

【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】	関東財務局長
【提出日】	2024年3月28日
【事業年度】	第19期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）
【会社名】	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
【英訳名】	GLOBAL LINK MANAGEMENT INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 金 大仲
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【電話番号】	(03)6415-6525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 鈴木 東洋
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【電話番号】	(03)6415-6525（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 鈴木 東洋
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高	(千円)	25,086,370	26,840,602	-	35,673,388	41,258,887
経常利益	(千円)	1,364,923	1,028,012	-	2,278,850	4,260,665
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	867,177	686,346	-	1,458,850	2,878,780
包括利益	(千円)	867,177	686,346	-	1,461,397	2,881,491
純資産額	(千円)	3,853,427	4,478,741	-	6,446,485	8,939,516
総資産額	(千円)	16,158,133	19,029,136	-	32,319,788	32,047,535
1株当たり純資産額	(円)	509.40	579.01	-	808.76	1,116.64
1株当たり当期純利益	(円)	114.78	90.24	-	183.56	360.75
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	110.68	87.37	-	183.28	360.40
自己資本比率	(%)	23.8	23.5	-	19.9	27.9
自己資本利益率	(%)	25.0	16.5	-	22.7	37.5
株価収益率	(倍)	5.78	8.63	-	6.28	6.09
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	3,299,230	394,651	-	8,290,205	10,360,296
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	262,652	586,440	-	4,921	1,986,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	3,348,988	1,196,467	-	9,306,171	3,253,136
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,819,644	2,035,020	-	3,451,734	8,571,907
従業員数	(人)	114	112	-	127	129
(外、平均臨時雇用者数)		(4)	(4)	(-)	(6)	(7)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者(パートタイマー、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
2. 第17期は連結財務諸表を作成しておりませんので、第17期の連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
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18期の期首から適用しており、第18期以降の連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	22,671,445	24,313,146	30,675,279	35,545,819	41,129,354
経常利益 (千円)	1,179,250	816,299	1,487,930	2,269,055	4,223,250
当期純利益 (千円)	753,573	558,405	1,423,767	1,453,590	2,846,099
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	5,530	-	-
資本金 (千円)	500,097	516,860	539,096	553,533	568,328
発行済株式総数 (株)	7,564,640	7,735,140	7,922,752	7,961,444	7,996,544
純資産額 (千円)	3,540,841	4,038,214	5,235,725	6,440,813	8,898,452
総資産額 (千円)	15,526,793	18,232,384	21,767,202	32,299,475	32,002,975
1株当たり純資産額 (円)	468.08	522.06	660.85	809.01	1,112.81
1株当たり配当額 (円)	12.50	35.00	35.00	52.50	100.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	99.74	73.41	182.11	182.90	356.65
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	96.18	71.09	179.72	182.62	356.31
自己資本比率 (%)	22.8	22.1	24.1	19.9	27.8
自己資本利益率 (%)	23.5	14.7	30.7	24.9	37.1
株価収益率 (倍)	6.65	10.61	4.94	6.30	6.16
配当性向 (%)	12.5	47.7	19.2	28.7	28.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	574,262	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	365,893	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	579,665	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	2,406,316	-	-
従業員数 (人)	105	101	119	127	129
(外、平均臨時雇用者数)	(4)	(4)	(4)	(6)	(7)
株主総利回り (%)	85.0	104.0	123.5	161.9	305.8
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(118.1)	(126.8)	(143.0)	(139.5)	(178.9)
最高株価 (円)	870	958	1,114	1,424	2,642
最低株価 (円)	529	439	703	752	1,034

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者(パートタイマー、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

2. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。

3. 第15期及び第16期並びに第18期、第19期は、連結財務諸表を作成しているため、当該期の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー並びに現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

4. 「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18期の期首から適用しており、第18期以降の事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年 月	概 要
2005年 3月	東京都渋谷区円山町において、株式会社グローバル・リンク・マネジメントを設立 首都圏を中心とする投資用不動産を販売する宅地建物取引業の準備開始
2005年 5月	宅地建物取引業者免許を取得し、株式会社グローバル・リンク・マネジメントに商号を変更し、不動産ソリューション事業を開始
2006年 6月	自社ブランド「アルテシモ」(注)の販売開始 プロパティマネジメント事業を開始
2007年 4月	本店所在地を東京都渋谷区道玄坂に移転
2007年11月	プロパティマネジメント事業の拡大のため、プロパティマネジメント事業を行う100%子会社、株式会社グローバル・リンク・パートナーズを設立
2015年 8月	株式会社グローバル・リンク・サポートを吸収合併
2017年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2018年12月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2019年 1月	都市開発のシンクタンクとして「グローバル都市不動産研究所」を設立
2020年 2月	2020年中期経営計画を策定
2020年10月	スターアジアグループとの共同出資によりアセットマネジメント合弁会社であるSAGLアドバイザーズ株式会社設立
2021年 1月	株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併
2021年 2月	株式会社社人社計画研究所との共同出資により合弁会社である株式会社G&G Community設立
2021年12月	環境認証取得物件 1 棟目として、(仮称)アルテシモ上十条において建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による 5 段階評価の最高位を取得
2021年12月	環境認証取得物件 2 棟目として、(仮称)アルテシモ中野においてZEH-M Oriented (ゼッチ・マンション・オリエンテッド) を取得
2022年 2月	2022年中期経営計画及び「GLM VISION 2030」を策定
2022年 2月	当社が「ZEHデベロッパー」に登録認定
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からプライム市場に移行
2022年12月	環境認証取得物件は10棟に到達。(仮称)アルテシモ豊町においてBELS最高位である5つ星を取得
2023年 1月	オフィスビルを取り扱うビルディング事業グループ、開発用地取得を専門とする用地仕入事業グループを新設
2023年12月	DX領域の事業開始のため、IoT及びIT関連事業を行う100%子会社、AtPeak株式会社を設立

(注)「アルテシモ」とは、「ARTESSIMO(ART [芸術]+issimo [最上級])」という成り立ちの、現代イタリア語を基に当社が考えた造語であります。現代的で心地良い空間を提供するという想いが込められております。

3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社（株式会社G&G Community、AtPeak株式会社）及び持分法適用会社（SAGLアドバイザーズ株式会社）の4社で形成されており、不動産ソリューション事業を主たる業務としております。当社グループの事業概要は、以下のとおりであります。

・不動産ソリューション事業

マンションの仕入・開発・賃貸及び販売、マンションのプロパティマネジメント（PM）業務の受託、土地の企画販売、オフィスビルの仕入・賃貸及び販売を行っております。

なお、上記事業は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント区分と同一であります。

また、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

・株式会社G&G Community（連結子会社）

マンション管理組合から受託する建物管理業務、不動産ファンド等から受託するビルマネジメント業務（BM業務）を行っております。

・AtPeak株式会社（連結子会社）

2023年12月18日に100%子会社として設立。DX領域におけるIoT及びIT関連事業を行っております。

・SAGLアドバイザーズ株式会社（持分法適用会社）

不動産ファンド等から受託するアセットマネジメント業務（AM業務：投資助言・代理業）等を行っております。

当社グループの事業内容を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注)2023年12月31日時点の当社グループの事業系統図になります。

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	議決権の所有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社G&G Community	東京都中央区	10,000	マンション・ビル等の管理	60	役員派遣・兼任
AtPeak株式会社	東京都渋谷区	10,000	IoT及びIT関連事業	100	役員派遣・兼任
(持分法適用会社) SAGLアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50,000	不動産ファンドのアセット マネジメント	49	役員派遣・兼任、社員出向

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産ソリューション事業	129	(7)

(注) 1. 従業員数は就業人員(嘱託社員及び社外から当社への受入出向者を含み、当社から社外への出向者を除く。)であり、臨時雇用者(パートタイマー、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

2. 当連結会計年度における報告セグメントは、不動産ソリューション事業の単一セグメントとなったため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 提出会社の状況

2023年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
129 (7)	35.0	5.5	8,176,855

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産ソリューション事業	129	(7)

(注) 1. 従業員数は就業人員(嘱託社員及び社外から当社への受入出向者を含み、当社から社外への出向者を除く。)であり、臨時雇用者(パートタイマー、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

2. 当事業年度における報告セグメントは、不動産ソリューション事業の単一セグメントとなったため、セグメント別の記載を省略しております。

3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

また、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となります。(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外しております。)

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていませんが、労使関係は円満に推移しております。

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

提出会社

管理職に占める女性労働者の割合(%) (注) 1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注) 2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注) 3
9.4	71.4	55.8

(注) 1. 「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)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「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)の規定に基づき、「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施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3. 「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)の規定に基づき算出したものであります。なお、平均賃金は、賞与及び基準外賃金を含んでおり、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となります。(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外しております。)

連結子会社

当社連結子会社(2社)は、常用労働者が存在しないため記載を省略しております。

当社は、企業の持続的な成長のために、女性、外国籍、経験者等、様々なバックグラウンドを持つ人材の採用、起用を積極的かつ継続的に行い、それぞれが自分らしく、個々の特性や能力を最大限に発揮できる職場環境の整備を進めております。

特に女性の活躍推進については、当社の重要な経営課題と捉えており、これまで、在宅勤務及びフレックスタイム制度を導入する等、仕事と育児の両立を可能とする職場環境を整えてまいりました。

また、2024年1月には、女性の執行役員を1名選出し、経営に女性の意見を取り入れることで、多様性が確保される体制を強化しております。

(参考)

従業員等の状況

		前事業年度(人) (2022年12月31日現在)	当事業年度(人) (2023年12月31日現在)
従業員数	全社	127 (6)	129 (7)
	うち男性	82 (-)	80 (-)
	うち女性	45 (6)	49 (7)
管理職数	男性	33 (-)	29 (-)
	女性	3 (-)	3 (-)
外国籍	男性	5 (-)	3 (-)
	女性	4 (-)	5 (-)

(注) 従業員数は就業人員(嘱託社員及び社外から当社への受入出向者を含み、当社から社外への出向者を除く。)であり、臨時雇用者(パートタイマー、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

休暇等取得状況

		前事業年度 (2022年12月31日現在)	当事業年度 (2023年12月31日現在)
年次有給取得率	(%)	66.0	85.8
育休取得対象者数	全社 (人)	7	11
	うち女性(人)	2	4
	うち男性(人)	5	7
育休取得者数	全社 (人)	15	9
	うち女性(人)	2	4
	うち男性(人)	13	5
女性育休取得率(注)	(%)	100.0	100.0
男性育休取得率(注)	(%)	260.0	71.4
育休復職率	(%)	100.0	100.0

(注) 「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)の規定に基づき、「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施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

なお、過年度に配偶者が出産した従業員が、当事業年度に育児休業を取得することがあるため、取得率が100%を超えることがあります。

賃金に関する状況

		前事業年度 (2022年12月31日現在)	当事業年度 (2023年12月31日現在)
		平均賃金(千円)	平均賃金(千円)
管理職	全社	11,711	13,260
	うち男性	11,950	13,259
	うち女性	9,400	13,374
非管理職	全社	5,708	6,420
	うち男性	6,261	7,602
	うち女性	4,971	5,061

(注) 1. 対象従業員は、当社から社外への出向者を除いております。

2. 平均賃金は、「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)の規定に基づき算出したものであります。なお、平均賃金は、賞与及び基準外賃金を含んでおり、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となります。(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外しております。)

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

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

(1) 経営方針

企業理念、方針と経営戦略等の全体像



企業理念

当社グループは、企業理念として「Mission」、「Vision」、「Value」を定めております。当社グループは、「Mission」として「不動産を通じて豊かな社会を実現する」を掲げ、持続可能な社会の実現と企業としての持続的な成長の両立を目指しております。この企業理念をもとに、不動産事業を通して、環境問題や社会課題に積極的に取り組み、お客様や従業員、全てのステークホルダーの皆様の豊かさの実現に貢献し、不動産業界のリーディングカンパニーを目指しております。



「サステナビリティ方針」

当社グループは、投資用不動産業界ではいち早く環境配慮型不動産への取組みを開始し、さらに、当社グループの長期構想である「GLM VISION 2030」において「不動産×環境×DXにより、サステナブルな不動産開発・運用No.1」をゴールに置くなどして、サステナビリティを経営のベースに据えてきました。この度、当社グループ全体でのサステナビリティ推進を強化すべく「サステナビリティ方針」を策定しました。

当社グループの「サステナビリティ方針」は、以下のとおりです。

「サステナビリティ方針」

GLMは、企業理念の一つとして「**不動産を通じて豊かな社会を実現する**」を「Mission」に掲げ、その実現に向けた大切な価値基準として「Value」を定めております。

「Value」には、「**No.1**」「**挑戦**」「**共創**」を掲げており、社員、顧客、人と社会、地球環境を考慮することを3つの「Value」に込めております。

「Value」に基づき「Mission」を遂行するためには、GLMが注力すべき「**マテリアリティ（重要課題）**」を特定し、中期経営計画の中に組み込んでアクションプランを立て、事業を通じて実行していくことが重要だと考えております。

GLMは、サステナブルな社会と持続的な企業価値の向上の両方を追求することで成長を目指します。

- ・サステナビリティ推進のためのマネジメント体制を構築します。
- ・長期ビジョンを掲げ、GLMが注力すべき「マテリアリティ（重要課題）」を特定します。
- ・「マテリアリティ（重要課題）」のアクションプランを立て、事業を通じて実行します。

「人材育成方針」及び「社内環境整備方針」

当社グループは、多様な社員一人ひとりがスキルを磨き活躍することが、唯一無二の価値創造や生産性の向上をもたらし、その結果が利益に還元される好循環の実現が経営方針を支える最も重要な要因であると考えております。

「Value」に掲げた「No.1」「挑戦」「共創」を踏まえ、当社グループが求める人材像について経営会議で議論を重ね、以下のとおりに、「人材育成方針」及び「社内環境整備方針」を策定しました。

当社グループの「人材育成方針」及び「社内環境整備方針」は、以下のとおりです。

「人材育成方針」

～ Value (No.1・挑戦・共創) を実現する人材の育成を目指します～

当社は、「不動産を通じて豊かな社会を実現する」という企業理念のもと、社員一人ひとりを、プロフェッショナルとして、主体的に挑戦し、新しい価値を創り出せる人材に育成します。

「社内環境整備方針」

～ウェルビーイングの実現に向けて社内環境整備を積極的に行います～

成長と育成

- ・当社は、社員一人ひとりがプロフェッショナルであることを目指し、その成長機会を提供します。

挑戦への支援

- ・当社は、スキルを向上させるため、キャリアの選択肢を広げ、挑戦への機会を提供します。

多様性の尊重

- ・当社は、多様な価値観を尊重することにより、新しい価値を生み出す環境を整備します。

心理的安全性の確保

- ・当社は、個々を受け入れ、対話をしながら、心理的安全性の高い環境を整備します。

働く環境の選択

- ・当社は、社員の生産性・創造性・幸福感を向上させるため、多様な働く環境を整備します。

社員の健康保持

- ・当社は、社員一人ひとりが心身ともに健康で、最大限の能力を発揮できる環境を整備します。

(2) 経営環境認識

外部環境認識

当社グループは、「GLM VISION 2030」のゴールに掲げる「不動産×環境×DXにより、サステナブルな不動産開発・運用No.1」に大きな影響を与える要因を調査・分析をしました。

SDGsに代表されるサステナビリティを巡る様々な課題、当社グループの事業を取り巻く環境の変化、日本国内における人々の住まいや働き方等に関する価値観・志向の変化等を踏まえ、当社グループが認識している特に注視すべき外部環境は、以下のとおりです。

<中長期的に注視していく経営環境>

- ・労働人口の減少や人材獲得競争の激化
- ・激甚化する自然災害の増加
- ・都市の環境・エネルギー負荷増大
- ・サイバー攻撃の増加（ネットを介した接続性の拡大）
- ・科学技術やイノベーションへの投資
- ・サステナビリティ・ESGに対する意識の高まり

<短期的に注視すべき経営環境（不動産関連市場・資金調達環境・海外情勢）>

- ・住宅・建築物に対する環境規制の強化
- ・建設資材の価格の上昇や人件費の高騰による原価の上昇
- ・国内外の資金調達市場の変動
- ・不動産売買マーケットの変動
- ・デジタル・トランスフォーメーション（DX）
- ・グリーン・トランスフォーメーション（GX）
- ・サステナビリティ・トランスフォーメーション（SX）

「GLM VISION 2030」

当社グループは、外部環境の認識を踏まえ、以下のとおり「GLM VISION 2030」を設定しました。



(注) 「LCCM」とは、ライフサイクルカーボンマイナスの略称です。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電等を利用した再生可能エネルギーの創出により、ライフサイクルを通じたCO₂の収支をマイナスにする取り組みです。

(3) 対処すべき課題「マテリアリティ」

「マテリアリティ」

当社グループは、「GLM VISION 2030」の達成を確実なものとするために、2030年を期限に、重点的に解決する課題として、9つの「マテリアリティ」を特定しました。「マテリアリティ」の評価では、ステークホルダーにとっての重大なESG課題はもちろんのこと、「GLM VISION 2030」を実現する上で必要な経営基盤の強化や、2030年、さらにその先に向けて企業価値を向上させることも考慮しております。



