



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 株式会社ムゲンエステート 上場取引所 東
 コード番号 3299 URL <https://www.mugen-estate.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 進一
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 管理本部長 (氏名) 大久保 明 (TEL) 03-6665-0581
 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 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(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	51,640	65.3	5,936	99.4	5,243	127.1	3,653	133.5
2022年12月期	31,242	△8.0	2,976	27.1	2,309	30.4	1,564	22.6
(注) 包括利益	2023年12月期		3,653百万円(133.5%)		2022年12月期		1,564百万円(22.6%)	

	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	%	%	%			
2023年12月期	155.27	154.35	14.0	6.6	11.5			
2022年12月期	66.56	66.16	6.5	3.3	9.5			
(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	80,362	27,844	34.5	1,177.77				
2022年12月期	77,448	24,604	31.6	1,044.67				
(参考) 自己資本	2023年12月期		27,751百万円		2022年12月期		24,511百万円	

(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	5,374	△498	△2,153	19,037
2022年12月期	△11,491	△157	11,847	16,315

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	—	20.00	20.00	469	30.0	2.0
2023年12月期	—	0.00	—	63.00	63.00	1,484	40.6	5.7
2024年12月期(予想)	—	0.00	—	68.00	68.00		40.3	

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、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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
通 期	60,896	17.9	6,861	15.6	6,036	15.1	3,985	9.1	円 銭 168.64

※ 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	24,361,000株	2022年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2023年12月期	798,325株	2022年12月期	897,325株
③ 期中平均株式数	2023年12月期	23,530,940株	2022年12月期	23,508,476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	51,151	65.3	5,894	100.9	5,177	129.5	3,616	136.2
2022年12月期	30,940	△8.1	2,933	26.3	2,255	29.3	1,531	19.8
	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	153.70		152.79					
2022年12月期	65.13		64.74					

(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	78,408		26,879		34.2	1,136.83		
2022年12月期	75,680		23,676		31.2	1,005.13		

(参考) 自己資本 2023年12月期 26,786百万円 2022年12月期 23,584百万円

※ 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

(1) 業績予想について

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。

(2) 決算説明資料の入手方法について

決算説明資料は、TDnet及び当社ウェブサイトにて同日開示しております。

○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	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	8
(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	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14
4. 個別財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 株主資本等変動計算書	18

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わが国経済は、直近において景気の一部に足踏みが見られるものの、賃金引上げや個人消費の持ち直しにより、緩やかに回復しております。一方で、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクや、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動の影響等、今後の動向に注視が必要です。

当社グループの属する不動産業界におきましては、緩やかな景気回復が続く中で、需要は底堅く推移しました。また、インバウンドの回復と日米金利差による円安の効果もあって、海外投資家の日本の不動産に対する需要も堅調に推移しております。しかしながら、日本銀行の金融政策見直しによる金利動向など注視が必要な状況です。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2023年における首都圏の中古マンション成約件数は35,987件（前年比1.6%増）で、2年ぶりに前年を上回りました。成約平米単価は71.90万円（同6.9%増）と11年連続で上昇し、この11年で88.3%上昇しております。また、成約価格においても4,575万円（同7.0%増）と成約平米単価と同様に11年連続で上昇しました。12月の在庫件数は、前年比プラス11.7%の2ケタ増となり23ヶ月連続で前年同月を上回りました。

このような事業環境の下、当社グループの主力事業である不動産売買事業は、住居系不動産（一棟賃貸マンション・区分オーナーチェンジ・区分所有マンション・戸建等）を中心に堅調な需要を維持しました。

居住用不動産は、第2次中期経営計画の方針に基づき、エリアの深耕を図ることで仕入・販売を強化・拡大してきたことや、営業人員の増強効果もあり、売上高及び販売件数が前期を大幅に上回る結果となりました。また、高価格帯の物件販売が進んだことにより、平均販売単価も前期に比べて大幅に増加しております。

投資用不動産は、金融緩和政策の継続に伴う低金利環境と円安を背景に国内外投資家からの需要の増加、及び営業人員の増強効果等により、売上高及び販売件数が前期を大きく上回る結果となりました。仕入につきましては、前年同期並みの水準で進捗しております。

