

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年3月27日

【事業年度】 第48期(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

【会社名】 株式会社サンセイランディック

【英訳名】 Sansei Landic Co.,Ltd

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 松崎隆司

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号

【電話番号】 03-5252-7511(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長兼経理部長 三浦玄如

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号

【電話番号】 03-5252-7511(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長兼経理部長 三浦玄如

【縦覧に供する場所】 株式会社サンセイランディック 名古屋支店
(愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号)

株式会社サンセイランディック 関西支店
(大阪府大阪市中央区北浜三丁目5番29号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	18,020,279	17,774,555	16,836,117	15,533,287	23,269,002
経常利益 (千円)	1,758,660	709,465	999,730	1,283,695	1,765,112
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	1,158,579	357,510	609,456	1,060,019	1,182,939
包括利益 (千円)	1,158,579	357,510	609,456	1,060,019	1,182,939
純資産額 (千円)	9,894,946	10,066,523	10,301,793	11,056,333	12,076,934
総資産額 (千円)	19,293,753	20,070,765	20,050,696	28,976,914	30,976,423
1株当たり純資産額 (円)	1,169.65	1,192.45	1,248.99	1,356.38	1,465.49
1株当たり当期純利益 (円)	137.08	42.34	73.56	129.61	143.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	136.60	42.25	73.22	129.01	143.72
自己資本比率 (%)	51.3	50.1	51.4	38.1	39.0
自己資本利益率 (%)	12.3	3.6	6.0	9.9	10.2
株価収益率 (倍)	6.7	17.3	11.2	6.4	7.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	419,952	916,543	1,704,534	9,267,929	11,690
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	70,915	287,541	51,167	266,777	765,600
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	984,130	952,823	608,166	7,971,036	302,650
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,958,686	3,707,424	4,752,625	3,188,955	2,714,315
従業員数 (名)	182	182	187	179	187

(注) 「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)等を第47期の期首から適用しており、第47期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	16,266,923	16,111,690	15,529,561	15,309,935	23,265,044
経常利益 (千円)	1,752,909	671,285	993,286	1,303,949	1,767,809
当期純利益 (千円)	1,172,998	177,344	603,521	1,053,355	1,186,142
資本金 (千円)	814,067	818,435	820,801	833,723	860,878
発行済株式総数 (株)	8,456,300	8,468,300	8,474,800	8,510,300	8,584,900
純資産額 (千円)	10,092,423	10,083,835	10,313,170	11,061,048	12,084,852
総資産額 (千円)	19,028,555	19,838,823	19,674,848	28,981,389	30,983,387
1株当たり純資産額 (円)	1,193.00	1,194.51	1,250.37	1,356.96	1,466.45
1株当たり配当額 (円)	23.00	25.00	26.00	28.00	33.00
(1株当たり中間配当額)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	138.79	21.00	72.85	128.80	144.18
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	138.30	20.96	72.51	128.20	144.11
自己資本比率 (%)	53.0	50.8	52.4	38.2	39.0
自己資本利益率 (%)	12.2	1.8	5.9	9.9	10.3
株価収益率 (倍)	6.6	34.9	11.3	6.4	7.0
配当性向 (%)	16.6	119.0	35.7	21.7	22.9
従業員数 (名)	154	160	168	179	187
株主総利回り (%)	115.1	96.1	110.1	114.4	140.5
(比較指標：TOPIX)	(118.1)	(126.8)	(143.0)	(139.5)	(178.9)
最高株価 (円)	972	927	908	921	1,098
最低株価 (円)	682	560	722	787	800

- (注) 1. 選択した株価指数は、TOPIX(東証株価指数・配当込み)を選択しております。
2. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
3. 「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)等を第47期の期首から適用しており、第47期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

当社は、戦後の日本の復興のなかでも比較的遅れていた「住」の部分において、「人々に安く広く良質な住宅を提供し、快適な空間を創造していきたい」というビジョンのもと、1976年2月、株式会社サンセイサービスとして、東京都中央区銀座7丁目にて設立されました。

設立当初は、不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業のみでありましたが、業容の拡大に伴い「不動産販売事業」を開始いたしました。1991年からは、一般的な不動産業者があまり取引対象としてこなかった底地の取扱いを開始しております。

当社設立以後の企業集団に係る経緯は、次の通りであります。

年 月	概 要
1976年2月	不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業を目的として、株式会社サンセイサービス（現 株式会社サンセイランディック）を東京都中央区に設立
1976年3月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1)30441号）
1976年9月	本店を東京都目黒区祐天寺へ移転
1987年3月	商号を株式会社サンセイ（現 株式会社サンセイランディック）に変更
1991年6月	底地の取扱いを開始
1993年8月	東京都千代田区に不動産販売・仲介事業を目的として、株式会社サンセイ住宅販売（連結子会社株式会社サンセイコミュニティ）を設立
1997年2月	本店を東京都千代田区神田淡路町へ移転、商号を株式会社サンセイランディックに変更
2002年1月	経営権の強化のため、株式会社サンセイコミュニティを完全子会社化
2002年4月	大阪府大阪市西区に大阪支店（現 関西支店）、北海道札幌市中央区に札幌支店を設置
2002年5月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣(1)第6282号）
2002年11月	本店を東京都千代田区神田鍛冶町へ移転
2004年8月	福岡県福岡市中央区に福岡支店を設置
2005年3月	東京都千代田区に戸建分譲を目的として、株式会社One's Life ホーム（連結子会社）を設立し、建築事業を開始
2007年12月	愛知県名古屋市中区に名古屋営業所（現 名古屋支店）を設置
2008年1月	当社において底地の管理業務「オーナーズパートナー」を開始
2009年1月	本店を東京都千代田区神田司町へ移転
2009年12月	経営権の強化のため、株式会社One's Life ホームを完全子会社化
2011年3月	神奈川県横浜市西区に横浜支店を設置
2011年12月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
2013年7月	株式会社サンセイコミュニティを吸収合併
2014年1月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
2014年12月	東京証券取引所市場第一部に銘柄指定
2015年1月	宮城県仙台市若林区に仙台支店を設置
2016年5月	本店を東京都千代田区丸の内へ移転
2018年7月	京都府京都市中京区に京都支店を設置
2019年10月	東京都千代田区に資金調達等を目的として、株式会社サンセイランディックファンディング（現 連結子会社）を設立
2020年5月	横浜支店を本店営業部に統合
2021年11月	東京都千代田区に宿泊施設の運営を目的として、八幡平観光活性化合同会社（現 連結子会社）を設立
2022年3月	株式会社One's Life ホームの全株式を譲渡
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からスタンダード市場へ移行。

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社2社（株式会社サンセイランディックファンディング、八幡平観光活性化合同会社）により構成されており、旧借地法・借家法（注1 以下、「旧法」という。）の適用される底地等に係る「不動産販売事業」を主たる業務として行っております。当社グループの事業の内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

「不動産販売事業」

当事業におきましては、当社が、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整（以下、「権利調整」という。）することにより、不動産の価値を高めた上で販売する事業を行っております。物件情報は不動産仲介業者等からの紹介によって収集しており、物件の法的規制や権利関係などの調査を実施し、土地所有者と仕入交渉を行って物件を買取っております。

なお、当事業において取扱う具体的な物件は以下の通りであります。案件によっては単体の場合と、～が混在している場合があります。

以下の「底地」「居抜き」文中の下線部が、当社による権利調整に該当します。

底地

底地とは、主に「借地権負担付土地」であり、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃借料（以下「地代」という。）収入を得ている土地を指します。一般的な土地には、土地所有者に「土地の所有権と利用権」（以下、「完全所有権」という。）がありますが、土地所有者が、その土地を第三者に貸し、第三者がその土地に家を建てると、当該第三者は、地代を支払う義務を負う代わりに「土地の利用権」（「借地権」）を得ます（以下、この第三者を「借地権者」という。）。一方、土地所有者は、土地の利用権を一時的に失った状態となり、「土地の所有権と地代徴収権」（「底地権」）を持つこととなります。

当社は、主に旧法が適用される底地を土地所有者より買取り、隣地との境界確定、借地区画ごとの分筆や借地権者との交渉の後、借地権者のニーズに合わせて、以下のように対応します。

イ 借地権者への底地の販売（借地権者の完全所有権化）

ロ 借地権者からの借地権の買取り等による当社の完全所有権化後、不動産仲介業者を通じての不動産会社や事業会社、個人に販売

このように、当社が当事者（土地所有者）として様々な権利を適切に調整することで、借地権者との間におけるトラブルを回避し、満足頂けるようなソリューションを提供しております。また、当社が取得した底地を販売するまでの期間は、借地権者から地代を得ております。

居抜き

居抜きとは、老朽化して十分に収益を上げることができないアパートやビルなどの借家権付土地建物のことをいいます。

当社は、土地建物所有者より居抜きを買取り、借家権者（その建物の一部を借りている建物賃借人）に退去の依頼をして、必要に応じて新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行った上で（以下、「明渡し交渉」という。）、賃貸借契約を合意解約して当社の完全所有権とします。借家権者の退去後、空き物件となった土地建物（必要に応じて建物解体後の更地）を、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

所有権

所有権とは、土地建物に係る所有者の完全所有権のことであり、当社が所有者から所有権物件を買取り、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

当社は、東京本社を含め札幌支店・仙台支店・武蔵野支店・名古屋支店・京都支店・関西支店・福岡支店の全国8ヶ所に営業拠点を設け、底地及び居抜きを主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

不動産の売買の他に、不動産の仲介、土地活用のコンサルティングサービスや、地代の集金業務の代行や土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地所有者から土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスである「オーナーズパートナー」（注2）を展開しております。また、オフィスビル・マンション・アパート等の賃貸不動産を所有し、賃料収入を得ております。

（注1）「旧借地法・借家法」について

わが国の近代における土地所有制度の歴史的変革は、明治政府により実施された土地の自由売買容認と地租改正に始まります。しかし当時は、税負担が大きく、借地形態での居住が中心であり、土地所有者の権利

が強い時代でした。明治から大正にかけて、農村部から都市部への人口流入が進む中で、借地権者の権利保護が求められるようになり、1921年に借地法・借家法が制定されました。そして、1923年に発生した関東大震災により、多くの被災者が発生しましたが、迅速かつ円滑な復興を目的として、翌年、借地借家臨時処理法を制定し、被災前の借家権者であった者に借地権者の権利を主張できるようにしました。これにより、借地の供給が大幅に増加したといえます。この後も都市部への人口流入が続いて不動産価格の高騰がおき、賃借人の保護を行う必要が高まったため、1941年に借地法・借家法の改正がなされ、土地所有者側の正当な事由なしに土地賃貸借契約解約の申入れ、更新の拒絶ができなくなりました。

戦後においても、戦後復興を進めるため罹災法（罹災都市借地借家臨時処理法）が制定され、借地の供給がなされました。高度経済成長期には地価の大幅な上昇を招いたことや都市部への人口流入が続いたこともあり、住宅難の時代が続きました。また、多くの借地権建物も老朽化が進み、建替えの必要があるが、土地所有者が建替えを認めないなど問題が発生したことから、1966年に借地法・借家法の改正がなされ、借地権者の建替え、増改築に関して、土地所有者が承諾を出さない場合は、借地権者は裁判所から地主の承諾に代る許可をとれるという内容が盛り込まれました。

このような経過を辿った末に、1992年に土地所有者と借地権者・借家権者の権利関係を有期の契約とする「定期借地権」の新しい概念が盛り込まれた借地借家法の新法が施行されました。

旧法は、戦前戦後の混乱の中で、借地や借家が大量に発生した事情や、道路の問題や隣地境界、契約内容、権利関係の不明朗さが残されたまま、土地の需要の拡大に取り込まれてしまった経緯があります。

1992年の新法施行以後に借地契約が成立した借地は新法の適用となりましたが、日本全国には現在でも旧法が適用される相当数の借地が存在することが推測されます。特に、戦前戦後の混乱期に生じた底地は、現在、相続等による権利継承が行われる時期にきていることや現代の状況に見合わない旧法の解消を求めることなどが、底地の流動化の大きな要因となっております。

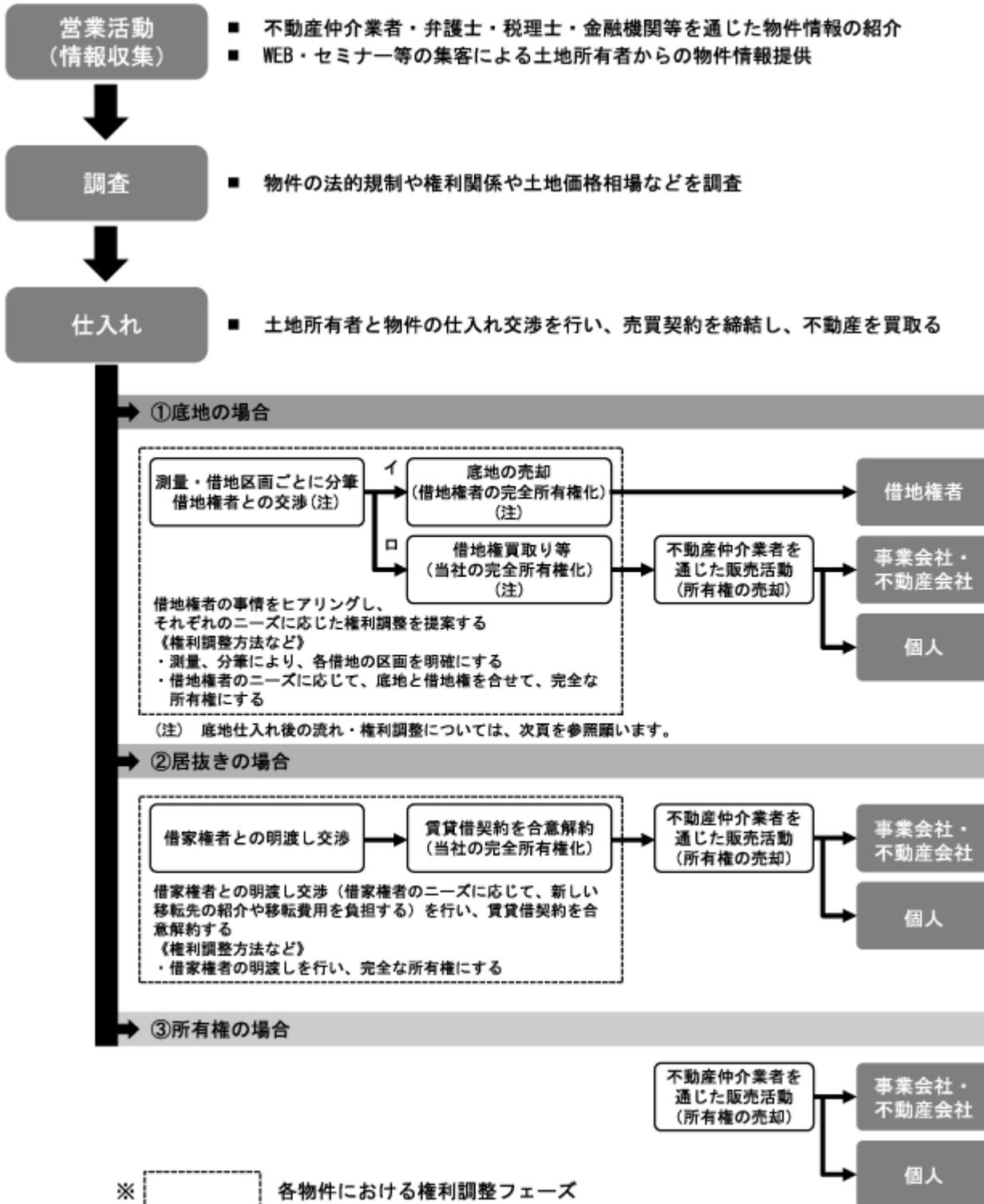
（注2）「オーナーズパートナー」について

土地所有者の底地管理・運営のサポートを目的として、地代集金・滞納督促連絡・土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスです。

