



2022年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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 (氏名) 大久保 明 (TEL) 03-6665-0581
 定時株主総会開催予定日 2023年3月30日 配当支払開始予定日 2023年3月31日
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月30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. 2022年12月期の連結業績(2022年1月1日～2022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 | % |
| 2022年12月期 | 31,242 | △8.0 | 2,976 | 27.1 | 2,309 | 30.4 | 1,564 | 22.6 |
| 2021年12月期 | 33,956 | △2.6 | 2,342 | △5.0 | 1,770 | △0.8 | 1,276 | 113.0 |

(注) 包括利益 2022年12月期 1,564百万円(22.6%) 2021年12月期 1,276百万円(113.0%)

| | 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 | % | % | % |
| 2022年12月期 | 66.56 | 66.16 | 6.5 | 3.3 | 9.5 |
| 2021年12月期 | 53.25 | 52.95 | 5.6 | 2.8 | 6.9 |

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 ー百万円 2021年12月期 ー百万円

(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 |
| 2022年12月期 | 77,448 | 24,604 | 31.6 | 1,044.67 |
| 2021年12月期 | 62,778 | 23,546 | 37.4 | 986.47 |

(参考) 自己資本 2022年12月期 24,511百万円 2021年12月期 23,453百万円

(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 |
| 2022年12月期 | △11,491 | △157 | 11,847 | 16,315 |
| 2021年12月期 | 3,307 | △1,218 | △621 | 16,116 |

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 | % | % |
| 2021年12月期 | — | 0.00 | — | 15.00 | 15.00 | 356 | 28.2 | 1.6 |
| 2022年12月期 | — | 0.00 | — | 20.00 | 20.00 | 469 | 30.0 | 2.0 |
| 2023年12月期(予想) | — | 0.00 | — | 24.00 | 24.00 | | 30.3 | |

3. 2023年12月期の連結業績予想(2023年1月1日～2023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 | 45,865 | 46.8 | 3,625 | 21.8 | 2,840 | 23.0 | 1,863 | 19.1 | 79.21 |

※ 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） | 2022年12月期 | 24,361,000株 | 2021年12月期 | 24,361,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 2022年12月期 | 897,325株 | 2021年12月期 | 585,709株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2022年12月期 | 23,508,476株 | 2021年12月期 | 23,964,455株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年12月期の個別業績（2022年1月1日～2022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 | % |
| 2022年12月期 | 30,940 | △8.1 | 2,933 | 26.3 | 2,255 | 29.3 | 1,531 | 19.8 |
| 2021年12月期 | 33,676 | △2.7 | 2,322 | 0.5 | 1,744 | 7.1 | 1,277 | 169.0 |
| | 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 | | | | | |
| 2022年12月期 | 65.13 | | 64.74 | | | | | |
| 2021年12月期 | 53.32 | | 53.02 | | | | | |

(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 | | |
| 2022年12月期 | 75,680 | | 23,676 | | 31.2 | 1,005.13 | | |
| 2021年12月期 | 61,086 | | 22,652 | | 36.9 | 948.86 | | |

(参考) 自己資本 2022年12月期 23,584百万円 2021年12月期 22,559百万円

※ 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及び当社ホームページ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 |
| (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 |
| (追加情報) | 12 |
| (セグメント情報等) | 13 |
| (1株当たり情報) | 15 |
| (重要な後発事象) | 15 |
| 4. 個別財務諸表 | 16 |
| (1) 貸借対照表 | 16 |
| (2) 損益計算書 | 18 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 19 |

1. 経営成績等の概況

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(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、新型コロナウイルス感染流行の波が繰り返される中でも、ウィズコロナの下で徐々に規制が緩和され、景気は持ち直しの動きが見られました。一方で、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクや物価上昇、供給面での制約並びに金融資本市場の変動の影響等、先行きの不透明感が増しております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢の長期化等により、資材の高騰や供給不足が見られましたが、不動産需要は堅調に推移し取引価格は上昇基調となりました。また、直近では新型コロナウイルス感染症の水際対策の緩和や円安を背景に、海外投資家の日本の不動産に対する需要が高まりつつあります。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2022年度の首都圏の中古マンション成約件数は35,429件と前年から11.0%減少しましたが、中古マンションの需要は引き続き堅調に推移しています。成約平米単価は67.24万円（前年比12.4%増）と10年連続で上昇し、この10年で76.1%上昇しております。また、成約価格も4,276万円（同10.5%増）と成約平米単価と同様に10年連続で上昇し、4千万円台に突入しました。12月の在庫件数は、前年比プラス16.6%の2ケタ増となり11ヶ月連続で前年を上回りました。