不動産開発事業は、環境に優しい製品を設置した新築物件として「サイドブレイス」シリーズの竣工を進め、今期は3棟が竣工しました。販売においては、リーシング・販売活動の強化を進めた結果、3棟売却しております。

不動産特定共同事業は、第4弾商品「ナーシングケア江戸川プロジェクト」の第1期募集金額が完売し、12月に組成しました。現在、第2期募集について営業活動を開始しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は516億40百万円（前期比65.3%増）、営業利益は59億36百万円（同99.4%増）、経常利益は52億43百万円（同127.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は36億53百万円（同133.5%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産売買事業）

不動産売買事業におきましては、投資用不動産の販売が130件（前期比41件増）、平均販売単価は1億58百万円（同16.7%減）となり、売上高は206億9百万円（同21.7%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、432件（前期比143件増）、平均販売単価は59百万円（同57.5%増）となり、売上高は255億54百万円（同135.4%増）となりました。

不動産開発事業では、販売が3件（前期比2件増）、平均販売単価は3億25百万円（同76.2%増）となり、売上高は9億76百万円（同428.7%増）となりました。

不動産特定共同事業は、世田谷プロジェクトの第2期販売及びナーシングケア江戸川プロジェクトの第1期販売が終了し、売上高は19億19百万円（前期比108.0%増）となりました。

以上の結果、売上高は493億53百万円（前期比70.1%増）、セグメント利益（営業利益）は71億94百万円（同77.6%増）となりました。

（賃貸その他事業）

賃貸その他事業におきましては、不動産賃貸収入が21億19百万円（前期比2.0%増）となりました。

以上の結果、売上高は22億86百万円（前期比2.7%増）、セグメント利益（営業利益）は7億71百万円（同1.1%減）となりました。

(注) 「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び一棟オフィスビル等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産、及び土地等も含まれております。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産は803億62百万円（前期比3.8%増）、総負債は525億18百万円（同0.6%減）、純資産は278億44百万円（同13.2%増）となりました。

総資産の主な増加要因は、現金及び預金が26億66百万円、販売用不動産（仕掛販売用不動産も含む）が14億87百万円増加した一方、有形固定資産が12億74百万円減少したことによるものであります。

総負債の主な減少要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が42億68百万円、社債（1年内償還予定を含む）が5億22百万円減少した一方、短期借入金31億29百万円増加したことによるものであります。

純資産の主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が36億53百万円増加した一方、利益剰余金の配当により4億69百万円減少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27億22百万円増加し、190億37百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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)

当連結会計年度の営業活動の結果、獲得した資金は、53億74百万円（前連結会計年度は、114億91百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益52億22百万円の計上があった一方、法人税等の支払額10億2百万円、棚卸資産の増加額4億10百万円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動の結果、使用した資金は、4億98百万円（前連結会計年度は、1億57百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入20億64百万円があった一方、定期預金の預入による支出20億12百万円、有形固定資産の取得による支出5億10百万円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動の結果、使用した資金は、21億53百万円（前連結会計年度は、118億47百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入183億35百万円、社債の発行による収入25億81百万円、短期借入金の純増額31億29百万円があった一方、長期借入金の返済による支出226億3百万円、社債の償還による支出31億22百万円があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
自己資本比率 (%)	37.4	31.6	34.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	18.7	15.3	32.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	11.1	-	8.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.2	-	7.3

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. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(4) 今後の見通し

政府の総合経済対策の効果や賃金上昇等が経済の下支え・押し上げ要因となり、景気は緩やかな回復を想定しております。しかしながら、世界的な金融引締めや物価上昇、海外経済の景気後退による影響等、先行きの不確実性が高まっております。

当社グループが属する不動産業界では、インバウンドの回復と日米金利差による円安の効果、低金利等を追い風に、不動産需要は昨年を引き続き、堅調な状態が続くことが予想されていますが、働き方改革関連法案の適用に伴う人手不足の深刻化により、建築コストの更なる上昇や工期の延長が懸念されています。また、日本銀行による長期金利の変動許容幅の拡大による住宅ローン固定金利引き上げ等、先行きの不透明感が増しており、注視が必要と認識しております。

