



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 株式会社サンセイラディック 上場取引所 東
 コード番号 3277 URL https://www.sansei-l.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松崎 隆司
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理管掌 (氏名) 永田 武司 (TEL) 03-5252-7511
 定時株主総会開催予定日 2023年3月29日 配当支払開始予定日 2023年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(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	15,533	△7.7	1,469	31.5	1,283	28.4	1,060	73.9
2021年12月期	16,836	△5.3	1,117	31.9	999	40.9	609	70.5

(注) 包括利益 2022年12月期 1,060百万円(73.9%) 2021年12月期 609百万円(70.5%)

	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	129.61	129.01	9.9	5.2	9.5
2021年12月期	73.56	73.22	6.0	5.0	6.6

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 一百万円 2021年12月期 一百万円

(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	28,976	11,056	38.1	1,356.38
2021年12月期	20,050	10,301	51.4	1,248.99

(参考) 自己資本 2022年12月期 11,052百万円 2021年12月期 10,298百万円

(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	△9,267	△266	7,971	3,188
2021年12月期	1,704	△51	△608	4,752

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	—	26.00	26.00	214	35.3	2.1
2022年12月期	—	0.00	—	28.00	28.00	228	21.6	2.1
2023年12月期(予想)	—	0.00	—	29.00	29.00		28.2	

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)	8,649	5.9	913	0.1	747	△10.3	484	△32.1	59.44
通期	17,119	10.2	1,594	8.5	1,305	1.7	836	△21.1	102.68

※ 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）：有
新規 —社（社名）— 、除外 —社（社名）—

（注）特定子会社の異動には該当いたしません。当社の連結子会社でありました株式会社One's Life ホームの全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

- (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：有
② ①以外の会計方針の変更：無
③ 会計上の見積りの変更：無
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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2022年12月期	8,510,300株	2021年12月期	8,474,800株
2022年12月期	361,542株	2021年12月期	229,942株
2022年12月期	8,178,238株	2021年12月期	8,284,882株

(参考) 個別業績の概要

1. 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	15,309	△1.4	1,489	17.9	1,303	31.3	1,053	74.5
2021年12月期	15,529	△3.6	1,263	49.4	993	48.0	603	240.3

	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	128.80	128.20
2021年12月期	72.85	72.51

- (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	28,981	11,061	38.2	1,356.96
2021年12月期	19,674	10,313	52.4	1,250.37

(参考) 自己資本 2022年12月期 11,057百万円 2021年12月期 10,309百万円

2. 2023年12月期の個別業績予想（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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	8,647	8.9	748	△12.1	485	△31.1	59.53
通期	17,114	11.8	1,306	0.2	838	△20.4	102.91

※ 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

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、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。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、添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」をご覧ください。

○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	3
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	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
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	15
4. 個別財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 株主資本等変動計算書	20
5. その他	22
役員の異動	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高15,533百万円（前年同期比7.7%減）となり、営業利益1,469百万円（前年同期比31.5%増）、経常利益1,283百万円（前年同期比28.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,060百万円（前年同期比73.9%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

I 不動産販売事業

不動産販売事業の売上高は、15,311百万円（前年同期比1.4%減）となり、セグメント利益は、2,797百万円（前年同期比19.9%増）となりました。

当連結会計年度の販売実績及び仕入実績は次のとおりであります。

i 販売実績

区分	件数	前年同期比(%)	売上高(百万円)	前年同期比(%)
底地	294	△14.5	5,703	△30.5
居抜き	42	△26.3	8,399	+38.1
所有権	18	+125.0	787	△8.9
その他の不動産販売事業	—	—	420	+12.8
合計	354	△13.4	15,311	△1.4

(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. 「件数」については、売買契約の件数を記載しております。

3. 底地・居抜き・所有権の「区分」については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地を含めて記載しております。また、底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。

4. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等があります。

販売におきましては、居抜きの販売が増加したものの、底地及び所有権の販売が減少したことにより、売上高は前年同期比で減少いたしました。

ii 仕入実績

区分	区画数	前年同期比(%)	仕入高(百万円)	前年同期比(%)
底地	326	△11.2	7,274	+62.6
居抜き	110	+48.6	11,979	+155.5
所有権	42	+110.0	1,383	+44.8
合計	478	+3.7	20,636	+104.0

(注) 1. 「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。

2. 底地・居抜き・所有権が混在する物件の「区分」については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。

仕入におきましては、全ての区分において仕入が増加したことにより、仕入高は前年同期比で増加いたしました。

II 建築事業

2022年3月31日付で当社の連結子会社であった株式会社One's Life ホームの全株式を譲渡したことに伴い、株式会社One's Life ホームを連結の範囲から除外し、当社グループとしての事業運営を取りやめました。なお、建築事業の当連結会計年度の売上高は、222百万円（前年同期比83.1%減）、セグメント損失は16百万円（前年同期は、145百万円のセグメント損失）となっております。

② 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められている中、金利環境の変動を背景とした不動産市況の動向には十分留意する必要があるものの、政府による各種施策の効果もあり、当社が主力とする住宅地においては引き続き概ね堅調に推移すると見込まれております。

このような事業環境におきまして、当社グループは、2022年を初年度とする中期経営計画を達成するため、2025年以降の成長に向けて既存事業の拡大、事業領域の拡張、経営基盤の強化を進めてまいります。事業領域の拡張につきましては、八幡平温泉郷において運営している宿泊施設の周辺施設への事業拡大及び女性社員が発案したライダー向け宿泊施設の事業化を計画しております。

不動産販売事業につきましては、当連結会計年度に仕入れた物件の販売活動及び将来に向けた仕入活動をより一層強化することにより事業を拡大してまいります。また、将来の成長に向けた人員増員等による人件費の増加を見込むとともに、データを活用した営業活動及びWebマーケティング強化等に伴う経費の増加を見込んでおります。

以上により、次期の連結業績見通しにつきましては、売上高17,119百万円（前年同期比10.2%増）、営業利益1,594百万円（前年同期比8.5%増）、経常利益1,305百万円（前年同期比1.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益836百万円（前年同期比21.1%減）を見込んでおります。次期の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、当連結会計年度において発生した連結子会社の株式譲渡に伴う法人税等の減少により前年同期比で減益となっておりますが、その特殊要因を除きますと、増益を見込んでおります。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末から8,926百万円増加し、28,976百万円（前年同期比44.5%増）となりました。その主な増減の要因は、販売用不動産10,356百万円の増加、現金及び預金1,523百万円の減少であります。

負債合計は、前連結会計年度末から8,171百万円増加し、17,920百万円（前年同期比83.8%増）となりました。その主な増減の要因は、短期借入金4,648百万円の増加、長期借入金4,293百万円の増加、1年内返済予定の長期借入金650百万円の減少であります。

また、純資産は、前連結会計年度末から754百万円増加し、11,056百万円（前年同期比7.3%増）となりました。その主な増減の要因は、利益剰余金845百万円の増加、自己株式118百万円の増加であります。

これらの結果、自己資本比率は38.1%となり、前連結会計年度末に比べて13.3ポイント減少いたしました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、3,188百万円（前年同期比32.9%減）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因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）

当連結会計年度において、営業活動の結果使用した資金は、9,267百万円となりました。税金等調整前当期純利益1,269百万円、棚卸資産の増加による支出10,356百万円、契約負債の増加による収入321百万円、法人税等の支払額426百万円が主な要因であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は、266百万円となりました。定期預金の預入による支出48百万円、有形固定資産の取得による支出13百万円、無形固定資産の取得による支出13百万円、連結範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による支出175百万円が主な要因であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、財務活動の結果得られた資金は、7,971百万円となりました。短期借入金の増加による収入4,648百万円、長期借入れによる収入5,896百万円、長期借入金の返済による支出2,253百万円、自己株式の取得による支出131百万円、配当金の支払額214百万円が主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期
自己資本比率	53.1	51.3	50.1	51.4	38.1
時価ベースの自己資本比率	40.9	40.0	30.8	33.8	23.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	374.1	—	—	475.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	12.9	—	—	14.4	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

