



## 2024年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年2月14日

上場会社名 株式会社ムゲンエステート 上場取引所 東  
 コード番号 3299 URL <https://www.mugen-estate.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 進一  
 問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 管理本部長 (氏名) 佐藤 博明 (TEL) 03-6665-0581  
 定時株主総会開催予定日 2025年3月26日 配当支払開始予定日 2025年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年3月26日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年12月期の連結業績(2024年1月1日~2024年12月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	62,187	20.4	9,623	62.1	8,858	68.9	6,086	66.6
2023年12月期	51,640	65.3	5,936	99.4	5,243	127.1	3,653	133.5
(注) 包括利益	2024年12月期		6,051百万円( 65.6%)		2023年12月期		3,653百万円( 133.5%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年12月期	259.51	257.96	20.4	10.6	15.5
2023年12月期	155.27	154.35	14.0	6.6	11.5

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 ー百万円 2023年12月期 ー百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年12月期	87,503	32,076	36.6	1,374.55
2023年12月期	80,362	27,844	34.5	1,177.77

(参考) 自己資本 2024年12月期 31,983百万円 2023年12月期 27,751百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年12月期	2,600	△312	△825	20,500
2023年12月期	5,374	△498	△2,153	19,037

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年12月期	—	0.00	—	63.00	63.00	1,484	40.6	5.7
2024年12月期	—	0.00	—	104.00	104.00	2,419	40.1	8.1
2025年12月期(予想)	—	45.00	—	67.00	112.00		40.1	

## 3. 2025年12月期の連結業績予想(2025年1月1日~2025年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり当期純 利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	80,694	29.8	10,961	13.9	9,955	12.4	6,504	6.9	279.53

※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2024年12月期	24,361,000株	2023年12月期	24,361,000株
② 期末自己株式数	2024年12月期	1,092,491株	2023年12月期	798,325株
③ 期中平均株式数	2024年12月期	23,453,257株	2023年12月期	23,530,940株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年12月期の個別業績 (2024年1月1日~2024年12月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	61,834	20.9	9,542	61.9	8,752	69.0	5,998	65.9
2023年12月期	51,151	65.3	5,894	100.9	5,177	129.5	3,616	136.2
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2024年12月期	255.78		254.25					
2023年12月期	153.70		152.79					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
2024年12月期	85,422		31,057		36.2	1,330.78		
2023年12月期	78,408		26,879		34.2	1,136.83		

(参考) 自己資本 2024年12月期 30,965百万円 2023年12月期 26,786百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 業績予想について

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(2) 決算説明資料の入手方法について

決算説明資料は、TDnet及び当社ウェブサイトにて同日開示しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(セグメント情報等) .....	13
(1株当たり情報) .....	15
(重要な後発事象) .....	15
4. 個別財務諸表 .....	16
(1) 貸借対照表 .....	16
(2) 損益計算書 .....	18
(3) 株主資本等変動計算書 .....	19

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、一部に足踏みが残るものの、雇用・所得環境の改善により、緩やかに回復しております。一方で、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクや、物価上昇、アメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動の影響など、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行によるマイナス金利政策の解除や追加利上げが実施されたものの、不動産需要への影響は限定的であり、需要は引き続き堅調に推移しております。

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によれば、2024年における首都圏の中古マンション成約件数は37,222件（前年比3.4%増）で、2年連続で前年を上回りました。成約平米単価は76.88万円（同6.9%増）で、12年連続の上昇となり、この12年で101.3%増と2倍を超える上昇となりました。また、成約価格においても4,890万円（同6.9%増）と成約平米単価と同様に12年連続で上昇しました。成約物件を価格帯別に見ると、5,000万円超の各価格帯が成約件数、比率とも拡大しています。12月の在庫件数は、44,981件と前年比で3.3%減少しました。

このような事業環境の下、当社グループの主力事業である不動産買取再販事業は、日米金利差による円安の効果や低金利環境を背景に、投資用不動産の販売が好調に進捗し、売上高は前期を超える水準で着地しました。また、安定した利益率が確保できる大型物件の販売が堅調に推移したことから、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前期を大幅に上回り、過去最高益を達成しました。仕入面は、積極的な仕入活動により、投資用不動産・居住用不動産のいずれも大きく伸長しております。特に収益性に優れた大型物件の仕入に注力することで、買取再販事業における競争力と収益性の一層の強化を図ってまいりました。

