

## 2023年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年2月13日  
東

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所  
コード番号 8854 URL https://2110.jp/  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中村 友彦  
問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員管理本部長 (氏名) 嶋吉 洋 (TEL) 078-945-7504  
定時株主総会開催予定日 2024年3月21日 配当支払開始予定日 —  
有価証券報告書提出予定日 —  
決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 無 ( )

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年12月期の連結業績(2023年1月1日~2023年12月31日)

## (1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	6,204	14.2	152	2.6	132	△7.7	26	△70.9
2022年12月期	5,431	△6.6	148	13.5	143	12.2	90	5.6
(注) 包括利益	2023年12月期		66百万円(△45.6%)		2022年12月期		122百万円(2.0%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年12月期	16.42	16.41	0.6	1.4	2.5
2022年12月期	56.88	56.75	2.0	1.4	2.7
(参考) 持分法投資損益	2023年12月期	—百万円	2022年12月期	—百万円	

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年12月期	9,663	4,498	46.5	2,807.88
2022年12月期	9,821	4,519	46.0	2,821.85
(参考) 自己資本	2023年12月期	4,497百万円	2022年12月期	4,518百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年12月期	△673	104	△112	1,308
2022年12月期	△79	△172	△189	1,989

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00	88	96.7	1.9
2023年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2024年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2022年12月期期末配当金の内訳 特別配当 5円00銭  
普通配当 50円00銭

## 3. 2024年12月期の連結業績予想(2024年1月1日~2024年12月31日)

2023年12月26日付けで公表した「株式会社K. I. Tによる当社株式等に対する公開買付けの結果並びに親会社、主要株主である筆頭株主及び主要株主の異動に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、当社株式は上場廃止となる予定であるため、2024年12月期の連結業績予想は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無  
新規 一社（社名） 、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年12月期	1,989,845株	2022年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	2023年12月期	388,238株	2022年12月期	388,505株
③ 期中平均株式数	2023年12月期	1,601,864株	2022年12月期	1,591,946株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

2023年12月26日付けで公表した「株式会社K. I. Tによる当社株式等に対する公開買付けの結果並びに親会社、主要株主である筆頭株主及び主要株主の異動に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、当社株式は上場廃止となる予定であるため、2024年12月期の連結業績予想は記載しておりません。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(会計上の見積りの変更)	14
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度(2023年1月1日～2023年12月31日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されるものの、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念等、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、法人・個人問わず、不動産流通ビジネスへの期待の高まりが予想される一方、人口減少・少子高齢化に伴う「遊休不動産の増加」「不動産ストックの老朽化」や「グローバル化の進展」など社会経済情勢の変化への取り組みが求められています。

このような事業環境のなか、当社グループは、「不動産のあらゆるニーズに応えるワンストップサービス」の提供とその業務品質の向上に努め、投資用不動産のニーズを捉えた売買仲介や、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6,204百万円(前連結会計年度比14.2%増加)、営業利益は152百万円(同2.6%増加)、経常利益は132百万円(同7.7%減少)、親会社株主に帰属する当期純利益は26百万円(同70.9%減少)となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	5,431	6,204	772	14.2
営業利益	148	152	3	2.6
経常利益	143	132	△11	△7.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	90	26	△64	△70.9

## (セグメント別の状況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

## [不動産売上]

投資用一棟マンションや土地等の販売に注力し、一取引における取扱高と利益率の改善に注力いたしました。また、それらに加えて、現代のライフスタイルにあった改修を施したリノベーションマンションの販売に注力いたしました。その結果、売上高は3,009百万円(前連結会計年度比80.4%増加)、セグメント利益は173百万円(同9.6%増加)となりました。

## [不動産賃貸収入]

自社賃貸不動産について、新規物件の取得と保有物件の売却を進め、賃貸ポートフォリオの再構築を行いました。また、自社賃貸不動産の資産価値の向上、入居率の向上並びに新規募集時の賃貸条件見直しを行い利益率の改善に注力しました。その結果、売上高は612百万円(前連結会計年度比2.3%減少)、セグメント利益は27百万円(同38.5%増加)となりました。

