

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 2020年3月30日

【事業年度】 第44期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

【会社名】 株式会社日住サービス

【英訳名】 The Japan Living Service Co., LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中村友彦

【本店の所在の場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 嶋吉洋

【最寄りの連絡場所】 大阪市北区梅田1丁目11番4-300号

【電話番号】 06-6343-1841(代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 直田知樹

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高	(千円)	6,770,050	7,227,954	8,594,628	7,693,564	6,700,566
営業利益又は 営業損失()	(千円)	499,713	377,900	490,873	198,156	53,665
経常利益又は 経常損失()	(千円)	488,254	378,374	481,603	172,315	41,822
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)	442,704	395,675	302,449	103,009	64,394
包括利益	(千円)	455,460	414,086	322,337	44,607	37,222
純資産額	(千円)	5,048,997	5,315,326	5,519,240	5,412,821	5,299,813
総資産額	(千円)	9,123,111	9,200,932	12,383,782	12,285,189	11,507,189
1株当たり純資産額	(円)	320.13	3,362.79	3,483.69	3,407.16	3,316.01
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 ()	(円)	28.66	255.93	195.53	66.56	41.39
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	28.49	253.81	193.33	65.63	
自己資本比率	(%)	54.2	56.5	43.5	42.9	45.0
自己資本利益率	(%)	9.3	7.8	5.7	1.9	1.2
株価収益率	(倍)	8.6	9.1	12.4	28.1	
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,748	588,005	1,454,743	278,853	779,094
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	63,647	32,000	3,944,678	156,871	22,524
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	213,651	243,558	2,643,509	285,877	434,079
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	2,768,369	3,144,817	3,298,391	3,134,496	3,456,987
従業員数 (ほか、平均臨時雇用人員)	(人) (人)	347	332 (46)	342 (52)	343 (48)	327 (48)

(注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2 2017年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、第41期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

3 第44期の潜在株式調整後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。

4 第44期の株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

5 第42期より、第42期連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローに計上していた資産除去債務の履行による支出を投資活動によるキャッシュ・フローに含めて表示しております。第41期連結会計年度の主要な経営指標等についても、当該変更を反映した組替後の数値を記載しております。

6 従業員数については、第41期より臨時従業員の総数が従業員数の100分の10以上となったため、年間の平均臨時雇用人員を()内に外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高	(千円)	6,719,470	7,201,789	8,567,714	7,661,220	6,630,452
営業利益又は 営業損失()	(千円)	451,458	331,982	450,627	158,400	80,292
経常利益又は 経常損失()	(千円)	451,574	336,826	447,724	138,725	63,534
当期純利益又は 当期純損失()	(千円)	521,642	373,558	291,226	88,320	73,083
資本金	(千円)	1,568,500	1,568,500	1,568,500	1,568,500	1,568,500
発行済株式総数	(株)	19,898,450	19,898,450	1,989,845	1,989,845	1,989,845
純資産額	(千円)	4,824,907	5,063,698	5,261,352	5,163,950	5,026,871
総資産額	(千円)	8,752,835	8,886,695	12,033,841	11,908,334	11,150,702
1株当たり純資産額	(円)	311.28	3,259.40	3,380.18	3,312.05	3,207.89
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円) (円)	10.00 ()	8.00 ()	100.00 ()	50.00 ()	50.00 ()
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 ()	(円)	33.77	241.62	188.28	57.07	46.97
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	33.57	239.62	186.16	56.27	
自己資本比率	(%)	54.9	56.7	43.5	43.1	44.9
自己資本利益率	(%)	11.3	7.6	5.7	1.7	1.4
株価収益率	(倍)	7.3	9.6	12.8	32.8	
配当性向	(%)	29.6	33.1	53.1	87.6	
従業員数 (ほか、平均臨時雇用人員)	(人) (人)	344	329 (46)	338 (52)	339 (48)	324 (48)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	(%) (%)	108.0 (112.1)	101.2 (112.4)	116.2 (137.4)	91.1 (115.5)	118.8 (136.4)
最高株価	(円)	305	251	2,640 (248)	2,526	1,950
最低株価	(円)	220	214	2,413 (228)	1,823	1,778

(注) 1 「売上高」には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2 2017年7月1日付を効力発生日として当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、発行済株式総数は、17,908,605株減少して1,989,845株となっております。

3 2017年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、第41期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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及び配当性向を算定しております。

4 第44期の潜在株式調整後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。

5 第44期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失であるため記載しておりません。

6 従業員数については、第41期より臨時従業員の総数が従業員数の100分の10以上となったため、年間の平均臨時雇用人員を()内に外数で記載しております。

- 7 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。
- 8 2017年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、第41期の株価につきましては、株式併合後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式併合前の最高株価及び最低株価を()内に記載しております。

2 【沿革】

当社は1976年1月株式会社日本住宅流通サービスの商号で新名紀夫氏が設立し、その後1984年3月株式会社日住サービスに商号変更しました。

設立以降の沿革は次のとおりであります。

年月	概要
1976年1月	マンション、戸建住宅等を流通させる会社として神戸市生田区(現 神戸市中央区)に資本金3億円にて「株式会社日本住宅流通サービス」を設立
1976年2月	つなぎ融資業務を開始
1976年3月	不動産売買仲介業務を開始
1977年12月	火災保険代理業務を開始
1978年4月	不動産鑑定業者登録
1979年6月	不動産賃貸仲介業務を開始
1980年4月	一級建築士事務所登録
1981年8月	本社を所在地(大阪市北区)に移転
1984年3月	「株式会社日住サービス」に商号変更
1985年9月	リロケーション業務・賃貸管理業務を開始
1987年12月	不動産取引事務代行事業に進出のため、「エスクロージャパン株式会社」を子会社とする
1987年12月	特定建設業 建築工事業 大阪府知事許可を取得
1989年11月	大阪証券取引所市場第二部特別指定銘柄(新二部)に株式上場
1994年12月	大阪市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
1995年6月	神戸市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
1995年8月	兵庫県特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
1995年12月	宝塚市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
1996年1月	大阪証券取引所市場第二部銘柄に指定
1996年8月	西宮市特定優良賃貸住宅管理者(指定法人)の指定を受ける
1997年8月	特定建設業 建築工事業 建設大臣許可を取得
1998年10月	サブリース事業(賃貸住宅の一棟借上げ転貸制度)へ進出
1999年11月	保証・金融業務を行う「株式会社日住」を子会社とする
2000年11月	賃貸マンション満室保証業務を開始
2000年12月	広告チラシの配布業務及び不動産関連情報収集業務を行う「株式会社関西友の会」を子会社とする

年月	概要
2002年10月	大阪府高齢者賃貸住宅の入居者斡旋管理業務を開始
2003年 8月	物件情報管理システムの本格稼働始まる
2005年 1月	不動産特定共同事業許可取得
2005年 9月	信託受益権販売業登録
2006年 6月	住宅性能保証制度登録
2007年 9月	第二種金融商品取引業登録
2011年 1月	顧客マッチングシステム稼働
2011年 9月	物件情報システムモバイルサイト開設
2011年12月	賃貸住宅管理業登録
2013年 7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所市場第二部に上場
2014年10月	京阪神マンションライブラリー検索サイト「マンションリブ」稼働
2014年11月	特定建設業 建設工事業営業所に京都営業部を登録
2015年 1月	「日住パーキング」(コインパーキング・サブリース業務)を開始
2015年 1月	空き家巡回サービス業務を開始
2015年 9月	不動産に関する調査・助言業務を行う「株式会社エスクロー」を設立
2016年11月	高齢者安否確認システム「シニアライフサポート」を開始

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社3社で構成され、近畿圏、特に京阪神エリア35営業部所で地元密着主義のもと、不動産売買・賃貸仲介業務を中心に、不動産の買取り販売業務、不動産賃貸業務、不動産の販売代理業務、リフォーム・建設業務、不動産管理業務、保険代理店業務、ローン事務代行業務等を行っております。また、子会社は当社業務に関連した不動産取引の事務代行業務、保証業務及び物件広告の配布業務、情報収集業務などを展開しております。

業務内容をセグメント別に示すと次のとおりであります。

(1) 不動産売上

不動産買取り販売業務及び建売分譲業務

早期に売却を望まれる顧客の不動産を買取り、改装後販売する業務及び買取った土地に住宅を建築し分譲販売する業務を行っております。

(2) 不動産賃貸収入

不動産賃貸業務

当社所有のマンション、駐車場などの賃貸業務と、当社が事業主から賃借した物件の転貸業務を行っております。

また、株式会社日住においても同社所有物件の賃貸業務を行っております。

(3) 工事売上

リフォーム・建設業務

中古住宅のリフォーム及び増改築工事の請負、2×4住宅及び在来工法による建築請負、建売住宅の建設業務を行っております。

(4) 不動産管理収入

不動産管理業務

一棟賃貸マンション、駐車場、個人住宅などの家賃管理・建物管理業務を行っております。

(5) 受取手数料

仲介業務

一般営業部所においては住宅・住宅用土地の売買仲介、賃貸住宅・店舗事務所の賃貸仲介業務を、また、コンサルティング事業部においては、収益物件、事業用土地など大型物件の売買仲介及び一般営業所の枠を超えた有効活用案件等のコンサルティング業務を行っております。

不動産の販売代理業務

新築分譲マンション・一戸建て分譲住宅の販売代理業務を行っております。

保険代理店業務

住宅購入時の火災保険・賃貸物件入居時の総合保険や自動車保険等の保険代理店業務を行っております。

ローン事務代行業務

不動産売買取引に係るローン事務代行業務を行っております。

不動産取引事務代行業務

不動産売買・賃貸仲介業務及び不動産の買取り販売業務に係る重要事項説明書や、契約書の記載内容等のチェックを行い、安全な取引が行える不動産取引事務の代行業務を株式会社エスクローが行っております。

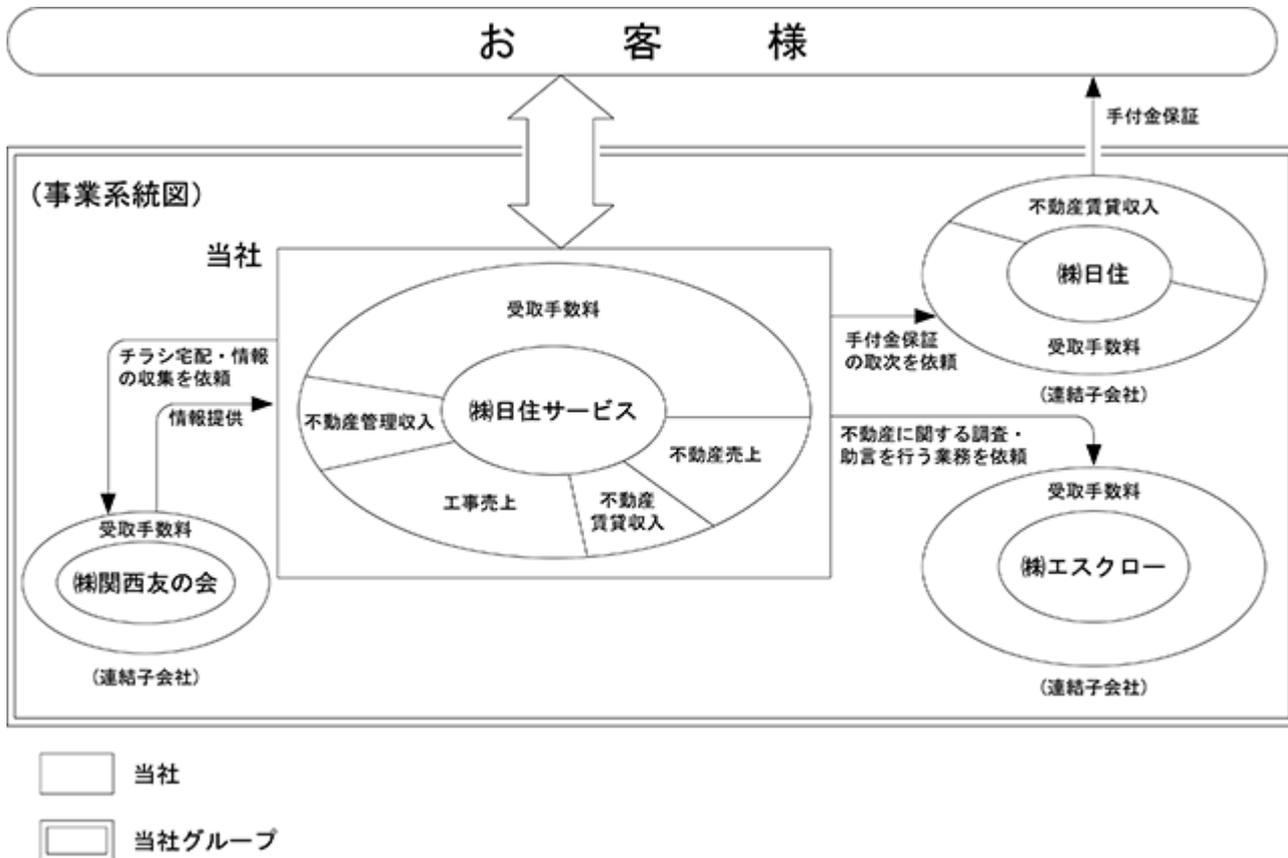
保証業務

不動産売買契約の手付金に対する保証業務を株式会社日住が行っております。

物件広告の配布業務・情報収集業務

不動産売買・賃貸物件の広告チラシの配布業務及び不動産関連情報（売・買・貸・借・リフォーム等の各種情報）収集業務を株式会社関西友の会が行っております。

以上の事業の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
㈱エスクロー	大阪市北区	10,000	不動産賃貸収入 受取手数料	100	当社不動産取引の事務代行 役員の兼任 2名
㈱日住	大阪市北区	100,000	不動産賃貸収入 受取手数料	61	当社不動産取引に係る各種保証 同社所有土地・建物を賃借 役員の兼任 1名
㈱関西友の会	大阪市北区	10,000	不動産賃貸収入 受取手数料	90	当社不動産売買・賃貸物件の広告チラシ の配布及び不動産関連情報の収集 役員の兼任 1名

