

【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】	2024年3月26日
【事業年度】	第16期（自 2023年1月1日 至 2023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】	取締役社長室長 近松 敬倫
【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】	取締役社長室長 近松 敬倫
【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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	4,568	4,723	7,390	8,061	11,435
経常利益 (百万円)	567	227	421	545	1,035
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	360	121	217	310	696
包括利益 (百万円)	360	121	217	310	696
純資産額 (百万円)	1,945	2,070	2,295	2,579	3,260
総資産額 (百万円)	2,632	3,560	4,920	7,010	9,361
1株当たり純資産額 (円)	462.16	490.96	543.00	616.26	780.54
1株当たり当期純利益 (円)	85.66	28.95	51.56	73.79	166.89
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	28.46	51.01	-	164.06
自己資本比率 (%)	73.89	58.15	46.66	36.80	34.83
自己資本利益率 (%)	20.43	6.07	9.96	12.72	23.86
株価収益率 (倍)	9.18	40.86	14.60	8.56	9.23
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	51	215	635	1,415	895
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	31	251	393	285	285
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	3	396	841	1,738	1,087
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,300	1,230	2,313	2,352	2,259
従業員数 (人)	58	70	86	90	110
(外、平均臨時雇用人員)	(-)	(13)	(16)	(19)	(21)

(注) 1. 第12期及び第15期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用人員は()内に外数で記載しております。

3. 第12期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。

4. 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12期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

5. 第14期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、第13期の関連する主要な経営指標については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第15期の期首から適用しており、第15期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	4,167	1,972	3,407	3,432	5,352
経常利益 (百万円)	528	229	299	222	653
当期純利益 (百万円)	333	168	48	110	477
資本金 (百万円)	323	333	53	53	59
発行済株式総数 (株)	1,403,300	4,237,800	4,248,600	4,248,600	4,262,700
純資産額 (百万円)	1,870	2,041	2,098	2,182	2,643
総資産額 (百万円)	2,265	2,687	3,259	5,173	6,685
1株当たり純資産額 (円)	444.28	484.15	496.30	521.41	632.96
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)	79.13	40.02	11.56	26.30	114.32
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	39.34	11.43	-	112.39
自己資本比率 (%)	82.57	75.97	64.37	42.19	39.55
自己資本利益率 (%)	19.55	8.61	2.36	5.16	19.77
株価収益率 (倍)	9.93	29.56	65.17	24.03	13.48
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用人員) (人)	52 (-)	49 (13)	60 (15)	58 (13)	72 (14)
株主総利回り (比較指標：配当無しTOPIX) (%)	178.1 (115.2)	268.1 (120.8)	170.6 (133.3)	143.2 (126.6)	349.2 (158.4)
最高株価 (円)	2,798	2,050 (4,400)	1,321	934	2,085
最低株価 (円)	1,288	680 (1,957)	730	537	617

(注) 1. 第12期及び第15期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため、記載しておりません。

3. 従業員数は就業人員数であります。なお、平均臨時雇用人員は()内に外数で記載しております。

4. 第12期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。

5. 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12期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

6. 最高・最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

7. 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()内に記載しております。

8. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第15期の期首から適用しており、第15期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

2008年6月	熊本市水前寺一丁目(現熊本市中央区水前寺一丁目)にて株式会社水前寺不動産を設立(資本金7百万円) 一級建築士事務所として株式会社水前寺不動産一級建築士事務所(熊本建築研究所)(熊本県知事第3317号)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
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
2019年6月	株式会社グッドライフ建設において特定建設業許可(福岡県知事許可(特-1)第112393号)を取得
2019年7月	沖縄支社を那覇市安里到新設
2020年1月	株式会社プロキャリアエージェント(現連結子会社)の全株取得し子会社化 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到新設
2021年1月	株式会社グッドライフエネルギーにおいて液化石油ガス販売事業者 (九州経済産業局九州産業保安監督部第57A0055号)を取得
2021年4月	一級建築士事務所としてLIBTH DESIGN(福岡県知事登録第1-62020号)を登録
2021年6月	LIB STORE博多店を閉鎖
2021年12月	熊本県建築研究所を閉鎖
2022年1月	熊本支社を熊本市中央区水前寺一丁目に移転
2022年3月	沖縄支社を那覇市東町に移転 LIB STORE那覇店を那覇市東町到新設 東京支社を閉鎖
2022年4月	人材紹介事業より撤退
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場JASDAQ(スタンダード)からスタンダード市場に移行
2022年10月	熊本サテライトオフィスを熊本市西区到新設
2022年12月	株式会社グッドライフエネルギーにおいてガス小売事業者(九州経済産業局K0244)を登録

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・監理、施工、入居募集、賃貸管理（家賃保証）、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と管理物件にプロパンガスを供給するエネルギー事業を行っております。

（事業の特徴）

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、不動産会社から土地を仕入れ、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、オーナー様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で行えることにより、オーナー様は当社への相談のみで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．不動産投資マネジメント事業

当事業は、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンション用地の仕入、企画、設計・監理、施工及び売却をサポートするアセットマネジメント事業と、入居募集及び賃貸管理サービスを提供するプロパティマネジメント事業によって構成されております。

(1)アセットマネジメント事業

当社グループは、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンションの取得から売却までをトータルサポートしております。主に福岡市内、熊本市内及び那覇市内を中心に用地仕入、企画、設計・監理及び施工を行い、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つながると考え、一貫して入居者様目線での賃貸マンションの開発を行っております。そのため、入居者様の住みやすさと利便性を追求し、長期的に資産価値が維持される賃貸マンションを開発、販売しております。

また、オーナー様の資産ポートフォリオを把握し、保有されている物件の運営状況や不動産市況に応じて、保有不動産の売却アドバイスを行っております。

用地仕入

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。当社グループにて設計及び施工を行えることから、用地情報の取得から最短半日でプランニング、建築費の算出が可能であるため、用地取得の判断を迅速に行うことができます。また、これまでの開発実績により用地特性に応じたプランニングが可能であるため、情報提供者である不動産業者から情報が集まりやすくなります。

企画

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、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98.6%（2023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。

設計・監理

当社グループは、一級建築士事務所を登録しており、一級建築士12名のうち3名（2023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、建築費を抑えるプランの作成が可能となり、結果として用地の収益性を最大化させるプランの作成が可能となっております。また、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。

施工

当社グループは、特定建設業許可を取得した連結子会社である株式会社グッドライフ建設において、1級建築施工管理技士19名(2023年12月31日現在)が在籍することにより、建築工事を元請として行うことができます。

売却

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。

(2)プロパティマネジメント事業

当社グループは、自社ブランドの賃貸仲介店舗「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サービスと、賃貸マンションを取得されたオーナー様に代わり、入居者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、修繕等の賃貸管理サービスを行っております。また、連結子会社である安心入居サービス株式会社では、家賃滞納保証業務を行っております。

入居募集

当社グループは、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ディングが可能になるとともに、入居者ニーズや賃料等の賃貸情報のマーケティング機能としての役割も併せ持っております。

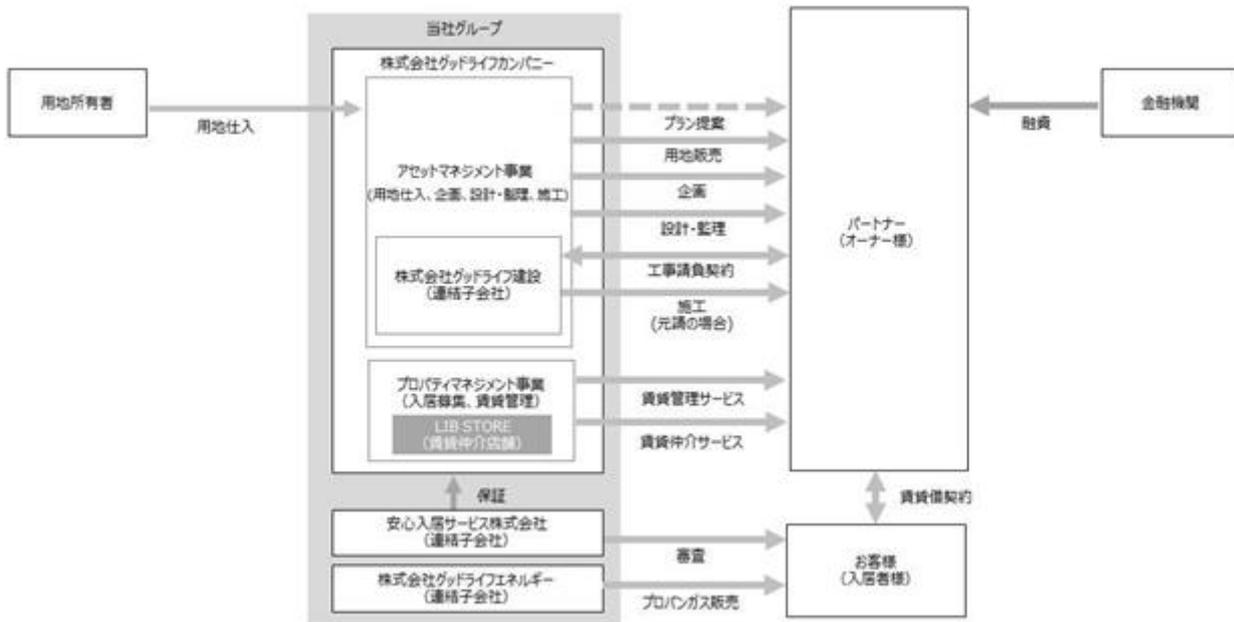
賃貸管理

入居者様に対し「いい住まい」を提供していくことが、高入居率の維持につながり、結果的にオーナー様の利益最大化を実現するという考えのもと、収入増加策の提案、マンション設備のメンテナンス計画、コスト削減やバリューアップなど、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。

2. エネルギー事業

当事業は、連結子会社である株式会社グッドライフエネルギーにおいて、主に当社が管理を行う物件の入居者様に対し、プロパンガスの供給を行っております。

当社グループの事業系統図は、以下のとおりであります。



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	不動産投資マネジメント事業	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)3、4	福岡市博多区	40	不動産投資マネジメント事業	100.0	当社開発物件の建築工事請負業務
株式会社 プロキャリアエージェント	福岡市博多区	5	その他	100.0	資産管理 役員の兼任1名
株式会社 グッドライフエネルギー (注)3	福岡市博多区	30	エネルギー事業	100.0	当社管理物件へのプロパンガス販売事業 役員の兼任1名

(注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3. 特定子会社に該当しております。

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

主要な損益情報等	(1) 売上高	6,332百万円
	(2) 経常利益	450百万円
	(3) 当期純利益	308百万円
	(4) 純資産額	752百万円
	(5) 総資産額	2,064百万円