## [工事売上]

売買、賃貸仲介から派生するリフォーム工事や、賃貸マンションの共用部の改修工事及び各居住室の住宅設備の更新工事並びに外壁塗装等の大型工事の受注に注力いたしました。その結果、売上高は750百万円(前連結会計年度比15.7%減少)、セグメント利益は34百万円(前連結会計年度はセグメント損失17百万円)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496百万円(前連結会計年度比5.9%減少)、セグメント利益は82百万円(同10.6%増加)となりました。

## [受取手数料]

売買仲介、賃貸仲介につきましては、Web媒体における物件情報の充実化に努めてまいりました。その結果、売買仲介に伴う手数料は、920百万円（前連結会計年度比25.2%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、316百万円（同18.5%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1,334百万円（同22.3%減少）、セグメント利益は352百万円（同26.6%減少）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	1,668	3,009	1,341	80.4
不動産賃貸収入	627	612	△14	△2.3
工事売上	891	750	△140	△15.7
不動産管理収入	527	496	△31	△5.9
受取手数料	1,717	1,334	△382	△22.3
合計	5,431	6,204	772	14.2

## (2) 当期の財政状態の概況

## [流動資産]

当連結会計年度末における流動資産の残高は、4,957百万円となり、前連結会計年度末と比較して77百万円増加いたしました。その主な要因は、販売用不動産が846百万円増加したこと、現金及び預金が681百万円減少したことあります。

## [固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,706百万円となり、前連結会計年度末と比較して234百万円減少いたしました。その主な要因は、投資有価証券が37百万円増加したこと、敷金及び保証金が148百万円、建物及び構築物が80百万円、繰延税金資産が31百万円減少したことあります。

## [流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,441百万円となり、前連結会計年度末と比較して77百万円増加いたしました。その主な要因は、短期借入金が157百万円増加したこと、預り金が60百万円、契約負債が40百万円、1年内返済予定の長期借入金30百万円減少したことあります。

## [固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、2,724百万円となり、前連結会計年度末と比較して213百万円減少いたしました。その主な要因は、長期借入金150百万円、退職給付に係る負債59百万円、長期預り金4百万円減少したことあります。

## [純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、4,498百万円となり、前連結会計年度末と比較して21百万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26百万円計上したこと、配当金を88百万円計上したこと等により、利益剰余金が61百万円減少したことあります。

### (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは673百万円の減少、投資活動によるキャッシュ・フローは104百万円の増加、財務活動によるキャッシュ・フローは112百万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、1,308百万円（前連結会計年度末残高は1,989百万円）となり、681百万円の減少となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

#### [営業活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して減価償却費が97百万円、税金等調整前当期純利益が45百万円、支払利息が29百万円等あったこと、支出に関して棚卸資産の増加額が838百万円、預り金の減少額が60百万円、退職給付に係る負債の減少額が43百万円等あったことにより、673百万円の減少（前連結会計年度は79百万円の減少）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134百万円、有価証券の償還による収入が15百万円あったこと、支出に関して有形固定資産の取得による支出が18百万円、敷金及び保証金の差入による支出が12百万円、無形固定資産の取得による支出が10百万円等あったことにより、104百万円の増加（前連結会計年度は172百万円の減少）となりました。

#### [財務活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して短期借入金の増加額が157百万円あったこと、支出に関して長期借入金の返済による支出が180百万円、配当金の支払額が87百万円、自己株式の取得による支出が1百万円あったことにより、112百万円の減少（前連結会計年度は189百万円の減少）となりました。

### (4) 今後の見通し

今後の見通しとしましては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されるものの、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動、さらには令和6年能登半島地震の経済に与える影響も懸念され、不透明な経営環境が続くことが見込まれます。

このような事業環境のなか、当社グループは、「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 ①DX（デジタルトランスフォーメーション）の取り組み ②リフォーム事業の積極展開 ③賃貸管理事業の多様化 ④人材育成と強固な組織体制の構築 ⑤財務基盤の安定化を、重要な課題として、事業とITの融合及びデジタル化による業務改善にも注力してまいります。