(注) 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

(2) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
㈱日住カルチャーセンター	神戸市中央区	88,150	自然食品販売 及び不動産賃貸	24.9	当社使用の消耗品を販売 賃貸用不動産を当社が管理 役員の兼任 1名

(注) ㈱日住カルチャーセンターは議決権の被所有割合が20%を超えているため、その他の関係会社になっておりますが、事業上の緊密な関係はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2019年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売上	16
不動産賃貸収入	23
工事売上	26
不動産管理収入	44
受取手数料	173 (46)
全社(共通)	45 (2)
合計	327 (48)

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

(2) 提出会社の状況

2019年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
324	40.63	11.55	4,929

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売上	16
不動産賃貸収入	23
工事売上	26
不動産管理収入	44
受取手数料	170 (46)
全社(共通)	45 (2)
合計	324 (48)

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループの経営の基本方針は、法令遵守の精神と長年にわたり地域密着に徹することにより築かれた信頼と信用でお客様第一主義の下、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で、より多くのお客様の満足の実現や住生活の夢の実現に貢献することにあります。

お客様により満足していただくために、

新鮮で透明性の高い豊富な物件情報の中から、お客様の希望に適った情報と不動産に関する専門知識の提供
安心・安全・確実な不動産取引とリフォーム・リノベーションによる快適な居住空間の提供

ITを活用した的確でスピーディな対応

不動産仲介から派生する改装・建設・賃貸管理・鑑定・保険、専門知識と豊富な経験に基づくノウハウ等の
不動産に関するサービスをワンストップで提供する総合力

上記を実行できる社員の育成

を継続して実践してまいります。

株式会社日住サービスの社名が示すとおり、サービスの提供に努め顧客満足度の向上に日々努力を重ね取り組んでおります。

当社は、不動産仲介という社会的使命を担いつつ、創業時の理念に則りお客様第一主義を基本として、今後も地域社会に貢献していきたいと考えております。

(2) 経営戦略等

当社グループは、地域に密着した営業活動を行ない、京阪神エリアの地盤の一層の強化と関連業務の推進、強化を図ってまいります。

その施策として、次のことを実施します。

売買・賃貸仲介業務取り扱いの拡大

当社グループは、不動産売買・賃貸仲介業務を中心に改装・建設・賃貸管理・鑑定・保険等を行っております。特に、主要な不動産売買・賃貸仲介の取り扱い拡大は、他の業務への相乗効果が生じ売上、利益の増加へとつながっていきます。一人でも多くのお客様に喜んでいただくために、今後も売買・賃貸仲介の拡大に努め、取扱件数の増加に積極的に取り組んでまいります。

当社グループでは、マンションを対象とした住宅設備検査保証付仲介に加えて、一定要件の一戸建仲介物件を対象に、当社建築士による建物検査と既存住宅かし保証保険の取り組みを推進しております。

中古住宅の売買を検討されるお客様へ、安心・安全かつ快適な住まい造りをお手伝いするために、当社建築士による建物検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、中古住宅の資産価値向上にワンストップで取り組んでおります。

今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた既存住宅にリフォームの提案をして安心で安全、快適な優良中古住宅を提供していくことに取り組んでまいります。また、有効活用等の長期にわたる案件や大型仲介、事業用仲介案件にも積極的に取り組んでまいります。

また、敷地の境界については、従来から取り組んでおります第三者機関の土地家屋調査士による現況境界調査に注力してまいります。

賃貸仲介業務につきましては、駅近等の好立地の新築を中心とした賃貸住宅のサブリース（一括借上）、月極め駐車場や空き地を対象に、当社のコインパーキングによる借上げにも積極的に取り組んでまいります。

リフォーム、リノベーションの強化と新築請負

お客様へのサービス向上のため、売買では購入時のリフォームの提案による経済的で快適な居住空間の提供、賃貸では入退去時のリフォームや安定した賃貸経営や資産価値向上を目的とした大規模修繕工事等のリノベーションの提案にも取り組み、不動産仲介とリフォーム・リノベーションを組み合わせたコンサルティング営業に取り組んでまいります。また、長期優良住宅の販売によるノウハウを生かし新築住宅の請負にも注力してまいります。

不動産売上の増大

快適な住みごこちを重視し、間取り、外観等にこだわった断熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした高品質の新築建売住宅の販売や一次取得者を対象に中古マンションを全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯での提供に積極的に取り組んでまいります。

情報化への対応

インターネットによる不動産情報の収集が幅広い年代で一般的なものとなっています。

多様化するお客様のニーズに素早く対応し、新鮮で透明性の高い情報を発信する目的で、お客様の希望する条件に合う物件を検索するマッチングシステムを活用し、お客様への情報発信の強化を行っております。

売物件・貸物件ではなく建物を起点に、売り・買い・貸し・借りの情報提供を目的とした京阪神のマンション約20,000棟を公開しております独立サイト「マンションリブ」により、売物件、貸物件がなくても買いたい、借りたいのリクエストが可能なシステムを構築しております。

情報発信チャンネルの増加のために、居住用賃貸物件専門サイト、不動産価格査定の特設サイト、事業用収益物件の特設サイトへの接続も実施しました。

今後とも、IT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

賃貸管理業務の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着した各営業部所での賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、戸建住宅等の管理受託の拡大を図ってまいります。

今後とも、35営業部所の利点を活かし、オーナーと入居者にご満足いただけるよう「二元体制サービス」（各営業部所と賃貸管理部の連携）を推進してまいります。

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの推進を徹底してまいります。

社会問題となっている「空き家」につきましては、営業エリア内の空き家を対象とした巡回サービスにも取り組んでおります。

また、高齢化が進むわが国の高齢入居者問題に対応するため、「24時間対応の5つの安心」をプラスしたシニアライフサポートシステムを導入しました。

周辺ビジネスの拡大等

不動産取引に附随する火災保険を中心とした損害保険、不動産鑑定、エスクロー業務や引越紹介等の周辺ビジネスにも積極的に取り組んでまいります。

人材の育成

不動産専門知識はもとより、お客様が満足し、信頼をいただけるための人材育成教育にも注力してまいります。

(3) 目標とする経営指標

当社グループでは、目標とする経営指標として、収益性においては「営業利益」を、安全性においては「自己資本比率」を掲げております。

「営業利益」については、当社グループを構成するセグメントの性質から事業本来の収益力並びに進捗率を表す指標が「営業利益」であること、安全性においては財務基盤の強化と金利変動リスクを回避する観点から「自己資本比率」を重視しております。

(4) 経営環境及び対処すべき課題

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対する元専務取締役等の書類送検及び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、組織改編の副作用として、当社の強みであった「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。

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部門を強化してまいります。

当社の各事業部門の要である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ます。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えてまいります。

(5) 株式会社の支配に関する基本方針について

基本方針の内容

当社取締役会は、上場会社として当社株式の自由な売買を認める以上、当社取締役会の賛同を得ずに行われる、いわゆる「敵対的買収」であっても、当社の企業価値ひいては株主価値に資するものであれば、これを一概に否定するものではありません。また、株式会社の支配権の移転を伴う買付提案に応じるかどうかの判断も、最終的には株主全体の意思に基づき行われるべきものと考えております。

しかしながら、株式の大規模買付行為の中には、その目的等から見て企業価値ひいては株主価値に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大規模買付行為の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との交渉を必要とするもの等、対象会社の企業価値ひいては株主価値に資さない者も少なくありません。

また、不動産に関する流通、情報サービスの会社である当社の経営においては、当社グループの有形無形の経営資源、将来を見据えた施策の潜在的効果、当社に与えられた社会的な使命、それら当社の企業価値ひいては株主価値を構成する要素等への理解が不可欠です。

法令遵守の精神と長年にわたり地域密着に徹することにより築かれた信頼と信用、地域社会と密接に繋がった従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウ、これらを有するに至ったこれまでに培った人材育成・教育の企業風土、不動産の売買及び賃貸借の仲介を中心に不動産の売買・賃貸・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険などの不動産に関するサービスをワンストップで提供する総合力、などの当社の企業価値の源泉を理解し、これらを中長期的に確保し、向上させられるのでなければ、当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうこととなります。

当社は、このような当社の企業価値ひいては株主価値に資さない大規模買付行為に対しては相当な対抗をすることにより、当社の企業価値ひいては株主価値を確保する必要があると考えております。

基本方針実現のための取り組み

A. 基本方針の実現に資する特別な取り組みの概要

当社は、1976年1月に住宅流通の近代化の確立という社会的使命を持って創業し、不動産仲介業務のみならず、賃貸管理業務等から発生するリフォーム・建築まで住生活に関するすべてのお客様のニーズに対応できる組織を確立し、業界の先陣を切って1989年11月に上場、2016年1月に創業40周年を迎えました。

創業当時の経営理念である「変化に挑む経営、社会的使命を担う経営、個人と会社の目標を一致させる経営」や「社会の必要とする企業は絶対に滅びない」という経営哲学は、創業者から現経営幹部にも脈々と受け継がれております。

当社グループの企業価値の源泉は、(1)不動産に関する総合力、(2)仲介業務を中心とした既契約顧客や京阪神間に賃貸住宅等を保有する資産家等との信頼関係に基づく優良な顧客基盤の保有、(3)新規事業に取り組む革新的な企業風土と健全な財務体質であると考えております。当社の事業活動は、従来の不動産仲介サービスに加え、中古住宅のリフォーム提案、賃貸住宅のサブリース、土地の有効活用に関する提案等を展開しており、現在、当社は京阪神地区に所在する35の営業所を顧客サービスの拠点として捉え、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)を目指しております。

当社は、このような事業活動を通じて地域社会に貢献していくことが、企業価値ひいては株主価値のさらなる向上につながるものと考えております。

なお、当社は、当社グループの企業価値ひいては株主価値の確保・向上を図っていくため、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に取り組み、企業価値の向上を目指してまいります。コーポレート・ガバナンスの強化につきましては、次の課題の充実に取り組んでまいります。

- (1)株主の権利・平等性の確保
- (2)株主以外のステークホルダーとの適切な協働
- (3)適切な情報開示と透明性の確保
- (4)取締役会等の責務の遂行
- (5)株主との対話の充実

これらの取り組みにより、当社は、当社の企業価値ひいては株主価値の向上を図ることができるものと考えております。

なお、当社は、当社グループの企業価値ひいては株主価値の確保・向上を図っていくため、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に取り組み、企業価値の向上を目指してまいります。コーポレート・ガバナンスの強化につきましては、「第4 提出会社の状況、4 コーポレート・ガバナンスの状況等、(1) コーポレート・ガバナンスの概要」に詳細を記載しております。

これらの取り組みにより、当社は、当社の企業価値ひいては株主価値の向上を図ることができるものと考えております。

B. 基本方針に照らして不適切な者が支配を獲得することを防止するための取り組みの概要

当社は、当社株式の大規模買付行為をおこなう者に対しては、当該買付行為の是非を株主の皆様が適切に判断するための必要かつ十分な時間と情報の確保を求める等、金融商品取引法、会社法その他関係法令の許容する範囲において適切な措置を講じてまいります。

具体的取り組みに対する当社取締役の判断及びその理由

当社の基本方針に照らして不適切な者が支配を獲得することを防止するための取り組みは、当社の取締役等の地位の維持を目的としたものではなく、企業価値・株主共同の利益を確保することを目的とするものであり、当社の基本方針に沿うものであります。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末(2019年12月31日)現在において当社が判断したものであります。

(1) 業界動向及び競合等について

手数料収入事業への影響について

当社グループの手数料収入事業は、不動産の仲介に関連する収入が大部分であり、雇用状況、不動産価格及び景気動向の影響を受ける事業であります。そのため、このような外的環境の変化によって当社グループの売上状況が悪化し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

工事売上への影響について

リフォーム事業が工事売上の大部分を占めるため、リフォーム受注の主要源となる当社グループの仲介事業が悪化した場合及びリフォーム専門会社等との価格競争が今後さらに厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

不動産管理収入への影響について

賃貸管理事業においては、賃貸物件の賃料の下落、入居率が悪化した場合及び競合各社との価格競争が厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

不動産売上への影響について

分譲住宅等の販売については快適な住みごちを重視し、断熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした提供に努めております。また、間取り、外観等にこだわった付加価値の高い住まいとすることに努めているため、相対的に低価格な周辺物件との競合が発生する場合があります。

また、リノベーションマンションについても立地条件、周辺環境等を選別し、仕入価格等について事前に調査しております。しかし、それにも係らず周辺相場より高い価格で購入した場合や、他社との競合が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

当社グループは、主要な許認可として宅地建物取引業免許、建設業許可等を受けて事業活動を行っております。これらの関係法令を遵守するためにコーポレートガバナンスの強化及びコンプライアンス推進体制を強化しておりますが、これらの関係法令を遵守できなかった場合には、当社グループの事業活動が制限される可能性があります。従って、これらの関係法令により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	有効期限	免許番号等
宅地建物取引業	(株)日住サ - ビス	2022年11月17日	国土交通大臣(12)第2287号
宅地建物取引業	(株)エスクロー	2020年11月19日	大阪府知事(1)第58665号
宅地建物取引業	(株)日住	2020年4月27日	大阪府知事(3)第51434号
建設業	(株)日住サ - ビス	2024年11月13日	国土交通大臣(般 - 1)第17441号
一級建築士事務所	(株)日住サ - ビス	2021年7月11日	大阪府知事(ト)第11568号
不動産鑑定業	(株)日住サ - ビス	2021年8月31日	大阪府知事(4)第570号
賃貸住宅管理業	(株)日住サ - ビス	2021年12月19日	国土交通大臣(02)第233号

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績

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。

セグメント別の業績を示すと、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。

財政状態

[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。

キャッシュ・フローの状況

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。

生産、受注及び販売の状況

A. 生産実績

当社グループは、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

B. 受注実績

当社グループが行っている事業のうち、不動産売上、不動産賃貸収入、不動産管理収入、受取手数料については、事業の性格上、受注実績を定義することは困難であります。

当連結会計年度における工事売上の受注実績は以下のとおりであります。

セグメントの名称	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)	
	受注高(千円)	受注残高(千円)	受注高(千円)	受注残高(千円)
工事売上	1,830,538	364,876	1,478,597	172,000

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
2 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

