

【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】 2023年3月20日

【事業年度】 第47期(自 2022年1月1日 至 2022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】 神戸市中央区三宮町一丁目2番1号

【電話番号】 078-945-7504(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】 神戸市中央区三宮町一丁目2番1号

【電話番号】 078-945-7504(代表)

【事務連絡者氏名】 上席執行役員管理本部長 嶋吉洋

【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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高 (千円)	7,693,564	6,700,566	5,590,686	5,813,255	5,431,512
営業利益又は 営業損失 () (千円)	198,156	53,665	346,485	130,846	148,524
経常利益又は 経常損失 () (千円)	172,315	41,822	323,938	127,536	143,105
親会社株主に帰属する 当期純利益 又は親会社株主に帰属 する当期純損失 () (千円)	103,009	64,394	462,086	85,743	90,543
包括利益 (千円)	44,607	37,222	465,080	119,737	122,129
純資産額 (千円)	5,412,821	5,299,813	4,803,800	4,752,296	4,519,745
総資産額 (千円)	12,285,189	11,507,189	10,302,420	10,242,979	9,821,650
1株当たり純資産額 (円)	3,407.16	3,316.01	2,938.53	3,019.88	2,821.85
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 () (円)	66.56	41.39	291.97	54.27	56.88
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	65.63	-	-	54.07	56.75
自己資本比率 (%)	42.9	45.0	45.5	46.3	46.0
自己資本利益率 (%)	1.9	1.2	9.4	1.8	2.0
株価収益率 (倍)	28.1	-	-	28.9	25.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	278,853	779,094	628,460	501,157	79,253
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	156,871	22,524	168,836	121,068	172,856
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	285,877	434,079	822,657	27,297	189,904
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,134,496	3,456,987	1,837,032	2,431,960	1,989,945
従業員数 (人)	343	327	311	255	188
(ほか、平均臨時雇用人員) (人)	(48)	(48)	(42)	(11)	(11)

(注) 1 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。

2 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。

3 (表示方法の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より、従来、連結損益計算書の「営業外収益」に計上していた「販売用不動産賃料収入」は「売上高」に含めて表示し、「営業外費用」の「雑損失」に含めて計上していた「販売用不動産賃貸費用」は「売上原価」に含めて表示しております。第46期については、組替え後の数値を記載しております。なお、第43期、第44期及び第45期については、組替えを行っておりません。

4 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月		2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高	(千円)	7,661,220	6,630,452	5,586,675	5,660,388	5,313,431
営業利益又は 営業損失()	(千円)	158,400	80,292	363,044	101,752	139,581
経常利益又は 経常損失()	(千円)	138,725	63,534	341,483	130,354	140,470
当期純利益又は 当期純損失()	(千円)	88,320	73,083	469,810	74,367	314,820
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)	1,989,845	1,989,845	1,989,845	1,989,845	1,989,845
純資産額	(千円)	5,163,950	5,026,871	4,518,202	4,473,220	4,455,873
総資産額	(千円)	11,908,334	11,150,702	9,954,950	9,929,376	9,769,097
1株当たり純資産額	(円)	3,312.05	3,207.89	2,823.58	2,842.22	2,781.96
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円) (円)	50.00 (-)	50.00 (-)	50.00 (-)	50.00 (-)	55.00 (-)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 ()	(円)	57.07	46.97	296.85	47.07	197.76
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	56.27	-	-	46.90	197.33
自己資本比率	(%)	43.1	44.9	45.3	45.0	45.6
自己資本利益率	(%)	1.7	1.4	9.9	1.7	7.1
株価収益率	(倍)	32.8	-	-	33.4	7.4
配当性向	(%)	87.6	-	-	106.2	27.8
従業員数 (ほか、平均臨時雇用人員)	(人) (人)	339 (48)	324 (48)	307 (42)	252 (11)	188 (11)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	(%) (%)	81.6 (84.0)	82.4 (99.2)	85.3 (106.6)	75.4 (120.2)	73.4 (117.2)
最高株価	(円)	2,526	1,950	1,920	2,149	1,594
最低株価	(円)	1,823	1,778	1,420	1,505	1,400

- (注) 1 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。
- 2 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。
- 3 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
- 4 (表示方法の変更)に記載のとおり、当事業年度より、従来、損益計算書の「営業外収益」に計上していた「販売用不動産賃料収入」は「売上高」に含めて表示し、「営業外費用」の「雑損失」に含めて計上していた「販売用不動産賃貸費用」は「売上原価」に含めて表示しております。第46期については、組替え後の数値を記載しております。なお、第43期、第44期及び第45期については、組替えを行っておりません。
- 5 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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 宅地建物取引業者免許を取得
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	本店を大阪市北区に移転
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
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

年月	概要
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(コインパーキングのサブリース業務)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し、株式会社エスクロージャパンを清算
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
2019年11月	一般建設業 建築一式工事 国土交通大臣許可を取得
2020年 8月	住宅改修業者登録
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し、不動産の買取販売の事業を拡大
2020年12月	一般建設業 解体工事 国土交通大臣許可を取得
2021年11月	神戸市中央区に本社機能の一部を移転
2021年11月	二級建築士事務所登録
2022年 1月	完全子会社である株式会社エスクロー及び株式会社日住を吸収合併
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第二部からスタンダード市場へ移行
2022年 9月	本店を神戸市中央区に移転

3 【事業の内容】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、当社及び連結子会社（株式会社ロケット）の計2社で構成されており、近畿圏、特に京阪神エリア21店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。

当社グループにおける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。

また、株式会社ロケットにおいても不動産買取販売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、テナントビル、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。

(3) 工事売上

リフォーム・建設業務

中古住宅のリフォーム及び増改築工事の請負、外壁塗装工事及び屋上防水工事等の請負、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、区分所有建物、戸建住宅などの家賃管理・建物管理業務、24時間365日駆け付けサービスを行っております。

(5) 受取手数料

仲介業務

住宅・住宅用土地などのリテール向け売買仲介、収益不動産、事業用土地など大型物件の売買仲介、賃貸住宅・店舗事務所の賃貸仲介業務、不動産の有効活用案検討のコンサルティング業務業務を行っております。

不動産の販売代理業務

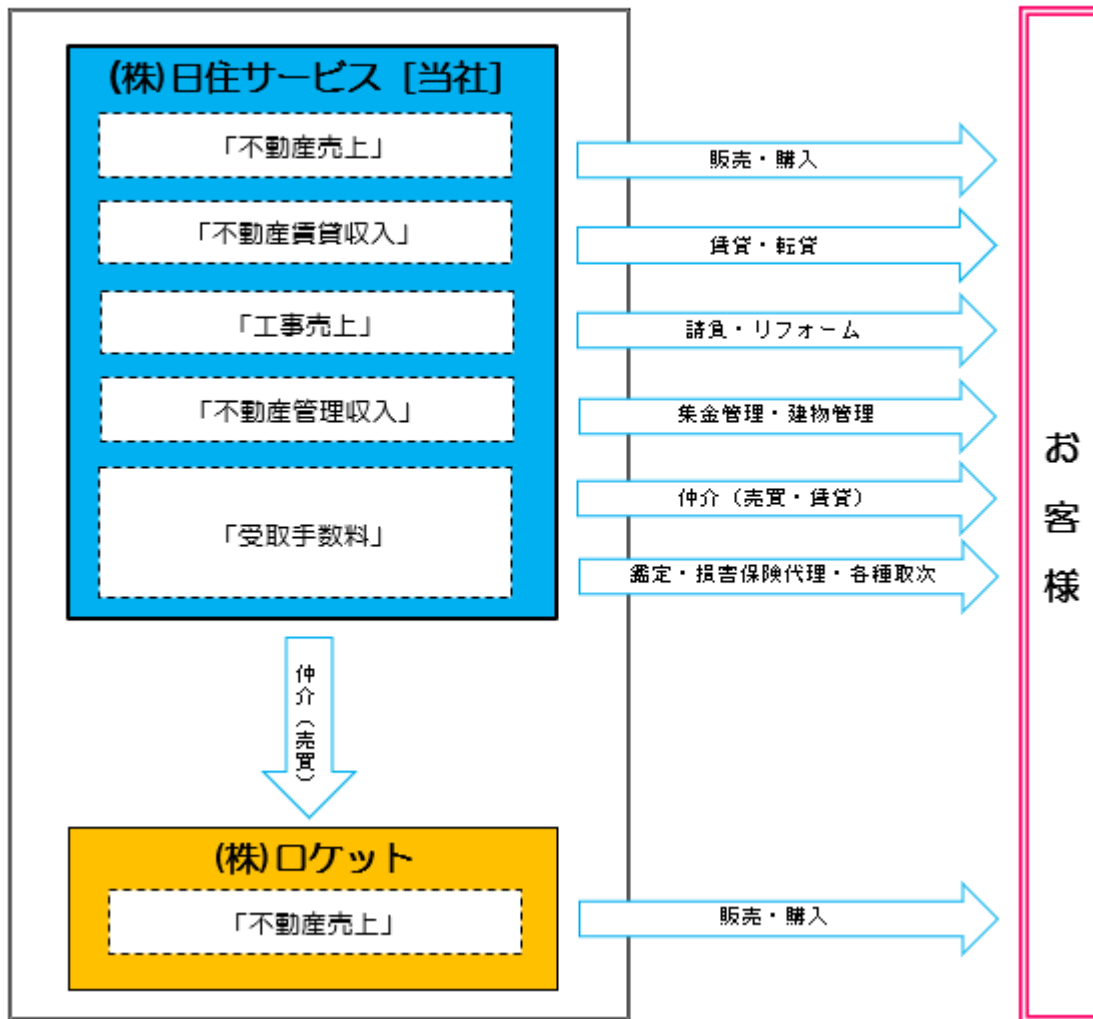
新築分譲マンション・一戸建て分譲住宅の販売代理業務を行っております。

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。

以上の事業の系統図は次のとおりであります。

【事業系統図】



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
株式会社ロケット	神戸市中央区	10,000	不動産売上	100	不動産買取販売業務

(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 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

(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
株式会社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	24.3	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) 株式会社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

2022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	15
工事売上	17 (5)
不動産管理収入	27
受取手数料	81 (4)
全社(共通)	35 (2)
合計	188 (11)

