

# 第48回

## 定時株主総会 招集ご通知

**開催日時** 2024年3月27日（水曜日）  
午前10時（受付開始 午前9時）

**開催場所** コンファレンススクエア エムプラス「グランド」  
東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱ビル10階



**Sansei Landic**

### 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 補欠監査役1名選任の件

株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。  
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

**株式会社サンセイランディック**

証券コード：3277

(証券コード 3277)

2024年3月11日

(電子提供措置の開始日2024年3月5日)

株 主 各 位

東京都千代田区丸の内二丁目6番1号  
株式会社サンセイランディック  
代表取締役社長 松 崎 隆 司

## 第48回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第48回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト  
に電子提供措置事項を掲載しております。

【当社ウェブサイト】 <https://www.sansei-l.co.jp/ir/irlibrary/info04/>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

【東証ウェブサイト】(東証上場会社情報サービス)

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記ウェブサイトにアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/P R情報」を順に選択の上、ご覧ください。

なお、当日のご出席に代えて、以下のいずれかの方法によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討いただきまして、2024年3月26日(火曜日)午後6時30分までに議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

### 【郵送による議決権行使の場合】

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、上記の行使期限までに到着するようご返送ください。

### 【インターネットによる議決権行使の場合】

後記の「インターネットによる議決権行使のご案内」をご参照のうえ、上記の行使期限までに議案に対する賛否をご入力ください。

当社は、株式会社ICJが運営する機関投資家向け「議決権電子行使プラットフォーム」に参加しております。

敬 具

## 記

1. 日 時 2024年3月27日（水曜日）午前10時（受付開始 午前9時）
2. 場 所 東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱ビル10階  
コンファレンススクエア エムプラス 「グラウンド」
3. 目的事項  
報告事項
  1. 第48期（2023年1月1日から2023年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
  2. 第48期（2023年1月1日から2023年12月31日まで）計算書類報告の件

### 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分の件  
第2号議案 補欠監査役1名選任の件

### 4. 招集にあたっての決定事項

- (1) 議決権行使書に議案に対する賛否が表示されていない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱うことといたします。
- (2) 代理人により議決権を行使される場合には、議決権を有する株主に委任するに限られます。なお、代理人は1名とさせていただきます。

以 上

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を、会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
  - ◎書面交付請求された株主様へご送付している書面には、法令等及び当社定款第15条第2項の規定に基づき、下記の事項を記載しておりません。当該書面は監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。
    - ・連結注記表
    - ・個別注記表
  - ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。

## 【インターネットによる議決権行使のご案内】

### 1. スマートフォン用QRコード<sup>\*1</sup>読み取りによる議決権行使の方法

- (1) 同封の議決権行使書用紙右片に記載のQRコードをスマートフォン<sup>\*2</sup>でお読み取りいただき、当社指定の「スマート行使」ウェブサイトへアクセスした上で画面の案内に従って賛否をご入力ください（議決権行使コード（ID）及びパスワードのご入力は不要です）。
- (2) 「スマート行使」による議決権行使は1回に限らせていただきます。  
議決権行使後に賛否を修正される場合は、下記2.の方法により再度ご行使いただく必要があります。

### 2. 議決権行使ウェブサイトへのアクセスによる議決権行使の方法

- (1) 当社指定の「議決権行使ウェブサイト」（下記URL）にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙右片の裏面に記載の議決権行使コード（ID）及びパスワードにてログインの上、画面の案内に従って賛否をご入力ください。なお、パスワードは初回ログインの際に変更していただく必要があります。

<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- (2) 議決権行使コード（ID）及びパスワード（株主様に変更されたものを含みます）は株主総会の都度、新たに発行いたします。
- (3) パスワードは、ご行使される方が株主様ご本人であることを確認する手段ですので大切にお取り扱いください。パスワードを当社（株主名簿管理人）よりおたずねすることはありません。
- (4) パスワードは一定回数以上連続して誤ったご入力をされると使用できなくなります。その場合、画面の案内に従ってお手続きください。

### 3. ご注意

- (1) 議決権の行使期限は2024年3月26日（火曜日）午後6時30分となっております。行使期限内に当社（株主名簿管理人）に到着したものが有効となりますので、お早めにご行使いただきますようお願いいたします。
- (2) 議決権を議決権行使書面とインターネットの双方でご行使いただいた場合は、インターネットによるものを有効とします。インターネットにより複数回ご行使いただいた場合は、最後にご行使いただいたものを有効とします。

- (3) インターネット接続・利用に関する費用は株主様のご負担となります。
- (4) インターネットによる議決権行使の各方法は一般的なインターネット接続機器にて動作確認を行っておりますが、お使いの機器やその状況によってはご利用いただけない場合があります。

