



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年2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 https://2110.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中村 友彦
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 嶋吉 洋 (TEL) 06-6343-1841
 定時株主総会開催予定日 2020年3月27日 配当支払開始予定日 2020年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月30日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	6,700	△12.9	△53	—	△41	—	△64	—
2018年12月期	7,693	△10.5	198	△59.6	172	△64.2	103	△65.9

(注) 包括利益 2019年12月期 △37百万円(—%) 2018年12月期 44百万円(△86.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年12月期	△41.39	—	△1.2	△0.4	△0.8
2018年12月期	66.56	65.63	1.9	1.4	2.6

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 —百万円 2018年12月期 —百万円

※2019年12月期においては、潜在株式が存在するものの、1株当たり当期純損失であるため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期	11,507	5,299	45.0	3,316.01
2018年12月期	12,285	5,412	42.9	3,407.16

(参考) 自己資本 2019年12月期 5,176百万円 2018年12月期 5,275百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	779	△22	△434	3,456
2018年12月期	278	△156	△285	3,134

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2018年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	77	75.1	1.5
2019年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	78	—	1.5
2020年12月期(予想)	—	0.00	—	50.00	50.00		91.4	

3. 2020年12月期の連結業績予想 (2020年1月1日~2020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)	3,222	△15.7	79	△27.6	72	△46.0	42	△54.6	27.39
通期	6,989	4.3	166	—	146	—	85	—	54.72

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）
- (2) 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

(3) 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）	2019年12月期	1,989,845株	2018年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	2019年12月期	428,863株	2018年12月期	441,560株
③ 期中平均株式数	2019年12月期	1,555,894株	2018年12月期	1,547,589株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	6,630	△13.5	△80	—	△63	—	△73	—
2018年12月期	7,661	△10.6	158	△64.8	138	△69.0	88	△69.7
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2019年12月期	△46.97		—					
2018年12月期	57.07		56.27					

※2019年12月期においては、潜在株式が存在するものの、1株当たり当期純損失であるため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は記載していません。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期	11,150	5,026	44.9	3,207.89
2018年12月期	11,908	5,163	43.1	3,312.05

(参考) 自己資本 2019年12月期 5,007百万円 2018年12月期 5,127百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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8ページ「1. (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 今後の見通し	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度(2019年1月1日～2019年12月31日)におけるわが国経済は、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで各種政策の効果もあり、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に加え、消費税率引上げ後の消費者マインドの動向に留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界は、公益社団法人近畿圏不動産流通機構によると、近畿圏においては景気の先行き不透明感の高まりなどを背景に、売り出し価格に対する見方は厳しくなり、引き続き注意が必要な状況であります。

