

【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】	2025年3月27日
【事業年度】	第20期（自 2024年1月1日 至 2024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】	執行役員 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】	執行役員 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高	(千円)	26,840,602	-	35,673,388	41,258,887	64,482,059
経常利益	(千円)	1,028,012	-	2,278,850	4,260,665	5,138,033
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	686,346	-	1,458,850	2,878,780	3,413,613
包括利益	(千円)	686,346	-	1,461,397	2,881,491	3,416,332
純資産額	(千円)	4,478,741	-	6,446,485	8,939,516	11,617,995
総資産額	(千円)	19,029,136	-	32,319,788	32,047,535	36,414,637
1株当たり純資産額	(円)	579.01	-	808.76	1,116.64	1,445.29
1株当たり当期純利益	(円)	90.24	-	183.56	360.75	426.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	87.37	-	183.28	360.40	426.56
自己資本比率	(%)	23.5	-	19.9	27.9	31.8
自己資本利益率	(%)	16.5	-	22.7	37.5	33.3
株価収益率	(倍)	8.63	-	6.28	6.09	6.35
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	394,651	-	8,290,205	10,360,296	731,361
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	586,440	-	4,921	1,986,986	1,559,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,196,467	-	9,306,171	3,253,136	423,166
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	2,035,020	-	3,451,734	8,571,907	11,285,524
従業員数	(人)	112	-	127	129	150
(外、平均臨時雇用者数)		(4)	(-)	(6)	(7)	(2)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者(パートタイマー、アルバイト、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
2. 第17期は連結財務諸表を作成しておりませんので、第17期の連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第18期の期首から適用しており、第18期以降の連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (千円)	24,313,146	30,675,279	35,545,819	41,129,354	64,224,609
経常利益 (千円)	816,299	1,487,930	2,269,055	4,223,250	5,391,702
当期純利益 (千円)	558,405	1,423,767	1,453,590	2,846,099	3,672,236
持分法を適用した場合の投資損失 () (千円)	-	5,530	-	-	-
資本金 (千円)	516,860	539,096	553,533	568,328	582,192
発行済株式総数 (株)	7,735,140	7,922,752	7,961,444	7,996,544	8,006,008
純資産額 (千円)	4,038,214	5,235,725	6,440,813	8,898,452	11,832,835
総資産額 (千円)	18,232,384	21,767,202	32,299,475	32,002,975	36,563,372
1株当たり純資産額 (円)	522.06	660.85	809.01	1,112.81	1,473.77
1株当たり配当額 (円)	35.00	35.00	52.50	100.00	130.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	73.41	182.11	182.90	356.65	458.88
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	71.09	179.72	182.62	356.31	458.88
自己資本比率 (%)	22.1	24.1	19.9	27.8	32.3
自己資本利益率 (%)	14.7	30.7	24.9	37.1	35.5
株価収益率 (倍)	10.61	4.94	6.30	6.16	5.90
配当性向 (%)	47.7	19.2	28.7	28.0	28.3
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)	101	119	127	129	134
(外、平均臨時雇用者数)	(4)	(4)	(6)	(7)	(2)
株主総利回り (%)	122.8	146.2	192.2	364.8	461.6
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(107.4)	(121.1)	(118.1)	(151.5)	(182.5)
最高株価 (円)	958	1,114	1,424	2,642	3,210
最低株価 (円)	439	703	752	1,034	1,442

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者(パートタイマー、アルバイト、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
2. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
3. 第16期及び第18期以降は、連結財務諸表を作成しているため、当該期の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー並びに現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第18期の期首から適用しており、第18期以降の事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年 月	概 要
2005年 3月	東京都渋谷区円山町において、株式会社グローバル・リンク・マネージメントを設立 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
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(現再生事業本部)、開発用地取得を専門とする用地仕入事業グループ(現用地仕入事業本部)を新設
2023年12月	DX領域の事業開始のため、IT関連事業を行う100%子会社、AtPeak株式会社を設立
2024年11月	2025年中期経営計画「GLM100」及びグループ方針「GLM1000」を策定

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

3 【事業の内容】

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

・不動産ソリューション事業

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

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

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

・株式会社G&G Community（連結子会社）

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

・AtPeak株式会社（連結子会社）

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

・SAGLアドバイザーズ株式会社（持分法適用会社）

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

当社グループの事業内容を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注)2024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 (注)	東京都千代田区	10,000	マンション・ビル等の管理	60	役員派遣・兼任
AtPeak株式会社	東京都渋谷区	10,000	DX領域におけるIT関連事業	100	役員派遣・兼任、従業員の 出向、資金援助、本社事務 所の賃貸借
(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、従業員の 出向

(注) 2025年1月27日付で東京都中央区から本社を移転しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024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	150	(2)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(嘱託社員及び社外から当社への受入出向者を含み、当社から社外への出向者を除く。)であり、臨時雇用者(パートタイマー、アルバイト、人材会社からの派遣社員等)は、最近1年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
2. 当社グループは、不動産ソリューション事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの開示上の重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しております。
3. 従業員数が前連結会計年度末と比較して21名増加しておりますが、その主な理由は、当社及び子会社における体制強化に伴う積極採用によるためであります。

(2) 提出会社の状況

2024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)
134 (2)	36.7	5.6	8,908,265

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	134	(2)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(嘱託社員及び社外から当社への受入出向者を含み、当社から社外への出向者を除く。)であり、臨時雇用者(パートタイマー、アルバイト、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。
また、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となります。(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外しております。)

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていませんが、労使関係は円満に推移しております。

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

提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)3		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
11.1	100.0	54.4	54.4	-

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。なお、平均賃金は、賞与及び基準外賃金を含んでおり、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となります。(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外しております。)

当社では、人事制度上の男女間賃金格差はありませんが、男女の年齢構成・管理職比率・営業職比率・短時間勤務者数等を要因として、男女間の差異が生じております。

連結子会社

当社連結子会社における状況は以下のとおりであります。連結子会社のうち、株式会社G&G Communityは、常用労働者が存在しないため記載を省略しております。

当事業年度					
名称	管理職に占める 女性労働者の割合 (%) (注)1	男性労働者の 育児休業取得率 (%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)3		
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
AtPeak株式会社	10.0	-	-	-	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

3. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

< 提出会社における取組み >

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

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

経営層につきましては、2025年3月27日付で、板倉麻貴氏が当社初の女性取締役として就任し、さらに、2025年4月1日付で、松尾しのぶ氏が執行役員に就任予定であり、女性執行役員が1名から2名に倍増することとなります。

経営に女性の意見を取り入れることで、多様性が確保される体制を一層強化しております。

< 提出会社の参考情報 >

従業員等の状況

		前事業年度(人) (2023年12月31日現在)		当事業年度(人) (2024年12月31日現在)	
従業員数	全社	129	(7)	134	(2)
	うち男性	80	(-)	83	(1)
	うち女性	49	(7)	51	(1)
管理職数	男性	29	(-)	32	(-)
	女性	3	(-)	4	(-)
外国籍	男性	3	(-)	2	(-)
	女性	5	(-)	5	(-)

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

休暇等取得状況

		前事業年度 (2023年12月31日現在)	当事業年度 (2024年12月31日現在)
年次有給取得率	(%)	85.8	70.0
育休取得対象者数	全社 (人)	11	7
	うち女性(人)	4	6
	うち男性(人)	7	1
育休取得者数	全社 (人)	9	7
	うち女性(人)	4	6
	うち男性(人)	5	1
女性育休取得率(注)	(%)	100.0	100.0
男性育休取得率(注)	(%)	71.4	100.0
育休復職率	(%)	100.0	100.0

(注)「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

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

賃金に関する状況

		前事業年度 (2023年12月31日現在)	当事業年度 (2024年12月31日現在)
		平均賃金(千円)	平均賃金(千円)
管理職	全社	13,260	12,982
	うち男性	13,259	13,284
	うち女性	13,374	10,704
非管理職	全社	6,420	7,433
	うち男性	7,602	9,147
	うち女性	5,061	5,358

(注)1. 対象従業員は、当社から社外への出向者を除いております。

2. 平均賃金は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。なお、平均賃金は、賞与及び基準外賃金を含んでおり、各月の給与及び賞与の総支給額を支給対象人数で除した数値の積み上げ数値となります。(産休・育休等により給与支給がない月は対象から外しております。)

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

(1) 経営方針

グループ理念

当社グループは、グループ理念として「Mission」、「Vision」、「Value」、「Culture」を定めております。当社グループは、「Mission」として「投資により未来価値を創出する」を掲げ、人と事業に積極的な投資を行うことで、環境、社会において持続可能な価値を創出し豊かな未来を実現することを目指しております。

また、グループ企業各社においては、カンパニーMissionを掲げ経営を進めております。不動産領域事業を行う当社においては「不動産を通じて豊かな社会を実現する」、DX領域事業を行うAtPeak株式会社におきましては、「テクノロジーで全てのビジネスに革新を」を掲げております。

このグループ理念、各社のMissionのもとに、環境問題や社会課題に積極的に取り組み、お客様や従業員、全てのステークホルダーの皆様の豊かさの実現に貢献し、世界をリードするサステナブルな企業グループを目指しております。



(2) グループ方針「GLM1000」及び2025年中期経営計画「GLM100」

当社グループは、長期展望のグループ方針「GLM1000」を策定しております。2040年まで経常利益の年平均成長率25%を目標として掲げ、経常利益1,000億円以上を実現し「世界をリードするサステナブルな企業グループ」を目指してまいります。



グループ方針「GLM1000」の実現に向け、当社グループを取り巻く経営環境や対処すべき課題等を踏まえ、「2025年中期経営計画・GLM100」（3ヶ年計画）を策定しております。2022-24年中期経営計画（以下、「前中計」という）としてKGIとして掲げていた2024年12月期における経常利益50億円は超過達成いたしました。現行の中期経営計画「GLM100」におきましては、前中計において進めた成長戦略をベースとして、さらなる成長の実現に向けた戦略を以下のとおり、新たに4点掲げております。

- 01 投資家のニーズ起点のビジネスモデル構築**
 [不動産投資のパートナーとして投資家のニーズを先に満たし、開発・提供する会社]を目指し、投資家のニーズ回収と、ニーズに合わせたアセットタイプの供給を通じ、投資家とのリレーションを構築・強化する
- 02 アセットタイプと収益モデルの拡充**
 レジデンス領域に加え、新たなアセットタイプとしてホテル、商業等へ展開。また、従来の開発事業の他、土地企画事業及び再生事業の収益モデルを拡大
- 03 DXの活用拡大**
 AI/ITを軸としてGEO FORGE (5社)の社内実装を中心に、仕入から開発、販売までの不動産ビジネスのプロセスにおけるAI活用を推進
- 04 人的資本経営の体制構築と推進**
 平均給与業界ランキングNo.1を目指し、一人当たりの生産性向上に向け人事評価やインセンティブ設計等の体制を構築し

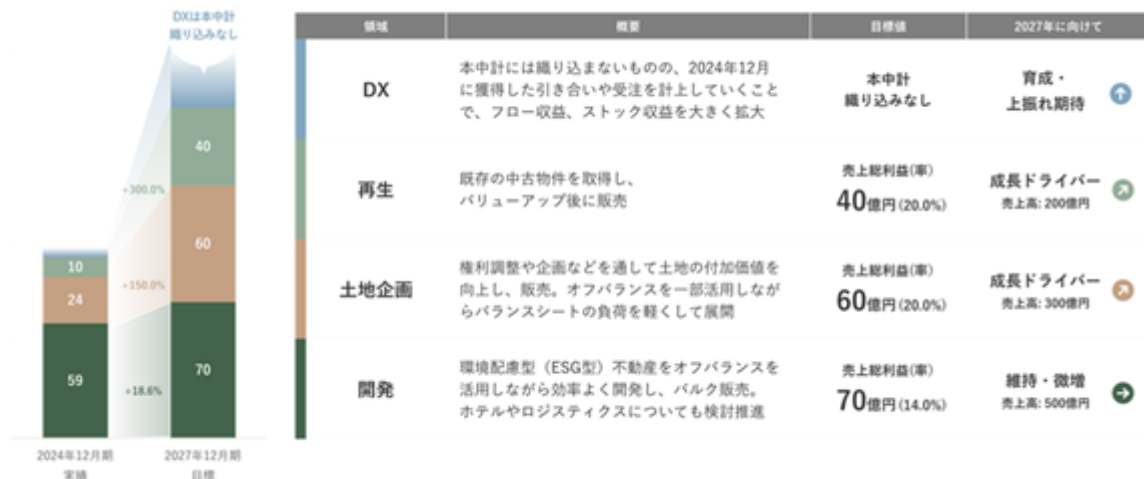
投資家のニーズ起点のビジネスモデル構築

当社が、前中計期間において開発企画を行った環境配慮型レジデンスの販売先や取引先である機関投資家に対して、2025-2027年の3年間における日本の不動産への投資金額及び対象となるアセットタイプをヒアリングした結果、約3.3兆円のニーズがあることがわかりました。その一方で、当社の今後3年間における供給計画は約2,500億円であり、供給量が機関投資家のニーズに追いついていない状況です。今後は、機関投資家との共同プロジェクトの実施についても協議を進め、ニーズに一層応えられるよう、アセットタイプの拡充と事業規模の拡大を図ってまいります。また、機関投資家のニーズに応えることで、より強固なリレーションを築くことで投資家のニーズを起点としたビジネスモデルを構築し、盤石な販売体制も築いてまいります。



アセットタイプと収益モデルの拡充

開発事業については、底堅い需要がある環境配慮型レジデンス開発をベースとして、ホテルやロジスティクス等、開発及び販売するアセットタイプの拡充により、機関投資家のニーズに応えられるよう積極的に検討を進めてまいります。また、当社グループの事業ポートフォリオの中心は、開発事業における環境配慮型（ESG型）レジデンス開発販売となっておりますが、2024年12月期においては、再生事業におけるオフィスビル販売と土地企画事業における土地企画販売が計画を上回る実績となり、収益モデルの拡充を実現しました。2025年中期経営計画においては、市場環境や機関投資家からの需要と、当社が開発事業で培った知見とのシナジーにより、再生・土地企画事業は成長ドライバーとなる計画としております。アセットタイプと収益モデルの拡充により、業績成長の実現と収益の安定性を高めてまいります。





入居率
99%



ARTESSIMO (アルテシモ)

GLMは2022年にZEHデベロッパーに登録

コンセプト	現代的で心地良い空間を提供する
商品特徴	ESG型レジデンスを自社開発し、立地は3カエリア（駅から徒歩10分以内・ターミナル駅から30分圏内、地価が高い）を厳選。投資対象としての魅力を備え安定した利回り運用が可能な投資用コンパクトマンション
開発エリア	東京23区が中心
開発規模	5~20億円(1棟あたり)
開発期間	2年程度

THE RESITEL

ザ・レジタル

コンセプト	暮らすように過ごせる都心型レジデンスホテル
商品特徴	インバウンドやビジネスマンを対象とした多人数での宿泊や長期滞在可能なマンション型の中小規模ホテル。都心にこだわり、室内にはキッチンを配備、ランドリースペース等も確保
開発エリア	都心10区が中心
開発規模	15~30億円(1棟あたり)
開発期間	2年程度



Frame

フレーム

コンセプト	日常の美しい記憶をフレーム(顔縁)によって切り取る
商品特徴	30坪程度の敷地面積から開発可能な小規模商業テナントビルから、共有スペースを配置する等のデザイン性を重視した、超都心型の中規模商業テナントビル
開発エリア	都心5区が中心
開発規模	5~20億円(1棟あたり)
開発期間	1.5年程度

DXの活用拡大

DX領域事業を行う中核子会社として2023年12月に設立したAtPeak株式会社におきまして開発を進める、不動産ソリューション業務ツールの活用により、生産性を大幅に向上させ加速的な事業成長を実現してまいります。AtPeak株式会社が開発する、専門性が高く、正確さが求められる領域に強いIAP-AIの活用により、開発、再生、土地企画事業の仕入や営業業務を効率化させ、DXによる収益貢献を計画しております。

また、AP-AIは不動産領域だけではなく、他領域及び業界におけるDX化への貢献が可能であると考えております。DXの活用による、当社グループへの間接的な収益貢献だけではなく直接的な収益貢献を目指してまいります。

不動産データ

オープンデータ (一般)
数値、地図、開業情報、沿革・経緯、資料情報、調査報告書

クラウドデータ (不動産業界)
LIDARスキャン、BIM/3Dモデル、取引履歴、不動産登記簿

投資家データ

ディープデータ (GLM独自)

投資家の個別ニーズのデータ
アセットタイプ、組成金額(9割)、保有資産、組成タイミング

AP-AI

- 土地企画・開発・再生、物件の検出
- 土地企画・開発・再生、計画の立案
- ROI算定
- 環境負荷計算

土地企画 開発 再生

各業務の効率化や、データに基づいた需要の発掘などを実現

ビッグデータの集約

フェーズ1 土地企画	フェーズ2 開発	フェーズ3 再生	フェーズ4 AI活用
土地企画事業のビッグデータ集約 公園、橋本データを収集し、所有者や地価などの土地情報を集約。仕入の案件発掘を効率化。	開発事業のビッグデータ集約 建築に関する法令・条例等や、地形などの開発情報を集約。建築プランの構築を効率化。	再生事業のビッグデータ集約 売買データ、賃貸・資料データなど、再生事業に係る情報を集約。仕入物件の精査を効率化。	AIを活用した機能の強化 情報の検索だけでなくビッグデータを基にAIを活用し、建築プラン等を提案。投資家データから逆算して仕入を提案。

人的資本経営の体制構築と推進

当社グループは、グループミッションとして「投資により未来価値を創出する」を掲げ、「人と事業に積極的な投資を行うこと」を成長戦略に組込んでおります。具体的には、公平公正な人事評価制度を目指し定期的に評価制度を見直し、インセンティブ制度も拡充させております。様々な施策を積極的に実施することで、従業員のエンゲージメント、定着率を高め、従業員一人当たりの売上高及び利益を向上させてまいります。その結果として、平均年間給与と業界No.1を実現してまいります。なお、人的資本経営の推進についての詳細は、「2. サステナビリティに関する考え方及び取組」に記載しております。

13/126

< 目標とする経営指標 >

当社グループは、グループ方針「GLM1000」を掲げ、2040年まで経常利益年平均成長率25%を維持し、経常利益額1,000億円をKGIとしております。その実現に向けて、2025年中期経営計画「GLM100」においては、2027年12月期に達成すべき数値目標として売上高1,000億円、経常利益100億円を設定しております。その達成に向けて設定している各指標については以下のとおりです。

< KGI >

	2024年12月期 (実績)	2025年12月期 (計画)	2026年12月期 (計画)	2027年12月期 (計画)
売上高 (億円)	644	720	850	1,000
売上総利益 (億円)	97	114	136	170
経常利益 (億円)	51	60	75	100

< 財務目標 >

	2024年12月期 (実績)	2025年12月期 (計画)	2026年12月期 (計画)	2027年12月期 (計画)
自己資本比率	31.8%		30%以上	
ROE	33.3%		25%以上	
配当性向	30.5%		30%	

