

【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】 2026年3月25日

【事業年度】 第18期（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

【会社名】 GLC GROUP株式会社
（旧社名 株式会社グッドライフカンパニー）

【英訳名】 GLC GROUP, INC.
（旧英社名 GOOD LIFE COMPANY, INC.）
（注）2025年11月21日開催の株主総会の決議により、2026年1月1日付で
会社名及び英訳名を上記のとおり変更しております。

【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三丁目4番1号
（注）2026年1月1日より福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号から
上記に移転しております。

【電話番号】 092（471）4123（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役管理部長 徳武 剛

【最寄りの連絡場所】 福岡市博多区博多駅前三丁目4番1号
（注）2026年1月1日より本社移転に伴い、福岡市博多区博多駅前二丁目
17番8号から上記に移転しております。

【電話番号】 092（471）4123（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役管理部長 徳武 剛

【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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (百万円)	7,390	8,061	11,435	17,126	24,505
経常利益 (百万円)	421	545	1,035	1,511	2,529
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	217	310	696	1,000	1,652
包括利益 (百万円)	217	310	696	1,000	1,669
純資産額 (百万円)	2,295	2,579	3,260	4,306	5,811
総資産額 (百万円)	4,920	7,010	9,361	19,019	19,023
1株当たり純資産額 (円)	135.75	154.07	195.14	255.69	346.33
1株当たり当期純利益 (円)	12.89	18.45	41.72	59.48	100.05
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	12.75	-	41.02	58.31	95.57
自己資本比率 (%)	46.66	36.80	34.83	22.50	30.19
自己資本利益率 (%)	9.96	12.72	23.86	26.54	32.98
株価収益率 (倍)	14.60	8.56	9.23	10.30	8.37
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	635	1,415	895	480	1,739
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	393	285	285	1,803	401
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	841	1,738	1,087	5,285	684
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	2,313	2,352	2,259	5,260	5,914
従業員数 (人)	86	90	110	152	170
(外、平均臨時雇用人員)	(16)	(19)	(21)	(25)	(24)

(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. 「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。

4. 2025年9月11日開催の取締役会決議により、2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っておりますが、第14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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (百万円)	3,407	3,432	5,352	8,191	10,085
経常利益 (百万円)	299	222	653	998	1,322
当期純利益 (百万円)	48	110	477	723	841
資本金 (百万円)	53	53	59	71	69
発行済株式総数 (株)	4,248,600	4,248,600	4,262,700	4,297,800	17,344,800
純資産額 (百万円)	2,098	2,182	2,643	3,412	4,088
総資産額 (百万円)	3,259	5,173	6,685	13,079	13,886
1株当たり純資産額 (円)	124.07	130.35	158.24	202.61	242.45
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)	2.89	6.58	28.58	42.98	50.92
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	2.86	-	28.10	42.13	48.64
自己資本比率 (%)	64.37	42.19	39.55	25.89	28.95
自己資本利益率 (%)	2.36	5.16	19.77	23.98	22.71
株価収益率 (倍)	65.17	24.03	13.48	14.25	16.44
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用人員) (人)	60 (15)	58 (13)	72 (14)	86 (12)	96 (12)
株主総利回り (比較指標：配当無しTOPIX) (%)	63.7 (110.4)	53.4 (104.8)	130.3 (131.1)	207.1 (154.3)	283.0 (188.9)
最高株価 (円)	1,321	934	2,085	5,090	1,267 (4,290)
最低株価 (円)	730	537	617	1,517	820 (2,368)

(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. 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。

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。

6. 2025年9月11日開催の取締役会決議により、2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っておりますが、第14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。

7. 当社は、2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。第18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。

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LIBSTORE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 LIBSTORE博多店を福岡市博多区博多駅前二丁目到新設
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一丁目到新設
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	LIBSTORE博多店を閉鎖
2021年12月	熊本建築研究所を閉鎖
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 LIBSTORE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春日三丁目到新設
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（2025年1月清算終了）の全株式を取得し子会社化
2024年11月	LIBSTORE天神店を福岡市中央区天神五丁目に新設
2025年7月	沖縄支社を那覇市松山一丁目に移転
2025年8月	株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社（現連結子会社）を設立
2025年9月	熊本サテライトオフィスを熊本市中央区水前寺一丁目に移転
2025年11月	株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社において賃貸住宅管理業者（国土交通大臣（01）第10288号）を登録
2025年12月	株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社において宅地建物取引業免許（国土交通大臣（01）第011067号）を取得 同社において一級建築士事務所（福岡県知事登録第1 - 62684号）を登録

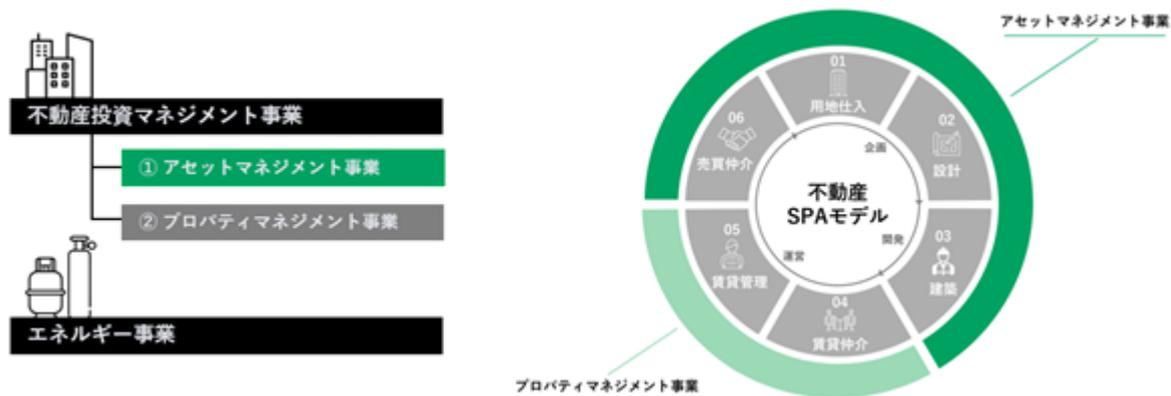
(注)2026年1月1日付で、株式会社グッドライフカンパニーはGLC GROUP株式会社に、株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社はGLC株式会社に、株式会社グッドライフ建設はGLC建設株式会社に、株式会社グッドライフエネルギーはGLC ENERGY株式会社に、それぞれ商号を変更しております。

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。）の用地仕入、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）

多くの不動産開発は、各工程が分業化され、中間コストの増加や情報の分断が生じやすい構造となっております。当社グループでは、アパレル業界のSPA（製造小売）モデルに着想を得た「不動産SPAモデル」を構築し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入、販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介、エネルギー供給までを自社で一貫して行っております。このモデルの最大の特徴は、運営・管理で得られる入居者ニーズや稼働データを次の企画・設計に反映できる「商品力の強化」と、中間マージンの抑制及び原価管理の高度化を通じた「コスト構造の最適化」にあります。こうした独自の垂直統合型ビジネスモデルによって、商品力と収益性を兼ね備えた再現性の高いビジネスモデルを構築しております。



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仕入から販売、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、連結子会社である株式会社デベロップデザインでは、主に首都圏で不動産開発、設計・監理及び近隣対策業務を行っており、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、デザインを行ったうえで、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ととも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で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。

用地仕入

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うえで、「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96.5%（2025年12月31日現在）という高水準な入居率の維持に繋がっております。

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うえで不動産を取得し、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（2025年12月31日現在）が当事務所に在籍しております。また、連結子会社である株式会社デベロップデザインにおいては、一級建築士4名（2025年12月31日現在）が在籍しております。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うえで、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ことが可能となります。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、1級建築施工管理技士25名（2025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基に、より規模の大きい賃貸マンションへの再投資が行われる場合もございます。

連結子会社である株式会社デベロップデザインにおいては、収益ビル及びマンション等の保有、戸建及びマンション等の売買仲介を行っております。また、案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「LIBSTORE」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、修繕等を担う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。

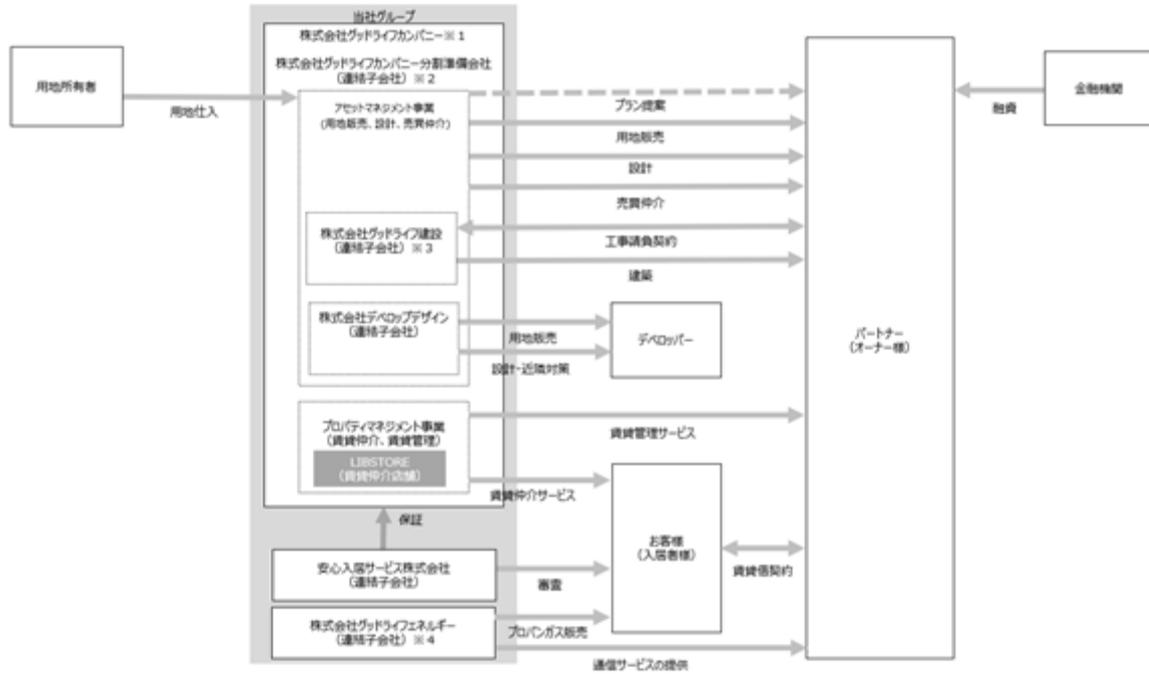
賃貸管理

入居者様に対し「いい住まい」を提供していくことが、高水準な入居率の維持に繋がり、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。



