

【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】 2021年3月22日

【事業年度】 第45期(自 2020年1月1日 至 2020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】 上席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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (千円)	7,227,954	8,594,628	7,693,564	6,700,566	5,590,686
営業利益又は 営業損失() (千円)	377,900	490,873	198,156	53,665	346,485
経常利益又は 経常損失() (千円)	378,374	481,603	172,315	41,822	323,938
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)	395,675	302,449	103,009	64,394	462,086
包括利益 (千円)	414,086	322,337	44,607	37,222	465,080
純資産額 (千円)	5,315,326	5,519,240	5,412,821	5,299,813	4,803,800
総資産額 (千円)	9,200,932	12,383,782	12,285,189	11,507,189	10,302,420
1株当たり純資産額 (円)	3,362.79	3,483.69	3,407.16	3,316.01	2,938.53
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 () (円)	255.93	195.53	66.56	41.39	291.97
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	253.81	193.33	65.63		
自己資本比率 (%)	56.5	43.5	42.9	45.0	45.5
自己資本利益率 (%)	7.8	5.7	1.9	1.2	9.4
株価収益率 (倍)	9.1	12.4	28.1		
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	588,005	1,454,743	278,853	779,094	628,460
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	32,000	3,944,678	156,871	22,524	168,836
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	243,558	2,643,509	285,877	434,079	822,657
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,144,817	3,298,391	3,134,496	3,456,987	1,837,032
従業員数 (人)	332	342	343	327	311
(ほか、平均臨時雇用人員) (人)	(46)	(52)	(48)	(48)	(42)

(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期及び第45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期及び第45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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月		2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高	(千円)	7,201,789	8,567,714	7,661,220	6,630,452	5,586,675
営業利益又は 営業損失()	(千円)	331,982	450,627	158,400	80,292	363,044
経常利益又は 経常損失()	(千円)	336,826	447,724	138,725	63,534	341,483
当期純利益又は 当期純損失()	(千円)	373,558	291,226	88,320	73,083	469,810
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	1,989,845	1,989,845	1,989,845	1,989,845
純資産額	(千円)	5,063,698	5,261,352	5,163,950	5,026,871	4,518,202
総資産額	(千円)	8,886,695	12,033,841	11,908,334	11,150,702	9,954,950
1株当たり純資産額	(円)	3,259.40	3,380.18	3,312.05	3,207.89	2,823.58
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円) (円)	8.00 ()	100.00 ()	50.00 ()	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)	241.62	188.28	57.07	46.97	296.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	239.62	186.16	56.27		
自己資本比率	(%)	56.7	43.5	43.1	44.9	45.3
自己資本利益率	(%)	7.6	5.7	1.7	1.4	9.9
株価収益率	(倍)	9.6	12.8	32.8		
配当性向	(%)	33.1	53.1	87.6		
従業員数 (ほか、平均臨時雇用人員)	(人) (人)	329 (46)	338 (52)	339 (48)	324 (48)	307 (42)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	(%) (%)	97.2 (100.3)	111.9 (122.6)	87.0 (103.0)	113.4 (121.7)	119.0 (130.7)
最高株価	(円)	251	2,640 (248)	2,526	1,950	1,920
最低株価	(円)	214	2,413 (228)	1,823	1,778	1,420

(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期及び第45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期及び第45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
2020年 8月	「株式会社関西友の会」を「株式会社ロケット」に商号変更

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29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) 工事業上

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や、賃貸物件入居時の総合保険等の保険代理店業務を行っております。

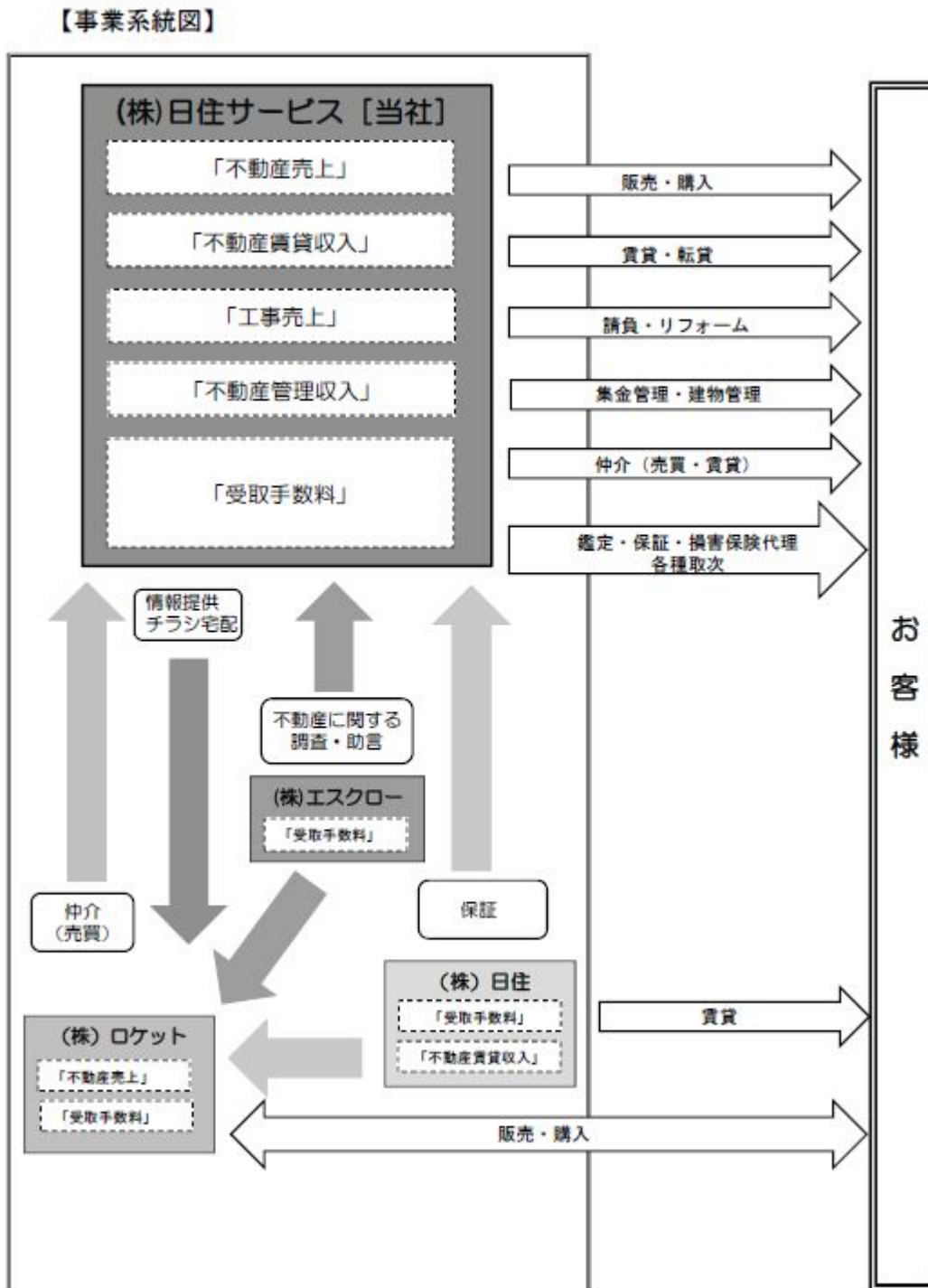
不動産取引事務代行業務

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。

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ロケットが行っております。

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
(株)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 1名
(株)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
(株)ロケット	大阪市福島区	10,000	不動産賃貸収入 受取手数料	100	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) 1 「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 (株)ロケット((株)関西友の会より商号変更いたしました。)は、当社がその発行済株式を追加取得し、完全子会社化いたしました。また、本店所在地を大阪市北区から大阪市福島区へ移転いたしました。

(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
(株)日住カルチャーセンター	神戸市東灘区	88,150	自然食品販売 及び不動産賃貸	24.4	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) (株)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

2020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	13
不動産賃貸収入	28
工事売上	22
不動産管理収入	52
受取手数料	149 (40)
全社(共通)	47 (2)
合計	311 (42)

(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

2020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)
307	39.85	11.05	4,501

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売上	13
不動産賃貸収入	28
工事売上	22
不動産管理収入	52
受取手数料	145 (40)
全社(共通)	47 (2)
合計	307 (42)

(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

消費者が情報を入手するデバイスにおいて、スマートフォンの利用割合が年々高くなる中で、より見やすく検索しやすくするため、自社ホームページのレスポンス化及びデザインの刷新と共に操作性を向上する改修を抜本的におこないました。また、コロナ禍の影響もあり、急速に進んだ仮想空間での物件見学を可能にするため、バーチャル内見ツアー機能を導入実装しました。

その他、お客様からの反響取得を従来紙媒体広告に大きく依存しておりましたが、地球環境保護と資源消費の抑制に寄与するため、これを70%大幅削減すべくウェブサイト施策にシフトすることを決定し、2020年12月より開始しました。また、これに伴い、売却依頼情報取得のために、不動産売却一括査定サイト運営会社との利用連携を2倍に増やすこととしました。

なお、今後数年に渡りデジタルトランスフォーメーション(DX)を推進するため、既存システムの抜本的な見直しに取り掛かっており、リスク回避のためオンプレミス環境からの脱却を進める予定です。