不動産開発事業は、当社オリジナルブランドである「サイドプレイス」シリーズのリーシング及び販売活動を積極的に推進することで前期を大きく上回る売上高を達成いたしました。工程管理に引き続き注力するとともに、買取再販事業と綿密に連携することで、開発用地の仕入強化を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、多様なアセットタイプの提供に注力し、ナーシングホーム、賃貸レジデンス、ホステルの3商品を販売しました。その結果、前期を上回る売上高で着地することができました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は621億87百万円（前期比20.4%増）、営業利益は96億23百万円（同62.1%増）、経常利益は88億58百万円（同68.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は60億86百万円（同66.6%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### （不動産売買事業）

不動産買取再販事業におきましては、投資用不動産の販売が177件（前期比47件増）、平均販売単価は1億52百万円（同3.6%減）となり、売上高は270億43百万円（同31.2%増）となりました。また、居住用不動産の販売は、481件（前期比49件増）、平均販売単価は58百万円（同1.7%減）となり、売上高は279億57百万円（同9.4%増）となりました。

不動産開発事業は、販売が5件（前期比2件増）、平均販売単価は5億1百万円（同54.2%増）となり、売上高は25億9百万円（同157.0%増）となりました。

不動産特定共同事業は、プロジェクト2件の組成と札幌ホステルプロジェクトの第一期募集が終了し、売上高は21億41百万円（前期比11.5%増）となりました。

以上の結果、売上高は597億58百万円（前期比21.1%増）、セグメント利益（営業利益）は112億67百万円（同56.6%増）となりました。

#### （賃貸その他事業）

賃貸その他事業におきましては、不動産賃貸収入が22億20百万円（前期比4.8%増）となりました。

以上の結果、売上高は24億29百万円（前期比6.2%増）、セグメント利益（営業利益）は7億36百万円（同4.6%減）となりました。

(注) 「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び一棟オフィスビル等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産、及び土地等も含まれております。

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産は875億3百万円（前期比8.9%増）、総負債は554億26百万円（同5.5%増）、純資産は320億76百万円（同15.2%増）となりました。

総資産の主な増加要因は、現金及び預金が15億95百万円、販売用不動産（仕掛販売用不動産も含む）が77億71百万円増加した一方、有形固定資産が23億83百万円減少したことによるものであります。

総負債の主な増加要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が26億93百万円増加した一方、短期借入金が13億34百万円、社債（1年内償還予定を含む）が1億87百万円減少したことによるものであります。

純資産の主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が60億86百万円増加した一方、利益剰余金の配当により14億84百万円減少したことによるものであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ14億62百万円増加し、205億円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動の結果、獲得した資金は、26億円（前連結会計年度は、53億74百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益88億53百万円の計上があった一方、棚卸資産の増加額59億23百万円、法人税等の支払額21億89百万円があったことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動の結果、使用した資金は、3億12百万円（前連結会計年度は、4億98百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入19億57百万円があった一方、定期預金の預入による支出20億86百万円、有形固定資産の取得による支出1億76百万円があったことによるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動の結果、使用した資金は、8億25百万円（前連結会計年度は、21億53百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入268億20百万円、社債の発行による収入9億36百万円があった一方、長期借入金の返済による支出241億26百万円、配当金の支払額14億84百万円、短期借入金の純減額13億34百万円、社債の償還による支出11億37百万円があったことによるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期
自己資本比率 (%)	31.6	34.5	36.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	15.3	32.8	51.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	-	8.9	19.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	7.4	3.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

#### (4) 今後の見通し

雇用・所得環境が改善する中、各種政策の効果もあり、景気は緩やかな回復を想定しております。しかしながら、米国新政権の政策や地政学的混乱など海外経済が我が国の景気を下押しする可能性もあり、先行きの不確実性が高まっております。

当社グループが属する不動産業界では、円安の効果と低金利等を追い風に、不動産需要は引き続き、堅調な状態が続くことが予想されていますが、日本銀行による政策金利の引き上げ等、先行きの不透明感が増しており、注視が必要と認識しております。

このような環境の下、2025年2月14日に公表した第3次中期経営計画では、「組織力の強化を起点に、事業領域の拡大と新規事業の創出」を本中計最終年度の当社のあるべき姿と位置づけ、「資本コストと株価を意識した経営」並びに「サステナビリティ経営」を経営方針とし、「事業領域の拡大」と「新たな価値創造」を事業戦略と定め、持続可能な経済価値・社会価値を創造する企業に成長してまいります。