1. 2026年1月1日付で、株式会社グッドライフカンパニーはGLC GROUP株式会社に商号を変更しております。
2. 2026年1月1日付で、株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社はGLC株式会社に商号を変更しております。
3. 2026年1月1日付で、株式会社グッドライフ建設はGLC建設株式会社に商号を変更しております。
4. 2026年1月1日付で、株式会社グッドライフエネルギーはGLC ENERGY株式会社に商号を変更しております。

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) 株式会社 グッドライフカンパニー 分割準備会社 (注)3、7	福岡市博多区	40	不動産投資マネジ メント事業	100.0	役員の兼任2名
株式会社グッドライフ建設 (注)3、4、6	福岡市博多区	40	不動産投資マネジ メント事業	100.0	開発物件の 建築工事請負業務
株式会社 グッドライフエネルギー (注)3、6	福岡市博多区	30	エネルギー事業 その他	100.0	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
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	管理物件の 家賃滞納保証業務 役員の兼任1名
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 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

(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	11,701百万円
	(2)経常利益	533百万円
	(3)当期純利益	377百万円
	(4)純資産額	1,540百万円
	(5)総資産額	3,474百万円

5.株式会社デベロップデザインについては、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	5,033百万円
	(2)経常利益	696百万円
	(3)当期純利益	457百万円
	(4)純資産額	2,102百万円
	(5)総資産額	2,651百万円

6.2026年1月1日付で、株式会社グッドライフ建設はGLC建設株式会社に、株式会社グッドライフエネルギーはGLC ENERGY株式会社に、それぞれ商号を変更しております。

7. 持株会社体制に移行するため、2025年8月18日に当社100%子会社である株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社(以下、「分割準備会社」という。)を設立いたしました。また、2026年1月1日付で、当社の不動産投資マネジメント事業を子会社である分割準備会社に承継させるとともに、分割準備会社はGLC株式会社に商号を変更しております。
8. 当社の連結子会社であったCBI HOLDINGS株式会社は2025年1月27日付で清算終了いたしました。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

2025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	144 (20)
エネルギー事業	9 (2)
報告セグメント計	153 (22)
全社(共通)	17 (2)
合計	170 (24)

(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。

(2)提出会社の状況

2025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)
96 (12)	36.5	3.7	4,834

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	79 (10)
報告セグメント計	79 (10)
全社(共通)	17 (2)
合計	96 (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きませんが、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

当社グループは、以下のとおり「経営理念」を定め、誠実な事業運営を通じて皆様に真の価値を提供し、社会から必要不可欠とされる存在を目指しております。時代の変化に柔軟に適應しながら持続的な成長を遂げ、事業の拡大を通じて価値提供の範囲を広げることで、企業価値の向上と社会貢献の両立を追求して参ります。

<ミッション>

価値を創り、成長し続ける。

<ビジョン>

プライム上場を果たし、時価総額1,000億を実現。

その先の、日本を代表する企業へ。

(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質的向上を背景に、内需主導による緩やかな景気拡大が継続いたしました。一方で、エネルギー価格の高騰や、為替相場の変動に加え、日本銀行による段階的な追加利上げに伴い国内経済は「金利ある世界」の定着局面に移行しております。

不動産業界においては、これにより資金調達コストの上昇や不動産投資家による投資判断基準の厳格化が予想されるなど、事業環境の先行きについては引き続き注視していく必要があります。しかしながら、その一方で主要都市圏を中心とした全国的な地価の上昇や、インフレヘッジを目的とした国内投資用不動産に対する底堅い需要に支えられ、市場動向は堅調に推移いたしました。

建設業界においては、いわゆる「2024年問題」に起因する労働規制の適用が常態化しており、深刻な技能労働者不足を背景とした労務コストの上昇や工期の長期化が業界全体の課題となっております。

(3)中長期的な経営戦略

このような状況のもと、当社グループは、2026年度から2028年度までの3ヶ年を対象とした「中期経営計画2026-2028」を策定いたしました。本計画では、次なる飛躍に向けた基盤構築のステージと位置づけ、東証プライム市場上場及び時価総額1,000億円の実現を目標に掲げております。

具体的には、独自の垂直統合型ビジネスモデルである「不動産SPAモデル」を核とし、以下の3つの成長戦略を重点的に推進して参ります。

<東京エリアへの本格進出>

自社設計・自社施工の強みを活かし、市場規模の大きい首都圏での供給棟数を飛躍的に高めることで、収益基盤を強固なものとしします。

<建築機能の強化による「ゼネコン化」>

技術者の採用・育成を強化し建築技術をさらなる高みへと引き上げ、自社開発のみならず外部からの施工受託を拡大させることで、フロー収益の増大を図ります。

<ホテル事業への参入>

マンション開発のノウハウを転用した「不動産SPAモデル ホテルバージョン」を始動させ、開発から運営までを内製化することで、収益構造の多層化を推進いたします。

これら成長戦略の実行を加速させるため、3年間で最大50億円規模の戦略投資枠を設定し、機動的なM&Aも活用しながら、持続的な企業価値の最大化に邁進して参ります。

(4)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。

DX推進による不動産SPAモデルの最適化と生産性向上

当社グループは、不動産SPAモデルの利点を最大限に引き出すため、これまで営業支援ツール(SFA)を活用し、用地情報の収集ルートの可視化や営業活動の数値化に取り組んで参りました。

今後は、これらの基盤をさらに一歩進めるため、DXを加速させ、安定供給体制の強化を図って参ります。DXにより、部門間の情報伝達のロスを徹底的に排除し、迅速かつ適切な意思決定に繋げることで、物件開発のスピードを大幅に向上させて参ります。

ブランド認知向上及び新規顧客基盤の拡大

当社グループは、投資用新築一棟賃貸マンション「LIBTH(リプス)」ブランドにおいて、これまで既存オーナー様や金融機関からのご紹介といったリピートによるお取引を中心に、広告宣伝費を抑制した効率的な集客を実現して参りました。

しかしながら、今後は既存エリアにおける50棟体制の構築及び東京の供給棟数拡大を実現するため、従来の枠組みを超えた新規顧客の開拓と、ブランドの全国区化が不可欠であると認識しております。不動産投資家層における確固たるブランド地位を築くべく、デジタルマーケティングやメディアを通じた戦略的投資を本格化し、紹介に頼らない新たな集客エンジンを構築いたします。

既存事業の拡張

「不動産SPAモデル」の核心的な強みは、用地仕入から設計、そして「自社施工」までを一貫して手掛けることによる徹底したコストコントロールにあります。昨今の建築資材高騰や人手不足という厳しい外部環境下においても、外部委託に頼らない自社施工体制をさらに強化・拡充することで、中間マージンの排除と施工プロセスの効率化を徹底いたします。これにより、他社には模倣困難な「高品質かつ高い利回り」を維持し、安定供給体制を盤石なものにして参ります。また、これまで福岡・熊本・沖縄の成長都市で磨き上げてきた高効率なビジネスモデルを、国内最大の市場である首都圏へと展開いたします。2025年12月には、東京において初となる用地を取得しており、本モデルが首都圏においても十分に通用することを検証済みです。今後は、これまで培った「高い生産性」と「自社施工によるコスト優位性」を武器に、巨大な需要が存在する首都圏においてシェアを急速に拡大し、グループ全体の収益基盤を成長させて参ります。

新規事業への積極投資

(ホテル事業への本格参入)

当社グループは、収益基盤の多角化と中長期的な企業価値向上のため、新たな成長エンジンとしてホテル事業へ参入いたします。投資用新築一棟賃貸マンションの開発において培った高い設計・施工能力及びコストコントロールの知見をホテル開発へ転用し、投資効率に優れた高付加価値なアセットを創出して参ります。今後は進出エリアを厳選し、圧倒的な運用パフォーマンスと長期的な資産性を兼ね備えた独自の空間価値を提供して参ります。また、単なる不動産開発に留まらず、集客戦略からホテル運営(オペレーション)機能までをグループで内製化し、企画から運営までを一気通貫で担う「不動産SPAモデル ホテルバージョン」を確立いたします。これにより、顧客ニーズをダイレクトに商品設計やサービス改善へ反映させるサイクルを確立し、運営効率の極大化とブランド価値の向上を図ることで、既存事業に次ぐ強固な収益基盤を構築して参ります。

(新領域への進出とM&Aの活用)

当社グループのさらなる成長加速と事業拡大のため、中長期的な視点で新規事業の開拓・育成に注力し、将来の中核事業へと発展させて参ります。企画立案力や専門人材の強化、積極的な営業活動を推進するとともに、グループシナジーの創出や事業領域の迅速な拡大を目的としたM&Aについても、機動的かつ戦略的に検討を進めて参ります。