#### 4. お問い合わせ先について

ご不明の点は、株主名簿管理人であるみずほ信託銀行 証券代行部までお問い合わせください。

【「スマート行使」「議決権行使ウェブサイト」の操作方法等に関するお問い合わせ先】

**フリーダイヤル 0120-768-524（年末年始を除く 9：00～21：00）**

以 上

- ※1. 「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。
- ※2. QRコードを読み取れるアプリケーション（又は機能）が必要です。

# 株主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

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。

当期の剰余金の処分につきましては、新たな成長に向けた内部留保の充実も勘案し、次のとおりといたしたいと存じます。

### 期末配当に関する事項

- (1) 配当財産の種類  
金銭によるものとする。
- (2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
普通株式1株につき 金33円（うち、普通配当30円、特別配当3円）  
配当金の総額 金271,949,964円
- (3) 剰余金の配当の効力発生日  
2024年3月28日

## 第2号議案 補欠監査役1名選任の件

監査役が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、あらかじめ補欠監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
増田 吉彦 <small>ますだ よしひこ</small> (1982年4月27日生、男性)	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) 1. 増田吉彦氏と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 増田吉彦氏は、補欠の社外監査役候補者であります。
3. 増田吉彦氏を補欠の社外監査役候補者とした理由は、公認会計士及び税理士としての豊富な経験と幅広い識見を活かし、監査体制がさらに強化できると判断したためであります。
4. 増田吉彦氏が監査役に就任する際は、当社と同氏は、会社法第427条第1項及び定款の規定に基づき、同法第423条第1項に定める損害賠償責任の限度額について、同法第425条第1項に定める最低責任限度額とする責任限定契約を締結する予定であります。
5. 増田吉彦氏が監査役に就任する際は、当社は同氏を東京証券取引所に対し、独立役員として届出を行う予定であります。
6. 当社は、取締役及び監査役を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者である取締役及び監査役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。
- なお、増田吉彦氏が監査役に就任する際は、当該保険契約の被保険者となります。

以 上

# 事業報告

(2023年1月1日から  
2023年12月31日まで)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

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、当連結会計年度より、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会計年度の販売実績及び仕入実績は次のとおりであります。

#### i 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が変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。

3. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であります。

販売におきましては、底地、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。



## ii 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。

## (2) 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施した設備投資の総額は301百万円であり、その主な内容は、本社及び関西支店の事務所移転費用であります。

(3) 資金調達状況

金融機関からの借入金の状況は次のとおりであります。

(単位：百万円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
短期借入金	10,192	13,162	12,045	11,309
長期借入金	6,206	3,000	3,637	5,568

(4) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

(5) 事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

(6) 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

(7) 他の会社の株式その他持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

該当事項はありません。

## (8) 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、利益還元の拡大を図ってまいります。

### ① 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。

### ② 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。

### ③ 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。

#### ④ 利益の還元

##### i 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拡大に努めてまいります。

##### ii 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。

### iii 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継続して行っております。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。

(9) 財産及び損益の状況の推移

区 分	期 別	第45期 2020年12月期	第46期 2021年12月期	第47期 2022年12月期	第48期 (当連結会計年度) 2023年12月期
売 上 高	(千円)	17,774,555	16,836,117	15,533,287	23,269,002
経 常 利 益	(千円)	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)	357,510	609,456	1,060,019	1,182,939
1株当たり当期純利益	(円)	42.34	73.56	129.61	143.79
純 資 産	(千円)	10,066,523	10,301,793	11,056,333	12,076,934
総 資 産	(千円)	20,070,765	20,050,696	28,976,914	30,976,423
1株当たり純資産額	(円)	1,192.45	1,248.99	1,356.38	1,465.49

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均株式数に基づき算出しております。

(10) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 重要な親会社の状況  
該当事項はありません。
- ② 重要な子会社の状況

会 社 名	資本金 (千円)	当社の出資割合 (%)	主要な事業内容
(株)サンセイランディックファンディング	3,000	100.0	匿名組合等の企画、組成、運用等
八幡平観光活性化合同会社	10,000	100.0	宿泊施設の運営

- ③ 事業年度末日における特定完全子会社の状況  
該当事項はありません。

(11) 主要な事業セグメント (2023年12月31日現在)

当社グループは、底地の仕入れ及び権利調整を行う「不動産販売事業」を展開しております。

## (12) 主要な事業所 (2023年12月31日現在)

会社名	事業所	所在地
当 社	本店	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング21階
	札幌支店	北海道札幌市中央区北三条西二丁目2番地1 NX札幌ビル7階
	仙台支店	宮城県仙台市若林区新寺一丁目2番26号 小田急仙台東口ビル8階
	武蔵野支店	東京都武蔵野市中町一丁目11番4号 武蔵野ニッセイプラザ5階
	名古屋支店	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号 KDX桜通ビル10階
	京都支店	京都府京都市中京区烏丸通錦小路上手洗水町659番地 烏丸中央ビル5階
	関西支店	大阪府大阪市中央区北浜三丁目5番29号 日本生命淀屋橋ビル12階
	福岡支店	福岡県福岡市中央区天神一丁目13番21号 天神商栄ビル5階
㈱サンセイランディックファンディング	本社	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング21階
八幡平観光活性化合同会社	本社	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング21階