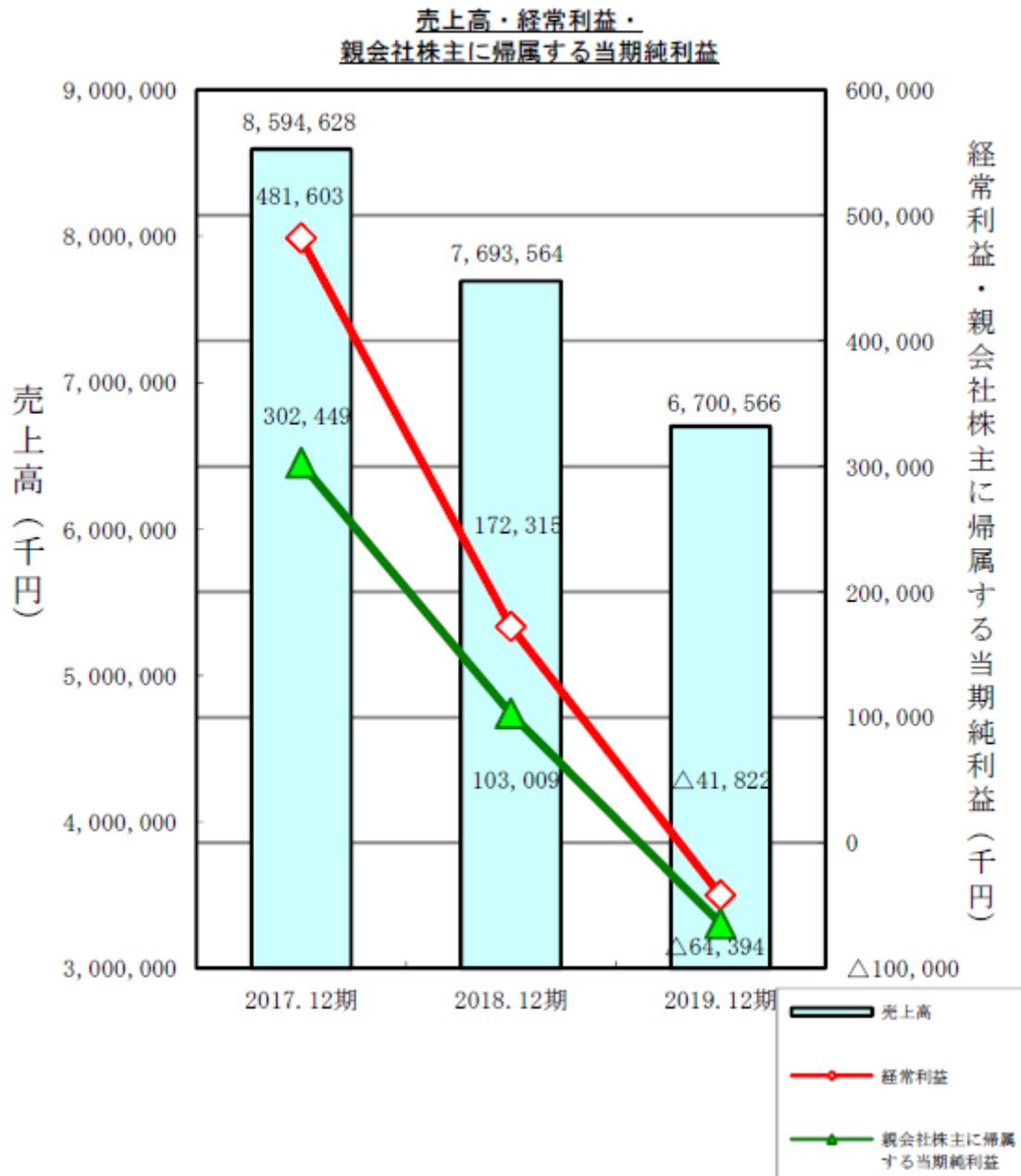
このような事業環境のなか、当社グループでは、2018年に発生した廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反による元専務取締役等の検察官送致(不起訴処分)及び同年に発覚した元取締役経理部長による経理不正について、その重要性を真摯に受け止め、コーポレートガバナンスの強化を推進し、株主の皆様や社会からの信頼回復を目指して再発防止に取り組んでまいりました。

当社グループは、フィービジネス(受取手数料セグメント)が中核事業であることを再認識するとともに、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。しかしながら、売買仲介部門においては、不動産投資に対して慎重な動きが続いており、収益不動産の売買仲介に伴う手数料収入が伸び悩みました。賃貸仲介部門においては、組織改編が機能しなかったことにより、顧客獲得の機会を逸することとなりました。また、不動産販売(不動産売上セグメント)の仕入れを抑制した結果、不動産売上が大きく減少しました。

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6,700百万円(前連結会計年度比12.9%減少)、営業損失は53百万円(前連結会計年度は営業利益198百万円)、経常損失は41百万円(前連結会計年度は経常利益172百万円)、親会社株主に帰属する当期純損失につきましては64百万円(前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益103百万円)となりました。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	7,693	6,700	△992	△12.9
営業利益 又は営業損失(△)	198	△53	△251	—
経常利益 又は経常損失(△)	172	△41	△214	—
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(△)	103	△64	△167	—