また、お客様に対し、よりタイムリー且つ細やかな対応を実現するため、マーケティングオートメーションの導入も検討していきます。

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、地元に着目した各営業部所内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、29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

今後の見通しとしましては、現時点では国内外における新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立っており、国内外で経済の減速が懸念される等、不透明な経営環境が続くことが見込まれます。

このような事業環境のなか、当社グループでは、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し、「地域とともに、成長する。」総合不動産流通企業を目指してまいります。

当社は、2020年オリコン顧客満足度調査「不動産仲介 購入 マンション 近畿」において第1位を受賞いたしました。当社は、これをスタート地点として、継続して同評価を頂戴できるよう、さらなる満足度の向上に努めてまいります。

社会を取り巻く情報環境の変化に対応するため、ウェブによる情報発信を強化してまいります。広告物の紙媒体からウェブ媒体へ割合を移してまいります。

コロナ禍で実行したIT環境の再構築を基礎に、それをういた業務改善・働き方改革を推進し、業務の効率化による営業時間の創出に取り組んでまいります。

新たに、スポーツ選手を当社イメージキャラクターに採用いたします。広報誌「日住広報」で培ってきた当社イメージを持つ世代に加え、次世代を担う幅広い顧客層に当社の認知度を高めてまいります。

当社は、日本経済団体連合会（経団連）の使命とする「企業と企業を支える個人や地域の活力を引き出し、わが国経済の自律的な発展と国民生活の向上に寄与すること」に共感し、2020年11月、経団連に入会いたしました。当社は、企業・個人との結びつきを強め、企業価値の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。

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(2020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

受取手数料

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

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

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

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、それにも係わ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。

(2) 新型コロナウイルス感染症の影響について

受取手数料

受取手数料においては、顧客の来店接客頻度の低下による営業機会の減少リスクが生じる可能性があります。

工事売上

工事売上においては、工事期間の長期化による売上計上時期の遅延リスクが生じる可能性があります。

不動産管理収入

不動産管理収入においては、空室率の増加リスクが生じる可能性があります。

不動産売上

不動産売上においては、リノベーションに要する工事期間の長期化や在庫滞留による資産価値の低下リスクが生じる可能性があります。

不動産賃貸収入

不動産賃貸収入においては、テナントの賃料の未払いや空室率の増加リスクが生じる可能性があります。

なお、当社グループでは、新型コロナウイルス感染防止策として、マスク着用、手洗いうがいの徹底、検温による健康管理等の施策を講じております。

(3) 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	2025年11月19日	大阪府知事(2)第58665号
宅地建物取引業	(株)日住	2025年4月27日	大阪府知事(4)第51434号
宅地建物取引業	(株)ロケット	2025年10月1日	大阪府知事(1)第62147号
建設業(建築一式工事)	(株)日住サ - ビス	2024年11月13日	国土交通大臣(般 - 1)第17441号
建設業(解体工事)	(株)日住サ - ビス	2025年12月23日	国土交通大臣(般 - 2)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。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度（2020年1月1日～2020年12月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界規模での拡大を受け、感染防止のための緊急事態宣言の発令や各自治体からの要請もあり、経済活動が大幅に制限されたことから、厳しい状況となっております。また、一時的に持ち直しの動きがみられたものの、再度の緊急事態宣言の発令や各自治体からの要請等により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界は、コロナ禍による外出制限や営業自粛を強いられた4～6月期の取引件数は大幅に減少しましたが、7月以降の取引件数は回復しております。但し、実需の中古住宅市場は安定的に推移すると予想されますが、商業系など他の不動産セクターは、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、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染リスクの軽減・拡大防止のため、緊急事態宣言発令中は店頭営業を休止して電話による非対面営業を行い、緊急事態宣言解除後は、全従業員の健康を日々管理し、日常業務の着実な遂行に努めました。当社グループの強みである「不動産のあらゆるニーズに応えるワンストップサービス」の業務品質の向上に努め、新築一戸建・リノベーションマンション等の不動産売上、売買仲介、賃貸仲介、リフォーム工事受注等に取り組んでまいりました。また、販売費及び一般管理費に関しては、営業所の統合を実施するなど固定費を削減し、社外の専門家も交えたプロジェクトチームを発足してコスト削減と業務の有り様や効率化の取り組みを進めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は5,590百万円（前連結会計年度比16.6%減少）、営業損失は346百万円（前連結会計年度は営業損失53百万円）、雇用調整助成金収入を営業外収益に計上したこと等により経常損失は323百万円（前連結会計年度は経常損失41百万円）、減損損失を特別損失に計上したこと並びに繰延税金資産を取り崩したこと等により親会社株主に帰属する当期純損失は462百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失64百万円）となりました。

セグメント別の業績については、次のとおりであります。

[不動産売上]

前連結会計年度に仕入れを抑制しましたが、緊急事態宣言が解除された後、販売用不動産の仕入れに注力いたしました。その結果、売上高は1,085百万円（前連結会計年度比20.4%減少）、セグメント利益は4百万円（同94.3%減少）となりました。

[不動産賃貸収入]

入居率の向上に努め、既存テナントの継続賃料の見直しに努めました。また、テナントの入居者満足度の向上のため、設備の入替及び更新工事を実施いたしました。その結果、売上高は717百万円（前連結会計年度比2.6%減少）、セグメント利益は11百万円（同51.2%減少）となりました。

[工事売上]

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、2月以降、住設部材の供給が不安定となったため、着工中の工事の中断や、新規受注案件の着工が出来ない状況が発生しました。また、4月以降は緊急事態宣言の発令を受けて、急を要する営繕工事以外は、着工現場の近隣者からの要請もあり、工事の自粛を行ってまいりました。その結果、売上高は1,311百万円（前連結会計年度比21.6%減少）、セグメント損失は44百万円（前連結会計年度はセグメント損失6百万円）となりました。

[不動産管理収入]

入居者様及び不動産オーナー様の満足度向上のため定期清掃と見回りを強化したことや、管理物件の新規取得と入居率の維持・向上に注力したことで、新型コロナウイルス感染症の影響下においても安定的に売上を計上することが出来ました。その結果、売上高は536百万円（前連結会計年度比3.1%減少）、セグメント利益は26百万円（同50.4%減少）となりました。

[受取手数料]

売買仲介につきましては、緊急事態宣言の発令を受け5月下旬まで原則在宅勤務を行ったことにより接客及び営業の機会が減少した結果、取扱単価、取扱件数ともに減少いたしました。このため、売買仲介に伴う手数料は、1,439百万円（前連結会計年度比21.0%減少）となりました。また、賃貸仲介につきましても、同じく在宅勤務の影響により、手数料収入は、376百万円（同10.0%減少）となりました。売買仲介及び賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は1,940百万円（同18.3%減少）、セグメント利益は126百万円（同39.2%減少）となりました。

財政状態につきましては、次のとおりであります。

[流動資産]

当連結会計年度末における流動資産の残高は、3,168百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,069百万円減少いたしました。その主な要因は、販売用不動産が440百万円、完成工事未収入金が53百万円、仕掛販売用不動産が35百万円増加したこと、現金及び預金が1,688百万円減少したことあります。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、7,134百万円となり、前連結会計年度末と比較して135百万円減少いたしました。その主な要因は、土地が136百万円、工具、器具及び備品が7百万円増加したこと、繰延税金資産が160百万円、敷金及び保証金が54百万円、建物及び構築物が28百万円減少したことあります。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,258百万円となり、前連結会計年度末と比較して540百万円減少いたしました。その主な要因は、工事未払金が66百万円増加したこと、短期借入金が300百万円、1年内返済予定の長期借入金が300百万円減少したことあります。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、3,240百万円となり、前連結会計年度末と比較して168百万円減少いたしました。その主な要因は、繰延税金負債が4百万円増加したこと、長期借入金が138百万円、退職給付に係る負債が26百万円、長期未払金が5百万円減少したことあります。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、4,803百万円となり、前連結会計年度末と比較して496百万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462百万円計上したこと及び配当金を78百万円計上したことにより利益剰余金が540百万円減少したこと、取締役に対する譲渡制限付株式報酬等による自己株式処分により自己株式が105百万円減少した一方で自己株式処分差損を45百万円計上したことあります。

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628百万円の減少、投資活動によるキャッシュ・フローは168百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローは822百万円の減少となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、1,837百万円（前連結会計年度末残高は3,456百万円）となり、1,619百万円の減少となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して減価償却費が121百万円、仕入債務の増加額が105百万円、敷金及び保証金の減少額が55百万円等あったこと、支出に関してたな卸資産の増加額が477百万円、税金等調整前当期純損失が284百万円、売上債権の増加額が76百万円等あったことにより、628百万円の減少（前連結会計年度は779百万円の増加）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121百万円あったこと、支出に関して有形固定資産の取得による支出が227百万円、定期預金の預入による支出が52百万円、

無形固定資産の取得による支出が9百万円等あったことにより、168百万円の減少（前連結会計年度は22百万円の減少）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、支出に関して長期借入金の返済による支出が438百万円、短期借入金の減少額が300百万円、配当金の支払額が77百万円等あったことにより、822百万円の減少（前連結会計年度は434百万円の減少）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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	1,478,597	172,000	1,332,670	193,460

- (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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	1,363,683	33.3	1,085,678	20.4
不動産賃貸収入	736,636	1.8	717,236	2.6
工事売上	1,671,473	4.9	1,311,210	21.6
不動産管理収入	553,412	1.1	536,448	3.1
受取手数料	2,375,361	8.5	1,940,112	18.3
合計	6,700,566	12.9	5,590,686	16.6

