



2024年3月27日

各位

会社名 コロンビア・ワークス株式会社  
代表者名 代表取締役 中内 準  
(コード番号：146A 東証スタンダード市場)  
問合せ先 取締役 水山 直也  
(TEL. 03-6427-1562)

### 東京証券取引所スタンダード市場への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日2024年3月27日に東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2024年12月期(2024年1月1日から2024年12月31日)における当社グループの業績予想は次のとおりであります。また、最近の決算情報等につきましては別添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2024年12月期 (予想)		2023年12月期 (実績)		2022年12月期 (実績)		
		対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対前期 増減率	
売上高	20,081	100.0	38.8	14,469	100.0	31.4	11,013	100.0
営業利益	3,026	15.1	11.3	2,718	18.8	24.1	2,190	19.9
経常利益	2,638	13.1	10.8	2,382	16.5	28.5	1,854	16.8
親会社株主に 帰属する当期純利益	1,803	9.0	18.9	1,516	10.5	29.1	1,174	10.7
1株当たり 当期純利益	574円23銭		606円54銭		469円75銭			
1株当たり配当金	未定		91円00銭		69円60銭			

(注) 1. 2022年12月期(実績)及び2023年12月期(実績)の1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出し、2024年12月期(予想)の1株当たり当期純利益は、公募株式数(833,400株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しております。なお、当該株式数にはオーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分(最大137,000株)は含まれておりません。

2. 2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。上記では2022年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算出して

おります。

3. 2024年2月9日開催の取締役会において承認された2023年12月期の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。

## 【2024年12月期業績予想の前提条件】

### 1. 当社グループ全体の見通し

当社グループは、当社と連結子会社3社から構成されており、不動産開発サービスを主な事業の内容とし、それに付随する不動産賃貸管理サービス、ホテル運営サービス、アセットマネジメントサービスの事業活動を行っております。

当社グループでは、「人が輝く舞台を世界につくる」という企業理念のもと、人々の想像する街を具現化し、住む人や訪れる人が多彩な感性で体験することで、創造性を活性化させ、培っていくような場づくりを使命として、街との調和を考慮した集合住宅の開発や、土地の新たな価値を生み出す再開発を行っております。

また、これまでに他社が実施していないサービスの提供を心掛けており、「ハード」×「サービス」をモットーとして事業を展開しております。

2023年12月期におけるわが国の経済は、新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが5類に引き下げられ、経済活動の正常化が進んだものの、世界的な金融引き締め等により世界経済は減速傾向にあり、また円安も一段と進む中で、我が国の経済状況にも影響を与えております。

当社グループが属する不動産業界においても、建設資材の高騰のあおりを受け、原価の上昇や建設資材の入手そのものが困難になるなどの影響があり引き続き注意を要する状況となっております。

このような状況のもと、当社グループでは引き続き需要が堅調なレジデンス物件を中心に高利益率の物件開発を進めたことで、業績は堅調に推移しました。

このような環境の中、2024年12月期の業績予想は、売上高20,081百万円（前年同期比38.8%増）、営業利益3,026百万円（前年同期比11.3%増）、経常利益2,638百万円（前年同期比10.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,803百万円（前年同期比18.9%増）を見込んでおります。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

### 2. 個別の前提条件

#### (1) 売上高

計画では、不動産の販売、保有中の不動産からの賃料収入（不動産開発サービス）、賃貸管理手数料（賃貸管理サービス）、宿泊料（ホテル運営サービス）を売上として見込んでおります。各サービスにおける前提条件は以下のとおりです。なお、アセットマネジメントサービスについては投資顧問業等の事業に必要な登録の手続き中であることから、登録が必要な事業にかかる売上高を見込んでおりません。

#### (不動産開発サービス)

不動産の販売については、案件ごとに想定年間賃料による収入から管理費用などの諸経費を差し引

いた純収益である NOI (Net Operating Income) を、近隣類似物件の売買事例を踏まえた想定キャップレート (純収益還元利回り) で除して算出しております。賃料収入は、固定資産として保有している不動産からの賃料と販売用不動産における竣工してから売却するまでの賃料について、過去 3 年間の物件稼働率実績も勘案して算出しております。