底地は、長い年月の間、土地を貸し借りしていることにより、契約内容が曖昧なまま、土地所有者・借地権者ともに世代交代が進み権利関係が複雑化していることや、経済情勢の変化に対応した地代改定が行われていないなど、底地を資産として有効に活用できていないケースが多く見受けられます。当社が土地所有者を代行して借地権者の管理を行うことにより、土地所有者の管理に係る負担が軽減されるとともに、底地の有効な資産活用が可能となります。

不動産販売事業の標準的な流れは以下の通りとなります。

それぞれ単体の場合と、底地・居抜き・所有権が混在している場合があります。



不動産販売事業における底地を仕入れた場合の流れ・権利調整方法は、以下のようになります。



図 1



図 2

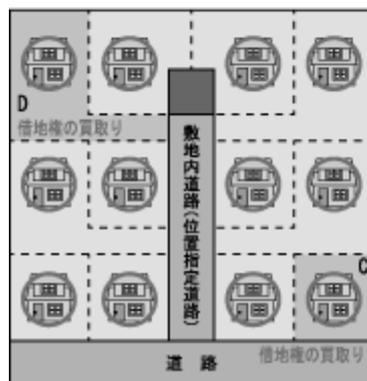


図 3

概要

土地所有者に相続が発生し相続税を納付するために、所有している底地の売却が必要となり、当社に底地を売却する。

【権利調整が必要な点】

- ◆土地所有者が、12人の借地権者に土地を貸していて、底地と借地権に権利が分かれている。
- ◆一体の土地であり、借地ごとの境界が未確定な状態である。
- ◆12区画の借地権のうち、6区画の借地権が接道義務(注1)を満たしていないため、再建築ができない状態である。(図1)

権利調整フェーズ

- ◆測量作業を行い、区画と区画の境界を明確にしていきます。
- ◆敷地内の道路を延長させるため、役所と協議を行います。道路の延長が認められることにより、A・B2区画の借地が、建築基準法上の道路に接道することができ、再建築が可能な状態になります。(図2)
- ◆各借地権者と協議しながら、図3のように土地を分筆することによって、全ての区画が建築基準法上の道路に接続することができました。その結果、全ての借地が再建築可能な状態になります。

借地権者のニーズに応じた権利調整を提案しながら、底地と借地権を合せて、完全な所有権にする。

- ◆底地の購入を希望する借地権者には、底地の売却を行い、借地権者の完全所有権化となります。
【①底地の場合 イのパターン】
- ◆借地権の売却を希望する借地権者C・Dから、借地権の買取りを行い、当社の完全所有権化となります。
【①底地の場合 ロのパターン】

(注1) 接道義務とは、建築基準法第43条において、原則、建築物の敷地は幅員4m以上の道路(同法第42条第1項に規定する道路)に2m以上接しなければならないとされています。

(注2) 位置指定道路とは、建築基準法第42条1項5号に定められる特定行政庁から道路位置の指定を受けた私道のことです。

4 【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
㈱サンセイランディック ファンディング	東京都千代田区	3,000	不動産販売事業	100.0	当社の事業に関する ファンド組成業務を 請負っております。 役員の兼任1名
八幡平観光活性化合同会 社	東京都千代田区	10,000	不動産販売事業	100.0	役員の兼任1名

(注) 「主要な事業の内容」欄には、事業の内容に記載された名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	131
全社(共通)	56
合計	187

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2023年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
187	38.7	8.9	7,614

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	131
全社(共通)	56
合計	187

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合

2023年12月31日現在

当事業年度	
管理職に占める女性労働者の割合(%)	22.2%

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」の規定に基づき算出したものであります。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、当社を取り巻く経営環境の変化のスピードが加速し、不確実性がさらに高まっていくと考えられる中で、更なる持続的な成長を実現するために、当社の目指すべき方向性及び具体的な方針として、ミッション、ビジョン、ポリシーを定めております。

・ミッション

「人と人の未来を繋ぐ先駆者となる」

当社グループは創業以来、不動産の既成概念を打ち破って成長してきました。その中で培ったノウハウを最大限に活用し、世界中と繋がりを持ち、生み出される不均衡を解消します。様々な社会課題と真摯に向き合い、社会に潤いや豊かさを提供する企業であり続けることを誓います。

・ビジョン

「自立自走」

強い意志と主体性を持ち、未来を見据えた思考・行動をとり、機動力のある会社を目指します。

「プロフェッショナル思考」

責務を全うするために、専門性を高め、あらゆる期待に応え、誇り高く仕事に取り組みます。全てのステークホルダーの安心安全を大切に、WIN/WIN/WINを実現します。

「変化を楽しもう」

どのような環境にも適応できる柔軟な感性を育み、現状を否定する勇気とポジティブな挑戦を賞賛します。あらゆる多様性を認め、時代の一步先を進む会社を目指します。

・ポリシー

これまで社訓としてきた「中庸」「質実」「不断」を、新たにポリシーとして位置付けます。

「中庸」

世の中の動きに対応し、バランスのとれた経営を維持する。

「質実」

華美を排し、スリムな会社創りに徹する。

「不断」

永久に存続する為、八分の力で邁進する。

(2) 目標とする経営指標

次期（2024年12月期）の定量目標

・連結売上高：23,700百万円

・連結営業利益：1,800百万円

・連結経常利益：1,500百万円

次期の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和により内需・インバウンド需要等の正常化が進み、緩やかな景気の回復が期待される一方、ウクライナ情勢の長期化、中東地域をめぐる地政学リスクの高まりから、エネルギー価格や資源価格の高止まりが予想され、また、物価高による実質賃金のマイナス継続要因に加え、日銀の金融政策転換による金利上昇リスクも予想されることから、先行き不透明な状況が続くものと見込まれ、不動産市況の動向についても注視していく必要があります。

このような状況のもと、当社グループは、2024年度を最終年度とした3カ年の中期経営計画を推進し、当連結会計年度において想定以上に販売物件の前倒しが進捗したことから、定量目標の連結営業利益18.0億円、連結経常利益16.5億円、ROE9.0%を1年前倒しで達成することができました。2024年以降の新中期経営計画につきましては、現在策定中であり、2024年中旬以降に公表予定であります。

好調な市況を背景として当連結会計年度の業績が想定以上に好調であったことに加えて、2024年通期連結業績見通しにおいて不動産市況の変化を見据えて一部の居抜き物件の利益率を保守的に見込んでいることから、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は当連結会計年度を下回ることを見込んでおります。但し、当該物件を除いた底地、居抜き及び所有権物件の利益率は概ね仕入時の想定通りに推移することを見込んでおります。また、これまで物件の仕入から販売まで1年内で回転していた販売用不動産は、好調な仕入を背景として、翌

期または翌々期を見据えて仕入を行うことができるようになっております。回転期間1年内のフロービジネスから中期の事業期間に徐々に転換しつつあり、これまで以上に丁寧な権利調整を進めて利益の最大化を図ることができ、今後の安定的な成長に寄与するものと考えております。このように、次期は増収減益の見通しであります。次期以降に販売を予定している販売用不動産は十分に積み上がっており、一過性の要因を除けば、当社グループとしては着実に成長路線を歩んでいると考えております。

なお、このような事業環境の中で、当社グループは市場動向を注視しながら、引き続き慎重な目線での仕入と積極的な販売活動を行ってまいります。また、販売用不動産の増加に伴い有利子負債も増加していることから、財務基盤の強化に向けて資金調達の多様化、販売用不動産の管理及び販売スケジュールの徹底を図ってまいります。

上記により、次期の連結業績見通しにつきましては、売上高23,700百万円（前年同期比1.9%増）、営業利益1,800百万円（前年同期比16.5%減）、経常利益1,500百万円（前年同期比15.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,000百万円（前年同期比15.5%減）を見込んでおります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社は、2024年度を最終年度とした3カ年の中期経営計画を推進し、当連結会計年度において想定以上に販売物件の権利調整等が進捗したこと、定量目標の連結営業利益18.0億円、連結経常利益16.5億円、ROE9.0%を1年前倒しで達成することができました。2024年以降の新中期経営計画につきましては、現在策定中であります。

ウクライナ情勢の長期化、中東地域をめぐる地政学リスクの高まりから、エネルギー価格や資源価格の高止まりが予想されます。また、物価高による実質賃金のマイナス継続要因に加え、日銀の金融政策転換による金利上昇リスクも予想されることから、不動産市況の動向についても注視していく必要があります。このような状況の中、中長期で安定的な成長を実現できる事業基盤を構築するため、既存事業の拡大、事業領域の拡張及び経営基盤の強化を推進するとともに、利益還元拡大を図ってまいります。

既存事業の拡大

当社の事業において継続的に安定した成長を実現させていくためには、全社において個人主体から組織主体の体制への転換、人員の増加だけに頼らない規模の拡大を推進させていく必要があります。その中で、プロジェクトの事例共有の仕組みを導入したナレッジマネジメントの強化、居抜きに特化したランディングページの開設・運営によるオンラインマーケティングの強化、既存事業から派生した新たなビジネススキームの策定、営業活動に集中できる環境構築等を推進してまいりました。今後もこの取組みを加速させていくとともに、パート社員も活用した営業生産性の向上や人事戦略の策定・実施を進めていくことで、より一層の組織力の強化を図ってまいります。

事業領域の拡張

当社では、底地・居抜きに次ぐ新規事業の検討・検証を進めております。

地域活性化事業においては、八幡平温泉郷（岩手県八幡平市）での宿泊施設の運営を開始しており、さらなる拠点施設拡張に向けて準備を進めております。また、長崎県平戸市と「歴史的資源を活用した地域活性化推進の包括連携協定」を締結し、地域の課題となっている空き家の利活用等に着手しております。さらに、同市に「企業版ふるさと納税」による寄付を行い観光振興の推進を支援します。今後も不動産権利調整のノウハウを活かし、地域の活性化に貢献するとともに、当プロジェクトをモデルケースとして他地域への事業拡大も引き続き検討してまいります。

女性向けライダーハウスにおいては、宿泊設備のトレーラーハウスが完成間近となっており、今夏の開業を目指して準備を進めております。

経営基盤の強化

上記の既存事業の拡大及び事業領域の拡張を推進していくため、ガバナンス体制の強化、バックオフィス体制の見直し、財務基盤の強化及び人事制度改革を推進しております。

ガバナンス体制の強化については、危機管理体制の整備、事業継続計画（BCP）の策定・実施及び情報管理体制も含めたリスクマネジメント体制の強化を進めてまいります。

バックオフィス体制の見直しについては、全社横断的に業務効率化プロジェクトを継続して推進しており、今後はAIも含めたITを積極的に検討・導入して、営業本部と管理本部の生産性の改善を図ってまいります。

財務基盤の強化については、仕入・販売物件のリスク管理・スケジュール管理を徹底していくとともに、不動産特定共同事業法（不特法）やクラウドファンディングも活用した資金調達先の多様化を検討してまいります。

人事制度改革については、人事組織戦略の策定に着手しております。より働きがいのある職場環境の実現を目指し、評価制度や教育制度の見直しに加え、優秀な人材の採用強化を図ってまいります。

また、上記の取組みに加え、IR・PR活動の強化を課題として認識しており、投資家を含めたステークホル

ダーに当社の事業内容及び魅力を発信してまいります。

利益の還元

株主還元

当社は、株主の皆さまへの利益還元を重要な経営課題の一つとして位置付けております。株主の皆さまへの利益還元につきましては、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。株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大に努めてまいります。

2024年12月期の期末配当につきましては、中間配当金1株につき15円、期末配当金1株につき25円（年間配当金は1株につき40円、当期から7円の増額）の配当を予定しております。

引き続き、株主の皆さまに対する還元を重要な経営課題として位置付け、業績の拡大に応じて株主還元の拡大に努めてまいります。

社会還元

当社は、サステナビリティが経営の重要課題の一つであると認識しており、事業活動を通じて、様々な社会問題の解決に貢献することで、持続的な成長が実現できるものと考えております。当社にとって重要な社会課題をマテリアリティとして特定し、各マテリアリティについて個別課題の設定及び基本方針の策定を進めてまいりました。2024年2月にはサステナビリティ委員会を発足しており、今後のサステナビリティに関する活動の方針策定、促進及び管理を行ってまいります。

また、従来から取り組んでおりました底地応援プロジェクトを中心とした子供支援活動と寄付・購買・勤労による支援を中心とした社会福祉支援活動につきましては、今後も引き続き進めてまいります。それに加えて、これまで子育てサポートなど女性社員が働きやすい社内体制を整備してきており、今後も女性社員が活躍できる環境整備をさらに拡充させていく方針であります。

社員還元

当社の今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応するためには、優秀な人材の確保が重要となります。そのため、多様な働き方の環境整備をはじめとした職場環境のさらなる改善・整備のため、会社休日の増設及び物価上昇に対応するためのベースアップの実施をはじめとした給与・賞与などの処遇の充実を行ってまいります。また、広い業務スペースを確保し、従業員が働きやすい環境を整備するため、京都支店を移転いたしました。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