このような事業環境のもと、当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏における中古住宅の需要の高まりを受けて、居住用不動産の事業拡大に注力してまいりました。

居住用不動産は、前期に開設した営業所5店舗のエリア深耕及び営業活動が軌道に乗り始めたことで、仕入・販売ともに前期を上回る結果となりました。12月には6店舗目となる蒲田営業所を開設し、更なる拡大を目指しております。

投資用不動産は、稼働率向上やバリューアップによる商品の付加価値を高め、販売強化することにより、在庫回転率の向上に努めたものの、収益性を重視した販売活動により売上高は前期を下回る結果となりました。一方で、仕入については資産性の高い物件の仕入活動を積極的に行った結果、件数・金額ともに前期を上回り、賃料収入も前期と比較し増加しました。

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、11月には上野に鉄骨造地上6階建のオフィスと商業店舗の複合ビルを竣工し、今期5棟の竣工を完了しました。販売は、収益性を見極めたことにより1棟のみとなりましたが、販売強化に向けリーシング・販売活動の見直しを進めました。

不動産特定共同事業は、4月から販売を開始した世田谷プロジェクトの積極的な組成を行った結果、第3期までの募集を完了しました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は312億42百万円（前期比8.0%減）、営業利益は29億76百万円（同27.1%増）、経常利益は23億9百万円（同30.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は15億64百万円（同22.6%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89件（前期比38件減）、平均販売単価は1億90百万円（同14.5%増）となり、売上高は169億41百万円（同19.8%減）となりました。また、居住用不動産の販売は、289件（前期比88件増）、平均販売単価は37百万円（同19.5%減）となり、売上高は108億56百万円（同15.8%増）となりました。

以上の結果、売上高は290億16百万円（前期比8.9%減）、セグメント利益（営業利益）は40億51百万円（同29.9%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20億77百万円（前期比3.4%増）となりました。

以上の結果、売上高は22億26百万円（前期比5.3%増）、セグメント利益（営業利益）は7億80百万円（同6.1%増）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774億48百万円（前期比23.4%増）、総負債は528億43百万円（同34.7%増）、純資産は246億4百万円（同4.5%増）となりました。

総資産の主な増加要因は、販売用不動産（仕掛販売用不動産も含む）が155億40百万円、現金及び預金が1億88百万円増加した一方、有形固定資産が11億84百万円減少したことによるものであります。

総負債の主な増加要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が73億95百万円、社債（1年内償還予定を含む）が37億68百万円、短期借入金が12億84百万円、その他流動負債が6億38百万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15億64百万円増加した一方、利益剰余金の配当により3億56百万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1億99百万円増加し、163億15百万円となりました。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、使用した資金は、114億91百万円（前連結会計年度は、33億7百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益22億78百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額148億90百万円、利息の支払額6億49百万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、1億57百万円（前連結会計年度は、12億18百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入19億39百万円があった一方、定期預金の預入による支出19億28百万円、有形固定資産の取得による支出1億45百万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、獲得した資金は、118億47百万円（前連結会計年度は、6億21百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入218億27百万円、社債の発行による収入46億8百万円、短期借入金の純増額12億84百万円があった一方、長期借入金の返済による支出144億31百万円、社債の償還による支出8億82百万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

| | 2020年12月期 | 2021年12月期 | 2022年12月期 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 自己資本比率 (%) | 36.0 | 37.4 | 31.6 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 18.4 | 18.7 | 15.3 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年) | 3.4 | 11.1 | - |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | 16.6 | 6.2 | - |

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

新型コロナウイルス感染症拡大による制限は緩和され、景気は緩やかに回復していく動きがみられますが、世界的な金融引締めや物価上昇、欧米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、都心の住宅需要は昨年引き続き堅調な状態が続くことが予想され、不動産投資においても、規制緩和や円安効果によるインバウンド需要の本格回復が見込まれており、堅調な需要が続くと想定しています。また、2023年には大規模なオフィスの供給が予定されており、新規供給に伴う需要の喚起が見込まれています。

一方で、ウィズコロナを前提とした建築資材価格の上昇及び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居住用不動産を中心に仕入・販売活動の一層の強化と、取り扱う物件の種別を今まで以上に広げる体制を作り上げ、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、既に人員の採用は計画を上回って推移しておりますが、引き続き人員の更なる増強と即戦力化の加速に向けた教育体制の強化に取り組んでまいります。

