

2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)



2023年5月12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
 四半期報告書提出予定日 2023年5月12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. 2023年12月期第1四半期の連結業績 (2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期第1四半期	1,552	△3.3	75	37.8	67	4.1	46	25.9
2022年12月期第1四半期	1,604	△1.0	54	—	64	—	37	—

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期 50百万円 (22.3%) 2022年12月期第1四半期 41百万円 (—%)

	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
2023年12月期第1四半期	29.09	29.07
2022年12月期第1四半期	23.56	23.48

(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	%
2023年12月期第1四半期	9,866	4,481	45.4
2022年12月期	9,821	4,519	46.0

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 4,480百万円 2022年12月期 4,518百万円

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
2022年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2023年12月期	—	—	—	—	—
2023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. 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) 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)	2023年12月期1Q	1,989,845株	2022年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	2023年12月期1Q	388,505株	2022年12月期	388,505株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年12月期1Q	1,601,340株	2022年12月期1Q	1,570,766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「(3) 連結業績予想などの将来予測の情報に関する説明」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	8
(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
(収益認識関係)	11
(重要な後発事象)	11

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(2023年1月1日～2023年3月31日)におけるわが国経済は、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されるものの、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっており、また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある、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、2023年地価公示では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、三大都市圏の住宅地は2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。また、都市部を中心に、店舗需要が回復傾向にあり、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでおり、当社グループが展開する大阪圏の商業地は、3年ぶりに上昇に転じ、新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、コロナ前への回復傾向が顕著となっております。

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、土地、リノベーションマンション等の不動産売上や売買仲介、並びに賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。

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1,552百万円(前年同期比3.3%減少)、営業利益は75百万円(前年同期比37.8%増加)、経常利益は67百万円(前年同期は4.1%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益は46百万円(前年同期は25.9%増加)となりました。

(単位:百万円)

	前第1四半期 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	1,604	1,552	△52	△3.3
営業利益	54	75	20	37.8
経常利益	64	67	2	4.1
親会社株主に帰属する 当期純利益	37	46	9	25.9

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間において、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を変更しており、前年同期比較は、前年同期の数値を変更後の報告セグメントの利益又は損失の算定方法により作成した数値で比較しております。詳細は、「2 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報)」の「3 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載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682百万円(前年同期比1.0%増加)、セグメント利益は56百万円(同12.0%減少)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156百万円(前年同期比0.9%減少)、セグメント利益は12百万円(同217.8%増加)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住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207百万円(前年同期比10.3%増加)、セグメント利益は2百万円(前年同期はセグメント損失9百万円)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128百万円（前年同期比1.2%減少）、セグメント利益は25百万円（同61.7%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。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、245百万円（前年同期比23.7%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、35百万円（同0.5%増加）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、紹介料等を加えた受取手数料収入合計は377百万円（同16.6%減少）、セグメント利益は102百万円（同17.7%減少）となりました。

(単位：百万円)

	前第1四半期 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	676	682	6	1.0
不動産賃貸収入	157	156	△1	△0.9
工事売上	188	207	19	10.3
不動産管理収入	129	128	△1	△1.2
受取手数料	452	377	△75	△16.6
合計	1,604	1,552	△52	△3.3

(2) 財政状態に関する説明

当社グループの財政状態は、次のとおりであります。

[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、5,065百万円となり、前連結会計年度末と比較して185百万円増加いたしました。その主な要因は、販売用不動産が208百万円、営業未収入金が15百万円増加したこと、現金及び預金が63百万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、4,800百万円となり、前連結会計年度末と比較して141百万円減少いたしました。その主な要因は、投資有価証券が7百万円増加したこと、敷金及び保証金が113百万円、繰延税金資産が15百万円、建物及び構築物が13百万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、2,481百万円となり、前連結会計年度末と比較して117百万円増加いたしました。その主な要因は、契約負債が31百万円、預り金が30百万円増加したこと、役員賞与引当金が19百万円、1年内返済予定の長期借入金が11百万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、2,902百万円となり、前連結会計年度末と比較して35百万円減少いたしました。その主な要因は、長期預り金が7百万円増加したこと、長期借入金が45百万円減少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、4,481百万円となり、前連結会計年度末と比較して37百万円減少いたしました。その要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益を46百万円計上したこと、配当金を88百万円計上したことにより、利益剰余金が41百万円減少したことであります。

(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、2023年2月13日の「2022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 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,989,945	1,926,805
営業未収入金	12,991	28,842
完成工事未収入金	43,057	46,286
契約資産	2,354	-
販売用不動産	2,683,929	2,892,871
未成工事支出金	21	3,000
その他	148,865	169,166
貸倒引当金	△1,235	△1,235
流動資産合計	4,879,928	5,065,737
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,609,171	1,596,025
土地	2,470,687	2,470,687
建設仮勘定	-	2,314
その他(純額)	24,348	22,419
有形固定資産合計	4,104,208	4,091,446
無形固定資産	70,960	65,213
投資その他の資産		
投資有価証券	191,507	198,788
繰延税金資産	38,799	23,191
敷金及び保証金	535,292	421,294
その他	2,953	2,526
貸倒引当金	△2,000	△2,000
投資その他の資産合計	766,552	643,800
固定資産合計	4,941,721	4,800,460
資産合計	9,821,650	9,866,198

