

【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】	2019年3月28日
【事業年度】	第11期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）
【会社名】	株式会社グッドライフカンパニー
【英訳名】	GOOD LIFE COMPANY, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高村 隼人
【本店の所在の場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 森田 旭
【最寄りの連絡場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 森田 旭
【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9期	第10期	第11期
決算年月		2016年12月	2017年12月	2018年12月
売上高	(千円)	2,363,374	2,578,972	2,956,327
経常利益	(千円)	333,677	376,346	527,994
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	237,272	254,304	345,615
包括利益	(千円)	237,272	254,304	345,615
純資産額	(千円)	538,731	793,035	1,585,108
総資産額	(千円)	1,405,792	1,841,153	1,957,068
1株当たり純資産額	(円)	489.76	720.94	1,129.56
1株当たり当期純利益	(円)	215.70	231.19	310.47
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-
自己資本比率	(%)	38.32	43.07	80.99
自己資本利益率	(%)	56.48	38.19	29.07
株価収益率	(倍)	-	-	4.26
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	222,365	398,974	809,458
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	5,459	20,545	38,579
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	145,479	408,413	166,082
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	627,037	615,930	1,220,727
従業員数	(人)	29	35	46

(注) 1. 第9期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第9期及び第10期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第11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。

5. 第9期及び第10期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

6. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

7. 第9期以降の連結財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

8. 2018年2月14日開催の取締役会決議により、2018年3月10日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2014年 5月	2015年 5月	2015年 12月	2016年 12月	2017年 12月	2018年 12月
売上高 (千円)	1,341,168	1,541,367	232,321	2,350,064	2,562,870	2,922,601
経常利益 (千円)	117,666	189,994	32,819	321,569	360,748	494,815
当期純利益 (千円)	79,262	112,302	24,742	228,532	243,172	324,239
資本金 (千円)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	323,228
発行済株式総数 (株)	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	1,403,300
純資産額 (千円)	157,834	270,136	294,879	523,411	766,584	1,537,281
総資産額 (千円)	804,283	565,550	1,011,850	1,387,866	1,813,478	1,898,826
1株当たり純資産額 (円)	71,742.78	122,789.17	134,035.97	475.83	696.89	1,095.48
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	-	-	-
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	36,028.42	51,046.40	11,246.80	207.76	221.07	291.27
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.62	47.77	29.14	37.71	42.27	80.96
自己資本利益率 (%)	67.06	52.48	8.76	55.86	37.70	28.15
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	4.55
配当性向 (%)	-	-	-	-	-	-
従業員数 (人)	16	21	22	29	35	46

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第6期から第10期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第11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。

4. 第6期から第10期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

5. 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。

6. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

7. 第8期は、決算期変更により2015年6月1日から2015年12月31日までの7ヶ月間となっております。

8. 第9期以降の財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

なお、第6期、第7期及び第8期の財務諸表については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

9. 2018年2月14日開催の取締役会決議により、2018年3月10日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第9期の期首に当該株式分割が行われたとして仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

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7,000千円) 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(現熊本建築研究所)(熊本県知事第3317号)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)の全株取得し子会社化
2015年2月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第8754号)を取得
2015年12月	決算期を5月から12月に変更
2017年1月	株式会社ハウスメイトパートナーズとのフランチャイズ加盟契約を解消
2017年2月	ハウスメイトネットワーク熊本水前寺店の店舗名をLIB STORE水前寺店に変更 熊本市中央区春竹町にLIB STORE平成店を新設
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 福岡市博多区博多駅前にLIB STORE博多店を新設

3【事業の内容】

当社グループは、いい住まいの提供を通じ、人々の暮らしを良くすることが当社グループの存在意義であると考え、「GOOD LIFE」という経営理念のもと、「いい住まいは、いい暮らしをつくる。いい暮らしは、いい人をつくる。」を事業スローガンとして、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、企画、設計、施工（監理）、賃貸仲介、賃貸管理、売却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を行っております。

当社グループは、不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は行っておりませんが、主たる事業の特徴を整理すると以下のとおりであります。

(1)アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業では、賃貸マンションの取得までをサポートする 資産形成コンサルティングサービスと、賃貸マンション取得後の不動産売却をサポートする 売買コンサルティングサービスを提供しております。

資産形成コンサルティングサービス

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までをトータルでサポートする資産形成コンサルティングサービスを行っております。主に福岡市内、熊本市内を中心に用地仕入、企画、設計を行い、自社賃貸マンションブランド「LIBTH」として販売しております。

当社グループでは、賃貸マンションの入居者様をお客様、賃貸マンションのオーナー様を共に事業を行うパートナーと位置づけており、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。

「LIBTH」はRCマンション（以下、「ハイクラス」という。）、中規模RCマンション（以下、「ミドルクラス」という。）、木造アパート（以下、「アパートタイプ」という。）の3つの商品ラインナップがあります。

ハイクラスは、1棟あたり16～60戸、総事業費で2億～10億円規模のRCマンションであり、当社の主力商品となっております。

ミドルクラスは、1棟あたり12～16戸、総事業費で1億円～2億円規模の中規模RCマンションであり、1階部分をラーメン構造（注1）、2階以上をカベ式構造（注2）の混構造としていることが特徴となります。カベ式構造は柱を使用しないため、材料費が低く抑えられるほか、間取設計の自由度が高く、居住空間も広く確保することができます。しかしながら構造上5階までしか建てることができませんので、用途制限等により、ハイクラス企画の賃貸マンションが建てられない用地で活用しております。

アパートタイプは、1棟あたり8～10戸、総事業費で1億円以下の木造アパートであり、これまでのRCマンション開発で培った仕様・設備を取り入れ、スキップフロアを採用していることが特徴となります。

また、2019年12月期より「ハイブリッドアパートメントホテル」（以下、HAHという。）を商品ラインナップに追加し、オーナー様へのより最適な資産形成提案を行って参ります。

HAHは、賃貸マンション建築ノウハウをベースとしたアパートメントホテルであり、法改正等の影響により、万が一ホテル運営が困難となった場合、通常の賃貸マンションに容易に戻すことが可能な仕様としているため、アパートメントホテルと賃貸マンションのハイブリッドな機能を備えていることが特徴です。

なお、賃貸マンション及びHAHの販売方法は、用地を保有されていないオーナー様に対しては当社が仕入れた用地を先行して販売し、当社が企画、設計、施工（元請の場合のみ）、監理を行い、オーナー様が建主として建築する場合と、当社が建主として賃貸マンションを建築し、完成後に販売（建売）する場合があります。

自社賃貸マンションブランド「LIBTH」には、Life is beautiful with（いい暮らしをともに）という意味を込めております。

- （注）1．ラーメン構造とは、ラーメンはドイツ語で「枠」の意味であり、柱と梁の一体化した構造のこと。
2．カベ式構造とは、柱や梁を使わず、壁で躯体にかかる力を支える構造のこと。

売買コンサルティングサービス

当社グループは、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た、保有不動産の売却アドバイスをしております。

(2)プロパティマネジメント事業

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

賃貸仲介サービス

当社グループは、自社ブランドの賃貸仲介店舗「LIB STORE」を通じて、主にアセットマネジメント事業にて開発した物件の入居者募集等の賃貸仲介業務を行っております。

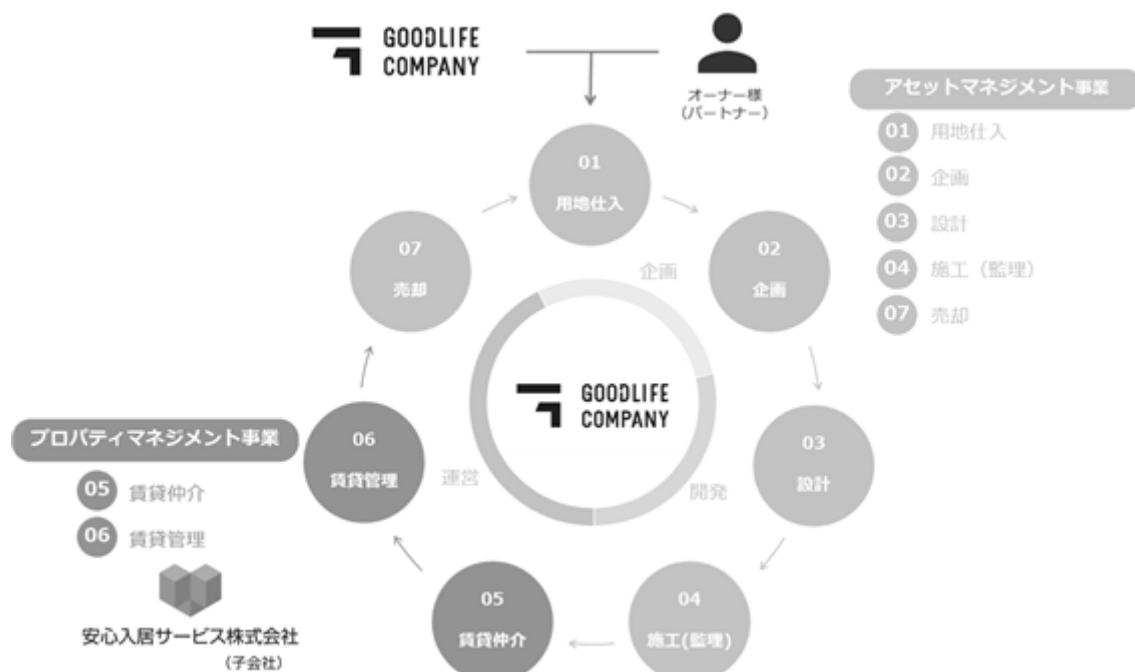
賃貸管理サービス

当社グループは、賃貸マンションを取得されたオーナー様に代わり、入居者との賃貸借契約の締結、家賃の収納代行、マンションの清掃、修繕等の賃貸管理業務を行っております。また、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。