人材確保と育成

当社グループの事業拡大を支える最も重要な経営資源は「人」とであると認識しております。用地仕入の経験者や建築技術者など専門的な知識を有する人材を継続して確保するため、採用活動への投資を積極的に行って参ります。また、人材を資本として捉え、その価値を最大化する「人的資本経営」の考え方を重視し、社員一人ひとりの能力を最大限に引き出すための環境整備や、働きがいのある組織風土の醸成を推進することで、社員が意欲を持って活躍できる組織づくりに努めて参ります。

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)ガバナンス

当社グループは、「価値を創り、成長し続ける。」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うえ、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、人材育成（多様性の確保を含む）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、育成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・中途採用の属性にかかわ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。具体的な取組として、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、子が小学校4年生の始期に達するまで利用可能な育児短時間勤務制度を設けるなど、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は設定しておりませんが、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) 景気動向及び外部環境の変動リスクについて

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、沖縄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、当社グループの財政状態及び経営成績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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 資金調達に関するリスクについて

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関わ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を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ます。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、当社グループの財政状態及び経営成績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、当社グループの財政状態及び経営成績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て施工を行っておりますが、万が一、重大な工事事故・品質事故・労働災害等が発生した場合、安全・品質に対する社会からの信頼を失墜させ、競争力低下を招く可能性があります。また、工事途中での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係る人件費の上昇が想定を上回った場合など、当社グループの財政状態及び経営成績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うえで、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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) ガス事故発生リスクについて

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、当社グループの財政状態及び経営成績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リスクについて

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22棟）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でき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、当社グループの財政状態及び経営成績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財政状態及び経営成績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、沖縄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など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など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、当社グループの財政状態及び経営成績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、当社グループの財政状態及び経営成績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、さら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、当社グループの財政状態及び経営成績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、当社グループの財政状態及び経営成績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のリスクについて

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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11)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。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、内部統制の強化を通じて、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。しかしながら、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、当社グループの財政状態及び経営成績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 (01)第011067号	2025年12月10日から 2030年12月9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 (01)第10288号	2025年11月15日から 2030年11月14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-7)第27792号	2025年5月29日から 2030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1-62684号	2025年12月15日から 2030年12月14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	経済産業大臣 第50A0104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	経済産業大臣 第50A0223RA号	2026年1月5日から 2031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	-	-
	熊本県 消保第L186号	-	-
	沖縄県 商産第318-4号	-	-
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うえで、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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

契約不適合責任について

当社グループは、当社施工の販売物件について、民法上の契約不適合責任（旧瑕疵担保責任）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や契約内容との不適合があった場合、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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12)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うえでオーナー様（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、役職者にかかわ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などにより、情報管理の徹底に努めております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず、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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(13)ストック・オプション行使による株式価値の希薄化リスクについて

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、2026年2月28日現在1,407,200株となり、潜在株式数を含む発行済株式総数の7.50%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。

(14)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ひと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。

なお、株主の皆様からの日頃のご支援に深く感謝するとともに、より多くの株主様に当社株式を長期的に保有していただくことを目的に、2026年2月に株主優待制度を新設し導入しております。

(15)中期経営計画について

当社グループは、2026年2月に、東京証券取引所プライム市場への上場及び時価総額1,000億円の実現を目標とする「中期経営計画2026-2028」を発表いたしました。

本中期経営計画においては、独自の垂直統合型ビジネスモデルである「不動産SPAモデル」を核とし、東京エリアへの本格進出による収益基盤の拡大、建築機能強化による「ゼネコン化（外部受注の拡大）」、ホテル事業への参入による収益構造の多層化、加えて機動的なM&Aの実行を基本戦略として掲げ、これらの実現に向けた諸施策を推進する方針です。

しかしながら、当社グループが掲げる目標を達成することができるかは、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載された事項を含む多くのリスクや課題の影響を受けます。中期経営計画策定時の前提条件が変化した場合に、適切な戦略の立案や実行が困難となった場合には、中期経営計画の目標値を達成できない可能性があります。

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（当社及び連結子会社）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・所得環境の改善や各種政策の効果が下支えとなり、緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクに加えて原材料価格、エネルギー価格の高騰や、金融資本市場の変動など、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、人件費や建築資材の価格の高騰に伴う物件価格の上昇に加え、金利の上昇基調に伴う財務コストの増大など、事業環境の不確実性が高まっており、引き続き市場動向を慎重に見極める必要があります。しかしながら、主要都市での賃貸需要やインフレによる継続的なインカムゲインの確保が期待できることから、国内外の投資家による国内不動産への投資意欲は、引き続き高水準で推移しております。

このような環境のもと、当社グループは、2025年12月期の重点施策として、連結子会社である株式会社デベロップデザインの実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、注力して参りました。また、事業エリア拡大に伴う開発棟数の増加に対応するため、建築技術者の採用を引き続き積極的に進めて参りました。

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440百万円減少し、15,656百万円となりました。主な要因は、仕掛販売用不動産が1,651百万円、その他の流動資産が208百万円及び契約資産が206百万円減少した一方、販売用不動産が1,037百万円、現金及び預金が650百万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443百万円増加し、3,366百万円となりました。要因は、有形固定資産が378百万円及び投資その他の資産が145百万円増加した一方、無形固定資産が80百万円減少したことによります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ3百万円増加し、19,023百万円となりました。

（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2,129百万円減少し、7,980百万円となりました。主な要因は、短期借入金が679百万円、1年内返済予定の長期借入金が597百万円、契約負債が441百万円、工事未払金が377百万円及び未払法人税等が300百万円減少した一方、その他の流動負債が183百万円及び預り金が72百万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628百万円増加し、5,231百万円となりました。主な要因は、長期借入金が701百万円増加した一方、その他の固定負債が98百万円減少したことによります。

この結果、負債合計は、前連結会計年度末に比べ1,500百万円減少し、13,211百万円となりました。

（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1,504百万円増加し、5,811百万円となりました。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1,652百万円増加した一方、自己株式の取得により306百万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27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194棟、管理戸数は7,708戸となりました。

この結果、売上高は24,505百万円（前連結会計年度比43.1%増）、営業利益は2,573百万円（同66.7%増）、経常利益は2,529百万円（同67.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,652百万円（同65.1%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、アセットマネジメント事業とプロパティマネジメント事業により構成されております。

アセットマネジメント事業はさらに2つの事業体に区分されます。1つ目は、当社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、主に福岡、熊本、那覇、札幌で資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地販売、設計、建築及び売買仲介サービスを提供しております。2つ目は、連結子会社である株式会社デベロップデザインにおいて、主に首都圏で不動産開発、設計監理及び近隣対策業務を提供しております。

また、プロパティマネジメント事業では賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供しております。

アセットマネジメント事業につきましては、中期的な成長戦略の一環として首都圏エリアでの展開に注力して参りました。その結果として、当連結会計年度において東京都内(高田馬場)で初となる開発用地の取得が確定し、本格的な首都圏進出の第一歩を踏み出すことができました。また、既存事業エリアにおいても堅調に推移し、当連結会計年度において27物件が竣工するとともに、当社開発に係る新規設計契約14件及び連結子会社である株式会社グッドライフ建設において建築に係る工事請負契約15件を受注し、当連結会計年度末における進行中の工事は16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26物件の引渡し及び新規管理受託18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24,178百万円(前連結会計年度比43.3%増)、セグメント利益は2,735百万円(同64.7%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。当連結会計年度においては、新たに那覇でのガスの供給を開始するなど、事業基盤の拡大に努めて参りました。これにより、当連結会計年度末におけるプロパンガス供給棟数は172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319百万円(前連結会計年度比28.4%増)、セグメント利益は5百万円(前連結会計年度は1百万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5,260百万円に比べ、653百万円増加し、5,914百万円となりました。

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増加は1,739百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,502百万円及び仕掛販売用不動産の減少額1,651百万円の資金の増加と、法人税等の支払額1,196百万円、販売用不動産の増加額1,037百万円及び契約負債の減少額441百万円の資金の減少によります。

(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401百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出503百万円の資金の減少と、貸付金の回収による収入148百万円の資金の増加によります。

(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減少は684百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,096百万円、短期借入金の純減額679百万円及び自己株式の取得による支出306百万円の資金の減少と、長期借入れによる収入1,200百万円の資金の増加によります。

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ありません。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	21,918	112.9	10,114	92.9

(注) 金額は、契約額によっております。

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 2025年1月1日 至 2025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	24,178	143.3
エネルギー事業	319	128.4
報告セグメント計	24,497	143.0
その他	8	-
合計	24,505	143.1

(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	2,209	12.9	578	2.4

(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、日本銀行による段階的な追加利上げの実施を受け、国内金利は「金利ある世界」の定着局面に移行しつつあります。これにより、資金調達コストの上昇や不動産投資家の投資判断基準の厳格化が予想されるなど、事業環境の先行きについては引き続き注視していく必要があります。

このような状況のもと、当社グループは「中期経営計画2026-2028」に基づき、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入、販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介、エネルギー供給までをワンストップで担う「不動産SPAモデル」を一層強化して参ります。特に、最大の強みである建築（自社施工）を活かし、市場規模の大きい東京エリアへの本格進出を加速させるとともに、新たにホテル事業へ参入し収益構造の多層化を推進いたします。

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、我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 【重要な契約等】

