

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	九州財務局長
【提出日】	2020年3月27日
【事業年度】	第14期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
【会社名】	株式会社グランディーズ
【英訳名】	GRANDES, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 亀井 浩
【本店の所在の場所】	大分県大分市都町二丁目1番10号
【電話番号】	(097)548-6700（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員管理部長 藤野 光男
【最寄りの連絡場所】	大分県大分市都町二丁目1番10号
【電話番号】	(097)548-6700（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員管理部長 藤野 光男
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	-	-	2,220,104	2,433,657	2,589,719
経常利益 (千円)	-	-	338,368	387,247	381,629
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	-	218,459	256,547	252,177
包括利益 (千円)	-	-	218,459	256,547	252,177
純資産 (千円)	-	-	1,502,471	1,712,965	1,812,197
総資産 (千円)	-	-	2,605,359	3,833,751	4,329,568
1株当たり純資産額 (円)	-	-	391.50	446.34	498.15
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	56.92	66.85	66.46
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	57.7	44.7	41.9
自己資本利益率 (%)	-	-	15.5	16.0	14.3
株価収益率 (倍)	-	-	8.1	5.8	8.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	799,341	864,744	250,620
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	48,399	7,410	2,700
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	654,279	928,902	251,756
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	676,566	733,313	731,749
従業員数 (人)	-	-	33	34	34
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(1)	(1)	(2)

(注) 1. 第12期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

4. 当社は、2017年7月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、第12期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算出しております。

5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	1,696,323	1,943,600	2,170,888	2,324,102	2,477,296
経常利益 (千円)	231,724	309,907	333,421	375,801	343,207
当期純利益 (千円)	140,462	196,521	215,769	253,836	226,780
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	268,613	268,924	268,924	268,924	268,924
発行済株式総数 (株)	1,261,000	1,279,300	3,837,900	3,837,900	3,837,900
純資産 (千円)	1,125,127	1,309,660	1,499,781	1,707,565	1,781,400
総資産 (千円)	1,307,240	1,598,861	2,574,735	3,786,619	4,255,144
1株当たり純資産額 (円)	892.25	1,023.73	390.78	444.94	489.68
1株当たり配当額 (円)	10.00	20.00	12.00	14.00	14.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	111.41	155.64	56.22	66.14	59.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	109.87	153.69	-	-	-
自己資本比率 (%)	86.1	81.9	58.3	45.1	41.9
自己資本利益率 (%)	13.5	16.1	15.4	15.8	13.0
株価収益率 (倍)	7.6	6.6	8.2	5.8	9.5
配当性向 (%)	9.00	13.02	21.34	21.17	23.42
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	12,370	247,720	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	256,444	249,254	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	17,254	83,929	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	687,765	773,228	-	-	-
従業員数 (人)	20	25	27	27	29
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(-)	(-)	(-)	(1)	(2)
株主総利回り (%)	44.8	54.9	75.6	66.1	97.4
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(112.1)	(112.4)	(137.4)	(115.5)	(136.4)
最高株価 (円)	1,910	1,201	499	780	646
			1,581		
最低株価 (円)	761	739	434	353	371
			1,038		

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第11期までの持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため、記載しておりません。

3. 第11期の1株当たり配当額には、記念配当10円を含んでおります。
4. 第12期より連結財務諸表を作成しているため、第12期の持分法を適用した場合の投資利益、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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
5. 第12期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため、記載しておりません。
6. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
7. 当社は、2017年7月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、第12期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算出しております。
8. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであります。
9. 当社は、2017年7月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、第12期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、印は株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。

2【沿革】

年月	概要
2006年11月	大分県大分市に株式会社グランディーズ設立（資本金10,000千円）
2007年2月	第三者割当増資（資本金15,000千円）
2007年4月	「一般建設業」許可取得
2007年6月	「宅地建物取引業」免許取得
2007年9月	分譲マンション「ラグジン」シリーズ第1号物件「ラグジン南大分」（大分県大分市）の販売開始
2007年10月	戸建賃貸住宅「フォレクス」建築請負シリーズ第1号物件竣工（大分県別府市）
2007年11月	第三者割当増資（資本金18,825千円）
2007年12月	投資用マンション「レスコ」シリーズ第1号物件「レスコ府内」販売（大分県大分市）
2008年3月	株式分割（1：300）
2008年4月	日本証券業協会から「グリーンシート銘柄」の指定を受ける
2008年5月	公募増資（資本金24,635千円）
2008年5月	「一級建築士事務所」登録
2008年5月	建売住宅「フォレクス」シリーズ第1号物件「フォレクス大門」販売（大分県大分市）
2009年4月	「特定建設業」許可取得
2009年12月	第三者割当増資（資本金28,135千円）
2012年12月	公募増資（資本金69,510千円）
2012年12月	福岡証券取引所Q - B o a r d市場に株式を上場
2013年10月	宮崎県宮崎市に宮崎営業所を開設
2014年12月	公募増資（資本金257,118千円）
2014年12月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年1月	第三者割当増資（資本金268,613千円）
2015年7月	愛媛県松山市に松山営業所を開設
2016年6月	投資用アパート「アテレーゼ」シリーズ第1号物件「アテレーゼ照波園」販売（大分県別府市）
2016年11月	香川県高松市に高松営業所を開設
2017年4月	Dipro株式会社（福岡市中央区）の全株式を取得し子会社化
2017年7月	株式分割（1：3）
2017年8月	簡易型宿泊所第1号物件「博多駅東ビル」販売（福岡市博多区）
2017年11月	福岡県久留米市に久留米営業所を開設
2018年1月	フォレクスシリーズ累計着工件数500棟を達成
2019年12月	自己株式の取得完了（199,900株）

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社グランディーズ）及び連結子会社1社（Dipro株式会社）で構成されており、不動産販売事業、不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

不動産販売事業は、建売住宅及び投資用不動産の販売を主体とし、「我々の創造する立派な不動産を通じ全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下、付加価値の高い魅力的な住宅・投資用不動産の企画・開発・販売を行っております。

不動産賃貸管理事業は、Dipro株式会社により、賃貸マンション、テナントビルの管理事務や保守点検を行っており、民泊物件の管理戸数が多いという特徴があります。

各事業の内容は、以下のとおりであります。

（不動産販売事業）

建売住宅販売

建売住宅販売事業は、2009年4月に大分県の経営革新計画の承認を得たのを機に本格展開した事業であります。“ほどよい価格、ほどよい住み心地”を基本コンセプトに、コンパクトな木造戸建住宅「フォレクス（FORLUX）」を地方の中核都市を中心に企画・開発し、提供しております。

基本プランは3LDK（約80㎡）と4LDK（約86㎡）の2タイプ。「好品質で低価格（中心価格帯1,800万円～1,900万円台）」「狭小地や変形地にも建設が可能」「デザインや色調は斬新」という点が大きな特徴です。若年ファミリー層や単身者をターゲットに、ちいさな住まいの提供を通じて新しいライフスタイルを提案しております。

投資用不動産販売

投資用不動産販売事業は、「レスコ（RESCO）」シリーズと「アテレーゼ（ATTRESE）」シリーズの投資用マンションや投資用メゾネット型アパート及び都市型簡易宿泊所を企画・開発し、提供する事業であります。

（ア）レスコ（投資用マンション）

レスコは、個人富裕層向けに一棟単位で提供する投資用マンションであります。一棟あたり16室～30室程度の小型の賃貸マンションで、販売価格は100,000千円～1,000,000千円前後。分譲マンション並みの品質と個人富裕層が収益不動産として取得しやすい価格に抑えているのが特徴です。

（イ）アテレーゼ（投資用メゾネット型アパート）

アテレーゼは、個人富裕層向けに一棟単位で提供する投資用アパートであります。一棟あたり3戸～12戸程度のメゾネット型の木造アパートで、販売価格は40,000千円～200,000千円前後。戸建て感覚の生活が実現でき、単身者向けの投資物件に比べ入退去が少なく、安定した経営ができることが特徴です。

（ウ）都市型簡易宿泊所

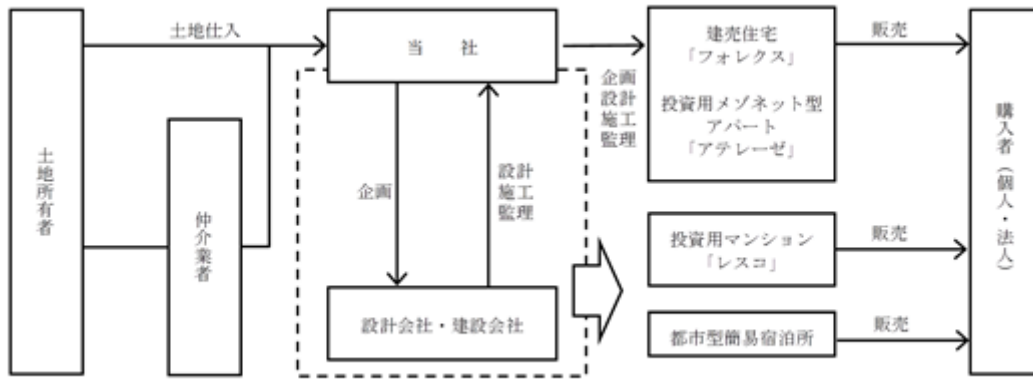
都市型簡易宿泊所は、個人富裕層向けに一棟単位で提供する民泊ビルであります。一棟あたり10室～20室程度の客室を設け、主にインバウンド需要が高い福岡県で販売しております。