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

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

(1) サステナビリティに関する基本的な考え方

当社グループは、投資用不動産業界ではいち早く環境配慮型不動産への取組みを開始し、さらに、当社グループの長期構想である「GLM VISION 2030」において「不動産×環境×DXにより、サステナブルな不動産開発・運用No.1」をゴールに置く等して、サステナビリティを経営のベースに据えてまいりました。また、2023年11月には当社グループ全体でのサステナビリティ推進を強化すべく「サステナビリティ方針」を策定いたしました。当社グループの「サステナビリティ方針」は、以下のとおりです。

<サステナビリティ方針>

GLMは、企業理念の一つとして『不動産を通じて豊かな社会を実現する』を「Mission」に掲げ、

その実現に向けた大切な価値基準として「Value」を定めています。

「Value」には、「No.1」「挑戦」「共創」を掲げており、

社員、顧客、人と社会、地球環境を考慮することを3つの「Value」に込めています。

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

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

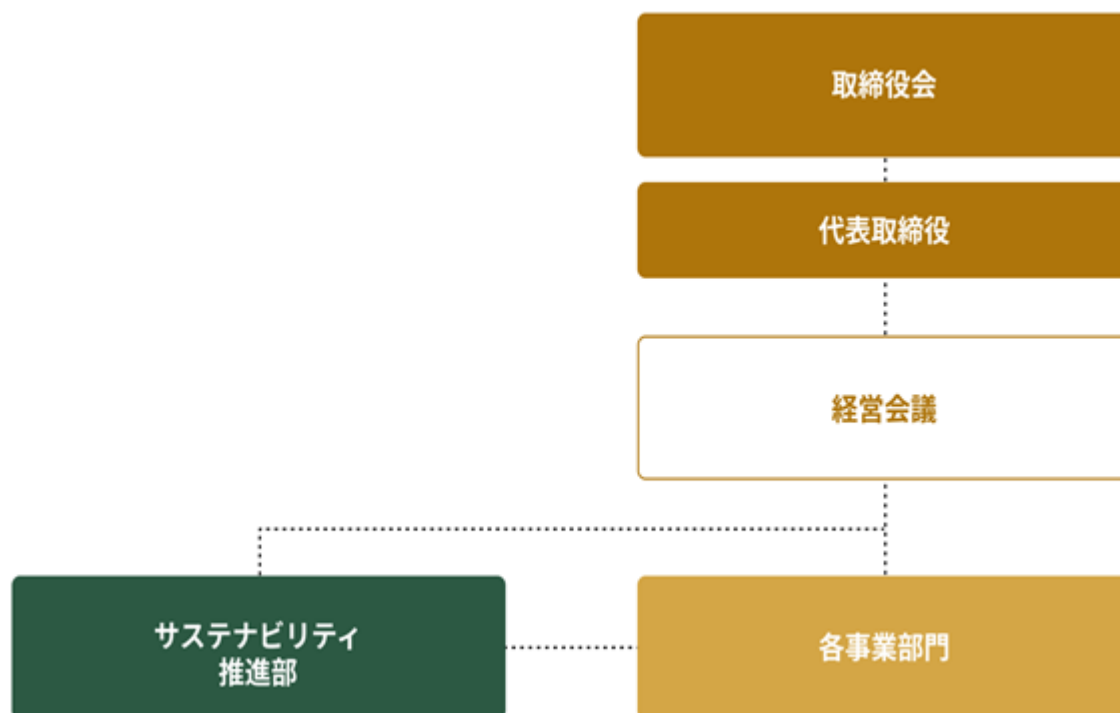
- ・サステナビリティ推進のためのマネジメント体制を構築します。
- ・長期ビジョンを掲げ、GLMが注力すべきマテリアリティ（重要課題）を特定します。
- ・マテリアリティ（重要課題）のアクションプランを立て、事業を通じて実行します。

サステナビリティにかかるガバナンス

当社グループは、サステナビリティ方針等の各種方針、その計画及び「マテリアリティ」をはじめとするサステナビリティ経営に関連する重要事項について、経営会議（原則、毎週開催）にて協議・審議を行い、取締役会において決議する体制を整備しております。

サステナビリティに関する重要事項については、サステナビリティ推進部が各事業部門や管理部門の意見聴取をおこない、代表取締役社長、サステナビリティ推進担当執行役員及びサステナビリティ推進部が出席する定例会議（週次開催）にて協議のうえ議案を取り纏め、経営会議にて協議・審議を行っております。

また、経営会議では必要に応じてワークショップを開催し重要事項に関しての議論を深めております。



サステナビリティにかかるリスク管理

当社グループでは、中期経営計画の達成や「マテリアリティ」への対応をより確実なものとするため、戦略の遂行において克服すべきリスク領域（「戦略リスク」）や、事業の円滑な運営を阻害するリスク領域（「オペレーショナルリスク」）に、各種のリスク区分を設定し、機会への取組みやリスクへの対策を強化しております。

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

詳細は、「3. 事業等のリスク」をご参照ください。

サステナビリティにかかる戦略

当社グループは、2023年11月に「GLM VISION 2030」の達成を確実なものとするために、重点的に解決する課題として、9つの「マテリアリティ」を特定いたしております。

当社グループは、2024年11月に、グループ方針「GLM1000」並びに2025年中期経営計画「GLM100」を策定し、「マテリアリティ」の見直しを行っております。

今回の見直しは、イ．各マテリアリティの変更の要否、ロ．2030年のあるべき姿/ありたい姿の追加変更の要否、ハ．2030年のKGIの変更の要否の判断を行い、必要に応じて変更したものであります。

< 長期構想 >



< マテリアリティ >



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

マテリアリティ	2030年のあるべき姿/ありたい姿	2030年のKGI
環境配慮型不動産の企画開発・運用	環境配慮型不動産の開発・提供	自社開発物件の環境認証取得比率
人的資本経営の推進	Value (No. 1・挑戦・共創) に共感し成長意欲がある人材に選ばれ、平均給与と業界上位の多様性に富んだ組織になる	平均給与と業界ランキング スキルスコア エンゲージメントスコア (総スコア) 多様性指標 (a)女性管理職比率 (b)女性従業員比率
安全・安心な不動産の提供	自然災害に強く防犯性能の高い、安全と安心な環境を備えた自社物件の開発・提供	取扱不動産の遵法性・権利関係の適合性 自社基準による災害・防犯対応物件の開発比率 (注)
不動産×DXの推進	AIを活用したDX推進により不動産領域の事業の生産性を向上させ社会課題解決に貢献する	生産性指標 (a)一人当たりの売上高 (b)一人当たりの経常利益
誠実かつ透明性の高い企業行動	誠実な企業活動により、従業員の誇りNo.1が実現できている 誠実な企業活動と透明性の高い情報開示により社会から評価されている	エンゲージメントスコア (企業理念の定着度) (a)投資家との対話回数 (b)GPIF採用指数の構成銘柄に選定される
気候変動の緩和への貢献	2050年のカーボン・ニュートラル社会の実現に向けて事業に伴う温室効果ガスの排出量が国際的な基準に適合している	温室効果ガス排出量 (Scope 1・2・3) 削減率
収益構造の最適化	開発事業の安定的なビジネス基盤と再生事業、土地企画事業等の成長事業のベストミックスにより、着実な成長を実現できている	各事業の売上総利益の構成比
資本効率の最適化と財務健全性の両立	資本効率の最適化と財務健全性の両立により企業価値が向上している	ROE 自己資本比率 配当性向
コーポレートガバナンスにおけるモニタリング機能の強化	監督と経営執行が分離され、取締役会全体としての多様性と備えるべきスキルを充足しており、中長期的な企業価値を向上させるガバナンス機能を発揮している	社外取締役比率 実効性評価スコア (全体スコアの平均点) 女性取締役比率

(注) 自社基準は、弊社Webサイトの以下ページをご参照ください。

- ・ 防犯対策 (<https://www.global-link-m.com/business/development/security/>)
- ・ 災害対策 (<https://www.global-link-m.com/business/development/disaster/>)

< 「マテリアリティ」 特定プロセス >



サステナビリティに関する指標及び目標

当社グループのサステナビリティに関する指標（KGI）については、「(1) サステナビリティに関する基本的な考え方 サステナビリティにかかる戦略 < 「マテリアリティ」と2030年のあるべき姿/ありたい姿、2030年のKGI > 」をご参照ください。

各KGIにおける具体的な目標につきましては、現在検討中であります。

(2) 気候変動への取組み（TCFD提言に基づく情報開示）

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

気候変動に関するガバナンス

上記「(1) サステナビリティに関する基本的な考え方 サステナビリティにかかるガバナンス」にて記載したとおりです。

気候変動に関するリスク管理

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

なお、サステナビリティ推進部は、気候変動を含むサステナビリティにかかるリスクと機会の特定並びに定期的なモニタリングを実施しております。

詳細は、「3. 事業等のリスク」をご参照ください。

気候変動に対する戦略

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

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

< 気候変動に関するリスク・機会と経済的（財務的）影響 >

期間設定 短期：1年 中期：3年 長期：3年超						
項目	区分	主なリスク・機会の内容 と経済的（財務的）影響	影響期間	影響度 (1.5-2)	影響度 (4)	関連する主な 「マテリアリ ティ」
移行リスク	新たな規制 リスク	炭素税の導入がもたらす 建築資材価格の高騰による、 物件建築コストの増加	長期	中	-	気候変動の緩和への貢献
	市場の需要 リスク	不動産市場における環境 配慮型不動産への要請の 高まりへの対応の遅れによる、 売上機会の喪失	中期 長期	中	小	環境配慮型不動産の企画開発・運用
物理リスク	急性リスク	突発的な異常気象がもたらす 災害による、物件対策コストの 増加	短期 中期 長期	大	小	安全・安心な不動産の提供
	慢性リスク	中長期的な気候変動がもたらす 被害による、物件対策コストの 増加	中期 長期	小	小	環境配慮型不動産の企画開発・運用
機会	製品とサービス	投資用不動産市場における、 環境配慮型不動産の需要の増加 による売上機会の増加	短期 中期 長期	中～大	小	環境配慮型不動産の企画開発・運用
	資本市場	気候関連等の情報開示の 充実によるESG投資の資金 還流機会の増大及び時価総額 の向上	中期 長期	大	中	誠実かつ透明性の高い企業行動
	金融	積極的な環境配慮型不動産の 開発、及びGHG排出量の削減が もたらすサステナブル・ファイ ナンスを通じた資金調達機会の 増加	短期 中期 長期	大	中	資本効率の最適化と財務健全性の両立

気候変動に関する指標及び目標

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

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

< 温室効果ガス排出量（当社グループ 1） >（単位：t-CO₂）

		2023年度（基準年度）	2	2024年度	3
Scope 1			0		0
Scope 2	マーケットベース 4		80		123
	ロケーションベース 5		82		132
Scope 3			117,664		143,878

- 当連結会計年度より、当社単体に加え、連結子会社であるAtPeak株式会社も算定対象としております。
なお、当社の関係会社で、排出量が僅少かつ算定が困難な2社（株式会社G&G Community、SAGLアドバイザーズ株式会社）は算定の対象から除外しております。
- 2023年度（基準年度）の排出量は、第三者認証を取得した数値を記載しております。
詳細は、<https://www.global-link-m.com/sustainability/environment/tcfd/>よりご確認ください。
- 当連結会計年度における温室効果ガス排出量は、暫定値を記載しております。確定数値につきましては、第三者認証取得後、当社グループWebサイトを通じて公表する予定であります。
- 電力等の契約に基づいて購入した電力等の排出係数により排出量を算定しております。
- 国や地域の特定のロケーションにおける平均的な発電排出係数に基づいて排出量を算定しております。

< CDPスコア >

当社は、2024年度より国際的な環境調査・情報開示を行う非政府組織であるCDP（Carbon Disclosure Project）の気候変動調査への回答を実施し、「B」スコアを取得しております。

今後も、CDPにおける質問事項等を参考にしながら、気候変動対応に関する取組みを強化すると共に、情報開示の充実化も進めてまいります。



(3) 人的資本経営の推進に対する基本的な考え方

当社グループは、人的資本を最重要資本の一つとして位置付けております。当社グループの人的資本経営のあるべき姿/ありたい姿は、多様な従業員一人ひとりがスキルを磨き生き生きと活躍できる環境を整え、成長意欲がある人材に選ばれる企業となり、多様性に富んだ組織を構築することです。こうした人的資本の充実への絶え間ない取り組みが事業の価値創造をもたらすものと考えております。

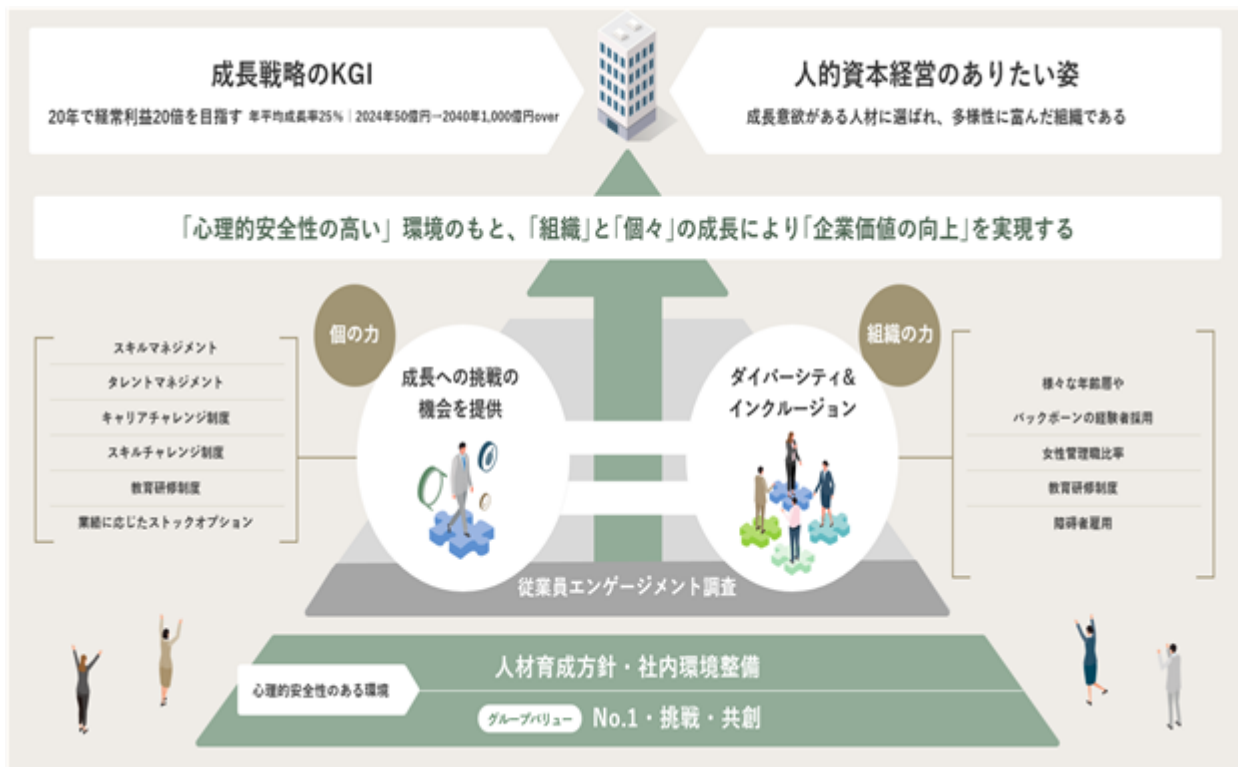
こうした基本的な考え方のもと、当社グループが求める人材像について経営会議で議論を重ね、2023年度において Valueとして掲げた「NO.1」「挑戦」「共創」に共感する「人材育成方針」「社内環境整備方針」を策定するとともに、「人的資本経営の推進」を[マテリアリティ]の一つとして特定し、積極的に推進しております。

さらに、2024年度は、人的資本経営推進の全体像を設計いたしております。

当社グループは、人的資本推進に対する基本的な考え方を定め、その内容を可視化し、タウンホールミーティング、投資家説明会等を通じて、従業員をはじめとするステークホルダーと積極的にコミュニケーションを取っております。

今後は、「心理的安全性の高い」環境のもと、「組織」と「個々」の成長により、「企業価値の向上」を実現してまいります。

< 人的資本経営の全体像 >



< 「人材育成方針」 >



< 「社内環境整備方針」 >

社内環境整備方針

ウェルビーイングの実現に向けて
社内環境整備を積極的に行います

成長と育成

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



挑戦への支援

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



多様性の尊重

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



心理的安全性の確保

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



働く環境の選択

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



社員の健康保持

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

人的資本経営の推進に関するガバナンス

人的資本経営の推進における人材の育成・社内環境整備等の人事施策は、代表取締役社長、人事総務部門の担当役員、人事総務部長が出席する定例会議（週次開催）にて審議・協議し、その内容を経営会議に諮り、取締役会で決議する体制となっております。これらの施策については、代表取締役社長と従業員とのタウンホールミーティングを実施し、また、事業部門や現場の意見を反映できるよう、事業部門の執行役員が参加するプロジェクトでの意見、提案等を踏まえ、企画立案し、見直しを行っております。当社グループは、従業員数が200名以下の少数精鋭のチームであります。よって、人的資本経営を全社で推進する体制を構築することで、Value（NO.1・挑戦・共創）に共感し成長意欲のある人材に選ばれる、多様性に富んだ組織となる環境が整えられるものと考えております。

また、2024年度は、人的資本経営の根幹となるべき執行役員の選任プロセスの透明性向上のため「執行役員審議会」を設置いたしました。「執行役員審議会」は、任意の指名報酬諮問委員会の委嘱により開催し、複数の執行役員が部室長を執行役員の候補者として推薦し、全執行役員が候補者の適正性を評価する審議会であります。適正と評価された候補者は、指名報酬諮問委員会にてプレゼンテーション及び面談を行い、総合的な評価判定がなされ、最終的には取締役会にて選任の決議を行っております。

人的資本経営に関するリスク管理

当社グループでは、人的資本経営の推進に関するリスクを「戦略リスク」と位置付け、全社的に共有・議論することで、実効的なリスク管理を行っております。

なお、人事総務部は、人的資本経営にかかるリスクと機会の特定並びに定期的なモニタリングを実施しております。

詳細は、「3. 事業等のリスク」をご参照ください。

人的資本経営の推進に関する戦略

当社グループでは、2024年11月14日に公表した2025年中期経営計画「GLM100」（対象期間：2025年12月期から2027年12月期）及びグループ方針「GLM1000」の策定に伴い、人的資本経営の推進に関する基本的な考え方を踏まえた「人材戦略」を策定いたしました。

当社グループは、創業以来、コンパクトマンション市場においてシェアを伸ばすことで成長してまいりました。2025年からは、昨今のコンパクトマンションを取り巻く環境の変化に鑑み、高い成長性が見込める土地企画事業及び再生事業を一層強化し、多様な不動産事業領域において成長強化を図ってまいります。さらに、DXと不動産のシナジー創出のためのAtPeak株式会社をはじめグループ会社との連携も強化し、複数の事業ポートフォリオを展開することで成長を実現してまいります。こうした成長戦略においても、中期経営計画

