有価証券報告書

（金融商品取引法第24条第１項に基づく報告書）

事業年度　　　自　2021年１月１日
（第16期）　　至　2021年12月31日

株式会社グランディーズ

大分県大分市都町二丁目１番10号

（E27046）

目次

	頁
表紙	
第一部　企業情報	1
第１　企業の概況	1
１．主要な経営指標等の推移	1
２．沿革	3
３．事業の内容	4
４．関係会社の状況	6
５．従業員の状況	6
第２　事業の状況	7
１．経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	7
２．事業等のリスク	8
３．経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	11
４．経営上の重要な契約等	14
５．研究開発活動	14
第３　設備の状況	15
１．設備投資等の概要	15
２．主要な設備の状況	15
３．設備の新設、除却等の計画	16
第４　提出会社の状況	16
１．株式等の状況	16
２．自己株式の取得等の状況	18
３．配当政策	19
４．コーポレート・ガバナンスの状況等	20
第５　経理の状況	29
１．連結財務諸表等	30
(1) 連結財務諸表	30
(2) その他	47
２．財務諸表等	48
(1) 財務諸表	48
(2) 主な資産及び負債の内容	56
(3) その他	56
第６　提出会社の株式事務の概要	57
第７　提出会社の参考情報	58
１．提出会社の親会社等の情報	58
２．その他の参考情報	58
第二部　提出会社の保証会社等の情報	59
［監査報告書］	

【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】	九州財務局長
【提出日】	2022年３月25日
【事業年度】	第16期（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）
【会社名】	株式会社グランディーズ
【英訳名】	ＧＲＡＮＤＥＳ，Ｉｎｃ.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　亀井　浩
【本店の所在の場所】	大分県大分市都町二丁目１番10号
【電話番号】	(097)548-6700（代表）
【事務連絡者氏名】	管理部リーダー　伊藤　慶樹
【最寄りの連絡場所】	大分県大分市都町二丁目１番10号
【電話番号】	(097)548-6700（代表）
【事務連絡者氏名】	管理部リーダー　伊藤　慶樹
【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） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番２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		2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高	(千円)	2,220,104	2,433,657	2,589,719	1,769,603	2,807,971
経常利益	(千円)	338,368	387,247	381,629	140,959	275,080
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	218,459	256,547	252,177	84,242	182,660
包括利益	(千円)	218,459	256,547	252,177	84,242	182,660
純資産額	(千円)	1,502,471	1,712,965	1,812,197	1,845,493	1,916,009
総資産額	(千円)	2,605,359	3,833,751	4,329,568	4,491,344	3,775,907
１株当たり純資産額	(円)	391.50	446.34	498.15	507.31	547.43
１株当たり当期純利益	(円)	56.92	66.85	66.46	23.16	50.72
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	57.7	44.7	41.9	41.1	50.7
自己資本利益率	(%)	15.5	16.0	14.3	4.6	9.7
株価収益率	(倍)	8.1	5.8	8.6	15.6	8.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△799,341	△864,744	△250,620	△55,581	845,689
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	48,399	△7,410	△2,700	△23,280	△29,915
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	654,279	928,902	251,756	177,803	△943,351
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	676,566	733,313	731,749	830,690	703,113
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	33 (1)	34 (1)	34 (2)	33 (3)	34 (1)

(注) １．売上高には、消費税等は含まれておりません。

２．当社は、2017年７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て１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算出しております。

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

(2) 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		2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高	(千円)	2,170,888	2,324,102	2,477,296	1,662,651	2,697,540
経常利益	(千円)	333,421	375,801	343,207	141,263	275,789
当期純利益	(千円)	215,769	253,836	226,780	92,203	191,719
資本金	(千円)	268,924	268,924	268,924	268,924	268,924
発行済株式総数	(株)	3,837,900	3,837,900	3,837,900	3,637,874	3,637,874
純資産	(千円)	1,499,781	1,707,565	1,781,400	1,822,656	1,902,232
総資産	(千円)	2,574,735	3,786,619	4,255,144	4,433,975	3,718,648
１株当たり純資産額	(円)	390.78	444.94	489.68	501.03	543.49
１株当たり配当額 (うち１株当たり中間配当額)	(円)	12.00 (－)	14.00 (－)	14.00 (－)	14.00 (－)	14.00 (－)
１株当たり当期純利益	(円)	56.22	66.14	59.77	25.35	53.24
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	－	－	－	－	－
自己資本比率	(％)	58.3	45.1	41.9	41.1	51.2
自己資本利益率	(％)	15.4	15.8	13.0	5.1	10.3
株価収益率	(倍)	8.2	5.8	9.5	14.2	8.1
配当性向	(％)	21.34	21.17	23.42	55.24	26.30
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	27 (－)	27 (1)	29 (2)	27 (3)	28 (1)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(％) (％)	138.7 (100.3)	121.0 (122.6)	179.6 (103.0)	122.2 (121.7)	147.2 (147.3)
最高株価	(円)	499 □1,581	780	646	586	496
最低株価	(円)	434 □1,038	353	371	310	340

(注) １．売上高には、消費税等は含まれておりません。
２．当社は、2017年７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て１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算出しております。
３．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
４．最高株価及び最低株価は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであります。
５．当社は、2017年７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、□印は株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。

２【沿革】

年月	概要
2006年11月	大分県大分市に株式会社グランディーズ設立（資本金10,000千円）
2007年２月	第三者割当増資（資本金15,000千円）
2007年４月	「一般建設業」許可取得
2007年６月	「宅地建物取引業」免許取得
2007年９月	分譲マンション「ラグジン」シリーズ第１号物件「ラグジン南大分」（大分県大分市）の販売開始
2007年10月	戸建賃貸住宅「フォレクス」建築請負シリーズ第１号物件竣工（大分県別府市）
2007年11月	第三者割当増資（資本金18,825千円）
2007年12月	投資用マンション「レスコ」シリーズ第１号物件「レスコ府内」販売（大分県大分市）
2008年３月	株式分割（１：300）
2008年４月	日本証券業協会から「グリーンシート銘柄」の指定を受ける
2008年５月	公募増資（資本金24,635千円）
2008年５月	「一級建築士事務所」登録
2008年５月	建売住宅「フォレクス」シリーズ第１号物件「フォレクス大門」販売（大分県大分市）
2009年４月	「特定建設業」許可取得
2009年12月	第三者割当増資（資本金28,135千円）
2012年12月	公募増資（資本金69,510千円）
2012年12月	福岡証券取引所Ｑ－Ｂｏａｒｄ市場に株式を上場
2013年10月	宮崎県宮崎市に宮崎営業所を開設
2014年12月	公募増資（資本金257,118千円）
2014年12月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年１月	第三者割当増資（資本金268,613千円）
2015年７月	愛媛県松山市に松山営業所を開設
2016年６月	投資用アパート「アテレーゼ」シリーズ第１号物件「アテレーゼ照波園」販売（大分県別府市）
2016年11月	香川県高松市に高松営業所を開設
2017年４月	Dipro株式会社（福岡市中央区）の全株式を取得し子会社化
2017年７月	株式分割（１：３）
2017年８月	簡易型宿泊所第１号物件「博多駅東ビル」販売（福岡市博多区）
2017年11月	福岡県久留米市に久留米営業所を開設
2018年１月	フォレクスシリーズ累計着工件数500棟を達成
2019年12月	自己株式の取得完了（199,900株）
2020年２月	自己株式の消却（200,026株）
2021年12月	自己株式の取得完了（137,800株）

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社グランディーズ）及び連結子会社１社（Dipro株式会社）で構成されており、不動産販売事業、不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

不動産販売事業は、建売住宅及び投資用不動産の販売を主体とし、「我々の創造する立派な不動産を通じ全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下、付加価値の高い魅力的な住宅・投資用不動産の企画・開発・販売等を行っております。

不動産賃貸管理事業は、Dipro株式会社により、賃貸マンション、テナントビルの管理事務や保守点検を行っており、民泊物件の管理戸数が多いという特徴があります。

各事業の内容は、以下のとおりであります。

（不動産販売事業）

①　建売住宅販売

建売住宅販売事業は、2009年４月に大分県の経営革新計画の承認を得たのを機に本格展開した事業であります。“ほどよい価格、ほどよい住み心地”を基本コンセプトに、コンパクトな木造戸建住宅「フォレクス（ＦＯＲＬＵＸ）」を地方の中核都市を中心に企画・開発し、提供しております。

基本プランは３ＬＤＫ（約80㎡）と４ＬＤＫ（約86㎡）の２タイプ。「高品質で低価格（中心価格帯2,000万円前後）」「狭小地や変形地にも建設が可能」「デザインや色調は斬新」という点が大きな特徴です。若年ファミリー層や単身者をターゲットに、ちいさな住まいの提供を通じて新しいライフスタイルを提案しております。

②　投資用不動産販売

投資用不動産販売事業は、「レスコ（ＲＥＳＣＯ）」シリーズと「アテレーゼ（ＡＴＴＲＥＳＥ）」シリーズの投資用マンションや投資用メゾネット型アパート、都市型簡易宿泊所を企画・開発し、提供する事業、並びに、テナントビル等の中古不動産を仕入・販売する事業であります。

（ア）レスコ（投資用マンション）

レスコは、個人富裕層や法人に対し、一棟単位で提供する投資用マンションであります。一棟あたり16室～30室程度の小型の賃貸マンションで、販売価格は100,000千円～1,000,000千円前後。分譲マンション並みの品質と個人富裕層が収益不動産として取得しやすい価格に抑えているのが特徴です。

（イ）アテレーゼ（投資用メゾネット型アパート）

アテレーゼは、個人富裕層や法人に対し、一棟単位で提供する投資用アパートであります。一棟あたり３戸～12戸程度のメゾネット型の木造アパートで、販売価格は40,000千円～200,000千円前後。戸建て感覚の生活が実現でき、単身者向けの投資物件に比べ入退去が少なく、安定した経営ができることが特徴です。

（ウ）都市型簡易宿泊所

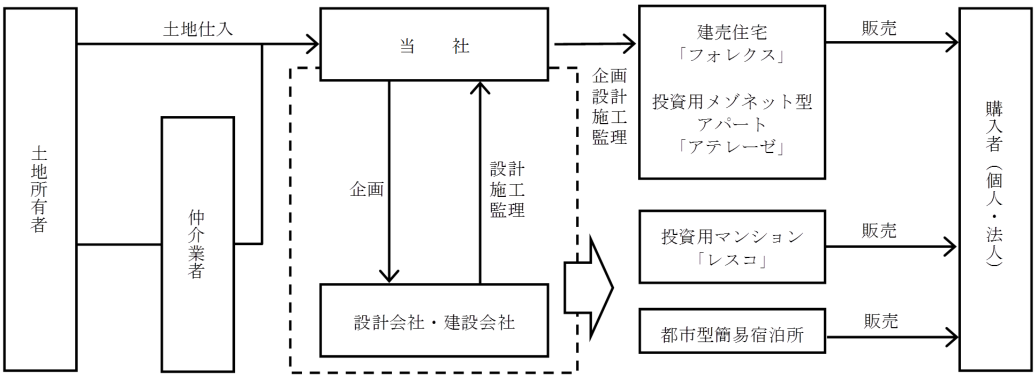
都市型簡易宿泊所は、個人富裕層や法人に対し、一棟単位で提供する民泊ビルであります。一棟あたり10室～20室程度の客室を設け、主にインバウンド需要が高い福岡県で販売しております。