女性の活躍推進やIT人材の育成等、働き方改革にも継続的に取り組むことで、多様な人材が活躍できる社会の実現を目指してまいります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,989,945	1,308,626
営業未収入金	12,991	10,197
完成工事未収入金	43,057	26,885
契約資産	2,354	-
販売用不動産	2,683,929	3,529,962
未成工事支出金	21	-
その他	148,865	81,354
貸倒引当金	△1,235	-
流動資産合計	4,879,928	4,957,026
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,088,322	2,040,162
減価償却累計額	△479,151	△511,548
建物及び構築物(純額)	1,609,171	1,528,614
車両運搬具	592	299
減価償却累計額	△592	△299
工具、器具及び備品	99,933	96,989
減価償却累計額	△75,584	△74,235
工具、器具及び備品(純額)	24,348	22,754
土地	2,470,687	2,470,687
有形固定資産合計	4,104,208	4,022,056
無形固定資産		
ソフトウェア	43,587	34,856
電話加入権	26,229	26,229
ソフトウェア仮勘定	1,144	1,276
無形固定資産合計	70,960	62,362
投資その他の資産		
投資有価証券	191,507	229,278
敷金及び保証金	535,292	386,694
繰延税金資産	38,799	7,650
その他	2,953	883
貸倒引当金	△2,000	△2,000
投資その他の資産合計	766,552	622,506
固定資産合計	4,941,721	4,706,925
資産合計	9,821,650	9,663,951

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	73,961	59,605
短期借入金	980,000	1,137,100
1年内返済予定の長期借入金	180,924	150,391
未払法人税等	11,443	21,792
預り金	649,590	588,709
契約負債	152,050	111,140
賞与引当金	55,500	50,000
役員賞与引当金	19,000	10,000
その他	241,520	312,882
流動負債合計	2,363,990	2,441,621
固定負債		
長期借入金	2,438,865	2,288,474
長期未払金	2,000	2,000
退職給付に係る負債	295,378	236,085
長期預り金	201,670	197,652
固定負債合計	2,937,914	2,724,211
負債合計	5,301,904	5,165,832
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,606,462	1,605,083
利益剰余金	2,387,767	2,325,998
自己株式	△1,095,116	△1,093,777
株主資本合計	4,467,613	4,405,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	38,273	71,672
退職給付に係る調整累計額	12,855	19,638
その他の包括利益累計額合計	51,129	91,311
新株予約権	1,002	1,002
純資産合計	4,519,745	4,498,118
負債純資産合計	9,821,650	9,663,951



## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	5,431,512	6,204,379
売上原価	2,606,889	3,575,034
売上総利益	2,824,622	2,629,344
販売費及び一般管理費		
支払手数料	355,135	344,779
広告宣伝費	235,586	225,556
貸倒引当金繰入額	△820	-
役員報酬	121,410	131,310
給料及び手当	971,459	927,868
賞与引当金繰入額	44,500	5,500
役員賞与引当金繰入額	7,200	△2,000
退職給付費用	53,337	26,722
株式報酬費用	41,666	11,011
福利厚生費	183,218	151,761
旅費交通費及び通信費	116,756	98,728
水道光熱費	15,459	13,456
備品消耗品費	34,248	31,546
租税公課	116,895	165,322
減価償却費	57,116	48,331
店舗賃借料管理費	198,614	181,636
雑費	124,314	115,393
販売費及び一般管理費合計	2,676,097	2,476,925
営業利益	148,524	152,418
営業外収益		
受取利息	692	733
受取配当金	8,041	9,715
違約金収入	16,058	-
雑収入	5,692	2,376
営業外収益合計	30,485	12,825
営業外費用		
支払利息	31,375	29,296
リース解約損	1,301	-
雑損失	3,226	3,847
営業外費用合計	35,904	33,143
経常利益	143,105	132,100

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
特別利益		
特別損失		
固定資産除却損	4,025	5,018
減損損失	7,745	7,649
公開買付関連費用	-	73,823
特別損失合計	11,771	86,490
税金等調整前当期純利益	131,334	45,609
法人税、住民税及び事業税	11,821	11,174
法人税等調整額	28,969	8,129
法人税等合計	40,791	19,304
当期純利益	90,543	26,305
親会社株主に帰属する当期純利益	90,543	26,305

