



## 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 株式会社グッドライフカンパニー 上場取引所 東  
コード番号 2970 URL <https://www.goodlife-c.co.jp/>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高村 隼人  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 山田 浩司 TEL 092 (471) 4123  
定時株主総会開催予定日 2024年3月26日 配当支払開始予定日 -  
有価証券報告書提出予定日 2024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：無

(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	11,435	41.9	1,061	85.6	1,035	90.0	696	124.6
2022年12月期	8,061	9.1	571	36.3	545	29.5	310	42.6

(注) 包括利益 2023年12月期 696百万円 (124.6%) 2022年12月期 310百万円 (42.6%)

	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	166.89	164.06	23.9	12.7	9.3
2022年12月期	73.79	-	12.7	9.1	7.1

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

(注) 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### (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	9,361	3,260	34.8	780.54
2022年12月期	7,010	2,579	36.8	616.26

(参考) 自己資本 2023年12月期 3,260百万円 2022年12月期 2,579百万円

#### (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	△895	△285	1,087	2,259
2022年12月期	△1,415	△285	1,738	2,352

### 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	-	0.00	0.00	-	-	-
2023年12月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2024年12月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

### 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	17,000	48.7	1,600	50.7	1,550	49.7	1,065	52.9	254.96

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

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

2023年12月期	4,262,700株	2022年12月期	4,248,600株
2023年12月期	85,528株	2022年12月期	62,486株
2023年12月期	4,173,989株	2022年12月期	4,202,684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	5,352	56.0	539	143.5	653	193.7	477	331.7
2022年12月期	3,432	0.7	221	△18.4	222	△25.6	110	126.7

	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
2023年12月期	114.32	112.39
2022年12月期	26.30	—

(注) 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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	6,685	2,643	39.5	632.96
2022年12月期	5,173	2,182	42.2	521.41

(参考) 自己資本 2023年12月期 2,643百万円 2022年12月期 2,182百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当社は当事業年度において、賃貸マンション用地及び建売案件の販売件数の増加により、売上高が前事業年度を上回っております。また、連結子会社である株式会社安心入居サービスからの受取配当金100百万円を営業外収益に計上したため、前事業年度の実績値と当事業年度の実績値との間に差異が生じております。

※ 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関しては、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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、TDnetで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
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
連結損益計算書 .....	7
連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(会計方針の変更) .....	11
(追加情報) .....	11
(セグメント情報等) .....	11
(1株当たり情報) .....	16
(重要な後発事象) .....	16

## 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、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限の緩和により社会経済活動の正常化が進み、30年振りとなる高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など、経済に前向きな動きが顕在化しております。しかしながら、原材料価格、エネルギー価格の高騰や、海外景気の下振れリスク、金融資本市場の変動等、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、金融緩和政策の継続を背景として、不動産投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であり、その市場動向は堅調に推移していくことが期待されるものの、マンション用地価格の上昇、原材料や建築資材の価格高騰の影響を今後も注視していく必要があります。

このような環境のもと、当社グループは、アセットマネジメント事業におけるフロー収益と、プロパティマネジメント事業におけるストック収益に加え、株式会社グッドライフエネルギーにおけるエネルギー事業との連携により、各事業間のシナジー効果創出に努めるとともに、営業力、技術力及びサービス品質の向上に努め、収益力の向上及び企業価値の最大化を図って参りました。

当連結会計年度においては、前連結会計年度から開発を行っていた18物件が竣工したことにより、当連結会計年度末において当社が企画・開発に携わった物件の竣工棟数は累計146棟、管理戸数は5,579戸となりました。

この結果、売上高は11,435百万円（前連結会計年度比41.9%増）、営業利益1,061百万円（同85.6%増）、経常利益1,035百万円（同90.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益696百万円（同124.6%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

#### (不動産投資マネジメント事業)

当事業は、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンション用地の仕入、企画、設計・監理、施工及び売却をサポートするアセットマネジメント事業と、賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供するプロパティマネジメント事業によって構成されております。

アセットマネジメント事業につきましては、当連結会計年度において18物件が竣工するとともに、熊本における開発エリアの拡大や、引き続き積極的な用地取得を行って参りました。また、金融機関等との連携を強化し、地主様からの土地有効活用相談の獲得や顧客層拡大に注力したことから、当社開発に係る新規設計契約14件（うち用地販売を伴うもの9件）及び連結子会社である株式会社グッドライフ建設において建築に係る工事請負契約15件を受注し、当連結会計年度末における進行中の工事は17件となりました。