「GLM100」はオーガニック成長で達成する戦略であり、その実現のためには、必要なポストとスキルを可視化し、現状とのギャップを埋めることが急務と考えております。一方、人的資本に関する経営環境は大きく変化しており、中でも人手不足の深刻化と労働人口構成の変化は、当社グループにとって最も重要な戦略リスクであり機会であると認識しております。

こうした社内外の環境変化を踏まえて、「人材戦略」のKGIとして「平均給与業界ランキング」を設定し、上位になることをゴールに、新事業での成長と合わせて、既存事業や業務プロセスの生産性を向上させてまいります。また、スキルマネジメント、従業員エンゲージメントを重要施策事項と位置付け各種施策を展開してまいります。

< 「人的資本経営における人材戦略」 >



現在、次の施策を同時に進めております。

- イ．女性、外国籍、異業種経験者等、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実施
- ロ．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よう、人材育成、職場環境の整備、公平公正な人事評価制度の見直し
- ハ．従業員インセンティブとしてストック・オプションの付与及び持株会奨励金付与率の見直し
- ニ．従業員エンゲージメントの向上を目的とするエンゲージメント調査の導入

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

<人的資本経営の推進のための取組み>

イ．「人材育成方針」と「社内環境整備方針」

当社グループは、多様な従業員一人ひとりがスキルを磨き生き生きと活躍できる環境を整えることが、事業価値創造や生産性の向上をもたらし、成長意欲がある人材に選ばれる企業となり、多様性に富んだ組織となりうる最も重要な要因であると考えております。

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

ロ．人材育成

当社グループにおける事業の成長には、「人材」が必要不可欠と考えております。

従業員が目指すキャリアプランを実現することが、モチベーション向上、早期成長に繋がると考え、2021年度より、従業員自らが働きたい職務/部署を申請できる「キャリアチャレンジ制度」を導入しております。現在の部署で培ったスキル・経験を活かしつつ、他部署でのキャリアアップサポートを継続的に提供する取組みを行っております。2021年から2024年までの同制度を活用した部署異動者は25名となっており、それぞれ新たな部署にて活躍しております。

また、従業員の能力開発を促進するための社内研修制度では、階層別研修、コンプライアンス研修、E-ラーニング研修、サステナビリティに関する研修等を行っており、業務に関係する資格については、資格取得者へ一時金の支給や登録料・更新料の会社負担等の支援を行っております。

今後は、さらに次世代を担う幹部育成研修・管理職育成研修や、異動せずに他部署の業務を経験できるスキルチャレンジ制度等、人材育成に関わる施策の充実を進めてまいります。

ハ．職場環境の整備

当社グループは、社内環境整備方針に基づき、従業員一人ひとりが心身ともに健康で、仕事とプライベートを両立できる環境づくりを重視しております。

ワークライフバランスの実現は、従業員の幸福度とモチベーションの向上のみならず、生産性向上とイノベーション創出にもつながると考え、フレックスタイム制や在宅勤務の導入、有給休暇取得の推奨、長時間労働の削減、育児・介護支援等、多様な働き方を支援する施策や制度を積極的に推進しております。

また、内部通報窓口（常勤監査等委員及び人事総務部長による社内窓口並びに外部弁護士による社外窓口）を設置し、ハラスメント研修の実施や、ハラスメントに関する調査を外部弁護士に委託して年2回行う等、ハラスメントのない環境づくりの整備に努めております。

ニ．ダイバシティ&インクルージョン

当社グループでは、人的資本経営の推進には、ダイバシティの実現が肝要であると考えており、女性活躍推進法及び次世代育成支援対策推進に基づく行動計画を策定・公表し、従業員がともに仕事と子育てを両立させ、従業員全員が働きやすい環境をつくることによって、その能力を十分に発揮できるように努めており、2022年4月に従業員の育児休業の取得の促進等を目的に「育児休業等に関する相談窓口」を設置する等、その対応を行ってきております。

今回の計画期間は2025年1月から2027年12月の3年間となっており、具体的には以下の3つの目標を公表しておりますので、その達成に向けて進めてまいります。

- (a) 女性管理職比率20%以上及び女性採用比率40%以上
- (b) 男性の育児休業休暇取得率75%以上
- (c) 産前産後・育児休業取得前の相談とは別に、職場復帰時や復帰後の不安を低減するための施策の実施

また、当社は、女性活躍推進に関する優良な取組み実績が認められ、厚生労働省が推進する「えるぼし」の2段階目の認定を2025年2月6日に取得しました。えるぼし認定の5つの評価項目のうち、「採用」「継続就業」「労働時間等の働き方」「多様なキャリアコース」の4項目が、基準を上回りました。今後も「えるぼし」3段階目を目指すため取組みの充実に努めてまいります。

ホ．従業員インセンティブの充実

当社グループは、2024年11月14日に2025年中期経営計画「GLM100」を発表し、この中期経営計画における業績目標の達成に向けて、当社又は当社子会社の取締役及び執行役員並びに従業員のコミットメントを更に高め、当社の業績向上と企業価値向上への貢献意欲や士気を一層向上させることを目的として、新株予約権（ストック・オプション）を発行いたしました。行使条件を、中期経営計画における業績目標の達成としていることから、当社グループの企業価値・株主価値の向上に資するものと考えております。

また、従業員の資産形成及び経営参画意識向上のため、従業員持株会制度（毎月の給与の一定額から当社株式を購入する制度）を導入しており、持株会への加入を推奨しております。定期的な制度の周知及び加入者に会社が購入費用の一部を奨励金として補助しておりますが、この奨励金付与率の見直しを行うことで、加入の推進とエンゲージメント向上に努めております。

へ．公平公正な処遇（人事制度の見直しと早期管理職登用の実現）

当社グループでは、年齢、社歴、性別、新卒・異業種経験者等を問わず、高い成果を出した従業員に、より報いることができる仕組みをつくるべく、2024年度は人事制度改定プロジェクトチームを設置いたしました。プロジェクトチームでは、社長と従業員との会話の場である「タウンホールミーティング」や、従業員に対して毎年実施している「働き方に関する調査」等で洗い出された人事評価制度に関する課題をもとに議論を行い、主に若手従業員（下位等級）層の社内外の競争力が担保できるための給与レンジ改定をはじめとする人事制度の大幅な改定を行っております。

人事評価制度においては、当社では、半期毎にMBO評価とコンピテンシー評価を実施しておりますが、これに加えて、課長代理以上を対象に、上司だけでなく同僚や部下も評価を行う「多面的調査」を採用し、昇降格の判断基準や、本人へのフィードバックによる課題認識に活用しております。

今後も、同制度に基づき納得感のある評価や適材適所の抜擢人事を積極的に行うことで、人事制度に対する従業員の満足度向上を目指してまいります。

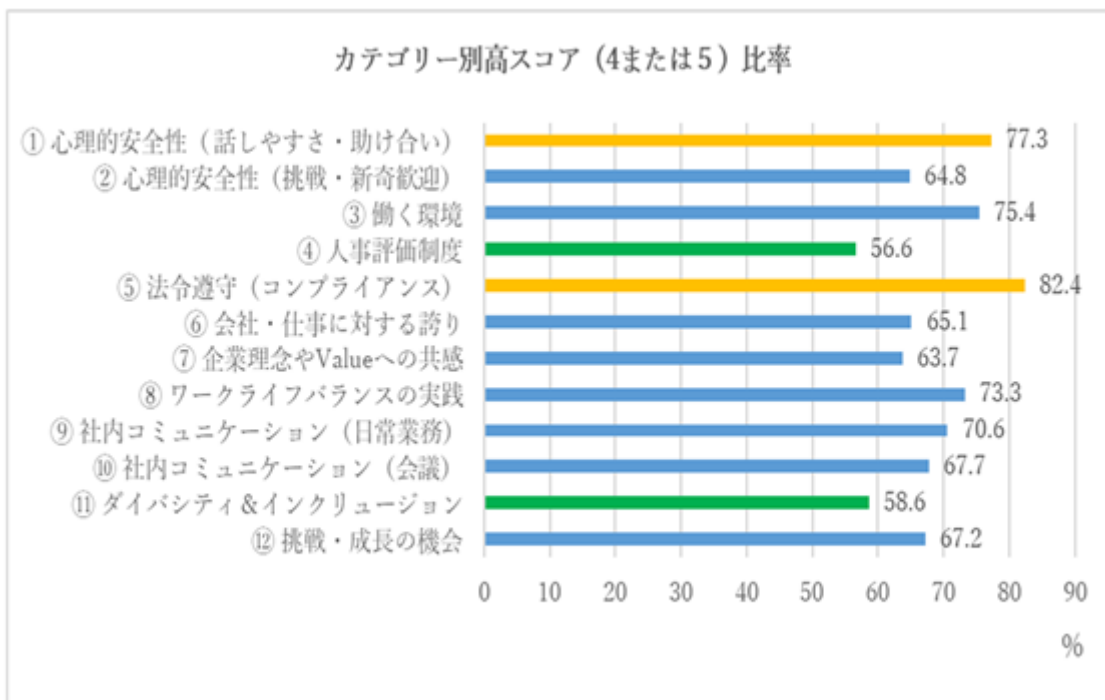
ト．エンゲージメント調査の実施

当社では、従業員のエンゲージメントの向上を目的に、2024年10月にエンゲージメント調査を採用いたしました。

同調査の回答率は、96.1%（育児休業取得者を除く。）と高く、従業員のエンゲージメント調査に対する関心が高いことが確認できております。本調査の項目は、「心理的安全性」「働く環境」「人事評価制度」「企業理念やValueの浸透」「ダイバシティ&インクルージョン（以下、本項では「D&I」という）」等、12カテゴリー×各5問＝合計60問について、1～5（5が最高評価）の5段階で調査を行った結果、今回のトータル平均スコアは3.8点となっております。

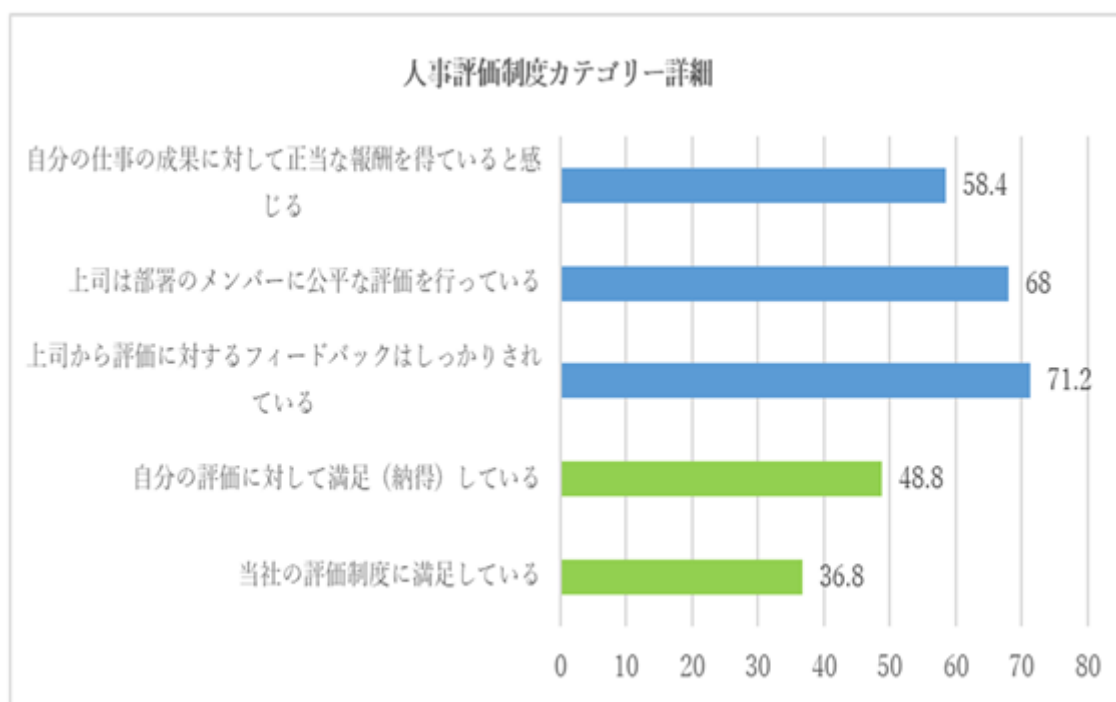
今回、全回答に対する4及び5の高評価の回答比率にて分析してみると総合スコアとしては68.5%となり、カテゴリー別では「法令遵守（コンプライアンス）」が82.4%と最も高く、続いて「心理的安全性（話しやすさ・助け合い）」77.3%、「働く環境」75.4%の順となっております。一方で、「人事評価制度」56.6%、「D&I」58.6%については、60%を割る結果となっております。

カテゴリー別高スコア（4又は5）比率

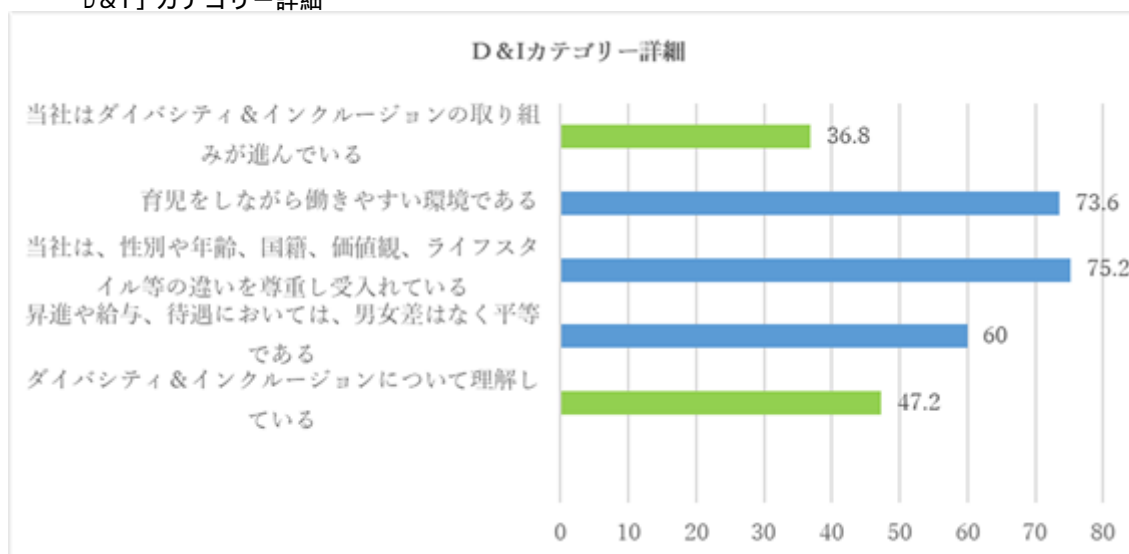


「人事評価制度」及び「D&I」カテゴリーの詳細は次のとおりとなります。

「人事評価制度」カテゴリー詳細



「D&I」カテゴリー詳細



これらのスコアを総合すると、当社はコンプライアンス意識が高くルールを遵守し、働く環境は概ね整備され、心理的安全性が高いことが強みと言えます。

一方で、人事評価制度や自分への評価に対する満足度が低く、D&Iについては従業員に浸透をさせ、取組みにおいても改善余地があると言えます。

高評価であった「法令遵守（コンプライアンス）」については、当社では、人事総務部によるコンプライアンス研修の実施、法務部による各部署の業務に関連する法改正等の説明会の実施、外部弁護士に委託し毎年2回実施しているハラスメント調査等の施策を継続して行ってきた結果、従業員のコンプライアンス意識が高まったものと考えております。「働く環境」については、定期的に「働き方に関する調査」を実施し、従業員の働く環境に関する意見を吸い上げ、働く環境の更なる改善を目指し継続して課題解決に努めております。

低評価であった「人事評価制度」については、前述のとおり、人事制度改定のプロジェクトチームにより、人事評価制度の改定を行っておりますが、「D&I」については、まずは経営層からD&Iの重要性を理解し、会社として積極的に推進していくことで、従業員への意識の浸透が進むものと考えております。

続いて、全60問における、4及び5の高評価の回答比率が80%以上の高評価項目と、60%以下の低評価項目を見てみると、「企業理念やValueへの共感」の 카테고리の中で、「当社の企業理念、Vison、Valueに共感している」は80.8%と高評価である一方で、「当社の企業理念、Vision、Valueにマッチした人材が採用できている」が全設問の中で最も低い36.0%となっております。

当社ではこの結果も踏まえ、2025年1月に「新卒採用プロジェクトチーム」を設置し、人事担当部門のみならず、経営企画部や事業部門の人員を交えて、求める人材像等の議論を重ねており、「当社の企業理念、Vision、Value」にマッチした人材採用の具体化を目指してまいります。

今回結果を基本とし、2025年度は本調査で検出された課題点を改善することで更なる従業員のエンゲージメント向上を目指してまいります。

チ．その他

これらの他、全社共通のポータブルスキル項目及び部署ごとに作成するテクニカルスキル項目によるスキルシートを整備し、全従業員のスキルの可視化を行い、全社のトータルスコアを人的資本経営の推進の指標の一つとするべく準備を進めております。

人的資本経営の推進に関する指標と目標

当社グループでは人的資本に関する指標については、前述のとおり以下のとおり定めておりますが、今後、その他の指標及び目標についても更なる検討を行ってまいります。

指標	目標
管理職に占める女性労働者の割合	2027年12月末時点で20%以上
女性労働者採用比率	2027年12月期で40%以上
男性労働者の育児休業取得率	2027年12月期で75%以上（維持）

3 【事業等のリスク】

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

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

(1) リスク管理方針

当社グループでは、中期経営計画の達成や「マテリアリティ」への対応をより確実なものとするため、戦略の遂行において克服すべきリスク領域（「戦略リスク」）や、事業の円滑な運営を阻害するリスク領域（「オペレーショナルリスク」）に、各種のリスク区分を設定し、機会への取組みやリスクへの対策を強化しております。

取締役会は、「グループを取り巻く各種リスクを可視化し、リスクコミュニケーションを深化させることを通じて、不測の損失を回避し健全性を確保する「守り」の姿勢と、適切にリスクテイクし成長する「攻め」の姿勢を追求する」というリスク管理方針を決議しております。

