



2022年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年2月14日

上場会社名 株式会社 ウィル
コード番号 3241 URL <https://www.wills.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂根 勝幸

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 友野 泉

TEL 0797-74-7272

定時株主総会開催予定日 2023年3月28日 配当支払開始予定日 2023年3月29日

有価証券報告書提出予定日 2023年3月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 有 (3月上旬に開示予定)

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期の連結業績(2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	9,469	9.1	919	9.8	867	8.1	594	3.0
2021年12月期	8,681	9.1	837	20.1	802	19.6	577	24.6

(注) 包括利益 2022年12月期 594百万円 (3.0%) 2021年12月期 577百万円 (24.6%)

	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	%	%	%
2022年12月期	52.44	52.28	15.5	6.8	9.7
2021年12月期	50.90	50.75	16.9	7.4	9.6

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 百万円 2021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
2022年12月期	13,427	4,086	30.3	357.09
2021年12月期	12,150	3,658	29.9	319.93

(参考) 自己資本 2022年12月期 4,061百万円 2021年12月期 3,629百万円

(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
2022年12月期	462	508	742	1,643
2021年12月期	401	1,641	1,685	1,871

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	%	%
2021年12月期		0.00		15.50	15.50	175	30.5	5.1
2022年12月期		0.00		15.50	15.50	176	29.6	4.6
2023年12月期(予想)		0.00		16.50	16.50		30.2	

3. 2023年12月期の連結業績予想(2023年1月1日～2023年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	4,350	9.5	325	0.5	287	3.3	189	5.6	16.68
通期	10,369	9.5	987	7.5	922	6.3	621	4.5	54.68

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 社 (社名) 、 除外 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
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料11ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2022年12月期	11,375,000 株	2021年12月期	11,345,000 株
期末自己株式数	2022年12月期	66 株	2021年12月期	66 株
期中平均株式数	2022年12月期	11,346,989 株	2021年12月期	11,344,934 株

(参考)個別業績の概要

2022年12月期の個別業績(2022年1月1日～2022年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期	3,722	2.5	223	34.7	353	27.0	254	37.5
2021年12月期	3,818	8.1	342	12.5	484	3.5	407	21.4

	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
	円 銭	円 銭
2022年12月期	22.41	22.35
2021年12月期	35.88	35.78

(2) 個別財政状態

	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
2022年12月期	9,383	1,774	18.7	153.89
2021年12月期	9,138	1,687	18.2	146.22

(参考) 自己資本 2022年12月期 1,750百万円 2021年12月期 1,658百万円

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

(将来に関する記述についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。そのため、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、決算短信[添付資料]4ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明資料の入手方法)

決算説明資料は、TDnet及び当社ウェブサイトの投資家情報(<https://www.wills.co.jp/ir/>)にて3月上旬に開示を予定しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 3
(4) 今後の見通し	P. 4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 4
3. 連結財務諸表及び主な注記	
(1) 連結貸借対照表	P. 5
(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	P. 7
連結包括利益計算書	P. 8
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 10
(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)	P. 11
(会計方針の変更)	P. 11
(セグメント情報)	P. 12
(1株当たり情報)	P. 14
(重要な後発事象)	P. 14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による各種規制等の緩和により、個人消費の回復や雇用・所得環境の改善がみられ、持ち直しの傾向がみられました。一方で、各国中央銀行の金融引き締め政策や為替変動、世界的なインフレによるエネルギー価格や原材料価格の高騰は継続しており、依然として経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

不動産関連業界におきましては、住宅ローンの低金利環境や各住宅取得支援策は継続しているものの、都市部の不動産価格の断続的な上昇や建築資材・住宅設備の値上がりによる影響が顕在化し、実需の住宅需要は減少傾向となりました。なお、営業エリアにおける当期の中古住宅の成約件数について、兵庫県・大阪府では前期比3.2%減少（近畿レイنز調べ）、愛知県では同5.0%減少（中部レイنز調べ）、東京都では同8.9%減少（東日本レイنز調べ）となりました。

このような経営環境のなかで当社グループにおきましては、フィービジネスとリフォームの連携強化（収益面）、開発分譲事業の推進（事業規模の拡大）など、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略に注力することで、持続的成長と高収益な事業基盤の強化に取り組みました。