(注) 2024年2月26日付をもって、京都支店は京都府京都市下京区四条通烏丸東入ル長刀鉾町8番地京都三井ビルディング6階に移転しております。

(13)従業員の状況（2023年12月31日現在）

① 企業集団の従業員数

従業員数	前期末比増減
187名	8名増

(注) 従業員数には、臨時雇用者数（派遣社員、パート、アルバイト）を含んでおりません。

② 当社の従業員数

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
187名	8名増	38.7歳	8.9年

(注) 従業員数には、臨時雇用者数（派遣社員、パート、アルバイト）を含んでおりません。

(14)主要な借入先（2023年12月31日現在）

借入先	借入金残高
(株) みずほ銀行	2,208,800千円
(株) 関西みらい銀行	1,740,800千円
興産信用金庫	1,325,000千円
(株) 三十三銀行	1,084,500千円
ダイヤモンドアセットファイナンス(株)	959,600千円
(株) 滋賀銀行	835,000千円
(株) 徳島大正銀行	713,000千円
オリックス銀行(株)	673,200千円
(株) 名古屋銀行	655,000千円
(株) 北海道銀行	621,500千円

(15)その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。



## 2. 会社の株式に関する事項（2023年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 24,000,000株  
 (2) 発行済株式の総数 8,584,900株（自己株式343,992株を含む）  
 (3) 株 主 数 10,590名  
 (4) 大 株 主（上位10位）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
松 崎 隆 司	1,291,200株	15.7%
(株)日本カストディ銀行（信託口）	478,000株	5.8%
松 浦 正 二	458,500株	5.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口）	326,800株	4.0%
小 澤 順 子	307,150株	3.7%
サ ン セ イ 従 業 員 持 株 会	203,764株	2.5%
嶋 村 吉 洋	176,300株	2.1%
菊 池 由 佳	163,700株	2.0%
小 澤 勇 介	163,700株	2.0%
小 澤 謙 伍	162,400株	2.0%

(注) 当社は、自己株式343,992株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。また、持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

### (5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

譲渡制限付株式報酬制度に基づいて、下記のとおり株式を交付いたしました。この譲渡制限付株式は、2073年5月11日までの間、譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができないものとされております。

区 分	株式数（株）	交付対象者（名）
取締役	17,600	4

(注) 社外取締役及び監査役に対し、株式の交付は行っておりません。

### (6) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

- (1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況  
該当事項はありません。
- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。
- (3) その他新株予約権等に関する重要な事項  
該当事項はありません。

#### 4. 会社役員に関する事項

##### (1) 取締役及び監査役に関する事項（2023年12月31日現在）

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	松 崎 隆 司	(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 代表取締役 職務執行者
専務取締役	太 木 眞	営業管掌兼第二営業本部長
取 締 役	今 福 規 之	第一営業本部長
取 締 役	森 岡 俊 陽	第三営業本部長
取 締 役	三 浦 玄 如	管理本部長兼経理部長
取 締 役	高 橋 廣 司	(株)プロネット イースル(株) 代表取締役社長 社外取締役（監査等委員）
取 締 役	村 崎 直 子	(株)ノブリジア セガサミーホールディングス(株) (株)りらく (株)ビジョナリーホールディングス 代表取締役社長 社外取締役（監査等委員） 社外取締役（監査等委員） 社外取締役（監査等委員）
常勤監査役	永 田 武 司	
監 査 役	榎 園 利 浩	東京晴和法律事務所 パートナー
監 査 役	山 岸 崇 裕	税理士法人山岸会計 山岸財産コンサルタンツ合同会社 社員 代表社員

- (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. 常勤監査役永田武司及び監査役山岸崇裕の両氏は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。  
 4. 当事業年度中の取締役及び監査役の異動は次のとおりであります。  
 ①2023年3月29日開催の第47回定時株主総会において、新たに三浦玄如氏が取締役に選任され、同日付で就任いたしました。  
 ②2023年3月29日開催の第47回定時株主総会において、新たに永田武司及び山岸崇裕の両氏が監査役に選任され、同日付で就任いたしました。  
 ③取締役永田武司及び松浦正二の両氏は、2023年3月29日開催の第47回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任いたしました。  
 ④常勤監査役山口孝吉及び監査役平澤勝の両氏は、2023年3月29日開催の第47回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任いたしました。  
 5. 取締役高橋廣司、村崎直子、監査役榎園利浩及び山岸崇裕の4氏は、株式会社東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。

## (2) 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。

## (3) 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、全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。

## (4) 取締役及び監査役の報酬等

### ①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針

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。

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。

## ②取締役及び監査役の報酬等の額

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(人)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	186,303 (14,400)	140,024 (14,400)	31,185 (-)	15,093 (-)	9名 (2)
監査役 (うち社外監査役)	26,040 (15,240)	26,040 (15,240)	-	-	5名 (4)
合計 (うち社外役員)	212,343 (29,640)	166,064 (29,640)	31,185 (-)	15,093 (-)	14名 (6)

