

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	平成30年11月12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南一丁目2番15号 （注）平成31年1月1日に本店は下記に移転する予定であります。 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南一丁目2番15号 （注）平成31年1月1日に最寄りの連絡場所は下記に移転する予定であります。 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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 337,875,000円 売出金額 （引受人の買取引受による売出し） ブックビルディング方式による売出し 238,500,000円 （オーバーアロットメントによる売出し） ブックビルディング方式による売出し 95,400,000円 （注） 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額（会社法上の払込金額の総額）であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数（株）	内容
普通株式	250,000（注）2．	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。

- （注）1．平成30年11月12日開催の取締役会決議によっております。
- 2．発行数については、平成30年11月27日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
- 3．当社は、みずほ証券株式会社に対し、上記発行数のうち、取得金額7,600千円に相当する株式数を上限として、福利厚生を目的に、当社従業員持株会を当社が指定する販売先（親引け先）として要請する予定であります。
- なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け（販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。）であります。
- 4．上記とは別に、平成30年11月12日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式60,000株の第三者割当増資を行うことを決議しております。
- なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2．第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
- 5．当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。
- 名称：株式会社証券保管振替機構
- 住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【募集の方法】

平成30年12月6日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1 募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集（以下「本募集」という。）を行います。引受価額は平成30年11月27日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいう。）により決定する価格で行います。

区分	発行数（株）	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
入札方式のうち入札による募集	-	-	-
入札方式のうち入札によらない募集	-	-	-
ブックビルディング方式	250,000	337,875,000	182,850,000
計（総発行株式）	250,000	337,875,000	182,850,000

- （注）1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、平成30年11月12日開催の取締役会決議に基づき、平成30年12月6日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額（見込額）の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格（1,590円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は397,500,000円となります。
6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式（引受人の買取引受による売出し）」及び「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」における「引受人の買取引受による売出し」にあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
 なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。
7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

3【募集の条件】

（１）【入札方式】

①【入札による募集】

該当事項はありません。

②【入札によらない募集】

該当事項はありません。

（２）【ブックビルディング方式】

発行価格 （円）	引受価額 （円）	払込金額 （円）	資本組入 額（円）	申込株 数単位 （株）	申込期間	申込証拠 金（円）	払込期日
未定 （注）１．	未定 （注）１．	未定 （注）２．	未定 （注）３．	100	自 平成30年12月7日(金) 至 平成30年12月12日(水)	未定 （注）４．	平成30年12月14日(金)

（注）１．発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、平成30年11月27日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成30年12月6日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

２．払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成30年11月27日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「２ 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び平成30年12月6日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

３．資本組入額は、１株当たりの増加する資本金であります。なお、平成30年11月12日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、平成30年12月6日に決定される予定の引受価額を基礎として、「会社計算規則」第14条第１項に基づき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１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

４．申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

５．株式受渡期日は、平成30年12月17日（月）（以下「上場（売買開始）日」という。）の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本募集に係る株券は、発行されません。

６．申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

７．申込みに関し、平成30年11月29日から平成30年12月5日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

８．引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

①【申込取扱場所】

後記「４ 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

②【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社りそな銀行 福岡支店	福岡県福岡市中央区天神二丁目14番8号

（注） 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはありません。

4【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、平成30年12月14日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号		
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
エース証券株式会社	大阪府大阪市中央区本町二丁目6番11号		
西日本シティTT証券株式会社	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目3番6号		
FFG証券株式会社	福岡県福岡市中央区天神二丁目13番1号		
計	-	250,000	-

- （注） 1. 平成30年11月27日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。
 2. 上記引受人と発行価格決定日（平成30年12月6日）に元引受契約を締結する予定であります。
 3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
365,700,000	10,000,000	355,700,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格（1,590円）を基礎として算出した見込額であります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2)【手取金の使途】

上記の手取概算額355,700千円については、「1 新規発行株式」の(注) 4. に記載の第三者割当増資の手取概算額上限87,768千円と合わせた、手取概算額合計上限443,468千円について、アセットマネジメント事業における不動産投資用の新築一棟マンション開発等に係る運転資金に充当することを予定しております。具体的には、平成31年12月期に開発予定物件の建築工事等に係る外注費として295,000千円を充当し、残額を新築一棟マンションを開発・建築するための土地の取得費用として、平成31年12月期中に充当することを予定しております。

なお、具体的な充当期までは、安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

第2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成30年12月6日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）（2）ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者（以下「第2 売出要項」において「引受人」という。）は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」という。）を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
-	入札方式のうち入札による売出し	-	-	-
-	入札方式のうち入札によらない売出し	-	-	-
普通株式	ブックビルディング方式	150,000	238,500,000	福岡県福岡市早良区 高村 隼人 150,000株
計（総売出株式）	-	150,000	238,500,000	-

- （注）1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（1,590円）で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の（注）5.に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
- なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

（1）【入札方式】

①【入札による売出し】

該当事項はありません。

②【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

（2）【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠 金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は 名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1. (注) 2.	未定 (注) 2.	自 平成30年 12月7日(金) 至 平成30年 12月12日(水)	100	未定 (注) 2.	引受人及びその 委託販売先金融 商品取引業者の 本店並びに全国 各支店及び営業 所	東京都千代田区大手町一丁 目5番1号 みずほ証券株式会社	未定 (注) 3.

- (注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1. と同様であります。
2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。
3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日（平成30年12月6日）に決定する予定であります。
なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。
5. 株式受渡期日は、上場（売買開始）日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、引受人の買取引受による売出しに係る株券は、発行されません。
6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。
7. 上記引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7. に記載した販売方針と同様であります。

3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数（株）		売出価額の総額 （円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名 又は名称
-	入札方式のうち入札 による売出し	-	-	-
-	入札方式のうち入札 によらない売出し	-	-	-
普通株式	ブックビルディング 方式	60,000	95,400,000	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社 60,000株
計（総売出株式）	-	60,000	95,400,000	-

- （注）1．オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、みずほ証券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
- 2．オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は、平成30年11月12日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式60,000株の第三者割当増資の決議を行っております。また、みずほ証券株式会社は、取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。
- なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2．第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
- 3．上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
- 4．「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
- 5．売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（1,590円）で算出した見込額であります。
- 6．振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の（注）5．に記載した振替機関と同一であります。

4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【入札方式】

①【入札による売出し】

該当事項はありません。

②【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

（２）【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1.	自 平成30年 12月7日(金) 至 平成30年 12月12日(水)	100	未定 (注) 1.	みずほ証券株 式会社及びそ の委託販売先 金融商品取引 業者の本店並 びに全国各支 店及び営業所	-	-

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
2. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場（売買開始）日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、オーバーアロットメントによる売出しに係る株券は、発行されません。
3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
4. みずほ証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）（２）ブックビルディング方式」の（注）7. に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１．東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（スタンダード）への上場について

当社は、「第１ 募集要項」における新規発行株式及び「第２ 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、みずほ証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（スタンダード）への上場を予定しております。

２．第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である高村隼人（以下「貸株人」という。）より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、平成30年11月12日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式60,000株の第三者割当増資（以下「本件第三者割当増資」という。）を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

（１）	募集株式の数	当社普通株式 60,000株
（２）	募集株式の払込金額	未定 （注）１．
（３）	増加する資本金及び 資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第１項に基づき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１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 （注）２．
（４）	払込期日	平成30年12月26日（水）

（注）１． 募集株式の払込金額（会社法上の払込金額）は、平成30年11月27日開催予定の取締役会において決定される予定の「第１ 募集要項」における新規発行株式の払込金額（会社法上の払込金額）と同一とする予定であります。

２． 割当価格は、平成30年12月６日に決定される予定の「第１ 募集要項」における新規発行株式の引受価額と同一とする予定であります。

また、主幹事会社は、平成30年12月17日から平成30年12月20日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式については、貸株人から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その場合には本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人かつ貸株人である高村隼人並びに当社株主である近松敬倫は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む。）後180日目の平成31年6月14日までの期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却（ただし、引受人の買取引受による売出し、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等は除く。）等を行わない旨合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社普通株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行（ただし、本募集、株式分割、ストックオプションとしての新株予約権の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、平成30年11月12日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資等を除く。）等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第3【その他の記載事項】

新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項

（1）表紙及び裏表紙に当社の社章



を記載いたします。

（2）表紙の次に「1 事業の概要・特徴」～「4 業績等の推移」をカラー印刷したものを記載いたします。

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社グループの概況等を要約・作成したものであります。
詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

