

株式交換に係る事前開示書類

(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 193 条に基づく開示事項)

2024 年 10 月 3 日

株式会社グッドライフカンパニー

2024 年 10 月 3 日

福岡市博多区博多駅前二丁目 17 番 8 号
株式会社グッドライフカンパニー
代表取締役社長 高村 隼人

当社は、2024 年 10 月 23 日効力発生日として、当社を株式交換完全親会社、株式会社デベロップデザイン（以下、「デベロップデザイン」）を株式交換完全子会社とする株式交換（以下、「本株式交換」）を実施いたします。本株式交換に関する会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 193 条に定める事前開示事項は下記のとおりであります。

なお、本株式交換は、当社においては会社法第 796 条第 2 項に定める簡易株式交換に該当いたします。

1. 本株式交換契約の内容（会社法第 794 条第 1 項）

別紙 1 のとおりです。

2. 会社法第 768 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第 193 条第 1 号）

（1）本株式交換に係る割当ての内容

会社名	当社 (株式交換完全親会社)	デベロップデザイン (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率	1	1,072
本株式交換により交付する株式数	普通株式：17,152 株	

（注 1）株式の割当比率

デベロップデザインの普通株式 1 株につき、当社の普通株式 1,072 株を割当て交付します。ただし、当社が保有するデベロップデザイン普通株式については、本株式交換による株式の割当て交付は行いません。

（注 2）本株式交換により交付する当社株式の数

当社は、本株式交換に際して、本株式交換によりデベロップデザインの発行済株式の全部を取得する時点の直前時におけるデベロップデザインの株主に対し、その保有するデベロップデザイン株式に代えて、本株式交換比率に基づいて算出した当社株式を割当て交付いたします。当社は、本株式交換により交付する株式として、その保有する自己株式を充当する予定であり、本株式交換における割当てに際して新たに株式を発行する予定はありません。

（2）本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

当社は、本株式交換比率の検討に際し、その公平性・妥当性を確保するため、独立した第三者算定機関である株式会社F F Gビジネスコンサルティング（以下、「F F Gビジネスコンサルティング」）にデベロップデザインの株式価値の算定を依頼しました。非上場会社であるデベロップデザインの株式価値については、2023 年 9 月末日における将来の事業活動の状況に基づく収益獲得能力を評価に反映させるためにディスカунテッド・キャッシュ・フロー法（以下、「D C F 法」）及び時価純資産法を用いて株式価値の算定を行いました。なお、F F G ビジネスコンサルティングがD C F 法による算定の前提としたデベロップデザインの財務予測には、大幅な増減益を見込んでいる事業年度が含まれております。具体的には、2024 年 9 月期において、販売時期の前倒しによる売上高増加により、営業利益が 2023 年 9 月期と比較して 162%の増益が見込まれているものの、2025 年 9 月期においては 2024 年 9 月期の販売時期の前倒しの影響により営業利益が 2024 年 9 月期と比較して△73.1%の減益となることを見込んでおります。

また、株式交換比率の算定において、上場会社である当社の株式価値については、市場価格が存在していることから、市場価格を参考に算定いたしました。具体的には、2024 年 10 月 2 日終値を評価基準日とし、東京証券取引所における評価基準日以前 1 ヶ月の終値平均株価を算定の基礎として行った結果、1 株当たりの価額について 2,355 円を採用いたしました。

F F G ビジネスコンサルティングによるデベロップデザインの株式価値の算定額と当社の株式価値を元に計算された当社株式の 1 株当たりの株式価値を 1 とした場合の各算定手法による株式交換比率は以下のとおりであります。

採用した算定手法	株式交換比率の算定結果
D C F 法	1,581～2,693
時価純資産法	1,158

上記の算定結果に基づき両社間で協議した結果、本株式交換比率は 1,072 に決定いたしました。

(4) 交換対価として当社の株式を選択した理由

当社株式は東京証券取引所において取引されており、本株式交換後において市場における取引機会が確保されていることから、本株式交換の対価として当社の普通株式を選択することが適切であると判断いたしました。

(5) 株式交換完全親会社の資本金及び準備金の額の相当性に関する事項

本件株式交換により増加する当社の資本金及び準備金の額はありません。

3. 会社法第 768 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項 (会社法施行規則第 193 条第 2 号)

該当事項はありません。

4. 株式交換完全子会社に関する次に掲げる事項 (会社法施行規則第 193 条第 3 号)

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

別紙 2 のとおりです。

(2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等がある場合の当該臨時計算書類の内容

該当事項はありません。

(3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象

該当事項はありません。

5. 当社において最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容 (会社法施行規則第 193 条第 4 号)

該当事項はありません。

6. 株式交換が効力を生ずる日以後における当社の債務の履行の見込みに関する事項 (会社法施行規則第 193 条第 5 号)

会社法第 799 条第 1 項の規定により、本株式交換について異議を述べることができる債権者はいないため、該当事項はありません。

以 上

株式交換契約

株式会社グッドライフカンパニー（以下「甲」という。）と株式会社デベロップデザイン（以下「乙」という。）は、株式交換を行うため、次のとおり株式交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（株式交換）