以上の施策により、2023年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は458億65百万円（前期比46.8%増）、営業利益は36億25百万円（同21.8%増）、経常利益は28億40百万円（同23.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は18億63百万円（同19.1%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、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、業績の水準等を総合的に勘案し利益配分を決定して参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30%以上としております。

以上のように、当社は年間の業績等を総合的に見極めた上で1株当たりの配当金を決定していることから、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。

2022年12月期の期末配当金につきましては、2022年12月14日公表の「業績予想及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」の通り、当初予想の17円より3円増額し、1株当たり20円、連結配当性向30.0%を予定しております。また、2023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24円、連結配当性向は30.3%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）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 (2021年12月31日) | 当連結会計年度 (2022年12月31日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 17,565 | 17,754 |
| 売掛金 | 19 | 23 |
| 販売用不動産 | 35,463 | 51,116 |
| 仕掛販売用不動産 | 630 | 517 |
| その他 | 728 | 767 |
| 貸倒引当金 | △3 | △5 |
| 流動資産合計 | 54,404 | 70,174 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 3,949 | 3,413 |
| 減価償却累計額 | △522 | △461 |
| 建物（純額） | 3,426 | 2,952 |
| 土地 | 4,157 | 3,441 |
| その他 | 111 | 110 |
| 減価償却累計額 | △81 | △73 |
| その他（純額） | 30 | 37 |
| 有形固定資産合計 | 7,614 | 6,430 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 63 | 63 |
| その他 | 22 | 21 |
| 無形固定資産合計 | 85 | 84 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 21 | 21 |
| 繰延税金資産 | 252 | 306 |
| その他 | 357 | 370 |
| 投資その他の資産合計 | 631 | 698 |
| 固定資産合計 | 8,331 | 7,213 |
| 繰延資産 | | |
| 社債発行費 | 41 | 60 |
| 繰延資産合計 | 41 | 60 |
| 資産合計 | 62,778 | 77,448 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年12月31日) | 当連結会計年度 (2022年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 361 | 495 |
| 短期借入金 | 4,739 | 6,023 |
| 1年内償還予定の社債 | 727 | 3,091 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,982 | 6,520 |
| 未払法人税等 | 287 | 622 |
| 賞与引当金 | 20 | 24 |
| 役員賞与引当金 | — | 20 |
| 執行役員賞与引当金 | — | 26 |
| 工事保証引当金 | 48 | 36 |
| その他 | 1,002 | 1,640 |
| 流動負債合計 | 12,168 | 18,501 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 3,219 | 4,623 |
| 長期借入金 | 23,192 | 29,049 |
| 退職給付に係る負債 | 109 | 115 |
| その他 | 542 | 553 |
| 固定負債合計 | 27,063 | 34,342 |
| 負債合計 | 39,232 | 52,843 |
| 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 | 18,827 | 20,027 |
| 自己株式 | △401 | △543 |
| 株主資本合計 | 23,453 | 24,511 |
| 新株予約権 | 92 | 92 |
| 純資産合計 | 23,546 | 24,604 |
| 負債純資産合計 | 62,778 | 77,448 |

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日) |
|-----------------|---|---|
| 売上高 | 33,956 | 31,242 |
| 売上原価 | 28,168 | 24,092 |
| 売上総利益 | 5,788 | 7,150 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,445 | 4,173 |
| 営業利益 | 2,342 | 2,976 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 1 | 1 |
| 受取手数料 | 13 | 15 |
| 違約金収入 | 7 | 21 |
| 不動産取得税還付金 | 3 | 15 |
| その他 | 8 | 8 |
| 営業外収益合計 | 35 | 63 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 519 | 655 |
| 支払手数料 | 49 | 43 |
| その他 | 37 | 32 |
| 営業外費用合計 | 606 | 731 |
| 経常利益 | 1,770 | 2,309 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 6 | — |
| 特別利益合計 | 6 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 0 | — |
| 減損損失 | — | 28 |
| 固定資産除却損 | — | 2 |
| 特別損失合計 | 0 | 30 |
| 税金等調整前当期純利益 | 1,776 | 2,278 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 511 | 767 |
| 法人税等調整額 | △11 | △54 |
| 法人税等合計 | 500 | 713 |
| 当期純利益 | 1,276 | 1,564 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,276 | 1,564 |