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	90,543	26,305
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,723	33,398
退職給付に係る調整額	10,862	6,783
その他の包括利益合計	31,586	40,181
包括利益	122,129	66,486
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	122,129	66,486

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	1,606,462	2,387,767	△1,095,116	4,467,613
当期変動額					
剰余金の配当			△88,073		△88,073
親会社株主に帰属する当期純利益			26,305		26,305
自己株式の取得				△1,479	△1,479
自己株式の処分		△1,378		2,818	1,440
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△1,378	△61,768	1,338	△61,808
当期末残高	1,568,500	1,605,083	2,325,998	△1,093,777	4,405,804

	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	38,273	12,855	51,129	1,002	4,519,745
当期変動額					
剰余金の配当					△88,073
親会社株主に帰属する当期純利益					26,305
自己株式の取得					△1,479
自己株式の処分					1,440
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,398	6,783	40,181	-	40,181
当期変動額合計	33,398	6,783	40,181	-	△21,626
当期末残高	71,672	19,638	91,311	1,002	4,498,118

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	131,334	45,609
減価償却費	105,752	97,632
減損損失	7,745	7,649
公開買付関連費用	-	73,823
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△14,381	△1,235
賞与引当金の増減額(△は減少)	40,365	△5,500
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	2,200	△9,000
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△56,077	△43,859
株式報酬費用	41,666	11,011
受取利息及び受取配当金	△8,734	△10,448
違約金収入	△16,058	-
支払利息	31,375	29,296
有形固定資産除却損	3,734	78
無形固定資産除却損	291	4,639
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	9,199	21,319
棚卸資産の増減額(△は増加)	△260,436	△838,717
仕入債務の増減額(△は減少)	△4,818	△14,356
預り金の増減額(△は減少)	△37,697	△60,881
長期預り金の増減額(△は減少)	△8,612	△4,018
その他の流動資産の増減額(△は増加)	125,913	64,417
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△122,806	34,286
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	2,091	855
長期前払費用の増減額(△は増加)	2,687	2,070
その他	7,922	-
小計	△17,343	△595,327
利息及び配当金の受取額	9,143	10,179
利息の支払額	△31,277	△29,018
違約金の受取額	16,058	-
公開買付関連費用の支払額	-	△68,123
法人税等の支払額	△59,360	△5,720
法人税等の還付額	3,525	14,643
営業活動によるキャッシュ・フロー	△79,253	△673,366
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	-	15,000
有形固定資産の取得による支出	△54,721	△18,046
無形固定資産の取得による支出	△22,853	△10,212
敷金及び保証金の差入による支出	△130,137	△12,910
敷金及び保証金の回収による収入	60,926	134,956
資産除去債務の履行による支出	△26,071	△3,884
投資活動によるキャッシュ・フロー	△172,856	104,901

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	80,000	157,100
長期借入金の返済による支出	△190,870	△180,924
リース債務の返済による支出	△713	-
自己株式の処分による収入	91	-
自己株式の取得による支出	△52	△1,479
配当金の支払額	△78,360	△87,550
財務活動によるキャッシュ・フロー	△189,904	△112,854
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△442,015	△681,319
現金及び現金同等物の期首残高	2,431,960	1,989,945
現金及び現金同等物の期末残高	1,989,945	1,308,626

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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4年で費用処理していましたが、平均残存勤務期間がこれを下回ったため、当連結会計年度より費用処理年数を3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3,141千円減少しております。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

## 1 報告セグメントの概要

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

当社グループは、店及び連結子会社を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法並びに類似性に基づき事業を集約し「不動産売上」「不動産賃貸収入」「工事売上」「不動産管理収入」「受取手数料」の5つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下のとおりです。