第1条 甲及び乙は、甲を株式交換完全親会社、乙を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本件株式交換」という。）を行い、甲は、本件株式交換により、乙の発行済株式の全部を取得する。

（甲及び乙の商号及び住所）

第2条 甲及び乙の商号及び住所は、それぞれ次のとおりである。

（1）株式交換完全親会社（甲）

商号：株式会社グッドライフカンパニー

住所：福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 17 番 8 号

（2）株式交換完全子会社（乙）

商号：株式会社デベロップデザイン

住所：東京都千代田区神田小川町二丁目 4 番地 16

（株式交換に際して交付する株式及び割当て）

第3条 甲は、本件株式交換に際して、第5条に定める株式交換の効力発生日において、本件株式交換が効力を生ずる時点の直前時の乙の株主名簿に記載又は記録された乙の株主に対し、その所有する乙の普通株式 1 株につき、1,072 を乗じて得た数の甲の普通株式を交付する。

（甲の資本金及び準備金の額）

第4条 甲は、本件株式交換により、資本金の額及び準備金の額を増加しないものとする。

（効力発生日）

第5条 本件株式交換が効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、令和 6 年 10 月 23 日とする。ただし、竹林正隆（以下「売主」とする。）及び甲の間の令和 6 年 9 月 30 日付株式譲渡契約書に基づき売主から甲に対する株式譲渡が実行されたことを条件とする。また、本件株式交換の手の進行状況に応じて必要があるときは、甲乙協議の上、これを変更することができるものとする。

（株主総会の承認等）

第6条 甲は、本契約については、会社法第 796 条第 2 項の規定により、株主総会の決議による承認を受けることなく、本件株式交換を行う。

2 乙は、本契約については、会社法第 784 条 1 項、会社法 796 条 1 項の規定により株主総会の決議による承認を受けることなく、本件株式交換を行う。

(善管注意義務)

第 7 条 甲及び乙は、本契約締結後効力発生日までの間、善良なる管理者の注意をもってそれぞれ業務の執行及び財産の管理を行い、その財産及び権利義務に重大な影響を及ぼす行為をしようとする場合には、予め甲乙協議の上実行するものとする。

(株式交換条件の変更及び本契約の解除)

第 8 条 本契約の締結日から効力発生日に至るまでの間において、天災事変その他の事由により、甲又は乙の資産もしくは経営状態に重要な変動が生じたとき又は本件株式交換の実行に重大な支障となる事態が生じた場合その他本契約の目的の達成が困難となった場合は、甲乙協議の上、株式交換条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

(本契約の効力)

第 9 条 本契約は、本件株式交換が効力を生ずる時点の直前時において、本件株式交換について法令に定める関係官庁の承認が得られていない場合には、その効力を失う。

(協議事項)

第 10 条 本契約に定めるもののほか、本件株式交換に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従って、甲乙協議の上、これを決定するものとする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自一通を保有する。

令和6年10月 3日

甲 福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
株式会社グッドライフカンパニー
代表取締役社長 高村 隼人

乙 東京都千代田区神田小川町二丁目4番地16
株式会社デベロップデザイン
代表取締役 竹林 正隆

決 算 報 告 書

第 25 期

自 令和 4年10月 1日

至 令和 5年 9月30日

株式会社 デベロップデザイン

千代田区神田小川町2-4-16

いちご神田小川町ビル7F

貸 借 対 照 表

令和 5年 9月30日 現在

(単位：円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流 動 資 産】	【 1,636,841,391】	【流 動 負 債】	【 934,333,492】
現 金 預 金	102,775,485	短 期 借 入 金	115,009,542
販売用不動産等	106,125,218	一年以内返済長期借入金	45,561,629
前 渡 金	195,649,339	未 払 金	3,790,039
設計原価前渡金	125,721,180	未 払 法 人 税 等	16,396,300
近隣原価前渡金	5,022,380	前 受 金	1,951,184
不動産前渡金	1,066,053,080	設計近隣前受金	647,243,670
立 替 金	476,300	預 り 金	97,831,228
未 収 入 金	15,105,804	未 払 消 費 税 等	6,549,900
仮 払 金	20,000,000	【固 定 負 債】	【 316,861,321】
貸 倒 引 当 金	△87,395	長 期 借 入 金	311,622,321
【固 定 資 産】	【 600,119,733】	預 り 敷 金	5,239,000
[有 形 固 定 資 産]	[362,292,782]		
建 物	147,730,122		
建物付属設備	31,595,388		
車 輛 運 搬 具	23,094,942		
器 具 備 品	8,560,917		
有形リース資産	2,070,000		
減価償却累計額	△57,292,053		
土 地	206,533,466		
[無 形 固 定 資 産]	[1,698,167]		
ソフトウェア	1,698,167		
[投資その他の資産]	[236,128,784]		
出 資 金	600,000		
投資有価証券	66,581,006		
差入保証金	1,673,000		
保険積立金	128,464,068		
長期前払費用	4,219,668		
預 け 金	19,602,642		
敷 金	14,988,400		
資 産 合 計	2,236,961,124		
		負 債 合 計	1,251,194,813
		純 資 産 の 部	
		【株 主 資 本】	【 985,766,311】
		[資 本 金]	[20,000,000]
		[利 益 剰 余 金]	[965,766,311]
		(その他利益剰余金)	(965,766,311)
		繰越利益剰余金	965,766,311
		純 資 産 合 計	985,766,311
		負債・純資産合計	2,236,961,124