なお、不動産の販売に関しては、竣工時期等の諸条件により、販売時期が偏る可能性があります。

2023 年 12 月期においては 10 物件の販売であったところ、2024 年 12 月期においては 18 物件 (賃貸マンション 11 件、土地 4 物件、賃貸オフィス 2 物件、物流施設 1 物件) と販売物件の増加を見込んでおります。なお 18 物件についてはすでに仕入れ済みであります。

以上の結果、2024 年 12 月期における不動産開発サービスの売上高は 19,600 百万円 (前期比 42.8% 増) を見込んでおります。

#### (賃貸管理サービス)

賃貸管理手数料については、当社の開発物件及び外部からの管理受託物件の各々の賃貸管理契約条件に基づき計画しております。2024 年 12 月期において新規に見込む外部受託にかかる手数料については、過去 3 年間の実績をもとに算出しております。なお 2023 年までは、建物所有者に外部業者を紹介し直接原状回復工事等を発注いただいておりましたが、2024 年より収益機会の拡大を目的に、賃貸管理サービスを行う当社子会社のコロンビア・コミュニティ株式会社で原状回復業務を受注し、同社が外部業者へ再委託する方針としたことで、業務受託手数料を売上高、外注手数料を売上原価として計上しているため、売上高が大幅に上昇する見込みです。なおこの新たな受注がなくとも、管理戸数の増加により売上高は増加する見込みとなっております。

以上の結果、2024 年 12 月期における不動産賃貸管理サービスの売上高は 283 百万円 (前期比 128.2% 増) を見込んでおります。

#### (ホテル運営サービス)

宿泊料については客室単価と稼働率から算出しております。客室単価と稼働率は過去の実績を踏まえて計画しておりますが、2020~2023 年上半旬は新型コロナウイルス感染症による影響が大きかったため、主に 2019 年の実績や市場のデータを参考にしております。

以上の結果、2024 年 12 月期におけるホテル運営サービスの売上高は 285 百万円 (前期比 18.8% 増) と、コロナ禍の影響が残り立ち上がりが遅れた 2023 年 12 月期を上回る売上高になることを見込んでおります。

これらの前提により、2024 年 12 月期における当社グループの売上高は、20,081 百万円 (前期比 38.8% 増) を見込んでおります。

## (2) 売上原価

計画では、不動産の仕入費用、設計費、建築費 (不動産開発サービス)、賃貸管理費用 (不動産賃貸管理サービス) を売上原価として見込んでおります。ホテル運営サービスにおいては売上原価がほぼ発生しないため、不動産開発サービス及び不動産賃貸管理サービスにおける前提条件は以下のとおりで

す。なお、アセットマネジメントサービスについては投資顧問業等の事業に必要な登録の手続き中であることから、売上原価を見込んでおりません。

#### (不動産開発サービス)

不動産の販売については、案件ごとに土地の仕入費用、設計費、建築費等を積み上げ、それらを合算して算定しているため、2023年12月期と比べて販売件数の増加を理由として、売上高の増加に比例して売上原価も増加しております。

以上の結果、2024年12月期における不動産開発サービスの売上原価は15,176百万円(前期比42.9%増)を見込んでおります。

#### (不動産賃貸管理サービス)

賃貸管理費用については、当社の開発物件及び外部からの管理受託物件の各々の賃貸管理契約条件に基づきを見込んで計画しております。2024年12月期において新規に見込む外部受託にかかる費用については、過去3年間の実績をもとに算出しております。なお上記の(1)売上に記載したとおり受注に関する方針の変更を行ったことから、売上原価は大幅に上昇する見込みです。なおこの変更がなくとも、管理戸数の増加により売上原価は増加する見込みとなっております。