プロパティマネジメント事業につきましては、新築一棟マンション18物件の引渡し及び新規管理受託10物件による管理受託件数の増加のほか、業務オペレーションの見直しを行い、RPA及びコールセンターの導入により業務の効率化を図って参りました。また、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、入居者アプリの導入や、新電力への切替えに伴う電気代の削減提案に加え、不動産オーナー向け資産管理運用アプリを活用した情報提供、屋上の有効活用を目的としたアンテナ設置やエレベーター保守費用の削減提案など、入居者様及びオーナー様の満足度向上に繋がる提案を積極的に行って参りました。

この結果、不動産投資マネジメント事業の売上高は11,246百万円（前連結会計年度比41.9%増）、セグメント利益は1,194百万円（同69.6%増）となりました。

#### (エネルギー事業)

当事業は、連結子会社である株式会社グッドライフエネルギーにおいて、主に当社が管理を行う物件の入居者様に対し、プロパンガスの供給を行っております。

積極的なプロパンガス供給会社の切替え提案及びガス供給設備の取得を行ったことにより、当連結会計年度末におけるプロパンガス供給棟数は116棟となっております。

この結果、エネルギー事業の売上高は189百万円（前連結会計年度比40.9%増）、セグメント損失は12百万円（前連結会計年度は22百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ2,159百万円増加し、8,347百万円となりました。主な要因は、仕掛販売用不動産が991百万円、販売用不動産が640百万円、契約資産が368百万円及び未成工事支出金が126百万円増加した一方、現金及び預金が92百万円減少したことによります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ191百万円増加し、1,013百万円となりました。要因は、有形固定資産が164百万円及び投資その他の資産が28百万円増加した一方、無形固定資産が1百万円減少したことによります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ2,350百万円増加し、9,361百万円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ1,265百万円増加し、4,797百万円となりました。主な要因は、短期借入金が784百万円、工事未払金が258百万円、未払法人税等が185百万円及びその他の流動負債が105百万円増加した一方、契約負債が63百万円及び1年内返済予定の長期借入金が60百万円減少したことによります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べ404百万円増加し、1,304百万円となりました。要因は、長期借入金が397百万円及びリース債務が6百万円増加したことによります。

この結果、負債合計は、前連結会計年度末に比べ1,670百万円増加し、6,101百万円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ680百万円増加し、3,260百万円となりました。主な要因は、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696百万円増加した一方、自己株式の取得により26百万円減少したことによります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末の2,352百万円に比べ、92百万円減少し、2,259百万円となりました。

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主な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)

営業活動による資金の減少は895百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産の増加額932百万円、販売用不動産の増加額640百万円、売上債権及び契約資産の増加額388百万円、法人税等の支払額166百万円の資金の減少と、税金等調整前当期純利益1,035百万円及び仕入債務の増加額265百万円の資金の増加によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金の減少は285百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出278百万円、敷金及び保証金の差入による支出7百万円の資金の減少によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金の増加は1,087百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,067百万円及び短期借入金の純増額784百万円の資金の増加と、長期借入金の返済による支出729百万円及び自己株式の取得による支出26百万円の資金の減少によります。

## (4) 今後の見通し

今後のわが国経済の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限の緩和により社会経済活動の正常化が進み、30年振りとなる高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など、経済に前向きな動きが顕在化しております。このような動きを後押しするべく、政府は2023年11月に「デフレ完全脱却のための総合経済対策」を閣議決定し、構造的賃上げに向けた供給力の強化を図っております。今後は、官民連携による賃上げを始めとした所得環境の改善や企業の設備投資意欲の後押し等により、民間需要主導の経済成長を実現することが期待されております。一方で、賃金上昇は輸入価格の上昇を起点とする物価上昇に追い付いておらず、個人消費や設備投資は依然として力強さを欠いており、今後も物価動向に関する不確実性や海外景気の下振れリスク、金融資本市場の変動による影響を十分に注視していく必要があります。

不動産業界におきましては、円安の進行が外資の工場進出とインバウンド需要の復活を促した結果、三大都市圏以外の地方都市や観光地の地価上昇に繋がり、この傾向は当面続くものと考えられます。なかでも、熊本県菊陽町のTSMC、北海道千歳市のラビダスの工場進出は、周辺地域に大きな地価上昇をもたらしました。近年の地方の地価上昇は再開発が原動力となっておりましたが、2023年度の地価調査では、再開発エリアに比べて工場進出地エリアの方が高い上昇率を示す結果となりました。また、インバウンド需要の復活により、那覇市、京都市等の観光地で地価が大きく上昇し、現在もその勢いが継続しております。

当社グループは、主に九州の3都市（福岡市、熊本市、那覇市）を事業エリアとして展開しております。上記の工場の地方進出、インバウンドの復活に伴い創出された需要の取り込みに成功し、潤沢な在庫を背景に2024年12月期においても増収増益を計画しております。