（不動産賃貸管理事業）

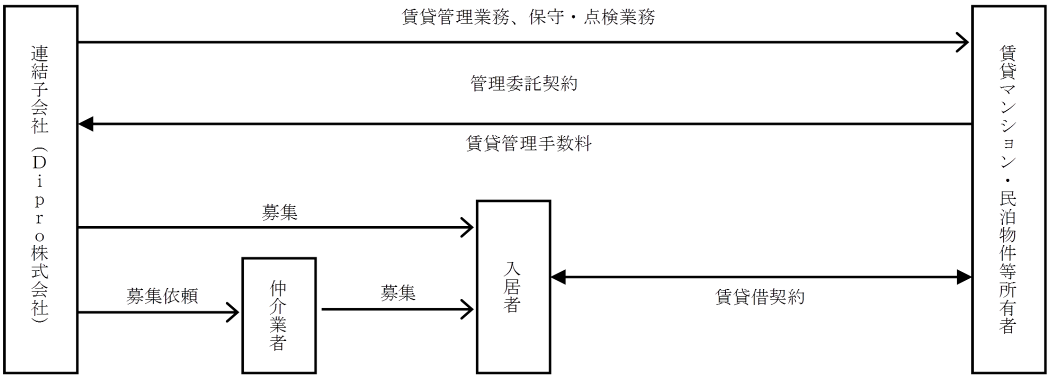
賃貸マンション、テナントビルのオーナーに代わり、入居者との賃貸借契約の締結、家賃の回収代行、アパートの清掃、原状回復や修繕等の賃貸管理業務を請け負い、その管理料を収受しております。また、民泊物件の管理ノウハウも蓄積しております。

［当社グループの事業系統図］

①　不動産販売事業



②　不動産賃貸管理事業



４【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有（又は被所有）割合（％）	関係内容
(連結子会社) Dipro株式会社	福岡市中央区	10,000	不動産賃貸管理事業	100.0	営業上の取引あり

５【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	24 (1)
不動産賃貸管理事業	5 (－)
報告セグメント計	29 (1)
全社（共通）	5 (－)
合計	34 (1)

（注）１．従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
２．全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門等に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2021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）
28 (1)	36.0	4.8	4,181

（注）１．従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
３．当社は不動産販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(3) 労働組合の状況

当社には労働組合はありませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第２【事業の状況】

１【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、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) 会社の基本的な経営方針

当社グループは「我々の創造する立派な不動産を通じ全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」を経営理念としております。「地方都市でまじめに働く若者が、家を持つ夢を叶えられる社会」の実現を目指し、本社のある大分市を中心に宮崎市、松山市、高松市、久留米市で低価格・高品質な建売住宅を販売しております。また、地方都市の個人富裕層向けに投資用不動産の販売も行っており、地方都市の住環境を通じて持続的な成長と企業価値の向上に取り組んでまいります。

(2) 経営環境ならびに中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題

当社グループが属する住宅・マンション業界は、政府による住宅取得支援策や低金利が続くなか、リモートワーク等の生活様式の変化により、新型コロナウイルスの影響を受けつつも住宅需要は堅調に推移しております。しかし、新型コロナウイルスの影響による木材価格の高騰（ウッドショック）を筆頭に、建築資材の高騰や需給バランスの悪化が続いており、事業環境の厳しさは強まる傾向にあります。

このような状況のもと、当社グループは以下の課題に取り組んでまいります。

①建売住宅の安定供給

木材価格の高騰や住宅設備機器の不足は今後も一定期間続くものと考えられるため、市場や流通の状況を注視するとともに、規格住宅の強みを活かした計画的な発注を行うことにより、建築資材の早期確保に努めてまいります。また工事業者の確保及び人材の確保に継続的に取り組み、生産体制及び販売体制を強化することにより、適正な在庫水準を維持しつつ、当社商品の安定供給に努めてまいります。

②価格優位性の訴求

住宅・マンション業界では、建築原価の高騰を背景とする販売価格の上昇傾向にあるなか、当社グループは、2022年12月期のスローガンを「値決めは経営」といたしました。仕入価格と販売価格を積極的に見直すことにより、当社の商品コンセプトである「低価格・高品質」の追求、同業他社に対する価格優位性の訴求に努めてまいります。

２【事業等のリスク】

本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、事業展開上のリスク要因となり、かつ投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある主な事項は、次のとおりであります。いずれも当社グループの判断により積極的に開示するものであり、一部リスク情報に該当しない、または当社グループが必ずしもリスクとして認識していない事項も含まれております。

なお、将来に関する事項については、本書提出日現在における当社独自の判断によるものであります。

(1) 経営成績及び財政状態の変動リスク

① 景気動向や不動産市況の影響について

当社グループが行う不動産販売事業（建売住宅販売、投資用不動産販売等）は、用地価格が不動産市況の動向によって急激に変動したり、販売価格が他社の供給や価格の動向の影響で変動したり、消費者の購買意欲が景気の動向や所得・雇用の環境変化、金利情勢や住宅税制・消費増税等の動向に左右されたりする傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社グループの経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

② 投資用不動産の引渡時期の変動について

当社グループが行う不動産販売事業のうち投資用不動産販売は、投資又は事業を目的とした個人富裕層や法人に対し、複合住宅やテナントビル１棟を販売するといった取引の性質上、建売住宅販売と販売方法や取引プロセスが異なっており、１件当たりの取引金額が多額になることに加え、相対取引であることから取引条件の個別性が高いという特徴があります。また、開発期間が長いというだけでなく、販売にも一定の期間を要します。そのため、その期間に天災等の不測の事態が発生したり、経済環境が急変したり、政府による住宅政策、税制の優遇措置の見直し等があったりすると、工期が遅れたり、販売環境が急激に好転したり、あるいは悪化したりして、引渡し時期が変動することとなります。そうなった場合には、当社グループは物件の引渡しをもって売上高を計上する「引渡し基準」を採用しておりますので、売上計上の時期にズレが生じたり、特定の時期に偏ったり、あるいは売上計上に長期間を要したりすることとなり、当社グループの経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

③ 営業地域の限定について

当社グループは、かねて大分市・別府市に限定した事業展開を行っておりましたが、2013年10月に宮崎営業所、2015年７月に松山営業所、2016年11月に高松営業所、2017年11月に久留米営業所を開設いたしました。これにより事業基盤に厚みが増し、収益力が一段と向上するとともに、さらなる拠点展開に向けノウハウ等が蓄積される可能性が高まることとなりました。ただ、各営業所における事業活動は計画通りに進まない可能性もあり、その場合には今後の拠点展開が停滞し、ひいては当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

④ 有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社グループは、販売用不動産及び投資用不動産開発資金の一部を金融機関からの借り入れに依存しております。当連結会計年度末現在の当社グループと金融機関との関係は良好であり、わが国の長短の金利も当面は低水準を維持すると予測されます。しかし、あらたな投資用不動産の開発資金の借り入れを行う場合、金融機関の融資態度や金利の動向次第で当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
有利子負債残高（千円）	809,308	1,799,048	2,204,253	2,433,067	1,602,194
総資産額（千円）	2,605,359	3,833,751	4,329,568	4,491,344	3,775,907
有利子負債依存度（%）	31.1	46.9	50.9	54.2	42.4

（注）有利子負債残高は、リース債務、短期借入金、長期借入金（１年内返済予定含む）の合計額であります。

⑤ 在庫リスクについて

当社グループは、年度予算に基づいて、建売住宅及び投資用不動産開発用地を低価格で仕入れ、魅力的な物件を企画し、短期間で販売するように努めております。しかし、内外の景気や金融情勢の急激な変化等に伴う金融機関の融資態度や消費者態度の動向次第で、当該計画の遂行が困難となったり、場合によっては完成在庫が増加したり、開発期間の遅延を招いたり、ひいてはたな卸資産の減損や含み損が発生したりする可能性があります。その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(2) 財務に関するリスク

資金調達基盤について

当社グループは、投資用不動産の開発に係る用地仕入資金や建築資金については今後も地域金融機関から借入する予定であります。当連結会計年度末現在の当社グループと金融機関との関係は良好でありますが、金融機関の融資態度は金融情勢次第で一変する可能性があります。今後、何らかの理由で金融機関が投資用不動産開発に係る融資申し込みに応諾しなかったり、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りしたときには、事業が計画どおりに展開できないという状況が生まれる可能性があり、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(3) 営業に関するリスク

① 自然災害について

当社グループが行う不動産販売事業は、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。場合によって、臨時または追加的な支出を余儀なくされたり、消費者の購買行動が影響を受けたり、建築資材等の確保が困難になったりする可能性があります。そのため万一の場合に備えて、各種保険に加入したり、耐震性等に優れた住宅の開発に努めたり、外注業者等の複数化を図ったりしていますが、予測を超えた事態が生じた場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

② 用地仕入について

当社グループの行う不動産販売事業は、開発用地の仕入の成否が業績を左右します。それだけに用地を安定的に確保し、割安価格で購入できる仕組みの構築は不可欠であります。

用地情報は、重点地域を選定したうえで不動産業者等から入手し、または自らの探索により取得し、価格・立地条件・周辺環境等を評価して採算性を検証したうえで、さらに土壌汚染や地中埋設物の有無及び地盤強度等を調査し問題のないと認められる用地にかぎり購入の是非を判断しております。しかし、割安な用地は情報が少なく同業他社等と競合する場合が大半であります。また、事前の調査にもかかわらず仕入れた用地に土壌汚染問題等が発生したりする可能性もあります。そうした場合には用地の仕入が計画どおりに進まなかったり、工期が遅れたり、臨時または追加的な支出を余儀なくされたりして当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

③ 建設工事の外注先について

当社グループは、建売住宅及び投資用不動産の建設工事を外部業者に発注しております。外注先を選定するにあたっては、当該業者の経営状態、技術力や仕事ぶり等を社内格付するだけでなく、地域における信用・評判を調査し、反社会的勢力該当の有無などのチェックを行っております。しかし、外注先の多くが小規模等の理由により経営状態が不安定であったり、一部は後継者難で事業継続が危ぶまれたりすることから、外注業者の確保が一時的に困難となる事態が起こる可能性があり、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

④ 外部委託について

当社グループは、建売住宅及び投資用不動産の設計、施工・監理等を設計会社や総合建設業者に外部委託しております。固定的なコストの抑制、委託先が持つノウハウや情報の有効活用等を期待し、施工能力や施工実績、信用力、評判等を総合的に検討し、委託先を選定することとしておりますが、当該委託先が経営不振に陥ったり、住宅・マンションの品質等に問題が発生したり、委託先との交渉力に変化が生じたりしたときには経営計画の推進に支障を来す可能性があり、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

⑤ 競合について

当社グループが行う不動産販売事業のうち建売住宅販売は、地方都市の低価格・小規模住宅という限定的な市場に特化して事業展開しております。当該市場は地場業者の参入が増加し、競争が激化する傾向にあります。今後の大手・中堅業者の本格参入等の動向によっては棲み分けが崩れたり、需給バランスが著しく損なわれたりしますので、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

⑥ 近隣住民の反対運動について

当社グループは、建売住宅及び投資用不動産の建設に当たり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会の実施等適切な対策を講じており、現在まで近隣住民との重大な摩擦は発生しておりません。しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加費用が発生する場合やプロジェクト開発が中止に至る場合、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(4) 労務に関するリスク