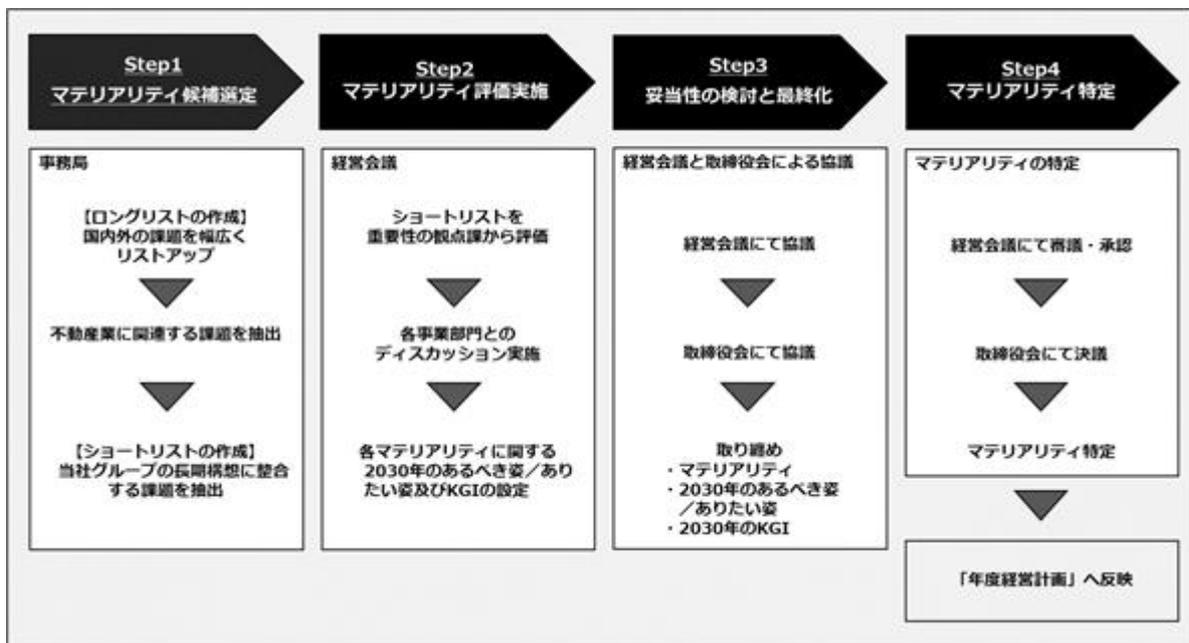
< マテリアリティ、2030年あるべき姿 / ありたい姿、2030年のKGI >

マテリアリティ	2030年のあるべき姿 / ありたい姿	2030年のKGI
環境配慮型不動産の企画開発・運用	環境配慮型不動産の開発・保有率100%	①自社開発物件でのZEH-M Oriented/ZEB Ready (延べ床10,000㎡以上の場合はZEB Oriamed) の割合 ②自社保有物件での環境認証取得割合
人的資本経営の推進	成長意欲がある人材に選ばれる企業になり、多様性に富んだ組織である	①スキルスコア ②エンゲージメントスコア (a) 概スコア (b) 新卒採用者の満足度 (c) キャリア採用者の満足度 (d) キャリアチャレンジ度(勤続利率の満足度) ③多様性比率 (女性管理職比率) ④採用時のValue共感度
安全・安心な不動産の提供	自然災害に強く防災性能の高い、健康・快適な安全と安心な環境を備えた開発物件保有率100%	災害・防犯・健康・快適な自社開発物件の保有割合 (ResReal、CASBEE ウェルネスオフィスなどの認証を取得した物件)
不動産・DXの推進	不動産とテクノロジーを融合させ、社会課題を解決するサービスを生み出す	売上貢献
誠実かつ透明性の高い企業行動	①誠実な企業活動により、不動産市場より高い信頼を得ている ②透明性の高い情報開示により資本市場から評価されている	①企業理念および行動規範定着度 ②GPIF採用指数の構成銘柄に選定される
気候変動の緩和への貢献	2050年のカーボン・ニュートラル社会の実現に向けて事業に伴う温室効果ガスの排出量が国際的な基準に適合している	温室効果ガス排出量 (Scope 1・2・3) 削減率
収益構造の最適化	業容拡大によるフロー収益の増強とストック収益の比率向上により経営が安定している	①フロー収益の成長率 ②ストック収益 (ストック報酬) による固定給管理費のカバー率
資本効率の最適化と財務健全性の両立	資本効率の最適化と財務健全性の両立により企業価値が向上している	①ROE ②自己資本比率 ③O/Lレシオ
コーポレートガバナンスにおけるモニタリング機能の強化	監督と経営執行が分離され、GLM VISION 2030 実現に向けて取締役および経営執行責任者が多様性と高いスキルを充足している	①取締役及び経営執行責任者のスキルの充足度 ②女性取締役比率

「マテリアリティ」特定の目的とプロセス

当社グループは、「GLM VISION 2030」と「マテリアリティ」を連動させ、持続的な成長と企業価値の向上を達成し、事業を通じて社会課題の解決を図っていきます。そのために、「マテリアリティ」ごとに「2030年のあるべき姿 / ありたい姿」と「2030年のKGI」を設定し、担当部署がKGI達成に向けたKPIと具体的なアクションプランを策定、それらを「年度経営計画」に反映させております。

< マテリアリティ特定のプロセス >



(4) 中期経営計画

当社グループでは「2022年中期経営計画」を策定しております。「2022年中期経営計画」では、開発物件の資産価値の向上（環境配慮型建築「ZEH・ZEB等」への取組み）、開発物件の販売効率・利益率向上（レジデンス：オフバランス開発強化・1棟バルク販売による営業効率改善と成長加速）、時代に即した新しいセグメントの確立（非レジデンス：物流施設、用地仕入、ビルディング）、事業エリアの拡大（開発エリアの拡大）を成長戦略として掲げております。

環境配慮型建築（ZEH・ZEB等）への取組み

開発物件の環境対応により資産価値の向上を図ってまいります。「(3) (対処すべき課題) 「マテリアリティ」」においても特定しているように、サステナブルな社会を実現するために、カーボンニュートラルに向けた物件開発は必然であり、社会的ニーズはさらに高まるものと認識しております。そのニーズの高まりは、既に海外では、環境認証を取得した物件の成約価格や賃料が向上するというデータからもうかがうことが出来ます。当社グループでは、日本国内においてもZEH・ZEB・BELS等の環境認証取得が資産価値の向上に繋がると考えております。

当社グループは、2022年2月、経済産業省がネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の推進に向けて導入した登録制度である「ZEHデベロッパー」に認定されました。2024年12月期での自社開発物件の環境対応比率100%（ZEH-M Oriented・BELS認証取得）を達成し、開発物件の資産価値向上を図り、「マテリアリティ」の解決、企業理念（Mission）である「不動産を通じて、豊かな社会を実現する」ことを目指してまいります。

2023年12月期末までに、ZEH-M Oriented又はBELS認証取得済みの開発物件は22棟、そのうち7棟が竣工しております。



レジデンス：「オフバランス開発」強化・「1棟バルク販売」による営業効率改善と成長加速

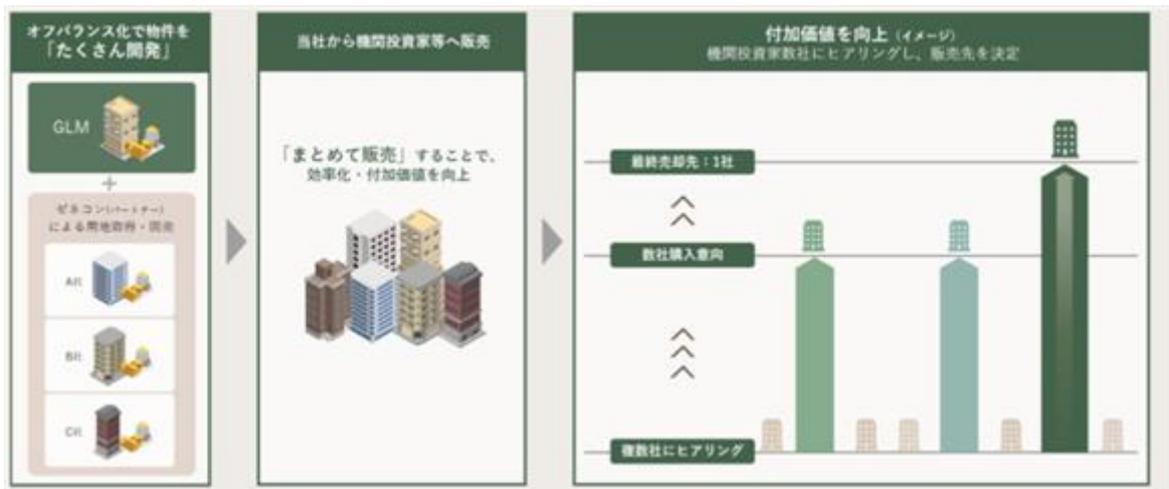
「オフバランス開発」とは、当社グループで物件開発の企画・検討を行い、パートナー企業に土地の購入や開発を行っていただく開発方法を言います。「オフバランス開発」では、当社グループのバランスシート上の資金制約を受けることがなくなるため、事業拡大の速度を速めることができます。今後パートナー企業の数を増やし、物件の供給量を増やしてまいります。

2023年12月期におきましては、仕入の約8割が「オフバランス開発」となっており有利子負債を抑制する一方で仕入戸数（パイプライン）を順調に積み上げ、「マテリアリティ」にある「資本効率の最適化と財務健全性の両立」の実現に貢献しております。



「1棟バルク販売」とは、開発物件を数棟から数十棟をまとめて販売することを言います。日本において土地価格の上昇や建築費の高騰の影響により物件供給量が伸び悩む中、機関投資家が複数物件を一度に購入できる「1棟バルク販売」へのニーズは強く、投資効率の向上の観点からも、引き続き強い需要が見込まれます。

当社グループは、「1棟バルク販売」を取り入れることで、機関投資家に対する竣工前の売買契約締結による営業活動の効率化を図っております。当社グループが仕入を進め確保している、豊富なパイプラインを背景に、機関投資家の「1棟バルク販売」へのニーズに応え、当社グループの更なるプレゼンス向上を図ってまいります。



時代に即した新しいセグメントの確立（非レジデンス：物流施設開発、用地仕入、ビルディング）

主力事業であるレジデンス開発販売に加えて、非レジデンス領域においては、物流施設開発事業、用地仕入事業、ビルディング事業を検討してまいりました。物流施設開発事業につきましては、市場の過熱感もあり慎重に調査を継続しております。

用地仕入事業については、地権者等の権利関係を整理し用地の新たな価値創生後に売却することを目指し、事業を開始し、2023年12月期においては4案件の販売を完了し、既に収益貢献を実現しております。

ビルディング事業につきましては、既存のオフィスビルを購入し、環境対応・労働環境改善等のバリューアップ後の売却を目指して事業を開始し、2023年12月期においては情報収集に注力し、2024年12月期から収益に貢献する見通しです。

また、「GLM VISION 2030」及び「マテリアリティ」に関わるDX領域事業につきましても、IoT及びIT関連事業を行う中核子会社としてAtPeak株式会社を2023年12月18日に設立しております。

本項目についても、計画の前倒しが実現できている状況です。

事業項目	ストック収益	フロー収益
開発事業	賃料 <ブリッジ>	1棟バルク販売
リテール	手数料 <PM>	区分販売
NEW 用地仕入	—	仕入販売
ビルディング	賃料・手数料 <PM/BM>	1棟販売
AtPeak株式会社 <IoT及びIT関連事業、連結子会社・GLM100%>	開発・保守・サポート	機器の導入・販売
新規事業・複数設立予定	—	—
株式会社G&G Community <連結子会社・GLM60%/合人社40%>	手数料 <BM>	—
SAGL SAGLアドバイザーズ株式会社 <持分法・GLM49%/スターアジア51%>	手数料 <AM>	販売時成功報酬

開発エリアの拡大

当社グループではこれまで東京23区内中心の開発を行ってまいりました。首都圏への人口流入・世帯数増加の傾向は継続すると考えております。一方で、リモートワーク等の普及により人口流入先が都心だけに限定されず、周辺広域まで拡大しております。こうした人口動態やニーズの変化等を柔軟に捉え、当社グループでは、1都3県にも開発エリアを拡げております。

<目標とする経営指標>

当社グループは中長期的な企業価値の増大を目指しております。この観点から、「2022年中期経営計画」においては、2024年12月期に達成すべき数値目標として売上高500億円、経常利益50億円を設定しておりましたが、直近の外部環境及び計画進捗状況を勘案し、売上高は上方修正を行い600億円、経常利益は50億円を設定しております。また、販売戸数につきましては1,300戸、環境対応比率自社開発物件100%を目指してまいります。

<利益目標> (注) 1

	2022年12月期 (実績/計画)	2023年12月期 (実績/計画)	2024年12月期 (計画)
売上高 (億円)	356/350	412/400	600
経常利益 (億円)	22/20	42/33	50

<財務目標> (注) 1

	2022年12月期 (実績/計画)	2023年12月期 (実績/計画)	2024年12月期 (計画)
売上高経常利益率	6.4%/5.7%	10.3%/7.5%	8.3%
ROE	22.7%/22.6%	37.5%/27.5%	30.0%
販管費率	9.1%/9.4%	7.6%/8.8%	6.7%

<事業指標> (注) 1

	2022年12月期 (実績/計画)	2023年12月期 (実績/計画)	2024年12月期 (計画)
販売戸数合計 (戸)	979/1,000	1,079/1,120	1,300
環境配慮対応比率 自社開発物件 (注) 2		100.0%/100.0%	100.0%
環境配慮対応比率 当社取扱全物件		21.2%/40.0%	50.0%

(注) 1 . 計画値は、中期経営計画公表後に見直しを実施した項目については、見直し後の数値を記載しております。

(注) 2 . 自社開発物件における環境配慮認証取得件数

(2023年12月31日現在)

環境認証	2022年12月期 竣工物件数	2023年12月期 竣工物件数	2024年12月期 竣工予定物件数
BELS		2	7
BELS		3	6
ZEH-M Oriented		2	2
合計		7	15

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。

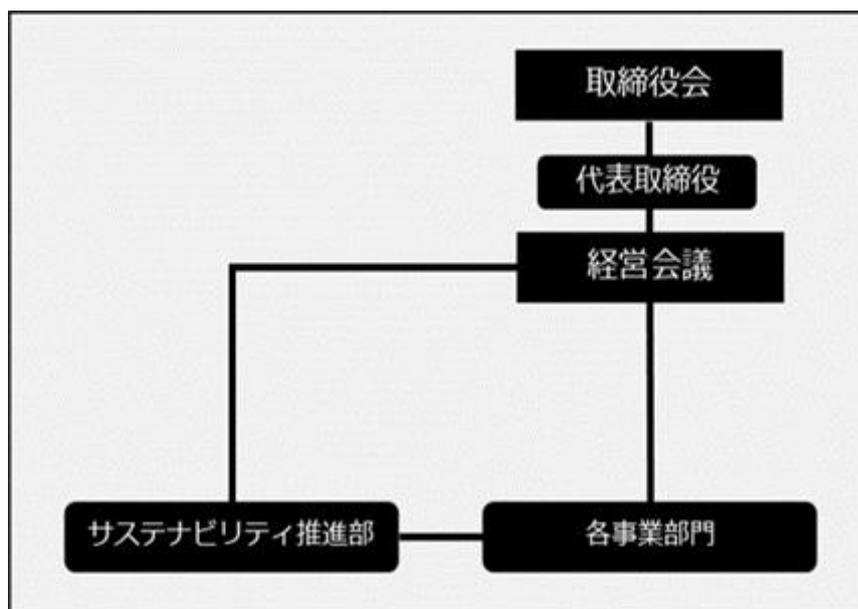
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティにかかるガバナンス

当社グループは、2023年1月、サステナビリティ経営の推進を強化するために、代表取締役社長直下の経営企画室内に「ESG推進課」を設置し、主に「サステナビリティ方針」の策定や「マテリアリティ」の特定を行いました。

2024年1月より、サステナビリティ経営のさらなる強化を目指し「サステナビリティ推進部」を設置し、「マテリアリティ」の実行を通じてサステナビリティ経営の実践を確実なものとしております。

「マテリアリティ」の進捗などのサステナビリティ経営のモニタリングに当たっては、取締役会が、経営会議等において協議・審議されたサステナビリティの取組みについて、意思決定や監督等を行っております。



(2) サステナビリティにかかるリスク管理

当社グループでは、「マテリアリティ」への対応をより確実なものとするため、リスク管理体制の整備とその高度化に努めております。サステナビリティにかかるリスクについては、「戦略リスク」と位置づけ、全社的に共有・議論することで、実効的なリスク管理を行っております。

詳細は、「3. 事業等のリスク (1) リスク管理体制」をご参照ください。

(3) 戦略（気候変動に関するリスクと機会への取組み、人的資本に関する戦略）

当社グループは、TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures「気候関連財務情報タスクフォース」) 提言に沿った情報開示を進め、気候変動に関するリスクの抑制と機会の創出・獲得に向けた活動に取り組んでおります。

また、人的資本に関しても、重要な経営課題として認識し、人的資本に関する方針を定め、改善に取り組んでおります。

気候変動への取組みに関するガバナンス

上記「(1) サステナビリティにかかるガバナンス」にて記載したとおりです。

気候変動に関するリスク管理

当社グループでは、気候変動に関するリスクを「戦略リスク」と位置づけ、全社的に共有・議論することで、実効的なリスク管理を行っております。

詳細は、「3. 事業等のリスク (4) 重要リスクの内容と対策・取組み 1. 気候変動リスク」をご参照ください。

気候変動に対する戦略

当社グループでは、気候変動への規制や市場の変化や異常気象が当社グループに与える影響を特定するため、シナリオ分析を実施しております。シナリオ分析では、国際エネルギー機構（IEA）や気候変動に関する政府間パネル（IPCC）が公表する複数のシナリオを参照の上、パリ協定の目標である「産業革命以前の水準より1.5の上昇に抑える」こと等を想定した政策移行の影響が大きいシナリオ（1.5 から2 シナリオ）及び環境規制が強化されず物理的リスクが高まるシナリオ（4 シナリオ）の2通りにより気候変動した世界を想定しております。この2つのシナリオに基づき気候変動が当社グループの事業にもたらすリスクと機会を特定し、その財務的な影響の定量化に取り組んでおります。