2024年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高17,000百万円（当連結会計年度比48.7%増）、営業利益1,600百万円（同50.7%増）、経常利益1,550百万円（同49.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,065百万円（同52.9%増）を見込んでおります。具体的な内容につきましては、本日（2024年2月14日）公表の「2023年12月期 決算説明資料」をご参照ください。

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。

## 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、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応し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：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,352	2,259
売掛金	72	93
完成工事未収入金	—	0
契約資産	310	678
販売用不動産	1,865	2,505
仕掛販売用不動産	1,443	2,434
未成工事支出金	7	133
その他	136	241
流動資産合計	6,188	8,347
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	607	835
工具、器具及び備品（純額）	6	8
土地	58	—
リース資産（純額）	46	54
建設仮勘定	50	34
有形固定資産合計	769	934
無形固定資産	8	6
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	41
その他	26	31
投資その他の資産合計	44	72
固定資産合計	822	1,013
資産合計	7,010	9,361

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	17	23
工事未払金	489	748
短期借入金	1,439	2,224
1年内返済予定の長期借入金	729	669
リース債務	11	14
契約負債	389	326
未払法人税等	94	279
賞与引当金	24	30
完成工事補償引当金	—	9
預り金	214	245
その他	119	225
流動負債合計	3,531	4,797
固定負債		
長期借入金	860	1,258
リース債務	39	45
その他	0	0
固定負債合計	899	1,304
負債合計	4,431	6,101
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	53	59
資本剰余金	520	525
利益剰余金	2,048	2,745
自己株式	△43	△69
株主資本合計	2,579	3,260
純資産合計	2,579	3,260
負債純資産合計	7,010	9,361



(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	8,061	11,435
売上原価	6,864	9,704
売上総利益	1,197	1,731
販売費及び一般管理費	625	670
営業利益	571	1,061
営業外収益		
受取利息	0	0
補助金収入	—	2
固定資産売却益	2	—
その他	2	3
営業外収益合計	4	5
営業外費用		
支払利息	13	22
金利スワップ評価損	—	3
固定資産除売却損	8	0
支払手数料	9	4
その他	0	0
営業外費用合計	31	31
経常利益	545	1,035
特別利益		
補助金収入	—	1
特別利益合計	—	1
特別損失		
固定資産除却損	6	—
固定資産圧縮損	—	1
事業撤退損	59	—
特別損失合計	65	1
税金等調整前当期純利益	479	1,035
法人税、住民税及び事業税	168	363
法人税等調整額	0	△24
法人税等合計	169	338
当期純利益	310	696
親会社株主に帰属する当期純利益	310	696

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	310	696
包括利益	310	696
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	310	696

## (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:百万円)

	株主資本					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	53	520	1,738	△17	2,295	2,295
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)					—	—
親会社株主に帰属する 当期純利益			310		310	310
自己株式の取得				△26	△26	△26
当期変動額合計	—	—	310	△26	283	283
当期末残高	53	520	2,048	△43	2,579	2,579

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					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	53	520	2,048	△43	2,579	2,579
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)	5	5			10	10
親会社株主に帰属する 当期純利益			696		696	696
自己株式の取得				△26	△26	△26
当期変動額合計	5	5	696	△26	680	680
当期末残高	59	525	2,745	△69	3,260	3,260

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<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	479	1,035
減価償却費	69	88
顧客関連資産償却額	2	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1	6
受取利息	△0	△0
支払手数料	9	4
支払利息	13	22
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△15	9
金利スワップ評価損益 (△は益)	—	3
固定資産売却損益 (△は益)	△2	—
固定資産除却損	14	0
補助金収入	—	△3
事業撤退損	59	—
固定資産圧縮損	—	1
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	47	△388
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,577	△640
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△347	△932
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△0	△126
仕入債務の増減額 (△は減少)	127	265
契約負債の増減額 (△は減少)	△112	△63
預り金の増減額 (△は減少)	46	31
その他	△11	△10
小計	△1,196	△697
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△11	△31
法人税等の支払額	△207	△166
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,415	△895
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△323	△278
有形固定資産の売却による収入	20	—
無形固定資産の取得による支出	△0	△1
敷金及び保証金の差入による支出	△1	△7
敷金及び保証金の回収による収入	20	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△285	△285
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,059	784
長期借入れによる収入	784	1,067
長期借入金の返済による支出	△57	△729
株式の発行による収入	—	10
自己株式の取得による支出	△26	△26
その他	△20	△18
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,738	1,087
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	38	△92
現金及び現金同等物の期首残高	2,313	2,352
現金及び現金同等物の期末残高	2,352	2,259

