

# 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 2025年1月1日  
(第20期) 至 2025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	7
第2 事業の状況	8
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	8
2. サステナビリティに関する考え方及び取組	8
3. 事業等のリスク	9
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	14
5. 重要な契約等	17
6. 研究開発活動	17
第3 設備の状況	18
1. 設備投資等の概要	18
2. 主要な設備の状況	18
3. 設備の新設、除却等の計画	19
第4 提出会社の状況	19
1. 株式等の状況	19
2. 自己株式の取得等の状況	22
3. 配当政策	22
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	23
第5 経理の状況	34
1. 連結財務諸表等	35
(1) 連結財務諸表	35
(2) その他	59
2. 財務諸表等	60
(1) 財務諸表	60
(2) 主な資産及び負債の内容	70
(3) その他	70
第6 提出会社の株式事務の概要	71
第7 提出会社の参考情報	72
1. 提出会社の親会社等の情報	72
2. その他の参考情報	72
第二部 提出会社の保証会社等の情報	73
[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】	2026年3月25日
【事業年度】	第20期（自 2025年1月1日 至 2025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】	管理部マネージャー 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】	管理部マネージャー 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (千円)	2,807,971	2,661,366	4,600,303	4,226,381	3,416,769
経常利益 (千円)	275,080	224,873	122,654	466,088	28,883
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (△) (千円)	182,660	65,679	178,727	251,054	△3,112
包括利益 (千円)	182,660	65,679	178,727	251,054	△3,112
純資産額 (千円)	1,916,009	1,932,689	2,062,932	2,771,486	2,686,373
総資産額 (千円)	3,775,907	4,395,843	4,087,026	4,525,792	5,548,575
1株当たり純資産額 (円)	547.43	552.19	589.26	675.97	655.21
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	50.72	18.77	51.06	69.45	△0.76
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	50.7	44.0	50.5	61.2	48.4
自己資本利益率 (%)	9.7	3.4	9.0	10.4	△0.1
株価収益率 (倍)	8.5	20.5	7.3	15.6	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	845,689	685,810	△221,879	176,663	△525,792
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△29,915	362,439	125,495	△17,392	△408,033
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△943,351	△107,335	△377,329	279,082	291,336
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	703,113	1,644,027	1,170,313	1,608,667	966,177
従業員数 (人)	34	98	70	70	60
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(5)	(4)	(7)	(3)

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第16から第17期及び第19期は潜在株式が存在しないため、また、第18期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。なお、第20期は1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 第17期における総資産額及び従業員数の増加は、主として株式会社もりぞうの全株式を取得し、連結子会社としたことによるものです。
3. 「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17期の期首から適用しており、第17期以降に係る主要な経営指標については、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。
4. 第20期の株価収益率については、親会社株主に帰属する当期純損失及び1株当たり当期純損失が計上されている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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (千円)	2,697,540	2,539,290	2,098,932	2,502,148	1,606,240
経常利益 (千円)	275,789	249,180	136,954	550,872	34,989
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	191,719	110,890	227,444	337,132	△144,055
資本金 (千円)	268,924	268,924	268,924	462,491	462,491
発行済株式総数 (株)	3,637,874	3,637,874	3,637,874	4,100,874	4,100,874
純資産 (千円)	1,902,232	1,964,122	2,143,082	2,937,714	2,711,659
総資産 (千円)	3,718,648	3,740,986	3,551,415	4,339,009	4,811,610
1株当たり純資産額 (円)	543.49	561.17	612.16	716.51	661.37
1株当たり配当額 (円)	14.00	14.00	15.00	20.00	15.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	53.24	31.68	64.98	93.26	△35.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	51.2	52.5	60.3	67.7	56.4
自己資本利益率 (%)	10.3	5.7	11.1	13.3	△5.1
株価収益率 (倍)	8.1	12.2	5.7	11.6	-
配当性向 (%)	26.30	44.19	23.08	21.45	-
従業員数 (人)	28	27	20	21	24
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(-)	(-)	(-)	(-)
株主総利回り (%)	123.5	114.4	115.2	317.2	186.4
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(112.7)	(110.0)	(141.1)	(169.9)	(213.2)
最高株価 (円)	496	469	451	1,484	1,231
最低株価 (円)	340	360	309	373	590

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第16期から第17期及び第19期は潜在株式が存在しないため、また、第18期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。なお、第20期は1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「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17期の期首から適用しており、第17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。
3. 第20期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失及び1株当たり当期純損失が計上されているため記載しておりません。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月1日以前は東京証券取引所マザーズ市場、2022年4月4日以降はグロース市場におけるものであります。
5. 第20期の1株当たり配当額15円については、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の決議事項になっております。

## 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-B o a r d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
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）
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所のマザーズ市場からグロース市場へ移行
2022年10月	株式会社もりぞう（埼玉県さいたま市）の全株式を取得し子会社化
2023年7月	Dipro株式会社（福岡市中央区）の全株式を譲渡
2023年7月	高松営業所と松山営業所を統合し、四国営業所を開設
2024年2月	建売住宅「MGホーム」シリーズ第1号物件「MG徳永」完成（山梨県南アルプス市）
2024年7月	投資用アパート「アテレーゼ」シリーズ関東第1号物件「アテレーゼ持田」完成（埼玉県行田市）
2024年10月	新株予約権の権利行使により増資（資本金388,924千円）
2024年11月	新株予約権の権利行使により増資（資本金462,491千円）
2025年1月	株式会社三愛ホーム（埼玉県川越市）の全株式を取得し子会社化

### 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2社（株式会社もりぞう、株式会社三愛ホーム）で構成されており、不動産販売事業、建築請負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商品・サービスを通じ、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。

建築請負事業は、株式会社もりぞうにより、国産銘木「木曾ひのき」を使用した中高級志向の注文住宅の建築請負を行っております。

なお、当社グループは、2025年1月6日付で株式会社三愛ホームを連結子会社化したことに伴い、同社を不動産販売事業セグメントに含めております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

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、「地方都市や首都圏郊外でまじめに働く一次取得者層がムリなく買える良い家」をコンセプトに、地方の中核都市や首都圏郊外を中心に企画・開発し提供しております。

基本プランは3LDK（約85㎡）と4LDK（約100㎡）の2タイプ。「高品質で価格優位（中心価格帯2,000万～4,000万円）」「狭小地や変形地にも建設が可能」という点が大きな特徴です。若年ファミリー層や単身者等の一次取得者層をターゲットに、豊か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木造アパート、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～88室程度の中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（投資用木造アパート）

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木造アパートであります。一棟あたり3戸～16戸程度で、小学校区には家族向けメゾネット型、中心部には単身者向けワンルーム型の2プランを備え、販売価格は40,000千円～200,000千円前後。立地に合わせた企画ができる強みと、木造で建築コストを抑えることができるのが強みであります。

#### （ウ）簡易宿泊所

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や別府、湯布院で販売しております。

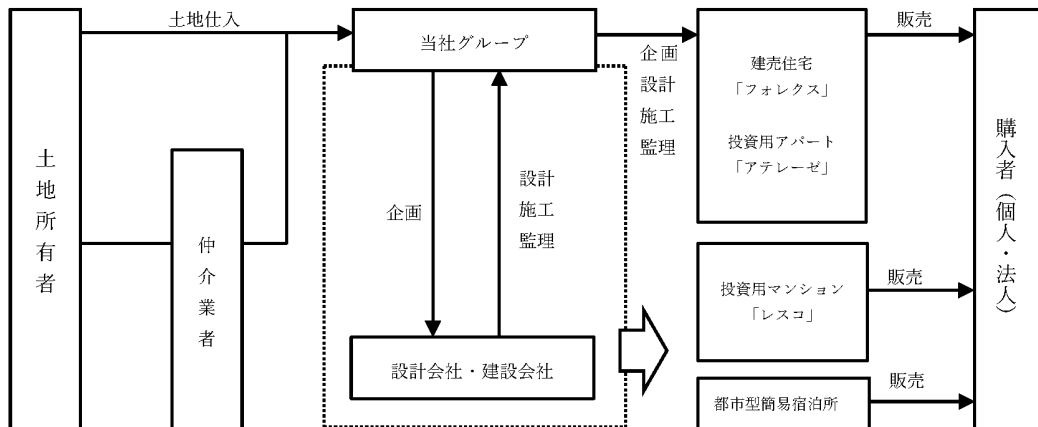
#### （建築請負事業）

建築請負事業は、顧客から注文住宅の設計・建築を請け負う事業です。関東甲信越エリアを中心に、国産銘木「木曾ひのき」を使用した中高級志向の注文住宅を得意としております。

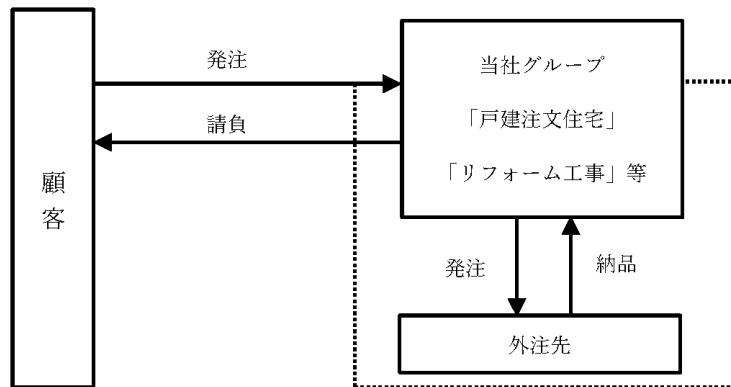
[当社グループの事業系統図]