（吸収分割契約）

当社は、2025年8月8日開催の取締役会において、2026年1月1日を効力発生日として吸収分割の方式により持株会社体制に移行すべくその準備を開始すること及び分割準備会社として当社100%出資の子会社である株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社を設立することを決議し、2025年8月18日に同社を設立いたしました。

2025年10月15日開催の取締役会において、同社との間で吸収分割契約を締結することを決議し、同日に吸収分割契約を締結しております。また、2026年1月1日付にて当社の商号を「GLC GROUP株式会社」に、株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社を「GLC株式会社」に、それぞれ商号を変更しております。詳細については、「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」に記載しております。

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574百万円であり、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、熊本サテライトオフィス及び沖縄支社移転のため74百万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437百万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、福岡本社移転のため62百万円の投資を実施いたしました。

また、福岡本社移転に伴い、旧本社設備等の除却を実施しております。

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

2025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	54	-	10	30	95	58(2)
LIBSTORE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	-	5	0	8	4
熊本支社・熊本サテライト オフィス (熊本市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	17	-	16	2	37	24(10)
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	13	-	5	2	21	9

(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

2025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	1	-	4	1	7	45(10)
(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	1,353	-	18	0	1,372	9(2)
(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	208	268 (919.23)	-	10	487	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. 2026年1月1日付で、株式会社グッドライフ建設はGLC建設株式会社に、株式会社グッドライフエネルギーはGLC ENERGY株式会社に、それぞれ商号を変更しております。

(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	280	19	自己資金及 び借入金	2026年1月	2026年12月	ガス供給設備 23棟追加

(注) 2026年1月1日付で、株式会社グッドライフエネルギーはGLC ENERGY株式会社に商号を変更しております。

(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	39,600,000
計	39,600,000

(注) 2025年9月11日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議しております。株式分割に伴い、当該株式分割の効力発生日である2025年10月1日に、当社の発行可能株式総数は、13,200,000株から39,600,000株に増加しております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2025年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2026年3月25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	17,344,800	17,344,800	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	17,344,800	17,344,800	-	-

(注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2026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. 2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

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)	306
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 367,200(注)1、6、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	181(注)2、6、7
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 181(注)3、6、7 資本組入額 91(注)3、6、7
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(2025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(2026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1,200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。

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

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様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も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も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」の条件等を勘案のうえ、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」の条件等を勘案のうえ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。
7. 当社は、2025年9月11日の取締役会の決議により、2025年10月1日付で1株を4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 720,000(注)1、8
新株予約権の行使時の払込金額(円)	485(注)2、8
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 779(注)3、8 資本組入額 390(注)4、8
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(2025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(2026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400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。ただし、かか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うえ、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。

ただし、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、合併などの条件、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、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485円と新株予約権の付与日における公正な評価額294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。ただし、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。ただし、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。ただし、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うえ、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。ただし、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うえ、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。

8. 当社は、2025年9月11日の取締役会の決議により、2025年10月1日付で1株を4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）	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 320,000（注）1、8
新株予約権の行使時の払込金額（円）	485（注）2、8
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 778（注）3、8 資本組入額 389（注）4、8
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（2025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（2026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400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。ただし、かか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うえ、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。

ただし、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。

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

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うえ、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485円と新株予約権の付与日における公正な評価額293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

ただし、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。ただし、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。ただし、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。ただし、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うえ、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。ただし、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うえ、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。

8. 当社は、2025年9月11日の取締役会の決議により、2025年10月1日付で1株を4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。

【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)
2021年5月1日 (注)1	-	4,237,800	283	50	-	233
2021年1月1日～ 2021年12月31日 (注)2	10,800	4,248,600	3	53	3	237
2023年1月1日～ 2023年12月31日 (注)2	14,100	4,262,700	5	59	5	242
2024年1月1日～ 2024年12月31日 (注)2	35,100	4,297,800	12	71	12	255
2025年1月1日～ 2025年4月30日 (注)2	8,400	4,306,200	3	74	3	258
2025年5月1日 (注)1	-	4,306,200	51	23	-	258
2025年10月1日 (注)3	12,918,600	17,224,800	-	23	-	258
2025年11月1日～ 2025年12月31日 (注)2	120,000	17,344,800	46	69	46	304

(注)1. 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り替えたものであります。

2. 新株予約権の行使による増加であります。

3. 株式分割(1:4)によるものであります。

4. 当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年2月28日)にかけて変更はありません。

(5)【所有者別状況】

2025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	16	10	14	2	814	858	-
所有株式数(単元)	-	564	19,274	2,005	1,182	25	150,358	173,408	4,000
所有株式数の割合(%)	-	0.32	11.11	1.15	0.68	0.01	86.70	100.00	-

(注) 自己株式764,748株は、「個人その他」に7,647単元、「単元未満株式の状況」に48株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2025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	10,548,000	63.61
三菱UFJ eスマート証券株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	1,298,200	7.82
蔭山 恭一	滋賀県栗東市	861,200	5.19
佐方 修	熊本県熊本市西区	742,800	4.48
近松 敬倫	熊本県熊本市西区	452,000	2.72
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	210,100	1.26
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	201,847	1.21
竹林 正隆	東京都大田区	188,608	1.13
高田 瑠弥	滋賀県草津市	130,000	0.78
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	120,000	0.72
計	-	14,752,755	88.97

(注) 上記のほか当社所有の自己株式764,748株があります。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 764,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,576,100	165,761	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 4,000	-	-
発行済株式総数	17,344,800	-	-
総株主の議決権	-	165,761	-

(注) 1. 「単元未満株式」の普通株式には、自己株式48株が含まれております。

2. 2025年10月1日付で、普通株式1株を4株とする株式分割を行いました。上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

【自己株式等】

2025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	764,700	-	764,700	4.40
計	-	764,700	-	764,700	4.40

(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48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. 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、2024年12月20日から2025年3月24日にかけて自己株式を122,700株取得しております。

3. 2025年10月1日付で、普通株式1株を4株とする株式分割を行いました。上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

4. 2026年1月1日付で、GLC GROUP株式会社に商号を変更しております。

5. 2026年1月1日付で、本店所在地を福岡市博多区博多駅前三丁目4番1号に変更しております。

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3月24日)	800,000	500
当事業年度前における取得自己株式	73,200	44
当事業年度における取得自己株式	417,600	306
残存決議株式の総数及び価額の総額	309,200	149
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	38.65	29.81
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(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. 2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行いました。上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

(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	188	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、2026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。

3. 2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行いました。上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

(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	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	764,748	-	764,748	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式数には、2026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。

2. 2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行いました。上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

3【配当政策】

当社は、将来の事業展開と経営体制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。現在は成長過程にあることから、将来の事業拡大に向けた内部留保の充実を優先すべき段階と判断し、設立以来、剰余金の配当は実施しておりません。今後の配当につきましては、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、現時点での実施時期は未定であります。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。

一方で、株主様からの日頃のご支援に深く感謝するとともに、より多くの株主様に当社株式を長期的に保有していただくことを目的に、2026年2月に株主優待制度を新設し導入しております。

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

当社グループは、「価値を創り、成長し続ける。」というミッションのもと、関わる全ての人に「いてくれてよかった」と思ってもらえる存在を目指しております。事業を通じて、目の前の相手にとって本当に意味のある価値を提供し、時代の変化に適応しながら成長していくことが、当社グループの存在意義であると考えております。

このミッションを実現し、時価総額1,000億円の実現、さらには日本を代表する企業へと成長し続けるために、当社グループは「誠実」「継続」「結果」の3つをコアバリューとして掲げております。利益よりも信頼を優先する「誠実」な判断、決めたことをやり抜く「継続」、そして合理性に基づき成果を出す「結果」へのこだわりを、経営のあらゆる局面において徹底しております。

これらの価値観を軸とした持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を支えるためには、コーポレート・ガバナンスの充実が不可欠な経営課題であると認識しております。経営の執行及び監督機能を強化することで、経営の効率性、公正性、透明性を確保するとともに、ステークホルダーの皆様に対する適切な情報開示と説明責任を遂行し、より信頼される企業グループの体制構築に努めて参ります。

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さらに高めるため、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。当社の取締役は、有価証券報告書提出日（2026年3月25日）現在、取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名、監査等委員である取締役3名となります。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。

当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名選任の件」及び「監査等委員である取締役3名選任の件」を提案しておりますが、全員重任であるため、これらが承認可決された場合も当社のコーポレート・ガバナンス体制及び構成員に変更はございません。

a. 取締役会

当社の取締役会は、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部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。