(セグメント別の状況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

[不動産売上]

市場動向を慎重に判断し、仕入れを抑制いたしました。

その結果、売上高は1,363百万円(対前連結会計年度比33.3%減少)となり、営業利益は80百万円(同19.5%増加)となりました。

[不動産賃貸収入]

入居率の向上に努めましたが、組織改編に伴い、新規のサブリース物件及びコインパーキング物件の受託を抑制いたしました。

その結果、売上高は736百万円(対前連結会計年度比1.8%減少)となり、営業利益は24百万円(同40.5%減少)となりました。

[工事売上]

2018年に発生した廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反に対する業務改善とガバナンスの強化に取り組んでまいりましたが、売買・賃貸仲介から派生するリフォーム工事の受注が減少しました。

その結果、売上高は1,671百万円(対前連結会計年度比4.9%減少)となり、営業損失は6百万円(前連結会計年度は営業利益が30百万円)となりました。

[不動産管理収入]

一棟マンション、区分所有マンション、一戸建の新規管理物件の取得に注力し、当期末の総管理戸数は15,100戸となりました。

その結果、売上高は553百万円(対前連結会計年度比1.1%増加)となり、営業利益は53百万円(同35.5%減少)となりました。

[受取手数料]

不動産投資に対して慎重な動きが続いており、収益不動産の売買仲介に伴う手数料収入が伸び悩みました。また、賃貸仲介部門の組織改編が機能しなかったことにより、顧客獲得の機会を逸することとなりました。