- (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。
3 前連結会計年度末と比較して従業員が67名減少しておりますが、主な理由は、採用活動を慎重に行ったこと及び自己都合退職の自然減によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2022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)
188	43.02	14.02	4,906

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	15
工事売上	17 (5)
不動産管理収入	27
受取手数料	81 (4)
全社(共通)	35 (2)
合計	188 (11)

- (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。
4 前事業年度末と比較して従業員が64名減少しておりますが、主な理由は、採用活動を慎重に行ったこと及び自己都合退職の自然減によるものであります。

(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、お客様の希望に合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。

不動産賃貸収入の増大

不動産賃貸収入につきましては、駅近等の好立地の一棟貸し不動産の新規取得や区分所有建物・一戸建等のオーナーチェンジ物件の取得に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

テレビ番組スポンサーCM・新聞紙面広告・YouTube動画など顧客認知度を高める広告を継続し、また、不動産ポータルサイトの複数利用による情報発信・反響取得の強化を図りました。

新しいコンテンツとして次の4点を追加し、より多くのニーズに対応できる情報発信も開始しました。

- A. 業界最大手の一つである介護施設事業者と近畿圏の不動産会社としては初めて業務提携を結び、当社サイト利用顧客は介護に関するあらゆる相談を無料に対応できる体制を整えました。
- B. 大手生命保険株式会社等と業務提携を結び、当社サイト利用顧客の老後までにわたるライフシミュレーションと住宅を核とする各種の人生に必要な資金計画相談につき無料に対応する体制を整えました。
- C. 弁護士・税理士・司法書士による土業ユニットの協力のもと、民事信託・遺言・エンディングノート・成年後見・生前贈与・その他相続税対策など当社サイト利用顧客からのより専門的な相談を広く受け付けるためのサイトを整備しました。
- D. 持ち家を貸したい方に向けた（分譲貸し物件）専用のランディングページを新設しました。

また、売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理業務の統合型基幹システムへの乗り換えにより業務の一部をRPA化したことで、営業部門の業務改善と管理部門への連携をスムーズに行うことが出来るようになりました。

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、地元に密着した各営業部店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、21店の利点を活かし、オーナー様と入居者様にご満足いただけるよう「二元体制サービス」（各部店と賃貸管理部の連携）を推進してまいります。

なお、集金代行付家賃滞納保証サービスの推進の徹底や、24時間365日駆け付けサービスの導入を実施しました。

また、オーナー様との関係強化に注力するため、月次報告書の送信やコミュニケーションを円滑にするためのアプリケーションを導入しました。

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、ワクチン接種の促進、治療薬の実用化等により、社会経済活動の正常化が期待されるものの、新型コロナウイルス感染症による影響が当面の間、続くことが想定されます。さらに、ロシアのウクライナ

イナ侵攻等に伴うエネルギー価格の高騰、食料不足、サプライチェーン・物流の混乱等、供給面の制約により世界各国でインフレが進行する等、世界経済は不安定な状況が続くことが見込まれます。わが国においても、インフレや金利上昇等のリスクの顕在化に備える必要があると考えております。

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

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

安定的な収益の確保と企業価値の向上を図るため DX（デジタルトランスフォーメーション）の取り組み リフォーム事業の積極展開 賃貸管理事業の多様化 人材育成と強固な組織体制の構築 財務基盤の安定化 を重要な課題として、事業とITの融合及びデジタル化による業務改善にも注力してまいります。

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

2 【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(2022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。

(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。

(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	株式会社日住サービス	2027年11月17日	国土交通大臣(13)第2287号
建設業(建築一式工事)	株式会社日住サービス	2024年11月13日	国土交通大臣(般-1)第17441号
建設業(解体工事)	株式会社日住サービス	2025年12月23日	国土交通大臣(般-2)第17441号
二級建築士事務所	株式会社日住サービス	2026年11月18日	大阪府知事(い)第9554号
不動産鑑定業	株式会社日住サービス	2026年8月31日	大阪府知事(5)第570号
賃貸住宅管理業者	株式会社日住サービス	2027年5月10日	国土交通大臣(02)第005061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。当連結会計年度より、表示方法の変更を行っており、経営成績については当該表示方法の変更を反映した組替え後の前連結会計年度の連結財務諸表の数値を用いて比較して説明しております。表示方法の変更の詳細については、「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（表示方法の変更）」に記載しております。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度（2022年1月1日～2022年12月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による社会活動における制限は緩和され、緩やかながらも景気回復の動きが見られました。一方で、世界情勢の見通しは不確実であり、日米金利差拡大等による急激な円安の進行に伴い、エネルギー価格や原材料価格が高騰する等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界は、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利の継続等により、顧客の購入意欲は依然として高い状況にあり、住宅地においては都市中心部及び生活利便性に優れた地域の住宅需要が堅調であったほか、資産分散を目的とする収益不動産への投資需要も堅調となりました。

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

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は5,431百万円（前連結会計年度比6.6%減少）、営業利益は148百万円（同13.5%増加）、経常利益は143百万円（同12.2%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は90百万円（同5.6%増加）となりました。

なお、当連結会計年度の期首より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。この結果、前連結会計年度と会計処理が異なっておりますが、重要な影響がないため経営成績に関する説明におきまして増減額、前年同期比はそのまま比較表記しております。詳細については、「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（会計方針の変更）」をご参照ください。

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]

投資用一棟マンションや新築戸建て、土地等の販売に注力し、一取引における取扱高と利益率の改善に注力いたしました。また、それらに加えて、現代のライフスタイルにあった改修を施したりリノベーションマンションの販売に注力いたしました。その結果、売上高は1,668百万円（前連結会計年度比8.1%増加）、セグメント利益は155百万円（同54.4%増加）となりました。

[不動産賃貸収入]

自社賃貸不動産の資産価値の向上に注力いたしました。また、一般管理費の見直しを図りました。その結果、売上高は627百万円（前連結会計年度比9.9%減少）、セグメント利益は20百万円（同47.0%減少）となりました。

[工事売上]

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

[不動産管理収入]

入居者様の快適な暮らしを最優先に心がけ、管理物件の新規取得と入居率の維持・向上に注力いたしました。また、管理の受託内容や管理料の見直しを提案することにより、利益率の改善に努めてまいりました。その結果、売上高は527百万円（前連結会計年度比0.4%減少）、セグメント利益は76百万円（同4.2%減少）となりました。

[受取手数料]

売買仲介賃貸仲介ともに、取扱単価の見直しに注力いたしました。また、テレビCM、新聞紙面広告、YouTube動画等の認知を広める広告施策や、ポータルサイトの掲載品質向上に努めました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、1,231百万円（前連結会計年度比13.7%減少）となりました。また、賃貸仲介につきましても、同様のサービス強化に努めた結果、手数料収入は、388百万円（同1.7%減少）となりました。売買仲介及び賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は1,717百万円（同11.1%減少）、セグメント利益は484百万円（同6.1%増加）となりました。

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

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,941百万円となり、前連結会計年度末と比較して35百万円増加いたしました。その主な要因は、敷金及び保証金が53百万円、投資有価証券が39百万円増加したこと、建物及び構築物が39百万円、土地が15百万円、長期未収入金が13百万円減少したこととあります。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,363百万円となり、前連結会計年度末と比較して69百万円増加いたしました。その主な要因は、契約負債が152百万円、短期借入金が80百万円、賞与引当金が40百万円増加したこと、預り金が65百万円減少したこととあります。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、2,937百万円となり、前連結会計年度末と比較して258百万円減少いたしました。その主な要因は、長期借入金が180百万円、退職給付に係る負債が66百万円、長期預り金が8百万円減少したこととあります。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、4,519百万円となり、前連結会計年度末と比較して232百万円減少いたしました。その主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を90百万円計上したこと、配当金を78百万円計上したこと、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等の適用により利益剰余金の期首残高が316百万円減少したこと等により、利益剰余金が303百万円減少したこととあります。

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79百万円の減少、投資活動によるキャッシュ・フローは172百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローは189百万円の減少となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、1,989百万円（前連結会計年度末残高は2,431百万円）となり、442百万円の減少となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して税金等調整前当期純利益が131百万円、減価償却費が105百万円、株式報酬費用が41百万円等あったこと、支出に関して棚卸資産の増加額が260百万円、法人税等の支払額が59百万円、退職給付に係る負債の減少額が56百万円等あったことにより、79百万円の減少（前連結会計年度は501百万円の増加）となりました。

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して敷金及び保証金の回収による収入が60百万円あったこと、支出に関して敷金及び保証金の差入による支出が130百万円、有形固定資産の取得による支出が

54百万円、資産除去債務の履行による支出が26百万円等あったことにより、172百万円の減少（前連結会計年度は121百万円の増加）となりました。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して短期借入金の増加額が80百万円あったこと、支出に関して長期借入金の返済による支出が190百万円、配当金の支払額が78百万円等あったことにより、189百万円の減少（前連結会計年度は27百万円の減少）となりました。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
	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	1,060,736	141,145	927,953	177,949

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
	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	1,542,635	42.1	1,668,046	8.1
不動産賃貸収入	695,719	3.0	627,066	9.9
工事売上	1,113,051	15.1	891,150	19.9
不動産管理収入	529,921	1.2	527,842	0.4
受取手数料	1,931,927	0.4	1,717,407	11.1
合計	5,813,255	4.0	5,431,512	6.6

(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 主な売上高の内訳

a. 不動産売上

品目	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)				当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)			
	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	6	1,302.07	787.69	296,515	1	150.97	90.02	64,510
マンション	20	605.52	1,248.90	493,517	19	998.26	1,481.01	488,669
土地	13	1,909.53	-	405,150	6	1,404.84	-	481,500
収益物件その他	2	871.10	1,311.95	347,453	5	814.62	1,481.63	633,367
合計	41	4,688.22	3,348.54	1,542,635	31	3,368.69	3,052.66	1,668,046

b. 工事売上

品目	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
	件数 (件)	金額 (千円)	件数 (件)	金額 (千円)
建設工事	1	19,195	-	-
改装工事	4,166	1,093,855	2,970	891,150
合計	4,167	1,113,051	2,970	891,150

c. 受取手数料

品目	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)			当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)			
	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	305	8,648	428,294	249	7,580	376,106
	マンション	601	12,156	563,465	478	10,281	480,769
	土地	163	4,844	245,228	148	4,659	211,323
	収益物件その他	67	5,249	189,768	47	5,084	163,350
	計	1,136	30,898	1,426,757	922	27,606	1,231,548
賃貸仲介料	2,568	-	156,644	1,743	-	117,457	
紹介手数料等	-	-	348,525	-	-	368,400	
合計	-	-	1,931,927	-	-	1,717,407	