C. 販売実績

当連結会計年度における販売実績は以下のとおりであります。

セグメントの名称	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)	
	金額(千円)	対前年同期比(%)	金額(千円)	対前年同期比(%)
不動産売上	2,043,122	33.1	1,363,683	33.3
不動産賃貸収入	750,305	3.6	736,636	1.8
工事売上	1,757,312	6.0	1,671,473	4.9
不動産管理収入	547,419	1.8	553,412	1.1
受取手数料	2,595,404	0.2	2,375,361	8.5
合計	7,693,564	10.5	6,700,566	12.9

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
2 上記の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

3 主な売上高の内訳

a. 不動産売上

品目	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)			
	数量			金額 (千円)	数量			金額 (千円)
	件数 (件)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)		件数 (件)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	
一戸建	14	1,432.63	1,663.45	755,360	8	773.31	796.71	308,467
マンション	32	1,409.11	2,201.94	674,731	12	4,213.27	2,541.83	666,746
土地	13	2,715.71		613,030	8	1,538.42		388,470
収益物件その他								
合計	59	5,557.45	3,865.39	2,043,122	28	6,525.00	3,338.54	1,363,683

b. 工事売上

品目	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)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	6	42,266	8	140,666
改装工事	6,395	1,715,045	5,314	1,530,806
合計	6,401	1,757,312	5,322	1,671,473

c. 受取手数料

品目		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)		
		件数 (件)	取扱高 (百万円)	金額 (千円)	件数 (件)	取扱高 (百万円)	金額 (千円)
売買仲介料	一戸建	357	9,741	459,278	386	10,606	492,975
	マンション	899	17,608	835,161	835	16,427	759,741
	土地	267	6,930	352,518	265	7,695	365,457
	収益物件その他	94	7,638	325,610	87	5,420	202,593
	計	1,617	41,919	1,972,569	1,573	40,149	1,820,768
賃貸仲介料		3,326		193,100	2,824		163,601
紹介手数料等				429,734			390,991
合計				2,595,404			2,375,361

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（2019年12月31日）現在において当社グループが判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。連結財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択や適用、資産・負債や収益・費用の計上に際し、合理的な基準による見積りが含まれており、見積りは不確実性を伴うため、実際の結果はこれらの見積りによる数値と異なる場合があります。

なお、連結財務諸表作成にあたっての重要な会計方針等は、「第5 経理の状況、1 連結財務諸表等、注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおりであります。

経営成績の分析

A. 売上高

当連結会計年度の売上高は、6,700百万円と前連結会計年度と比較して12.9%の減収となりました。各セグメント別の状況については「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュフローの状況の分析（1）経営成績の状況の概要 経営成績」に記載のとおりであります。このうち不動産売上セグメントにおいて売上高が前連結会計年度と比較して679百万円の減少となったことが主な要因です。これは、市場動向を慎重に判断して一戸建や土地の仕入れを抑制したことや、一棟収益マンションの仕入れを見送ったことなどによるものであります。

B. 営業損益

当連結会計年度の営業損失は53百万円と前連結会計年度の営業利益198百万円と比較して251百万円の減益となりました。その主な要因は、不動産売上の減少により売上総利益が前連結会計年度と比較して352百万円減少したこととあります。また、営業損益に係る費用のうち、前連結会計年度末に生じた不祥事（元取締役経理部長による経理不正）に係る外部専門家への手数料等を計上しました。一方で、その他の費用削減に努めたことで販売費及び一般管理費は前連結会計年度と比較して100百万円削減いたしました。

C. 経常損益

当連結会計年度の経常損失は41百万円と前連結会計年度の経常利益172百万円と比較して214百万円の減益となりました。

D. 親会社株主に帰属する当期純損益

特別損失は固定資産売却損及び固定資産除却損を1百万円計上しましたが、前連結会計年度と比較して3百万円減少しました。

法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額の合計は、15百万円となり、前連結会計年度と比較して51百万円減少しました。

これらの結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純損失は、64百万円となり、前連結会計年度と比較して167百万円減少いたしました。

財政状態の分析

当連結会計年度の財政状態につきましては「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（1）経営成績等の状況の概要 財政状態」に記載のとおりであります。

当社が目標とする経営指標であります自己資本比率につきましては45.0%と前連結会計年度から2.1ポイント上昇いたしました。これは、配当金の支払や親会社株主に帰属する当期純損失の計上等により自己資本が前連結会計年度と比較して99百万円減少しましたが、借入金の返済及び社債の償還が進んだこと等により負債が664百万円減少し、自己資本比率が増加したものであります。

キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析につきましては「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。なお、営業活動によるキャッシュ・フローの増加は、販売用不動産の仕入れ抑制による収入が大きく影響し、財務活動によるキャッシュ・フローの減少は、借入金の返済及び社債の償還による支出が大きく影響しているものと分析しております。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの運転資金需要の主なものは、販売用不動産の購入、賃貸用不動産の購入、販売費及び一般管理費等の営業費用であります。投資資金需要の主のものは、営業所や営業システム等の設備投資であります。

これらの運転資金や投資資金需要は、自己資金や内部留保により充当することを基本としておりますが、必要に応じて金融機関より有利子負債による資金調達を行ってまいります。

4 【経営上の重要な契約等】

特記事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資については、本社及び既存店舗の改装工事、本社における車両運搬具の新規取得、本社における賃貸管理部門及び経理部のソフトウェアの設備投資等を実施いたしました。当連結会計年度の設備投資の総額は22,921千円であります。

なお、当連結会計年度において、賃貸用不動産4物件について、その所有目的の変更に伴い、有形固定資産から販売用不動産に振替処理をしております。当連結会計年度の振替処理の総額は199,849千円であります。

セグメントごとの設備投資、除却及び売却について示すと、次のとおりであります。

[不動産賃貸収入]

当連結会計年度において、その所有目的の変更に伴い、下記物件を有形固定資産から販売用不動産に振替処理をしております。

提出会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	取得価額(千円)			従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用マンション1戸及び 賃貸用戸建1戸 (大阪府大阪市大正区他)	不動産賃貸 収入	賃貸用マンショ ン及び戸建	19,309	25,117 (154.62)	44,426	

連結子会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
ハピネスハウス福島 (大阪府大阪市福島区)	不動産賃貸 収入	賃貸用戸建	13,790	19,475 (52.39)	33,265	

[全セグメント]

当連結会計年度において、その所有目的の変更に伴い、下記物件を有形固定資産から販売用不動産に振替処理をしております。

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	取得価額(千円)			従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
事業用土地1件 (兵庫県明石市)	全セグメン ト	事業用土地		122,156 (294.45)	122,156	

当社グループの営業所については、すべてのセグメントに係る営業を行っております。従って、営業所店舗に係る設備投資については、全セグメントとして一括記載いたします。

営業基盤の強化及び集客力の増加を図るため、既存店舗の改装工事等の設備投資を実施いたしました。また、本社機能の更なる効率化を図るため、管理部門や営業部門、業務部門集約のための改装工事を行いました。これらの設備投資の総額は10,187千円であります。本社の車両運搬具につきましては、総額6,182千円の投資を実施いたしました。本社の賃貸管理部門及び経理部のソフトウェアにつきましては、生産性向上及びライセンス追加のための費用として、総額4,670千円の投資を実施いたしました。その他、工具、器具及び備品につきましては、総額1,880千円の投資を実施いたしました。

なお、重要な設備の除却及び売却はございません。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
本店 (大阪市北区)	全セグメント	本社 事務所等	18,712	5,826	5,158	27,984 (21.70)	57,681	91
本店営業所 (大阪市北区) 他大阪府下8店舗	全セグメント	営業所	63,538	51	1,739	15,136 (27.01)	80,466	66
京都営業所 (京都市下京区) 他京都府下1店舗	全セグメント	営業所	10,830	50	116	()	10,997	16
三宮営業所 (神戸市中央区) 他兵庫県下23店舗	全セグメント	営業所	60,830	48	2,803	()	63,682	151
ハピネス東須磨 (神戸市須磨区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	38,690			133,808 (390.22)	172,498	
ハピネス南塚口 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	14,452			149,812 (213.46)	164,264	
ハピネス六甲 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	52,711		0	193,542 (190.97)	246,254	
ハピネス武庫之荘北 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	45,021			50,553 (180.03)	95,575	
ハピネス六甲道 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	253,497			160,953 (327.56)	414,451	
日住豊中本町ビル (大阪府豊中市)	不動産 賃貸収入	賃貸用ビル	64,238			37,612 (67.12)	101,851	
三神ビルディング (神戸市中央区)	不動産 賃貸収入	賃貸用ビル	1,528,840			2,362,747 (779.68)	3,891,587	
賃貸用マンション 及び戸建 18戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション 及び戸建	89,289			221,274 (1,212.69)	310,563	
日住パーキング 10ヶ所 (神戸市灘区他)	不動産 賃貸収入	時間貸用 駐車場			3,458	33,897 (105.42)	37,355	

(注) 上記の他、連結会社以外からの主な賃借設備及びリース設備は、次のとおりであります。
賃借設備

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)
本店(大阪市北区)	全セグメント	本社 事務所等	462.15
本店営業所(大阪市北区) 他大阪府下7店舗	全セグメント	営業所	1,050.21
京都営業所(京都市下京区) 他京都府下1店舗	全セグメント	営業所	239.58
垂水営業所(神戸市垂水区) 他兵庫県下21店舗	全セグメント	営業所	2,843.96
転貸用マンション及び戸建 316戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	18,179.33
駐車場用地及び時間貸駐車場用地 60台	不動産賃貸収入	駐車場	889.73

リース設備

名称	数量	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
営業車両	124台	5年	37,701	83,300
本社車両	1台	5年	1,426	5,469
パソコン及び周辺機器並び にネットワーク機器	424台	5年	27,767	49,543

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
㈱日住	(株)日住サー ビス 茨木営業所 (大阪府茨木市)	全セグメント	営業所	699			75,026 (104.78)	75,726	
	ハピネス高速神戸 (神戸市兵庫区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	25,992			101,799 (207.49)	127,792	
	賃貸用マンショ ン 3戸	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	10,233			15,378 (134.33)	25,611	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

2019年12月31日現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

2019年12月31日現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	7,900,000
計	7,900,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年3月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	1,989,845	1,989,845	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数 100株
計	1,989,845	1,989,845		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストック・オプションを2014年3月25日開催の第38期定時株主総会における決議に基づいて取締役（非業務執行取締役及び社外取締役を除く）に対して年額30,000千円以内で付与しております。

なお、2020年3月27日開催の第44期定時株主総会において、譲渡制限付株式の割当てのための報酬を支給する事を決議したことに伴い、譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。これに伴い、ストック・オプション制度を廃止し、既に付与済みのものを除き、今後、ストック・オプションとしての新株予約権は新たに発行しないものとします。

名称	第1回新株予約権中期プラン	第1回新株予約権長期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2014年5月12日
付与対象者の区分及び人数（人）	当社取締役 9 （非業務執行取締役、 社外取締役を除く）	当社取締役 9 （非業務執行取締役、 社外取締役を除く）
新株予約権の数（個）	94 [94] (注) 1	57 [57] (注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 940 [940] (注) 1	普通株式 570 [570] (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり 1	1株当たり 1
新株予約権の行使期間	2014年5月30日 ～2037年5月29日	2014年5月30日 ～2054年5月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,691 資本組入額 846	発行価格 1,591 資本組入額 796
新株予約権の行使の条件	(注) 2	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 3	(注) 3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4	(注) 4

名称	第2回新株予約権中期プラン	第2回新株予約権長期プラン
決議年月日	2015年5月11日	2015年5月11日
付与対象者の区分及び人数（人）	当社取締役 8 （非業務執行取締役、 社外取締役を除く）	当社取締役 8 （非業務執行取締役、 社外取締役を除く）
新株予約権の数（個）	79 [79] (注) 1	48 [48] (注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 790 [790] (注) 1	普通株式 480 [480] (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり 1	1株当たり 1
新株予約権の行使期間	2015年5月29日 ～2038年5月28日	2015年5月29日 ～2055年5月28日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,891 資本組入額 946	発行価格 1,801 資本組入額 901
新株予約権の行使の条件	(注) 2	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 3	(注) 3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4	(注) 4

名称	第3回新株予約権中期プラン	第3回新株予約権長期プラン
決議年月日	2016年5月12日	2016年5月12日
付与対象者の区分及び人数(人)	当社取締役 8 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)	当社取締役 8 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)
新株予約権の数(個)	84 [84] (注)1	53 [53] (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容及び数(株)	普通株式 840 [840] (注)1	普通株式 530 [530] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	1株当たり 1
新株予約権の行使期間	2016年5月28日 ~2039年5月27日	2016年5月28日 ~2056年5月27日
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入 額(円)	発行価格 1,811 資本組入額 906	発行価格 1,671 資本組入額 836
新株予約権の行使の条件	(注)2	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交 付に関する事項	(注)4	(注)4

名称	第4回新株予約権中期プラン	第4回新株予約権長期プラン
決議年月日	2017年5月12日	2017年5月12日
付与対象者の区分及び人数(人)	当社取締役 7 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)	当社取締役 7 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)
新株予約権の数(個)	109 [109] (注)1	77 [77] (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容及び数(株)	普通株式 1,090 [1,090] (注)1	普通株式 770 [770] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	1株当たり 1
新株予約権の行使期間	2017年5月30日 ~2040年5月29日	2017年5月30日 ~2057年5月29日
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入 額(円)	発行価格 1,861 資本組入額 931	発行価格 1,751 資本組入額 876
新株予約権の行使の条件	(注)2	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交 付に関する事項	(注)4	(注)4

名称	第5回新株予約権中期プラン	第5回新株予約権長期プラン
決議年月日	2018年4月20日	2018年4月20日
付与対象者の区分及び人数(人)	当社取締役 7 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)	当社取締役 7 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)
新株予約権の数(個)	116 [116] (注)1	82 [82] (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容及び数(株)	普通株式 1,160 [1,160] (注)1	普通株式 820 [820] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	1株当たり 1
新株予約権の行使期間	2018年5月15日 ~2041年5月14日	2018年5月15日 ~2058年5月14日
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入 額(円)	発行価格 1,741 資本組入額 871	発行価格 1,638 資本組入額 819
新株予約権の行使の条件	(注)2	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交 付に関する事項	(注)4	(注)4

