

2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月14日

上場会社名 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 上場取引所 東  
 コード番号 3486 URL https://www.global-link-m.com/  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金 大仲  
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 塚田 剛 TEL 03(6415)6525  
 定時株主総会開催予定日 2024年3月28日 配当支払開始予定日 2024年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2024年3月28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（アナリスト・投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期の連結業績（2023年1月1日～2023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             | %    |
| 2023年12月期 | 41,258 | 15.7 | 4,586 | 65.2 | 4,260 | 87.0 | 2,878           | 97.3 |
| 2022年12月期 | 35,673 | —    | 2,776 | —    | 2,278 | —    | 1,458           | —    |

(注) 包括利益 2023年12月期 2,881百万円 (97.2%) 2022年12月期 1,461百万円 (—%)

|           | 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               | %          | %        | %        |
| 2023年12月期 | 360.75     | 360.40            | 37.5       | 13.2     | 11.1     |
| 2022年12月期 | 183.56     | 183.28            | 22.7       | 7.1      | 7.8      |

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 35百万円 2022年12月期 1百万円

(注) 2022年12月期より連結財務諸表を作成しているため、2022年12月期の対前期増減率については記載しておりません。また、2022年12月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は、それぞれ期末自己資本及び期末総資産額に基づいて計算しております。

(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      |
| 2023年12月期 | 32,047 | 8,939 | 27.9   | 1,116.64 |
| 2022年12月期 | 32,319 | 6,446 | 19.9   | 808.76   |

(参考) 自己資本 2023年12月期 8,929百万円 2022年12月期 6,438百万円

(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           |
| 2023年12月期 | 10,360           | △1,986           | △3,253           | 8,571         |
| 2022年12月期 | △8,290           | 4                | 9,306            | 3,451         |

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       | %        | %          |
| 2022年12月期     | —      | 0.00   | —      | 52.50  | 52.50  | 417       | 28.6     | 6.5        |
| 2023年12月期     | —      | 0.00   | —      | 100.00 | 100.00 | 799       | 27.7     | 10.4       |
| 2024年12月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 100.00 | 100.00 |           | 25.0     |            |

(注) 2022年12月期より連結財務諸表を作成しているため、2022年12月期の純資産配当率は、期末1株当たり連結純資産に基づいて計算しております。

3. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024年12月31日）

(%表示は、通期は対前期)

|    | 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 | 60,000 | 45.4 | 5,580 | 21.6 | 5,000 | 17.4 | 3,200           | 11.2 | 400.18     |

(注) 第2四半期連結累計期間については、業績予想の開示を行っておりません。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無  
新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有  
② ①以外の会計方針の変更：無  
③ 会計上の見積りの変更：無  
④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

|           |            |           |            |
|-----------|------------|-----------|------------|
| 2023年12月期 | 7,996,544株 | 2022年12月期 | 7,961,444株 |
| 2023年12月期 | 134株       | 2022年12月期 | 91株        |
| 2023年12月期 | 7,980,074株 | 2022年12月期 | 7,947,393株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年12月期の個別業績（2023年1月1日～2023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   | %    |
| 2023年12月期 | 41,129 | 15.7 | 4,584 | 65.6 | 4,223 | 86.1 | 2,846 | 95.8 |
| 2022年12月期 | 35,545 | 15.9 | 2,768 | 56.5 | 2,269 | 52.5 | 1,453 | 2.1  |

|           | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 |
|-----------|----------------|-----------------------|
|           | 円 銭            | 円 銭                   |
| 2023年12月期 | 356.65         | 356.31                |
| 2022年12月期 | 182.90         | 182.62                |

(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      |
| 2023年12月期 | 32,002 | 8,898 | 27.8   | 1,112.81 |
| 2022年12月期 | 32,299 | 6,440 | 19.9   | 809.01   |

(参考) 自己資本 2023年12月期 8,898百万円 2022年12月期 6,440百万円

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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その実現を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3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。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は、2024年2月14日(水)にアナリスト・機関投資家向け決算説明会を開催する予定であります。この説明会での説明資料については、TDnetで開示および当社ウェブサイトに掲載致します。