まず、流通事業においては、営業エリアが拡大するなか、自社サイトをはじめとしたネット集客の強化策が奏功し、住宅を購入されるお客様の来店件数が前期比10.6%、購入の成約件数が同9.7%それぞれ増加し、その中で中古住宅の取扱件数も同15.5%増加いたしました。それによりワンストップサービスの提案機会が増加し、「中古×リフォーム×FP」の取扱件数も同20.5%増加いたしました。

また、開発分譲事業においては、兵庫県宝塚市や伊丹市をはじめとした戸建プロジェクトの引渡が完了するなど、当期計画戸数の販売・引渡に取り組みました。併せて、関西圏及び中部圏において来期以降の戸建分譲用地の仕入にも積極的に取り組んだ結果、開発分譲事業の棚卸資産が前期末と比べて21.6%増加いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における連結業績は、売上高9,469百万円（前期比9.1%増）、営業利益919百万円（同9.8%増）、経常利益867百万円（同8.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益594百万円（同3.0%増）となり、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の全てにおいて3期連続で過去最高を更新いたしました。なお、親会社株主に帰属する当期純利益に関しましては、2021年12月期に子会社株式の譲渡に伴う関係会社株式売却益73百万円を特別利益に計上しておりました。

セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

流通事業におきましては、売却物件の獲得に注力したことにより、売却依頼件数が前期比22.8%増加し、売却の成約件数も同13.8%増加いたしました。また、2018年に進出し店舗数を拡大してきた中部圏においては、ドミナント戦略の効果が高まり、成約件数に関して購入が同13.2%、売却が同23.4%それぞれ増加し、売上をけん引いたしました。この結果、売上高は2,223百万円（前期比15.8%増）、営業利益は595百万円（同10.8%増）となり、売上高と営業利益の過去最高を更新いたしました。

リフォーム事業におきましては、流通事業の中古物件の取扱件数が増加したことや、住宅購入の検討段階から積極的にリフォーム担当が同席して提案をする営業戦術が奏功するなど、「中古×リフォーム」の引渡件数が前期比26.0%増加いたしました。なお、2022年12月末の受注残高は755百万円（同31.5%増）となりました。この結果、売上高は1,968百万円（前期比15.4%増）、営業利益は342百万円（同10.2%増）となり、売上高の過去最高を更新いたしました。

開発分譲事業におきましては、原材料価格の高騰を背景として建築コストが上昇するなか、製販一体の連携強化による原価圧縮と付加価値向上に努めました。また、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報を活用するなど、来期以降の販売物件の仕入も行いました。この結果、売上高は5,018百万円（前期比3.5%増）、営業利益は349百万円（同29.3%減）となりました。

賃貸事業におきましては、兵庫県西宮市のテナント用地がオープンし、受取賃料収入が増加いたしました。また、商業施設（兵庫県宝塚市）のテナント誘致や、シェアハウス（兵庫県西宮市）の入居募集に取り組みました。この結果、売上高は231百万円（前期比46.0%増）、営業利益は5百万円（前期は営業損失52百万円）となりました。

不動産取引派生事業におきましては、営業エリア拡大に伴う取扱件数増加を主な要因とし、住宅ローン事務代行手数料の売上高が前期比7.6%増加いたしました。また、2022年10月より火災保険の最長契約期間が10年から5年に短縮されましたが、FP取扱件数の増加を要因とし、損害保険代理店手数料は同5.1%増加となりました。一方で、受託販売物件の減少に伴い、広告収入は同49.9%減少いたしました。この結果、売上高は167百万円（前期比3.9%増）、営業利益は80百万円（同10.5%減）となりました。

その他の事業におきましては、経営コンサルティング業務「ウィルスタジオ」において、新卒採用コンサルティングや物件管理システム運用の受注件数が伸長し、売上高が前期比13.3%増加いたしました。また、人事コンサルティング業務「部活のみかた」においても複数の就活イベントを開催し、売上高は同98.8%増加いたしました。この結果、売上高は225百万円（前期比21.0%増）、営業利益は57百万円（同275.7%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度における資産合計は、前連結会計年度末より1,276百万円増加し、13,427百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より950百万円増加し、7,874百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の取得等により棚卸資産（販売用不動産及び未成工事支出金等）が1,073百万円、売掛金が91百万円、その他が7百万円、商品及び製品が6百万円それぞれ増加した一方で、開発物件の造成工事費用や建築費等支払いなどにより現金及び預金が228百万円減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より322百万円増加し、5,534百万円となりました。主な要因といたしましては、賃貸用不動産の取得や新規店舗の建物等により有形固定資産が239百万円、投資その他の資産合計が84百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

