

【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】	福岡財務支局長
【提出日】	2025年3月26日
【事業年度】	第17期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
【会社名】	株式会社グッドライフカンパニー
【英訳名】	GOOD LIFE COMPANY, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高村 隼人
【本店の所在の場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 近松 敬倫
【最寄りの連絡場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 近松 敬倫
【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）

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (百万円)	4,723	7,390	8,061	11,435	17,126
経常利益 (百万円)	227	421	545	1,035	1,511
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	121	217	310	696	1,000
包括利益 (百万円)	121	217	310	696	1,000
純資産額 (百万円)	2,070	2,295	2,579	3,260	4,306
総資産額 (百万円)	3,560	4,920	7,010	9,361	19,019
1株当たり純資産額 (円)	490.96	543.00	616.26	780.54	1,022.74
1株当たり当期純利益 (円)	28.95	51.56	73.79	166.89	237.90
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	28.46	51.01	-	164.06	233.24
自己資本比率 (%)	58.15	46.66	36.80	34.83	22.50
自己資本利益率 (%)	6.07	9.96	12.72	23.86	26.54
株価収益率 (倍)	40.86	14.60	8.56	9.23	10.30
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	215	635	1,415	895	480
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	251	393	285	285	1,803
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	396	841	1,738	1,087	5,285
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,230	2,313	2,352	2,259	5,260
従業員数 (人)	70	86	90	110	152
(外、平均臨時雇用人員)	(13)	(16)	(19)	(21)	(25)

(注) 1. 第15期の潜在株式調整後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. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用人員は()内に外数で記載しております。

3. 2020年3月5日開催の取締役会決議により、2020年4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13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

4. 第14期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、第13期の関連する主要な経営指標については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第15期の期首から適用しており、第15期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (百万円)	1,972	3,407	3,432	5,352	8,191
経常利益 (百万円)	229	299	222	653	998
当期純利益 (百万円)	168	48	110	477	723
資本金 (百万円)	333	53	53	59	71
発行済株式総数 (株)	4,237,800	4,248,600	4,248,600	4,262,700	4,297,800
純資産額 (百万円)	2,041	2,098	2,182	2,643	3,412
総資産額 (百万円)	2,687	3,259	5,173	6,685	13,079
1株当たり純資産額 (円)	484.15	496.30	521.41	632.96	810.42
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	40.02	11.56	26.30	114.32	171.90
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	39.34	11.43	-	112.39	168.54
自己資本比率 (%)	75.97	64.37	42.19	39.55	25.89
自己資本利益率 (%)	8.61	2.36	5.16	19.77	23.98
株価収益率 (倍)	29.56	65.17	24.03	13.48	14.25
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用人員) (人)	49 (13)	60 (15)	58 (13)	72 (14)	86 (12)
株主総利回り (比較指標：配当無しTOPIX) (%)	150.5 (104.8)	95.8 (115.7)	80.4 (109.9)	196.1 (137.5)	311.7 (161.8)
最高株価 (円)	2,050 (4,400)	1,321	934	2,085	5,090
最低株価 (円)	680 (1,957)	730	537	617	1,517

(注) 1. 第15期の潜在株式調整後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株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため、記載しておりません。
3. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用人員は()内に外数で記載しております。
4. 2020年3月5日開催の取締役会決議により、2020年4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13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。
5. 最高・最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。
6. 当社は、2020年4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。第13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、株式分割前の最高株価及び最低株価を()内に記載しております。
7. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第15期の期首から適用しており、第15期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

2008年6月	熊本市水前寺一丁目(現熊本市中央区水前寺一丁目)にて株式会社水前寺不動産を設立(資本金7百万円) 一級建築士事務所として株式会社水前寺不動産一級建築士事務所(熊本建築研究所)(熊本県知事第3317号)を登録
2008年7月	本社を熊本市水前寺三丁目(現熊本市中央区水前寺三丁目)に移転
2008年8月	宅地建物取引業免許(熊本県知事(1)第4663号)を取得
2008年9月	不動産の賃貸仲介及び管理を目的として株式会社ハウスメイトパートナーズとフランチャイズ準加盟契約を締結 ハウスメイトネットワーク熊本水前寺店を新設
2009年9月	株式会社ハウスメイトパートナーズとフランチャイズ加盟契約を締結
2010年5月	本社を熊本市水前寺一丁目(現熊本市中央区水前寺一丁目)に移転
2010年11月	商号を株式会社熊本不動産に変更
2012年8月	特定建設業許可(熊本県知事許可(特-24)第17313号)を取得 賃貸マンションの施工を開始
2014年8月	本社を熊本市中央区神水一丁目に移転
2014年12月	商号を株式会社グッドライフカンパニーに変更 福岡支社を福岡市博多区博多駅南一丁目到新設 安心入居サービス株式会社(現連結子会社)の全株式を取得し子会社化
2015年2月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第8754号)を取得
2015年12月	決算期を5月から12月に変更
2017年1月	株式会社ハウスメイトパートナーズとのフランチャイズ加盟契約を解消
2017年2月	ハウスメイトネットワーク熊本水前寺店の店舗名をLIB STORE水前寺店に変更
2017年12月	本社を福岡市博多区博多駅南一丁目に移転 熊本本社を熊本支社と改称
2018年12月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場
2019年1月	本社を福岡市博多区博多駅前二丁目に移転 LIB STORE博多店を福岡市博多区博多駅前に新設
2019年4月	株式会社グッドライフ建設(現連結子会社)を設立
2019年6月	株式会社グッドライフ建設において特定建設業許可(福岡県知事許可(特-1)第112393号)を取得
2019年7月	沖縄支社を那覇市安里到新設
2020年1月	株式会社プロキャリアエージェント(現連結子会社)の全株式を取得し子会社化 同社において有料職業紹介事業許可(13-ユ-311672)を取得
2020年5月	株式会社グッドライフ建設において特定建設業許可(国土交通大臣許可(特-2)第27792号)を取得
2020年6月	株式会社グッドライフエネルギー(現連結子会社)を設立
2020年11月	東京支社を東京都港区西新橋到新設
2021年1月	株式会社グッドライフエネルギーにおいて液化石油ガス販売事業者 (九州経済産業局九州産業保安監督部第57A0055号)を取得
2021年4月	一級建築士事務所としてLIBTH DESIGN(福岡県知事登録第1-62020号)を登録
2021年6月	LIB STORE博多店を閉鎖
2021年12月	熊本県建築研究所を閉鎖
2022年1月	熊本支社を熊本市中央区水前寺一丁目に移転
2022年3月	沖縄支社を那覇市東町に移転 LIB STORE那覇店を那覇市東町到新設 東京支社を閉鎖
2022年4月	人材紹介事業より撤退 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場JASDAQ(スタンダード)からスタンダード市場に移行
2022年10月	熊本サテライトオフィスを熊本市西区到新設
2022年12月	株式会社グッドライフエネルギーにおいてガス小売事業者(九州経済産業局K0244)を登録

2024年9月	株式会社グッドライフエネルギーにおいて通信サービス事業を開始
2024年10月	株式会社デベロップデザイン（現連結子会社）及びCBI HOLDINGS株式会社（現連結子会社）の全株式を取得し子会社化
2024年11月	LIB STORE天神店を福岡市中央区天神に新設

3【事業の内容】

当社グループは、主要な事業として、不動産投資家（以下、「オーナー様」という。）に対し、主に、投資用新築一棟賃貸マンション（以下、「賃貸マンション」という。）の用地販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理（家賃保証）、売買仲介までのワンストップサービスを提供する不動産投資マネジメント事業と管理物件にプロパンガスを供給するエネルギー事業を行っております。

（事業の特徴）

一般的にオーナー様が賃貸マンション経営を行う場合には、不動産会社から土地を仕入れ、設計事務所が設計を行い、建設会社が建物を施工し、不動産会社が入居者を募集し、物件管理を行います。そのため、オーナー様自身で各業者の選定、事業計画の精査等を行う必要があることから、物件の取得自体が難しい場合があります。

当社グループでは、企画、開発及び運営の全てを自社で行えることにより、オーナー様は当社への相談のみでスムーズな物件取得が可能です。また、当社グループにおいては、各工程で収益を確保できるビジネスモデルであることが特徴です。



1．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販売、設計、建築及び売買仲介を行う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。

また、当連結会計年度より連結子会社化した株式会社デベロップデザインによる不動産開発、設計・監理及び近隣対策業務がアセットマネジメント事業に加わりました。

株式会社デベロップデザインは、主に、マンション事業用地や戸建分譲事業用地等の不動産の情報を収集し、設計、デザインを行った上で、デベロッパーに不動産を提供しております。

(1)アセットマネジメント事業

当社グループは、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンションの取得から売却までをトータルサポートしております。主に福岡、熊本、那覇及び札幌にて賃貸マンション用地を仕入れ、オーナー様へ賃貸マンション用地を販売、オーナー様から設計及び建築を請負っております。当社グループにて企画した物件は自社賃貸マンションブランド「LIBTH」として開発しております。

当社グループでは、賃貸マンションの入居者様をお客様、賃貸マンションのオーナー様を共に事業を行うパートナーと位置付けており、入居者様の満足度向上が、オーナー様の満足度向上にも繋がると考え、一貫して入居者様目線の賃貸マンションの開発を行っております。そのため、入居者様の住みやすさと利便性を追求し、長期的に資産価値が維持される賃貸マンションを開発、販売しております。

また、オーナー様の資産ポートフォリオを把握し、保有されている物件の運営状況や不動産市況に応じて、保有不動産の売却アドバイスを行っております。

用地販売

販売する用地の仕入は、賃貸マンション経営において最も重要な要素となります。用地情報の収集については、不動産会社等の情報提供者より多数の土地情報及び市場の賃貸情報を収集し、これまでの賃貸マンション用地取得実績に基づく当社独自の仕入基準により、オーナー様が収益を確保できる可能性の高い土地を厳選しております。当社グループにて設計及び建築を行えることから、用地情報の取得から最短半日でプランニング、建築費の算出が可能であるため、用地取得の判断を迅速に行うことができます。また、これまでの開発実績により用地特性に応じたプランニングが可能であるため、情報提供者である不動産会社から情報が集まりやすくなります。

賃貸マンションを企画する上で、「入居率」と「収益性」の双方を充足させることが重要となります。当社グループは、賃貸仲介店舗を有しているため、人気の立地、間取り、設備、適正家賃等、入居者ニーズを恒常的に収集し商品開発に反映することが可能です。このように入居者ニーズを随時反映していく体制を整えていることが、自社開発物件について96.9%（2024年12月31日現在）という高入居率の実現に繋がっております。

株式会社デベロップデザインにおいては、マンション事業用地、戸建分譲事業用地等の不動産情報を収集し、建築関係法令の調査、権利関係の調整、マーケティング調査を行った上で不動産を取得し、デベロッパーに不動産を提供しております。また、不動産開発において、一部近隣対策業務を実施しております。

設計

当社グループは、一級建築士事務所を登録しており、一級建築士15名のうち4名（2024年12月31日現在）が当事務所に在籍しております。そのため、容積率や建蔽率等の用地特性を最大限活かした上で、建築費を抑えるプランの作成が可能となり、結果として用地の収益性を最大化させるプランの作成が可能となっております。また、当社の監理者が工事の進捗管理を行っており、適正な建築原価と品質を担保することができます。

建築

当社グループは、特定建設業許可を取得した連結子会社である株式会社グッドライフ建設において、一級建築施工管理技士23名（2024年12月31日現在）が在籍することにより、建築工事を元請として行うことができます。

売買仲介

賃貸マンション経営について、基本的には物件の長期保有を推奨しておりますが、オーナー様が保有されている物件の運営状況や不動産市況に応じて、保有不動産の売却アドバイスを行っております。なお、売却されたオーナー様の中には、キャピタルゲインをもとに、より規模の大きい賃貸マンションへの再投資を行われる場合もございます。

株式会社デベロップデザインにおいては収益ビル、マンション等の保有、戸建、マンション等の売買仲介を行っております。物件によって、金融機関等の債権者との交渉や権利関係の調整等も行っております。

(2)プロパティマネジメント事業

当社グループは、自社ブランドの賃貸仲介店舗「LIB STORE」を通じて、主に、アセットマネジメント事業にて開発した物件の賃貸仲介サービスと、賃貸マンションを取得されたオーナー様に代わり、入居者様との賃貸借契約の締結、家賃の収納代行、マンションの清掃、修繕等の賃貸管理サービスを行っております。また、連結子会社である安心入居サービス株式会社では、家賃滞納保証業務を行っております。

賃貸仲介

当社グループは、賃貸仲介機能を持つことにより、自社で企画・開発した賃貸マンションへの円滑なリーシングが可能になるとともに、入居者ニーズや賃料等の賃貸情報のマーケティング機能としての役割も併せ持っております。

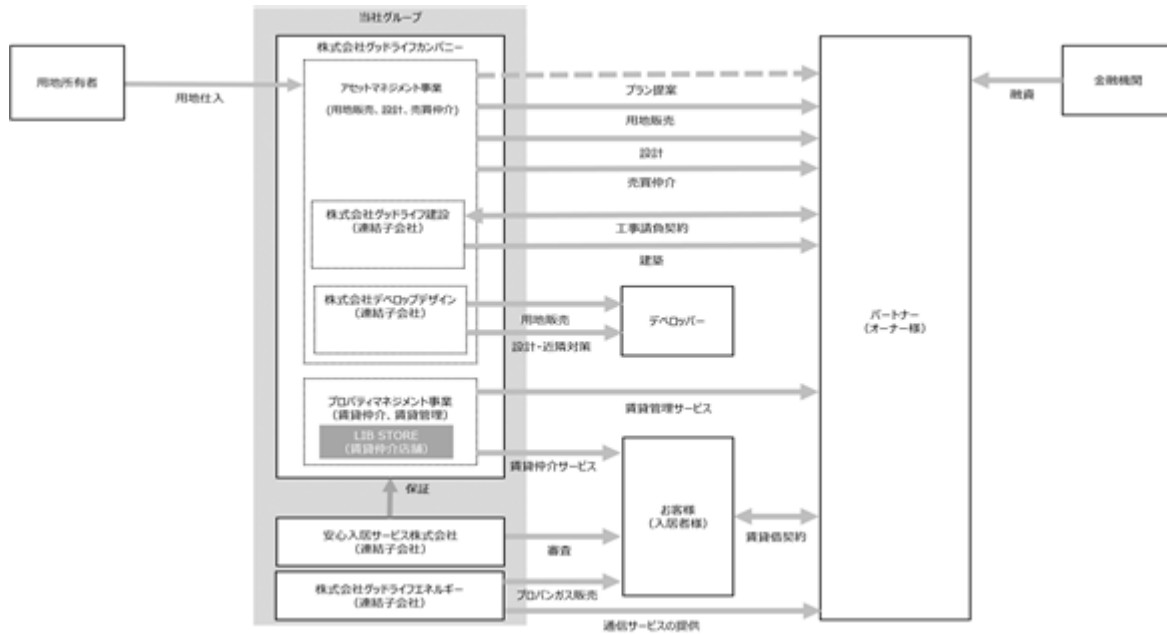
賃貸管理

入居者様に対し「いい住まい」を提供していくことが、高入居率の維持につながり、結果的にオーナー様の利益最大化を実現するという考えのもと、収入増加策の提案、マンション設備のメンテナンス計画、コスト削減やバリューアップ等、オーナー様の収益を最大化するためのソリューション提案を行っております。