また、当社グループは気候変動に関するリスクを重要リスクと位置付けており、特定したリスク及び機会への対応は、「マテリアリティ」に連動させ、事業戦略として気候変動への対応を進めております。

< 気候変動に関するリスク・機会と財務的影響 >

期間設定（基準年度：2023年度） 短期：1年 中期：3年 長期：3年超				
項目	区分	主なリスク・機会の内容 と財務的影響	財務的影響 が想定される 期間	関連する主な マテリアリティ
移行リスク	新たな規制 リスク	炭素税の導入がもたらす建築資材価格の高騰による、物件建築コストの増加	中期 長期	気候変動の緩和への貢献
	不動産市場 リスク	不動産市場における環境配慮型不動産への要請の高まりへの対応の遅れによる、売上機会の喪失	中期 長期	環境配慮型不動産の企画開発・運用
	評判リスク	気候関連等の開示要請の高まりへの対応の不足・遅れがもたらす、投資家に代表されるステークホルダーの懸念の増加による、信用・企業価値の低下	中期 長期	誠実かつ透明性の高い企業行動
物理リスク	急性リスク	突発的な異常気象がもたらす災害による、自社取扱い物件の価値の低下及び対策コストの増加	短期 中期 長期	安全・安心な不動産の提供
	慢性リスク	中長期的な気候変動がもたらす被害による、自社取扱い物件の価値の低下及び対策コストの増加	短期 中期 長期	環境配慮型不動産の企画開発・運用
機会	製品とサービス	投資用不動産市場における、環境配慮型不動産の需要の増加による売上機会の増加	短期 中期 長期	環境配慮型不動産の企画開発・運用
	資本市場	気候関連等の情報開示の充実によるESG投資の資金還流機会の増大及び時価総額の向上	短期 中期 長期	誠実かつ透明性の高い企業行動
	金融	積極的な環境配慮型不動産の開発、及びGHG排出量の削減がもたらすサステナブル・ファイナンスを通じた資金調達機会の増加	短期 中期 長期	資本効率の最適化と財務健全性の両立

人的資本に関する戦略

当社グループでは、グループの持続的な成長のために、女性、外国籍、経験者等、様々なバックグラウンドを持つ人材の採用、起用を積極的かつ継続的に行い、それぞれが自分らしく、個々の特性や能力を最大限に発揮でき

る職場環境の整備を進めており、これまでも、在宅勤務及びフレックスタイム制度を導入する等、多様性の確保や職場環境を整えてまいりました。

今後は、「マテリアリティ」として定めた「人的資本経営の推進」を実現するため、「成長意欲がある人材に選ばれる企業になり、多様性に富んだ組織である」ことを目指し、取り組んでまいります。

(4) 指標及び目標

当社グループのサステナビリティ及び人的資本に関する指標（KGI）については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（3）対処すべき課題「マテリアリティ」 マテリアリティ<マテリアリティ、2030年あるべき姿/ありたい姿、2030年のKGI>」をご参照ください。

各KGIにおける具体的な目標につきましては、現在検討中であります。

なお、各項目の指標及び目標に関して参考となる内容を以下に記載しております。

サステナビリティに関する指標及び目標

当社グループでは、Scope 1、Scope 2 並びにScope 3 について温室効果ガス排出量を算定し、2023年度を基準年度として削減目標を設定、気候変動の対応を更に加速化、責務を果していきたいと考えております。

なお、温室効果ガス排出量の削減目標については、現在検討しており決定次第Webサイト等を通じて公表する予定であります。

<温室効果ガス排出量（当社単体 1 / 暫定値 2）>（単位：t-CO₂）

		2023年度（基準年度）
Scope 1		0
Scope 2	マーケットベース 3	80
	ロケーションベース 4	82
Scope 3		117,664

1 当連結会計年度における連結子会社等の温室効果ガス排出量は微小（かつ算定が困難）であるため、当社単体での開示としております。今後、連結子会社等における温室効果ガス排出量が当社グループ全体に影響を与える場合は、連結子会社等を含めた温室効果ガス排出量を開示する予定であります。

2 当連結会計年度における温室効果ガス排出量の確定数値につきましては、第三者認証取得後、当社グループWebサイトを通じて公表する予定であります。

3 電力等の契約に基づいて購入した電力等の排出係数により排出量を算定しております。

4 国や地域の特定のロケーションにおける平均的な発電排出係数に基づいて排出量を算定しております。

人的資本に関する指標及び目標

当社は、「一般事業主行動計画」及び「女性活躍促進法に基づく一般事業主行動計画」を策定・公表しており、従業員がともに仕事と子育てを両立させ、従業員全員が働きやすい環境を作ることによって、全ての従業員がその能力を十分に発揮できるように努めております。

現在の計画期間は2022年1月から2024年12月の3年間となっておりますので、人的資本に関する指標に対する具体的目標と併せて、2025年以降の計画についても、策定する予定であります。

3 【事業等のリスク】

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

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

(1) リスク管理体制

当社グループでは、「マテリアリティ」への対応をより確実なものとするため、リスク管理体制の整備とその高度化に努めております。

従来から当社グループでは、事業の円滑な運営を阻害するリスクについて、9つのリスク区分を設定し、リスクの把握、評価、対策を通じた全社的なリスク管理を行ってまいりましたが、サステナビリティ等の新たな領域のリスク管理の必要性を踏まえ、現在は、戦略の遂行において克服すべきリスクを包含した、新たなフレームワークによりリスク管理を行っております。

具体的には、戦略の遂行において克服すべきリスク領域（「戦略リスク」）において、新たに気候変動等のリスク区分を設定、また事業の円滑な運営を阻害するリスク領域（「オペレーショナルリスク」）に、従来からのリスク区分を集約し、これらのリスクを一元的に可視化、全社的に共有・議論することで、より実効的なリスク管理を行っております。

「戦略リスク」の領域では、下表の4つのリスク区分を設定し、リスクへの対策のみならず、機会への取組みを推進しております。「オペレーショナルリスク」の領域では、従来からの9つのリスク区分を設定し、継続してリスクへの対策を強化しております。

領域	リスク区分	内容
戦略リスク 戦略の遂行において克服すべきリスク	気候変動	低炭素社会への移行や物理的現象への対応において克服すべきリスク・課題
	人的資本	人材価値の最大化等において克服すべきリスク・課題
	D X	D Xの活用等において克服すべきリスク・課題
	事業構造	ストック収益の強化等の事業構造改革において克服すべきリスク・課題
オペレーショナルリスク 事業活動の円滑な運営を阻害するリスク	経営管理	経営計画管理や予算管理の不備等に伴うリスク
	災害	防災対策や減災対策の不備等に伴うリスク
	システム	システムの管理不備等に伴うリスク
	情報漏洩	顧客情報や機密情報の管理不備等に伴うリスク
	財務	資金管理の不備または金利の変動等に伴うリスク
	法務	契約の不備またはその他の法的要因等に伴うリスク
	コンプライアンス	コンプライアンスの不徹底等に伴うリスク
	労務	労務管理の不備等に伴うリスク
	業務	業務上の過失や不正等に伴うリスク

※「戦略リスク」の領域に位置するリスク区分についても「オペレーショナルリスク」の要素を含みます。その逆も同様です。

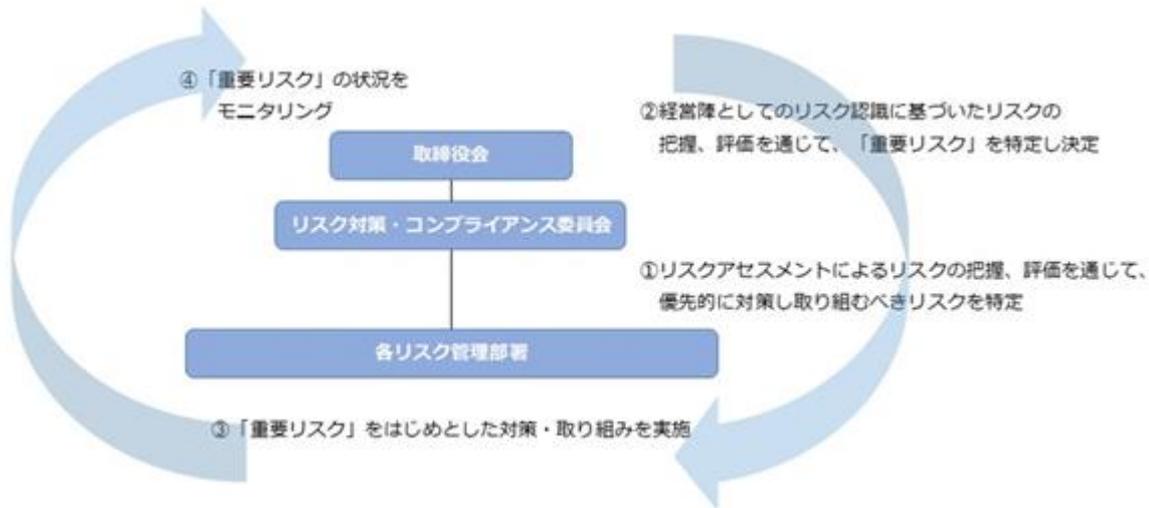
(2) リスク管理体制の運用

当社グループでは、ボトムアップ及びトップダウンの両面から、定期的にはリスクを把握・評価し、リスクへの対策と機会への取組みを推進しております。

ボトムアップでの側面では、「戦略リスク」「オペレーショナルリスク」の全てのリスク区分において、各々のリスク管理部署が、リスクアセスメントによるリスクの把握、評価を通じて、優先的に対策し取組むべきリスクを特定しております。

トップダウンの側面では、ボトムアップで洗い出された優先的に対策し取組むべきリスクを参考に、経営陣としての中長期の戦略的視点や環境認識も含め、新たにリスクの把握、評価を行っております。その後、リスク対策・コンプライアンス委員会や取締役会での審議を経て、当社グループとして重点的に対策し取組むべき「重要リスク」を決定しております。

リスク対策・コンプライアンス委員会は、経営陣を中心に構成され、四半期毎に開催されております。そこでは「重要リスク」の審議やモニタリングを行っております。



(3) 重要リスク

当社グループとして決定した「重要リスク」は下表のとおりです。

これらのリスクの内容と対応策は「(4) 重要リスクの内容と対策・取組み」に記述しております。

重要リスク	領域	リスク区分	マテリアリティ関連	影響度				将来の見通し
				経済損失	信用評判	事業継続	生命身体	
1 気候変動リスク	戦略	気候変動	●	中	大	-	-	↗
2 人材確保に関するリスク	戦略	人的資本	●	中	小	中	-	↗
3 新規事業等に関するリスク	戦略	事業構造/DX	●	大	小	-	-	↗
4 特定販売先・商品への依存リスク	戦略	事業構造	●	大	-	-	-	↗
5 有利子負債への依存リスク	戦略/オペ	財務	●	中	大	大	-	↗
6 重大な法令違反リスク	オペ	コンプライアンス	-	小	大	大	-	→
7 サイバーセキュリティリスク	オペ	システム/情報漏洩	-	小	大	中	-	→
8 災害・パンデミックリスク	オペ	災害	-	大	-	中	中	→
9 品質不良に関するリスク	オペ	業務	●	大	大	-	小	→
10 原材料費・人件費高騰リスク	オペ	経営管理	-	大	-	-	-	↗

(4) 重要リスクの内容と対策・取組み

1. 気候変動リスク	関連マテリアリティ	環境配慮型不動産の企画開発・運用 気候変動の緩和への貢献
影響度	<経済損失> 中、<信用・評判> 大	将来の見通し
内容	気候変動がもたらす風水害等の物理的リスクや、諸制度の変化等の移行リスクが顕在化した場合、当社グループの事業環境が想定を超えて変化する可能性や、リスクへの対応の不十分性が発露する可能性があり、売上高の減少や信用・評判の毀損等、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。	
対策・取組み	当社グループでは、気候変動への対応を「マテリアリティ」として位置づけ、アクションプランを推進し、企業理念「不動産を通じて豊かな社会を実現する」を追求してまいります。	

2. 人材確保に関するリスク		関連マテリアリティ	人的資本経営の推進
影響度	< 経済損失 > 中、< 信用・評判 > 小 < 事業継続 > 中	将来の見通し	
内容	少子高齢化や感染症の拡大がもたらした行動変化、サステナビリティの重要性の高まり等により、当社グループを取り巻く社会構造や事業環境が大きく変化するなか、新たな価値を創造し続け、競争優位性を確保していくための原動力は人材であると考えております。人材の継続的な確保や育成ができない場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、長時間労働の削減や有給休暇の取得奨励はもちろん、フレックスタイム制や在宅勤務制度等、社員の多様な働き方に対応した施策を導入しております。また階層別やテーマ別での様々な研修を実施する等、社員の成長に向けた投資を推進しており、社員に選ばれる企業を目指しております。		

3. 新規事業等に関するリスク		関連マテリアリティ	収益構造の最適化 不動産×DXの推進
影響度	< 経済損失 > 大、< 信用・評判 > 小	将来の見通し	
内容	収益構造の多様化による安定的な事業基盤の構築に向け、新規事業の立ち上げ等に取り組んでおりますが、新規事業への参入には様々なリスクを伴います。これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、リスクを極小化し、またリスクが顕在化した場合の影響を最小限にとどめるため、「事業投資等に関する規程」を制定し、その推進体制や参入・撤退基準、並びにモニタリング方法を明確化する等の内部管理体制を整備しております。また新たな関係会社の増加に備え、「関係会社管理規程」を制定し、定期的に報告を求め、適宜指示する体制を整備しております。		

4. 特定販売先・商品等への依存リスク		関連マテリアリティ	収益構造の最適化
影響度	< 経済損失 > 大	将来の見通し	
内容	当社グループは機関投資家向けの1棟バルク販売に注力しております。金利政策の変更、世界的な景気後退、地政学的リスクの顕在化等により、機関投資家の購買意欲・価格目線が低下した場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、不動産の環境対応等により、差別化・高付加価値化等を図り、投資家への訴求力の最大化に努めております。中長期的には、新規事業やストックビジネスの強化により、景気変動等の外部環境変化に対応可能なビジネスモデルへの変革に取り組んでまいります。		

5. 有利子負債への依存リスク		関連マテリアリティ	資本効率の最適化と財務健全性の両立
影響度	< 経済損失 > 中、< 信用・評判 > 大 < 事業継続 > 大	将来の見通し	
内容	当社グループは、物件の仕入等において、必要資金の大部分を、金融機関からの有利子負債により賅っております。そのため市場金利の上昇局面においては、資金調達コストが増加する可能性があります。また財務の安全性指標の悪化等により、資金調達に支障を来すこととなる場合には、事業継続への影響や信用・評判への影響が生じ、売上高の減少等、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、オフバランス開発の強化に取り組むとともに、中長期的な財務戦略のもと、取引金融機関の構成の見直しやバランスシート思考の推進等により、各種財務指標の改善に取り組んでおります。		

6. 重大な法令違反リスク		関連マテリアリティ	-
影響度	<経済損失>小、<信用・評判>大 <事業継続>大	将来の見通し	
内容	<p>当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律、不動産特定共同事業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等、多数の法的規制を受けております。</p> <p>法令対応等が疎漏した場合や法令違反が生じた場合は、業務停止等の行政処分が下される可能性があり、また信用・評判への影響から、売上高の減少等、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
対策・取組み	<p>当社グループでは、常時、法令等改正に係る情報収集に努めており、これらに迅速に対応する社内体制を整備しております。</p> <p>またリスク対策・コンプライアンス委員会で審議したコンプライアンス計画に基づき、コンプライアンス研修を社員に対し定期的に行う等、コンプライアンスの徹底に努めております。</p>		

7. サイバーセキュリティリスク		関連マテリアリティ	-
影響度	<経済損失>小、<信用・評判>大 <事業継続>中	将来の見通し	
内容	<p>サイバー攻撃や不正アクセス等により、情報システムが正常に利用できない場合や個人情報等が漏えいした場合、事業継続への影響や信用・評判への影響が生じ、売上高の減少等、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
対策・取組み	<p>当社グループでは、「マテリアリティ」としてDXへの取組みを推進しており、情報セキュリティの重要性はこれまで以上に高まっております。</p> <p>ハード面では、ネットワーク防御機器（UTM）の強化等を推進し、サイバー攻撃に対する防御力の向上に努めております。ソフト面では、情報セキュリティ基本方針やプライバシーポリシー等を整備し、また社員への定期的な教育・啓蒙を図ることで、組織全体のセキュリティレベルの向上に努めております。</p>		

8. 災害・パンデミックリスク		関連マテリアリティ	-
影響度	<経済損失>大、<事業継続>中 <生命・身体>中	将来の見通し	
内容	<p>年初に発生した能登半島地震等の大地震や風水害等の自然災害、戦争やテロ等の人為的災害、並びに感染症の蔓延により、従業員や当社グループが保有・管理している資産が被災した場合、当社グループの事業継続や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
対策・取組み	<p>当社グループでは、災害発生時の防災や減災を推進するため「事業継続管理規程」を制定し、各種の災害に対し、事業継続計画（BCP）を策定し、非常時の指揮命令系統、事業継続のための行動計画等を定めております。また通常時においては、同規程に基づき、定期的で大規模災害を想定した訓練を実施し、事業継続計画（BCP）に定められた対応の確認（役職員の生命や安全の確保、指揮命令系統の確立、事業復旧等）を行っております。</p>		