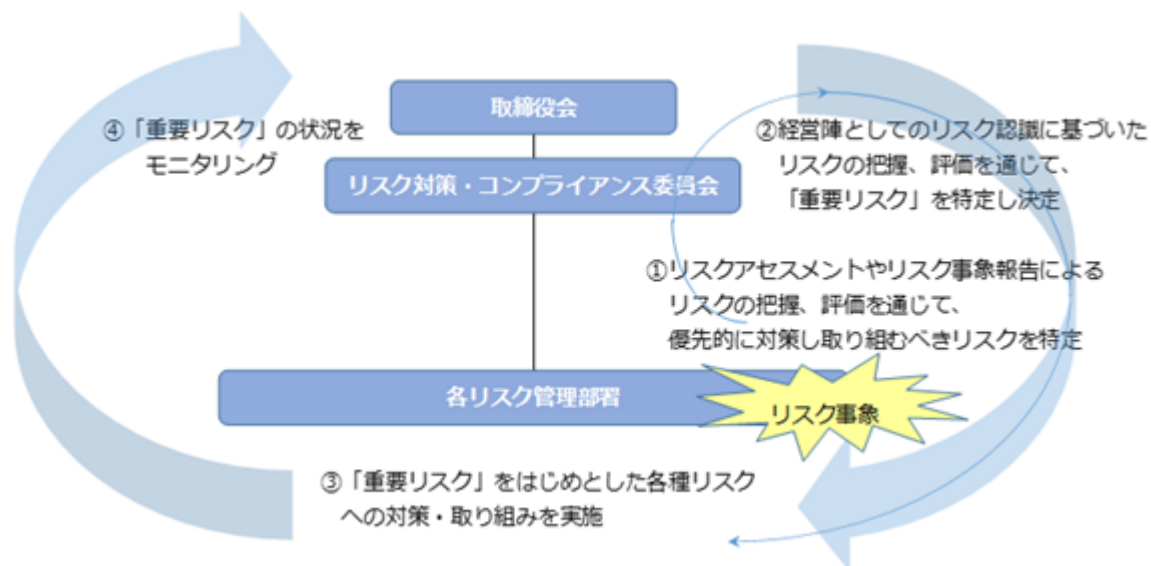
(2) リスク管理体制

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

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

トップダウンにおいては、ボトムアップで洗い出された優先的に対策し取組むべきリスクを参考に、経営陣としての中長期の戦略的視点や環境認識も含め、新たにリスクの把握、評価を行っております。その後、リスク対策・コンプライアンス委員会や取締役会での審議を経て、当社グループとして重点的に対策し取組むべき「重要リスク」を決定しております。「重要リスク」にはKRI（キー・リスク・インジケータ：顕在化の兆候に係るモニタリング指標）を必要に応じて設定し、予兆の把握と未然防止対応の強化に努めております。

リスク対策・コンプライアンス委員会は、四半期毎に開催され、「重要リスク」の審議やKRIを活用したモニタリング等を行っております。



(3) 重要リスク

当社グループとして決定した「重要リスク」は下表のとおりです。影響度や将来の見通しの評価は、概ね前事業年度と同一であります。

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

重要リスク	領域	リスク区分	KRI例	影響度				将来の見通し
				経済損失	信用評判	事業継続	生命身体	
1 気候変動リスク	戦略	気候変動	-	中	大	-	-	↗
2 人材に関するリスク	戦略	人的資本	エンゲージメントスコア	中	小	中	-	↗
3 新規事業等に関するリスク	戦略	事業構造/DX	-	大	小	-	-	↗
4 建築コスト上昇・金利上昇等のリスク	戦略	事業構造	建築資材価格	大	-	-	-	↗
5 有利子負債への依存リスク	戦略/オペ	財務	在庫回転期間	中	大	大	-	↗
6 重大な法令違反リスク	オペ	コンプライアンス	違反類型毎案件数	小	大	大	-	→
7 サイバーセキュリティリスク	オペ	システム/情報漏洩	不正アクセス件数	小	大	中	-	→
8 災害・パンデミックリスク	オペ	災害	-	大	-	中	中	→
9 品質不良等に関するリスク	オペ	業務	建設労働需給	大	大	-	小	→

(4) 重要リスクの内容と対策・取組み

1. 気候変動リスク	関連マテリアリティ	環境配慮型不動産の企画開発・運用 気候変動の緩和への貢献
影響度	< 経済損失 > 中、 < 信用・評判 > 大	将来の見通し
内容	気候変動がもたらす風水害等の物理的リスクや、諸制度の変化等の移行リスクが顕在化した場合、当社グループの事業環境が想定を超えて変化する可能性や、リスクへの対応の不十分性が発露する可能性があり、売上高の減少や信用・評判の毀損等、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。	
対策・取組み	当社グループでは、事業活動を通じた気候変動対応により持続的成長を目指すことが重要と認識し、気候変動の緩和への貢献を「マテリアリティ」として位置付けております。具体的には、TCFDのフレームワークに基づき、重要な気候変動関連のリスク及び機会を特定し、アクションプランを実行しております。またCDP (Carbon Disclosure Project) の格付け取得への対応を通じて、自社の取組みのレベルを客観的に評価し改善しております。	

2. 人材に関するリスク	関連マテリアリティ	人的資本経営の推進
影響度	< 経済損失 > 中、 < 信用・評判 > 小 < 事業継続 > 中	将来の見通し
内容	当社グループは、事業領域の更なる拡大を展望しており、人的資本経営の推進を重要なマテリアリティと認識しております。新たな価値を創造し続け、競争優位性を確保していくための原動力は人材であると考えております。人手不足の深刻化により人材が獲得できなくなり、また労働人口の構造変化がもたらす価値観の多様化に応えられず従業員が能力を発揮できなくなる場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。	
対策・取組み	当社グループでは、従業員エンゲージメントの向上を重要課題と認識し、エンゲージメント調査や従業員との対話を踏まえた各種施策を推進しております。具体的には、平均年収業界NO.1をKGIに掲げ、スキルを拡充/研鑽するキャリアチャレンジ制度や教育研修制度を整備し、多様な専門人材を積極的に登用しております。また心理的安全性の高い環境を整備する等、ダイバシティ&インクルージョンを推進しております。	

3．新規事業等に関するリスク		関連マテリアリティ	収益構造の最適化 不動産×DXの推進
影響度	<経済損失>大、<信用・評判>小	将来の見通し	
内容	収益構造の多様化による安定的な事業基盤の構築に向け、新規事業の立ち上げ等に積極的に取り組んでおります。中期経営計画においては、オーガニック領域での取り組みが中心ですが、将来的なノンオーガニック領域での取り組みでは、不動産領域以外にも投資していく計画です。これらの領域ではノウハウの不足から想定外のリスクも懸念され、リスクが顕在化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・ 取り組み	当社グループでは、リスクを極小化し、またリスクが顕在化した場合の影響を最小限にとどめるため、「事業投資等に関する規程」を制定し、その推進体制や参入・撤退基準、並びにモニタリング方法を明確化する等の内部管理体制を整備しております。また新たな関係会社の増加に備え、「経営計画規程」や「関係会社管理規程」を見直し、関係会社の成長を促し、適切に管理する体制を整備しております。		

4．建築コスト上昇・金利上昇等のリスク		関連マテリアリティ	収益構造の最適化
影響度	<経済損失>大	将来の見通し	
内容	当社グループはレジデンスの開発事業による収益を柱としております。資材価格の高騰や人手不足を背景とした建築コストの上昇、金利の上昇、世界的な景気後退、地政学的リスクの顕在化等により、レジデンスに対する投資家の投資意欲が低下した場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・ 取り組み	当社グループでは、レジデンスの環境対応等により、差別化・高付加価値化等を図り、投資家への訴求力の最大化に努めております。また2023年に立ち上げた土地企画事業・不動産再生事業により収益構造の多様化に取り組んでおり、着実に成果をあげております。中長期的には、新規事業やストックビジネスの強化により、景気変動等の外部環境変化に対応可能なビジネスモデルへの変革に取り組んでまいります。		

5．有利子負債への依存リスク		関連マテリアリティ	資本効率の最適化と財務健全性の両立
影響度	<経済損失>中、<信用・評判>大 <事業継続>大	将来の見通し	
内容	当社グループは、物件の仕入等において、必要資金の大部分を、金融機関からの有利子負債により賅っております。そのため財務の安全性指標の悪化等により、資金調達に支障を来した場合、事業継続や信用・評判への影響が生じる可能性があります。また市場金利の上昇局面では、資金調達コストが増加する可能性があります。これらの顕在化により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・ 取り組み	当社グループでは、オフバランス開発の強化に加え、収益化までの期間が半年から1年である、土地企画事業や再生事業の割合を増やすことで資金効率を高める施策を推進しております。また、中長期的な財務戦略のもと、一定の財務規律を設けたうえで、P/L、B/S、C/Sをトータルにマネジメントした運営により、財務健全性の確保に努めると同時に、安定的な調達体制を確保するため、取引金融機関構成の見直しに取り組んでおります。		

6. 重大な法令違反リスク		関連マテリアリティ	-
影響度	< 経済損失 > 小、 < 信用・評判 > 大 < 事業継続 > 大	将来の見通し	
内容	当社は、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等、不動産に係る多数の法的規制を受けており、法令違反等が生じた場合、業務停止等の行政処分が下される可能性があります。また事前検証が困難な不芳属性先等との取引から信用・評判への影響が生じる可能性があります。関係会社であるAtPeak株式会社には、AI等の活用において知的財産権の侵害・被侵害等のリスクがあります。これらの顕在化により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、常時、法令等改正に係る情報収集に努めており、これらに迅速に対応する社内体制を整備しております。個別取引においては、法務・コンプライアンス所管部がリーガルチェックやコンプライアンスチェックを実施し、リスクの極小化に努めております。 また全社員に対し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。		

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

8. 災害・パンデミックリスク		関連マテリアリティ	-
影響度	< 経済損失 > 大、 < 事業継続 > 中 < 生命・身体 > 中	将来の見通し	
内容	発生が想定されている南海トラフ地震等の大地震や風水害等の自然災害、戦争やテロ等の人為的災害、並びに感染症の蔓延により、従業員や当社グループが保有・管理する資産が被災した場合、当社グループの事業継続や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	当社グループでは、災害発生時の防災や減災を推進するため「事業継続管理規程」を制定し、各種の災害に対する事業継続計画（BCP）の策定や、緊急事態発生時の指揮命令系統等を定めております。平時においては、同規程に基づき定期的に訓練を実施し、事業継続計画（BCP）の実効性や、緊急対策本部の設置運営について確認を行っております。		

9. 品質不良等に関するリスク		関連マテリアリティ	安全・安心な不動産の提供
影響度	< 経済損失 > 大、 < 信用・評判 > 大、 < 生命・身体 > 小	将来の見通し	
内容	不動産開発事業及び不動産再生事業において設計・施工等の不備が発生した場合、信用の毀損、想定外の費用発生及び各種計画の遅延等が生じ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		
対策・取組み	不動産開発事業及び不動産再生事業においては、一定の信用力・技術力を有する第三者に建物の設計・施工業務等を発注しております。またその設計・施工における品質を確保するため、独自の品質基準を定め、設計・施工業務等の発注先による遵守徹底を図るとともに、発注者として施工状況の確認及び品質検査を実施しております。		

(5) 危機管理体制

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

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

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

イ. 財政状態

(資産)

流動資産は34,043,112千円(前連結会計年度末比5,810,746千円増)となりました。主な内訳は、仕掛販売用不動産15,923,834千円(同1,118,488千円増)、販売用不動産3,875,136千円(同736,268千円増)、現金及び預金11,291,524千円(同2,642,614千円増)、前渡金2,369,186千円(同956,064千円増)であります。

当連結会計年度末において、固定資産は2,371,524千円(同1,433,644千円減)となりました。主な内訳は、有形固定資産1,320,920千円(同1,888,498千円減)、投資その他の資産1,000,414千円(同481,075千円増)であります。

(負債)

流動負債は14,033,648千円(同8,090千円減)となりました。主な内訳は、短期借入金6,288,702千円(同3,660,659千円増)、1年内返済予定の長期借入金4,218,358千円(同4,012,549千円減)、未払金1,366,591千円(同262,323千円減)、未払法人税等1,290,077千円(同236,563千円増)であります。

当連結会計年度末において、固定負債は10,762,993千円(同1,696,713千円増)となりました。主な内訳は、長期借入金10,525,859千円(同1,818,004千円増)であります。

(純資産)

純資産合計は11,617,995千円(同2,678,478千円増)となりました。主な内訳は、利益剰余金10,606,606千円(同2,613,972千円増)であります。

ロ. 経営成績

当連結会計年度の連結業績は、当社グループの主力商品である「レジデンス」物件の竣工と引渡し、及び当連結会計年度より収益貢献を計画していた土地企画事業(土地企画販売)並びにビルディング事業(再生事業)が計画通りに進捗いたしました。

当社グループが企画開発から販売を手掛ける、環境配慮対応かつ東京23区内を中心とする「レジデンス」については、1棟バルク販売(まとめて販売)を主体として、当連結会計年度においては、1,228戸の引渡しが完了いたしました。土地企画事業については、当連結会計年度において19件の土地企画販売を完了いたしました。当社が仕入れをした土地を物件建設前に販売することで、資本効率を高め、建築費高騰等に伴う原価上昇に対応する取組みを継続するとともに、新たに仕入れた土地の隣地等の所有者権利調整等によりバリューアップを実現する取組みも行いました。また、ビルディング事業については、当連結会計年度において4棟のオフィスビルの販売を完了しております。なお、DX事業領域においてIT関連事業を行う子会社であるAtPeak株式会社については、当連結会計年度における先行投資により、2025年12月期以降の黒字化が展望できる状況になっております。

このように各事業が順調に進捗した結果、当連結会計年度の業績は、売上高64,482,059千円(前年同期比56.3%増)、営業利益5,732,390千円(同25.0%増)、経常利益5,138,033千円(同20.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益3,413,613千円(同18.6%増)となり、期初の業績予想及び2024年11月に公表した修正予想を上回り、過去最高の売上高と利益を更新いたしました。

また、2022-24年中期経営計画(以下、「前中計」という)の最終年である2024年12月期のKGIとして掲げている経常利益50億円を上回り、前中計期間の各期において、売上高・利益ともに計画を上回る成績を実現いたしました。前中計にて成長戦略として掲げた、環境配慮型物件企画開発、機関投資家への1棟バルク販売、オフバランス開発、非レジデンス領域の新規事業を推進しながら、事業環境の変化に柔軟かつスピード感を持った対応を進めることで、計画を上回ることができました。

2025年中期経営計画「GLM100」(3ヶ年計画)及び当社グループ方針「GLM1000」については、2024年11月14日に公表いたしました。その実現に向けた各事業における仕入れやパイプラインの積み上げは順調に推移しております。

なお、当社グループは、不動産ソリューション事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの開示上の重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、11,285,524千円(前年同期比31.7%増)となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動により得られた資金は731,361千円(前年同期は10,360,296千円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5,273,714千円を計上した一方で、棚卸資産の増加額1,860,595千円、前渡金の増加額956,064千円、法人税等の支払額1,719,319千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1,559,088千円(前年同期は1,986,986千円の支出)となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入2,054,942千円があった一方で、投資有価証券の取得による支出410,000千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423,166千円(前年同期は3,253,136千円の支出)となりました。これは主に、短期借入れによる収入20,024,427千円、長期借入れによる収入16,300,158千円があった一方で、短期借入金の返済による支出16,188,043千円、長期借入金の返済による支出18,827,663千円があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

イ．生産実績

当社グループの生産実績は、金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

ロ．受注実績

当社グループの受注実績は、金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

ハ．販売実績

当連結会計年度の販売実績は次のとおりであります。なお、当社グループは、不動産ソリューション事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの開示上の重要性が乏しいため、単一の報告セグメントとして記載しております。

区分	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		
	戸数	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	1,228	64,482,059	156.3
合計	1,228	64,482,059	156.3

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

販売先	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
JMガンマメンサ2合同会社	9,629,000	23.3	-	-
合同会社オルタナ16	6,336,800	15.4	-	-
JMガンマメンサ1合同会社	5,982,000	14.5	-	-
合同会社Typhoon	-	-	6,557,000	10.2

(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

当連結会計年度においては、非レジデンス領域の新規事業である土地企画事業（土地企画販売）並びにビルディング事業（再生事業）を含め、事業規模拡大・収益獲得に向けて物件の仕入を積極的に行う一方、資産の効率性を意識した運営に努めてまいりました。その結果、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の期末残高は19,798,970千円と前連結会計年度末対比10.3%の増加に止まる一方、売上高は56.3%、経常利益は20.6%、親会社株主に帰属する当期純利益は18.6%と対前期比大幅に増加いたしました。これに伴い、総資産は前連結会計年度末対比4,367,102千円増加し36,414,637千円となりましたが、それと同時に自己資本も、親会社株主に帰属する当期純利益を3,413,613千円計上したことを主要因として2,641,701千円増加し、11,570,834千円となったため、自己資本比率は31.8%と前年同期対比+3.9ポイントとなり、事業規模拡大と効率性・安全性の確保を同時に達成することができております。

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の概要は以下のとおりです。

イ．財政状態の分析

（資産）

当連結会計年度末の資産については、前連結会計年度末に比べて4,367,102千円増加し、36,414,637千円となりました。これは主に前連結会計年度末に比べて現金及び預金が2,642,614千円、仕掛販売用不動産が1,118,488千円それぞれ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、前連結会計年度末に比べて1,688,623千円増加し、24,796,642千円となりました。これは主に前連結会計年度末に比べて長期借入金が1,818,004千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末の純資産については、前連結会計年度末に比べて2,678,478千円増加し、11,617,995千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,413,613千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64,482,059千円となり、過去最高を更新いたしました。売上高の約7割となる開発事業におけるレジデンス販売は、2022年中期経営計画の成長戦略として進めていた1棟バルク販売に加え、主な販売先である機関投資家の需要に応じた物件エリアや規模にて提案を行うことで、販売に関する売買契約については概ね計画通りの進捗となりました。竣工時期の見直し等により決済時期が2025年12月期になった物件があったため、レジデンス販売戸数が期初計画を下回ったものの、土地企画事業における土地企画販売を、計画から追加して販売することで、計画通りの売上高となりました。土地企画事業は、期初販売計画15件に対し19件の販売実績となりました。ビルディング事業（再生事業）については、当連結会計年度において初めて仕入及び販売を行いました。期初販売計画3棟に対して4棟の販売となりました。開発事業を主力としながらも、土地企画・ビルディング（再生）事業の実績に積み上げたことにより、更なる業績成長と収益の安定化に向けて順調な進捗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15.2%となり、前連結会計年度の売上総利益率18.7%から3.5ポイント低下いたしました。この主要因は、建築費の高騰による影響から、開発事業におけるレジデンス販売の売上総利益率が低下したことによるものであります。このような環境下におきましても、環境配慮型レジデンス開発による高付加価値化や機関投資家の需要に応じた提案を行うことで利益の最大化に向けた取組みを強化し、また、建築費の高騰が大きく見込まれる物件については建築前に土地企画販売に柔軟に切り替えることで、将来的な利益率の低下を抑制いたしました。更に、建築費高騰の影響を受けにくい、土地企画事業や再生事業を積極的に推進いたしました。これらの取組みによる利益貢献により、売上総利益計画を達成いたしました。引き続き、金利上昇や建築費高騰による原価の上昇に対応するとともに、開発事業においても利益率改善のための施策を戦略的に進めてまいります。

