

2022年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



2023年2月13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) 078-945-7504
 定時株主総会開催予定日 2023年3月17日 配当支払開始予定日 2023年3月20日
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月20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. 2022年12月期の連結業績 (2022年1月1日~2022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	%
2022年12月期	5,431	△6.6	148	13.5	143	12.2	90	5.6
2021年12月期	5,813	4.0	130	—	127	—	85	—

(注) 包括利益 2022年12月期 122百万円(2.0%) 2021年12月期 119百万円(-%)

	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	%	%	%
2022年12月期	56.88	56.75	2.0	1.4	2.7
2021年12月期	54.27	54.07	1.8	1.2	2.3

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 -百万円 2021年12月期 -百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっています。

(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
2022年12月期	9,821	4,519	46.0	2,821.85
2021年12月期	10,242	4,752	46.3	3,019.88

(参考) 自己資本 2022年12月期 4,518百万円 2021年12月期 4,743百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっています。

(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
2022年12月期	△79	△172	△189	1,989
2021年12月期	501	121	△27	2,431

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			
2021年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	78	92.1	1.7
2023年12月期(予想)	—	0.00	—	55.00	55.00	88	96.7	1.9
2023年12月期(予想)	—	0.00	—	50.00	50.00	—	—	—

(注) 2022年12月期期末配当金の内訳 特別配当 5円00銭

普通配当 50円00銭

3. 2023年12月期の連結業績予想 (2023年1月1日~2023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)	2,461	△20.8	52	△65.7	37	△76.0	22	△78.8	14.02
通期	4,988	△8.2	101	△31.6	73	△48.9	43	△51.5	27.40

※ 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）： 有

新規 一社（社名） 株式会社エスクロー及び株式会社日住
、除外 2社（社名）

期中における重要な子会社の異動に関する注記

(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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(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）	2022年12月期	1,989,845株	2021年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	2022年12月期	388,505株	2021年12月期	419,079株
③ 期中平均株式数	2022年12月期	1,591,946株	2021年12月期	1,580,012株

発行済株式数に関する注記

※ 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5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	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	15
(会計方針の変更)	15
(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)	16
(収益認識関係)	20
(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(2022年1月1日～2022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拡大による社会活動における制限は緩和され、緩やかながらも景気回復の動きが見られました。一方で、世界情勢の見通しは不確実であり、日米金利差拡大等による急激な円安の進行に伴い、エネルギー価格や原材料価格が高騰する等、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、住宅地においては都市中心部及び生活利便性に優れた地域の住宅需要が堅調であったほか、資産分散を目的とする収益不動産への投資需要も堅調となりました。

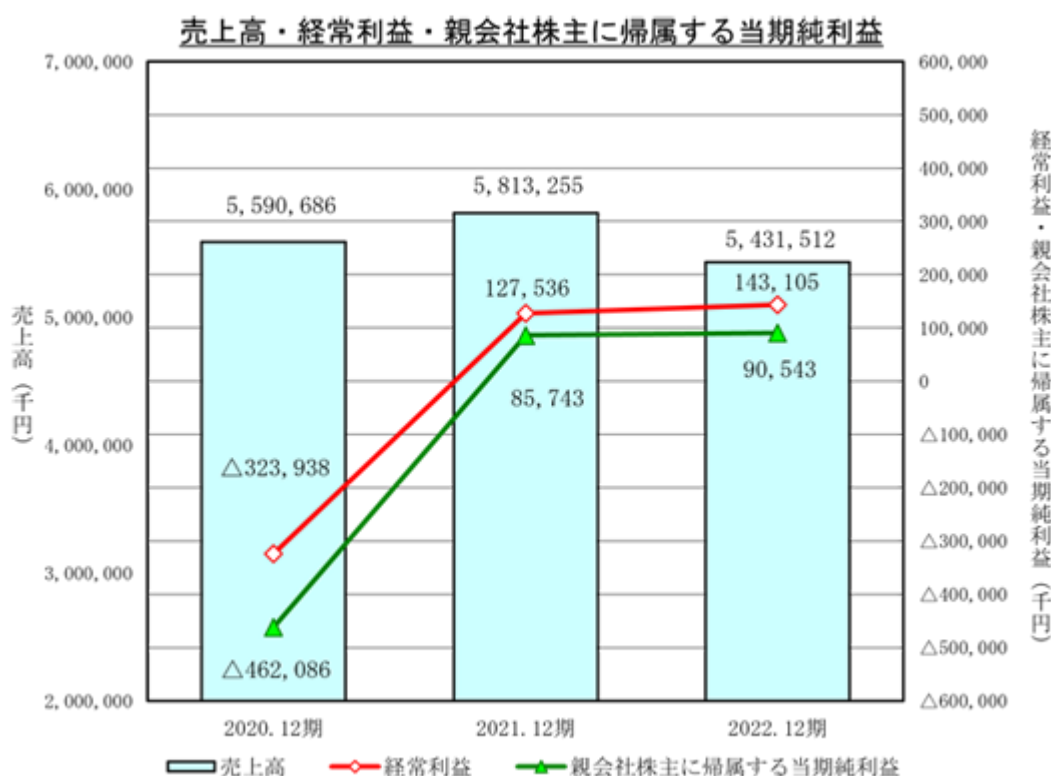
このような事業環境のなか、当社グループは、「不動産のあらゆるニーズに応えるワンストップサービス」の提供とその業務品質の向上に努め、投資用不動産のニーズを捉えた売買仲介や、リノベーションマンション、土地等の不動産売上、賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。また、自社物件の活用、店の統合を実施する等、固定費の削減にも取り組んでまいりました。