- (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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)				当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	8	773.31	796.71	308,467	1	124.50	99.47	52,913
マンション	12	4,213.27	2,541.83	666,746	16	698.76	1,098.45	444,764
土地	8	1,538.42		388,470	17	2,914.55		588,000
収益物件その他								
合計	28	6,525.00	3,338.54	1,363,683	34	3,737.81	1,197.92	1,085,678

b. 工事売上

品目	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	8	140,666		
改装工事	5,314	1,530,806	4,675	1,311,210
合計	5,322	1,671,473	4,675	1,311,210

c. 受取手数料

品目	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)			当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	386	10,606	492,975	304	8,430	408,366
	マンション	835	16,427	759,741	668	13,031	598,125
	土地	265	7,695	365,457	202	6,055	285,103
	収益物件その他	87	5,420	202,593	59	3,752	147,640
	計	1,573	40,149	1,820,768	1,233	31,269	1,439,235
賃貸仲介料		2,824	163,601	2,018		144,866	
紹介手数料等			390,991			356,010	
合計			2,375,361			1,940,112	

(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（2020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。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

A. 売上高

当連結会計年度の売上高は、5,590百万円と前連結会計年度と比較して16.6%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 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。4～6月期はコロナ禍による外出制限や営業自粛の影響を受け、取引件数が大幅に減少した結果、不動産売上高、工事売上高、受取手数料の売上高が前連結会計年度と比較して約20%減少したことが主な要因であります。なお、7月以降の取引件数は回復しております。

B. 営業損益

当連結会計年度の営業損失は346百万円と前連結会計年度の営業損失53百万円と比較して292百万円損失が拡大しました。その主な要因は、上記A. 売上高に記載の理由により売上総利益が前連結会計年度と比較して552百万円減少したことあります。一方、販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して259百万円減少いたしました。これは、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を前連結会計年度で計上していたこと、当連結会計年度においてコスト削減と業務の有り様や効率化の取り組みに努めたこと等によるものです。

C. 経常損益

当連結会計年度の経常損失は323百万円と前連結会計年度の経常損失41百万円と比較して282百万円損失が拡大しました。営業外収益には、新型コロナウイルス感染症の特例措置による雇用調整助成金を40百万円計上しております。

D. 親会社株主に帰属する当期純損益

減損損失を特別損失に11百万円計上したこと並びに繰延税金資産を取り崩したこと等により、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純損失は462百万円となり、前連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純損失64百万円と比較して397百万円損失が拡大いたしました。

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 財政状態及び経営成績の状況」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45.5%と前連結会計年度から0.5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486百万円減少しましたが、借入金の返済等により負債が708百万円減少し、自己資本比率が増加したものであります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況につきましては「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・フローがマイナスとなった主な要因は、前連結会計年度の販売用不動産の仕入れ抑制により期首在庫が減少していたため、当連結会計年度において仕入れを積極的に行ったことによる支出が477百万円あったことによるものです。また、投資活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなった主な要因は、賃貸用不動産として一棟マンションを仕入れたこと、財務活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなった主な要因は、借入金の返済を進めたことによるものであります。

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。投資資金需要の主なものは、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。

なお、当連結会計年度において738百万円の借入金返済を行いました。借入限度額は十分に確保しており、新型

コロナウイルス感染症拡大の影響を注視しながら、必要に応じて手許流動性の確保に対応してまいります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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。

当社グループの連結財務諸表作成に当たっての会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

A. 販売用不動産の評価減

販売用不動産の評価については、個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としており、不動産市場が悪化したこと等により正味売却価額が下落した場合、評価損の計上が必要となる可能性があります。

B. 固定資産の減損損失

固定資産の減損損失については、継続的な営業損失や営業キャッシュ・フローの赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候があるかを検討し、減損の兆候が存在すると判断した場合は減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失の認識の要否の検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合は、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。回収可能価額は、事業計画に基づく将来キャッシュ・フロー、割引率、正味売却価額など多くの前提条件に基づいて算定しております。将来の経営環境の変化による収益性の変動や市況の変動により、回収可能価額を著しく低下させる変化が見込まれた場合、減損損失の計上が必要となる可能性があります。

C. 繰延税金資産の回収可能性

繰延税金資産の回収可能性については、将来の課税所得を合理的に見積り、将来の税金負担額を軽減する効果を有すると考えられる範囲内で繰延税金資産を計上することになります。新型コロナウイルス感染症の拡大による事業活動への影響は不透明であり、繰延税金資産の回収可能性を合理的に見積ることは困難と判断したことから、当連結会計年度末においては繰延税金資産を計上しておりません。

D. 退職給付に係る負債

退職給付債務及び費用について、割引率等数理計算上で設定される仮定に基づいて算出しております。これらの仮定と実際の結果との差額は累計され、将来の会計期間にわたって費用化されます。使用した仮定は妥当なものと考えておりますが、実際の結果との差異又は仮定自体の変更が生じた場合には、損益及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

その他、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関する会計上の見積りについては「第5 経理の状況、1 連結財務諸表等、注記事項 追加情報」に記載のとおりであります。

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、賃貸用マンションの購入や、IT関連投資としてサーバーの入替作業、当社ホームページのリニューアル及びテレワーク環境構築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248,952千円であります。

なお、当連結会計年度において、賃貸用不動産1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。振替処理の総額は14,097千円であります。また、当連結会計年度において、販売用不動産2物件について、その所有目的の変更に伴い、販売用不動産から有形固定資産に振替処理をしております。振替処理の総額は206,343千円であります。

また、当連結会計年度において減損損失を11,175千円計上しております。

セグメントごとの設備投資、除却及び売却等については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	帳簿価額(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 (大阪府箕面市)	不動産賃貸 収入	賃貸用マンショ ン	6,595	7,502 (81.50)	14,097	

当連結会計年度において、その所有目的の変更に伴い、下記物件を販売用不動産から有形固定資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	帳簿価額(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棟及び 賃貸用マンション1戸 (伊丹市、堺市南区)	不動産売上	賃貸用マンショ ン	62,783	143,560 (836.07)	206,343	

[全セグメント]

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。

IT関連投資としてサーバーの入替作業、当社ホームページのリニューアル及びテレワーク環境構築等として総額23,683千円の投資を実施いたしました。その他、営業所の空調入替や内装工事等につきまして、総額5,107千円の投資を実施いたしました。

当連結会計年度において、店舗閉鎖に係る減損損失を11,175千円計上しております。減損損失の内容は「第5 経理の状況、1 連結財務諸表等、(1)連結財務諸表、注記事項 連結損益計算書関係 3 減損損失」に記載のとおりです。

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	19,510	4,399	16,090	27,984 (21.70)	67,984	110
本店営業所 (大阪市北区) 他大阪府下6店舗	全セグメント	営業所	49,843		761	15,136 (27.01)	65,741	49
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	9,559		27	()	9,587	15
三宮営業所 (神戸市中央区) 他兵庫県下20店舗	全セグメント	営業所	48,636		1,962	()	50,598	133
ハビネス東須磨 (神戸市須磨区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	36,995			133,808 (390.22)	170,804	
ハビネス南塚口 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	13,728			149,812 (213.46)	163,540	
ハビネス六甲 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	50,884		0	193,542 (190.97)	244,427	
ハビネス武庫之荘北 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	43,594			50,553 (180.03)	94,147	
ハビネス六甲道 (神戸市灘区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	247,099			160,953 (327.56)	408,053	
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	61,396			37,612 (67.12)	99,009	
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	1,478,017			2,362,747 (779.68)	3,840,764	
ドレム伊丹 (伊丹市)	不動産 賃貸収入	賃貸用 マンション	5,644			137,956 (729.58)	194,397	
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	84,691			219,376 (1,237.68)	304,067	
日住パーキング 11ヶ所 (神戸市灘区他)	不動産 賃貸収入	時間貸用 駐車場	554			33,897 (105.42)	36,349	

(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	556.75
本店営業所(大阪市北区) 他大阪府下5店舗	全セグメント	営業所	830.17
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20店舗	全セグメント	営業所	2,580.87
転貸用マンション及び戸建 310戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	17,872.05
駐車場用地及び時間貸駐車場用地 64台	不動産賃貸収入	駐車場	965.76

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	105台	1～6年	34,830	54,504
本社車両	2台	5年	1,735	4,421
パソコン及び周辺機器並び にネットワーク機器	359台	4～5年	23,959	27,351

(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	
(株)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	559			75,026 (104.78)	75,586	
	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	38,710			101,799 (207.49)	140,509	
	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	9,604			15,378 (134.33)	24,982	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

2020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

2020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) (2020年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年3月22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）	54 （注）1	19 （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 540 （注）1	普通株式 190 （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）	47 （注）1	16 （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 470 （注）1	普通株式 160 （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)	50 (注)1	18 (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 500 (注)1	普通株式 180 (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)	92 (注)1	35 (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 920 (注)1	普通株式 350 (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)	98 (注)1	37 (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 980 (注)1	普通株式 370 (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)	136 (注)1	114 (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 1,360 (注)1	普通株式 1,140 (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(2020年12月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2021年2月28日)現在において、これらの事項に変更はありません。

- (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年経過後又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又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】

