



2023年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024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) 取締役管理本部長兼経理部長 (氏名) 三浦 玄如 (TEL) 03-5252-7511
 定時株主総会開催予定日 2024年3月27日 配当支払開始予定日 2024年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 2024年3月27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. 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	23,269	49.8	2,155	46.7	1,765	37.5	1,182	11.6
2022年12月期	15,533	△7.7	1,469	31.5	1,283	28.4	1,060	73.9

(注) 包括利益 2023年12月期 1,182百万円(11.6%) 2022年12月期 1,060百万円(73.9%)

	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	143.79	143.72	10.2	5.9	9.3
2022年12月期	129.61	129.01	9.9	5.2	9.5

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 一百万円 2022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
2023年12月期	30,976	12,076	39.0	1,465.49
2022年12月期	28,976	11,056	38.1	1,356.38

(参考) 自己資本 2023年12月期 12,076百万円 2022年12月期 11,052百万円

(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	△11	△765	302	2,714
2022年12月期	△9,267	△266	7,971	3,188

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			
2022年12月期	—	0.00	—	28.00	28.00	228	21.6	2.1
2023年12月期	—	0.00	—	33.00	33.00	271	22.9	2.3
2024年12月期(予想)	—	15.00	—	25.00	40.00		33.0	

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)

(%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)	11,700	△2.3	1,000	△39.6	830	△41.7	550	△41.4	66.74
通期	23,700	1.9	1,800	△16.5	1,500	△15.0	1,000	△15.5	121.35

※ 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
- (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）	2023年12月期	8,584,900株	2022年12月期	8,510,300株
② 期末自己株式数	2023年12月期	343,992株	2022年12月期	361,542株
③ 期中平均株式数	2023年12月期	8,226,683株	2022年12月期	8,178,238株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年12月期の個別業績（2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期	23,265	52.0	2,160	45.0	1,767	35.6	1,186	12.6
2022年12月期	15,309	△1.4	1,489	17.9	1,303	31.3	1,053	74.5
	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					
	円 銭		円 銭					
2023年12月期	144.18		144.11					
2022年12月期	128.80		128.20					

(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
2023年12月期	30,983	12,084	39.0	1,466.45
2022年12月期	28,981	11,061	38.2	1,356.96

(参考) 自己資本 2023年12月期 12,084百万円 2022年12月期 11,057百万円

2. 2024年12月期の個別業績予想（2024年1月1日～2024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)	11,700	△2.3	830	△41.7	550	△41.5	66.74
通 期	23,700	1.9	1,500	△15.1	1,000	△15.7	121.35

※ 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) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(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	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. 個別財務諸表及び主な注記	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	22
5. その他	24
役員の異動	24

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23,269百万円（前年同期比49.8%増）となり、営業利益2,155百万円（前年同期比46.7%増）、経常利益1,765百万円（前年同期比37.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,182百万円（前年同期比11.6%増）となりました。

当社グループは前連結会計年度において、建築事業を営む株式会社One's Life ホームの全株式を譲渡したことから「不動産販売事業」の単一セグメントとなったため、第1四半期連結累計期間より、セグメント別の記載を省略しております。

なお、単一セグメント内の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	292	△0.7	8,253	+44.7
居抜き	89	+111.9	13,138	+56.4
所有権	20	+11.1	1,487	+88.8
その他の不動産販売事業	—	—	388	△7.8
合計	401	+13.3	23,269	+52.0

(注) 1. 「件数」については、売買契約の件数を記載しております。

2. 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。

3. 「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であります。

販売におきましては、底地、居抜き及び所有権の区分において販売が増加したことにより、売上高は前年同期比で増加いたしました。

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	439	+34.7	9,924	+36.4
居抜き	84	△23.6	7,287	△39.2
所有権	21	△50.0	1,406	+1.7
合計	544	+13.8	18,617	△9.8

(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、底地及び所有権の仕入が増加したものの、居抜きの仕入が減少したことにより、仕入高は前年同期比で減少いたしました。

(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1,999百万円増加し、30,976百万円(前年同期比6.9%増)となりました。その主な増減の要因は、販売用不動産1,707百万円の増加、有形固定資産216百万円の増加であります。