○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             | 2  |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況        | 3  |
| (4) 今後の見通し                 | 3  |
| (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         | 12 |
| (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 |
| (会計方針の変更)                  | 13 |
| (表示方法の変更)                  | 13 |
| (連結貸借対照表関係)                | 13 |
| (連結損益計算書関係)                | 13 |
| (セグメント情報等)                 | 14 |
| (収益認識関係)                   | 14 |
| (1株当たり情報)                  | 15 |
| (重要な後発事象)                  | 15 |

## 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(2023年1月1日～2023年12月31日)におきましては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果、また新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置付けが5類感染症に移行したことによる規制の緩和やインバウンド需要の回復、個人消費の持ち直し等、国内経済活動の正常化が進みました。一方で、原材料価格、エネルギー価格の高騰や物価上昇の継続、また世界的な金融引き締めの影響など、世界経済は依然として先行き不透明な状況が続いており引き続き注意を要する状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コストの高騰や優良用地不足による用地価格の高騰などの懸念はありますが、日本の低金利と円安を背景に国内及び海外投資家による、国内不動産への投資需要は底堅く推移しています。

このような経済状況のもと、当社グループは、レジデンス(マンション)商品の開発・販売を中心として事業展開をしてまいりました。当連結会計年度において、成長戦略に掲げているレジデンスの1棟バルク販売「まとめて販売」の推進により高付加価値化が実現した物件の引き渡しが進み、1棟及び区分販売にて計1,079戸を販売いたしました。また、非レジデンス領域の新規事業である用地仕入事業につきまして、4物件の土地企画販売を実現しました。高付加価値化による売上総利益の向上、販売効率化による経費抑制、新規事業の計画前倒しが実現し、順調に事業が進捗しました。

2022年に発表した3ヶ年の中期経営計画の進捗につきましても、ZEH、BELS認証を取得した環境配慮型建築物件を含む物件仕入れ数について計画を上回っており、新規事業である非レジデンス領域の用地仕入事業、ビルディング事業についても着実に推進できております。また、DX領域におけるIT関連事業を行う子会社を設立し、今後の収益貢献が期待される事業を開始しております。中期経営計画の最終年度である2024年12月期における売上高500億円、経常利益50億円の達成に向けて引き続き順調な進捗状況であります。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高41,258,887千円(前年同期比15.7%増)、営業利益4,586,942千円(同65.2%増)、経常利益4,260,665千円(同87.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2,878,780千円(同97.3%増)となりました。

なお、当連結会計年度における当社グループの報告セグメントは、不動産ソリューション事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

「経営成績に関する説明」の詳細につきましては、当社ホームページの「説明会資料」をご覧ください。

(URL : <https://www.global-link-m.com/ir/library/presentations/>)

### (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末において、流動資産は28,232,366千円(前連結会計年度末比2,319,372千円減)となりました。主な内訳は、仕掛販売用不動産14,805,345千円(同5,000,249千円減)、販売用不動産3,138,868千円(同2,808,732千円減)、現金及び預金8,648,909千円(同5,117,373千円増)であります。

当連結会計年度末において、固定資産は3,815,169千円(同2,047,119千円増)となりました。主な内訳は、有形固定資産3,209,419千円(同1,901,601千円増)であります。

当連結会計年度末において、流動負債は14,041,739千円(同524,025千円減)となりました。主な内訳は、短期借入金2,628,042千円(同2,295,889千円減)、1年内返済予定の長期借入金8,230,907千円(同1,672,963千円増)、未払金1,628,914千円(同178,421千円減)であります。

当連結会計年度末において、固定負債9,066,279千円(同2,241,258千円減)となりました。主な内訳は、長期借入金8,707,854千円(同2,312,482千円減)であります。