(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いたしました。

なお、これによる連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有しておりました58百万円について、当連結会計年度に保有目的を変更し、仕掛販売用不動産に振り替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の分配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、事業活動の特徴を考慮した経営管理上の区分に基づき、事業セグメントを集約した上で、「不動産投資マネジメント事業」、「エネルギー事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産投資マネジメント事業」は、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンション用地の仕入、企画、設計・監理、施工及び売却をサポートするアセットマネジメント事業と、賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供するプロパティマネジメント事業を行っております。

「エネルギー事業」は、主に当社が管理を行う物件の入居者様に対し、プロパンガスの供給を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。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並びに収益の分解情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2. 3	連結財務諸 表計上額 (注) 4
	不動産投資 マネジメント 事業	エネルギ ー事業	計				
売上高							
完成工事高	4,445	—	4,445	—	4,445	—	4,445
土地売上高	1,749	—	1,749	—	1,749	—	1,749
建売売上高	788	—	788	—	788	—	788
プロパティマネジメン ト事業収入	717	—	717	—	717	—	717
エネルギー事業収入	—	134	134	—	134	—	134
その他	224	—	224	0	225	—	225
顧客との契約から生じ る収益	7,926	134	8,060	0	8,061	—	8,061
その他の収益	0	—	0	—	0	—	0
外部顧客への売上高	7,926	134	8,061	0	8,061	—	8,061
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	7,926	134	8,061	0	8,061	—	8,061
セグメント利益 又は損失(△)	704	△22	681	△5	676	△104	571
セグメント資産	6,122	785	6,908	83	6,992	18	7,010
その他の項目							
減価償却費	15	50	65	0	66	2	69
顧客関連資産償却費	—	—	—	2	2	—	2
事業撤退損	—	—	—	59	59	—	59
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	22	240	262	58	320	—	320

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、人材サービス事業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△104百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△110百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額18百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

4. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2. 3	連結財務諸 表計上額 (注) 4
	不動産投資 マネジメント事業	エネルギ ー事業	計				
売上高							
完成工事高	5,840	—	5,840	—	5,840	—	5,840
土地売上高	2,298	—	2,298	—	2,298	—	2,298
建売売上高	1,914	—	1,914	—	1,914	—	1,914
プロパティマネジメン ト事業収入	875	—	875	—	875	—	875
エネルギー事業収入	—	189	189	—	189	—	189
その他	317	—	317	—	317	—	317
顧客との契約から生じ る収益	11,246	189	11,435	—	11,435	—	11,435
外部顧客への売上高	11,246	189	11,435	—	11,435	—	11,435
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	11,246	189	11,435	—	11,435	—	11,435
セグメント利益 又は損失 (△)	1,194	△12	1,182	△0	1,181	△120	1,061
セグメント資産	8,296	1,004	9,301	39	9,341	19	9,361
その他の項目							
減価償却費	14	71	86	—	86	2	88
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	26	279	306	—	306	4	310

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△120百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△126百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額19百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

4. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1)売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2)有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ケイ・エル・アイ	1,142	不動産投資マネジメント事業
福岡地所株式会社	867	不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1)売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2)有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
福岡地所株式会社	1,329	不動産投資マネジメント事業



【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産投資マネ ジメント事業	エネルギー 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	57	—	57

(注) 1. 「その他」の金額は、人材サービス事業に係る金額であります。

2. 人材サービス事業の撤退に伴い計上した固定資産の減損損失であり、特別損失の事業撤退損に含まれております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	616.26円	780.54円
1株当たり当期純利益	73.79円	166.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	－円	164.06円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	310	696
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)	310	696
普通株式の期中平均株式数(株)	4,202,684	4,173,989
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)	－	71,849
(うち新株予約権(株))	(－)	(71,849)
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 なかつた潜在株式の概要	2018年3月14日取締役会決議 ストック・オプション 新株予約権の数 498個 (普通株式 149,400株)	－

## (重要な後発事象)

## (多額の資金の借入)

当社は、2024年2月14日開催の取締役会において、資金の借入を行うことを決議いたしました。販売用不動産の取得を目的に、金融機関からの借入を行うものであります。

- |            |                         |
|------------|-------------------------|
| (1) 借入金融機関 | 株式会社三菱UFJ銀行             |
| (2) 借入金額   | 1,218百万円                |
| (3) 契約締結日  | 2024年3月31日(予定)          |
| (4) 借入実行日  | 2024年3月31日(予定)          |
| (5) 利率     | 変動金利(基準金利＋スプレッド)        |
| (6) 返済期日   | 2025年3月30日(予定)          |
| (7) 返済方法   | 期日一括返済                  |
| (8) 担保     | 取得予定の販売用不動産に対し根抵当権設定仮登記 |