

2021年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年2月10日
東

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所
 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) 上席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 2022年3月18日 配当支払開始予定日 2022年3月22日
 有価証券報告書提出予定日 2022年3月22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. 2021年12月期の連結業績(2021年1月1日~2021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	%
2021年12月期	5,790	3.6	109	—	127	—	85	—
2020年12月期	5,590	△16.6	△346	—	△323	—	△462	—

(注) 包括利益 2021年12月期 119百万円(—%) 2020年12月期 △465百万円(—%)

	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	%	%	%
2021年12月期	54.27	54.07	1.8	1.2	1.9
2020年12月期	△291.97	—	△9.4	△3.0	△6.2

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 一百万円 2020年12月期 一百万円

(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
2021年12月期	10,242	4,752	46.3	3,019.88
2020年12月期	10,302	4,803	45.5	2,938.53

(参考) 自己資本 2021年12月期 4,743百万円 2020年12月期 4,689百万円

(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
2021年12月期	501	121	△27	2,431
2020年12月期	△628	△168	△822	1,837

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	79	—	1.6
2021年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	78	92.1	1.7
2022年12月期(予想)	—	0.00	—	50.00	50.00	—	—	—

3. 2022年12月期の連結業績予想(2022年1月1日~2022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)	2,833	△16.9	87	4.9	74	△26.1	65	41.79
通 期	5,779	△0.2	139	26.5	107	△15.8	103	65.88

※ 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）	2021年12月期	1,989,845株	2020年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	2021年12月期	419,079株	2020年12月期	393,877株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	1,580,012株	2020年12月期	1,582,653株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	5,637	0.9	80	—	130	—	74	—
2020年12月期	5,586	△15.7	△363	—	△341	—	△469	—
	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					
2021年12月期	47.07		46.90					
2020年12月期	△296.85		—					

(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		
2021年12月期	9,929		4,473		45.0	2,842.22		
2020年12月期	9,954		4,518		45.3	2,823.58		

(参考) 自己資本 2021年12月期 4,464百万円 2020年12月期 4,506百万円

※ 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6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	1
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(重要な会計上の見積りの変更)	16
(表示方法の変更)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

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(2021年1月1日～2021年12月31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、緊急事態宣言の発令や各自自治体からの要請が断続的に実施され、経済活動が制限を受ける等、厳しい状況が続いているなか、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、持ち直しが期待されるものの、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、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利の継続等により、顧客の購入意欲は依然として高い状況にあります。ウッドショックによる木材価格の高騰や半導体の不足による住宅設備機器の供給に遅れがみられる等、厳しい状況が続いております。

