

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	2021年3月26日
【事業年度】	第13期（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）
【会社名】	株式会社グッドライフカンパニー
【英訳名】	GOOD LIFE COMPANY, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高村 隼人
【本店の所在の場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼財務管理部長 山田 浩司
【最寄りの連絡場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼財務管理部長 山田 浩司
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (百万円)	2,363	2,578	2,956	4,568	4,723
経常利益 (百万円)	333	376	527	567	230
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	237	254	345	360	121
包括利益 (百万円)	237	254	345	360	121
純資産額 (百万円)	538	793	1,585	1,945	2,070
総資産額 (百万円)	1,405	1,841	1,956	2,632	3,540
1株当たり純資産額 (円)	163.25	240.31	376.52	462.16	490.96
1株当たり当期純利益 (円)	71.90	77.06	103.49	85.66	28.95
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	28.46
自己資本比率 (%)	38.32	43.07	81.00	73.89	58.48
自己資本利益率 (%)	56.48	38.19	29.07	20.43	6.07
株価収益率 (倍)	-	-	4.26	9.18	40.86
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	222	△398	809	51	△215
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	5	△20	△38	31	△251
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	145	408	△166	△3	396
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	627	615	1,220	1,300	1,230
従業員数 (人)	29	35	46	58	70
(外、平均臨時雇用人員)	(-)	(-)	(-)	(-)	(13)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第11期及び第12期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

5. 従業員数は就業人員数であり、取締役、監査役、臨時従業員を含んでおりません。

6. 第9期から第12期までの平均臨時雇用人員は従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

7. 2018年2月14日開催の取締役会決議により、2018年3月10日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

8. 2020年3月5日開催の取締役会決議により、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、第9期の期首に当該株式分割が行われたとして仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

9. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第12期より適用しており、第11期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
10. 当社は、当連結会計年度より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするために、前連結会計年度以前についても、表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

(2)提出会社の経営指標等

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
売上高 (百万円)	2,350	2,562	2,922	4,167	1,972
経常利益 (百万円)	321	360	494	528	229
当期純利益 (百万円)	228	243	324	333	168
資本金 (百万円)	100	100	323	323	333
発行済株式総数 (株)	2,200	2,200	1,403,300	1,403,300	4,237,800
純資産額 (百万円)	523	766	1,537	1,870	2,041
総資産額 (百万円)	1,387	1,813	1,898	2,265	2,687
1株当たり純資産額 (円)	158.61	232.30	365.16	444.28	484.15
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	69.25	73.69	97.09	79.13	40.02
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	39.34
自己資本比率 (%)	37.71	42.27	80.97	82.57	75.97
自己資本利益率 (%)	55.86	37.70	28.15	19.55	8.61
株価収益率 (倍)	-	-	4.55	9.93	29.56
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用人員) (人)	29 (-)	35 (-)	46 (-)	52 (-)	49 (13)
株主総利回り (比較指標：配当無しTOPIX) (%)	- (-)	- (-)	- (-)	178.1 (115.2)	268.1 (120.8)
最高株価 (円)	-	-	1,963	2,798	2,050 (4,400)
最低株価 (円)	-	-	1,288	1,288	680 (1,957)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第11期及び第12期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

5. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため、記載しておりません。

6. 従業員数は就業人員数であり、取締役、監査役、臨時従業員を含んでおりません。

7. 第9期から第12期までの平均臨時雇用人員は従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

8. 2018年2月14日開催の取締役会決議により、2018年3月10日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第9期の期首に当該株式分割が行われたとして仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

9. 2020年3月5日開催の取締役会決議により、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、第9期の期首に当該株式分割が行われたとして仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

10. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第12期より適用しており、第11期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
11. 当社株式は、2018年12月17日付で東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場したため、第11期以前の株主総利回り及び比較指標は、記載しておりません。第12期の株主総利回り及び比較指標は、2018年12月31日の株価を基準として算定しております。
12. 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。なお、2018年12月17日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。
13. 当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。第13期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式分割前の最高株価及び最低株価を括弧内に記載しております。
14. 当社は、当事業年度より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするために、前事業年度以前についても、表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

2【沿革】

2008年6月	熊本市水前寺一丁目(現熊本市中央区水前寺一丁目)にて株式会社水前寺不動産を設立(資本金7,000千円) 一級建築士事務所として株式会社水前寺不動産一級建築士事務所(現熊本建築研究所)(熊本県知事第3317号)登録
2008年7月	本社を熊本市水前寺三丁目(現熊本市中央区水前寺三丁目)に移転
2008年8月	宅地建物取引業免許(熊本県知事(1)第4663号)を取得
2008年9月	不動産の賃貸仲介及び管理を目的として株式会社ハウスメイトパートナーズとフランチャイズ準加盟契約を締結 ハウスメイトネットワーク熊本水前寺店を新設
2009年9月	株式会社ハウスメイトパートナーズとフランチャイズ加盟契約を締結
2010年5月	本社を熊本市水前寺一丁目(現熊本市中央区水前寺一丁目)に移転
2010年11月	商号を株式会社熊本不動産に変更
2012年8月	特定建設業許可(熊本県知事許可(特-24)第17313号)を取得 賃貸マンションの施工を開始
2014年8月	本社を熊本市中央区神水一丁目に移転
2014年12月	商号を株式会社グッドライフカンパニーに変更 福岡支社を福岡市博多区博多駅南一丁目到新設 安心入居サービス株式会社(現連結子会社)の全株取得し子会社化
2015年2月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第8754号)を取得
2015年12月	決算期を5月から12月に変更
2017年1月	株式会社ハウスメイトパートナーズとのフランチャイズ加盟契約を解消
2017年2月	ハウスメイトネットワーク熊本水前寺店の店舗名をLIB STORE水前寺店に変更 熊本市中央区春竹町にLIB STORE平成店を新設
2017年12月	本社を福岡市博多区博多駅南一丁目に移転 熊本本社を熊本支社と改称
2018年12月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場
2019年1月	本社を福岡市博多区博多駅前二丁目に移転 福岡市博多区博多駅前にLIB STORE博多店を新設
2019年4月	株式会社グッドライフ建設(現連結子会社)を設立 LIB STORE水前寺店及びLIB STORE平成店を統合
2019年6月	株式会社グッドライフ建設において特定建設業許可(福岡県知事許可(特-1)第112393号)を取得
2019年7月	沖縄支社を那覇市安里に新設
2020年1月	株式会社プロキャリアエージェント(現連結子会社)の全株取得し子会社化 同社において有料職業紹介事業許可(13-ユ-311672)を取得
2020年5月	株式会社グッドライフ建設において特定建設業許可(国土交通大臣許可(特-2)第27792号)を取得
2020年6月	株式会社グッドライフエネルギー(現連結子会社)を設立
2020年11月	東京支社を東京都港区西新橋に新設

3【事業の内容】

当社グループは、主要な事業として、不動産投資家（以下、「オーナー様」という。）に対し、主に投資用新築一棟賃貸マンション（以下、「賃貸マンション」という。）の用地仕入、企画・設計、施工、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。

上記事業以外に、連結子会社である株式会社プロキャリアエージェントにおいて有料職業紹介事業を行う人材サービス事業及び株式会社グッドライフエネルギーにおいてプロパンガスの販売を行うエネルギー事業を行っておりますが、重要性が乏しいためセグメント別の記載は行っておりません。

なお、主たる事業である不動産投資マネジメント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、ハイクラスの賃貸マンションが建てられない用地で活用しております。

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

また、当連結会計年度より新たに商品ラインナップへ追加した「ハイブリッドアパートメントホテル」（以下、「HAH」という。）の販売を行っていくとともに、竣工後においてはアパートメントホテルの運営を行う予定です。このことにより、オーナー様へより最適な資産形成提案を行って参ります。

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

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

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

（注）1．ラーメン構造とは、ラーメンはドイツ語で「枠」の意味であり、柱と梁の一体化した構造のこと。

2．カベ式構造とは、柱や梁を使わないで、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。

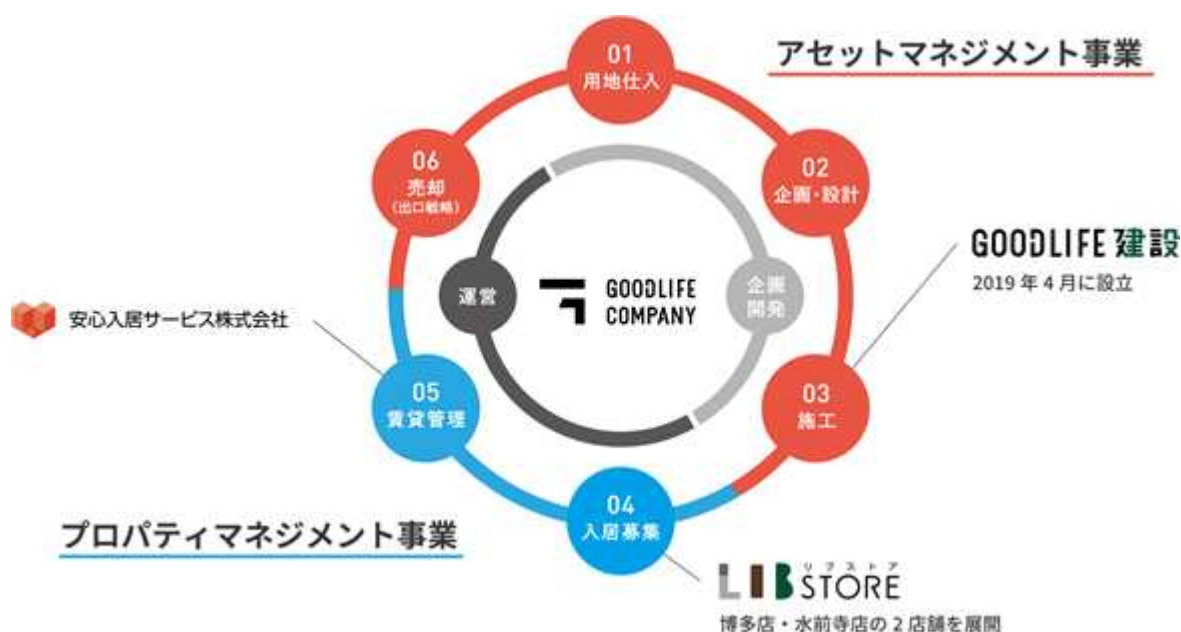
② 賃貸管理サービス

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)