2020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)		9	10	31	4	1	669	724	
所有株式数 (単元)		2,365	28	7,532	12	1	9,848	19,786	11,245
所有株式数 の割合(%)		11.95	0.14	38.07	0.06	0.01	49.77	100	

(注) 1 自己株式は「個人その他」に3,938単元、「単元未満株式の状況」に77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】

2020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	24.23
三浦商事株式会社	大阪市福島区福島1丁目5番28号	64	4.05
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	4.01
新名和子	神戸市東灘区	59	3.75
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	52	3.30
株式会社エー・ディー・ ワークス	東京都千代田区内幸町2丁目2番3号	47	2.99
中村友彦	神戸市東灘区	47	2.95
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	2.89
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	2.51
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	2.35
計		846	53.02

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 393,800		単元株式数 100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,584,800	15,848	同上
単元未満株式	普通株式 11,245		
発行済株式総数	1,989,845		
総株主の議決権		15,848	

【自己株式等】

2020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	393,800		393,800	19.79
計		393,800		393,800	19.79

(注) 自己株式は、2020年5月29日に払込が完了した譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分により、29,940株減少いたしました。

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	404	712
当期間における取得自己株式	43	78

(注) 当期間における取得自己株式には、2021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、株式交付、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)	5,450	16,230		
その他 (譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	29,940	89,164		
保有自己株式数	393,877		393,920	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021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又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。

(注) 基準日が当連結会計年度に属する剰余金の配当は、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)
2021年3月19日 定時株主総会決議	79,798	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、前々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及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名は社外取締役であり、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. 役員会

役員会は代表取締役社長及び取締役並びに執行役員をもって構成(近藤泰久、嶋吉洋、犬伏健次、土手昭二)、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原則として1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。役員会においては、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3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(近藤泰久、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。

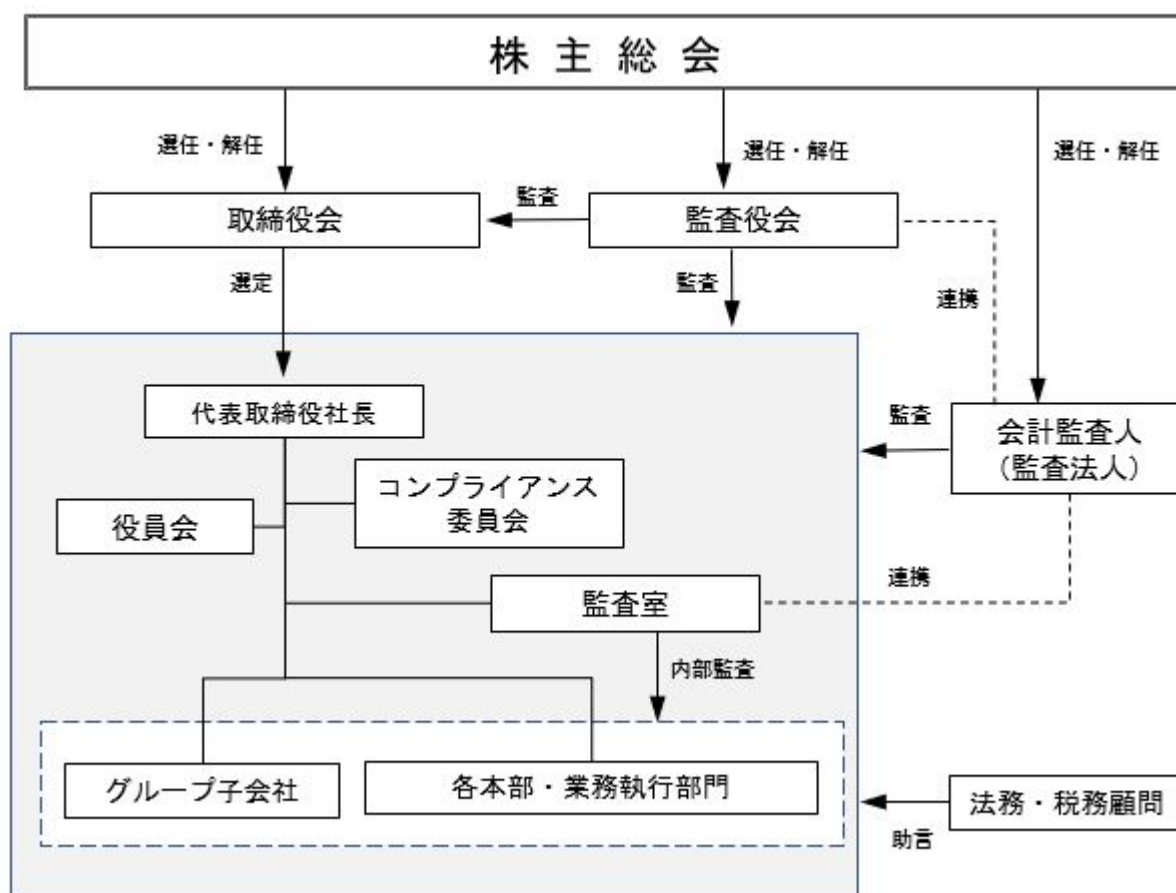
g. 執行役員制度

執行役員制度は取締役会より選任された執行役員3名により構成されております。経営の意思決定及び監督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。

【コーポレート・ガバナンス体制】



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、定款及び「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。
- ・取締役及び使用人は法令、定款及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、監査室及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、定款及び社内規程の遵守状況、職務執行の手続き及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、不適切な取引又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) 監査役の要請がある場合には、監査役の職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、監査役の求めに応じて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、重大な法令又は定款違反の事実、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. その他監査役の監査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役員会の他、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) 監査役の職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職務の執行に必要なものでないと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及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。当連結会計年度におきましては、コンプライアンス委員会を4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. 監査役の監査体制

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. 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針について

a. 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もの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・建築・リフォーム・賃貸管理・鑑定・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等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必要かつ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。

b. 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、2021年1月に創業45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、「地域とともに、成長する。」ことを企業方針の一環としております。

当社は、京阪神地区に所在する29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繋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、「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) 会社支配に関する基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取り組み

当社は2021年3月19日開催の第45期定時株主総会において「当社株式の大規模買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます）の導入について承認を得ております。

なお、当社は、2007年3月29日開催の当社第31期定時株主総会において導入した当社株式の大規模買付行為に関する対応策（買収防衛策）（以下「旧プラン」といいます。）を一部見直ししながら更新しておりましたが、2019年3月26日開催の当社第43期定時株主総会終結の時をもって旧プランを継続しないことといたしました。しかしながら、昨年からの新型コロナウイルス感染拡大が不動産業界へ及ぼす影響の大きさ及びその将来の見通しの不明瞭さ、当社株式を含む株式市場の取引状況や株価の変動状況、東京証券取引所の市場区分や上場維持基準の見直しの動向やその影響、部分買付けや市場内での株式買い集めなどの方法による昨今の買収事例における実務の動向等を踏まえると、当社においても必ずしも中長期的な企業価値・株主価値に資さない株式の大規模買付行為が行われる可能性は否定できず、現在の公開買付制度だけでは、株主の皆様に対して、当社の企業価値ひいては株主価値の確保・向上を図るために必要な情報の提供と熟慮の機会が十分に提供されないおそれがあり、また、現在の公開買付制度では原則として市場内の買付けは適用対象とならないなどの理由から、大規模買付行為への対応策として本プランを導入することを決定いたしました。

本プランは、当社が発行者である株券等について、特定株主グループの議決権割合を20%以上とすることを目的とする当社株券等の買付行為、結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株券等の買付行為（市場取引、公開買付け等の具体的な買付方法の如何を問いませんが、あらかじめ当社取締役会が同意した者による買付行為を除きます。）又は、結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社の他の株主との合意等（以下かかる買付行為又は合意等を「大規模買付行為」といい、かかる大規模買付行為を行おうとする者を「大規模買付者」といいます。）を適用対象とします。

本プランは、これらの大規模買付行為が行われる際、大規模買付者に対し、事前に当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求め、当該大規模買付行為についての情報収集・検討等を行う時間を確保したうえで、当社取締役会が株主の皆様に対し当社経営陣の計画や代替案等を提示したり、大規模買付者との交渉を行ったりし、当該大規模買付行為に対し対抗措置を発動するか否か等について株主の皆様の意思を確認するための株主総会を開催する手続きを定め、かかる株主の皆様意思を確認する機会を確保するため、大規模買付者には、上記の手続きが完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただくことを要請するものです。

大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社代表取締役宛に、大規模買付者及び大規模買付行為の概要並びに本プランに定める手続きに従う旨を表明した意向表明書を提出することを求めます。当社取締役会は、当該意向表明書受領後10営業日以内に、大規模買付者に対し、提出を求める情報のリストを交付します。大規模買付者には、原則として当該リストが交付されてから60日以内に情報の提供を完了していただくこととします（以下「必要情報提供期間」といいます。）。

当社取締役会は、必要情報提供期間が終了した後、原則として60日間（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付けの場合）又は90日間（その他の大規模買付行為の場合）を当社取締役会による検討期間とし、当該期間中、当社取締役会は、外部専門家等の助言を受けながら、大規模買付者から提供された情報を十分に評価・検討し、当社取締役会としての意見を公表するとともに、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会としての代替案を提示します。