（不動産賃貸管理事業）

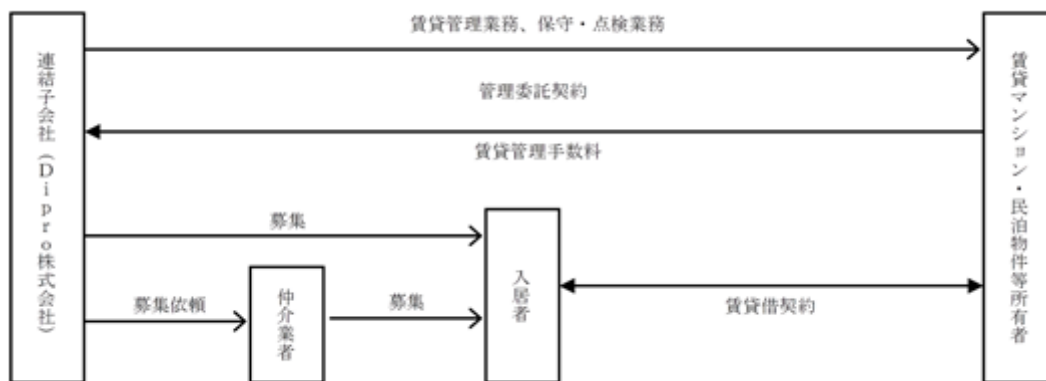
賃貸マンション、テナントビルのオーナーに代わり、入居者との賃貸借契約の締結、家賃の回収代行、アパートの清掃、原状回復や修繕等の賃貸管理業務を請け負い、その管理料を収受しております。また、民泊物件の賃貸管理ノウハウも蓄積しております。

[当社グループの事業系統図]

不動産販売事業



不動産賃貸管理事業



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金(千円)	主要な事業 の内容	議決権所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) Dipro株式会社	福岡市博多区	10,000	不動産賃貸管理事業	100.0	営業上の取引あり

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産販売事業	25	(1)
不動産賃貸管理事業	4	(-)
報告セグメント計	29	(1)
全社(共通)	5	(1)
合計	34	(2)

(注) 1. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門等に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2019年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
29 (2)	39.0	4.5	4,296

(注) 1. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 当社は不動産販売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。

(3) 労働組合の状況

当社には労働組合はありませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

今後のわが国経済の見通しにつきましては、雇用所得環境の改善やオリンピックによる一時的な景気の回復基調が見られるものの、世界経済における通商問題、政治情勢が与える影響や慢性的な人手不足等、依然として先行き不透明な状態が続くと予測されます。

このような状況のなか、当社グループは2020年第15期のスローガンを「閾値を超える」と設定いたしました。定期採用の新入社員の育成、中間層の社員の底上げ、新規営業所の拡大に向けたリーダーの育成を通じて個人の力を高め、主力事業である建売住宅販売が常に一定の水準を超える体制作りを努めてまいります。また、当社グループの経営理念「我々の創造する立派な不動産を通じ全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」の理念に基づき配当の見直しを行い、更なる企業価値の向上に全社一丸となり邁進いたしてまいります。

このような状況のもと、当社は以下の課題に取り組んでまいります。

縮小する市場への対応

今後、日本国内においては、少子高齢化の進行による人口・世帯数の減少が見込まれます。それに伴う住宅市場の縮小に対応し持続的な成長を可能とする基盤固めを進めるために、新たな拠点開設により商圏の拡大を急ぐとともに、投資用不動産販売を県外拠点においても展開し、基軸となる事業をさらに強化してまいります。

増加する競合企業への対応

当社が扱う低価格建売住宅の需要は根強くあり、競合企業もそれに伴い増加傾向にあります。本社のある大分及び既存の県外4拠点において供給エリアを絞り込み、低価格でありながらも耐震性・省エネ性が高いといった同業他社に比べ優位な商品性を訴求し、地方都市におけるニッチ・トップを目指し、ブランド浸透を図ってまいります。

人材の確保と育成

今後の事業展開に備え、継続的に優秀な人材を確保するとともに、社員教育、社員研修を充実させ、組織を構成する一人ひとりの業務に対する品質水準を向上し、新たな拠点展開に必要なリーダーの育成を行います。

2【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、事業展開上のリスク要因となり、かつ投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある主な事項は、次のとおりであります。いずれも当社グループの判断により積極的に開示するものであり、一部リスク情報に該当しない、または当社グループが必ずしもリスクとして認識していない事項も含まれております。

なお、将来に関する事項については、本書提出日現在における当社独自の判断によるものであります。

(1) 経営成績及び財政状態の変動リスク

景気動向や不動産市況の影響について

当社グループが行う不動産販売事業（建売住宅販売、投資用不動産販売等）は、用地価格が不動産市況の動向によって急激に変動したり、販売価格が他社の供給や価格の動向の影響で変動したり、消費者の購買意欲が景気の動向や所得・雇用の環境変化、金利情勢や住宅税制・消費増税等の動向に左右されたりする傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社グループの経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

投資用不動産の引渡時期の変動について

当社グループが行う不動産販売事業のうち投資用不動産販売事業は、開発期間が長いというだけでなく、高額であったり販売戸数が多かったりするため、販売にも長い時間を要します。そのため、その期間に天災等の不測の事態が発生したり、経済環境が急変したり、政府による住宅政策、税制の優遇措置の見直し等があったりすると、工期が遅れたり、販売環境が急激に好転したり、あるいは悪化したりして、引渡し時期が変動することとなります。そうなった場合には、当社グループは物件の引き渡しをもって売上高を計上する「引渡し基準」を採用しておりますので、売上計上の時期にズレが生じたり、特定の時期に偏ったり、あるいは売上計上に長期間を要したりすることとなり、当社グループの経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

営業地域の限定について

当社グループは、かねて大分市・別府市に限定した事業展開を行っておりましたが、2013年10月に宮崎営業所、2015年7月に松山営業所、2016年11月に高松営業所、2017年11月に久留米営業所を開設いたしました。これにより事業基盤に厚みが増し、収益力が一段と向上するとともに、さらなる拠点展開に向けノウハウ等が蓄積される可能性が高まることとなりました。ただ、各営業所における事業活動は計画通りに進まない可能性もあり、その場合には今後の拠点展開が停滞し、ひいては当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社グループは、販売用不動産及び投資用不動産開発資金の一部を金融機関からの借り入れに依存しております。当連結会計年度末現在の当社グループと金融機関との関係は良好であり、わが国の長短の金利も当面は低水準を維持すると予測されます。しかし、あらたな投資用不動産の開発資金の借り入れを行う場合、金融機関の融資態度や金利の動向次第で当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
有利子負債残高(千円)	8,321	104,876	809,308	1,799,048	2,204,253
総資産額(千円)	1,307,240	1,598,861	2,605,359	3,833,751	4,329,568
有利子負債依存度(%)	0.6	6.6	31.1	46.9	50.9

(注) 有利子負債残高は、リース債務、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定含む)の合計額であります。

在庫リスクについて

当社グループは、年度予算に基づいて、建売住宅及び投資用不動産開発用地を低価格で仕入れ、魅力的な物件を企画し、短期間で販売するように努めております。しかし、内外の景気や金融情勢の急激な変化等に伴う金融機関の融資態度や消費者態度の動向次第で、当該計画の遂行が困難となったり、場合によっては完成在庫が増加したり、開発期間の遅延を招いたり、ひいてはたな卸資産の減損や含み損が発生したりする可能性があります。その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(2) 財務に関するリスク

資金調達基盤について

当社グループは、投資用不動産の開発に係る用地仕入資金や建築資金については今後も地域金融機関から借入する予定であります。当連結会計年度末現在の当社グループと金融機関との関係は良好であります。金融機関の融資態度は金融情勢次第で一変する可能性があります。今後、何らかの理由で金融機関が投資用不動産開発に係る融資申し込みに応諾しなかったり、当社グループが開発資金調達の代替手段を見いだせなかったりしたときには、事業が計画どおりに展開できないという状況が生まれる可能性があります。その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(3) 営業に関するリスク

自然災害について

当社グループが行う不動産販売事業は、火災等の人的災害、地震・台風等の大規模自然災害の影響を受けやすい事業であります。場合によって、臨時または追加的な支出を余儀なくされたり、消費者の購買行動が影響を受けたり、建築資材等の確保が困難になったりする可能性があります。そのため万一の場合に備えて、各種保険に加入したり、耐震性等に優れた住宅の開発に努めたり、外注業者等の複数化を図ったりしていますが、予測を超えた事態が生じた場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