連結包括利益計算書

| | (単位：百万円) | |
|--------------|---|---|
| | 前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日) |
| 当期純利益 | 1,276 | 1,564 |
| 包括利益 | 1,276 | 1,564 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,276 | 1,564 |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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 | 17,790 | △300 | 22,518 | 86 | 22,605 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △239 | | △239 | | △239 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 1,276 | | 1,276 | | 1,276 |
| 自己株式の取得 | | | | △101 | △101 | | △101 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | 5 | 5 |
| 当期変動額合計 | — | — | 1,036 | △101 | 935 | 5 | 940 |
| 当期末残高 | 2,552 | 2,475 | 18,827 | △401 | 23,453 | 92 | 23,546 |

当連結会計年度(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 |

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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 | 1,776 | 2,278 |
| 減損損失 | — | 28 |
| 減価償却費 | 636 | 664 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △3 | 2 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △3 | 4 |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | — | 20 |
| 執行役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | — | 26 |
| 工事保証引当金の増減額 (△は減少) | 5 | △12 |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | 7 | 5 |
| 受取利息及び受取配当金 | △1 | △1 |
| 支払利息 | 519 | 655 |
| 株式報酬費用 | 5 | 36 |
| 不動産取得税還付金 | 3 | 15 |
| 社債発行費償却 | 19 | 22 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △6 | — |
| 固定資産除却損 | — | 2 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △3 | △3 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | 2,270 | △14,890 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 144 | 134 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △300 | 9 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | △11 | △234 |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少) | △85 | 11 |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | △476 | 205 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | 117 | 632 |
| その他 | 15 | △14 |
| 小計 | 4,629 | △10,398 |
| 利息及び配当金の受取額 | 1 | 1 |
| 利息の支払額 | △534 | △649 |
| 法人税等の還付額 | 0 | 0 |
| 法人税等の支払額 | △789 | △444 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,307 | △11,491 |
| 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 | △1,967 | △1,928 |
| 定期預金の払戻による収入 | 1,934 | 1,939 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △1,162 | △145 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 28 | — |
| 無形固定資産の取得による支出 | △10 | △10 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △21 | — |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △23 | △12 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 2 | 0 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,218 | △157 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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) | 2,689 | 1,284 |
| 長期借入れによる収入 | 17,579 | 21,827 |
| 長期借入金の返済による支出 | △20,311 | △14,431 |
| 社債の発行による収入 | 684 | 4,608 |
| 社債の償還による支出 | △921 | △882 |
| 自己株式の取得による支出 | △101 | △198 |
| リース債務の返済による支出 | △2 | △3 |
| 配当金の支払額 | △239 | △356 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △621 | 11,847 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 1,466 | 199 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 14,649 | 16,116 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 16,116 | 16,315 |

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当連結会計年度の損益及び1株当たり情報に与える影響もありません。

(追加情報)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、時価をもって連結貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書における(重要な会計上の見積り)に記載した、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について、当連結会計年度において、重要な変更はありません。

(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

(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 2021年1月1日 至 2021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 | 31,842 | 2,113 | 33,956 | — | 33,956 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 37 | 34 | 72 | △72 | — |
| 計 | 31,880 | 2,148 | 34,028 | △72 | 33,956 |
| セグメント利益 | 3,119 | 736 | 3,855 | △1,513 | 2,342 |
| セグメント資産 | 11,196 | 32,991 | 44,188 | 18,590 | 62,778 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 5 | 598 | 604 | 32 | 636 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 14 | 3,925 | 3,940 | 60 | 4,000 |

(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△1,513百万円は、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18,590百万円は、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。

当連結会計年度(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。

(1株当たり情報)