当社は、本プランを適正に運用し、当社取締役会による恣意的な判断を防止するための諮問機関として、当社の業務執行を行う経営陣から独立している当社社外取締役、当社社外監査役及び社外有識者の中から選任された委員からなる第三者委員会を設置し、当社取締役会は、対抗措置を発動すべきか否か等の本プランに係る重要な判断に際しては、必ず第三者委員会に諮問することとします。

第三者委員会は、(i)大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守しないため対抗措置の発動を勧告した場合、(ii)大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと認められるため対抗措置の発動を勧告した場合、及び(iii)大規模買付行為又はその提案内容の評価・検討の結果、当該大規模買付行為が当社の企業価値ひいては株主価値の最大化に資すると認められ対抗措置の不発動を勧告した場合を除き、当該大規模買付行為に対する対抗措置発動の可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨を当社取締役会に勧告するものとします。かかる勧告に際して、第三者委員会は、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることの可否につき株主総会に諮るべきであるとする旨の勧

告もあわせて当社取締役会に対し行うことができるものとし、その場合、当社取締役会は、対抗措置の発動についての承認等を議案とする会社法上の株主総会を開催するものとします。

また、当社取締役会は、第三者委員会から上記(i)又は(ii)の勧告を受けた場合であっても、対抗措置の発動についての承認を議案とする株主総会を開催することができるものとし、その際、あわせて、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることについての承認も議案とすることができるものとします。さらに、当社取締役会は、第三者委員会から対抗措置発動の可否につき株主総会に諮るべきである旨の勧告のみを受けた場合であっても、あわせて、大規模買付行為に反対し、これを中止することを求めることについての承認も議案とすることができるものとします。

なお、大規模買付者が本プランに定められた手続きを遵守したと当社取締役会が認め、株主総会の開催手続きを開始した場合でも、大規模買付者が株主総会終了の前までに大規模買付行為を開始し、又は当社の企業価値ひいては株主価値を著しく損なうと当社取締役会が判断したときは、株主総会の開催を中止し、当社取締役会の決議のみにより対抗措置を発動することができるものとします。

具体的な対抗措置として新株予約権の無償割当を行う場合には、その新株予約権には、大規模買付者等による権利行使が認められないという行使条件、及び当社が大規模買付者以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得することができる旨の取得条項を付すとともに、新株予約権者は、当社取締役会が定めた1円以上の額を払い込むことにより新株予約権を行使し、当社株式を取得することができるものとします。当社取締役会が具体的な対抗措置を発動することを決定した場合には、適時適切に情報開示を行います。

本プランの有効期間は、2024年4月開催予定の定時株主総会の終結の時までです。但し、有効期間の満了前であっても、当社株主総会又は当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることになります。

なお、本プランの詳細については、インターネット上の当社ウェブサイト(https://2110.jp/ir/pdf/info202102_4.pdf)にて掲載しております。(2021年2月9日付プレスリリース)

c. 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

b.(a)に記載した基本方針の実現に資する特別な取り組みは、当社の企業価値ひいては株主価値を向上させるための具体的方策であり、当社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

また、b.(b)に記載した本プランも、当社取締役会から独立した組織として第三者委員会を設置し、対抗措置の発動又は不発動の判断の際には当社取締役会は必ず第三者委員会に諮問することとなっていること、必要に応じて対抗措置発動の可否について株主総会に諮ることとなっていること、本プランの有効期間は3年であり、その継続については株主の皆様のご承認をいただくこととなっていること等その内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされており、企業価値ひいては株主価値に資するものであって、当社役員の地位の維持を目的とするものではなく、当社の基本方針に沿うものです。

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 同社板橋センター所長 2014年4月 同社赤羽センター所長 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	47,080
取締役 賃貸営業本部長 兼賃貸業務部長	近藤泰久	1966年2月23日	2002年7月 当社入社 2019年12月 (株)エスクロー取締役(現) 2020年1月 執行役員賃貸営業本部長兼賃貸業務部長 2021年3月 取締役賃貸営業本部長兼賃貸業務部長就任(現)	(注)4	1,400
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	59,840
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	
取締役	林邦彦	1968年10月15日	1996年4月 弁護士登録 1996年4月 堂島法律事務所入所 2004年1月 ニューヨーク州弁護士登録 2004年3月 南川・林法律事務所入所 2004年4月 大阪学院大学准教授(現) 2015年3月 林邦彦法律事務所開設 代表(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)
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						109,520

- (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、2020年12月期に係る定時株主総会終結の時から2022年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 常勤監査役の任期は、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 社外監査役の任期は、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ける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 2019年8月 2019年11月 2020年1月 2021年3月	当社入社 堺東営業所長 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 上席執行役員管理本部長兼総務部 長(現)	800
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
上席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建築部担当	犬 伏 健 次
執行役員売買営業本部三宮営業所長	土 手 昭 二

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。

当事業年度において当社は、取締役会を9回、監査役会を10回開催しており、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

区 分	氏 名	取締役会への出席状況	監査役会への出席状況
常勤監査役	辻 忠彦	9回 / 9回	10回 / 10回
社外監査役	林 大司	9回 / 9回	10回 / 10回
社外監査役	西村 健	5回 / 7回	5回 / 7回

監査役会における主な検討事項は、決算承認、会計監査人の評価及び監査報酬に対する同意、取締役の職務執行の適法性及び経営判断の妥当性等であります。

各監査役は、取締役会に出席し、重要な意思決定の過程及び経営執行状況を把握するとともに、会議の中で適切に提言・助言等を行っております。常勤監査役は日常的に重要な決裁書類等を閲覧し、管理体制や業務の遂行等会社の状況を把握しております。また、必要に応じて随時、各部門責任者とのコミュニケーションを図っており、社内の情報の収集及び社外監査役との情報の共有に努めております。

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3名の担当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. 継続監査期間

32年間

上記は、当社が新規上場した際に提出した有価証券届出書における監査対象期間より前の期間については調査が著しく困難であったため、有価証券届出書における監査対象期間以降の期間について記載したものです。実際の継続監査期間は、この期間を超える可能性があります。

C. 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 洪 性禎

D. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 13名

公認会計士試験合格者等 3名

その他 7名

E. 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、会計監査人の解任又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第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。

F. 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	28,320		26,500	
連結子会社				
計	28,320		26,500	

(注) 前連結会計年度に係る監査証明業務に基づく報酬以外に、前々連結会計年度に係る追加報酬として前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、固定報酬としての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及び退任時に譲渡制限を解除する条件を付して株式を割当てる譲渡制限付株式報酬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、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と一層の価値共有を進めるため、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のための報酬を支給する事を決議いただき、譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。中長期的な企業価値向上に資することを目的として導入済みのストック・オプションにつきましては、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したが、譲渡制限付株式報酬の支給に伴い、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の新たに発行しないものいたします。

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。譲渡制限付株式報酬の報酬等の額については、取締役会にて一任された代表取締役社長が役員規程に基づき、業績並びに各取締役の職務の内容、職位及び実績等を勘案して決定しております。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いません。

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)
		基本報酬	ストック・ オプション	譲渡制限付 株式報酬	業績連動報酬 (役員賞与)	
取締役 (社外取締役を除く。)	114,023	60,000	1,274	37,948	14,800	5
監査役 (社外監査役を除く。)	9,840	9,840				1
社外役員	16,995	14,995			2,000	5

(注) 1 上記には2020年3月27日をもって退任した取締役及び監査役を3名含んでおります。

2 2021年3月19日開催の定時株主総会後において、上記役員賞与のうち16,800千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、記載していません。

使用人兼務役員の使用人給のうち重要なもの

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	140,237

(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) 貸借対照表計上額 (千円)	株式数(株) 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
	113,209	120,718		
(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
	6,088	7,919		
(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
	5,766	7,664		
(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
	5,738	7,268		
(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
	4,968	6,783		
(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
	2,365	3,346		
積水ハウス(株)	1,000	1,000	事業上の関係強化のため	無
	2,100	2,333		

(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はありますが、個別銘柄の保有の適否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(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年1月1日から2020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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,557,986	1,869,031
営業未収入金	196,549	219,622
完成工事未収入金	66,383	119,896
有価証券		10,003
販売用不動産	314,893	755,701
仕掛販売用不動産		35,502
未成工事支出金	2,398	5,968
その他	102,307	155,437
貸倒引当金	2,962	2,850
流動資産合計	4,237,556	3,168,313
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,219,161	1 3,223,353
減価償却累計額	920,233	953,094
建物及び構築物（純額）	2,298,927	2,270,259
車両運搬具	7,584	8,029
減価償却累計額	1,607	3,630
車両運搬具（純額）	5,976	4,399
工具、器具及び備品	111,155	111,907
減価償却累計額	97,783	91,167
工具、器具及び備品（純額）	13,371	20,739
土地	1 3,784,038	1 3,920,096
有形固定資産合計	6,102,314	6,215,494
無形固定資産		
ソフトウェア	61,372	50,267
電話加入権	26,229	26,229
無形固定資産合計	87,602	76,497
投資その他の資産		
投資有価証券	167,243	141,285
敷金及び保証金	1 753,327	1 698,961
長期未収入金	14,061	13,561
繰延税金資産	160,581	
その他	563	3,868
貸倒引当金	16,061	15,561
投資その他の資産合計	1,079,716	842,115
固定資産合計	7,269,632	7,134,107
資産合計	11,507,189	10,302,420