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

2023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	92(18)
エネルギー事業	7(1)
報告セグメント計	99(19)
全社(共通)	11(2)
合計	110(21)

- (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(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2)提出会社の状況

2023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)
72(14)	35.5	3.6	4,708

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	61(12)
報告セグメント計	61(12)
全社(共通)	11(2)
合計	72(14)

- (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(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3)労働組合の状況

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

(4)管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社グループは、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1)経営方針

当社グループは、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

当社グループを取り巻く環境は、政府の各種政策の効果もあり景気は持ち直しの動きがみられたものの、円安による物価上昇や中国経済の先行き懸念に加え、北朝鮮・中東情勢の地政学リスクなど、依然として先行き不透明な状況にあります。

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資材価格の高騰等、懸念材料はあるものの日本銀行の金融緩和政策の継続を背景として、国内の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。

建設業界においては、建設工事受注高は引き続き高水準で堅調に推移しております。一方で、建設技術者の有効求人倍率は依然として高い水準が維持されており、労働人口の減少に伴う建設技能労働者の不足が深刻化する恐れがあります。

(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の満足度向上に努め、賃貸マンションの用地仕入、企画、設計・監理、施工及び売却を行う「アセットマネジメント事業」によるフロー収益と、入居募集、賃貸管理を行う「プロパティマネジメント事業」、主に当社が管理する物件に対してプロパンガスの供給を行う「エネルギー事業」からなるストック収益を継続的に確保して参ります。

これらの事業活動は現在、福岡、熊本、沖縄、札幌エリアで展開しており、引き続きエリアの拡大を行い事業の発展へと努めて参ります。

アセットマネジメント事業においては、用地の仕入れをより一層強化して参ります。当社グループの事業は主に、投資用新築一棟賃貸マンションをワンストップで提供するビジネスモデルであることから、その入口である用地の仕入れを強化することで、以降の工程である、企画、設計・監理、施工、入居募集、賃貸管理及び売却にまで好影響をもたらすと考えております。

プロパティマネジメント事業においては、他社管理物件の委託先替え強化に伴う管理戸数の増加とアセットマネジメント事業の加速によって増加する開発棟数及び管理戸数に加え、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げると考えております。

エネルギー事業においては、主に当社が管理する物件の入居者様に対してプロパンガスの供給を行い、プロパンガス供給物件を増加させることで、当社グループにおける増収増益の確度の高いストック収益を積み上げて参ります。

これらに加え、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」のブランド認知、商品品質の向上を目的としたブランディング戦略や新商品開発を行って参ります。

また、経営基盤の強化として、IT推進による業務効率化、人材の確保及び育成の強化、M & Aによる更なる業容の拡大に努めて参ります。

(4)目標とする経営指標

当社グループでは、ROE（株主資本利益率）、自己資本比率を経営指標として重視しております。これは、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ためです。また、用地の仕入れを加速させるため、借入による資金調達を行いながら事業の拡大を行って参ります。自己資本比率については概ね35%程度を目安とし、攻めの戦略と安定した経営基盤の確立を目指して参ります。

(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)

用地仕入の体制、人材の確保と育成強化

当社グループは、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、効率的な用地情報取得のために、営業支援ツール（SFA）の導入など、情報ルートの可視化、強化に努め、優良な情報の確保を進めることにより用地仕入の体制を強化する方針であります。

また、人材の確保と育成強化について当社グループでは、用地仕入の経験者・建築技術者の人材を継続して確保、育成することが中長期的な戦略として重要だと考えております。そのため、人材を積極的に採用するための投資や入社後も定期的に教育研修の機会を提供し、専門能力や知識の維持向上を図って参ります。

(その他の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題)

事業エリアの拡大と新規事業の参入

当社グループは、現在福岡、熊本、沖縄、札幌へとエリアを拡大し事業を行っておりますが、今後も既存のエリアに注力するとともに、更なるエリア及び業容の拡大を行って参ります。

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。

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、当社グループの主要な事業エリアである九州地方に在住の方を対象として、既存オーナー様及び金融機関からの紹介、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。今後、販売棟数を増加させていくためには、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。このために、SNSの活用等を計画しております。

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主体の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商品品質の向上を継続して行い、入居者様、オーナー様の満足度向上を追求して参ります。

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、家賃滞納保証業務及びプロパンガス販売事業を行っていることから、現在、一級建築士事務所登録、宅地建物取引業免許、特定建設業許可、液化石油ガス販売事業登録、ガス小売事業者登録及び液化石油ガス保安機関認定を取得しており、各種法規制等のもとに事業展開しております。法令遵守は企業存続の基本であり、前提であることから、関係諸法令を遵守することは当然のことであると認識して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、独立役員等の牽制機能の強化（独立役員全員が出席する会議体の運営）、全社員を対象にした定期的な研修等を継続して実施して参ります。また、今後も新たな事業展開によって、子会社や関係会社が増加することに比例して、不正行為等による法令違反の発生リスクが増加していくと想定されるため、組織が健全かつ効果的に運営されるように、内部統制の実効性を高めるための環境、体制を整備し、コーポレート・ガバナンスを充実していくことにより、経営の公正性・透明性を確保して参ります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。

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

(1)ガバナンス

当社グループは、「GOOD LIFE」という経営理念のもと、お客様、株主・投資家の皆様、パートナーの皆様、地域社会の皆様、取引先の皆様、従業員、当社グループに関わる全てのステークホルダーとの対話を尊重し持続可能な社会の構築と企業価値の向上を目指します。この考えのもと、必要に応じて当社取締役会がサステナビリティ関連の個別の課題を抽出し、これに対する対応策を都度検討の上、決定する体制の整備を進めております。

(2)戦略

当社グループにおける、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針は、以下のとおりであります。

(人材育成方針)

当社グループでは、中長期的な企業価値向上のため、積極的に人材を採用し、教育することが重要であると認識しております。評価制度を通して、職位、職能ごとに求められる才能・専門知識に応じた評価基準を設定しております。また、達成度合いにより、性別・国籍・中途採用等の属性に関わらず管理職登用を行っております。

(社内環境整備方針)

中長期的な企業価値向上のため、当社グループは、社員が活躍できる環境を整備し、様々な制度の策定に注力しております。また、完全週休2日制の導入やリフレッシュ休暇（連続7日間の休暇）の取得推奨など従業員のワークライフバランスを大切にしながら安心して働ける環境づくりにも積極的に取り組んでおります。

(3)リスク管理

当社グループにおける全社的なリスク管理は、代表取締役社長を委員長とし、常勤取締役、筆頭監査等委員及びその他指名された者により構成される、リスクマネジメント委員会において行っております。サステナビリティに係るリスクの識別・優先度・対策についても同委員会で検討しております。優先的に対応すべきリスクの絞り込みについては、当社グループに与える財務的影響、環境・社会に与える影響、お客様に与える影響等の発生可能性を踏まえ実施しております。

識別されたリスクへの対応状況は、構成員からリスクマネジメント委員会において発表され、モニタリングされます。

(4)指標及び目標

人材育成方針及び社内環境整備方針に係る指標及び目標等については、今後、慎重に検討して参ります。

3【事業等のリスク】

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

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

(1)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)仕入に関するリスクについて

用地情報の取得について

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

(3)資金調達について

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収益用不動産を建売にて販売を行う場合の用地仕入資金及び賃貸マンション建設資金について、金融機関からの借入により調達をする場合があります。また、子会社である株式会社グッドライフエネルギーでは、既存のプロパンガス供給会社より供給設備を買い取る場合と建築工事の竣工時期に合わせて供給設備工事及び取付工事を完了させる場合があります。どちらの場合の設備投資も金融機関からの借入により調達する必要があります。

当連結会計年度末現在、当社グループと金融機関との関係は良好であります。金融機関の融資動向は金融情勢次第で大きく変化する可能性があります。今後、何らかの理由で金融機関が融資申し込みに応諾せず、当社グループが開発資金調達の代替手段を見いだせなかった場合、事業が計画どおりに展開できない可能性があります。また、市場金利が上昇する局面においては、支払利息等の資金調達コストが増加することが想定されるため、当社グループの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い、保有期間を短くしております。しかしながら、急激な景気の悪化、金融機関の金融情勢による金利の上昇及び住宅関連税制の改廃等の要因により、投資用不動産に対する需要が減退した場合、当社グループの販売計画の遂行が困難となり、プロジェクト計画の遅延による資金収支の悪化を招く可能性があります。また、「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又は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。

(5) 建築に関するリスクについて

建築工事の元請について

当社グループは、賃貸マンション等の建築工事を元請として行っております。工事着手にあたっては、安全管理・施工品質管理を徹底し、入念な施工計画の立案等、安全な作業環境を整え施工を行っておりますが、万が一、重大な工事故・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、工事途中での設計変更や手直し工事による予測が困難な追加原価の発生、建築資材の価格や建築工事にかかる人件費の上昇が想定を上回った場合等、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。

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を行い、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) ガス事故発生のリスクについて

当社グループのエネルギー事業において、プロパンガスの供給や消費時に漏洩や爆発などの事故が発生した場合、直接的な損害に止まらず、社会的責任の発生等重大な影響を及ぼし、当社グループの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) 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

当社グループの不動産投資マネジメント事業において、一取引当たりの金額は高額となっており、また、年間の各取引の件数等が現状では必ずしも多くない（直近3期間における年間平均竣工棟数14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、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。

(8) 自然災害のリスクについて

当社グループが行う不動産投資マネジメント事業は、火災等の人的災害、地震・台風等の大規模自然災害の影響を受けやすい事業であります。当社グループの主要な事業エリアである福岡市、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。

(9) 事業運営体制のリスクについて

特定経営者への依存について

当社の代表取締役社長である高村隼人は、当社設立以来、当社グループの経営方針及び経営戦略の決定等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担って参りました。当社グループは、役員及び幹部社員の情報の共有化や権限の委譲を進め、同氏へ過度に依存しないような経営体制の整備を行っておりますが、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの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。

人材の確保に関するリスクについて

当社グループの事業では、用地仕入、企画、設計・監理、施工等の専門的な知識・経験及び資格が要求され、事業規模の拡大に伴って、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。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。

システム障害のリスクについて

当社グループは、賃貸管理、原価管理、会計システム等業務の遂行において大部分がコンピューターシステム及びそのネットワークを活用しております。システム障害によるリスクを十分に認識してサーバーの安定的運用環境の確保やバックアップ体制の強化等施策を施しておりますが、万が一、大災害、停電や機器の欠陥、コンピューターウイルス等不測の事態により障害等が発生した場合には、当社グループの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)サイバーセキュリティ関連リスクについて