① 不動産販売事業

(建売住宅、投資用不動産)



② 建築請負事業



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社もりぞう (注) 1、3、4	埼玉県さいたま市 大宮区	10,000	建築請負事業	100.0	役員の兼任1名 資金援助あり
株式会社三愛ホーム (注) 1、2、5	埼玉県川越市	80,000	不動産販売事業	100.0	役員の兼任1名 土地の仕入れ

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 債務超過会社で債務超過の額は、2025年10月末時点で37,683千円となっております。

4. 株式会社もりぞうについては、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	1,377,807千円
	(2) 経常利益	△15,434千円
	(3) 当期純利益	△17,230千円
	(4) 純資産額	△37,683千円
	(5) 総資産額	502,238千円

5. 株式会社三愛ホームについては、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	586,588千円
	(2) 経常利益	57,005千円
	(3) 当期純利益	64,405千円
	(4) 純資産額	410,134千円
	(5) 総資産額	783,003千円

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2025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	19	(一)
建築請負事業	34	(2)
報告セグメント計	53	(2)
全社（共通）	7	(1)
合計	60	(3)

- (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

2025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）
24 (一)	33.8	4.5	4,328

- (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。

- (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  
提出会社及び連結子会社は、「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) 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商品・サービスを通じ、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。高品質・価格優位な建売住宅の販売、富裕層向け投資用不動産の販売、中高級志向の注文住宅の建築請負等、お客様の多様なニーズに沿った最適な住環境の提供を通じ、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

当社グループを取り巻く経営環境は、建築資材価格および人件費の上昇が継続する中、住宅販売価格は高止まりの状況が続いております。また、消費者物価の上昇や金利上昇の影響により、実需を中心とした住宅需要は低調に推移しております。一方で、企業間競争については過度な競争局面を概ね脱しつつあり、地方では建売住宅事業から撤退する小規模事業者も見受けられるなど、市場環境は転換期を迎えております。

このような状況を踏まえ、当社は2026年12月期のスローガンを「整える」と定め、今後の更なる成長発展に向けて、収益基盤および人員体制を整備することを重要な経営課題として位置付けております。

##### ①不動産販売事業の安定化

建売住宅部門については、当該市場が成長局面にあるとは判断しておらず、現状の事業規模を維持しつつ、需要動向を見極めながら慎重な事業運営を行う方針であります。無理な拡大投資は行わず、商品力および価格競争力の維持を重視した安定的な収益確保に努めるとともに、ウェブマーケティングや広報の充実を図ることで、顧客認知度の向上および中長期的な潜在顧客の獲得に取り組んでまいります。

一方、投資用不動産部門については、中長期的な収益力の向上を図るべく、開発を積極的に推進するとともに、自社保有物件数の増加を進めております。これにより、売却益に依存しない運用による賃貸収入を着実に積み上げ、収益構造の安定化および多角化を図ってまいります。

##### ②株式会社もりぞうの投資回収

連結子会社である株式会社もりぞうについては、買収後3年以内の黒字化を目標として事業運営を行ってまいりましたが、当初目標の達成には至りませんでした。しかしながら、拠点の統廃合等の構造改革を進めた結果、売上高は減少した一方で収益性は改善し、損失額を縮小する等、事業基盤の改善が進んでおります。今後は早期の黒字転換を実現し、投資回収フェーズへの移行を目指してまいります。

当社は、これらの課題に着実に対応することで、変化する事業環境に適応しつつ、中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

### 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

当社では、取締役会を当社グループのサステナビリティ全般に関する基本方針や重要課題を審議・決定するための最高意思決定機関と位置付けております。当社グループのガバナンス体制の詳細は、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等」に記載のとおりであります。

また、当社はサステナビリティに関する重要事項について、経営会議において審議の上、重要性に応じて取締役会へ報告又は付議しております。取締役会は、人的資本への投資状況や人材育成施策の進捗状況等について定期的に報告を受け、必要に応じて方針の見直し及び施策の改善を指示することにより、監督機能を果たしております。

#### (2) 戦略

当社は、不動産事業の安定的な成長を実現するためには、優秀な人材の確保及び育成が不可欠であると認識しております。採用市場の競争激化や人材流動性の高まりは事業運営上のリスクとなる一方、従業員の専門性向上や組織力強化は中長期的な競争力向上につながる機会であると捉えております。この認識のもと、以下の施策を実施しております。

##### ①人材育成と人材確保に関する取組

当社グループの安定的かつ持続的な成長に向け、新卒定期採用を継続するとともに、公的資格の取得に向けた支援制度や成長に応じた研修プログラムを実施することにより、3年計画での育成と戦力化に努めております。

## ②職場環境整備への取組

当社グループは、従業員の成長と定着を促す施策を実施することにより、性別や年齢などに関係なく安心して働き続けることができる働きやすい職場環境の整備に努めております。具体的には、入社8年目までの新卒定期採用社員について、人事評価に基づく年2回（4月、10月）の昇給を実施しております。

## (3) リスク管理

当社グループは、サステナビリティ関連のリスクと機会を識別し評価できるよう、リスク管理体制を整備しております。具体的には、「第4 提出会社の状況 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 ③ 企業統治に関するその他の事項 ロ. リスク管理体制の整備状況」に記載のとおりであります。

当社は、サステナビリティに関連するリスク及び機会について、各部門において識別を行い、その影響度及び発生可能性を踏まえて評価しております。重要と判断された事項については、経営会議において対応方針を検討し、必要に応じて取締役会へ報告する体制としております。

特に人的資本に関しては、人材の確保及び定着、従業員の能力開発、労働環境の整備等を重要な経営課題として認識し、継続的に管理しております。

## (4) 指標及び目標

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に関する指標の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績については現時点において定めておりません。指標及び目標につきましては今後必要に応じて検討・協議してまいります。

なお、現時点においてサステナビリティに関する定量的な目標は設定しておりませんが、採用人数、離職率、研修実施状況及び資格取得支援の実施状況等を通じて人的資本への取組状況を継続的に把握しております。今後、事業規模及び組織体制の変化を踏まえ、適切な指標及び目標の設定について検討してまいります。

## 3 【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グループ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 営業地域について

当社グループは、九州・四国地方に当社の本店及び営業所を3店舗、関東・中部地方を中心に株式会社もりぞうの本支店9店舗、埼玉県に株式会社三愛ホームを有しております。各拠点における事業活動は、当該地域における経済状況等により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一定の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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
有利子負債残高(千円)	1,602,194	1,543,860	1,219,744	1,042,711	2,247,392
総資産額(千円)	3,775,907	4,395,843	4,087,026	4,525,792	5,548,575
有利子負債依存度(%)	42.4	35.1	29.8	23.0	40.5

(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、ひいては棚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。

⑥ M&Aについて

当社グループは、今後の業容拡大等の施策として、既存事業の拡大や新規事業への参入を目的としたM&Aを選択肢の一つとしております。M&Aの実施にあたりましては、対象企業の事前調査により、各種リスクの低減に努めておりますが、当初想定したシナジー効果や事業拡大の効果が得られない場合やM&A対象会社の業績不振によりのれんにかかる減損損失が発生する等の場合、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) 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

当社グループが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、さらに土壤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壤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、注文住宅及び投資用不動産（木造）の建設工事を各専門業者に外注しております。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。

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、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。

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、地方都市及び首都圏郊外で高品質・価格優位という戦略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。

また、注文住宅の建築請負は、大手ハウスメーカーから個人事業主に至るまで大小様々な競合他社が多数存在しており、競争が激化する傾向にあります。国産銘木「木曾ひのき」を使用した住まいづくり、森林資源を守るために「伐って、使って、再び植える」という持続可能な家づくりへの取り組み、素材・長寿命・健康・デザインへのこだわり等により差別化を図っておりますが、競合他社との競争において優位に立てない場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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で、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や株式会社もりぞうの経営再建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。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

当社グループが行う事業は、宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法、建設業法、建築士法等の適正化に関する法律その他、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。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期間	取消事由
(株)グランディーズ	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣 (03) 第008502号	2023年9月10日から 2028年9月9日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
(株)グランディーズ	建設業法	特定建設業許可 大分県知事許可 (特-31) 第12595号	2024年4月7日から 2029年4月6日まで	建設業法第29条
(株)グランディーズ	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	2023年5月14日から 2028年5月13日まで	建築士法第26条
(株)もりぞう	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 埼玉県知事 (1) 第25470号	2024年8月6日から 2029年8月5日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
(株)もりぞう	建設業法	建設業許可 国土交通大臣許可 (般2) 第24228号	2025年4月16日から 2030年4月15日まで	建設業法第29条
(株)もりぞう	建築士法	一級建築士事務所登録 神奈川県知事登録 第17283号	2022年1月13日から 2027年1月12日まで	建築士法第26条
(株)もりぞう	建築士法	一級建築士事務所登録 山梨県知事登録 第1-071852号	2025年2月22日から 2030年2月21日まで	建築士法第26条
(株)もりぞう	建築士法	一級建築士事務所登録 栃木県知事登録A 第3579号	2023年7月11日から 2028年7月10日まで	建築士法第26条
(株)三愛ホーム	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 埼玉県知事 (8) 第18721号	2024年5月18日から 2029年5月17日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67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重大な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。

当社グループは、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、「個人情報の保護に関する法律」（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 感染症の影響について

