

【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11項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年3月30日
【事業年度】	第17期（自 2021年1月1日 至 2021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 富永 康将
【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 富永 康将
【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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高	(千円)	17,167,041	22,644,058	25,086,370	26,840,602	-
経常利益	(千円)	1,092,023	1,132,056	1,364,923	1,028,012	-
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	696,970	755,384	867,177	686,346	-
包括利益	(千円)	696,970	755,384	867,177	686,346	-
純資産額	(千円)	2,384,337	3,078,205	3,853,427	4,478,741	-
総資産額	(千円)	8,068,984	11,691,740	16,158,133	19,029,136	-
1株当たり純資産額	(円)	324.10	407.88	509.40	579.01	-
1株当たり当期純利益	(円)	108.17	101.79	114.78	90.24	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	100.23	95.95	110.68	87.37	-
自己資本比率	(%)	29.5	26.3	23.8	23.5	-
自己資本利益率	(%)	39.9	27.7	25.0	16.5	-
株価収益率	(倍)	15.37	7.81	5.78	8.63	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,095,609	5,362,030	3,299,230	394,651	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	123,710	21,272	262,652	586,440	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	79,137	5,387,841	3,348,988	1,196,467	-
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,985,455	2,032,538	1,819,644	2,035,020	-
従業員数	(人)	69	93	114	112	-
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(4)	(4)	(4)	(-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、2017年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、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13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。

3. 第13期は、当社株式が東京証券取引所マザーズに上場した2017年12月13日から2017年12月期の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

4. 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など)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。

5. 第17期より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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高 (千円)	15,064,192	20,320,560	22,671,445	24,313,146	30,675,279
経常利益 (千円)	1,023,685	987,282	1,179,250	816,299	1,487,930
当期純利益 (千円)	651,641	659,869	753,573	558,405	1,423,767
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	5,530
資本金 (千円)	488,283	498,907	500,097	516,860	539,096
発行済株式総数 (株)	1,839,200	7,546,880	7,564,640	7,735,140	7,922,752
純資産額 (千円)	2,280,871	2,879,223	3,540,841	4,038,214	5,235,725
総資産額 (千円)	7,754,728	11,208,138	15,526,793	18,232,384	21,767,202
1株当たり純資産額 (円)	310.04	381.51	468.08	522.06	660.85
1株当たり配当額 (円)	45.00	12.50	12.50	35.00	35.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	101.13	88.92	99.74	73.41	182.11
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	93.71	83.81	96.18	71.09	179.72
自己資本比率 (%)	29.4	25.7	22.8	22.1	24.1
自己資本利益率 (%)	39.1	25.6	23.5	14.7	30.7
株価収益率 (倍)	16.44	8.94	6.65	10.61	4.94
配当性向 (%)	11.1	14.1	12.5	47.7	19.2
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)	62	85	105	101	119
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(3)	(4)	(4)	(4)
株主総利回り (%)	-	48.6	41.4	50.5	59.8
(比較指標：配当込みTOPIX)	(-)	(84.0)	(99.2)	(106.6)	(120.2)
最高株価 (円)	6,650	11,260 1 4,200 2 1,466	870	958	1,114
最低株価 (円)	4,920	6,550 1 2,603 2 739	529	439	703

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、2017年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、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13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。

3. 第13期は、当社株式が東京証券取引所マザーズに上場した2017年12月13日から2017年12月期の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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など)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。
5. 最高・最低株価は、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、2018年12月12日以前は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。
6. 当社株式は、2017年12月13日付で東京証券取引所マザーズに新規上場し、2018年12月13日付で同取引所市場第一部に市場変更しております。
7. 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。
8. 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。
9. 当社株式は2017年12月13日から東京証券取引所マザーズに上場したため、第13期の「株主総利回り(比較指標：配当込みTOPIX)」については、記載しておりません。また、第14期から第17期の「株主総利回り(比較指標：配当込みTOPIX)」については、第13期の事業年度末の株価及び株価指数を分母として算定しております。
10. 第13期から第16期までは、連結財務諸表を作成しているため、当該期の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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

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1)の販売開始 プロパティマネジメント事業を開始
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・パートナーズを東京都渋谷区道玄坂に設立
2010年6月	不動産ソリューション事業の業容拡大のため、マンション管理業免許(国土交通大臣免許)を取得し、マンション管理業を開始 (当社グループとして、土地の企画、建物設計からマンション販売、賃貸管理、建物管理までのワンストップサービスの確立)
2011年9月	株式会社グローバル・リンク・パートナーズにおいてサブリース商品の企画販売を開始
2012年5月	不動産投資セミナーを開始
2013年3月	不動産投資情報サイト「0からはじめる不動産投資」を開設
2013年5月	医師専用会員制コンシェルジュサービス「ドクターズ コンシェルジュ」を開始
2014年12月	リサイクル事業を目的に完全子会社として株式会社グローバル・リンク・サポートを東京都渋谷区道玄坂に設立
2015年5月	東京23区の土地所有者向けに「相続・土地所有者共同開発セミナー」を開始
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
2016年12月	自社ブランド「アルテシモ」にスマートフォンを利用して自宅や外出先から家電をコントロールできるインターネット融合設備の導入を開始
2017年3月	土地企画売却(注2)を開始
2017年4月	不動産情報サイト「from REI」を開設 相続情報サイト「0からはじめる安心相続」を開設
2017年6月	土地所有者共同開発 第一号案件(東京23区の土地所有者であるドクターと共同で不動産開発)
2017年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2018年2月	マンション投資・経営ITプラットフォーム「Mansion Tech」をリリース
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	留学生向けマンションの開発、販売、オペレーションサービスの提供等を行う「団扇-UCHIWA-」開始
2019年12月	不動産投資情報サイト「0からはじめる不動産投資」のフルリニューアルを実施し、サイト名を「レイビー」に改称
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併会社であるSAGLアドバイザーズ株式会社設立

年 月	概 要
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る合弁会社である株式会社G&G Community設立
2021年12月	自社開発物件で初めて建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による 5 段階評価の最高位である 5 つ星を取得
2021年12月	自社開発物件で初めて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	「ZEHデベロッパー」に登録認定

(注) 1 . 「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。

2 . 土地企画売却とは、当社が仕入れた土地に企画・設計を付加し、価値を高めて売却することです。

3 【事業の内容】

当社は、不動産ソリューション事業とプロパティマネジメント事業を展開しております。

なお、2021年1月1日付で当社の連結子会社である株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併しております。

各事業の内容は次のとおりであります。

なお、次の2事業は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 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。

