



2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9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
 半期報告書提出予定日 2024年8月9日 配当支払開始予定日 2024年9月6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. 2024年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	12,991	8.4	1,025	△38.1	861	△39.5	573	△39.0
2023年12月期中間期	11,980	46.7	1,656	81.4	1,423	70.9	939	31.7

（注）包括利益 2024年12月期中間期 573百万円（△39.0%） 2023年12月期中間期 939百万円（31.7%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	69.54	—
2023年12月期中間期	114.38	114.26

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年12月期中間期	30,560	12,397	40.6
2023年12月期	30,976	12,076	39.0

（参考）自己資本 2024年12月期中間期 12,397百万円 2023年12月期 12,076百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年12月期	—	0.00	—	33.00	33.00
2024年12月期	—	16.00			
2024年12月期（予想）			—	25.00	41.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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	%	円 銭
通期	23,700	1.9	1,800	△16.5	1,500	△15.0	1,000	△15.5	121.35

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
- (2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有
- (3) 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 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 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）	2024年12月期中間期	8,584,900株	2023年12月期	8,584,900株
② 期末自己株式数	2024年12月期中間期	326,434株	2023年12月期	343,992株
③ 期中平均株式数（中間期）	2024年12月期中間期	8,245,916株	2023年12月期中間期	8,212,220株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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4ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間連結会計期間に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
中間連結損益計算書	7
中間連結会計期間	7
中間連結包括利益計算書	8
中間連結会計期間	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等)	10

1. 当中間連結会計期間に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間の経営成績は、売上高12,991百万円(前年同期比8.4%増)となり、営業利益1,025百万円(前年同期比38.1%減)、経常利益861百万円(前年同期比39.5%減)、親会社株主に帰属する中間純利益573百万円(前年同期比39.0%減)となりました。

当中間連結会計期間における販売実績及び仕入実績は次のとおりであります。

① 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	155	△7.7	4,775	△3.8
居抜き	53	+12.8	7,470	+20.4
所有権	7	△30.0	528	△12.8
その他の不動産販売事業	—	—	217	+7.1
合計	215	△4.4	12,991	+8.4

(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に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、底地及び所有権の販売が減少したものの、居抜きの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。

② 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	122	△34.8	2,367	△56.1
居抜き	23	△50.0	4,028	+17.5
所有権	6	△25.0	706	+123.9
合計	151	△37.3	7,103	△22.3

(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、居抜き及び所有権の仕入が増加したものの、底地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) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当中間連結会計期間末における流動資産は、前連結会計年度末と比べ1,302百万円減少し、28,219百万円となりました。これは、主に現金及び預金の増加1,218百万円、販売用不動産の減少2,628百万円によるものであります。

(固定資産)

当中間連結会計期間末における固定資産は、前連結会計年度末と比べ886百万円増加し、2,341百万円となりました。これは、主に有形固定資産の増加861百万円、無形固定資産の増加16百万円によるものであります。

(流動負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は、前連結会計年度末と比べ749百万円減少し、14,996百万円となりました。これは、主に短期借入金の減少1,405百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加787百万円、未払法人税等の減少282百万円によるものであります。

(固定負債)

当中間連結会計期間末における固定負債は、前連結会計年度末と比べ12百万円増加し、3,166百万円となりました。これは、長期借入金の減少49百万円、その他固定負債の増加62百万円によるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末と比べ320百万円増加し、12,397百万円となりました。これは、主に利益剰余金の増加301百万円によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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1,510百万円増加し、4,225百万円となりました。

当中間連結会計期間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、得られた資金は3,076百万円(前年同期比2,164百万円増)となりました。

収入の主な内訳は、税金等調整前中間純利益861百万円、棚卸資産の減少額2,625百万円であり、支出の主な内訳は、法人税等の支払額558百万円であります。

(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626百万円(前年同期比29百万円減)となりました。

収入の主な内訳は、定期預金の払戻による収入199百万円であり、支出の主な内訳は、賃貸不動産の取得による支出853百万円、定期預金の預入による支出198百万円、拘束性預金の減少額284百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は939百万円(前年同期比883百万円増)となりました。

収入の主な内訳は、長期借入れによる収入1,780百万円であり、支出の主な内訳は、短期借入金の減少額1,405百万円、長期借入金の返済による支出1,041百万円であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年2月14日に公表いたしました2024年12月期通期業績予想につきましては、現在のところ変更はありません。