不動産売上 : 不動産の買取販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入 : 不動産の賃貸業務

工事売上 : 増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入 : 不動産の管理業務

受取手数料 : 不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

## 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 報告セグメントの変更等に関する事項

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

当変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「不動産売上」のセグメント利益は1,960千円増加し、「不動産賃貸収入」のセグメント利益は75千円減少し、「工事売上」のセグメント利益は56,429千円増加し、「不動産管理収入」のセグメント利益は160千円減少し、「受取手数料」のセグメント利益は520千円減少しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の利益又は損失の算定方法により作成したものを記載しております。



4 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 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	158,333	20,165	△17,900	74,966	479,657	715,223	△566,698	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 セグメント利益の調整額△566,698千円は、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 2023年1月1日 至 2023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	3,009,511	612,522	750,833	496,754	1,334,756	6,204,379	—	6,204,379
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1,680	—	—	—	1,680	△1,680	—
計	3,009,511	614,202	750,833	496,754	1,334,756	6,206,059	△1,680	6,204,379
セグメント利益	173,605	27,922	34,902	82,881	352,155	671,468	△519,049	152,418
セグメント資産	4,109,739	3,215,117	177,866	457,063	519,072	8,478,858	1,185,092	9,663,951
その他の項目								
減価償却費	2,699	50,093	1,099	4,915	10,348	69,156	28,475	97,632
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	1,046	1,554	181	544	4,608	7,935	18,608	26,544

- (注) 1 セグメント利益の調整額△519,049千円は、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1,185,092千円は、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28,475千円は、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18,608千円は、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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3 主要な顧客ごとの情報

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

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 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

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	2,573	673	378	689	3,333	7,649	—	7,649

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

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

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	不動産 売上	不動産 賃貸収入	工事売上	不動産 管理収入	受取 手数料	
売上高						
一時点で移転される財及びサービス	3,009,511	—	—	496,754	1,303,954	4,810,220
一定の期間にわたり移転される財及びサービス	—	—	750,833	—	30,802	781,636
顧客との契約から生じる収益	3,009,511	—	750,833	496,754	1,334,756	5,591,856
その他の収益	—	612,522	—	—	—	612,522
外部顧客への売上高	3,009,511	612,522	750,833	496,754	1,334,756	6,204,379

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	2,821円85銭	2,807円88銭
1株当たり当期純利益	56円88銭	16円42銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	56円75銭	16円41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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	90,543	26,305
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	90,543	26,305
普通株式の期中平均株式数(株)	1,591,946	1,601,864
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)	3,457	700
(うち新株予約権(株))	(3,457)	(700)
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 (2022年12月31日)	当連結会計年度末 (2023年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,519,745	4,498,118
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,002	1,002
(うち新株予約権(千円))	(1,002)	(1,002)
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,518,742	4,497,115
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)	1,601,340	1,601,607

## (重要な後発事象)

(株式併合、単元株式数の定めの変更及び定款の一部変更)

当社は、2024年1月19日開催の取締役会において、2024年2月19日開催予定の臨時株主総会（以下「本臨時株主総会」という。）を招集すること、本臨時株主総会に第1号議案「株式併合の件」及び第2号議案「定款一部変更の件」をそれぞれ付議することを決議いたしました。

なお、当社株式は、上記手続の過程において株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することになります。これにより、当社株式は、2024年2月19日から2024年3月6日までの間、整理銘柄に指定された後、2024年3月7日をもって上場廃止となる予定です。

## I. 株式併合について

## 1. 株式併合を行う目的及び理由

2023年11月10日付で公表しました「MBOの実施及び応募の推奨に関するお知らせ」（以下「本意見表明プレスリリース」といいます。）においてお知らせいたしましたとおり、株式会社K. I. T（以下「公開買付者」といいます。）は、当社株式の全て（但し、当社が所有する自己株式、及び株式会社日住カルチャーセンター（以下「カルチャーセンター」といいます。）が所有する当社株式386,694株（所有割合：24.13%）を除きます。）及び本新株予約権（注1）の全てを取得し、当社株式を非公開化することを目的とし、いわゆるマネジメント・バイアウト（MBO）（注2）のための一連の取引（以下「本取引」といいます。）の一環として、当社株式及び本新株予約権に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施しました。