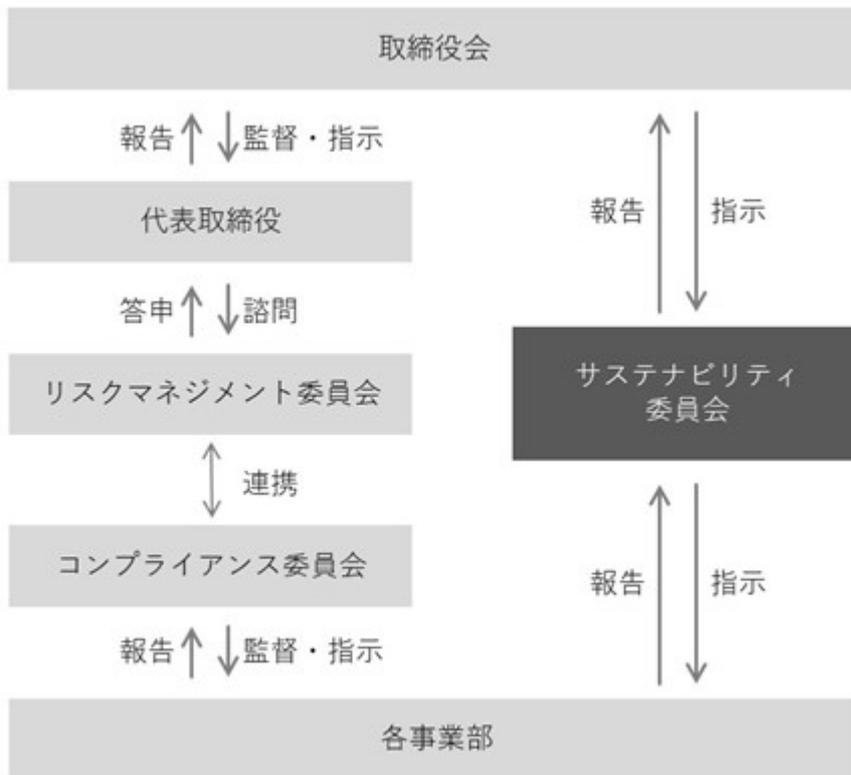
(1) サステナビリティ全般

当社グループは、企業理念に基づき、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指すサステナビリティ経営を実践してまいります。会社のミッションとして掲げている「人と人の未来を繋ぐ先駆者となる」を実現し、当社グループの存在意義を高めてまいります。サステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

ガバナンス

当社グループは、サステナビリティに関する活動を促進・管理するため、2024年2月に「サステナビリティ委員会」を設置いたしました。サステナビリティ委員会では、変化する世の中のニーズに応えるべく組織の方針策定と実施、ステークホルダーとのコミュニケーション、リスク管理、社内教育と文化の醸成、透明性の向上などを目的として、各部署への戦略立案や指示を行ってまいります。

サステナビリティ推進体制



戦略

当社グループの経営戦略において重要なサステナビリティ関連のリスク・機会に適切に対処するため、マテリアリティを特定いたしました。透明性を確保するため、定期的に見直し、変化する状況へ柔軟に対応してまいります。

カテゴリー	マテリアリティ	個別課題
環境（E）	環境への負荷、災害リスクの低減を目指す活動の推進	廃棄物削減とリサイクル
		自然災害からステークホルダーを守る取組の推進
社会（S）	取引に関わる全ての関係者のWin-Win-Winの実現	安心安全な社会への貢献
		権利調整による不動産の再生
		地域活性化
社会（S）	多様な価値観の人材育成と働きやすい職場環境	事業成長・顧客満足度を高めていくための人材獲得・育成
		従業員の健康
		働き方の多様化・ワークライフバランス
ガバナンス（G）	ガバナンスをより重視した経営による持続的な成長	法的コンプライアンスの遵守
		B C Pを重視したリスク管理

リスク管理

当社グループでは、組織目標を達成する上で潜在的な障害や損失を最小限に抑え、持続可能な成長を促進するため、リスクマネジメント委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会にてリスク評価と分析を行っております。

B C Pを重視したリスク管理をマテリアリティにも掲げており、事業の安定継続のため、自然災害、感染症、サイバー攻撃などのリスクに備えております。

(2) マテリアリティに関する事項

環境への負荷、災害リスクの低減を目指す活動の推進

地球温暖化による近年の異常気象に対し、環境負荷を減らす企業活動が求められている中で、当社グループは事業活動の中で環境負荷の低減に取り組んでおります。また、従業員や借家人等のステークホルダーの安全・安心を確保するためのシステムや仕組みの導入を行っております。

取引に関わる全ての関係者のWin-Win-Winの実現

当社グループは、権利調整業務を通じて、不動産に関する諸問題を解決し、ステークホルダーへ住まいの安全を提供できるよう取り組みます。適切な問題解決を継続することで、持続可能で快適な住環境づくりに貢献することに加えて、権利調整のリーディングカンパニーとして、顧客満足度を重視した企業活動にも注力してまいります。

地域活性化事業は、人口流出による過疎化等で空き家の増加が課題となっている現状に対し、特に観光資源を有する地域に点在する空き家を利活用する（歴史的建造物・別荘等の遊休資産を再生しながら不動産の魅力を引き出す）ことにより、地方自治体が抱える問題解決の一翼を担ってまいります。

多様な価値観の人材育成と働きやすい職場環境の実現

当社グループにおいて、人的資本は会社の中核をなし、競争力や持続可能な成長基盤を築くものと考えており、従業員のスキルやモチベーション向上に投資し、人的資本を最大限に活用することを目指しております。

当社グループは、日本の高齢化社会と人口減少が加速する中、多様な人材や働き方を受け入れ、人材の確保に努めてまいります。従業員の声に耳を傾け、従業員の意見を尊重しながらフレキシブルに対応しております。それに加えて、人材育成が、今後の事業成長や顧客満足度の向上に繋がると認識しており、従業員教育に積極的に投資しております。

また、従業員の心身の健康を大切に、やりがいのある仕事を提供できるよう環境づくりに力を入れます。従業員満足度の向上が、生産性向上に寄与するものと考え、快適な職場環境構築に向けた様々な取り組みを実施してまいります。

女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく指標・数値に関しては、「5 従業員の状況（4）管理職に占める女性労働者の割合」に記載しております。本指標につきましては、今後向上させていくことを目標としております。（参考：管理職に占める女性労働者の割合 2022年 9.3%、2023年 22.2%）

なお、中期経営計画の中で人事戦略を策定しており、今後、当社グループの人的資本に関する方針が確定しましたら開示する予定であります。

ガバナンスをより重視した経営による持続的な成長

コンプライアンス委員会を定期的開催し、テーマに沿った社内コンプライアンス研修を企画、全社でコンプライアンス意識を醸成しております。想定される重大なコンプライアンス違反を社内研修で事前に共有することで未然に防止しております。また、内部通報窓口を通常用、匿名用及び女性専用の3種類を設置し、実効性を高めております。

リスクマネジメント委員会を定期的開始し、社内報告されたリスクに関して評価分析し、社内周知することでリスクに関する意識の浸透を図っております。また、自然災害、感染症及び情報漏洩等に関するBCPを策定し、有事の際に備えております。

3 【事業等のリスク】

以下には、当社グループの事業及び経理の状況等に関して、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生が考えられる事項に対し、十分な認識をした上で、リスク回避あるいは発生後の迅速な対応に努める所存であります。当社株式に対する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の変動について

当社は、底地及び居抜きを主な対象とした権利調整を伴う不動産販売事業を行っております。当社グループの属する不動産業界におきましては、景気動向及び金利動向等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や金利の大幅な上昇等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により土地の公示価格の下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、権利調整におきましては、売買対象となる底地及び居抜きの買取価格及び賃料収入は、土地の実勢価格に基づいて算定されており、不動産価格と事業損益は密接に関係しているため、景気動向の影響を受ける傾向にあります。従いまして、当社の想定を超える国内外の社会情勢や経済情勢の変動が起こった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(2) 所有不動産の価格下落リスクについて

当社は、在庫として保有する販売用不動産や収益性のある賃貸不動産を所有しており、当該不動産の販売価格や稼働率、賃料等は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の賃貸需給関係等の影響を受けやすい傾向があります。

当社グループにおきましては、販売用不動産については、上記のリスクを注視しながら計画に基づいた販売を推進するとともに、賃貸不動産については、稼働率を高めて安定した賃料収入を確保するため、テナントの入退居状況や賃料の未収状況を常にチェックし、また不動産そのものの価値を高めるよう努力してまいります。しかしながら、上記理由等により、販売価格が下落した場合や稼働率や賃料が低下し、保有する収益不動産から得られる賃料収入が減少した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、首都圏直下型の大地震等の自然災害、火災、事故等により、保有している不動産が毀損及び滅失する可能性があります。当社グループでは原則として、所有する不動産に対しては、火災保険や賠償責任保険等を付保しておりますが、保険金の限度額を上回る損害が発生する可能性や、保険でカバーできない災害や事故が発生する可能性を否定することはできません。また、保険金が支払われた場合におきましても、災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。この場合、当社グループの財政状態及び業績に影響が及ぶ可能性があります。

(3) 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。特に当社が主に取り扱う底地については、権利関係が不動産登記に正確に反映されていないために登記から事前に正確な権利関係を完全に把握できない場合や、権利関係の発生時期が古く度々相続が発生し権利が複雑化しているために、正確な権利関係の把握に時間を要する場合があります。従いまして、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が借地権者等の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認することに加えて不動産仲介業者・税理士等の物件情報提供者を通じ、土地所有者より権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また物件取得後において新たな権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っておりますが、対応困難な事態が現実に発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

当社の不動産販売事業においては、収益化するにあたり権利調整を行う場合が大半を占めております。従いまして、底地において借地権者が底地の販売交渉に応じないことから販売交渉が進展しない場合、居抜きにおいて借家権者が明渡し交渉に応じないために売却に至らない場合など、権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

(5) 不動産物件の仕入について

当社の不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集先の拡大等により物件仕入の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

当社の不動産販売事業にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、顧客都合による決済日の変更や決済条件の変更等により、物件の引渡し時期、規模及び利益率等の変更が生じた場合、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

(7) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「借地借家法」等の法的規制があります。当社グループは、それらの規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売等の業務を行っております。これらの法的規制の大幅な改廃や新法の制定により、事業計画見直しの必要が生じる等の法的規制の強化や緩和が行われた場合、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期限
(株)サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通大臣(5)第6282号)	2027年5月17日

(8) 税制の変更等による業績の変動について

当社グループの属する不動産業界において、不動産関連税制の変更が生じた場合には、資産の保有・取得・売却コストの上昇、顧客の購買意欲の減退等により当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。また、当社が主に取り扱う底地については、土地所有者における相続の発生が当社の物件仕入の要因となる場合が多いことから、相続税制において規制の強化・緩和等がなされた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

(9) 訴訟等について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、万が一将来において、借地権者及び借家権者との交渉に伴うトラブルが生じた場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10)有利子負債への依存と資金調達について

当社では、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針がありますが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に融資の打診をしておりますが、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
有利子負債残高	(千円)	8,107,525	16,399,010	16,878,850
総資産額	(千円)	20,050,696	28,976,914	30,976,423
有利子負債比率	(%)	40.4	56.6	54.5

(11)新型コロナウイルス感染症等の感染拡大に伴うリスク

新型コロナウイルス感染症等の感染拡大により、不動産販売事業において不動産売買の遅延及び取引の見合わせ等が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12)個人情報等の管理について

当社グループは、土地所有者や借地権者の顧客情報等の多数の個人情報や、当社グループの様々な経営情報等の内部情報を保有しております。これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策の強化など、その管理に万全を期しております。しかしながら、万が一これらの情報が外部流出した場合、あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13)人材の確保と育成について

当社は、底地及び居抜きを主な対象とした権利調整を伴う不動産販売事業を行っており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。したがって、今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応して、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態の状況

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末から1,999百万円増加し、30,976百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末から978百万円増加し、18,899百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末から1,020百万円増加し、12,076百万円となりました。

経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は、売上高23,269百万円（前年同期比49.8%増）となり、営業利益2,155百万円（前年同期比46.7%増）、経常利益1,765百万円（前年同期比37.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,182百万円（前年同期比11.6%増）となりました。

当社グループは前連結会計年度において、建築事業を営む株式会社One's Life ホームの全株式を譲渡したことにより「不動産販売事業」の単一セグメントとなったため、第1四半期連結累計期間より、セグメント別の記載を省略しております。

なお、単一セグメント内の当連結累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。

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	292	0.7	8,253	+44.7
居抜き	89	+111.9	13,138	+56.4
所有権	20	+11.1	1,487	+88.8
その他の不動産販売事業	-	-	388	7.8
合計	401	+13.3	23,269	+52.0

(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を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、居抜き及び所有権の区分において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。

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	439	+34.7	9,924	+36.4
居抜き	84	23.6	7,287	39.2
所有権	21	50.0	1,406	+1.7
合計	544	+13.8	18,617	9.8

(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、底地及び所有権の仕入が増加したものの、居抜き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。

キャッシュ・フローの状況

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、2,714百万円（前期比14.9%減）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）

当連結会計年度において、営業活動の結果使用した資金は11百万円（前年同期99.8%減）となりました。

収入の主な内訳は、税金等調整前当期純利益1,756百万円であり、支出の主な内訳は、棚卸資産の増加による支出1,707百万円、法人税等の支払額82百万円であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は765百万円（前年同期187.0%増）となりました。

収入の主な内訳は、差入保証金の回収による収入109百万円であり、支出の主な内訳は、有形固定資産の取得による支出279百万円、差入保証金の差入による支出178百万円、拘束性預金の増加による支出391百万円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、財務活動の結果得られた資金は302百万円（前年同期96.2%減）となりました。

収入の主な内訳は、短期借入金の増加による収入1,117百万円、長期借入れによる収入3,000百万円であり、支出の主な内訳は、長期借入金の返済による支出3,637百万円、配当金の支払額227百万円であります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

なお、連結財務諸表に与える影響が大きいと考えられる会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定は、以下のとおりであります。

（販売用不動産の評価）

当社グループは、販売用不動産の評価について、個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

国内経済の変化により、不動産市場が悪化したこと等により正味売却価額が下落した場合、評価損の計上が必要となる可能性があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

財政状態の分析

（流動資産）

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から1,592百万円増加し、29,521百万円となりました。

現金及び預金66百万円の減少、販売用不動産1,707百万円の増加が主な要因であります。

（固定資産）

当連結会計年度末の固定資産は、前連結会計年度末から407百万円増加し、1,454百万円となりました。建物119百万円の増加、投資その他の資産その他97百万円の増加が主な要因であります。