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5,431百万円(前連結会計年度比6.6%減少)、営業利益は148百万円(同13.5%増加)、経常利益は143百万円(同12.2%増加)、親会社株主に帰属する当期純利益は90百万円(同5.6%増加)となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間より表示方法の変更を行っており、経営成績については当該表示方法の変更を反映した組替え後の前連結会計年度の連結財務諸表の数値を用いて比較して説明しております。表示方法の変更の詳細については、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(表示方法の変更)」に記載しております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	5,813	5,431	△381	△6.6
営業利益	130	148	17	13.5
経常利益	127	143	15	12.2
親会社株主に帰属する 当期純利益	85	90	4	5.6



(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新築戸建て、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1,668百万円（前連結会計年度比8.1%増加）、セグメント利益は155百万円（同54.4%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。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627百万円（前連結会計年度比9.9%減少）、セグメント利益は20百万円（同47.0%減少）となりました。

[工事売上]

売買、賃貸仲介から派生するリフォーム工事や、賃貸マンションの共用部の改修工事並びに各居室の住宅設備の更新工事に注力いたしました。その結果、売上高は891百万円（前連結会計年度比19.9%減少）、セグメント損失は48百万円（前連結会計年度はセグメント損失12百万円）となりました。

[不動産管理収入]

入居者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527百万円（前連結会計年度比0.4%減少）、セグメント利益は76百万円（同4.2%減少）となりました。

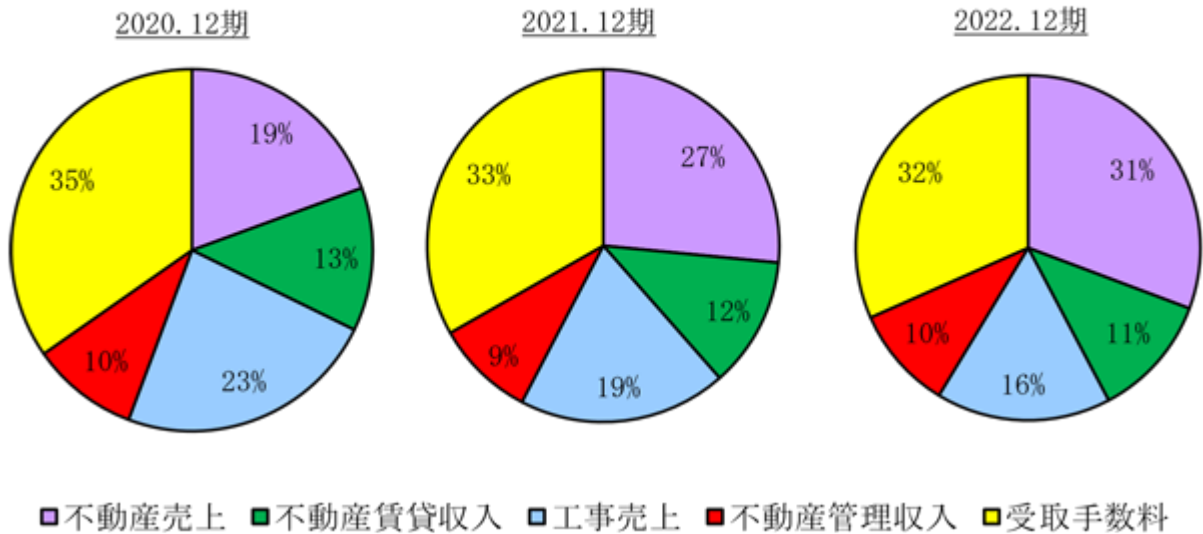
[受取手数料]