当連結会計年度末において、純資産合計は8,939,516千円(同2,493,030千円増)となりました。主な内訳は、利益剰余金7,992,634千円(同2,460,809千円増)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、8,571,907千円(前年同期比148.3%増)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、営業活動により得られた資金は10,360,296千円(前年同期は8,290,205千円の支出)となりました。これは主に、棚卸資産の減少額7,797,474千円、税金等調整前当期純利益の計上4,259,622千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)

当連結会計年度において、投資活動により支出した資金は1,986,986千円(前年同期は4,921千円の獲得)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,944,387千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)

当連結会計年度において、財務活動により支出した資金は3,253,136千円(前年同期は9,306,171千円の獲得)となりました。これは主に、短期借入れによる収入9,882,766千円、長期借入れによる収入6,416,406千円、短期借入金返済による支出12,178,655千円、長期借入金の返済による支出7,107,747千円があったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2024年12月期の見通しは、国内経済の景気回復は継続する見込みである一方、世界経済においては、ウクライナ及び中東における情勢の緊迫、資源価格の高騰、日本経済におきましても金利動向等、今後も先行き不透明な経営環境が続くと予想されます。

当社グループの主要マーケットである首都圏不動産投資市場は、日銀によるマイナス金利解除等の金融政策正常化に向けた動きが予想され、長期化している建築費高騰等についても注視する必要がありますが、東京都においては2023年の転入者が転出者を上回る「転入超過」が6万8,285人(前年比約3万人増:2023年の「住民基本台帳人口移動報告」より)とマーケットは拡大しており、金利について世界的には日本は低金利であり、円安は継続していることから、引き続き投資資金の流入が期待されております。

このような環境のもと、2022年中期経営計画の最終年度である2024年12月期通期連結業績見通しにつきましては、売上高60,000百万円(前年同期比45.4%増)、営業利益5,580百万円(同21.6%増)、経常利益5,000百万円(同17.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益3,200百万円(同11.2%増)を予想しております。売上高については、レジデンス領域及び非レジデンス領域における各事業の好調な進捗を踏まえ、中期経営計画を上回る予想をしております。なお、各段階利益につきましては、建築費高騰等の外部環境から保守的に中期経営計画通りの予想をしております。

レジデンス領域においては、引き続き、環境配慮型建築物の開発を推進し、その開発物件を主に機関投資家向けに複数棟をまとめて販売することで物件の付加価値向上をはかり、建築費高騰などに伴う原価上昇への対応を進めてまいります。2024年12月期は1,300戸の販売を計画しておりますが、既に計画戸数の大半の仕入契約を完了しており、販売先候補である機関投資家の方のニーズにあわせた提案を進めております。販売先候補との商談は順調に進捗しており、2月以降順次、売買契約を締結していく予定であります。当社グループが開発する環境配慮型建築物の豊富なパイプラインを背景に、投資家の方々に柔軟な提案・販売を進め、計画達成を目指してまいります。

また、新規事業である、ビルディング事業については、2024年1月30日に初めての物件取得を行いました。当該物件をはじめとして2024年12月期の収益に寄与するよう、取り組んでまいります。用地仕入事業は当連結会計年度より収益寄与をしておりますが、さらなる事業の拡大を計画しております。

主力であるレジデンス領域をはじめ、非レジデンス領域、そしてDX領域の事業についても取り組みを進め、2024年12月期の計画並びに中期経営計画を達成し、当社グループの長期構想であるGLM VISION 2030実現に向けて事業を進めてまいります。

(5)利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

①剰余金の利益等の決定に関する基本方針

当社は、企業価値の継続的な向上のため内部留保を確保しつつも、株主還元に関する株主の皆様のご期待にもお応えしていきたいと考えております。

剰余金の配当については、安定した配当を継続することを基本とし、事業収益及びキャッシュ・フローの状況を勘案して決定してまいります。

内部留保資金については、既存事業の強化や新規事業展開等、今後の事業展開に向けて活用してまいります。

また、当社は会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議により剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。配当の基準日は、6月30日及び12月31日ではありますが、期末配当として年1回の配当を行うことを基本方針としております。

