千円 | 7名 |
| 監　査　役 | 16,735 | 4 |
| 合　　計 | 140,858 | 11 |

（注）1. 取締役の報酬限度額は、2007年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額１億80百万円以内（但し、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、2007年３月29日開催の第31期定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。
3. 支給額には当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額16,800千円（取締役5名に対し16,800千円）を含めております。
4. 支給額には当事業年度のストックオプションによる株式報酬費用（販売費及び一般管理費）として費用処理した1,274千円（取締役４名に対し1,274千円）を含めております。
5. 支給額には当事業年度の譲渡制限付株式の付与による報酬額37,948千円（取締役２名に対し37,948千円）を含めております。

## 3. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項及び当社定款の規定に基づき、新名和子、朝家修、林邦彦、林大司及び西村健の各氏との間で会社法第423条第１項の損害賠償を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額となります。ただし、その責任限定が認められるのは、その責任の原因となった職務について善意でかつ重大な過失がないときに限ります。

## 4. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者が負担することになる損害賠償金・防御費用の損害を填補することとしております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社取締役及び当社監査役であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

## 5. 社外役員に関する事項

(1) 社外役員の重要な兼職の状況等

取締役朝家修氏は、ヒラキ株式会社の社外取締役を兼務しております。なお、当社と同社との間には特別の関係はありません。

監査役林大司氏は、株式会社林企業経営研究所の代表取締役であり、当社と同社との間に特別の関係はありません。

(2) 各社外役員の当事業年度における主な活動状況

取締役会及び監査役会への出席状況及び発言状況

| 区　分 | 氏　名 | 取締役会への出席状況 | 監査役会への出席状況 | 主な活動状況 |
|---|---|---|---|---|
| 取 締 役 | 朝家　修 | 9回のうち、9回出席 | － | 公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、財務及び会計に関する助言等を行っています。 |
| 取 締 役 | 林　邦彦 | 9回のうち、9回出席 | － | 弁護士としての専門的見地からの発言を行い、当社のコーポレートガバナンスの強化を図っております。 |
| 監 査 役 | 林　大司 | 9回のうち、9回出席 | 10回のうち、10回出席 | 公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、当社の監査体制の強化を図っております。 |
| 監 査 役 | 西村　健 | 7回のうち、5回出席 | 7回のうち、5回出席 | 弁護士としての専門的見地からの発言を行い、当社のコーポレートガバナンスの強化を図っております。 |

(注) 監査役西村健氏の取締役会及び監査役会への出席状況は、2020年3月27日の監査役就任以降、当事業年度に開催された取締役会及び監査役会の回数を記載しております。

(3) 社外役員の報酬等の総額等

| | 支　給　額 | 支　給　人　員 |
|---|---|---|
| 社外役員の報酬等の総額等 | 16,995千円 | 5名 |

## 会計監査人に関する事項

### 1. 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

### 2. 会計監査人に対する報酬等の額

(1) 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額　26,500千円

(2) 当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額　26,500千円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、1.の金額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 非監査業務の内容
該当事項はありません。

(3) 監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行い、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第１項の同意を行っております。

### 3. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合、その他必要と判断される場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## 株式会社の剰余金の配当等の決定権限に関する方針

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営方針のひとつとして位置付けており、業績に裏付けされた成果の配分と、内部留保とのバランスを考慮しつつ、安定した配当を実施することを基本方針としております。

今後につきましても、当社グループの経営成績や財務状況の推移、事業計画等十分に鑑み、内部留保とのバランスを勘案しながら業績の伸長に見合った利益還元を行ってまいります。