（流動負債）

当連結会計年度末の流動負債は、前連結会計年度末から3,139百万円増加し、15,746百万円となりました。

短期借入金1,117百万円の増加、1年内返済予定の長期借入金1,490百万円の増加、未払法人税等589百万円の増加が主な要因であります。

（固定負債）

当連結会計年度末の固定負債は、前連結会計年度末から2,160百万円減少し、3,153百万円となりました。

長期借入金2,127百万円の減少が主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末から1,020百万円増加し、12,076百万円となりました。利益剰余金954百万円の増加、資本剰余金28百万円の増加が主な要因であります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は23,269百万円(前年同期比7,735百万円増)となりました。

売上高が増加した主な要因は、底地、居抜き及び所有権の販売が増加したことによるものであります。

(売上総利益)

当連結会計年度における売上総利益は6,342百万円(前年同期比1,294百万円増)となりました。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は4,186百万円(前年同期比608百万円増)となりました。

これは、販売手数料の増加164百万円、賞与の増加113百万円によるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は2,155百万円(前年同期比686百万円増)となりました。前述の売上総利益の増加によるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度における経常利益は1,765百万円(前年同期比481百万円増)となりました。営業外収益は28百万円であります。営業外費用は418百万円であり、主な内容は支払利息271百万円、事務所移転費用92百万円によるものであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

税金等調整前当期純利益は1,756百万円(前年同期比486百万円増)となり、税効果会計適用後の法人税等負担額は573百万円(前年同期比363百万円増)となりました。その結果、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益は1,182百万円(前年同期比122百万円増)となりました。

キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、2,714百万円(前年同期比474百万円減)となりました。

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が1,756百万円(前年同期比486百万円増)、棚卸資産の増加による支出が1,707百万円(前年同期8,649百万円減)、契約負債の減少による支出が82百万円(前年同期比403百万円減)、法人税等の支払額が82百万円(前年同期比343百万円減)となったこと等により、11百万円の資金の減少(前年同期比9,256百万円減)となりました。

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279百万円(前年同期比265百万円増)、差入保証金の差入による支出178百万円(前年同期比146百万円増)、拘束性預金増加が391百万円となったこと等により、765百万円の資金の減少(前年同期比498百万円の増加)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の増加による収入が1,117百万円(前年同期比3,531百万円減)、長期借入れによる収入3,000百万円(前年同期比2,896百万円減)、長期借入金の返済による支出が3,637百万円(前年同期比1,384百万円増)、配当金の支払額が227百万円(前年同期比13百万円増)となったこと等により、302百万円の資金の増加(前年同期比7,668百万円減)となりました。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性につきましては、次のとおりであります。

当社グループの事業活動における主な資金需要は、不動産販売事業における不動産の取得資金であります。資金需要に対しては、主に金融機関からの借入金により調達しており、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に調達を行うことにより、安定的な資金の確保に努めております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は301,684千円であり、その主な内容は、本社及び関西支店事務所移転に伴う建物附属設備等の購入233,282千円であります。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しており、重要な設備の売却又は除却はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2023年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)	
			建物	構築物	器具 備品	賃貸 不動産 (面積㎡)	ソフト ウェア	ソフト ウェア 仮勘定		合計
本社 (東京都千代田区)	不動産 販売事業	事務所 設備	124,492	11,702	64,205		37,137	9,524	247,063	128
マークコート 上板橋 (東京都板橋区)	不動産 販売事業	賃貸 設備				15,809 (141.61)			15,809	
スカイコート 本郷東大前 (東京都文京区)	不動産 販売事業	賃貸 設備				21,918 (7.56)			21,918	
ペルソナビル (札幌市中央区)	不動産 販売事業	賃貸 設備				64,771 (264.79)			64,771	
マークコート鶴見 (横浜市鶴見区)	不動産 販売事業	賃貸 設備				33,541 (103.14)			33,541	
マークコート立石 (東京都葛飾区)	不動産 販売事業	賃貸 設備				45,019 (89.84)			45,019	
マークコート日吉 (横浜市港北区)	不動産 販売事業	賃貸 設備				20,948 (85.61)			20,948	
戸建 (船橋市飯山満町)	不動産 販売事業	賃貸 設備				17,000 (149.79)			17,000	

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. スカイコート本郷東大前は、区分所有建物であり、敷地権割合の面積を表記しております。

(2) 国内子会社

重要性が乏しいため記載を省略しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	24,000,000
計	24,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年3月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	8,584,900	8,584,900	東京証券取引所 (スタンダード市場)	完全議決権株式であり、権利 関係に何ら限定のない当社の 標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株で あります。
計	8,584,900	8,584,900		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)	8,500	8,456,300	3,094	814,067	3,094	775,067
2020年1月1日～ 2020年12月31日 (注)	12,000	8,468,300	4,368	818,435	4,368	779,435
2021年1月1日～ 2021年12月31日 (注)	6,500	8,474,800	2,366	820,801	2,366	781,801
2022年1月1日～ 2022年12月31日 (注)	35,500	8,510,300	12,922	833,723	12,922	794,723
2023年1月1日～ 2023年12月31日 (注)	74,600	8,584,900	27,154	860,878	27,154	821,878

(注) 新株予約権(ストックオプション)の権利行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	9	23	50	31	15	9,068	9,196	-
所有株式数(単元)	-	8,529	3,142	1,436	2,717	34	69,898	85,756	9,300
所有株式数の割合(%)	-	9.95	3.66	1.67	3.17	0.04	81.51	100.00	-

(注) 自己株式343,992株は、「個人その他」に3,439単元、「単元未満株式の状況」に92株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
松崎 隆司	東京都江東区	1,291,200	15.67
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	478,000	5.80
松浦 正二	東京都小平市	458,500	5.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	326,800	3.97
小澤 順子	千葉県流山市	307,150	3.73
サンセイ従業員持株会	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号	203,764	2.47
嶋村 吉洋	大阪府大阪市福島区	176,300	2.14
菊池 由佳	茨城県守谷市	163,700	1.99
小澤 勇介	千葉県柏市	163,700	1.99
小澤 謙伍	千葉県流山市	162,400	1.97
計		3,731,514	45.28

(注) 1. 当社は2023年12月31日現在で、自己株式343,992株を所有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 2020年12月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三井住友D Sアセットマネジメント株式会社及びその共同保有者であるS M B C日興証券株式会社が2020年12月15日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されておりますが、当社として当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三井住友D Sアセットマネジメント株式会社	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号 虎ノ門ヒルズビジネスタワー26階	416,700	4.92
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	12,900	0.15
計	-	429,600	5.07

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 343,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,231,700	82,317	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社の標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 9,300	-	1単元(100株)に満たない株式
発行済株式総数	8,584,900	-	-
総株主の議決権	-	82,317	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式92株が含まれております。

【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社サンセイラン ディック	東京都千代田区丸の内二 丁目6番1号	343,900	-	343,900	4.0
計	-	343,900	-	343,900	4.0

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	50	48
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	17,600	15,100	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	343,992	-	343,992	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の用途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。また、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期におきましては、期末配当を1株当たり33円00銭とし、年間配当は1株当たり33円00銭といたしました。

次期の配当につきましては、中間配当を1株当たり15円00銭、期末配当を1株当たり25円00銭とし、年間配当は1株当たり40円00銭を予定しております。

(注) 基準日が第48期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2024年3月27日 定時株主総会決議	271,949	33.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業としての社会性・倫理性及び法令遵守の観点から、コーポレート・ガバナンスの強化・充実を、経営の最優先課題のひとつと位置づけており、取締役会の機動的・迅速な運営・機能強化を更に充実させたいと考えております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、監査役監査制度を採用しております。これは、取締役会において経営上の意思決定及び取締役業務執行の相互監督を行い、監査役による業務執行の監査を行うことにより、効率的な経営を行うことを可能にするためであります。会社の機関とその詳細は以下の通りです。

a．取締役会

当社取締役会は、2024年3月27日現在10名により構成されており、「取締役会規程」に基づいて運営し、代表取締役社長が議長をつとめております。定時取締役会は毎月1回開催しており、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の迅速化を図っております。取締役会においては、法定の専決事項、経営方針及び重要な業務執行に係る事項について審議・報告を行い、経営情報として情報の共有化を図るとともに、当社の企業経営の透明性と適法性の維持を図っております。構成員については、以下のとおりであります。

取締役：松崎隆司（議長、代表取締役社長）、太木眞、今福規之、森岡俊陽、三浦玄如

社外取締役：高橋廣司、村崎直子

常勤監査役：永田武司

社外監査役：榎園利浩、山岸崇裕

取締役会の活動状況

役職名	氏名	出席状況
代表取締役	松崎 隆司	14回 / 14回
専務取締役	太木 眞	14回 / 14回
取締役	今福 規之	14回 / 14回
取締役	森岡 俊陽	14回 / 14回
取締役	三浦 玄如	10回 / 10回
取締役 (社外取締役)	高橋 廣司	14回 / 14回
取締役 (社外取締役)	村崎 直子	14回 / 14回
常勤監査役	永田 武司	10回 / 10回
監査役 (社外監査役)	榎園 利浩	14回 / 14回
監査役 (社外監査役)	山岸 崇裕	10回 / 10回

(注) 1．三浦玄如及び山岸崇裕の両氏は、2023年3月29日開催の定時株主総会において、新たに選任され就任しており、当該株主総会後に取締役会は10回開催されております。

2．永田武司氏は、2023年3月29日開催の定時株主総会終結の時をもって、任期満了により取締役を退任し、当該株主総会において、新たに監査役に選任され就任しており、当該株主総会後に取締役会は10回開催されております。

取締役会における具体的な検討内容は、経営計画、決算の状況、高額な不動産の仕入及び販売、社内規程の改訂、重要な組織人事、取締役の個別報酬額及びコーポレートガバナンス・コードの改訂等について議論いたしました。

b．監査役会

当社は、監査役会設置会社であります。当社の監査役の員数は、2024年3月27日現在、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名であり、2名が社外監査役であります。監査役は監査役機能の強化のため各監査役の連携を

十分に取り、法令等に規定する事項のほか、取締役会へ出席し、取締役の職務の適法性・妥当性を監査し、また常勤監査役は社内の重要会議にも出席しております。更に、当社事業の運用状況の確認も行うとともに、会計監査人及び内部監査部門との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。構成員については、以下のとおりであります。

監査役：永田武司（議長、常勤監査役）、社外監査役：榎園利浩、山岸崇裕

c．内部監査部門

当社は、社長室が内部監査を実施しており、代表取締役による直接の指示のもと各部門を対象に、業務監査を計画的に実施し監査結果を報告しております。また、被監査部門に対し改善事項の指摘・指導を行い、内部統制の有効的な構築・運用がなされているかどうかの確認、各種法令及び社内規程の遵守状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行い、実効性の高い監査を実施しております。更に、会計監査人及び監査役との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。

d．報酬諮問委員会

当社は、取締役会の諮問機関として独立社外役員が過半数を占める任意の報酬諮問委員会を設置しております。取締役報酬の内容に係る決定方針及び個人別の支給額について、取締役会に答申しております。

e．経営会議

当社は、常勤取締役及び常勤監査役並びにその指名した者で構成する経営会議を設置しております。経営会議は代表取締役の諮問機関とし、取締役会決議事項の事前審議、代表取締役決議事項等の審議及び決議を行うとともに、情報の共有化を図っております。

f．コンプライアンス委員会

当社は、代表取締役の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置しております。四半期に1度コンプライアンス委員会を開催し、当社グループのコンプライアンスに関する体制整備や重要事項を検討・審議して、コンプライアンス研修等に活かしております。

g．リスクマネジメント委員会

当社は、代表取締役の諮問機関としてリスクマネジメント委員会を設置しております。四半期に1度リスクマネジメント委員会を開催し、社内で報告されたリスクに関して評価分析し、社内周知することでリスクに関する意識の浸透を図っております。

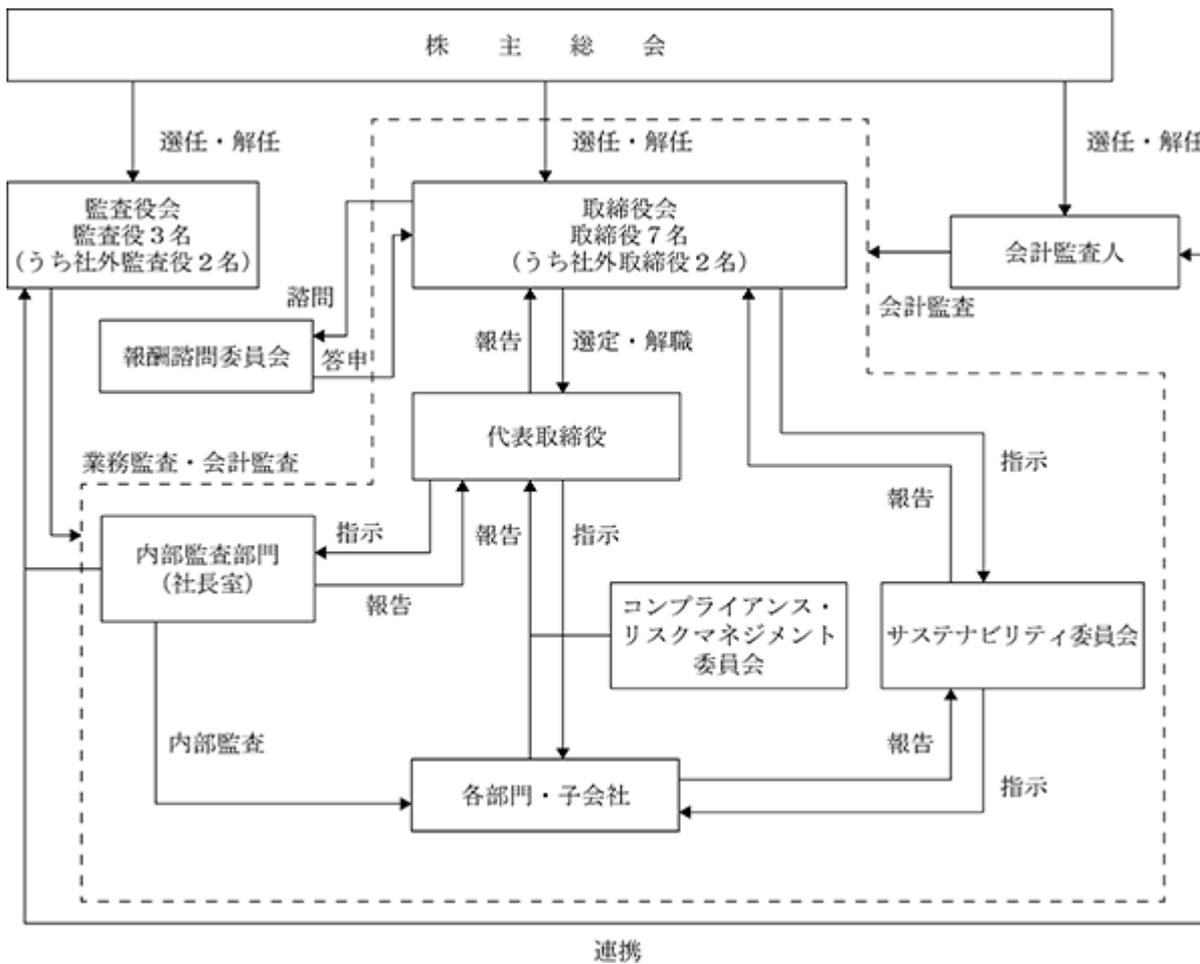
h．サステナビリティ委員会

当社は、サステナビリティに関する活動を促進・管理するため、サステナビリティ委員会を設置しております。サステナビリティに関する方針の策定、進捗管理及び社内外への情報発信を主な活動内容とし、代表取締役社長が委員長を務めております。