名称	第6回新株予約権中期プラン	第6回新株予約権長期プラン
決議年月日	2019年4月25日	2019年4月25日
付与対象者の区分及び人数(人)	当社取締役 5 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)	当社取締役 5 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く)
新株予約権の数(個)	242 [242] (注)1	220 [220] (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、 内容及び数(株)	普通株式 2,420 [2,420] (注)1	普通株式 2,200 [2,200] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 1	1株当たり 1
新株予約権の行使期間	2019年5月22日 ~2042年5月21日	2019年5月22日 ~2059年5月21日
新株予約権の行使により株式を発行する 場合の株式の発行価格及び資本組入 額(円)	発行価格 1,504 資本組入額 752	発行価格 1,388 資本組入額 694
新株予約権の行使の条件	(注)2	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)3	(注)3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交 付に関する事項	(注)4	(注)4

当事業年度の末日(2019年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1 新株予約権 1 個につき目的となる株式数は、10株であります。
ただし、新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当を含む）又は株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる 1 株未満の端数は、これを切り捨てるものといたします。
調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率
- 2 新株予約権の行使の条件
下記に準じて決定するものであります。
- (1) 新株予約権の割り当てを受けた者は、割当日の翌日から 3 年経過後または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日のいずれか早い日から新株予約権を行使できるものであります。
- (2) 上記(1)にかかわらず、新株予約権の割り当てを受けた者は、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案または当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、取締役会決議がなされた場合）の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものであります。ただし、下記（注）4 に従って新株予約権者に再編成対象会社の新株予約権が交付される旨が合併契約、株式交換契約若しくは株式移転計画において定められている場合は除くものであります。
- (3) 上記(1)は、新株予約権を相続により承継した者については適用しません。新株予約権の割り当てを受けた者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができません。
- 3 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものであります。
- 4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項
下記に準じて決定するものであります。
当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る）（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という）をする場合には、組織再編成行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生じる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下に同じ）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第 1 項第 8 号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という）の新株予約権をそれぞれ交付することとするものであります。ただし、以下の各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約、株式移転計画において定めることを条件とするものであります。
- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものであります。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類
再編成対象会社の普通株式とするものであります。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注) 1 に準じて決定するものであります。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。再編成後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式 1 株当たり 1 円とするものであります。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、同欄に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとするものであります。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
下記に準じて決定するものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果生じる 1 円未満の端数は、これを切り上げるものであります。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記 記載の資本金等増加限度額から上記 に定める増加する資本金の額を減じた額とするものであります。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものであります。

(8) 新株予約権の取得条項

下記に準じて決定するものであります。

以下の 、 、 、 又は の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができるものであります。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

上記（注）2 に準じて決定するものであります。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2017年7月1日 (注)	17,908,605	1,989,845		1,568,500		485,392

(注) 2017年3月24日開催の第41回定時株主総会における決議に基づき、2017年7月1日を効力発生日とする株式併合(普通株式10株を1株に併合)を実施しております。これに伴い、発行済株式総数が減少しております。

(5) 【所有者別状況】

2019年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		10	10	27	3	2	752	804	
所有株式数 (単元)		2,366	29	6,895	8	3	10,482	19,783	11,545
所有株式数 の割合(%)		11.96	0.15	34.85	0.04	0.02	52.98	100	

(注) 1 自己株式株は「個人その他」に4,288単元、「単元未満株式の状況」に63株含めて記載しております。

2 上記「単元未満株式の状況」の欄に10株、証券保管振替機構名義の株式が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有 株式数の割合(%)
株式会社 日住カルチャーセンター	神戸市東灘区住吉本町1丁目7番2-605号	386	24.78
日住サービス従業員持株会	大阪市北区梅田1丁目11番4-300号	78	5.03
株式会社カワサキライフ コーポレーション	神戸市中央区東川崎町1丁目1番3号	64	4.10
新名和子	神戸市東灘区	59	3.81
三浦商事株式会社	大阪市福島区福島1丁目5番28号	57	3.66
和田興産株式会社	神戸市中央区栄町通4丁目2番13号	46	2.95
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	40	2.56
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1丁目6番6号 日本生命証券管理部内	37	2.41
株式会社関西みらい銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	34	2.24
株式会社みなと銀行	神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	34	2.22
計		839	53.75

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 428,800		単元株式数 100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,549,500	15,495	同上
単元未満株式	普通株式 11,545		
発行済株式総数	1,989,845		
総株主の議決権		15,495	

【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
株式会社日住サービス (自己保有株式)	大阪市北区梅田1丁目 11番4 300号	428,800		428,800	21.55
計		428,800		428,800	21.55

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	353	674
当期間における取得自己株式	54	97

(注) 当期間における取得自己株式には、2020年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他 (新株予約権の権利行使)	13,050	38,875	900	2,680
保有自己株式数	428,863		428,017	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2020年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増しによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する安定的な収益還元を継続していくことを第一義として考えております。その決定にあたっては、会社の業績や企業体質の強化、配当性向などを総合的に勘案し、株主総会の承認を得て実施することを基本方針としております。

配当につきましては、配当性向を基準に収益状況に応じた配当を実施することとしております。

なお、内部留保金につきましては、経営基盤の維持と財務体質の強化を図るため既存事業の強化やIT関係を中心とした情報ネットシステム整備の投資等に充当してまいります。

配当の回数につきましては、期末配当の年1回を基本としておりますが、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき取締役会の決議により、毎年6月30日の株主名簿に記載された株主または登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款第32条に定めております。

配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当連結会計年度の剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2020年3月27日 定時株主総会決議	78,049	50

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「不動産仲介という社会的使命を担いつつ社会に貢献していく」という理念のもと、経営の「公正性」「透明性」「健全性」の確保を常に基本的使命として目標に掲げております。

近年、特に重視されております企業倫理の遵守は、最も優先する重要課題であることを認識し力を入れており、取締役が経営責任を担い、各執行役員が迅速に業務を遂行し、監査役が効果的に監査する体制を整備し、内部監査部門が横断的に業務を検証することにより、日々大きく変化する事業環境に柔軟に対応し、企業経営の健全化を図ります。

特に、前連結会計年度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ております。

当社は、二度とこのような不祥事が起こらないよう、コーポレート・ガバナンス機能の再構築による内部統制システムの見直しおよびコンプライアンス経営の強化に努め、社会からの信用と信頼回復のために全社をあげて再発防止策の徹底に取り組んでまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

A. 企業統治の体制の概要

当社は、企業統治を適正に行うため、以下の体制により企業経営の適法性・透明性・客観性を確保するとともに効率性の向上に努めております。

a. 取締役会

取締役会は取締役5名により構成され、議長は代表取締役社長である中村友彦が務めております。また、取締役5名のうち2名は社外取締役あり、監査役3名（うち、2名は社外監査役）も取締役会に出席しております。原則2ヶ月に1回開催するとともに必要に応じ、適時開催しております。経営に関する重要な事項、法令、定款及び規定で定められた事項について意思決定を行うほか、取締役に報告義務を課すことにより取締役相互の牽制を図っております。また、出席した監査役により会社経営に対する適法性についての助言・監督を行っております。

各取締役、監査役の氏名等につきましては「(2) 役員状況 役員一覧」をご参照ください。

b. 監査役会

監査役会は監査役3名により構成され、議長は常勤監査役である辻忠彦が務めております。監査役3名のうち2名は社外監査役（林大司、西村健）であります。原則、2ヶ月に1回開催するとともに必要に応じ、適時開催しております。会社経営の適法性を確保するため、取締役会に常時出席し、客観的立場から意見を述べ、取締役会が適切に運営されることを担保しております。また、定期的に代表取締役社長と会合を持ち相互認識を深めるとともに、当社の業務執行状況、財産状況及び経営状況の監査を実施しております。

c. 本部長会

本部長会は代表取締役社長及び本部長3名（有田恵光、近藤泰久、嶋吉洋）、その他議長が必要と認め指名した人員により構成され、議長は代表取締役社長の中村友彦が務めております。会社の意思決定機関として取締役会は当然のことながら、経営活動を効率的、機動的に行なうために開催については適時行われております。本部長会においては、経営上の全般にわたる重要事項を中心に、共有した情報に対して協議決定しております。

d. 監査室

監査室は専任3名、兼任2名で構成されております。監査室は、代表取締役社長直属の機関として、当社グループ全体を対象に、組織、制度、業務が適法かつ効率的な業務執行体制のもと遂行されているかの内部監査を実施しております。内部監査により監査対象部署から知り得た情報を原則2ヶ月に1回、代表取締役社長へ報告し、必要に応じて業務の改善指示や改善状況のモニタリングを行い適切に業務が運用されるよう活動しております。

e. 懲戒委員会

懲戒委員会は代表取締役社長1名及び常勤役員2名（有田恵光、辻忠彦）により構成され、委員長は代表取締役社長の中村友彦が務めております。懲戒委員会は規定上定められた懲戒事由が発生する都度、臨時開催しており、その事実関係を確認し、協議のうえ必要と認められた場合に懲戒処分を決定しております。

f. コンプライアンス委員会

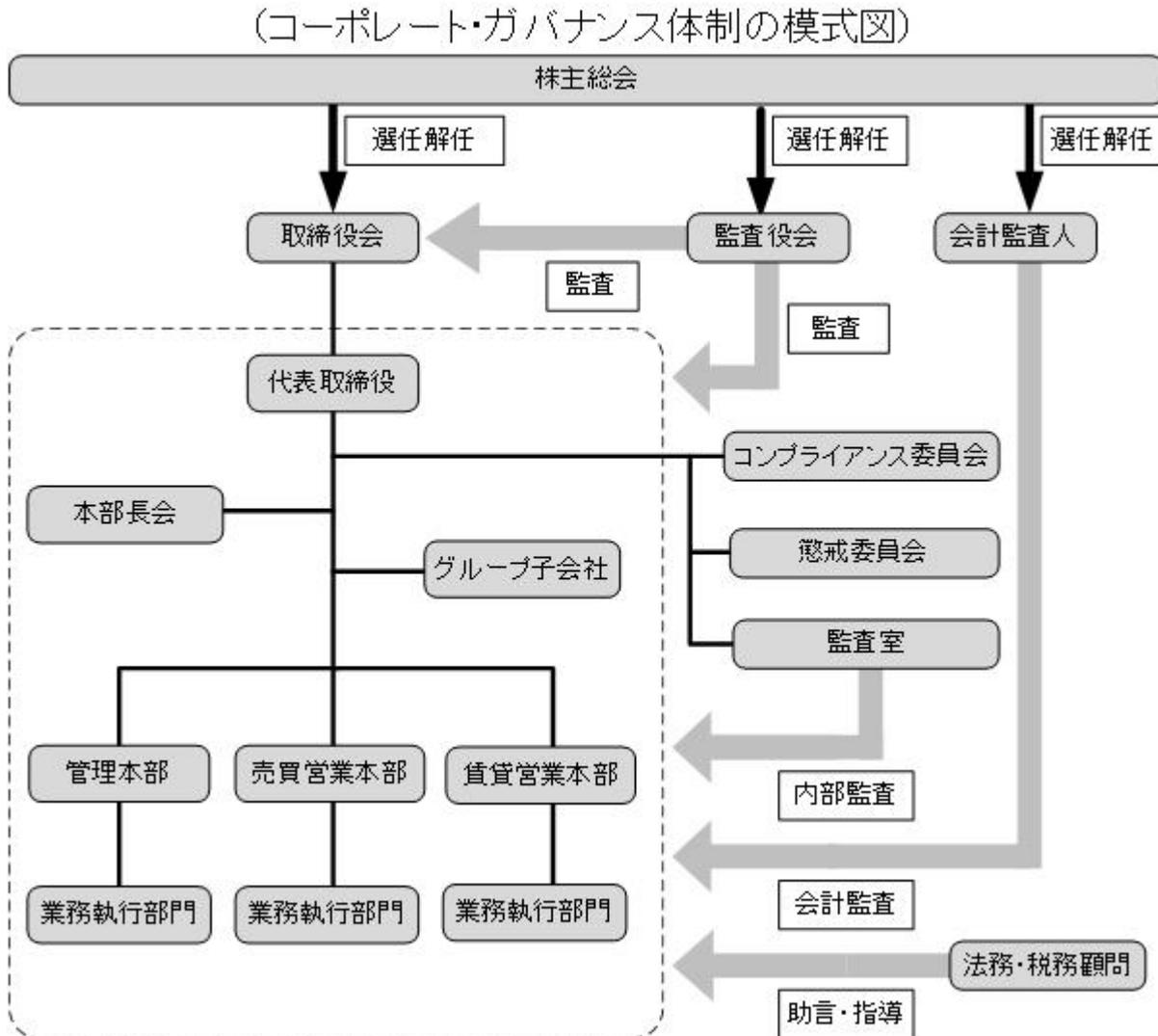
コンプライアンス委員会は代表取締役社長1名及び常勤役員2名、監査室長を含めたその他代表取締役社長が必要と認め指名した人員で構成され、議長は管理本部長の嶋吉洋が務めております。原則、3ヶ月に1回開催されており、コンプライアンスの推進、内部統制に関する事項等について審議しております。また、社内に広くコンプライアンス相談窓口を設けるとともに社外の法律事務所を窓口とすることにより、コンプライアンス違反について適時、発見できる体制を設けております。

g. 執行役員制度

当社は執行役員制度を2020年1月1日より導入し、取締役会より選任された執行役員は5名により構成されております。経営の意思決定及び監督機能と業務執行機能を分離することにより、業務執行の責任と権限を明確にし、経営の機動性を高めるとともに、コーポレート・ガバナンスの強化を図ることを目的としております。

各執行役員の氏名等につきましては「(2)役員の状況 役員一覧」をご参照ください。

会社の機関及び内部統制システムの状況を模式図に示すと次のとおりであります。



B. 当該体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であり、社外取締役2名を含む取締役会及び社外監査役2名を含む監査役会が中心となって企業統治を行うことにより、外部視点からの経営管理が有効に機能していること並びに各監督機関からの監視及び業務執行の効率性が確保されていると判断し、当該体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