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

(12)法務に関するリスクについて

法的規制について

当社グループは、宅地建物取引業の免許及び特定建設業の許可を取得し、一級建築士事務所登録等を行って不動産販売や建築請負事業を展開しております。これに加え、プロパンガス販売事業を行っておりますが、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、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律、ガス事業法等多くの法令や自治体の定める条例等による規制を受けております。当社グループでは法令遵守を徹底し、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-4)第17313号	2022年8月20日から 2027年8月19日まで	建設業法第29条
	国土交通大臣許可 (特-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	福岡県知事登録 第1-62020号	2021年4月6日から 2026年4月5日まで	建築士法第26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	-	-
ガス小売事業者登録	九州経済産業局 第K0244	-	ガス事業法第10条

訴訟等の可能性について

現在、当社グループには将来の業績等に影響を及ぼす可能性のある訴訟の事実や顧客又は近隣住民との大きなトラブルはありません。賃貸マンション建設にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討した上、周辺環境と調和した不動産開発を行うために、近隣住民に対する事前説明会等を実施しており、近隣住民との関係を重視して開発を行っております。しかしながら、建設中の騒音や日照問題、プライバシーへの配慮等を理由に近隣住民とのトラブルが発生する可能性があり、工事遅延や追加工事が発生する場合、計画の中止や変更が生じ、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

瑕疵担保責任について

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

(13)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。）や入居者様の個人情報を保有しております。個人情報の管理については、関連する社内規程を整備し、役職者に係わらず当社グループ全体で個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、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わらず、個人情報が外部に漏洩した場合、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの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。

(14)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、2024年2月29日現在126,300株となり、潜在株式数を含む発行済株式総数の2.87%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。

(15)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。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1)経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限の緩和により社会経済活動の正常化が進み、30年振りとなる高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など、経済に前向きな動きが顕在化しております。しかしながら、原材料価格、エネルギー価格の高騰や、海外景気の下振れリスク、金融資本市場の変動等、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、金融緩和政策の継続を背景として、不動産投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であり、その市場動向は堅調に推移していくことが期待されるものの、マンション用地価格の上昇、原材料や建築資材の価格高騰の影響を今後も注視していく必要があります。

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におけるフロー収益と、プロパティマネジメント事業におけるストック収益に加え、株式会社グッドライフエネルギーにおけるエネルギー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。

その結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は下記のとおりとなりました。

a. 財政状態

（資産）

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ2,159百万円増加し、8,347百万円となりました。主な要因は、仕掛販売用不動産が991百万円、販売用不動産が640百万円、契約資産が368百万円及び未成工事支出金が126百万円増加した一方、現金及び預金が92百万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191百万円増加し、1,013百万円となりました。要因は、有形固定資産が164百万円及び投資その他の資産が28百万円増加した一方、無形固定資産が1百万円減少したことによります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ2,350百万円増加し、9,361百万円となりました。

（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1,265百万円増加し、4,797百万円となりました。主な要因は、短期借入金が784百万円、工事未払金が258百万円、未払法人税等が185百万円及びその他の流動負債が105百万円増加した一方、契約負債が63百万円及び1年内返済予定の長期借入金が60百万円減少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404百万円増加し、1,304百万円となりました。要因は、長期借入金が397百万円及びリース債務が6百万円増加したことによります。

この結果、負債合計は、前連結会計年度末に比べ1,670百万円増加し、6,101百万円となりました。

（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680百万円増加し、3,260百万円となりました。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696百万円増加した一方、自己株式の取得により26百万円減少したことによります。

b. 経営成績

当連結会計年度においては、前連結会計年度から開発を行っていた18物件が竣工したことにより、当連結会計年度末において当社が企画・開発に携わった物件の竣工棟数は累計146棟、管理戸数は5,579戸となりました。

この結果、売上高は11,435百万円（前連結会計年度比41.9%増）、営業利益1,061百万円（同85.6%増）、経常利益1,035百万円（同90.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益696百万円（同124.6%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産投資マネジメント事業)

当事業は、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンション用地の仕入、企画、設計・監理、施工及び売却をサポートするアセットマネジメント事業と、賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供するプロパティマネジメント事業によって構成されております。

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18物件が竣工するとともに、熊本における開発エリアの拡大や、引き続き積極的な用地取得を行って参りました。また、金融機関等との連携を強化し、地主様からの土地有効活用相談の獲得や顧客層拡大に注力したことから、当社開発に係る新規設計契約14件(うち用地販売を伴うもの9件)及び連結子会社である株式会社グッドライフ建設において建築に係る工事請負契約15件を受注し、当連結会計年度末における進行中の工事は17件となりました。

プロパティマネジメント事業につきましては、新築一棟マンション18物件の引渡し及び新規管理受託10物件による管理受託件数の増加のほか、業務オペレーションの見直しを行い、RPA及びコールセンターの導入により業務の効率化を図って参りました。また、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、新電力への切替えに伴う電気代の削減提案に加え、不動産オーナー向け資産管理運用アプリを活用した情報提供、屋上の有効活用を目的としたアンテナ設置やエレベーター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。

この結果、不動産投資マネジメント事業の売上高は11,246百万円(前連結会計年度比41.9%増)、セグメント利益は1,194百万円(同69.6%増)となりました。

(エネルギー事業)

当事業は、連結子会社である株式会社グッドライフエネルギーにおいて、主に当社が管理を行う物件の入居者様に対し、プロパンガスの供給を行っております。

積極的なプロパンガス供給会社の切替え提案及びガス供給設備の取得を行ったことにより、当連結会計年度末におけるプロパンガス供給棟数は116棟となっております。

この結果、エネルギー事業の売上高は189百万円(前連結会計年度比40.9%増)、セグメント損失は12百万円(前連結会計年度は22百万円のセグメント損失)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末の2,352百万円に比べ、92百万円減少し、2,259百万円となりました。

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895百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産の増加額932百万円、販売用不動産の増加額640百万円、売上債権及び契約資産の増加額388百万円、法人税等の支払額166百万円の資金の減少と、税金等調整前当期純利益1,035百万円及び仕入債務の増加額265百万円の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285百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出278百万円、敷金及び保証金の差入による支出7百万円の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1,087百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,067百万円及び短期借入金の純増額784百万円の資金の増加と、長期借入金の返済による支出729百万円及び自己株式の取得による支出26百万円の資金の減少によります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。なお、不動産投資マネジメント事業以外のセグメントについては、受注に相当する事項がないため、受注実績に関する記載はしてありません。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)			
	受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高 (百万円)	前年同期比(%)
不動産投資マネジメント事業	10,321	121.8	4,866	99.3

(注) 金額は、契約額によっております。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産投資マネジメント事業	11,246	141.9
エネルギー事業	189	140.9
報告セグメント計	11,435	141.9
その他	-	-
合計	11,435	141.9

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

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

相手先	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
福岡地所株式会社	867	10.8	1,329	11.6
株式会社ケイ・エル・アイ	1,142	14.2	422	3.7

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討結果につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

今後の見通しにつきましては、円安による原材料価格、エネルギー価格の高騰や、海外景気の下振れリスクなど、今後の社会経済活動や金融情勢は依然として不透明な状況にあります。

このような外部環境のもと、当社グループは、2024年12月期の重点施策として、不動産投資マネジメント事業における賃貸マンション用地の仕入れ強化、それに伴う人材の採用、確保及び退職の抑制を掲げております。採用については、賃貸マンションの建築工事件数の増加に対応するため、連結子会社である株式会社グッドライフ建設における現場監督を担える人材について引き続き積極的に採用を行うこととしております。

これら一連の諸施策により、当社グループの経営基盤を強化し、増収増益基調を確実にして企業価値を拡大して参ります。

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

キャッシュ・フローの状況の分析・検討結果につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの主な資金需要は、用地仕入資金、建築資金、設備投資資金及び運転資金であります。それらの財源については、自己資金及び金融機関からの借入金により調達しております。

このうち、金融機関からの借入に関して、収益用不動産の開発に係る用地仕入資金については、短期借入金で調達し、収益用不動産を建売にて販売を行う場合の用地仕入資金及び賃貸マンション建築資金並びにエネルギー事業におけるガス供給設備取得のための設備投資資金については、長期借入金での調達を行っております。

当社グループは、その健全な財政状態、営業活動によりキャッシュ・フローを生み出す能力及び借入金により、当社グループの成長を維持するため将来必要な用地仕入資金、建築資金、設備投資資金及び運転資金を調達することが可能と考えております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、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。

詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5 【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。

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310百万円であり、セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

(1)不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度は、主にリース資産や工具、器具及び備品等取得のため26百万円の投資を実施いたしました。なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

(2)エネルギー事業

当連結会計年度は、主にプロパンガス供給設備の取得等のため279百万円の投資を実施いたしました。なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

(3)全社共通

当連結会計年度は、福岡本社増床のため4百万円の投資を実施いたしました。なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【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

2023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 その他	本社機能	17	11	9	38	44(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	7	11	0	19	17(10)
沖縄支社 (沖縄県那覇市)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	7	3	0	10	9
熊本サテライトオフィス (熊本市西区)	不動産投資 マネジメント事業	事務所	3	0	-	4	2

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、無形固定資産並びに一括償却資産であります。

2. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2)国内子会社

2023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)	
(株)グッドライフ建設 福岡本社 (福岡市博多区他)	不動産投資 マネジメント事業	本社機能他	2	4	3	10	31(6)
(株)グッドライフエネルギー (熊本市中央区他)	エネルギー事業	プロパンガス 供給設備他	800	24	1	825	7(1)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品並びに無形固定資産であり、建設仮勘定は含んでおりません。

2. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数(契約社員及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(3)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 (熊本市中央区他)	エネルギー事業	プロパンガス供給設備	331	24	自己資金 及び借入金	2024年1月	2024年12月	ガス供給物件 25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】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024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	4,262,700	4,271,700	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	4,262,700	4,271,700	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024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】

【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)	451 [421]
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 135,300 [126,300] (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(2023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(2024年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (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。

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

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

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

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

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

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

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

3. 資本金及び資本準備金に関する事項

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

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から同様に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件

新株予約権発行時において当社取締役又は監査役若しくは従業員であった者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は監査役若しくは従業員の地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合にはこの限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

その他の条件については、新株予約権割当契約書に定めるところによる。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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

交付する「再編対象会社」の新株予約権の数

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

新株予約権の目的である「再編対象会社」の株式の種類

「再編対象会社」の普通株式とする。

新株予約権の目的である「再編対象会社」の株式の数

「組織再編行為」の条件等を勘案の上、上記1に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

新株予約権を行使することができる期間

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

譲渡による新株予約権の取得の制限

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

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記3に準じて決定する。

6. 当社は、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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2020年3月24日～ 2020年3月31日 (注)1	1,000	1,404,300	1	324	1	224
2020年4月1日 (注)2	2,808,600	4,212,900	-	324	-	224
2020年4月1日～ 2020年12月31日 (注)1	24,900	4,237,800	9	333	9	233
2021年5月1日 (注)3	-	4,237,800	283	50	-	233
2021年1月1日～ 2021年12月31日 (注)1	10,800	4,248,600	3	53	3	237
2023年1月1日～ 2023年12月31日 (注)1	14,100	4,262,700	5	59	5	242