このような環境の中、第2次中期経営計画の基本方針である「事業拡大に向けた収益基盤の強化」「収益機会を捉えるネットワークの構築」「事業成長を支える組織力の向上」「事業拡大を支えるDXの推進」のもと、主力事業である買取再販事業は、仕入及び販売活動の一層の強化と、大阪営業所の開設を契機として商圏エリアの拡大及び投資用不動産に注力していくことで売上規模の拡大を図ってまいります。重点施策である人材の採用・拡大と育成につきましては、引き続き営業人員の採用と個々の能力の向上に向けた教育体制の強化を推進しながら、バックオフィスの効率化に注力し、支援体制の整備も併せて取り組んでまいります。

不動産開発事業は、引き続き省エネや環境に配慮された商品の開発を徹底しながら、仕入・販売に係る不動産買取再販事業との連携体制の構築と人員の増強を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、人員の採用とデジタルマーケティングを活用した販売チャネルの拡大を推進し、進行中のプロジェクトの完売と、第5弾商品の企画及び早期完売に注力してまいります。

以上の施策により、2024年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は608億96百万円（前期比17.9%増）、営業利益は68億61百万円（同15.6%増）、経常利益は60億36百万円（同15.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は39億85百万円（同9.1%増）を予想しております。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し、利益配分を決定してまいりたいと考えております。また、中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上としております。

以上のように、当社は年間の業績、持続的な成長の実現に向けた事業ポートフォリオの見直しや人的資本への投資等を総合的に見極めたうえで配当することとしていることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、期末配当の決定機関は株主総会としております。また、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会としております。

2023年12月期の期末配当金につきましては、1株当たり63円とし、連結配当性向は40.6%を予定しております。また、2024年12月期の期末配当金につきましては、現時点の業績予想を踏まえ、1株当たり68円、連結配当性向は40.3%を予定しております。

内部留保資金につきましては、引き続き事業拡大に向け主力事業である買取再販事業、成長事業である不動産開発事業及び不動産特定共同事業の物件取得、並びに人材・システム投資等へ積極的に活用していく予定であります。

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、現在、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）及び大阪において事業展開を行っていること、外国法人等の株主比率を勘案し、当面は日本基準に基づいて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）適用時期等に関しましては、今後の事業展開や国内外の動向等を踏まえた上で検討する方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	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	17,754	20,420
売掛金	23	35
販売用不動産	51,116	52,644
仕掛販売用不動産	517	477
その他	767	616
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	70,174	74,189
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,413	2,684
減価償却累計額	△461	△508
建物(純額)	2,952	2,176
土地	3,441	2,902
その他	110	159
減価償却累計額	△73	△81
その他(純額)	37	77
有形固定資産合計	6,430	5,156
無形固定資産		
借地権	63	63
その他	21	18
無形固定資産合計	84	81
投資その他の資産		
投資有価証券	21	7
繰延税金資産	306	454
その他	370	419
投資その他の資産合計	698	880
固定資産合計	7,213	6,119
繰延資産		
社債発行費	60	53
繰延資産合計	60	53
資産合計	77,448	80,362

(単位：百万円)

	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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	495	466
短期借入金	6,023	9,153
1年内償還予定の社債	3,091	1,041
1年内返済予定の長期借入金	6,520	5,407
未払法人税等	622	1,413
賞与引当金	24	44
役員賞与引当金	20	45
執行役員賞与引当金	26	64
工事保証引当金	36	60
その他	1,640	1,785
流動負債合計	18,501	19,484
固定負債		
社債	4,623	6,150
長期借入金	29,049	25,894
退職給付に係る負債	115	308
その他	553	681
固定負債合計	34,342	33,034
負債合計	52,843	52,518
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,475
利益剰余金	20,027	23,207
自己株式	△543	△483
株主資本合計	24,511	27,751
新株予約権	92	92
純資産合計	24,604	27,844
負債純資産合計	77,448	80,362

(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 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	31,242	51,640
売上原価	24,092	40,233
売上総利益	7,150	11,406
販売費及び一般管理費	4,173	5,469
営業利益	2,976	5,936
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	15	72
違約金収入	21	16
不動産取得税還付金	15	25
その他	8	14
営業外収益合計	63	131
営業外費用		
支払利息	655	724
支払手数料	43	46
その他	32	54
営業外費用合計	731	825
経常利益	2,309	5,243
特別利益		
特別損失		
減損損失	28	—
固定資産除却損	2	0
事務所移転費用	—	6
投資有価証券評価損	—	13
特別損失合計	30	20
税金等調整前当期純利益	2,278	5,222
法人税、住民税及び事業税	767	1,716
法人税等調整額	△54	△147
法人税等合計	713	1,568
当期純利益	1,564	3,653
親会社株主に帰属する当期純利益	1,564	3,653