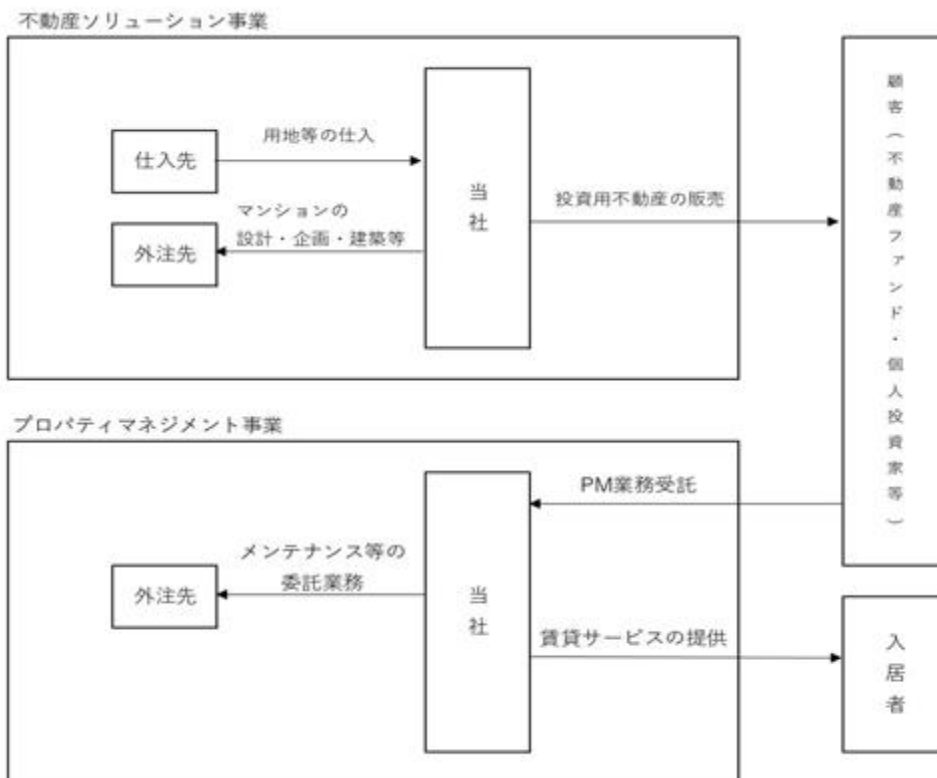
不動産ソリューション事業

マンションの開発、マンション新築完成物件・中古物件仕入及び開発・仕入をしたマンションの販売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。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと、次のとおりであります。



(注)2021年12月31日時点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
(持分法非適用非連結子会社) 株式会社 G&G Community	東京都中央区	10,000	マンション・ビル等の管理業務	60	役員派遣・兼任、社員出向、管理業務受託
(持分法非適用関連会社) SAGLアドバイザーズ(株)	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事業及びファンド運営事業	49	役員派遣、社員出向

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2021年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
119 (4)	33.5	5.1	6,182,989

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	72 (-)
プロパティマネジメント事業	16 (2)
報告セグメント計	88 (2)
全社(共通)	31 (2)
合計	119 (4)

- (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など)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。

(2) 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。

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、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社は「不動産を通じて豊かな社会を実現する」を企業理念として掲げております。不動産には、人々や企業の「資産」および活動を支える「社会基盤」としての役割があります。当社は、世界中の人々の幸せにLinkすることを使命と考え、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ます。

(2) 経営戦略等

当社は、2020年2月に開示した中期経営計画を最終年1年残したタイミングで計画を見直すこととし、新たに「2022年中期経営計画」を策定しました。その理由としては、当社を取り巻く不動産業界の事業環境が大きく変化し、その変化に迅速に対応するためであります。中長期的な目標「GLM VISION 2030」を策定し、そのステージ1として「2022年中期経営計画」を位置付けました。

「2022年中期経営計画」では、開発する物件の資産価値の向上を図り、開発物件の販売効率を上げて利益率を高めてまいります。また、時代に即した新しいセグメントを確立し、事業エリアを拡大してまいります。

環境配慮型建築「ZEH・ZEBへの取り組み」

開発販売する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。現在、不動産業界においても脱炭素に向けた取り組みが進んでおり、エネルギー消費量が正味ゼロとなるようなZEH(Net Zero Energy House)・ZEB(Net Zero Energy Building)の取り組みが脱炭素社会へのカギとなっております。また、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。そこで当社が今後自社で開発する物件ではBELS4つ星以上やZEH-M Orientedなどの環境対応を標準仕様とすることで、開発販売する物件の更なる資産価値の向上を図ってまいります。

レジデンス：1棟バルク販売(物件を複数まとめて販売)・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、機関投資家に対して物件を1棟単位で複数棟まとめて販売することを言います。1棟バルク販売では、機関投資家が売却先となるため竣工前の段階で売買契約が可能となり、営業活動の効率化に繋がります。

またオフバランス開発とは、当社で物件開発の企画・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、当社のバランスシート上の制約を受けることがなくなるため、今後パートナー企業の数を増やすことで物件の開発速度を高め、供給量を増やすことが可能となります。

非レジデンス：物流(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を展開してまいります。物流施設の開発に関しては、パートナー企業と共同出資のSPCを活用し、リスクを抑えつつ収益性を保った形で事業を展開してまいります。

開発エリアの拡大

当社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変わらないと思われませんが、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。このことから1都3県にも開発エリアを拡大してまいります。また関西エリアにも挑戦してまいります。

(3) 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等

当社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、2024年12月期を最終年度とする「2022年中期経営計画」において、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、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で100%、当社取扱い全物件で50%を目指してまいります。

(4) 経営環境

<環境意識>

世界では急速にカーボンニュートラル等の環境意識が更なる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ます。それを踏まえて経済産業省が中心となり策定された「グリーン成長戦略」において、住宅・建築物が成長を期待される重要分野となっております。

<レジデンス>

機関投資家は日本市場の不動産に対し、積極的な投資スタンスのポジションになってきていると認識しております。機関投資家は有望な投資先を十分確保することに課題感すら持つ状況になり、投資用コンパクトマンションの豊富なパイプラインを持つ不動産会社のプレゼンスが上昇しております。

<非レジデンス>

コロナ禍により商業施設・ホテル需要は不透明な状況にあります。一方で、EC購買の増加により物流倉庫等のロジスティクスへの需要が高まっております。

<開発エリア>

首都圏エリアへの長期的な人口流入傾向は変わらないと見ておりますが、リモートワークの普及等を通し、人口流入先は従来の東京23区内から1都3県のような首都圏域に拡大しております。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社では、持続的な成長へ向けて、以下の経営課題に取り組んでまいります。

仕入ルートの拡充

当社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、他社との競合もあり、厳しさを増すものと想定されております。当社では、開発用地の継続的、安定的な確保を実現するために、新たな仕入チャネルを増やしてまいります。

新規事業の展開

当社では、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。そのためには現在主力としているレジデンス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、今後ロジスティクス(物流施設)を手掛けていく予定であります。また、中長期的な成長のためには新規事業に進出する必要性を認識しており、将来に向けた研究・調査を行ってまいります。

優秀な人材の確保と育成

当社では、お客様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を進めるとともに、社員の教育研修制度・資格取得支援制度を充実させ、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。

財務体質の強化

当社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。今後の事業拡大を目指すためにも、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んでまいります。また、販売用不動産の早期売却を図り、運転資金の確保や財務基盤の拡充を図ってまいります。

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

当社では、持続的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。当社では、コンプライアンス教育に積極的に取り組み、コーポレート・ガバナンスの更なる強化に努めてまいります。

サステナビリティの推進

当社では、「不動産を通じて豊かな社会を実現する」という企業理念を掲げております。不動産には、人々や企業の「資産」および活動を支える「社会基盤」としての役割があります。当社は、世界中の人々の幸せにLinkすることを使命と考え、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ます。このような理念の下、環境配慮物件の開発やレジデンス・ロジスティクスといったインフラ構築を通して、首都圏No.1のサステナブルな不動産業者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てまいります。

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、経営者が会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 法的規制等に関するリスク

法的規制について

当社の属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進などに関する法律、賃貸住宅の管理業務等の適性化に関する法律、不動産特定共同事業法等により、多数の法的規制を受けております。

当社の主要事業においては、事業活動に際して、これらの法的規制に対応した社内体制を構築しており、現在、当該免許及び許認可等が取消となるおそれのある事由は発生しておりません。しかしながら今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し等があった場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、経営成績や財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