- (注) 1. 上記支給額には、使用人分給与は含まれておりません。
2. 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名です。
3. 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名です。
4. 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。
5. 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）です。
6. 非金銭報酬等として譲渡制限付株式を支給しております。当該譲渡制限付株式の内容及びその交付状況は、「2. 会社の株式に関する事項」「(5)当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況」をご参照ください。
7. 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。

(5) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

地位	氏名	兼職する法人等	兼職の内容
取締役	高橋 廣 司	(株)プロネット イーソル(株)	代表取締役社長 社外取締役（監査 等委員）
取締役	村 崎 直 子	(株)ノブリジア セガサミーホールディングス(株)  (株)りらく  (株)ビジョナリーホールディングス	代表取締役社長 社外取締役（監査 等委員） 社外取締役（監査 等委員） 社外取締役（監査 等委員）
監査役	榎 園 利 浩	東京晴和法律事務所	パートナー
監査役	山 岸 崇 裕	税理士法人山岸会計 山岸財産コンサルタンツ合同会社	社員 代表社員

- (注) 1. 当社と(株)プロネット及びイーソル(株)の間には開示すべき重要な取引はありません。  
2. 当社と(株)ノブリジア、セガサミーホールディングス(株)、(株)りらく及び(株)ビジョナリーホールディングスとの間には開示すべき重要な取引はありません。  
3. 当社と東京晴和法律事務所との間には開示すべき重要な取引はありません。  
4. 当社と税理士法人山岸会計及び山岸財産コンサルタンツ合同会社との間には開示すべき重要な取引はありません。

② 会社又は会社の特定関係事業者の業務執行者又は役員との親族関係

該当事項はありません。

### ③ 当事業年度における主な活動状況

地位	氏名	主な活動状況及び社外取締役期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	高橋 廣司	当事業年度中に開催された取締役会14回全てに出席し、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために経営者及び公認会計士として豊富な経験や高い知見から適宜質問、指摘等の発言を行っております。
取締役	村崎 直子	当事業年度中に開催された取締役会14回全てに出席し、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために行政経験者及び経営者として豊富な経験や高い知見から適宜質問、指摘等の発言を行っております。
監査役	榎園 利浩	当事業年度中に開催された取締役会14回全てに出席し、監査役会15回全てに出席いたしました。取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために弁護士として法曹界における豊富な経験や高い知見から適宜質問、指摘等の発言を行っております。また、監査役会において、法令遵守及びコンプライアンス体制並びに監査結果について必要な発言を行っております。
監査役	山岸 崇裕	就任後に開催された取締役会10回全てに出席し、監査役会11回全てに出席いたしました。取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために公認会計士及び税理士として豊富な経験や高い知見から適宜質問、指摘等の発言を行っております。また、監査役会において、法令遵守及びコンプライアンス体制並びに監査結果について必要な発言を行っております。

(注) 監査役山岸崇裕氏は、2023年3月29日開催の第47回定時株主総会において、新たに選任され就任しており、当該株主総会后に取締役会は10回、監査役会は11回開催されております。



## 5. 会計監査人に関する事項

### (1) 会計監査人の名称

和泉監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| ① 公認会計士法第2条第1項の監査業務の報酬          | 25,200千円 |
| ② 公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務報酬        | -千円      |
| ③ 当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 25,200千円 |

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」に基づく監査と「金融商品取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人による当事業年度監査計画の内容、監査時間及び報酬見積り等の妥当性を検討した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等について、同意しております。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が監査業務に重大な支障をきたし、職務を適切に遂行することが困難と認められる場合、その他必要と判断される場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

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には、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。

### (5) 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、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。

## 6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

### (1) 業務の適正を確保するための体制

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会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

#### 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

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。

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。

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。

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。

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

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会に報告する。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。

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。

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

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。

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

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。

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

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。

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。

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

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。

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。

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

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、監査役又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。

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。

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。

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續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 その他監査役監査の実効性を確保するための体制

監査役監査の実効性を確保する体制については、監査役又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。

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連携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

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。

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。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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会社の業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

### ① 内部統制システム全般

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しております。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定期的に取締役会へ報告しております。

### ② コンプライアンス

法令遵守体制の点検・強化を推進するため、「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」に基づき、コンプライアンス委員会を設置しております。また、コンプライアンス違反行為の発生を防止するとともに、万が一これらの行為が発生した場合において当該事実を速やかに把握し、適切に対処することを目的として、コンプライアンス相談窓口を社内・社外に設置し、取組みを強化しております。