連結包括利益計算書

	(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)
当期純利益	1,564	3,653
包括利益	1,564	3,653
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,564	3,653

(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：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	2,552	2,475	18,827	△401	23,453	92	23,546
当期変動額							
剰余金の配当			△356		△356		△356
親会社株主に帰属する当期純利益			1,564		1,564		1,564
自己株式の取得				△198	△198		△198
自己株式の処分			△7	56	48		48
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—	—
当期変動額合計	—	—	1,200	△141	1,058	—	1,058
当期末残高	2,552	2,475	20,027	△543	24,511	92	24,604

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	2,552	2,475	20,027	△543	24,511	92	24,604
当期変動額							
剰余金の配当			△469		△469		△469
親会社株主に帰属する当期純利益			3,653		3,653		3,653
自己株式の取得					—		—
自己株式の処分			△4	59	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—	—
当期変動額合計	—	—	3,179	59	3,239	—	3,239
当期末残高	2,552	2,475	23,207	△483	27,751	92	27,844

(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 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	2,278	5,222
減損損失	28	—
減価償却費	664	717
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2	1
賞与引当金の増減額(△は減少)	4	20
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	20	24
執行役員賞与引当金の増減額(△は減少)	26	38
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△12	24
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5	193
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	655	724
株式報酬費用	36	53
不動産取得税還付金	15	25
社債発行費償却	22	25
固定資産除却損	2	0
投資有価証券評価損益(△は益)	—	13
売上債権の増減額(△は増加)	△3	△12
棚卸資産の増減額(△は増加)	△14,890	△410
仕入債務の増減額(△は減少)	134	△29
未払消費税等の増減額(△は減少)	9	240
未収消費税等の増減額(△は増加)	△234	248
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	11	16
その他の流動資産の増減額(△は増加)	205	△99
その他の流動負債の増減額(△は減少)	632	△7
その他	△14	78
小計	△10,398	7,108
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△649	△734
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	△444	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,491	5,374
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	△1,928	△2,012
定期預金の払戻による収入	1,939	2,064
有形固定資産の取得による支出	△145	△510
無形固定資産の取得による支出	△10	△5
出資金の払込による支出	—	△4
敷金及び保証金の差入による支出	△12	△0
敷金及び保証金の回収による収入	0	△29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△157	△498

(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)
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)	1,284	3,129
長期借入れによる収入	21,827	18,335
長期借入金の返済による支出	△14,431	△22,603
社債の発行による収入	4,608	2,581
社債の償還による支出	△882	△3,122
自己株式の取得による支出	△198	—
リース債務の返済による支出	△3	△4
配当金の支払額	△356	△469
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,847	△2,153
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	199	2,722
現金及び現金同等物の期首残高	16,116	16,315
現金及び現金同等物の期末残高	16,315	19,037

(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の適用)

「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。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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いたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(退職給付債務計算方法の変更)

当社は、退職給付債務の算定にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、当連結会計年度より原則法に変更しております。これは、従業員数が300人を超えることが予想されること及び退職給付債務に関する数理計算を行う社内体制を整備したことで、原則法により高い信頼性をもって退職給付債務を見積もることができるようになったため、適切な引当金の計上及び期間損益の適正化を図ることを目的としたものであります。

この結果、従来の方法によった場合と比べ当連結会計年度末における退職給付引当金が56百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は56百万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

(1) 報告セグメントの決定方法

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、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産(賃貸マンション・オフィスビル)、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

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

前連結会計年度(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			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	29,016	2,226	31,242	—	31,242
セグメント間の内部 売上高又は振替高	88	20	108	△108	—
計	29,104	2,246	31,351	△108	31,242
セグメント利益	4,051	780	4,831	△1,854	2,976
セグメント資産	23,036	35,497	58,534	18,914	77,448
その他の項目					
減価償却費	5	633	639	25	664
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	8	122	131	27	158