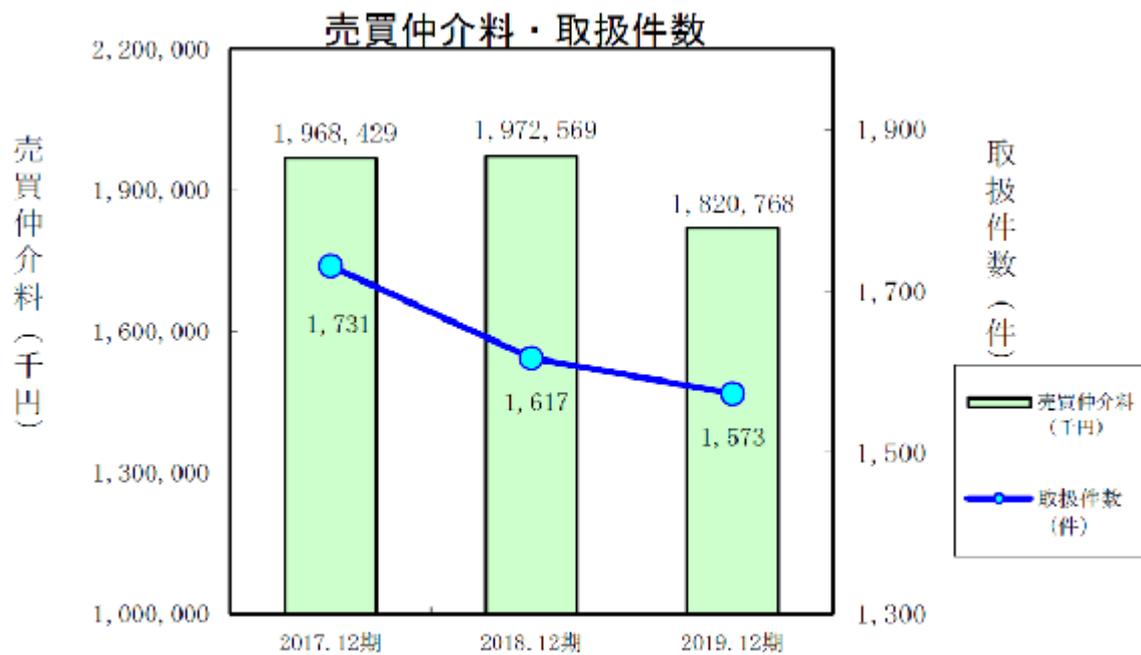
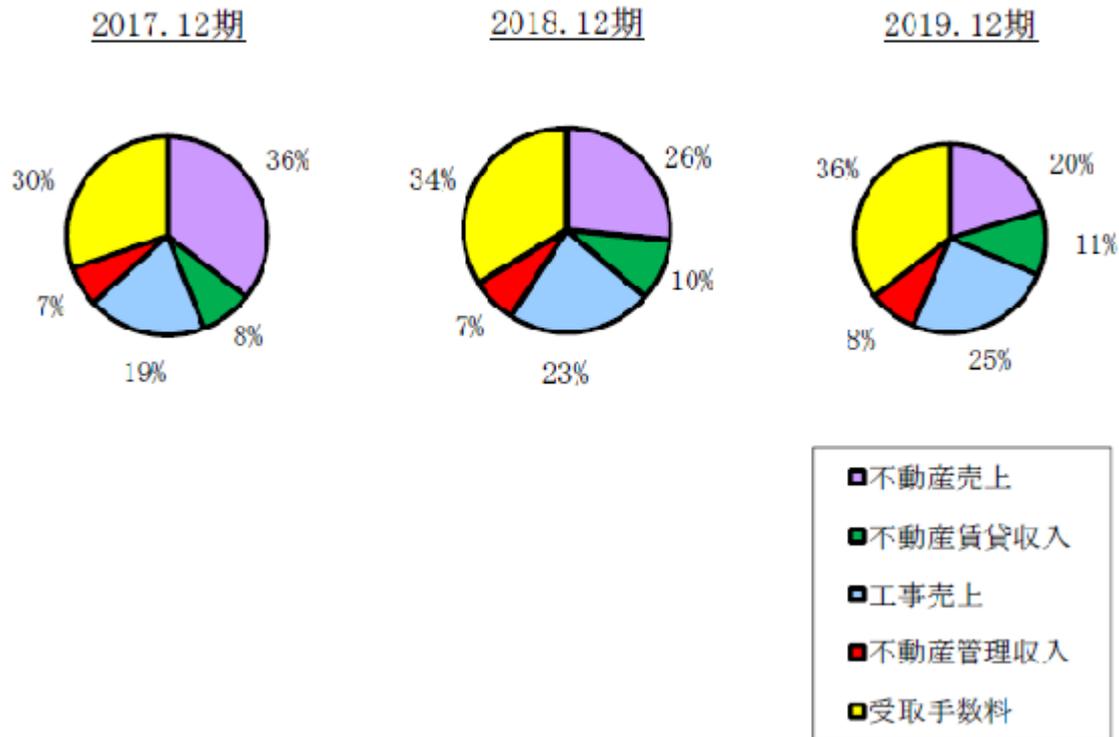
その結果、売上高は2,375百万円(対前連結会計年度比8.5%減少)となり、営業利益は207百万円(同47.4%減少)となりました。

売買仲介に伴う手数料収入は、1,820百万円(同7.7%減少)となりました。賃貸仲介に伴う手数料収入は、317百万円(同36.0%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、236百万円(同87.4%増加)となりました。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	2,043	1,363	△679	△33.3
不動産賃貸収入	750	736	△13	△1.8
工事売上	1,757	1,671	△85	△4.9
不動産管理収入	547	553	5	1.1
受取手数料	2,595	2,375	△220	△8.5
合計	7,693	6,700	△992	△12.9

報告セグメントの売上高構成割合



(2) 当期の財政状態の概況

[流動資産]