(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4,062,230千円となりました。当連結会計年度の営業利益率は8.9%となり、前連結会計年度の営業利益率11.1%から2.2ポイント低下いたしました。これは売上総利益率の低下が主要因であります。開発事業における1棟バルク販売をはじめとして、販売単価の向上により効率化された販売が実現できており、売上高及び売上総利益の伸長に対して販売費及び一般管理費の増加が抑制できております。そのため、営業利益率の低下幅は売上総利益率の低下幅より緩やかになっております。

(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受取配当金1,790千円、雑収入5,424千円の計上等により7,887千円となりました。当連結会計年度の営業外費用は支払利息468,184千円、支払手数料106,373千円の計上等により602,244千円となりました。その結果、当連結会計年度の経常利益は5,138,033千円となり、期初に予想した計画である5,000,000千円を138,033千円上回りました。また、固定資産売却益の計上により特別利益は140,824千円、固定資産除却損の計上により特別損失は5,144千円となりました。

この結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は3,413,613千円となり、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。

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

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

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

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

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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

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

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標

「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおりであります。

経営成績に重要な影響を与える要因について

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

経営者の問題認識と今後の方針について

「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおりであります。

5 【経営上の重要な契約等】

当社は、2024年4月16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、2024年5月7日に払込が完了いたしました。

6 【研究開発活動】

当社グループでは、DX領域におけるIT関連事業を展開するAtPeak株式会社において、AIを組み込んだソフトウェア及びデバイスの開発等に係る研究開発活動を行っております。

当連結会計年度における当社グループが支出した研究開発費の総額は87,672千円であります。

なお、不動産ソリューション事業においては、研究開発活動を行っておりません。

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当社グループが実施した設備投資の総額は98,627千円です。その主な内容は本社増床に伴う有形固定資産の取得によるものであります。

その他、賃貸等不動産を売却したことにより固定資産売却益140,824千円、ソフトウェア等を除却したことにより固定資産除却損5,144千円を計上しております。固定資産売却益の内容については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（連結損益計算書関係） 3 固定資産売却益」に記載のとおりであります。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(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。

2024年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	ソフトウ エア	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	不動産ソリューション事業	本社機能、賃貸用建物、土地等	607,280	665,880 (407.82)	50,189	44,987	1,368,338	134(2)

(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(共益費及び国内子会社実質負担額を含む。)は、251,977千円です。

4. 当社は、不動産ソリューション事業の単一セグメントであります。

(2) 国内子会社

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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

(注) 2025年2月14日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議しております。株式分割に伴い、当該株式分割の効力発生日である2025年4月1日に、当社の発行可能株式総数は、25,600,000株から51,200,000株に増加いたします。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2025年3月27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	8,006,008	8,006,008	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	8,006,008	8,006,008	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2025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3回新株予約権（有償ストック・オプション）

決議年月日	2024年11月14日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 4 当社執行役員 2 当社従業員 13 当社子会社取締役 1
新株予約権の数（個）	2,100（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 210,000（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり 2,860（注）1
新株予約権の行使期間	自 2026年12月3日 至 2034年11月14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 2,860 資本組入額 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から同に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
新株予約権の行使の条件	（注）2
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、当社取締役会の決議による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(2024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(2025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. 本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、当社普通株式210,000株とし、下記(1)により本新株予約権にかかる付与株式数が調整された場合は、調整後付与株式数に本新株予約権の数を乗じた数とする。

(1) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権の目的である株式の数は、新株予約権1個あたり100株とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、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、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、上記のほか、(2)に定める行使価額の調整事由が生じた場合にも、各新株予約権につき、調整後株式数に調整後行使価額を乗じた額が調整前株式数に調整前行使価額を乗じた額と同額になるよう、各新株予約権の行使により発行される株式の数は適切に調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、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、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

(2) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に当該新株予約権の目的である株式の数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権の割当日の終値（当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）とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（又は併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価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（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、下記(a)乃至(d)の各号に掲げる条件を充たした場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）を限度として行使することができる。

なお、行使可能割合は既行使分及び行使確定分を含み、当該行使可能割合の計算において、行使可能となる本新株予約権に1個未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(a) 当社の2025年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が60億円を超過した場合：行使可能割合 20%

(b) 当社の2026年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が75億円を超過した場合：行使可能割合 40%

(c) 当社の2027年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が100億円を超過し、かつ、本新株予約権の割当日（2024年12月2日）から4年間（2028年12月1日）までの間に1度でも当社の時価総額（以下の算定式によって算出するものとする。）が750億円を超過した場合：行使可能割合 70%

(d) 当社の2027年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が100億円を超過し、かつ、本新株予約権の割当日（2024年12月2日）から4年間（2028年12月1日）までの間に1度でも当社の時価総額（以下の算定式によって算出するものとする。）が1,000億円を超過した場合：行使可能割合 100%

なお、上記における経常利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。また、国際財務報告基準の適用、決算期の変更等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めるものとする。

なお、当該連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に新株予約権に係る株式報酬費用が計上されている場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前経常利益をもって判定するものとする。

[算定式]

時価総額 = (当社の発行済普通株式総数 - 当社が保有する普通株式に係る自己株式数) × 東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の終値

- (2) 割当日から権利行使時までの期間継続して、当社又は当社の子会社の取締役、執行役員又は従業員のいずれかの地位（以下、「役職等の地位」という。）にある場合に限り、新株予約権を行使することができる。ただし、権利行使条件達成後、権利行使期間内に役職等の地位を喪失した場合において、正当な事由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 権利行使条件達成後、新株予約権者に相続が発生した場合、新株予約権者の法定相続人（ただし、法定相続人が複数いる場合には、遺産分割又は法定相続人全員の合意により新株予約権を取得すると定められた1名に限られる。）は、行使期間において、当該新株予約権を行使することができるものとする。
- (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 組織再編に伴う新株予約権の承継

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（以上を総称して以下「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号の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。）の新株予約権を以下の条件に沿ってそれぞれ交付する。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するものとする。ただし、本号の取扱いは、本号に定める条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、（注）1.（1）に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上調整した再編後の行使価額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的である株式の数を乗じて得られるものとする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

再編対象会社による新株予約権の取得

新株予約権の取得条項に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

表中の「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」に準じて決定する。

4. その他

2025年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行う予定ではありますが、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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」については、当該株式分割による調整前の当期末時点における株式の数及び金額で記載しております。

第4回新株予約権（無償ストック・オプション）

決議年月日	2024年11月14日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社執行役員 2 当社従業員 123
新株予約権の数（個）	1,060 （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 106,000 （注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり 2,860 （注）1
新株予約権の行使期間	自 2026年12月3日 至 2034年11月14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 2,860 資本組入額 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から同に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
新株予約権の行使の条件	（注）2
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、当社取締役会の決議による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(2024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(2025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. 本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、当社普通株式106,000株とし、下記(1)により本新株予約権にかかる付与株式数が調整された場合は、調整後付与株式数に本新株予約権の数を乗じた数とする。

(1) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権の目的である株式の数は、新株予約権1個あたり100株とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、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、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

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

また、上記のほか、(2)に定める行使価額の調整事由が生じた場合にも、各新株予約権につき、調整後株式数に調整後行使価額を乗じた額が調整前株式数に調整前行使価額を乗じた額と同額になるよう、各新株予約権の行使により発行される株式の数は適切に調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、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、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

(2) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に当該新株予約権の目的である株式の数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権の割当日の終値（当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）とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（又は併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価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（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、下記(a)乃至(c)の各号に掲げる条件を充たした場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）を限度として行使することができる。

なお、行使可能割合は既行使分及び行使確定分を含み、当該行使可能割合の計算において、行使可能となる本新株予約権に1個未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(a) 当社の2025年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が60億円を超過した場合：行使可能割合 20%

(b) 当社の2026年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が75億円を超過した場合：行使可能割合 40%

(c) 当社の2027年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が100億円を超過した場合：行使可能割合 100%

なお、上記における経常利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。また、国際財務報告基準の適用、決算期の変更等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めるものとする。

なお、当該連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に新株予約権に係る株式報酬費用が計上されている場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前経常利益をもって判定するものとする。

(2) 割当日から権利行使時までの期間継続して、当社又は当社の子会社の取締役、執行役員又は従業員のいずれかの地位（以下、「役職等の地位」という。）がある場合に限り、新株予約権を行使することができる。ただし、権利行使条件達成後、権利行使期間内に役職等の地位を喪失した場合において、正当な事由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3) 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

(4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 組織再編に伴う新株予約権の承継

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（以上を総称して以下「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号の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。）の新株予約権を以下の条件に沿ってそれぞれ交付する。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するものとする。ただし、本号の取扱いは、本号に定める条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、（注）1. (1)に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上調整した再編後の行使価額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的である株式の数を乗じて得られるものとする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

再編対象会社による新株予約権の取得

新株予約権の取得条項に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

表中の「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」に準じて決定する。

4. その他

2025年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行う予定ではありますが、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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」については、当該株式分割による調整前の当期末時点における株式の数及び金額で記載しております。

【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)
2020年5月8日 (注)1	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)3	25,500	7,760,640	12,303	529,164	12,303	329,164
2021年1月1日～ 2021年12月31日 (注)2	162,112	7,922,752	9,932	539,096	9,932	339,096
2022年5月6日 (注)4	32,900	7,955,652	14,048	553,145	14,048	353,145
2022年1月1日～ 2022年12月31日 (注)2	5,792	7,961,444	388	553,533	388	353,533
2023年5月8日 (注)5	23,500	7,984,944	14,017	567,551	14,017	367,551
2023年1月1日～ 2023年12月31日 (注)2	11,600	7,996,544	777	568,328	777	368,328
2024年5月7日 (注)6	9,400	8,005,944	13,860	582,188	13,860	382,188
2024年1月1日～ 2024年12月31日 (注)2	64	8,006,008	4	582,192	4	382,192

(注)1. 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

2. 新株予約権の行使による増加であります。

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

発行価格 965円

資本組入額 482.5円

割当先 社外取締役を除く取締役5名

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

発行価格 854円

資本組入額 427円

割当先 社外取締役を除く取締役4名

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

発行価格 1,193円

資本組入額 596.5円

割当先 社外取締役を除く取締役4名

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 2,949円

資本組入額 1,474.5円

割当先 社外取締役を除く取締役4名

(5)【所有者別状況】

2024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)	-	6	21	27	33	21	6,355	6,463	-
所有株式数(単元)	-	795	3,605	28,235	2,687	52	44,605	79,979	8,108
所有株式数の割合(%)	-	0.99	4.51	35.30	3.36	0.07	55.77	100.00	-

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

(6)【大株主の状況】

2024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	33.74
金 大仲	神奈川県横浜市中区	1,750,900	21.87
富永 康将	東京都杉並区	336,700	4.20
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	180,000	2.24
由岐 洋輔	東京都三鷹市	150,000	1.87
鈴木 東洋	東京都足立区	115,600	1.44
富田 直樹	神奈川県横浜市青葉区	110,000	1.37
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	101,100	1.26
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB) (常任代理人 野村證券株式会社)	イギリス・ロンドン (東京都中央区日本橋一丁目13番1号)	80,100	1.00
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	64,379	0.80
計	-	5,590,279	69.82

(注) 1. 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。

2. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,997,800	79,978	-
単元未満株式	普通株式 8,108	-	-
発行済株式総数	8,006,008	-	-
総株主の議決権	-	79,978	-

(注)「単元未満株式」には、当社所有の自己株式34株が含まれております。

【自己株式等】

2024年12月31日現在

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

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	-	-
当期間における取得自己株式	43	156

(注)当期間における保有自己株式には、2025年3月1日から本報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 ()	-	-	-	-
保有自己株式数	134	-	177	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2025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】

(1) 剰余金の利益等の決定に関する基本方針

当社は、企業価値の継続的な向上のため内部留保を確保しつつも、株主還元に関する株主の皆様のご期待にもお応えしていきたいと考えております。

剰余金の配当については、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てまいります。

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。

また、当社は会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議により剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。配当の基準日は、6月30日及び12月31日でありますが、期末配当として年1回の配当を行うことを基本方針としております。

(2) 当事業年度における配当

当連結会計年度末(2024年12月31日)を基準日とする配当金は、2025年2月14日開催の取締役会において、2024年11月に上方修正した業績予想の達成、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た結果、1株につき130円00銭と決議いたしました。これにより、年間の配当金は1株につき130円00銭(前事業年度比30円00銭増、連結ベースでの配当性向は30.5%)となりました。なお、配当支払開始日については、従来よりも早期化を図り、2025年3月12日としております。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当額 (円)
2025年2月14日 取締役会決議	1,040,763	130.00

また、2025年12月期以降における1株当たりの配当金につきましては、2025年中期経営計画「GLM100」にも記載のとおり、株主還元の基本方針として30%の配当性向を目標としておりますが、方針に累進配当を追加し、減配することなく累進的な配当が実現できるよう、企業成長を実現してまいります。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

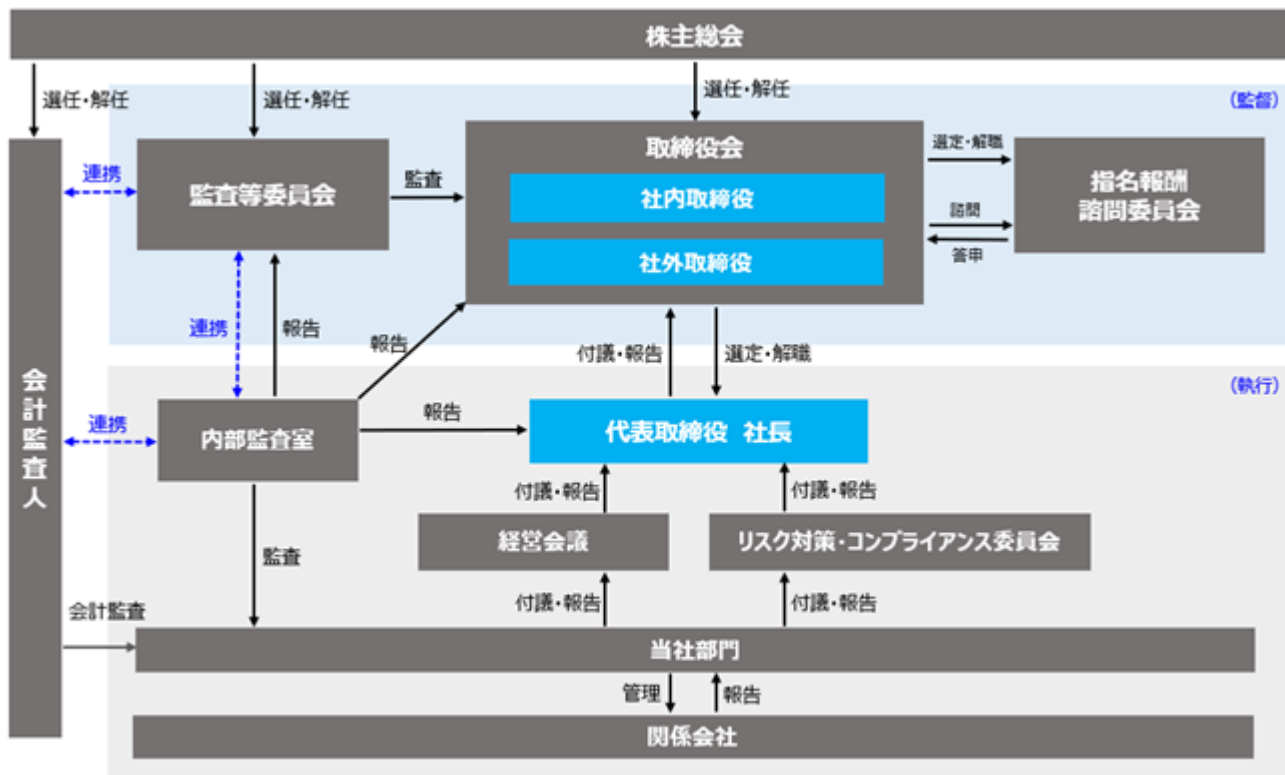
企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

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

本報告書提出日現在の当社におけるコーポレート・ガバナンス体制は次のとおりであります。

<コーポレート・ガバナンス体制図>



経営の監督機能と執行機能の役割をより明確にし、意思決定の迅速化及び業務執行の強化を図ることを目的として、2025年2月25日開催の取締役会において役員体制の見直しを決議しております。

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。

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ともに、経営の監督機能と執行機能をより明確化することで、業務執行体制の強化も可能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。

当社のコーポレート・ガバナンスにおける主要な機関の概要は以下のとおりであります。

< 機関・委員会構成員（本報告書提出日現在） >

当社における地位	氏名	取締役会	監査等委員会	経営会議	リスク対策・コンプライアンス委員会	指名報酬諮問委員会
代表取締役社長	金 大仲				○	○
取締役	笠原 一郎	○		○		
監査等委員（常勤）	杉谷 仁司	○		○	○	○
監査等委員	琴 基浩	○	○			○
監査等委員	中西 和幸	○	○			
監査等委員	板倉 麻貴	○	○			○

- (注) 1. は議長又は委員長、○は構成員であります。
 2. 取締役杉谷仁司、琴基浩、中西和幸、板倉麻貴の各氏は独立社外取締役であります。
 3. 取締役杉谷仁司氏は常勤監査等委員であります。
 4. 経営会議は、上記のほか、執行役員及び代表取締役社長より指名された者で構成されております。
 5. リスク対策・コンプライアンス委員会は、上記のほか、執行役員及び委員長より指名された者で構成されております。

A. 取締役会

取締役会は、代表取締役社長1名、社外取締役を除く取締役1名、監査等委員4名の計6名で構成されております（本報告書提出日現在）。

当社は、監査等委員を経営の意思決定機能を持つ取締役会の構成員とすることで、経営の監視機能の強化を図っております。監査等委員4名は独立社外取締役であり、経営から独立中立の立場から、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、サステナビリティ経営や業務執行に関する重要な事項等を決議するとともに、取締役の職務執行を監督しております。

原則毎月1回定例取締役会を開催し、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。当事業年度においては計22回（左記の取締役会のほか、会社法第370条及び当社定款第24条の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議を2回）取締役会を開催しております。個々の取締役の出席状況については以下のとおりであり、全員が100%出席しております。

役職名	氏名	開催回数	出席回数	出席率
代表取締役社長執行役員	金 大仲	22	22	100%
取締役執行役員	富永 康将	22	22	100%
取締役執行役員	鈴木 東洋	22	22	100%
取締役執行役員	富田 直樹	22	22	100%
取締役（監査等委員・常勤）	杉谷 仁司	17	17	100%
取締役（監査等委員）	賀茂 淳一	15	15	100%
取締役（監査等委員）	琴 基浩	22	22	100%
取締役（監査等委員）	中西 和幸	22	22	100%

(注) 杉谷仁司氏の出席状況は2024年3月28日就任以降を、また、賀茂淳一氏の出席状況は2024年9月30日辞任以前をそれぞれ対象としております。

B. 監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である独立社外取締役4名で構成されております（本報告書提出日現在）。

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、当事業年度においては計12回開催しております。個々の監査等委員の出席状況については以下のとおりであり、全員が100%出席しております。