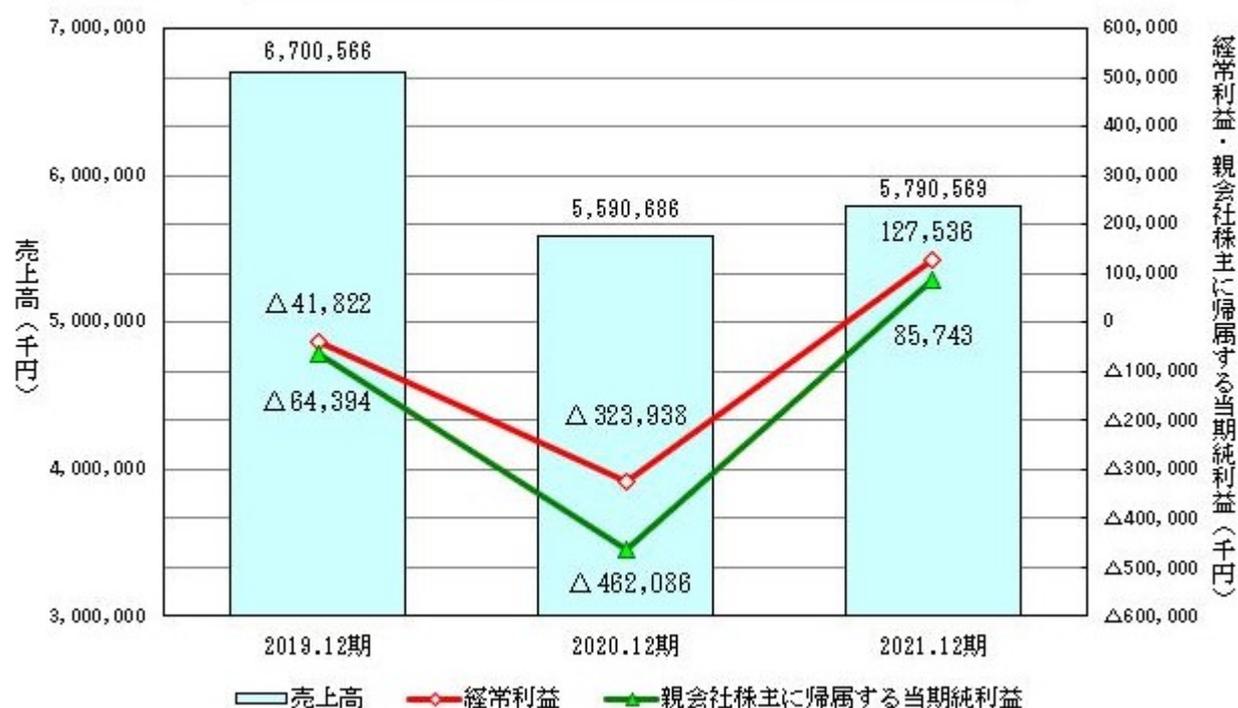
このような事業環境のなか、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染防止に積極的に協力するという観点から、全従業員の健康を日々管理し、日常業務の着実な遂行に努めつつ、事業環境の変化に対応できる安定した経営体制の構築に取り組んでまいりました。「不動産のあらゆるニーズに応えるワンストップサービス」の提供とその業務品質の向上に努め、投資用不動産のニーズを捉えた売買仲介や、リノベーションマンション、土地等の不動産売上、賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。また、自社物件の活用、店の統合を実施する等、固定費の削減にも取り組んでまいりました。

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5,790百万円(前連結会計年度比3.6%増加)、営業利益は109百万円(前連結会計年度は営業損失346百万円)、経常利益は127百万円(前連結会計年度は経常損失323百万円)、減損損失を特別損失に計上した一方で法人税等調整額を計上したこと等により親会社株主に帰属する当期純利益は85百万円(前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失462百万円)となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	5,590	5,790	199	3.6
営業利益又は営業損失(△)	△346	109	456	—
経常利益又は経常損失(△)	△323	127	451	—
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(△)	△462	85	547	—

売上高・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益



(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]

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り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1,542百万円（前連結会計年度比42.1%増加）、セグメント利益は100百万円（同2,071.0%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並びに入居率の向上に注力いたしました。また、一般管理費の見直しを図りました。その結果、売上高は673百万円（前連結会計年度比6.2%減少）、セグメント利益は18百万円（同55.4%増加）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1,113百万円（前連結会計年度比15.1%減少）、セグメント損失は12百万円（前連結会計年度はセグメント損失44百万円）となりました。

[不動産管理収入]

入居者様の快適な暮らしを最優先に心がけ、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529百万円（前連結会計年度比1.2%減少）、セグメント利益は79百万円（同200.4%増加）となりました。