(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（2022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、5,431百万円と前連結会計年度の5,813百万円と比較して381百万円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。

B. 営業損益

当連結会計年度の営業利益は148百万円と前連結会計年度の営業利益130百万円と比較して17百万円利益が拡大しました。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305百万円減少した一方で、店の統合を実施する等、固定費の削減にも取り組んだこと等により、販売費及び一般管理費が前連結会計年度と比較して322百万円減少したことによるものです。

C. 経常損益

当連結会計年度の経常利益は143百万円と前連結会計年度の経常利益127百万円と比較して15百万円利益が拡大しました。その主な要因は、営業外収益において違約金収入があった一方、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等が減少した結果、前連結会計年度と比較して2百万円減少したことによるものです。

D. 親会社株主に帰属する当期純損益

特別利益は、前連結会計年度に連結子会社の固定資産売却益の計上があったことから、前連結会計年度と比較して42百万円減少しました。特別損失は、当連結会計年度において「第5 経理の状況（連結損益計算書関係）」に記載のとおり、固定資産除却損4百万円と減損損失7百万円を計上しましたが、前連結会計年度に計上した固定資産除却損6百万円、減損損失53百万円及び本社移転費用11百万円と比較すると59百万円減少しました。

法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額の合計は、40百万円となり、前連結会計年度と比較して29百万円増加しました。

これらの結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は90百万円となり、前連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益85百万円と比較して4百万円利益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。

なお、当社が経営指標としている自己資本比率は46.0%と前連結会計年度から0.3ポイント低下いたしました。

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。

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、本部及び部店並びに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。

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。当社グループは、繰延税金資産について、将来の利益計画に基づいて課税所得を見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異等について計上しております。当該見積り及び仮定の不確実性の内容やその変動により経営成績等に生じる影響などは、「第5 経理の状況」（重要な会計上の見積り）に注記しております。

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。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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は、総額は78,118千円で、主に賃貸用不動産、本社及び店の改修工事のほか、不動産売買及び賃貸クラウドシステム導入に対する投資であります。所要資金は、自己資金によっております。

当連結会計年度におけるセグメントごとの設備投資額は、「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 セグメント情報等」の表内に記載のとおりです。

また、当連結会計年度において減損損失を7,745千円計上しております。減損損失は店舗閉鎖によるものであり、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。

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	
本社、神戸三宮店、 賃貸管理部、 賃貸用不動産1棟 (神戸市中央区)	全セグメント	本店機能、 営業店、 管理業務 賃貸用ビル	1,527,289		15,963	2,362,747 (779.68)	3,906,000	60
大阪事務所 (大阪市北区)	全セグメント	事務所	20,204		7,228	27,984 (21.70)	55,417	17
大阪梅田店 (大阪市北区) 他大阪府下4店	全セグメント	営業店	17,193		708	75,026 (131.79)	92,928	30
京都四条店 (京都市下京区) 他京都府下1店	全セグメント	営業店	7,129		0	()	7,129	11
六甲店 (神戸市灘区) 他兵庫県下12店	全セグメント	営業店	23,244		149	()	23,394	70
日住パーキング10ヶ所 (神戸市東灘区他)	不動産賃貸収 入	時間貸用 駐車場	1,389		298	()	1,688	

(注) 上記の他、連結子会社以外から賃借している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(㎡)
大阪事務所(大阪市北区)	全セグメント	事務所	59.75
大阪梅田店(大阪市北区) 他大阪府下2店	全セグメント	営業店	449.95
京都四条店(京都市下京区) 他京都府下1店	全セグメント	営業店	239.58
六甲店(神戸市灘区) 他兵庫県下12店	全セグメント	営業店	1,761.10
転貸用マンション及び戸建259戸	不動産賃貸収入	転貸用マンション 及び戸建	15,332.18
駐車場用地及び時間貸駐車場用地52台	不動産賃貸収入	時間貸用駐車場	676.03

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	66台	1～6年	24,270	15,127
本社車両	1台		713	
パソコン及び周辺機器並び にネットワーク機器	168台	4～5年	10,557	2,435

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

2022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

2022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) (2022年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年3月20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 スタンダード市場	単元株式数は100株 であります。
計	1,989,845	1,989,845		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

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

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

名称	第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	43 (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 270 (注)1	普通株式 430 (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(2022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(2023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】

2022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	12	31	4	1	641	698	
所有株式数 (単元)		2,194	125	7,060	22	1	10,389	19,791	10,745
所有株式数 の割合(%)		11.09	0.63	35.67	0.11	0.01	52.49	100.00	

- (注) 1 自己株式388,505株は「個人その他」に3,885単元、「単元未満株式の状況」に5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】

2022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	24.15
中村 友彦	神戸市東灘区	82	5.15
三浦商事株式会社	大阪市福島区福島1丁目5番28号	68	4.27
新名 和子	神戸市東灘区	61	3.83
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	2.98
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	2.88
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	2.50
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
株式会社関西みらい銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	34	2.18
株式会社みなと銀行	神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	34	2.16
計		839	52.44

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 388,500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,590,600	15,906	
単元未満株式	普通株式 10,745		
発行済株式総数	1,989,845		
総株主の議決権		15,906	

【自己株式等】

2022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)	神戸市中央区三宮町 一丁目2番1号	388,500		388,500	19.52
計		388,500		388,500	19.52

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	34	52
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、2023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(単元未満株式の買増請求による売渡)	58	163		
その他(新株予約権の権利行使による自己株式の処分)	4,500	12,684		
その他(譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	26,050	73,432		
保有自己株式数	388,505		388,505	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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)
2023年3月17日 定時株主総会決議	88,073	55

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、2018年12月期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津山明弘が務めております。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、土手昭二、北村昭樹）、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、津山明弘）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。

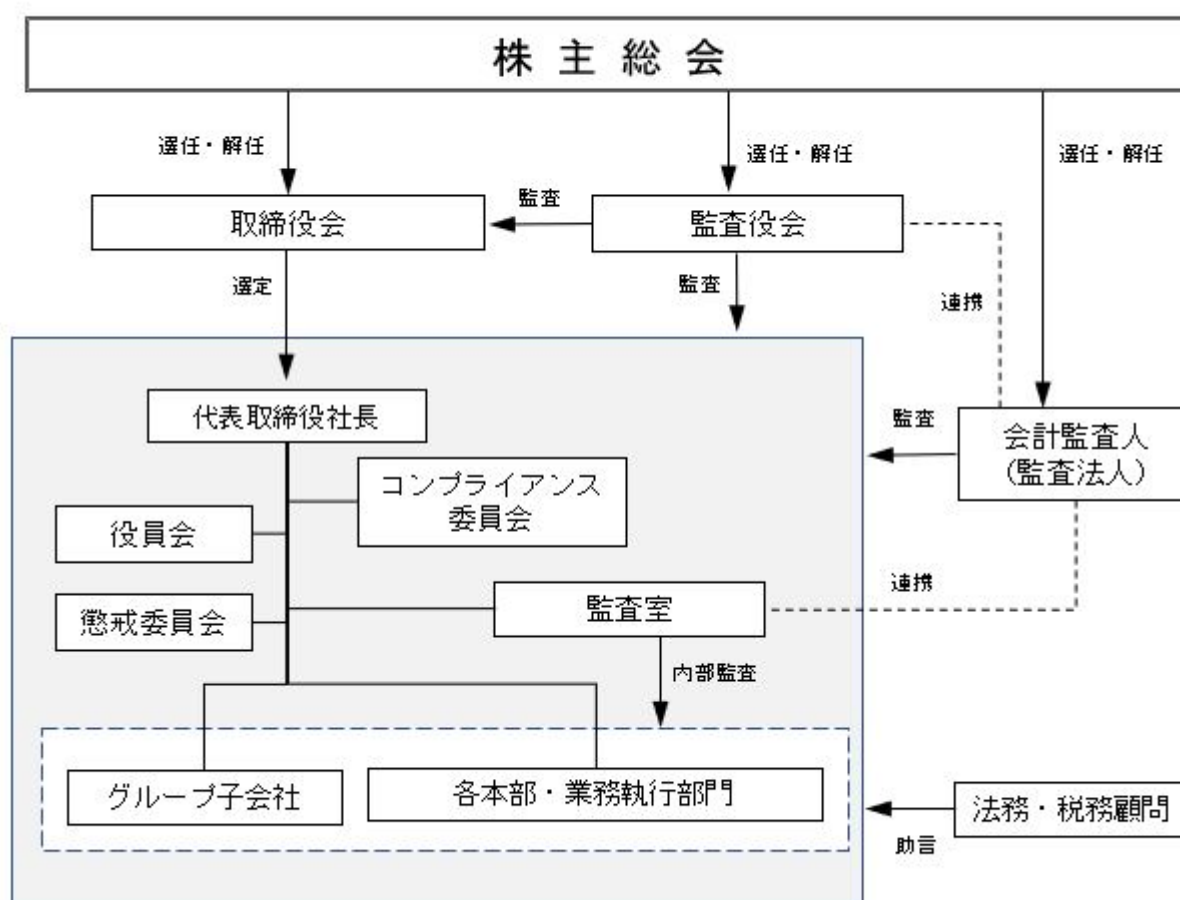
g. 執行役員制度

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機能と業務執行機能を分離することにより、業務執行の責任と権限を明確にし、経営の機動性を高めるとともに、コーポレート・ガバナンスの強化を図ることを目的としております。

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

会社の機関及び内部統制システムの状況を模式図に示すと次のとおりであります。

【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職務の執行に必要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に開催し、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、2021年3月開催の定時株主総会の終結の時から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとします。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。

D. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づき、新名和子、朝家修、佐柳秀樹、林大司及び西村健

の各氏との間で会社法第423条第1項の損害賠償を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額となります。ただし、その責任限定が認められるのは、その責任の原因となった職務について善意でかつ重大な過失がないときに限ります。

E. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者が負担することになる損害賠償金・防御費用の損害を填補することとしております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は、当社及び子会社の取締役・監査役・執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