負債合計は、前連結会計年度末から978百万円増加し、18,899百万円(前年同期比5.5%増)となりました。その主な増減の要因は、短期借入金1,117百万円の増加、1年内返済予定の長期借入金1,490百万円の増加、未払法人税等589百万円の増加、長期借入金2,127百万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1,020百万円増加し、12,076百万円(前年同期比9.2%増)となりました。その主な増減の要因は、利益剰余金954百万円の増加であります。

これらの結果、自己資本比率は39.0%となり、前連結会計年度末に比べて0.9ポイント増加いたしました。

(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、2,714百万円(前年同期比14.9%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、11百万円となりました。税金等調整前当期純利益1,756百万円、棚卸資産の増加による支出1,707百万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、765百万円となりました。定期預金の預入による支出657百万円、定期預金の払戻による収入657百万円、有形固定資産の取得による支出279百万円、差入保証金の差入による支出178百万円、差入保証金の回収による収入109百万円、拘束性預金の増加による支出391百万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、302百万円となりました。短期借入金の増加による収入1,117百万円、長期借入れによる収入3,000百万円、長期借入金の返済による支出3,637百万円、配当金の支払額227百万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

	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
自己資本比率	51.3	50.1	51.4	38.1	39.0
時価ベースの自己資本比率	40.0	30.8	33.8	23.3	26.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	475.6	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	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、2022年12月期及び2023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) 今後の見通し

次期の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和により内需・インバウンド需要等の正常化が進み、緩やかな景気の回復が期待される一方、ウクライナ情勢の長期化、中東地域をめぐる地政学リスクの高まりから、エネルギー価格や資源価格の高止まりが予想され、また、物価高による実質賃金のマイナス継続要因に加え、日銀の金融政策転換による金利上昇リスクも予想されることから、先行き不透明な状況が続くものと見込まれ、不動産市況の動向についても注視していく必要があります。

このような状況のもと、当社グループは、2024年度を最終年度とした3カ年の中期経営計画を推進し、当連結会計年度において想定以上に販売物件の前倒しが進捗したことから、定量目標の連結営業利益18.0億円、連結経常利益16.5億円、ROE9.0%を1年前倒しで達成することができました。2024年以降の新中期経営計画につきましては、現在策定中であり、2024年中旬以降に公表予定であります。

好調な市況を背景として当連結会計年度の業績が想定以上に好調であったことに加えて、2024年通期連結業績見通しにおいて不動産市況の変化を見据えて一部の居抜き物件の利益率を保守的に見込んでいることから、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は当連結会計年度を下回ることを見込んでおります。但し、当該物件を除いた底地、居抜き及び所有権物件の利益率は概ね仕入時の想定通りに推移することを見込んでおります。また、これまで物件の仕入から販売まで1年内で回転していた販売用不動産は、好調な仕入を背景として、翌期または翌々期を見据えて仕入を行うことができるようになっております。回転期間1年内のフロービジネスから中期の事業期間に徐々に転換しつつあり、これまで以上に丁寧な権利調整を進めて利益の最大化を図ることができるため、今後の安定的な成長に寄与するものと考えております。このように、次期は増収減益の見通しですが、次期以降に販売を予定している販売用不動産は十分に積み上がっており、一過性の要因を除けば、当社グループとしては着実に成長路線を歩んでいると考えております。

なお、このような事業環境の中で、当社グループは市場動向を注視しながら、引き続き慎重な目線での仕入と積極的な販売活動を行ってまいります。また、販売用不動産の増加に伴い有利子負債も増加していることから、財務基盤の強化に向けて資金調達が多様化、販売用不動産の管理及び販売スケジュールの徹底を図ってまいります。

上記により、次期の連結業績見通しにつきましては、売上高23,700百万円（前年同期比1.9%増）、営業利益1,800百万円（前年同期比16.5%減）、経常利益1,500百万円（前年同期比15.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,000百万円（前年同期比15.5%減）を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

① 基本方針

当社は、株主の皆さまへの利益還元を重要な経営課題の一つとして位置付けております。株主の皆さまへの利益還元につきましては、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。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。内部留保資金の使途につきましては、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。