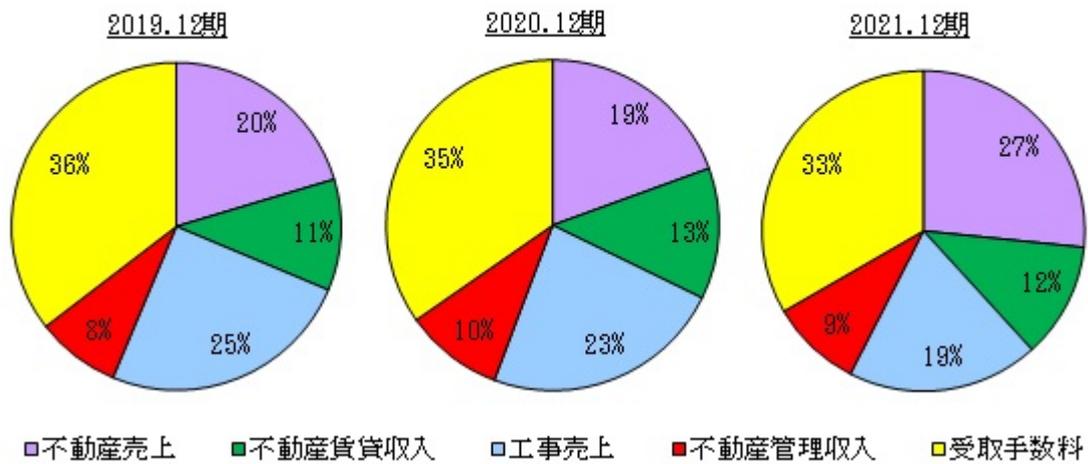
[受取手数料]

売買仲介につきましては、取扱単価の見直しにより一取引毎の仲介手数料は増加いたしましたが、取扱件数は減少いたしました。広告活動の紙媒体からWeb媒体への移行や、お客様がパソコン、スマートフォン、タブレット等Web上で不動産を自由に探すことができるサービスの強化に努めました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、1,426百万円（前連結会計年度比0.9%減少）となりました。また、賃貸仲介につきましても、同様のサービス強化に努めた結果、手数料収入は、394百万円（同5.0%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（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は1,931百万円（同0.4%減少）、セグメント利益は456百万円（同261.7%増加）となりました。

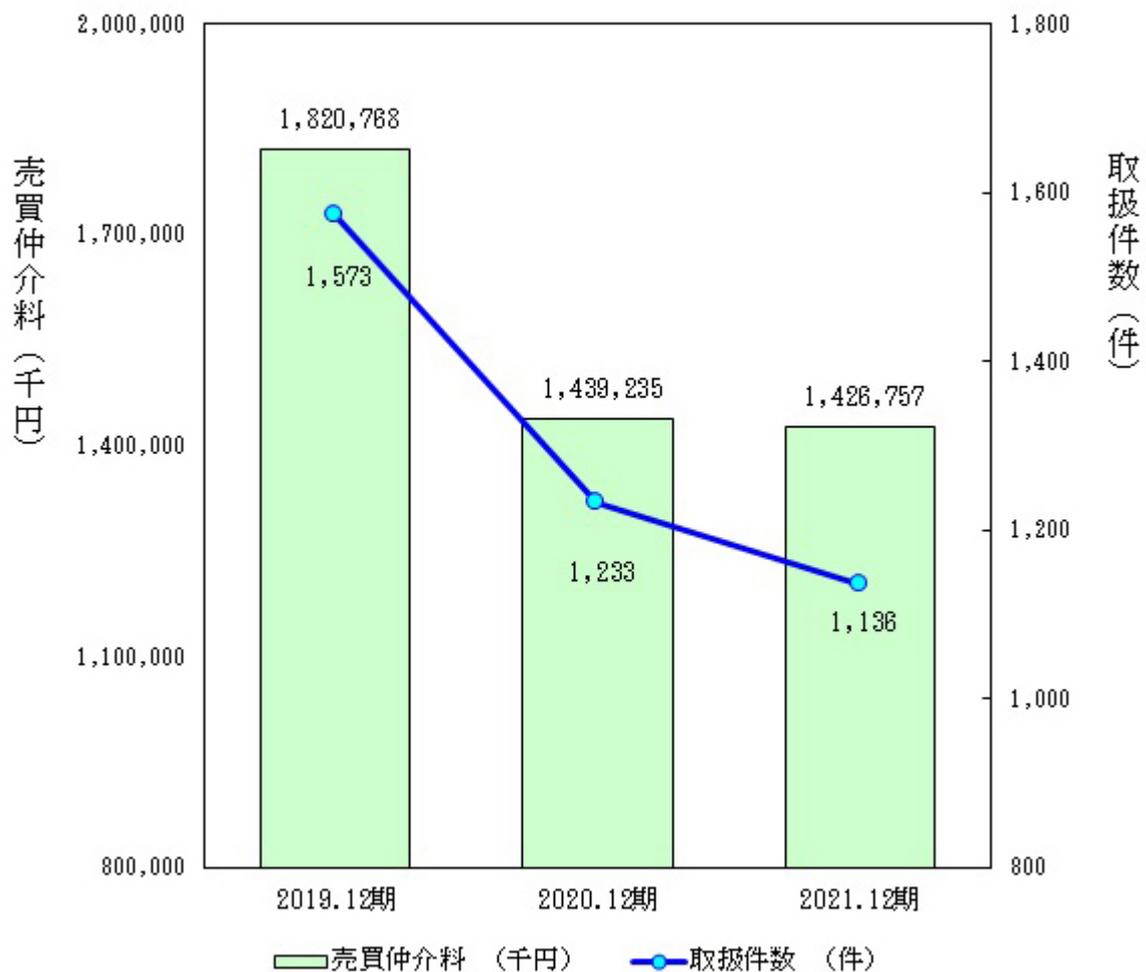
(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	1,085	1,542	456	42.1
不動産賃貸収入	717	673	△44	△6.2
工事売上	1,311	1,113	△198	△15.1
不動産管理収入	536	529	△6	△1.2
受取手数料	1,940	1,931	△8	△0.4
合計	5,590	5,790	199	3.6