9. 品質不良に関するリスク		関連マテリアリティ	安全・安心な不動産の提供
影響度	<経済損失>大、<信用・評判>大、 <生命・身体>小	将来の見通し	
内容	不動産開発事業において設計・施工等の不備が発生した場合、またプロパティマネジメント事業において管理上の不備が発生した場合は、当社グループの信用の毀損、想定外の費用の発生及び開発計画の遅延が生じる等、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	不動産開発事業においては、一定の信用力・技術力を有する第三者に建物の設計・施工業務等を発注し、その設計・施工における品質を確保するため、当社グループにて独自の品質基準を定め、設計・施工業務等の発注先による遵守徹底を図るとともに、発注者として施工状況の確認及び品質検査を実施しております。プロパティマネジメント事業においては、業務内容に応じたマニュアルを策定の上、研修・OJTを通じて業務品質を確保しております。		

10. 原材料費・人件費高騰リスク		関連マテリアリティ	-
影響度	<経済損失>大	将来の見通し	
内容	当社グループの各事業は、建築工事費、エネルギーコスト、人件費等、各種原価の価格変動にさらされております。 当社グループの各事業において、各種原価の上昇分を販売価格や賃料等に反映できず、収益性が悪化した場合、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、各種原価の価格変動の要因・動向を注視し、適切な対策を講じることにより、各種原価のコントロールに努めております。		

(5) 危機管理体制

当社グループでは、リスク事象が発生した場合に備え「リスク事象報告」制度を設け、リスク管理部署による適切な原因分析と再発防止策の実施を推進しております。

またリスク事象が当社の定める緊急事態に相当する場合には、事業継続管理体制に基づく緊急対策本部が設置され、経営陣の指揮の下、トラブル対応、再発防止対応がなされる体制を整備しております。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

イ. 財政状態

(資産)

流動資産は28,232,366千円(前連結会計年度末比2,319,372千円減)となりました。主な内訳は、仕掛販売用不動産14,805,345千円(同5,000,249千円減)、販売用不動産3,138,868千円(同2,808,732千円減)、現金及び預金8,648,909千円(同5,117,373千円増)であります。

当連結会計年度末において、固定資産は3,815,169千円(同2,047,119千円増)となりました。主な内訳は、有形固定資産3,209,419千円(同1,901,601千円増)であります。

(負債)

流動負債は14,041,739千円(同524,025千円減)となりました。主な内訳は、短期借入金2,628,042千円(同2,295,889千円減)、1年内返済予定の長期借入金8,230,907千円(同1,672,963千円増)、未払金1,628,914千円(同178,421千円減)であります。

当連結会計年度末において、固定負債9,066,279千円(同2,241,258千円減)となりました。主な内訳は、長期借入金8,707,854千円(同2,312,482千円減)であります。

(純資産)

純資産合計は8,939,516千円(同2,493,030千円増)となりました。主な内訳は、利益剰余金7,992,634千円(同2,460,809千円増)であります。

ロ. 経営成績

当連結会計年度におきましては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果、また新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置付けが5類感染症に移行したことによる規制の緩和やインバウンド需要の回復、個人消費の持ち直し等、国内経済活動の正常化が進みました。一方で、原材料価格、エネルギー価格の高騰や物価上昇の継続、また世界的な金融引き締めの影響など、世界経済は依然として先行き不透明な状況が続いており引き続き注意を要する状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コストの高騰や優良用地不足による用地価格の高騰などの懸念はありますが、日本の低金利と円安を背景に国内及び海外投資家による、国内不動産への投資需要は底堅く推移しております。

このような経済状況のもと、当社グループは、レジデンス(マンション)商品の開発・販売を中心として事業展開をしてまいりました。当連結会計年度において、成長戦略に掲げているレジデンスの1棟バルク販売「まとめて販売」の推進により高付加価値化が実現した物件の引渡しが進み、1棟及び区分販売にて計1,079戸を販売いたしました。また、非レジデンス領域の新規事業である用地仕入事業につきまして、4物件の土地企画販売を実現しました。高付加価値化による売上総利益の向上、販売効率化による経費抑制、新規事業の計画前倒しが実現し、順調に事業が進捗しました。

2022年に発表した3ヶ年の中期経営計画の進捗につきましても、ZEH、BELS認証を取得した環境配慮型建築物を含む物件仕入数について計画を上回っており、新規事業である非レジデンス領域の用地仕入事業、ビルディング事業についても着実に推進できております。また、DX領域におけるIT関連事業を行う子会社を設立し、今後の収益貢献が期待される事業を開始しております。2024年12月期は中期経営計画の最終年度になりますが、当初の中期経営計画にて掲げた売上高500億円を上方修正し売上高は600億円、経常利益は計画どおり50億円の達成に向けて引き続き順調な進捗状況であります。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高41,258,887千円(前年同期比15.7%増)、営業利益4,586,942千円(同65.2%増)、経常利益4,260,665千円(同87.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2,878,780千円(同97.3%増)となりました。

なお、当連結会計年度における当社グループの報告セグメントは、不動産ソリューション事業の単一セグメントとなったことから、セグメント別の記載を省略しております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、8,571,907千円(前年同期比148.3%増)となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動により得られた資金は10,360,296千円(前年同期は8,290,205千円の支出)となりました。これは主に、棚卸資産の減少額7,797,474千円、税金等調整前当期純利益の計上4,259,622千円があったこと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)

当連結会計年度において、投資活動により支出した資金は1,986,986千円(前年同期は4,921千円の獲得)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,944,387千円があったこと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)

当連結会計年度において、財務活動により支出した資金は3,253,136千円(前年同期は9,306,171千円の獲得)となりました。これは主に、短期借入れによる収入9,882,766千円、長期借入れによる収入6,416,406千円、短期借入金金の返済による支出12,178,655千円、長期借入金金の返済による支出7,107,747千円があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

イ．生産実績

該当事項はありません。

ロ．受注実績

該当事項はありません。

ハ．販売実績

当連結会計年度の販売実績は次のとおりであります。当連結会計年度における当社グループの報告セグメントは、不動産ソリューション事業の単一セグメントとなったため、セグメント別の記載はしていません。

区分	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		
	戸数	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	1,079	41,258,887	115.7
合計	1,079	41,258,887	115.7

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

販売先	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
合同会社円海山	12,981,500	36.4	-	-
合同会社筑波山	9,403,100	26.4	-	-
JMガンマメンサ2合同会社	-	-	9,629,000	23.3
合同会社オルタナ16	-	-	6,336,800	15.4
JMガンマメンサ1合同会社	-	-	5,982,000	14.5

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ．財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産については、前連結会計年度末に比べて272,252千円減少し、32,047,535千円となりました。これは主に前連結会計年度末に比べて仕掛販売用不動産が5,000,249千円減少したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債については、前連結会計年度末に比べて2,765,283千円減少し、23,108,018千円となりました。これは主に前連結会計年度末に比べて長期借入金金が2,312,482千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産については、前連結会計年度末に比べて2,493,030千円増加し、8,939,516千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益2,878,780千円を計上したことによるものであります。

ロ．経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は41,258,887千円となり、過去最高を更新いたしました。「1．経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (4) 中期経営計画」において記載のとおり、2022年中期経営計画の成長戦略として進めている1棟バルク販売が計画どおりに進捗し、また、非レジデンス領域である用地仕入事業が計画を前倒して実績計上する等、売上高の計画達成に大きく寄与いたしました。当連結会計年度の総販売戸数1,079戸のうち、約90%に当たる971戸が1棟販売によるものであります。用地仕入事業は2024年12月期以降の収益貢献を見込んでおりましたが、事業法人等からの引き合いが多くあり4案件を売却しました。主な事業であるレジデンス領域のマンション仕入販売に加え、新規事業である非レジデンス領域の用地仕入事業等についても順調に推移しているため、中期経営計画を達成に向けて着実に進捗していると認識しております。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益率は18.7%となり、前連結会計年度の売上総利益率16.4%から2.2ポイント向上しました。売上高と同様に、売上総利益についても1棟バルク販売による高付加価値化を通じた結果であると認識しております。今後につきましても、1棟バルク販売及び環境配慮型建築物の供給により付加価値を向上させ、更に売却タイミングの柔軟化(物件竣工前に開発プラン付き用地を売却)を行うことで、金利上昇や建築費高騰による原価の上昇に対応してまいります。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は3,119,508千円となりました。1棟バルク販売の推進等により販売の効率化を進めることで、売上高及び売上総利益の伸長に対して販売費及び一般管理費の増加を抑制しました。その結果、当連結会計年度の営業利益率は11.1%となり、前連結会計年度の営業利益率7.8%から3.3ポイント上昇しました。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は投資事業組合運用益73,159千円、持分法による投資利益35,441千円の計上等により124,776千円となりました。当連結会計年度の営業外費用は支払利息354,876千円、支払手数料83,059千円の計上等により451,054千円となりました。その結果、当連結会計年度の経常利益は4,260,665千円となり、期初に予想した計画である3,300,000千円を960,665千円上回りました。

この結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は2,878,780千円となり、経常利益と親会社株主に帰属する当期純利益につきましても、過去最高となりました。

なお、2024年12月期以降に販売する物件パイプラインの積み上げも計画どおり進んでおります。

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

当社グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローは、上記「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、下記のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは販売用不動産・仕掛販売用不動産取得に伴うものであり、その調達手段は主として金融機関からの借入金によっております。販売用不動産・仕掛販売用不動産取得以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則としつつも一部借入を行っております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。連結財務諸表を作成するにあたって採用している重要となる会計方針は、「第5 経理の状況 1 . 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりであります。

この連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 . 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標

「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」に記載のとおりであります。

経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績は、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおり、法的規制、不動産市場、事業体制等、様々な要因の変化の影響を受ける可能性があります。このため、事業環境を注視するとともに、仕入ルートの拡充、優秀な人材の育成・採用、財務体質の強化、コーポレート・ガバナンスの強化等によりこれらのリスク要因に対応するよう努めてまいります。

経営者の問題認識と今後の方針について

「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」に記載のとおりであります。

5 【経営上の重要な契約等】

当社は、2023年4月18日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として新株の発行を行うことを決議し、2023年5月8日に払込が完了いたしました。

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】

当連結会計年度において実施した設備投資の総額は1,995,496千円です。その主な内容は賃貸等不動産の取得、ソフトウェア等無形固定資産への投資によるものであります。

なお、工具、器具及び備品等を除却したことにより固定資産除却損1,042千円を計上しております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社における主要な設備は、次のとおりであります。なお、当連結会計年度における当社グループの報告セグメントは、不動産ソリューション事業の単一セグメントとなったため、セグメント別の記載を省略しております。

2023年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	ソフトウ エア	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	不動産ソリューション事業	本社機能、賃貸用建物、土地等	1,230,497	1,950,338 (869.27)	86,410	28,062	3,295,309	129(7)

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品等であります。
2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
3. 本社は、全て賃借物件であり、年間賃借料(共益費含む。)は、192,982千円であります。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

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】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	25,600,000
計	25,600,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年3月28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	7,996,544	7,996,544	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	7,996,544	7,996,544	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2024年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第2回新株予約権

決議年月日	2016年8月10日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(監査等委員) 3 当社従業員 60
新株予約権の数(個)	14 (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 224 (注)1、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 134 (注)2、4
新株予約権の行使期間	自 2018年8月23日 至 2026年8月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 134 (注)4 資本組入額 67
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は使用人の地位にあることを要する。ただし、当社又は当社子会社の取締役を任期満了により退任した場合、定年退職した場合等正当な理由があり、当社取締役会において認められた場合はこの限りではない。 新株予約権の割当てを受けた者の相続人による新株予約権の行使は認めない。 その他の条件については、新株予約権割当契約に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2023年12月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2024年2月29日)現在において、これらの事項に変更はありません。

- (注) 1. 新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、各新株予約権の1個につき目的となる株式数は1株であります。ただし、当社が、株式分割(当社普通株式の無償割当を含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により上記目的となる株式の数を調整します。かかる調整は当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

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

また、当社が他社と合併若しくは株式交換を行う場合及び当社が会社分割を行う場合、その他本新株予約権の目的となる株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社は合理的な範囲内で目的となる株式の数を調整することができます。

(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)
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)1	17,760	7,564,640	1,189	500,097	1,189	300,097
2020年5月8日 (注)2	34,100	7,598,740	8,661	508,758	8,661	308,758
2020年1月1日～ 2020年12月31日 (注)1	136,400	7,735,140	8,102	516,860	8,102	316,860
2021年5月7日 (注)3	25,500	7,760,640	12,303	529,164	12,303	329,164
2021年1月1日～ 2021年12月31日 (注)1	162,112	7,922,752	9,932	539,096	9,932	339,096
2022年5月6日 (注)4	32,900	7,955,652	14,048	553,145	14,048	353,145
2022年1月1日～ 2022年12月31日 (注)1	5,792	7,961,444	388	553,533	388	353,533
2023年5月8日 (注)5	23,500	7,984,944	14,017	567,551	14,017	367,551
2023年1月1日～ 2023年12月31日 (注)1	11,600	7,996,544	777	568,328	777	368,328

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした新株式の発行によるものであります。

発行価格 508円

資本組入額 254円

割当先 社外取締役を除く取締役5名

3. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした新株式の発行によるものであります。

発行価格 965円

資本組入額 482.5円

割当先 社外取締役を除く取締役5名

4. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした新株式の発行によるものであります。

発行価格 854円

資本組入額 427円

割当先 社外取締役を除く取締役4名

5. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした新株式の発行によるものであります。

発行価格 1,193円

資本組入額 596.5円

割当先 社外取締役を除く取締役4名

(5) 【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	8	23	35	37	23	6,549	6,675	-
所有株式数(単元)	-	1,496	2,041	30,183	3,038	59	43,095	79,912	5,344
所有株式数の割合(%)	-	1.87	2.55	37.77	3.80	0.07	53.93	100.00	-

(注) 自己株式134株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に34株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社G2A	神奈川県横浜市中区山手町225-49	2,701,500	33.78
金 大仲	神奈川県横浜市中区	1,747,500	21.85
富永 康将	東京都杉並区	334,500	4.18
セントラル短資株式会社	東京都中央区日本橋本石町三丁目3番14号	140,700	1.75
鈴木 東洋	東京都足立区	113,400	1.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	111,200	1.39
由岐 洋輔	東京都三鷹市	110,800	1.38
富田 直樹	神奈川県横浜市青葉区	108,400	1.35
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	79,300	0.99
株式会社谷口工務店	埼玉県さいたま市桜区西堀二丁目11番32号	71,100	0.88
計	-	5,518,400	69.01

(注) 1. 信託銀行等の信託業務に係る株式数については、当社として網羅的に把握することができないため、株主名簿上名義で所有株式数を記載しております。

2. 株式会社G2Aは、当社代表取締役社長金大仲の資産管理会社であります。

3. 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は、小数点第3位以下を切り捨てております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,991,100	79,911	-
単元未満株式	普通株式 5,344	-	-
発行済株式総数	7,996,544	-	-
総株主の議決権	-	79,911	-

(注) 「単元未満株式」には、当社所有の自己株式34株が含まれております。

【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社グローバル・リンク・マネジメント	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	100	-	100	0.001
計	-	100	-	100	0.001

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7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】

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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	43	79
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2024年3月1日から本報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(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	134	-	134	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2024年3月1日から本報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。剰余金の配当については、中長期的な事業発展のための内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続することを基本とし、事業収益及びキャッシュ・フローの状況を勘案して決定します。

また、当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。その他年1回中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、取締役会であります。

内部留保資金については、既存事業の強化や新規事業展開等、今後の事業展開に向けて活用してまいります。

利益配分につきまして2022年中期経営計画で、配当性向については30%を基本方針とする一方で、事業拡大に向けて非レジデンス領域をはじめ出資やM&A等エクイティでの投資の可能性を踏まえ、投資状況により配当やその他還元に充当すると開示しております。2023年12月期の期末配当金につきましては、2023年11月に上方修正した業績予想を達成し、非レジデンス領域等へのエクイティ投資動向、財政状態等を総合的に勘案した結果、普通株式1株当たりの配当金を52円50銭から47円50銭増配し、100円00銭としております。また、2023年12月期以降に於ける1株当たり配当金は100円00銭をベースとし、業績及び投資状況に応じた利益配当を行います。

なお、2024年2月22日付取締役会において、上記基本方針に鑑み、当事業年度に係る剰余金の配当を次のとおり決議しております。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たりの配当額(円)
2024年2月22日 取締役会決議	799,641	100.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性を維持しつつ、経営の効率化、経営環境の変化に対する柔軟な対応を図り、迅速に意思決定を行うことにより企業価値を向上させることがステークホルダーとの協働につながると考えております。そのためには、コンプライアンスの徹底とコーポレート・ガバナンスの充実が重要であると認識しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社はコーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を図るため、2016年5月に監査等委員会設置会社に移行しております。

A．取締役会

取締役会は、代表取締役社長1名、社外取締役を除く取締役3名、監査等委員4名の計8名で構成されております（本報告書提出日現在）。

当社は、監査等委員を経営の意思決定機能を持つ取締役会の構成員とすることで、経営の監視機能の強化を図っております。監査等委員4名は独立社外取締役であります。経営から独立中立の立場にあり、当社の業務執行が経営者や特定の利害関係者の利益に偏らず、適正に行われているか専門的見地から監査・監督し、取締役会の監督機能の強化と公正で透明性の高い経営の実現を図っております。