1 事業の概要・特徴

不動産投資マネジメント事業

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。

販売実例



LIBTH吉塚

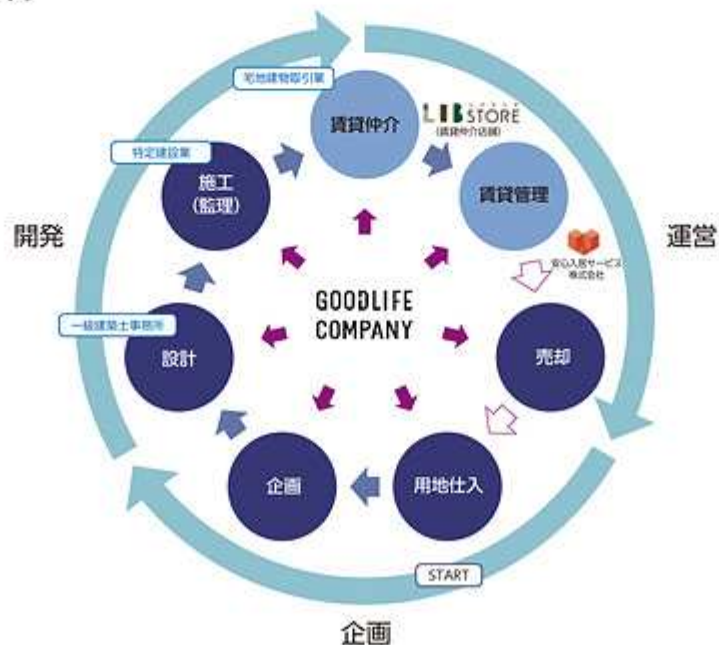


LIBTH平成タワー



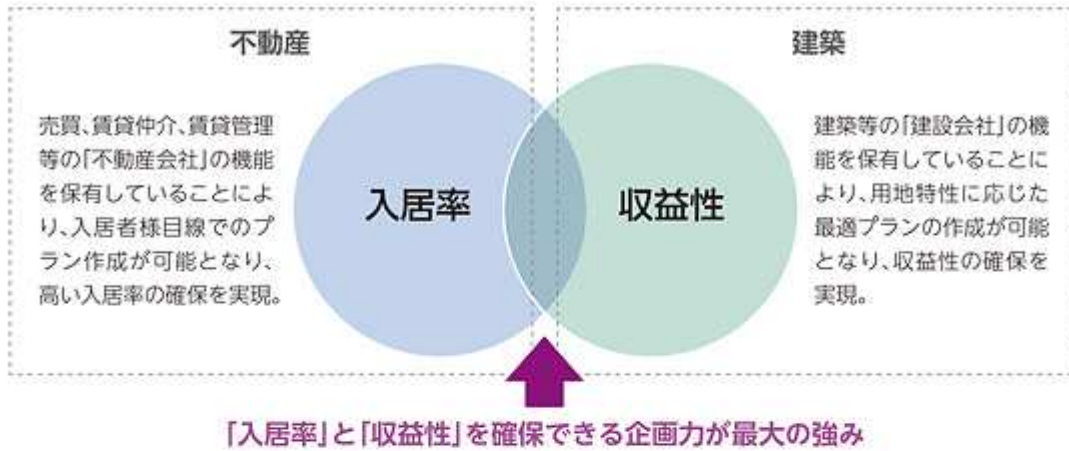
LIBTH別府

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。

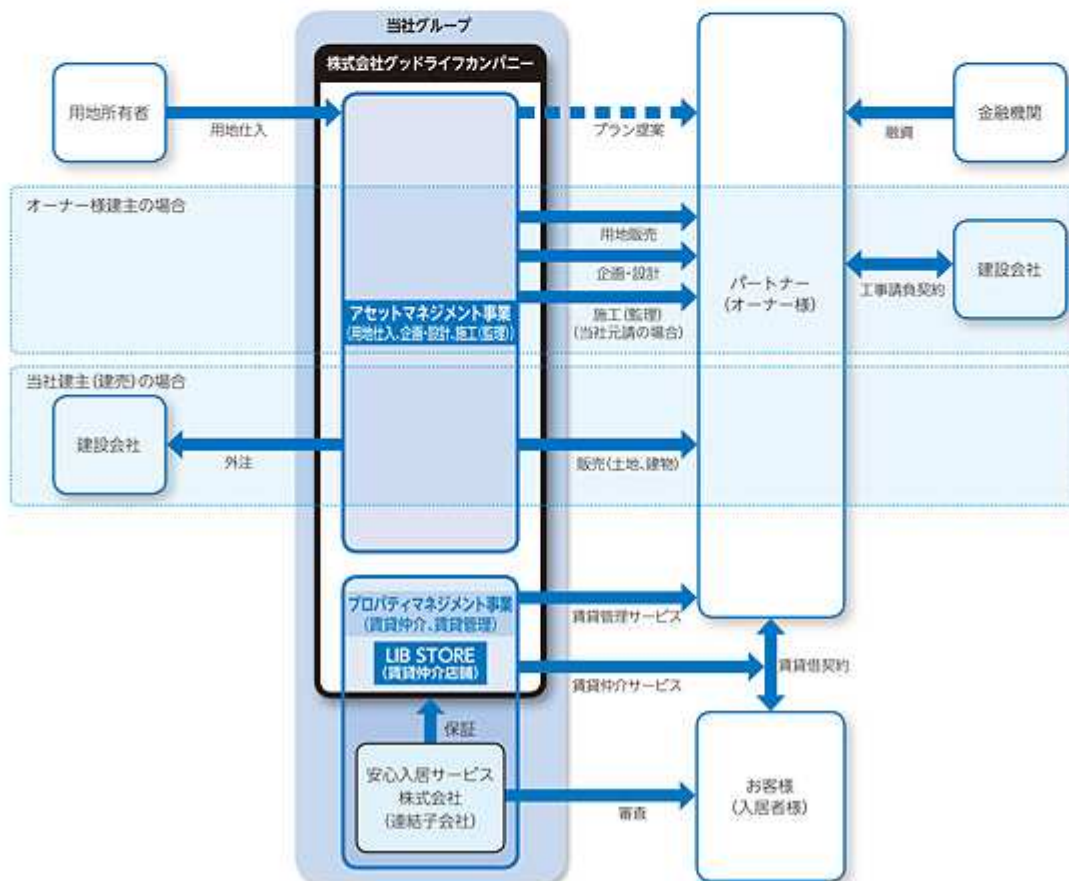


2 事業の概要・特徴

「不動産」×「建築」 ＝グッドライフカンパニーの企画力



事業系統図

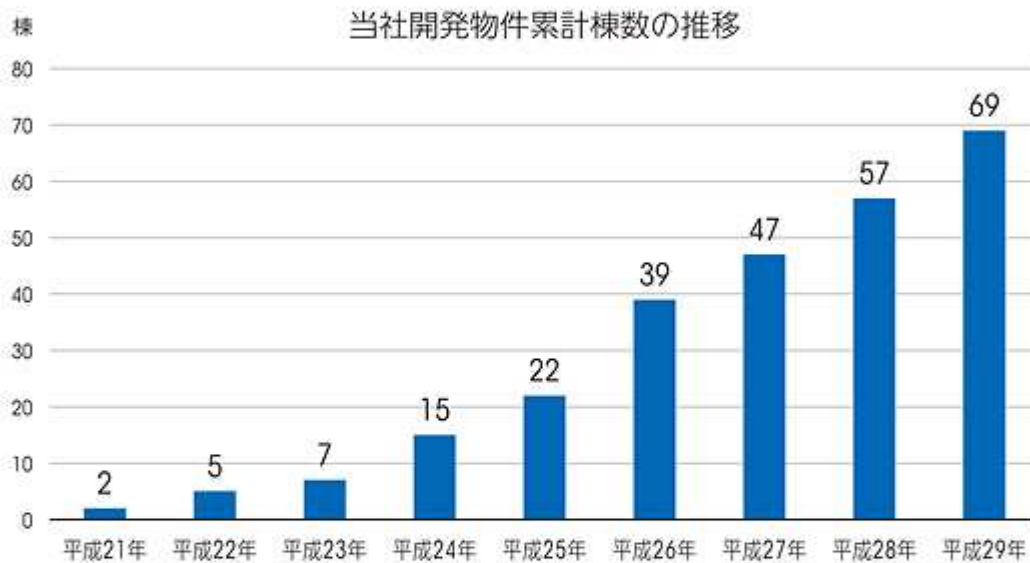


アセットマネジメント事業

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「LIBTHJ」として販売しております。

LIBTHJ・「LIBTHJ」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。



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て、保有不動産の売却アドバイスを行っております。

プロパティマネジメント事業

賃貸仲介サービス

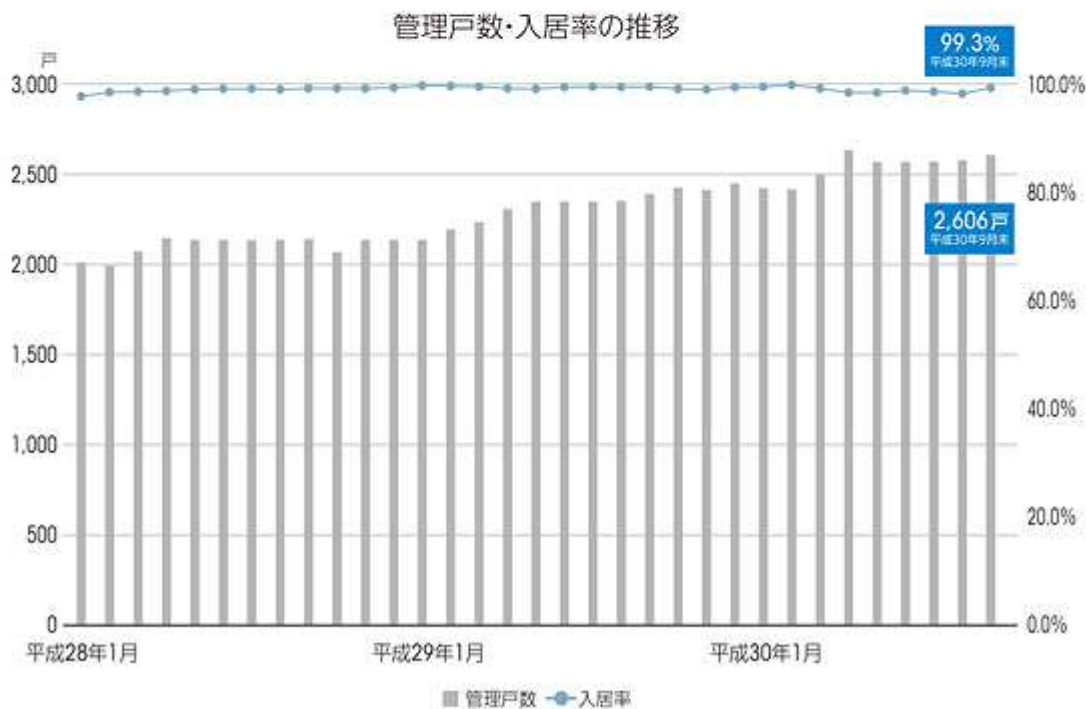
当社グループは、自社ブランドの賃貸仲介店舗「LIB STORE」を通じて、主にアセットマネジメント事業にて開発した物件の入居者募集等を行っております。自社で賃貸仲介機能を持つことにより、自社で企画・開発した賃貸マンションへの円滑なリーシングが可能となるとともに、入居者ニーズや賃料等の賃貸情報のマーケティング機能としての役割も併せ持っております。

LIB STORE

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。

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。



3 今後の展開

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。今後は顧客層の拡大及びより最適な資産運用を展開するために、投資用新築一棟賃貸マンション以外の収益用不動産の取扱いも検討して参ります。

商品ラインナップの拡充

商品ラインナップ

	アパートタイプ (木造アパート)	ミドルクラス (中規模RCマンション)	ハイクラス (RCマンション)
ラインナップ			
概要	RCマンション開発で培った仕様・設備を、アパートタイプにも活かし、第10期より開発、販売をスタート。	ハイクラス企画のマンションが建てられない用地での活用を想定、第11期より開発、販売をスタート。	1棟あたり16～60戸、総事業費で2億円～10億円規模のプロジェクト。当社の主力商品。
総事業費	1億円以下	1億円～2億円	2億円～10億円
戸数	8～10戸	12～16戸	16～60戸

エリア展開

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、主要政令指定都市を中心に、当社サービスを提供していくため、エリア展開を行って参ります。

熊本、福岡で確立したビジネスモデルを 主要政令指定都市を中心に展開



4 業績等の推移

■ 主要な経営指標等の推移

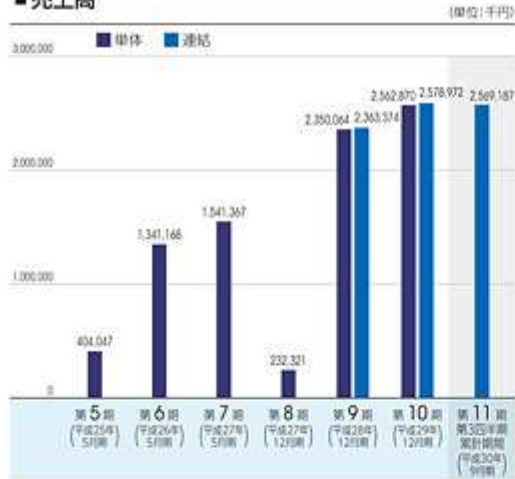
(単位:千円)

回 次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決 算 年 月	平成25年5月	平成26年5月	平成27年5月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	第3四半期 平成30年9月
(1)連結経営指標等							
売上高					2,363,374	2,578,972	2,569,187
経常利益					333,677	376,346	580,341
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益					237,272	254,304	383,449
包括利益又は四半期包括利益					237,272	254,304	383,449
純資産額					538,731	793,035	1,176,485
総資産額					1,405,792	1,841,153	1,608,153
1株当たり純資産額 (円)					489.76	720.94	—
1株当たり当期(四半期)純利益金額 (円)					215.70	231.19	348.59
潜在株式調整後1株当たり 当期(四半期)純利益金額 (円)					—	—	—
自己資本比率 (%)					38.32	43.07	73.16
自己資本利益率 (%)					56.48	38.19	—
株価収益率 (倍)					—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー					222,365	△398,974	—
投資活動によるキャッシュ・フロー					5,459	△20,545	—
財務活動によるキャッシュ・フロー					145,479	408,413	—
現金及び現金同等物の期末(四半期末)残高					627,037	615,930	—
従業員数 (人)					29	35	—
(2)提出会社の経営指標等							
売上高	404,047	1,341,168	1,541,367	232,321	2,350,064	2,562,870	
経常利益	59,027	117,666	189,994	32,819	321,569	360,748	
当期純利益	26,430	79,262	112,302	24,742	228,532	243,172	
資本金	52,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
発行済株式総数 (株)	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	
純資産額	78,571	157,834	270,136	294,879	523,411	766,584	
総資産額	422,280	804,283	565,550	1,011,850	1,387,866	1,813,478	
1株当たり純資産額 (円)	35,714.36	71,742.78	122,789.17	134,035.97	475.83	696.89	
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金額 (円)	12,924.67	36,028.42	51,046.40	11,246.80	207.76	221.07	
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—	—	
自己資本比率 (%)	18.61	19.62	47.77	29.14	37.71	42.27	
自己資本利益率 (%)	46.55	67.06	52.48	8.76	55.86	37.70	
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—	—	
配当性向 (%)	—	—	—	—	—	—	
従業員数 (人)	14	16	21	22	29	35	