一般的にオーナー様が賃貸マンション経営を行う場合には、不動産会社が土地を仕入れ、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、賃貸仲介及び賃貸管理等の「不動産会社」の機能と、設計及び建築等の「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収集し商品開発に反映することが可能です。このように入居者ニーズを随時反映していく体制を整えていることが、自社開発物件について99.2%（2020年12月31日現在）という高入居率の実現につながっております。

また、当社グループは、特定建設業許可を取得した一級建築士事務所を登録しており、一級建築士6名のうち3名(2020年12月31日現在)が当事務所に在籍しております。そのため容積率や建蔽率等の用地特性を最大限活かした上で、建築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)

当社グループは、新たに2019年4月に自社施工体制の強化を目的とした当社100%出資による建設業に特化した子会社を設立し、特定建設業許可を取得した同子会社へ当社の開発事業部における施工機能を移管し、1級建築施工管理技士12名(2020年12月31日現在)が在籍することにより、建築工事を元請として行うことができます。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。

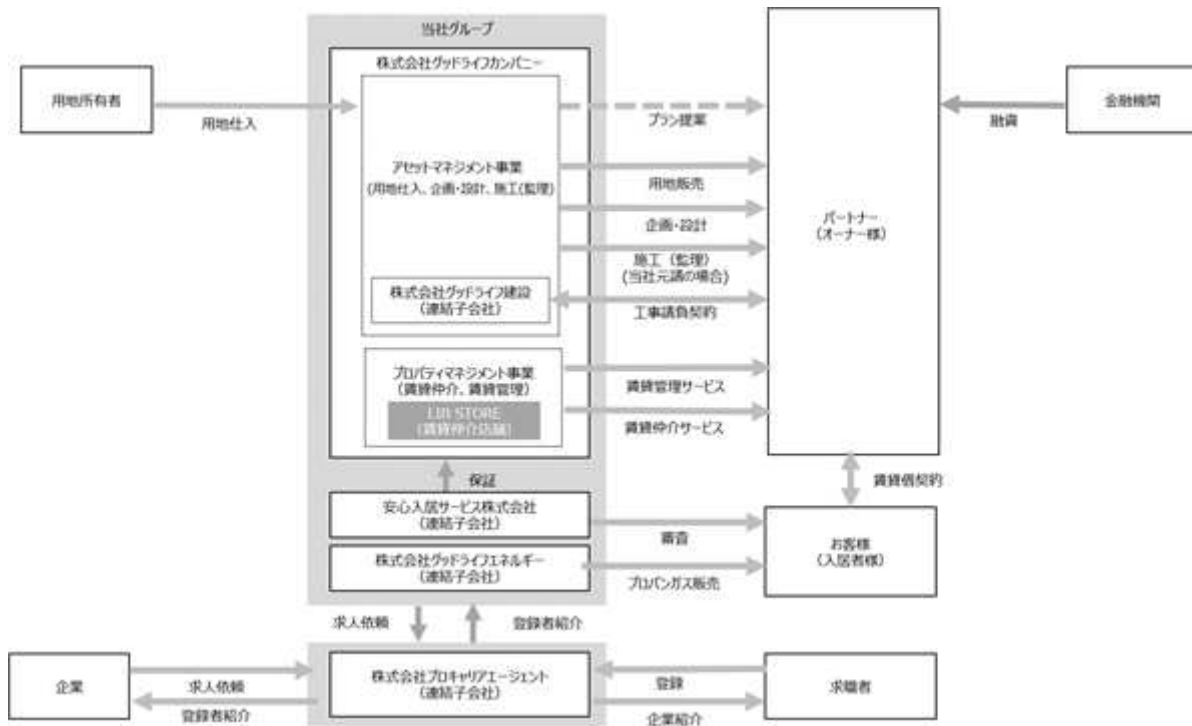
⑤賃貸管理

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 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 安心入居サービス株式会社	熊本市中央区	1	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
株式会社グッドライフ建設 (注) 2、3	福岡市博多区	40	建築工事請負	100.0	当社開発物件の 建築工事請負業務 役員の兼任1名
株式会社 プロキャリアエージェント (注) 4	東京都港区	5	有料職業紹介	100.0	人材紹介事業 役員の兼任1名
株式会社 グッドライフエネルギー (注) 5	福岡市博多区	30	プロパンガス販売	100.0	当社管理物件の プロパンガス販売事業 役員の兼任2名

(注) 1. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

2. 特定子会社に該当しております。

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

主要な損益情報等	(1) 売上高	2,705百万円
	(2) 経常利益	119百万円
	(3) 当期純利益	79百万円
	(4) 純資産額	120百万円
	(5) 総資産額	892百万円

4. 2020年1月6日に不動産及び建築業界の人材に特化した有料職業紹介事業を行う株式会社プロキャリアエージェントの全株式を取得し、当連結会計年度より連結子会社としております。

5. 2020年6月17日付で株式会社グッドライフエネルギーを新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結子会社としております。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

2020年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産投資マネジメント事業	70（13）

- （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（パート社員を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
- 2．当社グループは不動産投資マネジメント事業以外の重要なセグメントがないため、セグメント別の記載を省略しております。
- 3．従業員が当連結会計年度中において12名増加したのは、主として連結子会社である株式会社グッドライフ建設における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

2020年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
49（13）	32.6	3.2	3,964

- （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（パート社員を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
- 2．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 3．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。

(3)労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1)経営方針

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

(2)経営環境

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響は不動産業界においても少なからず影響を及ぼしており、回復基調にありました基準地価は変動率0.6%減少となりました。これは新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う東京オリンピック・パラリンピックの延期、渡航制限によるインバウンド観光客の激減によるホテル・商業施設利用客の大幅な減少、リモートワークの浸透や働き方の変化によるオフィスビルの空室率増加等によるものであります。

このような環境である一方、マンション用地価格の上昇や建築費の高騰等、懸念材料はあるものの金融緩和政策の継続を背景として、投資用不動産に対する底堅い需要が想定されるため、その市場動向は堅調に推移しております。

建築業界においては、建設工事受注高は引き続き高水準で堅調に推移している一方、建築・土木・測量技術者の有効求人倍率も5.51倍と高い水準であり、これに伴い労働人口の減少に伴う建設技能労働者の不足率と建設工事費はさらに上昇する可能性があります。

(3)中長期的な経営戦略

当社グループの安定的かつ持続的な成長には、入居者様及びオーナー様満足度の向上に努め、賃貸マンションの用地仕入、企画・設計、施工、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参ります。

また、2020年1月に全株式を取得し子会社化した不動産及び建築業界の人材に特化した有料職業紹介事業を行う株式会社プロキャリアエージェント（以下、「PCA」という。）及びエネルギー事業の一環として当社グループが開発及び管理する物件に対してプロパンガスの供給を行う株式会社グッドライフエネルギーを2020年6月に設立し、同年10月より事業を開始しております。投資用不動産に伴うサービスをグループ全体で提供することで、各事業の成長及び発展を図り、グループ全体の企業価値向上を最大限目指して参ります。

これらの事業活動は現在福岡、熊本、沖縄エリアで展開しており、2020年11月に事業エリアの拡大を目的として東京エリアへ進出しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済の先行不透明感が続く環境下にあるため、当面の間は開発エリアの拡大は積極的には行わず、新規不動産投資家の開拓やPCAの事業拡大のための拠点として活用して参ります。中長期的には主要政令指定都市等を中心に事業エリアと業容をさらに拡充するとともに企業価値を高め、入居者様、オーナー様をはじめとするステークホルダー各位の期待に答えて参ります。

アセットマネジメント事業においては、当社グループのビジネス展開をスピーディーに行う体制を整え、事業基盤の拡大を図って参ります。まずは、成長性の高い福岡、沖縄エリアを重点的に用地仕入及び人材への投資を行い、自社施工の開発棟数を増やし、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

プロパティマネジメント事業においては、管理物件の受託強化に伴う管理戸数の増加とビジネス展開の加速化によって増加する開発棟数及び管理戸数に合わせ、業務オペレーションの見直しによる業務効率化や、ITの活用等による生産性の向上により、管理物件の適切な運営管理による入居率の維持向上が入居者様及びオーナー様の満足度向上へつながると考えております。また、今後は賃貸マンションを運営管理する上で重要と考える周辺事業においても積極的に業務提携やM&Aを活用し、ストック収益につながる新規事業を内製化することで、売上と利益の拡大とともに、質の高いサービスを提供して参ります。

これに加え、経営理念である「GOOD LIFE」を提供するために当社グループが開発する賃貸マンション「LIBTH」ブランドの商品品質の向上を目的として、セキュリティの強化やIoT化等の新商品開発を行って参ります。加速するビジネス展開の中でIoTを取り入れた賃貸マンションである「LIBTH CLOUD（仮称）」の開発棟数を増やし、時代の変化によって多様化する入居者様のニーズに適応し、より便利な住まいを提供することで、入居者様の満足度向上が入居率の向上につながり、ひいてはオーナー様の満足度向上にもつながると考えております。

当社グループでは、事業シナジーが見込める新たな事業への投資を積極的に行うこととし、その一環として、子会社であるPCAにおいて、人材紹介事業者向けのプラットフォームサービス「AGENT FORCE」のサービスを開始しHRTech（※）領域への参入を行います。これに伴い、全国の人材紹介事業者がインターネット上でつながる事により求人・求職者情報のボーダレス化を実現し、企業と求職者の最適なマッチングの実現に寄与するとともにPCAの事業拡大及び売上高の増加を目指し、当社グループのコア事業である不動産投資マネジメント事業の更なる成長の一役を担って参ります。

(※) HRTechとは、人事・人材(Human Resources)と技術(Technology)を組み合わせた造語で、人材採用や人材育成、人材評価といった人事領域に活用できる主にデジタル技術という意味です。

(4) 目標とする経営指標

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

また、外部環境の変化に柔軟に対応できる強固な財務基盤を確立するため、自己資本比率を高水準に維持することも重視しており、50%超の維持を目標としております。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

(特に優先度の高い対処すべき事業上及び財務上の課題)

顧客層の拡大と販売手法の多様化

当社グループでは、投資用新築一棟賃貸マンションを「LIBTH」ブランドとして主に個人富裕層の投資家に販売を行っております。集客にあたっては当社の主要な事業エリアである九州地域に在住の方を対象として、既存オーナー様からの紹介、DM発送及び自社ホームページを活用したインバウンドマーケティングを行っております。しかしながら、今後販売棟数の増加による業績の拡大を達成していくためには、より多くの不動産投資家の開拓と販路の拡大をしていく必要があると認識しております。投資家の開拓にあたっては、現在九州地域の方を対象としておりますが、今後は投資物件情報を掲載する自社サイトの構築により、日本全国の投資家を販売対象として、新規顧客層の拡大に注力して参ります。

