



## 2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月13日

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所 東  
 コード番号 8854 URL http://2110.jp/  
 代表者(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大西 俊二  
 問合せ先責任者(役職名) 経理部長 (氏名) 直田 知樹 (TEL) 06-6343-1841  
 四半期報告書提出予定日 2019年5月13日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2019年12月期第1四半期の連結業績(2019年1月1日~2019年3月31日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第1四半期	2,067	21.8	75	0.3	75	10.6	60	21.8
2018年12月期第1四半期	1,697	△14.9	75	△12.5	68	△22.0	49	△6.2

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 64百万円(68.2%) 2018年12月期第1四半期 38百万円(△35.9%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期第1四半期	38.82	38.49
2018年12月期第1四半期	32.01	31.63

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年12月期第1四半期	12,305	5,397	42.8
2018年12月期	12,285	5,412	42.9

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 5,271百万円 2018年12月期 5,275百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019年12月期(予想)	—	0.00	—	50.00	50.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日~2019年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	4,079	2.6	263	28.5	252	29.9	157	17.1	102.04
通期	7,761	0.9	226	14.1	200	16.1	107	4.2	69.34

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2019年12月期1Q	1,989,845株	2018年12月期	1,989,845株
2019年12月期1Q	435,132株	2018年12月期	441,560株
2019年12月期1Q	1,554,509株	2018年12月期1Q	1,547,491株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間(2019年1月1日～2019年3月31日)におけるわが国経済は、一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、緩やかな回復が続いておりますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性等、先行きには不確実な要素があり、留意を要する状況となっております。

当社グループが属する不動産業界では、中古マンション及び中古戸建の成約件数・成約価格は堅調に推移する一方で、金融機関の融資姿勢の見直し等、一部で懸念材料が見受けられます。

このような事業環境のなか、当社グループでは、2018年に発生した産業廃棄物処理法違反による書類送検(起訴猶予)及び同年に発覚した元取締役経理部長による経理不正を真摯に受け止め、コンプライアンスの強化に努めてまいりました。

また、フィービジネス(受取手数料セグメント)が主力事業であることを再認識するとともに、引き続き不動産販売、リフォーム、不動産管理等の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、当第1四半期連結累計期間における当社グループの売上高は2,067百万円(前年同期比21.8%増加)、営業利益は75百万円(同0.3%増加)、経常利益は75百万円(同10.6%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益につきましては60百万円(同21.8%増加)となりました。

(単位:百万円)

	前第1四半期 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	前年同期比	
			増減	増減率(%)
売上高	1,697	2,067	370	21.8
営業利益	75	75	0	0.3
経常利益	68	75	7	10.6
親会社株主に帰属 する四半期純利益	49	60	10	21.8

## セグメント別売上高

## [不動産売上]

新築一戸建て、リノベーションマンション、一棟収益マンション、土地等の販売に注力いたしました。特に、兵庫県西宮市において一棟収益マンションを売却いたしました。その結果、売上高は597百万円(前年同期比132.8%増加)、セグメント利益は47百万円(同464.4%増加)となりました。

## [不動産賃貸収入]

入居率の向上やサブリース物件の取得に注力いたしました。その結果、売上高は180百万円(前年同期比4.4%減少)、セグメント利益は6百万円(同43.3%減少)となりました。

## [工事売上]

リフォーム提案を推進し設備工事等の受注に注力いたしました。その結果、売上高は472百万円(前年同期比15.0%増加)、セグメント利益は16百万円(同156.0%増加)となりました。

## [不動産管理収入]

営業所と連携した管理物件の取得と入居率の向上に注力いたしました。その結果、売上高は137百万円(前年同期比0.5%減少)、セグメント利益は17百万円(同25.4%減少)となりました。

## [受取手数料]

売買仲介につきましては取扱件数は増加いたしました。このため、売買仲介に伴う手数料は、478百万円（前年同期比4.4%減少）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、167百万円（同0.1%減少）となりました。売買仲介および賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は680百万円（同3.3%減少）、セグメント利益は96百万円（同25.2%減少）となりました。

(単位：百万円)

	前第1四半期 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	前年同期比	
			増減	増減率(%)
不動産売上	256	597	340	132.8
不動産賃貸収入	188	180	△8	△4.4
工事売上	410	472	61	15.0
不動産管理収入	137	137	△0	△0.5
受取手数料	703	680	△23	△3.3
合計	1,697	2,067	370	21.8

## (2) 財政状態に関する説明

## 資産、負債、純資産の状況

## (流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、4,871百万円となり、前連結会計年度末と比較して158百万円増加いたしました。その主な要因は、現金及び預金が347百万円、営業未収入金が3百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が97百万円、販売用不動産が76百万円、完成工事未収入金が15百万円減少したこととあります。

## (固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、7,433百万円となり、前連結会計年度末と比較して137百万円減少いたしました。その主な要因は、繰延税金資産が14百万円増加したこと、土地が122百万円、建物及び構築物が23百万円、無形固定資産が3百万円減少したこととあります。

## (流動負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、3,074百万円となり、前連結会計年度末と比較して13百万円増加いたしました。その主な要因は、賞与引当金が66百万円、1年内返済予定の長期借入金が38百万円増加したこと、短期借入金が100百万円減少したこととあります。