感染症の流行が発生した場合、従業員等の感染による事業停止等、円滑な事業推進が困難になる可能性に加え、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、販売計画へ重大な影響を与える可能性があり、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【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、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しや、国内のインバウンド需要の増加を背景に、緩やかな回復が続きました。一方で、原材料価格の高止まり、消費者物価上昇の長期化、不安定な国際情勢等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する住宅・マンション業界におきましては、2025年4月の建築基準法および省エネ法改正後の反動減は期末に向けて回復基調となりましたが、建築コスト上昇に伴う不動産価格の高止まりと金利上昇を背景に、実需層の購入意欲は慎重に推移しました。

このような環境の中、当社グループは、不動産販売事業および建築請負事業の拡大に努めました。不動産販売事業のうち建売住宅部門は、販売棟数が前年を上回り、単価および利益率が増加いたしました。投資用不動産部門は、小型・中型の木造賃貸アパートは予定通り販売したものの、大型の賃貸マンションの販売が不調となりました。建築請負事業は、建築基準法および省エネ法改正により確認許可の交付が長期化し、受注案件の着工が滞ったことで売上高は前年を大きく下回りました。コスト構造の改善を進め、利益ベースでは前年より損失額を削減できましたが、子会社化後3年以内の黒字化達成にはいたりませんでした。また、株主優待費用が当初想定を大幅に上回り、販売費及び一般管理費が増加した上に、法人税法上はこれらが損金不算入となることから、東京証券取引所マザーズ市場（現グロス市場）へ上場後、初めて親会社株主に帰属する当期純損失を計上することとなりました。

なお、2025年1月6日付で株式会社三愛ホームの全株式を取得し、子会社化したことに伴い、同社は当連結会計年度より連結開始となり、貸借対照表および損益計算書の取り込みを行っております。

この結果、当連結会計年度の売上高は3,416,769千円（前連結会計年度比19.2%減）、営業利益は12,889千円（前連結会計年度比97.3%減）、経常利益は28,883千円（前連結会計年度比93.8%減）、親会社株主に帰属する当期純損失は3,112千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益251,054千円）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。

なお、当社グループは、2025年1月6日付で株式会社三愛ホームを連結子会社化したことに伴い、同社を不動産販売事業セグメントに含めております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（セグメント情報等）」に記載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、建売住宅部門では販売棟数、売上、利益ともに前年を上回りました。投資用不動産部門では、前期に利益率の高い大型の投資用不動産（簡易宿泊所）を売却しましたが、当期は販売が不調となり、売上高およびセグメント利益は減少いたしました。

この結果、売上高は2,192,829千円（前連結会計年度比12.4%減）、セグメント利益は241,105千円（前連結会計年度比66.9%減）となりました。

#### (建築請負事業)

建築請負事業におきましては、展示場の統廃合や人員体制の見直し等によるコスト構造の改善を進めました。これにより一時的に受注が減少したことに加え、法改正により確認許可の交付が長期化したことで受注案件の着工が滞り、売上が大幅に減少し、セグメント損失となりました。

この結果、売上高は1,377,807千円（前連結会計年度比24.4%減）、セグメント損失は33,238千円（前連結会計年度は40,975千円のセグメント損失）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、前渡金の増加、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出等により、前連結会計年度末と比較して642,490千円減少し、期末残高は966,177千円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は525,792千円（前連結会計年度比は176,663千円の獲得）となりました。これは主に棚卸資産の増加額154,666千円、前渡金の増加額258,850千円、未収消費税の増加額71,243千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408,033千円(前連結会計年度比は17,392千円の使用)となりました。これは主に連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出399,705千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)

財務活動により獲得した資金は291,336千円(前連結会計年度比は279,082千円の獲得)となりました。これは主に短期借入れによる収入290,000千円等によるものであります。

### ③ 生産、受注及び販売の実績

当社グループは、不動産販売事業及び建築請負事業を行っておりますが、不動産販売事業は生産、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	1,355,457	108.5	881,650	136.3%

#### 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 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	前年同期比(%)
建売住宅販売事業(千円)	1,655,442	56.9
投資用不動産販売事業(千円)	250,600	△80.1
建築請負事業(千円)	1,377,807	△20.2
その他(千円)	132,919	△28.1
合計(千円)	3,416,769	△19.2

(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
大英産業株式会社	1,000,000	23.7	—	—

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
不動産売上高(千円)	2,316,018	1,906,042
建売住宅販売事業(千円)	1,055,218	1,655,442
投資用不動産販売事業(千円)	1,260,800	250,600

## (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5,274,471千円となり、前連結会計年度末に比べ869,922千円増加いたしました。これは主に販売用不動産が963,852千円増加、未成工事支出金が10,201千円減少したこと等によるものであります。固定資産は274,103千円となり、前連結会計年度末に比べ152,860千円増加いたしました。これは主に、株式会社三愛ホームの株式取得により、土地が43,325千円増加、のれんが78,917千円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は5,548,575千円となり、前連結会計年度末に比べ1,022,783千円増加いたしました。

#### (負債)

当連結会計年度末における流動負債は1,161,899千円となり、前連結会計年度末に比べ322,003千円増加いたしました。これは主に短期借入金が増加したこと等によるものであります。固定負債は1,700,302千円となり、前連結会計年度末に比べ785,892千円増加いたしました。これは主に長期借入金が増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は2,862,202千円となり、前連結会計年度末に比べ1,107,896千円増加いたしました。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産は2,686,373千円となり、前連結会計年度末に比べ85,113千円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する当期純損失の計上による減少3,112千円、剰余金の配当の支払いによる減少82,000千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は48.4%（前連結会計年度末61.2%）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、投資用不動産販売の減少および建築請負事業の減少により3,416,769千円（前連結会計年度比19.2%減）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、売上高の減少により2,685,712千円（前連結会計年度比9.4%減）となりました。その結果、当連結会計年度の売上総利益は731,056千円（同42.0%減）となりました。

#### (販売費及び一般管理費・営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は718,167千円（前連結会計年度比7.7%減）となりました。その結果、当連結会計年度の営業利益は12,889千円（同97.3%減）となりました。

#### (営業外損益・経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は消費税差額および債務免除益の計上により46,559千円（前連結会計年度比425.3%増）となりました。また、営業外費用は30,565千円（同22.1%増）となりました。その結果、当連結会計年度の経常利益は28,883千円（同93.8%減）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利益は1,520千円となりました。また、特別損失は96千円（前連結会計年度比97.5%減）となりました。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30,306千円（同93.4%減）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損失は3,112千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益251,054千円）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 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 ②キャッシュ・フロー」をご覧ください。

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、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、経営基盤の強靱化、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、経営指標の目標を営業利益と売上高営業利益率に置き、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。

5 【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】

当連結会計年度に実施した設備投資の総額は24,197千円であります。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2025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	土地	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	571	46	—	1,543	2,160	16 (—)
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	5,541	44	17,543	—	23,129	6 (—)
四国営業所 (愛媛県松山市)	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	—	280	—	—	280	2 (—)

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 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。

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 (大分県大分市)	不動産販売事業	事務所用建物	7,187
宮崎営業所 (宮崎県宮崎市)	不動産販売事業	事務所用建物	400
四国営業所 (愛媛県松山市)	不動産販売事業	事務所用建物	1,080

##### (2) 国内子会社

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	土地	合計	
株式会社 もりぞう	本社他 (埼玉県さいたま 市大宮区他)	建築請負 事業	業務用施設 等	10,561	156	817	—	11,535	36 (2)
株式会社 三愛ホーム	本社 (埼玉県川越市)	不動産販売 事業	業務用施設 等	7,167	—	—	43,325	50,493	— (1)

(注) 1. 株式会社もりぞう、株式会社三愛ホームについては2025年10月31日現在の状況を記載しております。

2. 現在休止中の主要な設備はありません。

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	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備内容	年間賃借料又は リース料 (千円)
株式会社もりぞう	本社他 (埼玉県さいたま市大宮区他)	建築請負事業	事務所用建物	19,010
株式会社三愛ホーム	本社 (埼玉県川越市広栄町)	不動産販売事業	車両運搬具 工具器具備品	969

### 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) (2025年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2026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	4,100,874	4,100,874	東京証券取引所 (グロース市場) 福岡証券取引所 (Q-B o a r d 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	4,100,874	4,100,874	—	—

#### (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)
2024年1月1日～ 2024年12月31日 (注)	463,000	4,100,874	193,566	462,491	193,566	452,461

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2025年12月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	1	13	46	6	24	3,250	3,340	—
所有株式数 (単元)	—	15	956	4,955	75	110	34,877	40,988	2,074
所有株式数の割 合 (%)	—	0.0	2.3	12.1	0.2	0.3	85.1	100.0	—

(注) 自己株式837株は、「個人その他」に8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】

2025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	41.04
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	9.75
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	36,369	0.88
山口 定男	東京都八王子市	24,600	0.59
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	24,500	0.59
岩尾 崇清	佐賀県三養基郡みやき町	20,900	0.50
廣田商事株式会社	福岡県福岡市中央区港二丁目8番25号	20,000	0.48
鈴木 将大	静岡県駿東郡長泉町	18,600	0.45
蔵前 達郎	大分県別府市	18,000	0.43
グランディーズ従業員持株会	大分県大分市都町二丁目1番10号	12,800	0.31
計	—	2,258,669	55.08

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2025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 800	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 4,098,000	40,980	—
単元未満株式	普通株式 2,074	—	—
発行済株式総数	4,100,874	—	—
総株主の議決権	—	40,980	—

②【自己株式等】

2025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 (%)
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	800	—	800	0.0
計	—	800	—	800	0.0