② 2023年12月期の期末配当について

当期におきましては、期末配当を1株につき33円として、2024年3月27日開催予定の定時株主総会に提案させていただく予定であり、当期における年間配当は1株につき33円（前期から5円の増額）となる予定であります。

③ 2024年12月期の期末配当について

次期の配当につきましては、中間配当金1株につき15円、期末配当金1株につき25円（年間配当金は1株につき40円、当期から7円の増額）の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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,837,040	3,770,124
売掛金	23,673	19,078
販売用不動産	23,657,712	25,365,004
貯蔵品	2,983	3,162
その他	412,687	370,157
貸倒引当金	△4,706	△5,974
流動資産合計	27,929,390	29,521,554
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,044	191,052
減価償却累計額	△55,004	△28,286
建物(純額)	43,040	162,765
土地	801	801
賃貸不動産	323,795	323,795
減価償却累計額	△92,313	△99,173
賃貸不動産(純額)	231,481	224,621
建設仮勘定	—	34,000
その他	84,166	150,621
減価償却累計額	△59,851	△57,009
その他(純額)	24,314	93,612
有形固定資産合計	299,637	515,800
無形固定資産	46,322	48,188
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
繰延税金資産	65,024	116,998
その他	677,630	774,973
貸倒引当金	△41,121	△1,121
投資その他の資産合計	701,563	890,880
固定資産合計	1,047,523	1,454,869
資産合計	28,976,914	30,976,423
負債の部		
流動負債		
買掛金	280,349	238,714
短期借入金	10,192,950	11,309,980
1年内返済予定の長期借入金	1,172,840	2,663,440
未払法人税等	5,925	595,003
契約負債	282,444	200,230
瑕疵補修引当金	41,250	—
損害補償損失引当金	33,910	42,666
その他	596,781	696,022
流動負債合計	12,606,450	15,746,057

(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)
固定負債		
長期借入金	5,033,220	2,905,430
その他	280,910	248,000
固定負債合計	5,314,130	3,153,430
負債合計	17,920,580	18,899,488
純資産の部		
株主資本		
資本金	833,723	860,878
資本剰余金	796,361	824,694
利益剰余金	9,708,791	10,663,565
自己株式	△286,076	△272,203
株主資本合計	11,052,799	12,076,934
新株予約権	3,534	—
純資産合計	11,056,333	12,076,934
負債純資産合計	28,976,914	30,976,423

(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	15,533,287	23,269,002
売上原価	10,485,823	16,926,787
売上総利益	5,047,464	6,342,215
販売費及び一般管理費	3,578,336	4,186,892
営業利益	1,469,128	2,155,322
営業外収益		
受取利息	78	56
受取配当金	51	61
業務受託料	14,407	18,871
助成金収入	405	513
受取補償金	1,680	—
その他	10,197	8,932
営業外収益合計	26,818	28,434
営業外費用		
支払利息	166,004	271,954
支払手数料	24,594	45,056
事務所移転費用	—	92,711
その他	21,652	8,920
営業外費用合計	212,250	418,643
経常利益	1,283,695	1,765,112
特別利益		
固定資産売却益	559	—
関係会社株式売却益	19,499	—
特別利益合計	20,058	—
特別損失		
損害補償損失引当金繰入額	33,910	8,755
特別損失合計	33,910	8,755
税金等調整前当期純利益	1,269,844	1,756,356
法人税、住民税及び事業税	135,096	625,392
法人税等調整額	74,729	△51,974
法人税等合計	209,825	573,417
当期純利益	1,060,019	1,182,939
親会社株主に帰属する当期純利益	1,060,019	1,182,939

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	1,060,019	1,182,939
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	1,060,019	1,182,939
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,060,019	1,182,939
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 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

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					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	833,723	796,361	9,708,791	△286,076	11,052,799	3,534	11,056,333
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	27,154	27,154			54,308		54,308
剰余金の配当			△228,165		△228,165		△228,165
親会社株主に帰属する当期純利益			1,182,939		1,182,939		1,182,939
自己株式の取得				△48	△48		△48
自己株式の処分		1,179		13,921	15,100		15,100
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△3,534	△3,534
当期変動額合計	27,154	28,333	954,774	13,873	1,024,135	△3,534	1,020,601
当期末残高	860,878	824,694	10,663,565	△272,203	12,076,934	—	12,076,934