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は次のとおりであります。

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)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
不動産特定共同事業者許可	(株)グローバル・リンク・マネジメント	金融庁長官・国土交通大臣・東京都知事第114号	不動産特定共同事業法	第36条
賃貸住宅管理業者登録	(株)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性化に関する法律	第23条、第24条等

また、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。具体的には、25㎡以上への最低住戸面積の引き上げ等があります。当社では、これらの条例等に沿った物件の開発を行っており、現時点においては、当該規制が当社の事業に大きな影響を及ぼす可能性は小さいと認識しております。しかしながら、今後さらに各地方自治体による規制強化が進められた場合は、当社の事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

その他海外投資家が当社販売物件を購入する場合があります。その際に海外の法律が適用され、法的規制を受ける可能性があります。

瑕疵担保責任(契約不適合責任)について

当社では、販売した物件について住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。しかし、当社が販売した物件に、当該保険の対象とならない重大な瑕疵(契約不適合)があった場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社では、土地の取得にあたり、売買契約前に土地履歴や土壤汚染対策法の指定区域か否かなど土壤汚染の有無について事前調査を実施し、必要に応じて対策工事を実施しております。

しかしながら、上記調査にて認識できない土壤汚染が契約後に発見され、追加費用の発生や当初スケジュールの変更が生じた場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 経営環境に関するリスク

経済状況や不動産市況等の影響について

当社の主力事業である不動産ソリューション事業は、景気動向、金利動向、競合による供給過剰による販売価格の下落、不動産関連税制等の影響を大きく受ける傾向があります。将来、このような事態が発生した場合には、顧客の購買意欲の低下となり、当社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。

災害発生リスクについて

地震・感染症等の自然災害及び不測の人災により、景気動向、経済情勢、金利動向等が悪化した場合、顧客の購買意欲の低下や空室の長期化、完成遅延等により当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 当社の事業体制に関するリスク

新型コロナウイルス感染症拡大によるリスク

現在新型コロナウイルス感染症はいまだに終息の気配を見せておりませんが、感染者数が再び増加傾向に転じる際には緊急事態宣言等が発令されることによって、当社の事業遂行上制約を受けるリスクがあります。

新型コロナウイルス感染症拡大を抑制するために、建設工事の延期・中断が生じたり、金融機関の業務縮小により金融機関の融資姿勢が変化したりした場合には、供給サイドにおいて当社が制約を受ける可能性があり、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、新型コロナウイルス感染者が増加したことによって、個人投資家・法人・ファンドの投資意欲が減退したり、金融機関の融資業務(投資用不動産ローン等)が縮小したりした場合には、販売サイドにおいて当社が制約を受ける可能性があり、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

事業について

当社が開発・販売する投資用不動産は、主に資産運用を目的として購入されますが、一般的にマンションによる資産運用には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃貸収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在しております。当社は、顧客に対してはこれらの投資リスクについて十分説明を行い、理解の上で売買契約を締結すべく、営業担当社員のコンプライアンス教育を徹底しております。

また、当社として、投資家に、投資用不動産の購入、入居者募集・集金代行に至るまでのワンストップサービスを提供することで、オーナーの長期的かつ安定的なマンション経営をサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に取り組んでおります。

しかしながら、投資リスクに対する理解が不十分なままマンションが販売されること等により、オーナーからの訴訟等が発生した場合、当社の信頼が損なわれることに繋がり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、景気、社会情勢の変化や自然災害等により、入居率の悪化や家賃相場の大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客のマンション経営に支障をきたす可能性があります。その場合、顧客のマンション経営と密接な関係がある当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟等の可能性について

当社は、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。しかしながら、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。

営業エリアについて

当社は、主に東京23区エリアに経営資源を集中することにより効率的な事業運営を行っております。このことから、当該エリアの経済状況、雇用状況、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。また当該エリアにおいて、自然災害やテロ等の不測の事態が発生し、事業環境が悪化した場合には、当社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。

仕入について

当社では、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、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

建築工事の外注について

当社では、建築工事については建設会社に外注しております。発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案したうえで行ってあり、また、工事中工後においては、施工者、設計者及び当社による工程ごとの管理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めております。しか

しながら、発注先である建設会社が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合等、取引関係に急激な関係の変化が生じた場合には、当社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。

業者向けの販売に関して

当社は、土地及び自社開発物件を不動産業者に販売する場合があります。不動産業者向けの販売を行う際には、事前に当該会社の財務内容等の与信を十分調査した上で販売を行っておりますが、販売先に不測の事態が生じた場合、当社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。

引渡し時期による業績変動について

当社の主力事業である不動産ソリューション事業においては、マンションの売買契約成立後、顧客への引渡しをもって売上が計上されます。そのため、四半期ごとに当社の業績を見た場合、引渡しのタイミングにより売上高及び利益に偏りが生じる可能性があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態が発生し、引渡しの遅延が生じた場合には、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

在庫に関するリスク

当社は、東京23区内のエリアを中心に土地を仕入れ、物件の早期販売に取り組んでおりますが、不動産関連税制の改正、景気悪化や予期せぬ社会情勢の変化、金利の急激な上昇等が発生した場合には、販売の低迷により完成在庫が増加し、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2008年9月26日)の適用により、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産に対して評価損が計上された場合、当社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。

賃貸管理物件について

当社では、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が、当該物件において競合他社の供給状況や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。

有利子負債への依存について

当社は、土地の仕入資金を主として金融機関からの借入金によって調達しております。当社では、財政状態の健全性を維持するため手元資金とのバランスを考えながら借入額や借入時期を調整しておりますが、市場金利が上昇する局面や、不動産業界又は当社の調達金利が上昇した場合には、支払利息が増加し、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得た後に各プロジェクトを進行させております。しかしながら、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に制約を受けた場合には、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

情報資産の管理について

当社は、ISMS/ISO27001の認証を取得しており、取得した情報資産については、データアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、外部侵入防止施策等により、ISO27001の要求事項に基づき、流出の防止を図っております。また、情報セキュリティに関する社内規則を定め、セキュリティ意識の向上に努めております。特に個人情報の取り扱いについては、細心の注意を払っておりますが、今後、個人情報の不正使用、その他不測の事態によって外部流出が発生した場合、当社への信用の低下や損害賠償請求等により、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

海外投資家向け販売について

当社は、海外投資家にも物件を販売しており、海外投資家からの海外送金が発生する場合があります。海外規制当局による海外送金規制の強化等、何らかの理由により海外投資家からの海外送金が滞りなく行われない場合、当社の事業が進捗せず、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

イ．財政状態

当事業年度末において、流動資産20,605,875千円(前事業年度末比3,322,976千円増)、固定資産1,161,327千円(同211,842千円増)、流動負債11,068,397千円(同1,943,688千円増)、固定負債5,463,079千円(同393,619千円増)、純資産合計は5,235,725千円(同1,197,510千円増)となりました。

(資産)

流動資産において、現金及び預金が1,039,603千円増加し2,480,917千円、販売用不動産が2,454,222千円増加し6,869,745千円、仕掛販売用不動産は228,771千円減少し10,482,480千円となりました。

(負債)

短期借入金が2,796,168千円増加し3,495,800千円、1年内返済予定の長期借入金が2,259,469千円減少し4,409,225千円、未払金が1,070,512千円増加し2,222,272千円となりました。

固定負債において、長期借入金が325,635千円増加し5,235,664千円となりました。

(純資産)