① 特定の経営者への依存について

当社グループは、会議体の整備や営業経験の豊富な人員の採用等により社内組織を強化して、代表取締役社長亀井浩に過度に依存しない営業体制の構築に努めております。その結果、主力事業である建売住宅販売に関しては組織力による事業展開が定着しております。しかし、投資用不動産の企画販売等については依然として同氏に依存しております。そのため同氏が病気その他の理由により、当社の経営に携わることが困難となった場合には、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

② 人材の確保及び育成について

当社グループが行う不動産販売事業には、専門的かつ高度な知識や資格を有した人材が不可欠であります。また、財務報告の適正性と正確性を確保するためには管理部門に有能な人材を配置する必要があります。しかし、現在は小規模の人員体制で組織力もやや不足気味、新しい地域に事業拠点を拡大していくためには営業人員等の増強が不可欠であります。今後、人材の育成に努めるとともに良質な人材の確保を急ぐ予定でありますが、これらが不調に終わった場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(5) 法務に関するリスク

① 法的規制について

当社グループは、宅地建物取引業の免許および建設業の許可を取得し、建築士法に基づく登録等を行って不動産販売や建築請負の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法その他、多くの法令や自治体の定める条例等による法規制を受けております。そのため当社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、当社の免許等が何らかの理由により取消し等になったりした場合には、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等に影響が及ぶ可能性があります。

法令等名	免許・許可の内容	有効期間	取消事由
宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣（02）第008502号	2018年９月10日から 2023年９月９日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
建設業法	特定建設業許可 大分県知事許可（特－31）第12595号	2019年４月７日から 2024年４月６日まで	建設業法第29条
建築士法	一級建築士事務所登録 大分県知事登録第18S－13340号	2018年５月14日から 2023年５月13日まで	建築士法第26条

② 訴訟等の可能性について

当社グループには現在、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または近隣住民との大きなトラブルはありません。しかし、販売した物件に重大な瑕疵等が見つかったり、建築工事に関するさまざまな苦情やトラブルが発生したり、場合によっては訴訟が提起されたりする可能性は、事業拠点や事業規模の拡大に伴って増大いたしますので、それらの動向次第では当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

③ 品質保証について

当社グループが行う不動産販売事業には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間、その他の部分については「宅地建物取引業法」により住宅の引渡日から最低２年間の契約不適合責任（瑕疵担保責任）を負っております。

当社は、設計、施工・監理の充実を図り、品質に万全を期すこととしております。また、販売後のアフターサービスに関しても誠実な対応を心掛けております。しかし、住宅の品質に重大な瑕疵や不備が認められた場合には補修工事や補償等が発生したりする可能性があり、その場合には当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

(6) その他のリスク

① 個人情報の保護について

当社グループは、住宅・投資用不動産の購入顧客や来場者リスト等の個人情報、従業員や一部取引先の個人番号等を保有しております。これらの情報については、「個人情報保護に関する法律」（個人情報保護法）や「行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（番号法）等に基づいてデータへのアクセス権限を制限したり、外部からの侵入防止を図る等の対策を講じたりするとともに、従業員等に対して個人情報保護法や番号法に係る啓蒙活動を実施して、その漏洩や不正使用の未然防止に努めております。しかし、人為的なミスや何らかの不正な方法等により当社グループが保有する個人情報等が漏洩等した場合には、当社グループの信用力の低下や損害賠償の請求等によって経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

② 新型コロナウイルス感染症等の影響について

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、建設資材や住宅設備の高騰に伴う利益率の低下及び不足に伴う工事の遅れ、中長期的な景気低迷による消費者の住宅購入意欲の低下が販売計画へ重大な影響を与える可能性があります。当該リスクについては、現時点で今後も一定の影響が残るものとして想定しておりますが、新型コロナウイルス感染症の収束時期が不明であり予測の不確実性が高いため、感染状況やそれに伴う景気動向次第では当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。また、他の治療法が確立されていない感染症が流行した場合も同様に、当社グループの経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における経営成績、キャッシュ・フロー及び財政状態の概要は、次のとおりであります。

①経営成績

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の影響が続くなか、感染状況により個人消費活動や企業経済活動は停滞と再開を繰り返す不安定な状況が続きました。ワクチン接種の浸透に伴い経済活動の活発化に期待が高まるものの、変異ウイルスの感染拡大、原油や原材料の高騰が消費活動に与える影響が懸念され、先行き不透明な状況となっております。

当社グループが属する住宅・マンション業界におきましては、木材価格の高騰等により建築コストが急激な増加傾向にあります。さらに、同業他社との競争も激化しており、予断を許さない事業環境にあります。

このような環境下、当社グループは前連結会計年度に急激に落ち込んだ建売住宅の販売状況の改善に努めるとともに、積極的な投資用不動産の販売に取り組みました。建売住宅は、当初予想より長く感染拡大が続いたことによる上半期の遅れが影響したものの、大分本社の牽引により86戸（前期は79戸）を販売いたしました。また、投資用不動産２棟を販売いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は2,807,971千円（前年同期比58.7％増）、営業利益は265,844千円（同92.8％増）、経常利益は275,080千円（同95.1％増）、親会社株主に帰属する当期純利益は182,660千円（同116.8％増）となり、売上高は過去最高となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

（不動産販売事業）

不動産販売事業におきましては、建売住宅の販売状況の改善及び投資用不動産の販売により、売上高及びセグメント利益は増加いたしました。この結果、売上高は2,697,540千円（前年同期比62.2％増）、セグメント利益は324,027千円（前年同期比63.9％増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

不動産賃貸管理事業におきましては、管理物件の収益構造の改善及び改装・営繕工事の増加により、売上高及びセグメント利益は増加いたしました。この結果、売上高は112,646千円（前年同期比3.6％増）、セグメント利益は18,845千円（前年同期比12.4％増）となりました。

②キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、税金等調整前当期純利益の計上による増加、たな卸資産の減少による増加、長期借入金の返済による減少等により、前連結会計年度末と比較して127,577千円減少し、期末残高は703,113千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローは、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）

営業活動により獲得した資金は845,689千円（前年同期は55,581千円の使用）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益の計上による増加275,080千円、たな卸資産の減少による増加508,427千円、法人税等の支払による支出78,568千円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は29,915千円（前年同期は23,280千円の使用）となりました。これは主に預り敷金及び保証金の返還による支出25,126千円、無形固定資産の取得による支出2,855千円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は943,351千円（前年同期は177,803千円の獲得）となりました。これは主に長期借入金の返済による支出827,632千円、配当金の支払いによる支出50,884千円、自己株式の取得による支出61,593千円等によるものであります。

③生産、受注及び販売の実績

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を行っておりますが、不動産賃貸管理事業は生産、受注及び販売を定義することが困難であるため、セグメント別の記載に代えて事業部門別に記載しております。

ａ．生産実績

当社グループで行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

ｂ．受注実績

当連結会計年度における建築請負事業の受注実績は、次のとおりであります。

事業部門別の名称	受注高（千円）	前年同期比（％）	受注残高（千円）	前年同期比（％）
建築請負事業	9,139	43.7	800	56.0

（注）上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

ｃ．販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別の名称	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）	前年同期比（％）
建売住宅販売事業（千円）	1,803,242	120.9
投資用不動産販売事業（千円）	735,000	－
建築請負事業（千円）	9,767	50.1
不動産賃貸管理事業（千円）	110,430	103.3
その他（千円）	149,530	99.0
合計（千円）	2,807,971	158.7

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

相手先	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）		当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）	
	金額（千円）	割合（%）	金額（千円）	割合（%）
株式会社　GHI	－	－	560,000	19.9

２．損益計算書の不動産売上高の事業部門別内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
不動産売上高（千円）	1,492,064	2,538,242
建売住宅販売事業（千円）	1,492,064	1,803,242
投資用不動産販売事業（千円）	－	735,000

３．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

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

①重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たりましては、経営者による会計方針の選択・適用とともに、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積もりについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なる場合があります。

②財政状態の分析

（資産）

当連結会計年度末における流動資産は3,689,371千円となり、前連結会計年度末に比べ699,683千円減少いたしました。これは主に販売用不動産が726,735千円減少、現金及び預金が127,577千円減少、仕掛販売用不動産が169,190千円増加したこと等によるものであります。固定資産は86,535千円となり、前連結会計年度末に比べ15,753千円減少いたしました。

この結果、総資産は3,775,907千円となり、前連結会計年度末に比べ715,436千円減少いたしました。

（負債）

当連結会計年度末における流動負債は390,645千円となり、前連結会計年度末に比べ18,478千円減少いたしました。これは主に１年内返済予定の長期借入金が103,204千円減少、不動産事業未払金が40,320千円増加、未払法人税等が9,788千円増加したこと等によるものであります。固定負債は1,469,252千円となり、前連結会計年度末に比べ767,474千円減少いたしました。これは主に長期借入金が724,428千円減少したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は1,859,897千円となり、前連結会計年度末に比べ785,953千円減少いたしました。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は1,916,009千円となり、前連結会計年度末に比べ70,516千円増加いたしました。

この結果、自己資本比率は50.7%（前連結会計年度末41.1%）となりました。

③経営成績の分析

（売上高）

当連結会計年度における売上高は、建売住宅販売及び投資用不動産販売の増加により2,807,971千円（前連結会計年度は1,769,603千円）となりました。

（売上原価・売上総利益）

当連結会計年度における売上原価は、建売住宅販売及び投資用不動産販売の増加により2,185,497千円（前連結会計年度は1,295,278千円）となりました。その結果、当連結会計年度の売上総利益は622,474千円（前連結会計年度は474,325千円）となりました。

（販売費及び一般管理費・営業利益）

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は356,630千円（前連結会計年度は336,462千円）となりました。その結果、当連結会計年度の営業利益は265,844千円（前連結会計年度は137,862千円）となりました。

（営業外損益・経常利益）

当連結会計年度の営業外収益は預り保証金精算益の計上により26,041千円（前連結会計年度は21,102千円）となりました。また、営業外費用は16,805千円（前連結会計年度は18,005千円）となりました。その結果、当連結会計年度の経常利益は275,080千円（前連結会計年度は140,959千円）となりました。

（特別損益・親会社株主に帰属する当期純利益）

当連結会計年度の特別損益の計上はありません。その結果、当連結会計年度における税金等調整前当期純利益は275,080千円（前連結会計年度は126,009千円）となりました。これに法人税等を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は182,660千円（前連結会計年度は84,242千円）となりました。

④キャッシュ・フローの状況の分析

「第一部　企業情報　第２　事業の状況　３　経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析　経営成績等の状況の概要　②キャッシュ・フロー」をご覧下さい。

⑤経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの事業は、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制変更等が発生した場合には、開発用地の価格が著しく変動したり、消費者の購買意欲の低下につながったりして、当社グループの経営成績等に重要な影響が及ぶ可能性があります。

⑥資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要の主なものは、投資用不動産の開発資金であります。資金調達については、物件ごとに借入条件を勘案し、金融機関から借入を行っております。