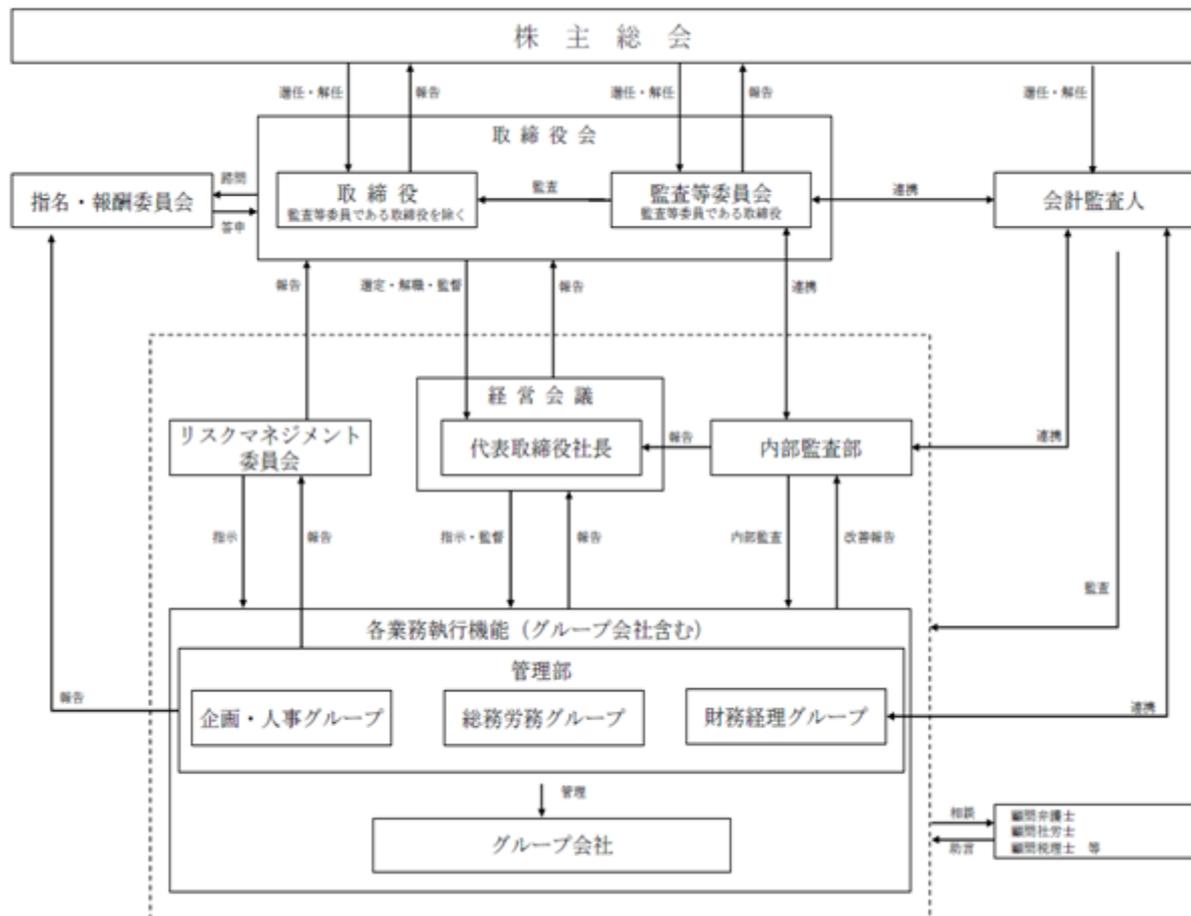
e. リスクマネジメント委員会

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	伊藤 貴光		-	-		
取締役内部監査部長	近松 敬倫		-	-		
取締役管理部長	徳武 剛		-	-		
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. 内部監査部は、「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、「グループ会社管理規程」を定め、関係会社の管理は管理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、内部監査部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部を出席させ、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「グループ会社管理規程」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。
- なお、当社は、2026年1月1日付で持株会社体制へ移行し、GLC GROUP株式会社へ商号を変更いたしました。当該契約は変更後の商号においても有効に存続しております。
- 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	15回	15回
伊藤 貴光	15回	15回
近松 敬倫	15回	15回
姫野 幸一	15回	15回
石井 麻衣子	15回	15回
柳堀 泰志	15回	15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	4回	4回
姫野 幸一	4回	4回
石井 麻衣子	4回	4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

a . 本書提出日（2026年3月25日）現在の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性6名 女性1名（役員のうち女性の比率14.3%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	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 安心人居サービス㈱(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(現GLC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(現GLC建設 ㈱) 代表取締役会長 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー(現 GLC ENERGY㈱) 代表取締役社 長 2025年8月 ㈱グッドライフカンパニー分割 準備会社(現GLC㈱)代表取締役 社長(現任)	(注)2	10,548,000
常務取締役	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 2026年1月 当社常務取締役(現任) 2026年1月 GLC㈱常務取締役営業本部長(現 任)	(注)2	25,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 内部監査部長	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(現GLC ENERGY㈱) 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(現GLC ENERGY㈱) 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 2025年7月 当社取締役 2025年8月 ㈱グッドライフカンパニー分割準備会社(現GLC㈱) 取締役 2025年11月 当社取締役営業推進部長 2026年1月 当社取締役内部監査部長(現任) 2026年1月 GLC㈱ 営業推進部長(現任)	(注) 2	452,000
取締役 管理部長	徳武 剛	1967年9月7日生	1991年4月 サントリー㈱入社 2009年10月 ㈱ダイナック 経営企画本部長 2014年10月 同社執行役員経営企画本部長 2016年4月 同社執行役員経営企画本部長 2019年4月 同社上席執行役員経営企画・財經本部長 2022年3月 サントリーマーケティング&コマース㈱ 代表取締役社長 2025年4月 当社管理本部長 2025年7月 当社管理部長 2026年1月 当社取締役管理部長(現任)	(注) 3	-
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) 4	-
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) 4	-

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)	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 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(現 税理士法人Ignis Partners)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) 2025年3月 ㈱セイファート社外取締役(現 任)	(注)4	-
計					11,025,700

(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。

- 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。
- 2025年11月21日開催の臨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。
- 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。

b . 2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名選任の件」及び「監査等委員である取締役3名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員の状況及び任期は、以下のとおりとなる予定であります。

男性6名 女性1名（役員のうち女性の比率14.3%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	高村 隼人	1979年9月24日生	2002年4月 (株)熊本シテイエフエム入社 2004年11月 (株)多々良入社 2008年6月 (株)水前寺不動産(現当社)設立 代表取締役社長(現任) 2011年11月 安心人居サービス(株)(現連結子会社)設立 代表取締役社長 2019年4月 (株)グッドライフ建設(現GLC建設(株)) 代表取締役社長 2020年1月 (株)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 (株)グッドライフ建設(現GLC建設(株)) 代表取締役会長 2020年6月 (株)グッドライフエネルギー(現GLC ENERGY(株)) 代表取締役社長 2025年8月 (株)グッドライフカンパニー分割準備会社(現GLC(株)) 代表取締役社長(現任)	(注)2	10,548,000
常務取締役	伊藤 貴光	1980年2月18日生	2003年1月 (有)さかき印刷入社 2006年2月 (株)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 2026年1月 当社常務取締役(現任) 2026年1月 GLC(株)常務取締役営業本部長(現任)	(注)2	25,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 内部監査部長	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(現GLC ENERGY㈱) 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(現GLC ENERGY㈱) 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 2025年7月 当社取締役 2025年8月 ㈱グッドライフカンパニー分割準備会社(現GLC㈱) 取締役 2025年11月 当社取締役営業推進部長 2026年1月 当社取締役内部監査部長(現任) 2026年1月 GLC㈱ 営業推進部長(現任)	(注)2	452,000
取締役 管理部長	徳武 剛	1967年9月7日生	1991年4月 サントリー㈱入社 2009年10月 ㈱ダイナック 経営企画本部長 2014年10月 同社執行役員経営企画本部長 2016年4月 同社執行役員経営企画本部長 2019年4月 同社上席執行役員経営企画・財經本部長 2022年3月 サントリーマーケティング&コマース㈱ 代表取締役社長 2025年4月 当社管理本部長 2025年7月 当社管理部長 2026年1月 当社取締役管理部長(現任)	(注)2	-
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	-
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	-

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)	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㈱(現エイベッ ス㈱)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㈱入社 2019年7月 ㈱R J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 (現税理士法人Ignis Partners)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) 2025年3月 ㈱セイファート社外取締役(現 任)	(注)3	-
計					11,025,700

- (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. 2026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. 2026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・意見交換を行うなど、相互連携を図っております。また、社外取締役(監査等委員)は内部監査部と必要に応じてミーティングを行い、内部監査部は会計監査人と内部統制の意見交換を行うなど、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

有価証券報告書提出日（2026年3月25日）現在、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12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	12回	12回
石井 麻衣子	12回	12回
柳堀 泰志	12回	12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など緊密な連携をとり、監査内容の充実に努めております。

なお、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査等委員である取締役3名選任の件」を提案しておりますが、全員重任であるため、これらが承認可決された場合も当社の監査等委員会監査の体制及び構成員に変更はございません。

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うえで、担当者2名（管理部総務労務グループ兼務2名）により構成された内部監査部が行っております。内部監査部は、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。また、内部監査部は、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

10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4名、その他8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うえ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	26	-	25	-
連結子会社	-	-	-	-
計	26	-	25	-

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うえ、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（監査等委員である取締役を除く。）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、2025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）	68	68	-	-	-	3
社外役員	5	5	-	-	-	3

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(2025年1月1日から2025年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年1月1日から2025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的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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,272	5,923
売掛金	182	175
契約資産	896	689
販売用不動産	1 5,216	1 6,253
仕掛販売用不動産	1 3,291	1 1,639
未成工事支出金	355	298
その他	883	675
貸倒引当金	1	-
流動資産合計	16,096	15,656
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1 1,242	1 1,645
車両運搬具(純額)	11	20
工具、器具及び備品(純額)	12	22
土地	1 268	1 268
リース資産(純額)	53	61
建設仮勘定	79	27
有形固定資産合計	2 1,667	2 2,045
無形固定資産		
のれん	777	700
その他	4 9	4 6
無形固定資産合計	787	707
投資その他の資産		
繰延税金資産	93	130
その他	394	503
貸倒引当金	20	20
投資その他の資産合計	467	613
固定資産合計	2,922	3,366
資産合計	19,019	19,023