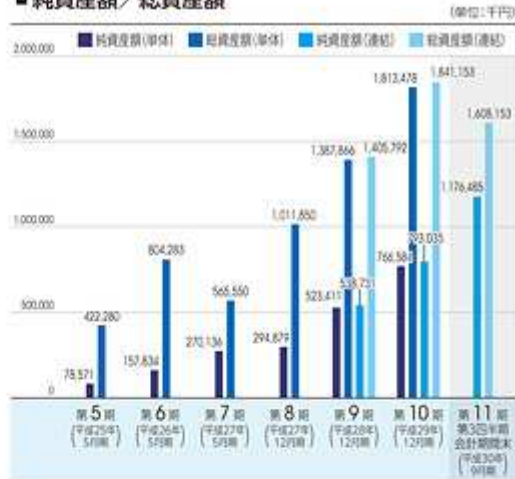
- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期(四半期)純利益金額については、第5期、第6期、第7期、第8期、第9期、第10期は、潜在株式が存在しないため、第11期第3四半期は、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
3. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
4. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため、記載しておりません。
5. 従業員数は就業人数であります。なお、臨時従業員数は従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
6. 第8期は、決算期変更により平成27年6月1日から平成27年12月31日までの7ヶ月間となっております。
7. 第9期及び第10期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、第9期及び第10期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、第11期第3四半期の四半期連結財務諸表については、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64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、有価証券監査法人トーマツの監査及び四半期レビューを受けております。
なお、第5期、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、有価証券監査法人トーマツの監査を受けておりません。
8. 平成30年2月14日開催の取締役会決議により、平成30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(四半期)純利益金額を算定しております。
9. 第11期第3四半期における売上高、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益、四半期包括利益及び1株当たり四半期純利益金額については、第11期第3四半期連結累計期間の数値を、純資産額、総資産額及び自己資本比率については、第11期第3四半期連結会計期間末の数値を記載しております。
10. 当社は平成30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。
そこで、東京証券取引所自主規制法人(現 日本取引所自主規制法人)の「引当金等通知」(「新規上場申請のための有価証券報告書(Ⅰ)の部」の作成上の留意点について)〔平成24年8月21日付東証上審第133号〕に基づき、第5期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
なお、第5期、第6期、第7期及び第8期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については、有価証券監査法人トーマツの監査を受けておりません。

回 次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決 算 年 月	平成25年5月	平成26年5月	平成27年5月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
1株当たり純資産額 (円)	71.43	143.49	245.58	268.07	475.83	696.89
1株当たり当期純利益金額 (円)	25.84	72.06	102.09	22.49	207.76	221.07
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

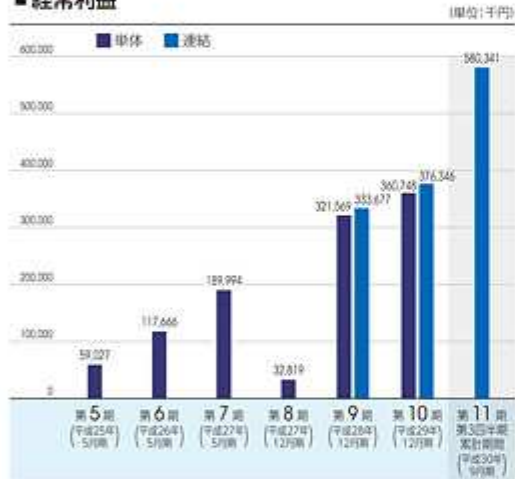
■売上高



■純資産額／総資産額



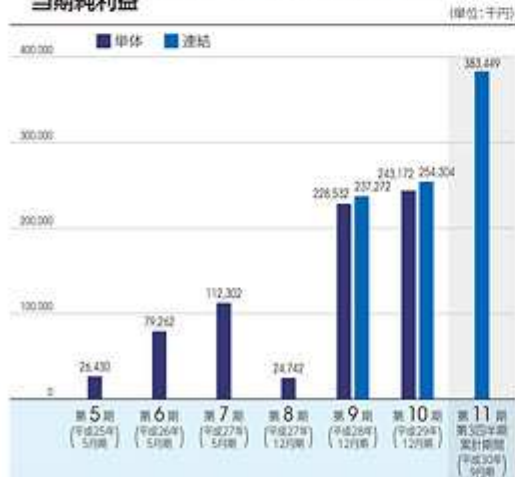
■経常利益



■1株当たり純資産額



■親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益／当期純利益



■1株当たり当期(四半期)純利益金額



(注)当社は平成30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。上記では、第5期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の数値を記載しております。

第二部【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
決算年月	平成28年12月	平成29年12月
売上高 (千円)	2,363,374	2,578,972
経常利益 (千円)	333,677	376,346
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	237,272	254,304
包括利益 (千円)	237,272	254,304
純資産額 (千円)	538,731	793,035
総資産額 (千円)	1,405,792	1,841,153
1株当たり純資産額 (円)	489.76	720.94
1株当たり当期純利益金額 (円)	215.70	231.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-
自己資本比率 (%)	38.32	43.07
自己資本利益率 (%)	56.48	38.19
株価収益率 (倍)	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	222,365	△398,974
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,459	△20,545
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	145,479	408,413
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	627,037	615,930
従業員数 (人)	29	35

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 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。

4. 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。

5. 第9期及び第10期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。

6. 平成30年2月14日開催の取締役会決議により、平成30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金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成25年 5月	平成26年 5月	平成27年 5月	平成27年 12月	平成28年 12月	平成29年 12月
売上高 (千円)	404,047	1,341,168	1,541,367	232,321	2,350,064	2,562,870
経常利益 (千円)	59,027	117,666	189,994	32,819	321,569	360,748
当期純利益 (千円)	26,430	79,262	112,302	24,742	228,532	243,172
資本金 (千円)	52,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数 (株)	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200
純資産額 (千円)	78,571	157,834	270,136	294,879	523,411	766,584
総資産額 (千円)	422,280	804,283	565,550	1,011,850	1,387,866	1,813,478
1株当たり純資産額 (円)	35,714.36	71,742.78	122,789.17	134,035.97	475.83	696.89
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金額 (円)	12,924.67	36,028.42	51,046.40	11,246.80	207.76	221.07
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	18.61	19.62	47.77	29.14	37.71	42.27
自己資本利益率 (%)	46.55	67.06	52.48	8.76	55.86	37.70
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-	-
従業員数 (人)	14	16	21	22	29	35

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 第8期は、決算期変更により平成27年6月1日から平成27年12月31日までの7ヶ月間となっております。
7. 第9期及び第10期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5期、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。
8. 平成30年2月14日開催の取締役会決議により、平成30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金額を算定しております。
9. 当社は平成30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。
- そこで、東京証券取引所自主規制法人（現 日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第5期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
- なお、第5期、第6期、第7期及び第8期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	平成25年 5月	平成26年 5月	平成27年 5月	平成27年 12月	平成28年 12月	平成29年 12月
1株当たり純資産額 (円)	71.43	143.49	245.58	268.07	475.83	696.89
1株当たり当期純利益金額 (円)	25.84	72.06	102.09	22.49	207.76	221.07
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

2【沿革】

平成20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
平成20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
平成20年8月	宅地建物取引業免許（熊本県知事（１）第4663号）を取得
平成20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
平成21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
平成22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
平成22年11月	商号を株式会社熊本不動産に変更
平成24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
平成26年8月	本社を熊本市中央区神水一丁目に移転
平成26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
平成27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
平成27年12月	決算期を5月から12月に変更
平成29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
平成29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
平成29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

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①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②売買コンサルティングサービスを提供しております。

①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。

なお、賃貸マンションの販売方法は、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。

当社グループの開発実績は以下のとおりであります。

	平成 21年	平成 22年	平成 23年	平成 24年	平成 25年	平成 26年	平成 27年	平成 28年	平成 29年
開発物件累計棟数（棟）	2	5	7	15	22	39	47	57	69
開発物件累計戸数（戸）	44	123	228	425	678	1,054	1,240	1,566	1,932

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、柱や梁を使わないで、壁で躯体にかかる力を支える構造のこと。

②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て、保有不動産の売却アドバイスを行っております。

(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、①賃貸仲介サービスと②賃貸管理サービスを提供しております。

①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。

②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。



①用地仕入

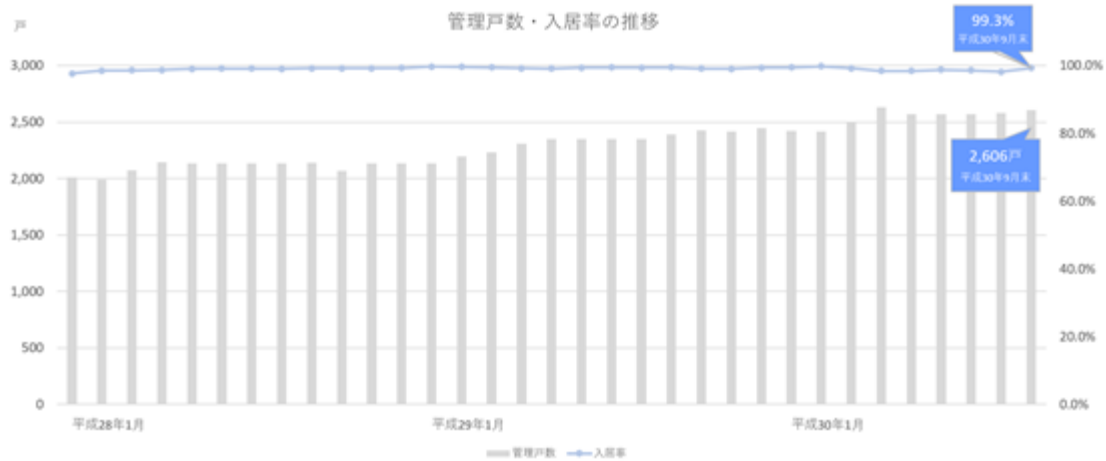
用地仕入は、賃貸マンション経営において最も重要な要素となります。用地情報の収集については、不動産会社等の情報提供者より多数の土地情報並びに市場の賃貸情報を収集し、これまでのマンション用地取得実績に基づく当社独自の仕入基準により、オーナー様の収益性を確保できる可能性の高い土地を厳選し、仕入れております。当社グループでは、設計及び施工を自社で行えることから、用地情報の取得から最短半日でプランニング、建築費の算出が可能であるため、用地取得の判断を迅速に行うことができます。また、これまでの開発実績により用地特性に応じたプランニングが可能であるため、情報提供者である不動産業者から情報が集まりやすくなりま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

②企画、設計

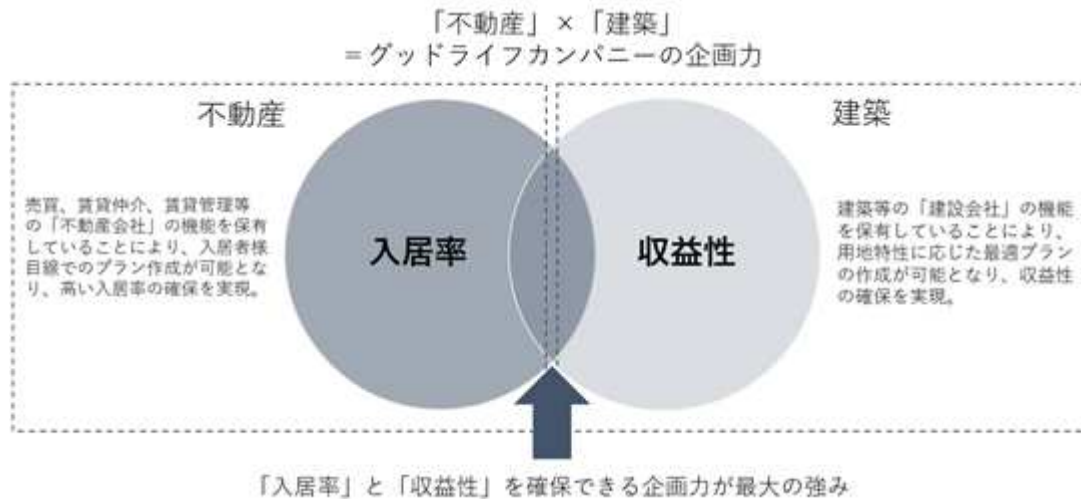
当社グループの最大の強みは、売買、賃貸仲介、賃貸管理等の「不動産会社」の機能と、設計、建築等の「建設会社」の機能を併せ持つことによる賃貸マンションの企画力です。