(その他の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題)

① 用地情報の継続的な入手

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の拡充が必要不可欠であると認識しております。そのため、既存情報提供者との良好な取引関係を維持するとともに、用地情報収集のためのWEBサイト構築等による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。

② 商品品質の向上とラインナップの拡充

当社グループは、現在、主に個人富裕層向けに資産形成を目的とした投資用新築一棟賃貸マンションを主体とした事業を行っております。今後は相続や節税といったオーナー様の多様な投資ニーズに対応していくために、投資用新築一棟賃貸マンション以外の商品開発を進めることにより、最適な投資提案を通じてオーナー様の資産価値向上に貢献して参ります。

また、現在提供している賃貸マンションのIoT化やセキュリティの強化による商品品質の向上を行い、入居者様、オーナー様の満足度向上を追求して参ります。

③ 人材の確保と育成強化

当社グループでは、不動産投資マネジメント事業に加え、家賃滞納保証業務、有料職業紹介事業及びプロパンガス販売事業を行っておりますが、今後更に事業の発展及び業容拡大を加速させていくためには、既存事業及び新規事業のすべての事業組織において、優秀な人材の確保、定着及び育成が重要であると認識しております。

当社グループは、引き続き業容拡大を目指し、即戦力となる人材の積極的な採用を行っていくとともに、結果主義を基本とした評価制度を浸透させることにより、優秀な人材の確保、定着、育成を実現し、継続的な業績拡大を図っていく方針であります。

④ コンプライアンスの徹底

当社グループでは、不動産投資マネジメント事業、家賃滞納保証業務、有料職業紹介事業及びプロパンガス販売事業を行っていることから、現在、一級建築士事務所登録、宅地建物取引業免許、特定建設業許可、有料職業紹介事業許可、液化石油ガス販売事業登録及び液化石油ガス保安機関認定を取得しており、各種法規制等の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。

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

⑤ 事業エリアと事業の拡大、新規事業の参入

当社グループは、現在福岡、熊本、沖縄、東京へとエリアを拡大し事業を行っておりますが、今後も主要政令指定都市等を中心にエリアと業容を拡大し当社サービスを提供して参ります。

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

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

(1)経済状況等の影響について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格動向及び税制等の経済市況の影響を受けやすい傾向にあります。当社グループの主要な事業エリアである福岡市、熊本市及び那覇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)新型コロナウイルス感染の拡大による影響について

当社グループは、新型コロナウイルス感染症に対して、在宅勤務や時差出勤を推奨し、企業訪問やオーナー様へ対面での面談を極力控え、WEB会議や電話折衝を中心にお客様からのご相談や接客を行うことでお客様と従業員の安全確保を最優先に考慮し、政府や自治体等の関係機関の方針に沿いながら、社内外への感染拡大防止に努めております。

そのため、新型コロナウイルス感染症の収束に時間を要し、経済活動への影響が長期間にわたる場合や緊急事態宣言の発令等により、当社グループの営業活動が著しく制御される場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3)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、基本的には自己資金の範囲内で行う方針ではありますが、展開する事業エリアの地価の状況による用地仕入価格の上昇や建売で販売する案件の場合、金融機関からの借入により調達をする場合があります。また、子会社である株式会社グッドライフエネルギーでは、既存のプロパンガス供給会社より供給設備を買い取る場合と建築工事の竣工時期に合わせて供給設備工事及び取付工事を完了させる場合があります、どちらの場合の設備投資も金融機関からの借入により調達する必要があります。本書提出日現在の当社グループと金融機関との関係は良好であります、金融機関の融資動向は金融情勢次第で大きく変化する可能性があります。今後、何らかの理由で金融機関が収益用不動産開発に係る融資申し込みに応諾せず、当社グループが開発資金調達の代替手段を見いだせなかった場合、事業が計画どおりに展開できない可能性があります。また、市場金利が上昇する局面においては、支払利息等の資金調達コストが増加することが想定されるため、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4)在庫に関するリスクについて

当社グループは、投資用新築一棟賃貸マンションの企画・販売を行うために、先行してマンション用地の仕入を行います、用地の販売契約・引渡時期までを短期間で行うよう努めており、保有期間を短くすることにより金融機関からの借入による資金調達は可能な限り行わない方針としております。しかしながら、急激な景気の悪化、金融機関の金融情勢による金利の上昇及び住宅関連税制の改廃等の要因により、投資用不動産に対する需要が減退した場合、当社グループの販売計画の遂行が困難となり、プロジェクト計画の遅延による資金収支の悪化を招く可能性があります。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、時価が取得原価を下回った販売用不動産及び仕掛販売用不動産等について評価損を計上した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5)建築に関するリスクについて

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・施工品質管理を徹底し、入念な施工計画の立案等、安全な作業環境を整え施工を行っておりますが、万が一、重大な工事事故・品質事故・労働災害等が発生した場合、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、工事途中で設計変更や手直し工事による予測が困難な追加原価、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等、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

(6)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11件）状況にあります。そのため、天災や不測の事態、当社グループがコントロールの出来ない外部要因によって、建築確認許可が下りる時期、土地及び建売物件の引渡時期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。

(7)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、熊本市及び那覇市において、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。

(8)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人材の確保に関するリスクについて

当社グループは、子会社の設立により人員増加の傾向にありますが、当連結会計年度末時点で従業員70名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、企画・設計、施工、監理等の専門的な知識・経験及び資格が要求され、新規エリアの展開や事業拡大に伴って、更なる優秀な人材の獲得、有資格者の確保が重要であると認識しております。これに対処するため、子会社における有料職業紹介事業のシナジー効果が積極的な採用活動につながり、また、教育研修による育成により今後さらなる権限委譲、業務定型化及び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労働人口の減少に伴う高い求人倍率により計画どおりの採用及び育成ができない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③システム障害のリスクについて

当社グループは、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や投資物件情報を掲載するウェブサイトの構築、有料職業紹介事業の新規事業である「AGENT FORCE」によるプラットフォームサービスのほか、賃貸管理や原価管理、会計システム等業務の遂行において大部分がコンピューターシステム及びそのネットワークを活用しております。システム障害によるリスクを十分に認識してサーバーの安定的運用環境の確保やバックアップ体制の強化等施策を施しておりますが、万が一、大災害、停電や機器の欠陥、コンピュータウイルス等不測の事態により障害等が発生した場合には、当社グループの財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9)サイバーセキュリティ対策について

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

(10)新規事業への投資リスクについて

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

(11)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事業を展開しております。これに加え、新たな事業である有料職業紹介事業及びプロパンガス販売事業を行っておりますが、これらを含む当社グループの事業は宅地建物取引業法、建設業法、建築士法、都市計画法、建築基準法、職業安定法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律等多くの法令や自治体の定める条例等による規制を受けております。当社グループでは法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めておりますが、将来、当社グループの免許等が何らかの理由により取消し等になった場合には、当社グループの事業活動が大幅に制約されることとなり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	許認可等の取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (2)第8754号	2020年2月20日から 2025年2月19日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
特定建設業許可	熊本県知事許可 (特-29)第17313号	2017年8月20日から 2022年8月19日まで	建設業法第29条
	国土交通大臣許可 (特-2)第27792号	2020年5月29日から 2025年5月28日まで	
一級建築士事務所登録	熊本県知事登録 第3317号	2018年6月24日から 2023年6月23日まで	建築士法第26条
有料職業紹介事業許可	13-ユ-311672	2020年1月1日から 2022年12月31日まで	職業安定法第30条
液化石油ガス販売事業登録	九州経済産業局 九州産業保安監督部 第57A0055号	-	液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第25条、第26条
液化石油ガス保安機関認定	九州産業保安監督部 第57A0126RA号	2021年1月5日から 2026年1月4日まで	液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第35条
特定液化石油ガス設備工事事業者	福岡県 2福中振第7号-5	-	-

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。

(12)個人情報の漏洩リスクについて

当社グループは、賃貸マンションの管理運営及びプロパンガスの供給を行う上でオーナー様（オーナー候補者を含む。）や入居者様、子会社である有料職業紹介事業による求職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事で、役職者に係らず当社グループ全体で個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、情報管理の徹底に努めております。しかしながら、これらの対策にも係らず、個人情報が外部に漏えいした場合、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。

(13)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、2021年2月28日現在190,800株となり、潜在株式数を含む発行済株式総数の4.31%となっております。現在付与している新株予約権について行使が行われた場合、保有株式の価値が希薄化する可能性があります。

(14)配当について

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

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1)経営成績等の状況の概要

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

①財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、国内外における新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況にあるものの、感染拡大の防止策を講じるなかで、徐々に経済活動は再開されており、各種政策の効果や海外経済の改善もあって持ち直しの動きが続く事が期待されております。しかしながら、今後の社会経済活動レベルの段階的な引き上げを行うなかで、国内外における新型コロナウイルス感染症の再拡大が経済活動に与える影響や、金融資本市場の変動の影響を注視する必要性があり、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の上昇や建築費の高騰等の懸念材料に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大による建築資材や住宅設備機器の生産、納品の遅れによる建築工事の遅延等が懸念されています。

このような環境のもと、当社グループは、アセットマネジメント事業及び2020年3月より開始したハイブリッドアパートメントホテル(以下、「H A H」という。)での宿泊事業の運営によるフロー収益と、ストック収益であるプロパティマネジメント事業に加え、2020年1月に子会社化した株式会社プロキャリアエージェントにおける有料職業紹介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。

なお、2020年3月に開業したH A Hでの宿泊事業である「Minn福岡千代」については、新型コロナウイルス感染症の拡大による入国制限及び外出自粛等の状況を鑑み、2020年4月30日をもって宿泊事業より撤退し、賃貸マンションへ仕様変更を行っております。

また、エネルギー事業の一環として、2020年6月にプロパンガス販売事業を行う株式会社グッドライフエネルギーを設立し、2020年10月より事業を開始しております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高4,723百万円（前連結会計年度比3.4%増）、営業利益220百万円（同61.3%減）、経常利益230百万円（同59.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益121百万円（同66.2%減）となりました。