当社の剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

《注》 本事業報告の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

# 連結貸借対照表

（2020年12月31日現在）　　（単位：千円）

| 資産の部 | | 負債の部 | |
|---|---|---|---|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| **流動資産** | **3,168,313** | **流動負債** | **2,258,359** |
| 現金及び預金 | 1,869,031 | 工事未払金 | 160,832 |
| 未収受取手数料 | 219,622 | 短期借入金 | 800,000 |
| 工事未収入金 | 119,896 | １年以内返済予定長期借入金 | 138,636 |
| 有価証券 | 10,003 | リース債務 | 1,569 |
| 販売用不動産 | 755,701 | 未払法人税等 | 28,580 |
| 仕掛販売用不動産 | 35,502 | 預り金 | 738,553 |
| 未成工事支出金 | 5,968 | 従業員賞与引当金 | 21,135 |
| その他 | 155,437 | 役員賞与引当金 | 16,800 |
| 貸倒引当金 | △2,850 | その他 | 352,252 |
| **固定資産** | **7,134,107** | **固定負債** | **3,240,260** |
| **有形固定資産** | **6,215,494** | 長期借入金 | 2,579,476 |
| 建物及び構築物 | 2,270,259 | 長期未払金 | 2,000 |
| 車両運搬具 | 4,399 | リース債務 | 3,269 |
| 器具備品 | 20,739 | 退職給付に係る負債 | 405,471 |
| 土地 | 3,920,096 | 長期預り金 | 244,928 |
| **無形固定資産** | **76,497** | 繰延税金負債 | 5,114 |
| ソフトウエア | 50,267 | **負債合計** | **5,498,620** |
| 電話加入権 | 26,229 | **純資産の部** | |
| **投資その他の資産** | **842,115** | **株主資本** | **4,702,189** |
| 投資有価証券 | 141,285 | 資本金 | 1,568,500 |
| 差入敷金保証金 | 698,961 | 資本剰余金 | 1,620,626 |
| 長期未収入金 | 13,561 | 利益剰余金 | 2,685,724 |
| 繰延税金資産 | 3,868 | 自己株式 | △1,172,660 |
| 貸倒引当金 | △15,561 | **その他の包括利益累計額** | **△12,392** |
| | | その他有価証券評価差額金 | 9,182 |
| | | 退職給付に係る調整累計額 | △21,574 |
| | | **新株予約権** | **11,858** |
| | | **非支配株主持分** | **102,144** |
| | | **純資産合計** | **4,803,800** |
| **資産合計** | **10,302,420** | **負債及び純資産合計** | **10,302,420** |

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連結損益計算書

（2020年１月１日から
2020年12月31日まで）

（単位：千円）

| 科目 | 金額 | |
|---|---|---|
| **売上高** | | **5,590,686** |
| **売上原価** | | **2,550,085** |
| **売上総利益** | | **3,040,601** |
| **販売費及び一般管理費** | | **3,387,086** |
| **営業損失（△）** | | **△346,485** |
| **営業外収益** | | **65,257** |
| 受取利息 | 1,333 | |
| 貸倒引当金戻入額 | 500 | |
| 雑収入 | 63,424 | |
| **営業外費用** | | **42,710** |
| 支払利息 | 38,640 | |
| 雑損失 | 4,070 | |
| **経常損失（△）** | | **△323,938** |
| **特別利益** | | **50,410** |
| 投資有価証券売却益 | 410 | |
| 移転補償金 | 50,000 | |
| **特別損失** | | **11,266** |
| 固定資産除却損 | 90 | |
| 減損損失 | 11,175 | |
| **税金等調整前当期純損失（△）** | | **△284,794** |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 16,189 |
| 法人税等調整額 | | 157,508 |
| **当期純損失（△）** | | **△458,492** |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | | 3,593 |
| **親会社株主に帰属する当期純損失（△）** | | **△462,086** |

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 貸借対照表

(2020年12月31日現在)　　(単位：千円)