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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	837	—	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、1株当たり15円を、2026年3月26日開催予定の定時株主総会で決議して実施する予定であります。

なお、基準日が当事業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)
2026年3月26日 定時株主総会決議	61,500	15

#### 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】

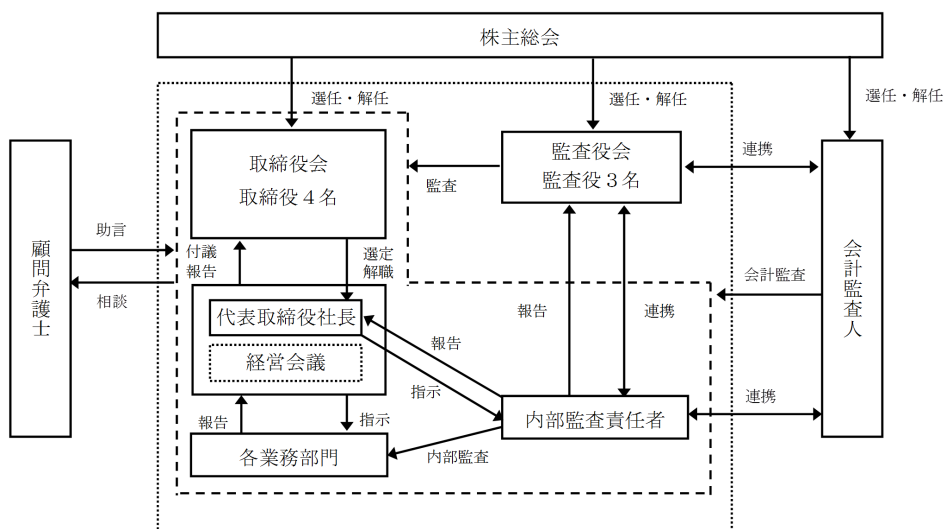
###### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、「我々の創造する立派な商品・サービスを通じ、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に努め、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り所存であります。

###### 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、有価証券報告書提出日現在で社外取締役2名を含む4名の取締役で構成されております。取締役会の議長は代表取締役社長 亀井浩が務めております。その他の構成員は、取締役 後藤大岳、原口祥彦、藤嶋司であります。毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時取締役会も開催しております。取締役会においては、月次決算の報告等に基づいて業務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。なお、取締役会にはすべての監査役が出席し、取締役の業務執行状況を監視できる体制となっております。

※当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役4名選任の件」を提案しており、また、当該定時株主総会の直後に開催が予定されている取締役会の決議事項として「代表取締役選任の件」が付議される予定であります。当該定時株主総会の当該議案及び当該取締役会の当該決議事項が承認可決された場合の取締役会の構成員は、有価証券報告書提出日現在と同様となる予定です。

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、有価証券報告書提出日現在で常勤監査役 甲斐雄二、監査役 蔵前達郎、生野裕一の3名で構成されており、監査役 蔵前達郎、生野裕一は社外監査役であります。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）の周知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に努めることにより、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で開催するとともに、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、業務の妥当性及び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、監査役甲斐雄二、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。

④ 取締役会の活動状況

当事業年度において、当社の取締役会の開催回数及び個々の取締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
亀井 浩	14回	14回
後藤 大岳	14回	14回
原口 祥彦	14回	13回
藤嶋 司	14回	14回
蔵前 達郎	14回	13回
生野 裕一	14回	13回
甲斐 雄二	14回	13回

取締役会における具体的な検討内容として、月次決算の確認・分析、今後の方針の検討、各四半期における決算数値の確認及び承認、人事異動に関する事項、企業運営に関する事項等について検討しております。

## (2) 【役員の状況】

## ① 役員一覧

a. 2026年3月25日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性7名 女性1名 （役員のうち女性の比率-%）

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 (有)ケイズ 代表取締役 2003年8月 (株)ジョー・コーポレーション高木 取締役 2006年1月 (株)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） 2022年10月 株式会社もりぞう 代表取締役社長（現任） 2025年1月 株式会社三愛ホーム 代表取締役社長（現任）	(注) 1	1,682,900
取締役 営業本部長	後藤 大岳	1986年5月4日生	2009年4月 ヒューマンリソシア(株) 入社 2013年7月 当社 入社 2023年4月 執行役員 営業副本部長 2024年3月 取締役 営業本部長（現任）	(注) 1	3,300
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(株) 監査役 2008年5月 (株)マルショク 監査役 2012年4月 大分県信用組合 理事 2016年8月 モバイルクリエイト(株) 取締役（監査等委員） 2017年5月 (株)サンリブ 監査役（現任） 2018年7月 FIG(株) 取締役（監査等委員） 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） 2019年3月 当社 取締役（現任）	(注) 1	—
常勤監査役	甲斐 雄二	1958年5月18日生	1981年4月 (株)大分銀行 入行 2007年3月 (株)大分銀行 審査部 審査役 2013年5月 一般財団法人西日本産業衛生会 業務部副部長 2014年10月 北九州産業衛生診療所 業務部長 2019年6月 一般財団法人西日本産業衛生会 理事 2024年2月 当社 入社 2024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 税理士法人大分総合会計事務所設立（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） 2017年12月 江藤酸素(株) 社外監査役（現任） 2019年2月 株式会社TMH 社外監査役 2020年1月 江藤製作所 社外監査役（現任） 2020年2月 江藤産業(株) 社外監査役（現任） 2023年2月 株式会社TMH 社外監査役（現任）	(注) 2	—
計					1,704,200

- (注) 1. 代表取締役亀井浩、取締役後藤大岳、取締役原口祥彦及び取締役藤嶋司の任期は、2025年3月27日開催の定時株主総会の終結の時から、2025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. 常勤監査役甲斐雄二、監査役蔵前達郎及び監査役生野裕一の任期は、2024年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から、2027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. 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。

b. 2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役4名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の方況及びその任期は、以下のとおりとなる予定であります。なお、役員の方職等については、当該定時株主総会の直後に開催が予定されている取締役会の決議事項の内容（方職等）を含めて記載しています。

男性7名 女性一名 （役員のうち女性の比率-%）

方職名	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 (株)ケイズ 代表取締役 2003年8月 (株)ジョー・コーポレーション高木 取締役 2006年1月 (株)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） 2022年10月 株式会社もりぞう 代表取締役社長（現任） 2025年1月 株式会社三愛ホーム 代表取締役社長（現任）	(注) 1	1,682,900
取締役 営業本部長	後藤 大岳	1986年5月4日生	2009年4月 ヒューマンリソシア(株) 入社 2013年7月 当社 入社 2023年4月 執行役員 営業本部長 2024年3月 取締役 営業本部長（現任）	(注) 1	3,300
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(株) 監査役 2008年5月 (株)マルシヨク 監査役 2012年4月 大分県信用組合 理事 2016年8月 モバイルクリエイト(株) 取締役（監査等委員） 2017年5月 (株)サンリブ 監査役（現任） 2018年7月 FIG(株) 取締役（監査等委員） 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） 2019年3月 当社 取締役（現任）	(注) 1	-
常勤監査役	甲斐 雄二	1958年5月18日生	1981年4月 (株)大分銀行 入行 2007年3月 (株)大分銀行 審査部 審査役 2013年5月 一般財団法人西日本産業衛生会 業務部副部長 2014年10月 北九州産業衛生診療所 業務部長 2019年6月 一般財団法人西日本産業衛生会 理事 2024年2月 当社 入社 2024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 税理士法人大分総合会計事務所設立（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） 2017年12月 江藤酸素(株) 社外監査役（現任） 2019年2月 株式会社TMH 社外監査役 2020年1月 江藤製作所 社外監査役（現任） 2020年2月 江藤産業(株) 社外監査役（現任） 2023年2月 株式会社TMH 社外監査役（現任）	(注) 2	-
計					1,704,200

- (注) 1. 代表取締役亀井浩、取締役後藤大岳、取締役原口祥彦及び取締役藤嶋司の任期は、2026年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2026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. 常勤監査役甲斐雄二、監査役蔵前達郎及び監査役生野裕一の任期は、2024年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から、2027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. 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2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、資本的关系、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。

社外監査役蔵前達郎氏は、税理士及び中小企業診断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（うち2名は社外監査役）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、常勤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。

当事業年度において開催された監査役会は15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
甲斐 雄二	15回	15回
蔵前 達郎	15回	15回
生野 裕一	15回	14回

監査役甲斐雄二は、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、監査役に共有した上で、必要に応じ、取締役会に報告しております。

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 20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 大神匡及び植木貴宣
- ・会計監査業務に係る補助者は公認会計士4名、その他4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	20,000	—	24,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	20,000	—	24,000	—

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) 【役員報酬等】

① 役員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回定時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）	42,458	38,700	—	3,758	2
監査役 （社外監査役を除く）	4,158	3,960	—	198	1
社外役員	5,000	4,800	—	200	4

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、記載していません。

(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	1	35
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)

	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	30
非上場株式以外の株式	—	—

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

該当事項はありません。

④ 当事業年度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 当事業年度の前4事業年度及び当事業年度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（2025年1月1日から2025年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2025年1月1日から2025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について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,608,667	1,008,085
売掛金	7	12,520
完成工事未収入金及び契約資産	45,032	37,843
販売用不動産	※ 1,789,454	※ 2,753,306
仕掛販売用不動産	※ 905,277	※ 1,081,014
未成工事支出金	34,351	24,150
その他	21,757	357,550
流動資産合計	4,404,549	5,274,471
固定資産		
有形固定資産		
土地	—	※ 60,869
その他	198,944	156,375
減価償却累計額	△181,645	△129,644
その他（純額）	17,298	※ 26,730
有形固定資産合計	17,298	87,599
無形固定資産		
のれん	—	78,917
その他	2,179	1,479
無形固定資産合計	2,179	80,397
投資その他の資産		
長期貸付金	21,640	20,040
繰延税金資産	39,333	46,297
その他	62,352	59,808
貸倒引当金	△21,560	△20,040
投資その他の資産合計	101,765	106,106
固定資産合計	121,243	274,103
資産合計	4,525,792	5,548,575