5. 2019年12月期、2020年12月期及び2022年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の用途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。また、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期におきましては、期末配当を1株当たり28円00銭として、2023年3月29日開催予定の定時株主総会に提案させていただき予定であり、当期における年間配当は1株当たり28円00銭となる予定であります。

次期の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり29円00銭の期末配当を予定しております。

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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用等につきましては、今後の事業展開や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 (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	5,360,707	3,837,040
売掛金	123,270	23,673
販売用不動産	13,301,020	23,657,712
未成工事支出金	4,223	—
貯蔵品	3,006	2,983
その他	182,158	412,687
貸倒引当金	△6,055	△4,706
流動資産合計	18,968,330	27,929,390
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,519	98,044
減価償却累計額	△46,717	△55,004
建物(純額)	49,802	43,040
土地	1,241	801
賃貸不動産	289,841	323,795
減価償却累計額	△65,910	△92,313
賃貸不動産(純額)	223,930	231,481
その他	84,764	84,166
減価償却累計額	△58,673	△59,851
その他(純額)	26,091	24,314
有形固定資産合計	301,066	299,637
無形固定資産	50,758	46,322
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
繰延税金資産	145,804	65,024
その他	625,828	677,630
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	730,540	701,563
固定資産合計	1,082,365	1,047,523
資産合計	20,050,696	28,976,914
負債の部		
流動負債		
買掛金	437,607	280,349
短期借入金	5,544,525	10,192,950
1年内返済予定の長期借入金	1,823,000	1,172,840
未払法人税等	249,362	5,925
契約負債	—	282,444
工事損失引当金	88,717	—
瑕疵補修引当金	—	41,250
損害補償損失引当金	—	33,910
その他	588,459	596,781
流動負債合計	8,731,672	12,606,450

(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)
固定負債		
長期借入金	740,000	5,033,220
その他	277,230	280,910
固定負債合計	1,017,230	5,314,130
負債合計	9,748,902	17,920,580
純資産の部		
株主資本		
資本金	820,801	833,723
資本剰余金	781,801	796,361
利益剰余金	8,863,138	9,708,791
自己株式	△168,014	△286,076
株主資本合計	10,297,726	11,052,799
新株予約権	4,066	3,534
純資産合計	10,301,793	11,056,333
負債純資産合計	20,050,696	28,976,914

(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 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	16,836,117	15,533,287
売上原価	12,467,795	10,485,823
売上総利益	4,368,321	5,047,464
販売費及び一般管理費	3,250,708	3,578,336
営業利益	1,117,613	1,469,128
営業外収益		
受取利息	74	78
受取配当金	51	51
業務受託料	14,280	14,407
助成金収入	4,390	405
受取補償金	—	1,680
損害保険金収入	4,219	—
その他	11,966	10,197
営業外収益合計	34,981	26,818
営業外費用		
支払利息	119,184	166,004
支払手数料	9,675	24,594
その他	24,004	21,652
営業外費用合計	152,864	212,250
経常利益	999,730	1,283,695
特別利益		
固定資産売却益	3,807	559
関係会社株式売却益	—	19,499
特別利益合計	3,807	20,058
特別損失		
損害補償損失引当金繰入額	—	33,910
特別損失合計	—	33,910
税金等調整前当期純利益	1,003,537	1,269,844
法人税、住民税及び事業税	382,213	135,096
法人税等調整額	11,868	74,729
法人税等合計	394,081	209,825
当期純利益	609,456	1,060,019
親会社株主に帰属する当期純利益	609,456	1,060,019

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	609,456	1,060,019
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	609,456	1,060,019
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	609,456	1,060,019
非支配株主に係る包括利益	—	—

(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：千円)