(注1) 「本新株予約権」とは、以下の新株予約権を総称していいます。

- ① 2019年4月25日開催の当社取締役会の決議に基づき発行された新株予約権（行使期間を2019年5月22日から2042年5月21日までとするもの）
- ② 2019年4月25日開催の当社取締役会の決議に基づき発行された新株予約権（行使期間を2019年5月22日から2059年5月21日までとするもの）

(注2) 「マネジメント・バイアウト（MBO）」とは、一般に、買収対象会社の経営陣が、買収資金の全部又は一部を出資して、買収対象会社の事業の継続を前提として買収対象会社の株式を取得する取引をいいます。そして、当社が2023年12月26日付で公表しました「株式会社K. I. Tによる当社株式等に対する公開買付けの結果並びに親会社、主要株主である筆頭株主及び主要株主の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、公開買付者は2023年11月13日から2023年12月25日まで本公開買付けを行い、その結果、2023年12月29日（本公開買付けの決済の開始日）をもって、当社株式1,010,071株（議決権所有割合：63.04%）（注3）並びに、第6回新株予約権中期プラン27個及び第6回新株予約権長期プラン43個を保有するに至りました。

(注3) 「議決権所有割合」とは、当社が2023年11月10日に公表した「2023年12月期第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）」（以下「当社四半期決算短信」といいます。）に記載された2023年9月30日現在の当社の発行済株式総数（1,989,845株）から、当社四半期決算短信に記載された当社が同日現在所有する自己株式数（387,716株）を控除した株式数（1,602,129株）に係る議決権の数（16,021個）に対する割合をいい、小数点以下第三位を四捨五入しております。以下同じです。

上記のとおり、本公開買付けが成立いたしました。公開買付者は、本公開買付けにより当社株式の全て（但し、当社が所有する自己株式及び本不応募株式を除く。）を取得することができなかったことから、当社は、公開買付者の要請を受け、2024年1月19日開催の当社取締役会において、本臨時株主総会において株主の皆様のご承認をいただくことを条件として、当社の株主を公開買付者及びカルチャーセンターのみとし、下記「2. 株式併合の要旨」に記載のとおり、当社株式の併合（以下「本株式併合」という。）を実施することとし、本株式併合に係る議案を本臨時株主総会に付議することを決議いたしました。本株式併合により、公開買付者及びカルチャーセンター以外の株主の皆様の保有する当社株式の数は、1株に満たない端数となる予定です。

## 2. 株式併合の要旨

## (1) 株式併合の日程

① 本臨時株主総会基準日公告日	2023年12月12日 (火)
② 本臨時株主総会基準日	2023年12月31日 (日)
③ 取締役会決議日	2024年1月19日 (金)
④ 本臨時株主総会開催日	2024年2月19日 (月) (予定)
⑤ 整理銘柄指定日	2024年2月19日 (月) (予定)
⑥ 当社株式の最終売買日	2024年3月6日 (水) (予定)
⑦ 当社株式の上場廃止日	2024年3月7日 (木) (予定)
⑧ 本株式併合の効力発生日	2024年3月11日 (月) (予定)

## (2) 株式併合の内容

## ① 併合する株式の種類

普通株式

## ② 併合比率

当社株式について、386,694株を1株に併合いたします。

## ③ 減少する発行済株式総数

1,601,603株

(注) 当社は2024年1月19日開催の取締役会において、388,238株(2023年12月31日現在、当社が所有する株式の全部)を消却することを決議しておりますので、「減少する発行済株式数」は、当該消却後の発行済株式数を前提として記載しております。

## ④ 効力発生前における発行済株式総数

1,601,607株

(注) 効力発生前における発行済株式総数は、当社四半期決算短信に記載された2023年9月30日現在の当社の発行済株式総数(1,989,845株)に対して、当社が2024年1月19日開催の取締役会において決議した、2024年3月8日付で消却を行う予定の自己株式数(388,238株)を除いた株式数です。なお、かかる自己株式の消却については、本日付で開催された取締役会において決議しております。