当社グループは2024年8月から2027年度を対象期間とした中期経営計画を策定いたしました。前中期経営計画はコロナ禍の踊り場に入り、質的な強化を目指す期間として取組み、コロナ禍からの順調な回復を受け、主力事業である不動産販売事業が計画以上に進捗したことにより、目標として掲げていた連結営業利益18.0億円、連結経常利益16.5億円、ROE9.0%を1年前倒し(2023年12月期)で達成いたしました。

新中期経営計画では長期ビジョン「不動産に関する幅広い社会課題の解決」を掲げ、社会課題の解決に繋がる事業の拡大を図ってまいります。そのため、今後3年間で既存事業のさらなる強化を図るとともに、中長期の安定的な成長のために新たな事業を創出する取組みに注力してまいります。また、経営基盤の強化、株主還元強化を推進し、計画最終年度の経営指標としては、連結営業利益20.0億円、連結経常利益16.5億円、ROE9.0~12.0%を目標としております。

I 既存事業の強化

当社の既存事業においては、長期ビジョンを整理し、そこから導かれる今後3年間で強化すべき構成要素を抽出し、事業拡大に向けた取組みを推進してまいります。

(底地事業)

底地事業においては、マーケット格差を加味して強化部支店を定め、その上で各市場・顧客特性を踏まえた戦略を構築・実行することで件数・利益の拡大を図ってまいります。また人口動態や顧客の意識変化を加味して査定方法・利益計上ロジックの精緻化を図り、競争優位性を高めてまいります。

(居抜き事業)

居抜き事業においては、各部支店の課題解消を図ることで着実な事業の拡大を図ってまいります。また市況の変化や競合環境の激化に耐えうるよう、目標利益率、事業期間、コストの考え方といった査定方法の平準化・精緻化を迅速に進めてまいります。

II 事業ポートフォリオの拡大

当社では、社会課題の解決に繋がる事業を拡大させるため、「取組み実績はあるものの、スケール化していない事業」、「案件情報は入手しているものの、事業化まで至っていない事業」を派生事業と定義し、既存事業に次ぐ三の矢、四の矢、さらにその先を創出すべく、スケール化の可能性の高いものから順次展開を図ってまいります。また既存事業のフロー性を補完すべく、ストック性のある事業による積み上げや自社展開に限定せずM&Aやアライアンスも積極的に活用いたします。

すでに事業化が進んでいる地域活性化推進事業においては、地方自治体における社会課題の解決を担う事業で収益化を目指し、今後3年間は事業基盤の構築を最優先に進めてまいります。八幡平市、平戸市、伊豆地方を中心に展開していき、着実に実績を積み上げていく中で次の事業エリアを検討してまいります。

III 経営基盤の強化

上記の既存事業の強化及び事業ポートフォリオの拡大を推進していくため、組織の成長に対応できるバックオフィスの見直し、財務基盤の強化、人的資本の強化、サステナビリティ推進を重点領域としております。

人的資本の強化においては、中期経営計画の基本戦略を実現するため、個人の「強み」を融合してチームで協力する組織を目指して、人事コンセプトや人事ポリシーを見直し、具体的な人事諸制度の検討に着手しております。今後、社員の働きがい・働きやすさを向上させていくための仕組み作りを進めてまいります。

IV 株主還元強化

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。配当金につきましては、1株当たり40円を下限とし、段階的に引き上げる(2025~2027年度)こととし、配当性向30%以上を目安といたします。また、自己株式取得につきましても総額5億円~15億円(2025~2027年度)を目安に実施していく方針といたします。但し、資本コストを上回る期待リターンの投資案件が出てきた場合には、成長投資に振り分けることを検討いたします。