報告セグメントの売上高構成割合



売買仲介料・取扱件数



(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、5,336百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,168百万円増加いたしました。その主な要因は、販売用不動産が1,602百万円、現金及び預金が562百万円増加したこと、完成工事未収入金が72百万円、営業未収入金が20百万円減少したこととであります。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,906百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,228百万円減少いたしました。その主な要因は、繰延税金資産が27百万円、投資有価証券が10百万円、ソフトウェア仮勘定が9百万円増加したこと、土地が1,434百万円、建物及び構築物が621百万円、敷金及び保証金が217百万円減少したこととあります。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,294百万円となり、前連結会計年度末と比較して36百万円増加いたしました。その主な要因は、短期借入金が100百万円、1年内返済予定の長期借入金が52百万円、未払法人税等が22百万円増加したこと、工事未払金が82百万円、預り金が23百万円減少したこととあります。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、3,196百万円となり、前連結会計年度末と比較して44百万円減少いたしました。その主な要因は、長期借入金が40百万円増加したこと、退職給付に係る負債が43百万円、長期預り金が34百万円、繰延税金負債が4百万円減少したこととあります。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、4,752百万円となり、前連結会計年度末と比較して51百万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利益を85百万円計上する一方で、配当金を79百万円計上したこと等により、利益剰余金が5百万円増加したことに加え、2021年6月に連結子会社である株式会社日住が自己株式取得を行い非支配株主持分が102百万円減少したこと等によるものであります。

(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501百万円の増加、投資活動によるキャッシュ・フローは121百万円の増加、財務活動によるキャッシュ・フローは27百万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、2,431百万円（前連結会計年度末残高は1,837百万円）となり、594百万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あります。