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,854百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額18,914百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. 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。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。
4. 賃貸その他事業において、減損損失28百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	49,353	2,286	51,640	—	51,640
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	27	27	△27	—
計	49,353	2,313	51,667	△27	51,640
セグメント利益	7,194	771	7,966	△2,030	5,936
セグメント資産	25,494	33,337	58,831	21,531	80,362
その他の項目					
減価償却費	7	668	675	41	717
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	30	331	362	5	367

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△2,030百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額21,531百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. 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。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

(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	1,044.67円	1,177.77円
1株当たり当期純利益	66.56円	155.27円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	66.16円	154.35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。

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(百万円)	1,564	3,653
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)	1,564	3,653
普通株式の期中平均株式数(株)	23,508,476	23,530,940
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(株)	140,911	141,030
(うち新株予約権(株))	(140,911)	(141,030)
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まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はございません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	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	16,616	19,433
売掛金	11	13
販売用不動産	51,323	52,876
仕掛販売用不動産	410	322
貯蔵品	0	1
前渡金	379	422
前払費用	124	164
その他	257	24
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	69,118	73,254
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,670	1,779
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	19	22
土地	2,980	2,266
リース資産	10	9
建設仮勘定	—	39
有形固定資産合計	5,681	4,117
無形固定資産		
借地権	63	63
ソフトウェア	19	16
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	84	81
投資その他の資産		
投資有価証券	21	7
関係会社株式	126	126
出資金	108	112
繰延税金資産	224	357
その他	256	297
投資その他の資産合計	736	901
固定資産合計	6,501	5,100
繰延資産		
社債発行費	60	53
繰延資産合計	60	53
資産合計	75,680	78,408

(単位：百万円)

	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	607	544
短期借入金	6,218	9,353
1年内償還予定の社債	3,091	1,041
1年内返済予定の長期借入金	6,882	5,359
未払金	111	204
未払費用	107	132
未払法人税等	589	1,392
未払消費税等	—	282
前受金	468	417
リース債務	3	3
賞与引当金	23	42
役員賞与引当金	20	45
執行役員賞与引当金	26	64
工事保証引当金	38	62
預り金	67	141
流動負債合計	18,254	19,089
固定負債		
社債	4,623	6,150
長期借入金	28,507	25,373
長期預り敷金保証金	375	393
退職給付引当金	82	250
リース債務	8	7
資産除去債務	17	131
その他	133	133
固定負債合計	33,748	32,439
負債合計	52,003	51,529
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金		
資本準備金	2,475	2,475
資本剰余金合計	2,475	2,475
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	15	15
繰越利益剰余金	19,081	22,224
利益剰余金合計	19,099	22,242
自己株式	△543	△483
株主資本合計	23,584	26,786
新株予約権	92	92
純資産合計	23,676	26,879
負債純資産合計	75,680	78,408

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	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	30,940	51,151
売上原価	24,025	40,010
売上総利益	6,914	11,140
販売費及び一般管理費	3,980	5,245
営業利益	2,933	5,894
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
違約金収入	21	16
業務受託料	11	61
不動産取得税還付金	15	25
その他	8	8
営業外収益合計	58	114
営業外費用		
支払利息	591	643
社債利息	66	84
支払手数料	46	49
その他	32	54
営業外費用合計	736	831
経常利益	2,255	5,177
特別損失		
減損損失	28	—
固定資産除却損	2	0
事務所移転費用	—	6
投資有価証券評価損	—	13
特別損失合計	30	20
税引前当期純利益	2,225	5,157
法人税、住民税及び事業税	728	1,674
法人税等調整額	△34	△133
法人税等合計	693	1,540
当期純利益	1,531	3,616

(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：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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	17,914	17,933	△401	22,559	92	22,652
当期変動額											
剰余金の配当						△356	△356		△356		△356
当期純利益						1,531	1,531		1,531		1,531
自己株式の取得								△198	△198		△198
自己株式の処分						△7	△7	56	48		48
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,166	1,166	△141	1,024	-	1,024
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	19,081	19,099	△543	23,584	92	23,676

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金			利益剰余金合計		
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	19,081	19,099	△543	23,584	92	23,676
当期変動額											
剰余金の配当						△469	△469		△469		△469
当期純利益						3,616	3,616		3,616		3,616
自己株式の取得									-		-
自己株式の処分						△4	△4	59	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,142	3,142	59	3,202	-	3,202
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	22,224	22,242	△483	26,786	92	26,879