今後も手許資金、自己資本比率、有利子負債依存度のバランスを考慮し、安定した財務体質の維持に努めてまいります。

⑦経営者の問題意識と今後の方針

当社グループの事業は景気変動等に左右されやすく、業績の振幅が大きくなる傾向があります。それだけに中長期的な成長を確保していくためには利益重視・リスク軽減の姿勢の下に、経営基盤の強靭化、とりわけ厚みのある収益基盤の構築、多様な調達手段の確保、それらを支える人材の育成が不可欠と認識しております。そのため中期経営計画では、経営指標の目標を経常利益と売上高経常利益率に置き、ビジネスモデルの骨太化と商圏の拡大に努めるとともに、行動規範（フィロソフィ）の周知徹底を図ることで中核人材の育成に長期的に取り組むこととしています。

４【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

５【研究開発活動】

該当事項はありません。

第３【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

２【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2021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（千円）				従業員数 （人）
			建物及び構築物	工具器具備品	リース 資産	合計	
本社 （大分県大分市）	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	1,707	1,015	6,161	8,884	14 (－)
宮崎営業所 （宮崎県宮崎市）	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	790	408	－	1,198	3 (－)
松山営業所 （愛媛県松山市）	不動産販売 事業	－	－	－	－	－	4 (－)
高松営業所 （香川県高松市）	不動産販売 事業	事務所用建物	351	－	－	351	2 (1)
久留米営業所 （福岡県久留米市）	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	211	－	88	300	5 (－)

（注）１．現在休止中の主要な設備はありません。

２．上記の金額に消費税等は含まれておりません。

３．従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の年間平均雇用人数であります。

４．上記の他、主要な設備のうち他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 （所在地）	セグメントの名称	設備内容	年間賃借料（千円）
本社 （大分県大分市）	不動産販売事業	事務所用建物	7,373
宮崎営業所 （宮崎県宮崎市）	不動産販売事業	事務所用建物	1,200
松山営業所 （愛媛県松山市）	不動産販売事業	事務所用建物	1,080
高松営業所 （香川県高松市）	不動産販売事業	事務所用建物	993
久留米営業所 （福岡県久留米市）	不動産販売事業	事務所用建物	1,980

(2) 国内子会社

2021年９月30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（千円）				従業員数 （人）
				建物及び 構築物	車両運搬具及び 工具器具備品	リース資産	合計	
Dipro株式会社	本社 （福岡市 中央区）	不動産賃貸 管理事業	事務用機器 家具家電	352	－	390	743	6

（注）１．現在休止中の主要な設備はありません。

２．上記の金額に消費税等は含まれておりません。

３．上記の他、主要な設備のうち他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 （所在地）	セグメントの名称	設備内容	年間賃借料（千円）
本社 （福岡市中央区）	不動産賃貸管理事業	事務所用建物	3,174

３【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	12,000,000
計	12,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) （2021年12月31日）	提出日現在発行数(株) （2022年３月25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	3,637,874	3,637,874	東京証券取引所 （マザーズ市場） 福岡証券取引所 （Ｑ－Ｂｏａｒｄ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、１単元の株式数は100株であります。
計	3,637,874	3,637,874	－	－

（２）【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（３）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
2017年７月１日 （注）１	2,558,600	3,837,900	－	268,924	－	258,894
2020年２月28日 （注）２	△200,026	3,637,874	－	268,924	－	258,894

（注）１．株式分割（普通株式１株につき３株）によるものであります。

２．自己株式の消却によるものであります。

（５）【所有者別状況】

2021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	13	25	9	1	889	939	－
所有株式数（単元）	－	137	462	4,961	62	1	30,743	36,366	1,274
所有株式数の割合（%）	－	0.4	1.3	13.6	0.2	0.0	84.5	100.0	－

（注）自己株式137,837株は、「個人その他」に1,378単元、「単元未満株式の状況」に37株含まれております。

（６）【大株主の状況】

2021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（%）
亀井　浩	大分県別府市	1,682,900	48.08
有限会社イージー・コンサルティング	大分県別府市西野口町2番16号	400,000	11.42
浜本　憲至	大阪府東大阪市	109,000	3.11
内藤　征吾	東京都中央区	71,300	2.03
飯田　幸希	愛知県江南市	70,500	2.01
茶谷　武	愛知県瀬戸市	64,600	1.84
林　克之	兵庫県西宮市	43,700	1.24
若杉　精三郎	大分県別府市	41,500	1.18
萩本　陽和	大阪市住之江区	38,000	1.08
グランディーズ従業員持株会	大分県大分市都町2丁目1番10号	32,600	0.93
計	－	2,554,100	72.97

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2021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　137,800	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式　3,498,800	34,988	－
単元未満株式	普通株式　1,274	－	－
発行済株式総数	3,637,874	－	－
総株主の議決権	－	34,988	－

②【自己株式等】

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（%）
株式会社グランディーズ	大分県大分市都町二丁目１番10号	137,800	－	137,800	3.7
計	－	137,800	－	137,800	3.7

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号に該当する普通株式の取得

（１）【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（２）【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
取締役会（2021年６月14日）での決議状況（取得期間　2021年７月１日～2021年12月27日）	200,000	100,000,000
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	137,800	61,214,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	62,200	38,786,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	31.1	38.8
当期間における取得自己株式	－	－
提出日現在の未行使割合(%)	31.1	38.8

（３）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（千円）	株式数（株）	処分価額の総額（千円）
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	137,837	－	137,837	－

3【配当政策】

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年２回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当は株主総会、中間配当は取締役会であります。中間配当に関しては、定款に「取締役会決議によって毎年６月30日を基準日として中間配当をすることができる」と定めております。

当連結会計年度の期末配当金につきましては、上記方針に基づき、１株当たり14円の期末配当を実施することを決定しました。

なお、基準日が当連結会計年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 （千円）	１株当たり配当額 （円）
2022年３月24日 定時株主総会決議	49,000	14

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（1）【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

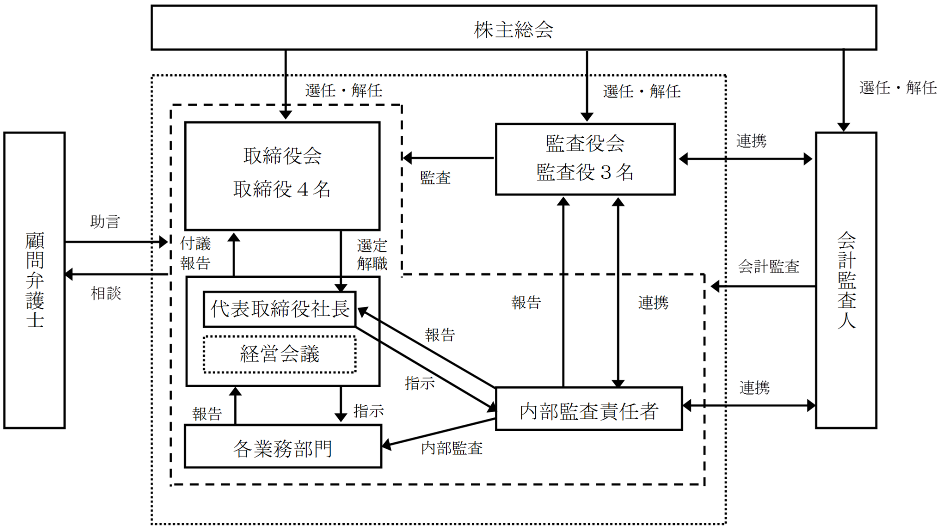
当社グループは、「我々の創造する立派な不動産を通じ、全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下に、上場企業として社会的責任を果たし、企業価値の持続的向上を図ることを目指しております。

そのために経営環境の変化に的確に対処し、迅速な意思決定を行うための組織体制の整備や経営の執行及び監督機能の充実を図り、適切な情報の開示と説明責任の遂行に努めることにより、経営の公正性・透明性を確保し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努めてまいる所存であります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であり、企業統治を適正に行うため、以下の体制を構築しております。

（企業統治の体制の概要）



イ．取締役会

当社は、毎月１回「定時取締役会」を開催するとともに、必要に応じて「臨時取締役会」を招集しております。取締役会は、取締役４名で構成されており、月次決算の報告等に基づいて業執執行にかかる意思決定の迅速化を図るとともに職務執行の適切な監督等に努めております。

各取締役の氏名等につきましては、「(2) 役員の状況　①役員一覧」をご参照ください。

ロ．監査役会

当社は、監査役制度を採用しており、全監査役（３名）によって「監査役会」が組織されております。監査役は取締役会をはじめ経営会議など社内の主要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べるとともに、定時及び臨時の監査役会を開催しております。また、取締役及び部門責任者に対して適宜、事業の状況の報告を求めて、財産の状況等につき調査するとともに、監査契約を締結している監査法人と情報や意見の交換等を行い、会計及び業務にかかる監査の一段の充実に努めております。

各監査役の氏名等につきましては、「(2) 役員の状況　①役員一覧」をご参照ください。

ハ．経営会議

当社は、代表取締役社長を補佐する機関として「経営会議」を設置しています。経営会議は、常勤取締役及び主要部門の長で構成し、常勤監査役も出席し、毎週開催しております。経営方針や営業及び財務等の主要戦略の策定、開発案件の検討など業務執行にかかる重要事項について、執行機能と牽制機能のバランスのとれた協議を実施しております。

ニ．継続開示体制

当社は、経営情報の継続開示を実現するために所要の体制整備を進めております。そのうえで監査法人等の専門家の助言を受けながら、積極的かつ迅速な情報開示に努め、経営の透明性の一段の向上を図っております。

③　企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制の整備状況

当社は、取締役会で次のとおり「内部統制の基本方針」について決議し、全社的な統制環境の一層の整備と統制活動の円滑な推進に努めております。今後はその実効性の一段の向上を図り、財務報告の適正性と信頼性の確保に努めてまいります。

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

・コンプライアンス責任者を設置し、経営理念及び行動指針（フィロソフィ）の主旨徹底を図ることにより、役員及び使用人のコンプライアンス意識の醸成・向上に努める。

・監査役会及び社外取締役・社外監査役を設置し、その適切な運用により取締役の職務執行に対する牽制と監督の機能の向上を図り、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に努める。

・内部監査を徹底し、社内報告制度の充実を図ることにより、日常業務における使用人の法令諸規則、定款、社内規程等の遵守状況をチェックし、その改善に努める。

・外部専門機関の利用等による反社会的勢力のチェックを徹底するとともに、同勢力に対しては常に毅然とした態度で臨み、一切の関係を遮断する姿勢を堅持する。

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

・文書管理規程等の定めに基づいて、議事録、稟議書、社内通達等を文書または電磁的手段で作成し、整理・保存する。

・取締役及び監査役等から要請があった場合に適時に閲覧できる環境を構築するため、ファイリングを徹底する等適切な文書や情報の管理に努める。

C) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

・リスク管理責任者を設置し、予想されるリスクの洗い出しに努めるとともにリスク管理規程の整備等を図り、不測の事態に迅速に対応できる体制を整備する。

・経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議に逐一、連絡・報告する体制を整備する。

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

・取締役会を毎月１回以上、経営会議を毎週月曜日に定期的に開催するとともに、取締役会規程、決裁権限基準、職務権限規程等の運用の徹底を図り、効率的かつ透明性の高い職務の執行に努める。

・取締役会及び経営会議に加え、使用人参加の業績検討会議において経営情報を可能な限り社内開示するとともに予実管理を徹底し、全員参加型経営を推進することにより、取締役の職務執行の実効性向上を図る。