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	(注)4 (注)7	82,500

取締役営業本部長 兼流通業務部長(貸貸担 当)兼貸貸管理部長	近藤泰久	1966年2月23日	2002年7月 2019年12月 2020年1月 2021年3月 2021年4月 2022年1月 2022年10月	当社入社 (株)エスカラー取締役 執行役員貸貸営業本部長兼貸貸業 務部長 取締役貸貸営業本部長兼貸貸業 務部長就任 取締役営業本部長 取締役営業本部長兼貸貸業務部長 取締役営業本部長兼流通業務部長 (貸貸担当)兼貸貸管理部長(現)	(注)4	19,900
取締役	新名和子	1947年1月2日	1986年11月 1987年2月 1989年2月 1997年2月 1999年3月 2018年12月 2019年1月 2019年3月 2019年6月	(株)日住神戸(現(株)日住カル チャーセンター)入社 同社監査役就任 (株)日住カルチャーセンター取締 役就任 同社代表取締役社長就任 当社取締役就任 (株)日住カルチャーセンター取締 役 当社代表取締役社長就任 当社取締役(現) (株)日住カルチャーセンター代表 取締役社長(現)	(注)1 (注)4	61,340
取締役	朝家修	1962年12月5日	1985年9月 1990年10月 1994年1月 1996年8月 1996年8月 2015年6月 2019年3月	米田・杉山公認会計士事務所入 所 監査法人トーマツ(現有限責任 監査法人トーマツ)入社 公認会計士登録 税理士登録 公認会計士・税理士朝家事務所 開設 代表(現) ヒラキ(株)取締役就任(現) 当社取締役就任(現)	(注)2 (注)4	17,000
取締役	佐柳秀樹	1964年6月30日	1993年4月 2000年3月 2006年4月 2008年4月 2012年10月 2023年3月	弁護士登録 佐柳法律事務所開設 代表(現) 兵庫県弁護士会副会長 兵庫県弁護士会民事介入暴力対策 委員会委員長 財団法人兵庫県高等学校教育振興 会理事 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	津山明弘	1966年7月4日	2001年1月 2009年4月 2013年4月 2021年11月 2022年3月	当社入社 甲子園口営業所長 西宮営業所長 武庫之荘店長 常勤監査役就任(現)	(注)5	1,600
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 当社監査役就任(現)	(注)3 (注)6	
計						182,340

- (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 朝家修及び佐柳秀樹は、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、2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2024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、2021年12月期に係る定時株主総会終結の時から2025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4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経理部長(現)	3,000
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経理部長	嶋吉洋
上席執行役員営業本部長兼流通推進部長	土手昭二
執行役員営業本部長兼建装業務部長	北村昭樹

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 佐柳秀樹は、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。同氏は佐柳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28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式会社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式会社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部店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8回、監査役会を9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	2回 / 8回	3回 / 9回
常勤監査役	津山 明弘	6回 / 8回	6回 / 9回
社外監査役	林 大司	8回 / 8回	9回 / 9回
社外監査役	西村 健	8回 / 8回	9回 / 9回

(注) 1 辻忠彦は、2022年3月18日開催の第46期定時株主総会の終結の時をもって常勤監査役を退任しております。

2 津山明弘は、2022年3月18日開催の第46期定時株主総会で常勤監査役に就任しております。

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

37年間

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 洪 性禎

指定有限責任社員業務執行社員 中村 美樹

D. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 7名

その他 11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

事業年度ごとに会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、その内容をもとに評価及び再任可否を監査役会にて決議しております。

G. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第47期（自2022年1月1日至2022年12月31日連結・個別） 有限責任 あずさ監査法人

第48期（自2023年1月1日至2023年12月31日連結・個別） 太陽有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

a. 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

太陽有限責任監査法人
退任する監査公認会計士等の名称
有限責任 あずさ監査法人

b. 当該異動の年月日

2023年3月17日（第47期定時株主総会開催日）

c. 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

1985年3月26日

d. 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

e. 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、2023年3月17日開催の第47期定時株主総会の終結の時をもって任期満了となります。これに伴い、新たに太陽有限責任監査法人を会計監査人として選任するものであります。

当社は、有限責任あずさ監査法人の監査継続年数が37年と長期に亘っていることや、近年、監査報酬が増加傾向にあることなどを契機として、当社の事業規模に適した監査対応と監査費用の相当性を考慮し、総合的に検討してまいりました。

当社監査役会は、太陽有限責任監査法人の独立性及び専門性、監査の実施状況、品質管理体制、監査報酬等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであります。

f. 上記e.の理由及び経緯に対する意見

- ・退任する監査公認会計士等の意見
特段の意見はない旨の回答を得ております。
- ・監査等委員会の意見
妥当であると判断しております。

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	32,986		32,500	
連結子会社				
計	32,986		32,500	

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与部分は含まない)、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としたします。

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。

当事業年度における取締役の基本報酬は、取締役会により、代表取締役社長に一任する旨を決議しており、代表取締役社長が上記決定方針のもと、各取締役の役割、貢献度、業績等を総合的に勘案して決定しております。

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。

取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に係る委任に関する事項

当事業年度におきましては、2021年3月19日開催の取締役会において、代表取締役社長中村友彦に各取締役の基本報酬の額の決定を委任する旨の決議をしております。これらの権限を委任した理由は、当社全体の業績を勘案しつつ各取締役の担当部門について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動報酬 (役員賞与)	譲渡制限付 株式報酬	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	151,323	92,400	18,000	40,923	40,923	3
監査役 (社外監査役を除く。)	8,770	7,770	1,000			2
社外役員	16,560	16,560				4

(注) 1 上記には2022年3月18日開催の第46期定時株主総会の終結の時をもって退任した常勤監査役1名を含めて記載しております。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

B. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式	7	181,139

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式			
非上場株式以外の株式			

(注) 株式の併合、株式の分割、株式移転、株式交換、合併等の組織再編成等で株式数が増加した銘柄を含めておりません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式		

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

a. 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
和田興産株式会社	144,400	144,400	当社との良好な事業関係の維持・強化するために保有しております。	有
	133,281	116,530		
株式会社りそなホールディングス(注)3	22,730	22,730	取引金融機関であり、安定的な資金調達や金融取引等の取引関係を構築・維持・強化するため保有しております。	無
	16,438	10,169		
株式会社三菱UFJフィナンシャルグループ	13,350	13,350	取引金融機関であり、安定的な資金調達や金融取引等の取引関係を構築・維持・強化するため保有しております。	無
	11,868	8,342		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,800	1,800	取引金融機関であり、安定的な資金調達や金融取引等の取引関係を構築・維持・強化するため保有しております。	有
	9,532	7,097		
株式会社三井住友トラストホールディングス	1,564	1,564	取引金融機関であり、安定的な資金調達や金融取引等の取引関係を構築・維持・強化するため保有しております。	有
	7,175	6,010		
積水ハウス株式会社	1,000	1,000	当社との良好な事業関係の維持・強化するために保有しております。	無
	2,333	2,469		
日本電気株式会社	110		動向把握・情報収集のために保有しております。株式の増加につきましては、連結子会社の吸収合併に伴う株式移転によるものです。	無
	509			

- (注) 1 特定投資株式における定量的な保有効果については記載が困難であります。なお、保有の合理性につきましては、個別銘柄ごとに配当利回りや当社との関係性(取引関係及び保有目的、地域貢献等)等を総合的に勘案し、全ての銘柄において検証した結果、保有の合理性があると判断しております。
- 2 貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下の銘柄も含め、全て記載しております。
- 3 前事業年度において、2021年4月1日を効力発生日として、株式会社りそなホールディングスを完全親会社、株式会社関西みらいフィナンシャルグループを完全子会社とする株式交換が行われたことにより、株式会社りそなホールディングス株式の割当てを受けております。

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

(単位：千円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	5,813,255	1 5,431,512
売上原価	2,683,539	2 2,606,889
売上総利益	3,129,715	2,824,622
販売費及び一般管理費		
支払手数料	263,711	355,135
広告宣伝費	357,566	235,586
貸倒引当金繰入額	795	820
役員報酬	107,460	121,410
給料及び手当	1,207,382	971,459
賞与引当金繰入額	15,135	44,500
役員賞与引当金繰入額	-	7,200
退職給付費用	60,435	53,337
株式報酬費用	48,264	41,666
福利厚生費	214,346	183,218
旅費交通費及び通信費	139,238	116,756
水道光熱費	17,551	15,459
備品消耗品費	62,807	34,248
租税公課	46,435	116,895
減価償却費	50,548	57,116
店舗賃借料管理費	266,420	198,614
雑費	142,359	124,314
販売費及び一般管理費合計	2,998,868	2,676,097
営業利益	130,846	148,524
営業外収益		
受取利息	983	692
受取配当金	9,148	8,041
違約金収入	-	16,058
補助金収入	7,905	-
雇用調整助成金	9,424	-
雑収入	5,876	5,692
営業外収益合計	33,337	30,485
営業外費用		
支払利息	33,088	31,375
リース解約損	-	1,301
雑損失	3,559	3,226
営業外費用合計	36,647	35,904
経常利益	127,536	143,105

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
特別利益				
固定資産売却益	3	42,554		-
特別利益合計		42,554		-
特別損失				
固定資産除却損	4	6,795	4	4,025
減損損失	5	53,048	5	7,745
本社移転費用		11,141		-
特別損失合計		70,985		11,771
税金等調整前当期純利益		99,105		131,334
法人税、住民税及び事業税		46,097		11,821
法人税等調整額		34,782		28,969
法人税等合計		11,315		40,791
当期純利益		87,790		90,543
非支配株主に帰属する当期純利益		2,047		-
親会社株主に帰属する当期純利益		85,743		90,543

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年 1月 1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,620,626	2,685,724	1,172,660	4,702,189
当期変動額					
剰余金の配当			79,798		79,798
親会社株主に帰属する当期純利益			85,743		85,743
自己株式の取得				95,257	95,257
自己株式の処分		35,990		86,574	50,583
連結子会社株式の取得による持分の増減		60,527			60,527
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	24,537	5,945	8,683	21,798
当期末残高	1,568,500	1,645,163	2,691,669	1,181,344	4,723,988

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	9,182	21,574	12,392	11,858	102,144	4,803,800
当期変動額						
剰余金の配当						79,798
親会社株主に帰属する当期純利益						85,743
自己株式の取得						95,257
自己株式の処分						50,583
連結子会社株式の取得による持分の増減						60,527
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,368	23,567	31,935	3,094	102,144	73,303
当期変動額合計	8,368	23,567	31,935	3,094	102,144	51,504
当期末残高	17,550	1,992	19,543	8,764	-	4,752,296