流動負債の残高は、前連結会計年度末より289百万円減少し、4,578百万円となりました。この要因といたしましては、販売用物件の販売が進捗したことにより短期借入金が464百万円、その他が163百万円それぞれ減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が220百万円、支払手形及び買掛金が85百万円、1年内償還予定の社債が40百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より1,138百万円増加し、4,762百万円となりました。主な要因といたしましては賃貸用不動産の取得や強固な財務基盤の構築を目的として長期借入金818百万円、社債が305百万円、その他が14百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産の残高は、前連結会計年度末より428百万円増加し、4,086百万円となりました。主な要因といたしましては、親会社株主に帰属する当期純利益を594百万円計上した一方で、2021年12月期の期末配当金を175百万円実施したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ228百万円減少し、1,643百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益867百万円に対し、開発分譲物件の新規仕入等により棚卸資産（販売用不動産及び未成工事支出金等）の増加1,061百万円、法人税等の支払額309百万円、売上債権の増加91百万円、前渡金の増加27百万円及び未払費用の減少18百万円によりそれぞれ資金が減少した一方で、減価償却費119百万円並びに仕入債務の増加85百万円によりそれぞれ資金が増加したことを主な要因として、462百万円の資金減少（前年同期は401百万円の資金減少）となりました。

(投資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・フローにつきましては、賃貸事業用地の取得及び流通店舗の新規出店に伴う有形固定資産の取得による支出496百万円、無形固定資産の取得による支出15百万円を主な要因として、508百万円の資金減少（前年同期は1,641百万円の資金減少）となりました。

(財務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・フローにつきましては、開発物件の仕入資金等として長期借入れによる収入1,792百万円及び社債の発行による収入491百万円の資金がそれぞれ増加した一方で、長期借入金の返済による支出752百万円、短期借入金の減少464百万円、配当金の支払額175百万円及び社債の償還による支出155百万円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、742百万円の資金増加（前年同期は1,685百万円の資金増加）となりました。

(4) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、新型コロナウイルス感染症と経済活動の両立が進む一方で、世界的な資源価格の高騰をはじめとしたインフレ進行や各国中央銀行の金融引き締め政策などによる景気後退懸念により、経済見通しに不確実性が高まると想定しております。

このような経営環境において、当社グループにおきましては、外的環境の影響リスクを保守的に評価しながら、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略により収益力を強化するとともに、開発分譲事業の供給戸数増加により事業規模の拡大を同時に目指してまいります。

まず、三大都市圏を経営戦略上の主要エリアと位置づけ、経済活動が活発な東京圏での出店を継続いたします。直近3～5年で、東京23区内に約10店舗体制を目指しているなか、2023年1月に自由が丘営業所（東京都目黒区）と二子玉川営業所（東京都世田谷区）を開設し、東京23区内では3店舗体制となりました。当社が出店している地域は地価の上昇も断続的に続いており、当社の軸である流通事業においては手数料単価が高くなります。このような市場で店舗を拡大することで収益面の成長を加速させてまいります。

次に、開発分譲事業においては、自社ブランド「PRIMES」シリーズをはじめとした高付加価値物件の企画・販売を関西圏のみならず、中部圏でも拡大してまいります。自社ブランド物件はお客様からも高い支持を得ており、販売エリアを広げることで事業規模の拡大を目指してまいります。

また、来期におきましても、新築戸建の建物完成スケジュールが下半期に集中するなど、開発分譲事業の売上高のうち35.7%が第4四半期に集中する事業計画となっております。

さらに、会社の持続的成長を支える人的資源への積極投資として、賃上げの実施や採用予定人数を増加させることなど、中期的な飛躍を目的とした先行投資を予定しております。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高10,369百万円、営業利益987百万円、経常利益922百万円、親会社株主に帰属する当期純利益621百万円と、過去最高の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益を見込んでおります。