取締役会は、経営の意思決定機関及び監督機関として機能しております。法令、定款及び「取締役会規程」その他社内規程等に従い、中長期的な企業価値向上のため、経営方針及び経営戦略・経営計画の策定のほか、業務執行に関する重要な事項を決議するとともに、取締役の職務執行を監督しております。

定例取締役会は原則毎月1回開催し、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。当事業年度における開催実績は、定例取締役会18回（左記の取締役会のほか、会社法第370条及び当社定款第24条の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議を1回）開催しております。

取締役会への参加状況は以下の一欄表をご参照ください。

B．監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である独立社外取締役4名で構成されております。

監査等委員は、監査等委員会のほか、取締役会、経営会議その他重要な会議等に参加し、専門的見地から、積極的に意見を述べ、監督・助言を行う等、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。

監査等委員会は毎月1回以上開催し、当事業年度における開催実績は計13回の開催となりました。

監査等委員会への参加状況は以下の一欄表をご参照ください。

C．経営会議

経営会議は、代表取締役社長1名、社外取締役を除く取締役3名、常勤の監査等委員である社外取締役1名の計5名の他、執行役員、グループ長及び代表取締役社長が指名した者で構成されております。なお、本報告書提出日現在では、管理部門の各部長及び内部監査室長が構成メンバーとして指名されております。

経営会議では、取締役会決議事項・代表取締役社長決裁事項の事前審議、その他経営上の重要事項に関する審議及び協議、重要事項の進捗状況や情報の報告を行い、意思決定に至るまでの内容の充実化を図っております。

経営会議は原則として毎月1回開催することとしておりますが、当事業年度は、毎週1回開催し、計51回の開催となりました。

経営会議への参加状況は以下の一欄表をご参照ください。

D．内部監査室

当社は、代表取締役社長の下に、業務執行部門から独立した内部監査室を設置しております。

内部監査室は、「内部監査規程」に則り、代表取締役社長が承認した監査計画に基づき監査を実施し、全ての監査結果を、代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告しており、このデュアルレポーティングラインにより、内部監査の実効性の確保を図っております。

また、内部監査室は、監査等委員及び会計監査人と連携するため、情報交換を随時行っております。

E. リスク対策・コンプライアンス委員会

リスク対策・コンプライアンス委員会は、代表取締役社長が委員長を務めており、委員長1名と委員長が選任した委員で構成されております。なお、本報告書提出日現在では、社外取締役を除く取締役3名、常勤の監査等委員である社外取締役1名、執行役員、グループ長、管理部門の各部長及び内部監査室長が委員として選任されております。

リスク対策・コンプライアンス委員会は、リスク対策及びコンプライアンスの方針・計画の策定、活動の推進・維持運営を目的として設置しております。

リスク対策・コンプライアンス委員会は、原則として半年に1回開催し、当事業年度は計3回の開催となりました。

リスク対策・コンプライアンス委員会への参加状況は以下の一欄表をご参照ください。

F. 指名報酬諮問委員会

指名報酬諮問委員会は独立社外取締役が委員長を務め、独立社外取締役4名、代表取締役社長1名の計5名で構成されております。

指名報酬諮問委員会は、取締役の指名や報酬等の特に重要な事項の検討に当たり、独立社外取締役の適切な関与・助言を得ることにより、取締役会の機能の独立性・客観性・説明責任を強化することを目的として設置しており、当事業年度は計14回の開催となりました。

指名報酬諮問委員会への参加状況は以下の一欄表をご参照ください。

G. 特別委員会

当社と支配株主との取引において、少数株主の利益を保護するため、支配株主との利益相反リスクについて適切に審議・検討することにより、コーポレート・ガバナンスの充実に資することを目的として、取締役会の諮問機関として、取締役会決議により2023年6月19日付で特別委員会を設置しております。特別委員会は、独立社外取締役4名で構成されており、支配株主との利益相反の可能性がある重要な取引等を行う際は、取締役会から諮問を受け、又は特別委員会が必要と判断した時に開催し、取締役会に答申します。

当事業年度につきましては、特別委員会の開催はございませんでした。

< 機関・委員会構成員 >

(本報告書提出日現在)

当社における地位	氏名	取締役会	監査等委員会	経営会議	リスク対策・コンプライアンス委員会	指名報酬諮問委員会	特別委員会
代表取締役社長執行役員	金 大伸					○	
取締役執行役員	富永 康将	○		○	○		
取締役執行役員	鈴木 東洋	○		○	○		
取締役執行役員	富田 直樹	○		○	○		
監査等委員(常勤)	杉谷 仁司	○		○	○	○	○
監査等委員	賀茂 淳一	○	○			○	○
監査等委員	琴 基浩	○	○			○	○
監査等委員	中西 和幸	○	○				

(注) 1. は議長又は委員長、○は構成員

2. 取締役杉谷仁司、賀茂淳一、琴基浩、中西和幸は独立社外取締役であります。

3. 取締役杉谷仁司は常勤監査等委員であります。

4. 経営会議は、上記のほか、執行役員、グループ長、代表取締役社長より指名された管理部門の各部長及び内部監査室長で構成されております。

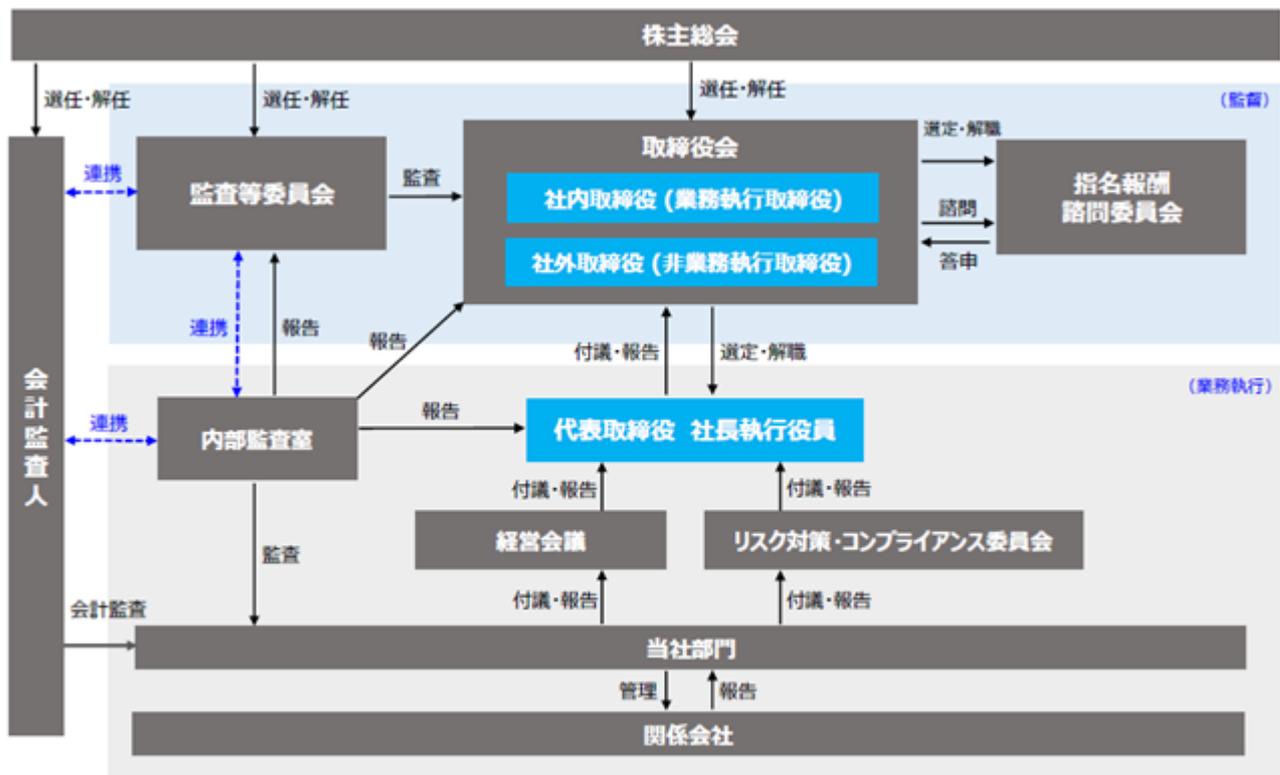
5. リスク対策・コンプライアンス委員会は、上記のほか、委員長より選任された執行役員・グループ長・管理部門の各部長及び内部監査室長で構成されております。

< 機関・委員会等実績 >

	取締役会	監査等委員会	経営会議	リスク対策・コンプライアンス委員会	指名報酬諮問委員会	特別委員会
開催回数 (前期)	18回 (17回)	13回 (12回)	51回 (58回)	3回 (4回)	14回 (13回)	
取締役出席率 (前期)	100.0% (100.0%)	100.0% (100.0%)	99.5% (100.0%)	100.0% (100.0%)	100.0% (100.0%)	
監査等委員出席率 (前期)	100.0% (100.0%)	100.0% (100.0%)	100.0% (100.0%)		100.0% (100.0%)	
社外取締役比率 (前期)	42.8% (42.8%)	100.0% (100.0%)	20.0% (20.0%)		75.0% (75.0%)	100.0% (100.0%)

- (注) 1. リスク対策・コンプライアンス委員会にかかる取締役出席率の対象となる取締役は、社外取締役を除いております。
2. 取締役会につきましては、上記のほか会社法第370条及び当社定款第24条の規定に基づき取締役会決議があったものとみなす書面決議を1回(前期4回)行っております。
3. リスク対策・コンプライアンス委員会につきましては、上記のほか、監査等委員会より常勤監査等委員が参加しており、当事業年度は、2回(前期4回)参加しております。
4. 特別委員会につきましては、当事業年度の開催はございませんでした。
5. 社外取締役比率につきましては、当該事業年度末の状況を記載しております。

< コーポレート・ガバナンス体制図 >



ロ．当該体制を採用する理由

当社は監査等委員会設置会社であり、全員が社外取締役である監査等委員を経営の意思決定機能を持つ取締役会の構成員とすることで、経営の監視機能を強化することができます。

また、監査等委員である取締役は全員が独立役員として指定されており、会社の業務執行が経営者や特定の利害関係者の利益に偏らず、適正に行われているか監査・監督できる立場を保持することができます。

これにより、十分な経営の監査・監督機能を確保し、適正なコーポレート・ガバナンスの実現が可能になると判断していることから、現状の体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システム整備の状況

取締役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その他の会社の業務の適正を確保するための体制について、取締役会において「内部統制システム構築の基本方針」を定める決議を行っており、その基本方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。

A．監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

(a) 監査等委員会から要請がある場合は、監査等委員会の職務を補助すべき使用人を配置するものとします。なお、監査等委員会の職務を補助する取締役は置かないものとします。

(b) 監査等委員会を補助すべき使用人を置く場合、その異動、評価については、監査等委員会の意見を尊重したうえで行うものとし、当該使用人の取締役からの独立性を確保するものとします。

B．取締役及び使用人が監査等委員に報告するための体制その他の監査等委員への報告に関する体制

(a) 監査等委員は、取締役会その他必要と認める重要な会議に出席し、意見を述べるとともに、その議事録や稟議書等の写しを受領し、事業活動における重要な決定や職務の執行状況について取締役及び使用人に対して説明を求めることができますものものとします。

(b) 取締役及び使用人は、職務執行に関し、法令若しくは定款に違反する重大な事実又は当社及び当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合には、直ちに監査等委員に報告を行うものものとします。

(c) 取締役及び使用人は、監査等委員から要請があった場合は、業務執行に関する事項について、速やかに監査等委員に報告を行うものものとします。

(d) 監査等委員に上記(b)又は(c)の報告をしたことを理由として、取締役及び使用人に対して不利な取扱いを行わないよう、体制を整備、運用するものものとします。

C．その他監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制

(a) 監査等委員は、定期的に代表取締役社長、内部監査室及び会計監査人と意見交換の場をもつものとします。

(b) 監査等委員の職務執行に伴う費用について、監査等委員会と協議のうえ、一定額の予算を設けるとともに、監査等委員が当社に対し当該費用の前払い等の請求をしたときは、担当部門において審議のうえ、当該請求に係る費用又は債務が当該監査等委員の職務の執行に必要なでないことを証明した場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理するものものとします。

D．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

(a) コンプライアンスを経営上の基本方針と定め、取締役及び使用人は法令及び定款の遵守はもとより、企業倫理及び社会的規範の遵守に努めるものものとします。

(b) 「コンプライアンス管理規程」に基づきリスク対策・コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスに係る取組みの検討及び審議を行うものものとします。

(c) 業務執行部門から独立した内部監査室を設置し、各部門の内部統制システムの整備運用状況について監査を実施しております。監査結果については、代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に報告を行うものものとします。

(d) 内部通報制度に基づく相談窓口を社内・社外共に設け、取締役及び使用人に相談窓口の存在を周知し、コンプライアンス上の問題の早期発見及び未然防止に努めるとともに、問題が発生した場合には、その解決と再発防止に努めるものものとします。

(e) 市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を遮断するとともに、これらの反社会的勢力に対しては、警察等の外部専門機関と緊密に連絡し、会社を挙げて毅然とした態度で対応するものものとします。

E．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報を法令及び社内規程に基づき、文書又は電磁的媒体に記録し、適切に保存及び管理し、必要に応じてその保存及び管理状況を検証するものとします。

F．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規程」に基づきリスク対策・コンプライアンス委員会を設置し、リスクの評価及び対策を検討するものとします。

G．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

(a) 「取締役会規程」に基づき、定例取締役会を原則月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、重要事項の検討及び決定を行うとともに、取締役の業務執行状況の管理・監督等を行うものとします。

(b) 「経営会議規程」に基づき、経営会議を開催し、取締役会決議事項・代表取締役社長決裁事項の事前審議及び経営上の重要事項の審議・報告を行うものとします。

H．当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

(a) 当社グループにおいて、経営理念を共有するとともに、コンプライアンスの基本方針を周知徹底し、取締役及び使用人のコンプライアンスに対する意識の向上を図るものとします。

(b) 「関係会社管理規程」に基づき、子会社に対する適切な経営管理を行うものとします。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

当社では、リスク対策・コンプライアンス委員会において具体的なリスクを一元的に収集・分類することにより、重要リスクを特定してリスクへの対応を図り、危機管理に必要な体制を整備運用しております。

八．取締役の定数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)は5名以内、監査等委員である取締役は4名以内とする旨定款に定めております。

二．取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

ホ．責任限定契約の内容の概要

当社と非業務執行取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低限度額としております。なお、当該責任の限定が認められるのは、当該非業務執行取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

当社は、監査等委員である取締役杉谷仁司、賀茂淳一、琴基浩、中西和幸と会社法第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、当該契約に基づく損害賠償責任限度額は法令が規定する最低責任限度額であります。

ヘ．役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は取締役(監査等委員である取締役を含む。)、執行役員及び会計監査人であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者である役員等がその職務の執行に関し責任を負うこと、又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生じることのある損害が填補されることとなります。

ト．剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名、女性 - 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	金 大伸	1974年 6 月 2 日生	1997年 4 月 株式会社商工ファンド入社 1997年10月 株式会社ティマン入社 2003年12月 株式会社ディベックス入社 2005年 3 月 当社設立 当社代表取締役 2007年11月 株式会社グローバル・リンク・パート ナーズ代表取締役 2015年10月 当社代表取締役社長 2015年11月 株式会社G2A 代表取締役(現任) 2016年 8 月 株式会社グローバル・リンク・パート ナーズ取締役 2023年12月 AtPeak株式会社 代表取締役(現任) 2024年 1 月 当社代表取締役社長執行役員(現任)	(注) 4	4,449,000 (注) 7
取締役	富永 康将	1980年 4 月26日生	2003年 4 月 株式会社ディベックス入社 2005年 4 月 当社入社 2005年 5 月 当社専務取締役 2015年 1 月 当社専務取締役営業本部長 2015年 7 月 株式会社グローバル・リンク・パート ナーズ代表取締役 2018年 1 月 当社専務取締役 2019年 1 月 当社専務取締役営業本部長 2020年 1 月 当社専務取締役 アセットマネジメント事業本部長 2021年 1 月 当社専務取締役 2021年 3 月 当社取締役 2023年 1 月 当社取締役執行役員兼ビルディング事業 グループ長(現任)	(注) 4	334,500
取締役	鈴木 東洋	1976年 9 月24日生	1995年 4 月 ヤナギダ陸運株式会社入社 2002年12月 株式会社ディベックス入社 2005年 4 月 当社入社 2005年 5 月 当社取締役管理部長 2009年 9 月 株式会社AMBITION 社外取締役 2015年 1 月 当社取締役管理本部長 2021年 1 月 当社取締役 2021年 2 月 株式会社G&G Community代表取締役 (現任) 2022年10月 SAGLアドバイザーズ株式会社取締役 (現任) 2024年 1 月 当社取締役執行役員(現任)	(注) 4	113,400
取締役	富田 直樹	1979年12月26日生	2003年 4 月 株式会社ディベックス入社 2005年 7 月 当社入社 2006年 8 月 当社取締役営業部長 2015年 1 月 当社取締役営業本部 担当副本部長 2018年 1 月 当社取締役営業本部長 2019年 1 月 当社取締役海外事業本部長 2022年 1 月 当社取締役 2023年 1 月 当社取締役執行役員兼用地仕入事業 グループ長(現任)	(注) 4	108,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	杉谷 仁司	1958年6月7日生	1982年4月 株式会社三菱銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)入社 2009年4月 同行 中野駅前支店長 兼 中野駅南口支店長 2011年9月 株式会社ポイント(現株式会社アダストリア)執行役員総務部長 2016年3月 株式会社大塚家具(現株式会社ヤマダデンキ)執行役員財務部長 2017年3月 同社 取締役 常務執行役員 2018年6月 株式会社エー・ピーカンパニー(現株式会社エー・ピーホールディングス)専務取締役 2020年6月 同社 取締役 常勤監査等委員 2024年3月 当社取締役(常勤監査等委員)(現任)	(注)5	200
取締役 (監査等委員)	賀茂 淳一	1953年9月12日生	1976年4月 ソニー株式会社入社 2009年6月 ソニーモバイルディスプレイ株式会社 監査役 2012年6月 ソニーモバイルコミュニケーションズ株式会社 監査役 2012年6月 ソニーPCL株式会社 非常勤監査役 2013年1月 ソニーモバイルコミュニケーションズジャパン株式会社 非常勤監査役 2017年10月 株式会社eNFC 監査役 2018年1月 株式会社グローバル・リンク・パートナーズ 監査役 2018年3月 当社取締役(常勤監査等委員) 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	琴 基浩	1966年2月6日生	1991年9月 KPMGピーターマウウィック(現KPMG税理士法人)入社 1993年9月 お茶の水総合事務所(現税理士法人お茶の水税経)入所 1995年6月 琴税理士事務所 所長(現任) 2000年12月 株式会社グローバルビジネスコンサルタント代表取締役(現任) 2016年4月 当社監査役 2016年5月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	128
取締役 (監査等委員)	中西 和幸	1967年6月16日生	1992年4月 住友海上火災保険株式会社 入社 1995年4月 田辺総合法律事務所入所(現任) 2007年4月 第一東京弁護士会総合法律研究所 会社法研究部会 部会長 2010年5月 株式会社レナウン 社外取締役 2012年4月 国分寺市オンズパーソン 2012年6月 オーデリック株式会社 社外監査役 2017年6月 株式会社VAZ 社外監査役 2017年10月 金融庁企業会計審議会監査部会 臨時委員 2018年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	-
計					5,005,628