当連結会計年度末における流動資産の残高は、4,237百万円となり、前連結会計年度末と比較して475百万円減少いたしました。その主な要因は、現金及び預金が329百万円増加したこと、販売用不動産が548百万円、仕掛販売用不動産が97百万円、営業未収入金が94百万円減少したことです。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、7,269百万円となり、前連結会計年度末と比較して302百万円減少いたしました。その主な要因は、投資有価証券が12百万円、車両運搬具が5百万円増加したこと、土地が166百万円、建物及び構築物が119百万円、ソフトウェアが15百万円減少したことです。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,798百万円となり、前連結会計年度末と比較して262百万円減少いたしました。その主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が331百万円、役員賞与引当金が1百万円増加したこと、1年内償還予定の社債が205百万円、工事未払金が143百万円、短期借入金が100百万円減少したことです。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、3,408百万円となり、前連結会計年度末と比較して402百万円減少いたしました。その主な要因は、リース債務が4百万円増加したこと、長期借入金が377百万円、退職給付に係る負債が15百万円、長期預り金が11百万円減少したことです。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、5,299百万円となり、前連結会計年度末と比較して113百万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当期純損失を64百万円計上したこと、配当金を77百万円計上したこと等により、利益剰余金が141百万円減少したことです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは779百万円の増加、投資活動によるキャッシュ・フローは22百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローは434百万円の減少となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、3,456百万円（前連結会計年度末残高は3,134百万円）となり、322百万円の増加となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関してたな卸資産の減少額が858百万円、売上債権の減少額が176百万円、減価償却費が126百万円等あったこと、支出に関して仕入債務の減少額が227百万円、法人税等の支払額が70百万円、税金等調整前当期純損失が43百万円等あったことにより、779百万円の増加（前連結会計年度は278百万円の増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して定期預金の払戻による収入が119百万円あったこと、支出に関して定期預金の預入による支出が126百万円、有形固定資産の取得による支出が13百万円、無形固定資産の取得による支出が3百万円あったことにより、22百万円の減少（前連結会計年度は156百万円の減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して長期借入れによる収入が100百万円あったこと、支出に関して社債の償還による支出が205百万円、長期借入金の返済による支出が145百万円、短期借入金の減少額が100百万円等あったことにより、434百万円の減少（前連結会計年度は285百万円の減少）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
自己資本比率 (%)	43.5	42.9	45.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	30.2	23.6	25.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍)	3.3	16.5	5.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	35.7	6.3	18.4

(1) 自己資本比率：自己資本／総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

(3) キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

(4) インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注)いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

①株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

②営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

③有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

④利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、当社グループを取り巻く社会経済環境は、2019年10月に実施された消費税率引き上げによる消費者マインドの動向や、人口減少・少子高齢化等、不透明な経営環境が続くことが見込まれます。

当社は、前連結会計年度（2018年1月1日～2018年12月31日）に生じた不祥事（廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反による元専務取締役等の検察官送致（不起訴処分）及び同年に発覚した元取締役経理部長による経理不正）を受け、コーポレートガバナンスの強化を推進するとともに、組織改編を急速に進めてまいりました。しかしながら、急速な組織改編の副作用として、当社グループの強みであった「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」に歪みが生じました。

それに伴い2019年11月に代表取締役を交代し、これを契機に今後は当社グループの創業精神に立ち返り、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できる、総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指してまいります。

まず、市場動向を慎重に判断するあまり、過剰に抑制していた不動産売上セグメントに係る活動を強化してまいります。

また、当社グループの各事業部門の要である受取手数料セグメントの中の賃貸仲介部門の再構築を図るとともに、各事業部門間の緊密な連携を行い、ワンストップサービスの品質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、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。

当連結会計年度において推進してきたコーポレートガバナンスの強化につきましても、引き続き取り組んでいくことにより、各ステークホルダーの期待に応じてまいります。

翌連結会計年度（2020年1月1日～2020年12月31日）の連結業績見通しにつきましては、売上高 6,989百万円、営業利益 166百万円、経常利益 146百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 85百万円を予想しております。

なお、セグメント別の通期業績予想は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	2019年12月期実績	2020年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	1,363	1,500	10.0
不動産賃貸収入	736	727	△1.2
工事売上	1,671	1,498	△10.4
不動産管理収入	553	562	1.6
受取手数料	2,375	2,701	13.7
合計	6,700	6,989	4.3

なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,228,496	3,557,986
営業未収入金	291,285	196,549
完成工事未収入金	148,575	66,383
販売用不動産	863,484	314,893
仕掛販売用不動産	97,398	—
未成工事支出金	14,692	2,398
その他	73,341	102,307
貸倒引当金	△3,976	△2,962
流動資産合計	4,713,297	4,237,556
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,285,264	3,219,161
減価償却累計額	△866,898	△920,233
建物及び構築物(純額)	2,418,365	2,298,927
車両運搬具	592	7,584
減価償却累計額	△245	△1,607
車両運搬具(純額)	347	5,976
工具、器具及び備品	163,859	111,155
減価償却累計額	△142,362	△97,783
工具、器具及び備品(純額)	21,497	13,371
土地	3,950,788	3,784,038
建設仮勘定	281	—
有形固定資産合計	6,391,280	6,102,314
無形固定資産		
ソフトウェア	76,655	61,372
電話加入権	26,374	26,229
無形固定資産合計	103,030	87,602
投資その他の資産		
投資有価証券	155,090	167,243
敷金及び保証金	759,444	753,327
長期未収入金	26,423	14,061
繰延税金資産	163,621	160,581
その他	1,294	563
貸倒引当金	△28,423	△16,061
投資その他の資産合計	1,077,450	1,079,716
固定資産合計	7,571,761	7,269,632

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
繰延資産		
社債発行費	131	—
繰延資産合計	131	—
資産合計	12,285,189	11,507,189
負債の部		
流動負債		
工事未払金	237,471	94,419
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	438,636
1年内償還予定の社債	205,500	—
リース債務	—	1,540
未払法人税等	49,558	26,199
預り金	781,634	780,152
賞与引当金	22,635	21,135
役員賞与引当金	31,800	33,600
その他	426,110	303,203
流動負債合計	3,061,355	2,798,888
固定負債		
長期借入金	3,096,078	2,718,112
リース債務	—	4,867
長期末払金	9,400	7,300
退職給付に係る負債	447,489	431,747
長期預り金	257,975	246,337
繰延税金負債	70	122
固定負債合計	3,811,013	3,408,488
負債合計	6,872,368	6,207,376
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,681,840	1,664,980
利益剰余金	3,367,669	3,225,860
自己株式	△1,315,545	△1,277,344
株主資本合計	5,302,465	5,181,996
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	21,087
退職給付に係る調整累計額	△39,616	△26,847
その他の包括利益累計額合計	△27,212	△5,760
新株予約権	35,953	19,411
非支配株主持分	101,615	104,165
純資産合計	5,412,821	5,299,813
負債純資産合計	12,285,189	11,507,189

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	7,693,564	6,700,566
売上原価	3,747,440	3,107,243
売上総利益	3,946,123	3,593,323
販売費及び一般管理費		
支払手数料	264,382	303,001
広告宣伝費	459,139	443,874
貸倒引当金繰入額	3,761	△548
役員報酬	75,263	92,598
給料及び手当	1,613,456	1,538,707
賞与引当金繰入額	22,635	21,135
役員賞与引当金繰入額	31,800	1,800
退職給付費用	58,626	67,323
株式報酬費用	10,425	8,709
福利厚生費	302,634	278,843
旅費交通費及び通信費	155,952	173,016
水道光熱費	22,866	22,000
備品消耗品費	85,530	87,294
租税公課	92,131	76,490
事業税	30,435	27,891
減価償却費	45,475	50,297
店舗賃借料管理費	322,530	309,010
雑費	150,918	145,542
販売費及び一般管理費合計	3,747,966	3,646,988
営業利益又は営業損失(△)	198,156	△53,665
営業外収益		
受取利息	1,335	1,336
受取配当金	5,644	6,041
受取保険金	—	10,000
販売用不動産賃料収入	8,975	13,740
損害金請求額	26,477	—
貸倒引当金戻入額	—	12,361
新株予約権戻入益	—	3,249
雑収入	5,304	10,089
営業外収益合計	47,736	56,818
営業外費用		
支払利息	44,197	42,484
貸倒引当金繰入額	26,423	—
雑損失	2,957	2,492
営業外費用合計	73,578	44,976
経常利益又は経常損失(△)	172,315	△41,822

