



2023年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年2月15日

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所 東
 コード番号 3452 URL https://www.b-lot.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役会長 (氏名) 宮内 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理本部長 (氏名) 望月 文恵 (TEL) 03-6891-2525
 定時株主総会開催予定日 2024年3月22日 配当支払開始予定日 2024年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 2024年3月25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 (動画配信のみ)

(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 | 23,510 | 18.1 | 5,498 | 88.7 | 4,945 | 104.8 | 3,297 | 101.3 |
| 2022年12月期 | 19,911 | 35.0 | 2,913 | 43.5 | 2,415 | 60.8 | 1,637 | 71.8 |

(注) 包括利益 2023年12月期 3,325百万円(98.3%) 2022年12月期 1,676百万円(71.1%)

| | 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 | 171.13 | 170.15 | 24.8 | 8.7 | 23.4 |
| 2022年12月期 | 83.99 | 83.97 | 14.5 | 4.6 | 14.6 |

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 67百万円 2022年12月期 127百万円

(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 | 57,240 | 15,040 | 25.6 | 765.65 |
| 2022年12月期 | 56,005 | 12,043 | 21.4 | 613.65 |

(参考) 自己資本 2023年12月期 14,654百万円 2022年12月期 11,960百万円

(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 | 5,014 | △78 | △4,684 | 10,342 |
| 2022年12月期 | △4,050 | △1,980 | 3,762 | 9,919 |

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 | 389 | 23.8 | 3.5 |
| 2023年12月期 | — | 0.00 | — | 51.00 | 51.00 | 976 | 29.8 | 7.4 |
| 2024年12月期(予想) | — | — | — | — | — | — | — | — |

(注) 2024年12月期の配当予想については、現在未定です。

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)

| | 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 | % | 円 銭 |
| 通 期 | 5,690 | 3.5 | 5,060 | 2.3 | 3,470 | 5.2 | 180.08 |

(注) 連結業績予想の売上高については非開示といたします。詳細は、「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

※ 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： 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

| | | | |
|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 2023年12月期 | 20,032,400株 | 2022年12月期 | 20,032,400株 |
| 2023年12月期 | 893,021株 | 2022年12月期 | 541,588株 |
| 2023年12月期 | 19,268,548株 | 2022年12月期 | 19,500,812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 | 21,863 | 26.8 | 5,300 | 92.3 | 4,799 | 119.8 | 3,203 | 121.6 |
| 2022年12月期 | 17,248 | 31.0 | 2,756 | 64.5 | 2,184 | 98.4 | 1,445 | 73.1 |
| | 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 | 166.27 | | 165.31 | | | | | |
| 2022年12月期 | 74.14 | | 74.12 | | | | | |

<個別業績の前期実績値との差異理由>

主に、不動産投資開発事業において投資家ニーズを的確に捉え、取扱不動産種別において希少性の高い領域への取り組みなどが結果として現れ、売却件数の増加と販売価格や利益率の向上により増収増益となり、前年事業年度の実績値と当事業年度の実績値の間に差異が生じております。

(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 | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 | |
| 2023年12月期 | 53,667 | 13,619 | 13,619 | 25.3 | 708.33 | | |
| 2022年12月期 | 53,443 | 11,046 | 11,046 | 20.6 | 564.00 | | |

(参考) 自己資本 2023年12月期 13,556百万円 2022年12月期 10,992百万円

※ 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

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P.2「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績等の概況」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 | 4 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 4 |
| (4) 今後の見通し | 5 |
| (5) 継続企業の前提に関する重要事象等 | 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 |
| 連結損益計算書 | 8 |
| 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 |
| (会計方針の変更) | 14 |
| (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 |