用地仕入について

当社グループの行う不動産販売事業は、開発用地の仕入の成否が業績を左右します。それだけに用地を安定的に確保し、割安価格で購入できる仕組みの構築は不可欠であります。

用地情報は、重点地域を選定したうえで不動産業者等から入手し、または自らの探索により取得し、価格・立地条件・周辺環境等を評価して採算性を検証したうえで、さらに土壤汚染や地中埋設物の有無及び地盤強度等を調査し問題のないと認められる用地にかぎり購入の是非を判断しております。しかし、割安な用地は情報が少なく同業他社等と競合する場合が大半であります。また、事前の調査にもかかわらず仕入れた用地に土壤汚染問題等が発生したりする可能性もあります。そうした場合には用地の仕入が計画どおりに進まなかったり、工期が遅れたり、臨時または追加的な支出を余儀なくされたりして当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

建設工事の外注先について

当社グループは、建売住宅及び投資用不動産の建設工事を外部業者に発注しております。外注先を選定するにあたっては、当該業者の経営状態、技術力や仕事ぶり等を社内格付するだけでなく、地域における信用・評判を調査し、反社会的勢力該当の有無などのチェックを行っております。しかし、外注先の多くが小規模等の理由により経営状態が不安定であったり、一部は後継者難で事業継続が危ぶまれたりすることから、外注業者の確保が一時的に困難となる事態が起こる可能性があります。その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

外部委託について

当社グループは、建売住宅及び投資用不動産の設計、施工・監理等を設計会社や総合建設業者に外部委託しております。固定的なコストの抑制、委託先が持つノウハウや情報の有効活用等を期待し、施工能力や施工実績、信用力、評判等を総合的に検討し、委託先を選定することとしておりますが、当該委託先が経営不振に陥ったり、住宅・マンションの品質等に問題が発生したり、委託先との交渉力に変化が生じたりしたときには経営計画の推進に支障を来す可能性があります。その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

競合について

当社グループが行う不動産販売事業のうち建売住宅販売は、地方都市の低価格・小規模住宅という限定的な市場に特化して事業展開しております。当該市場はここにきて地場業者の参入が増加し、競争が激化する傾向にあります。小さな市場なので大手・中堅業者による参入の実績はありません。当面、参入の可能性は小さいと見ておりますが、その動向によっては棲み分けが崩れたり、需給バランスが著しく損なわれたりしますので、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

近隣住民の反対運動について

当社グループは、建売住宅及び投資用不動産の建設に当たり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会の実施等適切な対策を講じており、現在まで近隣住民との重大な摩擦は発生しておりません。しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加費用が発生する場合やプロジェクト開発が中止に至る場合、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(4) 労務に関するリスク

特定の経営者への依存について

当社グループは、会議体の整備や営業経験の豊富な人員の採用等により社内組織を強化して、代表取締役社長亀井浩に過度に依存しない営業体制の構築に努めております。その結果、主力事業である建売住宅販売に関しては組織力による事業展開が定着しております。しかし、投資用不動産の企画販売等については依然として同氏に依存しております。そのため同氏が病気その他の理由により、当社の経営に携わることが困難となった場合には、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

人材の確保及び育成について

当社グループが行う不動産販売事業には、専門的かつ高度な知識や資格を有した人材が不可欠であります。また、財務報告の適正性と正確性を確保するためには管理部門に有能な人材を配置する必要があります。しかし、現在は小規模の人員体制で組織力もやや不足気味、新しい地域に事業拠点を拡大していくためには営業人員等の増強が不可欠であります。今後、人材の育成に努めるとともに良質な人材の確保を急ぐ予定でありますが、これらが不調に終わった場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(5) 法務に関するリスク

法的規制について

当社グループは、宅地建物取引業の免許および建設業の許可を取得し、建築士法に基づく登録等を行って不動産販売や建築請負の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法その他、多くの法令や自治体の定める条例等による法規制を受けております。そのため当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めておりますが将来、当社の免許等が何らかの理由により取消し等になったりした場合には、当社グループの事業活動が大幅に制約されることとなり、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

法令等名	免許・許可の内容	有効期間	取消事由
宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(02)第008502号	2018年9月10日から 2023年9月9日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
建設業法	特定建設業許可 大分県知事許可(特-31)第12595号	2019年4月7日から 2024年4月6日まで	建設業法第29条
建築士法	一級建築士事務所登録 大分県知事登録第13S-13340号	2018年5月14日から 2023年5月13日まで	建築士法第26条

訴訟等の可能性について

当社グループには現在、将来の業績等に影響を及ぼす可能性のある訴訟の事実や顧客または近隣住民との大きなトラブルはありません。しかし、販売した物件に重大な瑕疵等が見つかったり、建築工事に関するさまざまな苦情やトラブルが発生したり、場合によっては訴訟が提起されたりする可能性は、事業拠点や事業規模の拡大に伴って増大いたしますので、それらの動向次第では当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

品質保証について

当社グループが行う不動産販売事業には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により瑕疵担保責任期間の10年間の義務化等が課せられており、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことになっております。そのため当社グループは、同法に基づいて2008年7月以降の新築住宅については住宅瑕疵担保責任保険法人である「財団法人住宅保証機構」(現「住宅保証機構株式会社」)の「まもりすまい保険」に加入し、2009年8月以降は「株式会社住宅あんしん保証」による住宅瑕疵担保責任保険「あんしん住宅瑕疵保険」に加入しております。当該保険等を利用するためには、住宅保証機構及び住宅あんしん保証が定める技術的基準に適合しているか否かについて、同機構及び同社が指定する第三者機関による現場検査を受け、適合証明を受領する必要があります。そのため当社は、設計、施工・監理の充実を図り、品質に万全を期すこととしております。また、販売後のアフターサービスに関しても誠実な対応を心掛けております。しかし、住宅の品質に重大な瑕疵や不備が認められた場合には補修工事や補償等が発生したりする可能性があり、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(6) その他のリスク

個人情報の保護について

当社グループは、住宅・投資用不動産の購入顧客や来場者リスト等の個人情報、従業員や一部取引先の個人番号等を保有しております。これらの情報については、「個人情報保護に関する法律」（個人情報保護法）や「行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（番号法）等に基づいてデータへのアクセス権限を制限したり、外部からの侵入防止を図る等の対策を講じたりするとともに、従業員等に対して個人情報保護法や番号法に係る啓蒙活動を実施して、その漏洩や不正使用の未然防止に努めております。しかし、人為的なミスや何らかの不正な方法等により当社グループが保有する個人情報等が漏洩等した場合には、当社グループの信用力の低下や損害賠償の請求等によって経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

感染症による影響について

当社グループは、感染症予防としてうがい・手洗い・消毒液の常備を徹底しておりますが、新型インフルエンザ等の感染症が国内で大規模に流行した場合には、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

経営成績等の概要

当社グループは、不動産賃貸管理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ため、セグメントごとの記載はしていません。

(1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の緩やかな改善が続いたものの、米中貿易摩擦や日韓関係、英国のEU離脱に伴う欧州経済の不確実性、新型肺炎の拡大懸念等、景気動向は依然として先行き不透明な状況にあります。

当社グループが属する住宅・マンション業界におきましては、政府による各種住宅取得支援策や雇用・所得環境の改善により、引き続き堅調に推移したものの、建築コストの高止まりや人手不足、消費税増税後の反動が懸念される等、今後の事業環境については楽観視できない状況にあります。

このような環境の中、当社グループは建売住宅の販売に継続して注力いたしましたが、上期の工期の遅れは解消したものの、完成・販売の時期が第4四半期に集中したところに消費税増税に伴う消費者心理の低迷の影響を受けました。しかし、投資用不動産の開発・販売については、順調に推移することができました。

その結果、当連結会計年度の売上高は2,589,719千円（前年同期比6.4%増）、営業利益は386,045千円（同0.2%減）、経常利益は381,629千円（同1.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は252,177千円（同1.7%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、税金等調整前当期純利益の計上による増加、たな卸資産の増加による減少、短期借入金の返済による減少、長期借入金の借入による増加等により、前連結会計年度末と比較して1,564千円減少し、期末残高は731,749千円となりました。

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）

営業活動により使用した資金は250,620千円（前年同期は864,744千円の使用）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益の計上による増加381,629千円、たな卸資産の増加による減少535,601千円、法人税等の支払による支出145,049千円等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）

投資活動により使用した資金は2,700千円（前年同期は7,410千円の使用）となりました。これは主に無形固定資産の取得による支出3,368千円等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）

財務活動により獲得した資金は251,756千円（前年同期は928,902千円の獲得）となりました。これは主に長期借入金の借入れによる収入900,000千円、短期借入金の返済による支出450,000千円、長期借入金の返済による支出131,204千円、自己株式の取得による支出99,916千円等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を行っておりますが、不動産賃貸管理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ため、セグメント別の記載に代えて事業部門別に記載しております。

(1) 生産実績

当社グループで行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

(2) 受注実績

当連結会計年度における建築請負事業の受注実績は、次のとおりであります。

事業部門別の名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築請負事業	3,618	77.6	4	99.1

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別の名称	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	前年同期比(%)
建売住宅販売事業(千円)	1,723,867	10.9
投資用不動産販売事業(千円)	660,740	128.3
建築請負事業(千円)	4,103	87.9
その他(千円)	201,008	14.7
合計(千円)	2,589,719	6.4