| | 前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日) |
|-----------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額 | 986.47円 | 1,044.67円 |
| 1株当たり当期純利益 | 53.25円 | 66.56円 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 52.95円 | 66.16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 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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) | 1,276 | 1,564 |
| 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) | 1,276 | 1,564 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 23,964,455 | 23,508,476 |
| 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) | 135,927 | 140,911 |
| (うち新株予約権(株)) | (135,927) | (140,911) |
| 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 (2021年12月31日) | 当事業年度 (2022年12月31日) |
|-------------|------------------------|------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 16,694 | 16,616 |
| 売掛金 | 5 | 11 |
| 販売用不動産 | 35,621 | 51,323 |
| 仕掛販売用不動産 | 393 | 410 |
| 貯蔵品 | 0 | 0 |
| 前渡金 | 402 | 379 |
| 前払費用 | 102 | 124 |
| その他 | 206 | 257 |
| 貸倒引当金 | △3 | △5 |
| 流動資産合計 | 53,423 | 69,118 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 3,128 | 2,670 |
| 車両運搬具 | 1 | 0 |
| 工具、器具及び備品 | 11 | 19 |
| 土地 | 3,696 | 2,980 |
| リース資産 | 10 | 10 |
| 有形固定資産合計 | 6,848 | 5,681 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 63 | 63 |
| ソフトウェア | 19 | 19 |
| 電話加入権 | 1 | 1 |
| 無形固定資産合計 | 84 | 84 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 21 | 21 |
| 関係会社株式 | 126 | 126 |
| 出資金 | 108 | 108 |
| 繰延税金資産 | 189 | 224 |
| その他 | 242 | 256 |
| 投資その他の資産合計 | 688 | 736 |
| 固定資産合計 | 7,621 | 6,501 |
| 繰延資産 | | |
| 社債発行費 | 41 | 60 |
| 繰延資産合計 | 41 | 60 |
| 資産合計 | 61,086 | 75,680 |

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (2021年12月31日) | 当事業年度 (2022年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 353 | 607 |
| 短期借入金 | 4,876 | 6,218 |
| 1年内償還予定の社債 | 727 | 3,091 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,945 | 6,882 |
| 未払金 | 82 | 111 |
| 未払費用 | 89 | 107 |
| 未払法人税等 | 281 | 589 |
| 未払消費税等 | 36 | — |
| 前受金 | 185 | 468 |
| リース債務 | 2 | 3 |
| 賞与引当金 | 19 | 23 |
| 役員賞与引当金 | — | 20 |
| 執行役員賞与引当金 | — | 26 |
| 工事保証引当金 | 49 | 38 |
| 預り金 | 50 | 67 |
| 流動負債合計 | 11,700 | 18,254 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 3,219 | 4,623 |
| 長期借入金 | 22,911 | 28,507 |
| 長期預り敷金保証金 | 362 | 375 |
| 退職給付引当金 | 79 | 82 |
| リース債務 | 8 | 8 |
| 資産除去債務 | 17 | 17 |
| その他 | 133 | 133 |
| 固定負債合計 | 26,733 | 33,748 |
| 負債合計 | 38,434 | 52,003 |
| 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 | 17,914 | 19,081 |
| 利益剰余金合計 | 17,933 | 19,099 |
| 自己株式 | △401 | △543 |
| 株主資本合計 | 22,559 | 23,584 |
| 新株予約権 | 92 | 92 |
| 純資産合計 | 22,652 | 23,676 |
| 負債純資産合計 | 61,086 | 75,680 |

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日) | 当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日) |
|--------------|---|---|
| 売上高 | 33,676 | 30,940 |
| 売上原価 | 28,171 | 24,025 |
| 売上総利益 | 5,504 | 6,914 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,182 | 3,980 |
| 営業利益 | 2,322 | 2,933 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 1 | 1 |
| 違約金収入 | 7 | 21 |
| 業務受託料 | 11 | 11 |
| 不動産取得税還付金 | 3 | 15 |
| その他 | 9 | 8 |
| 営業外収益合計 | 33 | 58 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 480 | 591 |
| 社債利息 | 37 | 66 |
| 支払手数料 | 53 | 46 |
| その他 | 41 | 32 |
| 営業外費用合計 | 612 | 736 |
| 経常利益 | 1,744 | 2,255 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 6 | — |
| 特別利益合計 | 6 | — |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | — | 28 |
| 固定資産除却損 | — | 2 |
| 特別損失合計 | — | 30 |
| 税引前当期純利益 | 1,750 | 2,225 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 499 | 728 |
| 法人税等調整額 | △26 | △34 |
| 法人税等合計 | 473 | 693 |
| 当期純利益 | 1,277 | 1,531 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021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 | 16,876 | 16,895 | △300 | 21,622 | 86 | 21,709 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △239 | △239 | | △239 | | △239 |
| 当期純利益 | | | | | | 1,277 | 1,277 | | 1,277 | | 1,277 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | △101 | △101 | | △101 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | | | | | 5 | 5 |
| 当期変動額合計 | — | — | — | — | — | 1,037 | 1,037 | △101 | 936 | 5 | 942 |
| 当期末残高 | 2,552 | 2,475 | 2,475 | 3 | 15 | 17,914 | 17,933 | △401 | 22,559 | 92 | 22,652 |

当事業年度(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 |