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
不動産事業未払金	79,024	65,365
工事未払金	151,934	132,210
短期借入金	※ 150,000	※ 477,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 81,376	※ 172,692
未払法人税等	179,471	32,112
未成工事受入金	76,003	※ 173,847
不動産事業受入金	1,500	1,000
引当金	44,627	51,627
その他	75,958	56,043
流動負債合計	839,896	1,161,899
固定負債		
長期借入金	※ 807,750	※ 1,595,124
退職給付に係る負債	30,506	32,006
資産除去債務	27,918	17,399
引当金	44,916	49,072
その他	3,319	6,701
固定負債合計	914,409	1,700,302
負債合計	1,754,306	2,862,202
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	462,491	462,491
資本剰余金	514,984	514,984
利益剰余金	1,794,382	1,709,268
自己株式	△371	△371
株主資本合計	2,771,486	2,686,373
純資産合計	2,771,486	2,686,373
負債純資産合計	4,525,792	5,548,575

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	4,226,381	3,416,769
売上原価	2,965,777	2,685,712
売上総利益	1,260,604	731,056
販売費及び一般管理費	※ <sub>1</sub> 778,347	※ <sub>1</sub> 718,167
営業利益	482,257	12,889
営業外収益		
受取利息	76	1,601
受取手数料	4,450	5,130
貸倒引当金戻入額	1,920	1,520
消費税差額	—	11,719
債務免除益	—	11,638
その他	2,417	14,951
営業外収益合計	8,864	46,559
営業外費用		
支払利息	8,072	25,013
支払手数料	15,300	—
解約違約金	—	4,350
その他	1,660	1,201
営業外費用合計	25,032	30,565
経常利益	466,088	28,883
特別利益		
固定資産売却益	—	※ <sub>2</sub> 1,520
特別利益合計	—	1,520
特別損失		
固定資産除却損	※ <sub>3</sub> 844	※ <sub>3</sub> 96
役員退職慰労金	3,000	—
特別損失合計	3,844	96
税金等調整前当期純利益	462,243	30,306
法人税、住民税及び事業税	214,086	42,988
法人税等調整額	△2,897	△9,569
法人税等合計	211,188	33,419
当期純利益又は当期純損失(△)	251,054	△3,112
親会社株主に帰属する当期純利益又は 親会社株主に帰属する当期純損失(△)	251,054	△3,112

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	251,054	△3,112
包括利益	251,054	△3,112
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	251,054	△3,112

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					新株予約権	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	1,595,827	△61,230	2,062,416	516	2,062,932
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	193,566	193,566			387,133		387,133
剰余金の配当			△52,500		△52,500		△52,500
親会社株主に帰属する当期純利益			251,054		251,054		251,054
自己株式の処分		62,523		60,858	123,382		123,382
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						△516	△516
当期変動額合計	193,566	256,090	198,554	60,858	709,070	△516	708,554
当期末残高	462,491	514,984	1,794,382	△371	2,771,486	—	2,771,486

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	462,491	514,984	1,794,382	△371	2,771,486	2,771,486
当期変動額						
剰余金の配当			△82,000		△82,000	△82,000
親会社株主に帰属する当期純損失 (△)			△3,112		△3,112	△3,112
当期変動額合計	—	—	△85,113	—	△85,113	△85,113
当期末残高	462,491	514,984	1,709,268	△371	2,686,373	2,686,373

## 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	当連結会計年度
	(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	(自 2025年1月1日 至 2025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	462,243	30,306
減価償却費	36,940	49,221
のれん償却額	—	30,352
解約違約金	—	3,000
貸倒引当金戻入額	△1,920	△1,520
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△790	△351
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	4,372	△2,233
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	32,280	9,585
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	44,916	4,156
受取利息及び受取配当金	△76	△1,635
債務免除益	—	△11,638
助成金収入	—	△522
支払利息	8,072	25,013
株式交付費	1,461	—
固定資産売却益	—	△1,520
売上債権の増減額 (△は増加)	31,653	△5,324
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△52,140	△154,666
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△3,529	1,500
前渡金の増減額 (△は増加)	△35	△258,850
前払費用の増減額 (△は増加)	558	1,356
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△1,301	△519
仕入債務の増減額 (△は減少)	△39,358	△49,968
未払金の増減額 (△は減少)	△6,391	2,659
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△4,486	△71,243
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△73,198	△5,955
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△144,049	97,843
不動産事業受入金の増減額 (△は減少)	△2,000	△1,500
預り金の増減額 (△は減少)	△274	△1,748
その他	8,990	611
小計	301,938	△313,590
利息及び配当金の受取額	76	1,627
助成金の受取額	—	522
利息の支払額	△7,688	△25,505
法人税等の支払額	△117,662	△188,846
営業活動によるキャッシュ・フロー	176,663	△525,792

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期積金の預入による支出	—	△9,800
定期預金の払戻による収入	—	28,132
有形固定資産の取得による支出	△10,999	△22,742
有形固定資産の売却による収入	—	2,531
無形固定資産の取得による支出	—	△1,092
資産除去債務の履行による支出	△8,505	△14,060
出資金の回収による収入	—	600
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	※2 △399,705
その他	2,113	8,103
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,392	△408,033
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	318,000	290,000
短期借入金の返済による支出	△328,000	△522,000
長期借入れによる収入	248,000	945,000
長期借入金の返済による支出	△414,303	△334,058
社債の償還による支出	—	△5,000
リース債務の返済による支出	△633	△779
配当金の支払額	△52,519	△81,825
新株予約権の行使による株式の発行による収入	508,538	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	279,082	291,336
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	438,353	△642,490
現金及び現金同等物の期首残高	1,170,313	1,608,667
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,608,667	※1 966,177

## 【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 2社

連結子会社の名称 株式会社もりぞう、株式会社三愛ホーム

上記のうち、株式会社三愛ホームについては、当連結会計年度において、株式会社三愛ホームの全株式を取得し子会社化したことに伴い、連結の範囲に含めることといたしました。

### 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社もりぞう及び株式会社三愛ホームの決算日は10月31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、連結決算日との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。

株式会社三愛ホームは、決算日を3月31日から10月31日に変更しており、この決算期変更により変則期間となる当連結会計年度の同社の決算は、2025年1月1日をみなし取得日とし2025年10月31日までの10ヶ月間を連結しております。

### 4. 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

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

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（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。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～18年

構築物 3年～10年

工具、器具及び備品 3年～6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

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について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 賞与引当金

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

③ 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 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、期末日を基準日として発生すると見込まれる額を計上しております。

⑤ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

連結子会社である株式会社もりぞうにおいて、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算は、退職給付債務の額を原則法に基づき計算し、当該退職給付債務の額と期末自己都合要支給額との比（比較指数）を求め、直近の期末自己都合要支給額に比較指数を乗じた金額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産の販売

顧客との不動産売買契約に基づいて、不動産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、不動産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。

② 建築工事の請負

顧客との建築請負工事契約に基づいて、一定の期間にわたり建築請負工事の履行義務を負っております。

当該履行義務は、工事の進捗により一定の期間にわたり充足されるものであり、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、各報告期間の末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の総額に占める割合に基づいております。

ただし、建築請負工事契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

(6) 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、投資の実態に合わせ、3年間の投資回収見込年数で均等償却を行っております。

(7) 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。

(8) 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

控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の長期前払費用に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。また、居住用賃貸建物である販売用不動産に係る控除対象外消費税は取得原価に算入しております。



(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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	1,167,956千円	1,891,999千円
仕掛販売用不動産	183,534	197,513
その他	—	7,167
土地	—	43,325
計	1,351,490	2,140,006

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む）	889,126千円	1,672,540千円
短期借入金	150,000	477,000
計	1,039,126	2,149,540

(連結損益計算書関係)

※ 1. 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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	59,064千円	62,964千円
給料及び手当	196,228	170,613
賞与引当金繰入額	5,283	2,680
完成工事補償引当金繰入額	6,423	—
役員退職慰労引当金繰入額	44,916	4,156
株主優待引当金繰入額	32,280	41,865
のれん償却額	—	30,352
支払手数料	103,750	71,958
地代家賃	113,969	86,512

※ 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
その他	—	1,520千円

※ 3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
その他	844千円	96千円

(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 2024年1月1日 至 2024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	3,637,874	463,000	—	4,100,874
合計	3,637,874	463,000	—	4,100,874
自己株式				
普通株式(注)2	137,837	—	137,000	837
合計	137,837	—	137,000	837

(注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加463,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少137,000株は、新株予約権の権利行使による自己株式の処分による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第2回新株予約権 (注)	普通株式	300,000	—	300,000	—	—
	第3回新株予約権 (注)	普通株式	300,000	—	300,000	—	—
合計		—	600,000	—	600,000	—	—

(注) 第2回新株予約権及び第3回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

3. 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
2024年3月28日 定時株主総会	普通株式	52,500	15	2023年12月31日	2024年3月29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
2025年3月27日 定時株主総会	普通株式	82,000	利益剰余金	20	2024年12月31日	2025年3月28日