(事業の特徴)

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

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



用地仕入

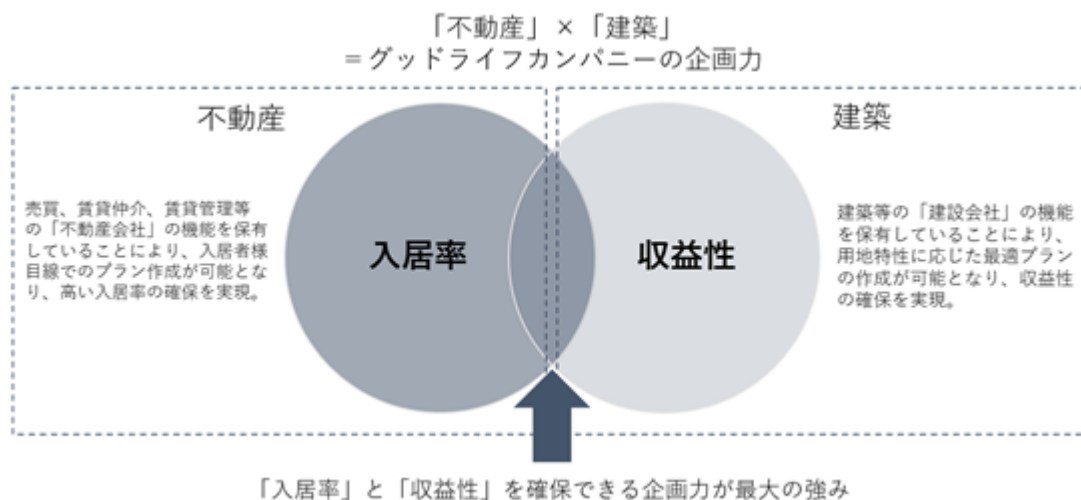
用地仕入は、賃貸マンション経営において最も重要な要素となります。用地情報の収集については、不動産会社等の情報提供者より多数の土地情報並びに市場の賃貸情報を収集し、これまでのマンション用地取得実績に基づく当社独自の仕入基準により、オーナー様の収益性を確保できる可能性の高い土地を厳選し、仕入れております。当社グループでは、設計及び施工を自社で行えることから、用地情報の取得から最短半日でプランニング、建築費の算出が可能であるため、用地取得の判断を迅速に行うことができます。また、これまでの開発実績により用地特性に応じたプランニングが可能であるため、情報提供者である不動産業者から情報が集まりやすくなりま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

企画、設計

当社グループの最大の強みは、売買、賃貸仲介、賃貸管理等の「不動産会社」の機能と、設計、建築等の「建設会社」の機能を併せ持つことによる賃貸マンションの企画力です。

賃貸マンションの企画においては、「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、自社で賃貸仲介店舗を有しているため、人気の立地、間取り、設備、適正家賃など入居者ニーズを恒常的に吸収し商品開発に反映することが可能です。この様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99.2%（2018年12月31日現在）という高入居率の実現につながっております。

また、当社グループは、一級建築士事務所登録と特定建設業許可を取得しており、一級建築士3名、一級建築施工管理技士1名（2018年12月31日現在）の有資格者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上で、建築コストを抑えるプランの作成が可能となり、結果として用地の収益性を最大化させるプランの作成が可能となっております。



施工（監理）

当社グループでは、特定建設業許可を取得していることから、建築工事を元請として行うことができます。また、一級建築士事務所登録を行っていることから、工事を他社に外注する場合においても、当社の監理者がそ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。

賃貸仲介

当社グループは、自社ブランドの賃貸仲介店舗「LIB STORE」を通じて、主にアセットマネジメント事業にて開発した物件の入居者募集等を行っております。自社で賃貸仲介機能を持つことにより、自社で企画・開発した賃貸マンションへの円滑なリーシングが可能になるとともに、入居者ニーズや賃料等の賃貸情報のマーケティング機能としての役割も併せ持っております。

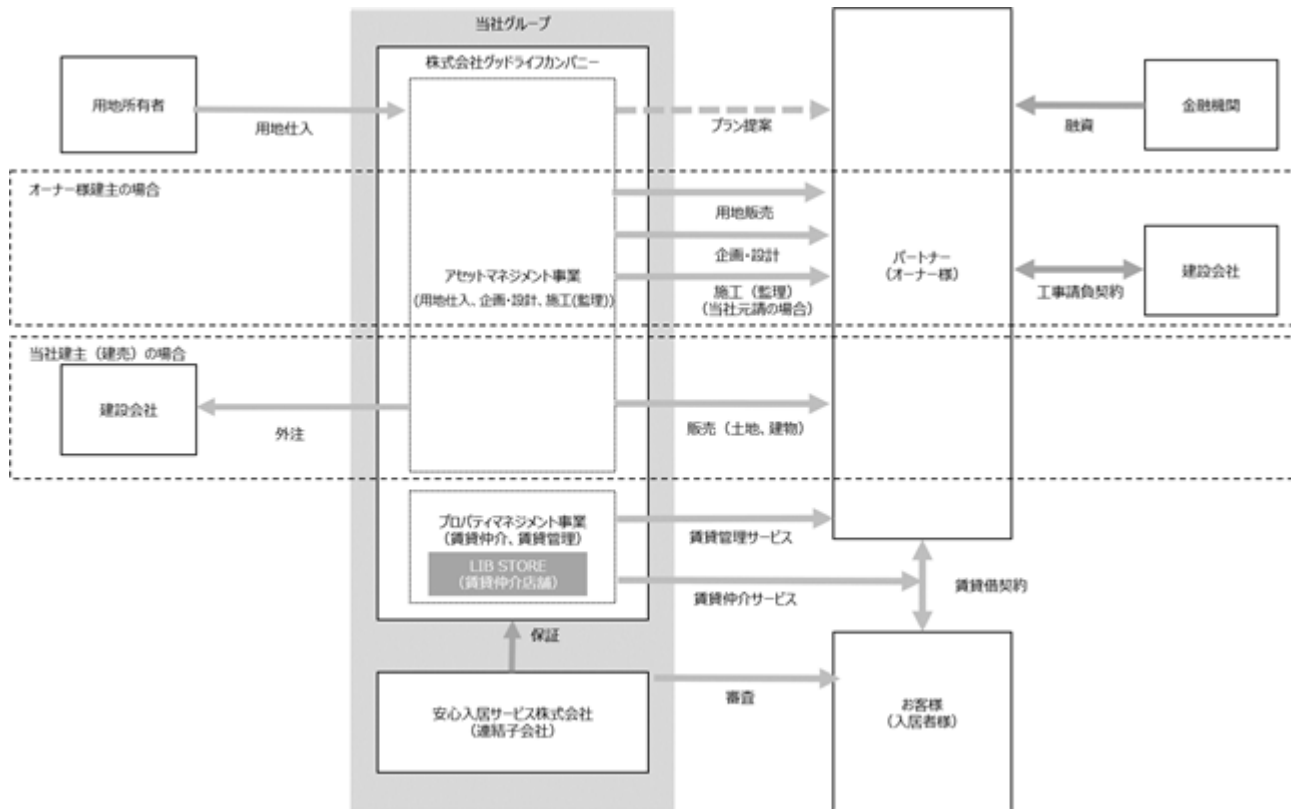
賃貸管理

入居者様に対し「いい住まい」を提供していくことが、高入居率の維持につながり、結果的にオーナー様利益の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など、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。

売却

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

当社グループの事業系統図は、以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 安心入居サービス株式会社	熊本市中央区	1,000	家賃滞納保証	100.0	当社管理物件の家賃滞納保 証業務 役員の兼任1名

(注) 1. 特定子会社ではありません。

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ではありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2018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	46

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 当社グループは不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。
3. 従業員が当連結会計年度中において11名増加しましたのは、主として業務拡大に伴う採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2018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(円)
46	29.6	2.3	3,778,960

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
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. 当社は不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。
4. 従業員が当期中において11名増加しましたのは、主として業務拡大に伴う採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(2) 経営環境

不動産業界においては、2018年の基準地価は、全用途の全国平均が27年ぶりに前年比上昇に転じるなど、良好な資金調達環境を背景に不動産投資意欲は引き続き強く、主要都市を中心に上昇基調が継続しております。

新設住宅着工戸数については概ね横ばいで推移しておりますが、建設需要の一巡やアパートローン融資審査厳格化の影響が大きく、貸家についてはマイナスでの継続が見込まれております。

不動産売買市場における期待利回りは、アセットタイプ・エリアによっては低下を続けており、特に首都圏エリアは過去最低水準となっており、一部では過熱感も指摘され始めています。

建設業界においては、建設工事受注高は引き続き高水準で堅調に推移していることから、建設技能労働者の不足率と建設工事費はさらに上昇する可能性があります。

当社の主要な事業展開エリアである福岡市においては、他の都市圏に比べ人口増加率が高く、若者率が全国1位、生産年齢人口比率が3位となっており、引き続き旺盛な賃貸需要があると見込んでおります。

(3) 中長期的な経営戦略

当社グループの安定的かつ持続的な成長には、入居者様及びオーナー様満足度の向上に努め、賃貸マンションの用地仕入、企画、設計、施工（監理）、売却を行う「アセットマネジメント事業」によるフロー収益と、賃貸仲介、賃貸管理を行う「プロパティマネジメント事業」による安定的なストック収益を継続的に確保していくことにより企業価値を高め、入居者様、オーナー様をはじめとするステークホルダー各位の期待に応えて参ります。