②当期・次期の配当

当連結会計年度末(2023年12月31日)を基準日とする配当金は、上記方針及び当連結会計年度の業績を踏まえ、1株につき100円00銭を予定しております。これにより、年間の配当金は1株につき100円00銭、配当性向は27.7%となる予定であります。

また、2024年12月期の1株当たりの配当金につきましては、年1回の100円00銭(中間配当0円、期末配当100円00銭)を予定しております。

非レジデンス領域をはじめ出資やM&A等エクイティでの投資を要する可能性を踏まえ、ベース配当金は据え置きます。ただし、SPC投資目標額等に対し、投資先がみつからなかった場合、配当やその他の還元に充当します。投資が出来なかった場合、従来通り30%の配当性向を目標とします。

## 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。

今後につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社のIFRS(国際財務報告基準)適用動向等を踏まえ、IFRS適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

|             | 前連結会計年度<br>(2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年12月31日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b> |                          |                          |
| 流動資産        |                          |                          |
| 現金及び預金      | 3,531,535                | 8,648,909                |
| 販売用不動産      | 5,947,600                | 3,138,868                |
| 仕掛販売用不動産    | ※1 19,805,594            | ※1 14,805,345            |
| 貯蔵品         | 2,599                    | 1,510                    |
| 前渡金         | 884,689                  | 1,413,121                |
| その他         | 384,019                  | 226,501                  |
| 貸倒引当金       | △4,301                   | △1,891                   |
| 流動資産合計      | 30,551,738               | 28,232,366               |
| 固定資産        |                          |                          |
| 有形固定資産      |                          |                          |
| 建物（純額）      | 606,004                  | 1,230,497                |
| 土地          | 670,486                  | 1,950,338                |
| その他（純額）     | 31,326                   | 28,583                   |
| 有形固定資産合計    | 1,307,818                | 3,209,419                |
| 無形固定資産      |                          |                          |
| 無形固定資産      | 109,821                  | 86,410                   |
| 投資その他の資産    |                          |                          |
| 投資有価証券      | 14,400                   | 14,400                   |
| 関係会社株式      | 41,489                   | 76,930                   |
| 出資金         | 350                      | 350                      |
| 繰延税金資産      | 278,325                  | 355,169                  |
| その他         | 17,944                   | 74,588                   |
| 貸倒引当金       | △2,100                   | △2,100                   |
| 投資その他の資産合計  | 350,410                  | 519,339                  |
| 固定資産合計      | 1,768,049                | 3,815,169                |
| 資産合計        | 32,319,788               | 32,047,535               |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                          |
| 流動負債          |                          |                          |
| 短期借入金         | 4,923,932                | 2,628,042                |
| 1年内償還予定の社債    | 48,000                   | 114,800                  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 6,557,944             | ※1 8,230,907             |
| 未払金           | 1,807,336                | 1,628,914                |
| 未払法人税等        | 728,457                  | 1,053,514                |
| 転貸事業損失引当金     | 7,804                    | 5,862                    |
| その他           | 492,289                  | 379,697                  |
| 流動負債合計        | 14,565,764               | 14,041,739               |
| 固定負債          |                          |                          |
| 社債            | 182,000                  | 267,200                  |
| 長期借入金         | ※1 11,020,336            | ※1 8,707,854             |
| 転貸事業損失引当金     | 5,602                    | 3,022                    |
| その他           | 99,598                   | 88,202                   |
| 固定負債合計        | 11,307,537               | 9,066,279                |
| 負債合計          | 25,873,302               | 23,108,018               |
| 純資産の部         |                          |                          |
| 株主資本          |                          |                          |
| 資本金           | 553,533                  | 568,328                  |
| 資本剰余金         | 353,533                  | 368,328                  |
| 利益剰余金         | 5,531,824                | 7,992,634                |
| 自己株式          | △78                      | △157                     |
| 株主資本合計        | 6,438,812                | 8,929,133                |
| 非支配株主持分       | 7,673                    | 10,383                   |
| 純資産合計         | 6,446,485                | 8,939,516                |
| 負債純資産合計       | 32,319,788               | 32,047,535               |