役職名	氏名	開催回数	出席回数	出席率
取締役（監査等委員・常勤）	杉谷 仁司	10	10	100%
取締役（監査等委員）	賀茂 淳一	9	9	100%
取締役（監査等委員）	琴 基浩	12	12	100%
取締役（監査等委員）	中西 和幸	12	12	100%

（注）杉谷仁司氏の出席状況は2024年3月28日就任以降を、また、賀茂淳一氏の出席状況は2024年9月30日辞任以前をそれぞれ対象としております。

C. 経営会議

経営会議は、常勤取締役、執行役員及び代表取締役社長より指名された者で構成されております（本報告書提出日現在）。

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

経営会議は原則として毎月1回開催することとしておりますが、当事業年度は、週1回を目途に開催し、計43回開催しております。

経営会議への参加状況は以下の〈機関・委員会等開催実績〉をご参照ください。

D. 内部監査室

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

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

また、内部監査室は、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。

なお、本年4月1日以降、内部監査室は、執行の監査、監督に関する独立性の強化を図るべく、監査等委員会が管掌する予定となっております。

E. リスク対策・コンプライアンス委員会

リスク対策・コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、社外取締役を除く取締役1名、執行役員が委員を務めており、会議においては、委員に加え、常勤の監査等委員1名と委員長が指名した者が出席しております（本報告書提出日現在）。

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

リスク対策・コンプライアンス委員会は、原則として四半期毎に1回開催し、当事業年度は計5回開催しております。

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〈機関・委員会等開催実績〉をご参照ください。

F. 指名報酬諮問委員会

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

指名報酬諮問委員会は、取締役の指名や報酬等の特に重要な事項の検討に当たり、独立社外取締役の適切な関与・助言を得ることにより、取締役会の機能の独立性・客観性・説明責任を強化することを目的として設置しており、当事業年度においては計13回開催しております。

指名報酬諮問委員会への参加状況は以下のとおりであり、全員が100%出席しております。

役割	役職名	氏名	開催回数	出席回数	出席率
委員長	取締役（監査等委員）	中西 和幸	13	13	100%
委員	取締役（監査等委員・常勤）	杉谷 仁司	11	11	100%
委員	取締役（監査等委員）	賀茂 淳一	10	10	100%
委員	取締役（監査等委員）	琴 基浩	13	13	100%
委員	代表取締役社長執行役員	金 大伸	13	13	100%

（注）杉谷仁司氏の出席状況は2024年3月28日就任以降を、また、賀茂淳一氏の出席状況は2024年9月30日辞任以前をそれぞれ対象としております。

G. 特別委員会

当社と支配株主との取引において、少数株主の利益を保護するため、支配株主との利益相反リスクについて適切に審議・検討することにより、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることを目的として、取締役会の諮問機関として、取締役会決議により2023年6月19日付で特別委員会を設置しております。特別委員会は、独立社外取締役で構成されており、支配株主との利益相反の可能性がある重要な取引等を行う際は、取締役会から諮問を受け、又は特別委員会が必要と判断した時に開催し、取締役会に答申することとしており、当事業年度においては、特別委員会を3回開催しております。

特別委員会への参加状況は以下の「機関・委員会等開催実績」をご参照ください。

なお、今般の取締役改選に伴い、当社の取締役会において独立社外取締役が過半数を占める状況となったことから、本年3月27日付で特別委員会を廃止いたしております。

< 機関・委員会等開催実績 >

	取締役会	監査等委員会	経営会議	リスク対策・コンプライアンス委員会	指名報酬諮問委員会	特別委員会
開催回数 （前事業年度）	22回 （18回）	12回 （13回）	43回 （51回）	5回 （3回）	13回 （14回）	3回 （-）
取締役（除く監査等委員）出席率 （前事業年度）	100.0% （100.0%）	100.0% （100.0%）	97.7% （99.5%）	100.0% （100.0%）	100.0% （100.0%）	100.0% （-）
監査等委員出席率 （前事業年度）	100.0% （100.0%）	100.0% （100.0%）	100.0% （100.0%）		100.0% （100.0%）	100.0% （-）
社外取締役比率 （前事業年度）	42.8% （42.8%）	100.0% （100.0%）	20.0% （20.0%）		75.0% （75.0%）	100.0% （100.0%）

- （注）1. 取締役会につきましては、上記のほか会社法第370条及び当社定款第24条の規定に基づき取締役会決議があったものとみなす書面決議を2回（前事業年度1回）行っております。
2. 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、5回（前事業年度2回）参加しております。
3. 特別委員会につきましては、前事業年度の開催はございませんでした。
4. 社外取締役比率につきましては、当事業年度末の状況を記載しております。

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おります。

A. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合するための体制

- (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。

- (b) 取締役等を委員とするリスク対策・コンプライアンス委員会を設置し、リスク管理及びコンプライアンスについての方針・企画・立案・推進に関する審議・協議を行う。
 - (c) 業務執行部門から独立した内部監査室を設置し、当社及び関係会社における内部統制の維持及び向上を図るため、業務監査を実施し、監査結果については監査等委員会、取締役会及び代表取締役社長へ報告を行う。
 - (d) 内部通報制度を設け、取締役及び使用人に通報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。なお、当該窓口を利用した者が、利用したことを理由として不利な扱いを受けないこととする。
 - (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携し、会社を挙げて毅然とした態度で対応する。
- B．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
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。
- C．損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- (a) 潜在的なリスクを特定、分析、評価するとともに、当社グループにおける「重要リスク」を特定、決議する。これらリスクの未然防止対応については、取締役等が委員を務めるリスク対策・コンプライアンス委員会において定期的にモニタリングする。
 - (b) 顕在化したリスク事象は、取締役等に即時に共有され、必要に応じリスク対策・コンプライアンス委員会において影響を最小化するための対応や再発防止対応を協議する。また同事象が当社グループの定める「緊急事態」に相当する場合、予め定める「事業継続計画」に沿い、迅速かつ適切に対応する。
- D．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- (a) 「取締役会規程」に基づき、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、重要事項の審議・決定を行うとともに、取締役の職務執行を監督する。
 - (b) 監督と経営執行の分離を明確化するため執行役員制度を採用し、取締役の意思決定と監督機能の強化・業務執行の効率化を図る。なお、執行役員は取締役会の決議に基づき代表取締役社長の指示のもと、業務執行の責任者として業務を執行する。
 - (c) 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・協議・報告を行う。
- E．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) 当社グループにおける企業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。
 - (b) 「関係会社管理規程」により関係会社に対する管理基準を明確化し、事前承認及び報告制度を通じて経営状況の把握と関係会社の適正な業務確保を図る。また、リスク対策・コンプライアンス委員会において、関係会社を含むグループ全体のリスク・コンプライアンスに関する事項について審議・協議を行い、グループ全体の業務の適正を確保する。
- F．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。なお、監査等委員会の職務を補助する取締役は置かない。
 - (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。
- G．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) 取締役（監査等委員を除く）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。また、内部通報制度に基づく通報窓口として監査等委員を置く。
 - (b) 取締役（監査等委員を除く）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。

(c) 監査等委員へ報告を行った者について、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わない。

H. 監査等委員会の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針

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。

I. 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、必要と認める重要な会議に出席し、意見を述べるができる。また、各種会議の議事録や稟議書等を閲覧し、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る。

(b) 監査等委員は代表取締役社長をはじめ、他の取締役、使用人、内部監査室及び会計監査人と定期的な意見交換の場をもち、密接な情報交換及び連携を図る。

ロ. リスク管理体制の整備の状況

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

八. 取締役の定数

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

二. 取締役の選任決議要件

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

ホ. 責任限定契約の内容の概要

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

当社は、監査等委員である取締役杉谷仁司、琴基浩、中西和幸、板倉麻貴の各氏と会社法第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5名、女性1名(役員のうち女性の比率16.7%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	金 大伸	1974年 6 月 2 日生	1997年 4 月 株式会社商工ファンド 入社 1997年10月 株式会社ティマン 入社 2003年12月 株式会社ディベックス 入社 2005年 3 月 当社設立 当社 代表取締役 2007年11月 株式会社グローバル・リンク・パートナーズ代表取締役 2015年10月 当社 代表取締役社長 2015年11月 株式会社G2A 代表取締役(現任) 2016年 8 月 株式会社グローバル・リンク・パートナーズ取締役 2023年12月 AtPeak株式会社 代表取締役 2024年 1 月 当社 代表取締役社長執行役員 2024年 8 月 AtPeak株式会社 代表取締役社長(現任) 2025年 3 月 当社 代表取締役社長(現任)	(注) 5	4,452,400 (注) 9
取締役	笠原 一郎	1957年 9 月29日生	1981年 4 月 日本証券金融株式会社 入社 2007年 6 月 同社 融資部長 2008年 6 月 同社 コンプライアンス統括部長 2009年 6 月 同社 執行役員 コンプライアンス統括部長 2011年 6 月 同社 執行役員貸借取引部長 2013年 6 月 同社 上席執行役員貸借取引部長 2014年 6 月 日本電子計算株式会社 取締役上席執行役員(CCO) 2017年7月 全国情報サービス産業企業年金基金理事 資産運用検討委員会委員 2019年 6 月 日本電子計算株式会社 取締役常務執行役員(CFO・CRO) 2019年 6 月 JIPテクノサイエンス株式会社 監査役 2020年 6 月 日証金信託銀行株式会社 常勤監査役 2023年 6 月 セントラル短資株式会社 監査役(現任) 2024年 7 月 当社 執行役員 2025年 3 月 当社 取締役(現任)	(注) 5	-
取締役 (監査等委員)	杉谷 仁司	1958年 6 月 7 日生	1982年 4 月 株式会社三菱銀行(現株式会社三菱UFJ銀行) 入行 2009年 4 月 同行 中野駅前支店長 兼 中野駅南口支店長 2011年 9 月 株式会社ポイント(現株式会社アダストリア) 執行役員総務部長 2016年 3 月 株式会社大塚家具(現株式会社ヤマダデンキ) 執行役員財務部長 2017年 3 月 同社 取締役 常務執行役員 2018年 6 月 株式会社エー・ピーカンパニー(現株式会社エー・ピーホールディングス) 専務取締役 2020年 6 月 同社 取締役 常勤監査等委員 2024年 3 月 当社 取締役(常勤監査等委員)(現任)	(注) 6	200
取締役 (監査等委員)	琴 基浩	1966年 2 月 6 日生	1991年 9 月 KPMGピートマーウィック(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) 6	160

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)	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 部長 2010年5月 株式会社レナウン 社外取締役 2012年4月 国分寺市オンズパーソン 2012年6月 オーデリック株式会社 社外監査役 2017年6月 株式会社VAZ 社外監査役 2017年10月 金融庁企業会計審議会監査部会 臨時委員 2018年3月 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注)6	-
取締役 (監査等委員)	板倉 麻貴	1981年10月15日生	2006年12月 みずず監査法人 入所 2007年8月 監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ) 入所 2010年8月 公認会計士登録 2010年11月 日本GE株式会社(現 GEジャパン株式会社) 入社 2014年5月 公認会計士板倉麻貴事務所(現 公認会計士・税理士板倉麻貴事務所) 設立 代表(現任) 2014年9月 税理士登録 2025年3月 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注)7	-
計					4,452,760

- (注)1. 取締役(監査等委員・常勤)杉谷仁司氏、取締役(監査等委員)琴基浩氏、取締役(監査等委員)中西和幸氏、取締役(監査等委員)板倉麻貴氏は、社外取締役であります。なお、コーポレート・ガバナンスの強化、監査機能の強化のため、取締役(監査等委員)杉谷仁司氏を常勤の取締役(監査等委員)に選定しております。
2. 取締役(監査等委員)琴基浩氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 取締役(監査等委員)中西和幸氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有するとともに、企業法務にも精通しております。
4. 取締役(監査等委員)板倉麻貴氏は、公認会計士及び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。なお、板倉麻貴氏の戸籍上の氏名は、綿引麻貴であります。
5. 2025年3月27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。
6. 2024年3月28日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
7. 2025年3月27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。
8. 当社は、社外取締役杉谷仁司氏、琴基浩氏、中西和幸氏、板倉麻貴氏の4名を、東京証券取引所に独立役員として届け出ております。
9. 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まれております。

専門性及び経験に関するスキルマトリックス

当社グループは、「投資により未来価値を創出する」というグループミッションを定め、人と事業に積極的な投資を行い、環境・社会において持続可能な価値創出の実現を目指し、ガバナンス体制の充実や、サステナビリティを重視した経営に取り組んでおります。





当社の取締役会は、多様な価値観のもと、企業価値の向上及び経営の透明性・健全性の維持等の観点からメンバーを構成しており、各々の経験・スキルを活かし、当社グループの長期構想である「GLM1000」及び2025年を初年度とした中期経営計画「GLM100」の実現を目指しております。

グローバル・リンク・マネジメント スキルマトリックス（取締役）										
氏名	当社における地位	企業経営	不動産ビジネス	IT DX	サステナビリティ	人的資本	IR 広報	ファイナンス	法務リスク	ガバナンス
金 大仲	代表取締役社長									
笠原 一郎	取締役									
杉谷 仁司	監査等委員 (常勤)									
琴 基浩	監査等委員									
中西 和幸	監査等委員									
板倉 麻貴	監査等委員									

グローバル・リンク・マネジメント スキルマトリックス（執行役員）										
氏名	当社における地位	企業経営	不動産ビジネス	IT DX	サステナビリティ	人的資本	IR 広報	ファイナンス	法務リスク	ガバナンス
富永 康将	上席執行役員									
平山 彰悟	上席執行役員									
鈴木 東洋	執行役員									
富田 直樹	執行役員									
小澤ひろこ	執行役員									
飯利 誠	執行役員									
鈴木 英司	執行役員									
竹内 文弥	執行役員									
松尾しのぶ	執行役員									

- (注) 1. 本表は各取締役・執行役員が有する全てのスキルを表すものではありません。
 2. 「企業経営」スキル保有者は、代表経験者(子会社、関係会社を除く。)等であります。
 3. スキル等の考え方について見直しを行ったため、従前とは一部記載が異なっております。
 4. 本表は2025年2月25日開催の取締役会にて決議された、2025年4月1日付の執行役員人事を反映しております。
 5. 執行役員 小川秀彦は、2025年3月31日をもって退任し、2025年4月1日より連結子会社のAtPeak株式会社の取締役に専念することになります。

<スキルの内容と選定理由>

項目	スキルの内容及び選定理由
企業経営 	組織マネジメントの観点から総合的な判断が求められているため、個別の専門性に偏らない事業経営・組織運営に関する経験・スキルが必要と考えます。
不動産ビジネス 	既存不動産事業の拡大及び関連新規事業への進出を通して、安全・安心な不動産を提供しつつ、収益構造の最適化を進めるために、不動産ビジネスに関する経験・スキルが必要と考えます。
IT・DX 	全社的なデジタル・トランスフォーメーション（DX）の推進に加え、サイバー攻撃対策を含む情報インフラの整備、新たな価値創造に向け先進情報技術を活用するためには、IT・DXに関する経験・スキルが必要と考えます。
サステナビリティ 	環境配慮型不動産の企画・開発などを通じて、サステナビリティ課題の解決に貢献し、当社の企業理念の一つである「環境・社会・当社の三方よし」を体現するために、サステナビリティに関する経験・スキルが必要と考えます。
人的資本 	当社は人材戦略を経営戦略の一つとし、人材の価値を最大限に引き出すことは中長期的な企業価値向上に繋がると考えています。人材育成方針・社内環境整備方針に基づき、人的資本経営を推進するために、人的資本に関する経験・スキルが必要と考えます。
IR・広報 	社会、資本市場とのコミュニケーションを円滑化し、当社の信頼を築くうえで、当社の経営戦略、財務状況、カルチャー等を正確かつ透明性のある情報発信を行うため、IR・広報の経験・スキルが必要と考えます。
ファイナンス 	当社の資本効率の最適化及び財務健全性の向上を行うために、財務に関する経験・スキルが必要と考えます。また、財務会計や内部統制のみならず経営管理において重要な役割を果たすことから会計に関する経験・スキルが必要と考えます。
法務・リスク 	企業の持続的な成長、「GLM1000」の実現に向け、広範なリスクに対応し、コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底を図るため、法務・リスク管理に関する経験・スキルが必要と考えます。
ガバナンス 	監督と経営執行の分離を進めつつ、多様性があり高度な専門スキルを持つ社員を統合し、誠実で透明性の高い企業経営を進めるうえで、企業ガバナンスに関する経験・スキルが必要と考えます。

社外役員の状況

提出日時点において、取締役6名のうち4名が提出日現在の会社法における社外取締役であります。

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

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

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

監査等委員である社外取締役琴基浩氏は、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。

監査等委員である板倉麻貴氏は、公認会計士及び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。

監査等委員である社外取締役杉谷仁司氏は、当社の株式を200株保有しています。

監査等委員である社外取締役琴基浩氏は、当社の株式を160株保有しています。

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

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

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

(3)【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

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

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

当事業年度において、当社は監査等委員会を12回、取締役会を22回開催しておりますが、監査等委員は全員が当該会議に出席しております。

監査等委員会における具体的な検討内容は、監査方針及び監査計画の策定、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務執行状況の監査と監査報告の作成、内部統制システムの整備・運用状況の監査、会計監査人の評価及び監査報酬の同意等であります。また、サステナビリティ関連の課題について、取締役会の審議等において検討を行っております。

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

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

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

当事業年度における個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

	杉谷 仁司	賀茂 淳一	琴 基浩	中西 和幸
監査等委員会	10回 / 10回 (100%)	9回 / 9回 (100%)	12回 / 12回 (100%)	12回 / 12回 (100%)
取締役会	17回 / 17回 (100%)	15回 / 15回 (100%)	22回 / 22回 (100%)	22回 / 22回 (100%)
経営会議	33回 / 33回 (100%)	10回 / 10回 (100%)	-	-
リスク対策・コンプライアンス委員会	4回 / 4回 (100%)	1回 / 1回 (100%)	-	-
代表取締役社長定例	9回	9回	-	-
内部監査室定例	9回	9回	12回	12回
会計監査人定例	7回	7回	5回	6回
会計監査人 棚卸視察立会	-	1回	1回	1回

（注）杉谷仁司氏の出席状況は2024年3月28日就任以降を、また、賀茂淳一氏の出席状況は2024年9月30日辞任以前をそれぞれ対象としております。

内部監査の状況

イ．方針

内部監査室は、社内の各組織が法令や規程等を遵守し、また社会的要請を踏まえた上で、グループミッション、経営方針等に基づいて業務を推進していることを評価し、必要に応じて改善提案、助言を行うことにより内部統制の維持及び向上を図り、結果として当社及び当社が管理する子会社等のリスクを軽減し、持続的発展、企業価値向上等を実現することを目指しております。