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の経済は、日本銀行総裁交代後も金融緩和を継続している事や円安によるインバウンド需要の回復をはじめ、個人消費や企業収益などを中心に回復の動きがみられました。一方では世界的なインフレーションの進行や金利上昇、急激な為替の変動など先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においては、不動産価格高騰の影響や建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加、金利上昇等の懸念材料がより顕在化しております。一方で、インバウンド観光客数の回復や国内の移動が増加したことにより宿泊施設の稼働改善・収入増加に伴う不動産の資産価値向上が進んでおります。日本国内の富裕層マーケットは順調に拡大しており、また潤沢な投資マネーを保持する海外投資家からの不動産取得ニーズも旺盛であり、当社グループにおいては、事業用不動産分野における高い専門性と広範なネットワーク、また富裕層サービスのラインナップを強みに、ビジネス機会の拡大が継続しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来の経営理念である「不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業として、利益の追求と長期的な成長を目指す」を実現させるべく、中期経営計画の最終年度として「次世代リーダーの育成」「パートナー企業の増加」等のアクションプラン遂行に加え、DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進と加速の取り組みに努めて参りました。

当連結会計年度は、全社一丸となり、近年の市況を「良いものが、より高く評価される時代」と捉え、取り扱う不動産と自社サービスのクオリティ向上に取り組んでまいりました。

不動産投資開発事業では、厳選した仕入れと事業観をもったハイスペックな商品化に取り組み、計画を上回る利益での売却を複数件において実現しました。また為替の変動も好機として、海外投資家への宿泊施設や土地の売却も発生し、新型コロナウイルス感染症の影響で停滞していた宿泊施設の商品化および売却に手ごたえを得ております。なお、販売用不動産において一部保守的に再評価をした結果、163百万円の評価損を計上することとなりました。

不動産コンサルティング事業では、仲介分野においてリピーター顧客の囲い込み・深耕営業において成果を発揮し、限られた人員においても大型案件の仲介を効率的に行うことができました。新築マンションの販売においても堅調な住宅購入ニーズを背景に引渡し戸数が順調に伸びました。

不動産マネジメント事業では、宿泊系不動産における稼働率の改善や管理物件の増加に伴う管理受託手数料の積み上げが顕著にみられ、業績に大きく寄与いたしました。また、当連結会計年度には長期保有を目的とし販売用不動産から固定資産へ「沖縄県那覇市泉崎オフィスビル」「ホテル・トリフィート博多祇園」「ホテル・トリフィート金沢」「常総市太陽光設備」「笠間市太陽光設備」5件の振替を行い固定資産が増加いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高は23,510百万円(前年同期比18.1%増)、営業利益は5,498百万円(前年同期比88.7%増)、経常利益は4,945百万円(前年同期比104.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は3,297百万円(前年同期比101.3%増)となりました。

セグメント毎の経営成績は次のとおりとなりました。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は39件(前年同期31件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産29件(前年同期19件)、事務所・店舗ビル6件(前年同期8件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期4件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏17件(前年同期18件)、北海道圏3件(前年同期1件)、九州圏2件(前年同期3件)、関西圏16件(前年同期8件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。

当連結会計年度においては、富裕層の多様化する不動産投資ニーズを的確に捉え、希少性の高い一棟空オフィスのバリューアップなど新たな領域への積極的な投資をはじめ、着実に成果を感じております。

取得した物件数は39件(前年同期51件)となり、物件種類別では住宅系不動産27件(前年同期36件)、事務所・店舗ビル9件(前年同期10件)、開発用地2件(前年同期5件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏21件(前年同期27件)、北海道圏1件(前年同期8件)、九州圏1件(前年同期5件)、関西圏15件(前年同期10件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。

多くの金融機関から融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心にインフレーションの時代背景を享受できる、厳選した仕入れと商品化に取り組み、住宅系不動産を中心に当初利益計画を上回