当連結会計年度(自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

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

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	17,550	1,992	19,543	8,764	4,752,296
会計方針の変更による累積的影響額					316,947
会計方針の変更を反映した当期首残高	17,550	1,992	19,543	8,764	4,435,349
当期変動額					
剰余金の配当					78,538
親会社株主に帰属する当期純利益					90,543
自己株式の取得					52
自己株式の処分					47,579
合併による増加					1,039
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,723	10,862	31,586	7,761	23,824
当期変動額合計	20,723	10,862	31,586	7,761	84,396
当期末残高	38,273	12,855	51,129	1,002	4,519,745

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	99,105	131,334
減価償却費	121,854	105,752
減損損失	53,048	7,745
本社移転費用	11,141	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	795	14,381
賞与引当金の増減額(は減少)	6,000	40,365
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	2,200
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	19,585	56,077
株式報酬費用	48,264	41,666
受取利息及び受取配当金	10,131	8,734
違約金収入	-	16,058
支払利息	33,088	31,375
投資有価証券売却損益(は益)	0	-
有形固定資産除却損	6,795	3,734
有形固定資産売却損益(は益)	42,554	-
無形固定資産除却損	-	291
売上債権の増減額(は増加)	93,515	-
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	-	9,199
棚卸資産の増減額(は増加)	304,221	260,436
仕入債務の増減額(は減少)	82,052	4,818
預り金の増減額(は減少)	36,903	37,697
長期預り金の増減額(は減少)	21,479	8,612
その他の流動資産の増減額(は増加)	28,612	125,913
その他の流動負債の増減額(は減少)	45,393	122,806
敷金及び保証金の増減額(は増加)	17,808	2,091
長期前払費用の増減額(は増加)	1,772	2,687
その他	439	7,922
小計	550,348	17,343
利息及び配当金の受取額	10,362	9,143
利息の支払額	33,073	31,277
違約金の受取額	-	16,058
本社移転費用の支払額	5,388	-
法人税等の支払額	27,728	59,360
法人税等の還付額	6,636	3,525
営業活動によるキャッシュ・フロー	501,157	79,253
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	32,000	-
有価証券の償還による収入	25,000	-
投資有価証券の売却による収入	0	-
有形固定資産の取得による支出	167,593	54,721
有形固定資産の売却による収入	182,209	-
無形固定資産の取得による支出	9,861	22,853
敷金及び保証金の差入による支出	11,402	130,137
敷金及び保証金の回収による収入	82,542	60,926
資産除去債務の履行による支出	11,827	26,071
投資活動によるキャッシュ・フロー	121,068	172,856

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（は減少）	100,000	80,000
長期借入れによる収入	300,000	-
長期借入金の返済による支出	207,453	190,870
リース債務の返済による支出	1,426	713
自己株式の処分による収入	1	91
自己株式の取得による支出	95,257	52
配当金の支払額	79,638	78,360
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	43,524	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,297	189,904
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	594,928	442,015
現金及び現金同等物の期首残高	1,837,032	2,431,960
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,431,960	1 1,989,945

【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1社であり、すべて連結しております。当該連結子会社は、株式会社ロケットであります。

前連結会計年度において、連結子会社であった株式会社エスクロー及び株式会社日住は、2022年1月1日付で当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

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

有価証券の評価基準及び評価方法

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

市場価格のない株式以外のもの

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)

市場価格のない株式等

主として移動平均法に基づく原価法

棚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)

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

(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、定額法を採用しております。

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定額法によっております。

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)に基づく定額法によっております。

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（４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（４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

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

販売用不動産

不動産の販売については、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。

売買仲介料

売買仲介においては、区分所有マンション、戸建て、土地及び収益用不動産等の媒介を行っており、顧客との媒介契約に基づき不動産売買契約成立から引渡しに向けた一連の業務に関する義務を負っております。媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、引渡時点において収益を認識しております。

賃貸業務受託料

不動産の非管理物件においては、不動産の貸主様との賃貸業務受託契約に基づき、借主様の不具合対応等を貸主様へ取り次ぐ義務を負っております。賃貸業務受託契約の履行義務は時の経過につれて充足されることから、取次業務対応期間に応じて均等按分し、収益を認識しております。ただし、当該期間がごく短い取次契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

請負工事契約

請負工事においては、顧客との間で、建物修繕に関する請負工事契約に基づき、修繕工事を行う義務を負っております。契約金額が一定の金額を超え、かつ、関連する履行義務が契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足される工事契約については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。

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

出しております。

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び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スクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する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

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の発生費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

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

株式会社日住サービスの繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産（純額）	27,683	38,799
繰延税金負債相殺前の金額	34,782	55,188
繰延税金負債	7,098	16,389

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

繰延税金資産の回収可能性の判断に用いられる将来課税所得の発生額の見積りは、経営者が作成した事業計画を基礎として行っております。当該見積りに当たっては、販売用不動産の販売見込額、不動産売買仲介の従業員1人当たり受取手数料等、経営者による重要な判断を伴う主要な仮定が含まれております。当該仮定の予測には高い不確実性を伴い、実際に発生した課税所得の発生額が見積りと異なった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、繰延税金資産及び法人税等調整額の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準の適用)

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

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

売買仲介料に係る収益認識

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

賃貸業務受託料に係る収益認識

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

請負工事契約に係る収益認識

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

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

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

顧客に支払われる対価に係る収益認識

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

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

この結果、当連結会計年度の連結損益計算書は、売上高は177,104千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ183,403千円増加しております。また、当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は316,947千円減少しております。

1株当たり情報に与える影響については、「注記事項(1株当たり情報)」に記載のとおりであります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に含めて表示していた「前受金」は、当連結会計年度より「契約負債」として表示することとしております。また、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「売上債権の増減額(は増加)」は、当連結会計年度より「売上債権及び契約資産の増減額(は増加)」に含めて表示することといたしました。

なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、収益認識基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「注記事項(収益認識関係)」を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業

会計基準第10号（2019年7月4日）第44 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当該会計基準等の適用が連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「注記事項(金融商品関係)」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「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 2019年7月4日）第7 - 4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載していません。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、連結損益計算書の「営業外収益」に表示してありました「販売用不動産賃料収入」は、重要性が増したため、当連結会計年度より「売上高」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「販売用不動産賃料収入」に表示してありました22,685千円は、「売上高」として組替えております。

前連結会計年度において、連結損益計算書の「営業外費用」の「雑損失」に含めて表示してありました「販売用不動産賃貸費用」は、重要性が増したため、当連結会計年度より「売上原価」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「雑損失」に含めて表示してありました1,819千円は、「売上原価」として組替えております。

(会計上の見積りの変更)

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

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

(追加情報)

譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分

当社は、2022年3月18日開催の取締役会において決議いたしました譲渡制限付株式としての自己株式の処分について、2022年4月4日に払込手続きが完了いたしました。

当社取締役及び執行役員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分

(1) 処分の概要

(1) 払込期日	2022年4月4日
(2) 処分する株式の種類及び総数	当社普通株式 26,050株
(3) 処分価額	1株につき 1,525円
(4) 処分総額	39,726,250円
(5) 割当予定先	取締役（非業務執行取締役を除く。） 2名 25,400株 執行役員 2名 650株

(2) 処分の目的及び理由

当社は、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（非業務執行取締役を除く。）がより一層株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めることを目的として導入致しました譲渡制限付株式報酬制度に基づき、2022年3月18日開催の取締役会において、本自己株式処分を決議いたしました。

(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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
建物及び構築物	1,455,932千円	1,453,278千円
工具、器具及び備品	- "	1,865 "
土地	2,362,747 "	2,362,747 "
計	3,818,680千円	3,817,890千円
	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
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	2,430,092 "	2,330,108 "
計	2,530,076千円	2,430,092千円

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
敷金及び保証金	151,942千円	254,099千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「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 (収益認識関係) 1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下にともなう簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
	- 千円	19,978千円

3 固定資産売却益の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物及び構築物	54,852千円	- 千円
土地	12,298 "	- "
計	42,554千円	- 千円

(注) 同一物件の売却により発生した固定資産売却益と固定資産売却損は相殺して、連結損益計算書上では固定資産売却益として表示しております。

4 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物及び構築物	6,152千円	2,526千円
工具、器具及び備品	472 "	1,207 "
ソフトウェア	170 "	291 "
計	6,795千円	4,025千円

5 減損損失

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

当社グループは以下のとおり減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失
賃貸等不動産	兵庫県他	建物及び構築物	3,267千円
		土地	45,074 "
店舗資産	兵庫県	建物及び構築物	4,670千円
		工具、器具及び備品	35 "
合計			53,048千円

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。

当社の保有する一部の固定資産を販売用不動産に振替えるに当たり、「建物及び構築物」及び「土地」の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、販売用不動産に振替えた資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は主として「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。

4店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、「建物及び構築物」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。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

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。

用途	場所	種類	減損損失
店舗資産	兵庫県	建物及び構築物	7,679千円
		工具、器具及び備品	66 "
合計			7,745千円

当社グループは、閉鎖の意思決定をした資産は、個別の資産グループとしてグルーピングを行っております。

当連結会計年度に3店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、「建物及び構築物」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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	12,070千円	29,852千円
組替調整額	0 "	- "
税効果調整前	12,070千円	29,852千円
税効果額	3,691 "	9,128 "
その他有価証券評価差額金	8,379千円	20,723千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	14,031千円	2,994千円
組替調整額	9,535 "	13,857 "
税効果調整前	23,567千円	10,862千円
税効果額	- "	- "
退職給付に係る調整額	23,567千円	10,862千円
その他の包括利益合計	31,946千円	31,586千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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)	393,877	54,282	29,080	419,079

(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	282株
自己株式の取得による増加	54,000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	1,960株
譲渡制限付株式報酬の割当による減少	27,120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	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権					8,764
合計						8,764

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
2021年3月19日 定時株主総会	普通株式	79,798	50	2020年12月31日	2021年3月22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
2022年3月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	78,538	50	2021年 12月31日	2022年 3月22日

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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)	419,079	34	30,608	388,505

(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 34株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による売渡 58株

新株予約権の権利行使による減少 4,500株

譲渡制限付株式報酬の割当による減少 26,050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						1,002
合計							1,002