ロ．内部監査室のミッション

監査を通じて会社の持続的発展、従業員の幸福を実現することをミッションとしております。

ハ．組織

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

なお、本年4月1日以降、内部監査室は、執行の監査、監督に関する独立性の強化を図るべく、監査等委員会が管掌する予定となっております。

二．活動

内部監査室は、「内部監査規程」に則り、業務執行部門によるリスクアセスメント結果、内部監査及び日常のモニタリングを通じて認識したリスク、取締役及び執行役員が認識しているリスク等を踏まえた上で、リスクベースの内部監査計画を策定しております。内部監査計画については、代表取締役社長の決裁を得た後、監査等委員会及び取締役会に報告しております。

内部監査においては、当社におけるリスク対策、内部統制の設計面や運用面等の有効性・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。改善の是正状況については、フォローアップ監査を実施することにより確認をしております。また、リスク対策等が有効で、適切に管理され、機能している場合は、保証を与えることにより組織の信頼性の向上を図っております。

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

ホ．内部監査の実効性を確保するための取組

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

内部監査報告の報告については、内部監査に関する国際的な機関である「内部監査人協会」(The Institute of Internal Auditors)が定める3ラインモデルに則り、内部監査結果報告を現場部門である第1ラインに実施するだけでなく、管理する部門である第2ラインにも共有することで、企業価値向上に努めております。

へ．内部監査と監査等委員会監査との相互連携

内部監査と監査等委員会監査との連携の状況は次のとおりであります。

連携内容	回数	概要
内部監査報告等	12回	内部監査計画の説明 内部監査結果及び改善の是正状況の報告 意見交換
財務報告に係る内部統制状況の報告等	12回	前事業年度の評価状況の報告 当事業年度の評価範囲及び進捗の報告

ト．内部監査と会計監査との相互連携

内部監査と会計監査との連携の状況は次のとおりであります。

連携内容	回数	概要
内部監査報告等	1回	内部監査計画及び結果の説明 意見交換
財務報告に係る内部統制状況の報告等	2回	前事業年度の評価状況の報告 当事業年度の評価範囲の打合せ

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

10年

八．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 原賀 恒一郎

指定有限責任社員・業務執行社員 大久保 照代

二．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	5人
会計士試験合格者	4人
その他	12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いたします。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、会計監査人を解任いたします。

ヘ．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		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	38,200	-	42,450	4,800
連結子会社	-	-	-	-
計	38,200	-	42,450	4,800

当連結会計年度における非監査業務の内容は、当社におけるESG対応に関する助言及び情報提供であります。

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。

八．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。

二．監査報酬の決定方針

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

ホ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ．取締役(監査等委員である取締役を除く。以下同じ。)の報酬等

当社は、2024年2月22日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を一部改定の上決議しております。当該取締役会の決議に際しては、あらかじめ決議する内容について指名報酬諮問委員会に諮問し、その答申を受けております。

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

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の概要は次のとおりです。

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

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

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

b．業績連動報酬等に関する方針

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

なお、2025年2月25日開催の取締役会にて、2025年度以降につきましては、一人当たりの上限を、年額報酬(個人別固定報酬+譲渡制限付株式報酬の金銭報酬債権額+業績連動報酬)の20%とすることを決定しております。

c．非金銭報酬等に関する方針

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

なお、譲渡制限付株式の割当については下記のとおりであります。

1．譲渡制限付株式の割当て及び払込み

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

2．譲渡制限付株式の総数

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

3．譲渡制限付株式割当契約の内容

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

() 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、譲渡制限付株式の交付日から当社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職する日までの期間(以下、「譲渡制限期間」という。)、当該対象取締役に割当てられた譲渡制限付株式(以下、「本割当株式」という。)につき、第三

者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない(以下、「譲渡制限」という。)

() 譲渡制限付株式の無償取得

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

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

() 譲渡制限の解除

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

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

() 組織再編等における取扱い

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

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

d. 報酬等の割合に関する方針

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

e. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

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

ロ. 監査等委員である取締役の報酬等

監査等委員である取締役の報酬限度額は、2022年3月29日開催の当社第17回定時株主総会において、年額500万円以内と決議しております。本書提出日現在において、当該限度額に基づく報酬等の支給対象となる監査等委員である取締役は4名であります。監査等委員である取締役個々の固定報酬額は、当社の業務に与え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)	178,099 (-)	112,800 (-)	37,500 (-)	27,799 (-)	27,799 (-)	4 (-)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	37,200 (37,200)	37,200 (37,200)	- (-)	- (-)	- (-)	4 (4)
合計 (うち社外取締役)	215,299 (37,200)	150,000 (37,200)	37,500 (-)	27,799 (-)	27,799 (-)	8 (4)

- (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5,175,533千円であります。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. 上記の非報酬等の内訳は、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27,799千円であります。
7. 上記の報酬とは別に、公正価値にて払込がなされる有償ストック・オプションを発行しております。
8. 当事業年度末現在の人員は、取締役(監査等委員である取締役を除く。)4名、取締役(監査等委員)3名ですが、上記の支給人員には、2024年9月30日をもって辞任した取締役(監査等委員)1名分が含まれております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの
該当事項はありません。

(5)【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	14,400	1	14,400
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	1,782	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注) 1．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。

2．上記の他、投資有価証券勘定には、匿名組合契約に基づく出資金(3件、410,000千円)を計上しております。

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

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構等の関係諸団体へ加入し情報収集を図っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,648,909	11,291,524
売掛金	-	12,254
仕掛品	-	5,308
販売用不動産	3 3,138,868	3 3,875,136
仕掛販売用不動産	2, 3 14,805,345	2, 3 15,923,834
貯蔵品	1,510	1,771
前渡金	1,413,121	2,369,186
その他	226,501	565,515
貸倒引当金	1,891	1,419
流動資産合計	28,232,366	34,043,112
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	3, 4 1,230,497	3, 4 607,280
土地	3 1,950,338	3 665,880
その他（純額）	4 28,583	4 47,760
有形固定資産合計	3,209,419	1,320,920
無形固定資産	86,410	50,189
投資その他の資産		
投資有価証券	14,400	424,400
関係会社株式	1 76,930	1 70,926
出資金	350	360
繰延税金資産	355,169	432,958
その他	74,588	71,769
貸倒引当金	2,100	-
投資その他の資産合計	519,339	1,000,414
固定資産合計	3,815,169	2,371,524
資産合計	32,047,535	36,414,637

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	-	32,106
短期借入金	3,628,042	3,628,702
1年内償還予定の社債	114,800	114,800
1年内返済予定の長期借入金	2,382,309,907	2,342,218,358
未払金	1,628,914	1,366,591
未払法人税等	1,053,514	1,290,077
転貸事業損失引当金	5,862	34,669
その他	379,697	688,342
流動負債合計	14,041,739	14,033,648
固定負債		
社債	267,200	152,400
長期借入金	2,387,707,854	2,310,525,859
転貸事業損失引当金	3,022	2,172
その他	88,202	82,562
固定負債合計	9,066,279	10,762,993
負債合計	23,108,018	24,796,642
純資産の部		
株主資本		
資本金	568,328	582,192
資本剰余金	368,328	382,192
利益剰余金	7,992,634	10,606,606
自己株式	157	157
株主資本合計	8,929,133	11,570,834
新株予約権	-	34,057
非支配株主持分	10,383	13,102
純資産合計	8,939,516	11,617,995
負債純資産合計	32,047,535	36,414,637

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	41,258,887	64,482,059
売上原価	2 33,552,435	1, 2 54,687,438
売上総利益	7,706,451	9,794,621
販売費及び一般管理費	3 3,119,508	3, 4 4,062,230
営業利益	4,586,942	5,732,390
営業外収益		
受取配当金	1,790	1,790
持分法による投資利益	35,441	-
投資事業組合運用益	73,159	-
雑収入	14,281	5,424
その他	104	673
営業外収益合計	124,776	7,887
営業外費用		
支払利息	354,876	468,184
持分法による投資損失	-	6,004
支払手数料	83,059	106,373
その他	13,118	21,681
営業外費用合計	451,054	602,244
経常利益	4,260,665	5,138,033
特別利益		
固定資産売却益	-	5 140,824
特別利益合計	-	140,824
特別損失		
固定資産除却損	6 1,042	6 5,144
特別損失合計	1,042	5,144
税金等調整前当期純利益	4,259,622	5,273,714
法人税、住民税及び事業税	1,454,975	1,935,170
法人税等調整額	76,843	77,788
法人税等合計	1,378,131	1,857,381
当期純利益	2,881,491	3,416,332
非支配株主に帰属する当期純利益	2,710	2,719
親会社株主に帰属する当期純利益	2,878,780	3,413,613

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	2,881,491	3,416,332
包括利益	2,881,491	3,416,332
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,878,780	3,413,613
非支配株主に係る包括利益	2,710	2,719

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

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

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

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	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	568,328	368,328	7,992,634	157	8,929,133
当期変動額					
新株の発行	13,864	13,864			27,729
剰余金の配当			799,641		799,641
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,413,613		3,413,613
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	13,864	13,864	2,613,972	-	2,641,701
当期末残高	582,192	382,192	10,606,606	157	11,570,834

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	-	10,383	8,939,516
当期変動額			
新株の発行			27,729
剰余金の配当			799,641
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,413,613
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	34,057	2,719	36,777
当期変動額合計	34,057	2,719	2,678,478
当期末残高	34,057	13,102	11,617,995

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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	4,259,622	5,273,714
固定資産売却益	-	140,824
持分法による投資損益(は益)	35,441	6,004
固定資産除却損	1,042	8,076
投資事業組合運用損益(は益)	72,997	-
減価償却費	89,117	107,545
株式報酬費用	28,050	31,407
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,409	2,572
転貸事業損失引当金の増減(は減少)	4,521	27,956
受取利息及び受取配当金	1,894	2,363
支払利息	354,876	468,184
棚卸資産の増減額(は増加)	7,797,474	1,860,595
前渡金の増減額(は増加)	528,432	956,064
未払金の増減額(は減少)	178,421	264,293
その他	98,688	175,084
小計	11,804,753	2,871,259
利息及び配当金の受取額	1,894	2,363
利息の支払額	295,306	422,941
法人税等の支払額	1,151,045	1,719,319
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,360,296	731,361
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)	2,799	71,001
出資金の回収による収入	21,503	-
投資有価証券の取得による支出	-	410,000
有形固定資産の取得による支出	1,944,387	92,827
有形固定資産の売却による収入	-	2,054,942
無形固定資産の取得による支出	13,488	3,829
敷金及び保証金の差入による支出	232	60,188
その他	53,181	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,986,986	1,559,088
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	9,882,766	20,024,427
短期借入金の返済による支出	12,178,655	16,188,043
長期借入れによる収入	6,416,406	16,300,158
長期借入金の返済による支出	7,107,747	18,827,663
社債の発行による収入	200,000	-
社債の償還による支出	48,000	114,800
新株予約権の発行による収入	-	30,450
配当金の支払額	417,647	799,753
その他	259	1,609
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,253,136	423,166
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,120,173	2,713,616
現金及び現金同等物の期首残高	3,451,734	8,571,907
現金及び現金同等物の期末残高	8,571,907	11,285,524

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

株式会社G&G Community、AtPeak株式会社

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の関連会社数 1社

関連会社の名称

SAGLアドバイザーズ株式会社

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

貯蔵品

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

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物(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 10年～47年

工具、器具及び備品 4年～15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、回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

転貸事業損失引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

不動産の販売

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

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

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

不動産の管理

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

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産等の評価

(1)当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	3,138,868	3,875,136
仕掛販売用不動産	14,805,345	15,923,834
評価損計上額	-	34,990

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

上記の主要な仮定や不動産市況の変動等に基づき、低価法により簿価の切り下げを行っております。そのため、販売用不動産等の評価に用いた主要な仮定に変動があった場合には、翌連結会計年度において追加の評価損が計上される可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
関係会社株式	76,930 千円	70,926 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」(企業会計基準委員会移管指針第10号)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
仕掛販売用不動産	3,093,730 千円	3,167,117 千円
1年内返済予定の長期借入金	967,252	2,244,528
長期借入金	2,207,615	1,044,647

3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
販売用不動産	3,121,964 千円	2,995,464 千円
仕掛販売用不動産	14,805,345	15,923,834
建物	1,148,218	478,938
土地	1,933,664	649,207
計	21,009,193	20,047,444

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
短期借入金	1,862,200 千円	5,324,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	6,779,709	1,604,174
長期借入金	6,033,576	8,750,877
計	14,675,485	15,679,051

4 有形固定資産の減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
減価償却累計額	174,855千円	212,891千円

5 保証債務

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

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
債務保証額	171,801千円	162,387千円
計	171,801千円	162,387千円

6 当座貸越及び貸出コミットメントライン

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

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
貸出コミットメントラインの総額	500,000 千円	500,000 千円
借入実行残高	500,000	500,000
差引額	-	-

(連結損益計算書関係)

- 1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
棚卸資産評価損	- 千円	34,990 千円

- 2 売上原価に含まれている転貸事業損失引当金繰入額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
転貸事業損失引当金繰入額	8,885 千円	36,841 千円

- 3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
役員報酬	155,161 千円	197,500 千円
給料及び手当	1,063,164	1,243,326
退職給付費用	19,506	22,839
広告宣伝費	53,874	26,624
販売促進費	55,545	318,775
支払手数料	346,078	392,593
租税公課	578,605	762,295
株式報酬費用	28,050	31,407
減価償却費	55,366	63,795

- 4 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費の総額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
研究開発費	- 千円	87,672 千円

5 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
建物	- 千円	225,327 千円
土地	-	366,152
計	-	140,824

(注) 同一物件の売却により発生した固定資産売却益と固定資産売却損は相殺して、連結損益計算書上では固定資産売却益として表示しております。

6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
建物	414 千円	1,942 千円
工具、器具及び備品	627	269
ソフトウェア	-	2,932
計	1,042	5,144

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

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

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年2月22日 取締役会	普通株式	417,971	52.5	2022年12月31日	2023年3月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月22日 取締役会	普通株式	799,641	利益剰余金	100.0	2023年12月31日	2024年3月29日

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,996,544	9,464	-	8,006,008
合計	7,996,544	9,464	-	8,006,008
自己株式				
普通株式	134	-	-	134
合計	134	-	-	134

(注) 普通株式の発行済株式総数増加のうち、64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、9,400株は譲渡制限付株式報酬による増加であります。

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第3回有償新株予約権 (ストック・オプション)	-	-	-	-	-	31,849
	第4回無償新株予約権 (ストック・オプション)	-	-	-	-	-	2,208
合計			-	-	-	-	34,057

(注) 第3回有償新株予約権及び第4回無償新株予約権については、権利行使期間の初日が到来していません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月22日 取締役会	普通株式	799,641	100.0	2023年12月31日	2024年3月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年2月14日 取締役会	普通株式	1,040,763	利益剰余金	130.0	2024年12月31日	2025年3月12日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金勘定	8,648,909千円	11,291,524千円
預入期間が3か月を超える定期預金	77,001	6,000
現金及び現金同等物	8,571,907	11,285,524

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

資金調達に係る流動性リスクの管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2023年12月31日）

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

(*1)社債には、1年以内に期限の到来する金額を含めております。

(*2)長期借入金には、1年以内に期限の到来する金額を含めております。

当連結会計年度（2024年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 社債(*1)	267,200	259,732	7,467
(2) 長期借入金(*2)	14,744,217	14,735,246	8,971

(*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。

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

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
非上場株式	14,400	14,400
関係会社株式	76,930	70,926
出資金	350	360

(*4)貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「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)第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は、前連結会計年度は-千円、当連結会計年度は410,000千円であります。

3. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	8,648,909	-	-	-
合計	8,648,909	-	-	-

当連結会計年度（2024年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,291,524	-	-	-
売掛金	12,254	-	-	-
合計	11,303,778	-	-	-

4. 短期借入金、社債、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2023年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,628,042	-	-	-	-	-
社債	114,800	114,800	114,400	38,000	-	-
長期借入金	8,230,907	6,392,072	524,812	340,488	1,334,884	115,597
合計	10,973,750	6,506,872	639,212	378,488	1,334,884	115,597

当連結会計年度（2024年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,288,702	-	-	-	-	-
社債	114,800	114,400	38,000	-	-	-
長期借入金	4,218,358	6,469,475	3,176,474	698,011	164,013	17,886
合計	10,621,860	6,583,875	3,214,474	698,011	164,013	17,886

5. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	368,758	-	368,758
長期借入金	-	16,953,816	-	16,953,816

当連結会計年度（2024年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	259,732	-	259,732
長期借入金	-	14,735,246	-	14,735,246

(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

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
販売費及び一般管理費	- 千円	3,607千円

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)1	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。

	第3回新株予約権 (有償ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社執行役員 2名 当社従業員 13名 当社子会社取締役 1名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)1	普通株式 210,000株
付与日	2024年12月2日
権利確定条件	(注)2,3,4,5,6
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	自2026年12月3日 至2034年11月14日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権者は、各号に掲げる条件を充たした場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち当該各号に掲げる割合を限度として行使することができるとする権利確定条件としております。なお、行使可能割合は既行使分及び行使確定分を含み、当該行使可能割合の計算において、行使可能となる本新株予約権に1個未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとしております。
- (a) 当社の2025年12月期の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)に記載された経常利益が60億円を超過した場合: 行使可能割合 20%
- (b) 当社の2026年12月期の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)に記載された経常利益が75億円を超過した場合: 行使可能割合 40%
- (c) 当社の2027年12月期の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)に記載された経常利益が100億円を超過し、かつ、本新株予約権の割当日(2024年12月2日)から4年間(2028年12月1日)までの間に1度でも当社の時価総額(以下の算定式によって算出するものとする。)が750億円を超過した場合: 行使可能割合 70%

- (d) 当社の2027年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が100億円を超過し、かつ、本新株予約権の割当日（2024年12月2日）から4年間（2028年12月1日）までの間に1度でも当社の時価総額（以下の算定式によって算出するものとする。）が1,000億円を超過した場合：行使可能割合 100%

[算定式]

時価総額 = (当社の発行済普通株式総数 - 当社が保有する普通株式に係る自己株式数) × 東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の終値

3. 新株予約権の割当てを受けた者は、割当日から権利行使時までの期間継続して、当社又は当社の子会社の取締役、執行役員又は従業員のいずれかの地位にある場合に限り、新株予約権を行使することができるとしております。ただし、権利行使条件達成後、権利行使期間内に役職等の地位を喪失した場合において、正当な事由があると取締役会が認めた場合は、この限りではありません。
4. 権利行使条件達成後、新株予約権者に相続が発生した場合、新株予約権者の法定相続人（ただし、法定相続人が複数いる場合には、遺産分割又は法定相続人全員の合意により新株予約権を取得すると定められた1名に限られる。）は、行使期間において、当該本新株予約権を行使することができるものとしております。
5. 各新株予約権1個未満の行使は認めないものとしております。
6. その他の条件については、取締役会の決議に基づき、当社と付与対象者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めております。