(注) 2025年3月27日定時株主総会決議による1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	4,100,874	—	—	4,100,874
合計	4,100,874	—	—	4,100,874
自己株式				
普通株式	837	—	—	837
合計	837	—	—	837

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
2025年3月27日 定時株主総会	普通株式	82,000	20	2024年12月31日	2025年3月28日

(注) 2025年3月27日定時株主総会決議による1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

(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  
2026年3月26日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

(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
2026年3月26日 定時株主総会	普通株式	61,500	利益剰余金	15	2025年12月31日	2026年3月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金勘定	1,608,667千円	1,008,085千円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△41,908
現金及び現金同等物	1,608,667	966,177

※2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳  
前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）  
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）  
株式の取得により新たに株式会社三愛ホームを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,143,967千円
固定資産	59,357千円
のれん	109,270千円
流動負債	△622,001千円
固定負債	△235,594千円
株式の取得価額	455,000千円
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△55,294千円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	399,705千円

（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

営業債権である売掛金、完成工事未収入金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクについては、顧客の信用状況を定期的に把握するとともに、債権残高を随時把握することを通じてリスクの軽減を図っております。

営業債務である不動産事業未払金、工事未払金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に営業取引に係る運転資金の調達を目的としたものであります。これらのうち、金利変動リスクに晒された借入金については、随時市場の金利動向をモニタリングしております。

(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、市場価格のない株式等は含まれておりません（（注）1. 参照）。

前連結会計年度（2024年12月31日）

「現金及び預金」、「不動産事業未払金」、「工事未払金」及び「未払法人税等」については、現金及び短期間で決済されるため時価が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。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 短期借入金	150,000	150,000	—
(2) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む）	889,126	889,126	—
負債計	1,039,126	1,039,126	—

当連結会計年度（2025年12月31日）

「現金及び預金」、「不動産事業未払金」、「工事未払金」、「未成工事受入金」及び「未払法人税等」については、現金及び短期間で決済されるため時価が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。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 短期借入金	477,000	477,000	—
(2) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む）	1,767,816	1,767,816	—
負債計	2,244,816	2,244,816	—

（注）1. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
非上場株式	65	35
出資金	—	1,235

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2024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	1,608,667	—	—	—
合計	1,608,667	—	—	—

当連結会計年度（2025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	1,008,085	—	—	—
合計	1,008,085	—	—	—

3. 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（2024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)
短期借入金	150,000	—	—	—	—	—
長期借入金	81,376	75,828	59,138	55,824	55,824	561,136
合計	231,376	75,828	59,132	55,824	55,824	561,136

当連結会計年度（2025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)
短期借入金	477,000	—	—	—	—	—
長期借入金	172,692	151,198	144,684	142,138	133,136	1,023,968
合計	649,692	151,198	144,684	142,138	133,136	1,023,968

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、時価の算定に用いた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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(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（2024年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
短期借入金	—	150,000	—	150,000
長期借入金	—	889,126	—	889,126

当連結会計年度（2025年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
短期借入金	—	477,000	—	477,000
長期借入金	—	1,767,816	—	1,767,816

(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

・短期借入金及び長期借入金

主に変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映するため、時価が帳簿価額に近似することから、帳簿価額を時価としており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(2024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、市場価格のない株式等のため、記載していません。

当連結会計年度(2025年12月31日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額35千円)については、市場価格のない株式等のため、記載していません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

連結子会社である株式会社もりぞうにおいて、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しております。なお、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算は、退職給付債務の額を原則法に基づき計算し、当該退職給付債務の額と期末自己都合要支給額との比(比較指数)を求め、直近の期末自己都合要支給額に比較指数を乗じた金額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	34,035千円	30,506千円
退職給付費用	2,801	4,210
退職給付の支払額	△6,330	△2,710
退職給付に係る負債の期末残高	30,506	32,006

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
非積立型制度の退職給付債務	30,506千円	32,006千円
連結貸借対照表に計上された負債	30,506	32,006
退職給付に係る負債	30,506	32,006
連結貸借対照表に計上された負債	30,506	32,006

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度2,801千円

当連結会計年度4,210千円

(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

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金 (注) 2	83,459千円	121,912千円
未払事業税等	9,437	2,441
完成工事補償引当金	4,059	2,208
賞与引当金等	1,139	1,021
役員退職慰労引当金	13,681	15,388
退職給付に係る負債	10,243	10,747
棚卸資産	21,027	32,563
棚卸資産評価損	—	1,018
貸倒引当金	7,239	18,430
減価償却超過額	66	3,037
資産除去債務	10,356	5,351
減損損失	5,904	1,598
繰延消費税	7,293	4,933
一括償却資産	792	93
関係会社株式評価損	7,919	39,513
その他	276	6,234
繰延税金資産小計	182,899	266,495
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 2	△83,459	△107,308
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△60,106	△103,315
評価性引当額小計 (注) 1	△143,566	△210,623
繰延税金資産合計	39,333	55,871
繰延税金負債		
譲渡損益調整勘定	—	△3,223
固定資産評価差額	—	△2,604
その他	—	△3,745
繰延税金負債合計	—	△9,573
繰延税金資産の純額	—	46,297

(注) 1. 繰延税金資産から控除された額 (評価性引当額) に重要な変動が生じております。当該変動の主な内容は、関連会社株式評価損等に係る評価性引当額が増加したことによるものであります。

(注) 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 (2024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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	—	83,459	83,459
評価性引当額	—	—	—	—	—	△83,459	△83,459
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 (2025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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 (b)	—	—	—	—	—	121,912	121,912
評価性引当額	—	—	—	—	—	△107,308	△107,308
繰延税金資産	—	—	—	—	—	14,604	(c) 14,604

(b) 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。

(c) 税務上の繰越欠損金121,912千円 (法定実効税率を乗じた額) について、繰延税金資産14,604千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込み等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	76.8
住民税均等割	0.8	5.5
留保金課税	4.1	—
株主優待引当金	2.1	9.6
評価性引当額の増減	5.7	112.9
連結修正による影響	2.8	△117.3
税率変更による影響	—	△9.6
連結子会社との税率差異	△0.3	1.6
その他	0.0	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.7	110.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2027年1月1日以後に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.5%から31.4%に変更し計算しております。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業 株式会社三愛ホーム

事業の内容 土地・建売住宅の分譲、注文住宅の建築請負、不動産賃貸および仲介等

② 企業結合を行った主な理由

株式会社三愛ホーム（以下、三愛ホーム社という。）は、埼玉県川越市を拠点として、東京都内及び埼玉県内における不動産売買や宅地造成の豊富な実績とノウハウを有する企業です。当社グループは、三愛ホーム社の強みを活かして関東圏における不動産事業を拡大し、より多様な顧客ニーズに応える住まいづくりを推進することが、関東エリアでの事業基盤をさらに強固なものとするための重要な一歩と位置付けています。

今後、関東エリアにおける不動産事業展開の加速と、株式会社もりぞうとのシナジー効果を最大限に発揮することで、お客様との多様なニーズに応えるとともに、当社グループの企業価値向上に努めてまいります。

③ 企業結合日 2025年1月6日（みなし取得日 2025年1月1日）

④ 企業結合の法的形式 現金を対価とした株式取得

⑤ 結合後企業の名称 変更はありません。

⑥ 取得した議決権比率 100.0%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2025年1月1日から2025年10月31日までの業績が含まれております。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	455,000千円
取得原価		455,000千円

(4) 主要な取得関連費用の内容および金額

アドバイザリー費用等 31,000千円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

① 発生したのれんの金額

109,270千円

② 発生原因

取得原価が企業結合時における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識したものです。

③ 償却方法及び償却期間

3年間にわたる均等償却

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,143,967千円
固定資産	59,357千円
資産合計	1,203,325千円
流動負債	622,001千円
固定負債	235,594千円
負債合計	857,595千円

(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（5）重要な収益及び費用の計上基準」に同様の内容を記載しているため、記載を省略しております。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	49,256	36,654
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	36,654	50,364
契約資産（期首残高）	27,438	8,386
契約資産（期末残高）	8,386	—
契約負債（期首残高）	224,536	77,503
契約負債（期末残高）	77,503	174,847

連結貸借対照表上、流動負債「未成工事受入金」、「不動産事業受入金」に計上しております契約負債は、主に建築請負事業において顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引額

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予定される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(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」、「建築請負事業」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、株式会社グランディーズ及び株式会社三愛ホームにて建売住宅及び投資用不動産の販売を行っております。「建築請負事業」は、株式会社もりぞうにて主に注文住宅の受注・建築を行っております。

なお、当社グループは、2025年1月6日付で株式会社三愛ホームを連結子会社化したことに伴い、同社を不動産販売事業セグメントに含めております。

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、取引の実態を踏まえグループ内で協議のうえ、合理的に決定された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及び収益の分解情報  
前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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 財務諸表 計上額
	不動産 販売事業	建築請負事業			
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	2,435,530	1,725,472	4,161,003	—	4,161,003
その他の収益(注) 3	65,378	—	65,378	—	65,378
外部顧客への売上高	2,500,908	1,725,472	4,226,381	—	4,226,381
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,240	95,717	96,957	△96,957	—
計	2,502,148	1,821,189	4,323,338	△96,957	4,226,381
セグメント利益 又は損失(△) (注) 2	728,540	△40,975	687,564	△205,307	482,257
セグメント資産	2,602,005	473,546	3,075,551	1,450,240	4,525,792
その他の項目					
減価償却費	2,386	523	2,909	506	3,416
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	539	13,343	13,882	—	13,882