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
2022年3月18日 定時株主総会	普通株式	78,538	50	2021年12月31日	2022年3月22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
2023年3月17日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	88,073	55	2022年 12月31日	2023年 3月20日

(注) 1株当たり配当額には特別配当5円が含まれております。

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金勘定	2,431,960千円	1,989,945千円
現金及び現金同等物	2,431,960千円	1,989,945千円

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

営業債務である工事未払金及び預り金は、1年以内の支払期日であります。借入金のうち短期借入金は、運転資金に係る調達であり、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであります。借入金は全て変動金利であるため、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(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権及び営業債務について、経理規程に従い、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モニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。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(為替や金利等の変動リスク)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等を把握しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)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

金融商品の時価の算定には、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。金融商品の時価の算定において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、「現金及び預金」、「営業未収入金」、「完成工事未収入金」、「工事未払金」、「短期借入金」並びに「預り金」は現金であること、及び主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度(2021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)投資有価証券			
満期保有目的の債券			
其他有価証券(株式・その他)	151,659	151,659	
(2)敷金及び保証金	134,142	135,888	1,746
資産計	285,801	287,548	1,746
(1)長期借入金 (2)	2,810,659	2,810,659	
負債計	2,810,659	2,810,659	

- (1) 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は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)
A.敷金及び保証金 1	347,238
B.長期預り金 2	210,282

- 1 敷金及び保証金のうち、本社・営業店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、「(2)敷金及び保証金」には含めておりません。
- 2 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。

- (2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度(2022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)投資有価証券 (1)			
満期保有目的の債券	9,995	10,084	88
其他有価証券(株式・その他)	181,139	181,139	
(2)敷金及び保証金 (2)	535,292	521,951	13,341
資産計	726,427	713,174	13,252
(1)長期借入金 (3)	2,619,789	2,619,789	
(2)長期預り金	201,670	195,696	5,973
負債計	2,821,459	2,815,485	5,973

- (1) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりです。

区分	当連結会計年度(千円)
出資金	372

- (2) 敷金及び保証金の帳簿価額につきましては資産除去債務を相殺して表示しております。
- (3) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注1) 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(2021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	2,431,960			
(2)営業未収入金	198,707			
(3)完成工事未収入金	47,297			
(4)投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)				
(5)敷金及び保証金のうち満期があるもの(国債)		134,000		
合計	2,677,965	134,000		

当連結会計年度(2022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	1,989,945			
(2)営業未収入金	12,991			
(3)完成工事未収入金	43,057			
(4)投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)		10,000		
(5)敷金及び保証金のうち満期があるもの(国債)	91,000	33,000		
合計	2,136,994	43,000		

(注2) 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(2021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	900,000					
長期借入金	190,870	180,924	150,391	114,264	114,264	2,059,946
合計	1,090,870	180,924	150,391	114,264	114,264	2,059,946

当連結会計年度(2022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	980,000					
長期借入金	180,924	150,391	114,264	114,264	114,264	1,945,682
合計	1,160,924	150,391	114,264	114,264	114,264	1,945,682

3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産または負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2022年12月31日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他の有価証券				
株式	181,139			181,139
資産計	181,139			181,139

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度(2022年12月31日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	10,084			10,084
敷金及び保証金		521,951		521,951
資産計	10,084	521,951		532,035
長期借入金		2,619,789		2,619,789
長期預り金		195,696		195,696
負債計		2,815,485		2,815,485

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に用いたインプットの説明

投資有価証券

上場株式及び国債の時価は相場価格を用いて評価しております。上場株式及び国債は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

敷金及び保証金

差入敷金保証金の時価は、その将来キャッシュ・フローを期日までの期間及び国債の利回りに信用リスクを勘案した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

長期借入金は、元利金の合計額と、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率を元に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期預り金

長期預り金の時価は、その将来キャッシュ・フローを期日までの期間及び信用リスクを勘案した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2021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	134,142	135,888	1,746
社債			
その他			
小計	134,142	135,888	1,746
(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	134,142	135,888	1,746

(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(2022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	134,094	134,802	708
社債			
その他			
小計	134,094	134,802	708
(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	134,094	134,802	708

(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(2021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	151,287	126,476	24,811
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	151,287	126,476	24,811
(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	151,659	126,848	24,811

当連結会計年度(2022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	181,139	126,476	54,663
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	181,139	126,476	54,663
(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	181,511	126,848	54,663

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 2021年1月1日 至 2021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	0	0	
債券			
その他			
合計	0	0	

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
退職給付債務の期首残高	405,471	362,319
勤務費用	33,052	25,184
利息費用	617	538
数理計算上の差異の発生額	14,031	2,994
退職給付の支払額	62,790	95,659
過去勤務費用の発生額		
退職給付債務の期末残高	362,319	295,378

(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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
非積立型制度の退職給付債務	362,319	295,378
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	362,319	295,378
退職給付に係る負債	362,319	295,378
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	362,319	295,378

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
勤務費用	33,052	25,184
利息費用	617	538
数理計算上の差異の費用処理額	2,203	8,643
過去勤務費用の費用処理額	11,739	22,501
確定給付制度に係る退職給付費用	43,205	39,581

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
数理計算上の差異	11,827	11,638
過去勤務費用	11,739	22,501
合計	23,567	10,862

(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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
未認識数理計算上の差異	24,493	12,855
未認識過去勤務費用	22,501	
合計	1,992	12,855

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
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17,229千円、当連結会計年度13,755千円であります。

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
年金資産の額	13,408,272	13,366,825
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	13,422,136	13,533,656
差引額	13,863	166,830

(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 2.7% (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

当連結会計年度 2.2% (自 2021年4月1日 至 2022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 1,195,352千円、当連結会計年度 1,153,236千円)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2,227千円、当連結会計年度1,770千円）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	千円	千円

2 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	千円	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2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権中期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2015年5月11日	2016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) 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	当社取締役 (非業務執行取締役、 社外取締役を除く) 7名
株式の種類別のス tock・オプションの 数 (注)	普通株式 3,390株	普通株式 2,590株	普通株式 3,020株	普通株式 2,620株
付与日	2014年5月29日	2015年5月28日	2016年5月27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	2014年5月30日 ～ 2037年5月29日	2015年5月29日 ～ 2038年5月28日	2016年5月28日 ～ 2039年5月27日	2017年5月30日 ～ 2040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	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) 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 2,420株	普通株式 3,910株
付与日	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。
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。
権利行使期間	2018年5月15日 ～ 2041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まましては、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tock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2022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2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権中期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2015年5月11日	2016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	540	470	500	920
権利確定				
権利行使	540	470	500	920
失効				
未行使残				

	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	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	980	1,360	430
権利確定			
権利行使	980	1,090	
失効			
未行使残		270	430

(注) 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2回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第3回 新株予約権中期プラン	株式会社日住サービス 第4回 新株予約権中期プラン
決議年月日	2014年5月12日	2015年5月11日	2016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)	1,486	1,486	1,486	1,490
付与日における公正な 評価単価(円)	1,690	1,890	1,810	1,860

	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	2019年4月25日	2019年4月25日
権利行使価格(円)	1	1	1
行使時平均株価(円)	1,490	1,490	
付与日における公正な 評価単価(円)	1,740	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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金 (注) 2	109,960千円	173,243千円
退職給付に係る負債	111,406 "	90,327 "
在庫評価損否認	"	67,725 "
株式報酬費用	28,579 "	29,836 "
賞与引当金	4,632 "	16,971 "
税務上の収益認識差額	"	10,127 "
未払法定福利費	1,136 "	9,203 "
減損損失否認	77,054 "	8,849 "
敷金及び保証金	3,926 "	3,784 "
控除対象外消費税等	1,929 "	1,243 "
その他	15,383 "	7,622 "
繰延税金資産小計	354,008千円	418,934千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 2	87,783 "	173,243 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	231,442 "	190,502 "
評価性引当額小計 (注) 1	319,226千円	363,745千円
繰延税金資産合計	34,782千円	55,188千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,260千円	16,389千円
繰延税金負債合計	7,260千円	16,389千円
繰延税金資産の純額	27,521千円	38,799千円

(注) 1. 評価性引当額が48,450千円増加しております。この増加の主な理由は、当社における税務上の繰越欠損金を追加的に認識したこと及び退職給付に係る負債の評価性引当額が減少したことに伴うものであります。

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 (2021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)						109,960	109,960千円
評価性引当額						87,783	87,783 "
繰延税金資産						22,176	22,176 "

(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。

(b) 税務上の繰越欠損金109,960千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産22,176千円を計上しております。これは将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断したためであります。

当連結会計年度 (2022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(c)						173,243	173,243千円
評価性引当額						173,243	173,243 "
繰延税金資産							"

(c) 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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.1	3.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5	0.4
住民税均等割	14.4	8.5
連結子会社との適用税率差異	2.2	0.0
評価性引当額の増減	40.1	9.3
その他	0.7	1.7
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	11.4%	31.1%

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

当社は、2021年10月5日開催の取締役会において、当社の完全子会社である株式会社エスクロー及び株式会社日住を吸収合併することを決議し、2021年10月5日付で合併契約を締結し、2022年1月1日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称	株式会社エスクロー及び株式会社日住
事業の内容	不動産に関する調査・助言、各種保証

(2) 企業結合日

2022年1月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社、株式会社エスクロー及び株式会社日住を吸収合併消滅会社とする吸収合併

(4) 合併後の企業の名称

株式会社日住サービス

(5) その他取引の概要に関する事項

当社における契約事務の支援業務等を行っている当該連結子会社2社について、業務内容や管理コストが重複しており、それらを削減するために、吸収合併いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2013年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2013年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

(資産除去債務関係)

当社は、建物賃貸借契約に基づき使用する建物等において、退去時における原状回復に係る債務を有しておりません。

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、兵庫県において、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174,783千円であります。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96,525千円であります。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	5,764,805	3,153,392
	期中増減額	2,611,413	25,304
	期末残高	3,153,392	3,128,087
期末時価		2,969,888	3,899,979

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、賃貸用不動産の空調換気設備更新工事等(30,851千円)であり、減少は賃貸用不動産から販売用不動産への振替(1,691,144千円)、利用区分の変更(689,945千円)、固定資産の売却(145,783千円)、減価償却費(73,598千円)、減損損失(48,342千円)であります。当連結会計年度の主な増加は、賃貸用不動産の昇降機入替工事等(45,360千円)であり、減少は減価償却費(46,006千円)、当連結会計年度の期首に吸収合併した株式会社日住における賃貸用不動産から販売用不動産への振替(24,657千円)であります。