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	28	39
工事未払金	1,418	1,040
短期借入金	1,497	1,428
1年内返済予定の長期借入金	1,070	1,472
リース債務	15	16
契約負債	1,249	807
未払法人税等	723	423
賞与引当金	51	52
預り金	354	426
その他	290	473
流動負債合計	10,109	7,980
固定負債		
長期借入金	1,434	1,516
リース債務	43	51
退職給付に係る負債	7	26
繰延税金負債	12	10
その他	104	6
固定負債合計	4,603	5,231
負債合計	14,712	13,211
純資産の部		
株主資本		
資本金	71	69
資本剰余金	562	664
利益剰余金	3,745	5,398
自己株式	100	406
株主資本合計	4,280	5,725
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	-	16
その他の包括利益累計額合計	-	16
新株予約権	26	69
純資産合計	4,306	5,811
負債純資産合計	19,019	19,023

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	1 17,126	1 24,505
売上原価	14,579	20,532
売上総利益	2,547	3,973
販売費及び一般管理費	2 1,003	2 1,400
営業利益	1,543	2,573
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	8
金利スワップ評価益	3	1
受取補償金	-	27
補助金収入	22	7
保険解約返戻金	-	14
固定資産売却益	3	0
その他	2	17
営業外収益合計	31	78
営業外費用		
支払利息	62	115
支払手数料	1	3
その他	0	2
営業外費用合計	64	122
経常利益	1,511	2,529
特別損失		
固定資産除売却損	-	3 27
特別損失合計	-	27
税金等調整前当期純利益	1,511	2,502
法人税、住民税及び事業税	562	897
法人税等調整額	51	47
法人税等合計	510	849
当期純利益	1,000	1,652
親会社株主に帰属する当期純利益	1,000	1,652

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	1,000	1,652
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	16
その他の包括利益合計	-	16
包括利益	1,000	1,669
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,000	1,669

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	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
当期変動額					
新株の発行 （新株予約権の行使）	12	12			25
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,000		1,000
自己株式の取得				44	44
資本金から剰余金への 振替					-
株式交換による増加		24		13	38
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	12	36	1,000	30	1,019
当期末残高	71	562	3,745	100	4,280

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	-	-	-	3,260
当期変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）				25
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,000
自己株式の取得				44
資本金から剰余金への 振替				-
株式交換による増加				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	-	-	26	1,046
当期末残高	-	-	26	4,306

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	71	562	3,745	100	4,280
当期変動額					
新株の発行 （新株予約権の行使）	49	49			99
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,652		1,652
自己株式の取得				306	306
資本金から剰余金への 振替	51	51			-
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	2	101	1,652	306	1,445
当期末残高	69	664	5,398	406	5,725

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	其他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	-	-	26	4,306
当期変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）				99
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,652
自己株式の取得				306
資本金から剰余金への 振替				-
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）	16	16	42	59
当期変動額合計	16	16	42	1,504
当期末残高	16	16	69	5,811

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	1,511	2,502
減価償却費	113	165
のれん償却額	-	77
株式報酬費用	-	77
貸倒引当金の増減額(は減少)	-	1
賞与引当金の増減額(は減少)	9	0
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	18
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	9	-
受取利息及び受取配当金	0	8
支払手数料	1	3
支払利息	62	115
金利スワップ評価損益(は益)	3	1
固定資産除売却損益(は益)	3	27
補助金収入	22	7
保険解約返戻金	-	14
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	79	213
販売用不動産の増減額(は増加)	1,860	1,037
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	856	1,651
未成工事支出金の増減額(は増加)	185	56
仕入債務の増減額(は減少)	624	367
契約負債の増減額(は減少)	692	441
預り金の増減額(は減少)	58	72
その他	0	71
小計	52	3,031
利息及び配当金の受取額	0	7
利息の支払額	73	103
法人税等の支払額	460	1,196
営業活動によるキャッシュ・フロー	480	1,739
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	324	503
有形固定資産の売却による収入	7	6
無形固定資産の取得による支出	5	1
貸付金の回収による収入	-	148
敷金及び保証金の差入による支出	1	76
敷金及び保証金の回収による収入	0	2
保険の解約による収入	-	27
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	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,803	401
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)	2,183	679
長期借入れによる収入	4,690	1,200
長期借入金の返済による支出	1,424	1,096
株式の発行による収入	25	64
自己株式の取得による支出	44	306
自己株式取得のための預け金の増減額(は増加)	155	155
新株予約権の発行による収入	26	-
その他	16	21
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,285	684
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,001	653
現金及び現金同等物の期首残高	2,259	5,260
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,260	1 5,914

【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カンパニー分割準備会社

株式会社グッドライフ建設

株式会社グッドライフエネルギー

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

株式会社デベロップデザイン

上記のうち、株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたCBI HOLDINGS株式会社は清算終了したため、連結の範囲から除外しております。ただし、清算終了までの損益計算書は連結しております。

また、2026年1月1日付で、株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社はGLC株式会社に、株式会社グッドライフ建設はGLC建設株式会社に、株式会社グッドライフエネルギーはGLC ENERGY株式会社に、それぞれ商号を変更しております。

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。

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

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

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、簡便法によっております。

(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、以下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よっております。

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

取得したマンション事業用地等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等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	700

(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

のれんは、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	8,233	8,966

(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・リースであるかにかかわらず、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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	4,128百万円	5,703百万円
仕掛販売用不動産	3,129	615
建物	200	190
土地	255	255
計	7,714	6,765

担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
短期借入金	4,907百万円	3,705百万円
1年内返済予定の長期借入金	680	82
長期借入金	1,209	2,300
計	6,797	6,088

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	372百万円	503百万円

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
家賃滞納保証業務	1,530百万円	1,738百万円

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
株式会社D・A	63百万円	-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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
圧縮記帳額	6百万円	6百万円
(うち、ソフトウェア)	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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	105百万円	99百万円
給与及び手当	217	337
租税公課	137	140
支払手数料	191	60
賃借料	40	76
賞与引当金繰入額	17	23

3 固定資産除売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
建物及び構築物	- 百万円	27百万円
工具、器具及び備品	-	0
計	-	27

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	- 百万円	25百万円
組替調整額	-	0
法人税等及び税効果調整前	-	25
法人税等及び税効果額	-	8
その他有価証券評価差額金	-	16
その他の包括利益合計	-	16

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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、2	4,297,800	13,047,000	-	17,344,800
合計	4,297,800	13,047,000	-	17,344,800
自己株式				
普通株式（注）1、3	86,740	678,008	-	764,748
合計	86,740	678,008	-	764,748

（注）1. 当社は、2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式数の増加13,047,000株は、株式分割によるものが12,918,600株及び新株予約権の行使によるものが128,400株であります。

3. 普通株式の自己株式の数の増加678,008株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得104,400株、単元未満株式の買取り62株及び株式分割によるものが573,546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

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	-	-	-	-	-	49
	第3回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	19
合計		-	-	-	-	-	69

（注）第2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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金勘定	5,272百万円	5,923百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金	12	9
現金及び現金同等物	5,260	5,914

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 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

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

(借主側)

1. 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「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 (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。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内	-	60
1年超	-	265
合計	-	326

(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（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」、「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（2025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	83	83	-
資産計	83	83	-
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	5,608	5,576	32
負債計	5,608	5,576	32
デリバティブ取引(2)	1	1	-

- (1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「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（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	-	-
合計	5,445	9	-	-

当連結会計年度（2025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	5,923	-	-	-
売掛金	175	-	-	-
合計	6,099	-	-	-

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（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。

当連結会計年度（2025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	4,228	-	-	-
長期借入金（ ）	472	1,861	1,671	1,603
合計	4,700	1,861	1,671	1,603

（ ）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(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。

当連結会計年度(2025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	83	-	-	83
デリバティブ取引				
金利関連()	-	1	-	1
資産計	83	1	-	85

()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(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

当連結会計年度(2025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)	-	5,576	-	5,576
負債計	-	5,576	-	5,576

(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

取引金融機関より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。

(有価証券関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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(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

当連結会計年度(2025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	177	153	1	1
合計		177	153	1	1

(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	- 百万円	7百万円
新規連結子会社の取得に伴う増加額	7	-
退職給付費用	-	19
退職給付の支払額	-	0
退職給付に係る負債の期末残高	7	26

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5百万円、当連結会計年度6百万円であります。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
販売費及び一般管理費	-	77

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1,024,800株	普通株式 720,000株	普通株式 440,000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、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)及び2025年10月1日付株式分割(普通株式1株につき4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	-	720,000	440,000
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	120,000
未確定残	-	720,000	320,000
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	400,800	-	-
権利確定	-	-	120,000
権利行使	33,600	-	120,000
失効	-	-	-
未行使残	367,200	-	-

(注) 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)及び2025年10月1日付株式分割(普通株式1株につき4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)	181	485	485
行使時平均株価 (円)	790	-	929
付与日における公正な評価単価 (円)	-	294	293

(注) 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)及び2025年10月1日付株式分割(普通株式1株につき4株の割合)による分割後の金額に換算して記載しております。

3. スtock・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。

4. スtock・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

240百万円

(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

20百万円

(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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	43百万円	39百万円
未払事業税	64	37
前払金	-	29
繰延消費税等	24	40
棚卸資産未実現利益	19	26
その他	44	52
繰延税金資産小計	196	226
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	43	27
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	0	-
評価性引当額小計(注)1	44	27
繰延税金資産合計	151	198
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	4	13
資本連結に伴う評価差額	66	65
繰延税金負債合計	71	78
繰延税金資産の純額	80	119

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「繰延税金資産」の「その他」に含めていた「繰延消費税等」及び「棚卸資産未実現利益」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。これらの表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「繰延税金資産」の「その他」に表示していた88百万円は、「繰延消費税等」24百万円、「棚卸資産未実現利益」19百万円及び「その他」44百万円として組み替えております。