以上の結果、2024年12月期における不動産賃貸管理サービスの売上原価は134百万円(前期1,118.1%増)を見込んでおります。

これらの前提により、2024年12月期における当社グループの売上原価は、15,272百万円(前期比43.8%増)を見込んでおります。

### (3) 販売費及び一般管理費、営業利益

当社グループの販売費及び一般管理費は人件費、租税公課、支払手数料、賃借料が主な内容となります。人件費は2024年12月期において12名増員するという人員計画に基づき算出しており、租税公課は販売用不動産を販売した際の消費税が主要な内容であることから、不動産の販売計画に紐づけて算出し、2024年12月期の不動産開発サービスにおける売上高計画が前期比42.9%増となることを踏まえて増加する計画としております。また支払手数料は実績にもとづく支払先の積み上げ、賃借料は2024年8月までは現在の実績、9月以降は移転予定先の賃借料の想定により算出しております。

以上の結果、2024年12月期における当社グループの販売費及び一般管理費は1,783百万円(前期比57.5%増)、営業利益は3,026百万円(前期比11.3%増)を見込んでおります。

### (4) 営業外損益、経常利益

当社グループの営業外損益は、借入に係る支払利息による営業外費用が主な内容となります。借入及びその支払利息については販売用不動産の仕入計画に紐づけて算出しております。また、上場関連費用13百万円を見込んでおります。

以上の結果、2024年12月期における当社グループの営業外費用は426百万円(前期比26.0%増)、経常利益は2,638百万円(前期比10.7%増)を見込んでおります。

(5) 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

当社グループでは特別損失として、本社事務所の移転に伴う旧事務所の固定資産除却損を 2 百万円見込んでおります。

以上の結果、2024 年 12 月期における当社グループの親会社株主に帰属する当期純利益は 1,803 百万円（前期比 18.9%増）を見込んでおります。

**【業績予想に関するご留意事項】**

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以上



## 2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年3月27日

上場会社名 コロンビア・ワークス株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 146A URL <https://columbiaworks.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 中内 準  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 水山 直也 TEL 03-6427-1562  
 定時株主総会開催予定日 2024年3月28日 配当支払開始予定日 2024年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2024年3月29日  
 決算補足説明資料作成の有無：無  
 決算説明会開催の有無：無

(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	14,469	31.4	2,718	24.1	2,382	28.5	1,516	29.1
2022年12月期	11,013	10.1	2,190	83.7	1,854	80.1	1,174	72.2

(注) 包括利益 2023年12月期 1,516百万円 (29.1%) 2022年12月期 1,174百万円 (72.2%)

	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	606.54	—	23.4	8.1	18.8
2022年12月期	469.75	—	22.3	8.0	19.9

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 ー百万円 2022年12月期 ー百万円

(注) 1. 当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。2022年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しないため記載しておりません。

#### (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	32,001	7,140	22.3	2,856.22
2022年12月期	26,983	5,798	21.5	2,319.28

(参考) 自己資本 2023年12月期 7,140百万円 2022年12月期 5,798百万円

(注) 当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。2022年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

#### (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	△1,778	△1,587	3,434	3,101
2022年12月期	△5,740	△345	5,965	3,033

### 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	—	—	—	69.60	69.60	174	14.8	3.3
2023年12月期	—	—	—	91.00	91.00	227	15.0	3.5
2024年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は定款において期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予定額は未定であります。

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、通期は対前期増減率）

	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	%	円 銭
通期	20,081	38.8	3,026	11.3	2,638	10.8	1,803	18.9	574.23

（注）当社は、年次での業務管理を行っておりますので、第2四半期（累計）の連結業績予想の記載を省略しております。詳細は、添付資料P. 3「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）：有  
新規 1社（社名）コロンビア・アセットマネジメント株式会社

（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：無
- ② ①以外の会計方針の変更：有
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

（注）詳細は、添付資料P. 9「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）

- 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	2,500,000株	2022年12月期	2,500,000株
2023年12月期	—株	2022年12月期	—株
2023年12月期	2,500,000株	2022年12月期	2,500,000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	13,721	26.1	2,230	0.2	1,965	8.1	1,215	4.7
2022年12月期	10,879	9.6	2,226	79.5	1,818	73.3	1,160	65.2

	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	486.01	—
2022年12月期	464.05	—

（注）1. 当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。2022年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。  
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しないため記載しておりません。