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99.3%（平成30年9月30日現在）という高入居率の実現につながっております。

当社グループの管理戸数、入居率の推移は以下のとおりであります。



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4名、一級建築施工管理技士2名（内一級建築士1名）（平成30年10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。



③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。

④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。

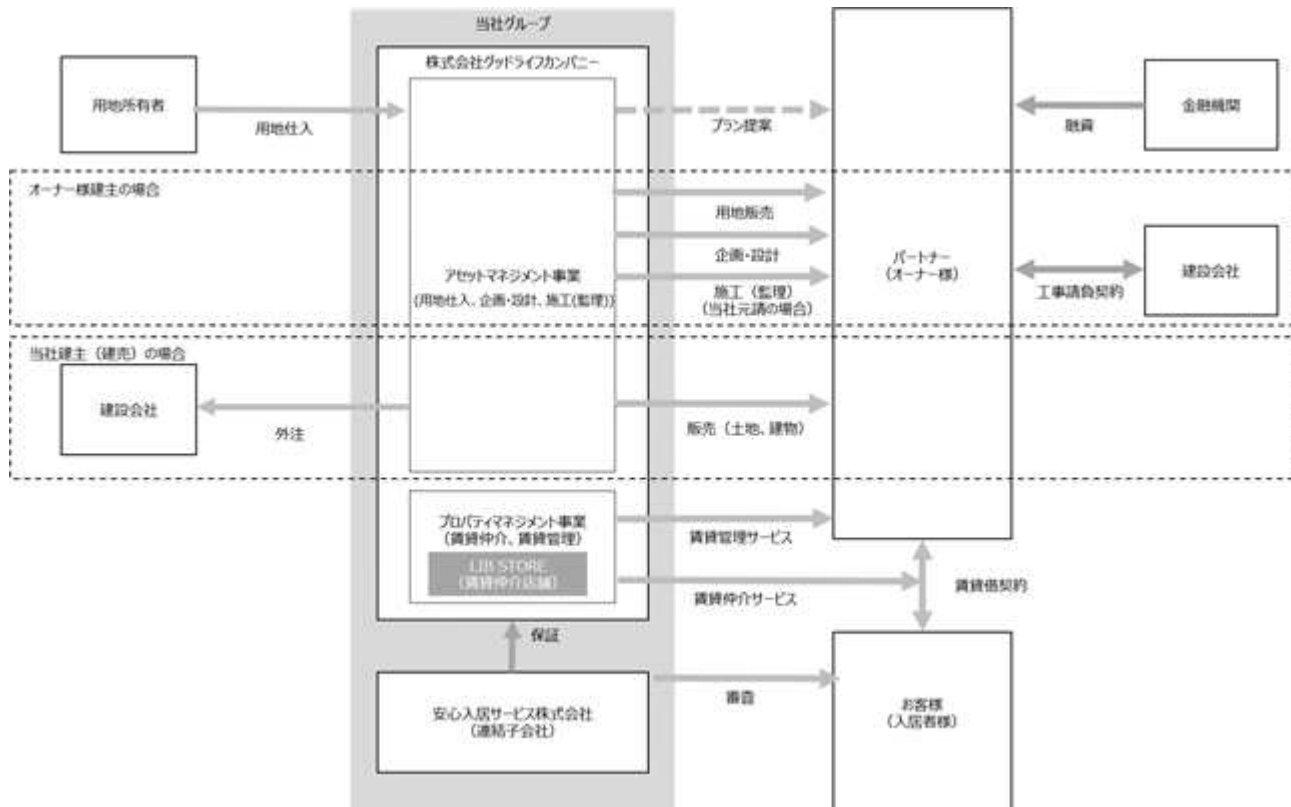
⑤賃貸管理

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。

⑥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

平成30年10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	44

- （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．従業員が最近1年間に於いて9名増加したのは、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

平成30年10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）
44	29.7	2.2	2,929,400

- （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．従業員が最近1年間に於いて9名増加したのは、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きませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

第10期連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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企業業績や雇用環境は緩やかな回復傾向となりました。一方、世界経済は米国経済が回復基調で推移したほか、新興国においても資源価格の回復により成長減速に歯止めがかかるなど、全体として持ち直しの兆しが見られたものの、英国のEU離脱問題、米国大統領選挙後の政策動向に対する懸念等から、先行き不透明な状況で推移しました。

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、不動産業界における一部の事業領域においては減速感が生じているものの、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ることから、概ね堅調に推移しました。

投資環境においては、平成29年9月末の国内銀行のアパートローン残高は前年比3.0%増加するなど(注)、給与所得者の不動産投資ブーム及び税制改正により、相続税の負担が増加したことによる相続税対策としての不動産投資が増えたことで、新築アパート供給過剰の地域も出ております。

このような環境の中で、当社グループは、「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、入居者様、オーナー様の満足度の向上に努め、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の連携により、各事業間のシナジー効果の創出に努め、営業力、技術力及びサービスの質を高めるとともに、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、12物件が竣工したことにより、当社が企画・開発に携わった竣工棟数は累計69棟、管理戸数は2,448戸となりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高2,578,972千円（前年同期比9.1%増）、営業利益371,654千円（同11.2%増）、経常利益376,346千円（同12.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益254,304千円（同7.2%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。

(注)日本銀行統計データより。

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につきましては、12物件が竣工（自社施工3件）、及び工事進行基準を適用した自社施工物件2件に係る工事収益を工事進捗度に応じて認識するとともに、引き続き積極的な用地取得に努め、当社開発に係る新規設計契約3件（うち用地販売を伴うもの3件）を受注しました。また、売買コンサルティングにより7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2,178,626千円（前年同期比15.0%増）となりました。

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につきましては、新築一棟マンションを中心とした12物件の引渡に伴い、管理運営受託件数が増加しましたが、前期において、平成28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400,346千円（前年同期比14.6%減）となりました。

第11期第3四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）

当第3四半期連結累計期間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。

当第3四半期連結累計期間においては、前連結会計年度から開発を行っていた11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、当第3四半期連結会計期間末において当社が企画・開発に携わった竣工棟数は累計81棟、管理戸数は2,606戸となりました。

この結果、売上高は2,569,187千円、営業利益551,667千円、経常利益580,341千円、親会社株主に帰属する四半期純利益383,449千円となりました。

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。

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につきましては、当第3四半期連結累計期間において12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9件（うち用地販売を伴うもの8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2,278,880千円となりました。

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12物件の引渡に伴い、管理運営受託件数が増加した結果、プロパティマネジメント事業の売上は290,307千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第10期連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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627,037千円に比べ、11,106千円減少し、615,930千円となりました。

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減少は398,974千円（前連結会計年度における資金の増加は222,365千円）となりました。これは主に、未成工事受入金の減少額321,843千円、仕掛販売用不動産の増加額303,010千円、売上債権の増加額192,010千円による資金の減少と、税金等調整前当期純利益376,346千円による資金の増加によります。

＜投資活動によるキャッシュ・フロー＞

投資活動による資金の減少は20,545千円（前連結会計年度における資金の増加は5,459千円）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出9,605千円、有形固定資産の取得による支出6,450千円、無形固定資産の取得による支出4,051千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増加は408,413千円（前連結会計年度における資金の増加は145,479千円）となりました。これは主に、長期借入れによる収入519,000千円による資金の増加と、短期借入金の純減少額100,000千円による資金の減少によります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

第10期連結会計年度及び第11期第3四半期連結累計期間の受注状況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	第10期 連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)				第11期第3四半期 連結累計期間 (自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日)	
	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)	受注高 (千円)	受注残高 (千円)
アセットマネジメント事業	1,837,110	134.4	1,049,067	76.2	1,529,930	311,862

(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。

(3) 販売実績

第10期連結会計年度及び第11期第3四半期連結累計期間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	第10期 連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		第11期第3四半期 連結累計期間 (自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日)
	金額(千円)	前年同期比(%)	金額(千円)
アセットマネジメント事業	2,178,626	115.0	2,278,880
プロパティマネジメント事業	400,346	85.4	290,307
合計	2,578,972	109.1	2,569,187

(注) 1. 最近2連結会計年度及び第11期第3四半期連結累計期間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	第9期 連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)		第10期 連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		第11期第3四半期 連結累計期間 (自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社アプリコット	-	-	-	-	875,061	34.1
合同会社セプト2	-	-	-	-	493,100	19.2
合同会社M's	-	-	425,187	16.5	67,838	2.6
合同会社MK3	-	-	286,656	11.1	1,066	0.0
合同会社SYUEI	375,534	15.9	2,130	0.1	1,452	0.1
合同会社R10	260,973	11.0	1,493	0.1	1,023	0.0
合同会社フォルビート	260,648	11.0	1,437	0.1	980	0.0

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【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

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。

お客様である入居者様の満足度を高めることは入居率の向上につながり、結果としてパートナーであるオーナー様の満足度向上にもつながります。そのためには、当社グループ自身が賃貸マンション経営のプロフェッショナルにならないと考えると、平成20年6月に一級建築士事務所登録、同年8月に宅地建物取引業免許を取得、平成24年には特定建設業許可を取得し、自社で賃貸マンションの用地仕入、企画、設計、施工（監理）、賃貸仲介、賃貸管理、売却までワンストップで行える体制としました。

また、平成26年12月に福岡支社を開設、平成29年12月には福岡へ本社移転を行っており、現在は福岡、熊本の2拠点体制として事業拡大を進めているところです。

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き、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んで参ります。

(2) 経営環境

当社グループが属する不動産業界は、住宅ローンの減税や、低金利、2020年東京オリンピックへの期待感が購買意欲を駆り立てる上で好材料となっており、業界の売上高は、平成25年の消費税増税前の駆け込み需要の反動により平成26年はやや落ち込みをみせたものの、その後3年連続増加で推移しております。

不動産投資業界においては、金融機関の平成29年度の不動産業向け貸出残高は一段と増加しております。不動産バブル及びその崩壊を警戒する風潮も一部では見受けられますが、基本的には実需に裏付けされたもので、過熱状況には至っていないと認識しております。

これまでは、金融機関の不動産業に対する融資姿勢が前向きであったため、マンションデベロッパーは新規案件を手がけて業績を伸ばしやすい環境にありましたが、今後は金融庁が不動産向け融資残高に関心を高めている背景もあり、金融機関の融資姿勢が変化する可能性があります。

また、足もとのマンション販売戸数の推移が不安視されているなか、税制優遇措置の打ち切りや、消費税10%への再増税が控えており、このまま回復基調が続くとは言い切れない状況であることは否めません。

不動産賃貸業界においては、賃貸マンション（民営借家・共同住宅（非木造））に居住する世帯は、昭和63年は334万世帯（全世帯の約9%）でしたが、平成25年には約3.0倍の996万世帯（全世帯の約19%）まで増加しております（注）。

また、入居世帯は、平成6年から平成10年をピークに減少傾向に転じており、平成21年から平成25年にはピーク時の約77%の水準まで減少しております。賃貸マンション（民営借家（共同住宅））の入居世帯数も平成6年から平成10年をピークに減少傾向にはありますが、賃貸マンションに入居する世帯の割合は増加しております（注）。

住宅戸数の変化を見ますと、借家全体は増加基調にはありますが、そのなかでも賃貸マンション（公営含む）は全住宅戸数の増加率を上回っており、借家のうち賃貸マンション（公営含む）が占める割合も約6割から約7割にまで増加しております（注）。

賃貸住宅需要にマイナス影響を与える持ち家率は、40歳代において低下傾向となっていることから、不動産賃貸業界へのニーズは旺盛とは言えませんが、今後も主要都心部等においては一定のニーズが強くあるものと考えております。