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	73,961	76,407
短期借入金	980,000	980,000
1年内返済予定の長期借入金	180,924	169,179
未払法人税等	11,443	12,857
預り金	649,590	679,819
契約負債	152,050	183,826
賞与引当金	55,500	53,000
役員賞与引当金	19,000	-
その他	241,520	326,618
流動負債合計	2,363,990	2,481,708
固定負債		
長期借入金	2,438,865	2,393,634
長期未払金	2,000	2,000
退職給付に係る負債	295,378	297,858
長期預り金	201,670	209,178
固定負債合計	2,937,914	2,902,670
負債合計	5,301,904	5,384,379
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,606,462	1,606,462
利益剰余金	2,387,767	2,346,269
自己株式	△1,095,116	△1,095,116
株主資本合計	4,467,613	4,426,115
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	38,273	43,457
退職給付に係る調整累計額	12,855	11,243
その他の包括利益累計額合計	51,129	54,701
新株予約権	1,002	1,002
純資産合計	4,519,745	4,481,819
負債純資産合計	9,821,650	9,866,198

(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2022年1月1日 至2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2023年1月1日 至2023年3月31日)
売上高	1,604,325	1,552,068
売上原価	828,647	836,436
売上総利益	775,677	715,632
販売費及び一般管理費	720,973	640,276
営業利益	54,703	75,355
営業外収益		
受取利息	176	374
生命保険配当金	-	899
違約金収入	16,058	-
雑収入	1,982	146
営業外収益合計	18,217	1,420
営業外費用		
支払利息	7,994	7,333
雑損失	422	2,284
営業外費用合計	8,416	9,618
経常利益	64,504	67,157
特別損失		
固定資産除却損	0	0
減損損失	1,670	-
特別損失合計	1,670	0
税金等調整前四半期純利益	62,833	67,157
法人税、住民税及び事業税	4,699	7,071
法人税等調整額	21,126	13,510
法人税等合計	25,826	20,582
四半期純利益	37,007	46,575
親会社株主に帰属する四半期純利益	37,007	46,575

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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	37,007	46,575
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,284	5,184
退職給付に係る調整額	1,713	△1,612
その他の包括利益合計	3,997	3,571
四半期包括利益	41,004	50,147
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	41,004	50,147

(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)

前第1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年3月18日 定時株主総会	普通株式	78,538	50.00	2021年12月31日	2022年3月22日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年3月17日 定時株主総会	普通株式	88,073	55.00	2022年12月31日	2023年3月20日	利益剰余金

(注) 1株当たり配当額には特別配当5円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

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 2022年1月1日 至 2022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	676,155	157,893	188,002	129,704	452,569	1,604,325	—	1,604,325
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	118	118	△118	—
計	676,155	157,893	188,002	129,704	452,687	1,604,443	△118	1,604,325
セグメント利益又は セグメント損失(△)	64,345	3,803	△9,707	15,708	124,514	198,664	△143,960	54,703

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△143,960千円は、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 セグメント利益又はセグメント損失(△)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。

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

(固定資産に係る重要な減損損失)

(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	—	188	59	337	1,086	1,670	—	1,670

II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	682,640	156,409	207,397	128,087	377,534	1,552,068	—	1,552,068
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	420	—	—	—	420	△420	—
計	682,640	156,829	207,397	128,087	377,534	1,552,488	△420	1,552,068
セグメント利益	56,631	12,086	2,774	25,408	102,437	199,338	△123,982	75,355

(注) 1 セグメント利益の調整額△123,982千円は、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。

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。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントごとの業績をより適切に評価管理するため、全社費用のうち配賦可能額に関する調整方法を見直し、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を変更しております。

当変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間の「不動産売上」のセグメント利益は367千円増加し、「不動産賃貸収入」のセグメント利益は96千円減少し、「工事売上」のセグメント利益は7,358千円増加し、「不動産管理収入」のセグメント利益は190千円減少し、「受取手数料」のセグメント利益は769千円減少しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の利益又は損失の算定方法により作成したものを記載しております。

(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

前第1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3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	676,155	1,310	—	129,704	423,432	1,230,602
一定の期間にわたり移転される財及びサービス	—	—	188,002	—	29,136	217,139
顧客との契約から生じる収益	676,155	1,310	188,002	129,704	452,569	1,447,742
その他の収益	—	156,583	—	—	—	156,583
外部顧客への売上高	676,155	157,893	188,002	129,704	452,569	1,604,325

当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3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	682,640	540	—	128,087	363,453	1,174,721
一定の期間にわたり移転される財及びサービス	—	—	207,397	—	14,080	221,478
顧客との契約から生じる収益	682,640	540	207,397	128,087	377,534	1,396,200
その他の収益	—	155,868	—	—	—	155,868
外部顧客への売上高	682,640	156,409	207,397	128,087	377,534	1,552,068

(重要な後発事象)

該当事項はありません。