- (注) 1. 取締役(監査等委員・常勤)杉谷仁司氏、取締役(監査等委員)賀茂淳一氏、取締役(監査等委員)琴基浩氏、取締役(監査等委員)中西和幸氏は、社外取締役であります。なお、コーポレート・ガバナンスの強化、監査機能の強化のため、取締役(監査等委員)杉谷仁司氏を常勤の取締役(監査等委員)に選定しております。
2. 取締役(監査等委員)琴基浩氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 取締役(監査等委員)中西和幸氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有するとともに、企業法務にも精通しております。
4. 2024年3月28日開催の定時株主総会終結の時から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2024年3月28日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

6. 当社は、社外取締役杉谷仁司氏、賀茂淳一氏、琴基浩氏、中西和幸氏の4名を、東京証券取引所に独立役員として届け出ております。
7. 代表取締役社長金大仲の所有株式数には、同氏の資産管理会社である株式会社G2Aが保有する株式数も含んでおります。

専門性及び経験に関するスキル・マトリクス

氏名	当社における地位	企業経営	不動産ビジネス	サステナビリティ	IT DX	財務会計	人材組織	法務リスク	ガバナンス
金 大仲	代表取締役社長執行役員								
富永 康将	取締役執行役員								
鈴木 東洋	取締役執行役員								
富田 直樹	取締役執行役員								
杉谷 仁司	監査等委員(常勤)								
賀茂 淳一	監査等委員								
琴 基浩	監査等委員								
中西 和幸	監査等委員								

氏名	当社における地位	企業経営	不動産ビジネス	サステナビリティ	IT DX	財務会計	人材組織	法務リスク	ガバナンス
平山 彰悟	執行役員								
小川 秀彦	執行役員								
小澤ひろこ	執行役員								

- (注) 1. 本表は各取締役・執行役員が有する全てのスキルを表すものではありません。
2. 「企業経営」スキル保有者は、代表経験者(子会社、関係会社を除く。)となります。
3. スキル等の考え方について見直しを行ったため、従前とは一部記載が異なります。
4. スキルの内容と選定理由

項目	スキルの内容及び選定理由
企業経営	組織マネジメントの観点から総合的な判断が求められているため、個別の専門性に偏らない事業経営・組織運営に関する経験・スキルが必要と考えます。
不動産ビジネス	既存不動産事業の拡大及び関連新規事業への進出を通して、安全・安心な不動産を提供しつつ、収益構造の最適化を進めるために、不動産ビジネスに関する経験・スキルが必要と考えます。
サステナビリティ	環境配慮型不動産の企画・開発などを通じて、サステナビリティ課題の解決に貢献し、当社の企業理念の一つである「環境・社会・当社の三方よし」を体現するために、サステナビリティに関する経験・スキルが必要と考えます。

項目	スキルの内容及び選定理由
I T ・ D X	全社的なデジタル・トランスフォーメーション(DX)の推進に加え、サイバー攻撃対策を含む情報インフラの整備、新たな価値創造に向け先進情報技術を活用するためには、IT・DXに関する経験・スキルが必要と考えます。
財 務 ・ 会 計	当社の資本効率の最適化及び財務健全性の向上を行うために、財務に関する経験・スキルが必要と考えます。また、財務会計や内部統制のみならず経営管理において重要な役割を果たすことから会計に関する経験・スキルが必要と考えます。
人 材 ・ 組 織	当社は人材戦略を経営戦略の一つとし、人材の価値を最大限に引き出すことは中長期的な企業価値向上に繋がると考え、人材育成方針・社内環境整備方針に基づき、人的資本経営を推進するために、人材・組織に関する経験・スキルが必要と考えます。
法 務 ・ リ ス ク	企業が持続的に成長を続けていくうえでは法律やコンプライアンスを踏まえたリスクマネジメントは、不可欠な問題であります。取締役の中に法務やリスクマネジメントの経験・スキルの保有者を登用する事で、健全かつ安定した経営を実現します。
ガ バ ナ ン ス	監督と経営執行の分離を進めつつ、多様性があり高度な専門スキルを持つ社員を統合し、誠実で透明性の高い企業経営をすすめるうえで、企業ガバナンスに関する経験・スキルが必要と考えます。

社外役員の状況

提出日時点において、監査等委員である取締役のうち4名が提出日現在の会社法における社外取締役であります。

当社は社外取締役となる者の独立性については、東京証券取引所の定める独立役員の要件に則り判断するものとしております。また取締役会における率直かつ活発で建設的な議論への貢献が期待できる人物を社外取締役の候補者として選定するよう努めております。

当社は監査等委員である社外取締役4名(杉谷仁司、賀茂淳一、琴基浩、中西和幸)全員を東京証券取引所に独立役員として届け出ております。

監査等委員である社外取締役杉谷仁司は、長年にわたる金融機関での豊富な経験、また、上場企業の取締役及び監査等委員を歴任した経験に基づく知識と幅広い見解を有しております。

監査等委員である社外取締役賀茂淳一は、中小企業診断士の資格を有しており、長年にわたる他社監査役経験に基づく豊富な知識と幅広い経験を有しております。

監査等委員である社外取締役琴基浩は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知識を有しております。

監査等委員である社外取締役中西和幸は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有するとともに、企業法務にも精通しております。

監査等委員である社外取締役杉谷仁司は、当社の株式を200株保有しています。

監査等委員である社外取締役琴基浩は、当社の株式を128株、新株予約権を2個保有しています。

なお、これらの関係以外に当社と社外役員の間には人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はございません。

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

監査等委員である社外取締役は、監査等委員会を通じて内部監査室及び会計監査人と相互に連携を取りながら効果的かつ効率的な監査の実施を図るため、定期的に情報共有及び意見交換を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は、取締役の職務執行を適切に監査し、公正かつ効率的に遂行できる財務・会計・法務に関する適切な知識及び経験を有していることを基軸に、4名以内で選任しております。

現在、監査等委員は取締役4名で構成されており、全員が社外取締役であります。また、コーポレート・ガバナンスの強化、監査機能の強化のため、従来から常勤の監査等委員を監査等委員長として選任しております。

当事業年度において、当社は監査等委員会を13回、取締役会を18回開催しておりますが、監査等委員は全員が当該会議に出席しております。

監査等委員会における具体的な検討内容は、監査方針及び監査計画の策定、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務執行状況の監査と監査報告の作成、内部統制システムの整備・運用状況の監査、会計監査人の評価及び監査報酬の同意等であります。

その他、常勤監査等委員は、経営会議、リスク対策・コンプライアンス委員会等重要な会議への出席、取締役及び従業員との定期的なコミュニケーション、重要な決裁書類等の閲覧、役員交際費の監査等、業務及び財産の状況を確認しております。

内部監査室とは、定期的に監査等委員会で、内部監査計画及び結果の報告、財務報告に係る内部統制の社内評価計画及び結果の報告を受けるとともに、常勤監査等委員が随時意見交換を行っております。

また、会計監査人からも定期的に監査計画及び結果について説明を受け、KAMに関するリスク認識等について意見交換を行っております。

当該事業年度における個々の監査等委員の出席状況については次のとおりです。

	賀茂 淳一	琴 基浩	中西 和幸
監査等委員会	13回 / 13回 (100%)	13回 / 13回 (100%)	13回 / 13回 (100%)
取締役会	18回 / 18回 (100%)	18回 / 18回 (100%)	18回 / 18回 (100%)
経営会議	51回 / 51回 (100%)	-	-
リスク対策・コンプライアンス委員会	2回 / 3回 (67%)	-	-
代表取締役社長定例	12回	-	-
内部監査室定例	14回	14回	14回
会計監査人定例	11回	5回	5回
会計監査人棚卸視察立会	1回	1回	1回

内部監査の状況

イ．組織

当社は、代表取締役社長の下に、業務執行部門から独立した内部監査室（3名）を設置しております。

ロ．運営

内部監査室は、「内部監査規程」に則り、業務執行部門によるリスクアセスメント結果や、監査及び日常のモニタリングを通じて認識したリスク等を踏まえ、監査計画を策定しております。

監査においては、当社における内部統制の設計面と運用面の有効性・適切性を検証しております。発見した問題点については、被監査部門に改善を求めると共に、改善に向けた助言を行っております。

内部監査室長は、全ての監査結果と改善状況について代表取締役社長、取締役会及び監査等委員会に内部監査報告書を提出し、内容について説明を実施しております。このデュアルレポーティングラインにより、内部監査の実効性の確保を図っております。

また、内部監査室は、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の評価及び報告の事務局として、会計監査人による監査と連携して内部統制の評価を推進しております。

八．内部監査と監査等委員会監査との相互連携

内部監査と監査等委員会監査との連携の状況は次のとおりです。

連携内容	回数	概要
内部監査報告等	12回	監査計画の説明 監査結果及び改善状況の報告 意見交換
財務報告に係る内部統制 状況の報告等	2回	前事業年度の財務報告に係る内部統制 の評価状況の報告 当事業年度の財務報告に係る内部統制 の評価範囲の報告

二．内部監査と会計監査との相互連携

内部監査と会計監査との連携の状況は次のとおりです。

連携内容	回数	概要
内部監査報告等	1回	監査計画及び結果の説明 意見交換
財務報告に係る内部統制 状況の報告等	3回	前事業年度の財務報告に係る内部統制 の評価状況の報告 当事業年度の財務報告に係る内部統制 の評価範囲の打合せ

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

9年

八．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 原賀 恒一郎

指定有限責任社員・業務執行社員 大久保 照代

二．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4人

会計士試験合格者 3人

その他 10人

ホ．監査法人の選定方針と理由

当社は、当社の業種や事業規模に適した会計監査人としての専門性、独立性及び監査品質の確保の適切性等を総合的に勘案したうえで監査法人を選定することとしております。

当社は、上記方針に則りEY新日本有限責任監査法人が当社の会計監査を適切かつ妥当に行うことを確保する体制を備えているものと判断しております。

監査等委員会は、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合、その他必要があると判断した場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定します。また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、全員の同意により、会計監査人を解任します。

へ．監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、会計監査人が独立の立場を保持し職業的専門家として適切な監査を実施しているかを監視・検証すること及び会計監査人の独立性に関する事項その他職務の遂行に関する事項について説明を求め、会計監査人が監査品質を維持し、適切に監査しているかを評価しております。評価の結果、EY新日本有限責任監査法人による監査は、適切に行われていることを確認しております。

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	36,000	-	38,200	-
連結子会社	-	-	-	-
計	36,000	-	38,200	-

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(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

会計監査人より提出された監査計画の妥当性、報酬見積りの算定根拠等を検証し、報酬額が合理的であると判断した上で決定しております。

ホ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて検討を行った結果、本監査報酬額が合理的であると判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ．取締役(監査等委員である取締役を除く。以下同じ。)の報酬等

当社は、2023年2月22日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を一部改定の上決議しております。当該取締役会の決議に際しては、あらかじめ決議する内容について指名報酬諮問委員会に諮問し、その答申を受けております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が、取締役会で決議された決定方針と整合しているものと判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の概要は次のとおりです。

a．取締役の個人別の報酬等(業績連動報酬及び非金銭報酬等を除く。)に関する方針

当社の取締役における、個人別固定報酬の額につきましては、評価結果、役位、職責、在籍年数等に応じて、他社水準、当社業績、従業員給与の水準等を考慮しながら、2021年12月20日に新設された指名報酬諮問委員会の答申を受けて、総合的に勘案し、取締役会の決議により決定します。

なお、当社の取締役の報酬限度額は、2020年3月25日開催の当社第15回定時株主総会において、年額300百万円以内(この金額には使用人兼務取締役の使用人分給与を含まない。)と決議しております。

b．業績連動報酬等に関する方針

当社の取締役における、業績連動報酬(賞与)につきましては、2020年2月21日開催の取締役会決議により、新たに導入しており、2020年3月25日開催の当社第15回定時株主総会決議に基づき、固定報酬と合計して年額300百万円以内の範囲で支給することとしております。中期経営計画の数値目標の1つとして掲げている経常利益を指標とし、原則として、各事業年度における期初の連結経常利益目標達成時に支給することとしています。一人当たりの上限を10百万円に設定し、その範囲内で個人評価等に応じ、支給額を決定のうえ、支給します。

c．非金銭報酬等に関する方針

当社では、2020年3月25日開催の当社第15回定時株主総会において、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。以下「対象取締役」という。)に対し、譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議しており、上記の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬等の額とは別枠として、対象取締役に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を、年額100百万円以内と決議しております。

なお、譲渡制限付株式の割当については下記のとおりであります。

1．譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、対象取締役に対し、当社取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として上記の年額の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲で当社取締役会において決定する。また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記「3．譲渡制限付株式割当契約の内容」に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

2．譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して割当てする譲渡制限付株式の総数200,000株を、各事業年度において割当てする譲渡制限付株式の数の上限とする。ただし、本議案の決議の日以降、当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。)又は、株式併合が行われた場合、その他これらの場合に準じて割当てする譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を、当該分割比率又は併合比率に応じて合理的に調整することができる。

3．譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

() 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職する日までの期間(以下、「譲渡制限期間」という。)、当該対象取締役に割当てられた譲渡制限付株式(以下、「本割当株式」という。)につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない(以下、「譲渡制限」という。)

() 譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記()の譲渡制限期間が満了した時点において下記()の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

() 譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日まで継続して、当社の取締役、執行役員又は使用人のいずれの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該対象取締役が、当社取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

() 組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会(ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会)で承認され、当該対象取締役が、当社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

d . 報酬等の割合に関する方針

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬等は、上記のとおり固定報酬、業績連動報酬、非金銭報酬により構成しており、業績目標達成時における固定報酬、業績連動報酬、非金銭報酬の比率は、業績目標の達成度合い等を踏まえて決定する。

e . 報酬等の付与時期や条件に関する方針

- ・ 固定報酬 指名報酬諮問委員会の審議・答申を受けて、定時株主総会後の取締役会で決議のうえ、4月より月例で支給。
- ・ 業績連動報酬 指名報酬諮問委員会の審議・答申を受けて、前年度の実績に基づき、上限額の範囲内で支給金額を決定し、取締役会で決議のうえ、4月に支給。
- ・ 非金銭報酬 指名報酬諮問委員会の審議・答申を受けて、4月の取締役会にて譲渡制限付株式報酬として新株式の発行を行うことについて決議し、5月に割当を実施。

ロ . 監査等委員である取締役の報酬等

監査等委員である取締役の報酬限度額は、2022年3月29日開催の当社第17回定時株主総会において、年額500万円以内と決議しております。本書提出日現在において、当該限度額に基づく報酬等の支給対象となる監査等委員である取締役は4名であります。監査等委員である取締役個々の固定報酬額は、当社の業務に關与する時間と職責を勘案し、監査等委員である取締役の協議により決定しております。

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)
		基本報酬	業績連動 報酬	譲渡制限付 株式報酬	左記のう ち、非金銭 報酬等	
取締役(監査等委員を 除く。) (うち社外取締役)	152,850 (-)	112,800 (-)	12,000 (-)	28,050 (-)	28,050 (-)	4 (-)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	31,200 (31,200)	31,200 (31,200)	- (-)	- (-)	- (-)	3 (3)
合計 (うち社外取締役)	184,050 (31,200)	144,000 (31,200)	12,000 (-)	28,050 (-)	28,050 (-)	7 (3)

(注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 取締役(監査等委員を除く。)の報酬限度額は、2020年3月25日開催の第15回定時株主総会において、年額300百万円以内(この金額には使用人兼務取締役の使用人分給与を含まない。)と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員を除く。)の員数は、5名です。

3. 上記の取締役(監査等委員を除く。)の報酬限度額とは別枠として、2020年3月25日開催の第15回定時株主総会において、業務執行取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を年額100百万円以内として設定する旨決議しております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員を除く。)の員数は、5名です。