機関ごとの構成員は以下のとおりであります。(は議長・委員長、 は構成員)

役職名	氏名	取締役会	監査役会	報酬諮問委員会	経営会議	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	サステナビリティ委員会
代表取締役	松崎 隆司						
専務取締役	太木 眞						
取締役	今福 規之						
取締役	森岡 俊陽						
取締役	三浦 玄如						
取締役 (社外取締役)	高橋 廣司						
取締役 (社外取締役)	村崎 直子						
常勤監査役	永田 武司						
監査役 (社外監査役)	榎園 利浩						
監査役 (社外監査役)	山岸 崇裕						

2024年3月27日現在の当社のコーポレート・ガバナンス体制を図表にすると以下のとおりとなります。



企業統治に関するその他の事項

- a. 内部統制システムの整備の状況、リスク管理体制の整備の状況及び子会社の業務の適正を確保するための体制の整備の状況

当社は、会社法に基づき、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針を以下のとおり定め、内部統制の実効性の維持向上を図っております。

リスク管理体制の整備の状況につきましては、当社では、健全な企業経営を推進するため、各種規程等の整備と運用を行い、随時内部監査を実施することで、リスクの未然の発見と防止に努めております。また、コーポレート・ガバナンスの基盤となるコンプライアンス（法令遵守）につきましては、法律上の判断が必要な際は、随時顧問弁護士等の社外専門家と密接な連携を取りながら、経営者から従業員に至るまで周知徹底を図っております。

<内部統制システムの整備に関する基本方針>

1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
 - (1) コンプライアンス体制の基礎として、コンプライアンス基本方針を定める。
 - (2) コンプライアンスマニュアルを定め、全グループ会社の役職員に配布して周知徹底を図る。
 - (3) グループ全体のコンプライアンス体制を統括する組織としてコンプライアンス委員会を設置する。
 - (4) コンプライアンス上問題がある事態を認知した場合は、直ちにコンプライアンス委員会に報告するものとする。コンプライアンス委員会は、問題の性質に応じて適宜担当部署に問題の調査・対応を委嘱するとともに、重要と判断した事例については社長に報告する。また、全社的な見地から対応を要する問題については、速やかにコンプライアンス委員会は調査委員会を組織するなどして真相究明を行うとともに再発防止策を含む対応についての提言を行う。またコンプライアンス相談窓口を設置し、運営上の方針及び手続きと内部通報者の保護の方法について内部通報者保護規程において定める。
 - (5) 社長室は、職務分掌規程に定める業務区分に基づき内部監査を行い、内部監査結果及び改善状況について社長に報告する。
2. 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制
 - (1) 取締役は、法令及び取締役会規程に基づき職務の執行の状況を取締役に報告する。報告された内容については取締役会議事録に記載又は記録し、法令に基づき保存するものとする。
 - (2) 取締役の職務の執行に関する情報の保存及び管理に関する基本規程として、情報セキュリティ管理規程及び重要情報管理規程を定める。
 - (3) 重要情報に関しては、重要情報管理規程に基づき管理を行うとともにパスワードを付してアクセスを制限する。
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (1) 内部統制規程に基づき、取締役会の決議によって内部統制プロジェクトを設置する。
 - (2) 内部統制プロジェクトは、損失の危険の管理に関する事項を含む全グループ会社における全社的な内部統制の整備及び運用状況の評価を行い、評価結果及び改善状況を取締役に報告する。
4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (1) 取締役会規程に基づき定時取締役会を原則毎月1回開催し、必要ある場合には適宜臨時取締役会を開催することとする。また、会議規程に基づき経営会議を原則毎月開催することとし、経営情報の共有と業務運営の効率化を図る。
 - (2) 取締役を含む会社の業務執行全般の効率的な運営を目的として組織規程・職務分掌規程・職務権限規程を定め、実態に応じて適宜改正を行う。
5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (1) 関係会社の業務の円滑化と管理の適正化を目的として「関係会社管理規程」を定める。
また、関係会社の取締役等は、関係会社の業務及び取締役等の職務の執行状況を定期的に当社の取締役会に報告する。
 - (2) コンプライアンス基本方針は全グループ会社に適用し、全グループ会社の法令遵守に関する体制はコンプライアンス委員会が統括する。
 - (3) 関係会社の業務執行全般の効率的な運営を目的として組織規程・職務分掌規程・職務権限規程を定め、実態に応じて適宜改正を行う。

6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
 - (1) 監査役がその職務を補助すべき使用人（以下「監査役補助者」という。）を置くことを求めた場合においては、法令及び内部統制規程に基づき監査役又は監査役会は当該使用人に関する事項を定めるとともに当該使用人の取締役からの独立性を確保する体制を整備するものとする。
 - (2) 監査役補助者の選任及び異動については、あらかじめ監査役の承認を得なければならない。
 - (3) 監査役補助者の職務は監査役の補助専任とし、他の一切の職務の兼任を認めないこととする。
 7. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
 - (1) 当社の取締役及び使用人等並びに関係会社の取締役及び使用人等が当社の監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制については、監査役または監査役会が法令及び内部統制規程に基づき整備するものとする。
 - (2) 監査役は、取締役会規程に基づき取締役会に出席することを要する。
 - (3) 監査役は、監査役監査基準に基づき、平素より当社の取締役及び使用人等並びに関係会社の取締役及び使用人等との意思疎通を図り、情報の収集に努め、業務の実態を把握するものとする。
 - (4) 監査役に報告した者が、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないこととする。
 8. 監査役職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針
監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理等所要の費用の請求を受けたときは、監査役職務の執行に明らかに必要ないと認められる場合を除き、その費用を負担する。
 9. その他監査役監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - (1) 監査役監査の実効性を確保する体制については、監査役または監査役会が法令及び内部統制規程に基づき整備するものとする。
 - (2) 監査役は、監査役監査基準に基づき、内部監査部門と緊密な関係を保ち内部監査の結果を活用するよう努めるほか、監査上の必要性に従い内部監査部門に報告を求め、また特定事項の調査を依頼することができるものとする。
 10. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況
 - (1) コンプライアンス基本方針及びコンプライアンスマニュアルにおいて、反社会的勢力との一切の関係の遮断、不当要求の排除、取引の全面的禁止、影響力の利用の禁止について定める。
 - (2) 不動産取引に際しては取引先のスクリーニング(反社会性チェック)を行い、疑わしい場合においては取引を行わないものとする。
- b. 責任限定契約の内容の概要
- 当社は、会社法第427条第1項及び定款の規定に基づき、社外取締役及び社外監査役全員との間に会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。
- c. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
- 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約では、被保険者が会社の役員としての業務につき行った行為又は不作為に起因して、保険期間中に株主又は第三者から損害賠償請求された場合に、それによって役員が被る損害についての損害賠償金や訴訟費用が補填されることとなります。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、贈収賄等の犯罪行為や意図的な違法行為等に起因する損害賠償請求は補填の対象としないこととしております。
- 当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び子会社の取締役、監査役及び管理・監督の立場にある従業員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額会社が負担しております。
- d. 会計監査人との責任限定契約
- 当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会計監査人との間に会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。
- e. 取締役の定数
- 当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。
- f. 取締役の選任の決議要件
- 当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する

株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

g．取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であったものを含む）及び監査役（監査役であったものを含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除できる旨を定款に定めております。

h．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

i．取締役会で決議できる株主総会決議事項

(a) 中間配当

当社は、取締役会決議により毎年6月30日を基準日として中間配当ができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

(b) 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行できるようにするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性1名 (役員のうち女性の比率10.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	松崎 隆司	1970年5月1日	1993年5月 当社入社 2000年4月 土地事業部部長 2001年4月 営業第一部部长 2002年12月 営業本部長 2003年7月 代表取締役社長(現任) 2010年3月 (株)サンセイコミュニティ 代表取締役社長 2019年10月 (株)サンセイランディックファン ディング代表取締役(現任) 2021年11月 八幡平観光活性化合同会社職務 執行者(現任)	(注)3	1,291,200
専務取締役 営業管掌兼 第二営業本部長兼 営業推進本部長	太木 眞	1954年6月15日	1977年4月 セゾングループ入社 1983年3月 (株)西洋環境開発(現 みずほ不動 産販売(株))転籍 1999年5月 (株)ハウスポート西洋(現 みずほ 不動産販売(株))取締役 2000年9月 安信住宅販売(株)(現 みずほ不動 産販売(株))入社 2006年7月 みずほ不動産販売(株)執行役員東 京南支店長 2011年4月 同社常務執行役員 2014年8月 (株)ハウスメイトパートナーズ常 務執行役員 2016年1月 当社入社 営業副本部長 2017年1月 第二営業本部長 2017年3月 取締役第二営業本部長 2019年3月 常務取締役第二営業本部長 2021年1月 常務取締役営業管掌兼第二営業 本部長 2023年3月 専務取締役営業管掌兼第二営業 本部長 2024年1月 専務取締役営業管掌兼第二営業 本部長兼営業推進本部長(現 任)	(注)3	39,600
取締役 第一営業 本部長	今福 規之	1979年1月9日	2003年4月 当社入社 2010年1月 名古屋支店長 2013年1月 営業第二部長 2016年1月 営業副本部長兼営業第一部長 2017年1月 第一営業本部長 2017年3月 取締役第一営業本部長(現任)	(注)3	47,352
取締役 第三営業 本部長	森岡 俊陽	1981年4月10日	2004年4月 (株)ニッショー入社 2008年5月 当社入社 2013年1月 名古屋支店長 2016年1月 営業副本部長兼名古屋支店長 2017年1月 第三営業本部長兼名古屋支店長 2017年3月 取締役第三営業本部長兼名古屋 支店長 2021年1月 取締役第三営業本部長(現任)	(注)3	39,489

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 管理本部長兼経理部長	三浦 玄如	1979年2月22日	2002年10月 朝日監査法人入所(現 有限責任あずさ監査法人) 2014年2月 当社入社 2017年1月 経営企画室長 2021年1月 管理本部長 2022年7月 管理本部長兼経理部長 2023年3月 取締役管理本部長兼経理部長(現任)	(注)3	4,888
取締役	高橋 廣司 (注)1	1949年6月21日	1973年12月 扶桑監査法人入所 1986年8月 新光監査法人社員 1995年6月 中央監査法人代表社員 2007年8月 新日本監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人)代表社員 マーケティング本部事業開発部担当常任理事 2009年9月 同監査法人クライアントサービス本部監査統括部事業推進室担当常務理事 2010年9月 同監査法人監査業務本部事業推進室室長 2011年5月 (株)パルコ社外取締役 2011年6月 (株)プロネット代表取締役社長(現任) 2012年3月 当社社外取締役(現任) 2012年6月 (株)丸誠(現 TEMS(株))社外監査役 2015年6月 (株)ヒューマンウェブ(現 (株)ゼネラル・オイスター)社外取締役 2017年3月 イーソル(株)社外取締役(監査等委員)(現任) 2017年6月 (株)リアライズ(現 (株)ネタもと)社外取締役	(注)3	-
取締役	村崎 直子 (注)1	1971年8月18日	1995年4月 警察庁入庁 2001年8月 外務省アジア大洋州局北東アジア課 2003年8月 静岡県警察本部刑事部捜査第二課長 2005年3月 兵庫県警察本部警備部外事課長 2006年7月 警察庁警備局外事情報部外事課 2007年10月 警察庁警備局警備企画課 2008年4月 ベイン・アンド・カンパニー・ジャパン・インコーポレイテッド 2010年4月 クロール・インターナショナル・インク日本支社シニア・ディレクター 2013年1月 同社アソシエイト・マネージング・ディレクター 2015年1月 同社日本支社代表 2016年1月 同社マネージング・ディレクター兼日本支社代表 2018年8月 (株)ノブリア代表取締役社長(現任) 2018年9月 クロール・インターナショナル・インク日本支社シニア・アドバイザー(現任) 2021年3月 当社社外取締役(現任) 2021年6月 セガサミーホールディングス(株)社外取締役(監査等委員)(現任) 2022年3月 (株)りらく社外取締役(監査等委員)(現任) 2023年7月 (株)ビジョナリーホールディングス(監査等委員)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	永田 武司	1958年7月8日	1979年4月 丸善建設(株)入社 1994年10月 日本総合地所(株)(現 大和地所レ ジデンス(株))入社 2004年2月 (株)リアルアセットマネジメント 監査役 2005年9月 (株)リアルシエルト監査役 2009年2月 同社取締役 2012年5月 当社入社 2012年6月 管理本部長兼企画財務部長 2013年1月 管理本部長兼業務管理部長 2013年3月 取締役管理本部長 2017年3月 常務取締役管理本部長 2021年1月 常務取締役管理管掌 2023年3月 当社監査役(現任)	(注)4	29,761
監査役	榎園 利浩 (注)2	1973年12月26日	2002年10月 新東京総合法律事務所入所 2006年10月 東京中央総合法律事務所パート ナー 2012年1月 東京晴和法律事務所パートナー (現任) 2015年3月 当社社外監査役(現任)	(注)4	-
監査役	山岸 崇裕 (注)2	1975年10月16日	2000年10月 監査法人トーマツ(現 有限責 任監査法人トーマツ)入所 2005年6月 公認会計士登録 2006年7月 デロイトトーマツFAS(株) (現 デロイトトーマツファイ ナンシャルアドバイザリー合同 会社)異動 2008年12月 税理士登録 2009年4月 税理士法人山岸会計 社員(現 任) 20016年7月 東京FAS合同会社(現 山岸 財産コンサルティング合同会社) 代表社員(現任) 2023年3月 当社社外監査役(現任)	(注)4	-
計					1,452,290