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	10,680	162
特別利益合計	10,680	162
特別損失		
固定資産売却損	2,812	84
固定資産除却損	2,626	1,476
特別損失合計	5,438	1,561
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	177,557	△43,220
法人税、住民税及び事業税	78,290	21,701
法人税等調整額	△10,831	△6,206
法人税等合計	67,458	15,494
当期純利益又は当期純損失(△)	110,098	△58,715
非支配株主に帰属する当期純利益	7,089	5,679
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(△)	103,009	△64,394

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	110,098	△58,715
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37,859	8,724
退職給付に係る調整額	△27,631	12,768
その他の包括利益合計	△65,491	21,493
包括利益	44,607	△37,222
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	37,515	△42,942
非支配株主に係る包括利益	7,091	5,720

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,682,918	3,419,416	△1,317,859	5,352,975
当期変動額					
剰余金の配当			△154,756		△154,756
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(△)			103,009		103,009
自己株式の取得				△635	△635
自己株式の処分		△1,077		2,949	1,872
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△1,077	△51,747	2,314	△50,510
当期末残高	1,568,500	1,681,840	3,367,669	△1,315,545	5,302,465

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	50,265	△11,984	38,280	30,289	97,694	5,519,240
当期変動額						
剰余金の配当						△154,756
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(△)						103,009
自己株式の取得						△635
自己株式の処分						1,872
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△37,862	△27,631	△65,493	5,663	3,921	△55,908
当期変動額合計	△37,862	△27,631	△65,493	5,663	3,921	△106,419
当期末残高	12,403	△39,616	△27,212	35,953	101,615	5,412,821

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,681,840	3,367,669	△1,315,545	5,302,465
当期変動額					
剰余金の配当			△77,414		△77,414
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(△)			△64,394		△64,394
自己株式の取得				△674	△674
自己株式の処分		△16,860		38,875	22,014
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△16,860	△141,809	38,200	△120,469
当期末残高	1,568,500	1,664,980	3,225,860	△1,277,344	5,181,996

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	12,403	△39,616	△27,212	35,953	101,615	5,412,821
当期変動額						
剰余金の配当						△77,414
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(△)						△64,394
自己株式の取得						△674
自己株式の処分						22,014
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,684	12,768	21,452	△16,541	2,550	7,461
当期変動額合計	8,684	12,768	21,452	△16,541	2,550	△113,007
当期末残高	21,087	△26,847	△5,760	19,411	104,165	5,299,813

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	177,557	△43,220
減価償却費	125,360	126,578
社債発行費償却	695	131
貸倒引当金の増減額(△は減少)	29,784	△13,375
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	△1,500
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,800	1,800
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7,113	2,585
株式報酬費用	10,425	8,709
受取利息及び受取配当金	△6,979	△7,377
支払利息	44,197	42,484
投資有価証券売却損益(△は益)	△10,680	△162
有形固定資産売却損益(△は益)	2,812	84
有形固定資産除却損	2,626	1,330
無形固定資産除却損	—	145
新株予約権戻入益	—	△3,249
受取保険金	—	△10,000
売上債権の増減額(△は増加)	△38,569	176,927
たな卸資産の増減額(△は増加)	△49,123	858,247
仕入債務の増減額(△は減少)	69,082	△227,675
預り金の増減額(△は減少)	16,010	△2,574
長期預り金の増減額(△は減少)	△2,774	△10,545
その他の流動資産の増減額(△は増加)	6,314	△1,977
その他の流動負債の増減額(△は減少)	37,158	△39,953
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	35,069	6,032
長期前払費用の増減額(△は増加)	1,005	597
その他	△38,885	10,121
小計	416,400	874,164
利息及び配当金の受取額	9,849	7,469
利息の支払額	△44,161	△42,450
保険金の受取額	—	10,000
法人税等の支払額	△105,240	△70,374
法人税等の還付額	2,006	285
営業活動によるキャッシュ・フロー	278,853	779,094
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△94,000	△126,000
定期預金の払戻による収入	82,000	119,001
投資有価証券の売却による収入	20,680	465
有形固定資産の取得による支出	△103,675	△13,003
有形固定資産の売却による収入	11,349	283
無形固定資産の取得による支出	△69,020	△3,270
資産除去債務の履行による支出	△4,206	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△156,871	△22,524