| 資産の部 | | 負債の部 | |
|---|---|---|---|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| **流動資産** | **3,028,012** | **流動負債** | **2,258,047** |
| 現金及び預金 | 1,724,200 | 工事未払金 | 160,832 |
| 未収受取手数料 | 220,639 | 短期借入金 | 800,000 |
| 工事未収入金 | 119,896 | １年以内返済予定長期借入金 | 133,308 |
| 有価証券 | 10,003 | リース債務 | 1,569 |
| 販売用不動産 | 755,701 | 未払金 | 167,292 |
| 仕掛販売用不動産 | 35,502 | 未払費用 | 87,042 |
| 未成工事支出金 | 5,968 | 未払法人税等 | 25,871 |
| 前払費用 | 68,466 | 前受金 | 105,810 |
| その他 | 90,483 | 預り金 | 738,520 |
| 貸倒引当金 | △2,850 | 従業員賞与引当金 | 21,000 |
| **固定資産** | **6,926,937** | 役員賞与引当金 | 16,800 |
| **有形固定資産** | **5,959,776** | **固定負債** | **3,178,700** |
| 建物 | 2,211,181 | 長期借入金 | 2,541,212 |
| 構築物 | 3,250 | 退職給付引当金 | 383,897 |
| 車両運搬具 | 4,399 | リース債務 | 3,269 |
| 什器備品 | 20,739 | 長期未払金 | 2,000 |
| 土地 | 3,720,205 | 長期預り金 | 243,388 |
| **無形固定資産** | **76,155** | 繰延税金負債 | 4,933 |
| ソフトウエア | 50,267 | **負債合計** | **5,436,747** |
| 電話加入権 | 25,888 | **純資産の部** | |
| **投資その他の資産** | **891,005** | **株主資本** | **4,497,380** |
| 投資有価証券 | 140,609 | **資本金** | **1,568,500** |
| 関係会社株式 | 50,765 | **資本剰余金** | **1,619,016** |
| 差入敷金保証金 | 697,761 | 資本準備金 | 485,392 |
| 長期前払費用 | 3,868 | その他資本剰余金 | 1,133,624 |
| 長期未収入金 | 13,561 | **利益剰余金** | **2,482,524** |
| 貸倒引当金 | △15,561 | その他利益剰余金 | 2,482,524 |
| | | 別途積立金 | 1,500,000 |
| | | 繰越利益剰余金 | 982,524 |
| | | **自己株式** | **△1,172,660** |
| | | **評価・換算差額等** | **8,963** |
| | | その他有価証券評価差額金 | 8,963 |
| | | **新株予約権** | **11,858** |
| | | **純資産合計** | **4,518,202** |
| **資産合計** | **9,954,950** | **負債及び純資産合計** | **9,954,950** |

(注)　記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

（2020年 1 月 1 日から
2020年12月31日まで）

（単位：千円）

| 科目 | 金額 | |
|---|---|---|
| **売上高** | | **5,586,675** |
| 不動産売上高 | 1,085,678 | |
| 不動産賃貸収入 | 689,076 | |
| 工事売上高 | 1,330,229 | |
| 不動産管理収入 | 538,015 | |
| 受取手数料 | 1,943,676 | |
| **売上原価** | | **2,544,055** |
| 不動産売上原価 | 905,987 | |
| 不動産賃貸原価 | 465,785 | |
| 工事売上原価 | 1,055,090 | |
| 不動産管理原価 | 117,190 | |
| **売上総利益** | | **3,042,620** |
| **販売費及び一般管理費** | | **3,405,665** |
| **営業損失（△）** | | **△363,044** |
| **営業外収益** | | **62,734** |
| 受取利息 | 1,330 | |
| 貸倒引当金戻入額 | 500 | |
| 雑収入 | 60,903 | |
| **営業外費用** | | **41,173** |
| 支払利息 | 37,880 | |
| 雑損失 | 3,292 | |
| **経常損失（△）** | | **△341,483** |
| **特別利益** | | **50,410** |
| 投資有価証券売却益 | 410 | |
| 移転補償金 | 50,000 | |
| **特別損失** | | **11,266** |
| 固定資産除却損 | 90 | |
| 減損損失 | 11,175 | |
| **税引前当期純損失（△）** | | **△302,339** |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 10,140 |
| 法人税等調整額 | | 157,331 |
| **当期純損失（△）** | | **△469,810** |

（注） 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 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<br>期末配当金　毎年12月31日<br>中間配当金　毎年６月30日<br>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<br>三井住友信託銀行株式会社 |
| 株主名簿管理人 | 大阪市中央区北浜四丁目５番33号 |
| 事務取扱場所 | 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<br>東京都杉並区和泉二丁目８番４号<br>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 |
| (インターネットホームページURL) | https://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<br>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 |