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 株式分割(1:3)によるものであります。

3. 会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

4. 2024年1月1日から2024年2月29日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が9,000株、資本金が3百万円及び資本準備金が3百万円増加しております。

(5)【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	15	10	12	4	552	595	-
所有株式数(単元)	-	125	4,723	534	351	9	36,872	42,614	1,300
所有株式数の割合(%)	-	0.29	11.08	1.25	0.82	0.02	86.52	100.00	-

(注) 自己株式85,528株は、「個人その他」に855単元、「単元未満株式の状況」に28株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2023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	2,637,000	63.12
a u カブコム証券株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	344,900	8.25
蔭山 恭一	滋賀県栗東市	212,900	5.09
佐方 修	熊本県熊本市西区	181,200	4.33
近松 敬倫	熊本県熊本市西区	128,000	3.06
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	44,925	1.07
佐々木 宜敬	埼玉県川口市	36,800	0.88
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	35,400	0.84
高田 瑠弥	滋賀県草津市	31,400	0.75
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
計	-	3,682,525	88.15

(注) 上記のほか当社所有の自己株式85,528株があります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2023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 85,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,175,900	41,759	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 1,300	-	-
発行済株式総数	4,262,700	-	-
総株主の議決権	-	41,759	-

(注)「単元未満株式」の普通株式には、自己株式28株が含まれております。

【自己株式等】

2023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	85,500	-	85,500	2.00
計	-	85,500	-	85,500	2.00

(注)1.「自己名義所有株式数」及び「所有株式数の合計」の欄に含まれない単元未満株式が28株あります。なお、当該株式は上表の「単元未満株式」の欄に含まれております。

2.2023年2月21日開催の取締役会決議に基づき、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)により、自己株式を23,000株取得しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(2023年2月21日)での決議状況 (取得期間 2023年2月22日)	23,000	26
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	23,000	26
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	42	0
当期間における取得自己株式	64	0

(注) 1. 当事業年度及び当期間における取得自己株式は、単元未満株式の買取りによるものです。

2. 当期間における取得自己株式には、2024年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(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	85,528	-	85,592	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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、迅速かつ確か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・ガバナンスの充実が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ります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、取締役会の監督機能とコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図り、経営の健全化と効率性を更に高めるため、監査の職務を有し、かつ議決権を保持する監査等委員及び社外取締役が過半数を占める監査等委員会を有する機能が有効であると判断し、監査等委員会設置会社形態を採用しております。会社の機関として、株主総会、取締役会及び監査等委員会を設置しております。その他に取締役会の諮問機関として指名・報酬委員会、業務執行における意思決定の迅速化を目的として経営会議及びリスクマネジメント委員会を設置しております。

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3名）で構成されております。取締役会は原則として月1回開催し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督しております。必要に応じて臨時取締役会を開催しております。

b．監査等委員会

当社の監査等委員会は、社外監査等委員3名で構成され、うち女性が1名となっており、監査の方針・計画・方法、その他監査に関する重要な事項についての意思決定を行います。筆頭監査等委員は、経営会議等重要な会議に出席し、審議事項及び業務執行状況等の報告を受けるとともに、会計監査人及び内部監査担当との連携を図っております。

なお、監査等委員会は、原則として月1回開催し、必要に応じて臨時監査等委員会を開催しております。

c．指名・報酬委員会

当社は、取締役会の任意の諮問機関として、取締役の選任・解任、報酬の決定プロセスにおいて、指名報酬委員会を設置し、手続きの公正性・透明性を強化し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実を図っております。

指名・報酬委員会は独立社外取締役3名で構成され、取締役会からの諮問を受け、取締役の選任・解任、個別の具体的な報酬の決定等について審議することとしております。

なお、指名・報酬委員会は、原則として年1回開催し、必要に応じて臨時に開催することとしております。

d．経営会議

経営会議は、業務執行を効率的かつ迅速に行うため、常勤取締役、筆頭監査等委員及びその他指定された者より構成され、原則として月1回開催しております。業務執行状況の把握や課題に対するより具体的な検討を行い、業務執行上必要な判断を迅速に行っております。

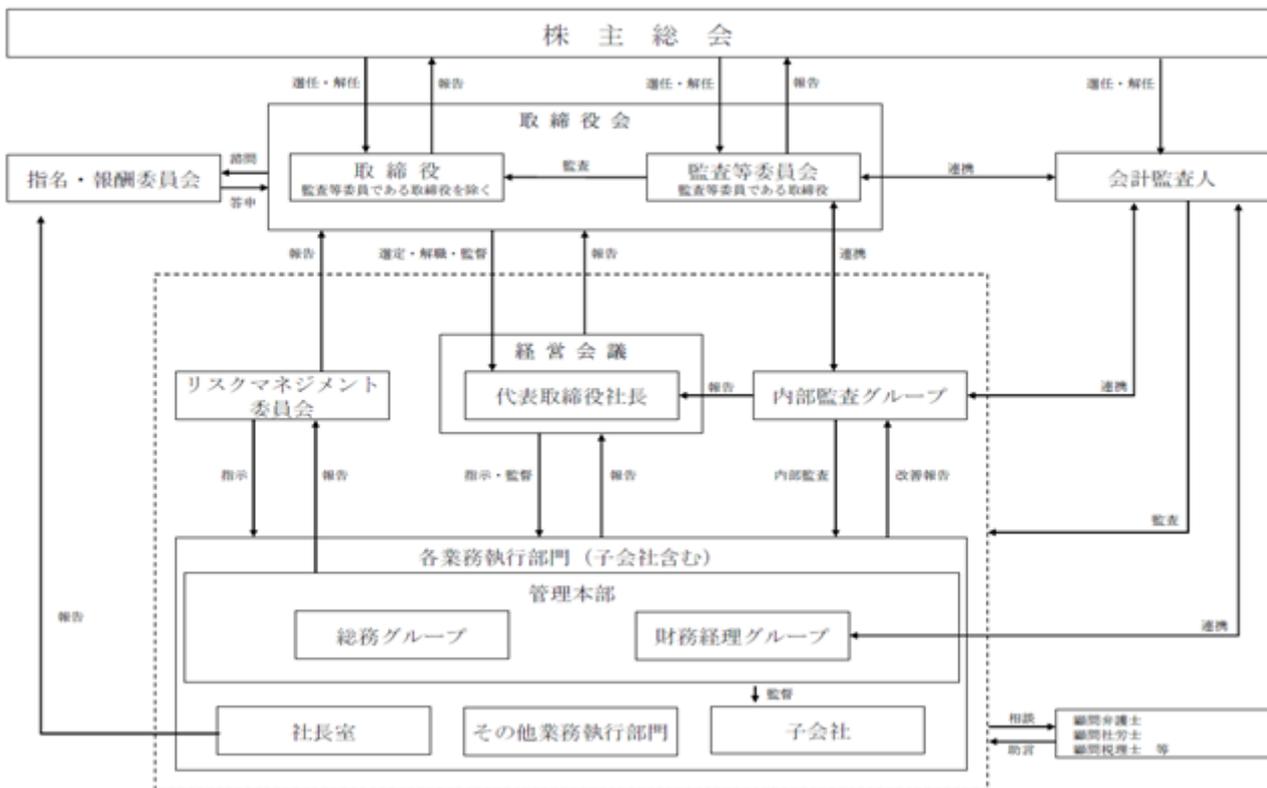
e．リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント委員会は、常勤取締役、筆頭監査等委員及びその他指定された者より構成され、原則として月1回開催しております。内部通報の有無の確認や労務関連の法令遵守状況、反社会的勢力への対応等のコンプライアンスに関連する事項のほか、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	監査等委員会	指名・報酬委員会	経営会議	リスクマネジメント委員会
代表取締役社長	高村 隼人		-	-		
常務取締役ディベロップメント事業部長	伊藤 貴光		-	-		
取締役社長室長	近松 敬倫		-	-		
取締役(監査等委員)	姫野 幸一					
取締役(監査等委員)	石井 麻衣子				-	-
取締役(監査等委員)	柳堀 泰志				-	-

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりです。



企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

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

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

- イ. 「取締役会規程」、「職務権限規程」等の職務の執行に関する社内規程を整備し、取締役及び使用人は定められた社内規程に従い業務を執行する。
- ロ. 社外取締役を含む取締役会を設置し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督する。
- ハ. 監査等委員会を設置する。監査等委員である取締役は、監査等委員会で定めた監査基準に基づき取締役会その他重要な会議に出席及び日常の業務監査により、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務執行が法令及び定款に反していないかを監査する。
- ニ. 取締役及び使用人は、「経営理念」及び「行動規範」に基づいて行動し管理本部は、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. 内部監査グループは、「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、「反社会的勢力排除規程」を定め、反社会的勢力との関係を一切遮断する体制を構築する。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務の執行状況については、法令及び「文書管理規程」に基づき作成・保存するとともに、取締役から要請があった場合に閲覧可能な方法で保存する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

業務に付随するリスク管理は当該組織単位が行い、担当取締役が適切な対応を行う。リスクの重要性の度合いに応じて代表取締役社長及び取締役会に報告を行い、必要に応じて当社と顧問契約している法律事務所に助言・指導を受ける。

また、「リスク管理規程」に定めるリスクマネジメント委員会を毎月開催し、発生したリスク又は予見されるリスクについて分析と識別を行い、再発防止策又は予防策を策定し、取締役会等にその実施を求める。

(d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- イ. 取締役会は、中期経営計画及び年間活動計画等の重要な方針を決定し、定時取締役会において月次決算報告及び業務執行報告を行い、取締役の職務の効率性をレビューし、必要に応じて改善を促す。
- ロ. 取締役の職務が効率的に行われるように、「組織規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を定め、必要に応じて改訂することで、責任と権限の所在を明確化する。

(e) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社グループは、「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、当社管理本部で行い、それを通じて業務の適正性をモニタリングする。また、内部監査を実施することで、子会社の業務が適正に行われていることを確認する。

(f) 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置く事を求めた場合における当該使用人に関する事項、取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- イ. 監査等委員会は、管理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（監査等委員である取締役を除く。）及びその他の使用人の指揮命令は受けない。
- ロ. 監査等委員会の命令により使用人が行う職務についての人事評価及び人事異動は、監査等委員会の同意を得て行う。