(注) 1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社 M&Yホールディングス	-	-	560,740	21.7

2. 損益計算書の不動産売上高の事業部門別内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
不動産売上高(千円)	2,224,431	2,384,608
建売住宅販売事業(千円)	1,935,031	1,723,867
投資用不動産販売事業(千円)	289,400	660,740

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

経営者の視点による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たりましては、経営者による会計方針の選択・適用とともに、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は4,242,800千円となり、前連結会計年度末に比べ494,459千円増加いたしました。これは主に販売用不動産が1,093,484千円増加、仕掛販売用不動産が594,491千円減少したこと等によるものであります。固定資産は86,768千円となり、前連結会計年度末に比べ1,358千円増加いたしました。

この結果、総資産は4,329,568千円となり、前連結会計年度末に比べ495,817千円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は730,495千円となり、前連結会計年度末に比べ312,079千円減少いたしました。これは主に短期借入金が360,000千円減少したこと等によるものであります。固定負債は1,786,875千円となり、前連結会計年度末に比べ708,665千円増加いたしました。これは主に長期借入金が増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は2,517,371千円となり、前連結会計年度末に比べ396,585千円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は1,812,197千円となり、前連結会計年度末に比べ99,232千円増加いたしました。これは利益剰余金の増加、自己株式の取得による減少によるものであります。

この結果、自己資本比率は41.9%（前連結会計年度末44.7%）となりました。

(3) 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、建売住宅販売の減少、投資用不動産販売の増加等により2,589,719千円（前連結会計年度は2,433,657千円）となりました。

(売上原価・売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、建売住宅販売の減少、投資用不動産販売の増加等により1,868,321千円（前連結会計年度は1,736,064千円）となりました。その結果、当連結会計年度の売上総利益は721,397千円（前連結会計年度は697,593千円）となりました。

(販売費及び一般管理費・営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は335,352千円（前連結会計年度は310,825千円）となりました。その結果、当連結会計年度の営業利益は386,045千円（前連結会計年度は386,767千円）となりました。

(営業外損益・経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は12,004千円（前連結会計年度は12,495千円）となりました。また、営業外費用は16,420千円（前連結会計年度は12,015千円）となりました。その結果、当連結会計年度の経常利益は381,629千円（前連結会計年度は387,247千円）となりました。

(特別損益・親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の特別損益の計上はありません。その結果、当連結会計年度における税金等調整前当期純利益は381,629千円（前連結会計年度は387,247千円）となりました。これに法人税等を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は252,177千円（前連結会計年度は256,547千円）となりました。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

「第一部 企業情報 第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 経営成績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご覧ください。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの事業は、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制変更等が発生した場合には、開発用地の価格が著しく変動したり、消費者の購買意欲の低下につながったりして、当社グループの経営成績等に重要な影響が及ぶ可能性があります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要の主なものは、投資用不動産の開発資金であります。資金調達については、物件ごとに借入条件を勘案し、金融機関から借入を行っております。

今後も手許資金、自己資本比率、有利子負債依存度のバランスを考慮し、安定した財務体質の維持に努めてまいります。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針

当社グループの事業は景気変動等に左右されやすく、業績の振幅が大きくなる傾向があります。それだけに中長期的な成長を確保していくためには利益重視・リスク軽減の姿勢の下に、経営基盤の強靱化、とりわけ厚みのある収益基盤の構築、多様な調達手段の確保、それらを支える人材の育成が不可欠と認識しております。そのため中期経営計画では、経営指標の目標を経常利益と売上高経常利益率に置き、ビジネスモデルの骨太化と商圏の拡大に努めるとともに、行動規範（フィロソフィ）の周知徹底を図ることで中核人材の育成に長期的に取り組むこととしています。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2019年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物及び構築物	工具器具備品	リース 資産	合計	
本社 (大分県大分市)	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	2,292	60	10,829	13,182	13 (1)
宮崎営業所 (宮崎県宮崎市)	不動産販売 事業	事務用機器	-	-	-	-	4 (-)
松山営業所 (愛媛県松山市)	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	0	0	36	36	4 (1)
高松営業所 (香川県高松市)	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	501	0	175	677	3 (-)
久留米営業所 (福岡県久留米市)	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	411	-	299	710	5 (-)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
3. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人数であります。
4. 上記の他、主要な設備のうち他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備内容	年間賃借料(千円)
本社 (大分県大分市)	不動産販売事業	事務所用建物	7,193
宮崎営業所 (宮崎県宮崎市)	不動産販売事業	事務所用建物	960
松山営業所 (愛媛県松山市)	不動産販売事業	事務所用建物	1,080
高松営業所 (香川県高松市)	不動産販売事業	事務所用建物	993
久留米営業所 (福岡県久留米市)	不動産販売事業	事務所用建物	1,980

(2) 国内子会社

2019年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	車両運搬具及び 工具器具備品	リース資産	合計	
Dipro株式会社	本社 (福岡市 中央区)	不動産賃貸 管理事業	事務用機器 家具家電	518	2,928	1,322	4,769	5

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
3. 上記の他、主要な設備のうち他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備内容	年間賃借料(千円)
本社 (福岡市中央区)	不動産賃貸管理事業	事務所用建物	3,174

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。

- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	12,000,000
計	12,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2019年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2020年3月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,837,900	3,637,874	東京証券取引所 (マザーズ市場) 福岡証券取引所 (Q-Board市場)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、1単元の株式数は100株であります。
計	3,837,900	3,637,874	-	-

(注) 2020年2月10日開催の取締役会において自己株式の消却を決議し、2020年2月28日付で自己株式200,026株の消却を実施しております。これにより、提出日現在の発行済株式総数は3,637,874株となっております。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2015年1月9日 (注)1	12,300	1,261,000	11,494	268,613	11,494	258,583
2016年11月29日 (注)2	18,300	1,279,300	311	268,924	311	258,894
2017年7月1日 (注)3	2,558,600	3,837,900	-	268,924	-	258,894

(注)1. 第三者割当増資

発行価額	2,016円
引受価額	1,869円
資本組入額	934.5円
払込金総額	22,988千円

2. 新株予約権の行使によるものであります。

3. 株式分割(普通株式1株につき3株)によるものであります。

4. 2020年2月28日付で自己株式の消却を行い、発行済株式総数が200,026株減少しております。

(5) 【所有者別状況】

2019年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株 式の状況 (株)	
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	13	22	15	1	825	877	-
所有株式数 (単元)	-	3	1,152	5,534	219	1	31,465	38,374	500
所有株式数の割 合(%)	-	0.0	3.0	14.4	0.6	0.0	82.0	100.0	-

(注) 自己株式200,026株は、「個人その他」に2,000単元、「単元未満株式の状況」に26株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式 数(株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
亀井 浩	大分県別府市	1,682,900	46.26
有限会社イージー・コンサルティング	大分県別府市西野口町2番16号	400,000	10.99
浜本 憲至	大阪府東大阪市	110,000	3.02
藤樫 勇気	広島県東広島市	108,900	2.99
山本 修司	熊本市北区	74,100	2.03
極東ホールディングス株式会社	山口県下関市観音崎町14番1-1401号	73,500	2.02
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	59,100	1.62
飯田 幸希	愛知県江南市	50,400	1.38
若杉 精三郎	大分県別府市	42,600	1.17
中嶋 浩一	神戸市東灘区	32,300	0.88
計	-	2,633,800	72.39

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 200,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,637,400	36,374	-
単元未満株式	普通株式 500	-	-
発行済株式総数	3,837,900	-	-
総株主の議決権	-	36,374	-

【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社グランディーズ	大分県大分市都町二丁目1番10号	200,000	-	200,000	5.2
計	-	200,000	-	200,000	5.2

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2019年8月8日)での決議状況 (取得期間 2019年8月9日~2019年12月27日)	200,000	100,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	199,900	99,216
残存決議株式の総数及び価額の総額	100	783
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0.1	0.8
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	200,026	99,278
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	200,026	-	-	-

3 【配当政策】

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当は株主総会、中間配当は取締役会であります。ちなみに中間配当に関しては、定款に「取締役会決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる」と定めております。

当連結会計年度の期末配当金につきましては、上記方針に基づき、1株当たり14円の期末配当を実施することを決定しました。

なお、基準日が当連結会計年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2020年3月26日 定時株主総会決議	50,930	14