### ③ リスク管理体制

「危機管理マニュアル」に従って、リスクの識別・分析を行い、適切な対応を行っております。

### ④ 子会社経営管理

子会社の経営管理につきましては、当社経営企画室にて、経営管理体制の整備、統括を実施しており、「関係会社管理規程」及び「子会社共通職務権限表」を定め、子会社から事前の承認及び報告を受ける体制を整えております。また、子会社からの財務状況及びその他の状況につきましては、月次で当社の取締役会へ報告しております。

### ⑤ 取締役の職務執行

当社は、「取締役会規程」に基づき、原則月1回の取締役会を開催し、法令又は定款に定められた事項及び経営上重要な事項の決議を行うとともに、取締役の職務執行の監督を行っております。また、社外取締役を選任し、取締役会による当社取締役の職務執行の監督機能を強化しております。

なお、当事業年度につきましては、取締役会を14回開催しております。

## ⑥ 監査役

監査役は、取締役会への出席及び常勤監査役による重要な会議への出席並びに取締役、使用人からのヒアリングを通じて、当社の内部統制の整備、運用状況について確認を行うとともに、より健全な経営体制の構築と効率的な運用を行うための助言を行っております。

また、監査役は会計監査人、経営企画室など内部統制に係る組織と適宜情報交換を行い、連携を保ちながら監査の実効性を確保しております。

## ⑦ 内部監査の実施

当事業年度における当社グループの主な取組みとしては、内部監査基本計画に基づき、当社及び子会社の内部監査を実施しております。

## ⑧ 従業員教育の実施状況

当社は従業員による法令等の遵守を徹底するため、「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」を策定し、毎年、全ての従業員に対して教育研修を定期的実施しております。

## ⑨ 反社会的勢力排除に対する取組み

当社では、反社会的勢力との関わりを未然に防ぐべく、不動産取引に際しては必ず社内で取引先のスクリーニングチェックを行い、必要に応じて外部調査機関による取引先のスクリーニングチェックを行っており、疑わしい場合においては取引を行わないものとしております。また、不動産売買契約書等にいわゆる「暴排条項」の記載を徹底しております。