アセットマネジメント事業においては、これまで投資用新築一棟賃貸マンションを主体としていた商品ラインナップに、新たに「ハイブリッドアパートメントホテル」を追加することにより、オーナー様へのより最適な資産形成提案を行って参ります。

これに加え、現在の主要な事業展開エリアである福岡での人口増加に伴う賃貸需要の高まりを受け、福岡における仕入エリアを拡大するとともに、熊本、福岡以外の主要政令指定都市等へ事業エリアを拡大することにより、事業基盤の拡大を図って参ります。

また、開発物件の増加に伴い自社施工体制の強化を目的として、当社100%出資による建設業に特化した子会社を設立し、当社の開発事業部における施工機能を移管させ、有資格者の確保を強化することにより、元請での工事割合を増やし、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

プロパティマネジメント事業においては、管理物件の適切な運営管理による入居率の維持向上に努めるとともに、入居者向けITシステムの導入により、入居者様及びオーナー様の満足度向上と業務効率化を進め、今後は管理物件の受託強化にも取り組んで参ります。

(4) 目標とする経営指標

当社グループでは、ROE（株主資本利益率）を経営指標として重視しており、その目標値を30%に設定しております。これは、株主様の視点を重視して経営を行っていくことに加え、投資効率を向上させる観点からROEの要素である総資産回転率を高水準に維持することが重要であると認識していることによりです。

また、外部環境の変化に柔軟に対応できる強固な財務基盤を確立するため、自己資本比率を高水準に維持することも重視しており、目標値として40%を設定しております。

(5) 対処すべき課題

当社グループでは、安定的かつ持続的な成長へ向けて、以下の経営課題に取り組んで参ります。

ブランド力の強化及び知名度の向上

当社グループの福岡、熊本における認知度については徐々に高まりつつあると感じておりますが、今後事業エリアを拡大していく上で、ブランド力の強化と知名度の向上は、仕入、販売活動や採用活動においても成果のための源泉となる部分でもありますので、今後はマーケティング戦略の強化やPR活動の強化を図っていく必要があると考えております。

ITの活用による入居者様及びオーナー様の満足度向上と業務効率化の推進

当社グループでは、ITの活用による入居者様、オーナー様の満足度向上及び業務効率化は不可欠であると考えております。

そのため、入居者様の入退去の手続きや問合せ等をWEB上で行うことができるシステムの導入や、オーナー様がいつでもスマートフォンやタブレット端末等を通じて、自身の保有物件の状況や、収支状況を確認できる等のオーナー様向けのプラットフォームを開発することにより、更なる入居者様、オーナー様の満足度向上及び業務効率化を進めて参ります。

人材の確保と育成強化

当社グループでは、今後の事業の発展及び業容拡大のために、不動産の用地仕入、企画、設計、施工（監理）、賃貸仲介、賃貸管理、売却及び内部管理等のすべての事業組織において、優秀な人材の確保及び定着が必要なものとして認識しております。

オーナー様に対して、不動産関連知識に加え、不動産経営に関する金融・法務・税務等広範囲に及び高いコンサルティング能力が不可欠となって参ります。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めて参ります。多様な人材の確保と育成には、業務の高度化、権限委譲による従業員の満足度の向上が必須です。効果的かつ効率的な内部統制の再構築と内部管理部門の強化に取り組んで参ります。

用地情報の入手強化

当社グループでは、用地情報の大半を不動産会社等の情報提供者から入手しておりますが、今後の継続的な成長を図るためにも更なる情報ルートが必要不可欠であります。そのため、既存情報提供者との良好な取引関係を維持するとともに、情報ルートの多様化、強化に努め、優良な情報の確保を進める方針であります。

賃貸管理サービスの品質向上

当社グループでは、「プロパティマネジメント事業」として、マンション引渡後の賃貸管理サービスを提供しており、入居者様とオーナー様の満足度を重視した高品質のサービスを提供することを基本姿勢としております。

そのため、賃貸管理サービスの品質をより一層高めるとともに、周辺サービスの開発・発展に努めることにより、更なる成長を目指して参ります。

コンプライアンスの徹底

当社グループでは、一級建築士事務所登録、宅地建物取引業免許及び特定建設業許可を取得しており、各種法規制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、独立役員が牽制機能の強化（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実施して参ります。

エリアの拡大

当社グループは、現在福岡、熊本エリアで事業を行っておりますが、今後は、主要政令指定都市等を中心に、当社サービスを提供していくため、エリアの拡大を図って参ります。

商品ラインナップの拡充

当社グループは、現在、個人富裕層向けに投資用新築一棟賃貸マンションを主体とした事業を行っております。現状の商品ラインナップは、RCマンションの「ハイクラス」、中規模RCマンションの「ミドルクラス」、木造アパートの「アパートタイプ」の3種類となっており、オーナー様の資産規模、投資ニーズに応じた資産形成提案を行っておりますが、このたび、「ハイブリッドアパートメントホテル（商標登録手続中）」（以下、H A Hという。）を新たに商品ラインナップへ追加しました。H A Hは、賃貸マンション建築ノウハウをベースとしたアパートメントホテルであり、法改正等の影響により、万が一ホテル運営が困難となった場合、通常の賃貸マンションに容易に戻すことが可能な仕様としているため、アパートメントホテルと賃貸マンションのハイブリッドな機能を備えていることが特徴です。当社は、オーナー様への資産形成提案商品の一つとして販売を行っていくとともに、竣工後においてはアパートメントホテルの運営を行う予定です。

このことにより、オーナー様へより最適な資産形成提案を行っていくとともに、当社グループにおいても事業基盤拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

自社施工体制の強化

当社グループは、特定建設業許可を取得していることから、建築工事を元請けとして行うことができますが、これまで商品開発を中心に行っており、積極的な元請での建築工事は行っておりませんでした。そのため、2018年12月期においては、竣工した13棟の内、3棟が元請での建築となっており、それ以外の10棟については他社が建築を行っております。このことは、他社が建築している10棟については、当社で元請で建築した場合の売上、利益について機会損失が生じていることとなります。そのため、自社施工体制の強化を目的として当社100%出資による建設業に特化した子会社を設立するとともに、同子会社へ当社の開発事業部における施工機能を移管し、有資格者の確保を強化することにより元請での工事割合を増やし、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

2【事業等のリスク】

当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしもリスクとは考えていない事項についても、投資判断の上で重要と考えられる事項については、情報開示の観点から記載しております。

当社グループは、これらリスクの発生可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、これらの記載は当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクをすべて網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1)経済状況等の影響について

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

(2)仕入に関するリスクについて

用地情報の取得について

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に対して、当社で収集した用地情報の紹介・提案を行っております。しかしながら、地価の上昇や他社との競合等により、優良な用地情報を計画的に入手することが困難になった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

資金調達基盤について

当社グループは、収益用不動産の開発に係る用地仕入資金や建築資金については、基本的には自己資金の範囲内で行う方針ではありますが、一部金融機関からの借入により調達をする場合があります。本書提出日現在の当社グループと金融機関との関係は良好であります。金融機関の融資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収益用不動産開発に係る融資申し込みに応諾せず、当社グループが開発資金調達の代替手段を見いだせなかった場合、事業が計画どおりに展開できない可能性があります。また、市場金利が上昇する局面においては、支払利息等の資金調達コストが増加することが想定されるため、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3)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う場合があります。工事着手にあたっては、安全管理・施工管理を徹底し、入念な施工計画の立案等、安全な作業環境を整え施工を行っております。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、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

(4)引渡時期等の変動による業績への影響と四半期損益の変動について

当社グループのアセットマネジメント事業における売上計上時期は、設計売上は建築確認認可が下りた時点（当該時点において契約未了の場合には契約日）、土地及び建売物件の販売による売上は引渡時点、監理売上及び当社が元請として建築工事を行う場合の建築売上（工事進行基準適用要件に該当するものを除く）は、竣工・引渡完了時点で売上を計上しております。また、一取引当たりの金額は高額となっており、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約12件）状況にあります。そのため、天災や不測の事態等により、建築確認認可が下りる時期、土地及び建売物件の引渡時期、及び建築工事の竣工・引渡時期に遅れが生じ、計画していた時期での収益の認識ができなかった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、同様の理由により、各期における四半期毎の経営成績及び財政状態は大きく変動する傾向にあり、特定の四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。

(5)自然災害について

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市及び熊本市において、そのような自然災害が生じた場合、臨時又は追加的な支出を余儀なくされることや、建築資材等の確保が困難になる等の可能性があります。そのため、万が一の場合に備えて、各種保険への加入や、耐震性等に優れた賃貸マンションの開発、及び外注業者等の複数化を図る等のリスクヘッジを行っておりますが、予測を超える事態が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6)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、同氏に過度に依存しないような経営体制の整備を行っておりますが、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織に関するリスクについて

当社グループは、従業員46名（2018年12月31日現在）と小規模な組織であり、内部管理体制もこれに応じたものになっております。また、小規模な組織であるため、業務を特定の個人に依存している場合があります。当社グループの事業では、用地仕入、設計、建築、監理等の専門的な知識・経験及び資格が要求されることから、人材の獲得、育成が重要であると認識しており、これに対処するため、優秀な人材の採用及び教育研修による育成により今後さらなる権限委譲、業務定型化、代替人員確保等の推進を行う方針であります。しかしながら、特定の役職員の社外流出や計画どおりの採用及び育成ができない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7)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の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、建設業法、建築士法、都市計画法、建築基準法等、多くの法令や自治体の定める条例等による規制を受けております。当社グループでは法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しない様に努めておりますが、将来、当社の免許等が何らかの理由により取消し等になった場合には、当社グループの事業活動が大幅に制約されることとなり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	許認可等の取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (1)第8754号	2015年2月20日から 2020年2月19日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
特定建設業許可	熊本県知事許可 (特-29)第17313号	2017年8月20日から 2022年8月19日まで	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	熊本県知事登録 第3317号	2018年6月24日から 2023年6月23日まで	建築士法第26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。しかしながら、これらの訴訟やトラブルの可能性は、事業拠点や事業規模の拡大に伴って増大いたしますので、それらの動向次第では、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