2. 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。

当社グループの事業系統図は、以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 安心入居サービス株式会社	熊本市中央区	1	不動産投資マネジメント事業	100.0	当社管理物件の家賃滞納保証業務 役員の兼任1名
株式会社グッドライフ建設 (注)3、4	福岡市博多区	40	不動産投資マネジメント事業	100.0	当社開発物件の建築工事請負業務
株式会社 プロキャリアエージェント	福岡市博多区	5	その他	100.0	資産管理 役員の兼任1名
株式会社 グッドライフエネルギー (注)3	福岡市博多区	30	エネルギー事業 その他	100.0	当社管理物件へのプロパンガス販売事業 通信サービス事業 役員の兼任1名
株式会社 デベロップデザイン (注)3、5	東京都千代田区	20	不動産投資マネジメント事業	100.0	不動産開発及びマンション設計業務
CBI HOLDINGS株式会社 (注)5	東京都千代田区	1	その他	100.0	資産管理

(注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3. 特定子会社に該当しております。

4. 株式会社グッドライフ建設については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	9,855百万円
	(2) 経常利益	599百万円
	(3) 当期純利益	410百万円
	(4) 純資産額	1,163百万円
	(5) 総資産額	4,602百万円

5. 2024年10月1日付の株式取得及び2024年10月28日付の簡易株式交換により、株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の全株式を取得し、当社の完全子会社としております。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

2024年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資マネジメント事業	130 (23)
エネルギー事業	7 (1)
報告セグメント計	137 (24)
全社(共通)	15 (1)
合計	152 (25)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用人員数(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。
3. 前連結会計年度末に比べ従業員数が42名増加しております。主な理由は、株式会社デベロップデザインを連結子会社化したことによる増加及び業容の拡大に伴う期中採用が増加したことによるものであります。

(2)提出会社の状況

2024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)
86 (12)	35.8	3.3	4,980

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資マネジメント事業	71 (11)
報告セグメント計	71 (11)
全社(共通)	15 (1)
合計	86 (12)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用人員数(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3)労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4)管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社グループは、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、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。

(1)経営方針

いい住まいの提供を通じ、人々の暮らしを良くすることが当社グループの存在意義であると考え、お客様、パートナーの皆様、取引先の皆様、そして従業員、当社グループに関わる全ての人々に「GOOD LIFE（いい人生）」を送っていただきたいという想いから、「GOOD LIFE」を経営理念として定めております。

(2)経営環境

当社グループを取り巻く環境は、雇用・所得環境の改善及びインバウンド需要の増加等により、緩やかな経済回復の動きがみられたものの、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、依然として先行き不透明な状況にあります。

不動産業界においては、日銀による金融政策引き締め方向への転換に伴う金利の上昇や建築資材価格の高騰等、懸念材料はあるものの、全国規模で地価の上昇がみられ、国内の投資用不動産に対する底堅い需要が想定されるため、その市場動向は堅調に推移しております。

建設業界においては、建設工事受注高は引き続き高水準で堅調に推移しております。一方で、建設技術者の有効求人倍率は依然として高い水準で推移しており、労働人口の減少に伴う建設技能労働者の不足が深刻化する恐れがあります。

(3)中長期的な経営戦略

当社グループの安定的かつ持続的な成長には、入居者様及びオーナー様の満足度向上に努め、賃貸マンションの用地販売、設計、建築及び売買仲介を行う「アセットマネジメント事業」によるフロー収益と、賃貸仲介、賃貸管理を行う「プロパティマネジメント事業」及び、主に、当社が管理する物件に対してプロパンガスの供給を行う「エネルギー事業」からなるストック収益を継続的に確保して参ります。

これらの事業活動は現在、福岡、熊本、那覇及び札幌エリアで展開しておりますが、2024年10月に子会社化した株式会社デベロップデザインの事業基盤を活かし、新たに首都圏エリアでの展開を行うことで、事業の発展へと努めて参ります。

アセットマネジメント事業においては、用地の仕入をより一層強化して参ります。当社グループの事業は主に、投資用新築一棟賃貸マンションをワンストップで提供するビジネスモデルであることから、その入口である用地の仕入を強化することで、以降の工程である用地販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理及び売却にまで好影響をもたらすと考えております。

プロパティマネジメント事業においては、他社管理物件の委託先替え強化に伴う管理戸数の増加とアセットマネジメント事業の加速によって増加する開発棟数及び管理戸数に加え、業務オペレーションの見直しによる業務効率化や、ITの活用等による生産性の向上により、管理物件の適切な運営管理による入居率の維持向上が入居者様及びオーナー様の満足度向上へ繋がると考えております。

エネルギー事業においては、主に、当社が管理する物件の入居者様に対してプロパンガスの供給を行い、プロパンガス供給物件を増加させることで、当社グループにおける増収増益の確度の高いストック収益を積み上げて参ります。

これらに加え、経営理念である「GOOD LIFE」を提供するために当社グループが開発する賃貸マンション「LIBTH」のブランド認知、商品品質の向上を目的としたブランディング戦略や新商品開発を行って参ります。

また、経営基盤の強化として、IT推進による業務効率化、人材の確保及び育成の強化、M&Aによる更なる業容の拡大に努めて参ります。

(4)目標とする経営指標

当社グループでは、ROE（自己資本利益率）、自己資本比率を経営指標として重視しております。これは、投資効率を向上させる観点からROEの要素である総資産回転率を高水準に維持することが重要であると認識しているためです。また、用地の仕入を加速させるため、借入による資金調達を行いながら事業の拡大を図って参ります。

また、当連結会計年度において株式会社デベロップデザインの株式を取得したため、自己資本比率が22.5%となっておりますが、今後の自己資金比率については概ね30%程度を目安とし、攻めの戦略と安定した経営基盤の確立を目指して参ります。

(5)優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、安定的な収益性の向上かつ持続的な成長に資する体制整備が最も重要であると認識し、以下の経営課題に取り組んで参ります。

(特に優先度の高い対処すべき事業上及び財務上の課題)

用地仕入の体制、人材の確保と育成強化

当社グループは、用地情報の大半を不動産会社等の情報提供者から入手しておりますが、今後の継続的な成長を図るためにも更なる情報ルートの拡充が必要不可欠であると認識しております。そのため、既存情報提供者との良好な取引関係を維持するとともに、効率的な用地情報取得のために、営業支援ツール(SFA)を活用し、情報ルートの可視化や営業活動の数値化を行っております。今後も、用地に適したプランニングを迅速に行うため、自動設計ソフトの導入を検討する等、用地仕入の体制の強化に取り組んで参ります。

また、人材の確保と育成強化について当社グループでは、用地仕入の経験者・建築技術者の人材を継続して確保、育成することが中長期的な戦略として重要だと考えております。そのため、人材を積極的に採用するための投資や入社後も定期的に教育研修の機会を提供し、専門能力や知識の維持向上を図って参ります。

(その他の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題)

事業エリアの拡大と新規事業の参入

当社グループは現在、福岡、熊本、那覇、札幌及び首都圏へとエリアを拡大し事業を行っておりますが、今後も既存のエリアに注力するとともに、更なるエリア及び業容の拡大を行って参ります。

また、当社グループでは、新たな事業展開や質の高いサービスを提供するための一環として、業務提携やM&A等を有効に活用することとしておりますが、M&A等は将来予測を基に実施するものであり、不確実性が伴います。M&A等を実施する場合には、対象企業の財務内容や契約関係、関連資産等について、詳細な調査・検討を行うことで不確実性を極力排除するように努めておりますが、M&A後に、偶発債務等の発生や同事業の経済環境の変化等により計画どおりの事業展開を行えなかった場合は、のれんや関係会社株式の減損処理が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

販売手法の多様化

当社グループでは、投資用新築一棟賃貸マンションを「LIBTH」ブランドとして、主に、不動産投資家に対し販売を行っております。集客にあたっては、当社グループの主要な事業エリアである九州地方に在住の方を中心に、既存オーナー様及び金融機関からの紹介、自社ホームページを活用したインバウンドマーケティングを行っております。今後、販売棟数を増加させていくためには、より多くの不動産投資家の開拓と販路の拡大をしていく必要があると認識しております。このために、ホームページの改修、ポータルサイト及びSNSの活用等を計画しております。

商品品質の向上とラインナップの拡充

当社グループは現在、不動産投資家向けに資産形成を目的とした投資用新築一棟賃貸マンション主体の事業を行っております。今後は、不動産投資家の多様な投資ニーズに対応していくために、投資用新築一棟賃貸マンション以外の商品開発を進めることにより、最適な投資提案を通じて不動産投資家の資産価値向上に貢献して参ります。

また、現在提供している賃貸マンションの商品品質の向上を継続して行い、入居者様、オーナー様の満足度向上を追求して参ります。

コンプライアンスの徹底

当社グループでは、不動産投資マネジメント事業、家賃滞納保証業務及びプロパンガス販売事業を行っていることから、現在、一級建築士事務所登録、宅地建物取引業免許、特定建設業許可、液化石油ガス販売事業登録、ガス小売事業者登録及び液化石油ガス保安機関認定を取得しており、各種法規制等のもとに事業展開しております。法令遵守は企業存続の基本であり、前提であることから、関係諸法令を遵守することは当然のことであるとの認識で事業活動を行っております。

当社グループでは、今後も、全社的にコンプライアンスを徹底することが必要であると考えており、経営陣のコンプライアンスに対する認識強化に加え、独立役員の牽制機能の強化（独立役員全員が出席する会議体の運営）、全社員を対象にした定期的な研修等を継続して実施して参ります。また、今後も新たな事業展開によって、子会社や関係会社が増加することに比例して、不正行為等による法令違反の発生リスクが増加していくと想定されるため、組織が健全かつ効果的に運営されるように、内部統制の実効性を高めるための環境、体制を整備し、コーポレート・ガバナンスを充実していくことにより、経営の公正性・透明性を確保して参ります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。

なお、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。

(1)ガバナンス

当社グループは、「GOOD LIFE」という経営理念のもと、お客様、株主・投資家の皆様、パートナーの皆様、地域社会の皆様、取引先の皆様、従業員、当社グループに関わる全てのステークホルダーとの対話を尊重し、持続可能な社会の構築と企業価値の向上を目指します。この考えのもと、必要に応じて当社取締役会がサステナビリティ関連の個別の課題を抽出し、これに対する対応策を都度検討の上、決定する体制の整備を進めております。

(2)戦略

当社グループにおける、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針は、以下のとおりであります。

(人材育成方針)

当社グループでは、中長期的な企業価値向上のため、積極的に人材を採用し、教育することが重要であると認識しております。評価制度を通して、職位、職能ごとに求められる才能・専門知識に応じた評価基準を設定しております。また、達成度合いにより、性別・国籍・中途採用等の属性に係らず管理職登用を行っております。

(社内環境整備方針)

中長期的な企業価値向上のため、当社グループは、社員が活躍できる環境を整備し、様々な制度の策定に注力しております。また、完全週休2日制の導入やリフレッシュ休暇（連続7日間の休暇）の取得推奨等、従業員のワークライフバランスを大切にしながら安心して働ける環境づくりにも積極的に取り組んでおります。

(3)リスク管理

当社グループにおける全社的なリスク管理は、代表取締役社長を委員長とし、常勤取締役、筆頭監査等委員及びその他指名された者により構成される、リスクマネジメント委員会において行っております。サステナビリティに係るリスクの識別・優先度・対策についても同委員会で検討しております。優先的に対応すべきリスクの絞り込みについては、当社グループに与える財務的影響、環境・社会に与える影響、お客様に与える影響等の発生可能性を踏まえ実施しております。

識別されたリスクへの対応状況は、構成員からリスクマネジメント委員会において発表され、モニタリングされます。

(4)指標及び目標

人材育成方針及び社内環境整備方針に係る指標及び目標等については、今後、慎重に検討して参ります。

3【事業等のリスク】

有価証券報告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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、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。

(1)経済状況等の影響について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格動向及び税制等の経済市況の影響を受けやすい傾向にあります。当社グループの主要な事業エリアである福岡、熊本、那覇、札幌及び首都圏における賃貸相場下落や入居率の悪化による賃貸収入の減少及び市場金利の上昇や金融機関の融資動向の変化により、投資家の投資意欲が低下した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2)仕入に関するリスクについて

当社グループは、賃貸マンション経営を検討するオーナー様や分譲マンション開発を行うデベロッパーに対して、当社で収集した用地情報の紹介・提案を行っております。しかしながら、地価の上昇や他社との競合等により、優良な用地情報を計画的に入手することが困難になった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3)資金調達について

当社グループは、収益用不動産並びに分譲マンション開発に係る用地仕入資金や収益用不動産を建売として販売を行う場合の用地仕入資金、賃貸マンション建設資金及びM&Aに係る資金について、金融機関からの借入により調達する場合があります。また、連結子会社である株式会社グッドライフエネルギーでは、既存のプロパンガス供給会社より供給設備を買い取る場合と建築工事の竣工時期に合わせて供給設備工事及び取付工事を完了させる場合があり、どちらの場合の設備投資も金融機関からの借入により調達する必要があります。

当連結会計年度末現在、当社グループと金融機関との関係は良好であります。金融機関の融資動向は金融情勢次第で大きく変化する可能性があります。今後、何らかの理由で金融機関が融資申し込みに応諾せず、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場合、事業が計画どおりに展開できない可能性があります。また、市場金利が上昇する局面においては、支払利息等の資金調達コストが増加することが想定されるため、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4)在庫に関するリスクについて

当社グループは、投資用新築一棟賃貸マンションの企画・販売を行うために、先行して当該マンション用地の仕入を行います。用地の販売契約・引渡時期までを短期間で行い、保有期間を短くしております。しかしながら、急激な景気の悪化、金融機関の金融情勢による金利の上昇及び住宅関連税制の改廃等の要因により、投資用不動産に対する需要が減退した場合、当社グループの販売計画の遂行が困難となり、プロジェクト計画の遅延による資金収支の悪化を招く可能性があります。また、連結子会社である株式会社デベロップデザインでは、分譲マンション開発及び設計を行いデベロッパーへ販売するため、用地の仕入や設計を先行して行っております。そのため、販売先デベロッパーの破綻やプロジェクトの中止等により、販売計画の遂行が困難となった場合、資金収支の悪化を招く可能性があります。

さらに、「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、時価が取得原価を下回った販売用不動産や、仕掛販売用不動産等について評価損を計上した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 建築に関するリスクについて

建築工事の元請について

当社グループは、賃貸マンション等の建築工事を元請として行っております。工事着手にあたっては、安全管理・施工品質管理を徹底し、入念な施工計画の立案等、安全な作業環境を整え施工を行っておりますが、万が一、重大な工事故・品質事故・労働災害等が発生した場合、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、工事途中で設計変更や手直し工事による予測が困難な追加原価の発生、建築資材の価格や建築工事にかかる人件費の上昇が想定を上回った場合等、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

建築工事の外注について

当社グループは、賃貸マンション等を建売で販売する場合、建築工事を建設会社に外注する場合があります。外注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で行い、また、建設会社の監理においては、当社の監理者が、概ね隔週で行う定例会議による進捗把握、仕様確認、条例、建築基準法等の法定事項実施の確認を行っております。しかしながら、外注先である建設会社に倒産等の予期せぬ事象が発生した場合や、工事中の事故、物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があります。また、施工完了後、建設会社の経営破綻等が発生し、工事請負契約に基づく建設会社の瑕疵担保責任が履行されなかった場合、当社グループに補修等の義務が生じ、想定外の費用が発生して、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) ガス事故発生のリスクについて

当社グループのエネルギー事業において、プロパンガスの供給や消費時に漏洩や爆発等の事故が発生した場合、直接的な損害に止まらず、社会的責任の発生等重大な影響を及ぼし、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 引渡時期等の変動による業績への影響と半期損益の変動について