	第4回新株予約権 (無償ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社執行役員 2名 当社従業員 123名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注) 1	普通株式 106,000株
付与日	2024年12月2日
権利確定条件	(注) 2, 3, 4, 5, 6
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	自2026年12月3日 至2034年11月14日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権者は、各号に掲げる条件を充たした場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち当該各号に掲げる割合を限度として行使することができるとしております。なお、行使可能割合は既行使分及び行使確定分を含み、当該行使可能割合の計算において、行使可能となる本新株予約権に1個未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとしております。
 - (a) 当社の2025年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が60億円を超過した場合：行使可能割合20%
 - (b) 当社の2026年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が75億円を超過した場合：行使可能割合40%
 - (c) 当社の2027年12月期の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が100億円を超過した場合：行使可能割合100%
3. 新株予約権の割当てを受けた者は、割当日から権利行使時までの期間継続して、当社又は当社の子会社の取締役、執行役員又は従業員のいずれかの地位がある場合に限り、新株予約権を行使することができるとしております。ただし、権利行使条件達成後、権利行使期間内に役職等の地位を喪失した場合において、正当な事由があると取締役会が認めた場合は、この限りではありません。
4. 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認められておりません。
5. 各新株予約権1個未満の行使は認めないものとしております。
6. その他の条件については、取締役会の決議に基づき、当社と付与対象者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024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（注）1	第3回新株予約権 （有償ストック・オプション）
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	210,000
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	210,000
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	224	-
権利確定	-	-
権利行使	64	-
失効	160	-
未行使残	-	-

	第4回新株予約権 （無償ストック・オプション）
権利確定前（株）	
前連結会計年度末	-
付与	106,000
失効	-
権利確定	-
未確定残	106,000
権利確定後（株）	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

（注）1．2016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。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	48,408千円	59,489千円
未払金否認	92,094	113,457
転貸事業損失引当金	2,720	11,280
貸倒引当金	1,222	434
敷金(資産除去債務)	2,917	3,894
一括償却資産	2,893	5,935
減価償却超過額	10,484	11,101
税務上の売上高認識額	697,283	1,007,145
繰延消費税	178,865	165,781
税務上の繰越欠損金(注)2	-	69,347
その他	32,494	71,957
繰延税金資産小計	1,069,385	1,519,825
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	-	69,347
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	21,535
評価性引当額小計(注)1	-	90,883
繰延税金資産合計	1,069,385	1,428,942
繰延税金負債		
棚卸資産否認	714,215	995,983
繰延税金負債合計	714,215	995,983
繰延税金資産の純額	355,169	432,958

(注)1. 評価性引当額が90,883千円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を認識したことに伴うものであります。

(注)2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2024年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越 欠損金(a)	-	-	-	-	-	69,347	69,347
評価性引当額	-	-	-	-	-	69,347	69,347
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024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	0.4	0.3
留保金課税	3.0	3.4
税額控除	1.0	0.6
住民税均等割	0.0	0.0
その他	0.8	1.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.4	35.2

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(2023年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(2024年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

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

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

(単位:千円)

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

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

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

当社グループでは賃貸等不動産を所有しておりますが、賃貸等不動産の総額に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

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
区分販売	2,727,379	7,215,492
1棟販売(注)1	1,481,498	5,318,900
不動産管理	331,804	264,683
再生事業(注)1	-	5,214,535
土地企画販売(注)1	3,234,000	9,867,677
その他(注)1	15,765	271,103
顧客との契約から生じる収益	7,790,448	28,152,393
その他の収益(注)2	33,468,439	36,329,666
外部顧客への売上高	41,258,887	64,482,059

(注) 1. 当連結会計年度より、事業内容の拡大に対応し、より実態を適切に反映するため、「1棟販売」、「再生事業」及び「土地企画販売」を「その他」の区分から分離しております。これにより、前連結会計年度についても、同様の区分により表示しております。

2. 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」(企業会計基準委員会移管指針第10号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約負債の残高

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	30,200	1,580
契約負債(期末残高)	1,580	233,418

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。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。なお、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

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

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

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

(報告セグメントの変更等に関する事項)

前連結会計年度より、報告セグメントを従来の「不動産ソリューション事業」及び「プロパティマネジメント事業」の2区分から、「不動産ソリューション事業」の単一セグメントに変更しております。この変更は、販売・賃貸管理を一体として意思決定・業績評価を行うことを目的として行われた組織変更に伴うものであり、報告セグメントを単一セグメントとして開示することが、当社グループの事業実態及び意思決定プロセスをより適切に反映するものと判断したことによるものであります。

また、2023年12月18日におけるIT・DX関連事業を展開するAtPeak株式会社の設立により、当社グループの事業セグメントは、不動産ソリューション事業とIT・DX関連事業の2区分となりました。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

「収益認識関係」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
JMガンマメンサ2 合同会社	9,629,000	不動産ソリューション事業
合同会社オルタナ16	6,336,800	不動産ソリューション事業
JMガンマメンサ1 合同会社	5,982,000	不動産ソリューション事業

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

「収益認識関係」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社Typhoon	6,557,000	不動産ソリューション事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1．関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

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

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	金 大仲	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接21.9% 間接33.7%	-	金銭報酬 債権の現物 出資	10,026	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

譲渡制限付株式報酬制度に基づく、金銭報酬債権の現物出資であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	1,116.64円	1,445.29円
1株当たり当期純利益	360.75円	426.56円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	360.40円	426.56円

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

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	2,878,780	3,413,613
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)	2,878,780	3,413,613
普通株式の期中平均株式数(株)	7,980,074	8,002,587
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)	7,614	87
(うち新株予約権(株))	(7,614)	(87)
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	-	2024年11月14日開催の取締役会決議による第3回新株予約権 新株予約権の数 2,100個 (普通株式 210,000株) 2024年11月14日開催の取締役会決議による第4回新株予約権 新株予約権の数 1,060個 (普通株式 106,000株)

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2025年2月14日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

(1) 株式分割の目的

株式分割を行い投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性の向上と投資家層の更なる拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2025年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき2株の割合をもって分割いたします。

分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数	8,006,008 株
株式の分割により増加する株式数	8,006,008 株
株式の分割後の発行済株式総数	16,012,016 株

分割の日程

基準日公告日	2025年3月14日
基準日	2025年3月31日
効力発生日	2025年4月1日

1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	558円32銭	722円65銭
1株当たり当期純利益	180円37銭	213円28銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	180円20銭	213円28銭

(3) 株式分割に伴う定款の一部変更

定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年4月1日をもって当社の定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

定款変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線部分は変更箇所を示しています。)

現行定款	変更案
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>2,560万</u> 株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>5,120万</u> 株とする。

定款変更の日程

定款変更の効力発生日 2025年4月1日

(4) その他

資本金の額の変更

今回の株式分割に伴い、資本金の額の変更はありません。

新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を2025年4月1日以降、以下のとおり調整いたします。

	取締役会決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
第3回新株予約権	2025年2月14日	2,860円	1,430円
第4回新株予約権	2025年2月14日	2,860円	1,430円

(多額の資金の借入)

当社は、2025年2月14日開催の取締役会において、販売用不動産の取得を目的として、株式会社みずほ銀行を主幹事とする金融機関2行からなるシンジケート団から以下の借入を行うことを決議いたしました。

- | | |
|---------------|------------|
| (1) 契約締結日 | 2025年2月25日 |
| (2) 借入実行日 | 2025年2月28日 |
| (3) 返済期日 | 2026年2月27日 |
| (4) 組成金額 | 3,700百万円 |
| (5) 返済方法 | 期限一括返済 |
| (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	102,000 (28,000)	74,000 (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	80,000 (20,000)	60,000 (20,000)	0.49	なし	2027.9.20
㈱グローバル・リンク・マネジメント	第3回無担保社債	2023.10.20	200,000 (66,800)	133,200 (66,800)	0.41	なし	2026.10.20
合計	-	-	382,000 (114,800)	267,200 (114,800)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
114,800	114,400	38,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,628,042	6,288,702	1.64	-
1年以内に返済予定の長期借入金	8,230,907	4,218,358	1.68	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,734	1,734	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,707,854	10,525,859	1.69	2026年~2030年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,924	3,190	-	2027年
合計	19,573,464	21,037,844	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,469,475	3,176,474	698,011	164,013
リース債務	1,734	1,455	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	中間連結会計期間	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	5,450,251	17,980,952	33,473,200	64,482,059
税金等調整前中間(当期) (四半期)純利益(千円)	36,432	923,182	1,625,046	5,273,714
親会社株主に帰属する中間 (当期)(四半期)純利益 (千円)	15,148	548,918	961,394	3,413,613
1株当たり中間(当期)(四 半期)純利益(円)	1.89	68.62	120.15	426.56

(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)	1.89	66.70	51.52	306.30

- (注) 1. 第1四半期については、旧金融商品取引法第24条の4の7第1項の規定による四半期報告書を提出していません。
2. 第3四半期については、金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報を作成しております。なお、当社は第3四半期についてEY新日本有限責任監査法人による任意の期中レビューを受けており、上記の第3四半期累計期間に係る数値は当該期中レビューを受けた金額を記載しております。

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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,610,635	11,172,051
販売用不動産	2 3,138,868	2 3,875,136
仕掛販売用不動産	1, 2 14,805,345	1, 2 15,923,834
貯蔵品	1,510	1,771
前渡金	1,413,121	2,368,218
その他	3 232,668	3 861,467
貸倒引当金	1,891	1,419
流動資産合計	28,200,258	34,201,060
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2 1,230,497	2 607,280
土地	2 1,950,338	2 665,880
その他(純額)	28,062	44,987
有形固定資産合計	3,208,898	1,318,148
無形固定資産	86,410	50,189
投資その他の資産		
投資有価証券	14,400	424,400
関係会社株式	65,000	65,000
出資金	350	360
繰延税金資産	355,169	432,958
その他	74,588	71,255
貸倒引当金	2,100	-
投資その他の資産合計	507,408	993,974
固定資産合計	3,802,717	2,362,312
資産合計	32,002,975	36,563,372

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2, 5 2,628,042	2, 5 6,288,702
1年内償還予定の社債	114,800	114,800
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 8,230,907	1, 2 4,218,358
未払金	1,617,515	1,351,346
未払法人税等	1,052,485	1,288,854
転貸事業損失引当金	5,862	34,669
その他	3 388,629	3 670,812
流動負債合計	14,038,243	13,967,543
固定負債		
社債	267,200	152,400
長期借入金	1, 2 8,707,854	1, 2 10,525,859
転貸事業損失引当金	3,022	2,172
その他	88,202	82,562
固定負債合計	9,066,279	10,762,993
負債合計	23,104,522	24,730,536
純資産の部		
株主資本		
資本金	568,328	582,192
資本剰余金		
資本準備金	368,328	382,192
資本剰余金合計	368,328	382,192
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	7,961,953	10,834,549
利益剰余金合計	7,961,953	10,834,549
自己株式	157	157
株主資本合計	8,898,452	11,798,777
新株予約権	-	34,057
純資産合計	8,898,452	11,832,835
負債純資産合計	32,002,975	36,563,372

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	41,129,354	64,224,609
売上原価	1, 2 33,422,774	2 54,481,420
売上総利益	7,706,580	9,743,189
販売費及び一般管理費	1, 3 3,121,610	1, 3 3,768,456
営業利益	4,584,969	5,974,732
営業外収益		
受取利息	104	5,909
受取配当金	1,790	1,790
投資事業組合運用益	73,159	-
その他	1 14,281	1 5,509
営業外収益合計	89,334	13,209
営業外費用		
支払利息	354,876	468,184
支払手数料	83,059	106,373
その他	13,118	21,681
営業外費用合計	451,054	596,239
経常利益	4,223,250	5,391,702
特別利益		
固定資産売却益	-	4 140,824
特別利益合計	-	140,824
特別損失		
固定資産除却損	5 1,042	5 5,144
特別損失合計	1,042	5,144
税引前当期純利益	4,222,207	5,527,383
法人税、住民税及び事業税	1,452,952	1,932,935
法人税等調整額	76,843	77,788
法人税等合計	1,376,108	1,855,146
当期純利益	2,846,099	3,672,236

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024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		16,544,635	49.5	33,275,590	61.1
2. 建物売上原価		14,817,475	44.3	19,300,064	35.4
3. その他の原価		2,060,663	6.2	1,905,765	3.5
売上原価		33,422,774	100.0	54,481,420	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	553,533	353,533	353,533	5,533,825	5,533,825	78	6,440,813	6,440,813
当期変動額								
新株の発行	14,794	14,794	14,794				29,589	29,589
剰余金の配当				417,971	417,971		417,971	417,971
当期純利益				2,846,099	2,846,099		2,846,099	2,846,099
自己株式の取得						79	79	79
当期変動額合計	14,794	14,794	14,794	2,428,128	2,428,128	79	2,457,639	2,457,639
当期末残高	568,328	368,328	368,328	7,961,953	7,961,953	157	8,898,452	8,898,452

当事業年度（自 2024年1月1日 至 2024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
		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	568,328	368,328	368,328	7,961,953	7,961,953	157	8,898,452
当期変動額							
新株の発行	13,864	13,864	13,864				27,729
剰余金の配当				799,641	799,641		799,641
当期純利益				3,672,236	3,672,236		3,672,236
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							-
当期変動額合計	13,864	13,864	13,864	2,872,595	2,872,595	-	2,900,324
当期末残高	582,192	382,192	382,192	10,834,549	10,834,549	157	11,798,777

（単位：千円）

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	-	8,898,452
当期変動額		
新株の発行		27,729
剰余金の配当		799,641
当期純利益		3,672,236
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	34,057	34,057
当期変動額合計	34,057	2,934,382
当期末残高	34,057	11,832,835

【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(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 10年～47年

工具、器具及び備品 4年～15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、回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 転貸事業損失引当金

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

5. 収益及び費用の計上基準

(1) 不動産の販売

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

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

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

(2) 不動産の管理

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

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

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

（重要な会計上の見積り）

販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	3,138,868	3,875,136
仕掛販売用不動産	14,805,345	15,923,834
評価損計上額	-	34,990

(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。

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
仕掛販売用不動産	3,093,730千円	3,167,117千円
1年内返済予定の長期借入金	967,252	2,244,528
長期借入金	2,207,615	1,044,647

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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
販売用不動産	3,121,964 千円	2,995,464 千円
仕掛販売用不動産	14,805,345	15,923,834
建物	1,148,218	478,938
土地	1,933,664	649,207
計	21,009,193	20,047,444

(2) 担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期借入金	1,862,200 千円	5,324,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	6,779,709	1,604,174
長期借入金	6,033,576	8,750,877
計	14,675,485	15,679,051

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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
流動資産		
短期金銭債権	6,394千円	308,090千円
流動負債		
短期金銭債務	9,402千円	- 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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
債務保証額	171,801千円	162,387千円
計	171,801千円	162,387千円

5 当座貸越及び貸出コミットメントライン

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

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
貸出コミットメントラインの総額	500,000 千円	500,000 千円
借入実行残高	500,000	500,000
差引額	-	-

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業取引による取引高		
仕入高	1,265 千円	- 千円
販売費及び一般管理費	18,596	1,393
営業取引以外の取引高		
営業外収益	1,200	6,558

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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
転貸事業損失引当金繰入額	8,885 千円	36,841 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48%、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52%、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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
役員報酬	155,161 千円	187,500 千円
給料及び手当	1,063,164	1,191,025
販売促進費	55,622	319,419
広告宣伝費	53,837	23,598
支払手数料	348,462	371,507
租税公課	578,308	761,883
減価償却費	55,344	63,351

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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
建物	- 千円	225,327 千円
土地	-	366,152
計	-	140,824

(注) 同一物件の売却により発生した固定資産売却益と固定資産売却損は相殺して、損益計算書上では固定資産売却益として表示しております。

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
建物	414 千円	1,942 千円
工具、器具及び備品	627	269
ソフトウェア	-	2,932
計	1,042	5,144

(有価証券関係)

前事業年度(2023年12月31日)

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

当事業年度(2024年12月31日)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	48,408千円	59,489千円
未払金否認	92,094	113,457
転貸事業損失引当金	2,720	11,280
貸倒引当金	1,222	434
敷金(資産除去債務)	2,917	3,894
一括償却資産	2,893	5,065
減価償却超過額	10,484	11,101
税務上の売上高認識額	697,283	1,007,145
繰延消費税	178,865	165,781
その他	32,494	51,291
繰延税金資産小計	1,069,385	1,428,942
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	1,069,385	1,428,942
繰延税金負債		
棚卸資産否認	714,215	995,983
繰延税金負債合計	714,215	995,983
繰延税金資産の純額	355,169	432,958

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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024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	0.4	0.3
留保金課税	3.0	3.3
住民税均等割	0.0	0.0
税額控除	1.0	0.5
その他	0.5	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.6	33.6

(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)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(多額の資金の借入)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」(多額の資金の借入)に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

【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	1,230,497	57,996	630,253	50,960	607,280	122,313
	土地	1,950,338	-	1,284,457	-	665,880	-
	その他	28,062	32,500	1,618	13,957	44,987	88,505
	計	3,208,898	90,497	1,916,329	64,918	1,318,148	210,819
無形固定資産	計	86,410	3,829	2,932	37,117	50,189	-

(注) 当期減少額のうち主なものは次のとおりです。

建物	賃貸等不動産の売却	628,310千円
土地	賃貸等不動産の売却	1,284,457千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	3,991	1,419	3,991	1,419
転貸事業損失引当金	8,885	36,841	8,885	36,841

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年12月31日、6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としています。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その単元未満株式を有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めています。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第19期）（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）2024年3月28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
2024年3月28日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第20期第1四半期）（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）2024年5月13日関東財務局長に提出
- (4) 半期報告書及び確認書
（第20期中）（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）2024年8月9日関東財務局長に提出
- (5) 臨時報告書
2024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。
2024年11月14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2号の2（新株予約権の発行）に基づく臨時報告書であります。
- (6) 臨時報告書の訂正報告書
2024年12月2日関東財務局長に提出
2024年11月14日提出の臨時報告書（新株予約権の発行）に係る訂正報告書であります。

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

2025年3月27日

株式会社グローバル・リンク・マネジメント

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 原賀 恒一郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大久保 照代
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グローバル・リンク・マネジメントの2024年1月1日から2024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2024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及び土地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、不動産ファンドに対して一棟販売及び土地販売を行っている。不動産ファンドに対する売上高は、当連結会計年度の注記事項(収益認識関係)における外部顧客への売上高64,482,059千円のうち、その他の収益36,329,666千円に含まれている。</p> <p>また、連結損益計算書の特別利益において、固定資産売却益140,824千円を計上している。</p> <p>一般的に不動産の販売は、一件当たりの売却額が多額になることに加え、取引条件の個性が高いことが挙げられる。</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移転しているかの判断が複雑になることがある。</p> <p>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が認識されるリスクがある。</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及び土地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及び土地販売に係る収益認識について、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、主に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、経営会議議事録、稟議書及び事業収支計算書の閲覧、並びに必要な応じて案件担当部署に質問した。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等を閲覧し、必要な応じて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>引渡し的事实を検討するため、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検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グローバル・リンク・マネジメントの2024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2024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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年3月27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2024年1月1日から2024年12月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グローバル・リンク・マネジメントの2024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及び土地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及び土地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するための対応策を講じている場合又は阻

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

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。