(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：千円)

|                 | 前連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年12月31日) |
|-----------------|---|---|
| 売上高             | 35,673,388                                | 41,258,887                                |
| 売上原価            | 29,810,201                                | 33,552,435                                |
| 売上総利益           | 5,863,186                                 | 7,706,451                                 |
| 販売費及び一般管理費      | ※1 3,086,638                              | ※1 3,119,508                              |
| 営業利益            | 2,776,548                                 | 4,586,942                                 |
| 営業外収益           |   |   |
| 受取配当金           | 1,987                                     | 1,790                                     |
| 持分法による投資利益      | 1,440                                     | 35,441                                    |
| 投資事業組合運用益       | -   | 73,159                                    |
| 雑収入             | 3,421                                     | 14,281                                    |
| その他             | 32  | 104                                       |
| 営業外収益合計         | 6,880                                     | 124,776                                   |
| 営業外費用           |   |   |
| 支払利息            | 319,461                                   | 354,876                                   |
| 投資事業組合運用損       | 16,199                                    | -   |
| 支払手数料           | 167,292                                   | 83,059                                    |
| その他             | 1,625                                     | 13,118                                    |
| 営業外費用合計         | 504,578                                   | 451,054                                   |
| 経常利益            | 2,278,850                                 | 4,260,665                                 |
| 特別利益            |   |   |
| 固定資産売却益         | 1,700                                     | -   |
| 特別利益合計          | 1,700                                     | -   |
| 特別損失            |   |   |
| 固定資産除却損         | -   | 1,042                                     |
| 特別損失合計          | -   | 1,042                                     |
| 税金等調整前当期純利益     | 2,280,550                                 | 4,259,622                                 |
| 法人税、住民税及び事業税    | 974,788                                   | 1,454,975                                 |
| 法人税等調整額         | △155,634                                  | △76,843                                   |
| 法人税等合計          | 819,153                                   | 1,378,131                                 |
| 当期純利益           | 1,461,397                                 | 2,881,491                                 |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 2,546                                     | 2,710                                     |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,458,850                                 | 2,878,780                                 |

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年12月31日) |
|--------------|---|---|
| 当期純利益        | 1,461,397                                 | 2,881,491                                 |
| 包括利益         | 1,461,397                                 | 2,881,491                                 |
| (内訳)         |   |   |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,458,850                                 | 2,878,780                                 |
| 非支配株主に係る包括利益 | 2,546                                     | 2,710                                     |

(3) 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    |         |           |      |           |
|--------------------------|---------|---------|-----------|------|-----------|
|                          | 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                    | 539,096 | 339,096 | 4,350,270 | —    | 5,228,464 |
| 当期変動額                    |         |         |           |      |           |
| 新株の発行                    | 14,436  | 14,436  |           |      | 28,872    |
| 剰余金の配当                   |         |         | △277,296  |      | △277,296  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益      |         |         | 1,458,850 |      | 1,458,850 |
| 自己株式の取得                  |         |         |           | △78  | △78       |
| 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                  | 14,436  | 14,436  | 1,181,554 | △78  | 1,210,348 |
| 当期末残高                    | 553,533 | 353,533 | 5,531,824 | △78  | 6,438,812 |

|                          | 非支配株主持分 | 純資産合計     |
|--------------------------|---------|-----------|
| 当期首残高                    | 5,126   | 5,233,590 |
| 当期変動額                    |         |           |
| 新株の発行                    |         | 28,872    |
| 剰余金の配当                   |         | △277,296  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益      |         | 1,458,850 |
| 自己株式の取得                  |         | △78       |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) | 2,546   | 2,546     |
| 当期変動額合計                  | 2,546   | 1,212,895 |
| 当期末残高                    | 7,673   | 6,446,485 |