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。また、テレビCM、新聞紙面広告、YouTube動画等の認知を広める広告施策や、ポータルサイトの掲載品質向上に努めました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、1,231百万円（前連結会計年度比13.7%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、388百万円（同1.7%減少）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1,717百万円（同11.1%減少）、セグメント利益は484百万円（同6.1%増加）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	1,542	1,668	125	8.1
不動産賃貸収入	695	627	△68	△9.9
工事売上	1,113	891	△221	△19.9
不動産管理収入	529	527	△2	△0.4
受取手数料	1,931	1,717	△214	△11.1
合計	5,813	5,431	△381	△6.6

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、4,879百万円となり、前連結会計年度末と比較して456百万円減少いたしました。その主な要因は、販売用不動産が325百万円増加したこと、現金及び預金が442百万円、営業未収入金が185百万円減少したこととあります。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,941百万円となり、前連結会計年度末と比較して35百万円増加いたしました。その主な要因は、敷金及び保証金が53百万円、投資有価証券が39百万円増加したこと、建物及び構築物が39百万円、土地が15百万円、長期未収入金が13百万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、2,363百万円となり、前連結会計年度末と比較して69百万円増加いたしました。その主な要因は、契約負債が152百万円、短期借入金が80百万円、賞与引当金が40百万円増加したこと、預り金が65百万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、2,937百万円となり、前連結会計年度末と比較して258百万円減少いたしました。その主な要因は、長期借入金が180百万円、退職給付に係る負債が66百万円、長期預り金が8百万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、4,519百万円となり、前連結会計年度末と比較して232百万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90百万円計上したこと、配当金を78百万円計上したこと、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等の適用により利益剰余金の期首残高が316百万円減少したこと等により、利益剰余金が303百万円減少したこととあります。

(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79百万円の減少、投資活動によるキャッシュ・フローは172百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローは189百万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、1,989百万円（前連結会計年度末残高は2,431百万円）となり、442百万円の減少となりました。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、収入に関して税金等調整前当期純利益が131百万円、減価償却費が105百万円、株式報酬費用が41百万円等あったこと、支出に関して棚卸資産の増加額が260百万円、法人税等の支払額が59百万円、退職給付に係る負債の減少額が56百万円等あったことにより、79百万円の減少（前連結会計年度は501百万円の増加）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、収入に関して敷金及び保証金の回収による収入が60百万円あったこと、支出に関して敷金及び保証金の差入による支出が130百万円、有形固定資産の取得による支出が54百万円、資産除去債務の履行による支出が26百万円等あったことにより、172百万円の減少（前連結会計年度は121百万円の増加）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、収入に関して短期借入金の増加額が80百万円あったこと、支出に関して長期借入金の返済による支出が190百万円、配当金の支払額が78百万円等あったことにより、189百万円の減少（前連結会計年度は27百万円の減少）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、ワクチン接種の促進、治療薬の実用化等により、社会経済活動の正常化が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症による影響が当面の間、続くことが想定されます。さらに、ロシアのウクライナ侵攻等に伴うエネルギー価格の高騰、食料不足、サプライチェーン・物流の混乱等、供給面の制約により世界各国でインフレが進行する等、世界経済は不安定な状況が続くことが見込まれます。わが国においても、インフレや金利上昇等のリスクの顕在化に備える必要があると考えております。

このような事業環境のなか、当社グループは、「地域とともに、成長する。」総合不動産流通企業を目指し、事業活動を通じて、社会的責任を果たすことを最大の目標としております。

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、事業とITの融合及びデジタル化による業務改善にも注力してまいります。