（注）総務省「住宅・土地統計調査」（5年ごと）より。

(3) 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。

① 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。

② ITによる集客方法の強化及びオーナー様向けプラットフォームの開発

当社グループでは、パートナーとなるオーナー様の獲得について、これまで既存オーナー様からのご紹介によることが多くの割合を占めておりました。しかしながら、今後事業規模を拡大していく上で、より多くのパートナーを獲得していくためには、ITの活用は不可欠であると考えております。

現在、サービスサイトのリニューアルを予定しており、「アパートタイプ」、「ミドルタイプ」といった商品ラインナップの充実をアピールすることにより、潜在的なオーナー候補者の拡充を図っていくこととしております。

また、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の開発も進めて参りたいと考えております。

③ 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・税務等広範囲に及ぶ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と併せて取り組んで参ります。

④ 用地情報の強化

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。

⑤ 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、オーナー様と入居者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、さらなる成長を目指して参ります。

⑥ 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、各種法規制等の下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。しかしながら、当社は、創業以降平成25年6月までの間、事業費総額の融資（フルローン）を希望するオーナー様に対して、総事業費における借入比率を高め、自己資金割合を抑えるため、金融機関に実態と異なる契約書を提出することについての助言や関与を継続的に行っていた状況にありました。これは、当時の経営陣の認識が不十分であったことに起因するものですが、内部監査人等による過去の契約書の精査等の結果、平成25年7月以降の案件においては、かかる不適切な助言等は一切行っておらず、事業活動における適法性は確保されております。また、事後対応として、かかる不適切な助言等に起因する融資残高のある金融機関及びオーナー様に対して説明を行っており、今後、これに関連して当社に損失が生じる見込みはないと考えております。

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実施して参ります。

⑦ エリア展開

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、主要政令指定都市を中心に、当社サービスを提供していくため、エリア展開を行って参ります。

⑧ 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。今後は顧客層の拡大及びより最適な資産運用を展開するために、投資用新築一棟賃貸マンション以外の収益用不動産の取扱いも検討して参ります。

4【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の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すが、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

①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。

②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、今後も主に金融機関からの借入により調達する予定であります。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すが、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

①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、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。

②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行い、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10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

①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。

②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44名（平成30年10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

①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	平成27年2月20日から 平成32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	平成29年8月20日から 平成34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	平成30年6月24日から 平成35年6月23日まで	建築士法第26条

②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。

③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、93,400株となり、潜在株式数を含む発行済株式総数の7.83%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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、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)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。

(2)経営成績の分析

第10期連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

①売上高

当連結会計年度の売上高は2,578,972千円(前年同期比9.1%増)となりました。これは主に、新築一棟マンションの開発件数が増加したことによります。

②売上原価、売上総利益

当連結会計年度の売上原価は1,951,924千円(前年同期比6.5%増)となりました。これは主に、新築一棟マンションの開発件数増加に伴う原価が増加したことによります。

この結果、売上総利益は627,048千円(同18.3%増)となりました。

③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255,393千円(前年同期比30.5%増)となりました。これは主に、事業規模拡大に伴う人件費、旅費及び外部委託費用が増加したことによります。

この結果、営業利益は371,654千円(同11.2%増)となりました。

④営業外損益、経常利益

当連結会計年度の営業外収益は7,282千円(前年同期比546.6%増)となりました。これは主に、CM作成に係る作成料の受取返還金が発生したことによります。

当連結会計年度の営業外費用は2,590千円(同47.6%増)となりました。これは主に、金融機関からの有利子負債に係る利息が発生したことによります。

この結果、経常利益は376,346千円(同12.8%増)となりました。

⑤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376,346千円(前年同期比12.8%増)となりました。

⑥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122,042千円(前年同期比26.6%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254,304千円(同7.2%増)となりました。

第11期第3四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）

①売上高

当第3四半期連結累計期間における売上高は2,569,187千円となりました。これは主に、新築一棟マンション開発及び建売の販売を行ったこと等によります。

②売上原価、売上総利益

当第3四半期連結累計期間における売上原価は1,790,188千円となりました。これは主に、新築一棟マンション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778,998千円となりました。

③販売費及び一般管理費、営業利益

当第3四半期連結累計期間における販売費及び一般管理費は227,330千円となりました。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551,667千円となりました。

④営業外損益、経常利益

当第3四半期連結累計期間における営業外収益は31,387千円となりました。これは主に、保険解約に伴う保険解約戻金が発生したこと等によります。

当第3四半期連結累計期間における営業外費用は2,713千円となりました。これは主に、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580,341千円となりました。

⑤特別損益、税金等調整前四半期純利益

当第3四半期連結累計期間において特別利益及び特別損失の計上はしていません。

この結果、税金等調整前四半期純利益は580,341千円となりました。

⑥法人税等、親会社株主に帰属する四半期純利益

当第3四半期連結累計期間における法人税等及び法人税等調整額は196,892千円となりました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は、383,449千円となりました。

なお、当社グループの前第3四半期連結累計期間の経営成績は、四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

(3)財政状態の分析

第10期連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（資産）

流動資産は、前連結会計年度末に比べ432,138千円増加し、1,785,754千円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が303,010千円及び完成工事未収入金が212,782千円増加した一方、未成工事支出金が127,391千円減少したことによります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ3,222千円増加し、55,399千円となりました。これは主に、無形固定資産が2,634千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435,360千円増加し、1,841,153千円となりました。

（負債）

流動負債は、前連結会計年度末に比べ276,842千円減少し、503,318千円となりました。これは主に未成工事受入金が321,843千円及び短期借入金が100,000千円減少した一方、1年内償還予定の社債が50,000千円及び工事未払金が44,643千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457,899千円増加し、544,800千円となりました。これは主に長期借入金が507,075千円増加した一方、社債が50,000千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181,056千円増加し、1,048,118千円となりました。

（純資産）

純資産は、前連結会計年度末に比べ254,304千円増加し、793,035千円となりました。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254,304千円増加したことによります。

第11期第3四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）

（資産）

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ249,769千円減少し、1,535,984千円となりました。主な要因は、販売用不動産が460,616千円、仕掛販売用不動産が303,010千円及び完成工事未収入金が214,186千円減少した一方、現金及び預金が523,844千円及び開発用不動産が217,198千円増加したこと等によります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ16,768千円増加し、72,168千円となりました。主な要因は、投資その他の資産が16,941千円及び無形固定資産が1,097千円増加した一方、有形固定資産が1,270千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233,000千円減少し、1,608,153千円となりました。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ75,337千円減少し、427,980千円となりました。主な要因は、工事未払金が117,018千円、その他の流動負債が27,180千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78,395千円増加したこと等によります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べ541,112千円減少し、3,687千円となりました。主な要因は長期借入金が542,897千円減少したこと等によります。

この結果、負債合計は、前連結会計年度末に比べ616,450千円減少し、431,668千円となりました。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べ383,449千円増加し、1,176,485千円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が383,449千円増加したことによります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析については、「第2 事業の状況 1. 業績等の概要（2）キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、現在、福岡市及び熊本市を主要な事業エリアとして不動産投資マネジメント事業を展開しておりますが、今後は、主要な政令指定都市を中心に更なる事業エリアの拡大を進め、有資格者を中心とした人員確保の強化を図って参ります。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループが今後の業容を拡大し、よりよいサービスを継続的に提供していくためには、経営者は「第2 事業の状況 3 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載の様々な課題に対処していくことが必要であると認識しております。それらの課題に対応するために、経営者は常に各種ニーズや事業環境の変化に関する情報の入手及び分析を行い、現在及び将来における事業環境を確認し、その間の課題を認識すると同時に最適な解決策を実施していく方針であります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

第10期連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

当連結会計年度の設備投資の総額は12,272千円であり、その主なものは、車両運搬具の購入3,924千円、ソフトウェアの購入4,051千円であります。主な設備投資の内容としましては、営業車の取得に係る投資、会計システム入替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。

第11期第3四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）

当第3四半期連結累計期間において重要な設備の投資、除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成29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	5,011	187	297	1,558	7,053	11
熊本支社 (熊本市中央区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	27,401	295	830	6,155	34,683	18
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	1,121	-	195	-	1,316	3
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	-	1,498	729	-	2,227	3

(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。

なお、第11期第3四半期連結累計期間において、新設、休止、大規模改修、除却、売却等により著しい変動はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】（平成30年10月31日現在）

(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】

①【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

（注）1．平成30年2月14日開催の取締役会決議により、平成30年3月10日付で株式分割を行う定款変更が行われ、発行可能株式総数は4,990,000株増加し、5,000,000株となっております。

2．平成30年8月29日開催の臨時株主総会決議により、発行可能株式総数に係る定款変更を行い、平成30年8月29日付で発行可能株式総数は、600,000株減少し、4,400,000株となっております。

②【発行済株式】

種類	発行数（株）	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	1,100,000	非上場	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	1,100,000	-	-

（注）1．平成30年2月14日開催の取締役会決議により、平成30年3月10日付で普通株式1株につき500株の株式分割が行われております。これにより、発行済株式総数は1,097,800株増加し、1,100,000株となっております。

2．平成30年8月29日開催の臨時株主総会決議により、平成30年8月29日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

（2）【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成30年2月22日臨時株主総会決議及び平成30年3月14日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 （平成29年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成30年10月31日）
新株予約権の数（個）	-	934
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	-	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	-	93,400（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 平成32年3月24日 至 平成40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 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。
代用払込みに関する事項	-	-
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

（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。

調整後株式数＝調整前株式数×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

- ① 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。
- ② 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①記載の資本金等増加限度額から同①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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

- ④ 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③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。
 - ⑤ 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。
 - ⑥ 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。
 - ⑦ 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. 当社は平成30年6月15日開催の取締役会決議及び平成30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。

（３）【ライツプランの内容】
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）
平成24年 7 月18日 （注） 1	-	1,000	30,000	40,000	-	-
平成24年 7 月18日 （注） 2	1,200	2,200	12,000	52,000	-	-
平成25年 8 月 1 日 （注） 3	-	2,200	48,000	100,000	-	-
平成30年 3 月10日 （注） 4	1,097,800	1,100,000	-	100,000	-	-

（注） 1．利益剰余金の資本組入れによる増加であります。
2．有償株主割当
割当比率 1：1.2
発行価格 10,000円
資本組入額 10,000円
3．利益剰余金の資本組入れによる増加であります。
4．株式分割（1：500）によるものであります。

（５）【所有者別状況】

平成30年10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	2	-
所有株式数 （単元）	-	-	-	-	-	-	11,000	11,000	-
所有株式数の 割合（％）	-	-	-	-	-	-	100	100	-

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成30年10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 1,100,000	11,000	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	-	-	-
発行済株式総数	1,100,000	-	-
総株主の議決権	-	11,000	-

②【自己株式等】

該当事項はありません。

（７）【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

平成30年２月22日臨時株主総会決議及び平成30年３月14日取締役会決議

決議年月日	平成30年３月14日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役４及び当社従業員23
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

（注）本書提出日現在の付与対象者の区分及び人数は、退職による権利喪失により、当社取締役４名及び当社従業員22名であります。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

（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】

該当事項はありません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

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】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