（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	31,305	6,893	6,893	5,852	22.0	2,757.34	
2022年12月期	26,611	5,852	5,852	5,852	22.0	2,340.93	

（参考）自己資本 2023年12月期 6,893百万円 2022年12月期 5,852百万円

（注）当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。2022年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

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）

（％表示は対前期増減率）

	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
通期	19,600	42.8	2,678	36.3	1,857	52.8	591.86

（注）当社は、年次での業務管理を行っておりますので、第2四半期（累計）の業績予想の記載を省略しております。詳細は、添付資料P. 3「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、当社が発表日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。



○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 .....	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	2
(4) 今後の見通し .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	3
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 連結貸借対照表 .....	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	5
連結損益計算書 .....	5
連結包括利益計算書 .....	6
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	7
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(会計方針の変更) .....	9
(セグメント情報等) .....	9
(1株当たり情報) .....	10
(重要な後発事象) .....	11

## 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、新型コロナウイルス感染症に対する各種政策が進んだことにより、経済活動の正常化が進んだものの、世界的な金融引き締め等により世界経済の混乱は継続しており、また円安も一段と進み中で、我が国の経済状況にも大きな影響を与えております。

当社グループが属する不動産業界においても、建設資材の高騰のあおりを受け、原価の上昇や建設資材の入手そのものが困難になるなどの影響があり引き続き注意を要する状況となっております。

このような状況のもと、当社グループでは引き続き需要が堅調なレジデンス物件を中心に高利益率の物件開発を進めたことで、業績は堅調に推移しました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高14,469百万円（前年同期比31.4%増）、営業利益2,718百万円（前年同期比24.1%増）、経常利益2,382百万円（前年同期比28.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,516百万円（前年同期比29.1%増）となりました。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

### (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流動資産合計は22,027百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,231百万円増加いたしました。これは主に不動産取得および竣工による仕掛販売用不動産556百万円の増加、販売用不動産161百万円の増加、開発型SPCへの出資による営業出資金210百万円の増加によるものです。当連結会計年度末における固定資産合計は9,973百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,786百万円増加いたしました。これは、長期保有を目的とした不動産の取得による建物及び構築物1,053百万円の増加、土地2,128百万円の増加等によるものです。

この結果、資産合計は32,001百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,018百万円増加いたしました。

#### (負債)

当連結会計年度末における流動負債合計は8,952百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,400百万円増加いたしました。これは主に物件取得や開発中の建築資金等に伴う短期借入金620百万円の増加および1年内返済予定の長期借入金1,950百万円の増加等によるものです。当連結会計年度末における固定負債合計は15,908百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,275百万円増加いたしました。これは主に物件取得や開発中の建築資金等に伴う長期借入金1,083百万円の増加等によるものです。

この結果、負債合計は24,860百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,675百万円増加いたしました。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は7,140百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,342百万円増加いたしました。この主な原因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上による増加1,516百万円、剰余金の配当による減少174百万円であります。

この結果、自己資本比率は22.3%（前連結会計年度末は21.5%）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て68百万円増加して3,101百万円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は、1,778百万円（前年同期は5,740百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,274百万円（前年同期比462百万円増加）、不動産竣工による販売用不動産の増加2,589百万円（前年同期は1,278百万円減少）、不動産取得による仕掛販売用不動産の増加625百万円（前年同期は8,955百万円増加）及び法人税等の支払額840万円（前年同期比397百万円増加）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)

投資活動の結果使用した資金は、1,587百万円（前年同期は345百万円の使用）となりました。これは主に、収益の安定化を一定程度保つ経営方針に基づき、賃貸用不動産の取得をしたことに伴う有形固定資産の取得による支出1,136百万円（前年同期は350百万円の支出）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)

財務活動の結果得られた資金は、3,434百万円（前年同期は5,965百万円の獲得）となりました。これは主に、物件取得や開発中の建築資金等に伴う長期借入れによる収入12,054百万円（前年同期は11,429百万円の収入）、物件取得や開発中の建築資金等に伴う短期借入金の純増額620百万円（前年同期は967百万円の純増）及び不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出9,019百万円（前年同期は6,323百万円の支出）によるものであります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、エリア特性に合わせたQOL向上に貢献するサービスを付加した住居開発や、BTS (Build To Suit) 型開発の促進に加えて、新たにファンドスキームでの販売方法を確立することで、持続的な成長を目指します。