る価格での売却を順調に進め、利益を積み上げました。ヘルスケア関連施設の保有や今後更なるハイスペックな商品の取り扱いを進めてまいります。当連結会計年度は販売用不動産から固定資産への振替として4,900百万円を実施し、当連結会計年度の期末販売用不動産残高(仕掛販売用不動産含む)は35,478百万円となりました。なお、上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産を含めておりませんが、事務所・店舗ビル2件、カプセルホテル1件、開発用地1件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は17,735百万円(前年同期比21.2%増)、セグメント利益は4,021百万円(前年同期比173.3%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業では、関東圏及び関西圏を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は81件(前年同期79件)となりました。内訳は関東圏36件(前年同期29件)、北海道圏10件(前年同期16件)、九州圏2件(前年同期6件)、関西圏33件(前年同期28件)となりました。

富裕層の資産承継対策や既存顧客のリピーター化によるビジネス機会の創出やファンドやリート、不動産会社等のプロを取引先とした深耕営業による案件を進め、M&A仲介、不動産コンサルティング取引件数の積み上げを図りました。新築分譲マンションの販売受託も、若手人材の採用と育成を強化し、新規デベロッパーからの販売を積極的に受託することにより合計1,071戸の引渡が完了し好調に推移致しました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,924百万円(前年同期比22.3%減)、セグメント利益は840百万円(前年同期比38.4%減)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業では、不動産保有において、社会経済活動の回復に伴い宿泊系不動産を中心に賃料収入が大きく改善しました。プロパティマネジメントにおける管理運営受託では、グループ内の不動産再生ノウハウを活かした収益改善施策が評価され、プロの不動産オーナーからの受託件数が着実に伸びました。

クライアントからの不動産管理運営受託件数は155件(前年同期135件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏73件(前年同期63件)、北海道圏44件(前年同期35件)、九州圏28件(前年同期28件)、関西圏5件(前年同期5件)、中部圏5件(前年同期4件)となります。

アセットマネジメントを専門とするビーロット・アセットマネジメント株式会社では、グループ内のネットワークを活かしたヘルスケア領域での業務受託や関連業務を獲得致しました。その他の主要連結子会社である株式会社ティアンドケイ(ゴルフ場運営受託)なども堅調に業績が推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は4,028百万円(前年同期比41.5%増)、セグメント利益は1,906百万円(前年同期比73.8%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ1,235百万円増加し、57,240百万円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）1,513百万円増加（固定資産への振替を除く）であります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ1,761百万円減少し、42,200百万円となりました。増減の主な内訳は、短期借入金4,907百万円減少及び1年内返済予定の長期借入金3,637百万円増加であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,997百万円増加し、15,040百万円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金2,907百万円増加であります。これらの結果、自己資本比率は25.6%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ422百万円増加となり、10,342百万円となりました。

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 増減 |
|------------------|---------|---------|--------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △4,050 | 5,014 | 9,064 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,980 | △78 | 1,902 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,762 | △4,684 | △8,447 |

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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益4,775百万円、非資金項目である減価償却費276百万円を計上したことを主な要因として、5,014百万円の収入(前年同期は4,050百万円の支出)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・フローは、有形固定資産の取得による支出123百万円を主な要因として、78百万円の支出(前年同期は1,980百万円の支出)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・フローは、長期借入れによる収入11,139百万円と長期借入金の返済による支出10,234百万円を主な要因として、4,684百万円の支出(前年同期は3,762百万円の収入)となりました。

(資本の財源及び資金の流動性について)

当社グループの資金需要の主なものは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入であります。販売用不動産の仕入は、当該販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。当該借入金は、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本としていたるとともに、想定される在庫期間よりも長期性の資金を借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

(4) 今後の見通し

2024年12月期の見通しにつきましては、円安によるインバウンド需要の回復の継続や、個人消費や企業収益などを中心に回復の動きが継続する一方で、世界的なインフレーションの進行や金利上昇、急激な為替の変動など先行き不透明な状況が続いていくものと考えられます。当社グループは創業以来の経営理念である「不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業として、利益の追求と長期的な成長を目指す」を実現させるべく、引き続き「次世代リーダーの育成」「パートナー企業の増加」等を含むアクションプランの継続とさらなる事業機会の創出へ挑戦し、重要なKPIである「親会社株主に帰属する当期純利益」の計画値を達成できるよう、各種方針・戦略を着実に実行し、安定収益の拡充等を図りながら、利益を積み上げて参りたいと考えております。