E) 業務の適正を確保するための体制

・経営上の重要事項や業務の執行状況等について経営会議等に適宜報告する体制を構築することにより、法令違反はもとよりコンプライアンス上不適切と認められる行為の未然防止に努め、業務の妥当性や適正性の確保を図る。

F) 財務報告の適正性と信頼性を確保するための体制

・適正な会計処理を確保し、経理業務に係る規程等の整備を図るとともに、その適切な運用と評価のために必要な体制を構築し、財務報告の信頼性向上に努める。

・内部監査等による継続的なモニタリングの体制を整備する。

G) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

・監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議し、管理部等に所属する使用人を監査役の補助すべき使用人として指名することができる。

・前項に基づき指名された使用人への指揮命令権は、監査役が指定する補助すべき期間中は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令を受けない。

H) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

・監査役は、取締役会及び経営会議に出席するとともに、必要に応じてその他の重要な会議に出席し、またはその議事録の閲覧をする。

・取締役及び使用人は、当社の業績に影響を及ぼす重要事項や法令・定款違反等に該当する事項を予見しまたは発見したときは、迅速に監査役に報告する。

I) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

・監査役会または監査役は、監査役監査の実効性を確保するために、代表取締役、取締役、内部監査担当者その他重要な使用人等と必要に応じて意見交換し、代表取締役に対し監査役監査の体制整備等の要請をすることができる。

・前項の場合において、代表取締役等は監査役の要請に迅速かつ適切に応じるものとする。

ロ．リスク管理体制の整備状況

当社は、不測の事態に迅速に対応し、損失を最小限に止めるため、リスク管理規程を整備するとともに、リスク管理責任者を設置しております。また、経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議への連絡及び報告を徹底し、弁護士である社外取締役並びにその他の専門家の助言を得ております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の経営については、その独立性を尊重しつつ、当社と子会社とが相互に密接な連携を保ち、統一された経営理念と基本戦略に従って、グループ会社の業績の向上及び事業の繁栄を目指すために「関係会社管理規程」に従い、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行うこととしており、当社の内部監査を子会社にも適用、実施する体制を整備し、業務の適正を確保しております。

ニ．取締役の定数

当社は、取締役の定数に関して、次のとおり定款に定めております。

定款第19条（員数）

「当会社の取締役は、10名以内とする。」

ホ．取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議に関して、次のとおり定款に定めております。

定款第20条（選任方法）

「取締役の選任決議は、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。」

「取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。」

ヘ．中間配当

当社は、中間配当に関して、株主への機動的な利益還元を可能にするため、次のとおり定款に定めております。

定款第43条（中間配当）

「当会社は、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することができる。」

ト．自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得に関して、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、次のとおり定款に定めております。

定款第10条（自己の株式の取得）

「当会社は、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市場取引等により自己の株式を取得することができる。」

チ．株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の特別決議要件に関して、株主総会の円滑な運営を行うため、次のとおり定款に定めております。

定款第17条（決議の方法）

「会社法第309条第２項に定める決議は、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。」

リ．取締役及び監査役との責任免除

当社は、会社法第426条第１項の規定に基づき、「取締役及び監査役と同法第423条第１項の損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結することができる」旨を定款に定めております。

ちなみに定款の定めは、次のとおりであります。

定款第28条（取締役の責任免除）

「当会社は、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）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。」

定款第36条（監査役の責任免除）

「当会社は、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であった者を含む）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。」

ヌ．社外取締役及び社外監査役との責任限定契約

当社は、会社法第427条第１項の規定に基づき「取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び監査役と同法第423条第１項の損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結することができる」旨を定款に定めております。これに基づいて取締役原口祥彦、取締役藤嶋司、監査役後藤勉、監査役蔵前達郎、監査役生野裕一と責任限定契約を結んでおります。

ちなみに定款の定めは、次のとおりであります。

定款第28条（取締役の責任免除）

「当会社は、会社法第427条第１項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額とする。」

定款第36条（監査役の責任免除）

「当会社は、会社法第427条第１項の規定により、監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額とする。」

ル．会計監査人の責任限定契約

当社と会計監査人三優監査法人は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第１項に定める額としております。

（２）【役員の状況】

①　役員一覧

男性6名　女性1名　（役員のうち女性の比率14.3%）

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	亀井　浩	1970年８月10日生	1988年７月　みえのインテリア入社 1989年７月　インテリア亀井創業 1990年11月　㈲ケイズ　代表取締役 2003年８月　㈱ジョー・コーポレーション高木　取締役 2006年１月　㈱ジョー・コーポレーション九州　代表取締役 2006年11月　当社設立 代表取締役社長（現任）	（注）１	1,682,900
取締役 営業本部長	永井　恭子	1964年７月23日生	1985年３月　㈱九州信販入社 2005年１月　㈱ジョー・コーポレーション九州　営業部長 2006年１月　同社　分譲マンション部長 2009年10月　当社入社 2011年１月　当社　営業一部長 2011年７月　当社　執行役員営業本部長 2012年３月　当社　取締役営業本部長（現任）	（注）１	12,000
取締役	原口　祥彦	1962年７月25日生	1995年４月　岩崎法律事務所（現弁護士法人アゴラ）入所 2002年４月　大分県弁護士会　副会長 2007年10月　当社　取締役（現任） 2008年３月　モバイルクリエイト㈱　監査役 2008年５月　㈱マルショク　監査役 2012年４月　大分県信用組合　理事（現任） 2016年８月　モバイルクリエイト㈱　取締役（監査等委員） 2017年５月　㈱サンリブ　監査役（現任） 2018年７月　FIG㈱　取締役（監査等委員）（現任） 2019年４月　大分県弁護士会　会長 2020年６月　弁護士法人アゴラ　代表社員（現任）	（注）１	―
取締役	藤嶋　司	1979年３月21日生	2004年12月　監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入社 2010年６月　公認会計士登録 2012年４月　税理士登録 2012年６月　藤嶋公認会計士事務所開設　所長（現任） 2013年１月　合同会社T&A corporation　代表社員（現任） 2016年６月　生活協同組合コープおおいた　学識理事（現任） 2019年３月　当社　取締役（現任）	（注）１	―
常勤監査役	後藤　勉	1951年４月15日生	1976年４月　㈱大分銀行入行 2005年２月　㈱大分銀行　検査部　部長 2009年６月　大分中央保険㈱　取締役営業本部長 2011年６月　同社　常務取締役業務本部長 2013年６月　㈱大分銀行　融資部　参与 2016年３月　当社監査役（現任）	（注）２	―
監査役	蔵前　達郎	1958年７月４日生	1983年４月　篠崎会計事務所（東京）入所 1986年10月　蔵前会計事務所開業 2003年７月　税理士法人大分綜合会計事務所設立（現任） 2007年10月　当社　取締役 2008年３月　当社　監査役（現任）	（注）２	18,000
監査役	生野　裕一	1979年１月３日生	2001年10月　司法試験合格 2003年10月　弁護士法人ローオフィスアゴラ（現　弁護士法人アゴラ）入所 2009年４月　大分県弁護士会　副会長 2009年９月　南九州税理士会に税理士登録 2012年９月　当社　監査役（現任）	（注）２	―
計					1,712,900

（注）１．代表取締役亀井浩、取締役永井恭子、取締役原口祥彦及び取締役藤嶋司の任期は、2022年３月24日開催の定時株主総会の終結の時から、2022年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

２．常勤監査役後藤勉、監査役蔵前達郎及び監査役生野裕一の任期は、2020年３月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

３．取締役原口祥彦及び取締役藤嶋司は、社外取締役であります。

４．常勤監査役後藤勉、監査役蔵前達郎及び監査役生野裕一は、社外監査役であります。

② 社外役員の状況

当社は、社外取締役を２名及び社外監査役を３名選任しております。選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものはありませんが、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。また、当社と各社外役員との間には、人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

社外取締役原口祥彦氏は、弁護士として豊富な経験と実績のある有識者であり、法令を含む客観的視点から経営の監視を遂行することにより、取締役会の透明性の向上や監督機能の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

社外取締役藤嶋司氏は、公認会計士及び税理士として豊富な経験と実績のある有識者であり、財務及び会計等に係る視点から経営の監視を遂行することにより、取締役会の透明性の向上や監督機能の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

なお、両氏は一般投資家と利益相反が生じるおそれがない社外取締役であることから、独立役員として東京証券取引所及び福岡証券取引所へ届け出ております。

社外監査役後藤勉氏は、金融機関で要職を歴任し、豊富な知識と高い見識で定評があり企業経営に係る多くの経験と監督能力等を監査体制に反映することにより、監査役監査の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

社外監査役蔵前達郎氏は、税理士として高い見識で定評があり、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと考え、選任しております。なお、同氏は「①役員一覧」の所有株式数の欄に記載のとおり当社株式を保有しております。

社外監査役生野裕一氏は、弁護士及び税理士として高い見識で定評があり、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと考え、選任しております。

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

当社の内部監査は、管理部マネージャーを内部監査責任者として代表取締役社長が別に指名する内部監査担当者２名により実施する体制としております。年間の内部監査計画に基づいて全部門を対象に、内部監査担当者が監査を実施し、監査結果を代表取締役社長に報告しております。

一方、当社の監査役監査は、年間の監査役監査計画に基づき実施し、毎月１回開催される監査役会で監査結果等を報告し、情報の共有を図っております。

なお、監査役及び内部監査責任者は、随時、監査法人と意見交換等を行うことで緊密な連携を保持しております。

（３）【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社における監査役監査は、常勤監査役１名及び非常勤監査役２名の計３名（３名とも社外監査役）により構成される監査役会により行われております。監査役会は監査の方針及び各監査役の業務分担を定め、主にコーポレート・ガバナンスの状況や会計監査人による会計監査の相当性等を検討しております。

また、監査役は取締役会や経営会議等、社内の主要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べるとともに、取締役及び部門責任者に対して適宜、事業の状況の報告を求めて、財産の状況等につき調査しております。必要に応じて内部監査担当者や監査契約を締結している監査法人と情報や意見の交換等を行い、会計及び業務にかかる監査の一段の充実に努めております。

当連結会計年度において開催された監査役会は13回であり、各監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏　名	開催回数	出席回数
後藤　勉	13回	13回
蔵前　達郎	13回	13回
生野　裕一	13回	13回

監査役後藤勉は、金融機関で要職を歴任し、豊富な知識と高い見識を有しております。企業経営に係る多くの経験と監督能力等を当社の監査体制に反映するため社外監査役に選任しております。

監査役蔵前達郎は、税理士及び中小企業診断士の資格を保有し、財務に関する高い見識を有しております。財務・税務の専門性を当社の監査体制に反映するため社外監査役に選任しております。

監査役生野裕一は、弁護士及び税理士の資格を保有し、法令・財務に関する高い見識を有しております。公平中立な立場でのコンプライアンス遵守を当社の監査体制に反映するため社外監査役に選任しております。

② 内部監査の状況

当社における内部監査は、管理部マネージャーを内部監査責任者として代表取締役社長が別に指名する内部監査担当者２名により実施する体制としております。年間の内部監査計画に基づいて全部門を対象に、内部監査担当者が監査を実施し、監査結果を代表取締役社長に報告し、監査役に共有しております。

