

第46期  
中間事業報告書

( 2021年1月1日から )  
( 2021年6月30日まで )

## 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46期中間期（2021年1月1日～2021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。

なお、中間事業報告書につきましては、ESG推進の一環として、第47期より当社ウェブサイトに掲載することとし、今回をもって紙面の一斉郵送を取りやめさせていただきます。

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お願い申し上げます。

2021年9月

代表取締役  
社 長 中 村 友 彦

## 営業の概況

当中間期（2021年1月1日～2021年6月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある中、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増していることもあり、先行きの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、中古住宅市場は、成約件数・成約価格ともに上昇し、一方で、新規の登録物件数は減少傾向が強まっており、需給のタイト化が進んでおります。

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売買仲介や、リノベーションマンション、土地等の不動産売上、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、スポーツ選手を起用したCMやWeb広告のほか、紙媒体からWeb媒体へ広告手法のシフトを図り、ESGを推進する取り組みを実施してまいりました。

その結果、当中間期における当社グループの売上高は3,411百万円（前年同期比26.5%増加）、営業利益は83百万円（前年同期は営業損失98百万円）、経常利益は100百万円（前年同期は経常損失108百万円）、親会社株主に帰属する中間純利益につきましては75百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失98百万円）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (2020年1月1日～ 2020年6月30日)	当中間期 (2021年1月1日～ 2021年6月30日)	前年同期比 増 減	増減率(%)
売上高	2,697	3,411	714	26.5
営業利益又は 営業損失(△)	△98	83	181	—
経常利益又は 経常損失(△)	△108	100	208	—
親会社株主に帰属 する中間純利益又は 親会社株主に帰属 する中間純損失(△)	△98	75	174	—

## セグメント別の状況

### 【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1,160百万円（前年同期比155.3%増加）、セグメント利益は82百万円（同337.7%増加）となりました。

### 【不動産賃貸収入】

自社賃貸不動産の資産価値の向上に注力いたしました。しながら、新型コロナウイルスの影響が一因となり、入居者様の入れ替わりに伴うリフォーム工事費用の増加や、空室率の上昇により、利益率が下振れることとなりました。その結果、売上高は355百万円（前年同期比1.0%減少）、セグメント利益は9百万円（同39.7%減少）となりました。

### 【工事売上】

外壁塗装工事の受注や、注文建築による新築戸建ての建設工事受注に注力いたしました。また、受注工事の利益率の改善に注力いたしました。その結果、売上高は606百万円（前年同期比2.5%減少）、セグメント損失は8百万円（前年同期はセグメント損失22百万円）となりました。

### 【不動産管理収入】

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巡回と清掃の強化を実施し、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265百万円（前年同期比1.9%減少）、セグメント利益は38百万円（同56.7%増加）となりました。

### 【受取手数料】

売買仲介賃貸仲介ともに、取扱単価の見直しに注力いたしました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、731百万円（前年同期比2.0%増加）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、235百万円（同14.3%増加）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1,023百万円（同3.3%増加）、セグメント利益は208百万円（同168.5%増加）となりました。

（単位：百万円）

	前中間期 (2020年1月1日～ 2020年6月30日)	当中間期 (2021年1月1日～ 2021年6月30日)	前年同期比 増 減	増減率(%)
不動産売上	454	1,160	706	155.3
不動産賃貸収入	359	355	△3	△1.0
工事売上	621	606	△15	△2.5
不動産管理収入	270	265	△5	△1.9
受取手数料	991	1,023	32	3.3
合 計	2,697	3,411	714	26.5

## 株式の状況（2021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 418,973株）
- 株主数 948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	24.62
中 村 友 彦	73,200	4.66
三 浦 商 事 株 式 会 社	66,700	4.25
新 名 和 子	59,940	3.82
株式会社イー・ディー・ワークス	47,700	3.04
和 田 興 産 株 式 会 社	46,100	2.93
日住サービス従業員持株会	42,038	2.68
株式会社三井住友銀行	40,000	2.55
日本生命保険相互会社	37,565	2.39
株式会社関西西みらい銀行	34,900	2.22

- (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418,973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)