主力事業である買取再販事業は、人材の育成及び営業システムの導入で営業生産性の向上を図るとともに、営業チャネルの拡充と取り扱いアセットの多様化により事業領域を広げることで、更なる強化と成長を図ってまいります。

不動産開発事業は、引き続き省エネや環境に配慮された商品の開発を徹底しながら、安定した開発用地の取得及び、開発案件の採算性確保と、出口を意識した商品の開発を進めてまいります。

不動産特定共同事業は、顧客ニーズに沿った多様な商品を提供するとともに、販売手法の多様化や適切な運営管理・物件管理によって顧客満足度の向上を目指してまいります。

新規事業のアセットマネジメント事業は、今後AM事業に関連した許認可を取得し、数年間で段階的に私募ファンドを組成し運用残高の拡大に取り組んでまいります。

事業戦略を支える重要な柱として、「人材戦略」と「DX戦略」を展開し、より強靱な経営基盤を構築します。「人材戦略」では、サステナビリティ経営の推進に向けた多様な人材の獲得と育成強化、エンゲージメント向上に繋がる働きやすい環境と人材の能力を最大化しうる制度構築を進めてまいります。「DX戦略」では、業務の効率化やデータ活用的高度化、情報システム（IS）と情報技術（IT）の基盤強化に取り組み、売上拡大と競争力の強化を目指してまいります。

以上の施策により、2025年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高は806億94百万円（前期比29.8%増）、営業利益は109億61百万円（同13.9%増）、経常利益は99億55百万円（同12.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は65億4百万円（同6.9%増）を予想しております。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

#### (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準やバランスシートをベースとする資本コストや資本収益性等を総合的に勘案し利益配分を決定してまいりたいと考えております。また、中長期的な連結配当性向の目標水準を40%以上としております。

以上のように、当社は年間の業績、持続的な成長の実現に向けた事業ポートフォリオの見直しや人的資本への投資等を総合的に見極めたうえで配当することとしていることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、期末配当の決定機関は株主総会としております。また、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会としております。

2024年12月期の期末配当金につきましては、1株当たり104円とし、連結配当性向は40.1%を予定しております。

また、2025年12月期の配当につきましては、2025年2月14日公表の「剰余金の配当及び配当方針の変更（中間配当の実施）に関するお知らせ」の通り、中間配当実施の基本方針に基づき、1株当たり112円（中間配当45円、期末配当67円）、連結配当性向は40.1%を予定しております。

内部留保資金につきましては、引き続き事業拡大に向け主力事業である買取再販事業、成長事業である不動産開発事業及び不動産特定共同事業の物件取得、並びに人材・システム投資等へ積極的に活用していく予定であります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）適用時期等に関しましては、今後の外国法人等の株主比率の推移及び事業展開や国内外の動向等を踏まえた上で検討する方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,420	22,016
売掛金	35	63
販売用不動産	52,644	60,525
仕掛販売用不動産	477	367
その他	616	758
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	74,189	83,725
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,684	1,782
減価償却累計額	△508	△474
建物（純額）	2,176	1,307
土地	2,902	1,412
その他	159	120
減価償却累計額	△81	△68
その他（純額）	77	52
有形固定資産合計	5,156	2,773
無形固定資産		
借地権	63	63
その他	18	16
無形固定資産合計	81	79
投資その他の資産		
投資有価証券	7	0
繰延税金資産	454	481
その他	419	401
投資その他の資産合計	880	883
固定資産合計	6,119	3,735
繰延資産		
社債発行費	53	41
繰延資産合計	53	41
資産合計	80,362	87,503



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	466	606
短期借入金	9,153	7,818
1年内償還予定の社債	1,041	3,999
1年内返済予定の長期借入金	5,407	5,170
未払法人税等	1,413	2,009
賞与引当金	44	56
役員賞与引当金	45	65
執行役員賞与引当金	64	109
工事保証引当金	60	51
その他	1,785	2,406
流動負債合計	19,484	22,296
固定負債		
社債	6,150	3,004
長期借入金	25,894	28,825
退職給付に係る負債	308	388
その他	681	911
固定負債合計	33,034	33,130
負債合計	52,518	55,426
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金	2,475	2,575
利益剰余金	23,207	27,809
自己株式	△483	△919
株主資本合計	27,751	32,018
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	—	△34
その他の包括利益累計額合計	—	△34
新株予約権	92	92
純資産合計	27,844	32,076
負債純資産合計	80,362	87,503