このような環境の中、翌連結会計年度（2024年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高20,081百万円（前年同期比38.8%増）、営業利益3,026百万円（前年同期比11.3%増）、経常利益2,638百万円（前年同期比10.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,803百万円（前年同期比18.9%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。

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	3,074	3,158
売掛金	19	39
販売用不動産	1,568	1,729
仕掛販売用不動産	15,648	16,204
営業出資金	259	470
前渡金	55	214
その他	170	210
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	20,795	22,027
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,389	2,442
土地	3,947	6,075
建設仮勘定	208	442
その他（純額）	10	9
有形固定資産合計	5,554	8,969
無形固定資産	95	90
投資その他の資産		
投資有価証券	128	20
その他	409	893
投資その他の資産合計	537	913
固定資産合計	6,187	9,973
資産合計	26,983	32,001
負債の部		
流動負債		
買掛金	138	172
短期借入金	2,631	3,251
1年内返済予定の長期借入金	2,724	4,675
1年内償還予定の社債	46	26
未払法人税等	501	499
賞与引当金	12	14
その他	497	312
流動負債合計	6,552	8,952
固定負債		
社債	43	16
長期借入金	14,212	15,296
その他	376	595
固定負債合計	14,632	15,908
負債合計	21,185	24,860
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	5	5
利益剰余金	5,692	7,034
株主資本合計	5,798	7,140
純資産合計	5,798	7,140
負債純資産合計	26,983	32,001

(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	11,013	14,469
売上原価	7,722	10,617
売上総利益	3,290	3,851
販売費及び一般管理費	1,100	1,132
営業利益	2,190	2,718
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
助成金収入	6	3
売電収入	4	4
受取遅延損害金	—	1
その他	3	2
営業外収益合計	14	11
営業外費用		
支払利息	221	291
借入関連費用	117	37
その他	11	18
営業外費用合計	350	348
経常利益	1,854	2,382
特別利益		
固定資産売却益	32	—
特別利益合計	32	—
特別損失		
投資有価証券評価損	76	108
特別損失合計	76	108
税金等調整前当期純利益	1,811	2,274
法人税、住民税及び事業税	693	838
法人税等調整額	△56	△81
法人税等合計	636	757
当期純利益	1,174	1,516
親会社株主に帰属する当期純利益	1,174	1,516

(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	1,174	1,516
包括利益	1,174	1,516
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,174	1,516
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: 百万円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100	5	4,542	4,648	4,648
会計方針の変更による累積的影響額			67	67	67
会計方針の変更を反映した当期首残高	100	5	4,610	4,715	4,715
当期変動額					
剰余金の配当			△92	△92	△92
親会社株主に帰属する当期純利益			1,174	1,174	1,174
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				—	—
当期変動額合計	—	—	1,082	1,082	1,082
当期末残高	100	5	5,692	5,798	5,798

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				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100	5	5,692	5,798	5,798
当期変動額					
剰余金の配当			△174	△174	△174
親会社株主に帰属する当期純利益			1,516	1,516	1,516
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				—	—
当期変動額合計	—	—	1,342	1,342	1,342
当期末残高	100	5	7,034	7,140	7,140