## 7. 会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、当該「基本方針」及び「買収防衛策」につきましては、特に定めておりません。

一方で、大量株式取得行為のうち、当社の企業価値及び株主共同の利益に資さないものについては適切な対応が必要と考えており、今後の法制度の整備や社会的な動向も見極めつつ、慎重に検討を行ってまいります。

~~~~~  
(注) 本事業報告の記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

# 連結貸借対照表

(2023年12月31日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部         |                   | 負 債 の 部        |                   |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 科 目             | 金 額               | 科 目            | 金 額               |
| <b>流動資産</b>     | <b>29,521,554</b> | <b>流動負債</b>    | <b>15,746,057</b> |
| 現金及び預金          | 3,770,124         | 買掛金            | 238,714           |
| 売掛金             | 19,078            | 短期借入金          | 11,309,980        |
| 販売用不動産          | 25,365,004        | 1年内返済予定の長期借入金  | 2,663,440         |
| 貯蔵品             | 3,162             | 未払法人税等         | 595,003           |
| その他             | 370,157           | 契約負債           | 200,230           |
| 貸倒引当金           | △5,974            | 損害補償損失引当金      | 42,666            |
| <b>固定資産</b>     | <b>1,454,869</b>  | その他            | 696,022           |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>515,800</b>    | <b>固定負債</b>    | <b>3,153,430</b>  |
| 建物              | 162,765           | 長期借入金          | 2,905,430         |
| 土地              | 801               | その他            | 248,000           |
| 賃貸不動産           | 224,621           | <b>負債合計</b>    | <b>18,899,488</b> |
| 建設仮勘定           | 34,000            | <b>純資産の部</b>   |                   |
| その他             | 93,612            | <b>株主資本</b>    | <b>12,076,934</b> |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>48,188</b>     | 資本金            | 860,878           |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>890,880</b>    | 資本剰余金          | 824,694           |
| 投資有価証券          | 30                | 利益剰余金          | 10,663,565        |
| 繰延税金資産          | 116,998           | 自己株式           | △272,203          |
| その他             | 774,973           | <b>純資産合計</b>   | <b>12,076,934</b> |
| 貸倒引当金           | △1,121            | <b>負債純資産合計</b> | <b>30,976,423</b> |
| <b>資産合計</b>     | <b>30,976,423</b> |                |                   |



# 連結損益計算書

(2023年1月1日から2023年12月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額     | 金 額        |
|-----------------|---------|------------|
| 売上高             |         | 23,269,002 |
| 売上原価            |         | 16,926,787 |
| 売上総利益           |         | 6,342,215  |
| 販売費及び一般管理費      |         | 4,186,892  |
| 営業利益            |         | 2,155,322  |
| 営業外収益           |         |            |
| 受取利息            | 56      |            |
| 受取配当金           | 61      |            |
| 業務受託料           | 18,871  |            |
| 助成金収入           | 513     |            |
| その他             | 8,932   | 28,434     |
| 営業外費用           |         |            |
| 支払利息            | 271,954 |            |
| 支払手数料           | 45,056  |            |
| 事務所移転費用         | 92,711  |            |
| その他             | 8,920   | 418,643    |
| 経常利益            |         | 1,765,112  |
| 特別損失            |         |            |
| 損害補償損失引当金繰入額    | 8,755   | 8,755      |
| 税金等調整前当期純利益     |         | 1,756,356  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 625,392 |            |
| 法人税等調整額         | △51,974 | 573,417    |
| 当期純利益           |         | 1,182,939  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 |         | 1,182,939  |



# 連結株主資本等変動計算書

(2023年1月1日から2023年12月31日まで)

(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<br>(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<br>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<br>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 |

# 連結注記表

## 【連結計算書類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

#### (1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

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

持分法を適用した関連会社数 ー

持分法を適用しない関連会社 ー

#### (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。

### 2. 会計方針に関する事項

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 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

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）によっております。

## (2) 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 |
| その他   | 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。

## (3) 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。

## (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。

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

i 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。

ii 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) 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。

3. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【会計方針の変更等に関する注記】

「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、これによる連結計算書類に与える影響はありません。

【会計上の見積りに関する注記】

（販売用不動産の評価）

1. 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|        |              |
|--------|--------------|
| 販売用不動産 | 25,365,004千円 |
|--------|--------------|

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りに関する情報

(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（収益性の低下による簿価切下げの方法）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計算書類に及ぼす影響

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計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 資産に係る減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額 184,469千円

2. 担保資産及び担保付債務

担保資産

販売用不動産 18,547,971千円

賃貸不動産 80,580千円

---

計 18,628,552千円

担保付債務

短期借入金 10,558,300千円

1年内返済予定の長期借入金 2,603,440千円

長期借入金 2,680,430千円

---

計 15,842,170千円

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類   | 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

| 株式の種類   | 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

| 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 |                |
| 当社  | 2016年ストック・オプションとしての新株予約権 | 普通株式       | 235,600      | -  | 235,600 | -        | -              |
| 合計  |                          |            | 235,600      | -  | 235,600 | -        | -              |

#### 4. 配当に関する事項

##### (1) 配当金の支払額

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力<br>発生日  |
|----------------------|-------|----------------|---------------------|-------------|------------|
| 2023年3月29日<br>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になるもの

次のとおり、決議を予定しております。