期別 科目	前中間期 (2020年6月30日現在)	当中間期 (2021年6月30日現在)	前期 (2020年12月31日現在)
(資産の部)			
流動資産	4,018,548	3,748,094	3,168,313
現金及び預金	3,056,509	2,347,656	1,869,031
未収受取手数料	204,143	233,351	219,622
工事未収入金	73,441	73,326	119,896
有価証券	10,007	—	10,003
販売用不動産	454,863	914,177	755,701
仕掛販売用不動産	—	26,721	35,502
未成工事支出金	1,434	4,740	5,968
その他	221,255	150,392	155,437
貸倒引当金	△3,106	△2,272	△2,850
固定資産	7,135,515	6,722,423	7,134,107
有形固定資産	6,047,732	5,837,289	6,215,494
建物及び構築物	2,249,533	2,195,569	2,270,259
土地	3,782,140	3,613,011	3,920,096
建設仮勘定	—	6,677	—
その他	16,058	22,031	25,138
無形固定資産	79,594	67,171	76,497
投資その他の資産	1,008,188	817,962	842,115
投資有価証券	126,433	147,722	141,285
差入敷金保証金	737,508	664,860	698,961
長期未収入金	13,561	13,561	13,561
繰延税金資産	143,269	—	—
その他	2,975	7,379	3,868
貸倒引当金	△15,561	△15,561	△15,561
資産合計	11,154,063	10,470,517	10,302,420

(単位：千円)

期別 科目	前中間期 (2020年6月30日現在)	当中間期 (2021年6月30日現在)	前期 (2020年12月31日現在)
(負債の部)			
流動負債	2,684,822	2,496,607	2,258,359
工事未払金	115,590	111,541	160,832
短期借入金	1,000,000	900,000	800,000
1年以内返済予定長期借入金	438,636	196,993	138,636
リース債務	1,569	1,569	1,569
未払法人税等	29,004	28,380	28,580
預り金	732,854	749,073	738,553
従業員賞与引当金	21,120	21,120	21,135
役員賞与引当金	8,400	8,400	16,800
その他	337,647	479,529	352,252
固定負債	3,311,949	3,253,139	3,240,260
長期借入金	2,641,017	2,641,246	2,579,476
リース債務	4,054	2,485	3,269
長期未払金	4,100	2,000	2,000
退職給付に係る負債	418,576	377,685	405,471
長期預り金	244,102	223,648	244,928
繰延税金負債	99	6,073	5,114
負債合計	5,996,771	5,749,746	5,498,620
(純資産の部)			
株主資本	5,063,115	4,714,013	4,702,189
資本金	1,568,500	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,619,619	1,645,163	1,620,626
利益剰余金	3,048,858	2,681,518	2,685,724
自己株式	△1,173,862	△1,181,168	△1,172,660
その他の包括利益累計額	△24,847	△2,007	△12,392
その他有価証券評価差額金	△1,804	14,799	9,182
退職給付に係る調整累計額	△23,042	△16,806	△21,574
新株予約権	12,773	8,764	11,858
非支配株主持分	106,250	—	102,144
純資産合計	5,157,292	4,720,771	4,803,800
負債及び純資産合計	11,154,063	10,470,517	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。

## 中間連結損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	前 中 間 期 (2020年1月1日~ 2020年6月30日)	当 中 間 期 (2021年1月1日~ 2021年6月30日)	前 期 (2020年1月1日~ 2020年12月31日)
売 上 高	2,697,548	3,411,747	5,590,686
売 上 原 価	1,169,572	1,701,682	2,550,085
売 上 総 利 益	1,527,975	1,710,065	3,040,601
販売費及び一般管理費	1,625,993	1,626,274	3,387,086
営業利益又は営業損失(△)	△98,017	83,790	△346,485
営 業 外 収 益	11,917	36,014	65,257
受 取 利 息	667	635	1,333
受 取 配 当 金	5,777	5,767	—
販売用不動産賃料収入	2,970	9,849	—
貸倒引当金戻入額	500	—	500
雇用調整助成金	—	9,424	—
補 助 金 収 入	—	7,905	—
雑 収 入	2,001	2,432	63,424
営 業 外 費 用	22,019	19,654	42,710
支 払 利 息	20,621	16,418	38,640
雑 損 失	1,398	3,236	4,070
経常利益又は経常損失(△)	△108,120	100,151	△323,938
特 別 利 益	50,000	—	50,410
投資有価証券売却益	—	—	410
移 転 補 償 金	50,000	—	50,000
特 別 損 失	5,055	157	11,266
固 定 資 産 売 却 損	—	—	90
固 定 資 産 除 却 損	5,055	157	11,175
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間(当期)純損失(△)	△63,175	99,993	△284,794
法人税、住民税及び事業税	10,124	22,354	16,189
法人税等調整額	23,499	—	157,508
中間純利益又は中間(当期)純損失(△)	△96,800	77,639	△458,492
非支配株主に帰属する中間(当期)純利益	2,152	2,047	3,593
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間(当期)純損失(△)	△98,952	75,592	△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。

## 役員 (2021年6月30日現在)

代表取締役社長	中 村 友 彦	取 締 役	林 邦 彦
取 締 役	近 藤 泰 久	常 勤 監 査 役	辻 忠 彦
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 (2021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 279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・金融・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

## 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 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  
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) <https://www.smbt.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(特別口座といえます。)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。  
<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

東京証券取引所市場第二部