当社グループの不動産投資マネジメント事業において、一取引当たりの金額は高額となっており、また、年間の各取引の件数等が現状では必ずしも多くない（直近3期間における年間平均竣工棟数18件）状況にあります。そのため、天災や不測の事態、当社グループがコントロールの出来ない外部要因によって、建築確認許可が下りる時期、土地及び建売物件の引渡時期、建築工事の竣工・引渡時期に遅れが生じ、計画していた時期での収益の認識ができなかった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、同様の理由により、各期における半期毎の経営成績及び財政状態は大きく変動する傾向にあり、特定の半期業績等のみによって通期の業績見通しを判断することは困難な状況にあります。

(8) 自然災害のリスクについて

当社グループが行う不動産投資マネジメント事業は、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。当社グループの主要な事業エリアである福岡、熊本、那覇、札幌及び首都圏において、そのような自然災害が生じた場合、臨時又は追加的な支出を余儀なくされることや、建築資材等の確保が困難になる等の可能性があります。そのため、万が一の場合に備えて、各種保険への加入や、耐震性等に優れた賃貸マンションの開発及び外注業者等の複数化を図る等のリスクヘッジを行っておりますが、予測を超える事態が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9)事業運営体制のリスクについて

特定経営者への依存について

当社の代表取締役社長である高村隼人は、当社設立以来、当社グループの経営方針及び経営戦略の決定等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担って参りました。当社グループは、役員及び幹部社員の情報の共有化や権限の委譲を進め、同氏へ過度に依存しないような経営体制の整備を行っておりますが、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保に関するリスクについて

当社グループの事業では、用地販売、設計、建築等の専門的な知識・経験及び資格が要求され、事業規模の拡大に伴って、更なる優秀な人材の獲得、有資格者の確保が重要であると認識しております。しかしながら、特定の役職員の社外流出や労働人口の減少に伴う高い求人倍率により計画どおりの採用及び育成ができない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

システム障害のリスクについて

当社グループは、顧客管理、賃貸管理、原価管理、会計システム等業務の遂行において大部分がコンピューターシステム及びそのネットワークを活用しております。システム障害によるリスクを十分に認識してサーバーの安定的運用環境の確保やバックアップ体制の強化等施策を施しておりますが、万が一、大災害、停電や機器の欠陥、コンピューターウイルス等不測の事態により障害等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10)サイバーセキュリティ関連リスクについて

近年、サイバー攻撃の技術は日々高度化しており、その手法も多様化しております。当社グループは、IT資産管理ツールの導入による各種情報セキュリティ対策を実施しておりますが、不正アクセスやサイバー攻撃を受け、重要なシステムの誤作動や停止、保有する機密情報の流出が発生した場合、社会的信用の失墜、事業活動の混乱や停滞、取引先等への補償等が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11)新規事業への投資リスクについて

当社グループは、今後も継続的な成長を実現するために、新規事業の取組みを進めていく方針ですが、新規事業が安定して収益を生み出すまでには一定の時間を要することが予想されます。新規事業に対し、先行してシステムへの投資や人件費等、追加的な支出が発生することによって、当社グループの全体の利益率が低下する可能性があります。また、将来の経営環境の変化等により新規事業の拡大・成長が当初の想定どおりに進まない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12)法務に関するリスクについて

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及び特定建設業の許可を取得し、一級建築士事務所登録等を行って不動産販売や建築請負事業を展開しております。これに加え、プロパンガス販売事業を行っておりますが、これらを含む当社グループの事業は宅地建物取引業法、賃貸住宅管理業法、建設業法、建築士法、都市計画法、建築基準法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律、ガス事業法等多くの法令や自治体の定める条例等による規制を受けております。当社グループ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、当社グループの免許等が何らかの理由により取消し等になった場合には、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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	許認可等の取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (3)第8754号	2025年2月20日から 2030年2月19日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
	東京都知事 (5)第80957号	2022年7月13日から 2027年7月12日まで	
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣 (02)第6068号	2022年6月14日から 2027年6月13日まで	賃貸住宅管理業法 第23条
特定建設業許可	熊本県知事許可 (特-4)第17313号	2022年8月20日から 2027年8月19日まで	建設業法第29条
	国土交通大臣許可 (特-2)第27792号	2020年5月29日から 2025年5月28日まで	
一級建築士事務所登録	福岡県知事登録 第1-62020号	2021年4月6日から 2026年4月5日まで	建築士法第26条
	東京都知事登録 第48381号	2023年2月15日から 2028年2月14日まで	
液化石油ガス販売事業登録	九州経済産業局 九州産業保安監督部 第57A0055号	-	液化石油ガスの保安の確保 及び取引の適正化に関する 法律第25条、第26条
液化石油ガス保安機関認定	九州産業保安監督部 第57A0126RA号	2021年1月5日から 2026年1月4日まで	液化石油ガスの保安の確保 及び取引の適正化に関する 法律第35条
特定液化石油ガス設備工事事業者	福岡県 2福中振第7号-5	-	-
ガス小売事業者登録	九州経済産業局 K0244	-	ガス事業法第10条

訴訟等の可能性について

現在、当社グループには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又は近隣住民との大きなトラブルはありません。賃貸マンション建設にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討した上、周辺環境と調和した不動産開発を行うために、近隣住民に対する事前説明会等を実施しており、近隣住民との関係を重視して開発を行っております。しかしながら、建設中の騒音や日照問題、プライバシーへの配慮等を理由に近隣住民とのトラブルが発生する可能性があり、工事遅延や追加工事が発生する場合、計画の中止や変更が生じ、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

瑕疵担保責任について

当社グループは、当社施工の販売物件について瑕疵担保責任を負っており、瑕疵に備え住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。しかしながら、当社グループが販売した物件に、当該保険の対象にならない重大な瑕疵があった場合、損害賠償請求や建替・補修工事費用が発生し、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13)個人情報の漏洩リスクについて

当社グループは、賃貸マンションの管理運営及びプロパンガスの供給を行う上でオーナー様（オーナー候補者を含む。）や入居者様の個人情報を保有しております。個人情報の管理については、関連する社内規程を整備し、役職者に係らず当社グループ全体で個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、情報管理の徹底に努めております。しかしながら、これらの対策にも係らず、個人情報が外部に漏洩した場合、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14)ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社グループでは、取締役及び従業員に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。これらの新株予約権の目的となる株式の数は、2025年2月28日現在383,000株となり、潜在株式数を含む発行済株式総数の8.17%となっております。現在付与している新株予約権について行使が行われた場合、保有株式の価値が希薄化する可能性があります。

(15)配当について

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しておりますが、財務体質の強化を図るため、これまで配当を実施しておりません。将来的な利益還元については、経営体質の強化と事業拡大のために必要な内部留保を確保しながら、継続的かつ安定的な配当を実施していく方針であります。しかしながら、現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については、未定であります。

4【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】

(1)経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善及びインバウンド需要の増加等により、緩やかな回復が続くことが期待されています。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、国内及び海外の不動産投資家による投資意欲は旺盛であり、その市場動向は底堅く推移しておりますが、金融緩和政策の変更に伴う金利の上昇や原材料、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、2024年12月期の売上高17,000百万円、経常利益1,550百万円の目標達成に向け、主に、連結子会社である株式会社グッドライフ建設における人材の採用に注力し、採用費及び人件費の積極的な投資を行って参りました。また、2024年10月1日付株式取得及び2024年10月28日付簡易株式交換により、株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の全株式を取得し、当社の完全子会社といたしました。

その結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は下記のとおりとなりました。

a. 財政状態

（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7,749百万円増加し、16,096百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が3,013百万円、販売用不動産が2,710百万円、仕掛販売用不動産が856百万円、その他の流動資産が642百万円、未成工事支出金が221百万円及び契約資産が217百万円増加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1,908百万円増加し、2,922百万円となりました。要因は、有形固定資産が732百万円、無形固定資産が781百万円及び投資その他の資産が394百万円増加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9,657百万円増加し、19,019百万円となりました。

（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5,312百万円増加し、10,109百万円となりました。主な要因は、短期借入金が2,683百万円、契約負債が923百万円、工事未払金が669百万円、未払法人税等が443百万円及び1年内返済予定の長期借入金が401百万円増加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3,298百万円増加し、4,603百万円となりました。主な要因は、長期借入金が3,176百万円及びその他の固定負債が104百万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8,611百万円増加し、14,712百万円となりました。

（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1,046百万円増加し、4,306百万円となりました。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1,000百万円、新株の発行及び株式交換により資本剰余金が36百万円増加した一方、自己株式の取得により30百万円減少したことによります。

b. 経営成績

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21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167棟、管理戸数は6,444戸となりました。

この結果、売上高は17,126百万円（前連結会計年度比49.8%増）、営業利益1,543百万円（同45.5%増）、経常利益1,511百万円（同45.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,000百万円（同43.7%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販売、企画、設計・建築及び売買仲介を行う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21物件が竣工するとともに、札幌への進出や熊本における開発エリアの拡大による積極的な用地取得、海外投資家への販路拡大に取り組んで参りました。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21件(うち用地販売を伴うもの13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22件を受注し、当連結会計年度末における進行中の工事は20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21物件の引渡し及び新規管理受託10物件により管理受託件数が増加しております。

この結果、不動産投資マネジメント事業の売上高は16,877百万円(前連結会計年度比50.1%増)、セグメント利益は1,661百万円(同39.1%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。当連結会計年度末におけるプロパンガス供給棟数は141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248百万円(前連結会計年度比31.4%増)、セグメント損失は1百万円(前連結会計年度は12百万円のセグメント損失)となりました。

キャッシュ・フローの状況

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2,259百万円に比べ、3,001百万円増加し、5,260百万円となりました。

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480百万円となりました。これは主に、販売用不動産の増加額1,860百万円、仕掛販売用不動産の増加額856百万円、法人税等の支払額460百万円及び未成工事支出金の増加額185百万円の資金の減少と、税金等調整前当期純利益1,511百万円、契約負債の増加額692百万円及び仕入債務の増加額624百万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1,803百万円となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,478百万円及び有形固定資産の取得による支出324百万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5,285百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入4,690百万円及び短期借入金の純増額2,183百万円の資金の増加と、長期借入金の返済による支出1,424百万円及び自己株式取得のための預け金の増加額155百万円の資金の減少によります。

生産、受注及び販売の実績

a．生産実績

該当事項はありません。

b．受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。なお、不動産投資マネジメント事業以外のセグメントについては、受注に相当する事項がないため、受注実績に関する記載はしていません。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)			
	受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高 (百万円)	前年同期比(%)
不動産投資マネジメント事業	19,408	188.0	10,887	223.7

(注) 1．金額は、契約額によっております。

2．当連結会計年度において、株式会社デベロップデザインの株式を取得し子会社化したことにより、不動産投資マネジメント事業の受注残高が増加しております。

c．販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産投資マネジメント事業	16,877	150.1
エネルギー事業	248	131.4
報告セグメント計	17,125	149.8
その他	0	-
合計	17,126	149.8

(注) 1．セグメント間の取引については相殺消去しております。

2．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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
福岡地所株式会社	1,329	11.6	2,209	12.9

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、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判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討結果につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

今後の見通しにつきましては、社会経済活動の正常化が進展するとともに緩やかな景気回復が続くことが期待されております。しかし、資源価格の高騰、金融資本市場の変動等国内経済のみならず世界経済の不確実性による影響を十分に注視していく必要があります。

このような外部環境のもと、当社グループは、2025年12月期の重点施策として、株式会社デベロップデザインの事業基盤を活かした首都圏エリアにおける賃貸マンション開発事業の展開を掲げております。また、事業エリア拡大による賃貸マンションの建築工事件数の増加に対応するため、連結子会社である株式会社グッドライフ建設における現場監督を担える人材について引き続き積極的に採用を行うこととしております。

これらの諸施策により、当社グループの経営基盤を強化し、増収増益基調を確実にして企業価値の向上を図って参ります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

キャッシュ・フローの状況の分析・検討結果につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの主な資金需要は、用地仕入資金、建築資金、設備投資資金及び運転資金であります。それらの財源については、自己資金及び金融機関からの借入により調達しております。

このうち、金融機関からの借入に関して、収益用不動産の開発に係る用地仕入資金については、短期借入金で調達し、賃貸用不動産の取得資金、収益用不動産を建売にて販売を行う場合の用地仕入資金及び賃貸マンション建設資金、エネルギー事業におけるガス供給設備取得のための設備投資資金及びM & Aに係る資金については、長期借入金での調達を行っております。

当社グループは、その健全な財政状態、営業活動によりキャッシュ・フローを生み出す能力及び借入により、当社グループの成長を維持するため将来必要な用地仕入資金、建築資金、設備投資資金及びM & Aに係る資金を調達することが可能と考えております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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企業会計の基準に基づき作成しております。

詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【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】

当連結会計年度の設備投資の総額は348百万円であり、セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

(1)不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度は、主に、リース資産や工具、器具及び備品等取得及びLIB STORE天神店開設のため21百万円の投資を実施いたしました。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

(2)エネルギー事業

当連結会計年度は、主に、プロパンガス供給設備の取得等のため324百万円の投資を実施いたしました。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

(3)全社共通

当連結会計年度は、商標権取得のため3百万円の投資を実施いたしました。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1)提出会社

2024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					従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
福岡本社 (福岡市博多区)	不動産投資 マネジメント事業 その他	本社機能	17	-	10	10	38	53(3)
LIB STORE天神店 (福岡市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	店舗	2	-	6	1	9	3
熊本支社 (熊本市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	7	-	10	0	17	20(9)
沖縄支社 (沖縄県那覇市)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	6	-	2	0	8	7
熊本サテライトオフィス (熊本市西区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	2	-	0	-	3	3

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、無形固定資産並びに一括償却資産であります。

2. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用人員数(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2)国内子会社

2024年12月31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					従業員数 (人)
			建物及び構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
(株)グッドライフ建設 福岡本社 (福岡市博多区他)	不動産投資 マネジメント 事業	本社機能他	2	-	2	3	8	39(12)
(株)グッドライフエネル ギー (熊本市中央区他)	エネルギー事業 その他	プロパンガス 供給設備他	986	-	20	1	1,009	7(1)
(株)デベロップデザイン (東京都千代田区他)	不動産投資 マネジメント 事業	本社機能他	219	268 (919.23)	-	16	504	20

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具、工具、器具及び備品、無形固定資産並びに一括償却資産であり、建設仮勘定は含んでおりません。
2. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用人員数(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(3)在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1)重要な設備の新設等

当社グループにおける重要な設備の新設は、次のとおりであります。

会社名・ 事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力等
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
(株)グッドライフエネルギー (福岡市博多区他)	エネルギー事業	プロパンガス供 給設備	445	56	自己資金及 び借入金	2025年1月	2025年12月	ガス供給設備 31棟追加

(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	13,200,000
計	13,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2025年3月26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	4,297,800	4,305,000	東京証券取引所 スタンダード市場	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、単元株式数は100株であります。
計	4,297,800	4,305,000	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第1回新株予約権

決議年月日	2018年2月22日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 22
新株予約権の数(個)	334 [310]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 100,200 [93,000] (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	724 (注) 2、6
新株予約権の行使期間	自 2020年3月24日 至 2028年2月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 724 (注) 3、6 資本組入額 362 (注) 3、6
新株予約権の行使の条件	(注) 4
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 5

当事業年度の末日(2024年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権の目的である株式の数は、新株予約権1個あたり300株とする。なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、行使価額は次の算式により調整されるものとし、調整による1円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、時価を下回る価額で新株を発行する場合又は自己株式を処分する場合（新株予約権の行使、株式交換による自己株式の移転の場合によるものを除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」と読み替えるものとする。さらに上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果端数が生じたときは、その端数を切上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から同に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件