瑕疵担保責任について

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

(8)個人情報の漏洩リスクについて

当社グループは、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制定し、プライバシーマークを取得するとともに、役職員に対する個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、情報管理の徹底に努めております。しかしながら、これらの対策にも係らず、個人情報が外部に漏えいした場合、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9)ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社グループでは、取締役及び従業員に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。これらの新株予約権の目的となる株式の数は、本書提出日現在85,400株となり、潜在株式数を含む発行済株式総数の5.74%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。

(10)配当について

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

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

経営成績等の状況の概要

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融政策等により、日本企業の収益が過去最高水準になるなど企業業績や雇用情勢は回復傾向となりました。一方、世界経済は米国を筆頭に国際経済の成長が堅調で、今後も世界的な景気回復が期待されておりますが、ヨーロッパやアジアの地政学リスクや米国の金融政策の動向、中国をはじめとした新興国の経済動向など、依然として先行き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、マンション用地価格や建築コストの高騰等の影響により、一部の事業領域においては減速感が生じているものの、材料費の動向は概ね落ち着いた状態が継続しております。また、投資用不動産においては、金融緩和を背景とした投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であり、建設需要も継続していること等から、その市場動向は堅調に推移しております。

このような環境のもと、当社グループは、フロービジネスであるアセットマネジメント事業と、ストックビジネスであるプロパティマネジメント事業との連携により、各事業間のシナジー効果創出に努めるとともに、営業力、技術力及びサービス品質の向上に努め、収益力の向上及び企業価値の最大化を図って参りました。

当連結会計年度においては、前連結会計年度から開発を行っていた12物件、並びに当連結会計年度に開発を開始した1物件が竣工したことにより、当連結会計年度において当社が企画・開発に携わった竣工棟数は累計82棟、管理戸数は2,602戸となりました。

この結果、売上高は2,956,327千円（前年同期比14.6%増）、営業利益504,911千円（同35.8%増）、経常利益527,994千円（同40.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益345,615千円（同35.9%増）となりました。

主要な事業区分別の概況は以下のとおりであります。なお、当社グループは不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、セグメントごとに記載しておらず、事業区分別に区分して記載しております。

<アセットマネジメント事業>

アセットマネジメント事業につきましては、当連結会計年度において13物件が竣工（自社施工3件、建売2件）するとともに、引き続き積極的な用地取得と自社ホームページを活用したインバウンドマーケティング戦略による顧客層の拡大に注力したことにより、当社開発に係る新規設計契約13件（うち用地販売を伴うもの9件）を受注しました。また、売買コンサルティングにより5件の売買仲介を行っております。この結果、アセットマネジメント事業の売上は2,575,122千円（前年同期比18.2%増）となりました。

<プロパティマネジメント事業>

プロパティマネジメント事業につきましては、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、無人クリーニングサービスの導入や、新電力への切り替えに伴う電気代の削減提案など、入居者様及びオーナー様満足度の向上につながる提案を積極的に行って参りました。また、新築一棟マンション11物件、及び新築木造アパート2物件の竣工に伴い、管理運営受託件数が増加しましたが、前期において、2016年4月に発生した熊本地震に伴う補修費等が増加していたため、プロパティマネジメント事業の売上は381,204千円（前年同期比4.8%減）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615,930千円に比べ、604,797千円増加し、1,220,727千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー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809,458千円（前連結会計年度における資金の減少は398,974千円）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益527,994千円、販売用不動産の減少額461,121千円、及び売上債権の減少額221,261千円による資金の増加と、仕入債務の減少額134,673千円、開発用不動産の増加額117,825千円、及び法人税等の支払額118,047千円による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38,579千円（前連結会計年度における資金の減少は20,545千円）となりました。これは主に、本社移転に伴う敷金の預入による支出17,953千円、定期預金の預入による支出9,600千円、及び有形固定資産の取得による支出8,757千円による資金の減少によります。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動による資金の減少は166,082千円（前連結会計年度における資金の増加は408,413千円）となりました。これは主に、長期借入れの返済による支出758,322千円、及び社債の償還による支出50,000千円による資金の減少と、長期借入れによる収入203,500千円、及び株式の発行による収入446,457千円による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事業区分ごとに示すと、次のとおりであります。なお、プロパティマネジメント事業については、受注に相当する事項がないため、受注実績に関する記載はしていません。

事業の名称	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)			
	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
アセットマネジメント事業	1,657,591	90.2	143,318	13.7

(注) 1. 金額は、契約額によっております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業区分ごとに示すと、次のとおりであります。

事業の名称	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
アセットマネジメント事業	2,575,122	118.2
プロパティマネジメント事業	381,204	95.2
合計	2,956,327	114.6

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

販売先名	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)		当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社アプリコット	-	-	875,700	29.6
合同会社セプト2	-	-	493,100	16.7
合同会社M's	425,187	16.5	68,352	2.3
合同会社MK3	286,656	11.1	1,431	0.0

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づき作成しております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、必要と思われる見積りは、「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(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりであり、合理的な基準に基づき実施しております。

なお、当社グループの連結財務諸表の作成において、損益又は資産の状況に影響を与える見積り、判断は、過去の実績やその時点で入手可能な情報に基づいた合理的と考えられる要因を考慮した上で実施しておりますが、結果として、このような見積りと実績が異なる場合があります。

経営成績の分析

a. 売上高

当連結会計年度の売上高は2,956,327千円(前年同期比14.6%増)となりました。これは主に、新築一棟マンションの開発及び建売の販売を行ったこと等によります。

b. 売上原価、売上総利益

当連結会計年度の売上原価は2,103,272千円(前年同期比7.8%増)となりました。これは主に、新築一棟マンションの開発及び建売の販売に伴う原価が発生したこと等によります。
この結果、売上総利益は853,054千円(同36.0%増)となりました。

c. 販売費及び一般管理費、営業利益

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は348,143千円(前年同期比36.3%増)となりました。これは主に、人件費及び外部委託費用であり、これらは事業規模拡大に伴い増加傾向にあります。
この結果、営業利益は504,911千円(同35.8%増)となりました。

d. 営業外損益、経常利益

当連結会計年度の営業外収益は31,446千円(前年同期比331.8%増)となりました。これは主に、保険解約に伴う保険解約返戻金が発生したこと等によります。
当連結会計年度の営業外費用は8,363千円(同222.9%増)となりました。これは主に、上場関連費用の発生による株式交付費の計上及び金融機関からの有利子負債に係る利息が発生したこと等によります。
この結果、経常利益は527,994千円(同40.2%増)となりました。

e. 特別損益、税金等調整前当期純利益

当連結会計年度において特別利益及び特別損失の計上はありません。
この結果、税金等調整前当期純利益は527,994千円(前年同期比40.2%増)となりました。

f. 法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度の法人税等及び法人税等調整額は182,378千円(前年同期比49.4%増)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が増加したことによります。
この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は345,615千円(同35.9%増)となりました。

財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ72,616千円増加し、1,858,371千円となりました。これは主に、現金及び預金が614,404千円、開発用不動産が117,825千円及び仕掛販売用不動産が67,777千円増加した一方、販売用不動産が461,121千円及び完成工事未収入金が214,186千円減少したことによります。

当連結会計年度末における固定資産は、前連結会計年度末に比べ43,297千円増加し、98,696千円となりました。これは主に、有形固定資産が24,918千円及び投資その他の資産が17,442千円増加したことによります。

この結果、資産合計は、前連結会計年度末に比べ115,914千円増加し、1,957,068千円となりました。

(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136,156千円減少し、367,162千円となりました。これは主に工事未払金が133,016千円、1年内償還予定の社債が50,000千円及び未成工事受入金が13,449千円減少した一方、未払法人税等が60,244千円増加したことによります。

当連結会計年度末における固定負債は、前連結会計年度末に比べ540,002千円減少し、4,797千円となりました。これは主に長期借入金が542,897千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676,158千円減少し、371,959千円となりました。

(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792,073千円増加し、1,585,108千円となりました。これは、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345,615千円、資本金が223,228千円及び資本準備金が223,228千円増加したことによります。

資本の財政源及び資金の流動性について

当社グループの主な資金需要は、収益用不動産の開発に係る用地仕入資金並びに建築資金、及び運転資金であります。それらの財源については、自己資本及び金融機関から調達した有利子負債等を充当しております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、「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」「(4) 目標とする経営指標」に記載のとおりであります。

なお、当連結会計年度におけるROEは29.1%、自己資本比率は81.0%となりました。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は34,220千円であり、その主なものは、建物の内部造作関連18,730千円、備品の購入7,709千円、ソフトウェアの購入2,314千円、リース資産の取得5,466千円であります。主な設備投資の内容としては、本社移転に係る投資及び営業システム購入によるものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

また、報告セグメントを単一のセグメントとしておりますので、セグメント別の記載を省略しております。

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

2018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 (千円)	車両運搬具 (千円)	リース資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
福岡本社 (福岡市博多区)	不動産投資 マネジメント事業	本社機能	23,381	62	2,474	13,905	39,822	22
熊本本社 (熊本市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	25,687	60	1,355	1,353	28,456	16
LIB STORE水前寺店 (熊本市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	店舗	737	0	968	-	1,706	4
LIB STORE平成店 (熊本市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	店舗	-	831	319	-	1,151	4