[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304百万円、減価償却費が121百万円、税金等調整前当期純利益が99百万円等あったこと、支出に関して仕入債務の減少額が82百万円、有形固定資産売却損益が42百万円、預り金の減少額が36百万円等あったことにより、501百万円の増加（前連結会計年度は628百万円の減少）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、収入に関して有形固定資産の売却による収入が182百万円、敷金及び保証金の回収による収入が82百万円、定期預金の払戻による収入が32百万円等あったこと、支出に関して有形固定資産の取得による支出が167百万円、資産除去債務の履行による支出が11百万円、敷金及び保証金の差入による支出が11百万円等あったことにより、121百万円の増加（前連結会計年度は168百万円の減少）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300百万円、短期借入金の増加額が100百万円あったこと、支出に関して長期借入金の返済による支出が207百万円、自己株式の取得による支出が95百万円、配当金の支払額が79百万円等あったことにより、27百万円の減少（前連結会計年度は822百万円の減少）となりました。

(4) 今後の見通し

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、ウィズコロナ期間が長期化されることが想定される等、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たことにより、2020年に引き続き「2021年 オリコン顧客満足度調査『不動産 購入 マンション 近畿』」において2年連続第1位を受賞いたしました。

引き続き政府の方針に沿って、必要な感染防止策を最優先に、安心して施設やサービスをご利用いただけるよう取り組み、当社を取り巻くステークホルダーの皆様とともに乗り越えていくために、「地域とともに、成長する。」総合不動産流通企業を目指し、不断の努力を続けてまいります。

また、当社が社会とともに持続的な成長を実現していくためには、環境への取り組みが今後の事業に欠かせない責務であると同時に、大きなビジネスチャンスをもたらすものであると認識しております。自然と共生、調和したまちづくりの実現を通じて、心身ともに健やかなライフスタイルの提案に取り組み、持続的な成長を目指してまいります。

安定的な収益の確保と企業価値の向上を図るため ①DX（デジタルトランスフォーメーション）の取り組み ②リフォーム事業の積極展開 ③賃貸管理事業の多様化 ④人材育成と強固な組織体制の構築 ⑤財務基盤の安定化を、重要な課題として引き続き取り組んでまいります。

女性の活躍推進やグローバル人材、IT人材の育成等、働き方改革にも継続的に取り組むことで、多様な人材が活躍できる社会の実現を目指してまいります。さらに、内部管理体制の強化等、引き続きコーポレートガバナンスを充実させ、企業価値の向上に一層努めてまいります。

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（IFRS）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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,869,031	2,431,960
営業未収入金	219,622	198,707
完成工事未収入金	119,896	47,297
有価証券	10,003	-
販売用不動産	755,701	2,358,230
仕掛販売用不動産	35,502	40,598
未成工事支出金	5,968	490
その他	155,437	261,653
貸倒引当金	△2,850	△2,055
流動資産合計	3,168,313	5,336,882
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,223,353	2,082,706
減価償却累計額	△953,094	△433,762
建物及び構築物(純額)	2,270,259	1,648,943
車両運搬具	8,029	7,888
減価償却累計額	△3,630	△4,916
車両運搬具(純額)	4,399	2,972
工具、器具及び備品	111,907	109,737
減価償却累計額	△91,167	△80,158
工具、器具及び備品(純額)	20,739	29,578
土地	3,920,096	2,486,066
建設仮勘定	-	5,995
有形固定資産合計	6,215,494	4,173,556
無形固定資産		
ソフトウェア	50,267	31,985
電話加入権	26,229	26,229
ソフトウェア仮勘定	-	9,361
無形固定資産合計	76,497	67,575
投資その他の資産		
投資有価証券	141,285	151,659
敷金及び保証金	698,961	481,380
長期未収入金	13,561	13,561
繰延税金資産	-	27,683
その他	3,868	6,240
貸倒引当金	△15,561	△15,561
投資その他の資産合計	842,115	664,964
固定資産合計	7,134,107	4,906,096
資産合計	10,302,420	10,242,979