また、内部監査担当者と監査役会及び会計監査人は、必要に応じて情報や意見の交換等を行い、監査の実効性と効率性を高めております。

③ 会計監査の状況

イ．監査法人の名称

三優監査法人

ロ．継続監査期間

16年間

ハ．業務を執行した公認会計士及び監査業務に係る補助者の構成

・会計監査業務を執行した公認会計士　吉川秀嗣及び堤剣吾

・会計監査業務に係る補助者は公認会計士４名、公認会計士試験合格者１名

ニ．監査法人の選定方針と理由

監査役及び監査役会は、会計監査の適正性および信頼性を確保するため、会計監査人が職業的専門家として適切な監査を実施しているかにつき、適宜監視を行い、その結果、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合など、必要があると判断される場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役及び監査役会は、会計監査人が会社法第340条第１項に定められている解任事由に該当する等の監査業務に重大な支障をきたす事態が生じた場合には、会計監査人の解任に必要な手続きを行います。

以上のような事実等の発生がないため、三優監査法人を監査法人に選定しております。

ホ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、「ニ．監査法人の選定方針と理由」に記載のとおり監査法人の評価を行っており、三優監査法人について、監査法人の適格性および信頼性を害する事由等の発生はなく、適正な監査の遂行が可能であると評価しております。

④　監査報酬の内容等

イ．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（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	11,000	－	12,000	－
連結子会社	－	－	－	－
計	11,000	－	12,000	－

ロ．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（イ．を除く）

該当事項はありません。

ハ．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。

ニ．監査報酬の決定方針

当社では、監査法人と協議した上で、当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数・要員数等を総合的に勘案し、監査報酬を決定しております。

ホ．監査役及び監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役及び監査役会は、会計監査人の監査計画の内容や職務遂行状況および報酬見積りの算出根拠等についてその適切性・妥当性を検証した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

（４）【役員の報酬等】

①　役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役の報酬は、株主総会後の取締役会において、株主総会で決議された報酬限度内で業況等を勘案し、株主総会で決議された報酬総額の限度内で決定する。取締役の個別の報酬額は、代表取締役社長亀井浩が担当職務、貢献度等を総合的に勘案し、各取締役の報酬を決定することといたしました。これは、当社全体の業績等を俯瞰し、総合的かつ客観的に各取締役の評価を行い、報酬額を決定できると判断したためであります。

なお、月額支給の報酬を固定報酬、役員賞与を業績連動報酬として、その割合は固定報酬４に対し業績連動報酬を１の割合としております。

また、監査役の報酬は、監査役会において、株主総会で決議された報酬限度内で業況等を勘案して決定しております。

報酬限度額は2008年３月14日開催の第２回株主総会において取締役100,000千円、監査役20,000千円と決議されております。

②　役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）			対象となる役員の員数（人）
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	44,640	44,640	－	－	2
監査役（社外監査役を除く）	－	－	－	－	－
社外役員	8,280	8,280	－	－	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、記載しておりません。

（５）【株式の保有状況】

①　投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的に保有する株式を純投資目的である投資株式とし、これに該当しない株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

②　保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社グループは、投資対象会社との事業上の連携強化、情報共有等を通じて、当社グループの企業価値の維持・向上が見込める場合を除き、保有しないことを基本方針としており、定期的に継続的な保有の合理性について取締役会において審議を行っております。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（千円）
非上場株式	2	65
非上場株式以外の株式	－	－

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

該当事項はありません。

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

該当事項はありません。

ハ．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

③　保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（千円）	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（千円）
非上場株式	1	－	1	－

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額（千円）	売却損益の 合計額（千円）	評価損益の 合計額（千円）
非上場株式	－	－	－

（注）非上場株式については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、評価損益の合計額は記載しておりません。

④　当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

⑤　当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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（2021年１月１日から2021年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2021年１月１日から2021年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により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係る情報入手に努めているほか、会計に関する専門機関が実施する社外セミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読並びに監査法人との情報共有等により連結財務諸表等の適正性を確保しております。

1 【連結財務諸表等】

（1）【連結財務諸表】

①【連結貸借対照表】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	830,690	703,113
売掛金	8,462	6,485
販売用不動産	※ 3,132,276	※ 2,405,540
仕掛販売用不動産	389,880	559,071
その他	27,745	15,161
流動資産合計	4,389,055	3,689,371
固定資産		
有形固定資産		
その他	40,562	31,330
減価償却累計額	△23,631	△19,852
その他（純額）	16,930	11,478
有形固定資産合計	16,930	11,478
無形固定資産		
のれん	10,633	3,544
その他	7,502	7,503
無形固定資産合計	18,135	11,047
投資その他の資産	67,222	64,009
固定資産合計	102,288	86,535
資産合計	4,491,344	3,775,907

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,423	1,418
不動産事業未払金	62,578	102,898
工事未払金	2,702	2,335
１年内返済予定の長期借入金	※ 233,042	※ 129,838
未払法人税等	46,708	56,496
引当金	3,901	4,585
その他	56,768	93,072
流動負債合計	409,124	390,645
固定負債		
長期借入金	※ 2,189,555	※ 1,465,127
その他	47,171	4,124
固定負債合計	2,236,726	1,469,252
負債合計	2,645,851	1,859,897
純資産の部		
株主資本		
資本金	268,924	268,924
資本剰余金	258,894	258,894
利益剰余金	1,317,690	1,449,421
自己株式	△16	△61,230
株主資本合計	1,845,493	1,916,009
純資産合計	1,845,493	1,916,009
負債純資産合計	4,491,344	3,775,907

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
売上高	1,769,603	2,807,971
売上原価	1,295,278	2,185,497
売上総利益	474,325	622,474
販売費及び一般管理費	※ 336,462	※ 356,630
営業利益	137,862	265,844
営業外収益		
受取利息	6	6
受取配当金	2	－
受取手数料	6,650	8,370
受取賃貸料	3,284	1,915
助成金収入	8,914	240
預り保証金精算益	－	14,815
その他	2,245	692
営業外収益合計	21,102	26,041
営業外費用		
支払利息	15,934	13,176
減価償却費	1,171	512
支払手数料	－	1,847
その他	900	1,268
営業外費用合計	18,005	16,805
経常利益	140,959	275,080
特別損失		
投資有価証券評価損	14,950	－
特別損失合計	14,950	－
税金等調整前当期純利益	126,009	275,080
法人税、住民税及び事業税	67,437	88,419
法人税等調整額	△25,669	4,000
法人税等合計	41,767	92,419
当期純利益	84,242	182,660
非支配株主に帰属する当期純利益	－	－
親会社株主に帰属する当期純利益	84,242	182,660

【連結包括利益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
当期純利益	84,242	182,660
包括利益	84,242	182,660
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	84,242	182,660
非支配株主に係る包括利益	－	－

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	268,924	258,894	1,383,657	△99,278	1,812,197	1,812,197
当期変動額						
剰余金の配当			△50,930		△50,930	△50,930
親会社株主に帰属する当期純利益			84,242		84,242	84,242
自己株式の取得				△16	△16	△16
自己株式の消却			△99,278	99,278	－	－
当期変動額合計	－	－	△65,966	99,261	33,295	33,295
当期末残高	268,924	258,894	1,317,690	△16	1,845,493	1,845,493

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	268,924	258,894	1,317,690	△16	1,845,493	1,845,493
当期変動額						
剰余金の配当			△50,929		△50,929	△50,929
親会社株主に帰属する当期純利益			182,660		182,660	182,660
自己株式の取得				△61,214	△61,214	△61,214
当期変動額合計	－	－	131,730	△61,214	70,516	70,516
当期末残高	268,924	258,894	1,449,421	△61,230	1,916,009	1,916,009

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2020年１月１日 至 2020年12月31日）	当連結会計年度 （自 2021年１月１日 至 2021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	126,009	275,080
減価償却費	80,253	57,149
のれん償却額	7,088	7,088
賞与引当金の増減額（△は減少）	14	△50
完成工事補償引当金の増減額（△は減少）	378	733
受取利息及び受取配当金	△8	△6
預り保証金精算益	―	△14,815
助成金収入	△8,914	△240
支払利息	15,934	13,176
投資有価証券評価損益（△は益）	14,950	―
売上債権の増減額（△は増加）	△3,467	1,977
たな卸資産の増減額（△は増加）	△143,091	508,427
前渡金の増減額（△は増加）	4,020	6,980
前払費用の増減額（△は増加）	23	△6,464
長期前払費用の増減額（△は増加）	△646	△1,090
仕入債務の増減額（△は減少）	△50,981	37,949
未払金の増減額（△は減少）	△10,790	△1,673
未収消費税等の増減額（△は増加）	22,066	10,265
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,917	34,882
未成工事受入金の増減額（△は減少）	1,119	△239
不動産事業受入金の増減額（△は減少）	△6,113	1,358
預り金の増減額（△は減少）	4,060	638
その他	△1,401	5,852
小計	47,588	936,979
利息及び配当金の受取額	8	6
助成金の受取額	8,914	240
利息の支払額	△15,965	△12,968
法人税等の支払額	△96,126	△78,568
営業活動によるキャッシュ・フロー	△55,581	845,689
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	△1,114	△2,187
無形固定資産の取得による支出	△5,191	△2,855
投資有価証券の取得による支出	△10,000	―
出資金の回収による収入	―	100
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,616	△25,126
その他	△358	154
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,280	△29,915
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△320,000	―
長期借入れによる収入	750,000	―
長期借入金の返済による支出	△197,873	△827,632
リース債務の返済による支出	△3,313	△3,240
配当金の支払額	△50,992	△50,884
自己株式の取得による支出	△16	△61,593
財務活動によるキャッシュ・フロー	177,803	△943,351
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	98,941	△127,577
現金及び現金同等物の期首残高	731,749	830,690
現金及び現金同等物の期末残高	※ 830,690	※ 703,113

【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

連結子会社の数　　1社

連結子会社の名称　Dipro株式会社

２．持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

３．連結子会社の事業年度等に関する事項

Dipro株式会社の決算日は９月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、10月１日から連結決算日12月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

４．会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①　有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②　たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、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。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①　有形固定資産（リース資産を除く）

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

（主な耐用年数）

建物	10年～15年
構築物	３年～10年
工具、器具及び備品	３年～５年

②　無形固定資産（リース資産を除く）

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、利用可能期間（５年）に基づいております。

③　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

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当連結会計年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

完成工事補償引当金

工事のアフターサービスに対する費用の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補修費等の実績を基準として算定した発生見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、５年間の定額法により償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税のうち、法人税法施行令に定める繰延消費税については、その他資産に計上し５年間で均等償却し、繰延消費税以外のものについては、当連結会計年度の費用として処理しております。

（重要な会計上の見積り）

該当事項はありません。

（未適用の会計基準等）

１．収益認識に関する会計基準

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）

・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　2021年３月26日　企業会計基準委員会）

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

２．時価の算定に関する会計基準
・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）
・「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　企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日　企業会計基準委員会）

(1) 概要
国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。
企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日
2022年12月期の期首から適用します。
なお、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（2021年改正）については、2023年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響
「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

(表示方法の変更)
「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号　2020年３月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。
ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)
（新型コロナウイルス感染症関連に伴う会計上の見積りについて）
新型コロナウイルス感染症（以下、本感染症）の影響に関して、本感染症は、経済、企業活動に広範な影響を与える事象であり、また、今後の広がり方や収束時期等を予想することは困難であります。当社は、翌連結会計年度以降、本感染症の影響は一定程度残るものの緩やかに回復するものと仮定して会計上の見積りを行っております。