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額△205,307千円には、全社費用△161,918千円のうち、セグメント間の取引消去等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1,450,240千円は、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)、長期前払費用等であります。

(3) 減価償却費の調整額506千円は、全社資産に係る減価償却費であります。

2. 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。

3. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025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 財務諸表 計上額
	不動産 販売事業	建築請負事業			
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	1,950,003	1,373,741	3,323,745	—	3,323,745
その他の収益(注) 3	88,958	4,065	93,023	—	93,023
外部顧客への売上高	2,038,962	1,377,807	3,416,769	—	3,416,769
セグメント間の 内部売上高又は振替高	153,867	—	153,867	△153,867	—
計	2,192,829	1,377,807	3,570,636	△153,867	3,416,769
セグメント利益 又は損失(△)(注) 2	241,105	△33,238	207,867	△194,978	12,889
セグメント資産	4,308,500	506,467	4,814,967	733,607	5,548,575
その他の項目					
減価償却費	3,853	1,138	4,992	486	5,478
のれん償却額	30,352	—	30,352	—	30,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	23,980	216	24,197	—	24,197

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△194,978千円には、全社費用△177,759千円のうち、セグメント間の取引消去等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733,607千円は、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)、長期前払費用等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額486千円は、全社資産に係る減価償却費であります。
2. 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。
3. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

#### 【関連情報】

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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	1,055,218	1,260,800	1,758,252	152,110	4,226,381

##### 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
大英産業株式会社	1,000,000	不動産販売事業

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	1,655,442	395,600	1,232,552	133,174	3,416,769

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。

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産 販売事業	建築請負事業	計		
当期償却額	30,352	—	30,352	—	30,352
当期末残高	78,917	—	78,917	—	78,917

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	675円97銭	655円21銭
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△)	69円45銭	△0円76銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、前連結会計年度は潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、当連結会計年度は1株当たり当期純損失であり、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又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△)		
親会社株主に帰属する当期純利益又は 当期純損失(△) (千円)	251,054	△3,112
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 又は当期純損失(△) (千円)	251,054	△3,112
普通株式の期中平均株式数(株)	3,615,114	4,100,037

(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	150,000	477,000	1.85	—
1年以内に返済予定の長期借入金	81,376	172,692	1.13	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,229	1,000	0.78	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	807,750	1,595,124	1.14	2027年～2047年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	2,356	1,575	0.13	2028年～2029年
合計	1,042,711	2,247,392	—	—

(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	151,198	144,684	142,138	133,136
リース債務	780	648	146	—

【資産除去債務明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
不動産賃貸借契約に伴う 原状回復義務	32,416	—	15,017	17,399

(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	中間連結会計期間	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	800,733	1,449,440	2,321,314	3,416,769
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前中間(四半期) 純損失(△)(千円)	△17,039	△58,798	△35,789	30,306
親会社株主に帰属する中間 (当期)(四半期)純損失 (△)(千円)	△27,804	△75,683	△61,702	△3,112
1株当たり中間(当期)(四 半期)純損失(△)(円)	△6.78	△18.46	△15.05	△0.76

(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)	△6.78	△11.68	3.41	14.29

(注) 第1四半期及び第3四半期に係る四半期報告書は提出していませんが、第1四半期及び第3四半期に係る各数値については金融商品取引所の定める規則により作成した四半期情報を記載しており、期中レビューは受けておりません。

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,426,383	620,066
売掛金	7	12,520
販売用不動産	※1 1,682,083	※1 2,088,185
仕掛販売用不動産	※1 859,935	※1 1,037,023
前渡金	3,650	264,000
前払費用	2,546	2,888
その他	40,654	※2 99,927
流動資産合計	4,015,261	4,124,611
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,430	6,113
工具、器具及び備品	794	370
土地	—	17,543
リース資産	2,254	1,543
有形固定資産合計	4,478	25,571
無形固定資産		
ソフトウェア	2,179	1,479
無形固定資産合計	2,179	1,479
投資その他の資産		
関係会社株式	100,000	486,000
投資有価証券	65	35
出資金	95	35
長期貸付金	※2 160,500	※2 154,000
長期前払費用	15,526	16,551
敷金及び保証金	3,616	2,753
繰延税金資産	37,286	38,256
貸倒引当金	—	△37,683
投資その他の資産合計	317,090	659,948
固定資産合計	323,748	686,999
資産合計	4,339,009	4,811,610

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
不動産事業未払金	79,024	59,194
工事未払金	99	8
短期借入金	※1 150,000	※1 240,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 81,376	※1 137,364
リース債務	979	749
未払金	22,508	28,347
未払費用	754	731
未払配当金	174	257
未払法人税等	172,468	31,428
不動産事業受入金	1,500	—
前受収益	132	—
預り金	1,946	713
賞与引当金	709	718
完成工事補償引当金	2,385	1,904
株主優待引当金	32,280	41,865
流動負債合計	546,338	543,282
固定負債		
長期借入金	※1 807,750	※1 1,503,106
リース債務	1,457	927
長期預り敷金	833	1,146
役員退職慰労引当金	44,916	49,072
その他	—	2,417
固定負債合計	854,956	1,556,669
負債合計	1,401,294	2,099,951
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	462,491	462,491
資本剰余金		
資本準備金	452,461	452,461
その他資本剰余金	62,523	62,523
資本剰余金合計	514,984	514,984
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,960,610	1,734,554
利益剰余金合計	1,960,610	1,734,554
自己株式	△371	△371
株主資本合計	2,937,714	2,711,659
純資産合計	2,937,714	2,711,659
負債純資産合計	4,339,009	4,811,610

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高		
不動産売上高	2,316,018	1,476,719
完成工事高	32,780	3,810
その他売上高	※1 153,350	※1 125,710
売上高合計	2,502,148	1,606,240
売上原価		
不動産売上原価	1,473,320	1,162,257
完成工事原価	28,078	2,657
その他売上原価	98,938	76,992
売上原価合計	1,600,337	1,241,906
売上総利益	901,811	364,333
販売費及び一般管理費	※2 335,189	※2 333,574
営業利益	566,622	30,759
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	※1 3,430	※1 6,322
受取手数料	4,450	5,130
消費税差額	—	5,480
その他	1,203	4,309
営業外収益合計	9,083	21,242
営業外費用		
支払利息	8,072	15,027
支払手数料	15,300	—
解約違約金	—	1,350
その他	1,461	634
営業外費用合計	24,833	17,012
経常利益	550,872	34,989
特別損失		
役員退職慰労金	3,000	—
固定資産除却損	—	96
関係会社株式評価損	—	100,000
貸倒引当金繰入額	—	37,683
特別損失合計	3,000	137,780
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	547,872	△102,791
法人税、住民税及び事業税	211,590	42,234
法人税等調整額	△851	△970
法人税等合計	210,739	41,263
当期純利益又は当期純損失(△)	337,132	△144,055

【売上原価明細書】

(1) 不動産売上原価明細書

		前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		574,989	39.0	462,228	39.9
II 労務費		29,922	2.0	31,168	2.7
III 外注費		848,234	57.6	663,491	57.1
IV 経費		20,173	1.4	3,370	0.3
合計		1,473,320	100.0	1,162,257	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

		前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費		46	0.2	1	0.0
II 労務費		—	—	—	—
III 外注費		28,032	99.8	2,655	100.0
IV 雑費		—	—	—	—
合計		28,078	100.0	2,657	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

		前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 賃貸売上原価		98,938	100.0	76,992	100.0
合計		98,938	100.0	76,992	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

	株主資本							
	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	268,924	258,894	—	258,894	1,675,978	1,675,978	△61,230	2,142,566
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	193,566	193,566		193,566				387,133
剰余金の配当					△52,500	△52,500		△52,500
当期純利益					337,132	337,132		337,132
自己株式の処分			62,523	62,523			60,858	123,382
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	193,566	193,566	62,523	256,090	284,631	284,631	60,858	795,147
当期末残高	462,491	452,461	62,523	514,984	1,960,610	1,960,610	△371	2,937,714

（単位：千円）

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	516	2,143,082
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）		387,133
剰余金の配当		△52,500
当期純利益		337,132
自己株式の処分		123,382
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△516	△516
当期変動額合計	△516	794,631
当期末残高	—	2,937,714

当事業年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

	株主資本							
	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	462,491	452,461	62,523	514,984	1,960,610	1,960,610	△371	2,937,714
当期変動額								
剰余金の配当					△82,000	△82,000		△82,000
当期純損失（△）					△144,055	△144,055		△144,055
当期変動額合計	－	－	－	－	△226,055	△226,055	－	△226,055
当期末残高	462,491	452,461	62,523	514,984	1,734,554	1,734,554	△371	2,711,659

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	2,937,714
当期変動額	
剰余金の配当	△82,000
当期純損失（△）	△144,055
当期変動額合計	△226,055
当期末残高	2,711,659

## 【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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

#### (3) 棚卸資産

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 10～18年

構築物 3～10年

工具、器具及び備品 3～6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) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について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) 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。

#### (3) 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) 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、期末日を基準日として発生すると見込まれる額を計上しております。

#### (5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

### 4. 収益及び費用の計上基準

約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

不動産の販売

顧客との不動産売買契約に基づいて、不動産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、不動産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。

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

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の長期前払費用に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。また、居住用賃貸建物である販売用不動産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

(重要な会計上の見積り)