新株予約権発行時において当社取締役又は監査役若しくは従業員であった者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は監査役若しくは従業員の地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合にはこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

その他の条件については、新株予約権割当契約書に定めるところによる。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、「組織再編行為」の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に沿ってそれぞれ交付する。この場合においては、「残存新株予約権」は消滅し、「再編対象会社」は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、本号の取扱いは、本号に定める条件に沿って「再編対象会社」の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する「再編対象会社」の新株予約権の数

「残存新株予約権」の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

新株予約権の目的である「再編対象会社」の株式の種類

「再編対象会社」の普通株式とする。

新株予約権の目的である「再編対象会社」の株式の数

「組織再編行為」の条件等を勘案の上、上記1に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、「組織再編行為」の条件等を勘案の上調整した再編後の行使価額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的である株式の数を乗じて得られるものとする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と「組織再編行為」の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、「再編対象会社」の承認を要するものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記3に準じて決定する。

6. 当社は、2020年3月5日の取締役会の決議により、2020年4月1日付で1株を3株とする株式分割を実施した。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整された。

第2回新株予約権

決議年月日	2024年10月30日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 子会社取締役 1
新株予約権の数(個)	1,800
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 180,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,940(注)2
新株予約権の行使期間	自 2026年2月15日 至 2030年12月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 3,115(注)3 資本組入額 1,558(注)4
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)7

当事業年度の末日(2024年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年2月28日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式100株とする。

なお、当社が普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。但し、係る調整は当該時点で行使されていない新株予約権に係る付与株式数についてのみ行われるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式移転(以下、総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。

但し、以上の調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2. 新株予約権の行使時の払込金額については、次のとおりであります。

当社が普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\begin{aligned} \text{調整後行使価額} &= \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}} \\ &= \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行前の1株当たりの株価}} \end{aligned}$$

当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新規株式の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）は、行使価額は次の算式により調整されるものとし、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他行使価額の調整を必要とする場合には、合併等の条件、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で行使価額を調整することができる。

3. 発行価格は、行使時の払込金額1,940円と新株予約権の付与日における公正な評価額1,175円を合算した額とする。

4. 資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

5. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割り当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は、下記の条件を満たした場合に限り、本新株予約権を行使することができる。

2025年12月期から2029年12月期までのいずれかの事業年度において、当社及び連結子会社（2024年9月30日時点で連結子会社である会社を対象とする。）の連結損益計算書における経常利益の額が一度でも25億円を超過した場合。

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準じる地位又は従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位（以下、総称して「要件地位」という。）にあることを要する。但し、要件地位の喪失が、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者が死亡した場合、新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。但し、当社取締役会の決議により特に行使が認められた場合はこの限りではない。

新株予約権者が禁錮以上の刑に処せられた場合、当社もしくは当社の関係会社の就業規則その他の社内諸規則等に違反し、又は、社会や当社もしくは当社の関係会社に対する背信行為があった場合において、これにより懲戒解雇もしくは辞職・辞任した場合には、本新株予約権の行使を認めない。

当社又は当社関係会社に対して損害又はその恐れをもたらした場合、その他本新株予約権を付与した趣旨に照らし権利行使を認めることが相当でないと取締役会が認めた場合には、本新株予約権の行使を認めない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

6. 新株予約権の取得条項

以下のaからdまでに定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）又は株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権を無償で取得する。

- a. 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- b. 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
- c. 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
- d. 新株予約権の目的である株式の内容として、当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款変更の議案

当社は、新株予約権者が上記5に定めるところにより新株予約権を行使できなくなった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当該新株予約権を無償で取得する。

新株予約権者が要件地位を喪失した場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当該新株予約権者が保有する新株予約権を無償で取得する。

前各号に定めるほか、当社は、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、新株予約権の全部又は一部を無償で取得する。なお、新株予約権の一部を取得する場合には、当社取締役会の決議によりその取得する新株予約権の一部を定める。

7. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付するものとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、付与株式数につき合理的な調整がなされた数（以下、「承継後株式数」という。）とする。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記4に準じて決定する。

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、行使価額につき合理的な調整がなされた額に、承継後株式数を乗じた額とする。

その他の新株予約権の行使の条件並びに新株予約権の取得事由

上記5及び6に準じて決定する。

第3回新株予約権

決議年月日	2024年10月30日
付与対象者の区分及び人数(名)	子会社取締役 1
新株予約権の数(個)	1,100
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 110,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,940(注)2
新株予約権の行使期間	自 2025年11月1日 至 2030年12月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 3,111(注)3 資本組入額 1,556(注)4
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)7

当事業年度の末日(2024年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年2月28日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式100株とする。

なお、当社が普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。但し、係る調整は当該時点で行使されていない新株予約権に係る付与株式数についてのみ行われるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式移転(以下、総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。

但し、以上の調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2. 新株予約権の行使時の払込金額については、次のとおりであります。

当社が普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新規株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)は、行使価額は次の算式により調整されるものとし、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額} + \text{既発行株式数} \times \text{新規発行前の1株当たりの株価}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他行使価額の調整を必要とする場合には、合併等の条件、株式の無償割当の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で行使価額を調整することができる。

3. 発行価額は、行使時の払込金額1,940円と新株予約権の付与日における公正な評価額1,171円を合算した額とする。

4. 資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

5. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割り当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は、下記の条件を満たした場合に限り、本新株予約権を行使することができる。

- a. 株式会社デベロップデザインにおいて、2025年9月期の営業利益が4億円を超過した場合。
権利行使が可能となる新株予約権の数：300個
- b. 株式会社デベロップデザインにおいて、2026年9月期の営業利益が5億円を超過した場合。
権利行使が可能となる新株予約権の数：300個
- c. 株式会社デベロップデザインにおいて、2027年9月期の営業利益が6億円を超過した場合。
権利行使が可能となる新株予約権の数：300個
- d. 2025年9月期から2027年9月期の営業利益の合計額が15億円を超過した場合。
権利行使が可能となる新株予約権の数：200個

但し、a及びbについて、営業利益の超過額を翌期に限り繰り延べることを可能とする。

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社関係会社の取締役、監査役その他これらに準じる地位又は従業員の地位、当社との間で継続的取引関係を有する地位（以下、総称して「要件地位」という。）にあることを要する。但し、要件地位の喪失が、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由に基づくものである場合はこの限りではない。

新株予約権者が死亡した場合、新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。但し、当社取締役会の決議により特に行使が認められた場合はこの限りではない。

新株予約権者が禁錮以上の刑に処せられた場合、当社もしくは当社の関係会社の就業規則その他の社内諸規則等に違反し、又は、社会や当社もしくは当社の関係会社に対する背信行為があった場合において、これにより懲戒解雇もしくは辞職・辞任した場合には、本新株予約権の行使を認めない。

当社又は当社関係会社に対して損害又はその恐れをもたらした場合、その他本新株予約権を付与した趣旨に照らし権利行使を認めることが相当でないと取締役会が認めた場合には、本新株予約権の行使を認めない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

6. 新株予約権の取得条項

以下のaからdまでに定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）又は株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権を無償で取得する。

- a. 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- b. 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
- c. 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
- d. 新株予約権の目的である株式の内容として、当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款変更の議案

当社は、新株予約権者が上記5に定めるところにより新株予約権を行使できなくなった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当該新株予約権を無償で取得する。

新株予約権者が要件地位を喪失した場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当該新株予約権者が保有する新株予約権を無償で取得する。

前各号に定めるほか、当社は、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、新株予約権の全部又は一部を無償で取得する。なお、新株予約権の一部を取得する場合には、当社取締役会の決議によりその取得する新株予約権の一部を定める。

7. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付するものとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、付与株式数につき合理的な調整がなされた数（以下、「承継後株式数」という。）とする。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記4に準じて決定する。

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、行使価額につき合理的な調整がなされた額に、承継後株式数を乗じた額とする。

その他の新株予約権の行使の条件並びに新株予約権の取得事由

上記5及び6に準じて決定する。

【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2020年3月24日～ 2020年3月31日 (注)1	1,000	1,404,300	1	324	1	224
2020年4月1日 (注)2	2,808,600	4,212,900	-	324	-	224
2020年4月1日～ 2020年12月31日 (注)1	24,900	4,237,800	9	333	9	233
2021年5月1日 (注)3	-	4,237,800	283	50	-	233
2021年1月1日～ 2021年12月31日 (注)1	10,800	4,248,600	3	53	3	237
2023年1月1日～ 2023年12月31日 (注)1	14,100	4,262,700	5	59	5	242
2024年1月1日～ 2024年12月31日 (注)1	35,100	4,297,800	12	71	12	255

- (注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。
 2. 株式分割(1:3)によるものであります。
 3. 会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。
 4. 2025年1月1日から2025年2月28日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が7,200株、資本金が2百万円及び資本準備金が2百万円増加しております。

(5)【所有者別状況】

2024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）	-	2	18	10	11	5	763	809	-
所有株式数（単元）	-	229	4,994	605	199	15	36,911	42,953	2,500
所有株式数の割合（％）	-	0.53	11.62	1.40	0.46	0.03	85.93	100.00	-

（注）自己株式86,740株は、「個人その他」に867単元、「単元未満株式の状況」に40株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2024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（％）
高村 隼人	福岡県福岡市早良区	2,637,000	62.62
a u カブコム証券株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	341,900	8.11
蔭山 恭一	滋賀県栗東市	214,800	5.10
佐方 修	熊本県熊本市西区	185,700	4.40
近松 敬倫	熊本県熊本市西区	113,000	2.68
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	52,437	1.24
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町四丁目333番地13	48,900	1.16
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	32,900	0.78
高田 瑠弥	滋賀県草津市	31,900	0.75
株式会社三津野建設	熊本県熊本市東区健軍本町23番5号	30,000	0.71
計	-	3,688,537	87.59

（注）上記のほか当社所有の自己株式86,740株があります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2024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 86,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,208,600	42,086	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、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,500	-	-
発行済株式総数	4,297,800	-	-
総株主の議決権	-	42,086	-

(注)「単元未満株式」の普通株式には、自己株式40株が含まれております。

【自己株式等】

2024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(%)
(自己所有株式) 株式会社グッドライフ カンパニー	福岡市博多区博多駅前 二丁目17番8号	86,700	-	86,700	2.01
計	-	86,700	-	86,700	2.01

- (注) 1. 「自己名義所有株式数」及び「所有株式数の合計」の欄に含まれない単元未満株式が40株あります。なお、当該株式は上表の「単元未満株式」の欄に含まれております。
2. 株式会社デベロップデザインを株式交換完全子会社とする株式交換を2024年10月28日付で実施し、本株式交換の対価として当社が保有する自己名義所有株式17,152株を割当て交付しました。
3. 2024年12月19日開催の取締役会決議に基づき、東京証券取引所における市場買付により、自己株式を18,300株取得しております。

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号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(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(百万円)
取締役会(2024年12月19日)での決議状況 (取得期間 2024年12月20日~2025年2月14日)	200,000	500
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	18,300	44
残存決議株式の総数及び価額の総額	181,700	455
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	90.85	91.13
当期間における取得自己株式	76,400	221
提出日現在の未行使割合(%)	52.65	46.75

(注)1. 2025年2月14日開催の取締役会において、上記自己株式の取得期間延長について、次のとおり決議しております。

決議	取得期間
2025年2月14日取締役会	2024年12月20日~2025年3月24日

2. 東京証券取引所における市場買付であります。

3. 当期間における取得自己株式には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

(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】

区分	株式数(株)	価格の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	64	0
当期間における取得自己株式	-	-

(注)1. 当事業年度及び当期間における取得自己株式は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 当期間における取得自己株式には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(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 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
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	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に 係る移転を行った取得自己株式	17,152	13	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	86,740	-	163,140	-

- (注) 1. 当事業年度における「合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式」は、2024年10月3日及び2024年10月4日の取締役会決議に基づき、2024年10月28日を効力発生日として、当社を完全親会社、株式会社デベロップデザインを完全子会社とする株式交換により割り当て交付した株式数であります。
2. 当期間における保有自己株式数には、2025年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、株主各位に対する適切な利益還元を実施していくことを基本方針としております。一方で、当社は現在成長過程にあり、将来の事業拡大に向けた内部留保の充実を図ることが必要な段階にあることから、設立以来剰余金の配当を実施しておりません。今後は、業績や配当性向、将来的な成長戦略等を総合的に勘案して決定していく方針ですが、現時点において配当実施時期については未定であります。内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応できる経営体制強化及び事業拡大のための投資等に充当していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、期末配当の決定機関は株主総会となっております。また、取締役会の決議によって、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

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

いい住まいの提供を通じ、人々の暮らしを良くすることが当社グループの存在意義であると考え、「GOOD LIFE」という経営理念のもと、「いい住まいは、いい暮らしをつくる。いい暮らしは、いい人をつくる。」を事業スローガンに、日々変化する経営環境に対処し、迅速かつ確かな意思決定を行っていくことが、会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に繋がり、ひいてはステークホルダーの満足と信頼を得ることに繋がると考えております。

そのためにも、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると考えており、経営の執行及び監督機能の充実を図ることにより、経営の効率性、公正性、透明性を確保し、適切な情報の開示と説明責任の遂行に努め、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努めて参ります。

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、取締役会の監督機能とコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図り、経営の健全化と効率性を更に高めるため、監査の職務を有し、かつ議決権を保持する監査等委員及び社外取締役が過半数を占める監査等委員会を有する機能が有効であると判断し、監査等委員会設置会社形態を採用しております。会社の機関として、株主総会、取締役会及び監査等委員会を設置しております。その他に取締役会の諮問機関として指名・報酬委員会、業務執行における意思決定の迅速化を目的として経営会議及びリスクマネジメント委員会を設置しております。

a．取締役会

当社の取締役会は、本書提出日現在6名（うち社外取締役3名）で構成されております。取締役会は原則として月1回開催し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督しております。

なお、取締役会は、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。

b．監査等委員会

当社の監査等委員会は、社外監査等委員3名で構成され、うち女性が1名となっており、監査の方針・計画・方法、その他監査に関する重要な事項についての意思決定を行います。筆頭監査等委員は、経営会議等重要な会議に出席し、審議事項及び業務執行状況等の報告を受けるとともに、会計監査人及び内部監査担当との連携を図っております。

なお、監査等委員会は、原則として月1回開催し、必要に応じて臨時監査等委員会を開催しております。

c．指名・報酬委員会

当社は、取締役会の任意の諮問機関として、取締役の選任・解任、報酬の決定プロセスにおいて、指名・報酬委員会を設置し、手続きの公正性・透明性を強化し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実を図っております。

指名・報酬委員会は独立社外取締役3名で構成され、取締役会からの諮問を受け、取締役の選任・解任、個別の具体的な報酬の決定等について審議することとしております。

なお、指名・報酬委員会は、原則として年2回開催し、必要に応じて臨時指名・報酬委員会を開催しております。

d．経営会議

経営会議は、重要な業務執行に関する事項を効率的かつ迅速に行うため、常勤取締役、筆頭監査等委員及びその他指定された者より構成され、必要に応じて臨時に開催しております。課題に対するより具体的な検討を行い、業務執行上必要な判断を迅速に行っております。