A. 内部統制システムの整備の状況

当社は、2019年7月11日開催の取締役会において、会社法及び会社法施行規則の内容に基づいて、内部統制システムの基本方針を決議いたしました。その内容は、次のとおりであります。

a. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(a) ガバナンス、コンプライアンス

- ・取締役会は、社外取締役を含む取締役で構成し、法令、定款および「取締役会規則」その他の社内規程等に従い、重要な事項を決定する。
- ・取締役会は、内部統制の基本方針を決定し、取締役が、適切に内部統制システムを構築・運用し、それに従い職務執行しているかを監督する。
- ・取締役および使用人は法令、定款および就業規則等社内規程に則り行動するものとする。
- ・監査役は、法令が定める権限を行使するとともに、監査室および会計監査人と連携して「監査役会規則」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施する。

(b) 内部監査

社長直属の監査室を設置する。監査室は「内部監査規程」に基づき業務全般に関し、法令、定款および社内規定の遵守状況、職務執行の手続きおよび内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施する。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報、その他重要な情報を文書により保存し、これら文書を別に定める文書管理規程の文書保存期間一覧表に定める期間中、厳正に保管し、管理するものとする。取締役及び監査役は、文書管理規程により、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理が経営の重要課題であることを認識し、リスク管理全体を統括する組織として「コンプライアンス委員会」で対応し、ここにリスク情報を集約し、職務執行への活用を図るとともに、緊急事態が生じた場合にも迅速な危機管理対応を行い損害の最小限化を図る。

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するため、取締役会、組織規程及び職務権限規程等各種社内規程を整備し、取締役及び使用人の分掌と権限を定める。

e. 財務報告の適正性を確保するための体制

当社は、金融商品取引法をはじめとする関連諸法の定めに従い適正な財務報告が行われるよう、財務報告に係る基本計画及び方針を制定し、必要な体制を整備する。

f. 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

- (a) 当社は、関係会社管理規程に基づき子会社を含めたコンプライアンス体制、リスク管理体制を整備するとともに、内部通報制度の子会社への適用、当社監査役及び監査室にて子会社の業務監査並びに法令遵守状況の監査を実施する。
- (b) 原則として、当社の取締役及び使用人が子会社の取締役若しくは監査役として就任し、子会社における業務の適正性を監視できる体制とする。
- (c) 子会社の経営については、不適切な取引または損失の危険を未然に防止するため事業内容の定期的な報告と重要案件について事前協議を行う。

- g. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (a) 監査役の実務がある場合には、監査役の実務を補助する使用人を置くこととし、当該使用人の任免・異動・人事評価に関しては、監査役の同意を必要とするものとする。
 - (b) 当該使用人は当社の就業規則に服するが、監査役補助業務に係る指揮命令権は監査役に属することとし、取締役の指揮命令は受けない。
- h. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他監査役への報告に関する体制
- (a) 当社及び子会社の取締役及び使用人は、監査役の実務に応じた会社の業務執行状況を報告する。また、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実、重大な法令または定款違反の事実、企業倫理に抵触する重大な行為を発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - (b) 内部通報制度により通報された法令違反その他コンプライアンス等に関する情報について、監査役へ報告するものとする。
 - (c) 上記(a)及び(b)の報告をした者に対して、当該報告をしたことを理由として、いかなる不利益な取り扱いもしてはならないものとする。
- i. その他監査役の実務が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 監査役は、当社及び子会社の取締役会及び本部長会の他、各種委員会等に出席することができる。また、代表取締役社長との定期的な意見交換により経営方針の確認等意思の疎通に努める。
 - (b) 監査役の実務の執行について生ずる費用等について、監査役から費用等の請求があった場合には、当該請求に係る費用が監査役の実務の執行に必要でないことが明らかに認められる場合を除き、これに応じるものとする。
 - (c) 監査役は、「内部監査規程」に基づいた監査室による監査の結果及び改善報告に基づく改善状況の結果について報告を受けるものとする。
 - (d) 監査役は、当社の会計監査人から会計監査内容について説明を受けるとともに、情報の交換を行うなど連携を図る。
- j. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方および社内体制の整備状況
- 当社は、社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力に対しては、その排除に努めるとともに毅然とした姿勢で組織的な対応を図り、取引関係等の一切の関係を持たない方針を定め、これら反社会的勢力に対しては、警察や法律家等とも連携し、毅然とした態度で対応する。

B. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

a. コンプライアンスに対する取り組み

当社は、コンプライアンス委員会を定期的開催し、問題の早期発見と改善に取り組み、その内容を取締役会に報告しております。当事業年度におきましては、コンプライアンス委員会を5回開催しております。内部監査を行う監査室は、コンプライアンスを監査の重点項目とし、法令・定款・社内規程等の遵守状況の監査に加え、会社の社会的責任の観点から業務が適切になされているかについても確認しております。

b. 財務報告に係る信頼性の確保に対する取り組み

当社は、財務報告の信頼性を確保するため、「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準・実施基準」に基づいて内部統制体制を構築しており、取締役会及び監査室が財務報告に係る内部統制の評価を実施しております。

c. 監査役の実務体制

当社の監査役は、監査役会を定時及び臨時に開催し、情報交換を行っております。また、取締役会並びに重要な会議に出席し、監査の実効性の向上を図っております。さらに会計監査人とも監査結果の報告会等定期的に打合せを行っており、会社の内部統制に対して十分な監視機能を有しております。

C. 2019年3月22日付「第三者委員会報告書を受けて当社の対応方針等に関するお知らせ」にて公表した再発防止策の進捗状況について

当社グループは前連結会計年度において、元取締役経理部長によって小口現金を利用した不正が行われていたことを受け、内部統制の一部に開示すべき重要な不備があったものと判断しました。

当連結会計年度においては、本件の調査を行った第三者委員会の指摘・助言をふまえた以下の再発防止策の整備・運用を行っております。

a. コーポレートガバナンス機能の再構築

(a) 職務権限規程及び運営組織の見直しによる役職員の権限と責任の所在の明確化

2019年4月、運営組織の見直しを実施、役職員の権限と責任の範囲を明確化するために、組織実態をより適切に反映した売買営業本部・賃貸営業本部・管理本部の三本部制へ移行しました。

また、同時期より各種規定・規則の抜本的な見直しに着手、2019年10月の取締役会で全社的に再構築した各種規程・規則について決議し役職員の権限と責任の範囲を明確化しました。

(b) 内部統制システムの機能の見直し

2019年7月、内部統制システムの基本方針について以下の主な変更を行い、取締役会で決議しました。

- ・内部監査について代表取締役社長直属の機関として業務全般に関し内部監査を実施する監査室を設置すること。
- ・リスク管理が経営の重要課題であることを認識し、リスク管理全体を統括する機関がコンプライアンス委員会であることの再定義。

b. 本件不正の領得手段に対応する具体的なチェック体制の見直しと役職員の会計リテラシーの向上

(a) 自己承認禁止と本件不正に対応する具体的なチェック体制の整備

2019年2月より経理部内において以下の再発防止策を整備し運用しております。

- ・会計システムの自己承認伝票の禁止及び経理部長による現金伝票起票の禁止
- ・手許現金金庫及び収入印紙の出納・管理体制の見直しと各管理簿への適時記帳、並びに定期的な経理部長による残高チェック
- ・出張旅費仮払時における決裁文書の確認、仮払金精算時における承認済出張旅費精算書の確認
- ・上記に対する内部監査室のモニタリング

(b) 内部監査室の新設

2019年3月より代表取締役社長直轄部門として内部監査室を新設し、新たに採用した内部監査経験が豊富な人員1名を含む専任3名及び本件第三者委員会の事務局を務めた人員1名を含む兼任2名の計5名体制(2019年12月31日時点)で本件不正にかかる動機・機会・正当化等を踏まえた不正防止活動を実施しました。また、業務全般にかかる問題点の洗い出しを順次行い、改善活動を推進しました。

(c) 役職員の会計リテラシーの向上

2019年7月、常勤役員、幹部、経理部員、内部監査室員を対象者とした公認会計士による会計リテラシー研修を実施しました。

c. コンプライアンス経営の強化

(a) 役職員を対象としたコンプライアンス意識向上のための研修の実施

2019年9月、常勤役員、幹部等を対象者とした弁護士によるコンプライアンス研修を実施し、各業務担当者にも各種研修を通じてコンプライアンス意識向上を図りました。

(b) 社内通報制度の有効性の向上

2019年6月、公共通報者保護法に基づき社内通報規程を見直し、従業員等からの組織的または個人的な法令違反行為等に通報または相談の適正な処理の仕組みを定め、不正行為等の早期発見とコンプライアンス経営の強化を図りました。

また、社内外のコンプライアンス関係相談担当窓口も設定するとともに、全通報情報を共有し管理する担当も配置、さらに顧問弁護士による社外窓口を設置することにより外部からの情報収集等も含め、内部通報制度の有効性が向上しました。

(c) コンプライアンス委員会の機能の見直し

2019年4月、コンプライアンス委員会の見直しを決定し、目的・任務・人員・決議・報告等を整理のうえ、2019年10月、規定を改定しました。

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めています。

取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨を定款で定めています。これは、事業環境の変化等に対応した機動的な資本政策の遂行を目的とするものであります。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって、6月30日を基準日として剰余金の配当(中間配当)を実施できる旨を定款で定めています。これは、株主への利益還元を機動的に行うことを目的とするものであります。

取締役及び社外監査役の責任免除

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び社外監査役が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、その取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び監査役の同法第423条第1項の損害賠償責任を法令の定める額に限定することができる旨定款に定めております。これは、取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び監査役が、職務の遂行にあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めています。これは、株主総会における定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	中 村 友 彦	1977年4月27日	2001年4月 城西リハウス(株)(現 三井不動産リアルティ(株))入社 2011年4月 同社板橋センター長 2014年4月 同社赤羽センター長 2017年6月 (株)日住カルチャーセンター取締役 2019年1月 当社入社(顧問) 2019年3月 取締役就任 2019年4月 取締役管理本部長兼社長室長兼人事部長 2019年11月 代表取締役社長就任(現) (株)日住取締役就任(現)	(注)4 (注)7	17,940
常務取締役 売買取営本部長	有 田 恵 光	1965年7月2日	1989年4月 当社入社 2008年8月 千里中央営業所長 2011年3月 取締役千里中央営業所長就任 2016年1月 取締役営業本部売買取営推進部長兼大阪・堺地区担当 2016年8月 (株)関西友の会代表取締役社長(現) 2017年1月 取締役営業本部本部長兼売買取営推進部長兼京都・大阪ブロック長 2017年3月 常務取締役営業本部本部長兼売買取営推進部長兼大阪ブロック長就任 2017年5月 常務取締役営業本部本部長兼売買取営推進部長兼大阪・尼崎ブロック長 2019年1月 常務取締役営業本部本部長兼売買取営推進部長兼国際事業部担当 2019年4月 常務取締役売買取営本部長(現)	(注)4	2,300
取締役	新 名 和 子	1947年1月2日	1986年11月 (株)日住神戸(現 (株)日住カルチャーセンター)入社 1987年2月 同社監査役就任 1989年2月 (株)日住カルチャーセンター取締役就任 1997年2月 同社代表取締役社長就任 1999年3月 当社取締役就任 2018年12月 (株)日住カルチャーセンター取締役 2019年1月 当社代表取締役社長就任 2019年3月 当社取締役(現) 2019年6月 (株)日住カルチャーセンター代表取締役社長(現)	(注)1 (注)4	59,540
取締役	朝 家 修	1962年12月5日	1985年9月 米田・杉山公認会計士事務所入所 1990年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入社 1994年1月 公認会計士登録 1996年8月 税理士登録 1996年8月 公認会計士・税理士朝家事務所開設 代表(現) 2015年6月 ヒラキ(株)取締役就任(現) 2019年3月 当社取締役就任(現)	(注)2 (注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	林 邦彦	1968年10月15日	1996年4月 1996年4月 2004年1月 2004年3月 2004年4月 2015年3月 2019年3月	弁護士登録 堂島法律事務所入所 ニューヨーク州弁護士登録 南川・林法律事務所入所 大阪学院大学准教授(現) 林邦彦法律事務所開設 代表 (現) 当社取締役就任(現)	(注)2 (注)4	
常勤監査役	辻 忠彦	1961年5月8日	1990年12月 1991年12月 1993年4月 2009年3月 2011年1月 2014年3月	高杉開発(株)入社 当社入社 業務部部長代理 業務部副部長 業務部長 常勤監査役就任(現)	(注)5	1,200
監査役	林 大司	1958年11月8日	1981年4月 1988年5月 1988年7月 1995年3月 2007年6月	(株)林企業経営研究所入社 (株)林企業経営研究所取締役就任 林公認会計士事務所設立(現) 当社監査役就任(現) (株)林企業経営研究所代表取締役 就任(現)	(注)3 (注)6	
監査役	西村 健	1958年8月18日	1984年4月 2014年10月 2018年6月 2020年3月	弁護士登録 島田法律事務所(現 島田西村法律 事務所)入所(現) 大阪港埠頭(株)取締役就任(現) 日本弁護士連合会刑事弁護セン ター委員長就任(現) 当社監査役就任(現)	(注)3 (注)6	
計						80,980

- (注) 1 取締役 新名和子は、非業務執行取締役であります。
- 2 取締役 朝家修及び林邦彦は、社外取締役であります。
- 3 監査役 林大司及び西村健は、社外監査役であります。
- 4 取締役の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2020年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- 5 任期は2017年12月期に係る定時株主総会終結の時から2021年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 任期は2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 7 代表取締役社長 中村友彦は、取締役 新名和子の子息であります。
- 8 当社は、法令に定める監査役の数に欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役2名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
嶋 吉 洋	1972年8月22日	1998年4月 2012年8月 2018年12月 2019年8月 2019年11月 2020年1月	当社入社 堺東営業所長 (株)関西友の会取締役就任(現) 総務部長 管理本部長兼総務部長 執行役員管理本部長兼総務部長 (現)	600
山本 彼 一 郎	1949年9月5日	1978年4月	大阪弁護士会登録 淀屋橋法律事務所入所 弁護士法人淀屋橋法律事務所運営 委員(現)	