なお、当社グループでは、取引形態及び事業の多様化に伴い、売上高の計上方法についても、総額表示による売上高と純額表示による売上高が混在し、精度の高い売上高の業績予想算定が困難になってきており、2021年12月期末より売上高は非開示とし、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の各段階利益について開示しております。

以上を踏まえまして、次期通期連結業績予想は、営業利益は5,690百万円、経常利益5,060百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,470百万円といたします。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

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 (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 | 9,950 | 10,367 |
| 売掛金 | 252 | 268 |
| 営業投資有価証券 | 1,256 | 429 |
| 販売用不動産 | 23,844 | 24,676 |
| 仕掛販売用不動産 | 15,021 | 10,802 |
| 前渡金 | 250 | 403 |
| その他 | 1,505 | 1,630 |
| 貸倒引当金 | △300 | △315 |
| 流動資産合計 | 51,781 | 48,263 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 942 | 4,331 |
| 機械及び装置（純額） | — | 695 |
| 土地 | 28 | 147 |
| 建設仮勘定 | 28 | — |
| その他（純額） | 40 | 125 |
| 有形固定資産合計 | 1,040 | 5,299 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 659 | 1,157 |
| のれん | 171 | 140 |
| その他 | 26 | 25 |
| 無形固定資産合計 | 857 | 1,323 |
| 投資その他の資産 | | |
| 繰延税金資産 | 726 | 797 |
| その他 | 1,585 | 1,546 |
| 投資その他の資産合計 | 2,312 | 2,343 |
| 固定資産合計 | 4,210 | 8,967 |
| 繰延資産 | | |
| 社債発行費 | 13 | 9 |
| 繰延資産合計 | 13 | 9 |
| 資産合計 | 56,005 | 57,240 |

(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 | | |
| 短期借入金 | 7,402 | 2,494 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 6,219 | 9,857 |
| 1年内償還予定の社債 | 199 | 100 |
| 未払法人税等 | 906 | 1,252 |
| 契約負債 | 721 | 620 |
| 賞与引当金 | 2 | 2 |
| その他 | 1,566 | 2,419 |
| 流動負債合計 | 17,018 | 16,747 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 25,366 | 23,530 |
| 社債 | 1,033 | 1,133 |
| その他 | 543 | 788 |
| 固定負債合計 | 26,943 | 25,452 |
| 負債合計 | 43,961 | 42,200 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,992 | 1,992 |
| 資本剰余金 | 2,048 | 2,082 |
| 利益剰余金 | 8,114 | 11,022 |
| 自己株式 | △227 | △495 |
| 株主資本合計 | 11,928 | 14,602 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 為替換算調整勘定 | 32 | 51 |
| その他の包括利益累計額合計 | 32 | 51 |
| 新株予約権 | 53 | 62 |
| 非支配株主持分 | 29 | 323 |
| 純資産合計 | 12,043 | 15,040 |
| 負債純資産合計 | 56,005 | 57,240 |

(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 | 19,911 | 23,510 |
| 売上原価 | 13,981 | 14,859 |
| 売上総利益 | 5,929 | 8,651 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,016 | 3,152 |
| 営業利益 | 2,913 | 5,498 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 2 | 1 |
| 受取配当金 | 0 | 0 |
| 持分法による投資利益 | 127 | 67 |
| 受取補償金 | 2 | 9 |
| その他 | 5 | 9 |
| 営業外収益合計 | 138 | 88 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 569 | 570 |
| 支払手数料 | 55 | 42 |
| その他 | 11 | 28 |
| 営業外費用合計 | 637 | 642 |
| 経常利益 | 2,415 | 4,945 |
| 特別利益 | | |
| 投資有価証券売却益 | — | 30 |
| 負ののれん発生益 | 47 | — |
| 特別利益合計 | 47 | 30 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産撤去費用 | — | 48 |
| 投資有価証券評価損 | 8 | — |
| 減損損失 | — | 151 |
| 特別損失合計 | 8 | 200 |
| 税金等調整前当期純利益 | 2,454 | 4,775 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,054 | 1,563 |
| 法人税等調整額 | △245 | △93 |
| 法人税等合計 | 809 | 1,469 |
| 当期純利益 | 1,644 | 3,305 |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 6 | 7 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,637 | 3,297 |