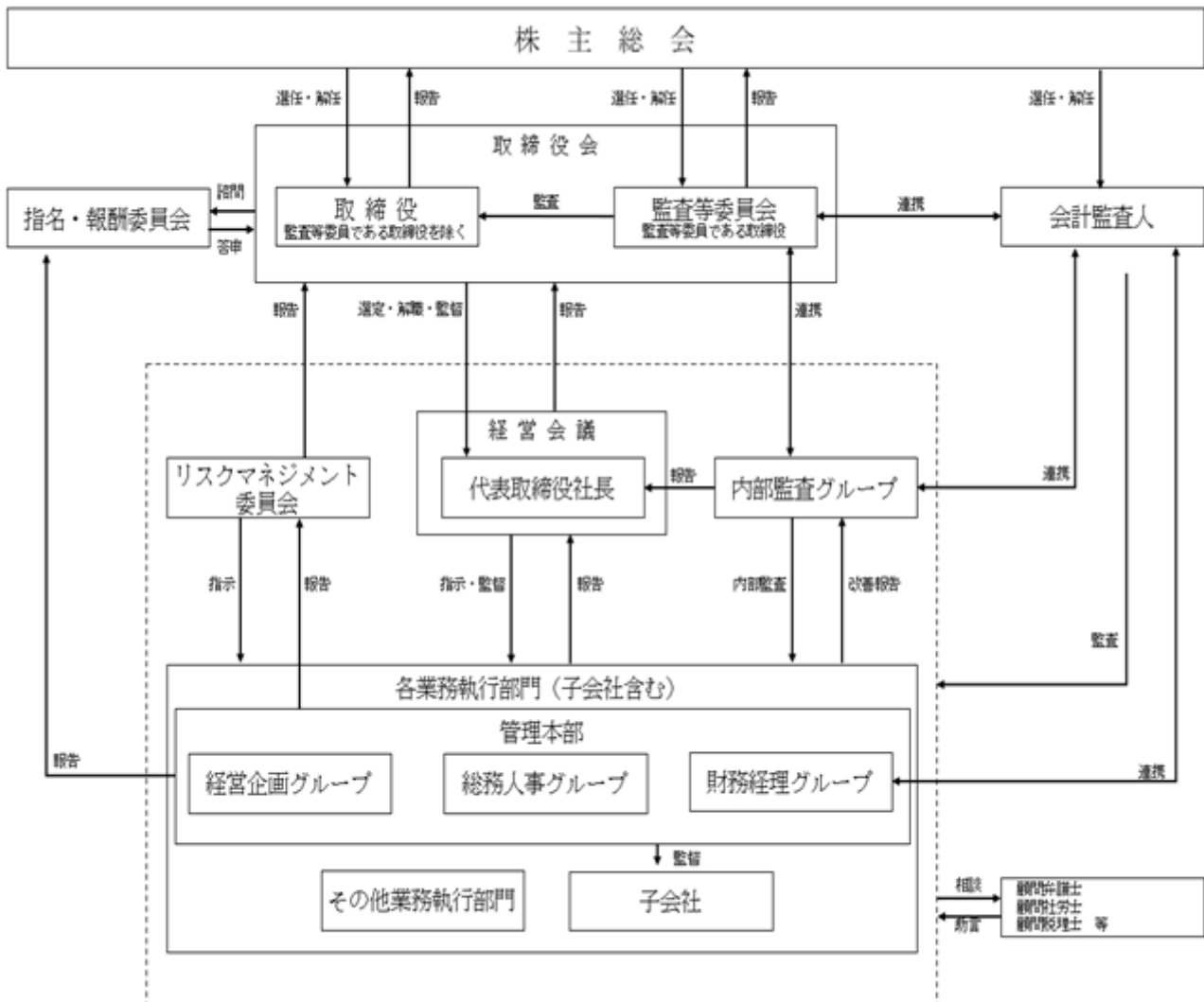
e．リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント委員会は、常勤取締役、筆頭監査等委員及びその他指定された者より構成され、原則として月1回開催しております。内部通報の有無の確認や労務関連の法令遵守状況、反社会的勢力への対応等のコンプライアンスに関する事項のほか、リスク管理に関する事項への対応状況等について報告及び議論を行い、役職員に対するコンプライアンス意識の普及・啓発を行うこととしております。

コーポレート・ガバナンス体制の構成員は下記のとおりであります。(は議長又は委員長)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	指名・報酬委員会	経営会議	リスクマネジメント委員会
代表取締役社長	高村 隼人		-	-		
常務取締役営業本部長	伊藤 貴光		-	-		
取締役管理本部長	近松 敬倫		-	-		
社外取締役(監査等委員)	姫野 幸一					
社外取締役(監査等委員)	石井 麻衣子				-	-
社外取締役(監査等委員)	柳堀 泰志				-	-

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定される「取締役の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制」構築の基本方針を取締役会で定めております。

(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

- イ. 「取締役会規程」、「職務権限規程」等の職務の執行に関する社内規程を整備し、取締役及び使用人は定められた社内規程に従い業務を執行する。
- ロ. 社外取締役を含む取締役会を設置し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督する。
- ハ. 監査等委員会を設置する。監査等委員である取締役は、監査等委員会で定めた監査基準に基づき取締役会その他重要な会議に出席及び日常の業務監査により、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務執行が法令及び定款に反していないかを監査する。
- ニ. 取締役及び使用人は、「経営理念」及び「行動規範」に基づいて行動し、管理本部は必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙及び教育研修を実施する。
- ホ. 内部監査グループは、「内部監査規程」に従い各部門の業務執行及びコンプライアンスの状況をモニタリングし、代表取締役社長に報告する。
- ヘ. 法令・定款等に違反する事実を発見した場合やハラスメントに関する相談体制等について「内部通報規程」を定めて、遵守する。
- ト. 会社は、「反社会的勢力排除規程」を定め、反社会的勢力との関係を一切遮断する体制を構築する。

(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

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務の執行状況については、法令及び「文書管理規程」に基づき作成・保存するとともに、取締役から要請があった場合に閲覧可能な方法で保存する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

業務に付随するリスク管理は当該組織単位が行い、担当取締役が適切な対応を行う。リスクの重要性の度合いに応じて代表取締役社長及び取締役会に報告を行い、必要に応じて当社と顧問契約している法律事務所に助言・指導を受ける。

また、「リスク管理規程」に定めるリスクマネジメント委員会を毎月開催し、発生したリスク又は予見されるリスクについて分析と識別を行い、再発防止策又は予防策を策定し、取締役会等にその実施を求める。

(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

- イ. 取締役会は、中期経営計画及び年間活動計画等の重要な方針を決定し、定時取締役会において月次決算報告及び業務執行報告を行い、取締役の職務の効率性をレビューし、必要に応じて改善を促す。
- ロ. 取締役の職務が効率的に行われるように、「組織規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を定め、必要に応じて改定することで、責任と権限の所在を明確化する。

(e) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社グループは、「関係会社管理規程」を定め、関係会社の管理は管理本部長が行うものとする。子会社の経理処理については、当社管理本部で行い、それを通じて業務の適正性をモニタリングする。また、内部監査を実施することで、子会社の業務が適正に行われていることを確認する。

(f) 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置く事を求めた場合における当該使用人に関する事項、取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- イ. 監査等委員会は、管理本部の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役（監査等委員である取締役を除く。）及びその他の使用人の指揮命令は受けない。
- ロ. 監査等委員会の命令により使用人が行う職務についての人事評価及び人事異動は、監査等委員会の同意を得て行う。

- (g)取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制並びに報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制
- イ．取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人は、当社及び当社グループの業務又は業績に重要な影響を与える事項について、遅滞なく監査等委員会に報告する。また、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反する恐れのあることを発見したときは、直ちに監査等委員会に報告する。
 - ロ．監査等委員会は、必要に応じて、取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。
 - ハ．内部通報制度に基づく通報又は監査等委員会に対する報告を行ったことを理由として不利な取扱いを行わない。
- (h)その他監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ．監査等委員会は、代表取締役社長、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。
 - ロ．監査等委員会は、必要に応じて内部監査担当を出席させ、内部監査の実施状況を報告させる。
 - ハ．取締役会は、業務の適正を確保するための体制に係る監査等委員会の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査等委員会に報告する。
 - ニ．監査等委員が、その職務執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務執行に必要なでないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- b．リスク管理体制の整備の状況
- 当社のコーポレート・ガバナンスの強化にとって、リスク管理及びコンプライアンス体制の整備は非常に重要な要素であると認識しております。このような認識のもと、リスク発生の防止及び会社損失の最小化を図る目的で「リスク管理規程」を制定し、また、コンプライアンス体制の明確化と一層の強化推進を図る目的で「コンプライアンス規程」を制定しております。なお、危機発生時には、代表取締役社長をリスク管理統括責任者とする緊急事態対応体制をとるものとしております。
- c．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況
- 当社の子会社の業務の適正を確保するための体制として、当社が定める「関係会社管理規程」において、子会社の経営内容を的確に把握するため、必要に応じて関係資料等の提出を求め、子会社の営業成績、財務状況その他の重要な情報について、月1回開催する取締役会にて報告を行うことにより、業務の適正を確保しております。
- d．責任限定契約の内容の概要
- 当社と社外取締役は、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、同法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の執行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。
- e．取締役の定数
- 当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は4名以内、監査等委員である取締役は3名以内とする旨を定款に定めております。
- f．取締役選任の決議要件
- 当社は、取締役の選任決議について、株主総会において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旨及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

g. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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以上をもって行う旨を定款に定めております。

h. 取締役の責任免除

当社は、取締役（取締役であったものを含む。）及び社外取締役（社外取締役であったものを含む。）が期待される役割を十分に発揮できることを目的として、会社法第427条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であったものを含む。）及び社外取締役（社外取締役であったものを含む。）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旨を定款に定めております。

i. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険（D&O保険）を保険会社との間で締結し、被保険者に対して損害賠償請求がなされた場合の損害賠償金及び訴訟費用等の損害を当該保険契約により補填することとしております。被保険者の範囲は、当社及び連結子会社の取締役全員となっており、保険料は当社が全額負担しております。

j. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、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行うことができる旨を定款に定めております。

k. 自己株式の取得

当社は、経営状況等に応じた機動的な財務政策の遂行を目的として、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自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

取締役会等の活動状況

a. 取締役会

(a)開催回数及び出席状況

氏名	開催回数	出席回数
高村 隼人	18回	18回
伊藤 貴光	18回	18回
近松 敬倫	18回	18回
姫野 幸一	18回	18回
石井 麻衣子	18回	18回
柳堀 泰志	18回	18回

(b)具体的な検討内容

取締役会における具体的な検討内容は、法令・定款に定められた事項のほか、経営計画等経営に関する重要事項の決定、社内諸規程の改廃、重要な使用人の人事、人材育成方針及び社内環境整備方針を含むサステナビリティ課題の検討、取締役会の実効性評価等であります。

b. 指名・報酬委員会

(a)開催回数及び出席状況

氏名	開催回数	出席回数
柳堀 泰志	3回	3回
姫野 幸一	3回	3回
石井 麻衣子	3回	3回

(b)具体的な検討内容

指名・報酬委員会における具体的な検討内容は、取締役の報酬額及び取締役候補者に関する事項であります。

(2)【役員の状況】

役員一覧

男性5名 女性1名（役員のうち女性の比率16.7%）

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	高村 隼人	1979年9月24日生	2002年4月 ㈱熊本シティエフエム入社 2004年11月 ㈱多々良入社 2008年6月 ㈱水前寺不動産(現当社)設立 代表取締役社長(現任) 2011年11月 安心入居サービス㈱(現連結子会社)設立 代表取締役社長 2019年4月 ㈱グッドライフ建設 代表取締役社長 2020年1月 ㈱プロキャリアエージェント 代表取締役社長(現任) 2020年1月 ㈱グッドライフ建設 代表取締役会長 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー 代表取締役社長	(注)2	2,637,000
常務取締役 営業本部長	伊藤 貴光	1980年2月18日生	2003年1月 ㈱さかき印刷入社 2006年2月 ㈱ヒューマン・クレスト入社 2013年4月 同社取締役 2016年4月 当社入社 2017年1月 当社取締役営業部長 2022年1月 当社取締役ディベロップメント 事業部長 2024年1月 当社常務取締役ディベロップメント 事業部長 2025年1月 当社常務取締役営業本部長(現任)	(注)2	-
取締役 管理本部長	近松 敬倫	1972年4月11日生	1996年4月 ㈱多々良入社 2008年6月 当社入社 2010年1月 当社取締役 2013年5月 当社常務取締役 2018年12月 当社常務取締役開発事業部長 2019年3月 安心入居サービス㈱ 代表取締役 社長(現任) 2019年4月 当社常務取締役賃貸管理部長 2019年7月 当社常務取締役 2020年1月 当社取締役開発事業部長 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー 取 締役 2021年6月 当社取締役開発事業部長兼賃貸 管理部長 2022年1月 当社取締役 2022年1月 ㈱グッドライフエネルギー 代 表取締役社長(現任) 2023年4月 当社取締役社長室長 2025年1月 当社取締役管理本部長(現任)	(注)2	113,000
取締役 (監査等委員)	姫野 幸一	1951年10月30日生	1977年4月 ㈱西日本相互銀行(現㈱西日本 シティ銀行)入行 1997年4月 同行大淀支店長 2002年4月 同行監査部主任検査役 2007年4月 ㈱福岡ソフトバンクホークス マーケティング(現福岡ソフト バンクホークス㈱)入社 業務 監査室室長 2017年1月 当社常勤監査役 2022年3月 当社社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	石井 麻衣子	1978年5月19日生	2004年11月 藤山司法書士事務所入所 2007年12月 石井司法書士事務所所長 2018年1月 当社監査役 2022年3月 当社社外取締役(監査等委員) (現任) 2023年11月 司法書士法人 t 4 代表社員(現任)	(注) 3	-
取締役 (監査等委員)	柳堀 泰志	1976年1月5日生	2000年4月 ㈱TKC入社 2007年12月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 2011年8月 エイベックス・グループ・ホールディングス(株)(現エイベックス(株))入社 2012年3月 柳堀公認会計士事務所所長(現任) 2012年6月 柳堀行政書士事務所所長(現任) 2015年12月 みずほ証券(株)入社 2019年7月 ㈱RJパートナーズ代表取締役(現任) 2020年1月 柳堀泰志税理士事務所所長 2020年3月 当社監査役 2021年3月 税理士法人WellsAccounting代表社員(現任) 2021年5月 ㈱ハブ社外監査役(現任) 2021年12月 ㈱コラントッテ社外取締役(現任) 2022年3月 当社社外取締役(監査等委員) (現任) 2024年5月 ㈱日本テクノ開発社外取締役(監査等委員)(現任)	(注) 3	-
計					2,750,000

- (注) 1. 取締役(監査等委員) 姫野幸一、石井麻衣子及び柳堀泰志は、社外取締役であります。
2. 2025年3月26日開催の定時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 2024年3月26日開催の定時株主総会終結の時から選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役(監査等委員)は3名であります。

姫野幸一氏は、株式会社西日本シティ銀行の出身であり、在職時は6年間、本部監査及び支店監査を統括しておりました。また、同行退職後に勤務した事業会社においても、業務監査室の開設及び室長に就任し、J-SOX監査に従事していたことから、その監査に係る見識を当社監査体制の強化に活かすため、選任しております。

石井麻衣子氏は、司法書士及び宅地建物取引士の資格を保有しており、法的書類作成及び不動産に関する専門的な見識を当社監査体制の強化に活かすため、選任しております。

柳堀泰志氏は、有限責任監査法人トーマツの出身であり、公認会計士及び税理士等の資格を保有しており、財務及び会計に関する専門的な見識を当社監査体制の強化に活かすため、選任しております。

当社は、社外役員を選任するための独立性に関する基準等を明確に定めておりませんが、その選任に際しては、株式会社東京証券取引所の独立役員に関する基準等を参考に専門性を含む経歴を踏まえて、当社経営陣が独立した立場で社外役員としての職務を執行できる十分な独立性が確保されていることを個別に判断しております。

また、当社と社外取締役(監査等委員)との間に特別な利害関係はありません。

社外取締役（監査等委員）による監督又は監査と内部監査、監査等委員会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