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    |         |           |      |           |
|--------------------------|---------|---------|-----------|------|-----------|
|                          | 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                    | 553,533 | 353,533 | 5,531,824 | △78  | 6,438,812 |
| 当期変動額                    |         |         |           |      |           |
| 新株の発行                    | 14,794  | 14,794  |           |      | 29,589    |
| 剰余金の配当                   |         |         | △417,971  |      | △417,971  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益      |         |         | 2,878,780 |      | 2,878,780 |
| 自己株式の取得                  |         |         |           | △79  | △79       |
| 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                  | 14,794  | 14,794  | 2,460,809 | △79  | 2,490,320 |
| 当期末残高                    | 568,328 | 368,328 | 7,992,634 | △157 | 8,929,133 |

|                          | 非支配株主持分 | 純資産合計     |
|--------------------------|---------|-----------|
| 当期首残高                    | 7,673   | 6,446,485 |
| 当期変動額                    |         |           |
| 新株の発行                    |         | 29,589    |
| 剰余金の配当                   |         | △417,971  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益      |         | 2,878,780 |
| 自己株式の取得                  |         | △79       |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) | 2,710   | 2,710     |
| 当期変動額合計                  | 2,710   | 2,493,030 |
| 当期末残高                    | 10,383  | 8,939,516 |

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                         | 前連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023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             | 2,280,550                                 | 4,259,622                                 |
| 固定資産売却益                 | △1,700                                    | -   |
| 持分法による投資損益 (△は益)        | △1,440                                    | △35,441                                   |
| 固定資産除却損                 | -   | 1,042                                     |
| 投資事業組合運用損益 (△は益)        | 16,199                                    | △72,997                                   |
| 減価償却費                   | 90,541                                    | 89,117                                    |
| 株式報酬費用                  | 26,331                                    | 28,050                                    |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)        | 1,667                                     | △2,409                                    |
| 転貸事業損失引当金の増減 (△は減少)     | △2,610                                    | △4,521                                    |
| 受取利息及び受取配当金             | △2,019                                    | △1,894                                    |
| 支払利息                    | 319,461                                   | 354,876                                   |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)         | △9,142,211                                | 7,797,474                                 |
| 前渡金の増減額 (△は増加)          | △310,541                                  | △528,432                                  |
| 未払金の増減額 (△は減少)          | △425,270                                  | △178,421                                  |
| その他                     | △171,846                                  | 98,688                                    |
| 小計                      | △7,322,888                                | 11,804,753                                |
| 利息及び配当金の受取額             | 2,019                                     | 1,894                                     |
| 利息の支払額                  | △303,851                                  | △295,306                                  |
| 法人税等の支払額                | △665,485                                  | △1,151,045                                |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | △8,290,205                                | 10,360,296                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 定期預金の増減額 (△は増加)         | △5,200                                    | 2,799                                     |
| 出資金の回収による収入             | 63,830                                    | 21,503                                    |
| 有形固定資産の取得による支出          | △12,862                                   | △1,944,387                                |
| 無形固定資産の取得による支出          | △39,925                                   | △13,488                                   |
| 敷金及び保証金の差入による支出         | △1,000                                    | △232                                      |
| その他                     | 78  | △53,181                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | 4,921                                     | △1,986,986                                |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 短期借入れによる収入              | 13,968,132                                | 9,882,766                                 |
| 短期借入金の返済による支出           | △12,240,000                               | △12,178,655                               |
| 長期借入れによる収入              | 10,982,090                                | 6,416,406                                 |
| 長期借入金の返済による支出           | △3,370,699                                | △7,107,747                                |
| 債権流動化による収入              | 171,801                                   | -   |
| 社債の発行による収入              | 100,000                                   | 200,000                                   |
| 社債の償還による支出              | △28,000                                   | △48,000                                   |
| 配当金の支払額                 | △277,236                                  | △417,647                                  |
| その他                     | 84  | △259                                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 9,306,171                                 | △3,253,136                                |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    | 1,020,887                                 | 5,120,173                                 |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 2,430,847                                 | 3,451,734                                 |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 3,451,734                                 | 8,571,907                                 |