当社グループは不動産投資マネジメント事業以外の重要なセグメントがないため、セグメント情報の記載を省略しております。なお、不動産投資マネジメント事業における事業区分別の概況は次のとおりであります。

<アセットマネジメント事業>

アセットマネジメント事業につきましては、当連結会計年度において2物件が竣工するとともに、開発エリアの拡大や、引き続き積極的な用地取得とDM発送及び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10件（うち用地販売を伴うもの6件）及び子会社の株式会社グッドライフ建設において建築に係る工事請負契約8件を受注しました。この結果、アセットマネジメント事業の売上高は4,191百万円（前連結会計年度比2.1%増）となりました。

<プロパティマネジメント事業>

プロパティマネジメント事業につきましては、業務オペレーションの見直しを行い、R P A及びコールセンターの導入により業務の効率化を図るとともに、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、入居者アプリの導入や、新電力への切り替えに伴う電気代の削減提案及び屋上の有効活用を目的としたアンテナ設置や保守費用の削減提案など、入居者様及びオーナー様の満足度向上につながる提案を積極的に行って参りました。また、緊急事態宣言の発令に伴い賃貸店舗において来店者数が減少したことにより売上が減少したものの、新築一棟マンション2物件の引渡のほか、新規管理物件の受託に向けて設備投資キャンペーンの営業に注力したことにより、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高は502百万円（前連結会計年度比8.9%増）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末の1,300百万円に比べ、70百万円減少し、1,230百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要因は次のとおりであります。

＜営業活動によるキャッシュ・フロー＞

営業活動による資金の減少は215百万円となりました。これは主に、販売用不動産の増加額430百万円、売上債権の増加額324百万円及び法人税等の支払額226百万円による資金の減少と、仕入債務の増加額369百万円、開発用不動産の減少額336百万円及び税金等調整前当期純利益230百万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251百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出110百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出94百万円及び敷金及び保証金の差入による支出55百万円による資金の減少と、敷金及び保証金の回収による収入37百万円による資金の増加によります。

＜財務活動によるキャッシュ・フロー＞

財務活動による資金の増加は396百万円となりました。これは主に、短期借入金の純増額400百万円及び株式発行による収入20百万円による資金の増加と、自己株式の取得による支出16百万円による資金の減少によります。

③生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

当連結会計年度の受注実績を事業区分ごとに示すと、次のとおりであります。なお、プロパティマネジメント事業については、受注に相当する事項がないため、受注実績に関する記載はしていません。

事業の名称	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)			
	受注高（百万円）	前年同期比（％）	受注残高 （百万円）	前年同期比（％）
アセットマネジメント事業	4,683	86.9	2,073	133.5

(注) 1. 金額は、契約額によっております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業区分ごとに示すと、次のとおりであります。

事業の名称	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
アセットマネジメント事業	4,191	102.1
プロパティマネジメント事業	502	108.9
合計	4,693	102.7

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

相手先	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
株式会社ベルライフ	-	-	648	13.7
合同会社SMS	-	-	618	13.1
合同会社K・Kアスワン	668	14.6	365	7.7
合同会社ガーディア	518	11.3	2	0.1
合同会社さくら1	492	10.8	17	0.4
合同会社T10	465	10.2	305	6.5

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

①財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ680百万円増加し、3,187百万円となりました。主な要因は、販売用不動産が430百万円、完成工事未収入金が332百万円及びその他流動資産が128百万円増加した一方、開発用不動産が336百万円減少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227百万円増加し、352百万円となりました。主な要因は、建物及び構築物が104百万円、のれんが80百万円及び投資その他の資産が17百万円増加したこと等によります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ907百万円増加し、3,540百万円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ783百万円増加し、1,443百万円となりました。主な要因は、短期借入金が400百万円、工事未払金が367百万円及びその他流動負債が42百万円増加した一方、未払法人税等が78百万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782百万円増加し、1,470百万円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ125百万円増加し、2,070百万円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が121百万円増加したこと等によります。

b. 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は4,723百万円(前年同期比3.4%増)となりました。これは主に、投資用新築一棟賃貸マンションの開発を行ったことによります。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は3,951百万円(前年同期比9.5%増)となりました。これは主に、投資用新築一棟賃貸マンションの開発に伴う原価が発生したことによります。

この結果、売上総利益は771百万円(同19.5%減)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は551百万円(前年同期比41.6%増)となりました。これは主に、人件費及び人材獲得に係る費用であり、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220百万円(同61.3%減)となりました。

(営業外損益、経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は19百万円(前年同期比212.6%増)となりました。これは主に、有価証券運用益及び補助金収入が発生したこと等によります。

当連結会計年度の営業外費用は9百万円(同28.3%増)となりました。これは主に、固定資産除却損が発生したこと等によります。

この結果、経常利益は230百万円(同59.4%減)となりました。

(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230百万円(前年同期比59.4%減)となりました。

(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108百万円(前年同期比47.6%減)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が減少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121百万円(同66.2%減)となりました。

なお、当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載しております。

c. 今後の見通し

当社グループは、現在、不動産投資マネジメント事業を主要な事業として展開しており、今後は連結子会社である建築工事請負事業を行う株式会社グッドライフ建設及びプロパンガス販売事業を行う株式会社グッドライフエネルギーと連携し、グループ間でのシナジーを最大限発揮することにより、既進出エリア（特に福岡、沖縄エリア）における更なる開発強化を行っていくとともに、入居者様の利便性向上と商品価値向上を目的としてIoTを取り入れた賃貸マンションの開発を進め、入居者様、オーナー様の顧客満足度を高めることにより安定的な売上と利益の確保につなげて参ります。

また、不動産・建築業界に特化した有料職業紹介事業を行う連結子会社である株式会社プロキャリアエージェントにおいては、引き続き建設技術者等の専門職を中心とした紹介を行い、当社グループへの人材紹介を通じて当社グループの成長を人材の面から支えていくとともに、新たにスタートさせる人材紹介事業者向けコミュニケーションプラットフォームサービス『AGENT FORCE』を開始することにより、事業領域をHRTech領域へ拡大させ、更なる成長を目指して参ります。

当社グループは、今後も現行事業の拡大、M&A等による事業の多角化に積極的に取り組むことで企業の継続的な発展と企業価値の向上を図って参ります。

②キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

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

③重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づき作成しております。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。

上記のうち、見積及び仮定の重要度の高いものは、以下の通りであります。

(工事進行基準による収益認識)

完成工事高の計上基準は、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。工事進行基準を適用する場合は、工事収益総額、工事原価総額及び期末における工事進捗度を合理的に見積り、これに応じて完成工事高を計上しております。工事原価総額の見積りは実行予算によっております。当初の実行予算作成時には、建設地の気象条件、作成時点で入手可能な情報に基づいた施工条件や資機材価額について仮定し、作業効率等の諸条件を勘案して工事の各段階における工事原価の詳細な見積りを内容とする実行予算として適切に作成しております。工事着手後は、各現場ごとの工事進捗管理表を用いて進捗率と工種別に実際の発生原価と対比し、実行予算の見直しの要否等を適時検討しておりますが、施工中の事故や天災、経済情勢の悪化等により主要建設資材の高騰や納品の遅れ、想定外の追加原価の発生、工事遅延による損害賠償等により工事原価総額の見積りが大きく変動し、工事収益が変動する可能性があります。このように完成工事高の計上額の算定においては、様々な仮定要素があり、それらについて適時・適切に見積りを行っておりますが、将来の損益は見積り金額と異なる場合があります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は135百万円であり、その主なものは、建物附属設備の購入104百万円、備品の購入16百万円、リース資産の取得7百万円であります。主な設備投資の内容としましては、子会社である株式会社グッドライフエネルギーによるガス供給設備の取得を行ったものによります。

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、当社グループは不動産投資マネジメント事業以外の重要なセグメントがないため、セグメント情報の記載を省略しております。なお、不動産投資マネジメント事業における事業区分別の概況は次のとおりであります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1)提出会社

2020年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び構築物 (百万円)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
福岡本社 (福岡市博多区)	不動産投資 マネジメント事業	本社機能	16	5	14	36	26 (4)
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	22	9	0	32	14 (9)
東京支社 (東京都港区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	5	0	2	9	1
沖縄支社 (那覇市安里)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	0	2	0	2	2
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	0	3	-	3	4
LIB STORE博多店 (福岡市博多区)	不動産投資 マネジメント事業	店舗	-	2	0	3	2 (0)

(2)国内子会社

2020年12月31日現在

会社名・ 事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び構築物 (百万円)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
㈱グッドライフ建設 福岡本社 (福岡市博多区他)	不動産投資 マネジメント事業	本社機能他	1	5	3	10	17
㈱プロキャリアエージェント 東京本社 (東京都港区)	人材サービス事業	本社機能	-	-	0	0	1
㈱グッドライフエネルギー LIBTH坪井他 (熊本市中央区他)	エネルギー事業	ガス供給設備	100	-	0	100	3

(注) 1. 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. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数（パート社員を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(3)在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1)重要な設備の新設等

当社グループにおける重要な設備の新設は、次のとおりであります。

会社名・事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の増加能力等
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
(株)グッドライフエネルギー LIBTH春日原他 (福岡県大野城市他)	エネルギー事業	ガス供給設備	518	-	自己資金及び借入金	2021年1月	2021年12月	ガス供給物件79棟増加

(2)重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	13,200,000
計	13,200,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 （株） （2020年12月31日）	提出日現在発行数 （株） （2021年3月26日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,237,800	4,237,800	東京証券取引所 JASDAQ （スタンダード）	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。
計	4,237,800	4,237,800	-	-

（注）「提出日現在発行数」欄には、2021年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2018年2月22日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 3 当社従業員 22
新株予約権の数（個）※	636
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 190,800（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	724（注）2、6
新株予約権の行使期間 ※	自 2020年3月24日 至 2028年2月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 724（注）3、6 資本組入額 362（注）3、6
新株予約権の行使の条件 ※	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注）5

※ 当事業年度の末日（2020年12月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2021年2月28日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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

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

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年3月10日 (注) 1	1,097,800	1,100,000	-	100	-	-
2018年12月14日 (注) 2	250,000	1,350,000	184	284	184	184
2018年12月26日 (注) 3	53,300	1,403,300	39	323	39	223
2020年3月24日～ 2020年3月31日 (注) 4	1,000	1,404,300	1	324	1	224
2020年4月1日 (注) 5	2,808,600	4,212,900	-	324	-	224
2020年4月1日～ 2020年12月31日 (注) 4	24,900	4,237,800	9	333	9	233