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	51,640	62,187
売上原価	40,233	45,622
売上総利益	11,406	16,564
販売費及び一般管理費	5,469	6,941
営業利益	5,936	9,623
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	3
受取手数料	72	33
違約金収入	16	18
不動産取得税還付金	25	22
その他	14	8
営業外収益合計	131	86
営業外費用		
支払利息	724	751
支払手数料	46	59
その他	54	40
営業外費用合計	825	851
経常利益	5,243	8,858
特別利益		
固定資産売却益	—	2
特別利益合計	—	2
特別損失		
固定資産除却損	0	0
事務所移転費用	6	—
投資有価証券評価損	13	7
特別損失合計	20	7
税金等調整前当期純利益	5,222	8,853
法人税、住民税及び事業税	1,716	2,778
法人税等調整額	△147	△12
法人税等合計	1,568	2,766
当期純利益	3,653	6,086
親会社株主に帰属する当期純利益	3,653	6,086

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	3,653	6,086
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	—	△34
その他の包括利益合計	—	△34
包括利益	3,653	6,051
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,653	6,051

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,552	2,475	20,027	△543	24,511	92	24,604
当期変動額							
剰余金の配当			△469		△469		△469
親会社株主に帰属する当期純利益			3,653		3,653		3,653
自己株式の取得					—		—
自己株式の処分			△4	59	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—	—
当期変動額合計	—	—	3,179	59	3,239	—	3,239
当期末残高	2,552	2,475	23,207	△483	27,751	92	27,844

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,552	2,475	23,207	△483	27,751	—	—	92	27,844
当期変動額									
剰余金の配当			△1,484		△1,484				△1,484
親会社株主に帰属する当期純利益			6,086		6,086				6,086
自己株式の取得				△500	△500				△500
自己株式の処分		100		64	164				164
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△34	△34	—	△34
当期変動額合計	—	100	4,601	△435	4,266	△34	△34	—	4,231
当期末残高	2,552	2,575	27,809	△919	32,018	△34	△34	92	32,076

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,222	8,853
減価償却費	717	807
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	20	12
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	24	20
執行役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	38	45
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	24	△8
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	193	30
受取利息及び受取配当金	△1	△3
支払利息	724	751
株式報酬費用	53	137
社債発行費償却	25	25
固定資産売却損益 (△は益)	—	△2
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損益 (△は益)	13	7
売上債権の増減額 (△は増加)	△12	△28
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△410	△5,923
仕入債務の増減額 (△は減少)	△29	139
未払消費税等の増減額 (△は減少)	240	△237
未収消費税等の増減額 (△は増加)	248	—
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	16	137
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△99	△86
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△17	858
その他	104	△1
小計	7,098	5,537
利息及び配当金の受取額	1	3
利息の支払額	△723	△750
法人税等の還付額	0	0
法人税等の支払額	△1,002	△2,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,374	2,600
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△2,012	△2,086
定期預金の払戻による収入	2,064	1,957
有形固定資産の取得による支出	△510	△176
有形固定資産の売却による収入	—	3
無形固定資産の取得による支出	△5	△0
出資金の払込による支出	△4	—
敷金及び保証金の差入による支出	△42	△16
敷金及び保証金の回収による収入	12	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△498	△312

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	3,129	△1,334
長期借入れによる収入	18,122	26,820
長期借入金の返済による支出	△22,390	△24,126
社債の発行による収入	2,581	936
社債の償還による支出	△3,122	△1,137
自己株式の取得による支出	—	△500
配当金の支払額	△469	△1,484
その他	△4	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,153	△825
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,722	1,462
現金及び現金同等物の期首残高	16,315	19,037
現金及び現金同等物の期末残高	19,037	20,500

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	49,353	2,286	51,640	—	51,640
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	27	27	△27	—
計	49,353	2,313	51,667	△27	51,640
セグメント利益	7,194	771	7,966	△2,030	5,936
セグメント資産	25,494	33,337	58,831	21,531	80,362
その他の項目					
減価償却費	7	668	675	41	717
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	70	331	402	116	518

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△2,030百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額21,531百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	59,758	2,429	62,187	—	62,187
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	17	17	△17	—
計	59,758	2,446	62,205	△17	62,187
セグメント利益	11,267	736	12,003	△2,380	9,623
セグメント資産	28,751	35,479	64,231	23,272	87,503
その他の項目					
減価償却費	14	753	767	39	807
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	186	21	208	113	321

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△2,380百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額23,272百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。



## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	1,177.77円	1,374.55円
1株当たり当期純利益	155.27円	259.51円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	154.35円	257.96円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,653	6,086
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	3,653	6,086
普通株式の期中平均株式数(株)	23,530,940	23,453,257
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	141,030	141,107
(うち新株予約権(株))	(141,030)	(141,107)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

## (重要な後発事象)

該当事項はございません。

## 4. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,433	20,757
売掛金	13	31
販売用不動産	52,876	60,726
仕掛販売用不動産	322	363
貯蔵品	1	2
前渡金	422	481
前払費用	164	210
その他	24	61
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	73,254	82,629
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,779	909
車両運搬具	0	17
工具、器具及び備品	22	20
土地	2,266	776
リース資産	9	12
建設仮勘定	39	—
有形固定資産合計	4,117	1,737
無形固定資産		
借地権	63	63
ソフトウェア	16	14
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	81	78
投資その他の資産		
投資有価証券	7	0
関係会社株式	126	127
出資金	112	84
繰延税金資産	357	413
その他	297	309
投資その他の資産合計	901	934
固定資産合計	5,100	2,750
繰延資産		
社債発行費	53	41
繰延資産合計	53	41
資産合計	78,408	85,422

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	544	684
短期借入金	9,353	8,402
1年内償還予定の社債	1,041	3,999
1年内返済予定の長期借入金	5,359	5,334
未払金	204	262
未払費用	132	182
未払法人税等	1,392	1,998
未払消費税等	282	28
前受金	417	608
リース債務	3	5
賞与引当金	42	56
役員賞与引当金	45	65
執行役員賞与引当金	64	109
工事保証引当金	62	54
預り金	141	215
流動負債合計	19,089	22,009
固定負債		
社債	6,150	3,004
長期借入金	25,373	28,140
長期預り敷金保証金	393	526
退職給付引当金	250	316
リース債務	7	8
資産除去債務	131	223
その他	133	133
固定負債合計	32,439	32,354
負債合計	51,529	54,364
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,552	2,552
資本剰余金		
資本準備金	2,475	2,475
その他資本剰余金	—	100
資本剰余金合計	2,475	2,575
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	15	15
繰越利益剰余金	22,224	26,738
利益剰余金合計	22,242	26,756
自己株式	△483	△919
株主資本合計	26,786	30,965
新株予約権	92	92
純資産合計	26,879	31,057
負債純資産合計	78,408	85,422

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	51,151	61,834
売上原価	40,010	45,592
売上総利益	11,140	16,242
販売費及び一般管理費	5,245	6,699
営業利益	5,894	9,542
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	3
違約金収入	16	18
業務受託料	61	9
不動産取得税還付金	25	22
その他	8	20
営業外収益合計	114	73
営業外費用		
支払利息	643	670
社債利息	84	86
支払手数料	49	66
その他	54	40
営業外費用合計	831	864
経常利益	5,177	8,752
特別利益		
固定資産売却益	—	2
特別利益合計	—	2
特別損失		
固定資産除却損	0	0
事務所移転費用	6	—
投資有価証券評価損	13	7
抱合せ株式消滅差損	—	34
特別損失合計	20	41
税引前当期純利益	5,157	8,712
法人税、住民税及び事業税	1,674	2,747
法人税等調整額	△133	△33
法人税等合計	1,540	2,714
当期純利益	3,616	5,998

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本									新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	2,552	2,475	2,475	3	15	19,081	19,099	△543	23,584	92	23,676
当期変動額											
剰余金の配当						△469	△469		△469		△469
当期純利益						3,616	3,616		3,616		3,616
自己株式の取得									—		—
自己株式の処分						△4	△4	59	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										—	—
当期変動額合計	—	—	—	—	—	3,142	3,142	59	3,202	—	3,202
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	22,224	22,242	△483	26,786	92	26,879

当事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本									新株予約権	純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計			
		資本準備金	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 別途積立金	繰越利益剰余金					利益剰余金合計
当期首残高	2,552	2,475	—	2,475	3	15	22,224	22,242	△483	26,786	92	26,879
当期変動額												
剰余金の配当							△1,484	△1,484		△1,484		△1,484
当期純利益							5,998	5,998		5,998		5,998
自己株式の取得									△500	△500		△500
自己株式の処分			100	100					64	164		164
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)											—	—
当期変動額合計	—	—	100	100	—	—	4,514	4,514	△435	4,178	—	4,178
当期末残高	2,552	2,475	100	2,575	3	15	26,738	26,756	△919	30,965	92	31,057