- (注)1. 取締役高橋廣司及び村崎直子の両氏は、社外取締役であります。
2. 監査役榎園利浩及び山岸崇裕の両氏は、社外監査役であります。
3. 取締役松崎隆司、太木眞、今福規之、森岡俊陽、三浦玄如、高橋廣司及び村崎直子の7氏の任期は、2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2024年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役永田武司、榎園利浩及び山岸崇裕の3氏の任期は、2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
増田 吉彦	1982年4月27日	2005年4月 あずさ監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人)入所 2008年1月 公認会計士登録 2013年8月 朝日税理士法人入所 2014年2月 税理士登録 2015年7月 増田吉彦公認会計士事務所代表 (現任) 2018年5月 RPAホールディングス(株)取締 役(監査等委員)(現任) 2019年12月 Green Earth Institute(株)監査役 (現任) 2020年5月 RPAテクノロジーズ(株)、(株)セ グメント、オープンアソシエイ ツ(株)、リーグル(株)監査役(現任)	(注)	-

(注)補欠監査役の任期は、就任した時から退任した監査役の任期の満了の時までであります。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、常勤監査役1名を含む監査役3名（2名は社外監査役）で構成されております。

監査役監査については、監査役は、取締役会や各会議体へ参加の上、取締役の職務執行状況を監視し、必要に応じて意見を述べ、取締役の職務執行の適法性監査や計算書類等に関する会計監査を行っており、監査結果については監査役会に報告しております。また、監査役は、監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査役を中心に計画的な監査を実施しております。年4回以上行う会計監査人との会合に全監査役が出席し、監査の実施方法とその内容等についての情報交換を行うほか、常勤監査役は会計監査だけでなく、内部監査担当である社長室その他関連部門と連携することで適宜情報交換を行うことにより、監査実施状況の把握・評価を行い、独立性と専門性の有無についても確認を行っております。

監査役会における主な検討事項は、監査の方針や監査計画の策定、内部統制システムの構築・運用状況、取締役の職務執行及び経営判断の妥当性、会計監査人監査の相当性及び報酬の適切性、監査報告の作成等であります。当事業年度において当社は監査役会を15回開催しており、個々の監査役の出席状況については、次のとおりであります。

地位	氏名	監査役会の出席状況
常勤監査役	永田 武司	11回 / 11回
監査役	榎園 利浩	15回 / 15回
監査役	山岸 崇裕	11回 / 11回

(注) 永田武司及び山岸崇裕の両氏は、2023年3月29日開催の定時株主総会において、新たに選任され就任しており、当該株主総会后に監査役会は11回開催されております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の組織として社長室3名が「内部監査規程」に基づき、内部管理体制の適正性、有効性について、評価及び検証を行っており、内部監査結果については、代表取締役社長に報告しております。また、被監査部門に対し改善事項の指摘・指導を行い、内部統制の有効的な構築・運用がなされているかどうかの確認、各種法令及び社内規程の遵守状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行い、実効性の高い監査を実施しております。更に、会計監査人及び監査役との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

和泉監査法人

b. 継続監査期間

1年間

c. 業務を執行した公認会計士

田中 量

諏訪 祐一郎

d. 監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、その他1名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会は、以下の会計監査人の解任または不再任の決定の方針に従って検討を行った結果、和泉監査法人を監査法人として選定しております。

(会計監査人の解任または不再任の決定の方針)

監査役会は、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合など、会計監査人の職務の執行に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定することといたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社監査役会は、会計監査人については、法令等遵守体制、監査品質管理体制、監査実績、当社からの独立性、不動産業界に関する知識と経験等について、その妥当性を検討し、監査役会とのコミュニケーションの状況や被監査部門からの監査法人の監査に関する報告等を踏まえて、監査役会において審議し総合的に評価しております。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第47期（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日） 有限責任 あずさ監査法人

第48期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日） 和泉監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

和泉監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

有限責任 あずさ監査法人

(2) 当該異動の年月日

2023年3月29日（第47回定時株主総会開催日）

(3) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2013年3月28日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、2023年3月29日開催予定の第47回定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。

同会計監査人については、会計監査が適切かつ妥当に行われることを確保する体制を十分に備えているものの、当社の事業規模に適した監査対応と監査費用の相当性等について他の監査法人と比較検討した結果、会計監査人として必要とされる専門性、独立性、品質管理体制の観点から監査が適正に行われると評価したことに加え、当社の事業規模に適した新たな視点での監査が期待できることから、和泉監査法人が候補者として適任であると判断したためであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する意見

退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

監査役会の意見

妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	27,335	-	25,200	-
連結子会社	-	-	-	-
計	27,335	-	25,200	-

上記以外に、前会計監査人である有限責任 あずさ監査法人に対し、後任監査人への監査業務引継ぎの非監査業務報酬として756千円を支払っております。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	-	300	-	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	300	-	-

当社における非監査業務の内容は、税務に関するアドバイザー業務であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は特に定めておりませんが、当社の事業規模及び事業特性、監査報酬の見積もり内容等を総合的に勘案し、決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画・監査内容・監査に要する時間及び報酬見積もりの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2022年4月15日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針について、決議しております。当該取締役会の決議に際しましては、独立社外役員が過半数を占める任意の報酬諮問委員会に諮問し、答申を受けております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の決定において、報酬等の内容の決定方針において定められた手続きを履践していること及び当該決定方針の内容に報酬等の内容が整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものと判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は次のとおりです。

a. 報酬体系

取締役の報酬体系は、基本報酬、業績連動報酬等及び非金銭報酬等の3構成としております。

b. 基本報酬

基本報酬は、果敢な経営に注力できるよう一定額を確保した固定報酬で、社内取締役と社外取締役に二分しております。社内取締役の報酬は、役職毎に定められた役職報酬を含めて基本報酬を設定しております。社外取締役の報酬は、独立性の観点から基本報酬のみで構成されております。

c. 業績連動報酬等

業績連動報酬等は、事業年度の連結経常利益額に役職が高いほど反映率が高くなる係数を乗じて算出し、翌年の4月から翌々年の3月までの期間同額を支給しております。常務以下の取締役は、常務以下の固定報酬に一定率を乗じた額を上限として、連結経常利益額に対する担当部門の貢献度合いを代表取締役社長が判断し上乘せ支給しております。当社が連結経常利益額を業績の判定指標とした理由は、借入依存度が高く営業外費用も加味することが妥当と判断したためであります。

d．非金銭報酬等

非金銭報酬等は、自社株保有数の少ない取締役に対し、役職に応じて取締役会で決定した数の株式を付与しております。

e．決定方法

独立社外役員が過半数を占める任意の報酬諮問委員会を設置し、基本報酬及び業績連動報酬等を定めております。また、代表取締役社長が部門業績に応じて、常務以下の取締役に対して業績連動報酬等を上乘せしております。報酬諮問委員会及び代表取締役社長が定めた個別支給額を取締役会で最終決議しております。なお、監査役の報酬額の決定に関しましては、監査役で協議して個別支給額を決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	171,903	125,624	31,185	15,093	7
監査役 (社外監査役を除く。)	10,800	10,800	-	-	1
社外役員	29,640	29,640	-	-	6

- (注) 1．取締役の報酬限度額は、2021年3月26日開催の第45回定時株主総会において年額300,000千円以内(うち、社外取締役分年額30,000千円以内。使用人兼務取締役の使用人分給与を除く。)とすることが決議されております。当該株主総会終結時の対象取締役の員数は9名(うち、社外取締役3名)であります。また別枠で2022年3月29日開催の第46回定時株主総会において譲渡制限付株式の付与のための報酬額として年額50,000千円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)とすることが決議されております。当該株主総会終結時の対象取締役の員数は6名であります。業績連動報酬等に係る指標は連結経常利益であり、業績連動報酬等の算出に用いた2021年1月から同年12月までの連結経常利益の実績は999,730千円、2022年1月から同年12月までの連結経常利益の実績は1,283,695千円であります。上記非金銭報酬等の総額は、当事業年度に係る譲渡制限付株式報酬の費用計上額(取締役4名に対し15,093千円)であります。
- 2．監査役の報酬限度額は、2021年3月26日開催の第45回定時株主総会において年額30,000千円以内とすることが決議されております。当該株主総会終結時の監査役の員数は3名であります。
- 連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等
 連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。
 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの
 該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式の区分について、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式とし、その他の株式を純投資目的以外の投資株式に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

現在保有している株式は、非上場株式のみのため、記載を省略しております。

- b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	30
非上場株式以外の株式	-	-

- (当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

- (当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

- c．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の財務諸表について、和泉監査法人の監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計専門誌等の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	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	3,837,040	3,770,124
売掛金	23,673	19,078
販売用不動産	1 23,657,712	1 25,365,004
貯蔵品	2,983	3,162
その他	412,687	370,157
貸倒引当金	4,706	5,974
流動資産合計	27,929,390	29,521,554
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,044	191,052
減価償却累計額	55,004	28,286
建物（純額）	43,040	162,765
土地	801	801
賃貸不動産	1 323,795	1 323,795
減価償却累計額	92,313	99,173
賃貸不動産（純額）	231,481	224,621
建設仮勘定		34,000
その他	84,166	150,621
減価償却累計額	59,851	57,009
その他（純額）	24,314	93,612
有形固定資産合計	299,637	515,800
無形固定資産	46,322	48,188
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
繰延税金資産	65,024	116,998
その他	677,630	774,973
貸倒引当金	41,121	1,121
投資その他の資産合計	701,563	890,880
固定資産合計	1,047,523	1,454,869
資産合計	28,976,914	30,976,423
負債の部		
流動負債		
買掛金	280,349	238,714
短期借入金	1 10,192,950	1 11,309,980
1年内返済予定の長期借入金	1 1,172,840	1 2,663,440
未払法人税等	5,925	595,003
契約負債	282,444	200,230
瑕疵補修引当金	41,250	
損害補償損失引当金	33,910	42,666
その他	596,781	696,022
流動負債合計	12,606,450	15,746,057

(単位：千円)

	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)
固定負債		
長期借入金	1 5,033,220	1 2,905,430
その他	280,910	248,000
固定負債合計	5,314,130	3,153,430
負債合計	17,920,580	18,899,488
純資産の部		
株主資本		
資本金	833,723	860,878
資本剰余金	796,361	824,694
利益剰余金	9,708,791	10,663,565
自己株式	286,076	272,203
株主資本合計	11,052,799	12,076,934
新株予約権	3,534	
純資産合計	11,056,333	12,076,934
負債純資産合計	28,976,914	30,976,423

【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：千円)

	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	1 15,533,287	1 23,269,002
売上原価	2、 5 10,485,823	2 16,926,787
売上総利益	5,047,464	6,342,215
販売費及び一般管理費	3 3,578,336	3 4,186,892
営業利益	1,469,128	2,155,322
営業外収益		
受取利息	78	56
受取配当金	51	61
業務受託料	14,407	18,871
助成金収入	405	513
受取補償金	1,680	
その他	10,197	8,932
営業外収益合計	26,818	28,434
営業外費用		
支払利息	166,004	271,954
支払手数料	24,594	45,056
事務所移転費用		92,711
その他	21,652	8,920
営業外費用合計	212,250	418,643
経常利益	1,283,695	1,765,112
特別利益		
固定資産売却益	4 559	
関係会社株式売却益	19,499	
特別利益合計	20,058	
特別損失		
損害補償損失引当金繰入額	33,910	8,755
特別損失合計	33,910	8,755
税金等調整前当期純利益	1,269,844	1,756,356
法人税、住民税及び事業税	135,096	625,392
法人税等調整額	74,729	51,974
法人税等合計	209,825	573,417
当期純利益	1,060,019	1,182,939
親会社株主に帰属する当期純利益	1,060,019	1,182,939

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	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	1,060,019	1,182,939
その他の包括利益		
その他の包括利益合計		
包括利益	1,060,019	1,182,939
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,060,019	1,182,939
非支配株主に係る包括利益		

【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：千円)

	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	820,801	781,801	8,863,138	168,014	10,297,726	4,066	10,301,793
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	12,922	12,922			25,844		25,844
剰余金の配当			214,366		214,366		214,366
親会社株主に帰属する当期純利益			1,060,019		1,060,019		1,060,019
自己株式の取得				131,493	131,493		131,493
自己株式の処分		1,637		13,432	15,069		15,069
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						532	532
当期変動額合計	12,922	14,559	845,652	118,061	755,073	532	754,540
当期末残高	833,723	796,361	9,708,791	286,076	11,052,799	3,534	11,056,333

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	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	833,723	796,361	9,708,791	286,076	11,052,799	3,534	11,056,333
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	27,154	27,154			54,308		54,308
剰余金の配当			228,165		228,165		228,165
親会社株主に帰属する当期純利益			1,182,939		1,182,939		1,182,939
自己株式の取得				48	48		48
自己株式の処分		1,179		13,921	15,100		15,100
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						3,534	3,534
当期変動額合計	27,154	28,333	954,774	13,873	1,024,135	3,534	1,020,601
当期末残高	860,878	824,694	10,663,565	272,203	12,076,934		12,076,934

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	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	1,269,844	1,756,356
減価償却費	48,291	80,728
事務所移転費用		92,711
固定資産売却損益(は益)	559	
関係会社株式売却損益(は益)	19,499	
受取利息及び受取配当金	129	117
支払利息	166,004	271,954
営業外支払手数料	24,594	45,056
貸倒引当金の増減額(は減少)	878	38,732
工事損失引当金の増減額(は減少)	24,926	
瑕疵補修引当金の増減額(は減少)	41,250	41,250
損害補償損失引当金の増減額(は減少)	33,910	8,755
売上債権の増減額(は増加)	21,217	4,594
棚卸資産の増減額(は増加)	10,356,956	1,707,471
仕入債務の増減額(は減少)	1,281	41,634
契約負債の増減額(は減少)	321,164	82,214
その他の資産の増減額(は増加)	211,577	51,909
その他の負債の増減額(は減少)	31,260	109,260
その他	12,303	15,093
小計	8,645,967	421,182
利息及び配当金の受取額	127	108
利息の支払額	171,076	270,976
営業外支払手数料の支払額	24,594	45,056
法人税等の支払額	426,418	82,821
法人税等の還付額	0	55,656
事務所移転費用の支払額		89,783
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,267,929	11,690
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	48,002	657,087
定期預金の払戻による収入	12,000	657,084
有形固定資産の取得による支出	13,718	279,683
有形固定資産の売却による収入	1,000	
無形固定資産の取得による支出	13,915	24,806
賃貸不動産の売却による収入	2,800	
差入保証金の差入による支出	31,627	178,548
差入保証金の回収による収入	480	109,662
連結範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による支出	2	175,794
拘束性預金の純増減額(は増加)		391,221
その他		1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	266,777	765,600
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)	4,648,424	1,117,030
長期借入れによる収入	5,896,600	3,000,600
長期借入金の返済による支出	2,253,540	3,637,790
新株予約権の行使による株式の発行による収入	25,311	50,774
自己株式の取得による支出	131,493	48
配当金の支払額	214,266	227,915