4. 取締役(監査等委員)の報酬限度額は、2022年3月29日開催の第17回定時株主総会において、年額50百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員)の員数は、3名です。

5. 業績連動報酬に係る業績指標は、中期経営計画における指標であることから、経常利益(賞与計上前)を選定しており、その実績は4,272,665千円であります。当該業績連動報酬の額の算定方法は、「イ. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬等 b. 業績連動報酬等に関する方針」に記載のとおりであります。

6. 上記の報酬等の額には、当事業年度における取締役4名に対する譲渡制限付株式報酬に係る費用計上額28,050千円が含まれております。

役員ごとの報酬等の総額等

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。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、専ら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しております。

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

当社は、パートナーとの関係強化や協業促進等戦略的意義が認められ、当社の企業価値向上に資すると判断されるような場合には、純投資目的以外の目的である投資株式を必要な限度においてのみ保有することがあります。純投資目的以外の目的である投資株式の保有に際しては、取締役会において、当該保有について目的が適切か、保有に伴う便益が資本コストに見合うものであるか等を個別に精査し保有の適否を検証するものとしております。

また、取締役会は、毎年、個別の純投資目的以外の目的である投資株式について、その保有の必要性、中長期的な経済合理性等を検証します。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

該当事項はありません。

(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。

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	14,400	1	14,400
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

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	1,782	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注)非上場株式については、市場価格がないことから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

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。

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」(1976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」(1963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(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任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ついての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構等の関係諸団体へ加入し情報収集を図っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,531,535	8,648,909
販売用不動産	3 5,947,600	3 3,138,868
仕掛販売用不動産	2, 3 19,805,594	2, 3 14,805,345
貯蔵品	2,599	1,510
前渡金	884,689	1,413,121
その他	384,019	226,501
貸倒引当金	4,301	1,891
流動資産合計	30,551,738	28,232,366
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3, 4 606,004	3, 4 1,230,497
土地	3 670,486	3 1,950,338
その他(純額)	4 31,326	4 28,583
有形固定資産合計	1,307,818	3,209,419
無形固定資産		
無形固定資産	109,821	86,410
投資その他の資産		
投資有価証券	14,400	14,400
関係会社株式	1 41,489	1 76,930
出資金	350	350
繰延税金資産	278,325	355,169
その他	17,944	74,588
貸倒引当金	2,100	2,100
投資その他の資産合計	350,410	519,339
固定資産合計	1,768,049	3,815,169
資産合計	32,319,788	32,047,535

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,492,932	3,628,042
1年内償還予定の社債	48,000	114,800
1年内返済予定の長期借入金	2,365,579,944	2,382,230,907
未払金	1,807,336	1,628,914
未払法人税等	728,457	1,053,514
転貸事業損失引当金	7,804	5,862
その他	492,289	379,697
流動負債合計	14,565,764	14,041,739
固定負債		
社債	182,000	267,200
長期借入金	2,311,020,336	2,387,707,854
転貸事業損失引当金	5,602	3,022
その他	99,598	88,202
固定負債合計	11,307,537	9,066,279
負債合計	25,873,302	23,108,018
純資産の部		
株主資本		
資本金	553,533	568,328
資本剰余金	353,533	368,328
利益剰余金	5,531,824	7,992,634
自己株式	78	157
株主資本合計	6,438,812	8,929,133
非支配株主持分	7,673	10,383
純資産合計	6,446,485	8,939,516
負債純資産合計	32,319,788	32,047,535

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	35,673,388	41,258,887
売上原価	1 29,810,201	1 33,552,435
売上総利益	5,863,186	7,706,451
販売費及び一般管理費	2 3,086,638	2 3,119,508
営業利益	2,776,548	4,586,942
営業外収益		
受取配当金	1,987	1,790
持分法による投資利益	1,440	35,441
投資事業組合運用益	-	73,159
雑収入	3,421	14,281
その他	32	104
営業外収益合計	6,880	124,776
営業外費用		
支払利息	319,461	354,876
投資事業組合運用損	16,199	-
支払手数料	167,292	83,059
その他	1,625	13,118
営業外費用合計	504,578	451,054
経常利益	2,278,850	4,260,665
特別利益		
固定資産売却益	3 1,700	-
特別利益合計	1,700	-
特別損失		
固定資産除却損	-	4 1,042
特別損失合計	-	1,042
税金等調整前当期純利益	2,280,550	4,259,622
法人税、住民税及び事業税	974,788	1,454,975
法人税等調整額	155,634	76,843
法人税等合計	819,153	1,378,131
当期純利益	1,461,397	2,881,491
非支配株主に帰属する当期純利益	2,546	2,710
親会社株主に帰属する当期純利益	1,458,850	2,878,780

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	1,461,397	2,881,491
包括利益	1,461,397	2,881,491
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,458,850	2,878,780
非支配株主に係る包括利益	2,546	2,710

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	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
当期首残高	539,096	339,096	4,350,270	-	5,228,464
当期変動額					
新株の発行	14,436	14,436			28,872
剰余金の配当			277,296		277,296
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,458,850		1,458,850
自己株式の取得				78	78
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	14,436	14,436	1,181,554	78	1,210,348
当期末残高	553,533	353,533	5,531,824	78	6,438,812

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	5,126	5,233,590
当期変動額		
新株の発行		28,872
剰余金の配当		277,296
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,458,850
自己株式の取得		78
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,546	2,546
当期変動額合計	2,546	1,212,895
当期末残高	7,673	6,446,485

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	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
当期首残高	553,533	353,533	5,531,824	78	6,438,812
当期変動額					
新株の発行	14,794	14,794			29,589
剰余金の配当			417,971		417,971
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,878,780		2,878,780
自己株式の取得				79	79
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	14,794	14,794	2,460,809	79	2,490,320
当期末残高	568,328	368,328	7,992,634	157	8,929,133

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	7,673	6,446,485
当期変動額		
新株の発行		29,589
剰余金の配当		417,971
親会社株主に帰属する 当期純利益		2,878,780
自己株式の取得		79
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,710	2,710
当期変動額合計	2,710	2,493,030
当期末残高	10,383	8,939,516

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,280,550	4,259,622
固定資産売却益	1,700	-
持分法による投資損益(は益)	1,440	35,441
固定資産除却損	-	1,042
投資事業組合運用損益(は益)	16,199	72,997
減価償却費	90,541	89,117
株式報酬費用	26,331	28,050
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,667	2,409
転貸事業損失引当金の増減(は減少)	2,610	4,521
受取利息及び受取配当金	2,019	1,894
支払利息	319,461	354,876
棚卸資産の増減額(は増加)	9,142,211	7,797,474
前渡金の増減額(は増加)	310,541	528,432
未払金の増減額(は減少)	425,270	178,421
その他	171,846	98,688
小計	7,322,888	11,804,753
利息及び配当金の受取額	2,019	1,894
利息の支払額	303,851	295,306
法人税等の支払額	665,485	1,151,045
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,290,205	10,360,296
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	5,200	2,799
出資金の回収による収入	63,830	21,503
有形固定資産の取得による支出	12,862	1,944,387
無形固定資産の取得による支出	39,925	13,488
敷金及び保証金の差入による支出	1,000	232
その他	78	53,181
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,921	1,986,986
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	13,968,132	9,882,766
短期借入金の返済による支出	12,240,000	12,178,655
長期借入れによる収入	10,982,090	6,416,406
長期借入金の返済による支出	3,370,699	7,107,747
債権流動化による収入	171,801	-
社債の発行による収入	100,000	200,000
社債の償還による支出	28,000	48,000
配当金の支払額	277,236	417,647
その他	84	259
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,306,171	3,253,136
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,020,887	5,120,173
現金及び現金同等物の期首残高	2,430,847	3,451,734
現金及び現金同等物の期末残高	3,451,734	8,571,907

【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

(1) 連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

株式会社G&G Community、AtPeak株式会社

(2) 連結の範囲の変更

当連結会計年度より、新たに設立したAtPeak株式会社を連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の関連会社数 1社

関連会社の名称

SAGLアドバイザーズ株式会社

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

貯蔵品

最終仕入原価法(連結貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

有価証券

その他有価証券

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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物(附属設備を除く。)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6年～47年

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

転貸事業損失引当金

プロパティマネジメント事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失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

不動産の販売

不動産の販売は、仕入・開発した不動産物件を法人及び一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき、当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

不動産の販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、引渡し時の一時点で収益を認識しております。

取引の対価は履行義務を充足してから主として1ヶ月以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

不動産の管理

不動産の管理は、主にマンションの維持・管理サービスの提供を履行義務としております。サービスの提供を行うにつれて、顧客が便益を享受するため、一定期間にわたり収益を認識しております。進捗度は、契約期間にわたる時の経過に基づき、顧客に移転するサービスの価値を直接測定しております。

取引の対価は履行義務を充足してから主として1ヶ月以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) 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

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。また、固定資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは、長期前払費用（投資その他の資産）として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産等の評価

(1)当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	5,947,600	3,138,868
仕掛販売用不動産	19,805,594	14,805,345

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、取得原価をもって連結貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。

正味売却価額の算定は、個別物件ごとの事業計画に基づいて行っており、事業計画においては、販売見込額や建設コスト等を考慮しております。販売見込額の主要な仮定には、周辺相場賃料若しくは現行賃料、還元利回り等を用いております。

上記の主要な仮定や不動産市況の変動等によって正味売却価額が変動することになり、棚卸資産評価損の計上が必要と判断された場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

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

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

従来、支払手数料のうち融資手数料については「販売費及び一般管理費」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より「営業外費用」として表示する方法に変更しております。

これは、事業環境の変化に伴い融資手数料の重要性が増すことが想定されており、融資手数料の経済的実態を改めて検討した結果、支払利息と同様に財務コストとしての性格が強いと判断したことから、当社グループの実態をより適切に表示するために行ったものであります。当該表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結損益計算書の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた165,862千円は、「営業外費用」の「支払手数料」165,862千円として組替えております。

また、この変更により前連結会計年度の営業利益は、165,862千円増加しております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
関係会社株式(株式)	41,489千円	76,930千円

2 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
仕掛販売用不動産	2,607,572千円	3,093,730千円
1年内返済予定の長期借入金	427,666	967,252
長期借入金	2,228,352	2,207,615

3 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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	4,506,136千円	3,121,964千円
仕掛販売用不動産	19,189,507	14,805,345
建物	493,612	1,148,218
土地	653,813	1,933,664
計	24,843,069	21,009,193

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
短期借入金	4,078,000千円	1,862,200千円
1年内返済予定の長期借入金	5,985,461	6,779,709
長期借入金	8,337,705	6,033,576
計	18,401,167	14,675,485

4 有形固定資産の減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
減価償却累計額	140,608千円	174,855千円

5 保証債務

当社は、本社の賃借物件に係る差入敷金について、賃貸人及び金融機関との間で代預託契約を締結しております。当該契約に基づき、金融機関は賃貸人に対し差入敷金を預託しており、当社は賃貸人が金融機関に対して負う当該預託金の返還債務を保証しております。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
債務保証額	171,801千円	171,801千円
計	171,801千円	171,801千円

6 当座貸越及び貸出コミットメントライン

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引金融機関1行と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく連結会計年度末における貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
貸出コミットメントラインの総額	- 千円	500,000 千円
借入実行残高	-	500,000
差引額	-	-

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれている転貸事業損失引当金繰入額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
転貸事業損失引当金繰入額	13,406 千円	8,885 千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	188,800 千円	155,161 千円
給料及び手当	907,741	1,063,164
退職給付費用	16,837	19,506
広告宣伝費	91,496	53,874
販売促進費	165,890	55,545
支払手数料	353,464	346,078
租税公課	580,726	578,605
株式報酬費用	26,331	28,050
減価償却費	55,483	55,366

3 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
車両運搬具	1,700 千円	- 千円
計	1,700	-

4 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物	- 千円	414 千円
工具、器具及び備品	-	627
計	-	1,042

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,922,752	38,692	-	7,961,444
合計	7,922,752	38,692	-	7,961,444
自己株式				
普通株式	-	91	-	91
合計	-	91	-	91

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数増加のうち、5,792株はストック・オプションの行使に伴う新株の発行による増加で、32,900株は譲渡制限付株式報酬による増加であります。

2. 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取請求による増加91株であります。

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
2022年2月21日 取締役会	普通株式	277,296	35.0	2021年12月31日	2022年3月30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
2023年2月22日 取締役会	普通株式	417,971	利益剰余金	52.5	2022年12月31日	2023年3月30日

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式	7,961,444	35,100	-	7,996,544
合計	7,961,444	35,100	-	7,996,544
自己株式				
普通株式	91	43	-	134
合計	91	43	-	134

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数増加のうち、11,600株はストック・オプションの行使に伴う新株の発行による増加で、23,500株は譲渡制限付株式報酬による増加であります。

2. 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取請求による増加43株であります。

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
2023年2月22日 取締役会	普通株式	417,971	52.5	2022年12月31日	2023年3月30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
2024年2月22日 取締役会	普通株式	799,641	利益剰余金	100.0	2023年12月31日	2024年3月29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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	3,531,535千円	8,648,909千円
預入期間が3か月を超える定期預金	79,801	77,001
現金及び現金同等物	3,451,734	8,571,907

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に投資用マンションの開発計画に照らして、必要な資金を主に金融機関からの短期借入又は長期借入並びに社債の発行により調達しております。また、短期的な運転資金を金融機関から調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産（銀行預金）で運用しております。デリバティブ取引は、現在ありませんが、利用する際には、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券及び出資金は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び出資金であり、発行体の信用リスクに晒されております。営業債務である未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金は、主に投資用マンション開発に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期限は主として2年以内であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権について経理部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。子会社についても、同様の管理を行っております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券及び出資金については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状態等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。借入金については、調達を行う際には、金利動向を十分に把握しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。また、現金及び預金、未払金、短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度（2022年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 社債(*1)	230,000	219,142	10,857
(2) 長期借入金(*2)	17,578,281	17,588,657	10,376

(*1)社債には、1年以内に期限の到来する金額を含めております。

(*2)長期借入金には、1年以内に期限の到来する金額を含めております。

当連結会計年度（2023年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 社債(*1)	382,000	368,758	13,241
(2) 長期借入金(*2)	16,938,762	16,953,816	15,053

(*1)社債には、1年以内に期限の到来する金額を含めております。

(*2)長期借入金には、1年以内に期限の到来する金額を含めております。

市場価格のない株式等、出資金の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
非上場株式	14,400	14,400
関係会社株式	41,489	76,930
出資金	350	350

3. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2022年12月31日）

	1年以内 (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	3,531,535	-	-	-
合計	3,531,535	-	-	-

当連結会計年度（2023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	8,648,909	-	-	-
合計	8,648,909	-	-	-

4. 短期借入金、社債、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2022年12月31日）

	1年以内 (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	4,923,932	-	-	-	-	-
社債	48,000	48,000	48,000	48,000	38,000	-
長期借入金	6,557,944	7,264,330	3,034,464	280,412	290,488	150,640
合計	11,529,876	7,312,330	3,082,464	328,412	328,488	150,640

当連結会計年度（2023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	2,628,042	-	-	-	-	-
社債	114,800	114,800	114,400	38,000	-	-
長期借入金	8,230,907	6,392,072	524,812	340,488	1,334,884	115,597
合計	10,973,750	6,506,872	639,212	378,488	1,334,884	115,597

5. 金融商品の時価の適切な区分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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022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
社債	-	219,142	-	219,142
長期借入金	-	17,588,657	-	17,588,657

当連結会計年度（2023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
社債	-	368,758	-	368,758
長期借入金	-	16,953,816	-	16,953,816

(注) 1. 金融商品の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

(1) 社債

当社の発行する社債の時価は、償還予定額及び社債利息の合計額を当該社債の残存期間及び当社の信用リスクを加味した利率で割り引いた割引現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(2) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた割引現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	監査等委員である取締役 3名 当社従業員 60名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 266,080株(注)2
付与日	2016年8月10日
権利確定条件	付与日(2016年8月10日)以降、権利確定日(2018年8月23日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自2016年8月10日 至2018年8月23日
権利行使期間	自2018年8月23日 至2026年8月10日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 2016年8月26日付で普通株式1株につき100株の割合、2017年10月5日付で普通株式1株につき4株の割合、2018年6月9日付で普通株式1株につき2株の割合、2018年10月19日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、株式分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	11,824
権利確定	-
権利行使	11,600
失効	-
未行使残	224

(注) 2016年8月26日付で普通株式1株につき100株の割合、2017年10月5日付で普通株式1株につき4株の割合、2018年6月9日付で普通株式1株につき2株の割合、2018年10月19日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、株式分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

		第2回新株予約権
権利行使価格	(円)	134
行使時平均株価	(円)	2,023
付与日における公正な評価単価(円)		-

(注) 2016年8月26日付で普通株式1株につき100株の割合、2017年10月5日付で普通株式1株につき4株の割合、2018年6月9日付で普通株式1株につき2株の割合、2018年10月19日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、株式分割後の権利行使価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

付与されたストック・オプションの公正な評価単価は、付与日において当社が未公開企業であるため本源的価値によっております。また、本源的価値を算出する基礎となる自社の株式の評価方法は、純資産価額方式により算出しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	461千円
当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額	21,907千円

(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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	33,408千円	48,408千円
未払金否認	62,362	92,094
転貸事業損失引当金	4,105	2,720
貸倒引当金	1,960	1,222
敷金(資産除去債務)	2,156	2,917
一括償却資産	2,578	2,893
減価償却超過額	15,819	10,484
税務上の売上高認識額	962,419	697,283
繰延消費税	153,858	178,865
その他	57,497	32,494
繰延税金資産小計	1,296,166	1,069,385
評価性引当額小計	-	-
繰延税金資産合計	1,296,166	1,069,385
繰延税金負債		
棚卸資産否認	1,017,840	714,215
繰延税金負債合計	1,017,840	714,215
繰延税金資産の純額	278,325	355,169