(注)1. 評価性引当額が16百万円減少しております。この減少の主な内容は、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15百万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(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。

当連結会計年度(2025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)	-	-	-	-	-	39	39百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	27	27
繰延税金資産	-	-	-	-	-	11	11

(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（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。

当連結会計年度（2025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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を34.27%から35.11%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

（賃貸等不動産関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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314百万円であります。

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1,186百万円であります。

(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。

なお、当社グループは、実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当連結会計年度末における残存履行義務に配分された取引価格の総額は5,559百万円であります。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年以内で収益を認識することを見込んでおります。

なお、当社グループは、実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(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、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、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うえで、「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、アセットマネジメント事業とプロパティマネジメント事業により構成されております。

アセットマネジメント事業はさらに2つの事業体に区分されます。1つ目は、当社及び株式会社グッドライフ建設において、主に福岡、熊本、那覇、札幌で資産形成・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、建築及び売買仲介サービスを提供しております。2つ目は、株式会社デベロップデザインにおいて、主に首都圏で不動産開発、設計監理及び近隣対策業務を提供しております。

また、プロパティマネジメント事業では賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供しております。

「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 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。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025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	8,982	-	8,982	-	8,982	-	8,982
土地売上高	8,964	-	8,964	-	8,964	-	8,964
建売売上高	3,869	-	3,869	-	3,869	-	3,869
プロパティマネジメン ト事業収入	1,311	-	1,311	-	1,311	-	1,311
エネルギー事業収入	-	319	319	-	319	-	319
その他	884	-	884	51	935	42	893
顧客との契約から生じ る収益	24,012	319	24,331	51	24,383	42	24,340
その他の収益	165	-	165	-	165	-	165
外部顧客への売上高	24,178	319	24,497	8	24,505	-	24,505
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	42	42	42	-
計	24,178	319	24,497	51	24,548	42	24,505
セグメント利益	2,735	5	2,741	14	2,756	183	2,573
セグメント資産	17,324	1,565	18,889	68	18,958	64	19,023
その他の項目							
減価償却費	42	119	162	-	162	3	165
のれんの償却額	77	-	77	-	77	-	77
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	74	437	512	-	512	62	574

(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. セグメント利益の調整額 183百万円には、セグメント間取引消去 4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 187百万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64百万円は、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. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 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

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	不動産投資マネジメント事業	エネルギー事業	計			
当期償却額	77	-	77	-	-	77
当期末残高	700	-	700	-	-	700

（注）「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。

【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 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連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は当連結会計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うえ決定しております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 1.13	新株予約権の 行使	新株予約権の行使 (注1)	58	-	-
						受取補償金	受取補償金 (注2)	27	-	-

(注) 1. 新株予約権の行使は、2024年10月30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連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は当連結会計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. 連結子会社である株式会社デベロップデザイン株式譲渡に際し、契約上の事後補償規定の適用により、金銭を受領いたしました。

(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 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うえ決定しております。

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うえ決定しております。

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、価格交渉のうえ決定しております。

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。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 1.13	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の受取	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)	218	-	-
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)	27	-	-
						資金の貸付	資金の回収 (注4)	148	-	-
						債務の保証	債務保証の解消 (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提供の解消 (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したが、当連結会計年度末日現在において、当該債務保証は解消しております。なお、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うえ決定しております。

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うえ決定しております。

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いましたが、当連結会計年度末日現在において、当該債務保証は解消しております。なお、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、価格交渉のうえ決定しております。

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したが、当連結会計年度末日現在において、解消しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	255.69円	346.33円
1株当たり当期純利益	59.48円	100.05円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	58.31円	95.57円

(注) 1. 当社は、2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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)	1,000	1,652
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)	1,000	1,652
普通株式の期中平均株式数(株)	16,824,839	16,517,897
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)	335,819	774,106
(うち新株予約権(株))	(335,819)	(774,106)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり当期純利益の算定に含め なかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	4,907	4,228	1.33	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,070	472	1.51	-
1年以内に返済予定のリース債務	15	16	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,434	5,136	1.43	2027年～2060年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	43	51	-	2027年～2032年
合計	10,471	9,904	-	-

(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	472	471	463	452
リース債務	15	12	9	7

【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)	11,474	24,505
税金等調整前中間 (当期)純利益 (百万円)	1,462	2,502
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	941	1,652
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	56.92	100.05

(注) 当社は、2025年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり中間(当期)純利益を算定しております。

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,919	2,981
売掛金	80	133
未成工事支出金	43	24
販売用不動産	14,424	16,131
仕掛販売用不動産	1,887	1,856
前渡金	32	113
前払費用	22	25
関係会社短期貸付金	1,354	273
その他	223	56
貸倒引当金	31	31
流動資産合計	9,956	10,565
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	36	86
構築物(純額)	0	0
車両運搬具(純額)	-	12
工具、器具及び備品(純額)	5	18
リース資産(純額)	29	38
有形固定資産合計	71	156
無形固定資産		
商標権	2	2
ソフトウェア	33	33
無形固定資産合計	6	5
投資その他の資産		
関係会社株式	2,770	2,810
関係会社長期貸付金	187	163
繰延税金資産	56	76
その他	30	107
投資その他の資産合計	3,044	3,159
固定資産合計	3,123	3,321
資産合計	13,079	13,886

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	18	27
工事未払金	39	29
短期借入金	1,408	1,375
関係会社短期借入金	-	370
1年内返済予定の長期借入金	1,936	1,339
リース債務	9	10
未払金	87	193
前受金	131	44
未払法人税等	247	299
賞与引当金	24	27
預り金	299	420
その他	0	22
流動負債合計	6,203	5,489
固定負債		
長期借入金	1,344	1,425
リース債務	22	31
その他	0	0
固定負債合計	3,463	4,308
負債合計	9,667	9,798
純資産の部		
株主資本		
資本金	71	69
資本剰余金		
資本準備金	255	304
その他資本剰余金	307	359
資本剰余金合計	562	664
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,851	3,692
利益剰余金合計	2,851	3,692
自己株式	100	406
株主資本合計	3,386	4,019
新株予約権	26	69
純資産合計	3,412	4,088
負債純資産合計	13,079	13,886

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	8,191	10,085
売上原価	1,654	1,793
売上総利益	1,645	2,155
販売費及び一般管理費	2,647	2,811
営業利益	997	1,343
営業外収益		
受取利息	37	38
受取手数料	334	337
受取補償金	-	27
補助金収入	13	-
その他	0	2
営業外収益合計	56	75
営業外費用		
支払利息	55	93
支払手数料	0	2
その他	0	1
営業外費用合計	56	97
経常利益	998	1,322
特別利益		
貸倒引当金戻入額	442	-
特別利益合計	42	-
特別損失		
固定資産除売却損	-	529
その他	-	0
特別損失合計	-	29
税引前当期純利益	1,040	1,292
法人税、住民税及び事業税	345	472
法人税等調整額	28	20
法人税等合計	317	451
当期純利益	723	841

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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
資本金から剰余金への振替								-		-
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

当事業年度（自 2025年1月1日 至 2025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	71	255	307	562	2,851	2,851	100	3,386	26	3,412
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権の行使）	49	49		49				99		99
当期純利益					841	841		841		841
自己株式の取得							306	306		306
資本金から剰余金への振替	51		51	51				-		-
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）									42	42
当期変動額合計	2	49	51	101	841	841	306	633	42	676
当期末残高	69	304	359	664	3,692	3,692	406	4,019	69	4,088

【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 10～15年

車両運搬具 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。

(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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
関係会社株式	2,770	2,810

(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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
関係会社短期貸付金	1,354	273
関係会社長期貸付金	187	163
関係会社に対する貸倒引当金	31	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、回収可能価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など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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	3,534百万円	5,781百万円
仕掛販売用不動産	1,797	459
計	5,332	6,241

担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
短期借入金	4,408百万円	3,705百万円
1年内返済予定の長期借入金	663	65
長期借入金	1,065	2,174
計	6,137	5,945

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
株式会社グッドライフエネルギー	815百万円	1,208百万円
株式会社デベロップデザイン	132	217
計	948	1,425

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025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 各科目に含まれている関係会社に対する営業費用は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上原価	1,381百万円	2,673百万円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度4%、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96%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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	92百万円	73百万円
給与及び手当	149	189
租税公課	126	105
減価償却費	15	22
賃借料	34	55
賞与引当金繰入額	12	14

3 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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
受取利息	7百万円	5百万円
受取手数料	34	37

4 貸倒引当金戻入額

前事業年度(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。

当事業年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

5 固定資産除売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
建物	- 百万円	29百万円
工具、器具及び備品	-	0
計	-	29

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(2025年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額2,810百万円)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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	8百万円	9百万円
未払事業税	23	26
貸倒引当金	10	11
関係会社株式評価損	35	36
その他	24	40
繰延税金資産小計	102	124
評価性引当額	46	47
繰延税金資産合計	56	76

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
法定実効税率	34.3%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0	
住民税均等割等	0.1	
賃上げ・生産性向上のための税制に係る税額控除	2.4	
その他	1.5	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.5	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が施行されることになりました。

これに伴い、2027年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産については、法定実効税率を34.27%から35.11%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を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)

(持株会社体制への移行に伴う吸収分割)

当社は、2026年1月1日を効力発生日として、当社を吸収分割会社とする会社分割(以下、「本件吸収分割」という。)により、当社の不動産投資マネジメント事業を当社の100%子会社であるGLC株式会社(2026年1月1日付で株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社より商号を変更。以下、「GLC」という。)に承継し、持株会社体制に移行するとともに、同日付で当社の商号を「GLC GROUP株式会社」に変更いたしました。