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	94,419	160,832
短期借入金	1,100,000	800,000
1年内返済予定の長期借入金	1 438,636	1 138,636
リース債務	1,540	1,569
未払法人税等	26,199	28,580
預り金	780,152	738,553
賞与引当金	21,135	21,135
役員賞与引当金	33,600	16,800
その他	303,203	352,252
流動負債合計	2,798,888	2,258,359
固定負債		
長期借入金	1 2,718,112	1 2,579,476
リース債務	4,867	3,269
長期未払金	7,300	2,000
退職給付に係る負債	431,747	405,471
長期預り金	246,337	244,928
繰延税金負債	122	5,114
固定負債合計	3,408,488	3,240,260
負債合計	6,207,376	5,498,620
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,664,980	1,620,626
利益剰余金	3,225,860	2,685,724
自己株式	1,277,344	1,172,660
株主資本合計	5,181,996	4,702,189
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21,087	9,182
退職給付に係る調整累計額	26,847	21,574
その他の包括利益累計額合計	5,760	12,392
新株予約権	19,411	11,858
非支配株主持分	104,165	102,144
純資産合計	5,299,813	4,803,800
負債純資産合計	11,507,189	10,302,420

【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 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)
売上高	6,700,566	5,590,686
売上原価	3,107,243	2,550,085
売上総利益	3,593,323	3,040,601
販売費及び一般管理費		
支払手数料	303,001	253,025
広告宣伝費	443,874	433,374
貸倒引当金繰入額	548	112
役員報酬	92,598	87,535
給料及び手当	1,538,707	1,367,820
賞与引当金繰入額	21,135	21,135
役員賞与引当金繰入額	1,800	800
退職給付費用	67,323	65,297
株式報酬費用	8,709	39,223
福利厚生費	278,843	251,577
旅費交通費及び通信費	173,016	156,364
水道光熱費	22,000	19,077
備品消耗品費	87,294	47,938
租税公課	76,490	122,214
事業税	27,891	26,911
減価償却費	50,297	47,911
店舗賃借料管理費	309,010	295,858
雑費	145,542	152,732
販売費及び一般管理費合計	3,646,988	3,387,086
営業損失()	53,665	346,485
営業外収益		
受取利息	1,336	1,333
受取配当金	6,041	6,450
受取保険金	10,000	
販売用不動産賃料収入	13,740	11,265
貸倒引当金戻入額	12,361	500
新株予約権戻入益	3,249	
雇用調整助成金		40,927
雑収入	10,089	4,780
営業外収益合計	56,818	65,257
営業外費用		
支払利息	42,484	38,640
雑損失	2,492	4,070
営業外費用合計	44,976	42,710
経常損失()	41,822	323,938

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	162	410
移転補償金		50,000
特別利益合計	162	50,410
特別損失		
固定資産売却損	1 84	
固定資産除却損	2 1,476	2 90
減損損失		3 11,175
特別損失合計	1,561	11,266
税金等調整前当期純損失()	43,220	284,794
法人税、住民税及び事業税	21,701	16,189
法人税等調整額	6,206	157,508
法人税等合計	15,494	173,698
当期純損失()	58,715	458,492
非支配株主に帰属する当期純利益	5,679	3,593
親会社株主に帰属する当期純損失()	64,394	462,086

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純損失()	58,715	458,492
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,724	11,860
退職給付に係る調整額	12,768	5,273
その他の包括利益合計	1 21,493	1 6,587
包括利益	37,222	465,080
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	42,942	468,718
非支配株主に係る包括利益	5,720	3,638

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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
連結子会社株式の取得による持分の増減					
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
連結子会社株式の取得による持分の増減						
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

当連結会計年度(自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,664,980	3,225,860	1,277,344	5,181,996
当期変動額					
剰余金の配当			78,049		78,049
親会社株主に帰属する当期純損失()			462,086		462,086
自己株式の取得				712	712
自己株式の処分		45,964		105,395	59,431
連結子会社株式の取得による持分の増減		1,609			1,609
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		44,354	540,135	104,683	479,806
当期末残高	1,568,500	1,620,626	2,685,724	1,172,660	4,702,189

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	21,087	26,847	5,760	19,411	104,165	5,299,813
当期変動額						
剰余金の配当						78,049
親会社株主に帰属する当期純損失()						462,086
自己株式の取得						712
自己株式の処分						59,431
連結子会社株式の取得による持分の増減						1,609
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	11,905	5,273	6,632	7,552	2,021	16,206
当期変動額合計	11,905	5,273	6,632	7,552	2,021	496,012
当期末残高	9,182	21,574	12,392	11,858	102,144	4,803,800

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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損失()	43,220	284,794
減価償却費	126,578	121,722
減損損失		11,175
社債発行費償却	131	
貸倒引当金の増減額(は減少)	13,375	612
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	16,800
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2,585	9,176
長期未払金の増減額(は減少)		3,200
株式報酬費用	8,709	39,223
受取利息及び受取配当金	7,377	7,783
支払利息	42,484	38,640
投資有価証券売却損益(は益)	162	410
有形固定資産売却損益(は益)	84	
有形固定資産除却損	1,330	90
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)	176,927	76,586
たな卸資産の増減額(は増加)	858,247	477,728
仕入債務の増減額(は減少)	227,675	105,031
預り金の増減額(は減少)	2,574	42,039
長期預り金の増減額(は減少)	10,545	969
その他の流動資産の増減額(は増加)	1,977	63,290
その他の流動負債の増減額(は減少)	39,953	7,983
敷金及び保証金の増減額(は増加)	6,032	55,849
長期前払費用の増減額(は増加)	597	3,428
その他	10,121	353
小計	874,164	607,455
利息及び配当金の受取額	7,469	7,880
利息の支払額	42,450	37,458
保険金の受取額	10,000	
法人税等の支払額	70,374	18,063
法人税等の還付額	285	26,636
営業活動によるキャッシュ・フロー	779,094	628,460
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	126,000	52,000
定期預金の払戻による収入	119,001	121,000
投資有価証券の売却による収入	465	735
有形固定資産の取得による支出	13,003	227,675
有形固定資産の売却による収入	283	
無形固定資産の取得による支出	3,270	9,329
資産除去債務の履行による支出		1,567
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,524	168,836

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	300,000
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	145,974	438,636
社債の償還による支出	205,500	
リース債務の返済による支出	1,419	1,426
自己株式の処分による収入	13	5
自己株式の取得による支出	633	672
配当金の支払額	77,394	77,878
非支配株主への配当金の支払額	3,170	50
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出		4,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	434,079	822,657
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	322,491	1,619,954
現金及び現金同等物の期首残高	3,134,496	3,456,987
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,456,987	1 1,837,032

【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)ロケットであります。

当連結会計年度において、(株)関西友の会は(株)ロケットに商号変更しております。

また、(株)日住サービスが(株)ロケットの株式を追加取得し、完全子会社化いたしました。

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)ロケット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日であります。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、残存価額をゼロとして算出する定額法

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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

(6) 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しか負わない短期的な投資からなっております。

(7) 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等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)
- ・「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 2020年3月31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。

時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)

- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（以下「時価算定会計基準等」という。）が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(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す。

会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日）

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年12月期の年度末より適用予定であります。

会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年12月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

1. (1) 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	6,595千円
土地	7,502 "
計	14,097千円

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(2) 販売用不動産から有形固定資産への振替

当連結会計年度において、所有目的の変更により、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。その内容は以下のとおりであります。

建物	62,783千円
土地	143,560 "
計	206,343千円

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

2. 新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関する会計上の見積り

当社は連結財務諸表作成時において入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルス感染症による将来の収益への影響を当連結会計期間末日から1年程度にわたるものと想定して、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響は不確定要素が多く、更なる感染の拡大や収束時

期の長期化の影響等により不動産市況がさらに悪化した場合には、今後の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があります。

(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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
建物及び構築物	1,554,833千円	1,516,728千円
土地	2,464,546 "	2,464,546 "
計	4,019,379千円	3,981,274千円

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	105,312千円	105,312千円
長期借入金	2,673,652 "	2,568,340 "
計	2,778,964千円	2,673,652千円

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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
敷金及び保証金	180,291千円	190,206千円

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 (2019年12月31日)		当連結会計年度 (2020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	10,000千円	一般顧客	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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
工具、器具及び備品	84千円	千円
計	84千円	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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
建物及び構築物	1,025千円	90千円
工具、器具及び備品	304 "	0 "
電話加入権	145 "	"
計	1,476千円	90千円

3 減損損失

当連結会計年度において当社グループは以下のとおり減損損失を計上しました。

場 所	用 途	種 類	減損損失
大 阪 府	営業所店舗資産	建物附属設備	5,961千円
		工具、器具及び備品	0 "
兵 庫 県	営業所店舗資産	建物附属設備	5,126千円
		工具、器具及び備品	87 "
合 計			11,175千円

当社グループは、資産のグルーピングを賃貸用不動産については各物件単位で、本社等については共用資産として行っております。また、閉鎖の意思決定をした資産については、個別の資産グループとして取り扱っております。