純資産において、主に当期純利益の計上に伴い、利益剰余金が1,153,037千円増加し4,357,531千円となりました。

ロ．経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が拡大する中、ワクチン接種の進展、緊急事態宣言の解除といった明るい兆しが見え、国内景気持ち直しの動きが見られました。しかしながら年末以降、新たな変異株も拡がりを見せ始めており、依然予断を許さない状況となっております。

首都圏投資用マンション市場においては、2021年上期(1～6月)の供給戸数は前年同期比4.8%増となっております。価格面では同期間の平均価格は3,125万円となり、前年同期の平均価格3,172万円より若干下落する結果となりました(株式会社不動産経済研究所調べ)。以上の結果を総括しますと、若干の下落は見られるものの、高水準の販売価格は保たれたうえで供給戸数が増加する結果となっており、依然首都圏投資用マンション市場は活況を呈しているといえます。

このような経済状況のもとで、当社は、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。当事業年度においては、1棟バルク販売が順調に進捗しました。仕入活動の面においては、オフバランス開発を積極的に活用することで販管費の増加の抑制に努めました。また、2021年1月1日に当社の完全子会社である株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併したことにより、同社から受け入れた純資産と当社が所有する同社株式の帳簿価額との差額442,350千円を抱合せ株式消滅差益として特別利益に計上しました。

この結果、当事業年度は、売上高30,675,279千円(前年同期比26.2%増)、営業利益1,677,469千円(同45.4%増)、経常利益1,487,930千円(同82.3%増)、当期純利益1,423,767千円(同155.0%増)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。

なお、当事業年度より連結財務諸表を作成していないため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(不動産ソリューション事業)

当事業年度は、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16棟・641戸実施しており、新築物件や中古物件を195戸区分販売しました。また、商業施設を1棟販売しました。

この結果、当事業年度の当セグメントの売上高は28,093,542千円、セグメント利益は1,505,320千円となりました。

(プロパティマネジメント事業)

当事業年度末は、管理戸数2,464戸となりました。

この結果、当事業年度の当セグメントの売上高は2,581,737千円、セグメント利益は210,643千円となりました。

キャッシュ・フローの状況

前連結会計年度まで連結キャッシュ・フロー計算書を作成していましたが、当事業年度よりキャッシュ・フロー計算書を作成しているため、前年同期との比較分析は行っていません。

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、2,406,316千円となりました。

当事業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)

当事業年度において、営業活動により支出した資金は574,262千円となりました。主な支出要因はたな卸資産の増加額2,619,379千円、法人税等の支払額506,151千円であり、主な収入要因は税引前当期純利益1,930,280千円、未払金の増加額1,043,726千円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において、投資活動により得られた資金は365,893千円となりました。主な収入要因は出資金の回収による収入246,193千円、定期預金の払戻しによる増加額162,479千円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において、財務活動により得られた資金は579,665千円となりました。主な収入要因は短期借入れによる収入9,257,821千円、長期借入れによる収入7,840,088千円であり、主な支出要因は長期借入金の返済による支出9,773,922千円、短期借入金の返済による支出6,461,653千円であります。

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

当事業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	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	836	28,093,542	-
プロパティマネジメント事業	-	2,581,737	-
合計	836	30,675,279	-

(注) 1．上記金額には、消費税等を含んでおりません。

2．セグメント間の取引については、相殺消去しております。

3．当事業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	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
		金額(千円)	割合(%)
不動産ソリューション事業	ペリカン2 合同会社	10,840,000	35.3
	合同会社レジデンシャルアイ	5,210,000	17.0
	いちごオーナーズ株式会社	4,866,500	15.9

(注) 1．上記金額には、消費税等を含んでおりません。

2．当事業年度より連結財務諸表を作成していないため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(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、当事業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)

当事業年度末の資産については、21,767,202千円となり、前事業年度末に比べ3,534,818千円増加しました。これは主に販売用不動産の増加2,454,222千円によるものであります。

(負債)

当事業年度末の負債については、16,531,477千円となり、前事業年度末に比べ2,337,308千円増加しました。これは主に短期借入金の増加2,796,168千円によるものであります。

(純資産)

当事業年度末の純資産については、5,235,725千円となり、前事業年度末に比べ1,197,510千円増加しました。これは主に当期純利益1,423,767千円による利益剰余金の増加1,153,037千円によるものであります。

ロ．経営成績の分析

(売上高)

当事業年度の売上高は30,675,279千円となり、前事業年度に比べて6,362,132千円増加しました。不動産ソリューション事業における1棟販売が売上高を牽引し、過去最高売上高を更新しました。

(売上原価及び売上総利益)

当事業年度の売上原価は26,227,888千円となり、前事業年度に比べて5,449,994千円増加しました。

また当事業年度の売上総利益は4,447,391千円となり、前事業年度に比べて912,138千円増加しました。これは増収効果により当事業年度の売上総利益が925,085千円増加した一方、売上総利益率が悪化した結果、当事業年度の売上総利益が12,947千円減少したことによるものであります。

(販売費及び一般管理費及び営業利益)

当事業年度の販売費及び一般管理費は2,769,922千円となり、前事業年度に比べて388,649千円増加しました。2021年1月1日に当社の完全子会社である株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併したことを主な要因として、「給料及び手当」が198,056千円、「支払手数料」が136,855千円増加しました。当事業年度の営業利益は1,677,469千円となり、前事業年度に比べて523,489千円増加しました。

(営業外損益及び経常利益)

当事業年度の営業外収益は100,168千円となり、前事業年度に比べて95,439千円増加しました。これは主に当期「投資事業組合運用益」84,222千円を計上したことによるものであります。

また当連事業年度の営業外費用は289,707千円となり、前事業年度に比べて52,702千円減少しました。これは主に借入条件の改善に伴い支払利息が44,001千円減少したことによるものであります。

この結果、当事業年度の経常利益は1,487,930千円となり、前事業年度に比べて671,630千円増加しました。

(特別利益及び当期純利益)

2021年1月1日に当社の完全子会社である株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併したことにより、同社から受け入れた純資産と当社が所有する同社株式の帳簿価額との差額442,350千円を抱合せ株式消滅差益として当期特別利益に計上しました。

当事業年度の税金費用(法人税、住民税及び事業税に法人税等調整額を加減したものは)506,513千円となり、前事業年度に比べて248,618千円増加しました。

この結果、当事業年度の当期純利益は1,423,767千円となり、前事業年度に比べて865,362千円増加しました。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、当事業年度より連結財務諸表を作成していないため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(不動産ソリューション事業)

売上高は28,093,542千円、セグメント利益は1,505,320千円となりました。1棟バルク販売が順調に進捗しました。

セグメント資産は、21,142,747千円となりました。

(プロパティマネジメント事業)

売上高は2,581,737千円、セグメント利益は210,643千円となりました。サブリース契約が減少し、体制強化に伴い人員が増加しました。

セグメント資産は、816,694千円となりました。

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

当社の当事業年度のキャッシュ・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

当社の財務諸表は、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。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. 財務諸表等 (1) 財務諸表 重要な会計方針」に記載のとおりであります。

この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. 財務諸表等 (1) 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. 財務諸表等 (1) 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 (3) 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、不動産市況、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】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備投資は実施しておりません。

なお、保有目的の変更により、販売用不動産366,167千円を有形固定資産に振り替えております。

また、当事業年度における重要な設備の除却、売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2021年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			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	賃貸用建物、土地等	298,685	270,766 (237.24)	94,944	31,419	695,815	72()

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具、工具、器具及び備品等であります。

なお、金額には消費税等を含めておりません。

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。

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) (2021年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2022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	7,922,752	7,922,752	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	7,922,752	7,922,752	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2022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)	1,101 (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 17,616 (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(2021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(2022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、当社が他社と合併も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。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げます。