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

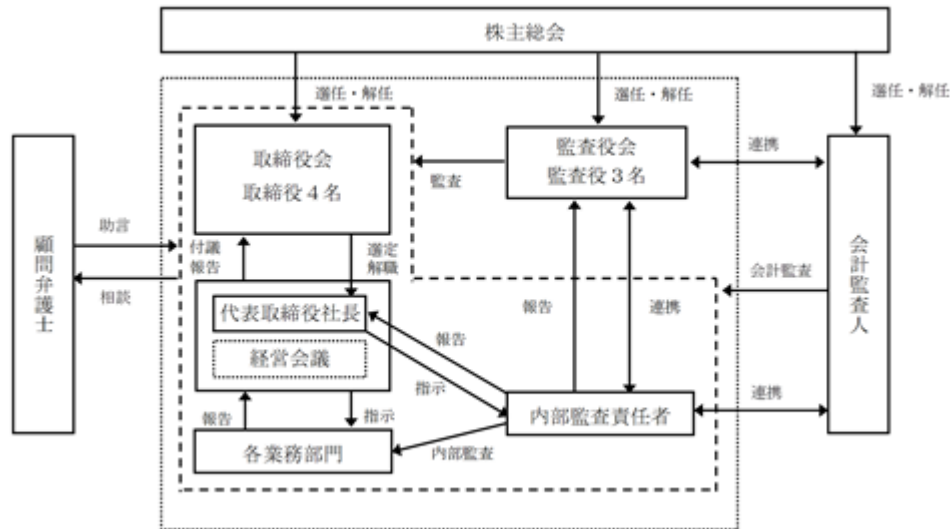
当社グループは、「我々の創造する立派な不動産を通じ、全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下に、上場企業として社会的責任を果たし、企業価値の持続的向上を図ることを目指しております。

そのために経営環境の変化に的確に対処し、迅速な意思決定を行うための組織体制の整備や経営の執行及び監督機能の充実を図り、適切な情報の開示と説明責任の遂行に努めることにより、経営の公正性・透明性を確保し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努めてまいり所存であります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であり、企業統治を適正に行うため、以下の体制を構築しております。

(企業統治の体制の概要)



イ．取締役会

当社は、毎月1回「定時取締役会」を開催するとともに、必要に応じて「臨時取締役会」を招集しております。取締役会は、取締役4名で構成されており、月次決算の報告等に基づいて業執行にかかる意思決定の迅速化を図るとともに職務執行の適切な監督等に努めております。

各取締役の氏名等につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」をご参照ください。

ロ．監査役会

当社は、監査役制度を採用しており、全監査役(3名)によって「監査役会」が組織されております。監査役は取締役会をはじめ経営会議など社内の主要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べるとともに、定時及び臨時的監査役会を開催しております。また、取締役及び部門責任者に対して適宜、事業の状況の報告を求めて、財産の状況等につき調査するとともに、監査契約を締結している監査法人と情報や意見の交換等を行い、会計及び業務にかかる監査の一段の充実に努めております。

各監査役の氏名等につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」をご参照ください。

ハ．経営会議

当社は、代表取締役社長を補佐する機関として「経営会議」を設置しています。経営会議は、常勤取締役及び主要部門の長で構成し、常勤監査役も出席し、毎週開催しております。経営方針や営業及び財務等の主要戦略の策定、開発案件の検討など業務執行にかかる重要事項について、執行機能と牽制機能のバランスのとれた協議を実施しております。

ニ．継続開示体制

当社は、経営情報の継続開示を実現するために所要の体制整備を進めております。そのうえで監査法人等の専門家の助言を受けながら、積極的かつ迅速な情報開示に努め、経営の透明性の一段の向上を図っております。

企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制の整備状況

当社は、取締役会で次のとおり「内部統制の基本方針」について決議し、全社的な統制環境の一層の整備と統制活動の円滑な推進に努めております。今後はその実効性の一段の向上を図り、財務報告の適正性と信頼性の確保に努めてまいります。

A) 取締役及び使用人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

- ・コンプライアンス責任者を設置し、経営理念及び行動指針（フィロソフィ）の主旨徹底を図ることにより、役員及び使用人のコンプライアンス意識の醸成・向上に努める。
- ・監査役会及び社外取締役・社外監査役を設置し、その適切な運用により取締役の職務執行に対する牽制と監督の機能の向上を図り、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に努める。
- ・内部監査を徹底し、社内報告制度の充実に努めることにより、日常業務における使用人の法令諸規則、定款、社内規程等の遵守状況をチェックし、その改善に努める。
- ・外部専門機関の利用等による反社会的勢力のチェックを徹底するとともに、同勢力に対しては常に毅然とした態度で臨み、一切の関係を遮断する姿勢を堅持する。

B) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ・文書管理規程等の定めに基づいて、議事録、稟議書、社内通達等を文書または電磁的手段で作成し、整理・保存する。
- ・取締役及び監査役等から要請があった場合に適時に閲覧できる環境を構築するため、ファイリングを徹底する等適切な文書や情報の管理に努める。

C) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・リスク管理責任者を設置し、予想されるリスクの洗い出しに努めるとともにリスク管理規程の整備等を図り、不測の事態に迅速に対応できる体制を整備する。
- ・経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議に逐一、連絡・報告する体制を整備する。

D) 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

- ・取締役会を毎月1回以上、経営会議を毎週月曜日に定期的開催するとともに、取締役会規程、決裁権限基準、職務権限規程等の運用の徹底を図り、効率的かつ透明性の高い職務の執行に努める。
- ・取締役会及び経営会議に加え、使用人参加の業績検討会議において経営情報を可能な限り社内開示するとともに予実管理を徹底し、全員参加型経営を推進することにより、取締役の職務執行の実効性向上を図る。

E) 業務の適正を確保するための体制

- ・経営上の重要事項や業務の執行状況等について経営会議等に適宜報告する体制を構築することにより、法令違反はもとよりコンプライアンス上不適切と認められる行為の未然防止に努め、業務の妥当性及び適正性の確保を図る。

F) 財務報告の適正性と信頼性を確保するための体制

- ・適正な会計処理を確保し、経理業務に係る規程等の整備を図るとともに、その適切な運用と評価のために必要な体制を構築し、財務報告の信頼性向上に努める。
- ・内部監査等による継続的なモニタリングの体制を整備する。

G) 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を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議し、管理部等に所属する使用人を監査役の補助すべき使用人として指名することができる。
- ・前項に基づき指名された使用人への指揮命令権は、監査役が指定する補助すべき期間中は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令を受けない。

H) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

- ・監査役は、取締役会及び経営会議に出席するとともに、必要に応じてその他の重要な会議に出席し、またはその議事録の閲覧をする。
- ・取締役及び使用人は、当社の業績に影響を及ぼす重要事項や法令・定款違反等に該当する事項を予見しまたは発見したときは、迅速に監査役に報告する。

I) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・監査役会または監査役は、監査役監査の実効性を確保するために、代表取締役、取締役、内部監査担当者その他重要な使用人等と必要に応じて意見交換し、代表取締役に対し監査役監査の体制整備等の要請をすることができる。
- ・前項の場合において、代表取締役等は監査役の要請に迅速かつ適切に応じるものとする。

ロ．リスク管理体制の整備状況

当社は、不測の事態に迅速に対応し、損失を最小限に止めるため、リスク管理規程を整備するとともに、リスク管理責任者を設置しております。また、経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議への連絡及び報告を徹底し、弁護士である社外取締役並びにその他の専門家の助言を得ております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の経営については、その独立性を尊重しつつ、当社と子会社とが相互に密接な連携を保ち、統一された経営理念と基本戦略に従って、グループ会社の業績の向上及び事業の繁栄を目指すために「関係会社管理規程」に従い、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行うこととしており、当社の内部監査を子会社にも適用、実施する体制を整備し、業務の適正を確保しております。

取締役の定数

当社は、取締役の定数に関して、次のとおり定款に定めております。

定款第19条（員数）

「当社の取締役は、10名以内とする。」

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議に関して、次のとおり定款に定めております。

定款第20条（選任方法）

「取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。」

「取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。」

中間配当

当社は、中間配当に関して、株主への機動的な利益還元を可能にするため、次のとおり定款に定めております。

定款第43条（中間配当）

「当社は、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる。」

自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得に関して、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、次のとおり定款に定めております。

定款第10条（自己の株式の取得）

「当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる。」

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の特別決議要件に関して、株主総会の円滑な運営を行うため、次のとおり定款に定めております。

定款第17条（決議の方法）

「会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。」

取締役及び監査役との責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定に基づき、「取締役及び監査役と同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結することができる」旨を定款に定めております。

ちなみに定款の定めは、次のとおりであります。

定款第28条（取締役の責任免除）

「当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。」

定款第36条（監査役の責任免除）

「当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。」

社外取締役及び社外監査役との責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき「取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び監査役と同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結することができる」旨を定款に定めております。これに基づいて取締役原口祥彦、取締役藤嶋司、監査役後藤勉、監査役蔵前達郎、監査役生野裕一と責任限定契約を結んでおります。

ちなみに定款の定めは、次のとおりであります。

定款第28条（取締役の責任免除）

「当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額とする。」

定款第36条（監査役の責任免除）

「当社は、会社法第427条第1項の規定により、監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額とする。」