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、ソフトウェアを含んでおります。

なお、金額には消費税等を含めておりません。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,400,000
計	4,400,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2018年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2019年3月28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	1,403,300	1,403,300	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	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	1,403,300	1,403,300	-	-

(注) 2018年12月17日をもって、当社株式は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

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)	854
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 85,400(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,170(注)2、6
新株予約権の行使期間	自 2020年3月24日 至 2028年2月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,170(注)3、6 資本組入額 1,085(注)3、6
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5

当事業年度の末日(2018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(2019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100株とする。なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

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

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

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

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

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

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

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

3. 資本金及び資本準備金に関する事項

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

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から同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若しくは従業員であった者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は監査役若しくは従業員の地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合にはこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

その他の条件については、新株予約権割当契約書に定めるところによる。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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

交付する「再編対象会社」の新株予約権の数

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

新株予約権の目的である「再編対象会社」の株式の種類

「再編対象会社」の普通株式とする。

新株予約権の目的である「再編対象会社」の株式の数

「組織再編行為」の条件等を勘案の上、上記1に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

新株予約権を行使することができる期間

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

譲渡による新株予約権の取得の制限

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

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

上記3に準じて決定する。

6. 当社は2018年6月15日開催の取締役会決議及び2018年6月25日開催の臨時株主総会決議により、新株予約権の行使時の払込金額及び資本組入額を変更しております。このため、変更後の金額を記載しております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2013年8月1日 (注)1	-	2,200	48,000	100,000	-	-
2018年3月10日 (注)2	1,097,800	1,100,000	-	100,000	-	-
2018年12月14日 (注)3	250,000	1,350,000	184,000	284,000	184,000	184,000
2018年12月26日 (注)4	53,300	1,403,300	39,228	323,228	39,228	223,228

(注)1. 利益剰余金の資本組入れによる増加であります。

2. 株式分割(1:500)によるものであります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

払込金総額 368,000千円

4. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出に関連した第三者割当増資)

割当価額 1,472円

資本組入額 736円

割当先 みずほ証券(株)

(5) 【所有者別状況】

2018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)	-	4	14	32	6	2	925	983	-
所有株式数 (単元)	-	457	1,361	129	232	4	11,848	14,031	200
所有株式数の 割合(%)	-	3.26	9.70	0.92	1.65	0.03	84.44	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

2018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	900,000	64.13
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	59,300	4.23
近松 敬倫	熊本県熊本市西区	50,000	3.56
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目3番2号	39,200	2.79
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目 2-10号	29,700	2.12
楽天証券株式会社	東京都世田谷区玉川一丁目14番1号	18,100	1.29
佐方 修	熊本県熊本市西区	10,000	0.71
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,600	0.68
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS - MARGIN (CASH P B) (常任代理人 野村證券株式会社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋一丁目9番1号)	9,400	0.67
奥村 雅一	京都府京都市右京区	7,300	0.52
計	-	1,132,600	80.71

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2018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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,403,100	14,031	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 200	-	-
発行済株式総数	1,403,300	-	-
総株主の議決権	-	14,031	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155号第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	-	-
当期間における取得自己株式	43	63,296

(注) 当期間における取得自己株式には、2019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。

(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(円)	株式数(株)	処分価額の総額(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、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	-	-	43	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2014年5月	2015年5月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
最高(円)	-	-	-	-	-	1,963
最低(円)	-	-	-	-	-	1,288

- (注) 1. 最高・最低株価は、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。
 なお、2018年12月17日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。
2. 第8期は、決算期変更により2015年6月1日から2015年12月31日までの7ヶ月間となっております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月
最高(円)	-	-	-	-	-	1,963
最低(円)	-	-	-	-	-	1,288

- (注) 最高・最低株価は、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。
 なお、2018年12月17日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

5【役員の状況】

男性7名 女性1名(役員のうち女性の比率12.5%)

役名	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) 2010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(現任)	(注)3	900,000
常務取締役	開発事業部長 兼熊本支社長	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 2017年12月 当社常務取締役熊本支社長 2018年12月 当社常務取締役開発事業部長 兼熊本支社長(現任)	(注)3	50,000
取締役	営業本部長	伊藤 貴光	1980年2月18日生	2003年1月 ㈲さかき印刷入社 2006年2月 ㈱ヒューマン・クレスト入社 2013年4月 同社取締役 2016年4月 当社入社 2017年1月 当社取締役営業本部長(現任)	(注)3	-
取締役	経営管理部長	森田 旭	1986年2月9日生	2008年4月 税理士法人岩崎会計入社 2013年1月 上杉和良税理士事務所入社 2015年6月 税理士法人アップパートナーズ 本部入社 2017年10月 当社入社 2017年11月 当社取締役経営管理部長(現任)	(注)3	-
取締役	-	山下 公成	1952年11月5日生	1975年4月 九州電気工事㈱(現㈱九電工)入社 2006年6月 同社取締役大分支店長 2008年6月 同社常務執行役員東京支店長 2013年6月 同社取締役常務執行役員営業本 部長 2014年3月 ㈱設備保守センター代表取締役 会長 2016年4月 同社顧問 2018年4月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	-	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 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 2015年3月 同社管理本部付内部統制推進 担当 2017年1月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	大山 裕司	1977年4月2日生	2001年10月 監査法人トーマツ(現有限責任 監査法人トーマツ)福岡事務所 入所 2007年9月 ㈱福岡放送入社 2009年9月 大山公認会計士事務所所長(現 任) 2009年9月 ㈱アイキューブ代表取締役社長 (現任) 2015年10月 ㈱グロースアシスト専務取締役 (現任) 2017年4月 当社監査役(現任)	(注)4	-
監査役	-	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(現任) 2018年1月 当社監査役(現任)	(注)4	-
計						950,000

- (注) 1. 取締役山下公成は、社外取締役であります。
2. 監査役姫野幸一、大山裕司及び石井麻衣子は、社外監査役であります。
3. 2018年8月29日開催の臨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。
4. 2018年8月29日開催の臨時株主総会終結の時から選任後4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。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

企業統治の体制

a. 企業統治の体制の概要

(a)取締役会

当社の取締役会は、本書提出日現在5名（うち社外取締役1名）で構成されております。取締役会は原則として毎月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。必要あるときには臨時取締役会を開催しております。

(b)監査役会

当社は監査役会設置会社であり、監査役3名（3名全員が社外監査役）で監査役会を構成し、うち1名は常勤監査役であります。監査役会は原則として毎月1回開催されております。原則として全監査役が取締役会に出席しており、取締役の業務執行状況等について必要に応じて意見を述べる等、実効性ある監査に努めております。常勤監査役は経営会議及びリスクマネジメント委員会にも出席しており、意思決定プロセスの妥当性の検証を行っております。

また、監査役会は、会計監査人と四半期ごとに定期及び必要に応じて個別にミーティングを実施し、監査役は内部監査担当である経営企画室と必要に応じてミーティングを行い、監査結果の報告、情報の共有化、及び意見交換等を行い、三者連携の強化に努めております。

(c)内部監査の体制

当社は、代表取締役社長直轄の組織として経営企画室（1名）を設け、内部監査を実施しております。経営企画室は、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に報告しております。代表取締役社長は監査結果の報告に基づいて被監査部門に改善を指示し、改善結果を報告させることで内部統制の維持・改善を図っております。なお、内部監査結果については、全監査役及び社外取締役に報告しております。

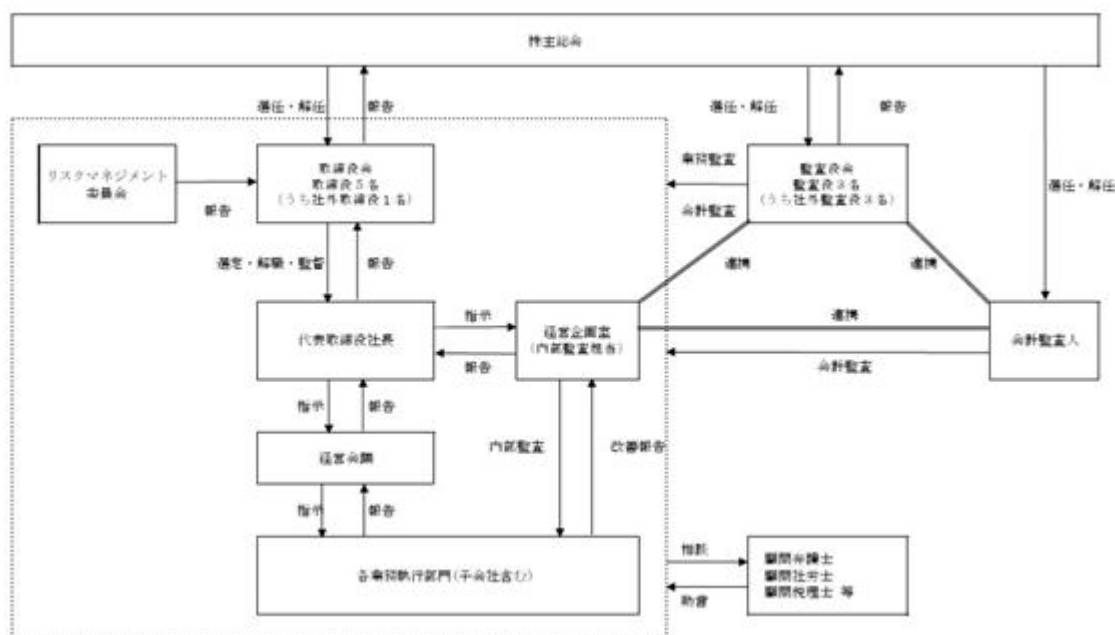
(d)経営会議

経営会議は、常勤取締役、常勤監査役、その他指定された者より構成され、原則として月2回開催しております。業務執行状況の把握や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)独立役員ミーティング