	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	818,435	779,435	8,464,641	△152	10,062,359	4,164	10,066,523
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	2,366	2,366			4,732		4,732
剰余金の配当			△210,958		△210,958		△210,958
親会社株主に帰属する当期純利益			609,456		609,456		609,456
自己株式の取得				△167,862	△167,862		△167,862
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△97	△97
当期変動額合計	2,366	2,366	398,497	△167,862	235,367	△97	235,269
当期末残高	820,801	781,801	8,863,138	△168,014	10,297,726	4,066	10,301,793

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					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	820,801	781,801	8,863,138	△168,014	10,297,726	4,066	10,301,793
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	12,922	12,922			25,844		25,844
剰余金の配当			△214,366		△214,366		△214,366
親会社株主に帰属する当期純利益			1,060,019		1,060,019		1,060,019
自己株式の取得				△131,493	△131,493		△131,493
自己株式の処分		1,637		13,432	15,069		15,069
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△532	△532
当期変動額合計	12,922	14,559	845,652	△118,061	755,073	△532	754,540
当期末残高	833,723	796,361	9,708,791	△286,076	11,052,799	3,534	11,056,333

(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 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	1,003,537	1,269,844
減価償却費	42,931	48,291
固定資産売却損益(△は益)	△3,807	△559
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△19,499
受取利息及び受取配当金	△125	△129
支払利息	119,184	166,004
営業外支払手数料	9,675	24,594
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△742	△878
工事損失引当金の増減額(△は減少)	88,717	△24,926
瑕疵補修引当金の増減額(△は減少)	—	41,250
損害補償損失引当金の増減額(△は減少)	—	33,910
売上債権の増減額(△は増加)	△20,842	21,217
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,123,702	△10,356,956
仕入債務の増減額(△は減少)	81,709	△1,281
契約負債の増減額(△は減少)	—	321,164
その他の資産の増減額(△は増加)	△48,687	△211,577
その他の負債の増減額(△は減少)	△373,567	31,260
その他	308	12,303
小計	2,021,994	△8,645,967
利息及び配当金の受取額	134	127
利息の支払額	△118,244	△171,076
営業外支払手数料の支払額	△9,675	△24,594
法人税等の支払額	△195,699	△426,418
法人税等の還付額	6,024	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,704,534	△9,267,929
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△547,845	△48,002
定期預金の払戻による収入	541,837	12,000
有形固定資産の取得による支出	△23,019	△13,718
有形固定資産の売却による収入	—	1,000
無形固定資産の取得による支出	△17,087	△13,915
賃貸不動産の売却による収入	18,899	2,800
差入保証金の差入による支出	△23,979	△31,627
差入保証金の回収による収入	27	480
連結範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による支出	—	△175,794
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,167	△266,777
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)	1,281,875	4,648,424
長期借入れによる収入	803,000	5,896,600
長期借入金の返済による支出	△2,318,950	△2,253,540
新株予約権の行使による株式の発行による収入	4,634	25,311
自己株式の取得による支出	△167,862	△131,493
配当金の支払額	△210,863	△214,266
財務活動によるキャッシュ・フロー	△608,166	7,971,036
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,045,200	△1,563,669
現金及び現金同等物の期首残高	3,707,424	4,752,625
現金及び現金同等物の期末残高	4,752,625	3,188,955

(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しております。なお、収益認識会計基準等の適用による連結財務諸表に与える影響はありません。

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、利益剰余金期首残高に与える影響はありません。

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」「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」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る組換えを行っておりません。

(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しております。なお、時価算定会計基準等の適用による連結財務諸表に与える影響はありません。

(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、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

ただし、2022年3月31日付で当社の連結子会社であった株式会社One's Lifeホームの全株式を譲渡したことに伴い、株式会社One's Lifeホームを連結の範囲から除外し、当社グループとしての「建築事業」の事業運営を取りやめました。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