(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)
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	1,269,844	1,756,356
減価償却費	48,291	80,728
事務所移転費用	—	92,711
固定資産売却損益(△は益)	△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	△129	△117
支払利息	166,004	271,954
営業外支払手数料	24,594	45,056
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△878	△38,732
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△24,926	—
瑕疵補修引当金の増減額(△は減少)	41,250	△41,250
損害補償損失引当金の増減額(△は減少)	33,910	8,755
売上債権の増減額(△は増加)	21,217	4,594
棚卸資産の増減額(△は増加)	△10,356,956	△1,707,471
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,281	△41,634
契約負債の増減額(△は減少)	321,164	△82,214
その他の資産の増減額(△は増加)	△211,577	△51,909
その他の負債の増減額(△は減少)	31,260	109,260
その他	12,303	15,093
小計	△8,645,967	421,182
利息及び配当金の受取額	127	108
利息の支払額	△171,076	△270,976
営業外支払手数料の支払額	△24,594	△45,056
法人税等の支払額	△426,418	△82,821
法人税等の還付額	0	55,656
事務所移転費用の支払額	—	△89,783
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,267,929	△11,690
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	△48,002	△657,087
定期預金の払戻による収入	12,000	657,084
有形固定資産の取得による支出	△13,718	△279,683
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	△13,915	△24,806
賃貸不動産の売却による収入	2,800	—
差入保証金の差入による支出	△31,627	△178,548
差入保証金の回収による収入	480	109,662
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	—
拘束性預金の純増減額(△は増加)	—	△391,221
その他	—	△1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△266,777	△765,600
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)	4,648,424	1,117,030
長期借入れによる収入	5,896,600	3,000,600
長期借入金の返済による支出	△2,253,540	△3,637,790
新株予約権の行使による株式の発行による収入	25,311	50,774
自己株式の取得による支出	△131,493	△48
配当金の支払額	△214,266	△227,915

(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	7,971,036	302,650
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,563,669	△474,640
現金及び現金同等物の期首残高	4,752,625	3,188,955
現金及び現金同等物の期末残高	3,188,955	2,714,315

(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)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、これ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。

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 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。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

当社は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、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。それにより当社グループの事業セグメントは、不動産販売事業のみの単一セグメントとなったため、セグメント情報の記載を省略しております。

【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。

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

単一の製品・サービスの区分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. 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。

【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)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

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】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

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 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	1,356.38円	1,465.49円
1株当たり当期純利益	129.61円	143.79円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	129.01円	143.72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 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)	1,060,019	1,182,939
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)	1,060,019	1,182,939
普通株式の期中平均株式数(株)	8,178,238	8,226,683
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)	38,275	4,361
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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,056,333	12,076,934
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,534	—
(うち新株予約権(千円))	(3,534)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	11,052,799	12,076,934
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)	8,148,758	8,240,908

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,808,199	3,743,392
売掛金	23,333	18,221
販売用不動産	23,657,712	25,365,004
貯蔵品	2,914	3,130
前渡金	216,109	202,641
前払費用	102,851	123,015
その他	94,521	44,700
貸倒引当金	△4,740	△6,073
流動資産合計	27,900,901	29,494,032
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,044	191,052
減価償却累計額	△55,004	△28,286
建物(純額)	43,040	162,765
構築物	6,450	12,450
減価償却累計額	△358	△747
構築物(純額)	6,091	11,702
工具、器具及び備品	77,716	138,171
減価償却累計額	△59,493	△56,261
工具、器具及び備品(純額)	18,222	81,909
土地	801	801
賃貸不動産	323,795	323,795
減価償却累計額	△92,313	△99,173
賃貸不動産(純額)	231,481	224,621
建設仮勘定	—	34,000
有形固定資産合計	299,637	515,800
無形固定資産		
ソフトウェア	44,796	37,137
ソフトウェア仮勘定	—	9,524
その他	1,526	1,526
無形固定資産合計	46,322	48,188
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	4,270
関係会社出資金	40,000	40,000
破産更生債権等	41,121	1,121
長期前払費用	288	309
長期預金	20,500	4,000
繰延税金資産	65,024	116,998
その他	602,415	756,757
貸倒引当金	△41,121	△1,121
投資その他の資産合計	734,528	925,365
固定資産合計	1,080,488	1,489,354
資産合計	28,981,389	30,983,387