当社は、取締役会が適切に機能しているかを、客観的な視点から評価することを目的に、独立役員ミーティングを原則として月1回開催しております。独立役員ミーティングは、独立社外取締役1名と独立社外監査役3名の独立役員のみで構成されており、取締役会における、より実効性の高い監督機能の保持を行っております。また、当社では、取締役会の実効性を高め企業価値を向上させることを目的として、取締役会の実効性に関する評価を定期的実施することとしております。

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりです。



b. 当該体制を採用する理由

当社は監査役会制度を採用しております。大手金融機関出身、公認会計士、司法書士という経歴を活かすとともに、客観性及び中立性を持った社外のチェックという観点から社外監査役による監査を実施しております。また、取締役の職務執行に対する監督機能強化及び企業価値や経営の透明性を更に向上させることを目的として、社外取締役1名を選任しております。以上により、経営の監視機能は十分に機能する体制が整っているものと認識しております。

c. その他の企業統治に関する事項

・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2017年10月16日開催の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. 社外監査役を含む監査役会を設置する。監査役は、監査役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、経営企画室は、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. 代表取締役社長直轄の内部監査担当者は、「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などについて「内部通報規程」を定めて、遵守する。
- ト. 会社は、「反社会的勢力対応規程」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、取締役又は監査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監査役会や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四半期に一度開催し、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様に、「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)当社及びその子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、「関係会社管理規程」を定め、関係会社の管理は経営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、当社経営管理部で行い、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)監査役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．監査役は、経営企画室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、取締役等の指揮命令は受けない。

ロ．監査役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、監査役の同意を得て行う。

(g)取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役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、遅滞なく監査役に報告する。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、直ちに監査役に報告する。

ロ．監査役は、必要に応じて、取締役及び使用人に対し、取締役会のほか経営会議その他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役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)その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

イ．監査役及び監査役会は、代表取締役社長、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。

ロ．監査役会は、必要に応じて内部監査担当を出席させ、内部監査の実施状況を報告させる。

ハ．取締役会は、業務の適正を確保するための体制に係る監査役の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査役会に報告する。

ニ．監査役が、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、当該監査役の職務執行に必要なでないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。

・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。

さらには、当社は、代表取締役社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置しております。同委員会は、四半期に一度定例会の会議を開催し、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連する事項のほか、リスク管理に関する事項への対応状況等について報告並びに議論を行い、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。

・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いたしましては、当社が定める「関係会社管理規程」において、子会社の経営内容を的確に把握するため、必要に応じて関係資料等の提出を求め、子会社の営業成績、財務状況その他の重要な情報について、月1回開催する取締役会にて報告を行うことにより、業務の適正を確保しております。

d. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査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。

内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の組織として経営企画室が、「内部監査規程」に基づき、内部管理体制の適正性、有効性について、評価及び検証を行っております。内部監査結果については、代表取締役社長、全監査役及び社外取締役に報告しております。なお、経営企画室に対する内部監査は、経営管理部による相互監査を実施しております。

監査役監査については、監査役は、取締役会や各会議体へ参加して取締役の職務執行状況を監視し、必要に応じて意見を述べております。また、取締役の職務執行の適法性監査や計算書類等に関する会計監査を行っており、監査結果については監査役会に報告しております。

会計監査人である有限責任監査法人トーマツとは、監査結果講評時等に常勤監査役及び経営企画室長が同席し、必要に応じて意見交換を行っております。

当社では、それぞれの監査の実効性を高め、有機的な連携・相互補完を図るため、監査役会と会計監査人は四半期ごと及び必要に応じて個別にミーティングを実施し、監査役は内部監査担当である経営企画室と必要に応じてミーティングを行い、経営企画室は会計監査人と内部統制の意見交換を行う等、適宜、監査結果の報告、情報の共有化、及び意見交換等を行い、三者連携の強化に努めております。

会計監査の状況

当社は、有限責任監査法人トーマツと監査契約を締結し、会計に関する事項の監査を受けております。同監査法人及び当社の監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には特別な利害関係はありません。

業務を執行した公認会計士は竹之内高司及び只隈洋一2名であり、補助者の構成は公認会計士7名、その他3名となっております。なお、監査継続年数が7年以内のため、年数の記載を省略しております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であります。

社外取締役である山下公成は、上場会社における取締役執行役員経験者であり、企業経営における豊富な知識と経験を当社の経営に活かすため、選任しております。

社外監査役である姫野幸一は、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。

社外監査役である大山裕司は、有限責任監査法人トーマツの出身であり、公認会計士及び宅地建物取引士の資格を保有しており、財務、会計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。

社外監査役である石井麻衣子は、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。

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、当社と社外取締役並びに社外監査役全員との間に特別な利害関係はありません。

役員報酬

a. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役 を除く)	76,456	76,125	-	331	-	5
監査役 (社外監査役 を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	8,340	8,340	-	-	-	4

(注)取締役の報酬限度額は、2018年3月30日開催の定時株主総会において年額120,000千円以内と決議しております。

b. 提出会社の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。

c. 役員の報酬等の額、又はその算定方法に関する方針

当社の役員報酬等については、株主総会において決議された報酬の限度内で、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役の協議により決定しております。

株式の保有状況

該当事項はありません。

取締役及び監査役の員数

当社の取締役は7名以内、監査役は3名以内とする旨を定款に定めております。

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。

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。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役(取締役であったものを含む。)及び監査役(監査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426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であったものを含む。)及び監査役(監査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。

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。

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。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	7,585	-	13,180	2,200
連結子会社	-	-	-	-
計	7,585	-	13,180	2,200

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)であるIT全般統制構築に係る支援業務、新規上場に係るコンフォートレター作成業務を委託し対価を支払っております。

【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、監査役会と協議の上、監査役会の同意を得て決定しております。

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）第2条の規定に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）により作成しております。

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（2018年1月1日から2018年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2018年1月1日から2018年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。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います。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います。

1 【連結財務諸表等】
（1）【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	654,340	1,268,744
売掛金	23,258	16,182
完成工事未収入金	214,186	-
販売用不動産	1,515,127	54,005
仕掛販売用不動産	1,303,010	370,787
開発用不動産	-	117,825
未成工事支出金	18,978	4,738
繰延税金資産	11,798	8,137
その他	45,055	17,949
流動資産合計	1,785,754	1,858,371
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	33,534	49,806
車両運搬具（純額）	1,980	953
リース資産（純額）	2,052	5,118
その他（純額）	3,493	10,101
有形固定資産合計	2,41,061	2,65,979
無形固定資産	4,220	5,156
投資その他の資産	10,117	27,560
固定資産合計	55,399	98,696
資産合計	1,841,153	1,957,068

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	6,579	4,922
工事未払金	135,165	2,149
1年内償還予定の社債	50,000	-
1年内返済予定の長期借入金	111,925	-
未払法人税等	69,450	129,695
未成工事受入金	13,449	-
預り金	116,799	120,422
賞与引当金	-	9,635
工事損失引当金	5,079	-
その他	94,868	100,338
流動負債合計	503,318	367,162
固定負債		
長期借入金	1542,897	-
繰延税金負債	280	222
その他	1,622	4,575
固定負債合計	544,800	4,797
負債合計	1,048,118	371,959
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	323,228
資本剰余金	-	223,228
利益剰余金	693,035	1,038,650
株主資本合計	793,035	1,585,108
純資産合計	793,035	1,585,108
負債純資産合計	1,841,153	1,957,068

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	2,578,972	2,956,327
売上原価	1,195,924	2,103,272
売上総利益	627,048	853,054
販売費及び一般管理費	255,393	348,143
営業利益	371,654	504,911
営業外収益		
受取利息	12	17
保険解約返戻金	-	28,019
受取返還金	7,000	-
その他	270	3,409
営業外収益合計	7,282	31,446
営業外費用		
支払利息	1,876	2,636
株式交付費	-	5,213
その他	713	513
営業外費用合計	2,590	8,363
経常利益	376,346	527,994
税金等調整前当期純利益	376,346	527,994
法人税、住民税及び事業税	124,044	178,776
法人税等調整額	2,002	3,602
法人税等合計	122,042	182,378
当期純利益	254,304	345,615
親会社株主に帰属する当期純利益	254,304	345,615

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	254,304	345,615
包括利益	254,304	345,615
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	254,304	345,615

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100,000	-	438,731	538,731	538,731
当期変動額					
新株の発行				-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益			254,304	254,304	254,304
当期変動額合計	-	-	254,304	254,304	254,304
当期末残高	100,000	-	693,035	793,035	793,035

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100,000	-	693,035	793,035	793,035
当期変動額					
新株の発行	223,228	223,228		446,457	446,457
親会社株主に帰属する 当期純利益			345,615	345,615	345,615
当期変動額合計	223,228	223,228	345,615	792,073	792,073
当期末残高	323,228	223,228	1,038,650	1,585,108	1,585,108