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

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	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,529,561	1,306,556	16,836,117	—	16,836,117
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4,042	10,887	14,929	△14,929	—
計	15,533,603	1,317,443	16,851,047	△14,929	16,836,117
セグメント利益又は損失(△)	2,333,370	△145,657	2,187,713	△1,070,100	1,117,613
セグメント資産	14,028,406	393,217	14,421,623	5,629,072	20,050,696
その他の項目					
減価償却費	33,960	—	33,960	8,970	42,931
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	28,698	—	28,698	11,408	40,107

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△1,067,370千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産5,788,695千円、セグメント間取引の消去△159,623千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費6,304千円が含まれております。

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	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,311,250	222,037	15,533,287	—	15,533,287
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,311,250	222,037	15,533,287	—	15,533,287
セグメント利益又は損失(△)	2,797,364	△16,824	2,780,539	△1,311,411	1,469,128
セグメント資産	24,728,441	—	24,728,441	4,248,472	28,976,914
その他の項目					
減価償却費	35,299	—	35,299	12,991	48,291
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,499	—	18,499	8,614	27,113

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△1,311,411千円であります。
 - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産4,543,634千円、セグメント間取引の消去△295,161千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,399千円が含まれております。
3. 当連結会計年度の建築事業のセグメント情報については第1四半期連結累計期間における売上高及びセグメント損失を記載しております。

【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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(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。

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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A社	2,951,627	不動産販売事業

(注) A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えております。

【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)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(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	1,248.99円	1,356.38円
1株当たり当期純利益	73.56円	129.61円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	73.22円	129.01円

(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。

項目	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)
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)	609,456	1,060,019
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)	609,456	1,060,019
普通株式の期中平均株式数(株)	8,284,882	8,178,238
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)	38,296	38,275
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。

項目	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)
純資産の部の合計額(千円)	10,301,793	11,056,333
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	4,066	3,534
(うち新株予約権(千円))	(4,066)	(3,534)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	10,297,726	11,052,799
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	8,244,858	8,148,758

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 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	5,048,350	3,808,199
売掛金	24,280	23,333
販売用不動産	13,301,470	23,657,712
貯蔵品	2,986	2,914
前渡金	78,966	216,109
前払費用	63,856	102,851
その他	758,067	94,521
貸倒引当金	△735,453	△4,740
流動資産合計	18,542,524	27,900,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,887	98,044
減価償却累計額	△45,541	△55,004
建物(純額)	53,346	43,040
構築物	3,150	6,450
減価償却累計額	△118	△358
構築物(純額)	3,031	6,091
工具、器具及び備品	75,752	77,716
減価償却累計額	△52,693	△59,493
工具、器具及び備品(純額)	23,059	18,222
土地	1,241	801
賃貸不動産	327,211	323,795
減価償却累計額	△85,495	△92,313
賃貸不動産(純額)	241,715	231,481
有形固定資産合計	322,395	299,637
無形固定資産		
ソフトウェア	49,232	44,796
その他	1,526	1,526
無形固定資産合計	50,758	46,322
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
関係会社株式	3,000	3,000
出資金	3,270	3,270
関係会社出資金	40,000	40,000
破産更生債権等	41,121	41,121
長期前払費用	525	288
長期預金	24,500	20,500
繰延税金資産	139,754	65,024
その他	548,089	602,415
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	759,169	734,528
固定資産合計	1,132,323	1,080,488
資産合計	19,674,848	28,981,389

(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		
買掛金	226,392	280,254
短期借入金	5,644,525	10,442,950
1年内返済予定の長期借入金	1,823,000	1,172,840
未払金	109,215	111,914
未払費用	149,713	123,173
未払法人税等	249,097	5,542
契約負債	—	282,444
前受金	48,765	—
預り金	69,252	83,772
前受収益	20,553	26,590
瑕疵補修引当金	—	41,250
損害補償損失引当金	—	33,910
その他	3,930	1,567
流動負債合計	8,344,446	12,606,211
固定負債		
長期借入金	740,000	5,033,220
受入保証金	277,230	280,910
固定負債合計	1,017,230	5,314,130
負債合計	9,361,677	17,920,341
純資産の部		
株主資本		
資本金	820,801	833,723
資本剰余金		
資本準備金	781,801	794,723
その他資本剰余金	—	1,637
資本剰余金合計	781,801	796,361
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	8,772,316	9,611,305
利益剰余金合計	8,874,516	9,713,505
自己株式	△168,014	△286,076
株主資本合計	10,309,104	11,057,514
新株予約権	4,066	3,534
純資産合計	10,313,170	11,061,048
負債純資産合計	19,674,848	28,981,389