損 益 計 算 書

自 令和 4年10月 1日

至 令和 5年 9月30日

(単位：円)

科 目	金 額	
【純 売 上 高】		
設 計 監 理 売 上 高	335,610,000	
近 隣 対 策 売 上 高	39,480,000	
不 動 産 売 上 高	1,213,807,511	
仲 介 売 上 高	76,200,000	
賃 貸 料 収 入 高	39,755,576	1,704,853,087
【売 上 原 価】		
設 計 監 理 原 価	57,836,000	
不 動 産 原 価	990,664,277	
賃 貸 料 原 価	6,229,539	1,054,729,816
売 上 総 利 益		650,123,271
【販売費及び一般管理費】		334,432,841
営 業 利 益		315,690,430
【営 業 外 収 益】		
受 取 利 息	7,519	
受 取 配 当 金	443,000	
雑 収 入	13,266,040	13,716,559
【営 業 外 費 用】		
支 払 利 息	5,219,539	
雑 損 失	92,820	5,312,359
経 常 利 益		324,094,630
【特 別 利 益】		
固 定 資 産 売 却 益	4,066,479	4,066,479
【特 別 損 失】		
固 定 資 産 除 却 損	3,630,498	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	9,249,598	12,880,096
税 引 前 当 期 純 利 益		315,281,013
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		88,842,337
当 期 純 利 益		226,438,676

販売費及び一般管理費

自 令和 4年10月 1日

至 令和 5年 9月30日

(単位：円)

科 目	金 額	
役 員 報 酬	19,464,000	
給 料 手 当	84,033,567	
賞 与	58,234,047	
退 職 金	525,000	
業 務 委 託 料	12,083,644	
法 定 福 利 費	20,218,906	
福 利 厚 生 費	1,006,920	
広 告 宣 伝 費	105,455	
旅 費 交 通 費	14,888,540	
交 際 接 待 費	7,889,472	
会 議 費	1,999,986	
通 信 費	1,859,650	
水 道 光 熱 費	1,417,439	
租 税 公 課	32,146,924	
消 耗 品 費	529,729	
事 務 用 品 費	2,401,316	
賃 借 料	7,410,663	
修 繕 費	820,170	
保 險 料	15,114,739	
支 払 手 数 料	18,257,018	
諸 会 費	86,800	
新 聞 図 書 費	115,130	
研 修 費	32,710	
減 価 償 却 費	9,240,985	
一 括 償 却 資 産	770,483	
少 額 減 価 償 却	280,255	
貸 倒 引 当 金 繰 入	10,370	
採 用 費	449,800	
地 代 家 賃	20,600,055	
寄 付 金	1,602,000	
雑 費	837,068	334,432,841
合 計		334,432,841

株主資本等変動計算書

自 令和 4年10月 1日
至 令和 5年 9月30日 (単位：円)

	株主資本									純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		自己株式	株主資本 合計		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金					利益剰余金 合計
						任意積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	20,000,000						739,327,635	739,327,635		759,327,635	
当期変動額											
当期純利益							226,438,676	226,438,676		226,438,676	
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	226,438,676	226,438,676	-	226,438,676	
当期末残高	20,000,000						965,766,311	965,766,311		985,766,311	

個 別 注 記 表

自 令和 4年10月 1日

至 令和 5年 9月30日

1. この計算書類は、中小企業の会計に関する基本要領によって作成しています。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① たな卸資産の評価基準及び評価方法

・・・個別法による原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

法人税法の規定による定額法又は定率法により減価償却しております。

② 無形固定資産

法人税法の規定による定額法により減価償却しております。

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金 債権の貸倒に備えるため、一般債権について法人税法の規定による法定繰入率により計上しています。

(4) 収益及び費用の計上基準

設計及び近隣対策に係る収益については工事完成基準により、不動産販売に係る収益については引渡基準により収益を計上しております。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① リース取引の処理方法

平成20年3月31日以前取得に係るリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。

② 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建債権債務のうち、外国通貨、短期外貨建債権債務（外貨預金を含む。）については、決算時の為替相場による円換算額を付し、外貨建売買目的外有価証券のうち、満期保有目的以外の有価証券について、取得時の為替相場による円換算額を付しております。

③ 消費税の会計処理

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。

3. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

発行済株式

普通株式（発行済株式）

当期末株式数（発行済普通株式）

400株