社外取締役（監査等委員）は、効率的かつ効果的に監査を行うために、会計監査人より監査計画及び監査結果の報告を受け、情報交換・意見交換を行う等、相互連携を図っております。また、社外取締役（監査等委員）は内部監査担当と必要に応じてミーティングを行い、内部監査担当は会計監査人と内部統制の意見交換を行う等、適宜、監査結果の報告情報の共有化及び意見交換等を行い、連携強化に努めております。

(3)【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会による監査は、社外取締役3名によって実施され、年度毎に監査計画を策定し、取締役会への出席等を通じて取締役の職務の執行、当社の業務及び財政状況等の監査を実施するほか、内部統制システムの構築及び運用状況の有効性を監査します。

なお、監査等委員である柳堀泰志氏は、公認会計士及び税理士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において当社は、監査等委員会を13回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
姫野 幸一	13回	13回
石井 麻衣子	13回	13回
柳堀 泰志	13回	13回

監査等委員全員は、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。また、監査等委員会における具体的な検討内容として、監査方針及び重点監査項目を含む監査計画、取締役等の職務執行の妥当性、会計監査人監査の相当性及び報酬の適正性、事業報告及び附属明細書の適法性、人材育成方針及び社内環境整備方針を含むサステナビリティ課題への取組み状況の検討、筆頭監査等委員による監査月報に基づく情報共有等であります。

筆頭監査等委員は、取締役会等の重要な会議への出席、取締役の職務執行についての監査、稟議書及び諸会議事録や各種契約書の閲覧等を通じて、会社の状況を把握し経営の健全性を監査するとともに、社外監査等委員へ情報共有を行うことで監査機能の充実を図っております。また、監査等委員と会計監査人は、定期的な意見交換を行うとともに、監査結果の報告を受ける等緊密な連携をとり、監査内容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、監査、報告の独立性を確保した上で、担当者2名（経営企画グループ兼務1名、総務人事グループ兼務1名）の計2名により構成された内部監査グループが行っております。内部監査グループは、業務の有効性・効率性、財務報告の信頼性、法令遵守及び会社資産の保全の観点から内部監査を実施し、リスクマネジメントの妥当性及び有効性を評価し、その監査結果を代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告しております。被監査部門に対しては、監査結果に基づく改善指示を行い、改善状況を遅滞なく報告させて確認を行っております。

なお、内部監査担当者が通常業務も兼務していることから、当該担当者が所属する部署の内部監査については、自己監査とならぬよう、財務経理グループにて実施しております。また、監査等委員会及び会計監査人とも連携を密にして情報交換を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b. 継続監査期間

9年

c. 業務を執行した公認会計士
照屋 洋平

d. 監査業務に係る補助者の構成
当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他10名となっております。

e. 監査法人の選定方針と理由
会計監査人の選定にあたっては、独立性や専門性、品質管理体制、監査報酬等を総合的に評価した上で判断しております。これらの要素を勘案した結果、適正な監査の実施が可能な監査法人と判断したことから、有限責任監査法人トーマツを会計監査人として選定しております。
なお、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、会計監査人の解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価
監査等委員及び監査等委員会は、会計監査人について、その独立性及び専門性、監査品質、監査活動の状況、監査報酬水準、監査報告の相当性を対象項目として評価し、会計監査人との面談、意見交換等を通じて総合的に判断し、有限責任監査法人トーマツが会計監査人として適切、妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 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(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	25	-	26	-
連結子会社	-	-	-	-
計	25	-	26	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(a.を除く)
該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針
当社の監査公認会計士等に関する監査報酬の決定方針は、監査報酬の見積り内容(監査業務に係る人数や日数等)を勘案し、監査等委員会と協議の上、監査等委員会の同意を得て決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由
監査等委員会は、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手し報告を受けるほか、前事業年度の監査実績の検証と評価を基準に、当事業年度の監査時間及び報酬額の見積りの妥当性を検討した結果、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、2022年8月12日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。なお、当該決定方針に変更が生じた場合は、あらかじめ決議する内容を指名・報酬委員会へ諮問し、答申を受けることといたします。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

a．取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりであります。

(a)基本報酬に関する方針

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬は、当社の持続的発展を担う人材を確保し適切に報奨することができる制度であり、企業の持続的な成長と中期的な企業価値の向上を促し株主利益と共有を図る報酬体系とすることを基本方針とする。

(b)基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の基本報酬は毎月支給する固定報酬とし、当該取締役の役位、職責、役割貢献度に応じて社会的な水準及び経営内容、従業員給与等との均衡等を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとする。毎年、事業年度終了後、基本報酬の見直しを行い、次の事業年度から適用する。取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2022年3月29日開催の第14回定時株主総会において決議された年額200百万円以内とする。

(c)取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針

当社は、取締役の報酬決定に関する評価・決定プロセスの客観性及び透明性を確保する事等を目的として、過半数を社外取締役で構成する指名・報酬委員会を取締役会の任意の諮問機関として2022年8月1日付で設置した。当事業年度においては、2024年3月26日に代表取締役社長高村隼人の裁定に一任することを決議し、その権限の内容は、代表取締役社長による各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の業績の評価及び査定に基づく取締役の報酬等の具体的配分としている。

代表取締役社長の裁定に一任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の評価、査定を行うには代表取締役社長が最も適しているためである。

一任された代表取締役社長は報酬額の決定にあたり、指名・報酬委員会の答申内容を尊重し決定する。

b．取締役（監査等委員）の報酬等

取締役（監査等委員）の報酬額は、取締役（監査等委員）の協議において決定する。取締役（監査等委員）の報酬限度額は、2022年3月29日開催の第14回定時株主総会において決議された年額10百万円以内とする。

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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	87	87	-	-	-	4
社外役員	5	5	-	-	-	3

(注) 上表には、2024年3月26日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

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、役員ごとの報酬等の総額は、記載を省略しております。

(5)【株式の保有状況】

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、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しております。

(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）に基づいて作成しております。

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（2024年1月1日から2024年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2024年1月1日から2024年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる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ついての確に対応する事ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、監査法人等が主催する研修等に参加し、連結財務諸表等の適正性の確保に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,259	5,272
売掛金	93	182
完成工事未収入金	0	-
契約資産	678	896
販売用不動産	1 2,505	1 5,216
仕掛販売用不動産	1 2,434	1 3,291
未成工事支出金	133	355
その他	241	883
貸倒引当金	-	1
流動資産合計	8,347	16,096
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	835	1 1,242
工具、器具及び備品(純額)	8	12
車両運搬具(純額)	-	11
土地	-	1 268
リース資産(純額)	54	53
建設仮勘定	34	79
有形固定資産合計	2 934	2 1,667
無形固定資産		
のれん	-	777
その他	4 6	4 9
無形固定資産合計	6	787
投資その他の資産		
繰延税金資産	41	93
その他	31	394
貸倒引当金	-	20
投資その他の資産合計	72	467
固定資産合計	1,013	2,922
資産合計	9,361	19,019

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	23	28
工事未払金	748	1,418
短期借入金	1 2,224	1 4,907
1年内返済予定の長期借入金	1 669	1 1,070
リース債務	14	15
契約負債	326	1,249
未払法人税等	279	723
賞与引当金	30	51
完成工事補償引当金	9	-
預り金	245	354
その他	225	290
流動負債合計	4,797	10,109
固定負債		
長期借入金	1 1,258	1 4,434
リース債務	45	43
退職給付に係る負債	-	7
繰延税金負債	-	12
その他	0	104
固定負債合計	1,304	4,603
負債合計	6,101	14,712
純資産の部		
株主資本		
資本金	59	71
資本剰余金	525	562
利益剰余金	2,745	3,745
自己株式	69	100
株主資本合計	3,260	4,280
新株予約権	-	26
純資産合計	3,260	4,306
負債純資産合計	9,361	19,019

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	11,435	17,126
売上原価	9,704	14,579
売上総利益	1,731	2,547
販売費及び一般管理費	2,670	2,100
営業利益	1,061	1,543
営業外収益		
受取利息	0	0
補助金収入	2	22
固定資産売却益	-	3
金利スワップ評価益	-	3
その他	3	2
営業外収益合計	5	31
営業外費用		
支払利息	22	62
金利スワップ評価損	3	-
固定資産除売却損	0	-
支払手数料	4	1
その他	0	0
営業外費用合計	31	64
経常利益	1,035	1,511
特別利益		
補助金収入	31	-
特別利益合計	1	-
特別損失		
固定資産圧縮損	31	-
特別損失合計	1	-
税金等調整前当期純利益	1,035	1,511
法人税、住民税及び事業税	363	562
法人税等調整額	24	51
法人税等合計	338	510
当期純利益	696	1,000
親会社株主に帰属する当期純利益	696	1,000

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	696	1,000
包括利益	696	1,000
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	696	1,000

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	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
株式交換による増加					-		-
新株予約権の発行						-	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						-	-
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

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	59	525	2,745	69	3,260	-	3,260
当期変動額							
新株の発行 （新株予約権の行使）	12	12			25		25
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,000		1,000		1,000
自己株式の取得				44	44		44
株式交換による増加		24		13	38		38
新株予約権の発行						26	26
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						-	-
当期変動額合計	12	36	1,000	30	1,019	26	1,046
当期末残高	71	562	3,745	100	4,280	26	4,306

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
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	1,035	1,511
減価償却費	88	113
賞与引当金の増減額(は減少)	6	9
受取利息	0	0
支払手数料	4	1
支払利息	22	62
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	9	9
金利スワップ評価損益(は益)	3	3
固定資産売却損益(は益)	-	3
固定資産除却損	0	-
補助金収入	3	22
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)	388	79
販売用不動産の増減額(は増加)	640	1,860
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	932	856
未成工事支出金の増減額(は増加)	126	185
仕入債務の増減額(は減少)	265	624
契約負債の増減額(は減少)	63	692
預り金の増減額(は減少)	31	58
その他	10	0
小計	697	52
利息の受取額	0	0
利息の支払額	31	73
法人税等の支払額	166	460
営業活動によるキャッシュ・フロー	895	480
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	278	324
有形固定資産の売却による収入	-	7
無形固定資産の取得による支出	1	5
敷金及び保証金の差入による支出	7	1
敷金及び保証金の回収による収入	0	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 1,478
その他	-	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	285	1,803
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	784	2,183
長期借入れによる収入	1,067	4,690
長期借入金の返済による支出	729	1,424
株式の発行による収入	10	25
自己株式の取得による支出	26	44
自己株式取得のための預け金の増減額(は増加)	-	155
新株予約権の発行による収入	-	26
その他	18	16
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,087	5,285
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	92	3,001
現金及び現金同等物の期首残高	2,352	2,259
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,259	1 5,260

【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 6社

主要な連結子会社の名称

株式会社グッドライフ建設

安心入居サービス株式会社

株式会社プロキャリアエージェント

株式会社グッドライフエネルギー

株式会社デベロップデザイン

CBI HOLDINGS株式会社

上記のうち、株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社については、当連結会計年度において、全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

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

連結子会社のうち、株式会社デベロップデザインの決算日は9月30日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。

連結子会社のうち、CBI HOLDINGS株式会社の決算日は7月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、連結決算日との間に発生した重要な取引につきましては、連結上必要な調整を行っております。

上記以外の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

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

有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法(連結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。

(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を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～32年

車両運搬具 2～6年

工具、器具及び備品 2～20年

また、取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、一括償却資産として、3年間で均等償却する方法を採用しております。

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

商標権	10年
自社利用のソフトウェア	5年

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

工事損失引当金

受注工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末の手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることができる工事について損失見込額を計上しております。

なお、当連結会計年度において、損失の発生が見込まれる工事はないため、工事損失引当金を計上しておりません。

完成工事補償引当金

完成工事の瑕疵担保等の費用の発生に備えるため、将来の見積補償額に基づき計上しております。

なお、当連結会計年度において、該当がないため、完成工事補償引当金を計上しておりません。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(4)退職給付に係る会計処理の方法

一部の連結子会社において、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。なお、退職給付債務の算定は、簡便法に拠っております。

(5)重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、下記のとおりであります。なお、取引の対価は、履行義務を充足してから概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

不動産投資マネジメント事業

完成工事高

主に、投資用新築一棟賃貸マンションの建築工事（以下、「賃貸マンション」という。）を請け負うものであり、顧客との工事請負契約に基づき、賃貸マンションの建築工事を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、工事が進むにつれて物件の価値が増加し、顧客が当該資産を支配することから、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、発生原価に基づくインプット法に拠っております。

ただし、期間がごく短い工事については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識する代替的な取扱いを適用しております。

土地売上高

取得した賃貸マンション用地を顧客へ販売するものであり、顧客との土地売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、土地売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

建売売上高

取得した賃貸マンション用地に賃貸マンションを建築後、当該マンション用地と賃貸マンションを顧客へ販売するものであり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

プロパティマネジメント事業収入

主に、賃貸マンションの管理を行う賃貸管理サービス及び入居予定者に対し賃貸物件の仲介斡旋を行う賃貸仲介サービスを行っております。

賃貸管理サービスについては、顧客との不動産管理委託契約に基づき当該物件の管理を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸管理サービスが提供される一定の期間にわたり充足されるものであり、当該履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

賃貸仲介サービスについては、顧客からの申し込みに基づき、仲介サービスを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸借契約を締結した一時点で充足されるため、賃貸借契約締結時点において仲介サービスに基づく報酬を収益として認識しております。

エネルギー事業

エネルギー事業収入

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、顧客とのLPガス供給契約に基づき、プロパンガスを供給する履行義務を負っております。当該履行義務は、プロパンガスの供給を通じて一定の期間にわたり充足されるため、履行義務の充足の進捗度に応じた契約に基づく報酬を収益として認識しており、当該進捗度はプロパンガス供給量を指標として測定しております。

(6)のれんの償却方法及び償却期間

10年間の定額法により償却しております。

(7)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リスクが負わない取得日から3ヶ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。

(重要な会計上の見積り)

(のれんの評価)

(1)連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
のれん	-	777

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

当連結会計年度の企業結合取引により生じたのれんであり、被取得企業の今後の事業活動によって期待される将来の超過収益力として、取得原価と被取得企業の識別可能な資産及び負債の企業結合日時点の時価との差額を計上しております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

のれんの評価は、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りに依存しており、当該事業計画における主要な仮定は、過去の実績や事業環境を反映した将来の売上高の見通しであります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

これらの主要な仮定は不確実性を伴うため、将来の事業環境の変化等により将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響が生じた場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表において、のれんの減損損失を認識する可能性があります。

(一定の期間にわたり充足される履行義務について認識した収益)

(1)連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一定の期間にわたり収益を認識する完成工事高	5,758	8,233

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

不動産投資マネジメント事業に係る賃貸マンションの建築工事の請負について、工事収益総額、工事原価総額及び決算日における工事進捗度を合理的に見積り、これに応じた当連結会計年度の完成工事高を認識しております。決算日における工事進捗度は発生原価に基づくインプット法により見積りを行っております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

工事原価総額の見積りについては、工事着工段階において完成までに発生すると見込まれる支出の総額に基づいており、各連結会計年度の決算日において、現況を踏まえた見直しを実施しております。当該見直しにおいては、施工技術、施工実績、工事計画の変更要否、資材や外注費等の変動要因を主要な仮定として勘案しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

工事原価総額については、工事の進捗等に伴い、施工中の工法変更や施工範囲の変更等を伴う設計変更や追加契約の締結、資材や外注費等に係る市況の変動及び前提条件等の変更が発生した場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1)概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかに係らず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2)適用予定日

2028年12月期の期首から適用いたします。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

(連結貸借対照表関係)