(2) 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	15,529,561	15,309,935
売上原価	11,254,941	10,293,415
売上総利益	4,274,619	5,016,519
販売費及び一般管理費	3,011,286	3,527,058
営業利益	1,263,333	1,489,461
営業外収益		
受取利息	7,116	1,876
受取配当金	51	51
業務受託料	14,280	14,407
助成金収入	250	405
債務保証損失引当金戻入額	119,030	—
関係会社事業損失引当金戻入額	26,981	—
その他	11,254	11,083
営業外収益合計	178,963	27,823
営業外費用		
支払利息	123,033	169,533
支払手数料	9,675	24,593
貸倒引当金繰入額	300,000	—
その他	16,301	19,207
営業外費用合計	449,010	213,334
経常利益	993,286	1,303,949
特別利益		
固定資産売却益	3,065	559
特別利益合計	3,065	559
特別損失		
関係会社株式売却損	—	7,800
損害補償損失引当金繰入額	—	33,910
特別損失合計	—	41,710
税引前当期純利益	996,351	1,262,799
法人税、住民税及び事業税	381,948	134,713
法人税等調整額	10,881	74,729
法人税等合計	392,829	209,443
当期純利益	603,521	1,053,355

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 (%)
I 土地原価		10,981,255	97.6	10,200,562	99.1
II 建物原価		14,821	0.1	39,019	0.4
III 経費	※	13,448	0.1	13,192	0.1
IV 棚卸資産評価損		245,417	2.2	40,641	0.4
合計		11,254,941	100.0	10,293,415	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	8,122	7,399
管理諸費	2,955	3,683

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

(3) 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		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	818,435	779,435	779,435	2,200	100,000	8,379,753	8,481,953
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	2,366	2,366	2,366				
剰余金の配当						△210,958	△210,958
当期純利益						603,521	603,521
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	2,366	2,366	2,366	—	—	392,563	392,563
当期末残高	820,801	781,801	781,801	2,200	100,000	8,772,316	8,874,516

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△152	10,079,671	4,164	10,083,835
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		4,732		4,732
剰余金の配当		△210,958		△210,958
当期純利益		603,521		603,521
自己株式の取得	△167,862	△167,862		△167,862
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△97	△97
当期変動額合計	△167,862	229,432	△97	229,335
当期末残高	△168,014	10,309,104	4,066	10,313,170

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			利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	820,801	781,801		781,801	2,200	100,000	8,772,316	8,874,516
当期変動額								
新株の発行(新株予約権の行使)	12,922	12,922		12,922				
剰余金の配当							△214,366	△214,366
当期純利益							1,053,355	1,053,355
自己株式の取得								
自己株式の処分			1,637	1,637				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	12,922	12,922	1,637	14,559	—	—	838,989	838,989
当期末残高	833,723	794,723	1,637	796,361	2,200	100,000	9,611,305	9,713,505

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△168,014	10,309,104	4,066	10,313,170
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		25,844		25,844
剰余金の配当		△214,366		△214,366
当期純利益		1,053,355		1,053,355
自己株式の取得	△131,493	△131,493		△131,493
自己株式の処分	13,432	15,069		15,069
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△532	△532
当期変動額合計	△118,061	748,409	△532	747,877
当期末残高	△286,076	11,057,514	3,534	11,061,048

5. その他

役員の異動

決算短信発表日（2023年2月14日）現在、未定であります。