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	280,254	238,602
短期借入金	10,442,950	11,509,980
1年内返済予定の長期借入金	1,172,840	2,663,440
未払金	111,914	160,356
未払費用	123,173	209,866
未払法人税等	5,542	594,483
契約負債	282,444	200,230
預り金	83,772	92,462
前受収益	26,590	21,427
瑕疵補修引当金	41,250	—
損害補償損失引当金	33,910	42,666
その他	1,567	11,589
流動負債合計	12,606,211	15,745,104
固定負債		
長期借入金	5,033,220	2,905,430
受入保証金	280,910	248,000
固定負債合計	5,314,130	3,153,430
負債合計	17,920,341	18,898,535
純資産の部		
株主資本		
資本金	833,723	860,878
資本剰余金		
資本準備金	794,723	821,878
その他資本剰余金	1,637	2,816
資本剰余金合計	796,361	824,694
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	9,611,305	10,569,282
利益剰余金合計	9,713,505	10,671,482
自己株式	△286,076	△272,203
株主資本合計	11,057,514	12,084,852
新株予約権	3,534	—
純資産合計	11,061,048	12,084,852
負債純資産合計	28,981,389	30,983,387

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	15,309,935	23,265,044
売上原価	10,293,415	16,922,083
売上総利益	5,016,519	6,342,961
販売費及び一般管理費	3,527,058	4,182,663
営業利益	1,489,461	2,160,297
営業外収益		
受取利息	1,876	55
受取配当金	51	61
業務受託料	14,407	18,871
助成金収入	405	513
その他	11,083	10,047
営業外収益合計	27,823	29,549
営業外費用		
支払利息	169,533	281,312
支払手数料	24,593	45,056
事務所移転費用	—	92,711
その他	19,207	2,956
営業外費用合計	213,334	422,037
経常利益	1,303,949	1,767,809
特別利益		
固定資産売却益	559	—
特別利益合計	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	8,755
特別損失合計	41,710	8,755
税引前当期純利益	1,262,799	1,759,053
法人税、住民税及び事業税	134,713	624,885
法人税等調整額	74,729	△51,974
法人税等合計	209,443	572,910
当期純利益	1,053,355	1,186,142

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価	※	10,159,312	98.7	16,730,924	98.9
II 建物原価		39,019	0.4	80,434	0.5
III 経費		13,192	0.1	11,570	0.0
IV 棚卸資産評価損		40,641	0.4	99,153	0.6
V 瑕疵補修引当金繰入額		41,250	0.4	—	—
合計		10,293,415	100.0	16,922,083	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	7,399	6,859
管理諸費	3,683	1,885

(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 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	利益準備金	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	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

当事業年度(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			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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	833,723	794,723	1,637	796,361	2,200	100,000	9,611,305	9,713,505
当期変動額								
新株の発行(新株予約権の行使)	27,154	27,154		27,154				
剰余金の配当							△228,165	△228,165
当期純利益							1,186,142	1,186,142
自己株式の取得								
自己株式の処分			1,179	1,179				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	27,154	27,154	1,179	28,333	—	—	957,977	957,977
当期末残高	860,878	821,878	2,816	824,694	2,200	100,000	10,569,282	10,671,482

	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	△286,076	11,057,514	3,534	11,061,048
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		54,308		54,308
剰余金の配当		△228,165		△228,165
当期純利益		1,186,142		1,186,142
自己株式の取得	△48	△48		△48
自己株式の処分	13,921	15,100		15,100
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△3,534	△3,534
当期変動額合計	13,873	1,027,338	△3,534	1,023,804
当期末残高	△272,203	12,084,852	—	12,084,852

5. その他

役員の異動

決算短信発表日（2024年2月14日）現在、未定であります。