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	—	△100,000
長期借入れによる収入	—	100,000
長期借入金の返済による支出	△106,644	△145,974
社債の償還による支出	△21,000	△205,500
リース債務の返済による支出	—	△1,419
自己株式の処分による収入	0	13
自己株式の取得による支出	△588	△633
配当金の支払額	△154,476	△77,394
非支配株主への配当金の支払額	△3,170	△3,170
財務活動によるキャッシュ・フロー	△285,877	△434,079
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△163,895	322,491
現金及び現金同等物の期首残高	3,298,391	3,134,496
現金及び現金同等物の期末残高	3,134,496	3,456,987

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、営業所及び連結子会社を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法並びに類似性に基づき事業を集約し「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」の5つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下のとおりです。

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	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	2,043,122	750,305	1,757,312	547,419	2,595,404	7,693,564	—	7,693,564
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,880	1,033	1,631	33,666	46,212	△46,212	—
計	2,043,122	760,185	1,758,346	549,050	2,629,071	7,739,776	△46,212	7,693,564
セグメント利益	67,626	40,513	30,756	82,817	394,352	616,066	△417,909	198,156
セグメント資産	1,781,778	6,092,669	839,516	670,691	2,097,193	11,481,849	803,340	12,285,189
その他の項目								
減価償却費	2,035	81,458	3,583	5,023	23,591	115,692	9,667	125,360
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	5,532	179,467	1,762	39,185	28,699	254,648	15,866	270,515

- (注) 1 セグメント利益の調整額△417,909千円は、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、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額803,340千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額9,667千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額15,866千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 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。また、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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。
- 6 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	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	1,363,683	736,636	1,671,473	553,412	2,375,361	6,700,566	—	6,700,566
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	10,020	969	1,598	21,033	33,621	△33,621	—
計	1,363,683	746,656	1,672,442	555,010	2,396,394	6,734,187	△33,621	6,700,566
セグメント利益又は セグメント損失(△)	80,819	24,112	△6,627	53,420	207,450	359,174	△412,839	△53,665
セグメント資産	980,574	6,027,565	861,193	777,087	2,152,845	10,799,266	707,923	11,507,189
その他の項目								
減価償却費	1,303	80,588	3,214	10,089	21,990	117,186	9,391	126,578
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	288	647	256	1,752	4,791	7,736	15,185	22,921

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△412,839千円は、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、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額707,923千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額9,391千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額15,185千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 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。
- 6 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	3,407円16銭	3,316円01銭
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△)	66円56銭	△41円39銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	65円63銭	—円—銭

(注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)		
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)	103,009	△64,394
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る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)	103,009	△64,394
普通株式の期中平均株式数(株)	1,547,589	1,555,894
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	21,997	—
(うち新株予約権(株))	(21,997)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		—

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2018年12月31日)	当連結会計年度末 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,412,821	5,299,813
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	137,568	123,577
(うち新株予約権(千円))	(35,953)	(19,411)
(うち非支配株主持分(千円))	(101,615)	(104,165)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,275,252	5,176,235
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,548,285	1,560,982

(重要な後発事象)

該当事項はありません。