(1)本件吸収分割の背景と目的

当社は今般、価値創造力を高め、事業展開をさらに加速させ、企業価値の一層の向上を実現するため持株会社体制へ移行いたしました。持株会社化の主な目的は下記のとおりであります。

グループ本社機能の強化

グループ経営機能に特化した持株会社が経営戦略の策定、経営資源の最適配分及び機能強化を担い、事業会社はそれぞれの責任と権限のもと、事業環境に応じた迅速かつ柔軟な経営を行うことで、効率的かつ戦略的なグループ運営を実現します。

& A及びアライアンス等を活用した業容拡大を図るグループ運営体制の構築

グループでの成長機会の最大化を図るべく、外部との連携強化を通じた業容拡大を戦略的に推進するための基盤を構築します。

各事業会社における経営責任の明確化及び次世代経営人材の育成推進

各事業会社における責任と権限を明確にし、次世代の経営人材が実践的に成長できる環境を整備します。

(2)本件吸収分割の要旨

効力発生日

2026年1月1日

本件吸収分割の方式

当社を分割会社とし、当社の100%子会社であるGLCを承継会社とする吸収分割であります。

本件吸収分割に係る割当ての内容

本件吸収分割に際して、承継会社であるGLCは普通株式1,000株を新規発行し、その全部を分割会社である当社に対して割当交付いたしました。

本件吸収分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社が発行した新株予約権の取扱いについては、本件吸収分割による変更はありません。
なお、当社は新株予約権付社債を発行しておりません。

本件吸収分割により増減する資本金

本件吸収分割による当社の資本金に増減はありません。

分割した部門の事業内容

不動産投資マネジメント事業

(3)実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 2013年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期末減価償却累計額 又は償却累計額	当期償却額	差引当期末残高
有形固定資産							
建物	46	84	41	89	2	3	86
構築物	3	-	-	3	2	0	0
車両運搬具	-	14	-	14	2	2	12
工具、器具及び備品	20	18	6	32	14	5	18
リース資産	60	19	5	73	34	10	38
有形固定資産計	130	136	54	212	55	21	156
無形固定資産							
商標権	3	-	-	3	0	0	2
ソフトウェア	13	1	2	12	8	2	3
無形固定資産計	16	1	2	15	9	2	5

(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	福岡本社移転	54百万円
	熊本サテライトオフィス・沖縄支社移転	25百万円
リース資産	社用車	18百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (目的使用)	当期減少額 (その他)	当期末残高
貸倒引当金	31	-	-	-	31
賞与引当金	24	27	24	-	27
完成工事補償引当金	-	5	5	-	-

(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	当会社の公告方法は、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	<p>当社は、2026年2月13日開催の取締役会において、株主優待制度の導入を以下のとおり決議いたしました。</p> <p>1. 株主優待制度の概要</p> <p>毎年6月末日及び12月末日の当社株主名簿に記載又は記録された当社株式400株以上を6ヶ月以上継続保有されている株主様を対象といたします。</p> <p>なお、制度導入初回となる2026年6月末日の基準日に限り、継続保有期間を問わず、400株以上保有されている全ての株主様を対象といたします。</p> <p>2. 株主優待の内容</p> <p>上記1.の条件を満たす株主様に、以下の株主優待デジタルギフトを贈呈いたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準日</th> <th>継続保有期間</th> <th>株主優待内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>毎年6月末日</td> <td>6ヶ月以上</td> <td>デジタルギフト20,000円分</td> </tr> <tr> <td>毎年12月末日</td> <td>6ヶ月以上</td> <td>デジタルギフト20,000円分</td> </tr> </tbody> </table> <p>「継続保有期間が6ヶ月以上」とは、株主名簿基準日（6月末又は12月末）の株主名簿に400株以上の保有記録が同一株主番号で2回以上連続している場合をいいます。</p>	基準日	継続保有期間	株主優待内容	毎年6月末日	6ヶ月以上	デジタルギフト20,000円分	毎年12月末日	6ヶ月以上	デジタルギフト20,000円分
基準日	継続保有期間	株主優待内容								
毎年6月末日	6ヶ月以上	デジタルギフト20,000円分								
毎年12月末日	6ヶ月以上	デジタルギフト20,000円分								

(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17期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）2025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17期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）2025年3月26日福岡財務支局長に提出。

(3)半期報告書及び確認書

第18期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）2025年8月8日福岡財務支局長に提出。

(4)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

2025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

2025年8月20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

2025年11月25日福岡財務支局長に提出。

(5)自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2025年3月1日 至 2025年3月24日）2025年3月25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

2026年3月25日

GLC GROUP株式会社

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

< 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GLC GROUP株式会社（旧会社名 株式会社グッドライフカンパニー）の2025年1月1日から2025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、GLC GROUP株式会社（旧会社名 株式会社グッドライフカンパニー）及び連結子会社の2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

一定の期間にわたり収益を認識する工事請負契約に関する収益認識	
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>会社グループは、不動産投資マネジメント事業において、投資用新築一棟賃貸マンションの施工を行っている。</p> <p>「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 (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、会社は、不動産投資マネジメント事業における工事請負契約に関する完成工事高について、一定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いる。2025年12月31日に終了する当連結会計年度における一定の期間にわたり収益を認識している完成工事高は「重要な会計上の見積り」に記載の通り8,966百万円であり、当連結会計年度に係る売上高の36.6%を占めている。</p> <p>一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を認識する方法により認識される収益は、履行義務の充足に係る進捗度に基づき測定され、当該進捗度は工事原価総額の見積額に対する連結会計年度末までの発生原価の割合に基づき算定される。</p> <p>工事原価総額は見積要素が含まれるが、一定程度規格化された投資用新築一棟賃貸マンションの施工であり、着工時点で工事原価総額の大部分が発注されるが、工事進行途中における工事内容の変更や仕様変更、工事期間の変更等により工事原価総額及び工事の進捗度が変動することにより工事収益の認識に重要な影響を及ぼす可能性がある。</p> <p>したがって、当監査法人は、工事内容の変更等に伴う工事原価総額の見直しが当連結会計年度の連結財務諸表において特に重要であり、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、工事原価総額の見積りの合理性を評価するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <p>(内部統制の評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事請負契約ごとの工事原価総額の見積方法及び状況の変化に合わせて適時に工事原価総額を見直す内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。 <p>(工事原価総額の見直し検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事原価総額の原価明細を閲覧し、作業内容ごとの見積原価を、過去の同種工事請負契約との比較を実施し、会社が使用した作業内容ごとの見積原価の合理性を評価した。 ・工事原価総額の見積りについて、期末日時点の最新の工程表との比較、積算資料等との照合を実施し、工事原価総額の原価明細との整合性を評価した。 ・工事原価総額の見直しを行った工事請負契約について、見直し金額の多寡と期間損益に影響を及ぼす程度に応じ、その要因を対象工事の責任者へ質問し、根拠となる見直し後の積算資料との照合を実施した。また必要な場合には現場視察を実施した。 ・工事原価総額の当初の見積りと実績の比較、または当初の見積りに変動があった場合には変更後の見積りと実績の比較による遡及的な検討を行い、工事原価総額の見積りの精度を評価した。

販売用不動産等の評価の合理性	
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>会社グループは、不動産投資マネジメント事業において、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入を行っている。</p> <p>「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 (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 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 棚卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金」に記載のとおり、会社は、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 (以下、販売用不動産等) の評価について、個別法による原価法 (収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) を適用している。連結貸借対照表における販売用不動産等は8,192百万円であり、総資産の43.1%を占めている。</p> <p>販売用不動産等の評価は、将来の投資用不動産等に係る市況についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものであり、今後の不動産市場における競合状況の変化、不動産関連の税制・規制の変更、金利の変動等に大きく影響を受けることから、見積りの不確実性が高くなる。</p> <p>したがって、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表において特に重要であり、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を検討するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <p>(内部統制の評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 <p>(販売用不動産等の評価の合理性の検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> 経営会議議事録や稟議書等の会議資料の閲覧、担当部署への質問を行い、販売用不動産等の評価に関して影響を与えるような市場環境の変化や事業計画の変更の有無について検討した。 販売見込額について、顧客との交渉状況や内諾の有無等を会社担当者へ質問を実施し、必要に応じて顧客に提出した提案書等の関連資料を閲覧し、その合理性を評価した。

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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、GLC GROUP株式会社（旧会社名 株式会社グッドライフカンパニー）の2025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、GLC GROUP株式会社（旧会社名 株式会社グッドライフカンパニー）が2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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. XBR 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

2026年3月25日

GLC GROUP株式会社

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GLC GROUP株式会社（旧会社名 株式会社グッドライフカンパニー）の2025年1月1日から2025年12月31日までの第18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、GLC GROUP株式会社（旧会社名 株式会社グッドライフカンパニー）の2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

販売用不動産等の評価の合理性	
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、不動産投資マネジメント事業において、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入を行っている。</p> <p>「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項(重要な会計方針) 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」に記載のとおり、会社は、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金(以下、販売用不動産等)の評価について、個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を適用している。貸借対照表における販売用不動産等は7,012百万円であり、総資産の50.5%を占めている。</p> <p>販売用不動産等の評価は、将来の投資用不動産等に係る市況についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものであり、今後の不動産市場における競合状況の変化、不動産関連の税制・規制の変更、金利の変動等に大きく影響を受けることから、見積りの不確実性が高くなる。</p> <p>したがって、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当事業年度の財務諸表において特に重要であり、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>連結財務諸表に係る独立監査人の監査報告書の監査上の主要な検討事項を参照。</p>

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、継続企業の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。