- (g)取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制並びに報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制
- イ．取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人は、当社及び当社グループの業務又は業績に重要な影響を与える事項について、遅滞なく監査等委員会に報告する。また、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反する恐れのあることを発見したときは、直ちに監査等委員会に報告する。
 - ロ．監査等委員会は、必要に応じて、取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。
 - ハ．内部通報制度に基づく通報又は監査等委員会に対する報告を行ったことを理由として不利な取扱いを行わない。
- (h)その他監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ．監査等委員会は、代表取締役社長、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。
 - ロ．監査等委員会は、必要に応じて内部監査担当を出席させ、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等委員会の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査等委員会に報告する。
 - ニ．監査等委員が、その職務執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務執行に必要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。
- 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
- 当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の執行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。
- e．取締役の定数
- 当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は4名以内、監査等委員である取締役は3名以内とする旨を定款に定めております。
- f．取締役選任の決議要件
- 当社は、取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

g. 株主総会の特別決議要件

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

h. 取締役の責任免除

当社は、取締役（取締役であったものを含む。）及び社外取締役（社外取締役であったものを含む。）が期待される役割を十分に発揮できることを目的として、会社法第427条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であったものを含む。）及び社外取締役（社外取締役であったものを含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

i. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険（D&O保険）を保険会社との間で締結し、被保険者に対して損害賠償請求がなされた場合の損害賠償金及び訴訟費用等の損害を当該保険契約により補填することとしております。被保険者の範囲は、当社及び連結子会社の取締役全員となっており、保険料は当社が全額負担しております。

j. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

k. 自己株式の取得

当社は、経営状況等に応じた機動的な財務政策の遂行を目的として、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

取締役会等の活動状況

a. 取締役会

(a)開催回数及び出席状況

氏名	開催回数	出席回数
高村 隼人	14回	14回
伊藤 貴光	14回	14回
近松 敬倫	14回	14回
山田 浩司	14回	14回
姫野 幸一	14回	14回
石井 麻衣子	14回	14回
柳堀 泰志	14回	14回

(b)具体的な検討内容

取締役会における具体的な検討内容は、法令・定款に定められた事項のほか、経営計画等経営に関する重要事項の決定、社内諸規程の改廃、重要な使用人の人事、取締役会の実効性評価等であります。

b. 指名・報酬委員会

(a)開催回数及び出席状況

氏名	開催回数	出席回数
柳堀 泰志	6回	6回
姫野 幸一	6回	6回
石井 麻衣子	6回	6回

(b)具体的な検討内容

指名・報酬委員会における具体的な検討内容は、取締役の報酬額及び取締役候補者に関する事項であります。

(2)【役員の状況】

役員一覧

男性5名 女性1名（役員のうち女性の比率16.7%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	高村 隼人	1979年9月24日生	2002年4月 ㈱熊本シティエフエム入社 2004年11月 ㈱多々良入社 2008年6月 ㈱水前寺不動産(現当社)設立 代表取締役社長(現任) 2011年11月 安心入居サービス㈱(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 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー 代表取締役社長	(注)2	2,637,000
常務取締役 ディベロップメント事業部長	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 2022年1月 当社取締役ディベロップメント 事業部長 2024年1月 当社常務取締役ディベロップメント 事業部長(現任)	(注)2	9,900
取締役 社長室長	近松 敬倫	1972年4月11日生	1996年4月 ㈱多々良入社 2008年6月 当社入社 2010年1月 当社取締役 2013年5月 当社常務取締役 2018年12月 当社常務取締役開発事業部長 2019年3月 安心入居サービス㈱ 代表取締役 社長(現任) 2019年4月 当社常務取締役賃貸管理部長 2019年7月 当社常務取締役 2020年1月 当社取締役開発事業部長 2020年6月 ㈱グッドライフエネルギー 取 締役 2021年6月 当社取締役開発事業部長兼賃貸 管理部長 2022年1月 当社取締役 2022年1月 ㈱グッドライフエネルギー 代 表取締役社長(現任) 2023年4月 当社取締役社長室長(現任)	(注)2	128,000
取締役 (監査等委員)	姫野 幸一	1951年10月30日生	1977年4月 ㈱西日本相互銀行(現㈱西日本 シティ銀行)入行 1997年4月 同行大淀支店長 2002年4月 同行監査部主任検査役 2007年4月 ㈱福岡ソフトバンクホークス マーケティング(現福岡ソフト バンクホークス㈱)入社 業務 監査室室長 2017年1月 当社常勤監査役 2022年3月 当社社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	石井 麻衣子	1978年5月19日生	2004年11月 藤山司法書士事務所入所 2007年12月 石井司法書士事務所所長 2018年1月 当社監査役 2022年3月 当社社外取締役(監査等委員) (現任) 2023年11月 司法書士法人 t 4 代表社員(現 任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	柳堀 泰志	1976年1月5日生	2000年4月 ㈱TKC入社 2007年12月 監査法人トーマツ(現有限責任 監査法人トーマツ)入所 2011年8月 エイベックス・グループ・ホー ルディングス㈱(現エイベッ ス㈱)入社 2012年3月 柳堀公認会計士事務所所長(現 任) 2012年6月 柳堀行政書士事務所所長(現 任) 2015年12月 みずほ証券㈱入社 2019年7月 ㈱R Jパートナーズ代表取締役 (現任) 2020年1月 柳堀泰志税理士事務所所長 2020年3月 当社監査役 2021年3月 税理士法人WellsAccounting代表 社員(現任) 2021年5月 ㈱ハブ社外監査役(現任) 2021年12月 ㈱コラントッテ社外取締役(現 任) 2022年3月 当社社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)3	-
計					2,774,900

- (注) 1. 取締役(監査等委員)姫野幸一、石井麻衣子及び柳堀泰志は、社外取締役であります。
2. 2024年3月26日開催の定時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 2024年3月26日開催の定時株主総会終結の時から選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役(監査等委員)は3名であります。

姫野幸一氏は、株式会社西日本シティ銀行の出身であり、在職時は6年間、本部監査及び支店監査を統括しておりました。また、同行退職後に勤務した事業会社においても、業務監査室の開設及び室長に就任し、J-SOX監査に従事していたことから、その監査に係る見識を当社監査体制の強化に活かすため、選任しております。

石井麻衣子氏は、司法書士及び宅地建物取引士の資格を保有しており、法的書類作成及び不動産に関する専門的な見識を当社監査体制の強化に活かすため、選任しております。

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

当社は、社外役員を選任するための独立性に関する基準等を明確に定めておりませんが、その選任に際しては、株式会社東京証券取引所の独立役員に関する基準等を参考に専門性を含む経歴を踏まえて、当社経営陣が独立した立場で社外役員としての職務を執行十分な独立性が確保されていることを個別に判断しております。

また、当社と社外取締役(監査等委員)との間に特別な利害関係はありません。

社外取締役(監査等委員)による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役(監査等委員)は、効率的かつ効果的に監査を行うために、会計監査人より監査計画及び監査結果の報告を受け、情報交換・意見交換を行うなど、相互連携を図っております。また、社外取締役(監査等委員)は内部監査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】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会による監査は、社外取締役3名によって実施され、年度毎に監査計画を策定し、取締役会への出席等を通じて取締役の職務の執行、当社の業務及び財政状況等の監査を実施するほか、内部統制システムの構築及び運用状況の有効性を監査します。

なお、監査等委員である柳堀泰志氏は、公認会計士及び税理士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において当社は、監査等委員会を12回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
姫野 幸一	12回	12回
石井 麻衣子	12回	12回
柳堀 泰志	12回	12回

監査等委員全員は、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。また、監査等委員会における具体的な検討内容として、監査方針及び重点監査項目を含む監査計画、取締役等の職務執行の妥当性、会計監査人監査の相当性及び報酬の適正性、事業報告及び附属明細書の適法性、筆頭監査等委員による監査月報に基づく情報共有等であります。

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

内部監査の状況

当社の内部監査の組織として、管理本部内に内部監査グループを設置しております。内部監査グループは、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、監査等委員会に報告しております。被監査部門に対しては、監査結果に基づく改善指示を行い、改善状況を遅滞なく報告させて確認を行っております。また、監査等委員会及び会計監査人とも連携を密にして情報交換を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b. 継続監査期間

8年

c. 業務を執行した公認会計士
照屋 洋平

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、その他7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、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、会計監査人の解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	25	-	25	-
連結子会社	-	-	-	-
計	25	-	25	-

(注) 前連結会計年度における上記報酬の額以外に、前々連結会計年度に係る追加報酬の額が1百万円あります。

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

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2022年8月12日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。なお、当該決定方針に変更が生じた場合は、あらかじめ決議する内容を指名・報酬委員会へ諮問し、答申を受けることといたします。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

a. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

(a)基本報酬に関する方針

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬は、当社の持続的発展を担う人材を確保し適切に報奨することができる制度であり、企業の持続的な成長と中期的な企業価値の向上を促し株主利益と共有を図る報酬体系とすることを基本方針とする。

(b)基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の基本報酬は毎月支給する固定報酬とし、当該取締役の役位、職責、役割貢献度に応じて社会的な水準及び経営内容、従業員給与等との均衡等を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとする。毎年、事業年度終了後、基本報酬の見直しを行い、次の事業年度から適用する。取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2022年3月29日開催の第14回定時株主総会において決議された年額200百万円以内とする。

(c)取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針

当社は、取締役の報酬決定に関する評価・決定プロセスの客観性及び透明性を確保する事等を目的として、過半数を社外取締役で構成する指名・報酬委員会を取締役会の任意の諮問機関として2022年8月1日付で設置した。

個人別の報酬額の決定については、取締役会より指名・報酬委員会に諮問し、取締役会は指名・報酬委員会からの答申内容をもとに報酬額を決定する。取締役会として代表取締役社長に個人別の報酬額について一任を行う場合には、都度、一任に関する決議を行う。一任された代表取締役社長は報酬額の決定にあたり、指名・報酬委員会の答申内容を尊重し決定する。

b. 取締役（監査等委員）の報酬等

取締役（監査等委員）の報酬額は、取締役（監査等委員）の協議において決定する。取締役（監査等委員）の報酬限度額は、2022年3月29日開催の第14回定時株主総会において決議された年額10百万円以内とする。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	89	89	-	-	-	4
社外役員	5	5	-	-	-	3

役員ごとの連結報酬等の総額等

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

(5)【株式の保有状況】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1)当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しております。

(2)当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2023年1月1日から2023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確に対応する事ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、監査法人等が主催する研修等に参加し、連結財務諸表等の適正性の確保に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,352	2,259
売掛金	72	93
完成工事未収入金	-	0
契約資産	310	678
販売用不動産	1,865	2,505
仕掛販売用不動産	1,443	2,434
未成工事支出金	7	133
その他	136	241
流動資産合計	6,188	8,347
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	607	835
工具、器具及び備品(純額)	6	8
土地	158	-
リース資産(純額)	46	54
建設仮勘定	50	34
有形固定資産合計	2,769	2,934
無形固定資産	48	46
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	41
その他	26	31
投資その他の資産合計	44	72
固定資産合計	822	1,013
資産合計	7,010	9,361