(注) 1. 株式分割(1:500)によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

払込金総額 368百万円

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

割当価額 1,472円

資本組入額 736円

割当先 みずほ証券㈱

4. 新株予約権の行使による増加であります。

5. 株式分割(1:3)によるものであります。

(5)【所有者別状況】

2020年12月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	1	12	9	19	3	721	765	-
所有株式数（単元）	-	12	4,599	411	574	15	36,751	42,362	1,600
所有株式数の割合（％）	-	0.03	10.86	0.97	1.35	0.04	86.75	100.00	-

（注） 1．自己株式20,486株は、「個人その他」に204単元、「単元未満株式の状況」に86株含まれております。
2．当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。

(6)【大株主の状況】

2020年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
高村 隼人	福岡県福岡市早良区	2,700,000	64.02
a u カブコム証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目3番2号	309,800	7.34
蔭山 恭一	滋賀県栗東市	211,800	5.02
佐方 修	熊本県熊本市西区	144,200	3.41
近松 敬倫	熊本県熊本市西区	130,000	3.08
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町四丁目333番地13	49,200	1.16
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	43,534	1.03
楽天証券株式会社	東京都港区青山二丁目6番21号	34,200	0.81
株式会社三津野建設	熊本県熊本市東区健軍本町23番5号	30,000	0.71
高田 瑠弥	滋賀県草津市	29,100	0.69
計	-	3,681,834	87.30

（注）上記のほか当社所有の自己株式20,486株があります。

(7)【議決権の状況】

①【発行済株式】

2020年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 20,400	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 4,215,800	42,158	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1,600	-	-
発行済株式総数	4,237,800	-	-
総株主の議決権	-	42,158	-

(注) 「単元未満株式」の普通株式には、自己株式86株が含まれております。

②【自己株式等】

2020年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合（％）
(自己所有株式) 株式会社グッドライフ カンパニー	福岡市博多区博多駅前 二丁目17番8号	20,400	-	20,400	0.48
計	-	20,400	-	20,400	0.48

(注) 「自己名義所有株式数」及び「所有株式数合計」の欄に含まれない単元未満株式が86株あります。なお、当該株式は上表①の「単元未満株式」の欄に含まれております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155号第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数（株）	価額の総額（百万円）
取締役会（2020年6月15日）での決議状況 （取得期間 2020年6月16日）	30,000	25
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	20,000	16
残存決議株式の総数及び価額の総額	10,000	8
当事業年度の末日現在の未行使割合（%）	33.3	33.3
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合（%）	33.3	33.3

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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

（注）当期間における取得自己株式には、2021年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額 （百万円）	株式数（株）	処分価額の総額 （百万円）
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に 係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	20,486	-	20,486	-

（注）1. 2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行ったことにより、当事業年度及び当期間における保有自己株式数は、当該株式分割後の株式数を記載しております。
2. 当期間における保有自己株式数には、2021年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

①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。

②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は監査役会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。

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管理部及び財務管理部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. 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。

d. 独立役員ミーティング

当社は、取締役会が適切に機能しているかを、客観的な視点から評価することを目的に、独立役員ミーティングを原則として月1回開催しております。独立役員ミーティングは、独立社外取締役1名と独立社外監査役2名の独立役員のみで構成されており、取締役会における、より実効性の高い監督機能の保持を行っております。また、当社では、取締役会の実効性を高め企業価値を向上させることを目的として、取締役会の実効性に関する評価を定期的に実施することとしております。

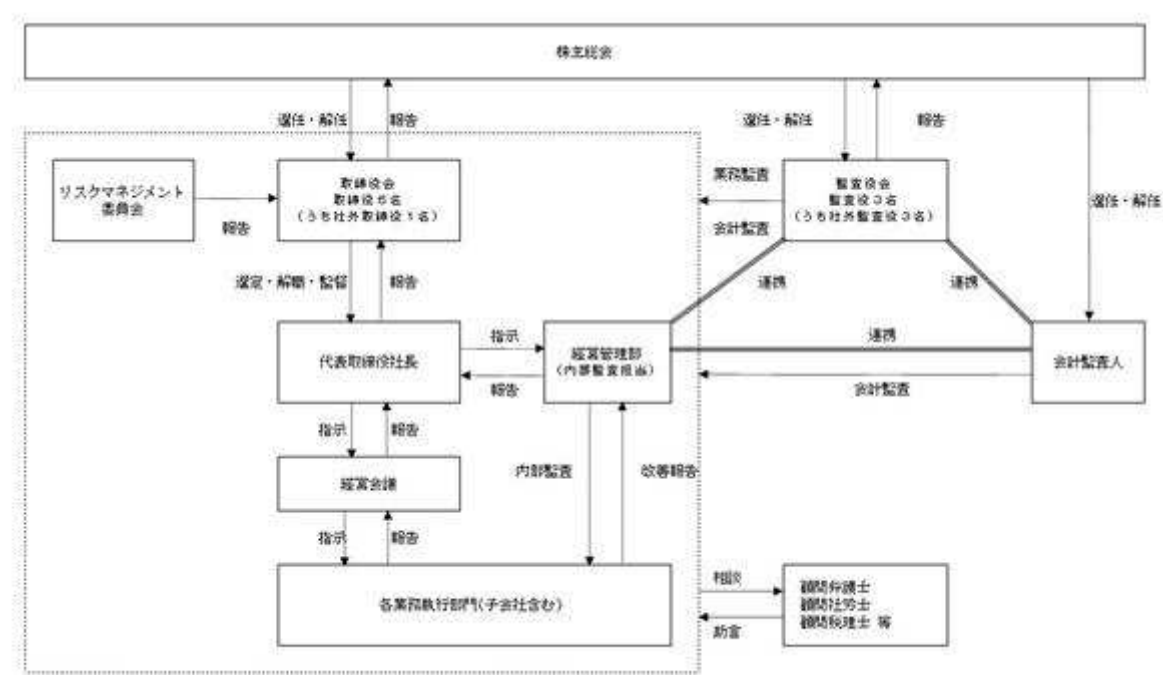
e. リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント委員会は、常勤取締役、常勤監査役、その他指定された者より構成され、四半期に一度開催しております。内部通報の有無の確認や労務関連の法令遵守状況、反社会的勢力への対応等のコンプライアンスに関連する事項のほか、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。

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

役職名	氏名	取締役会	監査役会	経営会議	独立役員 ミーティング	リスク マネジメント 委員会
代表取締役社長	高村 隼人	◎		◎		◎
取締役 開発事業部長	近松 敬倫	○		○		○
取締役 営業部長	伊藤 貴光	○		○		○
取締役 賃貸管理部長	隈部 祐介	○		○		○
取締役 管理本部長兼 財務管理部長	山田 浩司	○		○		○
社外取締役	山下 公成	○			○	○
常勤監査役	姫野 幸一	○	◎	○	◎	○
社外監査役	石井 麻衣子	○	○		○	○
社外監査役	柳堀 泰志	○	○			○

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりです。



③企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定される「取締役の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制」構築の基本方針を2017年10月16日開催の取締役会で定めております。

(a)取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- イ. 「取締役会規程」「職務権限規程」等の職務の執行に関する社内規程を整備し、取締役及び使用人は定められた社内規程に従い業務を執行する。
- ロ. 社外取締役を含む取締役会を設置し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督する。
- ハ. 社外監査役を含む監査役会を設置する。監査役は、監査役会で定めた監査基準に基づき取締役会その他重要な会議に出席及び日常の業務監査により、取締役の職務執行が法令及び定款に反していないかを監査する。
- ニ. 取締役及び使用人は、「経営理念」及び「行動規範」に基づいて行動し、経営管理部は、必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙及び教育研修を実施する。
- ホ. 内部監査担当者は、「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ように、「組織規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を定め、必要に応じて改定することで、責任と権限の所在を明確化する。

(e)当社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、関係会社の管理は管理本部長が行うものとする。子会社の経理処理については、当社財務管理部で行い、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、管理本部の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役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でないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- b. リスク管理体制の整備の状況
- 当社のコーポレート・ガバナンスの強化にとって、リスク管理及びコンプライアンス体制の整備は非常に重要な要素であると認識しております。このような認識のもと、リスク発生の防止及び会社損失の最小化を図る目的で「リスク管理規程」を制定し、また、コンプライアンス体制の明確化と一層の強化推進を図る目的で「コンプライアンス規程」を制定しております。なお、危機発生時には、代表取締役社長をリスク管理統括責任者とする緊急事態対応体制をとるものとしております。
- c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況
- 当社の子会社の業務の適正を確保するための体制といたしましては、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。
- e. 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。
- f. 取締役選任の決議要件
- 当社は、取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

g. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

h. 取締役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。

i. 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。

j. 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)【役員の状況】

①役員一覧

男性8名 女性1名（役員のうち女性の比率11.1%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	高村 隼人	1979年9月24日生	2002年4月 ㈱熊本シティエフエム入社 2004年11月 ㈱多々良入社 2008年6月 ㈱水前寺不動産(現当社)設立 代表取締役社長(現任) 2010年11月 安心入居サービス㈱(現連結子会社)設立 代表取締役社長 2019年4月 ㈱グッドライフ建設 代表取締役社長 2020年1月 ㈱プロキャリアエージェント 代表取締役社長(現任) 2020年1月 ㈱グッドライフ建設 代表取締役会長(現任) 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー代表取締役社長(現任)	(注) 3	2,700,000
取締役 開発事業部長	近松 敬倫	1972年4月11日生	1996年4月 ㈱多々良入社 2008年6月 当社入社 2010年1月 当社取締役 2013年5月 当社常務取締役 2017年12月 当社常務取締役熊本支社長 2018年12月 当社常務取締役開発事業部長 兼熊本支社長 2019年3月 安心入居サービス㈱ 代表取締役社長(現任) 2019年4月 当社常務取締役賃貸管理部長兼熊本支社長 2019年7月 当社常務取締役熊本支社長 2020年1月 当社取締役開発事業部長兼熊本支社長 2020年3月 当社取締役開発事業部長 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー取締役(現任) 2020年8月 当社取締役経営管理部長兼開発事業部長 2021年3月 当社取締役開発事業部長(現任)	(注) 3	130,000
取締役 営業部長	伊藤 貴光	1980年2月18日生	2003年1月 ㈱さかき印刷入社 2006年2月 ㈱ヒューマン・クレスト入社 2013年4月 同社取締役 2016年4月 当社入社 2017年1月 当社取締役営業部長(現任)	(注) 3	-
取締役 賃貸管理部長	隈部 祐介	1977年7月31日生	1998年6月 ㈱コスギ不動産入社 2011年7月 同社売買事業部次長 2012年1月 ㈱ゼウス専務取締役 2014年1月 (同)有明キャピタル代表社員(現任) 2019年7月 当社熊本支社長代理兼賃貸管理部長 2020年3月 当社取締役賃貸管理部長(現任)	(注) 3	200