3 期末の時価は、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。

(収益認識関係)

1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

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

2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「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) 4 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度(2022年12月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	67,602
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	56,048
契約資産(期首残高)	
契約資産(期末残高)	2,354
契約負債(期首残高)	240,269
契約負債(期末残高)	152,050

契約資産は、工事売上事業において工事の進捗度に応じて収益を認識することにより計上した対価に対する権利であります。契約資産は、対価に対する権利が無条件となった時点で工事未収入金に振替えております。

契約負債は、主にマンション等の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手数料等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は207,511千円であります。当連結会計年度の契約負債の増減は、主として前受金の受取り(契約負債の増加)と収益認識(同、減少)により生じたものであります。

なお、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。未充足(又は部分的に未充足)の履行義務は、当連結会計年度末において152,050千円であります。当該履行義務は、主に不動産販売事業及び不動産管理収入事業に関するものであり、期末日後1年以内に約100%収益として認識されると見込んでおります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、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。

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益の算定方法を同様に変更しております。当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の売上高は「工事売上」において2,354千円増加、「受取手数料」において174,749千円増加しております。また、セグメント利益は「工事売上」において588千円増加、「受取手数料」において182,815千円増加しております。

また、(表示方法の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より、従来、連結損益計算書の「営業外収益」に計上していた「販売用不動産賃料収入」は「売上高」に含めて表示し、「営業外費用」の「雑損失」に含めて計上していた「販売用不動産賃貸費用」は「売上原価」に含めて表示しております。前連結会計年度のセグメント情報についても組替え後の数値を記載しております。当該変更により、組替え前に比べて「不動産賃貸収入」の売上高が22,685千円増加し、セグメント利益が20,866千円増加しております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、2、 3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 5
	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,542,635	695,719	1,113,051	529,921	1,931,927	5,813,255	-	5,813,255
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	6,705	4,999	845	8,664	21,214	21,214	-
計	1,542,635	702,424	1,118,051	530,766	1,940,592	5,834,469	21,214	5,813,255
セグメント利益又は セグメント損失()	100,684	39,162	12,934	79,523	456,560	662,997	532,151	130,846
セグメント資産	3,093,590	3,566,994	470,523	600,467	1,470,636	9,202,211	1,040,767	10,242,979
その他の項目								
減価償却費	1,760	78,237	3,300	10,838	14,646	108,783	13,070	121,854
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	1,703	31,147	260	548	5,624	39,284	137,738	177,023

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 532,151千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,040,767千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額13,070千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額137,738千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、2、 3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 5
	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,668,046	627,066	891,150	527,842	1,717,407	5,431,512	-	5,431,512
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	65	65	65	-
計	1,668,046	627,066	891,150	527,842	1,717,473	5,431,578	65	5,431,512
セグメント利益又は セグメント損失()	155,504	20,762	48,168	76,177	484,441	688,717	540,192	148,524
セグメント資産	3,335,078	3,361,470	352,308	535,179	979,841	8,563,879	1,257,771	9,821,650
その他の項目								
減価償却費	1,405	62,724	4,664	10,545	11,699	91,039	14,713	105,752
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	2,381	39,155	2,833	3,300	14,333	62,004	16,113	78,118

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 540,192千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,257,771千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額14,713千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額16,113千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	計	調整額	合計額
減損損失	357	48,342	275	556	3,516	53,048	-	53,048

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	計	調整額	合計額
減損損失	-	984	135	1,940	4,685	7,745	-	7,745

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

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

(注) 1 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益	85,743	90,543
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益	85,743	90,543
普通株式の期中平均株式数(株)	1,580,012	1,591,946
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	5,659	3,457
(うち新株予約権(株))	(5,659)	(3,457)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2021年12月31日)	当連結会計年度末 (2022年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,752,296	4,519,745
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	8,764	1,002
(うち新株予約権(千円))	(8,764)	(1,002)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,743,531	4,518,742
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,570,766	1,601,340

3 「注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用しております。この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比較して当連結会計年度の1株当たり純資産額は83円39銭減少し、1株当たり当期純利益は115円21銭増加、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は114円96銭増加しております。

【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	900,000	980,000	0.987	
1年以内に返済予定の長期借入金	190,870	180,924	1.109	
1年以内に返済予定のリース債務	1,569			
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,619,789	2,438,865	0.766	2024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。)	1,700			
その他有利子負債				
合計	3,713,928	3,599,789		

(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(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	150,391	114,264	114,264	114,264

【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)	1,604,325	3,109,669	4,279,524	5,431,512
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	62,833	146,102	181,706	131,334
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	37,007	105,700	136,933	90,543
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	23.56	66.73	86.16	56.88

(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)	23.56	43.02	19.52	28.99

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,099,646	1,929,759
営業未収入金	197,354	8,755
完成工事未収入金	47,297	43,057
契約資産	-	2,354
販売用不動産	2,316,032	2,683,139
未成工事支出金	490	21
前払費用	52,402	49,437
短期貸付金	¹ 150,000	-
その他	¹ 204,593	99,427
貸倒引当金	2,055	1,235
流動資産合計	5,065,760	4,814,717
固定資産		
有形固定資産		
建物	² 1,637,792	² 1,607,620
構築物	1,756	1,551
車両運搬具	2,972	-
工具、器具及び備品	29,578	² 24,348
土地	² 2,395,661	² 2,470,687
建設仮勘定	5,995	-
有形固定資産合計	4,073,756	4,104,208
無形固定資産		
ソフトウェア	31,985	43,587
電話加入権	25,888	25,888
ソフトウェア仮勘定	9,361	1,144
無形固定資産合計	67,234	70,619
投資その他の資産		
投資有価証券	150,991	191,507
関係会社株式	50,765	13,000
長期前払費用	5,602	2,953
長期未収入金	13,561	-
敷金及び保証金	^{1, 2} 489,580	² 535,292
繰延税金資産	27,683	38,799
貸倒引当金	15,561	2,000
投資その他の資産合計	722,624	779,552
固定資産合計	4,863,615	4,954,380
資産合計	9,929,376	9,769,097

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	78,779	73,961
短期借入金	900,000	980,000
1年内返済予定の長期借入金	² 190,870	² 180,924
未払金	¹ 155,208	110,357
リース債務	1,569	-
未払費用	65,966	78,895
未払法人税等	28,962	11,384
前受金	89,795	50,789
預り金	714,693	649,590
契約負債	-	152,050
賞与引当金	15,000	55,500
役員賞与引当金	16,800	19,000
前受収益	1,309	-
流動負債合計	2,258,956	2,362,454
固定負債		
長期借入金	² 2,619,789	² 2,438,865
リース債務	1,700	-
長期未払金	2,000	2,000
退職給付引当金	364,311	308,234
長期預り金	209,397	201,670
固定負債合計	3,197,198	2,950,769
負債合計	5,456,155	5,313,223
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	1,097,633	1,058,932
資本剰余金合計	1,583,025	1,544,324
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	977,093	898,888
利益剰余金合計	2,477,093	2,398,888
自己株式	1,181,344	1,095,116
株主資本合計	4,447,274	4,416,596
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,181	38,273
評価・換算差額等合計	17,181	38,273
新株予約権	8,764	1,002
純資産合計	4,473,220	4,455,873
負債純資産合計	9,929,376	9,769,097

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	1 5,660,388	1 5,313,431
売上原価	2,566,127	2,510,149
売上総利益	3,094,260	2,803,281
販売費及び一般管理費	1. 2 2,992,508	1. 2 2,663,700
営業利益	101,752	139,581
営業外収益		
受取利息	1 2,671	1 2,000
雑収入	1 62,220	1 34,792
営業外収益合計	64,892	36,793
営業外費用		
支払利息	32,589	31,375
リース解約損	-	1,301
雑支出	3,701	3,226
営業外費用合計	36,290	35,904
経常利益	130,354	140,470
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	-	226,175
特別利益合計	-	226,175
特別損失		
固定資産除却損	6,795	4,025
減損損失	53,048	7,745
本社移転費用	11,141	-
特別損失合計	70,985	11,771
税引前当期純利益	59,368	354,874
法人税、住民税及び事業税	19,783	11,084
法人税等調整額	34,782	28,969
法人税等合計	14,998	40,053
当期純利益	74,367	314,820

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022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		970,903	86.3	1,194,039	93.5
請負工事費		124,270	11.1	43,919	3.4
諸経費		29,251	2.6	19,523	1.5
評価損		-	-	19,978	1.6
合計		1,124,425	100.0	1,277,461	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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		28,654	6.3	26,327	6.1
減価償却費		69,516	15.2	72,784	16.8
維持管理費		40,792	8.9	40,102	9.3
転貸物件支払家賃		303,293	66.4	277,329	63.9
諸経費		14,577	3.2	17,222	4.0
合計		456,834	100.0	433,767	100.0

C. 工事売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
請負工事費		866,665	100.0	673,702	100.0
合計		866,665	100.0	673,702	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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022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		118,202	100.0	125,218	100.0
合計		118,202	100.0	125,218	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		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	1,133,624	1,619,016	1,500,000	982,524	2,482,524
当期変動額							
剰余金の配当						79,798	79,798
当期純利益						74,367	74,367
自己株式の取得							
自己株式の処分			35,990	35,990			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	35,990	35,990	-	5,431	5,431
当期末残高	1,568,500	485,392	1,097,633	1,583,025	1,500,000	977,093	2,477,093

	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	1,172,660	4,497,380	8,963	8,963	11,858	4,518,202
当期変動額						
剰余金の配当		79,798				79,798
当期純利益		74,367				74,367
自己株式の取得	95,257	95,257				95,257
自己株式の処分	86,574	50,583				50,583
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			8,217	8,217	3,094	5,123
当期変動額合計	8,683	50,105	8,217	8,217	3,094	44,981
当期末残高	1,181,344	4,447,274	17,181	17,181	8,764	4,473,220