（連結貸借対照表関係）
※　担保資産及び担保付債務
　担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
販売用不動産	2,626,229千円	2,070,125千円

　担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
長期借入金（１年内に返済予定のものを含む）	2,303,168千円	1,517,764千円

（連結損益計算書関係）
※　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
役員報酬	58,170千円	59,080千円
給料及び手当	89,493	90,282
賞与引当金繰入額	958	915
完成工事補償引当金繰入額	2,240	1,547
のれん償却額	7,088	7,088

（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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）
１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	3,837,900	―	200,026	3,637,874
合計	3,837,900	―	200,026	3,637,874
自己株式				
普通株式（注）１．２	200,026	37	200,026	37
合計	200,026	37	200,026	37

（注）１．普通株式の自己株式の増加37株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。
　　　２．普通株式の自己株式の減少200,026株は、自己株式の消却によるものであります。

２．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	１株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年３月26日 定時株主総会	普通株式	50,930	14	2019年12月31日	2020年３月27日

(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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	１株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年３月25日 定時株主総会	普通株式	50,929	利益剰余金	14	2020年12月31日	2021年３月26日

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021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	3,637,874	－	－	3,637,874
合計	3,637,874	－	－	3,637,874
自己株式				
普通株式 (注)	37	137,800	－	137,837
合計	37	137,800	－	137,837

(注) 普通株式の自己株式の増加137,800株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加によるものであります。

２．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	１株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年３月25日 定時株主総会	普通株式	50,929	14	2020年12月31日	2021年３月26日

(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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	１株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年３月24日 定時株主総会	普通株式	49,000	利益剰余金	14	2021年12月31日	2022年３月25日

(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　2020年１月１日 至　2020年12月31日)	当連結会計年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日)
現金及び預金勘定	830,690千円	703,113千円
預入期間が３か月を超える定期預金	－	－
現金及び現金同等物	830,690	703,113

（リース取引関係）
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（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
調達は、営業取引に係る運転資金（投資用不動産の開発資金）を銀行借入により物件ごとに行っております。
なお、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
営業債務である不動産事業未払金及び工事未払金は、１ヶ月以内の支払期日であります。
借入金は、主に不動産の開発資金を目的としたものであります。当該資金調達に係る流動性リスクについては、担当部署が資金繰りを定期的に見直すことにより管理しております。

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

２．金融商品の時価等に関する事項
連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

前連結会計年度（2020年12月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	830,690	830,690	―
資産計	830,690	830,690	―
(1) 不動産事業未払金	62,578	62,578	―
(2) 工事未払金	2,702	2,702	―
(3) 長期借入金（１年内に返済予定のものを含む）	2,422,597	2,422,597	―
負債計	2,487,878	2,487,878	―

当連結会計年度（2021年12月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	703,113	703,113	―
資産計	703,113	703,113	―
(1) 不動産事業未払金	102,898	102,898	―
(2) 工事未払金	2,335	2,335	―
(3) 長期借入金（１年内に返済予定のものを含む）	1,594,965	1,594,965	―
負債計	1,700,200	1,700,200	―

（注）１．金融商品の時価の算定方法に関する事項

資　産

(1) 現金及び預金

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

負　債

(1) 不動産事業未払金及び(2) 工事未払金

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

(3) 長期借入金

長期借入金は主に変動金利であり、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

２．時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
非上場株式	65	65

３．金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2020年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	830,690	－	－	－
合計	830,690	－	－	－

当連結会計年度（2021年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	703,113	－	－	－
合計	703,113	－	－	－

４．長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2020年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
長期借入金	233,042	218,182	213,364	213,528	163,593	1,380,886
合計	233,042	218,182	213,364	213,528	163,593	1,380,886

当連結会計年度（2021年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
長期借入金	129,838	125,020	125,184	108,673	103,291	1,002,956
合計	129,838	125,020	125,184	108,673	103,291	1,002,956

（有価証券関係）

その他有価証券

前連結会計年度（2020年12月31日）

非上場株式（連結貸借対照表計上額65千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

なお、前連結会計年度において14,950千円の減損処理を行っております。減損処理にあたっては、期末における実質価額が取得原価に比べ50％以上下落した場合に、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

当連結会計年度（2021年12月31日）

非上場株式（連結貸借対照表計上額65千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから記載しておりません。

（退職給付関係）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
繰延税金資産		
未払事業税等	2,770千円	3,170千円
完成工事補償引当金	788	1,011
賞与引当金等	461	440
棚卸資産	40,307	35,689
投資有価証券評価損	4,553	4,553
減価償却超過額	58	73
繰延税金資産小計	48,940	44,939
評価性引当額	－	－
繰延税金資産合計	48,940	44,939

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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
法定実効税率	30.5％	30.5％
（調整）		
のれん	1.7	0.8
留保金課税	－	1.8
その他	1.0	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.2	33.6

（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

当社の報告セグメントは、当社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配分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、本社に事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社グループは事業別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」及び「不動産賃貸管理事業」の２つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、建売住宅及び投資用不動産の販売を行っております。「不動産賃貸管理事業」は、賃貸物件及び民泊物件の賃貸管理及び保守点検を行っております。

２．報告セグメントごとの売上高、利益、資産、その他の項目の金額に関する情報の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益（のれん償却前）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、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額（注）１	連結損益計算書計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸管理事業			
売上高					
外部顧客への売上高	1,662,651	106,952	1,769,603	－	1,769,603
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	1,801	1,801	△1,801	－
計	1,662,651	108,754	1,771,405	△1,801	1,769,603
セグメント利益（注）２	197,660	16,762	214,422	△76,559	137,862
セグメント資産	3,600,327	116,868	3,717,195	774,149	4,491,344
その他の項目					
減価償却費	992	1,720	2,712	4,253	6,965
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6,305	－	6,305	1,545	7,851

（注）１．調整額は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△76,559千円には、全社費用△77,261千円の他、セグメント間の取引消去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。

(2) セグメント資産の調整額774,149千円は、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。全社資産は主に余剰運用資金（現金及び預金）、未収入金、長期前払費用等であります。

(3) 減価償却費の調整額4,253千円は、全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,545千円は、全社資産の増加額であります。

２．セグメント利益は、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　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額（注）１	連結損益計算書計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸管理事業			
売上高					
外部顧客への売上高	2,697,540	110,430	2,807,971	―	2,807,971
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	2,215	2,215	△2,215	―
計	2,697,540	112,646	2,810,186	△2,215	2,807,971
セグメント利益（注）２	324,027	18,845	342,872	△77,028	265,844
セグメント資産	3,029,489	116,758	3,146,248	629,659	3,775,907
その他の項目					
減価償却費	1,930	1,061	2,992	4,761	7,753
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,536	―	8,536	152	8,689

（注）１．調整額は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△77,028千円は、全社費用であります。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。

(2) セグメント資産の調整額629,659千円は、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。全社資産は主に余剰運用資金（現金及び預金）、未収入金、長期前払費用等であります。

(3) 減価償却費の調整額4,761千円は、全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額152千円は、全社資産の増加額であります。

２．セグメント利益は、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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	建売住宅	投資用不動産	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,492,064	―	19,490	258,049	1,769,603

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在す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

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	建売住宅	投資用不動産	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,803,242	735,000	9,767	259,961	2,807,971

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
株式会社GHI	560,000	不動産販売事業

【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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

のれんは、全額が不動産賃貸管理事業のものであり、償却額は7,088千円、未償却残高は10,633千円であります。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

のれんは、全額が不動産賃貸管理事業のものであり、償却額は7,088千円、未償却残高は3,544千円であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
１株当たり純資産額	507円31銭	547円43銭
１株当たり当期純利益	23円16銭	50円72銭

（注）１．１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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021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（千円）	84,242	182,660
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	84,242	182,660
普通株式の期中平均株式数（株）	3,637,868	3,601,196

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

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 （千円）	当期末残高 （千円）	平均利率 （％）	返済期限
短期借入金	－	－	－	－
１年以内に返済予定の長期借入金	233,042	129,838	0.63	－
１年以内に返済予定のリース債務	3,240	3,104	2.68	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	2,189,555	1,465,127	0.65	2025年～2040年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	7,228	4,124	2.92	2023年
その他有利子負債	－	－	－	－
合計	2,433,067	1,602,194	－	－

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

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

	１年超２年以内 （千円）	２年超３年以内 （千円）	３年超４年以内 （千円）	４年超５年以内 （千円）
長期借入金	125,020	125,184	108,673	103,291
リース債務	4,124	－	－	－

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

（２）【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

（累計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	当連結会計年度
売上高（千円）	255,376	1,442,749	2,010,073	2,807,971
税金等調整前四半期（当期）純利益又は税金等調整前四半期純損失（△）（千円）	△14,724	112,144	168,098	275,080
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失（△）（千円）	△10,346	76,161	114,035	182,660
１株当たり四半期（当期）純利益又は１株当たり四半期純損失（△）（円）	△2.84	20.94	31.44	50.72

（会計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	第４四半期
１株当たり四半期純利益又は１株当たり四半期純損失（△）（円）	△2.84	23.78	10.51	19.46

２【財務諸表等】

（１）【財務諸表】

①【貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	735,667	599,302
売掛金	3,934	1,860
販売用不動産	※1 3,132,276	※1 2,405,540
仕掛販売用不動産	389,880	559,071
前渡金	9,080	2,100
前払費用	※2 3,229	※2 9,465
その他	12,681	907
流動資産合計	4,286,749	3,578,247
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,289	2,845
構築物	335	215
工具、器具及び備品	1,529	1,424
リース資産	8,726	6,249
有形固定資産合計	13,881	10,734
無形固定資産		
ソフトウェア	811	7,503
ソフトウエア仮勘定	5,191	－
その他	1,500	－
無形固定資産合計	7,502	7,503
投資その他の資産		
関係会社株式	60,000	60,000
投資有価証券	65	65
出資金	195	95
長期前払費用	12,143	13,233
敷金及び保証金	4,498	4,296
繰延税金資産	48,940	44,472
投資その他の資産合計	125,842	122,162
固定資産合計	147,226	140,400
資産合計	4,433,975	3,718,648

（単位：千円）

	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	64,540	102,898
工事未払金	1,286	378
１年内返済予定の長期借入金	※1 233,042	※1 129,838
リース債務	2,718	2,670
未払金	※2 20,295	※2 17,241
未払費用	441	389
未払配当金	430	328
未払法人税等	46,128	51,102
未払消費税等	―	34,234
不動産事業受入金	1,169	1,980
前受収益	※2 19	※2 19
預り金	1,073	1,519
賞与引当金	1,313	1,263
完成工事補償引当金	2,588	3,322
流動負債合計	375,047	347,185
固定負債		
長期借入金	※1 2,189,555	※1 1,465,127
リース債務	6,772	4,102
その他	39,942	―
固定負債合計	2,236,271	1,469,230
負債合計	2,611,318	1,816,415
純資産の部		
株主資本		
資本金	268,924	268,924
資本剰余金		
資本準備金	258,894	258,894
資本剰余金合計	258,894	258,894
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,294,854	1,435,644
利益剰余金合計	1,294,854	1,435,644
自己株式	△16	△61,230
株主資本合計	1,822,656	1,902,232
純資産合計	1,822,656	1,902,232
負債純資産合計	4,433,975	3,718,648