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役管理本部長兼 財務管理部長	山田 浩司	1969年11月13日生	1993年4月 ㈱日本興業銀行(現㈱みずほ銀行)入行 1999年4月 ゴールドマン・サックス証券㈱ ヴァイスプレジデント 2002年7月 ドイツ証券㈱ヴァイスプレジデント 2004年7月 リーマン・ブラザーズ証券㈱ ヴァイスプレジデント 2006年4月 ㈱レイコフ経営企画本部長 2007年10月 ㈱ジーシーエム取締役アセット マネジメント部門長 2012年7月 ㈱アーク執行役員兼海外事業本 部副本部長 2013年4月 英国アーク出向 同社取締役 2018年4月 ㈱アーク内部監査室長 2021年3月 当社取締役管理本部長兼財務管 理部長(現任)	(注) 3	-
取締役	山下 公成	1952年11月5日生	1975年4月 九州電気工事㈱(現㈱九電工)入 社 2006年6月 同社取締役大分支店長 2008年6月 同社常務執行役員東京支店長 2013年6月 同社取締役常務執行役員営業本 部長 2014年3月 ㈱設備保守センター代表取締役 会長 2016年4月 同社顧問 2018年4月 当社社外取締役(現任)	(注) 3	-
常勤監査役	姫野 幸一	1951年10月30日生	1977年4月 ㈱西日本相互銀行(現㈱西日本 シティ銀行)入行 2007年4月 ㈱福岡ソフトバンクホークス マーケティング(現福岡ソフト バンクホークス㈱)入社 業務 監査室室長 2015年3月 同社管理本部付内部統制推進 担当 2017年1月 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	-
監査役	石井 麻衣子	1978年5月19日生	2004年11月 藤山司法書士事務所入所 2007年12月 石井司法書士事務所所長(現任) 2018年1月 当社監査役(現任)	(注) 4	-
監査役	柳堀 泰志	1976年1月5日生	2000年4月 ㈱TKC入社 2007年12月 監査法人トーマツ(現有限責任 監査法人トーマツ)入所 2011年8月 ㈱エイベックス・グループ・ ホールディングス(現㈱エイ ベックス)入社 2012年3月 柳堀公認会計士事務所所長(現 任) 2012年6月 柳堀行政書士事務所所長(現 任) 2015年12月 みずほ証券㈱入社 2019年7月 ㈱R J パートナーズ代表取締役 (現任) 2020年1月 柳堀泰志税理士事務所所長(現 任) 2020年3月 当社監査役(現任)	(注) 5	-
計					2,830,200

- (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、石井麻衣子及び柳堀泰志は、社外監査役であります。
3. 2021年3月26日開催の定時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 2018年8月29日開催の臨時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 2020年3月25日開催の定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。

②社外役員の状況

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。

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

当社は、社外役員を選任するための独立性に関する基準等を明確に定めておりませんが、その選任に際しては、株式会社東京証券取引所の独立役員に関する基準等を参考に専門性を含む経歴を踏まえて、当社経営陣が独立した立場で社外役員としての職務を執行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。

③社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会において監査役からの監査報告を受けることにより、当社グループの現状と課題を把握し、必要に応じて取締役会において意見を表明しています。

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

(3)【監査の状況】

①監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査役会については社外監査役3名（うち1名が常勤監査役）で構成されており、毎期策定される監査計画書に基づき監査を行い、監査結果については月1回開催されている監査役会にて情報共有を図っております。

なお、監査役柳堀泰志は、公認会計士及び税理士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

氏 名	開催回数	出席回数
姫野 幸一	13回	13回
石井 麻衣子	13回	13回
柳堀 泰志	10回	10回

柳堀泰志氏は、2020年3月25日開催の定時株主総会で選任されたため、選任後に開催された監査役会のみを対象にしており、就任以降2020年12月期に開催された監査役会10回のすべてに出席しております。

監査役全員は、取締役会及びリスクマネジメント委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。また、監査役会における主な検討事項として、監査方針及び重点監査項目を含む監査計画、取締役等の職務執行の妥当性、会計監査人監査の相当性及び報酬の適正性、事業報告及び附属明細書の適法性、常勤監査役による監査月報に基づく情報共有等であります。

常勤監査役は、取締役会等の重要な会議への出席、取締役の職務執行についての監査、稟議書及び諸会議議事録や各種契約書の閲覧等を通じて、会社の状況を把握し経営の健全性を監査するとともに、社外監査役へ情報共有を行うことで監査機能の充実を図っております。また、監査役と会計監査人は、定期的な意見交換を行うとともに、監査結果の報告を受ける等緊密な連携をとり、監査内容の充実に努めております。

②内部監査の状況

当社は、小規模組織であることから、内部監査の専門部署及び専任の内部監査担当者を設置せず、経営管理部（3名）及び財務管理部（1名）で行っております。経営管理部の担当業務については、自己監査とならないよう、財務管理部が内部監査を行います。

経営管理部は、業務の有効性・効率性、財務報告の信頼性、法令遵守及び会社資産の保全の観点から内部監査を実施し、リスクマネジメントの妥当性及び有効性を評価し、その監査結果を代表取締役社長、全監査役及び社外取締役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。

③会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b. 継続監査期間

5年

c. 業務を執行した公認会計士

只限 洋一

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他8名となっております。

e. 監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定にあたっては、独立性や専門性、品質管理体制、監査報酬等を総合的に評価した上で判断しております。これらの要素を勘案した結果、適正な監査の実施が可能な監査法人と判断したことから、有限責任監査法人トーマツを会計監査人として選定しております。

なお、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、会計監査人の解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	15	-	16	-
連結子会社	-	-	-	-
計	15	-	16	-

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

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手し報告を受けるほか、前事業年度の監査実績の検証と評価を基準に、当事業年度の監査時間及び報酬額の見積りの妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等につき会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4)【役員の報酬等】

①役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役の報酬等の額につきましては、株主総会で決議された報酬限度額を上限として、固定報酬のみで構成されております。

取締役（社外取締役を除く）の固定報酬の額の算定方法については、全社及び管掌部門の業績を主な指標としたKPIの達成状況及び達成率に基づき、役職毎に定めるテーブルの額をベースに取締役会において協議した後、会社業績及び各人の目標達成要因を勘案した上で、最終的に代表取締役社長が総合的に判断し決定しております。社外取締役に対する報酬等は、業績等に連動しない固定報酬のみとしております。

監査役の報酬等の額については、株主総会で決議された報酬限度額を上限として、固定報酬のみで構成されており、監査役の協議により決定しております。

取締役の報酬限度額は、2018年3月30日開催の定時株主総会において年額120百万円以内と決議いただいております。また、監査役の報酬限度額は、2019年3月28日開催の定時株主総会決議において年額10百万円以内と決議いただいております。

②役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）				対象となる役員の員数 (人)
		固定報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	74	74	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	9	9	-	-	-	5

- (注) 1. 上表には、2020年3月25日開催の定時株主総会終結の時をもって辞任した監査役1名（うち社外監査役1名）及び2020年8月28日をもって辞任した取締役1名（うち社外取締役0名）を含んでおります。
2. 取締役の報酬限度額は、2018年3月30日開催の定時株主総会の決議において年額120百万円以内と決議いただいております。
3. 監査役の報酬限度額は、2019年3月28日開催の定時株主総会の決議において年額10百万円以内と決議いただいております。

③役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、役員ごとの報酬等の総額は、記載を省略しております。

(5)【株式の保有状況】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1)当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しております。
- (2)当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）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。
- (3)当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2020年1月1日から2020年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2020年1月1日から2020年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応する事ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しています。また、監査法人等が主催する研修等に参加し、連結財務諸表等の適正性の確保に努めています。

1 【連結財務諸表等】
(1) 【連結財務諸表】
① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,300	1,230
売掛金	81	73
完成工事未収入金	-	332
有価証券	-	27
販売用不動産	747	※1 1,177
開発用不動産	336	-
未成工事支出金	7	133
未収還付法人税等	-	51
その他	33	162
流動資産合計	2,507	3,187
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	42	146
工具、器具及び備品（純額）	9	20
リース資産（純額）	30	30
建設仮勘定	-	4
有形固定資産合計	※2 82	※2 203
無形固定資産		
のれん	-	80
その他	4	14
無形固定資産合計	4	94
投資その他の資産	37	55
固定資産合計	125	352
資産合計	2,632	3,540

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8	10
工事未払金	90	458
短期借入金	-	※1 400
リース債務	6	7
未成工事受入金	189	225
未払法人税等	126	48
賞与引当金	10	14
預り金	128	135
その他	98	141
流動負債合計	659	1,443
固定負債		
リース債務	27	26
その他	-	0
固定負債合計	27	26
負債合計	687	1,470
純資産の部		
株主資本		
資本金	323	333
資本剰余金	223	233
利益剰余金	1,399	1,521
自己株式	△0	△17
株主資本合計	1,945	2,070
純資産合計	1,945	2,070
負債純資産合計	2,632	3,540

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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	4,568	4,723
売上原価	3,609	3,951
売上総利益	958	771
販売費及び一般管理費	※ 389	※ 551
営業利益	568	220
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
補助金収入	-	8
固定資産売却益	4	0
有価証券運用益	-	8
その他	1	2
営業外収益合計	6	19
営業外費用		
支払利息	1	0
固定資産除却損	5	8
その他	1	1
営業外費用合計	7	9
経常利益	567	230
税金等調整前当期純利益	567	230
法人税、住民税及び事業税	209	107
法人税等調整額	△2	0
法人税等合計	207	108
当期純利益	360	121
親会社株主に帰属する当期純利益	360	121

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	360	121
包括利益	360	121
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	360	121

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	323	223	1,038	-	1,585	1,585
当期変動額						
新株の発行 （新株予約権の行使）					-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益			360		360	360
自己株式の取得				△0	△0	△0
当期変動額合計	-	-	360	△0	360	360
当期末残高	323	223	1,399	△0	1,945	1,945