女性の活躍推進や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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,431,960	1,989,945
営業未収入金	198,707	12,991
完成工事未収入金	47,297	43,057
契約資産	-	2,354
販売用不動産	2,358,230	2,683,929
仕掛販売用不動産	40,598	-
未成工事支出金	490	21
その他	261,653	148,865
貸倒引当金	△2,055	△1,235
流動資産合計	5,336,882	4,879,928
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,082,706	2,088,322
減価償却累計額	△433,762	△479,151
建物及び構築物(純額)	1,648,943	1,609,171
車両運搬具	7,888	592
減価償却累計額	△4,916	△592
車両運搬具(純額)	2,972	-
工具、器具及び備品	109,737	99,933
減価償却累計額	△80,158	△75,584
工具、器具及び備品(純額)	29,578	24,348
土地	2,486,066	2,470,687
建設仮勘定	5,995	-
有形固定資産合計	4,173,556	4,104,208
無形固定資産		
ソフトウェア	31,985	43,587
電話加入権	26,229	26,229
ソフトウェア仮勘定	9,361	1,144
無形固定資産合計	67,575	70,960
投資その他の資産		
投資有価証券	151,659	191,507
敷金及び保証金	481,380	535,292
長期未収入金	13,561	-
繰延税金資産	27,683	38,799
その他	6,240	2,953
貸倒引当金	△15,561	△2,000
投資その他の資産合計	664,964	766,552
固定資産合計	4,906,096	4,941,721
資産合計	10,242,979	9,821,650

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	78,779	73,961
短期借入金	900,000	980,000
1年内返済予定の長期借入金	190,870	180,924
リース債務	1,569	-
未払法人税等	51,573	11,443
預り金	714,815	649,590
契約負債	-	152,050
賞与引当金	15,135	55,500
役員賞与引当金	16,800	19,000
その他	324,886	241,520
流動負債合計	2,294,428	2,363,990
固定負債		
長期借入金	2,619,789	2,438,865
リース債務	1,700	-
長期末払金	2,000	2,000
退職給付に係る負債	362,319	295,378
長期預り金	210,282	201,670
繰延税金負債	162	-
固定負債合計	3,196,253	2,937,914
負債合計	5,490,682	5,301,904
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,645,163	1,606,462
利益剰余金	2,691,669	2,387,767
自己株式	△1,181,344	△1,095,116
株主資本合計	4,723,988	4,467,613
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,550	38,273
退職給付に係る調整累計額	1,992	12,855
その他の包括利益累計額合計	19,543	51,129
新株予約権	8,764	1,002
純資産合計	4,752,296	4,519,745
負債純資産合計	10,242,979	9,821,650

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	5,813,255	5,431,512
売上原価	2,683,539	2,606,889
売上総利益	3,129,715	2,824,622
販売費及び一般管理費		
支払手数料	263,711	355,135
広告宣伝費	357,566	235,586
貸倒引当金繰入額	△795	△820
役員報酬	107,460	121,410
給料及び手当	1,207,382	971,459
賞与引当金繰入額	15,135	44,500
役員賞与引当金繰入額	-	7,200
退職給付費用	60,435	53,337
株式報酬費用	48,264	41,666
福利厚生費	214,346	183,218
旅費交通費及び通信費	139,238	116,756
水道光熱費	17,551	15,459
備品消耗品費	62,807	34,248
租税公課	46,435	116,895
減価償却費	50,548	57,116
店舗賃借料管理費	266,420	198,614
雑費	142,359	124,314
販売費及び一般管理費合計	2,998,868	2,676,097
営業利益	130,846	148,524
営業外収益		
受取利息	983	692
受取配当金	9,148	8,041
補助金収入	7,905	-
雇用調整助成金	9,424	-
雑収入	5,876	21,751
営業外収益合計	33,337	30,485
営業外費用		
支払利息	33,088	31,375
リース解約損	-	1,301
雑損失	3,559	3,226
営業外費用合計	36,647	35,904
経常利益	127,536	143,105

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	42,554	-
特別利益合計	42,554	-
特別損失		
固定資産除却損	6,795	4,025
減損損失	53,048	7,745
本社移転費用	11,141	-
特別損失合計	70,985	11,771
税金等調整前当期純利益	99,105	131,334
法人税、住民税及び事業税	46,097	11,821
法人税等調整額	△34,782	28,969
法人税等合計	11,315	40,791
当期純利益	87,790	90,543
非支配株主に帰属する当期純利益	2,047	-
親会社株主に帰属する当期純利益	85,743	90,543

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益	87,790	90,543
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,379	20,723
退職給付に係る調整額	23,567	10,862
その他の包括利益合計	31,946	31,586
包括利益	119,737	122,129
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	117,679	122,129
非支配株主に係る包括利益	2,057	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31)