## ⑤ 効力発生後における発行済株式総数

4株

## ⑥ 効力発生日における発行可能株式総数

16株

## II. 定款の一部変更について

## 1. 定款変更の目的

(1) 第1号議案が原案どおり承認可決され、本株式併合の効力が発生した場合には、会社法第182条第2項の定めにしたがって、当社株式の発行可能株式総数は16株に減少することとなります。かかる点を明確にするため、本株式併合の効力が発生することを条件として、定款第6条(発行可能株式総数)を変更するものであります。

(2) 第1号議案が原案どおり承認可決され、本株式併合の効力が発生した場合には、当社の発行済株式総数は4株となり、単元株式数を定める必要性がなくなります。そこで、本株式併合の効力が発生することを条件として、現在1単元100株となっている当社株式の単元株式数の定めを廃止するため、定款第7条(単元株式数)及び定款第9条(単元未満株式の買増請求)の全文を削除し、当該変更に伴う条数の繰上げを行うものであります。

さらに、本株式併合の効力が発生した場合には、1株以上の当社株式を所有する者は公開買付者及びカルチャーセンターのみとなるため、株主総会資料の電子提供制度に係る規定はその必要性を失うこととなります。そこで、本株式併合の効力が生じることを条件として、定款第15条(電子提供措置等)の全文を削除し、当該変更に伴う条数の繰上げを行うものであります。

- (3) 第1号議案が原案どおり承認可決され、本株式併合の効力が発生した場合には、1株以上の当社株式を有する者は公開買付者及びカルチャーセンターのみとなり、また本株式併合後の端数処理が完了した場合には、当社の株主は公開買付者及びカルチャーセンターのみとなる予定であるため、定時株主総会の基準日に関する規定はその必要性を失うこととなります。そこで、本株式併合の効力が発生することを条件として、定款第11条(定時株主総会の基準日)を変更するものであります。なお、当該変更の効力が発生した場合、2024年3月に開催を予定している定時株主総会開催時点の株主をもって議決権を行使できる株主として取扱う予定です。

## 2. 定款変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。なお、本議案にかかる定款変更は、本臨時株主総会において本株式併合に係る議案が原案どおり承認可決され、本株式併合の効力が発生することを条件として、本株式併合の効力発生日である2024年3月11日に効力が発生するものとします。

(下線は変更部分を示します。)

現行定款	変更案
<p>(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、<u>790万株</u>とする。</p> <p><u>(単元株式数)</u> 第7条 当社の単元株式数は、<u>100株</u>とする。</p> <p>第8条 (条文省略)</p> <p><u>(単元未満株式の買増請求)</u> 第9条 単元未満株式を有する株主(実質株主名簿に記載又は記録された実質株主を含む。以下同じ。)は、その単元未満株式と併せて単元株式数となる数の株式を自己に売り渡す旨を当社に請求することができる。</p> <p>第10条 (条文省略)</p> <p>(基準日) 第11条 当社は、毎年12月31日の株主名簿に記載された株主をもって、定時株主総会において権利を行使することができる株主とする。</p> <p>第12条～第14条 (条文省略)</p> <p><u>(電子提供措置等)</u> 第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。 2. 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</p> <p>第16条～第34条 (条文省略)</p>	<p>(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、<u>16株</u>とする。</p> <p>(削除)</p> <p>第7条 (現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>第8条 (現行どおり)</p> <p>(基準日) 第9条 当社は、必要がある場合は、取締役会の決議によって、あらかじめ公告して一定の日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者をもって、その権利を行使することができる株主又は登録株式質権者としてすることができる。</p> <p>第10条～第12条 (現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>第13条～第31条 (現行どおり)</p>

(自己株式の消却)

当社は、2024年1月19日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、当社が保有する自己株式の消却を行うことを決議いたしました。

なお、当該自己株式の消却は、2024年2月19日開催予定の当社臨時株主総会において、2024年3月11日を効力発生日とする株式併合に係る議案が原案どおり承認可決されることを条件としております。

1. 消却する株式の種類

当社普通株式

2. 消却する株式の数

388,238株(消却前の発行済株式総数(自己株式を含む)に対する割合19.51%)

3. 消却予定日

2024年3月8日

(ご参考)

消却後の当社の発行済株式総数(自己株式を含む)は、1,601,607株となります。