5【役員の状況】

男性8名 女性1名（役員のうち女性の比率11.1%）

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	昭和54年9月24日生	平成14年4月 ㈱熊本シティエフエム入社 平成16年11月 ㈱多々良入社 平成20年6月 ㈱水前寺不動産(現当社)設立 代表取締役社長(現任) 平成22年11月 安心入居サービス㈱(現連結子会社)設立 代表取締役社長(現任)	(注) 3	1,050,000
常務取締役	熊本支社長	近松 敬倫	昭和47年4月11日生	平成8年4月 ㈱多々良入社 平成20年6月 当社入社 平成22年1月 当社取締役 平成25年5月 当社常務取締役 平成29年12月 当社常務取締役熊本支社長(現任)	(注) 3	50,000
取締役	営業本部長	伊藤 貴光	昭和55年2月18日生	平成15年1月 ㈱さかき印刷入社 平成18年2月 ㈱ヒューマン・クレスト入社 平成25年4月 同社取締役 平成28年4月 当社入社 平成29年1月 当社取締役営業本部長(現任)	(注) 3	-
取締役	開発事業部長	出永 太郎	昭和46年5月21日生	平成6年4月 ㈱多々良入社 平成20年7月 ㈱ニックス入社 平成21年7月 日の丸産業㈱入社 平成23年1月 ㈱日装建入社 平成25年1月 当社入社 開発事業部長 平成29年1月 当社取締役開発事業部長(現任)	(注) 3	-
取締役	経営管理部長	森田 旭	昭和61年2月9日生	平成20年4月 税理士法人岩崎会計入社 平成25年1月 上杉和良税理士事務所入社 平成27年6月 税理士法人アップパートナーズ本部入社 平成29年10月 当社入社 平成29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	昭和27年11月5日生	昭和50年4月 九州電気工事㈱(現㈱九電工)入社 平成18年6月 同社取締役大分支店長 平成20年6月 同社常務執行役員東京支店長 平成25年6月 同社取締役常務執行役員営業本部長 平成26年3月 ㈱設備保守センター代表取締役会長 平成28年4月 同社顧問 平成30年4月 当社社外取締役(現任)	(注) 3	-
常勤監査役	-	姫野 幸一	昭和26年10月30日生	昭和52年4月 ㈱西日本相互銀行(現㈱西日本シティ銀行)入行 平成19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 平成27年3月 同社管理本部付内部統制推進担当 平成29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	昭和52年4月2日生	平成13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 平成19年9月 ㈱福岡放送入社 平成21年9月 大山公認会計士事務所所長（現任） 平成21年9月 ㈱アイキューブ代表取締役社長(現任) 平成27年10月 ㈱グロースアシスト専務取締役(現任) 平成29年4月 当社監査役(現任)	(注) 4	-
監査役	-	石井 麻衣子	昭和53年5月19日生	平成16年11月 藤山司法書士事務所入所 平成19年12月 石井司法書士事務所所長(現任) 平成30年1月 当社監査役(現任)	(注) 4	-
計						1,100,000

- （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．平成30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．平成30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。

① 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6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。

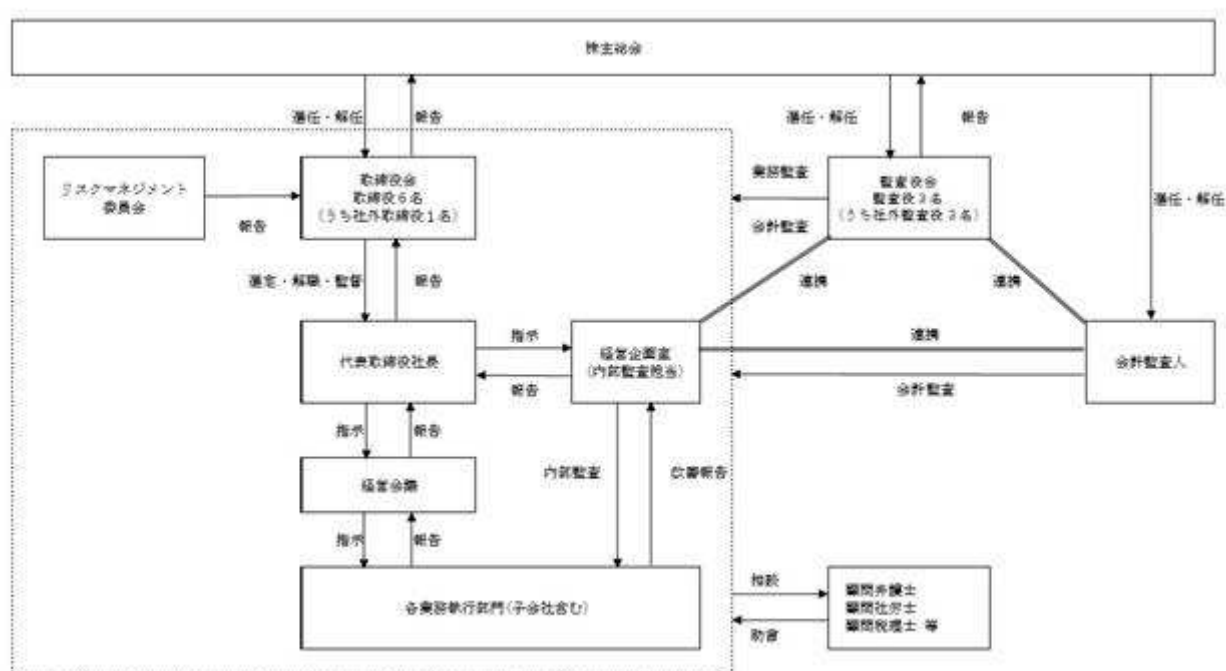
(c)内部監査の体制

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も報告しております。

(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。

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」構築の基本方針を平成29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。

② 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。

③ 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限洋一2名であり、補助者の構成は公認会計士9名、その他2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。

④ 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。

⑤ 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)	70,181	69,750	-	431	-	6
監査役 (社外監査役 を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	5,880	5,880	-	-	-	2

(注)取締役の報酬限度額は、平成30年3月30日開催の臨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。

⑥ 株式の保有状況

該当事項はありません。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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。

⑪ 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。

⑫ 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】

①【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	最近連結会計年度の前連結会計年度		最近連結会計年度	
	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	3,200	-	7,585	-
連結子会社	-	-	-	-
計	3,200	-	7,585	-

②【その他重要な報酬の内容】

（最近連結会計年度の前連結会計年度）

該当事項はありません。

（最近連結会計年度）

該当事項はありません。

③【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】

（最近連結会計年度の前連結会計年度）

該当事項はありません。

（最近連結会計年度）

該当事項はありません。

④【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. 連結財務諸表及び四半期連結財務諸表並びに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) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64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。
- (3) 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

- (1) 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、前連結会計年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)及び当連結会計年度(平成29年1月1日から平成29年12月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)及び当事業年度(平成29年1月1日から平成29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。
- (2) 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、第3四半期連結会計期間(平成30年7月1日から平成30年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成30年1月1日から平成30年9月30日まで)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る四半期レビューを受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応する事ができる体制を整備するため、監査法人等が主催する研修等へ参加しております。

1 【連結財務諸表等】
（1）【連結財務諸表】
①【連結貸借対照表】

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	655,841	654,340
売掛金	44,030	23,258
完成工事未収入金	1,404	214,186
販売用不動産	479,344	※1 515,127
仕掛販売用不動産	-	※1 303,010
未成工事支出金	146,370	18,978
繰延税金資産	9,750	11,798
その他	16,874	45,055
流動資産合計	1,353,615	1,785,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	35,725	33,534
車両運搬具（純額）	2,054	1,980
リース資産（純額）	778	2,052
その他（純額）	2,310	3,493
有形固定資産合計	※2 40,868	※2 41,061
無形固定資産	1,585	4,220
投資その他の資産	9,722	10,117
固定資産合計	52,177	55,399
資産合計	1,405,792	1,841,153

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,418	6,579
工事未払金	90,521	135,165
短期借入金	100,000	-
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	10,008	※1 11,925
未払法人税等	90,955	69,450
未成工事受入金	335,293	13,449
預り金	94,453	116,799
工事損失引当金	-	5,079
その他	54,510	94,868
流動負債合計	780,160	503,318
固定負債		
社債	50,000	-
長期借入金	35,822	※1 542,897
繰延税金負債	234	280
その他	844	1,622
固定負債合計	86,900	544,800
負債合計	867,061	1,048,118
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	438,731	693,035
株主資本合計	538,731	793,035
純資産合計	538,731	793,035
負債純資産合計	1,405,792	1,841,153

【四半期連結貸借対照表】

（単位：千円）

当第3四半期連結会計期間 （平成30年9月30日）	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,178,184
売掛金	11,281
販売用不動産	54,511
未成工事支出金	2,718
開発用不動産	217,198
繰延税金資産	21,670
その他	50,418
流動資産合計	1,535,984
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物（純額）	31,756
車両運搬具（純額）	1,210
リース資産（純額）	3,551
その他（純額）	3,272
有形固定資産合計	39,790
無形固定資産	5,318
投資その他の資産	27,059
固定資産合計	72,168
資産合計	1,608,153

（単位：千円）

当第3四半期連結会計期間
（平成30年9月30日）

負債の部	
流動負債	
買掛金	7,331
工事未払金	18,147
1年内償還予定の社債	50,000
未払法人税等	147,846
預り金	119,807
賞与引当金	17,160
その他	67,688
流動負債合計	427,980
固定負債	
繰延税金負債	236
その他	3,450
固定負債合計	3,687
負債合計	431,668
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
利益剰余金	1,076,485
株主資本合計	1,176,485
純資産合計	1,176,485
負債純資産合計	1,608,153

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	2,363,374	2,578,972
売上原価	1,833,340	※1 1,951,924
売上総利益	530,034	627,048
販売費及び一般管理費	※2 195,728	※2 255,393
営業利益	334,305	371,654
営業外収益		
受取利息	51	12
貸倒引当金戻入額	140	-
受取返還金	-	7,000
その他	934	270
営業外収益合計	1,126	7,282
営業外費用		
支払利息	1,319	1,876
その他	434	713
営業外費用合計	1,754	2,590
経常利益	333,677	376,346
税金等調整前当期純利益	333,677	376,346
法人税、住民税及び事業税	102,818	124,044
法人税等調整額	△6,414	△2,002
法人税等合計	96,404	122,042
当期純利益	237,272	254,304
親会社株主に帰属する当期純利益	237,272	254,304

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	237,272	254,304
包括利益	237,272	254,304
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	237,272	254,304

【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
売上高	※ 2,569,187
売上原価	1,790,188
売上総利益	778,998
販売費及び一般管理費	227,330
営業利益	551,667
営業外収益	
受取利息	17
保険解約返戻金	28,019
その他	3,350
営業外収益合計	31,387
営業外費用	
支払利息	2,306
その他	406
営業外費用合計	2,713
経常利益	580,341
税金等調整前四半期純利益	580,341
法人税、住民税及び事業税	206,808
法人税等調整額	△9,916
法人税等合計	196,892
四半期純利益	383,449
親会社株主に帰属する四半期純利益	383,449

【四半期連結包括利益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

（単位：千円）

		当第3四半期連結累計期間 （自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）
四半期純利益		383,449
四半期包括利益		383,449
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益		383,449

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100,000	201,458	301,458	301,458
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益		237,272	237,272	237,272
当期変動額合計	-	237,272	237,272	237,272
当期末残高	100,000	438,731	538,731	538,731

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本			純資産合計
	資本金	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				
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

④【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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	333,677	376,346
減価償却費	6,992	9,445
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△140	-
工事損失引当金の増減額（△は減少）	-	5,079
受取利息	△51	△12
支払利息	1,319	1,876
売上債権の増減額（△は増加）	△45,434	△192,010
販売用不動産の増減額（△は増加）	△257,108	△35,782
仕掛販売用不動産の増減額（△は増加）	-	△303,010
未成工事支出金の増減額（△は増加）	235,493	127,391
仕入債務の増減額（△は減少）	△92,255	46,804
未成工事受入金の増減額（△は減少）	△7,105	△321,843
預り金の増減額（△は減少）	16,027	22,346
その他	21,982	12,123
小計	213,396	△251,244
利息の受取額	51	12
利息の支払額	△1,949	△1,709
法人税等の還付額	10,866	-
法人税等の支払額	-	△146,033
営業活動によるキャッシュ・フロー	222,365	△398,974
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	△9,603	△9,605
定期預金の払戻による収入	3,002	-
有形固定資産の取得による支出	△9,243	△6,450
無形固定資産の取得による支出	-	△4,051
その他	21,304	△438
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,459	△20,545
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	△100,000
長期借入れによる収入	50,000	519,000
長期借入金の返済による支出	△4,170	△10,008
その他	△350	△578
財務活動によるキャッシュ・フロー	145,479	408,413
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	373,304	△11,106
現金及び現金同等物の期首残高	253,732	627,037
現金及び現金同等物の期末残高	※ 627,037	※ 615,930

【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）

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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未成工事支出金

個別法による原価法（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の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

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）並びに平成28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

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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、当連結会計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。

(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。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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未成工事支出金

個別法による原価法（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の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

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）並びに平成28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

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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は損失見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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、工事進行基準による完成工事高は、545,079千円であります。