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 | 1,644 | 3,305 |
| その他の包括利益 | | |
| 為替換算調整勘定 | 31 | 19 |
| その他の包括利益合計 | 31 | 19 |
| 包括利益 | 1,676 | 3,325 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,669 | 3,317 |
| 非支配株主に係る包括利益 | 6 | 7 |

(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 | | | | |
|--------------------------|-------|-------|-------|------|--------|
| | 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 | 1,992 | 2,017 | 6,794 | △221 | 10,583 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 譲渡制限付株式報酬 | | 24 | | | 24 |
| 剰余金の配当 | | | △292 | | △292 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 1,637 | | 1,637 |
| 自己株式の取得 | | 6 | | △6 | — |
| 持分法の適用範囲の変動 | | | △25 | | △25 |
| 連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減 | | | | | — |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | 31 | 1,320 | △6 | 1,345 |
| 当期末残高 | 1,992 | 2,048 | 8,114 | △227 | 11,928 |

| | その他の包括利益累計額 | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|--------------------------|-------------|---------------|-------|---------|--------|
| | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | 0 | 0 | 26 | 22 | 10,632 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 譲渡制限付株式報酬 | | | | | 24 |
| 剰余金の配当 | | | | | △292 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | 1,637 |
| 自己株式の取得 | | | | | — |
| 持分法の適用範囲の変動 | | | | | △25 |
| 連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減 | | | | | — |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 31 | 31 | 26 | 6 | 65 |
| 当期変動額合計 | 31 | 31 | 26 | 6 | 1,410 |
| 当期末残高 | 32 | 32 | 53 | 29 | 12,043 |

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 | | | | |
|--------------------------|-------|-------|--------|------|--------|
| | 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 | 1,992 | 2,048 | 8,114 | △227 | 11,928 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 譲渡制限付株式報酬 | | | | | — |
| 剰余金の配当 | | | △389 | | △389 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 3,297 | | 3,297 |
| 自己株式の取得 | | | | △300 | △300 |
| 自己株式の処分（新株予約権の行使） | | 18 | | 32 | 50 |
| 持分法の適用範囲の変動 | | | | | — |
| 連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減 | | 15 | | | 15 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | 33 | 2,907 | △267 | 2,673 |
| 当期末残高 | 1,992 | 2,082 | 11,022 | △495 | 14,602 |

| | その他の包括利益累計額 | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|--------------------------|-------------|---------------|-------|---------|--------|
| | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | 32 | 32 | 53 | 29 | 12,043 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 譲渡制限付株式報酬 | | | | | — |
| 剰余金の配当 | | | | | △389 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | 3,297 |
| 自己株式の取得 | | | | | △300 |
| 自己株式の処分（新株予約権の行使） | | | | | 50 |
| 持分法の適用範囲の変動 | | | | | — |
| 連結子会社に対する持分変動に伴う資本剰余金の増減 | | | | | 15 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 19 | 19 | 8 | 294 | 323 |
| 当期変動額合計 | 19 | 19 | 8 | 294 | 2,997 |
| 当期末残高 | 51 | 51 | 62 | 323 | 15,040 |