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、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	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	1,871	1,643
受取手形及び売掛金	478	—
売掛金	—	570
販売用不動産	1,463	2,984
未成工事支出金	2,868	2,421
未成業務支出金	1	2
商品及び製品	11	18
その他	227	235
流動資産合計	6,923	7,874
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,114	1,265
減価償却累計額	△422	△467
建物及び構築物 (純額)	691	798
機械装置及び運搬具	36	36
減価償却累計額	△21	△27
機械装置及び運搬具 (純額)	14	8
土地	2,914	3,115
信託建物	626	627
減価償却累計額	△132	△183
信託建物 (純額)	494	444
信託土地	699	699
リース資産	13	13
減価償却累計額	△7	△9
リース資産 (純額)	6	4
建設仮勘定	15	1
その他	80	86
減価償却累計額	△65	△68
その他 (純額)	14	17
有形固定資産合計	4,850	5,090
無形固定資産		
のれん	31	22
その他	20	28
無形固定資産合計	52	50
投資その他の資産		
長期貸付金	19	15
繰延税金資産	98	129
その他	192	247
投資その他の資産合計	309	393
固定資産合計	5,212	5,534
繰延資産		
その他	14	18
繰延資産合計	14	18
資産合計	12,150	13,427

(単位：百万円)

	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		
支払手形及び買掛金	366	451
短期借入金	2,862	2,398
1年内償還予定の社債	155	195
1年内返済予定の長期借入金	539	759
未払法人税等	241	234
その他	702	538
流動負債合計	4,868	4,578
固定負債		
社債	582	887
長期借入金	2,951	3,770
その他	90	105
固定負債合計	3,624	4,762
負債合計	8,492	9,341
純資産の部		
株主資本		
資本金	277	284
資本剰余金	198	204
利益剰余金	3,153	3,572
自己株式	△0	△0
株主資本合計	3,629	4,061
新株予約権	28	24
純資産合計	3,658	4,086
負債純資産合計	12,150	13,427

(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：百万円)

	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	8,681	9,469
売上原価	7,136	7,862
売上総利益	1,545	1,607
販売費及び一般管理費	707	688
営業利益	837	919
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	—
受取家賃	11	6
助成金収入等	9	14
その他	6	3
営業外収益合計	27	24
営業外費用		
支払利息	41	46
長期前払費用償却	4	9
その他	16	19
営業外費用合計	62	76
経常利益	802	867
特別利益		
関係会社株式売却益	73	—
特別利益合計	73	—
税金等調整前当期純利益	876	867
法人税、住民税及び事業税	323	303
法人税等調整額	△25	△31
法人税等合計	298	272
当期純利益	577	594
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	577	594

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	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	577	594
包括利益	577	594
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	577	594

(3) 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:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	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	277	198	2,729	△0	3,205	28	3,233
当期変動額							
剰余金の配当			△153		△153		△153
親会社株主に帰属する 当期純利益			577		577		577
当期変動額合計	—	—	424	—	424	—	424
当期末残高	277	198	3,153	△0	3,629	28	3,658

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	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	277	198	3,153	△0	3,629	28	3,658
当期変動額							
新株の発行 (新株予約 権の行使)	6	6			13		13
剰余金の配当			△175		△175		△175
親会社株主に帰属する 当期純利益			594		594		594
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						△4	△4
当期変動額合計	6	6	419	—	432	△4	428
当期末残高	284	204	3,572	△0	4,061	24	4,086

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	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	876	867
減価償却費	113	119
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息及び支払保証料	47	53
関係会社株式売却損益 (△は益)	△73	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△27	△91
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,231	△1,061
前渡金の増減額 (△は増加)	58	△27
仕入債務の増減額 (△は減少)	133	85
未払金の増減額 (△は減少)	22	3
未払費用の増減額 (△は減少)	69	△18
前受金の増減額 (△は減少)	42	△3
その他	△109	△7
小計	△78	△80
利息及び配当金の受取額	0	0
利息及び保証料の支払額	△59	△73
法人税等の支払額	△263	△309
営業活動によるキャッシュ・フロー	△401	△462
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,625	△496
有形固定資産の売却による収入	0	0
無形固定資産の取得による支出	△27	△15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	7	—
その他	3	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,641	△508
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,095	△464
長期借入れによる収入	1,389	1,792
長期借入金の返済による支出	△940	△752
社債の発行による収入	392	491
社債の償還による支出	△95	△155
配当金の支払額	△153	△175
その他	△2	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,685	742
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△357	△228
現金及び現金同等物の期首残高	2,229	1,871
現金及び現金同等物の期末残高	1,871	1,643