関係会社に対する投融資の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
株式会社もりぞうに対する関係会社株式	100,000	0
株式会社もりぞうに対する関係会社株式評価損	—	100,000
株式会社もりぞうに対する短期貸付金	—	30,000
株式会社もりぞうに対する長期貸付金	160,500	154,000
株式会社もりぞうに対する貸倒引当金	—	37,683
株式会社もりぞうに対する貸倒引当金繰入額	—	37,683

(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

① 算出方法

関係会社株式は、市場価格のない株式として取得原価をもって貸借対照表価額としておりますが、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、将来の回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、実質価額まで減損処理を行うこととしております。

また、長期貸付金については、関係会社の財政状態及び経営成績の状況を勘案し、個別に回収不能見込額を見積り、貸倒引当金を計上することとしております。

② 主要な仮定

当社は実質価額の回復可能性及び長期貸付金の回収可能性の判断に将来事業計画を用いており、重要な仮定として以下が含まれております。

- ・ 関係会社の収益予測
- ・ 関係会社の営業利益予測

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

翌事業年度の関係会社の財政状態及び経営成績が悪化した場合には、貸倒引当金の追加引当が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準第28号 2022年10月28日)を当事業年度の期首から適用しております。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

① 担保に供している資産

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	1,167,956千円	1,606,114千円
仕掛販売用不動産	183,534	197,513
計	1,351,490	1,803,628

② 担保に係る債務

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
長期借入金（1年内返済予定のものを含む）	889,126千円	1,640,470千円
短期借入金	150,000	240,000
計	1,039,126	1,880,470

※2. 関係会社に対する金銭債権及び債務

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
短期金銭債権	－千円	30,017千円
長期金銭債権	160,500	154,000

(損益計算書関係)

※1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業取引による取引高		
その他売上高	1,240千円	832千円
営業取引以外の取引による取引高	3,366	5,104

※2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度5.8%、当事業年度6.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度94.2%、当事業年度93.3%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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	49,800千円	47,460千円
給与及び手当	56,374	51,699
支払手数料	37,508	41,968
広告宣伝費	8,898	8,934
販売手数料	7,801	11,655
交際費	652	44,102
役員退職慰労引当金繰入額	44,916	4,156
株主優待引当金繰入額	32,280	41,865

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
関係会社株式	100,000千円	486,000千円

(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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	7,923千円	2,247千円
貸倒引当金	—	11,817
完成工事補償引当金	726	580
賞与引当金等	249	252
役員退職慰労引当金	13,681	15,388
棚卸資産	21,027	32,192
棚卸資産評価損	—	1,018
繰延消費税	7,293	4,933
減価償却超過額	66	42
関係会社株式評価損	7,919	39,513
その他	—	3,010
繰延税金資産小計	58,887	110,998
評価性引当額	△21,601	△69,730
繰延税金資産合計	37,286	41,267
繰延税金負債		
その他	—	△3,010
繰延税金負債合計	—	△3,010
繰延税金資産の純額	37,286	38,256

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
法定実効税率 (調整)	30.5%	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。
留保金課税	3.5	
評価性引当額の増減	2.5	
株主優待引当金	1.8	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.5	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2027年1月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.5%から31.4%に変更し計算しております。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の記載をしているため、記載を省略しております。

(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、財務諸表「注記事項(重要な会計方針)

4. 収益及び費用の計上基準」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)

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	1,430	5,344	96	564	6,113	4,132
	工具、器具及び備品	794	—	—	423	370	3,231
	土地	—	17,543	—	—	17,543	—
	リース資産	2,254	—	230	481	1,543	10,653
	計	4,478	22,888	326	1,469	25,571	18,018
無形固定資産	ソフトウェア	2,179	1,092	—	1,791	1,479	—
	計	2,179	1,092	—	1,791	1,479	—

## 【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
貸倒引当金	—	37,683	—	37,683
賞与引当金	709	718	709	718
完成工事補償引当金	2,385	1,904	2,385	1,904
株主優待引当金	32,280	41,865	32,280	41,865
役員退職慰労引当金	44,916	4,156	—	49,072

## (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) 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	(特別口座) 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	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 <a href="https://www.grandes.jp/">https://www.grandes.jp/</a>
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19期) (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日) 2025年3月28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  
2025年3月28日九州財務局長に提出
- (3) 半期報告書及び確認書  
(第20期中) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) 2025年8月8日九州財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
2025年3月27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。

## 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

2026年3月25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 公認会計士 大神 匡  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 植木 貴宣  
業務執行社員

## <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ランディーズの2025年1月1日から2025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2025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
<p>会社及び連結子会社である株式会社もりぞうは、投資用不動産として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。</p> <p>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3,416,769千円には投資用不動産販売に係る売上高395,600千円が含まれており、売上高合計の11.5%を占めている。</p> <p>投資用不動産販売は、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。</p> <p>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当該不動産に対する支配が顧客に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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、稟議書や経営会議議事録の閲覧及び経営者への質問を実施した。</li> <li>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。</li> <li>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がないことを確かめた。</li> </ul>

#### 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、監査役及び監査役会の責任は、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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2025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2025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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

#### 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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

2026年3月25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 大神 匡

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 植木 貴宣

## <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2025年1月1日から2025年12月31日までの第20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2025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。

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
<p>会社は、投資用不動産として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。</p> <p>当事業年度の損益計算書に計上されている売上高1,606,240千円には投資用不動産販売に係る売上高250,600千円が含まれており、売上高合計の15.6%を占めている。</p> <p>投資用不動産販売は、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。</p> <p>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当該不動産に対する支配が顧客に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。</p> <p>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。</p>	<p>監査上の対応は、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。</p>

株式会社もりぞうに対する投融資の評価	
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>注記事項（重要な会計上の見積り）関係会社に対する投融資の評価に記載のとおり、当事業年度の貸借対照表において、株式会社もりぞうに対する関係会社株式0千円、短期貸付金30,000千円及び長期貸付金154,000千円が計上されている。これらの関係会社に対する投融資の合計額は184,000千円であり、総資産の3.8%を占めている。また、当事業年度の損益計算書において、関係会社株式評価損100,000千円及び貸倒引当金繰入額37,683千円が特別損失として計上されている。</p> <p>当該注記事項に記載のとおり、会社は、市場価格のない関係会社株式について、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、将来の回復可能性が十分な証拠により裏付けられる場合を除き、実質価額まで評価損を計上することとしている。</p> <p>また、関係会社貸付金の評価は、関係会社の財政状態及び経営成績を勘案し、個別に回収不能見込額を見積り、貸倒引当金を計上することとしている。</p> <p>当該回復可能性の判断及び回収不能見込額の見積りは株式会社もりぞうの事業計画を基礎としており、その重要な仮定は注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、株式会社もりぞうの収益予測及び営業利益予測である。当該見積り及び見積りに使用された仮定は、経営者による主観的な判断を伴い、不確実性が高い。また、関係会社株式評価損及び貸倒引当金繰入額の計上額に金額的重要性がある。</p> <p>以上より、当監査法人は株式会社もりぞうに対する投融資の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、株式会社もりぞうに対する投融資の評価を検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経営者による関係会社株式の実質価額の算定、回復可能性の検討、関係会社貸付金の回収不能見込額の見積りに関連する内部統制を理解し、整備及び運用状況の有効性を評価した。</li> <li>・ 株式会社もりぞうに対する投融資の評価に利用した事業計画と取締役会により承認された予算との整合性を検討した。</li> <li>・ 過年度の関係会社投融資の評価に用いられた事業計画とその実績値を比較し、乖離があれば経営者に質問を実施し、見積りの不確実性を評価した。</li> <li>・ 事業計画の基礎となる重要な仮定である収益予測や営業利益予測について、経営者と協議を行うとともに、過去実績との比較を実施し、重要な仮定の合理性を検討した。</li> <li>・ 関係会社株式の実質価額及び関係会社貸付金の回収不能見込額の算定基礎となる株式会社もりぞうの財務情報について、連結財務諸表監査の過程で実施した監査手続とその結果に基づき、当該財務情報の信頼性を確かめた。</li> <li>・ 関係会社株式評価損及び貸倒引当金繰入額が適切に算定されているかを確かめるため、再計算を実施した。</li> </ul>

## 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、監査役及び監査役会の責任は、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。

<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. XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。

## 【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	九州財務局長
【提出日】	2026年3月25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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	大分県大分市都町二丁目1番10号
【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)

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長亀井浩は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準」並びに「財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して、財務報告に係る内部統制を整備し、運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告に係る虚偽の記載を完全に防止し、または発見することができない可能性があります。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2025年12月31日を基準日として行われており、評価にあたっては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いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行ったうえで、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析したうえで、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社及び連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響並びにその発生可能性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社2社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、当社グループの主な事業が不動産販売事業であることから、事業活動の規模を示す指標として、売上高が適切であると判断したため、各事業拠点の前連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、前連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している事業拠点を重要な事業拠点といたしました。なお、当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）で再検討し、当該評価範囲が適切であることを確認しております。また、選定した重要な事業拠点においては、企業の収益獲得活動に関連する勘定科目として売上高、売上原価及び棚卸資産に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。ただし、金額的及び質的影響の重要性の観点から僅少な業務プロセスについては評価対象外とし、重要な虚偽記載の発生の可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業または業務に係る業務プロセス（関係会社投融资等）を、財務報告への影響を考慮して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

## 3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度の末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

## 4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

## 5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	九州財務局長
【提出日】	2026年3月25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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	大分県大分市都町二丁目1番10号
【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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

代表取締役社長亀井浩は、当社の第20期（自2025年1月1日 至2025年12月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。