(5)連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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いたしました。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

従来、支払手数料のうち融資手数料については「販売費及び一般管理費」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より「営業外費用」として表示する方法に変更しております。

これは、事業環境の変化に伴い融資手数料の重要性が増すことが想定されており、融資手数料の経済的実態を改めて検討した結果、支払利息と同様に財務コストとしての性格が強いと判断したことから、当社グループの実態をより適切に表示するために行ったものであります。当該表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結損益計算書の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた165,862千円は、「営業外費用」の「支払手数料」165,862千円として組替えております。

また、この変更により前連結会計年度の営業利益は、165,862千円増加しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、以下のとおりであります。

|               | 前連結会計年度<br>(2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 仕掛販売用不動産      | 2,607,572 千円             | 3,093,730 千円             |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 427,666                  | 967,252                  |
| 長期借入金         | 2,228,352                | 2,207,615                |

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち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<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年12月31日) |
|--------|---|---|
| 役員報酬   | 188,800 千円                                | 155,161 千円                                |
| 給料及び手当 | 907,741                                   | 1,063,164                                 |
| 退職給付費用 | 16,837                                    | 19,506                                    |
| 広告宣伝費  | 91,496                                    | 53,874                                    |
| 販売促進費  | 165,890                                   | 55,545                                    |
| 支払手数料  | 353,464                                   | 346,078                                   |
| 租税公課   | 580,726                                   | 578,605                                   |
| 株式報酬費用 | 26,331                                    | 28,050                                    |
| 減価償却費  | 55,483                                    | 55,366                                    |

(セグメント情報等)

I 前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

「II 当連結会計年度 (報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載のとおり、従来の不動産ソリューション事業及びプロパティマネジメント事業を、不動産ソリューション事業として集約したため、記載を省略しております。

II 当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

当社グループの事業セグメントは、2023年12月18日にIT・DX関連事業を展開するAtPeak株式会社の設立により、不動産ソリューション事業とIT・DX関連事業の2区分となりました。しかしながら、IT・DX関連事業の全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいことから、報告セグメントを不動産ソリューション事業の単一セグメントとしているため、セグメント情報の記載を省略しております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の不動産ソリューション事業及びプロパティマネジメント事業を、不動産ソリューション事業として集約しております。

この変更は、販売・賃貸管理を一体として意思決定・業績評価を行うことを目的として行われた組織変更に伴うものであり、報告セグメントを不動産ソリューション事業として集約することが、当社グループの事業実態及び意思決定プロセスをより適切に反映するものと判断したことによるものであります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループの報告セグメントは不動産ソリューション事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年12月31日) |
|---------------|---|---|
| 区分販売          | 4,704,329                                 | 2,727,379                                 |
| 不動産管理         | 368,800                                   | 331,804                                   |
| その他           | 3,635                                     | 3,249,765                                 |
| 顧客との契約から生じる収益 | 5,076,766                                 | 6,308,949                                 |
| その他の収益(注)2    | 30,596,621                                | 34,949,937                                |
| 外部顧客への売上高     | 35,673,388                                | 41,258,887                                |

(注) 1. 「(セグメント情報等) セグメント情報 II 当連結会計年度 (報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載した変更後の単一セグメントに基づき作成したものを開示しております。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

(1株当たり情報)

|                   | 前連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年12月31日) |
|-------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額         | 808.76円                                   | 1,116.64円                                 |
| 1株当たり当期純利益        | 183.56円                                   | 360.75円                                   |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 183.28円                                   | 360.40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。

|   | 前連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年1月1日<br>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)                             | 1,458,850                                 | 2,878,780                                 |
| 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)                      | 1,458,850                                 | 2,878,780                                 |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                 | 7,947,393                                 | 7,980,074                                 |
|   |   |   |
| 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)                                      | 12,457                                    | 7,614                                     |
| (うち新株予約権(株))                                    | (12,457)                                  | (7,614)                                   |
| 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 | —   | —   |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。