1 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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
販売用不動産	1,495百万円	4,128百万円
仕掛販売用不動産	2,434	3,129
建物	-	200
土地	-	255
計	3,929	7,714

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
短期借入金	2,224百万円	4,907百万円
1年内返済予定の長期借入金	577	680
長期借入金	490	1,209
計	3,291	6,797

2 減価償却累計額

有形固定資産に係る減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	209百万円	372百万円

3 保証債務

家賃滞納保証業務に係る保証極度額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
家賃滞納保証業務	1,393百万円	1,530百万円

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対する保証債務額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
株式会社D・A	-百万円	63百万円
T2Capital合同会社	-	107

4 圧縮記帳額

補助金等により無形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
圧縮記帳額	6百万円	6百万円
(うち、ソフトウエア)	6	6

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。
顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
役員報酬	106百万円	105百万円
給与及び手当	180	217
租税公課	37	137
支払手数料	50	191
賃借料	39	40
賞与引当金繰入額	12	17

3 補助金収入及び固定資産圧縮損

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

該当事項はありません。

(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 2023年1月1日 至 2023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(注)1	4,248,600	14,100	-	4,262,700
合計	4,248,600	14,100	-	4,262,700
自己株式				
普通株式(注)2	62,486	23,042	-	85,528
合計	62,486	23,042	-	85,528

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加14,100株は、新株予約権の行使による増加であります。

2. 普通株式の自己株式数の増加23,042株は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)における買付けによる増加23,000株及び単元未満株式の買取りによる増加42株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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(注)1	4,262,700	35,100	-	4,297,800
合計	4,262,700	35,100	-	4,297,800
自己株式				
普通株式(注)2、3	85,528	18,364	17,152	86,740
合計	85,528	18,364	17,152	86,740

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加35,100株は、新株予約権の行使による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の数の増加は、取締役会決議に基づく自己株式の取得18,300株及び単元未満株式の買取り64株による増加であります。

3. 普通株式の自己株式の数の減少は、2024年10月28日付で実施した株式会社デベロップデザインを完全子会社とする簡易株式交換による17,152株の減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第2回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	9
	第3回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	17
合計		-	-	-	-	-	26

(注) 第2回及び第3回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金勘定	2,259百万円	5,272百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金	-	12
現金及び現金同等物	2,259	5,260

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,671百万円
固定資産	845
のれん	777
流動負債	1,365
固定負債	390
株式の取得価額	2,538
現金及び現金同等物	1,021
株式交換による当社株式の交付価額	38
差引: 取得のための支出	1,478

(リース取引関係)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、エネルギー事業におけるプロパンガスメーター自動検針機器(工具、器具及び備品)、不動産投資マネジメント事業における車両(車両運搬具)及び本社における事務機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(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

当社グループは、運転資金及び設備資金等について必要な資金を、金融機関からの借入により調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの営業債権の管理に関する規程に従い、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。また、債権の回収期日が到来してもなお未回収である場合には、現況を調査し関係部門と連絡を密にして回収確保の処理を行っております。

投資有価証券は、主に、上場株式及び投資信託等であり、その一部は市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金、工事未払金、未払法人税等及び預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

金融機関からの借入に関して、収益用不動産の開発に係る用地仕入資金については、短期借入金で調達し、賃貸用不動産の取得資金、収益用不動産を建売にて販売を行う場合の用地仕入資金及び賃貸マンション建設資金、エネルギー事業におけるガス供給設備取得のための設備投資資金及びM&Aに係る資金については、長期借入金での調達を行っております。

変動金利の借入金の一部に対し、金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。

(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。

前連結会計年度（2023年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	1,927	1,913	13
負債計	1,927	1,913	13
デリバティブ取引(2)	(3)	(3)	-

- (1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「完成工事未収入金」、「買掛金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」及び「預り金」については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

当連結会計年度（2024年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
投資有価証券 その他有価証券	61	61	-
資産計	61	61	-
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	5,504	5,478	26
負債計	5,504	5,478	26
デリバティブ取引(2)	0	0	-

- (1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「完成工事未収入金」、「買掛金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」及び「預り金」については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	2,259	-	-	-
売掛金	93	-	-	-
完成工事未収入金	0	-	-	-
合計	2,352	-	-	-

当連結会計年度（2024年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	5,272	-	-	-
売掛金	172	9	-	-
完成工事未収入金	-	-	-	-
合計	5,445	9	-	-

2. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2023年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
短期借入金	2,224	-	-	-
長期借入金（ ）	669	831	408	18
合計	2,893	831	408	18

() 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

当連結会計年度（2024年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
短期借入金	4,907	-	-	-
長期借入金（ ）	1,070	1,743	1,872	818
合計	5,978	1,743	1,872	818

() 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1)時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
前連結会計年度(2023年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
デリバティブ取引 金利関連()	-	(3)	-	(3)
負債計	-	(3)	-	(3)

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

当連結会計年度(2024年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	57	-	-	57
その他	-	3	-	3
デリバティブ取引 金利関連()	-	0	-	0
資産計	57	3	-	61

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

(2)時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2023年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	-	1,913	-	1,913
負債計	-	1,913	-	1,913

当連結会計年度(2024年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	-	5,478	-	5,478
負債計	-	5,478	-	5,478

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

市場における取引価格が存在しない投資信託について、解約又は買戻請求に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がない場合には、基準価額を時価として、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

元金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

取引金融機関から提示された価格を時価としているため、レベル2の時価に分類しております。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2023年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	226	202	3	3
合計		226	202	3	3

当連結会計年度(2024年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	202	177	0	3
合計		202	177	0	3

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付の概要

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、確定拠出制度を採用しております。

また、当社グループの一部の連結子会社が有する退職金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
	退職給付に係る負債の期首残高	- 百万円
新規連結子会社の取得に伴う増加額	-	7
退職給付に係る負債の期末残高	-	7

3. 確定拠出制度

当社グループの確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度3百万円、当連結会計年度5百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
決議年月日	2018年2月22日	2024年10月30日	2024年10月30日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 22名	当社取締役 3名 子会社取締役 1名	子会社取締役 1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 256,200株	普通株式 180,000株	普通株式 110,000株
付与日	2018年3月23日	2024年11月14日	2024年11月14日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2020年3月24日から 2028年2月20日まで	2026年2月15日から 2030年12月31日まで	2025年11月1日から 2030年12月31日まで

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、第1回新株予約権について、2020年4月1日付株式分割(普通株式1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	180,000	110,000
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	180,000	110,000
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	135,300	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	35,100	-	-
失効	-	-	-
未行使残	100,200	-	-

(注) 第1回新株予約権について、2020年4月1日付株式分割(普通株式1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	724	1,940	1,940
行使時平均株価 (円)	3,169	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	1,175	1,171

(注) 第1回新株予約権について、2020年4月1日付株式分割(普通株式1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第2回新株予約権及び第3回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
株価変動性(注)1	62.17%	63.11%
予想残存期間(注)2	3.7年	3.5年
予想配当(注)3	-	-
無リスク利率(注)4	0.59%	0.59%

(注)1. 第2回新株予約権については2021年3月7日から2024年11月14日、第3回新株予約権については2021年4月29日から2024年11月14日の株価実績に基づき算定しております。

2. 合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 配当実績はありません。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1)当連結会計年度末における本源的価値の合計額

172百万円

(2)当連結会計年度に権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

85百万円

(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

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	56百万円	43百万円
未払事業税	25	64
完成工事補償引当金	3	-
その他	13	88
繰延税金資産小計	99	196
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	56	43
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	0	0
評価性引当額小計(注)1	57	44
繰延税金資産合計	41	151
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	4
資本連結に伴う評価差額	-	66
繰延税金負債合計	-	71
繰延税金資産の純額	41	80

(注)1. 評価性引当額が13百万円減少しております。この減少の内容は、連結子会社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が13百万円減少したことに伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	56	56百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	56	56
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2024年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	43	43百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	43	43
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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(2023年12月31日)

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度(2024年12月31日)

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社デベロップデザイン
事業の内容：不動産開発及びマンション設計業務

被取得企業の名称：CBI HOLDINGS株式会社
事業の内容：子会社の資産管理

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループは、中期経営計画において更なるエリアの拡大を掲げており、国内最大のマーケットである東京進出は必要不可欠と考えております。

今般の株式取得による株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の子会社化は、当社グループが培ってきた賃貸マンション開発に関する知見及び金融機関との良好な関係による資金調達力と、東京エリアで事業を展開する株式会社デベロップデザインが保有する不動産情報網及び不動産開発に関する知見を融合することにより、両社のこれまでの機会損失を補完し、新たな収益機会の獲得につなげ、双方の企業価値向上が見込まれることから、当社の連結子会社とすることとなりました。

(3) 企業結合日

株式取得日：2024年10月1日
みなし取得日：2024年9月30日
株式交換日：2024年10月28日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得：現金を対価とする株式取得
株式交換：当社の普通株式を対価とする簡易株式交換

(5) 結合後企業の名称

結合後の企業名称の変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

株式会社デベロップデザイン：100.00%
CBI HOLDINGS株式会社：100.00%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が被取得企業の議決権の100%を取得するため、取得企業となります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

株式会社デベロップデザイン：2024年9月30日をみなし取得日としており、当連結会計年度は被取得企業の貸借対照表のみを連結しているため、被取得企業の業績は含まれておりません。

CBI HOLDINGS株式会社：2024年10月1日から2024年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	2,500百万円
取得の対価	株式交換により交付する当社の普通株式の時価	38
取得原価		2,538

(注) 同日付で同一の相手より2社の株式を取得しており、2社の合計で取引価格を決定していることから、取得原価には2社の合計額を記載しております。

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

株式会社デベロップデザインの普通株式 1 株に対して当社の普通株式1,072株を割当て交付しております。

(2) 株式交換比率の算定方法

当社は、公正性及び妥当性を確保するため、独立した第三者機関に本株式交換比率の算定を依頼しました。両社は、算定結果を参考に交換比率を慎重に検討し、協議・交渉を行った結果、本株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の利益を損ねるものではないと判断いたしました。

(3) 交付した株式数

17,152株

5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 147百万円

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

777百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力により発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	2,671百万円
固定資産	845
資産合計	<u>3,516</u>
流動負債	1,365
固定負債	390
負債合計	<u>1,756</u>

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	3,086百万円
営業利益	669
経常利益	647
税金等調整前当期純利益	662
親会社株主に帰属する当期純利益	416
1株当たり当期純利益	99.05円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該概算額の算定につきましては、監査証明を受けておりません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「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) 4. 会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

契約資産は、主に、顧客との工事請負契約について、履行義務の充足に係る進捗度に基づき認識した収益額のうち未回収の対価に対する当社グループの権利に関するものであり、対価に対する権利が無条件となった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に、顧客との工事請負契約について履行義務を充足していないものの、支払条件に基づき受け取った前受金に関するものであり、収益を認識するに伴い取り崩されます。

契約資産及び契約負債の期末残高は、連結貸借対照表において区分表示しているため記載を省略しております。

前連結会計年度中に認識された収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は377百万円であります。

当連結会計年度中に認識された収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は314百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度末における残存履行義務に配分した取引価格の総額は3,955百万円であります。当該残存履行義務について、履行義務の充足につれて期末日後概ね2年以内に収益を認識することを見込んでおります。

当連結会計年度末における残存履行義務に配分した取引価格の総額は6,913百万円であります。当該残存履行義務について、履行義務の充足につれて期末日後概ね2年以内に収益を認識することを見込んでおります。

(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販売、設計、建築及び売買仲介を行う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 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。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			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	8,234	-	8,234	-	8,234	-	8,234
土地売上高	5,505	-	5,505	-	5,505	-	5,505
建売売上高	1,517	-	1,517	-	1,517	-	1,517
プロパティマネジメン ト事業収入	1,040	-	1,040	-	1,040	-	1,040
エネルギー事業収入	-	248	248	-	248	-	248
その他	577	-	577	4	582	4	578
顧客との契約から生じ る収益	16,875	248	17,124	4	17,128	4	17,124
その他の収益	1	-	1	-	1	-	1
外部顧客への売上高	16,877	248	17,125	0	17,126	-	17,126
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	4	4	4	-
計	16,877	248	17,125	4	17,130	4	17,126
セグメント利益 又は損失()	1,661	1	1,660	0	1,660	116	1,543
セグメント資産	17,758	1,174	18,932	68	19,001	17	19,019
その他の項目							
減価償却費	18	92	110	-	110	2	113
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	21	324	345	-	345	3	348

(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 116百万円には、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 122百万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17百万円は、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。

5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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	2,209	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】

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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び 主要株主	高村 隼人	-	-	当社代 表取締 役社長	(被所有) 直接 63.12	-	自己株式の取得 (注)	23	-	-

(注)取引条件及び取引条件の決定方針

自己株式の取得は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)により取得しており、取引金額は取引前日の終値によるものであります。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	近松 敬倫	-	-	当社 取締役	(被所有) 直接 2.68	新株予約権 の行使	新株予約権の行使 (注1)	10	-	-
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等	株式会社 ライフ (注2)	福岡県 筑紫野 市	0	不動産 賃貸業	-	建築設計 業務委託	賃貸マンションの 設計業務 (注3)	10	-	-

(注)1. 新株予約権の行使は、2018年2月22日開催の取締役会の決議に基づき付与された新株予約権の当事業年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は当事業年度におけるストック・オプションの権利行使による付与株式に振込金額を乗じた金額を記載しております。

2. 当社の常務取締役伊藤貴光の近親者が議決権の100%を所有しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針

建築設計業務委託契約額については、適正な見積りに基づき交渉の上決定しております。

(2)連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
連結子会社役員	竹林 正隆	-	-	株式会社デベロップデザイン代表取締役	(被所有) 直接 0.40	被債務保証	連結子会社の借入に対する被債務保証(注4)	23	-	-
						精算金	債権譲渡等に係る精算金	-	未収入金	61
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社ライフ(注1)	福岡県筑紫野市	0	不動産賃貸業	-	工事請負	工事請負契約(注4)	12	未成工事受入金	62
連結子会社の役員及びその近親者が議決権の過半数を所有する会社等	株式会社D・A(注2)	東京都千代田区	3	不動産売買・賃貸	-	業務委託	マンションの設計業務(補助)(注4)	-	工事未払金	27
						資金の貸付	資金の貸付(注4)	-	貸付金	148
						債務の保証	債務の保証(注4)	63	-	-
連結子会社の役員及びその近親者が議決権の過半数を所有する会社等	合同会社富士山プロパティ(注2)	山梨県南都留郡	0	不動産売買	-	共同事業契約に伴う出資	共同事業における前渡金の支払(注4)	-	前渡金	94
連結子会社の役員が代表を務める会社	株式会社FLEX(注3)	東京都千代田区	10	不動産賃貸業	-	担保の受け入れ	金融機関からの借入に対する担保の受け入れ(注4)	499	-	-

(注) 1. 当社の常務取締役伊藤貴光の近親者が議決権の100%を所有しております。

2. 連結子会社である株式会社デベロップデザインの代表取締役竹林正隆が議決権の過半数を所有しております。

3. 連結子会社である株式会社デベロップデザインの代表取締役竹林正隆が代表取締役を務めております。

4. 取引条件及び取引条件の決定方針

連結子会社である株式会社デベロップデザインの金融機関からの借入に対して債務保証を受けております。債務保証に係る保証料等の支払いは行っておりません。

工事請負契約額については、適正な見積りに基づき交渉の上決定しております。

連結子会社である株式会社デベロップデザインとの取引に係る業務委託契約額については、適正な見積りに基づき交渉の上決定しております。

連結子会社である株式会社デベロップデザインにおける資金の貸付は、市場金利等を勘案して利率を決定しております。

連結子会社である株式会社デベロップデザインは、当該会社の借入先の金融機関に対して債務保証を行っております。債務保証に係る保証料等は受領しておりません。

価格その他の取引条件は、市場実勢価格を提示し、価格交渉の上決定しております。

連結子会社である株式会社デベロップデザインにおける金融機関の借入に対し担保の提供を受けております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	780.54円	1,022.74円
1株当たり当期純利益	166.89円	237.90円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	164.06円	233.24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 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	696	1,000
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)	696	1,000
普通株式の期中平均株式数(株)	4,173,989	4,206,210
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	83,955
(うち新株予約権(株))	(71,849)	(83,955)
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)