当事業年度(自 2022年 1月 1日 至 2022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	1,097,633	1,583,025	1,500,000	977,093	2,477,093
会計方針の変更による累積的影響額						314,487	314,487
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	485,392	1,097,633	1,583,025	1,500,000	662,606	2,162,606
当期変動額							
剰余金の配当						78,538	78,538
当期純利益						314,820	314,820
自己株式の取得							
自己株式の処分			38,701	38,701			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	38,701	38,701	-	236,282	236,282
当期末残高	1,568,500	485,392	1,058,932	1,544,324	1,500,000	898,888	2,398,888

	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	1,181,344	4,447,274	17,181	17,181	8,764	4,473,220
会計方針の変更による累積的影響額		314,487				314,487
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,181,344	4,132,787	17,181	17,181	8,764	4,158,733
当期変動額						
剰余金の配当		78,538				78,538
当期純利益		314,820				314,820
自己株式の取得	52	52				52
自己株式の処分	86,280	47,579				47,579
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			21,092	21,092	7,761	13,330
当期変動額合計	86,228	283,809	21,092	21,092	7,761	297,140
当期末残高	1,095,116	4,416,596	38,273	38,273	1,002	4,455,873

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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）

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

2 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、定額法を採用しております。

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定額法によっております。

(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）に基づく定額法によっております。

(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

3 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（４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（４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。

4 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 販売用不動産

不動産の販売については、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。

(2) 売買仲介料

売買仲介においては、区分所有マンション、戸建て、土地及び収益用不動産等の媒介を行っており、顧客との媒介契約に基づき不動産売買契約成立から引渡しに向けた一連の業務に関する義務を負っております。媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、引渡時点において収益を認識しております。

(3) 賃貸業務受託料

不動産の非管理物件においては、不動産の貸主様との賃貸業務受託契約に基づき、借主様の不具合対応等を貸主様へ取り次ぐ義務を負っております。賃貸業務受託契約の履行義務は時の経過につれて充足されることから、取次業務対応期間に応じて均等按分し、収益を認識しております。ただし、当該期間がごく短い取次契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

(4) 請負工事契約

請負工事においては、顧客との間で、建物修繕に関する請負工事契約に基づき、修繕工事を行う義務を負っております。契約金額が一定の金額を超え、かつ、関連する履行義務が契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足される工事契約については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。

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

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

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 資産に係る控除対象外消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の発生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。

(会計方針の変更)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

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

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

(1) 売買仲介料に係る収益認識

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

(2) 賃貸業務受託料に係る収益認識

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

(3) 請負工事契約に係る収益認識

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

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

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

(4) 顧客に支払われる対価に係る収益認識

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

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

また、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に含めて表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」として表示することとしております。

この結果、当事業年度の損益計算書は売上高は174,644千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ180,943千円増加しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は314,487千円減少しております。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新た

な会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当該会計基準等の適用が財務諸表に与える影響はありません。

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りは、財務諸表作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当事業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、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクが有る項目は以下のとおりです。

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産（純額）	27,683	38,799
繰延税金負債相殺前の金額	34,782	55,188
繰延税金負債	7,098	16,389

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

繰延税金資産の回収可能性の判断に用いられる将来課税所得の発生額の見積りは、経営者が作成した事業計画を基礎として行っております。当該見積りに当たっては、販売用不動産の販売見込額、不動産売買仲介の従業員1人当たり受取手数料等、経営者による重要な判断を伴う主要な仮定が含まれております。当該仮定の予測には高い不確実性を伴い、実際に発生した課税所得の発生額が見積りと異なった場合、翌事業年度の財務諸表において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計上の見積りの変更)

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

なお、当該見積りの変更により、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ7,494千円減少しております。

(表示方法の変更)

前事業年度において、損益計算書の「営業外収益」の「雑収入」に含めて表示しておりました「販売用不動産賃料収入」は、重要性が増したため、当事業年度より「売上高」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「雑収入」に含めて表示しておりました22,755千円は、「売上高」として組替えております。

前事業年度において、損益計算書の「営業外費用」の「雑支出」に含めて表示しておりました「販売用不動産賃貸費用」は、重要性が増したため、当事業年度より「売上原価」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外費用」の「雑損失」に含めて表示しておりました1,687千円は、「売上原価」として組替えております。

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期金銭債権	151,043千円	- 千円
短期金銭債務	2,851 "	- "
長期金銭債権	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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
建物	1,455,932千円	1,453,278千円
工具、器具及び備品	- "	1,865 "
土地	2,362,747 "	2,362,747 "
計	3,818,680千円	3,817,890千円

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022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	2,430,092 "	2,330,108 "
計	2,530,076千円	2,430,092千円

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
敷金及び保証金	150,142千円	254,099千円

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業取引(収入分)	16,353千円	2,362千円
営業取引(支出分)	31,548 "	43,038 "
営業取引以外の取引(収入分)	33,383 "	6,309 "

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
広告宣伝費	357,592千円	235,586千円
支払手数料	281,910 "	355,510 "
貸倒引当金繰入額	795 "	820 "
給料及び手当	1,197,775 "	969,126 "
賞与引当金繰入額	15,000 "	44,500 "
役員賞与引当金繰入額	- "	7,200 "
退職給付費用	60,435 "	53,337 "
減価償却費	50,548 "	57,116 "
おおよその割合		
販売費	63 %	59 %
一般管理費	37 "	41 "

(有価証券関係)

前事業年度(2021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。

当事業年度(2022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13,000千円)は、市場価格のない株式のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	109,960千円	173,243千円
退職給付引当金	111,406 "	94,258 "
在庫評価損否認	"	67,725 "
株式報酬費用	28,579 "	29,836 "
賞与引当金	4,587 "	16,971 "
税務上の収益認識差額	"	10,127 "
未払法定福利費	1,136 "	9,203 "
減損損失否認	67,335 "	8,849 "
敷金及び保証金	3,926 "	3,784 "
控除対象外消費税等	1,630 "	1,243 "
その他	13,646 "	7,617 "
繰延税金資産小計	342,208千円	422,860千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	87,783 "	173,243 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	219,642 "	194,428 "
評価性引当額小計	307,426千円	367,671千円
繰延税金資産合計	34,782千円	55,188千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,098千円	16,389千円
繰延税金負債合計	7,098 "	16,389 "
繰延税金資産の純額	27,683千円	38,799千円

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9	1.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	16.5	0.6
住民税均等割	23.4	3.1
評価性引当額の増減	69.2	3.1
抱合せ株式消滅差益		19.5
その他	4.5	0.4
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	25.3%	11.3%

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、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	1,637,792	54,249	10,205 (7,679)	74,215	1,607,620	478,485
	構築物	1,756			205	1,551	665
	車両運搬具	2,972		2,378	594		592
	工具、器具及び備品	29,578	7,395	1,273 (66)	11,352	24,348	75,410
	土地	2,395,661	75,026			2,470,687	
	建設仮勘定	5,995	22,000	27,995			
	計	4,073,756	158,672	41,852 (7,745)	86,367	4,104,208	555,154
無形固定資産	ソフトウェア	31,985	31,070	291	19,175	43,587	
	電話加入権	25,888				25,888	
	ソフトウェア仮勘定	9,361	23,837	32,054		1,144	
	計	67,234	54,907	32,345	19,175	70,619	

(注) 1 増加の主なものは次のとおりです。

建物	賃貸用不動産の昇降機入替工事	45,450千円
土地	茨木店土地 連結子会社吸収合併による取得	75,026千円
ソフトウェア	不動産売買及び賃貸クラウドシステム	26,520千円

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	17,617		14,381	3,235
賞与引当金	15,000	55,500	15,000	55,500
役員賞与引当金	16,800	19,000	16,800	19,000

(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、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 当社の広告掲載URLは次のとおりであります。 https://2110.jp/ir-info/ir-kokoku.html
株主に対する特典	なし

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、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する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46期(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日) 2022年3月22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

2022年3月22日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第47期第1四半期(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日) 2022年5月13日近畿財務局長に提出。

第47期第2四半期(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日) 2022年8月8日近畿財務局長に提出。

第47期第3四半期(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日) 2022年11月11日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

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

2022年3月22日近畿財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び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4(監査公認会計士等の異動)の規定に基づく臨時報告書

2023年2月13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

2023年 3月20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 洪 性 禎

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 中 村 美 樹

< 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2022年1月1日から2022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2022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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社日住サービスの繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社日住サービスの当連結会計年度の連結貸借対照表において、株式会社日住サービスに係る繰延税金資産38,799千円が計上されている。連結財務諸表注記「(重要な会計上の見積り)株式会社日住サービスの繰延税金資産の回収可能性」に記載のとおり、繰延税金負債との相殺前金額は55,188千円であり、総資産の0.5%に相当する。</p> <p>繰延税金資産は、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異のうち将来にわたり税金負担額を軽減することが認められる範囲内で認識する。</p> <p>当該繰延税金資産の回収可能性の判断に用いられる将来の課税所得の発生額の見積りは、経営者が作成した事業計画を基礎として行われる。当該見積りに当たっては、販売用不動産の販売見込額、不動産売買仲介の従業員1人当たり受取手数料等、経営者による重要な判断を伴う主要な仮定が含まれており、不確実性が高い。</p> <p>以上から、当監査法人は、株式会社日住サービスの繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、株式会社日住サービスの繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価 事業計画の策定を含む、将来課税所得の発生額の見積りの算定プロセスに係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。評価に当たっては、事業計画に含まれる売上高等の将来予測について、不合理な仮定が採用されることを防止又は発見するための統制に特に焦点を当てた。</p> <p>(2)将来課税所得の発生額の見積りの合理性の評価 繰延税金資産の回収可能性の判断において重要となる、将来課税所得の発生額の見積りの算定に当たって採用された主要な仮定の適切性を評価するため、その根拠について、経営者に対して質問したほか、主に以下の手続を実施した。</p> <p>過去の事業計画の達成状況と実績との差異原因を検討し、経営者の見積りの精度を評価した。</p> <p>事業計画に利用された不動産売上高に含まれる期末時点で保有する販売用不動産の販売見込額と取引事例価額を照合した。また、将来の販売計画と過去及び直近の販売実績を比較した。</p> <p>事業計画に利用された不動産売買仲介の従業員1人当たり受取手数料と、過去の実績を比較するとともに外部機関が公表している不動産市況との整合性を確かめた。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、継続企業の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 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2022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2022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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）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

2023年3月20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 洪 性 禎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 村 美 樹

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2022年1月1日から2022年12月31日までの第47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2022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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

(繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性)

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「株式会社日住サービスの繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）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。