(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。

(会計方針の変更)

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却の方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度から適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

（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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
販売用不動産	-千円	289,258千円
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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	-千円	1,917千円
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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	23,313千円	31,343千円

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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
家賃滞納保証業務	187,934千円	384,712千円

（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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
	- 千円	5,079千円

※ 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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
広告宣伝費	18,025千円	12,595千円
役員報酬	39,300	69,382
給与及び手当	29,388	44,377
賃借料	17,454	16,316

（連結包括利益計算書関係）

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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 平成28年1月1日 至 平成28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 平成29年1月1日 至 平成29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。

(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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
現金及び預金勘定	655,841千円	654,340千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△28,804	△38,409
現金及び現金同等物	627,037	615,930

（金融商品関係）

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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の高く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。

	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	655,841	655,841	-
(2) 売掛金	44,030	44,030	-
(3) 完成工事未収入金	1,404	1,404	-
資産計	701,276	701,276	-
(1) 買掛金	4,418	4,418	-
(2) 工事未払金	90,521	90,521	-
(3) 短期借入金	100,000	100,000	-
(4) 未払法人税等	90,955	90,955	-
(5) 預り金	94,453	94,453	-
(6) 社債	50,000	50,301	301
(7) 長期借入金（注）	45,830	45,816	△13
負債計	476,179	476,466	287

（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。

（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) 短期借入金、(4) 未払法人税等、(5) 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。

(6) 社債

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。

(7) 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

	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	655,841	-	-	-
売掛金	44,030	-	-	-
完成工事未収入金	1,404	-	-	-
合計	701,276	-	-	-

3. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	100,000	-	-	-	-	-
社債	-	50,000	-	-	-	-
長期借入金	10,008	10,008	10,008	10,008	5,798	-
合計	110,008	60,008	10,008	10,008	5,798	-

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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の高く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。

	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。

（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

	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	-	-	-

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

	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

(税効果会計関係)

前連結会計年度（平成28年12月31日）

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

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産	
未払事業税	8,225千円
その他	1,923
繰延税金資産合計	10,149
繰延税金負債	△633
繰延税金負債合計	△633
繰延税金資産の純額	9,515

(注) 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	9,750千円
固定負債- 繰延税金負債	△234

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

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.0%
(調整)	
税額控除等	△1.8
中小法人軽減税率	△0.3
その他	△4.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.9

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」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前連結会計年度の計算において使用した35.0%から平成29年1月1日に開始する連結会計年度及び平成30年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については34.5%に、平成31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ついては、34.3%となります。

なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

当連結会計年度（平成29年12月31日）

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

	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
繰延税金資産	
未払事業税	6,284千円
工事損失引当金	1,751
その他	3,833
繰延税金資産合計	11,869
繰延税金負債	△352
繰延税金負債合計	△352
繰延税金資産の純額	11,517

(注) 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
固定負債- 繰延税金負債	△280

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

	当連結会計年度 (平成29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

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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 平成28年1月1日 至 平成28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SYUEI	375,534	不動産投資マネジメント事業
合同会社R10	260,973	不動産投資マネジメント事業
合同会社フォルビート	260,648	不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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
合同会社SYUEI	2,130	不動産投資マネジメント事業
合同会社R10	1,493	不動産投資マネジメント事業
合同会社フォルビート	1,437	不動産投資マネジメント事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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

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）	45,830	-	-

（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。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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

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）	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。

（１株当たり情報）

前連結会計年度（自 平成28年１月１日 至 平成28年12月31日）

	当連結会計年度 (自 平成28年１月１日 至 平成28年12月31日)
１株当たり純資産額	489.76円
１株当たり当期純利益金額	215.70円

- （注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 ２．当社は、平成30年２月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成30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。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株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益金額を算定しております。
 ３．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年１月１日 至 平成28年12月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	237,272
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 当期純利益金額(千円)	237,272
普通株式の期中平均株式数(株)	1,100,000

当連結会計年度（自 平成29年１月１日 至 平成29年12月31日）

	当連結会計年度 (自 平成29年１月１日 至 平成29年12月31日)
１株当たり純資産額	720.94円
１株当たり当期純利益金額	231.19円

- （注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 ２．当社は、平成30年２月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成30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金額を算定しております。
 ３．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成29年１月１日 至 平成29年12月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	254,304
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 当期純利益金額(千円)	254,304
普通株式の期中平均株式数(株)	1,100,000

（重要な後発事象）

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（株式分割）

当社は、平成30年2月14日開催の取締役会において株式分割による新株式の発行を行う旨の決議をしております。当該株式分割の内容は、次のとおりであります。

1. 目的

当社株式の流動性向上と投資家層拡大を図ることを目的にしております。

2. 株式分割の割合及び時期：平成30年3月10日付をもって平成30年3月9日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を1株に付き500株の割合をもって分割する。

3. 分割により増加する株式数 普通株式1,097,800株

①株式分割前の発行済株式総数 : 2,200株

②今回の株式分割により増加する株式総数 : 1,097,800株

③株式分割後の発行済株式総数 : 1,100,000株

④株式分割後の発行可能株式総数 : 5,000,000株

なお、平成30年8月29日開催の臨時株主総会決議により、発行可能株式総数に係る定款変更を行い、平成30年8月29日付で発行可能株式総数は、600,000株減少し、4,400,000株となっております。

4. 当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合における1株当たり情報の各数値は「1株当たり情報」に記載しております。

（ストックオプションの発行）

当社は、平成30年2月22日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、ストックオプションとしての新株予約権を発行すること及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議し、平成30年3月14日開催の取締役会において決議されました。

なお、ストックオプション制度の詳細につきましては、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（7）ストックオプション制度の内容」に記載しております。

【注記事項】

（四半期連結貸借対照表関係）

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。

当第3四半期連結会計期間
（平成30年9月30日）

家賃滞納保証業務	589,611千円
----------	-----------

（四半期連結損益計算書関係）

※ 売上高の季節的変動

当第3四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）

当社グループでは、主として春季に集中して需要が発生する不動産の販売を行っているため、通常、第1四半期連結会計期間の売上高は、他の四半期連結会計期間の売上高と比べ著しく高くなる傾向にあります。

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係）

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は次のとおりであります。

当第3四半期連結累計期間
（自 平成30年1月1日
至 平成30年9月30日）

減価償却費	4,973千円
-------	---------

（株主資本等関係）

当第3四半期連結累計期間（自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

（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。

（１株当たり情報）

１株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第３四半期連結累計期間 （自 平成30年１月１日 至 平成30年９月30日）
１株当たり四半期純利益金額	348円59銭
（算定上の基礎）	
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 （千円）	383,449
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 四半期純利益金額（千円）	383,449
普通株式の期中平均株式数（株）	1,100,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	平成30年３月14日開催の取締役 会決議による第１回新株予約権 新株予約権の数 940個 （普通株式 94,000株）

- （注）１．潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
- ２．当社は、平成30年２月14日開催の取締役会決議により、平成30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、１株当たり四半期純利益金額を算定しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤【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	平成25年12月	50,000	50,000 (50,000)	0.6	-	平成30年 12月
合計	-	-	50,000	50,000 (50,000)	-	-	-

- (注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
50,000	-	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	100,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,008	11,925	0.5	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	555	-	-
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	35,822	542,897	1.3	平成31年～60年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	844	1,622	-	平成31年～35年
合計	146,674	557,000	-	-

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	306,676	17,676	13,466	7,668
リース債務	515	416	318	318

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	622,723	611,957
売掛金	44,030	23,258
完成工事未収入金	1,404	214,186
商品	161	309
販売用不動産	479,344	※1 515,127
仕掛販売用不動産	-	※1 303,010
未成工事支出金	146,370	18,978
貯蔵品	181	244
前渡金	-	5,000
前払費用	2,954	3,741
繰延税金資産	9,750	11,798
その他	13,576	35,275
流動資産合計	1,320,497	1,742,887
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	33,520	31,558
構築物（純額）	2,204	1,975
車両運搬具（純額）	2,054	1,980
工具、器具及び備品（純額）	2,310	3,493
リース資産（純額）	778	2,052
有形固定資産合計	40,868	41,061
無形固定資産		
ソフトウェア	1,585	4,220
無形固定資産合計	1,585	4,220
投資その他の資産		
関係会社株式	15,192	15,192
その他	9,722	10,117
投資その他の資産合計	24,914	25,309
固定資産合計	67,369	70,591
資産合計	1,387,866	1,813,478

（単位：千円）

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,418	6,579
工事未払金	90,521	135,165
短期借入金	100,000	-
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	10,008	※1 11,925
未払金	29,494	30,825
未払法人税等	88,426	66,666
前受金	116	50,000
未成工事受入金	335,293	13,449
預り金	※2 95,342	※2 118,456
工事損失引当金	-	5,079
その他	23,931	13,946
流動負債合計	777,553	502,094
固定負債		
社債	50,000	-
長期借入金	35,822	※1 542,897
繰延税金負債	234	280
その他	844	1,622
固定負債合計	86,900	544,800
負債合計	864,454	1,046,894
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	※3 1,197	※3 1,026
繰越利益剰余金	422,214	665,557
利益剰余金合計	423,411	666,584
株主資本合計	523,411	766,584
純資産合計	523,411	766,584
負債純資産合計	1,387,866	1,813,478

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	2,350,064	2,562,870
売上原価	1,833,340	1,951,924
売上総利益	516,724	610,945
販売費及び一般管理費	※ 194,525	※ 254,889
営業利益	322,198	356,056
営業外収益		
受取利息	50	11
貸倒引当金戻入額	140	-
受取返還金	-	7,000
その他	934	270
営業外収益合計	1,125	7,282
営業外費用		
支払利息	1,319	1,876
その他	434	713
営業外費用合計	1,754	2,590
経常利益	321,569	360,748
税引前当期純利益	321,569	360,748
法人税、住民税及び事業税	99,451	119,577
法人税等調整額	△6,414	△2,002
法人税等合計	93,036	117,575
当期純利益	228,532	243,172

【完成工事原価報告書】

		前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)		当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	
区分	注記 番号	金額（千円）	構成比 （％）	金額（千円）	構成比 （％）
I 材料費	※	207,494	22.7	189,491	19.9
II 労務費		37,635	4.1	17,403	1.8
III 外注費		618,468	67.6	687,164	72.0
IV 経費 (うち人件費)		51,963 (28,296)	5.6 (3.1)	60,373 (22,574)	6.3 (2.4)
当期完成工事原価		915,561	100.0	954,432	100.0

※ 当期完成工事原価と売上原価の調整表

	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
区分	金額（千円）	金額（千円）
当期完成工事原価	915,561	954,432
販売用不動産売上原価	632,688	721,577
設計原価	28,646	71,042
賃貸原価	14,586	18,135
管理原価	241,857	186,737
売上原価	1,833,340	1,951,924

（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。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		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	-	194,879	194,879	294,879	294,879
当期変動額						
当期純利益			228,532	228,532	228,532	228,532
特別償却準備金の取崩				-	-	-
特別償却準備金の積立		1,197	△1,197	-	-	-
当期変動額合計	-	1,197	227,335	228,532	228,532	228,532
当期末残高	100,000	1,197	422,214	423,411	523,411	523,411

当事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		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						
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	-	-	-
特別償却準備金の積立				-	-	-
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

【注記事項】

（重要な会計方針）

前事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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未成工事支出金

個別法による原価法（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の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) 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）並びに平成28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おりません。

(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おりません。

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

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。

当事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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未成工事支出金

個別法による原価法（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の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) 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）並びに平成28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。

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、工事進行基準による完成工事高は、545,079千円であります。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税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。

(会計方針の変更)

前事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

法人税法の改定に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度から適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度において、財務諸表に与える影響は軽微であります。

当事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

前事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

（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 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
販売用不動産	-千円	289,258千円
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 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	-千円	1,917千円
長期借入金	-	517,083
計	-	519,000

- ※ 2 関係会社に対する負債（区分掲記したものを除く）

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
預り金	889千円	1,656千円

- ※ 3 前事業年度（平成28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（平成29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11%、当事業年度7%、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89%、当事業年度93%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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
広告宣伝費	18,025千円	12,595千円
役員報酬	39,300	69,382
給与及び手当	29,388	44,377
減価償却費	6,992	9,445
賃借料	17,454	16,316