1

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times$$

分割・併合の比率

また、当社が他社と合併も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、当社は行使価額を調整することができます。

当社が行使価額を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額は調整され、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げます。

$$\begin{array}{r} \text{調整後} = \text{調整前} \times \\ \text{行使価額} \quad \text{行使価額} \end{array} \begin{array}{l} \text{既発行} + \\ \text{株式数} \end{array} \begin{array}{l} \text{新規発行(処分)株式数} \times \text{1株当たり払込金額} \\ \\ \text{1株当たり時価} \\ \\ \text{既発行株式数} + \text{新規発行(処分)株式数} \end{array}$$

なお、上記計算式中の「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から自己株式を控除した数とし、また、自己株式の処分の場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えます。

3. 当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以下これらを総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付します。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行します。

4. 2017年10月5日付で普通株式1株につき4株の株式分割を、2018年6月9日付で普通株式1株につき2株の株式分割を、2018年10月19日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2017年10月5日 (注)1	1,200,000	1,600,000	-	200,000	-	-
2017年12月12日 (注)2	184,000	1,784,000	221,756	421,756	221,756	221,756
2017年12月27日 (注)3	55,200	1,839,200	66,527	488,283	66,527	288,283
2018年6月9日 (注)4	1,839,200	3,678,400	-	488,283	-	288,283
2018年6月10日～ 2018年10月18日 (注)5	95,040	3,773,440	10,623	498,907	10,623	298,907
2018年10月19日 (注)6	3,773,440	7,546,880	-	498,907	-	298,907
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)5	17,760	7,564,640	1,189	500,097	1,189	300,097
2020年5月8日 (注)7	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)5	136,400	7,735,140	8,102	516,860	8,102	316,860
2021年5月7日 (注)8	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)5	162,112	7,922,752	9,932	539,096	9,932	339,096

(注) 1. 株式分割(1:4)によるものであります。

2. 2017年12月12日を払込期日とする有償一般募集増資による新株式184,000株(発行価格2,620円、引受価額2,410.40円、資本組入額1,205.20円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ221,756千円増加しております。

3. 2017年12月27日を払込期日とする有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出に関連した第三者割当増資)による新株式55,200株(発行価格2,620円、引受価額2,410.40円、資本組入額1,205.20円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ66,527千円増加しております。

4. 株式分割(1:2)によるものであります。

5. 新株予約権の行使による増加であります。

6. 株式分割(1:2)によるものであります。

7. 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

8. 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

(5) 【所有者別状況】

2021年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	10	20	74	16	33	11,731	11,884	-
所有株式数(単元)	-	2,611	375	27,412	248	48	48,492	79,186	4,152
所有株式数の割合(%)	-	3.30	0.47	34.62	0.31	0.06	61.24	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

2021年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社G2A	神奈川県横浜市中区山手町225-49	2,651,500	33.46
金 大仲	神奈川県横浜市中区	1,777,100	22.43
富永 康将	東京都杉並区	321,300	4.05
日本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2丁目11番3号	233,100	2.94
鈴木 東洋	東京都足立区	100,200	1.26
富田 直樹	神奈川県横浜市青葉区	98,800	1.24
中山 満則	東京都豊島区	90,800	1.14
株式会社谷口工務店	埼玉県さいたま市桜区西堀2丁目11-32	54,000	0.68
山森 正雄	東京都江東区	50,000	0.63
栗山 仁太	神奈川県横浜市鶴見区	23,800	0.30
計	-	5,400,600	68.17

(注) 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、株主名簿上の名義で所有株式数を記載しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,918,600	79,186	-
単元未満株式	普通株式 4,152	-	-
発行済株式総数	7,922,752	-	-
総株主の議決権	-	79,186	-

【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】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

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。

なお、2022年2月21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)
2022年2月21日 取締役会決議	277,296	35.0

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ました。

A．取締役会

取締役会は、代表取締役1名、取締役(監査等委員であるものを除く)3名、監査等委員である取締役3名で構成されており、代表取締役社長 金大仲が議長を務めております。その他の構成員は、取締役 富永康将、取締役 鈴木東洋、取締役 富田直樹、監査等委員である社外取締役 賀茂淳一、監査等委員である社外取締役 琴基浩、監査等委員である社外取締役 中西和幸であります。当社では、定時取締役会を毎月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。

B．監査等委員会

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、常勤監査等委員である社外取締役 賀茂淳一が議長を務めております。その他の構成員は、監査等委員である社外取締役 琴基浩、監査等委員である社外取締役 中西和幸であります。監査等委員である取締役のうち少なくとも1名は取締役会その他社内会議に出席し、取締役の職務執行について適宜意見を述べております。監査等委員である取締役は、監査等委員会を毎月1回以上開催しております。また、会計監査人及び内部監査室と随時情報交換を行い、監査の実効性と効率性の向上に努めております。なお、法令に定める監査等委員の員数を欠くことになる場合に備え、補欠監査等委員である取締役を1名選任しております。

C．経営会議

毎月1回以上経営会議を開催し、経営上の重要事項を審議することとしております。経営会議は代表取締役社長 金大仲が議長を務めております。その他の構成員は、取締役 富永康将、取締役 鈴木東洋、取締役 富田直樹、監査等委員である社外取締役 賀茂淳一であります。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ます。

D．内部監査室

全部署を対象に随時監査を実施し、各部署が法令、定款、内部規程に照らし適正かつ有効に職務執行しているかを代表取締役社長、監査等委員会に報告するとともに、指摘事項について適切に改善されているかフォローアップしております。内部監査室は、会計監査人、監査等委員会並びに業務執行部門とも密接な連携を取る等健全な経営に向けたコーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

E．リスク対策・コンプライアンス委員会

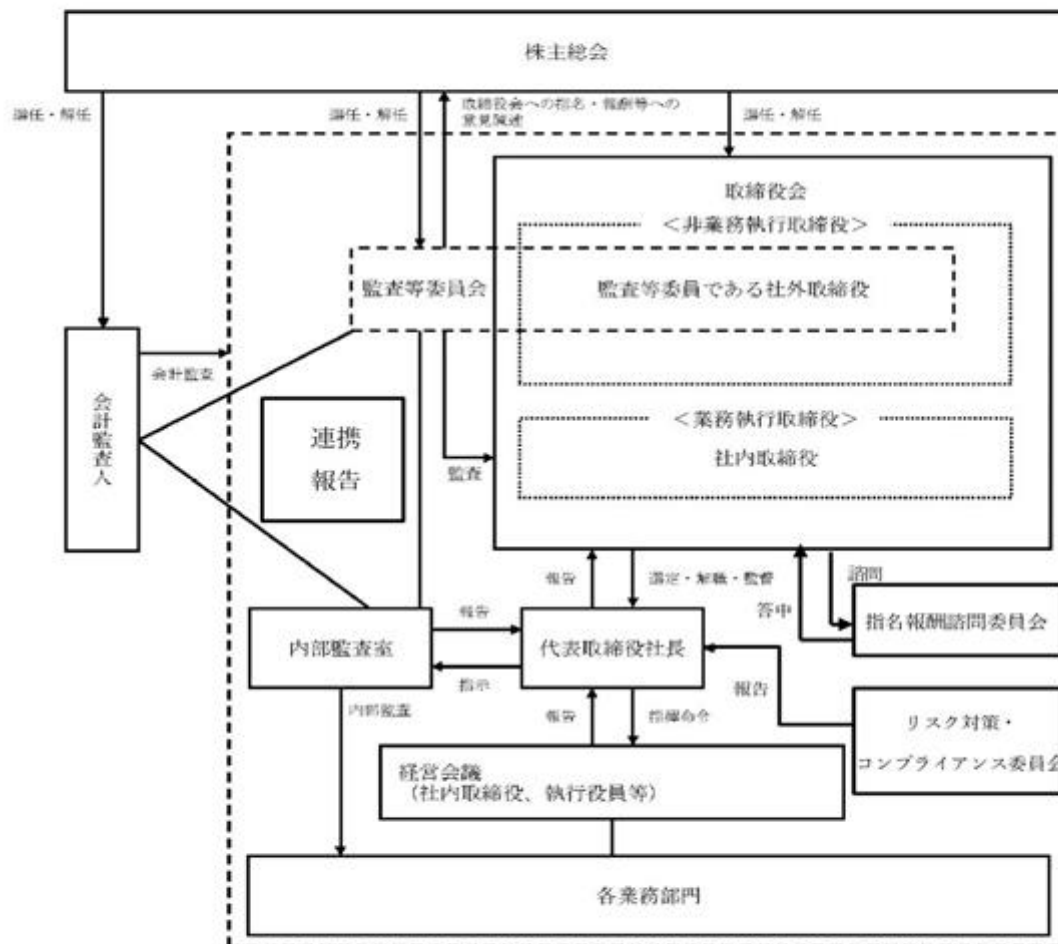
リスク対策及びコンプライアンスの方針・計画・体制の策定、活動の推進・維持運営を目的として、リスク対策・コンプライアンス委員会を設置しております。リスク対策・コンプライアンス委員会は代表取締役社長 金大仲が委員長を務めております。その他の構成員は、取締役 富永康将、取締役 鈴木東洋、取締役 富田直樹であります。リスク対策・コンプライアンス委員会は原則として四半期に1回開催することとなっておりますが、必要に応じて適宜開催されております。

F．指名報酬諮問委員会

取締役および執行役員の指名や報酬など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、指名報酬諮問委員会を設置しております。指名報酬諮問委員会は、取締役会の決議により選定された3名以上の取締役で構成し、その過半数を独立社外取締役とすることとしております。指名報酬諮問委員会は独立社外取締役である中西和幸が委員長を務めております。その他の構成員は、監査等委員である社外取締役 賀茂淳一、監査等委員である社外取締役 琴基浩、代表取締役社長 金大仲であります。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次の図のとおりです。

【模式図(参考資料)】



□．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会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、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上で行うものとし、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、その議事録や議事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られることができるものとします。
- (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または当社及び当社グループに著しい損害を及ぼす恐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)または(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上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係る監査を実施し、監査結果について、取締役会及び監査等委員会に適宜状況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、取締役会付議事項・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。

ハ. 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。

ニ. 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。

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、また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(現任) 2015年11月 株式会社G 2 A 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) 3	1,777,100
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(現任)	(注) 3	321,300
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(現任) 2021年 2月 株式会社G&G Community代表取締役	(注) 3	100,200
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(現任)	(注) 3	98,800

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 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)4	-
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)4	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)4	-
計					2,297,528

- (注) 1. 取締役賀茂淳一、琴基浩、中西和幸は社外取締役であります。
2. 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
委員 賀茂淳一、委員 琴基浩、委員 中西和幸
なお、賀茂淳一は、常勤の監査等委員であります。情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、常勤の監査等委員を置いております。
3. 2022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。
4. 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。
5. 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)	-

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内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も人的関係、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、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13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	13	13(100%)
琴 基浩	13	13(100%)
中西 和幸	13	13(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。

また常勤監査等委員の活動としては、取締役会経営会議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、半期に1回行われる実地棚卸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

内部監査については、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しており、同室所属の2名が担当しております。

内部監査室は全部署を対象として、各部署が法令、定款、内部規程に照らして適正かつ有効に職務執行しているかを定期的に監査しております。監査結果を代表取締役社長、監査等委員会に報告するとともに、指摘事項について適切に改善されているかフォローアップしております。

また、内部監査室は会計監査人及び監査等委員会と定期的に情報交換を行っており、監査の実効性と効率性の向上に努めております。

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

7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 芳野 博之

指定有限責任社員・業務執行社員 小川 伊智郎

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 9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上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

区分	前連結会計年度	
	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	28,800	-
連結子会社	-	-
計	28,800	-

当事業年度	
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	-

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監査等委員会の同意を得ております。

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上、各対象取締役への支給額を決定の上、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．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。)、当該対象取締役が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上、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上、4月に支給。
- ・ 非金銭報酬 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(監査等委員及 び社外取締役を除く)	159,516	135,837	-	23,678	23,678	5
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	24,000	24,000	-	-	-	3

(注) 取締役(監査等委員及び社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、譲渡制限付株式報酬23,678千円であります。

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また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

(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	-	-
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、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載していません。

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の

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(株)クリアスライフ	3,000	14,400

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（2020年1月1日から2020年12月31日まで）は連結財務諸表を作成しており、キャッシュ・フロー計算書を作成していないため、キャッシュ・フロー計算書に係る比較情報は記載しておりません。

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、事業年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）の財務諸表について、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．連結財務諸表について

「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）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

4．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、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【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,441,313	2,480,917
販売用不動産	1 4,415,523	1 6,869,745
仕掛販売用不動産	1 10,711,251	1 10,482,480
貯蔵品	1,773	2,968
前渡金	464,513	574,148
その他	2 248,523	2 198,248
貸倒引当金	-	2,633
流動資産合計	17,282,899	20,605,875
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1, 3 128,766	1, 3 298,685
土地	1 81,685	1 270,766
その他（純額）	3 46,650	3 31,419
有形固定資産合計	257,103	600,870
無形固定資産	114,846	105,960
投資その他の資産		
投資有価証券	14,400	14,400
関係会社株式	84,000	55,000
出資金	231,250	80,380
繰延税金資産	62,525	122,691
その他	187,458	184,125
貸倒引当金	2,100	2,100
投資その他の資産合計	577,534	454,496
固定資産合計	949,484	1,161,327
資産合計	18,232,384	21,767,202

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 699,632	1 3,495,800
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	1 6,668,695	1 4,409,225
未払金	1,151,759	2,222,272
未払法人税等	294,497	386,689
転貸事業損失引当金	-	10,138
その他	2 282,125	2 516,271
流動負債合計	9,124,709	11,068,397
固定負債		
社債	158,000	130,000
長期借入金	1 4,910,029	1 5,235,664
転貸事業損失引当金	-	5,878
その他	1,430	91,536
固定負債合計	5,069,460	5,463,079
負債合計	14,194,169	16,531,477
純資産の部		
株主資本		
資本金	516,860	539,096
資本剰余金		
資本準備金	316,860	339,096
資本剰余金合計	316,860	339,096
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,204,493	4,357,531
利益剰余金合計	3,204,493	4,357,531
株主資本合計	4,038,214	5,235,725
純資産合計	4,038,214	5,235,725
負債純資産合計	18,232,384	21,767,202

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	1 24,313,146	1 30,675,279
売上原価	1, 2 20,777,893	1, 2 26,227,888
売上総利益	3,535,252	4,447,391
販売費及び一般管理費	1, 3 2,381,272	1, 3 2,769,922
営業利益	1,153,980	1,677,469
営業外収益		
受取利息	23	24
受取配当金	2,012	2,119
投資事業組合運用益	-	84,222
その他	2,692	13,802
営業外収益合計	4,729	100,168
営業外費用		
支払利息	1 328,723	1 284,722
その他	13,685	4,985
営業外費用合計	342,409	289,707
経常利益	816,299	1,487,930
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	-	442,350
特別利益合計	-	442,350
税引前当期純利益	816,299	1,930,280
法人税、住民税及び事業税	273,100	555,104
法人税等調整額	15,205	48,591
法人税等合計	257,894	506,513
当期純利益	558,405	1,423,767

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1.土地売上原価		11,183,669	53.8	12,330,232	47.0
2.建物売上原価		9,458,945	45.5	11,541,303	44.0
3.その他の原価		135,278	0.7	2,356,352	9.0
売上原価		20,777,893	100.0	26,227,888	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		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	500,097	300,097	300,097	2,740,646	2,740,646	3,540,841	3,540,841
当期変動額							
新株の発行	16,763	16,763	16,763			33,526	33,526
剰余金の配当				94,558	94,558	94,558	94,558
当期純利益				558,405	558,405	558,405	558,405
当期変動額合計	16,763	16,763	16,763	463,847	463,847	497,373	497,373
当期末残高	516,860	316,860	316,860	3,204,493	3,204,493	4,038,214	4,038,214

当事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		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

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,930,280
抱合せ株式消滅差益	442,350
投資事業組合運用益	84,222
減価償却費	88,307
株式報酬費用	23,678
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,064
転貸事業損失引当金の増減(は減少)	2,084
受取利息及び受取配当金	2,143
支払利息	284,722
棚卸資産の増減額(は増加)	2,619,379
前渡金の増減額(は増加)	109,634
未払金の増減額(は減少)	1,043,726
その他	107,196
小計	217,032
利息及び配当金の受取額	2,143
利息の支払額	287,286
法人税等の支払額	506,151
営業活動によるキャッシュ・フロー	574,262
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)	162,479
子会社株式の取得による支出	6,000
出資金の回収による収入	246,193
有形固定資産の取得による支出	2,989
無形固定資産の取得による支出	23,319
その他	10,470
投資活動によるキャッシュ・フロー	365,893
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	9,257,821
短期借入金の返済による支出	6,461,653
長期借入れによる収入	7,840,088
長期借入金の返済による支出	9,773,922
社債の償還による支出	28,000
株式の発行による収入	19,865
配当金の支払額	270,482
その他	4,051
財務活動によるキャッシュ・フロー	579,665
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	371,296
現金及び現金同等物の期首残高	1,207,033
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	827,986
現金及び現金同等物の期末残高	2,406,316

【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

時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。

3. 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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金・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追わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。また、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	当事業年度
販売用不動産	6,869,745
仕掛販売用不動産	10,482,480

(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

当社では、販売用不動産等について、取得原価をもって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、周辺相場賃料もしくは現行賃料、還元利回りをを用いております。

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、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「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)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものであります。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載していなかった「租税公課」及び「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より注記に記載しております。

この結果、前事業年度において表示していなかった「租税公課」338,171千円及び「支払手数料」215,430千円は、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額に記載しております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(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。

(貸借対照表関係)

1 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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
販売用不動産	3,277,162千円	3,467,189千円
仕掛販売用不動産	9,569,150	8,066,642
建物	29,251	203,757
土地	65,012	254,093
計	12,940,576	11,991,682

(2) 担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期借入金	699,632千円	3,396,900千円
1年内返済予定の長期借入金	6,497,879	2,814,984
長期借入金	4,426,118	4,215,783
計	11,623,629	10,427,668

2 関係会社に対する資産及び負債に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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
流動資産		
その他	15,701千円	-千円
流動負債		
その他	1,904	-

3 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。

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
減価償却累計額	64,753千円	91,685千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	100,953千円	- 千円
仕入高	-	320
販売費及び一般管理費	51,433	10
営業取引以外の取引高		
支払利息	3,628	-

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
転貸事業損失引当金繰入額	-	7,670千円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度46%、当事業年度51%、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54%、当事業年度49%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
役員報酬	183,450千円	159,837千円
給料及び手当	676,871	874,927
販売促進費	109,257	95,749
広告宣伝費	146,264	140,709
支払手数料	215,430	352,285
租税公課	338,171	423,156
減価償却費	64,493	57,718

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,564,640	170,500	-	7,735,140
合計	7,564,640	170,500	-	7,735,140

(注) 普通株式の発行済株式総数増加のうち、136,400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、34,100株は譲渡制限付株式報酬による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年2月21日 取締役会	普通株式	94,558	12.5	2019年12月31日	2020年3月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年2月22日 定時株主総会	普通株式	270,729	利益剰余金	35.0	2020年12月31日	2021年3月29日

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,735,140	187,612	-	7,922,752
合計	7,735,140	187,612	-	7,922,752

(注) 普通株式の発行済株式総数増加のうち、162,112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、25,500株は譲渡制限付株式報酬による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年2月22日 取締役会	普通株式	270,729	35.0	2020年12月31日	2021年3月29日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年2月21日 定時株主総会	普通株式	277,296	利益剰余金	35.0	2021年12月31日	2022年3月30日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金勘定	2,480,917千円
預入期間が3か月を超える定期預金	74,600
現金及び現金同等物	2,406,316

(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または長期借入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

当社は、営業債権について経理財務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なおしております。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

当社は、各部署からの報告に基づき経理財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより、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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

当事業年度（2021年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,480,917	2,480,917	-
資産計	2,480,917	2,480,917	-
(1) 未払金	2,222,272	2,222,272	-
(2) 短期借入金	3,495,800	3,495,800	-
(3) 社債(*1)	158,000	139,349	18,650
(4) 長期借入金(*2)	9,644,890	9,612,578	32,311
負債計	15,520,962	15,470,000	50,962

(*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。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1)現金及び預金

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

負 債

(1)未払金、(2)短期借入金

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

(3)社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該借入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現在価値により算定しております。

(4)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものの時価は、元利金の合計額を当該借入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現在価値により算定しております。長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2021年12月31日)
非上場株式(*1)	14,400
関係会社株式(*1)	55,000
出資金(*1)	80,380

(*1)非上場株式、関係会社株式及び出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額
当事業年度(2021年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	2,480,917	-	-	-
合計	2,480,917	-	-	-

4. 借入金及び社債の決算日後の返済予定額
当事業年度(2021年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,495,800	-	-	-	-	-
社債	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	18,000
長期借入金	4,409,225	4,173,136	466,855	136,596	267,400	191,675
合計	7,933,025	4,201,136	494,855	164,596	295,400	209,675

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2020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35,000千円、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(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。

(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1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役 4名	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	普通株式 307,200株(注)2	普通株式 266,080株(注)2
付与日	2015年12月11日	2016年8月10日
権利確定条件	付与日(2015年12月11日)以降、権利確定日(2017年12月7日)まで継続して勤務していること。	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2015年12月11日 至2017年12月7日	自2016年8月10日 至2018年8月23日
権利行使期間	自2017年12月8日 至2025年12月1日	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います。

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) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2021年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	76,800	111,520
権利確定	-	-
権利行使	68,800	93,312
失効	8,000	592
未行使残	-	17,616

(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1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格(注) (円)	107	134
行使時平均株価 (円)	869	929
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、第1回新株予約権は、折衷方式(純資産価額方式と類似業種比準方式)により算出し、第2回新株予約権は、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事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業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

当事業年度末における本源的価値の合計額	13,476千円
当事業年度において権利行使された本源的価値の合計額	126,575千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	16,664千円	17,271千円
未払金否認	13,347	47,483
転貸事業損失引当金	-	4,904
貸倒引当金	643	1,449
敷金(資産除去債務)	634	1,395
一括償却資産	3,380	2,596
減価償却超過額	6,135	12,881
税務上の売上高認識額	400,812	572,658
その他	11,218	14,603
繰延税金資産小計	452,835	675,245
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	452,835	675,245
繰延税金負債		
棚卸資産否認	390,309	552,553
繰延税金負債合計	390,309	552,553
繰延税金資産の純額	62,525	122,691

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

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	6.7
留保金課税	-	2.2
住民税均等割	0.1	0.0
その他	0.0	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.6	26.2

(持分法損益等)

	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
関連会社に対する投資の金額	49,000千円
持分法を適用した場合の投資の金額	41,645
持分法を適用した場合の投資損失の金額	5,530

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2020年10月19日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社グローバル・リンク・パートナーズを吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2021年1月1日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

吸収合併消滅会社

結合当事企業の名称	株式会社グローバル・リンク・パートナーズ
事業の内容	プロパティマネジメント事業

(2) 企業結合日

2021年1月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社、株式会社グローバル・リンク・パートナーズを消滅会社とする吸収合併

(4) 企業結合後の名称

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

(5) その他取引の概要に関する事項

意思決定の迅速化や柔軟化に加え追加的な事務負担の削減や経営効率の改善を目的とし、企業価値向上のスピードを加速してまいります。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

なお、これにより、当事業年度において抱合せ株式消滅差益として442,350千円を特別利益に計上いたしました。

(資産除去債務関係)

前事業年度(2020年12月31日)

当社は、本社等の不動産賃借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃借契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

当事業年度(2021年12月31日)

当社は、本社等の不動産賃借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃借契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社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。

当社は不動産販売に係る様々なチャン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、財務諸表を作成するために採用され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

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表計上 額 (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					
外部顧客への売上高	28,093,542	2,581,737	30,675,279	-	30,675,279
セグメント間の内部売上高又は振替高	13,993	66,771	80,765	80,765	-
計	28,107,536	2,648,508	30,756,044	80,765	30,675,279
セグメント利益	1,505,320	210,643	1,715,963	38,494	1,677,469
セグメント資産	21,142,747	816,694	21,959,441	192,238	21,767,202
セグメント負債	16,204,852	339,936	16,544,788	13,311	16,531,477
その他の項目					
減価償却費	85,043	2,471	87,515	-	87,515
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	323,865	8,698	332,563	-	332,563

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント間の内部売上高又は振替高 80,765千円は、セグメント間取引消去 80,765千円であります。
 - (2) セグメント利益の調整額 38,494千円は各報告セグメントに配分していない全社費用 38,494千円であります。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。
 - (3) セグメント資産の調整額 192,238千円は、セグメント間取引消去 400,000千円及び各報告セグメントに配分していない全社資産207,761千円が含まれております。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管理部門に係る資産等であります。
 - (4) セグメント負債の調整額 13,311千円は、セグメント間取引消去 400,000千円及び各報告セグメントに配分していない全社負債386,689千円が含まれております。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. セグメント利益は損益計算書の営業利益であります。

【関連情報】

当事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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およ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およ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)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
ペリカン2合同会社	10,840,000	不動産ソリューション事業
合同会社レジデンシャルアイ	5,210,000	不動産ソリューション事業
いちごオーナーズ株式会社	4,866,500	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】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	522.06円	660.85円
1株当たり当期純利益	73.41円	182.11円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	71.09円	179.72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。

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	558,405	1,423,767
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	558,405	1,423,767
普通株式の期中平均株式数(株)	7,606,205	7,818,179
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	248,990	103,743
(うち新株予約権(株))	(248,990)	(103,743)
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。

【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	128,766	179,216	-	9,298	298,685	21,613
	土地	81,685	189,080	-	-	270,766	-
	その他	46,650	859	-	16,090	31,419	70,072
	計	257,103	369,156	-	25,388	600,870	91,685
無形固定資産	計	114,846	27,551	3,499	32,939	105,960	-

【社債明細表】

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
第1回無担保社債(注)1	年月日 2020.5.26	186,000 (28,000)	158,000 (28,000)	0.39	なし	年月日 2027.5.26
合計	-	186,000 (28,000)	158,000 (28,000)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 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)
28,000	28,000	28,000	28,000	28,000

【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	699,632	3,495,800	1.80%	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,668,695	4,409,225	1.99%	-
1年以内に返済予定のリース債務	4,051	1,430	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,910,029	5,235,664	1.59%	2023年～2052年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,430	-	-	-
合計	12,283,838	13,142,121	-	-

(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(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後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	4,173,136	466,855	136,596	267,400

【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	2,100	3,697	1,064	4,733
転貸事業損失引当金	-	25,772	9,755	16,017

【資産除去債務明細表】

資産除去債務については、資産助教債務の負債計上に代えて、不動産賃貸契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法をとっております。このため、該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	-
預金	
普通預金	2,406,316
定期預金	74,600
小計	2,480,917
合計	2,480,917

ロ．販売用不動産

所在地	地積(m ²)	金額(千円)
首都圏	2,762.72	6,869,745
合計	2,762.72	6,869,745

ハ．仕掛販売用不動産

所在地	地積(m ²)	金額(千円)
首都圏	5,651.46	10,482,480
合計	5,651.46	10,482,480

ニ．貯蔵品

品目	金額(千円)
販促品	1,674
その他	1,294
合計	2,968

負債の部

ホ．未払金

相手先	金額(千円)
株式会社木下不動産	1,489,000
ハウジングトラスト株式会社	472,000
株式会社オールクリエーション	199,104
国際文化財株式会社	26,008
株式会社ヒロリアルエステート	7,700
その他	28,459
合計	2,222,272

(3)【その他】

当事業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	当事業年度
売上高(千円)	6,459,350	15,267,954	20,412,968	30,675,279
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	457,062	991,207	1,096,818	1,930,280
四半期(当期)純利益 (千円)	450,441	783,416	855,364	1,423,767
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	58.23	100.92	109.73	182.11

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	58.23	42.75	9.15	72.08

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16期)(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)2021年3月29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

2021年3月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第17期第1四半期)(自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)2021年5月14日関東財務局長に提出

(第17期第2四半期)(自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)2021年8月6日関東財務局長に提出

(第17期第3四半期)(自 2021年7月1日 至 2021年9月30日)2021年11月8日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2021年2月26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12号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生)に基づく臨時報告書であります。

2021年3月30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

2022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
業務執行社員 公認会計士 芳野 博之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小川 伊智郎

< 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2021年1月1日から2021年12月31日までの第17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、キャッシュ・フロー計算書、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2021年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・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、「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。

1 棟販売での不動産売却取引の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当事業年度の損益計算書上、売上高を30,675,279千円計上しており、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28,093,542千円(売上高合計の91.6%)である。不動産ソリューション事業売上は、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、1棟販売がある。</p> <p>1棟販売は、1件当たりの売却額が多額になることに加え、相対取引であることから取引条件の個別性が高い。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ことで、リスクと経済価値がほとんど全て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、1棟販売の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、1棟販売の収益認識を検討するにあたり、対象取引全てにつき、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引及び譲受人の属性を理解し取引の合理性を検討するため、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者に質問した。また、過去の1棟販売の利益率や事業収支計算書の利益率と比較した。 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た。 引渡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、不動産登記簿を閲覧した。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的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。継続企業的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2021年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社グローバル・リンク・マネジメントが2021年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、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、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。