(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	1,811	2,274
固定資産売却損益 (△は益)	△32	—
減価償却費	158	220
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2	1
受取利息及び受取配当金	△0	△0
助成金収入	△6	△3
太陽光売電収入	△4	△4
受取遅延損害金	—	△1
支払利息	221	291
投資有価証券評価損	76	108
売上債権の増減額 (△は増加)	△7	△19
販売用不動産の増減額 (△は増加)	1,278	△2,589
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△8,955	△625
営業出資金の増減額 (△は増加)	△259	△210
仕入債務の増減額 (△は減少)	△50	34
前渡金の増減額 (△は増加)	134	△159
その他	549	29
小計	△5,085	△654
助成金の受取額	6	3
太陽光売電収入の受取額	4	4
遅延損害金の受取額	—	1
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△223	△292
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△442	△840
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,740	△1,778
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	△11	△19
定期預金の払戻による収入	106	4
有形固定資産の取得による支出	△350	△1,136
有形固定資産の売却による収入	69	—
無形固定資産の取得による支出	△39	△1
出資金の払込による支出	△65	△197
敷金及び保証金の差入による支出	△23	△220
その他	△31	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△345	△1,587
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)	967	620
長期借入れによる収入	11,429	12,054
長期借入金の返済による支出	△6,323	△9,019
社債の発行による収入	50	—
社債の償還による支出	△66	△46
配当金の支払額	△92	△174
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,965	3,434
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△120	68
現金及び現金同等物の期首残高	3,153	3,033
現金及び現金同等物の期末残高	3,033	3,101



(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り扱いに従って、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、この変更による連結財務諸表に与える影響はありません。

(販売用不動産に係る控除対象外消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、当連結会計年度より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループでは、不動産開発事業において、住宅用不動産の開発・販売を行っておりますが、販売用不動産に係る控除対象外消費税について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化し、より適正な期間損益計算を行うことを目的とした変更であります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表は販売用不動産が61百万円、仕掛販売用不動産が96百万円、利益剰余金が103百万円増加し、投資その他の資産が54百万円減少しております。また、前連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益はそれぞれ41円32銭増加、14円40銭増加しております。

(セグメント情報等)

当社グループは、不動産開発事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(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	2,319.28円	2,856.22円
1株当たり当期純利益	469.75円	606.54円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算出しております。
3. 「会計方針の変更」に記載の通り、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益はそれぞれ41円32銭増加、14円40銭増加しております。
4. 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 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)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,174	1,516
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)	1,174	1,516
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,500,000	2,500,000

5. 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)	5,798	7,140
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	5,798	7,140
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)	2,500,000	2,500,000

(重要な後発事象)

(一般募集による新株式の発行)

当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2024年2月20日及び2024年3月6日開催の取締役会において、次のとおり新株式の発行を決議し、2024年3月26日に払込が完了いたしました。

- ① 募集方法 : 一般募集 (ブックビルディング方式による募集)
- ② 発行する株式の種類及び数 : 普通株式 833,400株
- ③ 発行価格 : 1株につき 3,300円  
一般募集はこの価格にて行いました。
- ④ 引受価額 : 1株につき 3,036円  
この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受け取った金額であります。  
なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- ⑤ 払込金額 : 1株につき 2,643.50円  
この金額は会社法上の払込金額であり、2024年3月6日開催の取締役会において決定された金額であります。
- ⑥ 資本組入額 : 1株につき 1,518円
- ⑦ 発行価格の総額 : 2,750,220,000円
- ⑧ 引受価額の総額 : 2,530,202,400円
- ⑨ 資本組入額の総額 : 1,265,101,200円  
資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。
- ⑩ 払込期日 : 2024年3月26日
- ⑪ 資金の使途 : 賃貸マンション開発やホテル開発における土地購入資金および建設代金に充当する予定であります。

(第三者割当増資による新株式の発行)

当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2024年2月20日及び2024年3月6日開催の取締役会において、野村證券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議しました。

- ① 募集方法 : 第三者割当増資 (オーバーアロットメントによる売出し)
- ② 発行する株式の種類及び数 : 普通株式 137,000株
- ③ 割当価格 : 1株につき 3,036円
- ④ 払込金額 : 1株につき 2,643.50円  
この金額は会社法上の払込金額であり、2024年3月6日開催の取締役会において決定された金額であります。
- ⑤ 資本組入額 : 1株につき 1,518円
- ⑥ 割当価格の総額 : 415,932,000円
- ⑦ 資本組入額の総額 : 207,966,000円  
資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。
- ⑧ 払込期日 : 2024年4月23日
- ⑨ 割当先 : 野村證券株式会社
- ⑩ 資金の使途 : 「一般募集による新株式の発行 ⑩ 資金の使途」と同一であります。