(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
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	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			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
合併による増加					-
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
会計方針の変更による累積的影響額						-
会計方針の変更を反映した当期首残高	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						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
合併による増加						-
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

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31)

(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	1,645,163	2,691,669	△1,181,344	4,723,988
会計方針の変更による累積的影響額			△316,947		△316,947
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	1,645,163	2,374,722	△1,181,344	4,407,041
当期変動額					
剰余金の配当			△78,538		△78,538
親会社株主に帰属する当期純利益			90,543		90,543
自己株式の取得				△52	△52
自己株式の処分		△38,701		86,280	47,579
連結子会社株式の取得による持分の増減					-
合併による増加			1,039		1,039
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△38,701	13,044	86,228	60,571
当期末残高	1,568,500	1,606,462	2,387,767	△1,095,116	4,467,613

	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	17,550	1,992	19,543	8,764	-	4,752,296
会計方針の変更による累積的影響額						△316,947
会計方針の変更を反映した当期首残高	17,550	1,992	19,543	8,764	-	4,435,349
当期変動額						
剰余金の配当						△78,538
親会社株主に帰属する当期純利益						90,543
自己株式の取得						△52
自己株式の処分						47,579
連結子会社株式の取得による持分の増減						-
合併による増加						1,039
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,723	10,862	31,586	△7,761	-	23,824
当期変動額合計	20,723	10,862	31,586	△7,761	-	84,396
当期末残高	38,273	12,855	51,129	1,002	-	4,519,745

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	99,105	131,334
減価償却費	121,854	105,752
減損損失	53,048	7,745
本社移転費用	11,141	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△795	△14,381
賞与引当金の増減額(△は減少)	△6,000	40,365
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	-	2,200
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△19,585	△56,077
株式報酬費用	48,264	41,666
受取利息及び受取配当金	△10,131	△8,734
支払利息	33,088	31,375
投資有価証券売却損益(△は益)	△0	-
有形固定資産除却損	6,795	3,734
有形固定資産売却損益(△は益)	△42,554	-
無形固定資産除却損	-	291
売上債権の増減額(△は増加)	93,515	9,199
棚卸資産の増減額(△は増加)	304,221	△260,436
仕入債務の増減額(△は減少)	△82,052	△4,818
預り金の増減額(△は減少)	△36,903	△37,697
長期預り金の増減額(△は減少)	△21,479	△8,612
その他の流動資産の増減額(△は増加)	28,612	125,913
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△45,393	△122,806
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	17,808	2,091
長期前払費用の増減額(△は増加)	△1,772	2,687
その他	△439	7,922
小計	550,348	△1,284
利息及び配当金の受取額	10,362	9,143
利息の支払額	△33,073	△31,277
本社移転費用の支払額	△5,388	-
法人税等の支払額	△27,728	△59,360
法人税等の還付額	6,636	3,525
営業活動によるキャッシュ・フロー	501,157	△79,253
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	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	0	-
有形固定資産の取得による支出	△167,593	△54,721
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	△9,861	△22,853
敷金及び保証金の差入による支出	△11,402	△130,137
敷金及び保証金の回収による収入	82,542	60,926
資産除去債務の履行による支出	△11,827	△26,071
投資活動によるキャッシュ・フロー	121,068	△172,856

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	80,000
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	△207,453	△190,870
リース債務の返済による支出	△1,426	△713
自己株式の処分による収入	1	91
自己株式の取得による支出	△95,257	△52
配当金の支払額	△79,638	△78,360
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	△43,524	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△27,297	△189,904
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	594,928	△442,015
現金及び現金同等物の期首残高	1,837,032	2,431,960
現金及び現金同等物の期末残高	2,431,960	1,989,945

(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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

従来、連結子会社であった株式会社エスクロー及び株式会社日住は、2022年1月1日付で当社を存続会社として吸収合併したため、第1四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しています。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

① 売買仲介料に係る収益認識

従来は、媒介した不動産売買契約が成立した時点で収益を認識しておりましたが、媒介契約により成立した不動産販売契約に関する物件が引き渡された時点で収益を認識しております。