当連結会計年度中に7営業所の閉鎖について意思決定をしたことに伴い、当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定し、使用価値は将来キャッシュ・フローが見込めないためゼロとして評価した結果、「建物附属設備」及び「工具、器具及び備品」の帳簿価額を全額減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	12,729千円	16,674千円
組替調整額	162 "	410 "
税効果調整前	12,567千円	17,084千円
税効果額	3,843 "	5,224 "
その他有価証券評価差額金	8,724千円	11,860千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	6,845千円	6,137千円
組替調整額	11,482 "	10,961 "
税効果調整前	18,327千円	17,099千円
税効果額	5,559 "	11,826 "
退職給付に係る調整額	12,768千円	5,273千円
その他の包括利益合計	21,493千円	6,587千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加

353株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

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

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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)	428,863	404	35,390	393,877

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加

404株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の権利行使による減少

5,450株

譲渡制限付株式報酬の割当による減少

29,940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						11,858
合計							11,858

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
2020年3月27日 定時株主総会	普通株式	78,049	50	2019年12月31日	2020年3月30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
2021年3月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	79,798	50	2020年12月31日	2021年3月22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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金勘定	3,557,986千円	1,869,031千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	100,999 "	31,998 "
現金及び現金同等物	3,456,987千円	1,837,032千円

(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。有価証券及び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)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)の一部は変動金利であり、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(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)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	

当連結会計年度(2020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	1,869,031	1,869,031	
(2)営業未収入金	219,622	219,622	
(3)完成工事未収入金	119,896	119,896	
貸倒引当金	2,850	2,850	
(4)有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	10,003	10,061	57
その他有価証券(株式・その他)	141,285	141,285	
(5)敷金及び保証金	180,206	183,149	2,942
資産計	2,537,195	2,540,195	2,999
(1)工事未払金	160,832	160,832	
(2)短期借入金	800,000	800,000	
(3)預り金	738,553	738,553	
(4)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	2,718,112	2,718,112	
負債計	4,417,497	4,417,497	

(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)有価証券及び投資有価証券

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)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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
(1)敷金及び保証金	573,036	518,754
(2)長期預り金	246,337	244,928

(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(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	

当連結会計年度(2020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	1,869,031			
(2)営業未収入金	219,622			
(3)完成工事未収入金	119,896			
(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	46,000	134,000		
合計	2,264,550	134,000		

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(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

当連結会計年度(2020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	800,000					
長期借入金	138,636	116,448	105,312	105,312	105,312	2,147,092
合計	938,636	116,448	105,312	105,312	105,312	2,147,092

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(2020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	190,210	193,210	2,999
社債			
その他			
小計	190,210	193,210	2,999
(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	190,210	193,210	2,999

(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(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

当連結会計年度(2020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	140,912	126,476	14,436
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	140,912	126,476	14,436
(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	372	372	
小計	372	372	
合計	141,285	126,848	14,436

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 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	

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	735	410	
合計	735	410	

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
退職給付債務の期首残高	447,489	431,747
勤務費用	34,804	34,024
利息費用	681	657
数理計算上の差異の発生額	6,845	6,137
退職給付の支払額	44,382	54,820
過去勤務費用の発生額		
退職給付債務の期末残高	431,747	405,471

(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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
非積立型制度の退職給付債務	431,747	405,471
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	431,747	405,741
退職給付に係る負債	431,747	405,471
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	431,747	405,471

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
勤務費用	34,804	34,024
利息費用	681	657
数理計算上の差異の費用処理額	257	777
過去勤務費用の費用処理額	11,739	11,739
確定給付制度に係る退職給付費用	46,967	45,644

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
数理計算上の差異	6,587	5,359
過去勤務費用	11,739	11,739
合計	18,327	17,099

(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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
未認識数理計算上の差異	7,306	12,666
未認識過去勤務費用	45,980	34,240
合計	38,674	21,574

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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20,355千円、当連結会計年度19,653千円であります。

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
年金資産の額	12,669,003	12,016,604
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	13,041,624	13,251,443
差引額	372,620	1,234,838

(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 3.1%（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

当連結会計年度 2.9%（自 2019年4月1日 至 2020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 1,304,748千円、当連結会計年度 1,261,861千円)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2,698千円、当連結会計年度2,563千円）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	8,709千円	1,274千円

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	3,249千円	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
株式の種類別のストック・ 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
株式の種類別のストック・ 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
株式の種類別のストック・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(2020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	940	570	790	480
権利確定				
権利行使	400	380	320	320
失効				
未行使残	540	190	470	160

	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	840	530	1,090	770
権利確定				
権利行使	340	350	170	420
失効				
未行使残	500	180	920	350

	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	1,160	820	2,420	2,200
権利確定				
権利行使	180	450	1,060	1,060
失効				
未行使残	980	370	1,360	1,140

(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)	1,757	1,650	1,757	1,650
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)	1,757	1,650	1,803	1,690
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)	1,803	1,690	1,481	1,690
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

該当事項はありません。

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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金 (注) 2	39,567千円	127,820千円
退職給付に係る負債	132,027 "	123,993 "
減損損失否認	62,544 "	62,559 "
株式報酬費用	5,936 "	15,231 "
敷金及び保証金	5,210 "	7,397 "
賞与引当金	6,467 "	6,467 "
貸倒引当金	5,817 "	5,630 "
未払事業税	3,007 "	4,253 "
未払金	2,331 "	3,389 "
控除対象外消費税等	6,438 "	3,231 "
その他	8,029 "	6,716 "
繰延税金資産小計	277,376千円	366,692千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 2	19,744 "	127,820 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	88,297 "	238,871 "
評価性引当額小計 (注) 1	108,042千円	366,692千円
繰延税金資産合計	169,334千円	千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	8,876千円	5,114千円
繰延税金負債合計	8,876千円	5,114千円
繰延税金資産の純額	160,458千円	5,114千円

(注) 1. 評価性引当額が258,650千円増加しております。この増加の内容は、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響と繰延税金資産の回収可能性を検討したことにより、主に退職給付に係る負債に係る評価性引当額を123,993千円、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を108,076千円追加的に認識したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)						39,567	39,567千円
評価性引当額						19,744	19,744 "
繰延税金資産						19,822	19,822 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(b)						127,820	127,820千円
評価性引当額						127,820	127,820 "
繰延税金資産							

(b) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

前連結会計年度及び当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失のため注記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原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。前連結会計年度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。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は191,974千円であります。

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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	5,787,922	5,636,055
	期中増減額	151,867	128,750
	期末残高	5,636,055	5,764,805
期末時価		4,911,680	5,443,400

- (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。
当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(206,343千円)であり、減少額は賃貸用不動産から販売用不動産への振替(14,097千円)、減価償却費(73,088千円)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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

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

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 412,839千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額707,923千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額9,391千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額15,185千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 6 セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、2、 3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,085,678	717,236	1,311,210	536,448	1,940,112	5,590,686		5,590,686
セグメント間の内部 売上高又は振替高		8,520	1,746	1,566	22,521	34,354	34,354	
計	1,085,678	725,756	1,312,956	538,015	1,962,634	5,625,041	34,354	5,590,686
セグメント利益又は セグメント損失()	4,637	11,777	44,678	26,470	126,222	124,429	470,915	346,485
セグメント資産	1,140,272	6,028,016	517,210	601,451	1,521,336	9,808,287	494,133	10,302,420
その他の項目								
減価償却費	1,363	78,194	3,263	10,314	17,693	110,829	10,893	121,722
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	116	221,270	99	612	1,422	223,522	25,429	248,952

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 470,915千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額494,133千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額10,893千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額25,429千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 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。また、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 6 セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	計	調整額	合計額
減損損失		18	323	1,126	9,707	11,175		11,175

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	3,316円01銭	2,938円53銭
1株当たり当期純損失()	41円39銭	291円97銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円 銭	円 銭

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

2 1株当たり当期純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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純損失()		
親会社株主に帰属する当期純損失() (千円)	64,394	462,086
普通株主に帰属しない金額(千円)		
親会社株主に帰属する当期純損失() (千円)	64,394	462,086
普通株式の期中平均株式数(株)	1,555,894	1,582,653
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)		
(うち新株予約権(株))	()	()
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 (2019年12月31日)	当連結会計年度末 (2020年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,299,813	4,803,800
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	123,577	114,003
(うち新株予約権(千円))	(19,411)	(11,858)
(うち非支配株主持分(千円))	(104,165)	(102,144)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,176,235	4,689,797
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)	1,560,982	1,595,968

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	1,100,000	800,000	1.492	
1年以内に返済予定の長期借入金	438,636	138,636	1.020	
1年以内に返済予定のリース債務	1,540	1,569		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,718,112	2,579,476	0.770	2022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	3,269		2022年1月15日～ 2024年2月14日
その他有利子負債				
合計	4,263,156	3,522,951		

(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	116,448	105,312	105,312	105,312
リース債務	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)	1,302,300	2,697,548	3,896,808	5,590,686
税金等調整前四半期 純利益又は 税金等調整前四半期 (当期)純損失() (千円)	25,753	63,175	230,798	284,794
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 四半期(当期)純損失() (千円)	5,100	98,952	415,059	462,086
1株当たり四半期 純利益又は 1株当たり四半期 (当期)純損失() (円)	3.27	63.05	263.00	291.97