(自己株式の取得期間の延長)

当社は、2024年12月19日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議しましたが、2025年2月14日開催の取締役会において、自己株式の取得期間の延長を決議いたしました。

1. 変更を行う理由

資本効率の向上を図るとともに、経営環境の変化に応じた機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的として、自己株式の取得を行うことを2024年12月19日に決議いたしましたが、市場動向や株価の変動により当初の取得期間内で取得し得る株式の総数及び株式の取得価額の総額のいずれも上限に達しなかったため、取得期間の延長を行うことといたしました。

2. 自己株式の取得期間

変更前	変更後
2024年12月20日～2025年2月14日	2024年12月20日～2025年3月24日

(参考) 2024年12月19日開催の取締役会における決議内容

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の総数	200,000株 (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.74%)
株式の取得価額の総額	500,000,000円
取得方法	東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年12月20日～2025年2月14日

【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	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,224	4,907	1.57	-
1年以内に返済予定の長期借入金	669	1,070	1.03	-
1年以内に返済予定のリース債務	14	15	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,258	4,434	1.09	2026年～2059年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	45	43	-	2026年～2032年
合計	4,212	10,471	-	-

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

2. リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)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年内における1年ごとの返済予定額の総額

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	438	438	437	429
リース債務	11	10	8	5

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (百万円)	7,581	17,126
税金等調整前中間 (当期)純利益 (百万円)	784	1,511
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	534	1,000
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	127.50	237.90

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,283	1,919
売掛金	48	80
未成工事支出金	20	43
販売用不動産	1 2,505	1 4,424
仕掛販売用不動産	1 1,912	1 1,887
前渡金	153	32
前払費用	22	22
関係会社短期貸付金	351	1,354
その他	36	223
貸倒引当金	73	31
流動資産合計	6,260	9,956
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	35	36
構築物(純額)	0	0
工具、器具及び備品(純額)	5	5
リース資産(純額)	26	29
有形固定資産合計	67	71
無形固定資産		
商標権	-	2
ソフトウェア	3 4	3 3
無形固定資産合計	4	6
投資その他の資産		
関係会社株式	85	2,770
関係会社長期貸付金	210	187
繰延税金資産	27	56
その他	28	30
投資その他の資産合計	352	3,044
固定資産合計	425	3,123
資産合計	6,685	13,079

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	14	18
工事未払金	18	39
短期借入金	1 2,224	1 4,408
1年内返済予定の長期借入金	1 410	1 936
リース債務	8	9
未払金	67	87
前受金	26	131
未払法人税等	174	247
賞与引当金	18	24
完成工事補償引当金	11	-
預り金	242	299
その他	104	0
流動負債合計	3,320	6,203
固定負債		
長期借入金	1 700	1 3,440
リース債務	20	22
その他	0	0
固定負債合計	721	3,463
負債合計	4,041	9,667
純資産の部		
株主資本		
資本金	59	71
資本剰余金		
資本準備金	242	255
その他資本剰余金	283	307
資本剰余金合計	525	562
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,128	2,851
利益剰余金合計	2,128	2,851
自己株式	69	100
株主資本合計	2,643	3,386
新株予約権	-	26
純資産合計	2,643	3,412
負債純資産合計	6,685	13,079

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	5,352	8,191
売上原価	4,306	6,546
売上総利益	1,046	1,645
販売費及び一般管理費	1,507	1,647
営業利益	539	997
営業外収益		
受取利息	22	27
受取配当金	2100	-
受取手数料	233	234
補助金収入	-	13
その他	0	0
営業外収益合計	137	56
営業外費用		
支払利息	17	55
固定資産除売却損	0	-
支払手数料	4	0
その他	0	0
営業外費用合計	22	56
経常利益	653	998
特別利益		
貸倒引当金戻入額	-	442
補助金収入	30	-
特別利益合計	0	42
特別損失		
固定資産圧縮損	30	-
関係会社貸倒引当金繰入額	50	-
特別損失合計	1	-
税引前当期純利益	653	1,040
法人税、住民税及び事業税	197	345
法人税等調整額	21	28
法人税等合計	175	317
当期純利益	477	723

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	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	53	237	283	520	1,651	1,651	43	2,182	-	2,182
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権の行使）	5	5		5				10		10
当期純利益					477	477		477		477
自己株式の取得							26	26		26
株式交換による増加								-		-
新株予約権の発行									-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-	-
当期変動額合計	5	5	-	5	477	477	26	461	-	461
当期末残高	59	242	283	525	2,128	2,128	69	2,643	-	2,643

当事業年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	59	242	283	525	2,128	2,128	69	2,643	-	2,643
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権の行使）	12	12		12				25		25
当期純利益					723	723		723		723
自己株式の取得							44	44		44
株式交換による増加			24	24			13	38		38
新株予約権の発行									26	26
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-	-
当期変動額合計	12	12	24	36	723	723	30	742	26	768
当期末残高	71	255	307	562	2,851	2,851	100	3,386	26	3,412

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

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。

3. 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を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 8～22年

工具、器具及び備品 2～20年

また、取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、一括償却資産として、3年間で均等償却する方法を採用しております。

(2)無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

商標権 10年

自社利用のソフトウェア 5年

(3)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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。

4. 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2)完成工事補償引当金

完成工事の瑕疵担保等の費用の発生に備えるため、将来の見積補償額に基づき計上しております。

なお、当事業年度において、該当がないため、完成工事補償引当金を計上しておりません。

(3)賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

(1) 土地売上高

取得した賃貸マンション用地を顧客へ販売するものであり、顧客との土地売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、土地売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

(2) 建売売上高

取得した賃貸マンション用地に賃貸マンションを建築後、当該マンション用地と賃貸マンションを顧客へ販売するものであり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

(3) プロパティマネジメント事業収入

主に、賃貸マンションの管理を行う賃貸管理サービス及び入居予定者に対し賃貸物件の仲介斡旋を行う賃貸仲介サービスを行っております。

賃貸管理サービスについては、顧客との不動産管理委託契約に基づき当該物件の管理を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸管理サービスが提供される一定の期間にわたり充足されるものであり、当該履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

賃貸仲介サービスについては、顧客からの申し込みに基づき仲介サービスを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸借契約を締結した一時点で充足されるため、賃貸借契約締結時点において仲介サービスに基づく報酬を収益として認識しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
関係会社株式	85	2,770

(2) 会計上の見積りの内容について理解に資するその他の情報

関係会社株式は市場価格のない株式であることから、評価にあたっては、当該株式の実質価額が著しく低下し、かつ回復の可能性が見込めない場合に、減損処理を行うこととしております。

回復可能性の判断においては、関係会社の事業計画等に基づき実質価額が取得価額まで回復するかどうかを検討しております。

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動等によって影響を受ける可能性があり、予測不能な事態により関係会社の業績が悪化し将来の業績回復が見込めなくなった場合、翌事業年度の財務諸表において、関係会社株式の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 関係会社貸付金の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
関係会社短期貸付金	351	1,354
関係会社長期貸付金	210	187
関係会社に対する貸倒引当金	73	31

(2) 会計上の見積りの内容について理解に資するその他の情報

関係会社に対する貸付金の評価にあたっては、個別に財政状態及び経営成績等の状況を勘案し、回収不能見込額について貸倒引当金を計上することとしております。当該貸倒引当金の金額算定においては、関係会社の事業計画等に基づき将来の支払能力を検討し、回収可能金額を合理的に見積っております。

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動等によって影響を受ける可能性があり、予測不能な事態により関係会社の業績が見積りと異なった場合、翌事業年度の財務諸表において、関係会社貸付金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
販売用不動産	1,495百万円	3,534百万円
仕掛販売用不動産	1,911	1,797
計	3,407	5,332

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期借入金	2,224百万円	4,408百万円
1年内返済予定の長期借入金	380	663
長期借入金	490	1,065
計	3,094	6,137

2 保証債務

関係会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
株式会社グッドライフエネルギー	619百万円	815百万円
株式会社プロキャリアエージェント	197	-
株式会社デベロップデザイン	-	132
計	816	948

3 圧縮記帳額

国庫補助金等により無形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
圧縮記帳額	4百万円	4百万円
(うち、ソフトウェア)	4	4

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度3%、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97%、当事業年度97%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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
役員報酬	94百万円	92百万円
給与及び手当	130	149
租税公課	29	126
減価償却費	12	15
賃借料	34	34
賞与引当金繰入額	9	12

- 2 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
受取利息	2百万円	7百万円
受取配当金	100	-
受取手数料	33	34

- 3 補助金収入及び固定資産圧縮損

前事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

当事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

該当事項はありません。

- 4 貸倒引当金戻入額

前事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

当社子会社である株式会社プロキャリアエージェントに対する貸付金について回収可能性を検討した結果、貸倒引当金戻入額42百万円を計上したものであります。

- 5 関係会社貸倒引当金繰入額

前事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(2023年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額85百万円)については、市場価格のない株式等であることから、子会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度(2024年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額2,770百万円)については、市場価格のない株式等であることから、子会社株式の時価を記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	6百万円	8百万円
未払事業税	16	23
貸倒引当金	25	10
完成工事補償引当金	3	-
関係会社株式評価損	35	35
その他	1	24
繰延税金資産小計	88	102
評価性引当額	60	46
繰延税金資産合計	27	56

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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
法定実効税率	34.3%	34.3%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0	0.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.3	-
住民税均等割等	0.2	0.1
賃上げ・生産性向上のための税制に係る税額控除	2.2	2.4
その他	0.1	1.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.9	30.5

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しておりません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しておりません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	43	3	-	46	10	2	36
構築物	3	-	-	3	2	0	0
工具、器具及び備品	17	2	-	20	15	2	5
リース資産	48	11	0	60	30	8	29
有形固定資産計	113	17	0	130	58	14	71
無形固定資産							
商標権	-	3	-	3	0	0	2
ソフトウェア	11	1	-	13	9	2	3
無形固定資産計	11	4	-	16	9	2	6

(注) 当期増加額のうち、主なものは以下のとおりであります。

建物	LIB STORE天神店開設	2百万円
リース資産	社用車	10百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	73	-	-	42	31
賞与引当金	18	24	18	-	24
完成工事補償引当金	11	-	11	-	-

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、連結子会社である株式会社プロキャリアエージェントの貸付に係る貸倒引当金戻入額であります。

(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	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日、毎年12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。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をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL： https://www.goodlife-c.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、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旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 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

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16期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）2024年3月26日福岡財務支局長に提出。

(2)内部統制報告書及びその添付書類

第16期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）2024年3月26日福岡財務支局長に提出。

(3)四半期報告書及び確認書

第17期第1四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）2024年5月15日福岡財務支局長に提出。

(4)半期報告書及び確認書

第17期中（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）2024年8月9日福岡財務支局長に提出。

(5)臨時報告書

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書の結果）の規定に基づく臨時報告書

2024年3月27日福岡財務支局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

2024年9月30日福岡財務支局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2（株式交換）の規定に基づく臨時報告書

2024年10月3日福岡財務支局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書

2024年10月30日福岡財務支局長に提出。

(6)臨時報告書の訂正報告書

2024年10月3日提出の臨時報告書（株式交換）に係る訂正報告書

2024年10月4日福岡財務支局長に提出。

(7)自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2024年12月20日 至 2024年12月31日）2025年1月9日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 2025年1月1日 至 2025年1月31日）2025年2月4日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 2025年2月1日 至 2025年2月28日）2025年3月4日福岡財務支局長に提出。

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

2025年3月26日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

福岡事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

照屋 洋平

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

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ッドライフカンパニーの2024年1月1日から2024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。

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、株式会社グッドライフカンパニー及び連結子会社の2024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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

関係会社株式取得に伴うのれんの評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は2024年10月1日に株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の株式を取得し連結子会社化している。</p> <p>【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、超過収益力をのれんとして認識し、当連結会計年度末の連結貸借対照表におけるのれんは777百万円である。</p> <p>のれんは関係会社株式の取得価額と、子会社の識別可能な資産及び負債の企業結合日時点の時価との差額から算定している。</p> <p>株式の取得価額は、事業計画を基にしたインカム・アプローチを基礎としており、事業計画の主要な仮定は子会社の売上高であり、不動産市況・需要動向を含む将来予測であることから、経営者の主観的判断を含んでおり不確実性を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、株式取得に伴うのれんの計上額の妥当性が当連結会計年度の監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、株式取得に伴うのれんの計上額の妥当性について検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役会議事録及び契約書等の関連資料の閲覧並びに経営者への質問を実施し、株式取得の目的を理解した。 ・ネットワーク・ファームの評価専門家を関与させ、株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の株式価値の算定における評価モデルと評価の前提を検討した。 ・株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の株式価値の算定に用いられた将来キャッシュ・フローについて、経営者に質問するとともに、その基礎となる事業計画との整合性を評価した。 ・事業計画の主要な仮定である売上高について、経営者に質問するとともに、過去実績に基づく趨勢分析、不動産市況等の事業環境の分析に基づき実現可能性の検討を実施した。 ・株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の財務諸表分析を実施し、識別可能な資産・負債の会社評価について経営者に質問するとともに、関連資料を閲覧し検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

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、株式会社グッドライフカンパニーの2024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。

当監査法人は、株式会社グッドライフカンパニーが2024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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当連結会計年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬の額は26百万円であり、非監査業務に基づく報酬はない。

利害関係

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

以 上

(注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社（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いません。

独立監査人の監査報告書

2025年3月26日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

福岡事務所

指定有限責任社員 公認会計士 照屋 洋平
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

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ッドライフカンパニーの2024年1月1日から2024年12月31日までの第17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。

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、株式会社グッドライフカンパニーの2024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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

関係会社株式取得に伴う取得価額の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は2024年10月1日に株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の株式を取得し関係会社株式として計上している。</p> <p>当事業年度の貸借対照表における関係会社株式は2,770百万円であり、総資産に占める割合は21.2%である。そのうち株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社に係る関係会社株式は2,685百万円である。</p> <p>株式の取得価額は、事業計画を基にしたインカム・アプローチを基礎としており、事業計画の主要な仮定は子会社の売上高であり、不動産市況・需要動向を含む将来予測であることから、経営者の主観的判断を含んでおり不確実性を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、関係会社株式の計上額の妥当性が当事業年度の監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、関係会社株式の計上額の妥当性について検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役会議事録及び契約書等の関連資料の閲覧並びに経営者に質問を実施し、株式取得の目的を理解した。 ・ネットワーク・ファームの評価専門家を関与させ、株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の株式価値の算定における評価モデルと評価の前提を検討した。 ・株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の株式価値の算定に用いられた将来キャッシュ・フローについて、経営者に質問するとともに、その基礎となる事業計画との整合性を評価した。 ・事業計画の主要な仮定である売上高について、経営者に質問するとともに、過去実績に基づく趨勢分析、不動産市況等の事業環境の分析に基づき実現可能性の検討を実施した。 ・株式会社デベロップデザイン及びCBI HOLDINGS株式会社の財務諸表分析を実施し、識別可能な資産・負債の会社評価について経営者に質問するとともに、関連資料を閲覧し検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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 . 上記の監査報告書の原本は当社（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いません。