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17	23
工事未払金	489	748
短期借入金	1,439	2,224
1年内返済予定の長期借入金	729	669
リース債務	11	14
契約負債	389	326
未払法人税等	94	279
賞与引当金	24	30
完成工事補償引当金	-	9
預り金	214	245
その他	119	225
流動負債合計	3,531	4,797
固定負債		
長期借入金	860	1,258
リース債務	39	45
その他	0	0
固定負債合計	899	1,304
負債合計	4,431	6,101
純資産の部		
株主資本		
資本金	53	59
資本剰余金	520	525
利益剰余金	2,048	2,745
自己株式	43	69
株主資本合計	2,579	3,260
純資産合計	2,579	3,260
負債純資産合計	7,010	9,361

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	1 8,061	1 11,435
売上原価	6,864	9,704
売上総利益	1,197	1,731
販売費及び一般管理費	2 625	2 670
営業利益	571	1,061
営業外収益		
受取利息	0	0
補助金収入	-	2
固定資産売却益	2	-
その他	2	3
営業外収益合計	4	5
営業外費用		
支払利息	13	22
金利スワップ評価損	-	3
固定資産除売却損	8	0
支払手数料	9	4
その他	0	0
営業外費用合計	31	31
経常利益	545	1,035
特別利益		
補助金収入	-	3 1
特別利益合計	-	1
特別損失		
固定資産除却損	4 6	-
固定資産圧縮損	-	3 1
事業撤退損	5 59	-
特別損失合計	65	1
税金等調整前当期純利益	479	1,035
法人税、住民税及び事業税	168	363
法人税等調整額	0	24
法人税等合計	169	338
当期純利益	310	696
親会社株主に帰属する当期純利益	310	696

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	310	696
包括利益	310	696
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	310	696

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	53	520	1,738	17	2,295	2,295
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			310		310	310
自己株式の取得				26	26	26
当期変動額合計	-	-	310	26	283	283
当期末残高	53	520	2,048	43	2,579	2,579

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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	53	520	2,048	43	2,579	2,579
当期変動額						
新株の発行 （新株予約権の行使）	5	5			10	10
親会社株主に帰属する 当期純利益			696		696	696
自己株式の取得				26	26	26
当期変動額合計	5	5	696	26	680	680
当期末残高	59	525	2,745	69	3,260	3,260

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	479	1,035
減価償却費	69	88
顧客関連資産償却額	2	-
賞与引当金の増減額(は減少)	1	6
受取利息	0	0
支払手数料	9	4
支払利息	13	22
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	15	9
金利スワップ評価損益(は益)	-	3
固定資産売却損益(は益)	2	-
固定資産除却損	14	0
補助金収入	-	3
事業撤退損	59	-
固定資産圧縮損	-	1
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	47	388
販売用不動産の増減額(は増加)	1,577	640
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	347	932
未成工事支出金の増減額(は増加)	0	126
仕入債務の増減額(は減少)	127	265
契約負債の増減額(は減少)	112	63
預り金の増減額(は減少)	46	31
その他	11	10
小計	1,196	697
利息の受取額	0	0
利息の支払額	11	31
法人税等の支払額	207	166
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,415	895
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	323	278
有形固定資産の売却による収入	20	-
無形固定資産の取得による支出	0	1
敷金及び保証金の差入による支出	1	7
敷金及び保証金の回収による収入	20	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	285	285
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)	1,059	784
長期借入れによる収入	784	1,067
長期借入金の返済による支出	57	729
株式の発行による収入	-	10
自己株式の取得による支出	26	26
その他	20	18
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,738	1,087
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	38	92
現金及び現金同等物の期首残高	2,313	2,352
現金及び現金同等物の期末残高	2,352	2,259

【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

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

棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

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

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～22年

工具、器具及び備品 2～20年

また、取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、一括償却資産として、3年間で均等償却する方法を採用しております。

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

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

工事損失引当金

受注工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末の手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつその金額を合理的に見積ることができる工事について損失見込額を計上しております。

なお、当連結会計年度において、損失の発生が見込まれる工事はないため、工事損失引当金を計上していません。

完成工事補償引当金

完成工事の瑕疵担保等の費用の発生に備えるため、将来の見積補償額に基づき計上しております。

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

当社グループの主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、下記のとおりであります。なお、取引の対価は、履行義務を充足してから概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

不動産投資マネジメント事業

完成工事高

主に投資用新築一棟賃貸マンションの建築工事（以下、「賃貸マンション」という。）を請け負うものであり、顧客との工事請負契約に基づき、賃貸マンションの建築工事を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、工事が進むにつれて物件の価値が増加し、顧客が当該資産を支配することから、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、発生原価に基づくインプット法に拠っております。

ただし、期間がごく短い工事については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識する代替的な取扱いを適用しております。

土地売上高

取得した賃貸マンション用地を顧客へ販売するものであり、顧客との土地売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、土地売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

建売売上高

取得した賃貸マンション用地に賃貸マンションを建築後、当該マンション用地と賃貸マンションを顧客へ販売するものであり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

プロパティマネジメント事業収入

主に、賃貸マンションの管理を行う賃貸管理サービス及び入居予定者に対し賃貸物件の仲介斡旋を行う賃貸仲介サービスを行っております。

賃貸管理サービスについては、顧客との不動産管理委託契約に基づき当該物件の管理を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸管理サービスが提供される一定の期間にわたり充足されるものであり、当該履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

賃貸仲介サービスについては、顧客からの申し込みに基づき、仲介サービスを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸借契約を締結した一時点で充足されるため、賃貸借契約締結時点において仲介サービスに基づく報酬を収益として認識しております。

エネルギー事業

エネルギー事業収入

主に、当社が管理を行う物件の入居者様に対しプロパンガスの供給を行っており、顧客とのLPガス供給契約に基づき、プロパンガスを供給する履行義務を負っております。当該履行義務は、プロパンガスの供給を通じて一定の期間にわたり充足されるため、履行義務の充足の進捗度に応じた契約に基づく報酬を収益として認識しており、当該進捗度はプロパンガス供給量等を指標として測定しております。

(5)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

(一定の期間にわたり充足される履行義務について認識した収益)

(1)連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一定の期間にわたり収益を認識する完成工事高	4,437	5,758

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

不動産投資マネジメント事業に係る賃貸マンションの建築工事の請負について、期間がごく短い工事を除き、工事収益総額、工事原価総額及び決算日における工事進捗度を合理的に見積り、これに応じた当連結会計年度の完成工事高を認識しております。決算日における工事進捗度は発生原価に基づくインプット法により見積りを行っております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

工事原価総額の見積りについては、工事中工段階において完成までに発生すると見込まれる支出の総額に基づいており、各連結会計年度の決算日において、現況を踏まえた見直しを実施するとともに、必要とされる施工技術、施工実績、工事計画、資材や外注費等を勘案して算定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

工事原価総額については、工事の進捗等に伴い、施工中の工法変更や施工範囲の変更等を伴う設計変更や追加契約の締結、資材や外注費等に係る市況の変動及び前提条件等の変更が発生した場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有しておりました58百万円について、当連結会計年度に保有目的を変更し、仕掛販売用不動産に振り替えております。

(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

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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	1,327百万円	1,495百万円
仕掛販売用不動産	1,443	2,434
土地	58	-
計	2,829	3,929

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
短期借入金	1,439百万円	2,224百万円
1年内返済予定の長期借入金	653	577
長期借入金	234	490
計	2,327	3,291

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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	127百万円	209百万円

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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
家賃滞納保証業務	1,056百万円	1,393百万円

4 圧縮記帳額

補助金等により無形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
圧縮記帳額	5百万円	6百万円
(うち、ソフトウェア)	5	6

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	90百万円	106百万円
給与及び手当	173	180
賃借料	41	39
賞与引当金繰入額	11	12

3 補助金収入及び固定資産圧縮損

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

4 固定資産除却損

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
建物及び構築物	5百万円	- 百万円
工具、器具及び備品	0	-
計	6	-

5 事業撤退損

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

当連結会計年度において人材サービス事業の撤退に伴い生じた損失59百万円を事業撤退損として特別損失に計上しております。その内訳は、固定資産の減損損失57百万円及びその他2百万円であります。

なお、減損損失の内訳は下記のとおりです。

主な用途	種類	場所	金額
その他	ソフトウェア	-	14百万円
	顧客関連資産	-	43百万円
計			57百万円

当社グループは、減損会計の適用にあたり、事業単位を基準とした管理会計の区分に従って資産グルーピングしております。

なお、人材サービス事業の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は零として評価しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(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 2022年1月1日 至 2022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	4,248,600	-	-	4,248,600
合計	4,248,600	-	-	4,248,600
自己株式				
普通株式(注)	20,486	42,000	-	62,486
合計	20,486	42,000	-	62,486

(注) 普通株式の自己株式数の増加42,000株は、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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	4,248,600	14,100	-	4,262,700
合計	4,248,600	14,100	-	4,262,700
自己株式				
普通株式(注)2	62,486	23,042	-	85,528
合計	62,486	23,042	-	85,528

(注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加14,100株は、新株予約権の行使による増加であります。

2. 普通株式の自己株式数の増加23,042株は、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23,000株及び単元未満株式の買取りによる増加42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。

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	2,352百万円	2,259百万円
現金及び現金同等物	2,352	2,259

(リース取引関係)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、エネルギー事業におけるプロパンガスメーター自動検針機器(工具、器具及び備品)、不動産投資マネジメント事業における車両(車両運搬具)及び本社における事務機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「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、運転資金及び設備資金等について必要な資金を、金融機関からの借入により調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金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、当社グループの営業債権の管理に関する規程に従い、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。また、債権の回収期日が到来してもなお未回収である場合には、現況を調査し関係部門と連絡を密にして回収確保の処理を行っております。

営業債務である買掛金、工事未払金、未払法人税等及び預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

金融機関からの借入に関して、収益用不動産の開発に係る用地仕入資金については、短期借入金で調達し、収益用不動産を建売にて販売を行う場合の用地仕入資金及び賃貸マンション建設資金、エネルギー事業におけるガス供給設備取得のための設備投資資金については、長期借入金での調達を行っております。

変動金利の借入金の一部に対し、金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2022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)
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	1,589	1,576	13
負債計	1,589	1,576	13

- () 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」及び「預り金」については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

当連結会計年度（2023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)
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	1,927	1,913	13
負債計	1,927	1,913	13
デリバティブ取引(2)	(3)	(3)	-

- (1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「完成工事未収入金」、「買掛金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」及び「預り金」については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2022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	2,352	-	-	-
売掛金	72	-	-	-
合計	2,425	-	-	-