(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)	3.27	66.00	198.10	29.47

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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,398,980	1,724,200
営業未収入金	196,880	220,639
完成工事未収入金	66,383	119,896
有価証券		10,003
販売用不動産	314,893	755,701
仕掛販売用不動産		35,502
未成工事支出金	2,398	5,968
前払費用	¹ 58,295	¹ 68,466
その他	¹ 45,278	¹ 90,483
貸倒引当金	2,962	2,850
流動資産合計	4,080,148	3,028,012
固定資産		
有形固定資産		
建物	² 2,251,606	² 2,211,181
構築物	3,133	3,250
車両運搬具	5,976	4,399
工具、器具及び備品	13,276	20,739
土地	² 3,584,147	² 3,720,205
有形固定資産合計	5,858,139	5,959,776
無形固定資産		
ソフトウェア	61,372	50,267
電話加入権	25,888	25,888
無形固定資産合計	87,261	76,155
投資その他の資産		
投資有価証券	166,742	140,609
関係会社株式	46,765	50,765
長期前払費用	440	3,868
長期未収入金	14,061	13,561
敷金及び保証金	^{1, 2} 764,627	^{1, 2} 697,761
繰延税金資産	148,577	
貸倒引当金	16,061	15,561
投資その他の資産合計	1,125,154	891,005
固定資産合計	7,070,554	6,926,937
資産合計	11,150,702	9,954,950

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	94,419	160,832
短期借入金	1,100,000	800,000
1年内返済予定の長期借入金	² 433,308	² 133,308
未払金	¹ 133,980	¹ 167,292
リース債務	1,540	1,569
未払費用	89,718	87,042
未払法人税等	23,371	25,871
前受金	88,789	105,810
預り金	779,893	738,520
賞与引当金	21,000	21,000
役員賞与引当金	33,600	16,800
流動負債合計	2,799,621	2,258,047
固定負債		
長期借入金	² 2,674,520	² 2,541,212
リース債務	4,867	3,269
長期未払金	7,300	2,000
退職給付引当金	393,073	383,897
長期預り金	244,447	243,388
繰延税金負債		4,933
固定負債合計	3,324,209	3,178,700
負債合計	6,123,830	5,436,747
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	1,179,588	1,133,624
資本剰余金合計	1,664,980	1,619,016
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	1,530,384	982,524
利益剰余金合計	3,030,384	2,482,524
自己株式	1,277,344	1,172,660
株主資本合計	4,986,520	4,497,380
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	20,939	8,963
評価・換算差額等合計	20,939	8,963
新株予約権	19,411	11,858
純資産合計	5,026,871	4,518,202
負債純資産合計	11,150,702	9,954,950

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	1 6,630,452	1 5,586,675
売上原価	1 3,048,222	1 2,544,055
売上総利益	3,582,229	3,042,620
販売費及び一般管理費	1. 2 3,662,521	1. 2 3,405,665
営業損失()	80,292	363,044
営業外収益		
受取利息	1,333	1,330
貸倒引当金戻入額	12,361	500
新株予約権戻入益	3,249	
雑収入	1 43,034	1 60,903
営業外収益合計	59,979	62,734
営業外費用		
支払利息	41,475	37,880
雑支出	1,745	3,292
営業外費用合計	43,221	41,173
経常損失()	63,534	341,483
特別利益		
投資有価証券売却益	162	410
移転補償金		50,000
特別利益合計	162	50,410
特別損失		
固定資産売却損	84	
固定資産除却損	1,330	90
減損損失		11,175
特別損失合計	1,415	11,266
税引前当期純損失()	64,787	302,339
法人税、住民税及び事業税	14,542	10,140
法人税等調整額	6,245	157,331
法人税等合計	8,296	167,471
当期純損失()	73,083	469,810

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020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		928,272	84.0	799,055	88.2
請負工事費		151,658	13.7	78,456	8.7
諸経費		25,576	2.3	28,475	3.1
合計		1,105,508	100.0	905,987	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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		29,779	6.3	30,291	6.5
減価償却費		73,586	15.5	71,632	15.4
維持管理費		41,969	8.9	40,802	8.8
転貸物件支払家賃		308,313	65.0	306,403	65.8
諸経費		20,376	4.3	16,656	3.6
合計		474,025	100.0	465,785	100.0

C. 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		1,345,880	100.0	1,055,090	100.0
合計		1,345,880	100.0	1,055,090	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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020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		122,808	100.0	117,190	100.0
合計		122,808	100.0	117,190	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		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	1,179,588	1,664,980	1,500,000	1,530,384	3,030,384
当期変動額							
剰余金の配当						78,049	78,049
当期純損失()						469,810	469,810
自己株式の取得							
自己株式の処分			45,964	45,964			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計			45,964	45,964		547,859	547,859
当期末残高	1,568,500	485,392	1,133,624	1,619,016	1,500,000	982,524	2,482,524

	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	1,277,344	4,986,520	20,939	20,939	19,411	5,026,871
当期変動額						
剰余金の配当		78,049				78,049
当期純損失()		469,810				469,810
自己株式の取得	712	712				712
自己株式の処分	105,395	59,431				59,431
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			11,975	11,975	7,552	19,528
当期変動額合計	104,683	489,140	11,975	11,975	7,552	508,669
当期末残高	1,172,660	4,497,380	8,963	8,963	11,858	4,518,202

【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、残存価額をゼロとして算出する定額法

4 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。

5 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

6 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。

(追加情報)

(1) 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	6,595千円
土地	7,502 "
計	14,097千円

(2) 販売用不動産から有形固定資産への振替

当事業年度において、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。その内容は以下のとおりであります。

建物	62,783千円
土地	143,560 "
計	206,343千円

(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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
短期金銭債権	1,871千円	3,892千円
短期金銭債務	16,641 "	10,587 "
長期金銭債権	12,500 "	10,000 "

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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
建物	1,528,840千円	1,478,017千円
土地	2,362,747 "	2,362,747 "
計	3,891,587千円	3,840,764千円

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020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	2,630,060 "	2,530,076 "
計	2,730,044千円	2,630,060千円

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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
敷金及び保証金	180,291千円	180,206千円

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業取引(収入分)	8,008千円	23,493千円
営業取引(支出分)	131,864 "	104,762 "
営業取引以外の取引(収入分)	5,330 "	450 "

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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
広告宣伝費	448,802千円	436,891千円
貸倒引当金繰入額	548 "	112 "
給料及び手当	1,523,539 "	1,357,103 "
賞与引当金繰入額	21,000 "	21,000 "
役員賞与引当金繰入額	1,800 "	800 "
退職給付費用	67,323 "	65,297 "
減価償却費	50,096 "	47,816 "
おおよその割合		
販売費	64 %	65 %
一般管理費	36 "	35 "

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(2020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50,765千円)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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	39,567千円	127,820千円
退職給付引当金	120,200 "	117,396 "
減損損失否認	52,825 "	52,840 "
株式報酬費用	5,936 "	15,231 "
敷金及び保証金	4,598 "	7,397 "
賞与引当金	6,421 "	6,421 "
貸倒引当金	5,817 "	5,630 "
未払事業税	2,843 "	4,114 "
未払金	2,331 "	3,389 "
控除対象外消費税等	6,438 "	3,231 "
その他	8,041 "	5,063 "
繰延税金資産小計	255,022千円	348,538千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	19,744 "	127,820 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	77,946 "	220,717 "
評価性引当額小計	97,691千円	348,538千円
繰延税金資産合計	157,331千円	千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	8,753千円	4,933千円
繰延税金負債合計	8,753 "	4,933 "
繰延税金資産の純額	148,577千円	4,933千円

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

前事業年度及び当事業年度は、税引前当期純損失のため注記を省略しております。

【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	2,251,606	68,802	19,595 (11,088)	89,631	2,211,181	921,475
	構築物	3,133	563		447	3,250	9,236
	車両運搬具	5,976	4	1,016	1,576	4,399	3,630
	工具、器具及び備品	13,276	16,608	7,502 (87)	8,128	20,739	90,564
	土地	3,584,147	143,560			3,720,205	
	建設仮勘定						
	計	5,858,139	229,539	28,118 (11,175)	99,783	5,959,776	1,024,905
無形固定資産	ソフトウェア	61,372	8,982	553	19,534	50,267	
	電話加入権	25,888				25,888	
	計	87,261	8,982	553	19,534	76,155	

(注) 1 増加の主なものは次のとおりです。

建物	賃貸用マンション1戸	販売用不動産から振替	6,342千円
	賃貸用マンション1棟	販売用不動産から振替	56,440千円
土地	賃貸用マンション1戸	販売用不動産から振替	5,604千円
	賃貸用マンション1棟	販売用不動産から振替	137,956千円

2 当期減少額のうち()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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	19,024		612	18,412
賞与引当金	21,000	21,000	21,000	21,000
役員賞与引当金	33,600	16,800	33,600	16,800

(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/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44期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日) 2020年3月30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

2020年3月30日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第45期第1四半期(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日) 2020年5月14日近畿財務局長に提出。

第45期第2四半期(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日) 2020年8月12日近畿財務局長に提出。

第45期第3四半期(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日) 2020年11月9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

2020年3月30日近畿財務局長に提出。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第44期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日) 2020年4月6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

2021年3月22日

株式会社日住サービス
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

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 洪 性 禎

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2020年1月1日から2020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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

< 内部統制監査 >

監査意見

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2020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。

当監査法人は、株式会社日住サービスが2020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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・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。
- ・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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

2021年3月22日

株式会社日住サービス
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

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 洪 性 禎

監査意見

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2020年1月1日から2020年12月31日までの第45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。

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2020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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。