## (固定負債)

当第1四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、3,833百万円となり、前連結会計年度末と比較して22百万円増加いたしました。その主な要因は、長期借入金が増加したこと、長期預り金が増加したこと、長期未払金が増加したこととあります。

## (純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産の残高は、5,397百万円となり、前連結会計年度末と比較して15百万円減少いたしました。その主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益を60百万円計上したこと、配当金を77百万円計上したこと等により、利益剰余金が17百万円減少したこととあります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点においては、2019年2月12日の「平成30年12月期 決算短信」発表時から変更はございません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,228,496	3,576,288
営業未収入金	291,285	294,734
完成工事未収入金	148,575	133,370
販売用不動産	863,484	786,810
仕掛販売用不動産	97,398	—
未成工事支出金	14,692	8,387
その他	73,341	75,776
貸倒引当金	△3,976	△3,611
流動資産合計	4,713,297	4,871,756
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,418,365	2,394,401
土地	3,950,788	3,828,632
建設仮勘定	281	—
その他(純額)	21,844	19,954
有形固定資産合計	6,391,280	6,242,987
無形固定資産	103,030	99,763
投資その他の資産		
投資有価証券	155,090	155,185
敷金及び保証金	759,444	759,279
長期未収入金	26,423	26,329
繰延税金資産	163,621	177,715
その他	1,294	1,042
貸倒引当金	△28,423	△28,423
投資その他の資産合計	1,077,450	1,091,129
固定資産合計	7,571,761	7,433,880
繰延資産		
社債発行費	131	—
繰延資産合計	131	—
資産合計	12,285,189	12,305,637

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	237,471	229,595
短期借入金	1,200,000	1,100,000
1年内返済予定の長期借入金	106,644	145,079
1年内償還予定の社債	205,500	205,500
未払法人税等	49,558	44,522
預り金	781,634	789,644
賞与引当金	22,635	89,205
役員賞与引当金	31,800	8,400
その他	426,110	462,976
流動負債合計	3,061,355	3,074,922
固定負債		
長期借入金	3,096,078	3,130,982
長期未払金	9,400	7,300
退職給付に係る負債	447,489	446,904
長期預り金	257,975	248,357
繰延税金負債	70	75
固定負債合計	3,811,013	3,833,619
負債合計	6,872,368	6,908,541
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,681,840	1,673,467
利益剰余金	3,367,669	3,350,596
自己株式	△1,315,545	△1,296,302
株主資本合計	5,302,465	5,296,261
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,403	12,542
退職給付に係る調整累計額	△39,616	△37,577
その他の包括利益累計額合計	△27,212	△25,034
新株予約権	35,953	22,605
非支配株主持分	101,615	103,263
純資産合計	5,412,821	5,397,095
負債純資産合計	12,285,189	12,305,637

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

## 四半期連結損益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
売上高	1,697,626	2,067,918
売上原価	701,112	1,046,096
売上総利益	996,514	1,021,821
販売費及び一般管理費	921,451	946,542
営業利益	75,062	75,279
営業外収益		
受取利息	334	336
生命保険配当金	2,085	2,180
販売用不動産賃料収入	2,032	4,763
新株予約権戻入益	—	3,249
雑収入	509	1,179
営業外収益合計	4,961	11,709
営業外費用		
支払利息	10,966	10,787
雑支出	820	721
営業外費用合計	11,787	11,508
経常利益	68,236	75,479
特別損失		
固定資産売却損	2,812	—
特別損失合計	2,812	—
税金等調整前四半期純利益	65,424	75,479
法人税、住民税及び事業税	30,975	28,320
法人税等調整額	△16,791	△14,875
法人税等合計	14,183	13,444
四半期純利益	51,240	62,035
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,697	1,694
親会社株主に帰属する四半期純利益	49,542	60,341

## 四半期連結包括利益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
四半期純利益	51,240	62,035
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17,218	143
退職給付に係る調整額	4,158	2,038
その他の包括利益合計	△13,059	2,181
四半期包括利益	38,180	64,217
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	36,483	62,519
非支配株主に係る四半期包括利益	1,697	1,698

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)

## 1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	四半期連結損益計算書計上額 (注) 2
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	受取手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	256,609	188,922	410,731	137,912	703,450	1,697,626	—	1,697,626
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2,400	917	394	5,355	9,067	△9,067	—
計	256,609	191,322	411,648	138,307	708,806	1,706,694	△9,067	1,697,626
セグメント利益	8,437	11,253	6,343	23,056	129,028	178,119	△103,056	75,062

- (注) 1 セグメント利益の調整額△103,056千円は、主に各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。

## 2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)

## 1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	四半期連結損益計算書計上額 (注) 2
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	受取手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	597,387	180,683	472,266	137,177	680,404	2,067,918	—	2,067,918
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2,505	290	417	5,145	8,358	△8,358	—
計	597,387	183,188	472,556	137,595	685,549	2,076,277	△8,358	2,067,918
セグメント利益	47,618	6,375	16,241	17,193	96,518	183,946	△108,667	75,279

- (注) 1 セグメント利益の調整額△108,667千円は、主に各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。

## 2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。