② 賃貸業務受託料に係る収益認識

非管理物件の賃貸契約において借主様の不具合対応等を貸主様へ取り次ぐ対価として、貸主様より受領している賃貸業務受託料について、従来は契約時点で一括して収益を認識しておりましたが、履行義務が時の経過につれて充足されるため、取次業務対応期間に応じて均等按分し、収益を認識しております。ただし、当該期間がごく短い取次契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

③ 請負工事契約に係る収益認識

従来は工事完成基準を適用しておりましたが、契約金額が一定の金額を超え、かつ、関連する履行義務が契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足される工事契約については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。

履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

④ 顧客に支払われる対価に係る収益認識

媒介契約により成立した不動産販売契約後に顧客へ支払われる商品券等や、家賃代行会社に支払われる紹介料について、従来は販売促進費として販売費及び一般管理費で会計処理しておりましたが、売買仲介料又は賃貸仲介料の減額として会計処理しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に含めて表示していた「前受金」は、当連結会計年度より「契約負債」として表示することとしております。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法による組替えを行っておりません。

この結果、当連結会計年度の連結損益計算書は売上高は177,104千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ183,403千円増加しております。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は316,947千円減少しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当該会計基準等の適用が連結財務諸表に与える影響はありません。

(会計上の見積りの変更)

退職給付に係る会計処理において、数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理年数は、従来、従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数として5年で費用処理していましたが、平均残存勤務期間がこれを下回ったため、第3四半期連結会計期間より費用処理年数を4年に変更しております。

なお、当該見積りの変更により、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ7,494千円減少しております。

(表示方法の変更)

販売用不動産賃料収入の表示方法は、従来、連結損益計算書上の営業外収益である「販売用不動産賃料収入」(前連結累計期間22,685千円)に表示していましたが、重要性が増したため、当連結会計年度より、「売上高」(当連結累計期間111,891千円)に含めて表示しております。

また、販売用不動産賃貸費用の表示方法は、従来、連結損益計算書の「雑損失」(前連結累計期間1,819千円)に含めて表示していましたが、当連結会計年度より、「売上原価」(当連結累計期間16,799千円)に含めて表示しております。

(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 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	695,719	1,113,051	529,921	1,931,927	5,813,255	—	5,813,255
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	702,424	1,118,051	530,766	1,940,592	5,834,469	△21,214	5,813,255
セグメント利益又は セグメント損失(△)	100,684	39,162	△12,934	79,523	456,560	662,997	△532,151	130,846
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損失と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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	1,668,046	627,066	891,150	527,842	1,717,407	5,431,512	—	5,431,512
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	65	65	△65	—
計	1,668,046	627,066	891,150	527,842	1,717,473	5,431,578	△65	5,431,512
セグメント利益又は セグメント損失(△)	155,504	20,762	△48,168	76,177	484,441	688,717	△540,192	148,524
セグメント資産	3,335,078	3,361,470	352,308	535,179	979,841	8,563,879	1,257,771	9,821,650
その他の項目								
減価償却費	1,405	62,724	4,664	10,545	11,699	91,039	14,713	105,752
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	3,312	50,240	2,453	4,633	20,025	80,665	12,808	93,474

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△540,192千円は、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1,257,771千円は、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14,713千円は、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12,808千円は、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 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。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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 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

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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	—	984	135	1,940	4,685	7,745	—	7,745

【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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	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	
売上高						
一時点で移転される財及びサービス	1,668,046	1,018	—	527,842	1,626,731	3,823,639
一定の期間にわたり移転される財及びサービス	—	—	891,150	—	90,675	981,825
顧客との契約から生じる収益	1,668,046	1,018	891,150	527,842	1,717,407	4,805,465
その他の収益	—	626,047	—	—	—	626,047
外部顧客への売上高	1,668,046	627,066	891,150	527,842	1,717,407	5,431,512

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	3,019円88銭	2,821円85銭
1株当たり当期純利益	54円27銭	56円88銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	54円07銭	56円75銭

(注) 1 1株当たり当期純利益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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
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(千円)	85,743	90,543
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(千円)	85,743	90,543
普通株式の期中平均株式数(株)	1,580,012	1,591,946
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	3,457
(うち新株予約権(株))	(5,659)	(3,457)
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	—	—

2 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 (2021年12月31日)	当連結会計年度末 (2022年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,752,296	4,519,745
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	8,764	1,002
(うち新株予約権(千円))	(8,764)	(1,002)
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,743,531	4,518,742
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)	1,570,766	1,601,340

(重要な後発事象)

該当事項はありません。