（有価証券関係）

前事業年度（平成28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（平成29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）

前事業年度（平成28年12月31日）

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

	当事業年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産	
未払事業税	8,225千円
その他	1,923
繰延税金資産合計	10,149
繰延税金負債	△633
繰延税金負債合計	△633
繰延税金資産の純額	9,515

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

	当事業年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.0%
(調整)	
税額控除等	△1.8
中小法人軽減税率	△0.3
その他	△4.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.9

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」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前事業年度の計算において使用した35.0%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については34.5%に、平成31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ついては、34.3%となります。

なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

当事業年度（平成29年12月31日）

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

	当事業年度 (平成29年12月31日)
繰延税金資産	
未払事業税	6,284千円
工事損失引当金	1,751
その他	3,833
繰延税金資産合計	11,869
繰延税金負債	△352
繰延税金負債合計	△352
繰延税金資産の純額	11,517

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

	当事業年度 (平成29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

（重要な後発事象）

前事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）
（株式分割）

当社は、平成30年2月14日開催の取締役会において株式分割による新株式の発行を行う旨の決議をしております。当該株式分割の内容は、次のとおりであります。

1. 目的

当社株式の流動性向上と投資家層拡大を図ることを目的にしております。

2. 株式分割の割合及び時期：平成30年3月10日付をもって平成30年3月9日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を1株に付き500株の割合をもって分割する。

3. 分割により増加する株式数 普通株式1,097,800株

①株式分割前の発行済株式総数 : 2,200株

②今回の株式分割により増加する株式総数 : 1,097,800株

③株式分割後の発行済株式総数 : 1,100,000株

④株式分割後の発行可能株式総数 : 5,000,000株

なお、平成30年8月29日開催の臨時株主総会決議により、発行可能株式総数に係る定款変更を行い、平成30年8月29日付で発行可能株式総数は、600,000株減少し、4,400,000株となっております。

4. 前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における（1株当たり情報）の各数値はそれぞれ次のとおりであります。

	前事業年度 （自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）	当事業年度 （自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）
1株当たり純資産額	475.83円	696.89円
1株当たり当期純利益金額	207.76円	221.07円

（ストックオプションの発行）

当社は、平成30年2月22日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、ストックオプションとしての新株予約権を発行すること及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議し、平成30年3月14日開催の取締役会において決議されました。

なお、ストックオプション制度の詳細につきましては、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（7）ストックオプション制度の内容」に記載しております。

④【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)	当期末減価償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	41,228	334	-	41,563	10,005	2,297	31,558
構築物	3,540	-	-	3,540	1,564	229	1,975
車両運搬具	10,656	3,924	-	14,580	12,599	3,997	1,980
工具、器具及び備品	6,512	2,191	-	8,704	5,210	1,008	3,493
リース資産	2,244	1,771	-	4,015	1,963	496	2,052
有形固定資産計	64,182	8,221	-	72,404	31,343	8,029	41,061
無形固定資産							
ソフトウェア	5,350	4,051	-	9,401	5,181	1,416	4,220
無形固定資産計	5,350	4,051	-	9,401	5,181	1,416	4,220

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。
ソフトウェア 会計システム 4,051千円

【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)
工事損失引当金	-	5,079	-	-	5,079

(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
株券の種類	-
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
株式の名義書換え(注)1 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	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 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 三井住友信託銀行株式会社 全国各支店 無料 -
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 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 三井住友信託銀行株式会社 全国各支店（注）1 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： http://www.goodlife-c.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

- (注) 1. 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。
2. 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】

該当事項はありません。

第三部【特別情報】

第1【連動子会社の最近の財務諸表】

当社は、連動子会社を有していないため、該当事項はありません。

第四部【株式公開情報】

第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	平成30年3月23日
種類	第1回新株予約権 (ストック・オプション)
発行数	普通株式 94,000株
発行価格	2,170円(注)3
資本組入額	1,085円
発行価額の総額	203,980,000円
資本組入額の総額	101,990,000円
発行方法	平成30年2月22日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与(ストック・オプション)に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注)2

- (注)1. 第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社東京証券取引所(以下、「同取引所」という。)の定める規則等並びにその期間については以下のとおりであります。
- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則(以下、「同施行規則」という。)第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で、書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
- (2) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は新規上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
- (3) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は平成29年12月31日であります。
2. 同取引所の定める同施行規則第259条第1項第1号の規定に基づき、当社は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として、割当てを受けた日から上場日の前日又は新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
3. 発行価格は、DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)及び類似会社比準法により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。
4. 新株予約権の行使時の払込金額、行使請求期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下のとおりとなっております。

	新株予約権
行使時の払込金額	2,170円(注)6
行使請求期間	平成32年3月24日から 平成40年2月20日まで
行使の条件及び譲渡に関する事項	「第二部 企業情報 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。

5. 新株予約権割当契約締結後の退職等による権利の喪失(当社従業員1名)により、発行数は600株減少し93,400株、発行価額の総額は202,678,000円、資本組入額の総額は101,339,000円となっております。
6. 当社は平成30年6月15日開催の取締役会決議及び平成30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。

2【取得者の概況】

新株予約権（ストック・オプション）

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社 との関係
伊藤 貴光	福岡県福岡市南区	会社役員	16,000	34,720,000 (2,170)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
近松 敬倫	熊本県熊本市西区	会社役員	11,000	23,870,000 (2,170)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役、 大株主上位10名)
出永 太郎	熊本県熊本市北区	会社役員	8,000	17,360,000 (2,170)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
森田 旭	福岡県福岡市西区	会社役員	7,000	15,190,000 (2,170)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
牛島 亮太	福岡県福岡市西区	会社員	6,000	13,020,000 (2,170)	当社の従業員
岡崎 勲	熊本県合志市	会社員	5,500	11,935,000 (2,170)	当社の従業員
藤川 宜賢	熊本県熊本市中央区	会社員	5,000	10,850,000 (2,170)	当社の従業員
吉村 寛子	熊本県合志市	会社員	3,600	7,812,000 (2,170)	当社の従業員
増田 大晃	福岡県福岡市博多区	会社員	3,300	7,161,000 (2,170)	当社の従業員
辻野 真	福岡県福岡市西区	会社員	3,200	6,944,000 (2,170)	当社の従業員
鈴木 伸一	福岡県糟屋郡粕屋町	会社員	2,500	5,425,000 (2,170)	当社の従業員
酒井 祐太朗	熊本県菊池郡菊陽町	会社員	2,500	5,425,000 (2,170)	当社の従業員
河内 寿	熊本県上益城郡益城町	会社員	2,400	5,208,000 (2,170)	当社の従業員
松岡 竜	福岡県大野城市	会社員	2,200	4,774,000 (2,170)	当社の従業員
小山 辰郎	熊本県熊本市中央区	会社員	2,200	4,774,000 (2,170)	当社の従業員
舞永 律子	熊本県熊本市東区	会社員	2,000	4,340,000 (2,170)	当社の従業員
岩崎 優佳	熊本県熊本市南区	会社員	1,500	3,255,000 (2,170)	当社の従業員
園田 裕未	福岡県福岡市博多区	会社員	1,500	3,255,000 (2,170)	当社の従業員
江崎 志保	福岡県福岡市博多区	会社員	1,200	2,604,000 (2,170)	当社の従業員
古藤 志歩	熊本県熊本市中央区	会社員	1,200	2,604,000 (2,170)	当社の従業員
中熊 知未	熊本県熊本市東区	会社員	1,000	2,170,000 (2,170)	当社の従業員
下田 由香	福岡県福岡市中央区	会社員	1,000	2,170,000 (2,170)	当社の従業員
島津 勇平	熊本県熊本市北区	会社員	1,000	2,170,000 (2,170)	当社の従業員
坂下 雅昭	福岡県福岡市東区	会社員	1,000	2,170,000 (2,170)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社 との関係
穴井 茉依	熊本県阿蘇郡南小国町	会社員	1,000	2,170,000 (2,170)	当社の従業員
佐藤 恵美	熊本県熊本市東区	会社員	600	1,302,000 (2,170)	当社の従業員

(注) 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合（％）
高村 隼人（注）1、2	福岡県福岡市早良区	1,050,000	87.98
近松 敬倫（注）1、3	熊本県熊本市西区	61,000 (11,000)	5.11 (0.92)
伊藤 貴光（注）4	福岡県福岡市南区	16,000 (16,000)	1.34 (1.34)
出永 太郎（注）4	熊本県熊本市北区	8,000 (8,000)	0.67 (0.67)
森田 旭（注）4	福岡県福岡市西区	7,000 (7,000)	0.59 (0.59)
牛島 亮太（注）5	福岡県福岡市西区	6,000 (6,000)	0.50 (0.50)
岡崎 勲（注）5	熊本県合志市	5,500 (5,500)	0.46 (0.46)
藤川 宜賢（注）5	熊本県熊本市中央区	5,000 (5,000)	0.42 (0.42)
吉村 寛子（注）5	熊本県合志市	3,600 (3,600)	0.30 (0.30)
増田 大晃（注）5	福岡県福岡市博多区	3,300 (3,300)	0.28 (0.28)
辻野 真（注）5	福岡県福岡市西区	3,200 (3,200)	0.27 (0.27)
鈴木 伸一（注）5	福岡県糟屋郡粕屋町	2,500 (2,500)	0.21 (0.21)
酒井 祐太朗（注）5	熊本県菊池郡菊陽町	2,500 (2,500)	0.21 (0.21)
河内 寿（注）5	熊本県上益城郡益城町	2,400 (2,400)	0.20 (0.20)
松岡 竜（注）5	福岡県大野城市	2,200 (2,200)	0.18 (0.18)
小山 辰郎（注）5	熊本県熊本市中央区	2,200 (2,200)	0.18 (0.18)
舞永 律子（注）5	熊本県熊本市東区	2,000 (2,000)	0.17 (0.17)
岩崎 優佳（注）5	熊本県熊本市南区	1,500 (1,500)	0.13 (0.13)
園田 裕未（注）5	福岡県福岡市博多区	1,500 (1,500)	0.13 (0.13)
江崎 志保（注）5	福岡県福岡市博多区	1,200 (1,200)	0.10 (0.10)
古藤 志歩（注）5	熊本県熊本市中央区	1,200 (1,200)	0.10 (0.10)
中熊 知未（注）5	熊本県熊本市東区	1,000 (1,000)	0.08 (0.08)
下田 由香（注）5	福岡県福岡市中央区	1,000 (1,000)	0.08 (0.08)
島津 勇平（注）5	熊本県熊本市北区	1,000 (1,000)	0.08 (0.08)

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合（％）
坂下 雅昭（注） 5	福岡県福岡市東区	1,000 (1,000)	0.08 (0.08)
穴井 茉依（注） 5	熊本県阿蘇郡南小国町	1,000 (1,000)	0.08 (0.08)
佐藤 恵美（注） 5	熊本県熊本市東区	600 (600)	0.05 (0.05)
計	-	1,193,400 (93,400)	100.0 (7.83)

- （注） 1．特別利害関係者等（大株主上位10名）
2．特別利害関係者等（当社の代表取締役社長）
3．特別利害関係者等（当社の常務取締役）
4．特別利害関係者等（当社の取締役）
5．当社の従業員
6．株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
7．（ ）内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

独立監査人の監査報告書

平成30年11月5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平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニー及び連結子会社の平成29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（有価証券届出書提出会社）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

平成30年11月5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平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニーの平成29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（有価証券届出書提出会社）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

平成30年11月5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平成28年1月1日から平成28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及びその他の注記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平成28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（有価証券届出書提出会社）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

平成30年11月5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平成28年1月1日から平成28年12月31日までの第9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、重要な会計方針及びその他の注記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平成28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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年11月5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項の規定に基づき、「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平成30年1月1日から平成30年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成30年7月1日から平成30年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年1月1日から平成30年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニー及び連結子会社の平成30年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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．上記は四半期レビュー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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2．XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。