会計監査人の責任限定契約

当社と会計監査人三優監査法人は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第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、会社法第425条第1項に定める額としております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性1名 (役員のうち女性の比率14.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	亀井 浩	1970年 8月10日生	1988年 7月 みえのインテリア入社 1989年 7月 インテリア亀井創業 1990年11月 (有)ケイズ 代表取締役 2003年 8月 (株)ジョー・コーポレーション高木 取締役 2006年 1月 (株)ジョー・コーポレーション九州 代表取締役 2006年11月 当社設立 代表取締役社長(現任)	(注) 1	1,682,900
取締役 営業本部長	永井 恭子	1964年 7月23日生	1985年 3月 (株)九州信販入社 2005年 1月 (株)ジョー・コーポレーション九州 営業部長 2006年 1月 同社 分譲マンション部長 2009年10月 当社入社 2011年 1月 当社 営業一部長 2011年 7月 当社 執行役員営業本部長 2012年 3月 当社 取締役営業本部長(現任)	(注) 1	12,000
取締役	原口 祥彦	1962年 7月25日生	1992年10月 司法試験合格 1995年 4月 岩崎法律事務所(現弁護士法人アゴ ラ)入所(現任) 1999年 4月 九州弁護士連合会 事務局次長 2002年 4月 大分県弁護士会 副会長 2007年10月 当社 取締役(現任) 2009年 4月 モバイルクリエイト(株) 監査役 2018年 7月 FIG(株) 監査役(現任)	(注) 1	-
取締役	藤嶋 司	1979年 3月21日生	2004年12月 監査法人トーマツ(現有限責任監査 法人トーマツ)入社 2010年 6月 公認会計士登録 2012年 4月 税理士登録 2012年 6月 藤嶋会計事務所開設 所長(現任) 2013年 1月 合同会社T&A corporation 代表社 員(現任) 2016年 6月 生活協同組合コープおおいた 学識 理事(現任) 2017年 6月 社会福祉法人大分市福祉会 監事 (現任) 2019年 3月 当社 取締役(現任)	(注) 1	-
常勤監査役	後藤 勉	1951年 4月15日生	1976年 4月 (株)大分銀行入行 2005年 2月 (株)大分銀行 検査部 部長 2009年 6月 大分中央保険(株) 取締役営業本部長 2011年 6月 同社 常務取締役業務本部長 2013年 6月 (株)大分銀行 融資部 参与 2016年 3月 当社監査役(現任)	(注) 2	-
監査役	蔵前 達郎	1958年 7月 4日生	1983年 4月 篠崎会計事務所(東京)入所 1986年10月 蔵前会計事務所開業 2003年 7月 税理士法人大分総合会計事務所設立 (現任) 2007年10月 当社 取締役 2008年 3月 当社 監査役(現任)	(注) 2	18,000
監査役	生野 裕一	1979年 1月 3日生	2001年10月 司法試験合格 2003年10月 弁護士法人ローオフィスアゴ ラ(現 弁護士法人アゴラ)入所 2009年 4月 大分県弁護士会 副会長 2009年 9月 南九州税理士会に税理士登録 2012年 9月 当社 監査役(現任)	(注) 2	-
計					1,712,900

- (注) 1. 代表取締役亀井浩、取締役永井恭子、取締役原口祥彦及び取締役藤嶋司の任期は、2020年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2020年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
2. 常勤監査役後藤勉、監査役蔵前達郎及び監査役生野裕一の任期は、2020年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 取締役原口祥彦及び取締役藤嶋司は、社外取締役であります。
4. 常勤監査役後藤勉、監査役蔵前達郎及び監査役生野裕一は、社外監査役であります。

社外役員の状況

当社は、社外取締役を2名及び社外監査役を3名選任しております。選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものではありませんが、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考しております。また、当社と各社外役員との間には、人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

社外取締役原口祥彦氏は、弁護士として豊富な経験と実績のある有識者であり、法令を含む客観的視点から経営の監視を遂行していただくことにより、取締役会の透明性の向上や監督機能の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

社外取締役藤嶋司氏は、公認会計士及び税理士として豊富な経験と実績のある有識者であり、財務及び会計等に係る視点から経営の監視を遂行していただくことにより、取締役会の透明性の向上や監督機能の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

なお、両氏は一般投資家と利益相反が生じるおそれがない社外取締役であることから、独立役員として東京証券取引所及び福岡証券取引所へ届け出ております。

社外監査役後藤勉氏は、金融機関で要職を歴任され、豊富な知識と高い見識には定評があり企業経営に係る多くの経験と監督能力等を監査体制に反映していただくことにより、監査役監査の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

社外監査役蔵前達郎氏は、税理士として高い見識で定評があり、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと考え、選任しております。なお、同氏は「役員一覧」の所有株式数の欄に記載のとおり当社株式を保有しております。

社外監査役生野裕一氏は、弁護士及び税理士として高い見識で定評があり、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと考え、選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の内部監査は、管理部長を内部監査責任者として代表取締役社長が別に指名する内部監査担当者2名により実施する体制としております。年間の内部監査計画に基づいて全部門を対象に、内部監査担当者が監査を実施し、監査結果を代表取締役社長に報告しております。

一方、当社の監査役監査は、年間の監査役監査計画に基づき実施し、毎月1回開催される監査役会で監査結果等を報告し、情報の共有を図っております。

なお、監査役及び内部監査責任者は、随時、監査法人と意見交換等を行うことで緊密な連携を保持しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査役3名によって「監査役会」が組織されております。監査役は取締役会をはじめ経営会議など社内の主要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べるとともに、定時及び臨時の監査役会を開催しております。また、取締役及び部門責任者に対して適宜、事業の状況の報告を求めて、財産の状況等につき調査するとともに、監査契約を締結している監査法人と情報や意見の交換等を行い、会計及び業務にかかる監査の一段の充実に努めております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、管理部長を内部監査責任者として代表取締役社長が別に指名する内部監査担当者2名により実施する体制としております。年間の内部監査計画に基づいて全部門を対象に、内部監査担当者が監査を実施し、監査結果を代表取締役社長に報告しております。

なお、監査役及び内部監査責任者は、随時、監査法人と意見交換等を行うことで緊密な連携を保持しております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

三優監査法人

ロ．業務を執行した公認会計士及び監査業務に係る補助者の構成

- ・会計監査業務を執行した公認会計士 吉川秀嗣及び大神匡
- ・会計監査業務に係る補助者は公認会計士4名

ハ．監査法人の選定方針と理由

監査役及び監査役会は、会計監査の適正性および信頼性を確保するため、会計監査人が職業的専門家として適切な監査を実施しているのかにつき、適宜監視を行い、その結果、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合など、必要がある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または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役及び監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項に定められている解任事由に該当する等の監査業務に重大な支障をきたす事態が生じた場合には、会計監査人の解任に必要な手続きを行います。

以上のような事実等の発生がないため、三優監査法人を監査法人に選定しております。

ニ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、「ハ．監査法人の選定方針と理由」に記載のとおり監査法人の評価を行っており、三優監査法人について、監査法人の適格性および信頼性を害する事由等の発生はなく、適正な監査の遂行が可能であると評価しております。

監査の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	11,000	-	11,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	11,000	-	11,000	-

ロ．その他重要な報酬の内容
該当事項はありません。

ハ．監査報酬の決定方針

当社では、監査法人と協議した上で、当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数・要員数等を総合的に勘案し、監査報酬を決定しております。

ニ．監査役及び監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役及び監査役会は、会計監査人の監査計画の内容や職務遂行状況および報酬見積りの算出根拠等についてその適切性・妥当性を検証した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。なお、報酬等の額の決定につきましては、2008年3月14日開催の第2回定時株主総会で定められた報酬限度内において、取締役会の決議に基づき、代表取締役社長に一任して決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	40,080	40,080	-	-	2
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	7,800	7,800	-	-	5

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的に保有する株式を純投資目的である投資株式とし、これに該当しない株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

当社グループは、投資対象会社との事業上の連携強化、情報共有等を通じて、当社グループの企業価値の維持・向上が見込める場合を除き、保有しないことを基本方針としており、定期的に継続的な保有の合理性について取締役会において審議を行っております。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	65
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	64,950	1	64,950

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に係る情報入手に努めているほか、会計に関する専門機関が実施する社外セミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読並びに監査法人との情報共有等により連結財務諸表等の適正性を確保しております。

1 【連結財務諸表等】
（1）【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	733,313	731,749
売掛金	1,570	4,995
販売用不動産	1,615,567	2,709,052
仕掛販売用不動産	1,338,071	743,579
その他	59,818	53,423
流動資産合計	3,748,341	4,242,800
固定資産		
有形固定資産		
その他	39,271	39,271
減価償却累計額	13,921	19,894
その他（純額）	25,349	19,376
有形固定資産合計	25,349	19,376
無形固定資産		
のれん	24,810	17,721
その他	1,038	4,126
無形固定資産合計	25,848	21,848
投資その他の資産	34,211	45,543
固定資産合計	85,409	86,768
資産合計	3,833,751	4,329,568

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,899	1,462
不動産事業未払金	106,440	116,242
工事未払金	6,270	1,981
短期借入金	680,000	320,000
1年内返済予定の長期借入金	83,328	140,636
未払法人税等	80,832	75,964
引当金	3,061	3,508
その他	80,743	70,701
流動負債合計	1,042,575	730,495
固定負債		
長期借入金	1,018,348	1,729,834
その他	59,862	57,040
固定負債合計	1,078,210	1,786,875
負債合計	2,120,785	2,517,371
純資産の部		
株主資本		
資本金	268,924	268,924
資本剰余金	258,894	258,894
利益剰余金	1,185,208	1,383,657
自己株式	61	99,278
株主資本合計	1,712,965	1,812,197
純資産合計	1,712,965	1,812,197
負債純資産合計	3,833,751	4,329,568