②【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
売上高		
不動産売上高	1,492,064	2,538,242
完成工事高	19,490	9,767
その他売上高	151,096	149,530
売上高合計	1,662,651	2,697,540
売上原価		
不動産売上原価	1,133,845	2,045,015
完成工事原価	12,871	7,191
その他売上原価	※１ 105,954	※１ 89,611
売上原価合計	1,252,670	2,141,819
売上総利益	409,980	555,720
販売費及び一般管理費	※２ 289,581	※２ 308,722
営業利益	120,398	246,998
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	※１ 20,006	※１ 20,005
預り保証金精算益	－	14,815
その他	17,660	8,989
営業外収益合計	37,667	43,811
営業外費用		
支払利息	15,903	13,158
その他	900	1,862
営業外費用合計	16,803	15,020
経常利益	141,263	275,789
特別損失		
投資有価証券評価損	14,950	－
特別損失合計	14,950	－
税引前当期純利益	126,313	275,789
法人税、住民税及び事業税	60,589	79,601
法人税等調整額	△26,479	4,467
法人税等合計	34,110	84,069
当期純利益	92,203	191,719

【売上原価明細書】

(1) 不動産売上原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 (自　2020年１月１日 至　2020年12月31日) 金額（千円）	構成比 (%)	当事業年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日) 金額（千円）	構成比 (%)
Ⅰ　用地費		389,770	34.4	867,337	42.4
Ⅱ　労務費		34,109	3.0	37,822	1.9
Ⅲ　外注費		704,693	62.2	1,133,079	55.4
Ⅳ　経費		5,271	0.4	6,777	0.3
合計		1,133,845	100.0	2,045,015	100.0

(注)　原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(2) 完成工事原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 (自　2020年１月１日 至　2020年12月31日) 金額（千円）	構成比 (%)	当事業年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日) 金額（千円）	構成比 (%)
Ⅰ　労務費		477	3.7	―	―
Ⅱ　外注費		12,307	95.6	7,166	99.7
Ⅲ　雑費		86	0.7	25	0.3
合計		12,871	100.0	7,191	100.0

(注)　原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(3) その他売上原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 (自　2020年１月１日 至　2020年12月31日) 金額（千円）	構成比 (%)	当事業年度 (自　2021年１月１日 至　2021年12月31日) 金額（千円）	構成比 (%)
賃貸売上原価		105,954	100.0	89,611	100.0
合計		105,954	100.0	89,611	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
				繰越利益剰余金				
当期首残高	268,924	258,894	258,894	1,352,860	1,352,860	△99,278	1,781,400	1,781,400
当期変動額								
剰余金の配当				△50,930	△50,930		△50,930	△50,930
当期純利益				92,203	92,203		92,203	92,203
自己株式の取得						△16	△16	△16
自己株式の消却				△99,278	△99,278	99,278	－	－
当期変動額合計	－	－	－	△58,005	△58,005	99,261	41,256	41,256
当期末残高	268,924	258,894	258,894	1,294,854	1,294,854	△16	1,822,656	1,822,656

当事業年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
				繰越利益剰余金				
当期首残高	268,924	258,894	258,894	1,294,854	1,294,854	△16	1,822,656	1,822,656
当期変動額								
剰余金の配当				△50,929	△50,929		△50,929	△50,929
当期純利益				191,719	191,719		191,719	191,719
自己株式の取得						△61,214	△61,214	△61,214
当期変動額合計	－	－	－	140,789	140,789	△61,214	79,575	79,575
当期末残高	268,924	258,894	258,894	1,435,644	1,435,644	△61,230	1,902,232	1,902,232

【注記事項】
（重要な会計方針）
１．資産の評価基準及び評価方法
(1) 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) その他有価証券
時価のないもの
移動平均法による原価法を採用しております。
(3) たな卸資産
販売用不動産、仕掛販売用不動産、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。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。
２．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、定額法によっております。
（主な耐用年数）

建物	10～15年
構築物	３～10年
工具、器具及び備品	３～５年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）
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、利用可能期間（５年）に基づいております。
(3) 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．引当金の計上基準
(1) 賞与引当金
従業員の賞与支給に備えるため、当事業年度に負担すべき支給見込額を計上しております。
(2) 完成工事補償引当金
工事のアフターサービスに対する費用の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補修費等の実績を基準として算定した発生見込額を計上しております。
４．収益及び費用の計上基準
完成工事高及び完成工事原価の計上基準
(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
(2) その他の工事
工事完成基準
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理
消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税のうち、法人税法施行令に定める繰延消費税については、その他資産に計上し５年間で均等償却し、繰延消費税以外のものについては、当事業年度の費用として処理しております。

（重要な会計上の見積り）
該当事項はありません。

（表示方法の変更）
「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号　2020年３月31日）を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。
ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

（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
①　担保に供している資産

	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
販売用不動産	2,626,229千円	2,070,125千円

②　担保に係る債務

	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
長期借入金（１年内返済予定のものを含む）	2,303,168千円	1,517,764千円

※２．関係会社に対する金銭債権及び債務

	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
短期金銭債権	0千円	0千円
短期金銭債務	270	270

（損益計算書関係）
※１．関係会社との取引高

	前事業年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
営業取引による取引高		
その他売上原価	2,503千円	2,215千円
営業取引以外の取引による取引高	20,000	20,000

※２．販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度14％、当事業年度17％、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86％、当事業年度83％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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
役員報酬	52,920千円	52,920千円
給与及び手当	72,533	74,107
支払手数料	21,335	23,441
広告宣伝費	23,117	19,762
販売手数料	12,922	25,430

（有価証券関係）

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
子会社株式	60,000千円	60,000千円

（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

	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
繰延税金資産		
未払事業税等	2,770千円	2,703千円
完成工事補償引当金	788	1,011
賞与引当金等	461	440
棚卸資産	40,307	35,689
投資有価証券評価損	4,553	4,553
減価償却超過額	58	73
繰延税金資産小計	48,940	44,472
評価性引当額	－	－
繰延税金資産合計	48,940	44,472

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 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
法定実効税率	30.5%	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。
（調整）		
受取配当金	△4.9	
その他	1.4	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.0	

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

（単位：千円）

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	3,289	－	－	444	2,845	2,772
	構築物	335	－	－	119	215	516
	工具、器具及び備品	1,529	642	－	747	1,424	2,244
	リース資産	8,726	－	－	2,476	6,249	10,216
	計	13,881	642	－	3,788	10,734	15,750
無形固定資産	ソフトウェア	811	8,046	－	1,354	7,503	2,119
	ソフトウェア仮勘定	5,191	－	△5,191	－	－	－
	その他	1,500	－	－	1,500	－	3,000
	計	7,502	8,046	△5,191	2,854	7,503	5,119

【引当金明細表】

（単位：千円）

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	1,313	1,263	1,313	1,263
完成工事補償引当金	2,588	3,322	2,588	3,322

（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	１月１日から12月31日まで
定時株主総会	３月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日 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	（特別口座） 福岡市中央区天神二丁目14番２号　日本証券代行株式会社　福岡支店
株主名簿管理人	（特別口座） 東京都中央区日本橋茅場町一丁目２番４号　日本証券代行株式会社
取次所	－
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。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.grandes.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）　当会社の株主は、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。
会社法第189条第２項各号に掲げる権利
会社法第166条第１項の規定による請求をする権利
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
株主の有する単元未満株式の数と併せて単元未満株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社には、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確認書
（第15期）（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）2021年３月26日九州財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類
2021年３月26日九州財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書
（第16期第１四半期）（自　2021年１月１日　至　2021年３月31日）2021年５月11日九州財務局長に提出
（第16期第２四半期）（自　2021年４月１日　至　2021年６月30日）2021年８月11日九州財務局長に提出
（第16期第３四半期）（自　2021年７月１日　至　2021年９月30日）2021年11月11日九州財務局長に提出

(4) 臨時報告書
2021年３月26日九州財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号の２(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自　2021年６月14日　至　2021年６月30日）2021年７月15日九州財務局長に提出
報告期間（自　2021年７月１日　至　2021年７月31日）2021年８月３日九州財務局長に提出
報告期間（自　2021年８月１日　至　2021年８月31日）2021年９月３日九州財務局長に提出
報告期間（自　2021年９月１日　至　2021年９月30日）2021年10月５日九州財務局長に提出
報告期間（自　2021年10月１日　至　2021年10月31日）2021年11月４日九州財務局長に提出
報告期間（自　2021年11月１日　至　2021年11月30日）2021年12月３日九州財務局長に提出
報告期間（自　2021年12月１日　至　2021年12月31日）2022年１月７日九州財務局長に提出

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

2022年３月24日

株式会社グランディーズ

取締役会　御中

三優監査法人

福岡事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	吉川　秀嗣
指定社員 業務執行社員	公認会計士	堤　　剣吾

＜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ランディーズの2021年１月１日から2021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、株式会社グランディーズ及び連結子会社の2021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。

投資用不動産販売の収益認識の適切性	
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
会社は、不動産販売事業において建売住宅及び投資用不動産の販売を行っている。 建売住宅販売は若年ファミリー層等に対しコンパクトな木造戸建住宅を販売し、投資用不動産販売は個人富裕層や法人に対し賃貸マンション、木造アパート、都市型簡易宿泊所、テナントビル等を販売している。 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高2,807,971千円には投資用不動産販売事業に係る売上高735,000千円が含まれており、売上高合計の26%を占めている。 投資用不動産販売は、投資又は事業を目的とした個人富裕層や法人に対し、複合住宅やテナントビル１棟を販売するといった取引の性質上、建売住宅販売と販売方法や取引プロセスが異なっている。 また、１件当たりの取引金額が多額になることに加え、相対取引であることから取引条件の個別性が高いという特性を有している。 取引条件の個別性の観点において販売契約に買戻し条件等の特約が付された場合には不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが移転していない売却取引について、不適切な収益が計上されるリスクがある。 以上より、当監査法人は、投資用不動産販売の収益認識の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、投資用不動産販売の収益認識の適切性を検証するため、対象取引全てにつき、以下の監査手続を実施した。 ・　取引の経緯、内容及び譲受人の属性を理解し取引の合理性を検討するため、稟議書や経営会議事録、取締役会議事録の閲覧及び経営者への質問を実施した。 ・　取引記録と契約書、入金証憑、鍵受領書、登記簿謄本等との突合を実施し、取引の発生及び期間帰属の適切性を確かめた。 ・　不動産売買契約書を閲覧し、収益認識に影響を及ぼす特約条項の有無及び会計処理の妥当性を検討した。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

・　連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・　経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対し

て除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
・　連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

監査人は、監査役及び監査役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、株式会社グランディーズの2021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、株式会社グランディーズが2021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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

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

利害関係

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

以　上

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

2022年３月24日

株式会社グランディーズ
　取締役会　御中

三優監査法人
福岡事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	吉川　秀嗣
指定社員 業務執行社員	公認会計士	堤　　剣吾

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ランディーズの2021年１月１日から2021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、株式会社グランディーズの2021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事業年度の経営成績の状況を、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、「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。

投資用不動産販売の収益認識の適切性
監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（投資用不動産販売の収益認識の適切性）と同一内容であるため、記載を省略している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任
　経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
　財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
　監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

監査人は、監査役及び監査役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。

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．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれておりません。