

【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】	2023年3月30日
【事業年度】	第18期（自 2022年1月1日 至 2022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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高	(千円)	22,644,058	25,086,370	26,840,602	-	35,673,388
経常利益	(千円)	1,132,056	1,364,923	1,028,012	-	2,278,850
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	755,384	867,177	686,346	-	1,458,850
包括利益	(千円)	755,384	867,177	686,346	-	1,461,397
純資産額	(千円)	3,078,205	3,853,427	4,478,741	-	6,446,485
総資産額	(千円)	11,691,740	16,158,133	19,029,136	-	32,319,788
1株当たり純資産額	(円)	407.88	509.40	579.01	-	808.76
1株当たり当期純利益	(円)	101.79	114.78	90.24	-	183.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	95.95	110.68	87.37	-	183.28
自己資本比率	(%)	26.3	23.8	23.5	-	19.9
自己資本利益率	(%)	27.7	25.0	16.5	-	22.7
株価収益率	(倍)	7.81	5.78	8.63	-	6.28
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	5,362,030	3,299,230	394,651	-	8,290,205
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	21,272	262,652	586,440	-	4,921
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	5,387,841	3,348,988	1,196,467	-	9,306,171
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	2,032,538	1,819,644	2,035,020	-	3,451,734
従業員数	(人)	93	114	112	-	127
(外、平均臨時雇用者数)		(4)	(4)	(4)	(-)	(6)

- (注) 1. 当社は、2018年6月9日付で普通株式1株につき2株の割合、並びに2018年10月19日付で普通株式1株につき2株の割合で、それぞれ株式分割を行っております。1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、算定しております。
2. 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。
3. 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。
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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高 (千円)	20,320,560	22,671,445	24,313,146	30,675,279	35,545,819
経常利益 (千円)	987,282	1,179,250	816,299	1,487,930	2,269,055
当期純利益 (千円)	659,869	753,573	558,405	1,423,767	1,453,590
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	5,530	-
資本金 (千円)	498,907	500,097	516,860	539,096	553,533
発行済株式総数 (株)	7,546,880	7,564,640	7,735,140	7,922,752	7,961,444
純資産額 (千円)	2,879,223	3,540,841	4,038,214	5,235,725	6,440,813
総資産額 (千円)	11,208,138	15,526,793	18,232,384	21,767,202	32,299,475
1株当たり純資産額 (円)	381.51	468.08	522.06	660.85	809.01
1株当たり配当額 (円)	12.50	12.50	35.00	35.00	52.50
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	88.92	99.74	73.41	182.11	182.90
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	83.81	96.18	71.09	179.72	182.62
自己資本比率 (%)	25.7	22.8	22.1	24.1	19.9
自己資本利益率 (%)	25.6	23.5	14.7	30.7	24.9
株価収益率 (倍)	8.94	6.65	10.61	4.94	6.30
配当性向 (%)	14.1	12.5	47.7	19.2	28.7
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)	85	105	101	119	127
(外、平均臨時雇用者数)	(3)	(4)	(4)	(4)	(6)
株主総利回り (%)	48.6	41.4	50.5	59.8	78.2
(比較指標：配当込みTOPIX)	(84.0)	(99.2)	(106.6)	(120.2)	(117.2)
最高株価 (円)	11,260	870	958	1,114	1,424
	1 4,200				
	2 1,466				
最低株価 (円)	6,550	529	439	703	752
	1 2,603				
	2 739				

(注) 1. 当社は、2018年6月9日付で普通株式1株につき2株の割合、並びに2018年10月19日付で普通株式1株につき2株の割合で、それぞれ株式分割を行っております。1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、算定しております。

2. 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。
3. 最高・最低株価は、2018年12月12日までは東京証券取引所マザーズにおけるものであり、2018年12月13日以降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。
4. 1は、株式分割(2018年6月9日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。
5. 2は、株式分割(2018年10月19日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。
6. 第14期から第16期まで、並びに第18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。
7. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当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・マネージメントを設立 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	株式会社合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

(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）及び持分法適用会社（SAGLアドバイザーズ株式会社）の3社で形成されております。

当社グループの事業概要は、以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、重要性が増したため、株式会社G&G Communityを連結子会社とし、プロパティマネジメント事業に含めております。また、SAGLアドバイザーズ株式会社を持分法適用会社とし、不動産ソリューション事業に含めております。

・不動産ソリューション事業

マンションの用地仕入、企画開発・販売（アルテシモシリーズ）及び中古マンションの仕入販売・管理を主たる事業としております。

・プロパティマネジメント事業

マンションのプロパティマネジメント業務の受託を主たる事業としております。

なお、上記2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の区分と同一であります。

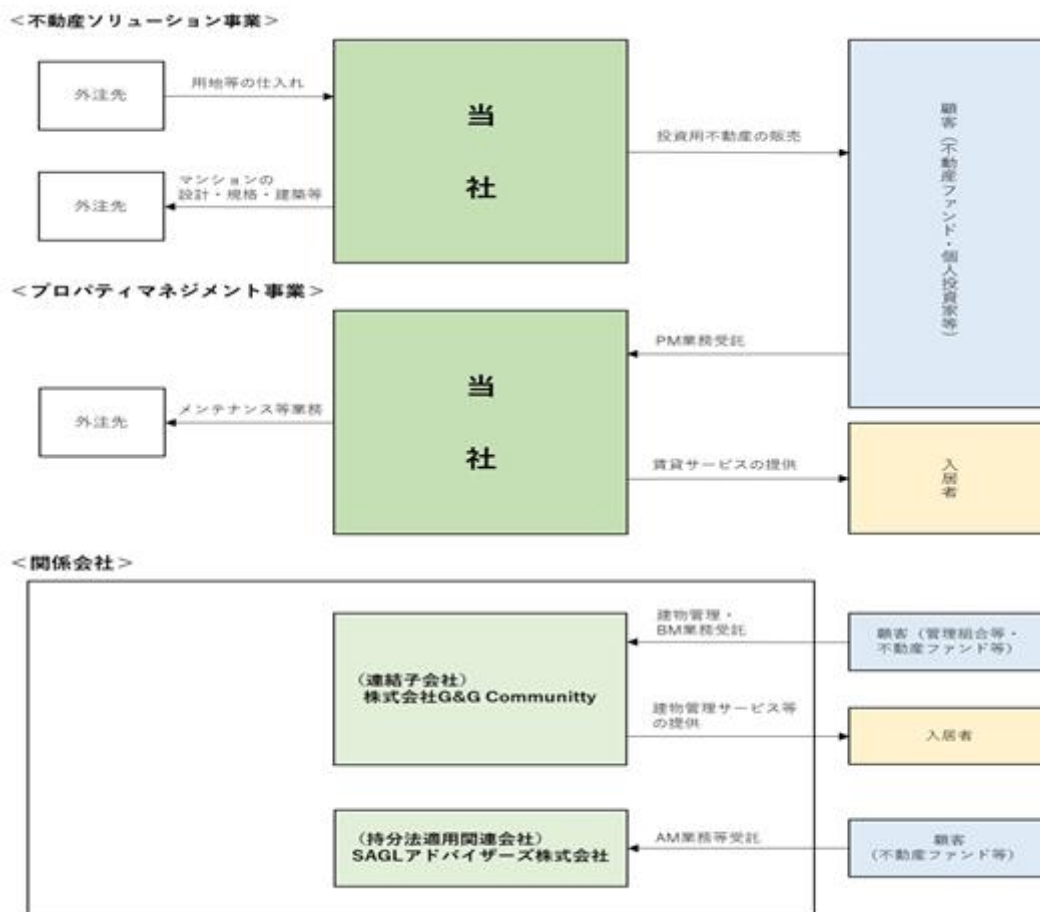
・株式会社G&G Community(プロパティマネジメント事業)

連結子会社である株式会社G&G Communityにおいて、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。

・SAGLアドバイザーズ株式会社(不動産ソリューション事業)

持分法適用会社であるSAGLアドバイザーズ株式会社において、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（投資助言・代理業、AM業務）等を行っております。

各事業及び関係会社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)2022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
(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

2022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	104 (3)
プロパティマネジメント事業	23 (3)
合計	127 (6)

(注) 従業員数は就業人員(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) 提出会社の状況

2022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)
127 (6)	33.7	5.2	7,456,687

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	104 (3)
プロパティマネジメント事業	23 (3)
合計	127 (6)

(注) 1. 従業員数は就業人員(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. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 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) 多様性に関する指標

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まいります。

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ます。

女性が活躍するためには、企業が女性視点に立ち、そのライフスタイルに寄り添うことが大切であると考え、2022年度には、女性活躍推進法及び次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画を策定し、女性が管理職として活躍できる雇用環境の整備に取り組んでおります。

具体的には、優秀な従業員が出産・育児で離職することがないように、産休・育休取得者の専用窓口を設置し、産休・育休の取得から、職場復帰までを支援する体制を整えるとともに、産休・育休制度の説明会の実施や、育児をしながらの働き方に対する理解を深めるための管理職研修を実施しております。

また、在宅勤務・時差通勤・フレックスタイム制度を導入し、仕事と育児の両立を可能とする職場環境を整えております。

従業員等

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

(注) 従業員数は就業人員(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

		前事業年度 (2021年12月31日現在)	当事業年度 (2022年12月31日現在)
年次有給取得率	(%)	57.9	66.0
育休取得対象者数	全社 (人)	9	7
	うち女性(人)	3	2
	うち男性(人)	6	5
育休取得者数	全社 (人)	3	15
	うち女性(人)	3	2
	うち男性(人)	0	13
女性育休取得率	(%)	100.0	100.0
男性育休取得率	(%)	0.0	260.0
育休復職率	(%)	100.0	100.0

(注) 女性育休取得率：育休休業取得者数÷産後休業終了した社員数×100

男性育休取得率：育休休業取得者数÷その配偶者が出産した社員数×100

なお、過年度に配偶者が出産した従業員が、当事業年度に育休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。

賃金に関する情報

		当事業年度 (2022年12月31日現在) 平均賃金(千円)
管理職	全社	11,711
	うち男性	11,950
	うち女性	9,400
非管理職	全社	5,708
	うち男性	6,261
	うち女性	4,971

(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、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)

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 経営方針

当社グループは、企業理念において、「不動産を通じて豊かな社会を実現する」をミッション（社会的使命）として掲げ、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。この基本方針をもとに、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、すべ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。



上記の不変的なミッションとビジョンを踏まえて、当社グループでは2030年に向けた長期ビジョン「GLM VISION 2030」を策定しています。「GLM VISION 2030」では、「不動産×環境×DXにより”全国No.1”サステナブルな不動産開発・運用企業」を目標としています。

具体的には、以下の事項に取り組むことを検討しております。

- ・環境配慮型不動産のLCCM（注）を実現する
- ・環境配慮型不動産とデジタルの融合により新しいビジネスモデルを構築する
- ・サステナブルファイナンスを活用した環境配慮型不動産の私募ファンド・リートを組成する



（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。

(2) 経営環境認識

世界では急速にカーボンニュートラル等の環境意識が高まりをみせております。日本においても、2020年10月に2050年カーボンニュートラルを目指すことを宣言しており、経済産業省が中心となって策定した「グリーン成長戦

略」において、住宅・建築物は環境負荷を抑制しながら成長を期待される重要分野となっております。当社グループとしては、住宅・建築物に対する環境規制の強化、あるいは環境対応物件のニーズの増加が見込まれると考えております。

また、日本国内においては、長期的に人口が減少していく見通しであります。首都圏においては人口流入傾向が続いております。世帯構造でも単身世帯数は増加が続いており、首都圏の不動産、特に投資用コンパクトマンションは引き続き強い需要があります。その結果、機関投資家は積極的な投資スタンスを維持しております。しかしながら、投資用コンパクトマンションの供給数は横ばいの状態になっているため、豊富なパイプライン（注）持つ当社グループのプレゼンスは上昇していると認識しております。

さらに、コロナ禍でEC購買が増えたことも影響し、物流施設の需要が急伸していることも認識しております。そうした不動産市況の中で、人口動態・世帯構造の変化に対応する社会的ニーズのある物件を開発・供給し続けることが、当社グループの経営理念で掲げる豊かさの実現のためにも重要であると考えております。

（注）「パイプライン」とは、当社グループが確保している販売可能な不動産を言います。

（3）経営戦略

< 中期経営計画 >

（2）の経営環境認識を踏まえて、当社グループでは「2022年中期経営計画」を策定しています。「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への取り組み」）、開発物件の販売効率・利益率向上（レジデンス：1棟バルク販売・オフバランス開発強化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：物流施設のSPC開発による拡大）、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います。

環境配慮型建築「ZEH・ZEBへの取り組み」

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。経営環境認識にて記載したとおり、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います。そのニーズの高まりは、既に海外では、環境認証を受けた物件の成約価格や賃料が向上するというデータが出ており、ZEH・ZEBへの取り組みが資産価値の向上へと繋がっております。

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%に向け、開発物件の資産価値向上を図り、企業理念（ミッション）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。

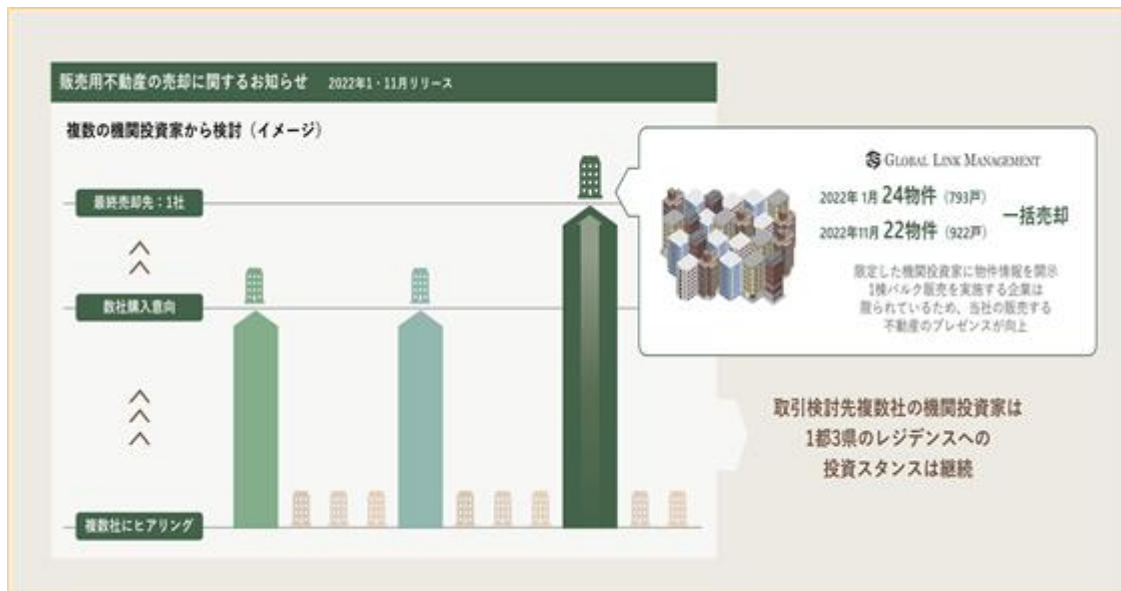
（当社プレスリリース：<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3486/tdnet/2085387/00.pdf>）



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

1棟バルク販売とは、開発物件を複数棟まとめて販売することを言います。日本においては物件供給量が伸び悩む中、機関投資家の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。

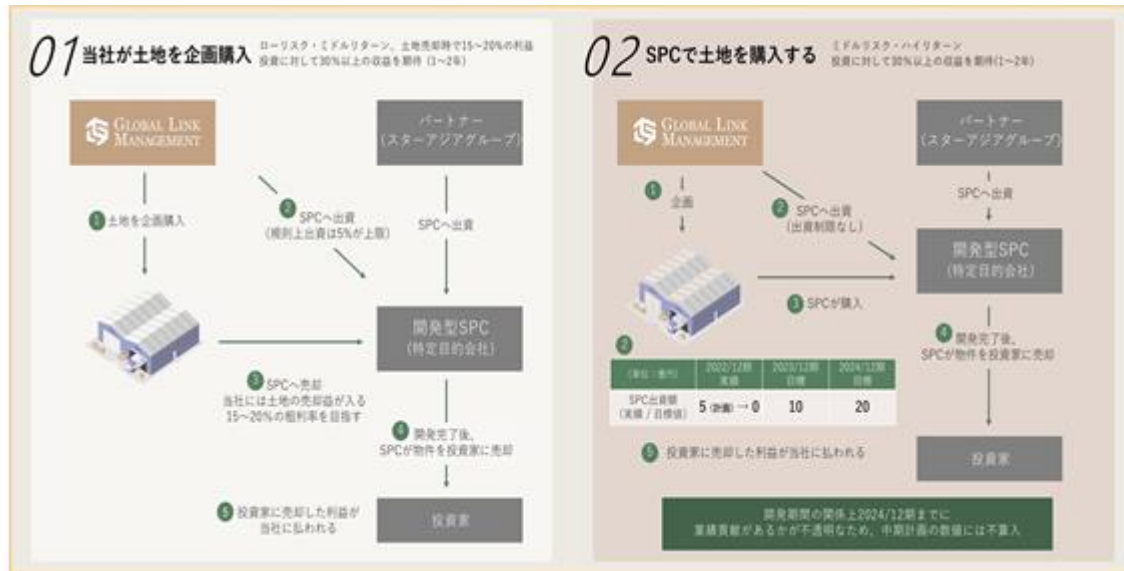


オフバランス開発とは、当社グループで物件開発の企画・検討を行い、パートナー企業に土地の購入や開発を行っていただく開発方法を言います。オフバランス開発では、当社グループのバランスシート上の資金制約を受けることがなくなるため、事業拡大の速度を速めることができます。今後パートナー企業の数を増やし、物件の供給量を増やしてまいります。また、仕入担当者を増員し、将来の販売に繋げる仕入拡大に取り組んでおります。



非レジデンス：物流施設(ロジスティクス)のSPC開発による拡大

コロナ禍で需要の増えた物流施設の開発についての調査を開始し、物流施設開発事業参入の検討を継続しております。また非レジデンス領域については、コロナ禍の収束を見据えて、オフィス・商業テナントビル・ホテル等にも検討対象を拡げ、当社グループの事業ポートフォリオを拡大するための取り組みを進めてまいります。非レジデンス領域については、パートナー企業と共同出資するSPCを活用し、リスクを抑えつつ収益性を保った形での事業展開を構想しています。



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。人口動態やニーズの変化を柔軟に捉え、1都3県にも開発エリアを拡げ、事業拡大の機会を獲得してまいります。



< 中期経営計画達成に向けた事業上及び財務上の対処すべき課題 >

当社グループでは、上記の経営方針、経営環境認識、中期経営計画を踏まえ以下の事項を優先課題として取り組みます。

環境配慮物件

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、国・地方自治体による不動産開発における規制強化が想定されます。そのような規制に適合していない物件の資産価格が下落することが想定されますが、当社グループにおいては、既に開発物件の環境配慮対応を進め、2022年12月末までに、11棟の環境認証を取得しています。今後、当社グループが取り扱うすべての物件の環境認証を取得するためには、お取引先を含めたビジネスパートナーの皆様の協力が不可欠であると考えています。中期経営計画の戦略や指標として掲げている計画達成に向け、環境配慮物件開発を推進するとともに、ビジネスパートナーの皆様との連携を深め、LCCMの実現、当社グループ開発物件の資産価値向上に努めてまいります。

仕入ルートの拡充・開発エリアの拡大

当社グループの主要な事業基盤である東京23区内での事業用地や仕入物件の確保は、地価の上昇に加え、他社との競争もあり、厳しさを増すものと想定されております。当社グループは、レジデンス用地仕入部門の人員増強による仕入拡大と、オフバランス開発を進め、仕入を加速させてまいります。

加えて、人口動態やマーケティングに基づき、開発エリアを1都3県に拡大し、開発用地を継続的かつ安定的に確保してまいります。また、2023年度より事業用地等の仕入を行う事業部（用地仕入事業グループ）を立ち上げ、新たな仕入チャネルを増やし事業機会を創出してまいります。

新規事業の展開

当社グループでは、中長期での安定的な収益基盤の確立及び成長加速を目指しております。

現在主力としている投資用コンパクトマンション（レジデンス領域）以外にも、中長期的には商品ラインナップを拡充する必要があると認識しており、物流施設、オフィス・商業テナントビル・ホテル等の非レジデンス領域へ検討対象を拡げております。

なお、2023年1月から、上記に記載した用地仕入事業グループと、ビルディング事業グループ（オフィス領域）を立ち上げ、新たな収益の柱となるよう取り組んでまいります。

財務体質の強化

当社グループの不動産ソリューション事業における販売用不動産の購入資金は、主に金融機関からの借入により賄っております。金融機関との良好な関係を維持するとともに資金調達手段の多様化に取り組むことはもちろんのこと、持続的な成長戦略を可能とするため、戦略的に財務体質の強化を図ってまいります。

サステナビリティの推進

サステナビリティに関する取り組みとしては、特に気候変動に対する取り組みの重要性が高まっていると認識しており、(3)経営戦略及び対処すべき課題に記載のとおり、環境配慮物件開発を戦略的に取り組んでおります。また後述する(4)サステナビリティへの取り組みを全社で進め、持続的な成長及び企業価値向上を目指してまいります。

優秀な人材の確保と育成

当社グループでは、ステークホルダーの皆様からの信頼を獲得できる人材を確保・育成することが企業価値の源泉であると認識しております。こうした人材の採用と育成を重要な経営課題の一つとして捉え、適時適切な採用活動により優秀な人材の確保に努めるとともに、全社員への宅地建物取引士資格の取得支援をはじめとした資格取得支援制度を充実させることにより、社員のスキルアップを促進しております。

また、当社グループが定めている一般事業主行動計画においては、非管理職のキャリアアップ研修により次世代の育成を図り、管理職の女性社員割合を高めるための環境を整備する取り組みを掲げております。それらの計画を推進し達成するとともに、各部門での育成計画及びMBO(目標管理制度)により人材の育成に努めてまいります。

コンプライアンスへの取り組みとコーポレート・ガバナンスの強化

当社グループでは、持続的な成長を可能とする基盤の確立に向けて、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。そのため、リスク対策・コンプライアンス委員会を定期的開催し、コンプライアンス違反事案の発生を未然に防止するとともに、発生してしまった事案に対する損失の軽減に努めております。また、日常業務における関係法令遵守を徹底するとともに、従業員の意識向上のためのコンプライアンス教育・定着活動に継続的に取り組み、コンプライアンス違反が起きない体制整備を引き続き進めてまいります。

また、スキル・マトリックスに基づく役員の選任、ジェンダー、国際性、職歴、年齢等に留意した執行体制の構築等、経営における多様性を強化し、コーポレート・ガバナンスの更なる強化にも努めてまいります。

上場維持基準適合に向けた取り組みの推進

当社は、プライム市場への上場を維持することが、当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値向上を実現する上で必要であると考えております。2021年12月20日に適時開示した「プライム市場上場維持基準適合に向けた計画書」（注）に記載したとおり、2025年12月期末までの「流通株式時価総額」適合に向けて、企業理念である「不動産を通じて豊かな社会を実現する」に基づき策定した「GLM VISION 2030」及び「2022年中期経営計画」の達成をはじめとした各種施策を推進してまいります。

（注）“新市場区分における「プライム市場選択」の選択申請および上場維持基準適合に向けた計画書”

（<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3486/tdnet/2061710/00.pdf>）

<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、売上高500億円、経常利益50億円を2024年12月期に達成すべき数値目標として設定しております。また、同

2024年12月期に、販売戸数1,400戸、環境対応比率自社開発物件100%、自社開発物件以外の環境配慮物件の取扱比率50%を目指してまいります。

< 利益目標 >

	2022年12月期 (計画)	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (計画)	2024年12月期 (計画)
売上高 (億円)	350	356	400	500
経常利益 (億円)	20	22	33	50

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前期(2021年12月期)の数値及び対前期増減率は記載しておりません。

< 財務目標 >

	2022年12月期 (計画)	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (計画)	2024年12月期 (計画)
売上高経常利益率	5.7%	6.3%	7.5%	10.0%
ROE	22.6%	22.7%	27.5%	34.1%
販管費率	9.4%	9.1%	8.8%	7.4%

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前期(2021年12月期)の数値及び対前期増減率は記載しておりません。

< 事業指標 >

	2022年12月期 (計画)	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (計画)	2024年12月期 (計画)
販売戸数合計 (戸)	1,000	977	1,120	1,400
環境配慮対応比率 自社開発物件		0%	100.0%	100.0%
環境配慮対応比率 当社取扱全物件		0%	40.0%	50.0%

自社開発物件における環境配慮認証取得件数(2022年12月31日現在)

環境認証	2023年上半期 竣工予定物件数	2023年下半期 竣工予定物件数	2024年度 竣工予定物件数
BELS	2	2	3
BELS	-	3	-
ZEH-M Oriented	-	1	-
合計	2	6	3

(4) サステナビリティへの取組み

< サステナビリティに対する考え方 >

当社グループでは、「不動産を通じて豊かな社会を実現する」という企業理念(ミッション)を掲げております。この企業理念には、不動産の役割(人々や企業の「資産」及び活動を支える「社会基盤」)を踏まえて、地球環境や社会・経済課題に取り組み、不動産の新たな可能性を追求し、世界中の人々の幸せにLinkすることを使命とするという想いが込められています。環境・社会の持続可能性と、当社グループの持続的成長を両立するサステナビリティ経営の遂行を、企業理念に反映しております。

このような理念の下、レジデンス・ロジスティクスといったインフラ構築や、環境配慮物件の開発を通じて、サステナブルな不動産企業としてリーディングカンパニーを目指してまいります。また、プライム市場で求められるESG情報開示も段階的に進め、多様なステークホルダーとの対話を通じて、持続的な成長を目指してまいります。

< サステナビリティ推進体制(ガバナンス) >

当社グループは、2023年1月にサステナビリティ経営を推進するため、代表取締役社長直属の経営企画室内に「ESG推進課」を設置いたしました。当社グループのサステナビリティに関する方針や人的資本経営に関する方針等の策定・諸策立案と各部門のサステナビリティ活動の支援を行ってまいります。

取組みの推進に当たっては、取締役会が、経営会議やリスク対策・コンプライアンス委員会において審議されたサステナビリティの取り組みについて、意思決定や監督等を行ってまいります。

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・体制の策定、活動の推進・維持運営を目的として設置しております。今後は気候変動に係るリスクや環境課題等についても積極的に審議してまいります。

当社グループは、上記体制を整え、「GLM VISION 2030」の目標である「不動産×環境×DXにより“全国No.1”
サステナブルな不動産開発・運用企業」の実現を目指します。

2【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) リスク管理体制について

当社グループではリスク管理を適切に行うことは経営の最重要課題の一つと認識し、リスク管理体制の整備とその高度化に努めています。具体的な取り組みとして、リスク区分毎に定められたリスク管理所管部署が、リスクの未然防止や再発防止に努めるべく、定期的に、潜在的なリスクの特定、発生頻度と影響度の評価、対応方針と未然防止策の策定を行っています。

当社グループでは、全社的なリスク管理の実効性向上を目的として、社外取締役を除く取締役で構成された、リスク対策・コンプライアンス委員会を設置しています。同委員会では、リスク管理所管部署よりリスク管理の状況について定期的に報告を受け、対応の妥当性や十分性について審議しています。さらに、リスク管理に関する重要事項については、取締役会にて審議又は決議することとしています。

また、リスクが顕在化した場合に備え、リスク管理所管部署による適切な原因分析及び再発防止策の策定を目的とした「リスク事象報告」制度を設けています。

重大なリスクが顕在化した場合には、臨時のリスク対策・コンプライアンス委員会を招集し、迅速に現場対応の指揮を執り、原因分析及び再発防止策の策定について審議をすることとしています。

< リスク管理の体制図 >



(2) 事業等のリスク

不動産市況の悪化リスク

リスクの内容

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、現況では購買需要が旺盛であることは前述のとおりです。ただし、日銀の金利政策変更、世界的な景気後退懸念発生、地政学的リスクが顕在化等した場合、機関投資家の購買需要・価格目線が低下してしまい、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは3チカモデル(「駅から徒歩10分圏内(駅からチカい)」「ターミナル駅まで30分前後(都心からチカい)」「高い地価(チカ)」)という基準に基づき、長期に渡り資産価値が継続する物件取得・開発に努めており、現在進めている開発エリアの拡大の際にも、そのノウハウを活かしてまいります。

また、短期から中期的な対応としては不動産の環境対応や1棟バルク販売を通して、差別化・高付加価値化等を図り、物件の価値を高め、投資家にとっての魅力を最大化してまいります。長期的な対応としては、ストック収

益を積み上げることにより固定費をカバーできる体制を目指し、景気変動等の外部環境の変化に対応可能なビジネスモデルの構築に取り組む方針となっております。

不動産開発に関するリスク

リスクの内容

当社グループでは、東京23区内を中心とした仕入に努めておりますが、当該エリアは競合他社も多く、今後は競争が激化する可能性があり、何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や、仕入に必要な資金が十分に調達できない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは、レジデンス用地仕入部門の人員増強による仕入拡大と、オフバランス開発による仕入の加速化を進め、新築レジデンス1棟バルク販売に積極的に取り組んでまいります。加えて、開発用地の継続的、安定的な確保のため、仕入エリアを1都3県に拡大するとともに、2023年度より事業用地等の仕入を行う事業部（用地仕入事業グループ）を立ち上げ、土地・建物の仕入業務に従事したことのある従業員の経験者採用等の体制整備を進めることで新たな仕入チャネルを増やし事業機会を創出してまいります。

工事外注に関するリスク

リスクの内容

当社グループでは物件を建設する場合、当該業務を外部業者に発注しておりますが、その外部業者が工事途中で倒産した場合、工事をスケジュールどおりに進めることができず、工事継続に多大な費用が発生するおそれがあります。

また、外部業者が不正を行う場合等には、当該物件が法令等又は当社グループの品質基準を満たさず、当社グループの信用毀損や、多大な費用が発生するおそれがあります。

これらの要因により、当社グループの事業、財政状態及び経営成績等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは、外部業者選定時点において、信用性・実績を持つ外部業者に依頼することで、当該リスクの低減に努めています。特に、外部業者の倒産リスクについては、信用調査会社のデータを取得するだけでなく、同業他社、設計事務所等にヒアリングを行う等調査を綿密に行っております。

また、外部業者の請負及び委託等に係る業務が適切に行われるようモニタリング等を実施し、所定スケジュールと進捗状況の確認、当社グループが求めるアルテシモ品質の維持や法令等を遵守し、安全安心の工事履行が確保されるよう外部業者に求めてまいります。

賃貸管理に関するリスク

リスクの内容

当社グループでは、自社販売物件のオーナーとサブリース契約を締結し、当社グループ所定の条件(契約期間最大35年間、原則7年毎のサブリース賃料改定とし、賃料が下がる場合には下げ幅を最大5%に制限)において当該物件を借り上げ、契約で定められた賃料を支払い、入居者に転貸するサブリース業務を行っております。

市況悪化又は物件の老朽化による入居率の低下、その他不測の事態の発生により入居者からの不動産賃貸収入が想定以上に減少した場合や保証会社が倒産して賃料回収が出来ない場合に、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループでは、外部・内部の賃貸環境に関する分析を週次で実施し、機動的に募集条件の見直しを行うことで、入居率の低下防止に努めております。

また、保証会社の倒産リスクに関して、信用調査データを取得するだけでなく、同業他社等にヒアリングを実施することで、当該リスクの低減に努めております。

災害等発生リスク

リスクの内容

大規模の地震、暴風雨、洪水その他の自然災害や、火災・戦争・暴動・テロその他の人災、新型コロナウイルスを含むパンデミック等が発生した場合、当社グループの事業継続に大きな影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは大規模地震等による影響を最小限に抑えることを目的としたBCPを策定しております。加えて、定期的にBCP訓練を実施し、有事における早期事業復旧に備えております。

また、パンデミックが発生した場合に備え、感染症の発生状況に合わせて対応を明文化したタイムラインの作成を進めております。

個人情報・機密情報漏えいリスク

リスクの内容

不十分な体制や社員の過失により、当社グループの持つ個人情報・機密情報が漏えいしてしまった場合、当社グループの信用が毀損され、ひいては事業、財政状態及び経営成績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは情報セキュリティ委員会を設置し、情報セキュリティ基本方針、プライバシーポリシー、個人情報取扱基本規程を定め、当該方針等に合わせた社内ルールを作成し、個人情報等を漏えいさせない体制整備を進めております。加えて、本リスクの所管部署である人事総務部がIT戦略部と連携し、定期的なルールの周知及び徹底活動を行っております。

サイバーセキュリティに関するリスク

リスクの内容

当社グループの情報システムに対して、外部からの不正アクセス、ウイルス等の攻撃により、個人情報・機密情報の漏えい、事業継続が困難になる事態が発生し、ひいては当社グループの事業、財政状態及び経営成績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは、ウイルス対策ソフトの導入・ネットワーク防御機器（UTM）の交換を進め、外部からの不正攻撃に対する防御力を高めております。

加えて、サイバーセキュリティリスクの所管部署であるIT戦略部より定期的な注意喚起を行い、人為的なミスによるリスクの低減にも努めております。

また、在宅勤務でもセキュリティを担保できるよう施策を講じております。

有利子負債依存及び金利上昇リスク

リスクの内容

当社グループは物件の仕入を行う場合、その大部分を金融機関より借入しております。

そのため有利子負債の増加や金利の上昇により、財務指標が悪化した場合、金融機関の格付け低下を招くことで、円滑な資金調達が困難になり、物件仕入活動や運転資金が不足するおそれがあり、ひいては当社グループの事業、財政状態及び経営成績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループでは、「2022年中期経営計画」において、オフバランス開発の強化に取り組むこととしており、資金制約を受けずに開発を加速していく方針を掲げ、財務指標の改善を進めております。

また、新規取引金融機関の開拓、各金融機関とも中長期的な財務戦略に関する情報交換を実施し、借入金利の低下に努めております。

人事労務管理に関するリスク

リスクの内容

当社グループでは適正な労務管理に向けた取り組みの推進やハラスメント撲滅に向けた取り組みの推進に努めておりますが、万一、各種規制遵守や適切な対応に不備があった場合、当社グループの信用が毀損され、業務遂行等に悪影響が及ぶおそれがあります。

対応策

当社グループでは、社内外通報窓口の設置、定期的なハラスメント調査・働き方調査を実施して情報の吸い上げを行うとともに、ハラスメント研修を実施し、ハラスメントの未然防止に注力しております。

また、残業の過少申告や有給休暇の未取得といった不適切な労務管理状況の発生を防ぐべく、不適切な労務状況の兆候を掴んだ場合、人事総務部による上長・個人に対する注意喚起、ヒアリング等を行っております。

法的規制等に関するリスク

リスクの内容

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。

例えば、東京23区においては、コンパクトタイプのマンションの建設を規制する条例が制定されておりますが、今後さらに各地方自治体による最低住戸面積の引上げ等の規制強化が進められた場合は、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

また、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おそれがあります。

対応策

当社グループにおいては、継続して法令等の改正や、ガイドライン等の情報収集を進めており、これらの法的規制の変更に迅速に対応する社内体制を構築しております。

また、コンプライアンス研修を定期的に行う等、コンプライアンスの徹底に努めております。

< 許認可等について、その有効期間やその他の期限が法令等により定められているもの >

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消 条項等
宅地建物取引業者免許	株式会社グローバル・リンク・マネジメント	東京都知事(4)第84454号 2020年5月14日～2025年5月13日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
賃貸住宅管理業者登録	株式会社グローバル・リンク・マネジメント	国土交通大臣(01)第0001837号	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	第23条、 第24条等
不動産特定共同事業者許可	株式会社グローバル・リンク・マネジメント	東京都知事第114号	不動産特定共同事業法	第36条
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	(連結子会社) 株式会社G&G Community	国土交通大臣(1)第034557号	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第83条

訴訟リスク

リスクの内容

マンション等の開発段階における建設中の騒音、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、設計・建築段階での過失、分譲後における瑕疵(契約不適合)等を理由とするクレーム、販売時の説明不足に起因する顧客からのクレーム等により、訴訟等が発生する可能性があります。訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

対応策

当社グループは、マンション建設にあたっては、関係する法律、地方自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施する等コンプライアンスの重要性を強く認識し、十分な対応に努めております。

また、個人顧客を対象とした物件販売にあたり、当社グループは重要事項説明を別課で行うこととしており、顧客に対する説明が不十分にならない体制を整備しています。

あわせて部署全体においても、営業マニュアルだけでなくリスク説明に関する見本動画の作成・共有を行い、法務部や関連部署と連携した定期的な研修の実施、クレーム等発生事例の部署内共有等を行うことで意識を高め、訴訟等を未然防止するよう努めております。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における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。

当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前期との比較分析は行っておりません。

財政状態及び経営成績の状況

イ. 財政状態

(資産)

当連結会計年度末において、流動資産は30,551,738千円となりました。主な内訳は、仕掛販売用不動産19,805,594千円、販売用不動産5,947,600千円、現金及び預金3,531,535千円であります。

当連結会計年度末において、固定資産は1,768,049千円となりました。主な内訳は、有形固定資産1,307,818千円であります。

(負債)

当連結会計年度末において、流動負債は14,565,764千円となりました。主な内訳は、未払金1,807,336千円、1年内返済予定の長期借入金6,557,944千円、短期借入金4,923,932千円であります。

当連結会計年度末において、固定負債は11,307,537千円となりました。主な内訳は、長期借入金11,020,336千円であります。

(純資産)

当連結会計年度末において、純資産合計は6,446,485千円となりました。主な内訳は、利益剰余金5,531,824千円であります。

ロ. 経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済状況は、新型コロナウイルス感染症対策の行動制限緩和により、個人消費を中心とした経済活動正常化に向けた動きが見られました。しかしながら、急激な物価高騰や為替変動等、依然予断を許さない状況ではあります。

日本の不動産投資市場においては、相対的な資金調達コストの低さにより、海外機関投資家による投資意欲が引き続き見受けられる状況であります。

このような経済状況の下で、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は、1棟バルク販売が順調に進捗しました。1棟バルク販売「まとめて販売」の推進による付加価値向上により、物件の販売価格が上昇しました。販売価格の上昇に伴い売上総利益が増加する一方、1棟バルク販売による販売効率化で経費を抑制できました。また、環境対応物件の開発についても順調に進捗しており、2023年12月期販売予定分・2024年12月期販売予定分の2ヶ年累計で目標としている数値をすでに達成、超過しております。

この結果、当連結会計年度は、売上高35,673,388千円、営業利益2,610,686千円、経常利益2,278,850千円、親会社株主に帰属する当期純利益1,458,850千円となりました。

なお、「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)等を当連結会計年度の期首から適用しております。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(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

<セグメント情報>

セグメントごとの業績(売上高は外部顧客への売上高)は次のとおりであります。

(不動産ソリューション事業)

当連結会計年度は、1棟バルク販売を中心として販売活動を推進しました。マンション1棟販売については23棟・797戸実施しており、新築物件や中古物件を182戸区分販売しました。

この結果、当連結会計年度の当セグメントの売上高は32,817,343千円、セグメント利益は3,463,230千円となりました。

(プロパティマネジメント事業)

当連結会計年度末は、管理戸数2,727戸となりました。

この結果、当連結会計年度の当セグメントの売上高は2,856,044千円、セグメント利益は206,424千円となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、3,451,734千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フロー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、営業活動により支出した資金は8,290,205千円となりました。これは主に、棚卸資産の増加額9,142,211千円、税金等調整前当期純利益2,280,550千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、投資活動により得られた資金は4,921千円となりました。これは主に、出資金の回収による収入63,830千円、無形固定資産の取得による支出39,925千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、財務活動により得られた資金は9,306,171千円となりました。これは主に、短期借入れによる収入13,968,132千円、長期借入れによる収入10,982,090千円、短期借入金の返済による支出12,240,000千円、長期借入金の返済による支出3,370,699千円であります。

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をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	979	32,817,343	-
プロパティマネジメント事業	-	2,856,044	-
合計	979	35,673,388	-

(注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

2. 当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。

区分	販売先	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額(千円)	割合(%)
不動産ソリューション事業	合同会社円海山	12,981,500	36.4
	合同会社筑波山	9,403,100	26.4

(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、前事業年度末(単体)に比べて10,552,585千円増加し、32,319,788千円となりました。これは主に前事業年度末(単体)に比べて仕掛販売用不動産が9,323,114千円増加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、前事業年度末(単体)に比べて9,341,825千円増加し、25,873,302千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産取得に伴い、前事業年度末(単体)に比べて長期借入金が5,784,672千円、1年内返済予定の長期借入金が2,148,718千円増加したことによるものであります。2022年中期経営計画で計画しているパイプラインの積み上げにつながっております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産については、前事業年度末(単体)に比べて1,210,760千円増加し、6,446,485千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益1,458,850千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35,673,388千円となり、過去最高を更新いたしました。(3)経営戦略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、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979戸に対し、約81%に当たる797戸が1棟バルク販売によるものであります。なお、2022年11月には22棟922戸について機関投資家と売買契約の締結を行い、2023年12月期の1棟バルク販売における販売計画戸数を上回る契約を完了しております。中期経営計画の売上高達成に向け順調であ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16.4%となり、前事業年度の売上総利益率(単体)14.5%から1.9ポイント改善しました。また、期初計画の売上総利益率は16%としておりましたが、計画を上回りました。こちらも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対応物件の供給により付加価値を向上させ、売上総利益率の改善を進めてまいります。

(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3,252,500千円となりました。土地仕入に係る費用等で支払手数料は前年比47.3%増(前年度は単体数値)の519,326千円となりました。こちらは、中期経営計画の達成に向けた順調な仕入の結果と認識しております。仕入を強化するべく、仕入担当者を10名増員し、21名体制としました。その一方、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は抑制しました。その結果、当連結会計年度の営業利益率は7.3%となり、前事業年度の営業利益率(単体)5.5%から1.8ポイント改善しました。

(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雑収入3,421千円の計上等により6,880千円となりました。

当連結会計年度の営業外費用は338,716千円となりました。土地仕入が順調に進捗し、土地仕入にかかる借入利息が増加したため、支払利息が319,461千円となりました。この結果、当連結会計年度の経常利益は2,278,850千円となり、期初計画を278,850千円上回り、着地しました。なお、2023年12月期以降の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。

また社用車の売却により特別利益に固定資産売却益1,700千円を計上しました。

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1,458,850千円となり、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。

<セグメント情報>

セグメントごとの業績(売上高は外部顧客への売上高)は次のとおりであります。

(不動産ソリューション事業)

当連結会計年度は成長戦略である1棟バルク販売が順調に進捗し、売上高32,817,343千円、セグメント利益3,463,230千円となり過去最高の実績となりました。セグメント利益率につきましても、成長戦略を進めることで5.4%(単体)から10.6%に改善いたしました。

セグメント別業績推移・不動産ソリューション



(プロパティマネジメント事業)

当連結会計年度は管理戸数2,727戸と前事業年度の管理戸数(単体)2,464戸から大幅な増加、また管理物件の2022年の年間平均入居率は98.5%と12年連続して98%を超え、売上高は2,856,044千円、セグメント利益は206,424千円となりました。管理戸数の増加は、販売した物件のプロパティマネジメント業務を受託したことによるものであり、入居率については、適正な賃料設定や迅速な顧客対応及び取引先対応により、高水準を維持できていると認識しております。

セグメント別業績推移・プロパティマネジメント



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」の「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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による会計上の見積りへの影響については、「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(追加情報)」に記載しております。

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 2 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。

4 【経営上の重要な契約等】

当社は、2022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、2022年5月6日に払込が完了いたしました。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資の総額は52,413千円です。そのうち不動産ソリューション事業にかかるものが38,338千円であり、その主な内容は工具器具備品の取得、建物附属設備の増設、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。またプロパティマネジメント事業にかかるものが14,075千円であり、その主な内容はソフトウェアへの投資によるものであります。

また、保有目的の変更により、販売用不動産723,922千円をプロパティマネジメント事業にかかる有形固定資産に振り替えております。

なお、不動産ソリューション事業において、社用車を売却したことにより固定資産売却益1,700千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。

2022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	77,990	1,083 (1.18)	85,687	31,326	196,088	104(3)
本社 (東京都渋谷区)	プロパティマネジメント事業	賃貸用建物、土地等	528,013	669,403 (406.64)	24,133	-	1,211,550	23(3)

(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、202,395千円であります。

(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) (2022年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年3月30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	7,961,444	7,961,444	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	7,961,444	7,961,444	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2023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)	739 (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 11,824(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(2022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(2023年2月28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。

調整後株式数= 調整前株式数×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)
2018年6月9日 (注)1	1,839,200	3,678,400	-	488,283	-	288,283
2018年6月10日～ 2018年10月18日 (注)2	95,040	3,773,440	10,623	498,907	10,623	298,907
2018年10月19日 (注)3	3,773,440	7,546,880	-	498,907	-	298,907
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)2	17,760	7,564,640	1,189	500,097	1,189	300,097
2020年5月8日 (注)4	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)2	136,400	7,735,140	8,102	516,860	8,102	316,860
2021年5月7日 (注)6	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)2	162,112	7,922,752	9,932	539,096	9,932	339,096
2022年5月6日 (注)6	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)2	5,792	7,961,444	388	553,533	388	353,533

- (注) 1. 株式分割(1:2)によるものであります。
2. 新株予約権の行使による増加であります。
3. 株式分割(1:2)によるものであります。
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 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
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 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
6. 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) 【所有者別状況】

2022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	18	81	15	28	11,570	11,720	-
所有株式数(単元)	-	2,019	659	28,049	540	51	48,242	79,560	5,444
所有株式数の割合(%)	-	2.54	0.83	35.26	0.68	0.06	60.64	100.00	-

(注) 自己株式91株は「単元未満株式の状況」に91株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2022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	33.93
金 大仲	神奈川県横浜市中区	1,739,000	21.84
富永 康将	東京都杉並区	329,000	4.13
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	180,800	2.27
鈴木 東洋	東京都足立区	107,900	1.35
富田 直樹	神奈川県横浜市青葉区	104,400	1.31
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	0.89
山森 正雄	東京都江東区	47,800	0.60
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	35,277	0.44
中山 美音	東京都豊島区	35,000	0.43
計	-	5,351,777	67.22

(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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,956,000	79,560	-
単元未満株式	普通株式 5,444	-	-
発行済株式総数	7,961,444	-	-
総株主の議決権	-	79,560	-

(注) 「単元未満株式」には、当社所有の自己株式91株が含まれております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

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	91	78
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、2023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	91	-	91	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2023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、2021年12月期の配当金1株当たり35円をベースとして据え置き、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した。2022年12月期の期末配当金につきましては、修正した業績予想についても達成できる見込みであること、非レジデンス領域等への投資動向、財政状態等を総合的に勘案し17円50銭増配し、1株当たり52円50銭としました。また、2022年12月期以降においての1株当たり配当金は52円50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、2023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)
2023年2月22日 取締役会決議	417,971	52.5

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、迅速に意思決定をする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、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ました。

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3名の計7名で構成されております。(本有価証券報告書提出日現在)。

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3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17回(左記の取締役会の開催のほか、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4回ありました。)の開催となりました。

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3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12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名で構成しています。その他、経営会議構成員が会議の進行のために必要と認めた従業員もオブザーバーとして参加できることとなっており、主に本部長が会議に加わっております。

経営会議では、取締役会決議事項・代表取締役決裁事項の事前審議、及びその他経営上の重要事項に関する審議を行い、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58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ております。すべての監査結果は、代表取締役社長及び監査等委員会に報告しており、このデュアルレポート体制を整備することにより、内部監査の機能発揮を担保しております。

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代表取締役社長のほか監査等委員を除く取締役3名の計4名で構成されており、代表取締役社長が委員長を務めております。

リスク対策・コンプライアンス委員会は原則として四半期に1回開催し、当事業年度は計4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3名、代表取締役社長1名の計4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、設置しております。

指名報酬諮問委員会は原則1年に4回以上開催し、臨時開催含めて当事業年度は計13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。

<機関・委員会構成員>

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
代表取締役社長	金 大仲					○
取締役・執行役員	富永 康将	○		○	○	
取締役	鈴木 東洋	○		○	○	
取締役・執行役員	富田 直樹	○		○	○	
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	○	○			

(注) 1. は議長又は委員長、○は構成員

2. 取締役賀茂淳一、琴基浩、中西和幸は独立社外取締役であります。

3. 取締役賀茂淳一は常勤監査等委員であります。

4. 経営会議には、上記のほか会議の進行のために必要と認められた従業員が参加しております。

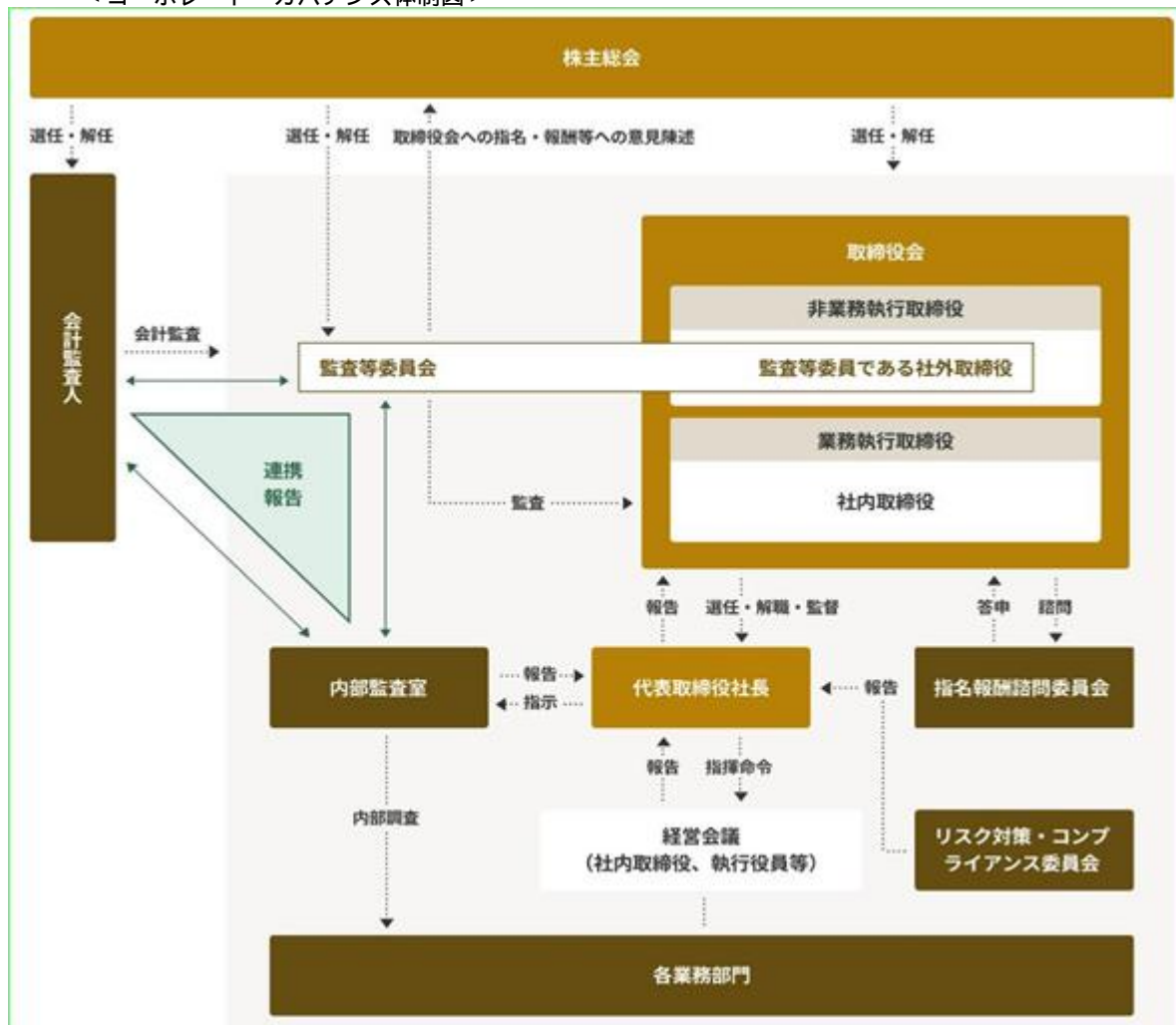
5. リスク対策・コンプライアンス委員会には、上記のほか監査等委員会より常勤監査等委員が参加したほか、会議の進行のために必要と認められた従業員が参加しております。

< 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
開催回数 (前期)	17回 (19回)	12回 (13回)	58回 (62回)	4回 (5回)	13回 (1回)
取締役出席率 (前期)	100.0% (100.0%)	100.0% (100.0%)	100.0% (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%)

- (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が4回(前期3回)ありました。
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、4回(前期5回)参加しております。

< 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います。

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、代表取締役社長及び監査等委員会に報告を行うものとします。

(d) 内部通報制度に基づく相談窓口を設け、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おいては、その解決と再発防止に努めるものとします。

(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7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 大仲	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(現任) 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	(注) 4	4,440,500 (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	329,000
取締役	鈴木 東洋	1976年 9 月24日生	1995年 4 月 ヤナギタ陸運株式会社入社 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(現任) 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)	(注) 4	107,900
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	104,400

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)	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)(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ビートマーウィック(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 国分寺市オンブズパーソン 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					4,981,928

- (注) 1. 取締役(監査等委員・常勤)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)賀茂淳一氏を常勤の取締役(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. 2023年3月29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. 2022年3月29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、社外取締役賀茂淳一氏、琴基浩氏、中西和幸氏の3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。
8. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員である取締役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
秦 東主	1977年6月3日生	2008年9月 鈴木・伊東法律事務所(現 鈴木論法律事務所) 入所(現任)	-

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	ESG	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								
富永 康将	取締役・執行役員								
鈴木 東洋	取締役								
富田 直樹	取締役・執行役員								
賀茂 淳一	監査等委員(常勤)								
琴 基浩	監査等委員								
中西 和幸	監査等委員								

- (注) 1. 本表は各取締役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	取締役の本職は「経営判断」であることから、取締役会のまとめ役となる取締役においては企業経営に関する経験・スキルを有している事が有効であると考えます。当社では、代表経験者(子会社・関係会社を除く。)を企業経営スキルの保有者と定義しております。
不動産ビジネス	既存事業の拡大及び新規事業進出にあたり、業界経験として、不動産ビジネスに精通した経験・スキルを有している事が必要と考えます。
ESG	企業の社会的責任を果たし、事業活動を中長期的に発展させるには、社会や環境の課題等、幅広い視点で見据えられるESG・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。
IT・DX	業務効率を向上させるための鍵となる、ITシステムの構築及びDX化は必須の課題であり、情報系の経験・スキルを有しているスペシャリストを、取締役として登用する事は有効であると考えております。
財務・会計	財務スキルを有する取締役は、「資金調達」の要として重要な役割を果たします。また、会計スキルを有する取締役は、粉飾決算等の不正会計を未然に防ぎ、企業の会計上のコンプライアンスを確保する役割も期待されます。
人材・組織	企業の資産である人材を採用し、快適な環境で当社の発展に貢献してもらうべく、人材・労務・人材開発の経験・スキルを持った取締役を登用する事は有効であると考えます。
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	企業は、ガバナンス体制を強化させることで、不正を監視する体制を確立させ、経営戦略や財務状況を開示し、企業経営の透明化を図る必要があります。取締役の中にガバナンスに関する経験・スキルを有する取締役を登用する事は健全経営に有効であると考えます。

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3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3名(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人的関係、資本的关系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、監査等委員である取締役3名で構成されており、全員が社外取締役であります。

監査等委員である取締役琴基浩は、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見を有しております。

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

氏名	開催回数	出席回数
賀茂 淳一	12	12(100%)
琴 基浩	12	12(100%)
中西 和幸	12	12(100%)

監査等委員会における主要な検討事項は、取締役会等の意思決定状況、内部統制システムの構築・運用状況、会計監査人の監査の方法・結果の相当性等であります。

常勤監査等委員の活動としては、取締役会、経営会議、リスク対策・コンプライアンス委員会及びその他社内会議への出席、重要な契約書・稟議書の閲覧、取締役・従業員へのヒアリングといった手続を通じて、業務執行状況の確認を行うものとなっております。

会計監査人との連携としては、監査等委員は定期的に会計監査計画及び会計監査結果の説明を受けております。また、年1回行われる棚卸視察に立ち会っております。

内部監査との連携としては、監査等委員会は内部監査室より適時に内部監査の結果の報告を受けるとともに、随時意見交換を行っております。

内部監査の状況

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。内部監査室は、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。すべての監査結果と改善状況は、代表取締役社長及び監査等委員会に報告しており、このデュアルレポート体制を整備することにより、内部監査の機能発揮を担保しております。

また、内部監査室は、経営者による財務報告に係る内部統制の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。

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

8年

ハ. 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

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3人

会計士試験合格者 5人

その他 13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ることで、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

前事業年度	
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)
30,600	-

区分	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)
提出会社	36,000	-
連結子会社	-	-
計	36,000	-

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。)の報酬等

当社は、2022年2月21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訂のうえ決議しております。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(監査等委員である取締役を除く。以下同じ。)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、新たに導入することとしました。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。その指標は、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とし、各事業年度における業績目標に対する達成度に応じ、2022年2月21日定時取締役会にて決議された計算式をもとに賞与原資を算出のうえ、各対象取締役への支給額を決定し、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り当て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り当て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り当て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り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 前年度の実績に基づき、賞与原資を計算し、指名報酬諮問委員会の答申を受けて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3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)	184,893 (-)	114,562 (-)	44,000 (-)	26,331 (-)	26,331 (-)	4 (-)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	29,400 (29,400)	29,400 (29,400)	- (-)	- (-)	- (-)	3 (3)
合計 (うち社外取締役)	214,293 (29,400)	143,962 (29,400)	44,000 (-)	26,331 (-)	26,331 (-)	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2,322,850千円であります。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26,331千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	1,866	-	-
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。

(3) 当連結会計年度(2022年1月1日から2022年12月31日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、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及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

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(2022年1月1日から2022年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年1月1日から2022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的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)

		当連結会計年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		3,531,535
販売用不動産		3 5,947,600
仕掛販売用不動産	2, 3	19,805,594
貯蔵品		2,599
前渡金		884,689
その他		384,019
貸倒引当金		4,301
流動資産合計		30,551,738
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3, 4	606,004
土地	3	670,486
その他(純額)	4	31,326
有形固定資産合計		1,307,818
無形固定資産		
109,821		109,821
投資その他の資産		
投資有価証券		14,400
関係会社株式	1	41,489
出資金		350
繰延税金資産		278,325
その他		17,944
貸倒引当金		2,100
投資その他の資産合計		350,410
固定資産合計		1,768,049
資産合計		32,319,788

(単位：千円)

当連結会計年度
(2022年12月31日)

負債の部	
流動負債	
短期借入金	3 4,923,932
1年内償還予定の社債	48,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 6,557,944
未払金	1,807,336
未払法人税等	728,457
転貸事業損失引当金	7,804
その他	492,289
流動負債合計	14,565,764
固定負債	
社債	182,000
長期借入金	2, 3 11,020,336
転貸事業損失引当金	5,602
その他	99,598
固定負債合計	11,307,537
負債合計	25,873,302
純資産の部	
株主資本	
資本金	553,533
資本剰余金	353,533
利益剰余金	5,531,824
自己株式	78
株主資本合計	6,438,812
非支配株主持分	7,673
純資産合計	6,446,485
負債純資産合計	32,319,788

【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)

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
売上高	35,673,388
売上原価	1 29,810,201
売上総利益	5,863,186
販売費及び一般管理費	2 3,252,500
営業利益	2,610,686
営業外収益	
受取配当金	1,987
持分法による投資利益	1,440
雑収入	3,421
その他	32
営業外収益合計	6,880
営業外費用	
支払利息	319,461
投資事業組合運用損	16,199
その他	3,055
営業外費用合計	338,716
経常利益	2,278,850
特別利益	
固定資産売却益	3 1,700
特別利益合計	1,700
税金等調整前当期純利益	2,280,550
法人税、住民税及び事業税	974,788
法人税等調整額	155,634
法人税等合計	819,153
当期純利益	1,461,397
非支配株主に帰属する当期純利益	2,546
親会社株主に帰属する当期純利益	1,458,850

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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
固定資産売却益	1,700
持分法による投資損益(は益)	1,440
投資事業組合運用損益(は益)	16,199
減価償却費	90,541
株式報酬費用	26,331
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,667
転貸事業損失引当金の増減(は減少)	2,610
受取利息及び受取配当金	2,019
支払利息	319,461
棚卸資産の増減額(は増加)	9,142,211
前渡金の増減額(は増加)	310,541
未払金の増減額(は減少)	425,270
その他	171,846
小計	7,322,888
利息及び配当金の受取額	2,019
利息の支払額	303,851
法人税等の支払額	665,485
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,290,205
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
出資金の回収による収入	63,830
有形固定資産の取得による支出	12,862
無形固定資産の取得による支出	39,925
敷金及び保証金の差入による支出	1,000
その他	78
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,921
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
短期借入金の返済による支出	12,240,000
長期借入れによる収入	10,982,090
長期借入金の返済による支出	3,370,699
債権流動化による収入	171,801
社債の発行による収入	100,000
社債の償還による支出	28,000
配当金の支払額	277,236
その他	84
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,306,171
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,020,887
現金及び現金同等物の期首残高	2,430,847
現金及び現金同等物の期末残高	3,451,734

【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 1社

連結子会社の名称

株式会社G&G Community

(2) 連結の範囲の変更

当連結会計年度より、重要性が増したため、株式会社G&G Community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

(2) 持分法の適用の範囲の変更

当連結会計年度より、重要性が増したため、SAGLアドバイザーズ株式会社を持分法適用の範囲に含めております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、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、施工が完了した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。

(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	当連結会計年度
販売用不動産	5,947,600
仕掛販売用不動産	19,805,594

(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に当たっては、販売見込額及び建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づいております。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、還元利回りを用いております。

上記の主要な仮定の変動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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」

(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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しております。なお、時価をもって連結貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、当連結会計年度において、当社グループでは、本感染症は長期化せずに収束し、投資用不動産販売状況や不動産賃貸市況等に与える影響は限定的であるとの仮定を置き、棚卸資産の評価及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産723,922千円を有形固定資産へ振替えております。

(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。

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
関係会社株式(株式)	41,489 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。

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

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。

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	4,506,136 千円
仕掛販売用不動産	19,189,507
建物	493,612
土地	653,813
計	24,843,069

担保付債務は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
短期借入金	4,078,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	5,985,461
長期借入金	8,337,705
計	18,401,167

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。

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

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。

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

(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。

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

	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
役員報酬	188,800 千円
給料及び手当	907,741
退職給付費用	16,837
広告宣伝費	91,496
販売促進費	165,890
支払手数料	519,326
租税公課	580,726
株式報酬費用	26,331
減価償却費	55,483

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(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

(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

	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金勘定	3,531,535千円
預入期間が3か月を超える定期預金	79,801
現金及び現金同等物	3,451,734

(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

2022年12月31日における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。

当連結会計年度（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	230,000	219,142	10,857
(2) 長期借入金	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。

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

当連結会計年度（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	-	-	-

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

当連結会計年度（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

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

当連結会計年度(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

(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(2022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	17,616
権利確定	-
権利行使	5,792
失効	-
未行使残	11,824

(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)	927
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	12,036千円
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	4,591千円

(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

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

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

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

(資産除去債務関係)

当連結会計年度(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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「第5 経理の状況 連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

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)

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

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】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは不動産販売に係る様々なチャネルサービスを提供する「不動産ソリューション事業」、不動産経営に関する様々な業務をオーナーに代わって行う「プロパティマネジメント事業」を行っており、この2つを当社グループの報告セグメントとしております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用している会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、各報告セグメントの業績をよりの確に把握することを目的に業績管理手法を変更したことに伴い、本社費用の各セグメントに対する配分方法の変更を行っております。

なお、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期のセグメント情報については記載しておりません。

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

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	合計 (注)2
	不動産ソリューション事業	プロパティマネジメント事業	計		
売上高					
区分販売	4,704,329	-	4,704,329	-	4,704,329
不動産管理	-	368,800	368,800	-	368,800
その他	3,635	-	3,635	-	3,635
顧客との契約から生じる収益	4,707,965	368,800	5,076,766	-	5,076,766
その他の収益 (注)3	28,109,378	2,487,243	30,596,621	-	30,596,621
外部顧客への売上高	32,817,343	2,856,044	35,673,388	-	35,673,388
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	78,167	78,167	-	78,167
計	32,817,343	2,934,212	35,751,555	-	35,751,555
セグメント利益	3,463,230	206,424	3,669,655	1,058,969	2,610,686
セグメント資産	29,694,188	2,114,538	31,808,727	511,060	32,319,788
セグメント負債	24,860,125	340,931	25,201,056	672,245	25,873,302
その他の項目					
減価償却費	55,483	35,057	90,541	-	90,541
持分法適用会社への投資額	41,489	-	41,489	-	41,489
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	499,726	1,210,535	710,808	-	710,808

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,058,969千円は各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額511,060千円は各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は主に報告セグメントに帰属しない繰延税金資産及び未収消費税等であります。
- (3) セグメント負債の調整額672,245千円は各報告セグメントに配分していない全社負債であります。全社負債は主に報告セグメントに帰属しない未払法人税等であります。
2. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益であります。
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。

【関連情報】

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦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

【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

当連結会計年度（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	-	-

(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)

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

	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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
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
普通株式の期中平均株式数(株)	7,947,393
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
(うち新株予約権(株))	(12,457)
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)

当社は、2023年3月29日に開催された取締役会において、以下の通り資金の借入を行うことを決議しました。

- | | |
|---------------|-------------|
| (1) 借入先 | オリックス銀行株式会社 |
| (2) 借入金額 | 3,050,000千円 |
| (3) 借入実行日 | 2023年4月7日 |
| (4) 返済期日 | 2023年6月30日 |
| (5) 資金用途 | 販売用不動産の購入資金 |
| (6) 担保提供資産の有無 | 有 |

【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	158,000 (28,000)	130,000 (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)	0.49	なし	2027.9.20
合計	-	-	158,000 (28,000)	230,000 (48,000)	-	-	-

(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)
48,000	48,000	48,000	48,000	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	3,495,800	4,923,932	1.60	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,409,225	6,557,944	1.69	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,430	1,734	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,235,664	11,020,336	1.76	2024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	-	2024年～2027年
合計	13,142,121	22,510,607	-	-

(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	7,264,330	3,034,464	280,412	290,488
リース債務	1,734	1,734	1,734	1,455

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首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)	10,698,983	17,120,207	26,630,452	35,673,388
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	1,017,701	1,128,185	2,069,111	2,280,550
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	653,082	718,711	1,293,162	1,458,850
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	82.43	90.59	162.81	183.56

(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)	82.43	8.26	72.16	20.81

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,480,917	3,497,722
販売用不動産	2 6,869,745	2 5,947,600
仕掛販売用不動産	1, 2 10,482,480	1, 2 19,805,594
貯蔵品	2,968	2,599
前渡金	574,148	884,689
その他	198,248	384,009
貸倒引当金	2,633	4,301
流動資産合計	20,605,875	30,517,915
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2 298,685	2 606,004
土地	2 270,766	2 670,486
その他(純額)	31,419	31,326
有形固定資産合計	600,870	1,307,818
無形固定資産	105,960	109,821
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	55,000
出資金	80,380	350
繰延税金資産	122,691	278,325
その他	184,125	17,944
貸倒引当金	2,100	2,100
投資その他の資産合計	454,496	363,920
固定資産合計	1,161,327	1,781,560
資産合計	21,767,202	32,299,475

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 3,495,800	2 4,923,932
1年内償還予定の社債	28,000	48,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 4,409,225	1, 2 6,557,944
未払金	2,222,272	1,795,043
未払法人税等	386,689	726,958
転貸事業損失引当金	10,138	7,804
その他	3 516,271	3 491,440
流動負債合計	11,068,397	14,551,124
固定負債		
社債	130,000	182,000
長期借入金	1, 2 5,235,664	1, 2 11,020,336
転貸事業損失引当金	5,878	5,602
その他	91,536	99,598
固定負債合計	5,463,079	11,307,537
負債合計	16,531,477	25,858,661
純資産の部		
株主資本		
資本金	539,096	553,533
資本剰余金		
資本準備金	339,096	353,533
資本剰余金合計	339,096	353,533
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,357,531	5,533,825
利益剰余金合計	4,357,531	5,533,825
自己株式	-	78
株主資本合計	5,235,725	6,440,813
純資産合計	5,235,725	6,440,813
負債純資産合計	21,767,202	32,299,475

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	30,675,279	35,545,819
売上原価	1, 2 26,227,888	1, 2 29,683,819
売上総利益	4,447,391	5,862,000
販売費及び一般管理費	1, 3 2,769,922	1, 3 3,259,669
営業利益	1,677,469	2,602,331
営業外収益		
受取利息	24	32
受取配当金	2,119	1,987
投資事業組合運用益	84,222	-
その他	13,802	1 3,421
営業外収益合計	100,168	5,440
営業外費用		
支払利息	284,722	319,461
投資事業組合運用損	-	16,199
その他	4,985	3,055
営業外費用合計	289,707	338,716
経常利益	1,487,930	2,269,055
特別利益		
固定資産売却益	-	4 1,700
抱合せ株式消滅差益	442,350	-
特別利益合計	442,350	1,700
税引前当期純利益	1,930,280	2,270,755
法人税、住民税及び事業税	555,104	972,799
法人税等調整額	48,591	155,634
法人税等合計	506,513	817,165
当期純利益	1,423,767	1,453,590

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022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		12,330,232	47.0	14,599,797	49.2
2.建物売上原価		11,541,303	44.0	12,903,092	43.5
3.その他の原価		2,356,352	9.0	2,180,929	7.3
売上原価		26,227,888	100.0	29,683,819	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		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	516,860	316,860	316,860	3,204,493	3,204,493	4,038,214	4,038,214
当期変動額							
新株の発行	22,236	22,236	22,236			44,472	44,472
剰余金の配当				270,729	270,729	270,729	270,729
当期純利益				1,423,767	1,423,767	1,423,767	1,423,767
当期変動額合計	22,236	22,236	22,236	1,153,037	1,153,037	1,197,510	1,197,510
当期末残高	539,096	339,096	339,096	4,357,531	4,357,531	5,235,725	5,235,725

当事業年度（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

【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、施工が完了した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。

(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	6,869,745	5,947,600
仕掛販売用不動産	10,482,480	19,805,594

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当事業年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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しております。なお、時価をもって貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、当事業年度の財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、当事業年度において、当社では、本感染症は長期化せずに収束し、投資用不動産販売状況や不動産賃貸市況等に与える影響は限定的であるとの仮定を置き、棚卸資産の評価及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

(保有目的の変更)

当事業年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産723,922千円を有形固定資産へ振替えております。

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
仕掛販売用不動産	1,804,552千円	2,607,572千円
1年内返済予定の長期借入金	1,449,424	427,666
長期借入金	420,786	2,228,352

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	3,467,189千円	4,506,136千円
仕掛販売用不動産	8,066,642	19,189,507
建物	203,757	493,612
土地	254,093	653,813
計	11,991,682	24,843,069

(2) 担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期借入金	3,396,900千円	4,078,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,814,984	5,985,461
長期借入金	4,215,783	8,337,705
計	10,427,668	18,401,167

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
流動負債		
その他	- 千円	287千円

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
債務保証額	- 千円	171,801千円
計	- 千円	171,801千円

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業取引による取引高		
仕入高	320	651
販売費及び一般管理費	10	132,719
営業取引以外の取引高		
営業外収益	-	300

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
転貸事業損失引当金繰入額	7,670千円	13,406千円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度51%、当事業年度50%、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49%、当事業年度50%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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
役員報酬	159,837千円	188,800千円
給料及び手当	874,927	907,741
販売促進費	95,749	173,371
広告宣伝費	140,709	91,478
支払手数料	352,285	519,086
租税公課	423,156	580,673
減価償却費	57,718	55,483

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
車両運搬具	- 千円	1,700千円
計	-	1,700

(有価証券関係)

前事業年度(2021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、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(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。

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	17,271千円	33,408千円
未払金否認	47,483	62,362
転貸事業損失引当金	4,904	4,105
貸倒引当金	1,449	1,960
敷金(資産除去債務)	1,395	2,156
一括償却資産	2,596	2,578
減価償却超過額	12,881	15,819
税務上の売上高認識額	572,658	962,419
繰延消費税	-	153,858
その他	14,603	57,497
繰延税金資産小計	675,245	1,296,166
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	675,245	1,296,166
繰延税金負債		
棚卸資産否認	552,553	1,017,840
繰延税金負債合計	552,553	1,017,840
繰延税金資産の純額	122,691	278,325

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022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	6.7	1.1
留保金課税	2.2	4.1
住民税均等割	0.0	0.0
その他	0.1	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.2	35.9

(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)

当社は、2023年3月29日に開催された取締役会において、以下の通り資金の借入を行うことを決議しました。

- | | |
|---------------|-------------|
| (1) 借入先 | オリックス銀行株式会社 |
| (2) 借入金額 | 3,050,000千円 |
| (3) 借入実行日 | 2023年4月7日 |
| (4) 返済期日 | 2023年6月30日 |
| (5) 資金使途 | 販売用不動産の購入資金 |
| (6) 担保提供資産の有無 | 有 |

【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	298,685	331,004	-	23,685	606,004	68,804
	土地	270,766	399,720	-	-	670,486	-
	その他	31,419	11,405	506	10,991	31,326	71,803
	計	600,870	742,130	506	34,677	1,307,818	140,608
無形固定資産	計	105,960	39,551	-	35,690	109,821	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりです。

建物 棚卸資産からの振替 329,547千円

土地 棚卸資産からの振替 399,544千円

【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	4,733	6,401	4,733	6,401
転貸事業損失引当金	16,017	13,406	16,017	13,406

(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およ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17期)(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)2022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

2022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18期第1四半期)(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)2022年5月13日関東財務局長に提出

(第18期第2四半期)(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)2022年8月5日関東財務局長に提出

(第18期第3四半期)(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)2022年11月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2022年4月1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。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2022年3月30日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書及び確認書

2022年5月12日関東財務局に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年3月29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 >

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2022年1月1日から2022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2022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35,673,388千円計上しており、その内、不動産ソリューション事業の売上高は注記事項(セグメント情報等)に記載されているとおり32,817,343千円(売上高合計の91.9%)である。不動産ソリューション事業の売上高は、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、同業他社や不動産ファンドに対して戸単位での販売の他、一棟販売がある。</p> <p>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を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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査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2022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2022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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

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

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

2023年3月29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

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2022年1月1日から2022年12月31日までの第18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2022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又は軽減するためにセーフガードを講じて

いる場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査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。

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しています。
2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。