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	376,346	527,994
減価償却費	9,445	6,628
賞与引当金の増減額(は減少)	-	9,635
工事損失引当金の増減額(は減少)	5,079	5,079
受取利息	12	17
支払利息	1,876	2,636
保険解約返戻金	-	28,019
株式交付費	-	5,213
売上債権の増減額(は増加)	192,010	221,261
販売用不動産の増減額(は増加)	35,782	461,121
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	303,010	67,777
開発用不動産の増減額(は増加)	-	117,825
未成工事支出金の増減額(は増加)	127,391	14,240
仕入債務の増減額(は減少)	46,804	134,673
未成工事受入金の増減額(は減少)	321,843	13,449
預り金の増減額(は減少)	22,346	3,622
その他	12,123	16,144
小計	251,244	901,656
利息の受取額	12	10
利息の支払額	1,709	2,179
保険金の受取額	-	28,019
法人税等の支払額	146,033	118,047
営業活動によるキャッシュ・フロー	398,974	809,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	9,605	9,600
有形固定資産の取得による支出	6,450	8,757
無形固定資産の取得による支出	4,051	2,314
敷金の差入による支出	-	17,953
その他	438	46
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,545	38,579
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)	100,000	-
社債の償還による支出	-	50,000
長期借入れによる収入	519,000	203,500
長期借入金の返済による支出	10,008	758,322
株式の発行による収入	-	446,457
株式の発行による支出	-	5,213
その他	578	2,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	408,413	166,082
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	11,106	604,797
現金及び現金同等物の期首残高	627,037	615,930
現金及び現金同等物の期末残高	615,930	1,220,727

【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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

安心入居サービス株式会社

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

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。

未成工事支出金

個別法による原価法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 6～38年

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

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。

なお、当連結会計年度においては、貸倒実績はなく、また貸倒懸念債権等もないため、貸倒引当金を計上しておりません。

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ないため、工事損失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、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高の計上は、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗度の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、当連結会計年度において、工事進行基準を適用した工事はありません。

(5) 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しか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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」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ます。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	289,258千円	-千円
仕掛販売用不動産	233,870	-
仕掛販売用不動産(担保予約)	69,140	-
計	592,268	-

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,917千円	-千円
長期借入金	517,083	-
計	519,000	-

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	31,343千円	33,167千円

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
家賃滞納保証業務	384,712千円	590,173千円

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれる工事損失引当金繰入額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
	5,079千円	-千円

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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
広告宣伝費	12,595千円	11,343千円
役員報酬	69,382	80,521
給与及び手当	44,377	58,434
賃借料	16,316	17,574
賞与引当金繰入額	-	9,635

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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	2,200	-	-	2,200
合計	2,200	-	-	2,200
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	2,200	1,401,100	-	1,403,300
合計	2,200	1,401,100	-	1,403,300
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 2018年3月10日付で実施した株式分割(1株を500株に分割)により、発行済株式総数は1,097,800株増加しております。また、2018年12月14日付で実施した公募増資及び2018年12月26日付で実施した第三者割当増資により、発行済株式総数は303,300株増加しております。

2. 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)

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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金勘定	654,340千円	1,268,744千円
預入期間が3か月を超える定期預金	38,409	48,016
現金及び現金同等物	615,930	1,220,727

(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、必要な資金を主に自己資金で賄っており、必要に応じて銀行借入にて調達を行う方針であります。また、一時的な余資は主に流動性及び安全性の高い金融資産で運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社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。

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。借入金及び社債は、主に販売用不動産の取得及び建築費等に係る資金調達であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。
前連結会計年度(2017年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	654,340	654,340	-
(2) 売掛金	23,258	23,258	-
(3) 完成工事未収入金	214,186	214,186	-
資産計	891,784	891,784	-
(1) 買掛金	6,579	6,579	-
(2) 工事未払金	135,165	135,165	-
(3) 未払法人税等	69,450	69,450	-
(4) 預り金	116,799	116,799	-
(5) 1年内償還予定の社債	50,000	50,127	127
(6) 長期借入金(注)	554,822	552,778	2,043
負債計	932,817	930,900	1,916

(注) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,268,744	1,268,744	-
(2) 売掛金	16,182	16,182	-
資産計	1,284,927	1,284,924	-
(1) 買掛金	4,922	4,922	-
(2) 工事未払金	2,149	2,149	-
(3) 未払法人税等	129,695	129,695	-
(4) 預り金	120,422	120,422	-
負債計	257,188	257,188	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 完成工事未収入金

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

負 債

(1) 買掛金、(2) 工事未払金、(3) 未払法人税等、(4) 預り金

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

(5) 1年内償還予定の社債

1年内償還予定の社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2017年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	654,340	-	-	-
売掛金	23,258	-	-	-
完成工事未収入金	214,186	-	-	-
合計	891,784	-	-	-

当連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,268,744	-	-	-
売掛金	16,182	-	-	-
合計	1,284,927	-	-	-

3. 1年内償還予定の社債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(2017年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の社債	50,000	-	-	-	-	-
長期借入金	11,925	306,676	17,676	13,466	7,668	197,411
合計	61,925	306,676	17,676	13,466	7,668	197,411

当連結会計年度(2018年12月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付の概要

当社は、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。

2. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、当連結累計期間において1,150千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名
該当事項はありません。
2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

第1回新株予約権	
決議年月日	2018年2月22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
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 85,400株
付与日	2018年3月23日
権利確定条件(注)	新株予約権発行時において当社取締役又は監査役若しくは従業員であった者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は監査役若しくは従業員の地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合にはこの限りではない。
対象勤務期間	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

(注) 上記のほか、細目については、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2018年12月期)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	
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	94,000
失効	8,600
権利確定	-
未確定残	85,400

単価情報

第1回新株予約権	
権利行使価格 (円)	2,170
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点において当社は、株式を上場していないことからストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単価当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単価当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、ディスカウント・キャッシュ・フロー方式及び類似業種比準方式により算定した価格を総合的に勘案して算出する方法によっております。

4. 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。

5. スtock・オプションの単価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

- 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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,284千円	3,706千円
工事損失引当金	1,751	-
その他	3,833	4,502
繰延税金資産合計	11,869	8,208
繰延税金負債	352	293
繰延税金負債合計	352	293
繰延税金資産の純額	11,517	7,915

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

流動資産 - 繰延税金資産	11,798千円	8,137千円
固定負債 - 繰延税金負債	280	222

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	34.5%	- %
(調整)		
税額控除等	2.1	-
中小法人軽減税率	0.3	-
過年度法人税等	0.5	-
その他	0.2	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.4	-

(注) 当連結会計年度は、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分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. 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:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社M's	425,187	不動産投資マネジメント事業
合同会社MK3	286,656	不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分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. 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:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社アプリコット	875,700	不動産投資マネジメント事業
合同会社セプト2	493,100	不動産投資マネジメント事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

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（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017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（千円）	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（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）
役員及び個人主要株主	高村隼人	-	-	当社代表取締役社長	（被所有）直接95.5	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証（注2、3）	35,822	-	-

（注）1．上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2．取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入に対して代表取締役社長高村隼人より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

3．当該債務保証は、2018年5月31日に解消しております。

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	720.94円	1,129.56円
1株当たり当期純利益	231.19円	310.47円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 当社は、2018年2月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、2018年3月10日付で普通株式1株につき500株の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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
4. 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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	254,304	345,615
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	254,304	345,615
普通株式の期中平均株式数(株)	1,100,000	1,113,205
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	-	2018年3月14日取締役会決議 ストック・オプション 新株予約権の数 854個 (普通株式 85,400株)

(重要な後発事象)

当社は、2019年2月13日開催の取締役会において、下記のとおり子会社を設立することについて決議しております。

1. 子会社設立の目的

当社グループでは、特定建設業許可を取得していることから、建築工事を元請として行うことができます。また、一級建築士事務所登録を行っていることから、建築工事を他社に外注する場合においても、当社の監理者がそ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可能です。

当社グループはこれまで、商品のラインナップ拡充を目的として、当社の主力商品である「ハイクラス」の賃貸マンションに加え、新たな商品として「ミドルクラス」、「アパートタイプ」、「ハイブリッドアパートメントホテル」等の開発を中心に行ってまいりました。そのため、積極的な元請での建築工事は行っておらず、2018年12月期においては、竣工した13棟の内、3棟が元請での建築となっており、それ以外の10棟については他社が建築しております。このことは、他社が建築している10棟については、当社で元請で建築した場合の売上、利益について機会損失が生じていることとなります。

そのため、自社施工体制の強化を目的として、当社100%出資による子会社を2019年4月1日に設立し、同子会社へ当社の開発事業部における施工機能を移管し、有資格者の確保を強化することにより元請での工事割合を増やし、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

2. 子会社の概要

(1)名称	株式会社グッドライフ建設	
(2)所在地	福岡市博多区博多駅前二丁目16番4号	
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役 高村 隼人	
(4)事業内容	建設業	
(5)資本金	40百万円	
(6)設立年月日	2019年4月1日	
(7)大株主及び持株比率	株式会社グッドライフカンパニー 100%	
(8)上場会社と当該会社との関係	資本関係	当社100%出資の子会社として設立する予定です。
	人的関係	当社代表取締役が当該子会社の代表取締役を兼務する予定であります。
	取引関係	新設会社は営業を開始していない為、取引関係はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)グッドライフ カンパニー	第1回 無担保社債	2013年12月	50,000 (50,000)	-	0.6	-	2018年 12月
合計	-	-	50,000 (50,000)	-	-	-	-

(注) ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	11,925	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	555	1,175	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	542,897	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,622	4,575	-	2020年~2024年
合計	557,000	5,751	-	-

(注) 1. リース債務の平均利率については、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、記載しておりません。

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
リース債務	1,175	1,175	1,175	899

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	-	-	2,569,187	2,956,327
税金等調整前四半期(当期) 純利益 (千円)	-	-	580,341	527,994
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (千円)	-	-	383,449	345,615
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	-	-	348.59	310.47

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失() (円)	-	-	2.78	33.99

(注) 1. 当社は、2018年12月17日付で東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場いたしましたので、当連結会計年度の四半期報告書は提出しておりませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより四半期レビューを受けております。