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	160,832	78,779
短期借入金	800,000	900,000
1年内返済予定の長期借入金	138,636	190,870
リース債務	1,569	1,569
未払法人税等	28,580	51,573
預り金	738,553	714,815
賞与引当金	21,135	15,135
役員賞与引当金	16,800	16,800
その他	352,252	324,886
流動負債合計	2,258,359	2,294,428
固定負債		
長期借入金	2,579,476	2,619,789
リース債務	3,269	1,700
長期末払金	2,000	2,000
退職給付に係る負債	405,471	362,319
長期預り金	244,928	210,282
繰延税金負債	5,114	162
固定負債合計	3,240,260	3,196,253
負債合計	5,498,620	5,490,682
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,620,626	1,645,163
利益剰余金	2,685,724	2,691,669
自己株式	△1,172,660	△1,181,344
株主資本合計	4,702,189	4,723,988
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,182	17,550
退職給付に係る調整累計額	△21,574	1,992
その他の包括利益累計額合計	△12,392	19,543
新株予約権	11,858	8,764
非支配株主持分	102,144	-
純資産合計	4,803,800	4,752,296
負債純資産合計	10,302,420	10,242,979

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	5,590,686	5,790,569
売上原価	2,550,085	2,681,720
売上総利益	3,040,601	3,108,849
販売費及び一般管理費		
支払手数料	253,025	263,711
広告宣伝費	433,374	357,566
貸倒引当金繰入額	△112	△795
役員報酬	87,535	107,460
給料及び手当	1,367,820	1,207,382
賞与引当金繰入額	21,135	15,135
役員賞与引当金繰入額	△800	-
退職給付費用	65,297	60,435
株式報酬費用	39,223	48,264
福利厚生費	251,577	214,346
旅費交通費及び通信費	156,364	139,238
水道光熱費	19,077	17,551
備品消耗品費	47,938	62,807
租税公課	149,125	46,435
減価償却費	47,911	50,548
店舗賃借料管理費	295,858	266,420
雑費	152,732	142,359
販売費及び一般管理費合計	3,387,086	2,998,868
営業利益又は営業損失(△)	△346,485	109,980
営業外収益		
受取利息	1,333	983
受取配当金	6,450	9,148
補助金収入	-	7,905
販売用不動産賃料収入	11,265	22,685
貸倒引当金戻入額	500	-
雇用調整助成金	40,927	9,424
雑収入	4,780	5,876
営業外収益合計	65,257	56,022
営業外費用		
支払利息	38,640	33,088
雑損失	4,070	5,378
営業外費用合計	42,710	38,466
経常利益又は経常損失(△)	△323,938	127,536

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	-	42,554
投資有価証券売却益	410	-
移転補償金	50,000	-
特別利益合計	50,410	42,554
特別損失		
固定資産除却損	90	6,795
減損損失	11,175	53,048
本社移転費用	-	11,141
特別損失合計	11,266	70,985
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△284,794	99,105
法人税、住民税及び事業税	16,189	46,097
法人税等調整額	157,508	△34,782
法人税等合計	173,698	11,315
当期純利益又は当期純損失(△)	△458,492	87,790
非支配株主に帰属する当期純利益	3,593	2,047
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(△)	△462,086	85,743

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	△458,492	87,790
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,860	8,379
退職給付に係る調整額	5,273	23,567
その他の包括利益合計	△6,587	31,946
包括利益	△465,080	119,737
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△468,718	117,679
非支配株主に係る包括利益	3,638	2,057

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	1,664,980	3,225,860	△1,277,344	5,181,996
当期変動額					
剰余金の配当			△78,049		△78,049
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(△)			△462,086		△462,086
自己株式の取得				△712	△712
自己株式の処分		△45,964		105,395	59,431
連結子会社株式の取得による持分の増減		1,609			1,609
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△44,354	△540,135	104,683	△479,806
当期末残高	1,568,500	1,620,626	2,685,724	△1,172,660	4,702,189