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	323	223	1,399	△0	1,945	1,945
当期変動額						
新株の発行 （新株予約権の行使）	10	10			20	20
親会社株主に帰属する 当期純利益			121		121	121
自己株式の取得				△16	△16	△16
当期変動額合計	10	10	121	△16	125	125
当期末残高	333	233	1,521	△17	2,070	2,070

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	567	230
減価償却費	11	22
のれん償却額	-	13
賞与引当金の増減額(△は減少)	0	4
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	1	0
有価証券運用損益(△は益)	-	△8
固定資産売却損益(△は益)	△4	△0
固定資産除却損	5	8
売上債権の増減額(△は増加)	△65	△324
販売用不動産の増減額(△は増加)	△693	△430
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	370	-
開発用不動産の増減額(△は増加)	△218	336
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△2	△125
仕入債務の増減額(△は減少)	92	369
未成工事受入金の増減額(△は減少)	189	36
預り金の増減額(△は減少)	8	6
その他	4	△127
小計	267	12
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△1	△0
法人税等の支払額	△215	△226
営業活動によるキャッシュ・フロー	51	△215
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	△1	-
定期預金の払戻による収入	49	-
有価証券の増減額(△は増加)	-	△18
有形固定資産の取得による支出	△17	△110
有形固定資産の売却による収入	4	2
無形固定資産の取得による支出	△1	△11
敷金及び保証金の差入による支出	△3	△55
敷金及び保証金の回収による収入	1	37
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	-	※2 △94
その他	△0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	31	△251
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)	-	400
株式の発行による収入	-	20
自己株式の取得による支出	△0	△16
その他	△2	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3	396
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	80	△70
現金及び現金同等物の期首残高	1,220	1,300
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,300	※1 1,230

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

株式会社グッドライフ建設

安心入居サービス株式会社

株式会社プロキャリアエージェント

株式会社グッドライフエネルギー

株式会社プロキャリアエージェントについては、2020年1月6日に全株式を取得したことにより、当連結会計年度より連結子会社となりました。

また、株式会社グッドライフエネルギーについては、2020年6月17日の設立に伴い、当連結会計年度より連結子会社となりました。

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

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1)重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

売買目的有価証券

時価法（売却原価は移動平均法により算定）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

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～38年

工具、器具及び備品 3～20年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであり、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に基づいております。

自社利用ソフトウェア 5年

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(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。

③賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(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採用しております。

(5)のれんの償却方法及び償却期間

7年間の定額法により償却しております。

(6)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税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。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1)概要

本会計基準等は、収益認識に関する包括的な会計基準であり、その基本となる原則は、約束した財又はサービスの顧客への移転を当該財又はサービスと交換に企業が権利を得ると見込む対価の額で描写するように、収益を認識することであります。

基本となる原則に従って収益を認識するために、次の5つのステップを適用します。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2)適用予定

2022年12月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保に係る債務

登記留保として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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
販売用不動産	- 百万円	414百万円

登記留保に係る債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
短期借入金	- 百万円	400百万円

※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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	28百万円	47百万円

3 保証債務

家賃滞納保証業務に係る保証極度額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
家賃滞納保証業務	787百万円	858百万円

(連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
広告宣伝費	14百万円	39百万円
役員報酬	83	93
給与及び手当	81	133
賃借料	31	45
賞与引当金繰入額	5	7

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,403,300	-	-	1,403,300
合計	1,403,300	-	-	1,403,300
自己株式				
普通株式(注)	-	162	-	162
合計	-	162	-	162

(注) 単元未満株の買取りによる増加162株であります。

2. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)2	1,403,300	2,834,500	-	4,237,800
合計	1,403,300	2,834,500	-	4,237,800
自己株式				
普通株式(注)3	162	20,324	-	20,486
合計	162	20,324	-	20,486

(注) 1. 当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式数の増加2,834,500株は、株式分割による増加2,808,600株及び新株予約権の行使による増加25,900株(株式分割前 1,000株、株式分割後 24,900株)です。

3. 普通株式の自己株式数の増加20,324株は、株式分割による増加324株及び東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNet-3)における買付けによる増加20,000株です。

2. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金勘定	1,300百万円	1,230百万円
現金及び現金同等物	1,300	1,230

※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社プロキャリアエージェントを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社プロキャリアエージェント株式の取得価額と株式会社プロキャリアエージェント取得のための支出(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	5百万円
固定資産	-
のれん	94
流動負債	-
固定負債	-
株式の取得価額	99
現金及び現金同等物	△5
差引:取得のための支出	94

(注) 企業結合日に受け入れた資産及び負債の額等については、取得原価の配分が完了していないため、当連結会計年度末の決算において入手可能な合理的情報に基づいて暫定的な会計処理を行っております。

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

有形固定資産

主として、プロパティマネジメント事業における車両(車両運搬具)及び本社における事務機器(工具、器具及び備品)であります。

②リース資産の減価償却の方法

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

当社グループは、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。

(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。

有価証券は主として株式であり、時価の変動によるリスクに晒されております。

当社グループは当連結会計年度より自己資金を利用した、有価証券投資事業を開始しております。当該事業は資金運用規定により適切に管理しており、当該事業により生じる影響は維持すべき健全な企業経営のための必要資金を毀損するものではありません。

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。

短期借入金の使途は土地仕入れに係る資金調達であります、1年以内の支払期日であります。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2019年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1)現金及び預金	1,300	1,300	-
(2)売掛金	81	81	-
資産計	1,382	1,382	-
(1)買掛金	8	8	-
(2)工事未払金	90	90	-
(4)未払法人税等	126	126	-
(5)預り金	128	128	-
負債計	355	355	-

当連結会計年度（2020年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1)現金及び預金	1,230	1,230	-
(2)売掛金	73	73	-
(3)完成工事未収入金	332	332	-
(4)有価証券 売買目的有価証券	27	27	-
資産計	1,663	1,663	-
(1)買掛金	10	10	-
(2)工事未払金	458	458	-
(3)短期借入金	400	400	-
(4)未払法人税等	48	48	-
(5)預り金	135	135	-
負債計	1,053	1,053	-

(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。

(4)有価証券

 売買目的有価証券

時価について、株式は取引所の価格によっております。

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。

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（2019年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	1,300	-	-	-
売掛金	81	-	-	-
合計	1,382	-	-	-

当連結会計年度（2020年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	1,230	-	-	-
売掛金	61	11	-	-
完成工事未収入金	332	-	-	-
合計	1,624	11	-	-

3. 1年内償還予定の社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2019年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（2020年12月31日）
該当事項はありません。

（有価証券関係）

1. 売買目的有価証券

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
連結会計年度の損益に含まれた評価差額	- 百万円	△0百万円

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付の概要

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

2. 確定拠出制度

当社グループの確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度2百万円、当連結会計年度2百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1)ストック・オプションの内容

	第1回新株予約権
決議年月日	2018年2月22日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 22名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 256,200株
付与日	2018年3月23日
権利確定条件(注)2	新株予約権発行時において当社取締役又は監査役若しくは従業員であった者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は監査役若しくは従業員の地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合にはこの限りではない。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2020年3月24日から 2028年2月20日まで

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

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

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2020年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	239,700
付与	-
失効	-
権利確定	239,700
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	239,700
権利行使	27,900
失効	21,000
未行使残	190,800

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

②単価情報

	第1回新株予約権
権利行使価格 (円)	724
行使時平均株価 (円)	1,246
付与日における公正な評価単価 (円)	-

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

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. Stock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1)当連結会計年度末における本源的価値の合計額

87百万円

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

14百万円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	- 百万円	13百万円
未払事業税	5	4
その他	5	6
繰延税金資産小計	10	23
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	△13
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	0
評価性引当額小計(注)1	-	△13
繰延税金資産合計	10	9
繰延税金負債	△0	△0
繰延税金負債合計	△0	△0
繰延税金資産の純額	10	9

(注) 1. 評価性引当額が13百万円増加しております。この増加の内容は、連結子会社である株式会社プロキャリアエージェント及び株式会社グッドライフエネルギーにおいて税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を13百万円追加的に認識したことに伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2019年12月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	13	13百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	△13	△13
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.4
住民税均等割等	0.2	0.8
留保金課税	5.6	6.0
評価制引当金の増減	-	5.8
のれん償却額	-	1.8
子会社の税率差異	0.3	2.3
その他	△0.2	△0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.5	47.1

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1)被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社プロキャリアエージェント

事業の内容：有料職業紹介事業（許可 13- ユ- 311672）

(2)企業結合を行った主な理由

株式会社グローアップは飲食業界及び不動産・建築業界における有料職業紹介事業並びに新卒支援事業を行っております。

昨今、転職市場の活性化及び国内労働人口の減少に伴い企業における人材確保は大きな課題となっており、なかでも、建築業界における人材不足は深刻な問題となっております。

株式会社グローアップから不動産・建築業界における有料職業紹介事業を会社分割し、新たに設立した株式会社プロキャリアエージェントの株式を取得することにより、不動産・建築業界に精通した当社グループにおいて有料職業紹介事業に特化するとともに専門性を高めることで、提供サービスの充実化を図り、今後の業界動向において懸念される人材不足倒産の回避に資するべく、同業界への人材不足解消へ寄与して参ります。

また、当社グループの既存事業及びビジネスモデルにおけるシナジー効果が強く見込まれることから、中長期的な増収増益の確度を高めるとともに、当社グループにおける企業価値の向上に努めて参ります。

(3)企業結合日

2020年1月6日

(4)企業結合の法的形式

株式取得

(5)結合後企業の名称

結合後の企業名称の変更はありません。

(6)取得した議決権比率

100%

(7)取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2020年1月6日から2020年12月31日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	99百万円
取得原価		99百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 5百万円

5. 発生したのれんの金額、発生要因、償却方法及び償却期間

(1)発生したのれん

94百万円

なお、のれんは、当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

(2)発生原因

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

(3)償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	5百万円
固定資産	-
資産合計	5

7. 取得原価の配分

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

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

当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループにおける報告セグメントは、不動産投資マネジメント事業のみであり、開示情報としての重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・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：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社K・Kアスワン	668	不動産投資マネジメント事業
合同会社ガーディア	518	不動産投資マネジメント事業
合同会社さくら1	492	不動産投資マネジメント事業
合同会社T10	465	不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020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：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ベルライフ	648	不動産投資マネジメント事業
合同会社SMS	618	不動産投資マネジメント事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】
前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020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以外の重要なセグメントがないため、記載を省略しております。なお、当連結会計年度ののれんの償却額及び未償却残高は、13百万円、80百万円となっております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】
該当事項はありません。