(単位：千円)

	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	7,971,036	302,650
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,563,669	474,640
現金及び現金同等物の期首残高	4,752,625	3,188,955
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,188,955	1 2,714,315

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

全ての子会社を連結しております。

連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

(株)サンセイランディックファンディング、八幡平観光活性化合同会社

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 -

(2) 持分法を適用しない関連会社 -

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3～18年

賃貸不動産 4～39年

その他 2～20年

無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

損害補償損失引当金

将来の損害補償損失に備えるため、損失の発生が予測され、かつ、その金額を合理的に見積もることができなものについて、当該損失見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

不動産販売(底地・居抜き・所有権)

不動産販売においては、主にひとつの不動産に複数の権利者がいる物件を所有者から買取り、権利関係を

調整することにより不動産の価値を高めた上での販売を行っており、顧客との売買契約に基づき物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡しを行った時点で収益を認識しております。

その他事業

売買仲介及び賃貸仲介

売買仲介及び賃貸仲介においては、顧客との契約に基づき不動産の売買及び賃貸を媒介する義務を負っております。

売買仲介においては、履行義務は顧客との媒介契約により成立した売買契約に関する物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡しが行われた時点で収益を認識しております。また、賃貸仲介においては、履行義務は顧客との媒介契約により仲介した物件の賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約が成立した時点で収益を認識しております。

コンサルティングサービス及び賃貸管理業務

不動産活用等のコンサルティングサービス及び賃貸管理業務においては、顧客との契約に定められたサービスを提供する義務を負っております。

コンサルティングサービスにおいては、履行義務は顧客との契約に定められたサービスの提供が完了した一時点で充足されるものであり、当該サービスの提供が完了した時点で収益を認識しております。また、賃貸管理業務においては、顧客との契約期間における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。

また、不動産販売(底地・居抜き・所有権)においては履行義務の充足時点、その他事業においては履行義務の充足時点から概ね1ヶ月で支払いを受けており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

なお、不動産賃貸に係る履行義務については「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)に基づき収益を認識しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元现金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

1. 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	23,657,712	25,365,004

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) 算定方法

販売用不動産の評価は、個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しており、販売見込額から販売費等を控除した正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。

(2) 主要な仮定

正味売却価額の算定に用いた主要な仮定は販売見込額であり、当社の定める評価基準に基づき、近隣の取引事例や市場動向、路線価図・評価倍率表等を参考に算出しております。

(3) 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

販売見込額は、不動産市況の変動等の不確実性を有しており、将来の不確実な条件の変動の結果によって影響を受ける可能性があり、前提とした条件が変化した場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(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」(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しております。なお、これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年12月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員95名、当社子会社取締役2名、当社子会社従業員16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 298,100株
付与日	2016年2月29日
権利確定条件	平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。 (a)4,200百万円を超過した場合:行使可能割合75% (b)4,600百万円を超過した場合:行使可能割合100%
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2019年4月1日~2023年2月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	
付与	
失効	
権利確定	
未確定残	
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	235,600
権利確定	
権利行使	74,600
失効	161,000
未行使残	

単価情報

権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	822

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えます。なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	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)
販売用不動産	16,669,893千円	18,547,971千円
賃貸不動産	81,796千円	80,580千円
計	16,751,689千円	18,628,552千円

ロ 上記に対応する債務

	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)
短期借入金	8,765,130千円	10,558,300千円
1年内返済予定の長期借入金	1,172,840千円	2,603,440千円
長期借入金	5,033,220千円	2,680,430千円
計	14,971,190千円	15,842,170千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	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)
売上原価	40,641千円	99,153千円

3 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次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)
販売手数料	376,908千円	541,683千円
給与手当	879,129千円	921,944千円
賞与	401,930千円	515,003千円
租税公課	547,673千円	617,917千円
貸倒引当金繰入額	-千円	1,267千円
退職給付費用	14,520千円	16,457千円

4 固定資産売却益の内容は、次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)
土地	559千円	-千円
計	559千円	-千円

5 売上原価に含まれている引当金繰入額は、次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)
瑕疵補修引当金繰入額	41,250千円	- 千円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,474,800	35,500	-	8,510,300

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 35,500株

2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	229,942	150,000	18,400	361,542

(変動事由の概要)

2022年5月13日の取締役会決議による自己株式の取得 150,000株

2022年4月15日の取締役会決議による自己株式の処分 18,400株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2016年ストック・オプションとしての新株予約権		-	-	-	-	3,534
合計			-	-	-	-	3,534

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	214,366	26.00	2021年12月31日	2022年3月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	228,165	28.00	2022年12月31日	2023年3月30日

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,510,300	74,600	-	8,584,900

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 74,600株

2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	361,542	50	17,600	343,992

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 50株
2023年4月12日の取締役会決議による自己株式の処分 17,600株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年3月29日 定時株主総会	普通株式	228,165	28.00	2022年12月31日	2023年3月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	271,949	33.00	2023年12月31日	2024年3月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	3,837,040千円	3,770,124千円
預入期間3か月超の定期預金	648,084千円	664,587千円
拘束性預金	-	391,221千円
現金及び現金同等物	3,188,955千円	2,714,315千円

2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

株式の売却により、株式会社One's Life ホームが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳は次のとおりであります。

流動資産	257,928千円
固定資産	8,814千円
資産合計	266,743千円
流動負債	278,313千円
負債合計	278,313千円

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)
オペレーティング・リース取引
オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
(借主側)

(単位：千円)

	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)
1年内	8,253	199,331
1年超	687	612,485
合計	8,941	811,817

(貸主側)

(単位：千円)

	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)
1年内	-	3,600
1年超	-	12,000
合計	-	15,600

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全かつ流動性の高い預貯金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されておりますが、相手先ごとの残高管理を行うとともに、回収遅延債権について適宜必要な調査を行っております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に販売用不動産取得に必要な資金調達を目的としたものであります。また、借入金の金利変動リスクについては、随時、市場金利の動向を監視する等により対応しており、資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)については、財務部が適時に資金繰り表を作成・更新するとともに、適切な手元流動性を確保すること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」については、短期間で決済されるため市場価格が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前連結会計年度（2022年12月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	6,206,060	6,149,001	57,058

（*）市場価格のない株式等は時価開示の対象としておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式等	30

当連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	5,568,870	5,563,524	5,345

（*）市場価格のない株式等は時価開示の対象としておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式等	30

（注）1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2022年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	3,837,040	-	-	-
売掛金	23,673	-	-	-

当連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	3,770,124	-	-	-
売掛金	19,078	-	-	-

2. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2022年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,172,840	4,946,390	86,830	-	-	-

当連結会計年度（2023年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	2,663,440	2,740,430	60,000	60,000	45,000	-

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2023年12月31日）

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	6,149,001	-	6,149,001

当連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	5,563,524	-	5,563,524

（注）時価算定に用いた評価技法及び時価の算定にかかるインプット説明

元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

（有価証券関係）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度及び前払退職金制度の選択制を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度14,520千円、当連結会計年度16,457千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2016年2月12日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員95名、当社子会社の取締役2名、当社子会社の従業員16名
株式の種類及び付与数	普通株式 298,100株
付与日	2016年2月29日
権利確定条件	平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。 (a)4,200百万円を超過した場合:行使可能割合75% (b)4,600百万円を超過した場合:行使可能割合100%
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2019年4月1日~2023年2月28日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2023年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	2016年2月12日
権利確定前	
前連結会計年度末(株)	
付与(株)	
失効(株)	
権利確定(株)	
未確定残(株)	
権利確定後	
前連結会計年度末(株)	235,600
権利確定(株)	
権利行使(株)	74,600
失効(株)	161,000
未行使残(株)	

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2016年2月12日
権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	822
付与日における公正な評価単価(円)	13

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)	1,377千円	2,491千円
棚卸資産評価損	99,429千円	116,046千円
未払費用	37,122千円	63,806千円
貸倒引当金繰入超過額	14,045千円	2,203千円
未払事業税	1,620千円	31,721千円
株式報酬費用	3,461千円	8,083千円
投資有価証券評価損	15,618千円	15,618千円
未払不動産取得税	2,882千円	1,385千円
損害補償損失引当金	10,384千円	13,066千円
瑕疵補修引当金	12,632千円	- 千円
その他	9,286千円	10,255千円
繰延税金資産小計	207,861千円	264,678千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	1,377千円	2,491千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	141,236千円	144,964千円
評価性引当額小計	142,614千円	147,456千円
繰延税金資産合計	65,247千円	117,222千円
繰延税金負債		
土地過大計上	223千円	223千円
繰延税金負債合計	223千円	223千円
繰延税金資産純額	65,024千円	116,998千円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	1,377	1,377千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	1,377	1,377千円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	- 千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	2,491	2,491千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	2,491	2,491千円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	- 千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8%	1.8%
住民税均等割	0.7%	0.5%
評価性引当額	18.0%	0.2%
所得拡大促進税制による税額控除	- %	0.5%
その他	1.3%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.5%	32.6%

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

当社及び子会社の本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

当社及び子会社の本社事務所の資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

また、資産除去債務の負債計上に代えて敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法を用いているものに関して、前連結会計年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は31,317千円であり、当連結会計年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は93,744千円であります。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は17,238千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は559千円(特別利益に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は20,012千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		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)
連結貸借対照表計上額	期首残高	223,930	231,481
	期中増減額	7,550	6,859
	期末残高	231,481	224,621
期末時価		216,750	231,361

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 前連結会計年度の増減額は次のとおりであります。

増加額 連結除外に伴う未実現利益の実現処理 17,784千円

減少額 売却 2,835千円、減価償却費 7,399千円

当連結会計年度の増減額は次のとおりであります。

減少額 減価償却費 6,859千円

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	不動産販売事業	建築事業	
底地	5,703,225	-	5,703,225
居抜き	8,399,211	-	8,399,211
所有権	787,899	-	787,899
戸建注文住宅等	-	222,037	222,037
その他の不動産販売事業(注)1	52,144	-	52,144
顧客との契約から生じる収益	14,942,480	222,037	15,164,518
その他の収益(注)2	368,769	-	368,769
外部顧客への売上高	15,311,250	222,037	15,533,287

(注) 1. 「その他の不動産販売事業」は、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。

2. 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	不動産販売事業
底地	8,253,978
居抜き	13,138,827
所有権	1,487,924
その他の不動産販売事業（注）1	48,692
顧客との契約から生じる収益	22,929,423
その他の収益（注）2	339,579
外部顧客への売上高	23,269,002

（注）1．「その他の不動産販売事業」は、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。

2．「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等でありませ

ず。

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4．会計方針に関する事項（5）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

顧客との契約から生じた契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度期末残高
契約負債	110,028	282,444

契約負債は、主に不動産販売事業の不動産販売契約に基づいて顧客から受領した手付金、建築事業において請負工事契約に基づく履行に先立って受領した対価等であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、81,668千円でありませ

ず。

なお、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

顧客との契約から生じた契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度期末残高
契約負債	282,444	200,230

契約負債は、主に不動産販売事業の不動産販売契約に基づいて顧客から受領した手付金、建築事業において請負工事契約に基づく履行に先立って受領した対価等であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、282,344千円でありませ

ず。

なお、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報を省略しております。

(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

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、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とする「不動産販売事業」を展開しております。

なお、2022年3月31日付で当社の連結子会社であった株式会社One's Lifeホームの全株式を譲渡したことに伴い、株式会社One's Lifeホームを連結の範囲から除外し、当社グループとして戸建住宅の販売、リフォーム工事等を行う「建築事業」の事業運営を取りやめました。それにより、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となっております。

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：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,311,250	222,037	15,533,287	-	15,533,287
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	15,311,250	222,037	15,533,287	-	15,533,287
セグメント利益又は損失()	2,797,364	16,824	2,780,539	1,311,411	1,469,128
セグメント資産	24,728,441	-	24,728,441	4,248,472	28,976,914
その他の項目					
減価償却費	35,299	-	35,299	12,991	48,291
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,499	-	18,499	8,614	27,113

(注)1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用 1,311,411千円であります。
 - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産4,543,634千円、セグメント間取引の消去 295,161千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分してい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は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,399千円が含まれております。
3. 当連結会計年度の建築事業のセグメント情報については第1四半期連結累計期間における売上高及びセグメント損失を記載しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

当社は2022年3月31日付で当社の連結子会社であった株式会社One's Life ホームの全株式を譲渡したことに伴い、当社グループとしての建築事業の事業運営を取りやめました。それにより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となったため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A社	2,951,627	不動産販売事業

(注) A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(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	1,356.38円	1,465.49円
1株当たり当期純利益	129.61円	143.79円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	129.01円	143.72円

(注) 1. 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(千円)	1,060,019	1,182,939
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	1,060,019	1,182,939
普通株式の期中平均株式数(株)	8,178,238	8,226,683
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(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	38,275	4,361
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めなかった潜在株式の概要		

2. 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。

項目	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(千円)	11,056,333	12,076,934
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,534	-
(うち新株予約権(千円))	(3,534)	(-)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	11,052,799	12,076,934
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	8,148,758	8,240,908

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	10,192,950	11,309,980	1.717	-
1年以内に返済予定の 長期借入金	1,172,840	2,663,440	1.510	-
1年以内に返済予定の リース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予 定のものを除く)	5,033,220	2,905,430	1.698	2025年1月11日～ 2028年8月31日
リース債務(1年以内に返済予 定のものを除く)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	16,399,010	16,878,850	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予
定額の総額

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
2,740,430	60,000	60,000	45,000

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会
計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	6,486,494	11,980,217	19,464,858	23,269,002
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	1,045,604	1,423,656	2,010,441	1,756,356
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	683,760	939,322	1,326,469	1,182,939
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	83.48	114.38	161.33	143.79

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期 純利益 (円)	83.48	31.04	46.98	17.42