	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	21,087	△26,847	△5,760	19,411	104,165	5,299,813
当期変動額						
剰余金の配当						△78,049
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(△)						△462,086
自己株式の取得						△712
自己株式の処分						59,431
連結子会社株式の取得による持分の増減						1,609
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,905	5,273	△6,632	△7,552	△2,021	△16,206
当期変動額合計	△11,905	5,273	△6,632	△7,552	△2,021	△496,012
当期末残高	9,182	△21,574	△12,392	11,858	102,144	4,803,800

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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	1,620,626	2,685,724	△1,172,660	4,702,189
当期変動額					
剰余金の配当			△79,798		△79,798
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(△)			85,743		85,743
自己株式の取得				△95,257	△95,257
自己株式の処分		△35,990		86,574	50,583
連結子会社株式の取得による持分の増減		60,527			60,527
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	24,537	5,945	△8,683	21,798
当期末残高	1,568,500	1,645,163	2,691,669	△1,181,344	4,723,988

	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	9,182	△21,574	△12,392	11,858	102,144	4,803,800
当期変動額						
剰余金の配当						△79,798
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(△)						85,743
自己株式の取得						△95,257
自己株式の処分						50,583
連結子会社株式の取得による持分の増減						60,527
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,368	23,567	31,935	△3,094	△102,144	△73,303
当期変動額合計	8,368	23,567	31,935	△3,094	△102,144	△51,504
当期末残高	17,550	1,992	19,543	8,764	-	4,752,296

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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(△)	△284,794	99,105
減価償却費	121,722	121,854
減損損失	11,175	53,048
本社移転費用	-	11,141
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△612	△795
賞与引当金の増減額(△は減少)	-	△6,000
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△16,800	-
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△9,176	△19,585
長期未払金の増減額(△は減少)	△3,200	-
株式報酬費用	39,223	48,264
受取利息及び受取配当金	△7,783	△10,131
支払利息	38,640	33,088
投資有価証券売却損益(△は益)	△410	△0
有形固定資産除却損	90	6,795
有形固定資産除却損益(△は益)	-	△42,554
売上債権の増減額(△は増加)	△76,586	93,515
たな卸資産の増減額(△は増加)	△477,728	304,221
仕入債務の増減額(△は減少)	105,031	△82,052
預り金の増減額(△は減少)	△42,039	△36,903
長期預り金の増減額(△は減少)	△969	△21,479
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△63,290	28,612
その他の流動負債の増減額(△は減少)	7,983	△45,393
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	55,849	17,808
長期前払費用の増減額(△は増加)	△3,428	△1,772
その他	△353	△439
小計	△607,455	550,348
利息及び配当金の受取額	7,880	10,362
利息の支払額	△37,458	△33,073
本社移転費用の支払額	-	△5,388
法人税等の支払額	△18,063	△27,728
法人税等の還付額	26,636	6,636
営業活動によるキャッシュ・フロー	△628,460	501,157
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	△52,000	-
定期預金の払戻による収入	121,000	32,000
有価証券の償還による収入	-	25,000
投資有価証券の売却による収入	735	0
有形固定資産の取得による支出	△227,675	△167,593
有形固定資産の売却による収入	-	182,209
無形固定資産の取得による支出	△9,329	△9,861
敷金及び保証金の差入による支出	-	△11,402
敷金及び保証金の回収による収入	-	82,542
資産除去債務の履行による支出	△1,567	△11,827
投資活動によるキャッシュ・フロー	△168,836	121,068

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	△300,000	100,000
長期借入れによる収入	-	300,000
長期借入金の返済による支出	△438,636	△207,453
リース債務の返済による支出	△1,426	△1,426
自己株式の処分による収入	5	1
自己株式の取得による支出	△672	△95,257
配当金の支払額	△77,878	△79,638
非支配株主への配当金の支払額	△50	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△4,000	△43,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	△822,657	△27,297
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,619,954	594,928
現金及び現金同等物の期首残高	3,456,987	1,837,032
現金及び現金同等物の期末残高	1,837,032	2,431,960