（関連当事者情報）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を自己 の計算に おいて所 有してい る会社等	有限会社 セルジュ (注2)	熊本市 東区	8	不動産 賃貸及び 管理業	なし	賃貸用不動産 の管理	賃貸用不 動産の売 買仲介(注 3①)	8	-	-
							賃貸用不 動産の管 理収入(注 3②)	1	-	-

(注) 1. 記載金額の内、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 当社の代表取締役社長高村隼人の近親者が議決権の100%を所有しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針

①売買仲介手数料の受け取りについては、通常の一般媒介契約に基づき手数料の決定を行っております。

②賃貸建物管理手数料の受け取りについては、通常の管理業務委託契約に基づき手数料の決定を行っております。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び 主要株主	近松 敬倫	-	-	当社 取締役	被所有 直接 3.08%	-	自己株式の取得 (注3①)	16	-	-
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等	合同会社 カーディナル (注2)	福岡県 筑紫野 市	0	不動産 賃貸業	なし	工事請負	賃貸マンションの 建築(注3②)	29	未成工事 受入金	52
						建築設計業 務受託	賃貸マンションの 設計業務(注3②)	11	-	-

(注) 1. 記載金額の内、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 当社の取締役伊藤貴光の近親者が議決権の100%を所有しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針

①自己株式の取得は東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNet-3)により取得しており、取引金額は取引前日の終値によるものであります。

②工事請負契約額及び設計監理業務委託契約額については、適正な見積に基づき交渉の上決定しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	462.16円	490.96円
1株当たり当期純利益	85.66円	28.95円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	28.46円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	360	121
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	360	121
普通株式の期中平均株式数(株)	4,209,588	4,207,909
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整 額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	72,327
(うち新株予約権(株))	(-)	(72,327)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり当期純利益の算定に含め なかった潜在株式の概要	2018年3月14日取締役会決議 ストック・オプション 新株予約権の数 799個 (普通株式 239,700株)	-

(重要な後発事象)

当社は、2021年2月12日開催の取締役会において、2021年3月26日に開催の定時株主総会に、資本金の額の減少を付議することを決議し、同株主総会において承認されました。

1. 資本金の額の減少の目的

経営戦略の一環として、資本政策の柔軟性及び機動性を確保し、資本構成の最適化及び財務体質の健全化を図ることを目的として、会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金の額を減少するものです。

2. 資本金の額の減少の要領

(1)減少すべき資本金の額

資本金の額333百万円のうち、283百万円を減少させ、50百万円といたします。

(2)資本金の額の減少の方法

発行済株式総数の変更は行わず、減少する資本金の額の全額をその他資本剰余金に振り替えることといたします。

3. 資本金の額の減少の日程

(1)取締役会決議日	2021年2月12日
(2)定時株主総会決議日	2021年3月26日
(3)債権者異議申述最終期日	2021年4月30日(予定)
(4)減資の効力発生日	2021年5月1日(予定)

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	400	1.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	6	7	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	27	26	-	2022年～2026年
合計	34	433	-	-

(注) 1. リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
リース債務	7	7	6	4

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	997	2,099	3,176	4,723
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (百万円)	6	22	141	230
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益又は親会社株主に帰属する四半 期純損失(△) (百万円)	△9	2	70	121
1株当たり四半期(当期)純利益又は 1株当たり四半期純損失(△)(円)	△2.34	0.56	16.80	28.95

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当 り四半期純損失(△) (円)	△2.34	2.89	16.25	12.15

(注) 当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失(△)を算定しております。

2 【財務諸表等】
(1) 【財務諸表】
① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	892	715
売掛金	81	63
有価証券	-	27
販売用不動産	747	※1 1,177
開発用不動産	336	-
未成工事支出金	1	17
商品	0	0
貯蔵品	0	0
前渡金	11	25
前払費用	4	7
関係会社短期貸付金	-	150
未収還付法人税等	-	50
その他	15	117
流動資産合計	2,091	2,354
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	40	43
構築物（純額）	1	1
工具、器具及び備品（純額）	8	16
リース資産（純額）	27	24
有形固定資産合計	78	85
無形固定資産		
ソフトウェア	4	2
ソフトウェア仮勘定	-	9
無形固定資産合計	4	11
投資その他の資産		
関係会社株式	55	189
繰延税金資産	9	3
その他	25	42
投資その他の資産合計	90	235
固定資産合計	173	332
資産合計	2,265	2,687

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8	9
工事未払金	5	6
短期借入金	-	※1 400
リース債務	5	6
未払金	45	54
前受金	1	2
未払法人税等	119	3
賞与引当金	8	9
預り金	132	134
その他	43	0
流動負債合計	370	624
固定負債		
リース債務	24	20
その他	-	0
固定負債合計	24	20
負債合計	394	645
純資産の部		
株主資本		
資本金	323	333
資本剰余金		
資本準備金	223	233
資本剰余金合計	223	233
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	※2 0	※2 0
繰越利益剰余金	1,323	1,491
利益剰余金合計	1,323	1,492
自己株式	△0	△17
株主資本合計	1,870	2,041
純資産合計	1,870	2,041
負債純資産合計	2,265	2,687

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	4,167	1,972
売上原価	3,274	1,428
売上総利益	892	544
販売費及び一般管理費	※1 364	※1 434
営業利益	528	110
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	-	※2 80
受取手数料	※2 2	※2 32
補助金収入	-	6
固定資産売却益	4	0
有価証券運用益	-	8
その他	0	0
営業外収益合計	7	129
営業外費用		
支払利息	1	0
固定資産除却損	5	8
その他	1	1
営業外費用合計	7	9
経常利益	528	229
税引前当期純利益	528	229
法人税、住民税及び事業税	196	55
法人税等調整額	△1	5
法人税等合計	195	61
当期純利益	333	168

【完成工事原価報告書】

		前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 材料費	※	191	73.5	-	-
II 労務費		1	0.4	-	-
III 外注費		57	22.3	9	100.0
IV 経費 (うち人件費)		9 (6)	3.8 (2.6)	0 (0)	0.0 (0.0)
当期完成工事原価		259	100.0	9	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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
区分	金額(百万円)	金額(百万円)
当期完成工事原価	259	9
販売用不動産売上原価	2,744	1,097
設計原価	45	38
賃貸原価	26	24
管理原価	198	237
その他	-	20
売上原価	3,274	1,428

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金					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	323	223	223	0	989	990	-	1,537	1,537
当期変動額									
新株の発行 (新株予約権の行使)	-	-	-			-		-	-
当期純利益					333	333		333	333
特別償却準備金の取崩				△0	0	-		-	-
自己株式の取得							△0	△0	△0
当期変動額合計	-	-	-	△0	333	333	△0	332	332
当期末残高	323	223	223	0	1,323	1,323	△0	1,870	1,870

当事業年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金 特別償却 準備金	利益剰余金 繰越利益剰 余金				利益剰余金 合計
当期首残高	323	223	223	0	1,323	1,323	△0	1,870	1,870
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	10	10	10					20	20
当期純利益					168	168		168	168
特別償却準備金の取崩				△0	0	-		-	-
自己株式の取得							△16	△16	△16
当期変動額合計	10	10	10	△0	168	168	△16	171	171
当期末残高	333	233	233	0	1,491	1,492	△17	2,041	2,041

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 売買目的有価証券

時価法（売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

(2) 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) 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(3) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	22～38年
工具、器具及び備品	3～20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。

(3) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

5. 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

なお、当事業年度においては、工事進行基準を適用するプロジェクトはありません。

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。

(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

登記留保として担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
販売用不動産	- 百万円	414百万円

登記留保に係る債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
短期借入金	- 百万円	400百万円

※2 前事業年度(2019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(2020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)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度4%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97%、当事業年度96%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
広告宣伝費	5百万円	14百万円
役員報酬	78	84
給与及び手当	80	120
減価償却費	11	13
賃借料	31	37
賞与引当金繰入額	4	6

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

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
受取配当金	-	80
受取手数料	2	32

(有価証券関係)

前事業年度(2019年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額55百万円)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、記載していません。

当事業年度(2020年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額189百万円)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、記載していません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	5百万円	0百万円
賞与引当金	2	2
その他	1	0
繰延税金資産合計	9	4
繰延税金負債	△0	△0
繰延税金負債合計	△0	△0
繰延税金資産の純額	9	3

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

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	△10.6
住民税均等割等	0.2	0.4
留保金課税	6.0	6.0
その他	0.1	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.9	26.7

(企業結合等関係)

「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 (企業結合等関係)」をご参照ください。

(重要な後発事象)

「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」をご参照ください。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	55	5	-	60	17	2	43
構築物	3	-	-	3	2	0	1
工具、器具及び備品	17	23	10	31	14	7	16
リース資産	30	3	1	32	8	5	24
有形固定資産計	106	33	11	127	42	15	85
無形固定資産							
ソフトウェア	13	-	4	9	6	1	2
ソフトウェア仮勘定	-	9	-	9	-	-	9
無形固定資産計	13	9	4	18	6	1	11

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	東京支社内部造作	5百万円
工具、器具及び備品	Minn千代 ホテル家具一式	16百万円
リース資産	車両	2百万円
ソフトウェア仮勘定	収益物件.com	9百万円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

工具、器具及び備品	Minn千代 ホテル家具一式	9百万円
-----------	----------------	------

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
賞与引当金	8	9	8	-	9

(2)【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1)有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

第12期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日） 2020年3月25日 福岡財務支局長に提出。

(2)内部統制報告書及びその添付書類

第12期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日） 2020年3月25日 福岡財務支局長に提出。

(3)四半期報告書及び確認書

第13期第1四半期（自 2020年1月1日 至 2020年3月31日）2020年5月14日福岡財務支局長に提出。

第13期第2四半期（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）2020年8月12日福岡財務支局長に提出。

第13期第3四半期（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）2020年11月13日福岡財務支局長に提出。

(4)臨時報告書

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

2020年3月26日福岡財務支局長に提出。

(5)自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2020年6月1日 至 2020年6月30日）2020年7月3日福岡財務支局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2021年3月26日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

福岡事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

只隈 洋一

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニー及び連結子会社の2020年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2021年3月26日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

福岡事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

只隈 洋一

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2020年1月1日から2020年12月31日までの第13期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニーの2020年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

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