- 9 当社は、経営の意思決定及び監督機能と業務執行機能を分離することにより、業務執行の責任と権限を明確にし、経営の機動性を高めるとともに、コーポレート・ガバナンスの強化を図ることを目的として2020年1月より執行役員制度を導入しております。取締役でない執行役員は以下のとおりであります。

役職名	氏名
執行役員建装担当	犬伏 健次
執行役員売買業務部長	寺嶋 孝樹
執行役員管理本部長兼総務部長	嶋吉 洋
執行役員賃貸営業本部長	近藤 泰久
執行役員賃貸管理部長	井上 大策

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名であり、社外取締役 朝家修は、公認会計士・税理士としての経験・識見が豊富であり、当社の論理に捉われず、客観的視点で、独立性をもって経営の監視を遂行するに適任であり、取締役会の透明性の向上及び監督機能強化のため選定しております。同氏は公認会計士・税理士朝家事務所の代表及びヒラキ株式会社の社外取締役であり、当社は同事務所及び同社との間に特別の関係はありません。また、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

社外取締役 林邦彦は、法律家としての経験・識見が豊富であり、当社の論理に捉われず、客観的視点で、独立性をもって経営の監視を遂行するに適任であり、監督機能の強化のため選定しております。同氏は林邦彦法律事務所の代表であり、当社は同事務所との間に特別の関係はありません。また、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

当社の社外監査役は2名であり、社外監査役 林大司は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を保持していること及び1995年3月から25年間当社監査役としての職務を適切に遂行し当社について深い理解を有していることから、社外監査役として適任であると判断し、選任しております。同氏は林公認会計士事務所の代表及び(株)林企業経営研究所の代表取締役であり、当社と同事務所及び同社との間に特別の関係はありません。また、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

社外監査役 西村健は弁護士としての経験・識見が豊富であり、法令を含む企業社会全体を踏まえた客観的視点で、独立性をもって中立的、客観的立場から、当社における監査を適切に実施できるものと判断し選任しております。同氏は、島田西村法律事務所の代表及び大阪港埠頭(株)の社外取締役であり、当社と同事務所及び同社との間に特別の関係はありません。また、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。

当社においては、社外役員を選任するための会社からの独立性に関する基準を定めております。社外取締役の選任にあたっては、当該基準を満たすとともに、各分野における経験・見識が豊富であり、当社の倫理に捉われず、客観的視点で独立性をもって経営の監視を遂行できる人物を選任しております。また、社外監査役の選任においても、当該基準を満たすとともに、各分野における豊富な経験・見識を生かし、独立性をもって中立的・客観的な監査を実施できる人物を選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会において、監査役監査及び会計監査の結果について報告を受け、必要に応じて取締役会の意思決定の適正性を確保するための助言・提言を行っております。

社外監査役は、常勤監査役と緊密に連携し、経営の監視に必要な情報を共有しております。また、社外監査役は会計監査人及び監査室との連携を通じてリスクの把握を行うとともに経営の監視に必要な情報を共有しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査につきましては、監査役会は監査役3名のうち2名が社外監査役で構成されております。監査役は、取締役会に出席しており、常勤監査役は重要な会議へ出席しております。また、常勤監査役は定期的に各営業部所の往査をしているほか、内部監査部門である監査室とも必要な情報を交換しております。監査役間において適時、情報の共有・意思疎通を図ることにより監査役会として経営全般の監査を行い透明性、客観性の確保に努めております。

内部監査の状況

内部監査につきましては、代表取締役社長直属の監査室を設置しており、人員は5名の担当（うち2名兼務）を配置しております。監査室は、当社グループ全体を対象に、適法かつ効率的な業務執行体制の確保のために内部監査を実施しております。内部監査により監査対象部署から知り得た情報を代表取締役社長へ報告し、業務の改善指示や改善状況のモニタリングを行い適切に業務が運用されるよう活動しております。また、監査役会及び会計監査人とコミュニケーションを図り必要な情報を提供するとともに適時、連携し監査の有効性及び効率性を高めております。

会計監査の状況

A. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

B. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員業務執行社員 宮本 敬久

指定有限責任社員業務執行社員 柴原 啓司

C. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名

公認会計士試験合格者等 2名

その他 4名

D. 監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定に関しては監査法人の専門性、独立性、品質管理体制並びに監査計画、監査報酬等を総合的に勘案し選任しております。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合、その他必要と判断される場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該議案に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

E. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、当社会計監査人である有限責任 あずさ監査法人について、その専門性、独立性、品質管理体制や監査活動、監査報酬、会計監査人とのコミュニケーション、関係部門からの聞き取り等を通じて総合的に勘案した結果、会計監査人として適任であると判断し再任しております。

監査報酬の内容等

A. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	23,100		28,320	
連結子会社				
計	23,100		28,320	

(注) 当連結会計年度に係る監査証明業務に基づく報酬以外に、前連結会計年度に係る追加報酬として当連結会計年度中に支出した額が9,560千円あります。

B. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(A.を除く)

該当事項はありません。

C. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

D. 監査報酬の決定方針

当社は、監査公認会計士等に対する報酬の額の決定方針は策定しておりませんが、監査公認会計士等の監査計画・監査内容・監査に要する時間・人員等を十分に考慮し、会社法第399条第1項の監査役会の同意を得て監査報酬を決定しております。

E. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行い、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又は算定方法の決定に関する方針に関する事項

当社の役員の報酬等については、固定報酬である基本報酬及びストック・オプション、業績連動報酬である役員賞与から構成されております。

役員の報酬等について算定方法や指標、固定報酬と業績連動報酬の支給割合等を明確に定めておりませんが、基本報酬及び役員賞与については2007年3月29日開催の第31期定時株主総会における決議に基づいて、取締役は年額180,000千円以内(当該決議に係る取締役の員数は10名。使用人兼務役員としての使用人給と部分は含まない)、監査役は年額36,000千円以内(当該決議に係る監査役の員数は3名)で支給することとしております。また、ストック・オプションについては中長期的な企業価値向上に資することを目的として、2014年3月25日開催の第38期定時株主総会における決議に基づいて取締役(当該決議に係る取締役の員数は7名。非業務執行取締役を除く)に対して年額30,000千円以内で付与するものとしております。

取締役の基本報酬は株主総会で決議された範囲内で取締役会にて一任された代表取締役社長が各取締役の役位・職責・貢献度・社会水準等に応じて決定しております。また、役員賞与についても、具体的な係数等は設定していないものの、株主総会で決議された範囲内で取締役会にて一任された代表取締役社長が会社の業績や職務の評価を考慮し決定しております。ストック・オプションについては、株主総会で決議された範囲内で取締役会にて、役付でない取締役の月額報酬を基準に職位に基づいた付与額を決定しております。

監査役の基本報酬は、上記の限度額内において監査役の協議により決定しておりますが、役員賞与については監査役の職務との整合性から支給しておりません。

なお、2020年3月27日開催の第44期定時株主総会において、取締役(当該決議に係る取締役の員数は7名。非業務執行取締役を除く)に対して年額75,000千円を上限として譲渡制限付株式の割当てのための報酬を支給する事を決議したことに伴い、譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。これに伴い、ストック・オプション制度を廃止し、既に付与済みのものを除き、今後、ストック・オプションとしての新株予約権は新たに発行しないものとします。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬		業績連動報酬 (役員賞与)	
		基本報酬	ストック・ オプション		
取締役 (社外取締役を除く。)	108,109	67,800	8,709	31,600	7
監査役 (社外監査役を除く。)	9,330	9,330			1
社外役員	15,458	13,458		2,000	6

(注) 1 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分は含まれていません。

2 2020年3月27日開催の定時株主総会後において、上記の役員賞与のうち17,600千円を支給しないことを決定いたしました。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式であるとし、取引先との関係構築・維持・強化を通じた中長期的な企業価値向上を目的として保有する株式を純投資目的以外の目的で保有する投資株式としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

A. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、取引先との関係構築・維持・強化を通じた中長期的な企業価値向上に資すると判断した場合に保有していく方針です。

この方針に則するように、財務部門においては、保有先企業との取引状況及び保有先企業の財務状況、株価、配当等を総合的に検討し、保有の継続可否について検討を行い、保有の必要性が低くなったと判断した銘柄は、代表取締役社長の決裁を経た上で売却します。

B. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式	7	156,033

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
該当事項はありません。

C. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

a. 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
和田興産(株)	144,400	144,400	事業上の関係強化のため	有
	120,718	109,888		
(株)三菱UFJフィナンシャルグループ	13,350	13,350	金融機関との安定的な取引維持のため	有
	7,919	7,180		
(株)りそなホールディングス	16,000	16,000	金融機関との安定的な取引維持のため	無
	7,664	8,459		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	1,800	金融機関との安定的な取引維持のため	有
	7,268	6,561		
(株)三井住友トラストホールディングス	1,564	1,564	金融機関との安定的な取引維持のため	有
	6,783	6,290		
(株)関西みらいフィナンシャルグループ	4,740	4,740	金融機関との安定的な取引維持のため	有
	3,346	3,725		
積水ハウス(株)	1,000	1,000	事業上の関係強化のため	無
	2,333	1,619		

(注) 特定投資株式における定量的な保有効果については記載が困難であります。個別銘柄の保有の有無について定期的に保有の意義を検証しております。

b. みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し対応するために公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、経理部門において各種専門誌の定期購読やセミナーへの参加等、必要な対応を図っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【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	1 3,285,264	1 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	1 3,950,788	1 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	1 759,444	1 753,327
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	1 106,644	1 438,636
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	1 3,096,078	1 2,718,112
リース債務		4,867
長期未払金	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

【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	1 2,812	1 84
固定資産除却損	2 2,626	2 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	1 65,491	1 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

【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			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						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

【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	1 3,134,496	1 3,456,987

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

子会社は3社であり、すべて連結しております。当該連結子会社は、(株)エスクロー、(株)日住及び(株)関西友の会であります。

2 持分法の適用に関する事項

関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)エスクロー及び(株)関西友の会の決算日と連結決算日は一致しておりますが、(株)日住は決算日が9月30日であり、連結財務諸表の作成にあたっては(株)日住の9月30日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

A. 満期保有目的の債券

.....償却原価法(定額法)

B. その他有価証券

時価のあるもの

.....決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

.....移動平均法に基づく原価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

.....個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

.....定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法

無形固定資産(リース資産を除く)

.....定額法

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

リース資産

.....定額法

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価格をゼロとして算出する定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

.....社債償還期間に亘る利息法

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度から費用処理することとしております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産

.....引渡基準

工事売上高

.....工事完成基準

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない短期的な投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度の期間費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

1 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

2 適用予定日

2022年12月期の期首より適用予定であります。

3 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」26,187千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」163,621千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

当連結会計年度において、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。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	32,820千円
工具、器具及び備品	278 "
土地	166,749 "
計	199,849千円

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	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)
建物及び構築物	1,621,057千円	1,554,833千円
土地	2,484,022 "	2,464,546 "
計	4,105,079千円	4,019,379千円

	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)
1年内返済予定の長期借入金	106,644千円	105,312千円
長期借入金	2,796,078 "	2,673,652 "
計	2,902,722千円	2,778,964千円

上記以外に宅地建物取引業法に基づく営業保証供託金として差し入れている資産は次のとおりであります。

	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)
敷金及び保証金	180,376千円	180,291千円

2 保証債務

保証債務の内容としては、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に対するものであります。

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)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
一般顧客	15,500千円	一般顧客	10,000千円

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却損の内訳は、下記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)
建物及び構築物	6,752千円	千円
工具、器具及び備品	"	84 "
土地	9,565 "	"
計	2,812千円	84千円

2 固定資産除却損の内訳は、下記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)
建物及び構築物	2,626千円	1,025千円
工具、器具及び備品	0 "	304 "
電話加入権	"	145 "
計	2,626千円	1,476千円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	43,793千円	12,729千円
組替調整額	10,680 "	162 "
税効果調整前	54,473千円	12,567千円
税効果額	16,614 "	3,843 "
その他有価証券評価差額金	37,859千円	8,724千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	48,893千円	6,845千円
組替調整額	3,876 "	11,482 "
税効果調整前	45,016千円	18,327千円
税効果額	17,385 "	5,559 "
退職給付に係る調整額	27,631千円	12,768千円
その他の包括利益合計	65,491千円	21,493千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,989,845			1,989,845

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	442,276	274	990	441,560

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

274株

減少数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権の権利行使による減少

990株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権						35,953
合計							35,953

4 配当に関する事項

(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
2018年3月23日 定時株主総会	普通株式	154,756	100	2017年12月31日	2018年3月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	77,414	50	2018年12月31日	2019年3月27日

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,989,845			1,989,845

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	441,560	353	13,050	428,863

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

353株

減少数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権の権利行使による減少

13,050株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権						19,411
合計							19,411

4 配当に関する事項

(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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	77,414	50	2018年12月31日	2019年3月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2020年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	78,049	50	2019年12月31日	2020年3月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	3,228,496千円	3,557,986千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	94,000 "	100,999 "
現金及び現金同等物	3,134,496千円	3,456,987千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、資金調達については銀行等からの借入及び社債発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金並びに完成工事未収入金は、1年以内の回収予定であり、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券並びに敷金及び保証金は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金並びに預り金は、1年以内の支払期日であります。短期借入金、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）及び社債（1年内償還予定の社債含む）は、主に営業取引に係る資金調達であり、短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

当社グループは、営業債権及び営業債務について、経理規程に基づき、各事業の担当部門が顧客及び取引先との状況を定期的に把握し、期日及び残高の管理を行っております。また、新規取引については、新規取引先の信用調査を実施し、信用リスクの軽減を図っております。

市場リスクの管理

当社グループは、市場リスクの管理について、借入金は金融情勢及び借入金残高を勘案し、投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、経理規程・総合予算規程に基づき資金計画を作成・更新するとともに、流動性預金を一定の金額維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定には変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2)を参照ください。)