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

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	0.4
留保金課税	4.1	3.0
税額控除	-	1.0
住民税均等割	0.0	0.0
その他	0.0	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9	32.4

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(2022年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(2023年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは東京都23区内において、賃貸用の居住用マンション(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は31,309千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は16,593千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	485,517	1,174,579
期中増減額	689,061	1,933,943
期末残高	1,174,579	3,108,522
期末時価	1,305,800	3,385,800

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は販売用不動産からの振替額(723,922千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は居住用賃貸建物の取得(1,936,833千円)であります。
3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による評価額に基づいて算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループの報告セグメントは不動産ソリューション事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)
区分販売	4,704,329	2,727,379
不動産管理	368,800	331,804
その他(注)2	3,635	4,731,263
顧客との契約から生じる収益	5,076,766	7,790,448
その他の収益(注)3	30,596,621	33,468,439
外部顧客への売上高	35,673,388	41,258,887

(注) 1. 「(セグメント情報等) セグメント情報 当連結会計年度 (報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載した変更後の単一セグメントに基づき作成したものを開示しております。

2. その他には、土地の企画販売等が含まれております。

3. その他の収益には、「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及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約負債の残高

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	-	30,200
契約負債(期末残高)	30,200	1,580

契約負債は主に区分販売に係る契約について手付金として受け入れた前受金であり、契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。また、契約負債の残高に重要な変動はありません。なお、過去の期間に充足又は部分的に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。なお、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】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

「 当連結会計年度(報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載のとおり、従来の不動産ソリューション事業及びプロパティマネジメント事業を、不動産ソリューション事業として集約したため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

当社グループの事業セグメントは、2023年12月18日にIT・DX関連事業を展開するAtPeak株式会社の設立により、不動産ソリューション事業とIT・DX関連事業の2区分となりました。しかしながら、IT・DX関連事業の全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいことから、報告セグメントを不動産ソリューション事業の単一セグメントとしているため、セグメント情報の記載を省略しております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当連結会計年度より、報告セグメントを従来の不動産ソリューション事業及びプロパティマネジメント事業を、不動産ソリューション事業として集約しております。

この変更は、販売・賃貸管理を一体として意思決定・業績評価を行うことを目的として行われた組織変更に伴うものであり、報告セグメントを不動産ソリューション事業として集約することが、当社グループの事業実態及び意思決定プロセスをより適切に反映するものと判断したことによるものであります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

「収益認識関係」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

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名
合同会社円海山	12,981,500	不動産ソリューション事業
合同会社筑波山	9,403,100	不動産ソリューション事業

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

「収益認識関係」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

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名
JMガンメンサ2合同会社	9,629,000	不動産ソリューション事業
合同会社オルタナ16	6,336,800	不動産ソリューション事業
JMガンメンサ1合同会社	5,982,000	不動産ソリューション事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容(注)	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	金 大仲	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接21.8% 間接33.9%	-	金銭報酬 債権の現物 出資	10,162	-	-

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容(注)	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	金 大仲	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接21.9% 間接33.8%	-	金銭報酬 債権の現物 出資	10,140	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

譲渡制限付株式報酬制度に基づく、金銭報酬債権の現物出資であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	808.76円	1,116.64円
1株当たり当期純利益	183.56円	360.75円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	183.28円	360.40円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,458,850	2,878,780
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)	1,458,850	2,878,780
普通株式の期中平均株式数(株)	7,947,393	7,980,074
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	12,457	7,614
(うち新株予約権(株))	(12,457)	(7,614)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
㈱グローバル・リンク・マネジメント	第1回無担保社債	2020.5.26	130,000 (28,000)	102,000 (28,000)	0.39	なし	2027.5.25
㈱グローバル・リンク・マネジメント	第2回無担保社債	2022.9.20	100,000 (20,000)	80,000 (20,000)	0.49	なし	2027.9.20
㈱グローバル・リンク・マネジメント	第3回無担保社債	2023.10.20	- (-)	200,000 (66,800)	0.41	なし	2026.10.20
合計	-	-	230,000 (48,000)	382,000 (114,800)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
114,800	114,800	114,400	38,000	-

【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	4,923,932	2,628,042	1.54	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,557,944	8,230,907	1.73	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,734	1,734	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	11,020,336	8,707,854	1.69	2025年～2052年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	6,659	4,924	-	2025年～2027年
合計	22,510,607	19,573,464	-	-

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

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

3. 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	6,392,072	524,812	340,488	1,334,884
リース債務	1,734	1,734	1,455	-

【資産除去債務明細表】

前連結会計年度末及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(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)	6,956,626	23,667,009	28,959,616	41,258,887
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	343,811	2,842,238	3,247,606	4,259,622
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	248,582	1,785,861	2,061,229	2,878,780
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	31.22	224.10	258.44	360.75

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	31.22	192.73	34.47	102.29

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,497,722	8,610,635
販売用不動産	2 5,947,600	2 3,138,868
仕掛販売用不動産	1, 2 19,805,594	1, 2 14,805,345
貯蔵品	2,599	1,510
前渡金	884,689	1,413,121
その他	384,009	3 232,668
貸倒引当金	4,301	1,891
流動資産合計	30,517,915	28,200,258
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2 606,004	2 1,230,497
土地	2 670,486	2 1,950,338
その他(純額)	31,326	28,062
有形固定資産合計	1,307,818	3,208,898
無形固定資産	109,821	86,410
投資その他の資産		
投資有価証券	14,400	14,400
関係会社株式	55,000	65,000
出資金	350	350
繰延税金資産	278,325	355,169
その他	17,944	74,588
貸倒引当金	2,100	2,100
投資その他の資産合計	363,920	507,408
固定資産合計	1,781,560	3,802,717
資産合計	32,299,475	32,002,975

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,492,932	2,526,280,42
1年内償還予定の社債	48,000	114,800
1年内返済予定の長期借入金	1,265,579,44	1,282,230,907
未払金	1,795,043	1,617,515
未払法人税等	726,958	1,052,485
転貸事業損失引当金	7,804	5,862
その他	3491,440	3388,629
流動負債合計	14,551,124	14,038,243
固定負債		
社債	182,000	267,200
長期借入金	1,211,020,336	1,287,707,854
転貸事業損失引当金	5,602	3,022
その他	99,598	88,202
固定負債合計	11,307,537	9,066,279
負債合計	25,858,661	23,104,522
純資産の部		
株主資本		
資本金	553,533	568,328
資本剰余金		
資本準備金	353,533	368,328
資本剰余金合計	353,533	368,328
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,533,825	7,961,953
利益剰余金合計	5,533,825	7,961,953
自己株式	78	157
株主資本合計	6,440,813	8,898,452
純資産合計	6,440,813	8,898,452
負債純資産合計	32,299,475	32,002,975

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	35,545,819	41,129,354
売上原価	1, 2 29,683,819	1, 2 33,422,774
売上総利益	5,862,000	7,706,580
販売費及び一般管理費	1, 3 3,093,807	1, 3 3,121,610
営業利益	2,768,193	4,584,969
営業外収益		
受取利息	32	104
受取配当金	1,987	1,790
投資事業組合運用益	-	73,159
その他	1 3,421	1 14,281
営業外収益合計	5,440	89,334
営業外費用		
支払利息	319,461	354,876
投資事業組合運用損	16,199	-
支払手数料	167,292	83,059
その他	1,625	13,118
営業外費用合計	504,578	451,054
経常利益	2,269,055	4,223,250
特別利益		
固定資産売却益	4 1,700	-
特別利益合計	1,700	-
特別損失		
固定資産除却損	-	5 1,042
特別損失合計	-	1,042
税引前当期純利益	2,270,755	4,222,207
法人税、住民税及び事業税	972,799	1,452,952
法人税等調整額	155,634	76,843
法人税等合計	817,165	1,376,108
当期純利益	1,453,590	2,846,099

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 土地売上原価		14,599,797	49.2	16,544,635	49.5
2. 建物売上原価		12,903,092	43.5	14,817,475	44.3
3. その他の原価		2,180,929	7.3	2,060,663	6.2
売上原価		29,683,819	100.0	33,422,774	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	539,096	339,096	339,096	4,357,531	4,357,531	-	5,235,725	5,235,725
当期変動額								
新株の発行	14,436	14,436	14,436				28,872	28,872
剰余金の配当				277,296	277,296		277,296	277,296
当期純利益				1,453,590	1,453,590		1,453,590	1,453,590
自己株式の取得						78	78	78
当期変動額合計	14,436	14,436	14,436	1,176,294	1,176,294	78	1,205,088	1,205,088
当期末残高	553,533	353,533	353,533	5,533,825	5,533,825	78	6,440,813	6,440,813

当事業年度（自 2023年1月1日 至 2023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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	553,533	353,533	353,533	5,533,825	5,533,825	78	6,440,813	6,440,813
当期変動額								
新株の発行	14,794	14,794	14,794				29,589	29,589
剰余金の配当				417,971	417,971		417,971	417,971
当期純利益				2,846,099	2,846,099		2,846,099	2,846,099
自己株式の取得						79	79	79
当期変動額合計	14,794	14,794	14,794	2,428,128	2,428,128	79	2,457,639	2,457,639
当期末残高	568,328	368,328	368,328	7,961,953	7,961,953	157	8,898,452	8,898,452

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

2. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

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 移動平均法による原価法を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物（附属設備を除く。）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6年～47年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

4. 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、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 転貸事業損失引当金

プロパティマネジメント事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

(1) 不動産の販売

不動産の販売は、仕入・開発した不動産物件を法人及び一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき、当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

不動産の販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、引渡し時の一時点で収益を認識しております。

取引の対価は履行義務を充足してから主として1ヶ月以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

(2) 不動産の管理

不動産の管理は、主にマンションの維持・管理サービスの提供を履行義務としております。サービスの提供を行うにつれて、顧客が便益を享受するため、一定期間にわたり収益を認識しております。進捗度は、契約期間にわたる時の経過に基づき、顧客に移転するサービスの価値を直接測定しております。

取引の対価は履行義務を充足してから主として1ヶ月以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

6. その他財務諸表作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

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。また、固定資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは、長期前払費用（投資その他の資産）として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	5,947,600	3,138,868
仕掛販売用不動産	19,805,594	14,805,345

(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

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載されている内容と同一のため、記載を省略しております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

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

(表示方法の変更)

(損益計算書)

従来、支払手数料のうち融資手数料については「販売費及び一般管理費」に含めて表示しておりましたが、当事業年度より「営業外費用」として表示する方法に変更しております。

これは、事業環境の変化に伴い融資手数料の重要性が増すことが想定されており、融資手数料の経済的実態を改めて検討した結果、支払利息と同様に財務コストとしての性格が強いと判断したことから、当社の実態をより適切に表示するために行ったものであります。当該表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の損益計算書の組替を行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた165,862千円は、「営業外費用」の「支払手数料」165,862千円として組替えております。

また、この変更により前事業年度の営業利益は、165,862千円増加しております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
仕掛販売用不動産	2,607,572千円	3,093,730千円
1年内返済予定の長期借入金	427,666	967,252
長期借入金	2,228,352	2,207,615

2 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	4,506,136千円	3,121,964千円
仕掛販売用不動産	19,189,507	14,805,345
建物	493,612	1,148,218
土地	653,813	1,933,664
計	24,843,069	21,009,193

(2) 担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	4,078,000千円	1,862,200千円
1年内返済予定の長期借入金	5,985,461	6,779,709
長期借入金	8,337,705	6,033,576
計	18,401,167	14,675,485

3 関係会社に対する資産及び負債は区分掲記されたもののほか、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
流動資産		
その他	-千円	6,394千円
流動負債		
その他	287千円	9,402千円

4 保証債務

当社は、本社の賃借物件に係る差入敷金について、賃貸人及び金融機関との間で代預託契約を締結しております。当該契約に基づき、金融機関は賃貸人に対し差入敷金を預託しており、当社は賃貸人が金融機関に対して負う当該預託金の返還債務を保証しております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
債務保証額	171,801千円	171,801千円
計	171,801千円	171,801千円

5 当座貸越及び貸出コミットメントライン

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引金融機関1行と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく事業年度末における貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
貸出コミットメントラインの総額	- 千円	500,000 千円
借入実行残高	-	500,000
差引額	-	-

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業取引による取引高		
仕入高	651 千円	1,265 千円
販売費及び一般管理費	132,719	18,596
営業取引以外の取引高		
営業外収益	300	1,200

2 売上原価に含まれる転貸事業損失引当金繰入額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
転貸事業損失引当金繰入額	13,406 千円	8,885 千円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度53%、当事業年度48%、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47%、当事業年度52%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	188,800 千円	155,161 千円
給料及び手当	907,741	1,063,164
販売促進費	173,371	55,622
広告宣伝費	91,478	53,837
支払手数料	353,224	348,462
租税公課	580,673	578,308
減価償却費	55,483	55,344

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
車両運搬具	1,700 千円	- 千円
計	1,700	-

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物	- 千円	414 千円
工具、器具及び備品	-	627
計	-	1,042

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は子会社株式6,000千円、関連会社株式49,000千円)は、市場価格がない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度(2023年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は子会社株式16,000千円、関連会社株式49,000千円)は、市場価格がない株式等であることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	33,408千円	48,408千円
未払金否認	62,362	92,094
転貸事業損失引当金	4,105	2,720
貸倒引当金	1,960	1,222
敷金(資産除去債務)	2,156	2,917
一括償却資産	2,578	2,893
減価償却超過額	15,819	10,484
税務上の売上高認識額	962,419	697,283
繰延消費税	153,858	178,865
その他	57,497	32,494
繰延税金資産小計	1,296,166	1,069,385
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	1,296,166	1,069,385
繰延税金負債		
棚卸資産否認	1,017,840	714,215
繰延税金負債合計	1,017,840	714,215
繰延税金資産の純額	278,325	355,169

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

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	0.4
留保金課税	4.1	3.0
住民税均等割	0.0	0.0
税額控除	-	1.0
その他	0.1	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9	32.6

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額 (千円)
有形固定資産	建物	606,004	652,375	414	27,467	1,230,497	96,129
	土地	670,486	1,284,457	4,606	-	1,950,338	-
	その他	31,326	7,010	627	9,646	28,062	78,703
	計	1,307,818	1,943,844	5,649	37,114	3,208,898	174,833
無形固定資産	計	109,821	21,285	7,797	36,898	86,410	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりです。

建物 賃貸等不動産の取得 652,375千円

土地 賃貸等不動産の取得 1,284,457千円

【引当金明細表】

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)
貸倒引当金	6,401	3,991	6,401	3,991
転貸事業損失引当金	13,406	8,885	13,406	8,885

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年12月31日、6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としています。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
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、その単元未満株式を有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めています。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第18期)(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)2023年3月30日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年3月30日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第19期第1四半期)(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)2023年5月12日関東財務局長に提出

(第19期第2四半期)(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)2023年8月10日関東財務局長に提出

(第19期第3四半期)(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)2023年11月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年3月31日関東財務局長に提出

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

2024年3月28日

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 原賀 恒一郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大久保 照代
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ローバル・リンク・マネジメントの2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グローバル・リンク・マネジメント及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産ファンドに対する一棟販売に係る収益認識	
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は、当連結会計年度の連結損益計算書上、売上高を41,258,887千円計上している。注記事項（収益認識関係）に記載されているとおり売上高の内に、その他の収益33,468,439千円が含まれており、その他の収益には不動産ファンドに対する売上高が含まれている。</p> <p>不動産の販売は、個人投資家向販売と法人向販売から構成されている。法人向販売においては、戸単位での販売の他、一棟販売がある。一般的に一棟販売は、一件当たりの売却額が多額になることに加え、取引条件の個別性が高い。</p> <p>特に販売先が不動産ファンドである場合には、取引当事者の個別事情を詳細に反映するために、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、譲受人に対する出資等を通じて、当該不動産に継続的に関与する場合に、地価下落やその他の不動産に対するリスクが依然として売主である会社及び連結子会社に存在し、リスクと経済価値がほとんど全てが譲受人に移転しているかの判断が複雑になることがある。この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について多額の収益の認識が行われるリスクがある。</p> <p>したがって、当監査法人は、不動産ファンドに対する一棟販売に係る収益認識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、不動産ファンドに対する一棟販売についてリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していることを検討するため、対象取引につき、以下の手続を実施した。</p> <p>取引及び譲受人の属性を理解し取引の経済合理性を検討するため、取締役会議事録、経営会議議事録、稟議書及び事業収支計算書の閲覧、並びに必要に応じて案件担当部署に質問した。また、過去の一棟販売の利益率や事業収支計算書の利益率と比較した。</p> <p>譲渡不動産に対する継続的関与の有無を検討するため、稟議書や売買契約書を閲覧し、案件担当部署に質問した。</p> <p>取引価額を検討するため、不動産鑑定評価書との比較を行った。</p> <p>引渡しの事実を検討するため、会計記録と売買契約書及び入金証憑を突合するとともに、権利移転に係る不動産登記簿を閲覧した。</p>

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グローバル・リンク・マネジメントの2023年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

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

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年3月28日

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 原賀 恒一郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大久保 照代
業務執行社員

<財務諸表監査>

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ローバル・リンク・マネジメントの2023年1月1日から2023年12月31日までの第19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、株式会社グローバル・リンク・マネジメントの2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産ファンドに対する一棟販売に係る収益認識

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(不動産ファンドに対する一棟販売に係る収益認識)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻

害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないとは判断した場合は、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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。