| 決議                   | 株式の種類 | 配当の<br>原資 | 配当金の<br>総額<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力<br>発生日  |
|----------------------|-------|-----------|--------------------|---------------------|-------------|------------|
| 2024年3月27日<br>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 |

#### 【金融商品に関する注記】

##### 1. 金融商品に関する事項

###### (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の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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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

2023年12月31日（当連結会計年度末）における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。

（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 |

（注）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         |

## 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、時価の算定にかか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。

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

| 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。

【賃貸等不動産に関する注記】

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。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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

| 連結貸借対照表計上額(千円) |            |            | 当連結会計年度末の時価<br>(千円) |
|----------------|------------|------------|---------------------|
| 当連結会計年度期首残高    | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高 |                     |
| 231,481        | △6,859     | 224,621    | 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を控除した金額であります。

2. 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）に時点修正を加えた金額であります。

## 【収益認識に関する注記】

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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。

(注) 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。

### 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、「連結計算書類作成のための基本となる重要な事項 2. 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. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための基礎となる情報  
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、282,344千円であります。

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。

【1 株当たり情報に関する注記】

|             |           |
|-------------|-----------|
| 1 株当たり純資産額  | 1,465円49銭 |
| 1 株当たり当期純利益 | 143円79銭   |

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(2023年12月31日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部         |                   | 負 債 の 部        |                   |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 科 目             | 金 額               | 科 目            | 金 額               |
| <b>流動資産</b>     | <b>29,494,032</b> | <b>流動負債</b>    | <b>15,745,104</b> |
| 現金及び預金          | 3,743,392         | 買掛金            | 238,602           |
| 売掛金             | 18,221            | 短期借入金          | 11,509,980        |
| 販売用不動産          | 25,365,004        | 1年内返済予定の長期借入金  | 2,663,440         |
| 貯蔵品             | 3,130             | 未払金            | 160,356           |
| 前渡金             | 202,641           | 未払費用           | 209,866           |
| 前払費用            | 123,015           | 未払法人税等         | 594,483           |
| その他の債権          | 44,700            | 契約負債           | 200,230           |
| 貸倒引当金           | △6,073            | 預り金            | 92,462            |
| <b>固定資産</b>     | <b>1,489,354</b>  | 前受収益           | 21,427            |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>515,800</b>    | 損害補償損失引当金      | 42,666            |
| 建物              | 162,765           | その他の他          | 11,589            |
| 構築物             | 11,702            | <b>固定負債</b>    | <b>3,153,430</b>  |
| 工具、器具及び備品       | 81,909            | 長期借入金          | 2,905,430         |
| 土地              | 801               | 受入保証金          | 248,000           |
| 建設仮勘定           | 34,000            | <b>負債合計</b>    | <b>18,898,535</b> |
| 賃貸不動産           | 224,621           | <b>純資産の部</b>   |                   |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>48,188</b>     | <b>株主資本</b>    | <b>12,084,852</b> |
| ソフトウェア          | 37,137            | 資本金            | 860,878           |
| ソフトウェア仮勘定       | 9,524             | 資本剰余金          | 824,694           |
| その他の他           | 1,526             | 資本準備金          | 821,878           |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>925,365</b>    | その他資本剰余金       | 2,816             |
| 投資有価証券          | 30                | <b>利益剰余金</b>   | <b>10,671,482</b> |
| 関係会社株           | 3,000             | 利益準備金          | 2,200             |
| 出資              | 4,270             | その他利益剰余金       | 10,669,282        |
| 関係会社出資金         | 40,000            | 別途積立金          | 100,000           |
| 破産更生債権等         | 1,121             | 繰越利益剰余金        | 10,569,282        |
| 長期前払費用          | 309               | <b>自己株式</b>    | <b>△272,203</b>   |
| 長期預金            | 4,000             |                |                   |
| 繰延税金資産          | 116,998           |                |                   |
| その他の債権          | 756,757           |                |                   |
| 貸倒引当金           | △1,121            | <b>純資産合計</b>   | <b>12,084,852</b> |
| <b>資産合計</b>     | <b>30,983,387</b> | <b>負債純資産合計</b> | <b>30,983,387</b> |

# 損益計算書

(2023年1月1日から2023年12月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目          | 金 額        |
|--------------|------------|
| 売上高          | 23,265,044 |
| 売上原価         | 16,922,083 |
| 売上総利益        | 6,342,961  |
| 販売費及び一般管理費   | 4,182,663  |
| 営業利益         | 2,160,297  |
| 営業外収益        |            |
| 受取利息         | 55         |
| 受取配当金        | 61         |
| 業務受託料        | 18,871     |
| 助成金収入        | 513        |
| その他          | 10,047     |
| 営業外費用        |            |
| 支払利息         | 281,312    |
| 支払手数料        | 45,056     |
| 事務所移転費用      | 92,711     |
| その他          | 2,956      |
| 経常利益         | 1,767,809  |
| 特別損失         |            |
| 損害補償損失引当金繰入額 | 8,755      |
| 税引前当期純利益     | 1,759,053  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 624,885    |
| 法人税等調整額      | △51,974    |
| 当期純利益        | 1,186,142  |

# 株主資本等変動計算書

(2023年1月1日から2023年12月31日まで)

(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<br>(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<br>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<br>(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<br>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 |