(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 | 2,454 | 4,775 |
| 減価償却費 | 83 | 276 |
| 減損損失 | — | 151 |
| 固定資産撤去費用 | — | 48 |
| 負ののれん発生益 | △47 | — |
| 投資有価証券売却損益 (△は益) | — | △30 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | 0 | △0 |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | △0 | — |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | — | 15 |
| のれん償却額 | 44 | 30 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △127 | △67 |
| 投資有価証券評価損益 (△は益) | 8 | — |
| 受取利息及び受取配当金 | △2 | △1 |
| 支払利息及び社債利息 | 569 | 570 |
| 株式報酬費用 | 52 | 23 |
| 受取補償金 | △2 | △9 |
| その他の営業外損益 (△は益) | 64 | 68 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △119 | △15 |
| 営業投資有価証券の増減額 (△は増加) | △216 | 826 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | △6,493 | △163 |
| 匿名組合出資金の増減額 (△は増加) | 101 | 3 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | 62 | △153 |
| 預り保証金の増減額 (△は減少) | 170 | 37 |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | △86 | △129 |
| その他の固定資産の増減額 (△は増加) | △13 | △123 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | 344 | 682 |
| その他の固定負債の増減額 (△は減少) | 12 | 8 |
| その他 | 8 | 0 |
| 小計 | △3,131 | 6,825 |
| 利息及び配当金の受取額 | 4 | 1 |
| 持分法適用会社からの配当金の受取額 | — | 50 |
| 利息の支払額 | △629 | △618 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | △296 | △1,253 |
| 補償金の受取額 | 2 | 9 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △4,050 | 5,014 |

(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) |
|---------------------------------|---|---|
| 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 | △19 | △17 |
| 定期預金の払戻による収入 | 1 | 5 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △44 | △123 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △1 | △11 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △9 | — |
| 投資有価証券の売却による収入 | 15 | 30 |
| 資産除去債務の履行による支出 | — | △4 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | △1,946 | — |
| 貸付金の回収による収入 | 30 | 35 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △4 | △0 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 2 | 11 |
| 保険積立金の積立による支出 | △1 | △1 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,980 | △78 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | 9,873 | 3,933 |
| 短期借入金の返済による支出 | △7,985 | △8,840 |
| 長期借入れによる収入 | 13,642 | 11,139 |
| 長期借入金の返済による支出 | △11,175 | △10,234 |
| 社債の発行による収入 | — | 196 |
| 社債の償還による支出 | △300 | △199 |
| リース債務の返済による支出 | △0 | — |
| 新株予約権の発行による収入 | — | 5 |
| 新株予約権の行使による自己株式の処分による収入 | — | 31 |
| 配当金の支払額 | △292 | △389 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | — | △21 |
| 自己株式の取得による支出 | — | △300 |
| 連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出 | — | △22 |
| 連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入 | — | 18 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,762 | △4,684 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 14 | 9 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △2,252 | 261 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 12,172 | 9,919 |
| 連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | — | 160 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 9,919 | 10,342 |

(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いたしました。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(販売用不動産から固定資産及び無形固定資産への振替)

保有目的変更により、流動資産の販売用不動産4,025百万円及び仕掛販売用不動産875百万円を固定資産の「建物」「機械及び装置」「土地」及び「借地権」へ振り替えております。

(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、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産投資開発事業」「不動産コンサルティング事業」「不動産マネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | | |
|---------------|-----|--|
| 不動産投資開発事業 | ・ ・ | 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。 |
| 不動産コンサルティング事業 | ・ ・ | 主に売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。 |
| 不動産マネジメント事業 | ・ ・ | 主にプロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。 |