2. 当社は、2018年3月10日付で普通株式1株につき500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株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失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：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	611,957	1,195,310
売掛金	23,258	16,182
完成工事未収入金	214,186	-
商品	309	220
販売用不動産	1,515,127	54,005
仕掛販売用不動産	1,303,010	370,787
開発用不動産	-	117,825
未成工事支出金	18,978	4,738
貯蔵品	244	357
前渡金	5,000	7,000
前払費用	3,741	5,116
繰延税金資産	11,798	8,137
その他	35,275	5,255
流動資産合計	1,742,887	1,784,937
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	31,558	48,035
構築物(純額)	1,975	1,770
車両運搬具(純額)	1,980	953
工具、器具及び備品(純額)	3,493	10,101
リース資産(純額)	2,052	5,118
有形固定資産合計	41,061	65,979
無形固定資産		
ソフトウェア	4,220	5,156
無形固定資産合計	4,220	5,156
投資その他の資産		
関係会社株式	15,192	15,192
その他	10,117	27,560
投資その他の資産合計	25,309	42,752
固定資産合計	70,591	113,888
資産合計	1,813,478	1,898,826

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	6,579	4,922
工事未払金	135,165	2,149
1年内償還予定の社債	50,000	-
1年内返済予定の長期借入金	111,925	-
未払金	30,825	73,020
未払法人税等	66,666	120,124
前受金	50,000	11,000
未成工事受入金	13,449	-
預り金	118,456	122,233
工事損失引当金	5,079	-
賞与引当金	-	9,635
その他	13,946	13,661
流動負債合計	502,094	356,747
固定負債		
長期借入金	1542,897	-
繰延税金負債	280	222
その他	1,622	4,575
固定負債合計	544,800	4,797
負債合計	1,046,894	361,544
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	323,228
資本剰余金		
資本準備金	-	223,228
資本剰余金合計	-	223,228
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	21,026	2855
繰越利益剰余金	665,557	989,968
利益剰余金合計	666,584	990,824
株主資本合計	766,584	1,537,281
純資産合計	766,584	1,537,281
負債純資産合計	1,813,478	1,898,826

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	2,562,870	2,922,601
売上原価	1,951,924	2,103,272
売上総利益	610,945	819,328
販売費及び一般管理費	254,889	347,593
営業利益	356,056	471,735
営業外収益		
受取利息	11	17
保険解約返戻金	-	28,019
受取返還金	7,000	-
その他	270	3,407
営業外収益合計	7,282	31,443
営業外費用		
支払利息	1,876	2,636
株式交付費	-	5,213
その他	713	513
営業外費用合計	2,590	8,363
経常利益	360,748	494,815
税引前当期純利益	360,748	494,815
法人税、住民税及び事業税	119,577	166,972
法人税等調整額	2,002	3,602
法人税等合計	117,575	170,575
当期純利益	243,172	324,239

【完成工事原価報告書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)		当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		189,491	19.9	18,409	10.6
労務費		17,403	1.8	757	0.4
外注費		687,164	72.0	145,799	84.1
経費 (うち人件費)		60,373 (22,574)	6.3 (2.4)	8,419 (5,581)	4.9 (3.2)
当期完成工事原価		954,432	100.0	173,385	100.0

当期完成工事原価と売上原価の調整表

区分	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
当期完成工事原価	954,432	173,385
販売用不動産売上原価	721,577	1,692,343
設計原価	71,042	44,462
賃貸原価	18,135	20,957
管理原価	186,737	172,121
売上原価	1,951,924	2,103,272

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、受注別の個別原価計算による実際原価計算を行っております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				特別償却準備金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000	-	-	1,197	422,214	423,411	523,411	523,411
当期変動額								
新株の発行			-			-	-	-
当期純利益			-		243,172	243,172	243,172	243,172
特別償却準備金の取崩			-	171	171	-	-	-
当期変動額合計			-	171	243,343	243,172	243,172	243,172
当期末残高	100,000	-	-	1,026	665,557	666,584	766,584	766,584

当事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				特別償却準備金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000	-	-	1,026	665,557	666,584	766,584	766,584
当期変動額								
新株の発行	223,228	223,228	223,228			-	446,457	446,457
当期純利益			-		324,239	324,239	324,239	324,239
特別償却準備金の取崩			-	171	171	-	-	-
当期変動額合計	223,228	223,228	223,228	171	324,410	324,239	770,697	770,697
当期末残高	323,228	223,228	223,228	855	989,968	990,824	1,537,281	1,537,281

【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. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

最終仕入原価法による原価法(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。

(2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

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) 未成工事支出金

個別法による原価法を採用しております。

(4) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(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 6～38年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(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。

なお、当事業年度においては貸倒実績はなく、また貸倒懸念債権等もないため、貸倒引当金を計上していません。

(2) 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、当事業年度末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、当事業年度において、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いません。

(3) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

5. 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高の計上は、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事進捗度の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、当事業年度において、工事進行基準を適用した工事はありません。

6．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(2) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。。

(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

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	289,258千円	-千円
仕掛販売用不動産	233,870	-
仕掛販売用不動産(担保予約)	69,140	-
計	592,268	-

担保に係る債務

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,917千円	-千円
長期借入金	517,083	-
計	519,000	-

2 前事業年度(2017年12月31日)

特別償却準備金は、租税特別措置法に基づいて計上したものであります。

当事業年度(2018年12月31日)

特別償却準備金は、租税特別措置法に基づいて計上したものであります。

(損益計算書関係)

販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度7%、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93%、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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
広告宣伝費	12,595千円	11,343千円
役員報酬	69,382	80,521
給与及び手当	44,377	58,434
減価償却費	9,445	6,628
賃借料	16,316	17,574
賞与引当金繰入額	-	9,635

(有価証券関係)

前事業年度(2017年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額15,192千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2018年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額15,192千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,284千円	3,706千円
工事損失引当金	1,751	-
その他	3,833	4,502
繰延税金資産合計	11,869	8,208
繰延税金負債	352	293
繰延税金負債合計	352	293
繰延税金資産の純額	11,517	7,915

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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	34.5%	- %
(調整)		
税額控除等	2.2	-
中小法人軽減税率	0.3	-
過年度法人税等	0.5	-
その他	0.1	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.6	-

(注) 当事業年度は、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。

(重要な後発事象)

当社は、2019年2月13日開催の取締役会において、下記のとおり子会社を設立することについて決議しております。

1. 子会社設立の目的

当社グループでは、特定建設業許可を取得していることから、建築工事を元請として行うことができます。また、一級建築士事務所登録を行っていることから、建築工事を他社に外注する場合においても、当社の監理者がそ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可能です。

当社グループはこれまで、商品のラインナップ拡充を目的として、当社の主力商品である「ハイクラス」の賃貸マンションに加え、新たな商品として「ミドルクラス」、「アパートタイプ」、「ハイブリッドアパートメントホテル」等の開発を中心に行っておりました。そのため、積極的な元請での建築工事は行っておらず、2018年12月期においては、竣工した13棟の内、3棟が元請での建築となっており、それ以外の10棟については他社が建築しております。このことは、他社が建築している10棟については、当社で元請で建築した場合の売上、利益について機会損失が生じていることとなります。

そのため、自社施工体制の強化を目的として、当社100%出資による子会社を2019年4月1日に設立し、同子会社へ当社の開発事業部における施工機能を移管し、有資格者の確保を強化することにより元請での工事割合を増やし、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

2. 子会社の概要

(1)名称	株式会社グッドライフ建設	
(2)所在地	福岡市博多区博多駅前二丁目16番4号	
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役 高村 隼人	
(4)事業内容	建設業	
(5)資本金	40百万円	
(6)設立年月日	2019年4月1日	
(7)大株主及び持株比率	株式会社グッドライフカンパニー 100%	
(8)上場会社と当該会社との関係	資本関係	当社100%出資の子会社として設立する予定です。
	人的関係	当社代表取締役が当該子会社の代表取締役を兼務する予定であります。
	取引関係	新設会社は営業を開始していない為、取引関係はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	41,563	18,730	-	60,293	12,258	2,253	48,035
構築物	3,540	-	-	3,540	1,769	205	1,770
車両運搬具	14,580	-	1,147	13,433	12,479	1,027	953
工具、器具及び備品	8,704	7,709	-	16,413	6,311	1,100	10,101
リース資産	4,015	5,466	4,015	5,466	348	663	5,118
有形固定資産計	72,404	31,905	5,163	99,146	33,167	5,249	65,979
無形固定資産							
ソフトウェア	9,401	2,314	-	11,716	6,559	1,378	5,156
無形固定資産計	9,401	2,314	-	11,716	6,559	1,378	5,156

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	福岡本社内部造作	13,627千円
工具、器具及び備品	福岡本社備品	7,709千円
ソフトウェア	不動産事業計画システム	2,314千円
リース資産	複合機	4,357千円
	車両	1,108千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	-	9,635	-	-	9,635
工事損失引当金	5,079	-	-	5,079	-

(注) 工事損失引当金の「当期減少額(その他)」は、引当対象工事の実現損失に伴う取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年12月31日、毎年6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	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	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類
2018年11月12日福岡財務支局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
2018年11月28日及び2018年12月6日福岡財務支局長に提出。
2018年11月12日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 臨時報告書
2019年2月22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）に基づく臨時報告書であります。
- (4) 臨時報告書の訂正報告書
2019年3月15日福岡財務支局長に提出。
2019年2月22日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。

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

2019年3月28日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 高司

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 只隈 洋一

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2018年1月1日から2018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（注）、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニー及び連結子会社の2018年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年3月28日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内 高司
--------------------	-------	--------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	只隈 洋一
--------------------	-------	-------

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2018年1月1日から2018年12月31日までの第11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（注）、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニーの2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。