詳細につきましては、本日(2024年8月9日)公表の「新中期経営計画の策定に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,770,124	4,988,430
売掛金	19,078	72,389
販売用不動産	25,365,004	22,736,884
貯蔵品	3,162	5,434
その他	370,157	421,698
貸倒引当金	△5,974	△5,494
流動資産合計	29,521,554	28,219,342
固定資産		
有形固定資産		
賃貸不動産	323,795	1,176,894
減価償却累計額	△99,173	△107,181
賃貸不動産(純額)	224,621	1,069,713
その他	291,179	307,984
有形固定資産合計	515,800	1,377,697
無形固定資産	48,188	64,835
投資その他の資産		
その他	892,001	900,210
貸倒引当金	△1,121	△1,121
投資その他の資産合計	890,880	899,088
固定資産合計	1,454,869	2,341,621
資産合計	30,976,423	30,560,964
負債の部		
流動負債		
買掛金	238,714	259,490
短期借入金	11,309,980	9,904,212
1年内返済予定の長期借入金	2,663,440	3,450,850
未払法人税等	595,003	312,239
契約負債	200,230	208,695
損害補償損失引当金	42,666	42,666
その他	696,022	818,690
流動負債合計	15,746,057	14,996,844
固定負債		
長期借入金	2,905,430	2,856,110
その他	248,000	310,233
固定負債合計	3,153,430	3,166,343
負債合計	18,899,488	18,163,187

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	860,878	860,878
資本剰余金	824,694	830,186
利益剰余金	10,663,565	10,965,041
自己株式	△272,203	△258,329
株主資本合計	12,076,934	12,397,776
純資産合計	12,076,934	12,397,776
負債純資産合計	30,976,423	30,560,964

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
売上高	11,980,217	12,991,957
売上原価	8,178,574	9,748,453
売上総利益	3,801,643	3,243,503
販売費及び一般管理費	2,144,895	2,217,634
営業利益	1,656,747	1,025,868
営業外収益		
受取利息	30	27
受取配当金	59	81
受取補償金	—	9,395
業務受託料	8,468	11,172
その他	5,046	6,233
営業外収益合計	13,604	26,910
営業外費用		
支払利息	133,539	140,267
支払手数料	17,407	29,882
事務所移転費用	92,497	16,214
その他	3,250	4,917
営業外費用合計	246,695	191,282
経常利益	1,423,656	861,497
税金等調整前中間純利益	1,423,656	861,497
法人税等	484,333	288,071
中間純利益	939,322	573,426
親会社株主に帰属する中間純利益	939,322	573,426

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	939,322	573,426
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
中間包括利益	939,322	573,426
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	939,322	573,426
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,423,656	861,497
減価償却費	47,723	37,260
事務所移転費用	92,497	16,214
受取利息及び受取配当金	△89	△108
支払利息	133,539	140,267
営業外支払手数料	17,407	29,882
貸倒引当金の増減額(△は減少)	422	△479
瑕疵補修引当金の増減額(△は減少)	△41,250	—
売上債権の増減額(△は増加)	△216	△53,310
棚卸資産の増減額(△は増加)	△965,398	2,625,848
仕入債務の増減額(△は減少)	△33,647	20,775
契約負債の増減額(△は減少)	△35,203	8,464
その他の資産の増減額(△は増加)	△39,985	△52,426
その他の負債の増減額(△は減少)	495,352	167,549
その他	11,302	8,628
小計	1,106,110	3,810,064
利息及び配当金の受取額	85	112
利息の支払額	△144,283	△131,890
営業外支払手数料の支払額	△17,407	△29,882
法人税等の支払額	△15	△558,060
法人税等の還付額	55,656	0
事務所移転費用の支払額	△88,215	△13,753
営業活動によるキャッシュ・フロー	911,930	3,076,590
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	△31,501	△198,549
定期預金の払戻による収入	30,000	199,047
有形固定資産の取得による支出	△243,873	△37,690
無形固定資産の取得による支出	△13,284	△24,422
賃貸不動産の取得による支出	—	△853,099
差入保証金の差入による支出	△177,883	△270
差入保証金の回収による収入	18	4,544
拘束性預金の純増減額(△は増加)	△219,278	284,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△655,804	△626,332
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)	2,005,400	△1,405,767
長期借入れによる収入	—	1,780,000
長期借入金の返済による支出	△1,884,440	△1,041,910
新株予約権の行使による株式の発行による収入	50,774	—
自己株式の取得による支出	—	△47
配当金の支払額	△227,760	△271,621
財務活動によるキャッシュ・フロー	△56,025	△939,346
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	200,101	1,510,911
現金及び現金同等物の期首残高	3,188,955	2,714,315
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,389,056	4,225,226

(4) 中間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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

① 簡便な会計処理

・繰延税金資産の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予想やタックスプランニングを利用する方法によっております。

・棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

② 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理

・税金費用の計算方法

税金費用については、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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であり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。