当連結会計年度（2023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	2,259	-	-	-
売掛金	93	-	-	-
完成工事未収入金	0	-	-	-
合計	2,352	-	-	-

2. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2022年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
短期借入金	1,439	-	-	-
長期借入金()	729	488	310	61
合計	2,169	488	310	61

() 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

当連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
短期借入金	2,224	-	-	-
長期借入金()	669	831	408	18
合計	2,893	831	408	18

() 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
デリバティブ取引 金利関連()	-	(3)	-	(3)
負債計	-	(3)	-	(3)

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

(2)時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2022年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	-	1,576	-	1,576
負債計	-	1,576	-	1,576

当連結会計年度(2023年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	-	1,913	-	1,913
負債計	-	1,913	-	1,913

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

取引金融機関から提示された価格を時価としているため、レベル2の時価に分類しております。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	226	202	3	3
合計		226	202	3	3

(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3百万円、当連結会計年度3百万円であります。

(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tock・オプションの内容

第1回新株予約権	
決議年月日	2018年2月22日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 22名
株式の種類別のストック・オプションの数(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（2023年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	149,400
権利確定	-
権利行使	14,100
失効	-
未行使残	135,300

(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。

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)	1,509
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

ストック・オプション付与日時点において当社は、株式を上場していないことからストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単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. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1)当連結会計年度末における本源的価値の合計額

110百万円

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

11百万円

(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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	49百万円	56百万円
未払事業税	7	25
完成工事補償引当金	-	3
その他	11	13
繰延税金資産小計	68	99
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	49	56
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	0	0
評価性引当額小計(注)1	50	57
繰延税金資産合計	18	41
繰延税金負債		
未収還付事業税	0	-
繰延税金負債合計	0	-
繰延税金資産の純額	17	41

(注)1. 評価性引当額が7百万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7百万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(2022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)	-	-	-	-	-	49	49百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	49	49
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2023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)	-	-	-	-	-	56	56百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	56	56
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(2022年12月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度(2023年12月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

契約資産は、主に顧客との工事請負契約について、履行義務の充足に係る進捗度に基づき認識した収益額のうち未回収の対価に対する当社グループの権利に関するものであり、対価に対する権利が無条件となった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に顧客との工事請負契約について履行義務を充足していないものの、支払条件に基づき受け取った前受金に関するものであり、収益を認識するに伴い取り崩されます。

契約資産及び契約負債の期末残高は、連結貸借対照表において区分表示しているため記載を省略しております。

当連結会計年度中に認識された収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は377百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度末における残存履行義務に配分した取引価格の総額は2,803百万円であります。当該残存履行義務について、履行義務の充足につれて期末日後概ね2年以内に収益を認識することを見込んでおります。

当連結会計年度末における残存履行義務に配分した取引価格の総額は3,955百万円であります。当該残存履行義務について、履行義務の充足につれて期末日後概ね2年以内に収益を認識することを見込んでおります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の分配の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業活動の特徴を考慮した経営管理上の区分に基づき、事業セグメントを集約した上で、「不動産投資マネジメント事業」、「エネルギー事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産投資マネジメント事業」は、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンション用地の仕入、企画、設計・監理、施工及び売却をサポートするアセットマネジメント事業と、賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供するプロパティマネジメント事業を行っております。

「エネルギー事業」は、主に当社が管理を行う物件の入居者様に対し、プロパンガスの供給を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注) 2.3	連結財務諸 表計上額 (注)4
	不動産投資 マネジメント事業	エネル ギー事業	計				
売上高							
完成工事高	4,445	-	4,445	-	4,445	-	4,445
土地売上高	1,749	-	1,749	-	1,749	-	1,749
建売売上高	788	-	788	-	788	-	788
プロパティマネジメン ト事業収入	717	-	717	-	717	-	717
エネルギー事業収入	-	134	134	-	134	-	134
その他	224	-	224	0	225	-	225
顧客との契約から生じ る収益	7,926	134	8,060	0	8,061	-	8,061
その他の収益	0	-	0	-	0	-	0
外部顧客への売上高	7,926	134	8,061	0	8,061	-	8,061
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	7,926	134	8,061	0	8,061	-	8,061
セグメント利益 又は損失()	704	22	681	5	676	104	571
セグメント資産	6,122	785	6,908	83	6,992	18	7,010
その他の項目							
減価償却費	15	50	65	0	66	2	69
顧客関連資産償却費	-	-	-	2	2	-	2
事業撤退損	-	-	-	59	59	-	59
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	22	240	262	58	320	-	320

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、人材サービス事業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失()の調整額 104百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 110百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額18百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

4. セグメント利益又は損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注) 2.3	連結財務諸 表計上額 (注)4
	不動産投資 マネジメント 事業	エネル ギー事業	計				
売上高							
完成工事高	5,840	-	5,840	-	5,840	-	5,840
土地売上高	2,298	-	2,298	-	2,298	-	2,298
建売売上高	1,914	-	1,914	-	1,914	-	1,914
プロパティマネジメン ト事業収入	875	-	875	-	875	-	875
エネルギー事業収入	-	189	189	-	189	-	189
その他	317	-	317	-	317	-	317
顧客との契約から生じ る収益	11,246	189	11,435	-	11,435	-	11,435
外部顧客への売上高	11,246	189	11,435	-	11,435	-	11,435
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	11,246	189	11,435	-	11,435	-	11,435
セグメント利益 又は損失()	1,194	12	1,182	0	1,181	120	1,061
セグメント資産	8,296	1,004	9,301	39	9,341	19	9,361
その他の項目							
減価償却費	14	71	86	-	86	2	88
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	26	279	306	-	306	4	310

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失()の調整額 120百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 126百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額19百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

4. セグメント利益又は損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1)売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ケイ・エル・アイ	1,142	不動産投資マネジメント事業
福岡地所株式会社	867	不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1)売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
福岡地所株式会社	1,329	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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産投資マネ ジメント事業	エネルギー 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	-	57	-	57

（注）1．「その他」の金額は、人材サービス事業に係る金額であります。

2．人材サービス事業の撤退に伴い計上した固定資産の減損損失であり、特別損失の事業撤退損
に含まれております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	高村 隼人	-	-	当社代 表取締 役社長	(被所有) 直接 63.49%	-	自己株式の取得 (注2)	26	-	-
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1)	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2)	15	-	-

(注) 1. 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。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

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。

工事請負契約額については、適正な見積に基づき交渉の上決定しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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	高村 隼人	-	-	当社代 表取締 役社長	(被所有) 直接 63.12%	-	自己株式の取得 (注)	23	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	616.26円	780.54円
1株当たり当期純利益	73.79円	166.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-円	164.06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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	310	696
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)	310	696
普通株式の期中平均株式数(株)	4,202,684	4,173,989
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)	-	71,849
(うち新株予約権(株))	(-)	(71,849)
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 498個 (普通株式 149,400株)	-

(重要な後発事象)

(多額の資金の借入)

当社は、2024年2月14日開催の取締役会において、資金の借入を行うことを決議いたしました。販売用不動産の取得を目的に、金融機関からの借入を行うものであります。

- | | |
|------------|-------------------------|
| (1) 借入金融機関 | 株式会社三菱UFJ銀行 |
| (2) 借入金額 | 1,218百万円 |
| (3) 契約締結日 | 2024年3月31日(予定) |
| (4) 借入実行日 | 2024年3月31日(予定) |
| (5) 利率 | 変動金利(基準金利+スプレッド) |
| (6) 返済期日 | 2025年3月30日(予定) |
| (7) 返済方法 | 期日一括返済 |
| (8) 担保 | 取得予定の販売用不動産に対し根抵当権設定仮登記 |

【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	1,439	2,224	0.76	-
1年以内に返済予定の長期借入金	729	669	0.82	-
1年以内に返済予定のリース債務	11	14	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	860	1,258	0.87	2025年～2036年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	39	45	-	2025年～2032年
合計	3,080	4,212	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	575	85	85	85
リース債務	12	8	7	6

【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)	3,845	6,032	9,481	11,435
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (百万円)	374	535	942	1,035
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	242	344	610	696
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	58.07	82.64	146.35	166.89

(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 (円)	58.07	24.53	63.70	20.56

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,459	1,283
売掛金	75	48
未成工事支出金	4	20
販売用不動産	1,865	2,505
仕掛販売用不動産	1,226	1,912
前渡金	59	153
前払費用	11	22
関係会社短期貸付金	329	351
その他	39	36
貸倒引当金	73	73
流動資産合計	4,999	6,260
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	32	35
構築物(純額)	1	0
工具、器具及び備品(純額)	3	5
リース資産(純額)	13	26
有形固定資産合計	51	67
無形固定資産		
ソフトウェア	36	34
無形固定資産合計	6	4
投資その他の資産		
関係会社株式	85	85
関係会社長期貸付金	-	210
繰延税金資産	6	27
その他	24	28
投資その他の資産合計	115	352
固定資産合計	174	425
資産合計	5,173	6,685

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11	14
工事未払金	35	18
短期借入金	1,439	2,224
関係会社短期借入金	289	-
1年内返済予定の長期借入金	1,673	1,410
リース債務	5	8
未払金	53	67
前受金	58	26
未払法人税等	1	174
賞与引当金	14	18
完成工事補償引当金	-	11
預り金	212	242
その他	1	104
流動負債合計	2,797	3,320
固定負債		
長期借入金	1,183	1,700
リース債務	9	20
その他	0	0
固定負債合計	193	721
負債合計	2,990	4,041
純資産の部		
株主資本		
資本金	53	59
資本剰余金		
資本準備金	237	242
その他資本剰余金	283	283
資本剰余金合計	520	525
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,651	2,128
利益剰余金合計	1,651	2,128
自己株式	43	69
株主資本合計	2,182	2,643
純資産合計	2,182	2,643
負債純資産合計	5,173	6,685

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	3,432	5,352
売上原価	2,743	4,306
売上総利益	688	1,046
販売費及び一般管理費	1,466	1,507
営業利益	221	539
営業外収益		
受取利息	2	2
受取配当金	-	210
受取手数料	224	233
その他	0	0
営業外収益合計	27	137
営業外費用		
支払利息	8	17
固定資産除売却損	8	0
支払手数料	9	4
その他	0	0
営業外費用合計	26	22
経常利益	222	653
特別利益		
補助金収入	-	30
特別利益合計	-	0
特別損失		
固定資産圧縮損	-	30
固定資産除却損	46	-
関係会社貸倒引当金繰入額	520	50
特別損失合計	26	1
税引前当期純利益	196	653
法人税、住民税及び事業税	46	197
法人税等調整額	39	21
法人税等合計	85	175
当期純利益	110	477