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	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	3,808,199	3,743,392
売掛金	23,333	18,221
販売用不動産	2 23,657,712	2 25,365,004
貯蔵品	2,914	3,130
前渡金	216,109	202,641
前払費用	102,851	123,015
その他	1 94,521	1 44,700
貸倒引当金	4,740	6,073
流動資産合計	27,900,901	29,494,032
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,044	191,052
減価償却累計額	55,004	28,286
建物(純額)	43,040	162,765
構築物	6,450	12,450
減価償却累計額	358	747
構築物(純額)	6,091	11,702
工具、器具及び備品	77,716	138,171
減価償却累計額	59,493	56,261
工具、器具及び備品(純額)	18,222	81,909
土地	801	801
賃貸不動産	2 323,795	2 323,795
減価償却累計額	92,313	99,173
賃貸不動産(純額)	231,481	224,621
建設仮勘定		34,000
有形固定資産合計	299,637	515,800
無形固定資産		
ソフトウェア	44,796	37,137
ソフトウェア仮勘定		9,524
その他	1,526	1,526
無形固定資産合計	46,322	48,188
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
関係会社株式	3,000	3,000
出資金	3,270	4,270
関係会社出資金	40,000	40,000
破産更生債権等	41,121	1,121
長期前払費用	288	309
長期預金	20,500	4,000
繰延税金資産	65,024	116,998
その他	602,415	756,757
貸倒引当金	41,121	1,121
投資その他の資産合計	734,528	925,365
固定資産合計	1,080,488	1,489,354
資産合計	28,981,389	30,983,387

(単位：千円)

	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	280,254	238,602
短期借入金	1、 2 10,442,950	1、 2 11,509,980
1年内返済予定の長期借入金	2 1,172,840	2 2,663,440
未払金	111,914	160,356
未払費用	1 123,173	209,866
未払法人税等	5,542	594,483
契約負債	282,444	200,230
預り金	83,772	92,462
前受収益	26,590	21,427
瑕疵補修引当金	41,250	
損害補償損失引当金	33,910	42,666
その他	1,567	11,589
流動負債合計	12,606,211	15,745,104
固定負債		
長期借入金	2 5,033,220	2 2,905,430
受入保証金	280,910	248,000
固定負債合計	5,314,130	3,153,430
負債合計	17,920,341	18,898,535
純資産の部		
株主資本		
資本金	833,723	860,878
資本剰余金		
資本準備金	794,723	821,878
その他資本剰余金	1,637	2,816
資本剰余金合計	796,361	824,694
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	9,611,305	10,569,282
利益剰余金合計	9,713,505	10,671,482
自己株式	286,076	272,203
株主資本合計	11,057,514	12,084,852
新株予約権	3,534	
純資産合計	11,061,048	12,084,852
負債純資産合計	28,981,389	30,983,387

【損益計算書】

(単位：千円)

	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	15,309,935	23,265,044
売上原価	10,293,415	16,922,083
売上総利益	5,016,519	6,342,961
販売費及び一般管理費	² 3,527,058	² 4,182,663
営業利益	1,489,461	2,160,297
営業外収益		
受取利息	1,876	55
受取配当金	51	61
業務受託料	14,407	18,871
助成金収入	405	513
その他	11,083	10,047
営業外収益合計	¹ 27,823	¹ 29,549
営業外費用		
支払利息	169,533	281,312
支払手数料	24,593	45,056
事務所移転費用		92,711
その他	19,207	2,956
営業外費用合計	¹ 213,334	¹ 422,037
経常利益	1,303,949	1,767,809
特別利益		
固定資産売却益	³ 559	
特別利益合計	559	
特別損失		
関係会社株式売却損	7,800	
損害補償損失引当金繰入額	33,910	8,755
特別損失合計	41,710	8,755
税引前当期純利益	1,262,799	1,759,053
法人税、住民税及び事業税	134,713	624,885
法人税等調整額	74,729	51,974
法人税等合計	209,443	572,910
当期純利益	1,053,355	1,186,142

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地原価		10,159,312	98.7	16,730,924	98.9
建物原価		39,019	0.4	80,434	0.5
経費		13,192	0.1	11,570	0.0
棚卸資産評価損		40,641	0.4	99,153	0.6
瑕疵補修引当金繰入額		41,250	0.4	-	-
合計		10,293,415	100.0	16,922,083	100.0

(注) 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
減価償却費	7,399	6,859
管理諸費	3,683	1,885

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

【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：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	820,801	781,801		781,801	2,200	100,000	8,772,316	8,874,516
当期変動額								
新株の発行(新株予約権の行使)	12,922	12,922		12,922				
剰余金の配当							214,366	214,366
当期純利益							1,053,355	1,053,355
自己株式の取得								
自己株式の処分			1,637	1,637				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	12,922	12,922	1,637	14,559			838,989	838,989
当期末残高	833,723	794,723	1,637	796,361	2,200	100,000	9,611,305	9,713,505

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	168,014	10,309,104	4,066	10,313,170
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		25,844		25,844
剰余金の配当		214,366		214,366
当期純利益		1,053,355		1,053,355
自己株式の取得	131,493	131,493		131,493
自己株式の処分	13,432	15,069		15,069
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			532	532
当期変動額合計	118,061	748,409	532	747,877
当期末残高	286,076	11,057,514	3,534	11,061,048

当事業年度(自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	833,723	794,723	1,637	796,361	2,200	100,000	9,611,305	9,713,505
当期変動額								
新株の発行(新株予約権の行使)	27,154	27,154		27,154				
剰余金の配当							228,165	228,165
当期純利益							1,186,142	1,186,142
自己株式の取得								
自己株式の処分			1,179	1,179				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	27,154	27,154	1,179	28,333			957,977	957,977
当期末残高	860,878	821,878	2,816	824,694	2,200	100,000	10,569,282	10,671,482

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	286,076	11,057,514	3,534	11,061,048
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		54,308		54,308
剰余金の配当		228,165		228,165
当期純利益		1,186,142		1,186,142
自己株式の取得	48	48		48
自己株式の処分	13,921	15,100		15,100
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			3,534	3,534
当期変動額合計	13,873	1,027,338	3,534	1,023,804
当期末残高	272,203	12,084,852		12,084,852

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3～18年

賃貸不動産 4～39年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 損害補償損失引当金

将来の損害補償損失に備えるため、損失の発生が予測され、かつ、その金額を合理的に見積もることができるものについて、当該損失見込額を計上しております。

5. 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

6. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

(1) 不動産販売(底地・居抜き・所有権)

不動産販売においては、主にひとつの不動産に複数の権利者がいる物件を所有者から買取り、権利関係を調整することにより不動産の価値を高めた上での販売を行っており、顧客との売買契約に基づき物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡しを行った時点で収益を認識しております。

(2) その他事業

売買取介及び賃貸仲介

売買取介及び賃貸仲介においては、顧客との契約に基づき不動産の売買及び賃貸を媒介する義務を負っております。

売買取介においては、履行義務は顧客との媒介契約により成立した売買取介に関する物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡しが行われた時点で収益を認識しております。また、賃貸仲介においては、履行義務は顧客との媒介契約により仲介した物件の賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約が成立した時点で収益を認識しております。

コンサルティングサービス及び賃貸管理業務

不動産活用等のコンサルティングサービス及び賃貸管理業務においては、顧客との契約に定められたサービスを提供する義務を負っております。

コンサルティングサービスにおいては、履行義務は顧客との契約に定められたサービスの提供が完了した一時点で充足されるものであり、当該サービスの提供が完了した時点で収益を認識しております。また、賃貸管理業務においては、顧客との契約期間における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。

また、不動産販売(底地・居抜き・所有権)においては履行義務の充足時点、その他事業においては履行義務の充足時点から概ね1ヶ月で支払いを受けており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

なお、不動産賃貸に係る履行義務については「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)に基づき収益を認識しております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	23,657,712	25,365,004

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載した内容と同一のため、記載を省略しております。

(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」(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。)を当事業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しております。なお、これによる財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員95名、当社子会社取締役2名、当社子会社従業員16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 298,100株
付与日	2016年2月29日
権利確定条件	平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。 (a)4,200百万円を超過した場合:行使可能割合75% (b)4,600百万円を超過した場合:行使可能割合100%
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2019年4月1日~2023年2月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当事業年度(2023年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
権利確定前(株)	
前事業年度末	
付与	
失効	
権利確定	
未確定残	
権利確定後(株)	
前事業年度末	235,600
権利確定	
権利行使	74,600
失効	161,000
未行使残	

単価情報

権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	822

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えます。なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
流動資産その他	1,750千円	1,282千円
短期借入金	250,000千円	200,000千円
未払費用	443千円	- 千円

2 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	16,669,893千円	18,547,971千円
賃貸不動産	81,796千円	80,580千円
計	16,751,689千円	18,628,552千円

ロ 上記に対応する債務

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	8,765,130千円	10,558,300千円
1年内返済予定の長期借入金	1,172,840千円	2,603,440千円
長期借入金	5,033,220千円	2,680,430千円
計	14,971,190千円	15,842,170千円

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	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)
営業外収益	3,099千円	1,145千円
営業外費用	3,529千円	9,358千円

2 販売費及び一般管理費の主なもののうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	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)
販売手数料	376,908千円	541,683千円
給与手当	865,442千円	921,944千円
賞与	401,930千円	515,003千円
減価償却費	40,891千円	73,868千円
租税公課	547,452千円	617,631千円
貸倒引当金繰入額	- 千円	1,333千円

おおよその割合

販売費	63%	65%
一般管理費	37%	35%

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	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)
土地	559千円	- 千円
計	559千円	- 千円

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額3,000千円)及び関係会社出資金(貸借対照表計上額40,000千円)は市場価格のない株式等のため、記載をしておりません。

当事業年度(2023年12月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額3,000千円)及び関係会社出資金(貸借対照表計上額40,000千円)は市場価格のない株式等のため、記載をしておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	14,045千円	2,203千円
棚卸資産評価損	99,429千円	116,046千円
未払費用	37,122千円	63,806千円
未払事業税	1,620千円	31,721千円
株式報酬費用	3,461千円	8,083千円
投資有価証券評価損	15,618千円	15,618千円
未払不動産取得税	2,882千円	1,385千円
損害補償損失引当金	10,384千円	13,066千円
瑕疵補修引当金	12,632千円	- 千円
その他	9,286千円	10,255千円
繰延税金資産小計	206,484千円	262,186千円
評価性引当額	141,236千円	144,964千円
繰延税金資産合計	65,247千円	117,222千円
繰延税金負債		
土地過大計上	223千円	223千円
繰延税金負債合計	223千円	223千円
繰延税金資産純額	65,024千円	116,998千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8%	1.8%
住民税均等割	0.7%	0.5%
所得拡大促進税制	- %	0.5%
評価性引当額	16.6%	0.2%
その他	0.0%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.6%	32.6%

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引 当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	98,044	154,554	61,546	191,052	28,286	34,043	162,765
構築物	6,450	6,000	-	12,450	747	389	11,702
工具、器具及び備品	77,716	85,128	24,673	138,171	56,261	19,299	81,909
土地	801	-	-	801	-	-	801
建設仮勘定	-	34,000	-	34,000	-	-	34,000
賃貸不動産	323,795	-	-	323,795	99,173	6,859	224,621
有形固定資産計	506,807	279,683	86,220	700,269	184,469	60,591	515,800
無形固定資産							
ソフトウェア	368,528	12,477	-	381,005	343,868	20,136	37,137
ソフトウェア仮勘定	-	9,524	-	9,524	-	-	9,524
その他	2,396	-	-	2,396	870	-	1,526
無形固定資産計	370,925	22,001	-	392,927	344,738	20,136	48,188

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	本社移転関連	128,050千円
	関西支店移転関連	26,504千円
工具器具備品	本社移転関連	69,195千円
	関西支店移転関連	9,533千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	本社移転関連	55,413千円
	関西支店移転関連	6,133千円
工具器具備品	本社移転関連	20,068千円
	関西支店移転関連	1,438千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	45,861	6,073	41,374	3,365	7,194
瑕疵補修引当金	41,250	-	41,250	-	-
損害補償損失引当金	33,910	8,755	-	-	42,666

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額等であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日、毎年12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。公告掲載URL https://www.sansei-l.co.jp/
株主に対する特典	毎年6月30日を基準日とし、継続保有期間のいずれの時点においても、同一株主番号で当社株式1単元(100株)以上を保有していることが、当社株主名簿の記録により確認できた株主に優待商品を贈呈 なお、2023年6月30日を基準日とする優待商品の贈呈をもちまして、株主優待制度を廃止

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しています。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第47期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日) 2023年3月29日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年3月29日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第48期第1四半期(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日) 2023年5月15日関東財務局長に提出。

第48期第2四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2023年8月10日関東財務局長に提出。

第48期第3四半期(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日) 2023年11月14日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく
臨時報告書

2023年3月29日関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年3月27日

株式会社サンセイランディック
取締役会 御中

和泉監査法人
東京都新宿区

代表社員
業務執行社員 公認会計士 田 中 量

代表社員
業務執行社員 公認会計士 諏 訪 祐 一 郎

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンセイランディックの2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社サンセイランディック及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の連結貸借対照表に計上されている販売用不動産25,365,004千円は、不動産販売事業に関するものであり、総資産の81.8%を占めている。</p> <p>(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)</p> <p>4. 会計方針に関する事項(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法に記載の通り、販売用不動産は個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)により評価しており、収益性の低下した販売用不動産については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>会社は、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整することにより、不動産の価値を高めたうえで販売する事業を行っている。不動産販売価格は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の需給関係等の影響を受けやすく、また権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない可能性もある。そのため、正味売却価額の算定は、経営者による主観的判断を伴い、その見積には不確実性を有するものとなる。</p> <p>以上より、当監査法人は販売用不動産の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産販売事業における不動産の評価の合理性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用の状況の有効性を評価した。特に、正味売却価額の見積に関連するプロセスに焦点を当てた。</p> <p>(2) 販売用不動産の評価の合理性の検討 販売用不動産に係る評価損が適切に計上されているかを検討するために、主に以下の手続を実施した。</p> <p>販売用不動産の評価に当たって採用された見積手法の根拠について経営者等に対して質問した。販売用不動産に係る評価手法に従って、収益性が低下している可能性がある販売用不動産が適切に評価されていることを確認した。</p> <p>販売用不動産の近隣相場や市場価格の推移を確認し、市場価格の変動が正味売却価額に反映されていることを確認した。</p> <p>販売した販売用不動産の売却価額と正味売却価額の見積とを比較、差異の原因を分析・評価等を実施し、正味売却価額の見積に与える影響を検討した。</p>

その他の事項

会社の2022年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2023年3月29日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社サンセイランディックの2023年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社サンセイランディックが2023年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年3月27日

株式会社サンセイランディック
取締役会 御中

和泉監査法人
東京都新宿区

代表社員 公認会計士 田 中 量
業務執行社員

代表社員 公認会計士 諏訪 祐 一 郎
業務執行社員

監査意見

監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンセイランディックの2023年1月1日から2023年12月31日までの第48期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社サンセイランディックの2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価の合理性
連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産の評価の合理性）と実質的に同一の内容であるため、記載を省略している。

その他の事項

会社の2022年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2023年3月29日付けで無限定適正意見を表明している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。