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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売上高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、負債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 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) 1 | 連結財務諸表 計上額(注) 2 |
|---------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--------|----------|--------------------|
| | 不動産投資開 発事業 | 不動産コンサ ルティング事 業 | 不動産マネジ メント事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 一時点で移転される財又はサ ービス | 14,568 | 2,454 | 1,036 | 18,059 | — | 18,059 |
| 一定の期間にわたり移転され る財又はサービス | — | — | 998 | 998 | — | 998 |
| 顧客との契約から生じる収益 | 14,568 | 2,454 | 2,034 | 19,057 | — | 19,057 |
| その他の収益 (注) 3 | 28 | 13 | 811 | 853 | — | 853 |
| 外部顧客への売上高 | 14,597 | 2,468 | 2,846 | 19,911 | — | 19,911 |
| セグメント間の内部売上高又 は振替高 | 30 | 7 | — | 37 | △37 | — |
| 計 | 14,627 | 2,475 | 2,846 | 19,949 | △37 | 19,911 |
| セグメント利益 | 1,471 | 1,365 | 1,096 | 3,933 | △1,019 | 2,913 |
| セグメント資産 | 40,774 | 257 | 3,183 | 44,215 | 11,789 | 56,005 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | — | 11 | 49 | 61 | 21 | 83 |
| のれん償却額 | 1 | 8 | 35 | 44 | — | 44 |
| 有形固定資産及び無形固定資 産の増加額 | — | 0 | 0 | 0 | 47 | 47 |

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,019百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額11,789百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
 - (3) 減価償却費の調整額21百万円は各報告セグメントに配賦し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47百万円は、主に全社資産の設備投資額であります。
2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

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)1 | 連結財務諸表 計上額(注)2 |
|---------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--------|---------|-------------------|
| | 不動産投資開 発事業 | 不動産コンサル テイング事 業 | 不動産マネジ メント事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 一時点で移転される財又はサ ービス | 17,557 | 1,924 | 1,265 | 20,747 | — | 20,747 |
| 一定の期間にわたり移転され る財又はサービス | — | — | 1,581 | 1,581 | — | 1,581 |
| 顧客との契約から生じる収益 | 17,557 | 1,924 | 2,846 | 22,328 | — | 22,328 |
| その他の収益 (注)3 | — | — | 1,181 | 1,181 | — | 1,181 |
| 外部顧客への売上高 | 17,557 | 1,924 | 4,028 | 23,510 | — | 23,510 |
| セグメント間の内部売上高又 は振替高 | 178 | — | — | 178 | △178 | — |
| 計 | 17,735 | 1,924 | 4,028 | 23,688 | △178 | 23,510 |
| セグメント利益 | 4,021 | 840 | 1,906 | 6,768 | △1,269 | 5,498 |
| セグメント資産 (注)4 | 37,095 | 178 | 7,131 | 44,405 | 12,835 | 57,240 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | — | — | 234 | 234 | 41 | 276 |
| のれん償却額 | — | 8 | 22 | 30 | — | 30 |
| 減損損失 | — | — | 151 | 151 | — | 151 |
| 有形固定資産及び無形固定資 産の増加額 | — | — | 5,042 | 5,042 | 81 | 5,124 |

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,269百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額12,835百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
 - (3) 減価償却費の調整額41百万円は各報告セグメントに配賦し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81百万円は、主に全社資産の設備投資額であります。
2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
 3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入が含まれております。
 4. 追加情報に記載の通り、保有目的の変更により不動産投資開発事業の販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を不動産マネジメント事業の有形及び無形固定資産に振替えを行いました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響はありません。

(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 | 613.65円 | 765.65円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 83.99円 | 171.13円 |
| 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 | 83.97円 | 170.15円 |

(注) 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 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 (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(百万円) | 12,043 | 15,040 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(百万円) | 82 | 386 |
| (うち新株予約権(百万円)) | (53) | (62) |
| (うち非支配株主持分(百万円)) | (29) | (323) |
| 普通株式に係る期末の純資産額(百万円) | 11,960 | 14,654 |
| 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) | 19,490,812 | 19,139,379 |

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後の1株当たり当期純利益金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 (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金額 | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円) | 1,637 | 3,297 |
| 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 当期純利益金額(百万円) | 1,637 | 3,297 |
| 期中平均株式数(株) | 19,500,812 | 19,268,548 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 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) | 5,441 | 111,670 |
| (うち新株予約権(株)) | (5,441) | (111,670) |
| 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金額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。