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	53	237	283	520	1,541	1,541	17	2,098	2,098
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）								-	-
当期純利益					110	110		110	110
自己株式の取得							26	26	26
当期変動額合計	-	-	-	-	110	110	26	84	84
当期末残高	53	237	283	520	1,651	1,651	43	2,182	2,182

当事業年度（自 2023年1月1日 至 2023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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	53	237	283	520	1,651	1,651	43	2,182	2,182
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	5	5		5				10	10
当期純利益					477	477		477	477
自己株式の取得							26	26	26
当期変動額合計	5	5	-	5	477	477	26	461	461
当期末残高	59	242	283	525	2,128	2,128	69	2,643	2,643

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 8～22年

工具、器具及び備品 2～20年

また、取得価額が10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、一括償却資産として、3年間で均等償却する方法を採用しております。

(2)無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、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。

(2)完成工事補償引当金

完成工事の瑕疵担保等の費用の発生に備えるため、将来の見積補償額に基づき計上しております。

(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. 収益及び費用の計上基準

(1) 土地売上高

取得した賃貸マンション用地を顧客へ販売するものであり、顧客との土地売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、土地売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

(2) 建売売上高

取得した賃貸マンション用地に賃貸マンションを建築後、当該マンション用地と賃貸マンションを顧客へ販売するものであり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、当該物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

取引価格は、不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

(3) プロパティマネジメント事業収入

主に、賃貸マンションの管理を行う賃貸管理サービス及び入居予定者に対し賃貸物件の仲介斡旋を行う賃貸仲介サービスを行っております。

賃貸管理サービスについては、顧客との不動産管理委託契約に基づき当該物件の管理を行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸管理サービスが提供される一定の期間にわたり充足されるものであり、当該履行義務の充足の進捗度に応じて収益を認識しております。

賃貸仲介サービスについては、顧客からの申し込みに基づき、仲介サービスを行う履行義務を負っております。当該履行義務は、賃貸借契約を締結した一時点で充足されるため、賃貸借契約締結時点において仲介サービスに基づく報酬を収益として認識しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
関係会社株式	85	85

(2) 会計上の見積りの内容について理解に資するその他の情報

関係会社株式は市場価格のない株式であることから、評価にあたっては、当該株式の実質価額が著しく低下し、かつ回復の可能性が見込めない場合に、減損処理を行うこととしております。

回復可能性の判断においては、関係会社の事業計画等に基づき実質価額が取得価額まで回復するかどうかを検討しております。

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、予測不能な事態により関係会社の業績が悪化し将来の業績回復が見込めなくなった場合、翌事業年度の財務諸表において、関係会社株式の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 関係会社貸付金の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
関係会社短期貸付金	329	351
関係会社長期貸付金	-	210
関係会社に対する貸倒引当金	73	73

(2) 会計上の見積りの内容について理解に資するその他の情報

関係会社に対する貸付金の評価にあたっては、個別に財政状態及び経営成績等の状況を勘案し、回収不能見込額について貸倒引当金を計上することとしております。当該貸倒引当金の金額算定においては、関係会社の事業計画等に基づき将来の支払能力を検討し、回収可能金額を合理的に見積っております。

当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、予測不能な事態により関係会社の業績が見積りと異なった場合、翌事業年度の財務諸表において、関係会社貸付金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用について、連結財務諸表「注記事項(会計方針の変更)」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。これによる財務諸表への影響はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	1,327百万円	1,495百万円
仕掛販売用不動産	1,226	1,911
計	2,553	3,407

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	1,439百万円	2,224百万円
1年内返済予定の長期借入金	653	380
長期借入金	177	490
計	2,270	3,094

2 保証債務

関係会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
株式会社グッドライフエネルギー	675百万円	619百万円
株式会社プロキャリアエージェント	57	197
計	732	816

3 圧縮記帳額

国庫補助金等により無形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
圧縮記帳額	4百万円	4百万円
(うち、ソフトウェア)	4	4

(損益計算書関係)

- 1 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3%、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97%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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	79百万円	94百万円
給与及び手当	122	130
減価償却費	12	12
賃借料	35	34
賞与引当金繰入額	7	9

- 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
受取配当金	- 百万円	100百万円
受取手数料	24	33

- 3 補助金収入及び固定資産圧縮損

前事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

- 4 固定資産除却損

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
建物	5百万円	- 百万円
工具、器具及び備品	0	-
計	6	-

- 5 関係会社貸倒引当金繰入額

前事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

関係会社貸倒引当金繰入額は当社子会社である株式会社プロキャリアエージェントへの貸付金に対して貸倒引当金を計上したものであります。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額85百万円)については、市場価格のない株式等であることから、子会社株式の時価を記載していません。

当事業年度(2023年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額85百万円)については、市場価格のない株式等であることから、子会社株式の時価を記載していません。

(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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	5百万円	6百万円
未払事業税	-	16
貸倒引当金	25	25
完成工事補償引当金	-	3
関係会社株式評価損	35	35
その他	1	1
繰延税金資産小計	67	88
評価性引当額	60	60
繰延税金資産合計	6	27
繰延税金負債		
未収還付事業税	0	-
繰延税金負債合計	0	-
繰延税金資産の純額	6	27

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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	34.3%	34.3%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0	0.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	5.3
住民税均等割等	0.5	0.2
賃上げ・生産性向上のための税制に係る税額控除	3.5	2.2
その他	0.4	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.0	26.9

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(多額の資金の借入)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)(多額の資金の借入)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【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	38	4	-	43	7	2	35
構築物	3	-	-	3	2	0	0
工具、器具及び備品	14	3	0	17	12	2	5
リース資産	32	19	3	48	22	6	26
有形固定資産計	88	27	3	113	45	11	67
無形固定資産							
ソフトウェア	11	0	-	11	7	2	4
無形固定資産計	11	0	-	11	7	2	4

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは以下のとおりです。

建物 福岡本社 4百万円
リース資産 社用車 17百万円

2. 当期減少額のうち、主なものは以下のとおりです。

リース資産 複合機除却 1百万円

【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)
貸倒引当金	73	0	-	-	73
賞与引当金	14	18	14	-	18
完成工事補償引当金	-	11	-	-	11

(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15期（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）2023年3月28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15期（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）2023年3月28日福岡財務支局長に提出。

(3)四半期報告書及び確認書

第16期第1四半期（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）2023年5月15日福岡財務支局長に提出。

第16期第2四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2023年8月10日福岡財務支局長に提出。

第16期第3四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）2023年11月14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

2023年3月29日福岡財務支局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024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

照屋 洋平

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2023年1月1日から2023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2023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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

工事請負契約に係る工事原価総額の見積りの合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社グループは、不動産投資マネジメント事業において、投資用新築一棟賃貸マンションの施工を行っている。</p> <p>「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4 . 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおり、会社は、不動産投資マネジメント事業における工事請負契約に関する完成工事高について、一定期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識している。2023年12月31日に終了する当連結会計年度における一定の期間にわたり収益を認識している完成工事高は「重要な会計上の見積り」に記載の通り5,758百万円であり、当連結会計年度に係る売上高の50.4%を占めている。</p> <p>一定の期間にわたり収益認識を行うための進捗度は、工事原価総額に対する期末までの実際発生原価の割合に基づき算定される。このうち工事原価総額は将来の発生予測に基づく見積り数値に基づいており、工事原価総額の見積りが重要な影響を及ぼす。工事請負契約の中には、取り巻く環境の変化により、原材料価格や外注経費の変動、竣工時期の延長等が起こり得るものもあり、工事原価総額の見積りは、高い不確実性を伴う。</p> <p>したがって、当監査法人は、工事原価総額の見積りの合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表において特に重要であり、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、工事原価総額の見積りの合理性を評価するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <p>(内部統制の評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事請負契約ごとの工事原価総額の見積方法及び状況の変化に合わせて適時に工事原価総額を見直す内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。 <p>(工事原価総額の見積りの合理性の検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事原価総額の原価明細を閲覧し、作業内容ごとの見積原価を、過去の同種工事請負契約との比較を実施し、会社が使用した作業内容ごとの見積原価の合理性を評価した。 ・工事原価総額の見積りについて、期末日時点の最新の工程表との比較、積算資料等との照合を実施し、工事原価総額の原価明細との整合性を評価した。 ・工事原価総額の見直しを行った工事請負契約について、見直し金額の多寡と期間損益に影響を及ぼす程度に応じ、その要因を対象工事の責任者へ質問し、根拠となる見直し後の積算資料との照合を実施した。また必要な場合には現場視察を実施した。 ・工事原価総額の当初の見積りと実績の比較、または当初の見積りに変動があった場合には変更後の見積りと実績の比較による遡及的な検討を行い、工事原価総額の見積りの精度を評価した。

販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社グループは、不動産投資マネジメント事業において、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入を行っている。</p> <p>「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4 . 会計方針に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金」に記載のとおり、会社は、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 (以下、販売用不動産等) の評価について、個別法による原価法 (収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) を適用している。連結貸借対照表における販売用不動産等は5,074百万円であり、総資産の54.2%を占めている。</p> <p>販売用不動産等の評価は、将来の投資用不動産等に係る市況についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものであり、今後の不動産市場における競合状況の変化、不動産関連の税制・規制の変更、金利の変動等に大きく影響を受けることから、見積りの不確実性が高くなる。</p> <p>したがって、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表において特に重要であり、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を検討するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <p>(内部統制の評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 <p>(販売用不動産等の評価の合理性の検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> 経営会議議事録や稟議書等の会議資料の閲覧、担当部署への質問を行い、販売用不動産等の評価に関して影響を与えるような市場環境の変化や事業計画の変更の有無について検討した。 販売見込額について、顧客との交渉状況や内諾の有無等を会社担当者へ質問を実施し、必要に応じて顧客に提出した提案書等の関連資料を閲覧し、その合理性を評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、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、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グッドライフカンパニーの2023年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社グッドライフカンパニーが2023年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当連結会計年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬の額は25百万円であり、非監査業務に基づく報酬はない。

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

2024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

照屋 洋平

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2023年1月1日から2023年12月31日までの第16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2023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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、不動産投資マネジメント事業において、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入を行っている。</p> <p>「第5 経理の状況 2 財務諸表等 注記事項（重要な会計方針） 2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金」に記載のとおり、会社は、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金（以下、販売用不動産等）の評価について、個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を適用している。貸借対照表における販売用不動産等は4,438百万円であり、総資産の66.4%を占めている。</p> <p>販売用不動産等の評価は、将来の投資用不動産等に係る市況についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものであり、今後の経営環境や金利の変動、不動産市場における競合状況の変化、不動産関連の税制・規制の変更等に大きく影響を受けることから、見積りの不確実性が高くなる。</p> <p>したがって、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当事業年度の財務諸表において特に重要であり、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>連結財務諸表に係る独立監査人の監査報告書の監査上の主要な検討事項を参照。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1 . 上記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。