（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。

（会計方針の変更）

（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いたしました。

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ますが、利益剰余金の期首残高を含む連結財務諸表への影響はありません。

なお、収益認識会計基準第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「収益認識関係」注記については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いたしました。これによる、連結財務諸表への影響はありません。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社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、当社及び連結子会社5社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、開発分譲事業、賃貸事業及び不動産取引派生事業を主たる業務として事業活動を展開しております。その事業内容から勘案し、「流通事業」、「リフォーム事業」、「開発分譲事業」、「賃貸事業」、「不動産取引派生事業」の5つを報告セグメントとしております。

「流通事業」は、不動産売買の仲介業務等を行っております。「リフォーム事業」は、中古住宅のリフォームや家具の提案及びリフォーム工事等の請負業務を行っております。「開発分譲事業」は、戸建住宅、宅地等の企画・開発・販売業務を行っております。「賃貸事業」は、テナント用事業用地、商業施設やシェアハウス等を所有し、運営及び賃貸業務等を行っております。「不動産取引派生事業」は、上記の各事業に付随して発生する不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務に係るファイナンシャルプランニング業務、引越業者・什器設備等の紹介業務、並びに販売物件の商品企画及び広告制作業務等を行っております。

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	流通	リフォー ム	開発分譲	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	1,730	1,600	4,848	158	161	8,499	182	8,681	—	8,681
セグメント間の内部売上高 又は振替高	188	105	—	—	—	294	4	298	△298	—
計	1,919	1,705	4,848	158	161	8,793	186	8,980	△298	8,681
セグメント利益又は損失 (△)	538	311	493	△52	89	1,380	15	1,395	△558	837
セグメント資産	1,805	572	4,985	3,134	117	10,614	190	10,805	1,345	12,150
その他の項目										
減価償却費	26	3	1	62	0	93	4	98	15	113
のれんの償却額	—	—	—	—	—	—	9	9	—	9
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	259	36	26	1,406	13	1,743	4	1,747	32	1,780

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	流通	リフォー ム	開発分譲	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
顧客との契約から生じる収益	2,022	1,812	5,017	5	167	9,025	216	9,242	—	9,242
その他の収益	—	—	0	226	—	226	—	226	—	226
外部顧客への売上高	2,022	1,812	5,018	231	167	9,252	216	9,469	—	9,469
セグメント間の内部売上高 又は振替高	200	156	—	—	—	356	8	365	△365	—
計	2,223	1,968	5,018	231	167	9,609	225	9,834	△365	9,469
セグメント利益	595	342	349	5	80	1,374	57	1,431	△512	919
セグメント資産	2,026	794	5,943	3,272	94	12,131	180	12,311	1,115	13,426
その他の項目										
減価償却費	30	3	1	62	1	98	6	104	14	119
のれんの償却額	—	—	—	—	—	—	9	9	—	9
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	138	2	0	201	1	344	14	358	9	367

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社グループが行う広告制作業務(受託販売物件に関するものを除く)、コンサルティング業務、受託販売事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失(△)

(単位: 百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△30	△24
全社費用※	△528	△488
合計	△558	△512

※全社費用は、主に監査報酬及び財務、経理等の管理部門に係る費用であります。

セグメント資産

(単位: 百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	1,345	1,115
合計	1,345	1,115

※全社資産は、主に手許資金(現金等)及び財務、経理等の管理部門に係る資産であります。

減価償却費

(単位: 百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	15	14
合計	15	14

※全社費用は、主に財務、経理等の管理部門に係る減価償却費であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位: 百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	32	9
合計	32	9

※全社資産は、各セグメントに帰属しない資産であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(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	319.93円	357.09円
1株当たり当期純利益	50.90円	52.44円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	50.75円	52.28円

(注) 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(百万円)	577	594
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	577	594
普通株式の期中平均株式数(千株)	11,344	11,346
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(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	33	33
(うち新株予約権(千株))	(33)	(33)
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。