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	2,433,657	2,589,719
売上原価	1,736,064	1,868,321
売上総利益	697,593	721,397
販売費及び一般管理費	310,825	335,352
営業利益	386,767	386,045
営業外収益		
受取利息	5	4
受取配当金	2	2
受取手数料	8,000	8,060
受取賃貸料	3,284	3,284
その他	1,204	653
営業外収益合計	12,495	12,004
営業外費用		
支払利息	7,798	13,611
減価償却費	3,253	1,952
その他	964	856
営業外費用合計	12,015	16,420
経常利益	387,247	381,629
税金等調整前当期純利益	387,247	381,629
法人税、住民税及び事業税	132,558	140,237
法人税等調整額	1,858	10,784
法人税等合計	130,700	129,452
当期純利益	256,547	252,177
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	256,547	252,177

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	256,547	252,177
包括利益	256,547	252,177
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	256,547	252,177
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	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	268,924	258,894	974,714	61	1,502,471	1,502,471
当期変動額						
剰余金の配当			46,053		46,053	46,053
親会社株主に帰属する当期純利益			256,547		256,547	256,547
当期変動額合計	-	-	210,493	-	210,493	210,493
当期末残高	268,924	258,894	1,185,208	61	1,712,965	1,712,965

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	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	268,924	258,894	1,185,208	61	1,712,965	1,712,965
当期変動額						
剰余金の配当			53,728		53,728	53,728
親会社株主に帰属する当期純利益			252,177		252,177	252,177
自己株式の取得				99,216	99,216	99,216
当期変動額合計	-	-	198,448	99,216	99,232	99,232
当期末残高	268,924	258,894	1,383,657	99,278	1,812,197	1,812,197

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	387,247	381,629
減価償却費	27,233	42,890
のれん償却額	7,088	7,088
賞与引当金の増減額(は減少)	1,764	127
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	926	574
受取利息及び受取配当金	7	6
支払利息	7,798	13,611
売上債権の増減額(は増加)	3,247	3,425
たな卸資産の増減額(は増加)	1,184,991	535,601
前渡金の増減額(は増加)	2,750	10,930
前払費用の増減額(は増加)	190	513
長期前払費用の増減額(は増加)	934	604
仕入債務の増減額(は減少)	19,505	5,075
未払金の増減額(は減少)	18,164	3,240
未収消費税等の増減額(は増加)	1,720	8,414
未払消費税等の増減額(は減少)	1,897	906
未成工事受入金の増減額(は減少)	5,660	-
不動産事業受入金の増減額(は減少)	6,848	8,663
預り金の増減額(は減少)	291	651
その他	11,712	5,492
小計	707,528	93,048
利息及び配当金の受取額	7	6
利息の支払額	9,296	12,528
法人税等の支払額	147,927	145,049
営業活動によるキャッシュ・フロー	864,744	250,620
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	2,291	-
無形固定資産の取得による支出	1,208	3,368
投資有価証券の売却による収入	10	-
投資有価証券の取得による支出	100	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	3,583	3,260
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	3,900
貸付けによる支出	4,200	-
貸付金の回収による収入	4,200	-
その他	237	28
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,410	2,700
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	980,000	90,000
短期借入金の返済による支出	450,000	450,000
長期借入れによる収入	600,000	900,000
長期借入金の返済による支出	152,073	131,204
リース債務の返済による支出	3,158	3,590
配当金の支払額	45,866	53,532
自己株式の取得による支出	-	99,916
財務活動によるキャッシュ・フロー	928,902	251,756
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	56,747	1,564
現金及び現金同等物の期首残高	676,566	733,313
現金及び現金同等物の期末残高	733,313	731,749

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社
連結子会社の名称 Dipro株式会社

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

Dipro株式会社の決算日は9月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、10月1日から連結決算日12月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券
その他有価証券
時価のないもの
移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、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。

(主な耐用年数)

建物	3年～10年
構築物	3年
工具、器具及び備品	3年～6年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当連結会計年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

完成工事補償引当金

工事のアフターサービスに対する費用の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補修費等の実績を基準として算定した発生見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のもの
を除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりス
クしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、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。

(表示方法の変更)

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度
の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に含めて表示していた
12,486千円は「投資その他の資産」34,211千円に含めて表示しております。

(連結貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	1,330,203千円	2,250,728千円
仕掛販売用不動産	743,424千円	344,165千円
計	2,073,627千円	2,594,894千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
短期借入金	680,000千円	320,000千円
長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む）	1,036,683千円	1,729,235千円
計	1,716,683千円	2,049,235千円

(連結損益計算書関係)

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 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
役員報酬	40,525千円	53,840千円
給料及び手当	84,476	88,909
賞与引当金繰入額	964	875
のれん償却額	7,088	7,088
支払手数料	32,860	23,321
完成工事補償引当金繰入額	763	1,880
広告宣伝費	18,769	23,095

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	3,837,900	-	-	3,837,900
合計	3,837,900	-	-	3,837,900
自己株式				
普通株式	126	-	-	126
合計	126	-	-	126

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年3月22日 定時株主総会	普通株式	46,053	12	2017年12月31日	2018年3月23日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月28日 定時株主総会	普通株式	53,728	利益剰余金	14	2018年12月31日	2019年3月29日

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式	3,837,900	-	-	3,837,900
合計	3,837,900	-	-	3,837,900
自己株式				
普通株式（注）	126	199,900	-	200,026
合計	126	199,900	-	200,026

（注）普通株式の自己株式の増加199,900株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
2019年3月28日 定時株主総会	普通株式	53,728	14	2018年12月31日	2019年3月29日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	50,930	利益剰余金	14	2019年12月31日	2020年3月27日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前連結会計年度 （自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）	当連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
現金及び預金勘定	733,313千円	731,749千円
預入期間が3か月を超える定期預金	-	-
現金及び現金同等物	733,313	731,749

（リース取引関係）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

調達は、営業取引に係る運転資金（投資用不動産の開発資金）を銀行借入により物件ごとに行っております。

なお、投機的な取引は行わない方針であります。

(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

営業債務である不動産事業未払金及び工事未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に不動産の開発資金を目的としたものであります。当該資金調達に係る流動性リスクについては、担当部署が資金繰りを定期的に見直すことにより管理しております。

(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、異なる前提条件等を採用することにより当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

前連結会計年度（2018年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	733,313	733,313	-
資産計	733,313	733,313	-
(1) 不動産事業未払金	106,440	106,440	-
(2) 工事未払金	6,270	6,270	-
(3) 短期借入金	680,000	680,000	-
(4) 長期借入金（1年内に返済予定のものを 含む）	1,101,676	1,101,676	-
負債計	1,894,386	1,894,386	-

当連結会計年度（2019年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	731,749	731,749	-
資産計	731,749	731,749	-
(1) 不動産事業未払金	116,242	116,242	-
(2) 工事未払金	1,981	1,981	-
(3) 短期借入金	320,000	320,000	-
(4) 長期借入金（1年内に返済予定のものを 含む）	1,870,471	1,870,471	-
負債計	2,308,694	2,308,694	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 不動産事業未払金、(2) 工事未払金及び(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金は主に変動金利であり、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
非上場株式	5,075	5,075

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	733,313	-	-	-
合計	733,313	-	-	-

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	731,749	-	-	-
合計	731,749	-	-	-

4. 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	680,000	-	-	-	-	-
長期借入金	83,328	83,328	83,328	68,305	63,324	720,063
合計	763,328	83,328	83,328	68,305	63,324	720,063

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	320,000	-	-	-	-	-
長期借入金	140,636	140,798	125,938	121,120	121,284	1,220,693
合計	460,636	140,798	125,938	121,120	121,284	1,220,693

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(2018年12月31日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額5,075千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

当連結会計年度(2019年12月31日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額5,075千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

(退職給付関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	4,353千円	4,157千円
完成工事補償引当金	498	673
賞与引当金等	518	456
棚卸資産	7,115	17,983
減価償却超過額	36	45
繰延税金資産小計	12,522	23,316
評価性引当額	36	45
繰延税金資産合計	12,486	23,270

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

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.5%
(調整)		
留保金課税	2.5	2.9
その他	0.6	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.7	33.9

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

報告セグメントの概要

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

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を報告セグメントとしておりますが、不動産賃貸管理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ため、セグメントごとの記載はしていません。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	建売住宅	投資用不動産	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,935,031	289,400	33,974	175,251	2,433,657

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在す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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	建売住宅	投資用不動産	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,723,867	660,740	4,103	201,008	2,589,719

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在す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

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M&Yホールディングス	560,740	不動産販売事業

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）
のれんは、全額が不動産賃貸管理事業のものであります。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
のれんは、全額が不動産賃貸管理事業のものであります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）	当連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
1株当たり純資産額	446円34銭	498円15銭
1株当たり当期純利益	66円85銭	66円46銭

（注）1．1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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）	当連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019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）	256,547	252,177
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）	256,547	252,177
普通株式の期中平均株式数（株）	3,837,774	3,794,276

2．潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(自己株式の消却について)

当社は、2020年2月10日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、下記のとおり実施しております。