前連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	3,228,496	3,228,496	
(2)営業未収入金	291,285	291,285	
(3)完成工事未収入金	148,575	148,575	
貸倒引当金	3,976	3,976	
(4)投資有価証券			
満期保有目的の債券	10,019	10,330	310
その他有価証券(株式・その他)	145,070	145,070	
(5)敷金及び保証金	180,376	186,195	5,819
資産計	3,999,847	4,005,976	6,129
(1)工事未払金	237,471	237,471	
(2)短期借入金	1,200,000	1,200,000	
(3)預り金	781,634	781,634	
(4)社債(1年内償還予定の社債含む)	205,500	205,500	
(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	3,202,722	3,202,722	
負債計	5,627,328	5,627,328	

当連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	3,557,986	3,557,986	
(2)営業未収入金	196,549	196,549	
(3)完成工事未収入金	66,383	66,383	
貸倒引当金	2,962	2,962	
(4)投資有価証券			
満期保有目的の債券	10,011	10,197	185
その他有価証券(株式・その他)	157,232	157,232	
(5)敷金及び保証金	180,291	184,648	4,356
資産計	4,165,492	4,170,033	4,541
(1)工事未払金	94,419	94,419	
(2)短期借入金	1,100,000	1,100,000	
(3)預り金	780,152	780,152	
(4)社債(1年内償還予定の社債含む)			
(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	3,156,748	3,156,748	
負債計	5,131,320	5,131,320	

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)営業未収入金及び(3)完成工事未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4)投資有価証券

投資有価証券のうち、株式は取引所の価格によっており、国債につきましては日本証券業協会の売買参考統計値より算定しております。

(5)敷金及び保証金

敷金及び保証金のうち、営業保証金として供託している国債につきましては日本証券業協会の売買参考統計値より算定しております。

負債

(1)工事未払金、(2)短期借入金及び(3)預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4)社債(1年内償還予定の社債含む)

変動金利による発行であり、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、1年内償還予定の社債につきましては、短期間で償還されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)

変動金利による借入であるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、1年内返済予定の長期借入金につきましては、短期間で返済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	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)
(1)敷金及び保証金	579,068	573,036
(2)長期預り金	257,975	246,337

(1)敷金及び保証金

敷金及び保証金のうち、本社・営業所の不動産賃貸借契約に基づき差し入れたものについては、退去までの期間を合理的に算定することができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5)敷金及び保証金」には含めておりません。

(2)長期預り金

長期預り金については賃借人の退去による返還までの期間を合理的に算定できず、時価の把握が極めて困難と認められるため、記載しておりません。

3 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1)現金及び預金	3,228,496			
(2)営業未収入金	291,285			
(3)完成工事未収入金	148,575			
(4)投資有価証券 満期保有目的の債券		10,000		
(5)敷金及び保証金		137,000	43,000	
合計	3,668,357	147,000	43,000	

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1)現金及び預金	3,557,986			
(2)営業未収入金	196,549			
(3)完成工事未収入金	66,383			
(4)投資有価証券 満期保有目的の債券		10,000		
(5)敷金及び保証金		137,000	43,000	
合計	3,820,919	147,000	43,000	

4 社債、長期借入金及びその他の有利子債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,200,000					
社債	205,500					
長期借入金	106,644	406,644	106,644	106,644	106,644	2,369,502
合計	1,512,144	406,644	106,644	106,644	106,644	2,369,502

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,100,000					
長期借入金	438,636	138,636	116,448	105,312	105,312	2,252,404
合計	1,538,636	138,636	116,448	105,312	105,312	2,252,404

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	190,396	196,525	6,129
社債			
その他			
小計	190,396	196,525	6,129
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	190,396	196,525	6,129

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

当連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	190,303	194,845	4,541
社債			
その他			
小計	190,303	194,845	4,541
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの)			
国債・地方債等			
社債			
その他			
小計			
合計	190,303	194,845	4,541

(注) 国債・地方債等には、「敷金及び保証金」に計上しているものを含めております。

2 その他有価証券

前連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	130,328	112,485	17,842
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	130,328	112,485	17,842
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式	13,741	13,991	249
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	1,000	1,000	
小計	14,741	14,991	249
合計	145,070	127,476	17,593

当連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
株式	156,534	126,476	30,058
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	156,534	126,476	30,058
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
株式			
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	697	697	
小計	697	697	
合計	157,232	127,173	30,058

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式			
債券			
その他	20,680	10,680	
合計	20,680	10,680	

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式			
債券			
その他	465	162	
合計	465	162	

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

また、当社は、複数事業主制度の総合型企業年金基金である「全国不動産業企業年金基金」に加入しております。当該年金基金制度は、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への要拠出額を退職給付費用として処理しております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(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)
退職給付債務の期首残高	395,359	447,489
勤務費用	31,979	34,804
利息費用	602	681
数理計算上の差異の発生額	9,805	6,845
退職給付の支払額	29,344	44,382
過去勤務費用の発生額	58,698	
退職給付債務の期末残高	447,489	431,747

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

該当事項はありません。

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	(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)
非積立型制度の退職給付債務	447,489	431,747
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	447,489	431,747
退職給付に係る負債	447,489	431,747
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	447,489	431,747

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	(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)
勤務費用	31,979	34,804
利息費用	602	681
数理計算上の差異の費用処理額	2,898	257
過去勤務費用の費用処理額	978	11,739
確定給付制度に係る退職給付費用	36,458	46,967

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(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)
数理計算上の差異	12,703	6,587
過去勤務費用	57,720	11,739
合計	45,016	18,327

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(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)
未認識数理計算上の差異	718	7,306
未認識過去勤務費用	57,720	45,980
合計	57,001	38,674

(7) 年金資産に関する事項

該当事項はありません。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	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)
割引率	0.15%	0.15%

3 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する複数事業主制度の年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度22,167千円、当連結会計年度20,355千円であります。

なお、当社が加入している「全国不動産業厚生年金基金」は、厚生年金の代行返上を行い、当該基金の後継制度として2018年4月1日をもって「全国不動産業企業年金基金」へ移行しております。上記、代行返上による損益影響はありません。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

(千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
年金資産の額	20,765,092	12,669,003
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額	18,189,562	11,736,876
差引額	2,575,530	932,127

(2) 複数事業主制度の掛金に占める当社グループの割合

前連結会計年度 3.3% (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

当連結会計年度 3.1% (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高(前連結会計年度 909,129千円、当連結会計年度 1,304,748千円)であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であり、当社は上記償却に充てられる特別掛金(前連結会計年度2,904千円、当連結会計年度2,698千円)を費用処理しております。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しておりません。

(ストック・オプション等関係)

1 スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費 の株式報酬費用	10,425千円	8,709千円

2 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	千円	3,249千円

3 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2014年5月12日	2015年5月11日	2015年5月11日
付与対象者の区分 及び人数	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 9名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 9名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 8名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 8名
株式の種類別のス tock・オプションの 数 (注)	普通株式 3,390株	普通株式 3,410株	普通株式 2,590株	普通株式 2,620株
付与日	2014年5月29日	2014年5月29日	2015年5月28日	2015年5月28日
権利確定条件	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。
対象勤務期間	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。
権利行使期間	2014年5月30日 ～ 2037年5月29日	2014年5月30日 ～ 2054年5月29日	2015年5月29日 ～ 2038年5月28日	2015年5月29日 ～ 2055年5月28日

	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2016年5月12日	2016年5月12日	2017年5月12日	2017年5月12日
付与対象者の区分 及び人数	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 8名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 8名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 7名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 7名
株式の種類別のス tock・オプションの 数 (注)	普通株式 3,020株	普通株式 2,570株	普通株式 2,620株	普通株式 3,200株
付与日	2016年5月27日	2016年5月27日	2017年5月29日	2017年5月29日
権利確定条件	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。
対象勤務期間	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。
権利行使期間	2016年5月28日 ～ 2039年5月27日	2016年5月28日 ～ 2056年5月27日	2017年5月30日 ～ 2040年5月29日	2017年5月30日 ～ 2057年5月29日

	株式会社日住サービス 第5回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第5回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第6回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第6回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2018年4月20日	2018年4月20日	2019年4月25日	2019年4月25日
付与対象者の区分 及び人数	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除 く) 7名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除 く) 7名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除 く) 5名	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除 く) 5名
株式の種類別のス tock・オプションの 数 (注)	普通株式 2,380株	普通株式 2,800株	普通株式 2,420株	普通株式 3,910株
付与日	2018年5月14日	2018年5月14日	2019年5月21日	2019年5月21日
権利確定条件	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。	権利確定条件は定め ておりません。
対象勤務期間	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。	対象勤務期間は定め ておりません。
権利行使期間	2018年5月15日 ～ 2041年5月14日	2018年5月15日 ～ 2058年5月14日	2019年5月22日 ～ 2042年5月21日	2019年5月22日 ～ 2059年5月21日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、第1回、第2回、第3回及び第4回のストック・オプションの数につきましては、2017年7月1日付で行った10株を1株とする株式併合後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2014年5月12日	2015年5月11日	2015年5月11日
権利確定前(株)				
前連結会計年度末				
付与				
失効				
権利確定				
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	1,730	1,400	1,410	1,290
権利確定				
権利行使	430	830	370	810
失効	360		250	
未行使残	940	570	790	480
	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2016年5月12日	2016年5月12日	2017年5月12日	2017年5月12日
権利確定前(株)				
前連結会計年度末				
付与				
失効				
権利確定				
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	2,820	2,110	2,420	3,060
権利確定				
権利行使	1,650	1,580	850	2,290
失効	330		480	
未行使残	840	530	1,090	770

	株式会社日住サービス 第5回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第5回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第6回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第6回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2018年4月20日	2018年4月20日	2019年4月25日	2019年4月25日
権利確定前(株)				
前連結会計年度末				
付与				
失効				
権利確定				
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	2,220	2,680		
権利確定			2,420	3,910
権利行使	670	1,860		1,710
失効	390			
未行使残	1,160	820	2,420	2,200

(注) 1 2017年7月1日付で行った10株を1株とする株式併合後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第1回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第2回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2014年5月12日	2015年5月11日	2015年5月11日
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価(円)	1,868	1,887	1,868	1,887
付与日における公正な 評価単価(円)	1,690	1,590	1,890	1,800
	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2016年5月12日	2016年5月12日	2017年5月12日	2017年5月12日
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価(円)	1,876	1,887	1,858	1,887
付与日における公正な 評価単価(円)	1,810	1,670	1,860	1,750
	株式会社日住サービス 第5回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第5回 新株予約権長期プラン	株式会社日住サービス 第6回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第6回 新株予約権長期プラン
決議年月日	2018年4月20日	2018年4月20日	2019年4月25日	2019年4月25日
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価(円)	1,858	1,887		1,866
付与日における公正な 評価単価(円)	1,740	1,637	1,504	1,388

(注) 「行使時平均株価」及び「付与日における公正な評価単価」は、2017年7月1日付で行った10株を1株とする株式併合後の価格に換算して記載しております。

4 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 株式会社日住サービス第6回新株予約権中期プラン

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性	(注) 1	21.963%
予想残存期間	(注) 2	8.1年
予想配当	(注) 3	50円/株
無リスク利率	(注) 4	0.126%

(注) 1 8.1年間(2011年4月から2019年5月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2 現在の役員の年齢と社内規定に基づき予想残存期間を見積もっております。

3 2018年12月期の配当実績によります。

4 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

(2) 株式会社日住サービス第6回新株予約権長期プラン

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性	(注) 1	34.899%
予想残存期間	(注) 2	11.1年
予想配当	(注) 3	50円/株
無リスク利率	(注) 4	0.000%

(注) 1 11.1年間(2008年4月から2019年5月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2 現在の役員の年齢と社内規定に基づき予想残存期間を見積もっております。

3 2018年12月期の配当実績によります。

4 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

5 スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
退職給付に係る負債	136,496千円	132,027千円
減損損失否認	62,945 "	62,544 "
繰越欠損金	"	39,567 "
賞与引当金	6,926 "	6,467 "
控除対象外消費税等	6,875 "	6,438 "
株式報酬費用	10,994 "	5,936 "
貸倒引当金	9,907 "	5,817 "
敷金及び保証金	4,845 "	5,210 "
未払事業税	5,549 "	3,007 "
未払法定福利費・年金掛金	2,452 "	2,331 "
その他	16,818 "	8,029 "
繰延税金資産小計	263,809千円	277,376千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	"	19,744 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	95,121 "	88,297 "
評価性引当額小計	95,121千円	108,042千円
繰延税金資産合計	168,687千円	169,334千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	5,136千円	8,876千円
繰延税金負債合計	5,136千円	8,876千円
繰延税金資産の純額	163,551千円	160,458千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率	30.8%	%
(調整)		
住民税均等割	8.4	
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	0.4	
交際費等永久に損金に 算入されない項目	1.6	
役員賞与等永久に損金に 算入されない項目	5.5	
評価性引当額の増減	8.4	
その他	0.5	
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	38.0%	%

(注) 当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失のため記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

当社は、本社オフィス及び営業所店舗の不動産賃借契約に基づき、オフィス及び店舗の退去時における現状回復に係る債務を有しております。

なお、賃借契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によって会計処理をしております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、大阪府及び兵庫県、京都府その他の地域において、賃貸住宅及び賃貸用事務所ビル等を有しております。2018年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は203,976千円であります。2019年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は195,307千円であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(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)
連結貸借対照表計上額	期首残高	5,996,765	5,787,922
	期中増減額	208,843	151,867
	期末残高	5,787,922	5,636,055
期末時価		5,179,220	4,911,680

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は販売用不動産から賃貸用不動産への振替(99,541千円)であり、主な減少額は賃貸用不動産から販売用不動産への振替(280,126千円)、減価償却費(76,451千円)であります。
当連結会計年度の減少額は賃貸用不動産から販売用不動産への振替(77,809千円)、減価償却費(74,058千円)であります。
- 3 時価の算定方法
主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(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、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。

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 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 追加情報に記載のとおり、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。

【関連当事者情報】

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金額	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いません。

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)

譲渡制限付株式報酬の導入

当社は、2020年2月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度（以下、「本制度」という。）の導入を決議し、本制度は2020年3月27日開催の第44期定時株主総会にて承認可決されました。

1 本制度の導入目的

本制度は、当社の取締役（社外取締役及び非常勤取締役（以下、「非業務執行取締役」という。）を除く。）が、より一層株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、当社の取締役（非業務執行取締役を除く。）に対し、譲渡制限付株式を割り当てる報酬制度として導入するものです。