(5) 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。

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りは、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクが有る項目は以下のとおりです。

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

将来減算一時差異等に係る繰延税金資産34,782千円を回収可能な部分として計上し、将来加算一時差異に係る繰延税金負債7,098千円と相殺した純額である27,683千円を連結貸借対照表に計上しております。

また、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異に係る繰延税金資産の総額342,208千円から評価性引当額307,426千円を控除しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産は、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異のうち将来にわたり税金負担額を軽減することが認められる範囲内で認識しております。繰延税金資産の回収可能性を判断するにあたっては「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針(企業会計基準適用指針第26号)」に定める会社分類に従って繰延税金資産の計上額を決定しております。

繰延税金資産の回収可能性の判断に用いられる将来課税所得の発生額の見積りは、経営者が作成した事業計画を基礎として行っております。当該見積りに当たっては、販売用不動産の販売見込み及び将来の仕入計画、工事売上高及び受取手数料に係る従業員1人当たりの売上高等、経営者による重要な判断を伴う主要な仮定が含まれております。当該仮定の予測には高い不確実性を伴い、実際に発生した課税所得の発生額が見積りと異なった場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取り扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(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、店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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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 2020年1月1日 至 2020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	1,085,678	717,236	1,311,210	536,448	1,940,112	5,590,686	—	5,590,686
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,520	1,746	1,566	22,521	34,354	△34,354	—
計	1,085,678	725,756	1,312,956	538,015	1,962,634	5,625,041	△34,354	5,590,686
セグメント利益又は セグメント損失(△)	4,637	11,777	△44,678	26,470	126,222	124,429	△470,915	△346,485
セグメント資産	1,140,272	6,028,016	517,210	601,451	1,521,336	9,808,287	494,133	10,302,420
その他の項目								
減価償却費	1,363	78,194	3,263	10,314	17,693	110,829	10,893	121,722
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	116	221,270	99	612	1,422	223,522	25,429	248,952

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△470,915千円は、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494,133千円は、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10,893千円は、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25,429千円は、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。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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) 5
	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	1,542,635	673,033	1,113,051	529,921	1,931,927	5,790,569	—	5,790,569
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6,705	4,999	845	8,664	21,214	△21,214	—
計	1,542,635	679,738	1,118,051	530,766	1,940,592	5,811,784	△21,214	5,790,569
セグメント利益又は セグメント損失(△)	100,684	18,296	△12,934	79,523	456,560	642,131	△532,151	109,980
セグメント資産	3,093,590	3,566,994	470,523	600,467	1,470,636	9,202,211	1,040,767	10,242,979
その他の項目								
減価償却費	1,760	78,237	3,300	10,838	14,646	108,783	13,070	121,854
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	1,703	31,147	260	548	5,624	39,284	137,738	177,023

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△532,151千円は、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1,040,767千円は、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13,070千円は、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137,738千円は、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 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利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2021年1月1日 至 2021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】

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	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	調整額	合計額
減損損失	—	18	323	1,126	9,707	11,175	—	11,175

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	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	調整額	合計額
減損損失	357	48,342	275	556	3,516	53,048	—	53,048

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	2,938円53銭	3,019円88銭
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△)	△291円97銭	54円27銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—銭	54円07銭

(注) 1 前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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	△462,086	85,743
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)	△462,086	85,743
普通株式の期中平均株式数(株)	1,582,653	1,580,012
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)	—	5,659
(うち新株予約権(株))	(—)	(5,659)
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 (2020年12月31日)	当連結会計年度末 (2021年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,803,800	4,752,296
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	114,003	8,764
(うち新株予約権(千円))	(11,858)	(8,764)
(うち非支配株主持分(千円))	(102,144)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,689,797	4,743,531
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)	1,595,968	1,570,766

(重要な後発事象)

該当事項はありません。