自己株式の消却の内容

消却する株式の種類	当社普通株式
消却する株式の数	200,026株(消却前の発行済株式総数に対する割合 5.21%)
消却日	2020年2月28日
消却後の発行済株式総数	3,637,874株

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	680,000	320,000	0.80	-
1年以内に返済予定の長期借入金	83,328	140,636	0.58	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,430	3,301	2.81	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,018,348	1,729,834	0.60	2039年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	13,942	10,481	2.79	2023年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	1,799,048	2,204,253	-	-

(注)1. 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	140,798	125,938	121,120	121,284
リース債務	3,240	3,104	4,136	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	389,968	954,879	2,076,320	2,589,719
税金等調整前四半期 (当期) 純利益 (千円)	32,385	99,275	323,108	381,629
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益 (千円)	20,969	67,535	221,733	252,177
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益 (円)	5.46	17.60	57.86	66.46

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益 (円)	5.46	12.13	40.34	8.30

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	663,455	630,442
売掛金	255	122
販売用不動産	1,615,567	2,709,052
仕掛販売用不動産	1,342,995	743,579
前渡金	24,030	13,100
前払費用	3,796	3,221
その他	25,404	33,538
流動資産合計	3,675,505	4,133,057
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,492	3,029
構築物	201	174
工具、器具及び備品	176	60
リース資産	14,141	11,341
有形固定資産合計	18,011	14,606
無形固定資産		
ソフトウェア	1,038	1,126
その他	-	3,000
無形固定資産合計	1,038	4,126
投資その他の資産		
関係会社株式	60,000	60,000
投資有価証券	5,015	5,015
出資金	195	195
長期前払費用	10,892	11,497
敷金及び保証金	4,242	4,185
繰延税金資産	11,718	22,460
投資その他の資産合計	92,064	103,353
固定資産合計	111,114	122,086
資産合計	3,786,619	4,255,144

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	106,440	116,242
工事未払金	4,428	25
短期借入金	680,000	320,000
1年内返済予定の長期借入金	83,328	140,636
リース債務	2,944	2,804
未払金	31,429	29,048
未払費用	343	529
未払配当金	396	592
未払法人税等	75,037	67,196
不動産事業受入金	10,210	-
前受収益	3,940	6,163
預り金	782	1,111
賞与引当金	1,426	1,298
完成工事補償引当金	1,635	2,209
流動負債合計	1,002,342	687,858
固定負債		
長期借入金	1,018,348	1,729,834
リース債務	12,444	9,490
その他	45,919	46,559
固定負債合計	1,076,711	1,785,885
負債合計	2,079,054	2,473,743
純資産の部		
株主資本		
資本金	268,924	268,924
資本剰余金		
資本準備金	258,894	258,894
資本剰余金合計	258,894	258,894
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,179,808	1,352,860
利益剰余金合計	1,179,808	1,352,860
自己株式	61	99,278
株主資本合計	1,707,565	1,781,400
純資産合計	1,707,565	1,781,400
負債純資産合計	3,786,619	4,255,144

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高		
不動産売上高	2,224,431	2,384,608
完成工事高	33,974	4,103
その他売上高	65,696	88,584
売上高合計	2,324,102	2,477,296
売上原価		
不動産売上原価	1,634,559	1,773,918
完成工事原価	26,587	2,592
その他売上原価	28,259	51,998
売上原価合計	1,689,405	1,828,508
売上総利益	634,696	648,787
販売費及び一般管理費	2,260,272	1,229,784
営業利益	374,424	349,002
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	6	5
その他	9,111	8,465
営業外収益合計	9,118	8,471
営業外費用		
支払利息	7,741	13,567
その他	-	699
営業外費用合計	7,741	14,267
経常利益	375,801	343,207
税引前当期純利益	375,801	343,207
法人税、住民税及び事業税	123,955	127,168
法人税等調整額	1,991	10,742
法人税等合計	121,964	116,426
当期純利益	253,836	226,780

【売上原価明細書】

(1) 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		603,920	36.9	614,317	34.6
労務費		38,864	2.4	38,937	2.2
外注費		985,157	60.3	1,114,499	62.8
経費		6,617	0.4	6,164	0.4
合計		1,634,559	100.0	1,773,918	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(2) 完成工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
労務費		965	3.6	-	-
外注費		25,538	96.1	2,383	91.9
雑費		83	0.3	208	8.1
合計		26,587	100.0	2,592	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(3) その他売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃貸売上原価		28,259	100.0	51,998	100.0
合計		28,259	100.0	51,998	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	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	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	268,924	258,894	258,894	972,024	972,024	61	1,499,781	1,499,781
当期変動額								
剰余金の配当				46,053	46,053		46,053	46,053
当期純利益				253,836	253,836		253,836	253,836
当期変動額合計	-	-	-	207,783	207,783	-	207,783	207,783
当期末残高	268,924	258,894	258,894	1,179,808	1,179,808	61	1,707,565	1,707,565

当事業年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	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	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	268,924	258,894	258,894	1,179,808	1,179,808	61	1,707,565	1,707,565
当期変動額								
剰余金の配当				53,728	53,728		53,728	53,728
当期純利益				226,780	226,780		226,780	226,780
自己株式の取得						99,216	99,216	99,216
当期変動額合計	-	-	-	173,051	173,051	99,216	73,835	73,835
当期末残高	268,924	258,894	258,894	1,352,860	1,352,860	99,278	1,781,400	1,781,400

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(3) たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、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。

(主な耐用年数)

建物 10年

構築物 3年

工具、器具及び備品 3年～6年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当事業年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

(2) 完成工事補償引当金

工事のアフターサービスに対する費用の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補修費等の実績を基準として算定した発生見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事(工期がごく短期間のものを除く)

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」11,718千円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」11,718千円として表示しております。

(貸借対照表関係)

担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	1,330,203千円	2,250,728千円
仕掛販売用不動産	743,424千円	344,165千円
計	2,073,627千円	2,594,894千円

担保に係る債務

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	680,000千円	320,000千円
長期借入金(1年内に返済予定のものを含む)	1,036,683千円	1,729,235千円
計	1,716,683千円	2,049,235千円

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業取引による取引高		
販売手数料	-	16,882千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度10%、当事業年度17%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度90%、当事業年度83%であります。

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。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
役員報酬	35,050千円	47,880千円
給与及び手当	66,451	69,072
支払手数料	30,134	21,174
広告宣伝費	17,852	23,095
販売手数料	5,398	27,233

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
子会社株式	60,000千円	60,000千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	3,604千円	3,347千円
完成工事補償引当金	498	673
賞与引当金等	500	456
棚卸資産	7,115	17,983
減価償却超過額	36	45
繰延税金資産小計	11,755	22,506
評価性引当額	36	45
繰延税金資産合計	11,718	22,460

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

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.5%
(調整)		
留保金課税	2.5	2.9
その他	0.7	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.4	33.9

(重要な後発事象)

(自己株式の消却について)

当社は、2020年2月10日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、下記のとおり実施しております。

自己株式の消却の内容

消却する株式の種類	当社普通株式
消却する株式の数	200,026株(消却前の発行済株式総数に対する割合 5.21%)
消却日	2020年2月28日
消却後の発行済株式総数	3,637,874株

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	3,492	-	-	462	3,029	1,753
	構築物	201	-	-	26	174	277
	工具、器具及び備品	176	-	-	116	60	1,420
	リース資産	14,141	-	-	2,799	11,341	6,982
	計	18,011	-	-	3,405	14,606	10,434
無形固定資産	ソフトウェア	1,038	368	-	279	1,126	449
	その他	-	3,000	-	-	3,000	-
	計	1,038	3,368	-	279	4,126	449

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	1,426	1,298	1,426	1,298
完成工事補償引当金	1,635	2,209	1,635	2,209

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日 6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 福岡市中央区天神二丁目14番2号 日本証券代行株式会社 福岡支店
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.grandes.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。
 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元未満株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

(第13期)(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) 2019年3月29日九州財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年3月29日九州財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第14期第1四半期)(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日) 2019年5月10日九州財務局長に提出

(第14期第2四半期)(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日) 2019年8月9日九州財務局長に提出

(第14期第3四半期)(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日) 2019年11月8日九州財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2019年3月28日九州財務局長に提出

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

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 2019年8月1日 至 2019年8月31日) 2019年9月3日九州財務局長に提出

報告期間(自 2019年9月1日 至 2019年9月30日) 2019年10月2日九州財務局長に提出

報告期間(自 2019年10月1日 至 2019年10月31日) 2019年11月5日九州財務局長に提出

報告期間(自 2019年11月1日 至 2019年11月30日) 2019年12月3日九州財務局長に提出

報告期間(自 2019年12月1日 至 2019年12月31日) 2020年1月7日九州財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年3月23日

株式会社グランディーズ

取締役会 御中

三優監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉川 秀嗣 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大神 匡 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グランディーズの2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グランディーズ及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グランディーズの2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社グランディーズが2019年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべ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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

2020年3月23日

株式会社グランディーズ

取締役会 御中

三優監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉川 秀嗣 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大神 匡 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グランディーズの2019年1月1日から2019年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グランディーズの2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべ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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。