2 本制度の概要

(1) 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、当社の取締役（非業務執行取締役を除く。）に対し、当社取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として年額75百万円の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受けるものとします。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける取締役に特に有利な金額とならない範囲で当社取締役会において決定いたします。

また、上記金銭報酬債権は、当社の取締役（非業務執行取締役を除く。）が、上記の現物出資に同意していること及び下記(3)に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給します。

(2) 譲渡制限付株式の総数

当社の取締役（非業務執行取締役を除く。）に対して割り当てる譲渡制限付株式の総数30,000株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とします。

ただし、本議案の決議の日以降、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができるものとします。

(3) 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受け取る取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとします。

譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた取締役は、譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役の地位を退任する日までの間（以下、「譲渡制限期間」という。）、当該取締役に割り当てられた譲渡制限付株式（以下、「本割当株式」という。）につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない（以下、「譲渡制限」という。）ものとします。

譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役を退任した場合には、当社取締役会で予め定めた事由に該当する場合を除き、当社取締役会決議において、本割当株式の一部又は全部を無償で取得します。

また、本割当株式のうち、上記の譲渡制限期間が満了した時点において下記の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得します。

譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日まで継続して、当社の取締役の地位にあったこと等を条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除いたします。

ただし、当該取締役が、当社取締役会で予め定めた事由以外の理由により、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役を退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとします。

組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会）で承認された場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除します。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得します。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日住サービス	第9回無担保社債	2014年 4月3日	205,500		6ヶ月円 TIBOR	なし	2019年 4月3日
合計			205,500				

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,200,000	1,100,000	1.500	
1年以内に返済予定の長期借入金	106,644	438,636	1.028	
1年以内に返済予定のリース債務		1,540		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,096,078	2,718,112	0.754	2021年1月4日～ 2047年4月1日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)		4,867		
其他有利子負債				
合計	4,402,722	4,263,156		

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

- 2 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	138,636	116,448	105,312	105,312
リース債務	1,598	1,569	1,569	130

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	2,067,918	3,824,077	5,477,872	6,700,566
税金等調整前四半期 純利益又は 税金等調整前当期 純損失() (千円)	75,479	133,736	87,855	43,220
親会社株主に帰属する 四半期純利益又は 親会社株主に帰属する 当期純損失() (千円)	60,341	94,251	58,208	64,394
1株当たり四半期 純利益又は 1株当たり当期 純損失() (円)	38.82	60.61	37.42	41.39

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益又は 1株当たり 四半期純損失() (円)	38.82	21.80	23.16	78.74

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,091,516	3,398,980
営業未収入金	290,138	196,880
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
前払費用	1 54,298	1 58,295
その他	1 21,270	1 45,278
貸倒引当金	3,976	2,962
流動資産合計	4,577,398	4,080,148
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 2,354,108	2 2,251,606
構築物	3,588	3,133
車両運搬具	347	5,976
工具、器具及び備品	21,200	13,276
土地	2 3,731,421	2 3,584,147
建設仮勘定	281	
有形固定資産合計	6,110,947	5,858,139
無形固定資産		
ソフトウェア	76,655	61,372
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	102,543	87,261
投資その他の資産		
投資有価証券	154,744	166,742
関係会社株式	46,765	46,765
長期前払費用	1,037	440
長期未収入金	26,423	14,061
敷金及び保証金	1, 2 770,744	1, 2 764,627
繰延税金資産	146,019	148,577
貸倒引当金	28,423	16,061
投資その他の資産合計	1,117,312	1,125,154
固定資産合計	7,330,803	7,070,554
繰延資産		
社債発行費	131	
繰延資産合計	131	
資産合計	11,908,334	11,150,702

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
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	2 99,984	2 433,308
1年内償還予定の社債	205,500	
未払金	1 209,207	1 133,980
リース債務		1,540
未払費用	100,285	89,718
未払法人税等	44,002	23,371
前受金	126,533	88,789
預り金	781,580	779,893
賞与引当金	22,500	21,000
役員賞与引当金	31,800	33,600
流動負債合計	3,058,866	2,799,621
固定負債		
長期借入金	2 3,030,044	2 2,674,520
リース債務		4,867
長期未払金	9,400	7,300
退職給付引当金	390,488	393,073
長期預り金	255,585	244,447
固定負債合計	3,685,517	3,324,209
負債合計	6,744,383	6,123,830
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	485,392	485,392
その他資本剰余金	1,196,448	1,179,588
資本剰余金合計	1,681,840	1,664,980
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金	1,680,882	1,530,384
利益剰余金合計	3,180,882	3,030,384
自己株式	1,315,545	1,277,344
株主資本合計	5,115,678	4,986,520
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12,318	20,939
評価・換算差額等合計	12,318	20,939
新株予約権	35,953	19,411
純資産合計	5,163,950	5,026,871
負債純資産合計	11,908,334	11,150,702

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	1 7,661,220	1 6,630,452
売上原価	1 3,722,324	1 3,048,222
売上総利益	3,938,895	3,582,229
販売費及び一般管理費	1. 2 3,780,495	1. 2 3,662,521
営業利益又は営業損失()	158,400	80,292
営業外収益		
受取利息	1,324	1,333
貸倒引当金戻入額		12,361
新株予約権戻入益		3,249
損害金請求額	26,477	
雑収入	1 24,984	1 43,034
営業外収益合計	52,786	59,979
営業外費用		
支払利息	43,081	41,475
貸倒引当金繰入額	26,423	
雑支出	2,957	1,745
営業外費用合計	72,461	43,221
経常利益又は経常損失()	138,725	63,534
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	1,330
特別損失合計	5,438	1,415
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	143,966	64,787
法人税、住民税及び事業税	66,300	14,542
法人税等調整額	10,654	6,245
法人税等合計	55,645	8,296
当期純利益又は当期純損失()	88,320	73,083

【売上原価明細書】

A. 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産取得費		1,393,008	82.0	928,272	84.0
請負工事費		266,553	15.7	151,658	13.7
諸経費		39,464	2.3	25,576	2.3
合計		1,699,026	100.0	1,105,508	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

B. 不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		29,605	6.0	29,779	6.3
減価償却費		77,182	15.8	73,586	15.5
維持管理費		43,964	9.0	41,969	8.9
転賃物件支払家賃		308,025	63.2	308,313	65.0
諸経費		29,463	6.0	20,376	4.3
合計		488,240	100.0	474,025	100.0

C. 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,410,710	100.0	1,345,880	100.0
合計		1,410,710	100.0	1,345,880	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

D. 不動産管理原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
建物管理外注費		124,347	100.0	122,808	100.0
合計		124,347	100.0	122,808	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,568,500	485,392	1,197,526	1,682,918	1,500,000	1,747,318	3,247,318
当期変動額							
剰余金の配当						154,756	154,756
当期純利益						88,320	88,320
自己株式の取得							
自己株式の処分			1,077	1,077			
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	1,077		66,436	66,436
当期末残高	1,568,500	485,392	1,196,448	1,681,840	1,500,000	1,680,882	3,180,882

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,317,859	5,180,877	50,185	50,185	30,289	5,261,352
当期変動額						
剰余金の配当		154,756				154,756
当期純利益		88,320				88,320
自己株式の取得	635	635				635
自己株式の処分	2,949	1,872				1,872
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			37,866	37,866	5,663	32,203
当期変動額合計	2,314	65,199	37,866	37,866	5,663	97,402
当期末残高	1,315,545	5,115,678	12,318	12,318	35,953	5,163,950

当事業年度(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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,568,500	485,392	1,196,448	1,681,840	1,500,000	1,680,882	3,180,882
当期変動額							
剰余金の配当						77,414	77,414
当期純損失()						73,083	73,083
自己株式の取得							
自己株式の処分			16,860	16,860			
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	16,860		150,497	150,497
当期末残高	1,568,500	485,392	1,179,588	1,664,980	1,500,000	1,530,384	3,030,384

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,315,545	5,115,678	12,318	12,318	35,953	5,163,950
当期変動額						
剰余金の配当		77,414				77,414
当期純損失()		73,083				73,083
自己株式の取得	674	674				674
自己株式の処分	38,875	22,014				22,014
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			8,620	8,620	16,541	7,920
当期変動額合計	38,200	129,157	8,620	8,620	16,541	137,078
当期末残高	1,277,344	4,986,520	20,939	20,939	19,411	5,026,871

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

.....移動平均法に基づく原価法

(2) 満期保有目的の債券

.....償却原価法(定額法)

(3) その他有価証券

時価のあるもの

.....決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

.....移動平均法に基づく原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

.....個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

.....定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

.....定額法

ただし、自社利用ソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

(3) リース資産

.....定額法

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価格をゼロとして算出する定額法

4 繰延資産の処理方法

社債発行費

.....社債償還期間に亘る利息法

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当事業年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、当事業年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌事業年度から費用処理することとしております。

過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度から費用処理することとしております。

6 収益及び費用の計上基準

(1) 販売用不動産

.....引渡基準

(2) 工事売上高

.....工事完成基準

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の期間費用として処理しております。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」26,187千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」163,621千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(1)(評価性引当額の合計額を除く。)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

当事業年度において、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。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	19,030千円
工具、器具及び備品	278 "
土地	147,274 "
計	166,583千円

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期金銭債権	2,711千円	1,871千円
短期金銭債務	17,068 "	16,641 "
長期金銭債権	12,500 "	12,500 "

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
建物及び構築物	1,579,663千円	1,528,840千円
土地	2,362,747 "	2,362,747 "
計	3,942,410千円	3,891,587千円

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	99,984千円	99,984千円
長期借入金	2,730,044 "	2,630,060 "
計	2,830,028千円	2,730,044千円

上記以外に宅地建物取引業法に基づく営業保証供託金として差し入れている資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
敷金及び保証金	180,376千円	180,291千円

3 保証債務

保証債務の内容としては、関係会社の金融機関からの借入金に対するものであります。

前事業年度 (2018年12月31日)		当事業年度 (2019年12月31日)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
(株)エスコロー	18,446千円	(株)エスコロー	千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業取引(収入分)	6,921千円	8,008千円
営業取引(支出分)	152,040 "	131,864 "
営業取引以外の取引(収入分)	5,330 "	5,330 "

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
広告宣伝費	463,715千円	448,802千円
貸倒引当金繰入額	3,761 "	548 "
給料及び手当	1,596,975 "	1,523,539 "
賞与引当金繰入額	22,500 "	21,000 "
役員賞与引当金繰入額	31,800 "	1,800 "
退職給付費用	58,626 "	67,323 "
減価償却費	45,274 "	50,096 "
おおよその割合		
販売費	65 %	64 %
一般管理費	35 "	36 "

(有価証券関係)

前事業年度(2018年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式46,765千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

当事業年度(2019年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式46,765千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	119,110千円	120,200千円
減損損失否認	53,164 "	52,825 "
繰越欠損金	"	39,567 "
控除対象外消費税等	6,845 "	6,438 "
賞与引当金	6,880 "	6,421 "
株式報酬費用	10,994 "	5,936 "
貸倒引当金	9,907 "	5,817 "
敷金及び保証金	4,845 "	4,598 "
未払事業税	5,217 "	2,843 "
未払法定福利費・年金掛金	2,452 "	2,331 "
その他	16,176 "	8,041 "
繰延税金資産小計	235,594千円	255,022千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	"	19,744 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	84,508 "	77,946 "
評価性引当額小計	84,508千円	97,691千円
繰延税金資産合計	151,085千円	157,331千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	5,065千円	8,753千円
繰延税金負債合計	5,065 "	8,753 "
繰延税金資産の純額	146,019千円	148,577千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.8%	%
(調整)		
住民税均等割	10.1	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6	
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0	
役員賞与等永久に損金に算入されない項目	7.2	
評価性引当額の増減	10.0	
その他	0.8	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.7%	%

(注) 当事業年度は、税引前当期純損失のため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

譲渡制限付株式報酬の導入

当社は、2020年2月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度（以下、「本制度」という。）の導入を決議し、本制度は2020年3月27日開催の第44期定時株主総会にて承認可決されました。

詳細につきましては、「1 連結財務諸表等、(1) 連結財務諸表、注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定 資産	建物	2,354,108	10,942	20,810	92,634	2,251,606	891,240
	構築物	3,588			454	3,133	8,788
	車両運搬具	347	6,182		554	5,976	1,607
	工具、器具及び備品	21,200	2,162	951	9,134	13,276	97,275
	土地	3,731,421		147,274		3,584,147	
	建設仮勘定	281		281			
	計	6,110,947	19,287	169,317	102,778	5,858,139	998,913
無形固定 資産	ソフトウェア	76,655	4,670		19,952	61,372	
	電話加入権	25,888				25,888	
	計	102,543	4,670		19,952	87,261	

(注) 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用マンション1戸及び賃貸用戸建1戸	販売用不動産へ振替	18,421千円
土地	賃貸用マンション1戸及び賃貸用戸建1戸	販売用不動産へ振替	25,117千円
	事業用土地1件	販売用不動産へ振替	122,156千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	32,399		13,375	19,024
賞与引当金	22,500	21,000	22,500	21,000
役員賞与引当金	31,800	33,600	31,800	33,600

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（2004年6月9日 法律第88号）の施行に伴い、単元未満株式の買取・買増を含む株式の取扱いは、原則として、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。但し、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社が直接取り扱います。
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とします。但し、電子公告を行うことができない事故やその他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 (ホームページアドレス https://2110.jp/nichijyu_web/top/ir-info/ir-kokoku.html)
株主に対する特典	ありません

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第43期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) 2019年3月28日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年3月28日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第44期第1四半期(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日) 2019年5月13日近畿財務局長に提出。

第44期第2四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日) 2019年8月13日近畿財務局長に提出。

第44期第3四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日) 2019年11月11日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2019年3月28日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書

2019年11月11日近畿財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

株式会社日住サービス
取締役会 御中

2020年3月30日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮 本 敬 久
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柴 原 啓 司

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービス及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日住サービスの2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社日住サービスが2019年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

株式会社日住サービス
取締役会 御中

2020年3月30日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮 本 敬 久
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柴 原 啓 司

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日住サービスの2019年1月1日から2019年12月31日までの第44期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日住サービスの2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。