# 個別注記表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

### 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）によっております。

### 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. 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。

##### (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

### ① 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。

### ② 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. 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。

## 8. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【会計方針の変更等に関する注記】

「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、これによる計算書類に与える影響はありません。

【会計上の見積りに関する注記】

（販売用不動産の評価）

1. 当事業年度の計算書類に計上した金額

|        |              |
|--------|--------------|
| 販売用不動産 | 25,365,004千円 |
|--------|--------------|

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

「連結注記表【会計上の見積りに関する注記】」に記載した内容と同一のため、記載を省略しております。

【貸借対照表に関する注記】

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| 1. 資産に係る減価償却累計額       |              |
| 有形固定資産の減価償却累計額        | 184,469千円    |
| 2. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務 |              |
| 短期金銭債権                | 1,282千円      |
| 短期金銭債務                | 200,000千円    |
| 3. 担保資産及び担保付債務        |              |
| 担保資産                  |              |
| 販売用不動産                | 18,547,971千円 |
| 賃貸不動産                 | 80,580千円     |
| 計                     | 18,628,552千円 |
| 担保付債務                 |              |
| 短期借入金                 | 10,558,300千円 |
| 1年内返済予定の長期借入金         | 2,603,440千円  |
| 長期借入金                 | 2,680,430千円  |
| 計                     | 15,842,170千円 |

【損益計算書に関する注記】

|              |         |
|--------------|---------|
| 関係会社との取引高    |         |
| 営業取引以外による取引高 |         |
| 営業外収益        | 1,145千円 |
| 営業外費用        | 9,358千円 |

【株主資本等変動計算書に関する注記】

自己株式に関する事項

| 株式の種類   | 当事業年度期首 | 増加 | 減少     | 当事業年度末  |
|---------|---------|----|--------|---------|
| 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

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産

|            |            |
|------------|------------|
| 貸倒引当金繰入超過額 | 2,203千円    |
| 棚卸資産評価損    | 116,046千円  |
| 未払費用       | 63,806千円   |
| 株式報酬費用     | 8,083千円    |
| 投資有価証券評価損  | 15,618千円   |
| 未払事業税      | 31,721千円   |
| 未払不動産取得税   | 1,385千円    |
| 損害補償損失引当金  | 13,066千円   |
| その他        | 10,255千円   |
| 繰延税金資産小計   | 262,186千円  |
| 評価性引当額     | △144,964千円 |
| 繰延税金資産合計   | 117,222千円  |
| 繰延税金負債     |            |
| 土地過大計上     | 223千円      |
| 繰延税金負債合計   | 223千円      |
| 繰延税金資産純額   | 116,998千円  |

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

事務用機器の一部等を所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

| 属性  | 会社等の名称                       | 所在地         | 資本金又は出資金<br>(千円) | 事業の内容                  | 議決権等の所有<br>(被所有)<br>割合(%) | 関連当事者との<br>関係  | 取引の<br>内容    | 取引金額<br>(千円) | 科目        | 期末残高<br>(千円) |
|-----|------------------------------|-------------|------------------|------------------------|---------------------------|----------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| 子会社 | (株)サンセイ<br>ランディック<br>ファンディング | 東京都<br>千代田区 | 3,000            | 当社の事業に関するファン<br>ド組成業務等 | (所有)<br>100.0             | 資金の借入<br>役員の兼任 | 資金の借入<br>(注) | 528,838      | 短期<br>借入金 | 200,000      |
|     |                              |             |                  |                        |                           |                | 資金の返済<br>(注) | 578,838      | -         | -            |
|     |                              |             |                  |                        |                           |                | 利息の支払<br>(注) | 9,358        | -         | -            |

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資金借入の取引条件については、ファンドの募集条件及び組成に係る費用を勘案して決定しております。

【収益認識に関する注記】

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、「連結注記表 【収益認識に関する注記】」に記載した内容と同一のため、記載を省略しております。

【1株当たり情報に関する注記】

|            |           |
|------------|-----------|
| 1株当たり純資産額  | 1,466円45銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 144円18銭   |

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2024年2月22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

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、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計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

#### 連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

#### 連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
  - ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
  - ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
  - ・ 連結計算書類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、連結計算書類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。

#### 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



# 計算書類に係る会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2024年2月22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

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、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期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

#### 計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

#### 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

#### 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

## 監査役会の監査報告書

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年1月1日から2023年12月31日までの第48期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている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株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

#### 2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
  - ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
  - ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。
  - ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果  
会計監査人と泉監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (3) 連結計算書類の監査結果  
会計監査人と泉監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

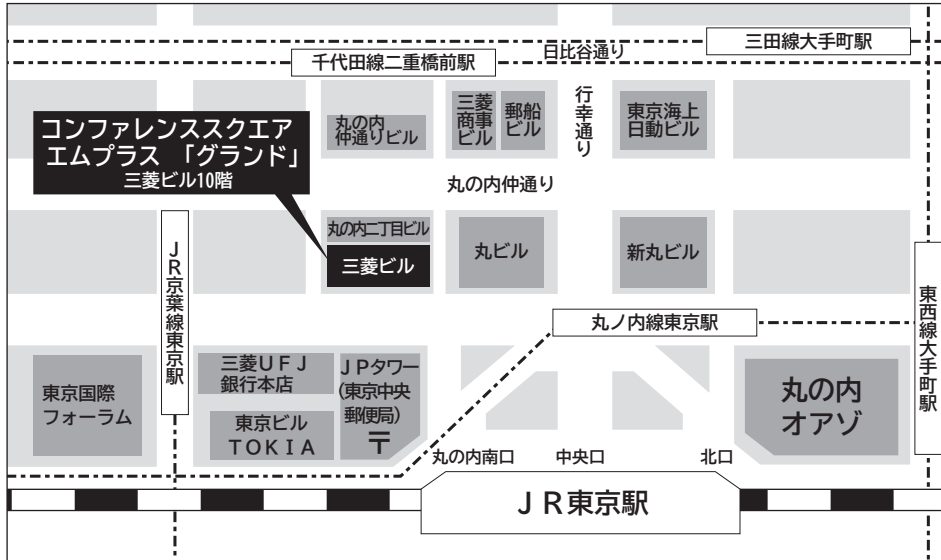
2024年2月29日

|                |         |
|----------------|---------|
| 株式会社サンセイランディック | 監査役会    |
| 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 ㊟ |

以上

# 株主総会会場ご案内図

会 場 東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱ビル10階  
コンファレンススクエア エムプラス 「グランド」



- J R  
「東京駅」(丸の内南口) ……徒歩約3分  
京葉線「東京駅」10番出口より直結
- 地下鉄  
東京メトロ千代田線「二重橋前駅」4番出口…徒歩約2分  
東京メトロ丸ノ内線「東京駅」M3出口…徒歩約3分  
都営地下鉄三田線「大手町駅」D1出口…徒歩約4分  
東京メトロ東西線「大手町駅」B1出口…徒歩約6分

~~~~~  
◎駐車場はご用意しておりませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。