発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年６月27日
【発行者の名称】	株式会社グローベルス （Gro-Bels Co.,Ltd.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　藤田　賢一
【本店の所在の場所】	東京都品川区西五反田七丁目17番７号
【電話番号】	03-5720-7250（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理部長　　竹谷　治郎
【担当J-Adviserの名称】	宝印刷株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　堆　誠一郎
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都豊島区高田三丁目28番８号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/
【電話番号】	03-3971-3392
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所　TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社グローベルス https://gro-bels.co.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

１．TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部　第３　４【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。

２．発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第１項第１号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。

３．TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketの諸規則に留意する必要があります。

４．東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部 【企業情報】

第１ 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

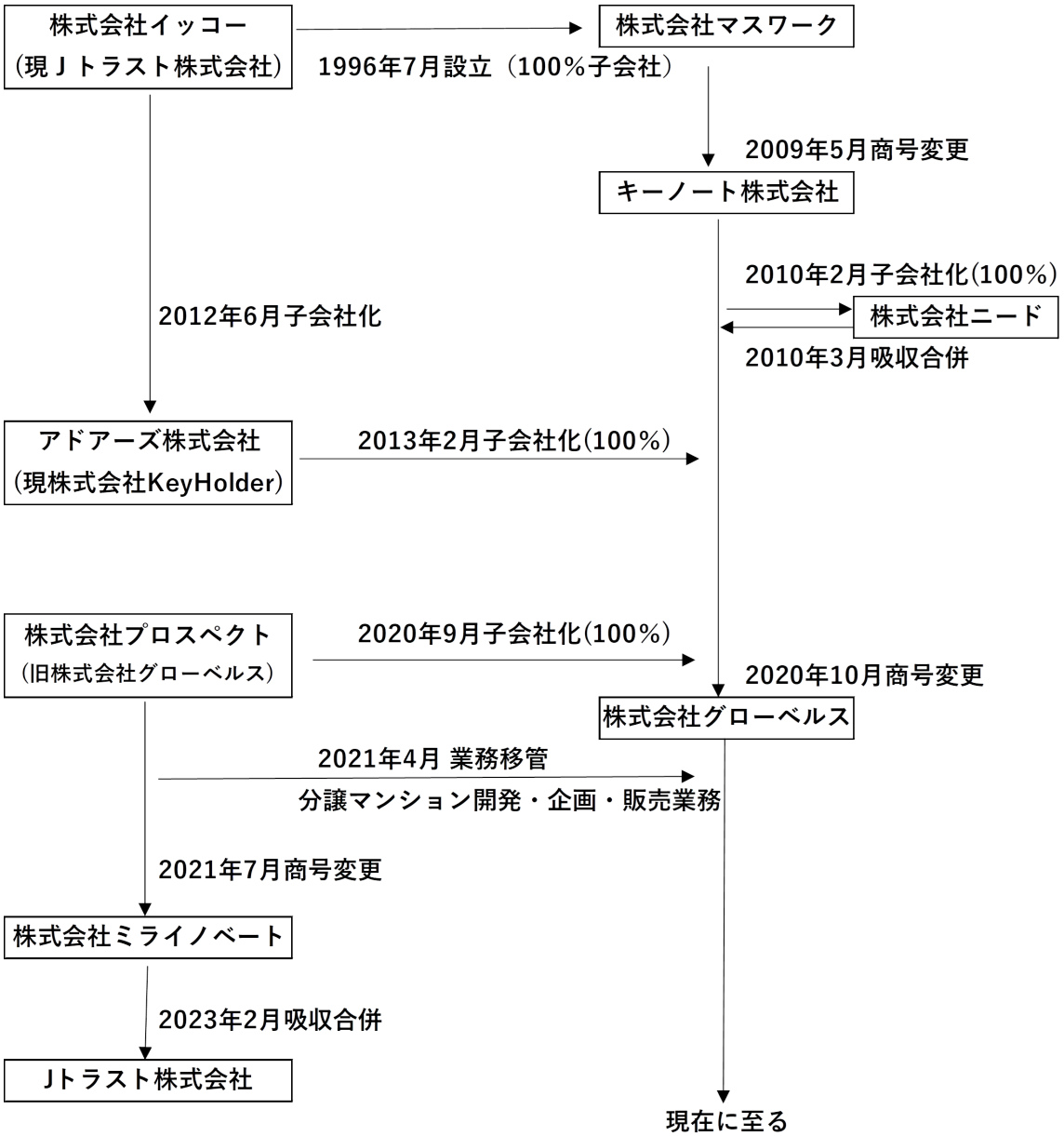
第２ 【企業の概況】

当社は1996年7月に株式会社イッコー（現Jトラスト株式会社）の100%子会社として大阪府に株式会社マスワークとして設立されました。当初は事業者向金融業者に対する金融業を事業目的としておりましたが、2005年8月に貸金業から撤退し、中古住宅販売の不動産業に参入致しました。2009年5月にはキーノート株式会社に社名変更し、2010年2月のM&Aをきっかけに新築一戸建分譲に参入、その後、土地分譲、収益ビル等に事業を展開し、現在のソリューション事業が形作られました。

さらに2013年2月にはJトラスト株式会社子会社でアミューズメント施設を運営するアドアーズ株式会社の100%子会社となり、商業施設建築にも事業を拡大致しました。

その後、2020年9月には「グローベル」シリーズのマンション分譲を行っていた株式会社プロスペクト（旧株式会社グローベルス、その後株式会社ミライノベートに社名変更）が当社株式を100%取得し、同社が親会社となりました。そして2020年10月に社名を現在の「株式会社グローベルス」に変更、2021年4月に同社より分譲マンション開発・企画・販売業務を業務移管し、現在の不動産開発事業が開始されました。

2023年2月に、同社がJトラスト株式会社に吸収合併されたことから、再びJトラスト株式会社の100%子会社となって現在に至っております。



※株式会社プロスペクト（旧株式会社グローベルス）による子会社化前は、同社と当社との間に取引や人的・資本的関係は一切ありません。また、子会社化後の業務移管も人的な引き継ぎのみで、同社が分譲した物件に係る瑕疵担保責任等、法人としての権利義務は何ら承継しておりません。

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		第27期	第28期	第29期
決算年月		2022年３月	2023年３月	2024年３月
売上高	（千円）	4,584,547	6,039,016	7,196,733
経常利益	（千円）	193,921	338,011	637,826
当期純利益	（千円）	137,771	210,946	473,987
持分法を適用した場合の投資利益	（千円）	―	―	―
資本金	（千円）	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数	（株）	2,000	2,000	2,000,000
純資産額	（千円）	2,239,395	2,450,341	2,924,329
総資産額	（千円）	9,790,226	13,309,176	14,064,256
１株当たり純資産額	（円）	1,119.70	1,225.17	1,462.16
１株当たり配当額 (うち１株当たり中間配当額)	（円）	― (―)	― (―)	― (―)
１株当たり当期純利益	（円）	68.89	105.47	236.99
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―
自己資本比率	（%）	22.9	18.4	20.8
自己資本利益率	（%）	6.3	9.0	17.6
株価収益率	（倍）	―	―	―
配当性向	（%）	―	―	―
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△2,035,419	△1,862,278	△576,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	719	△4,815	△15,438
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△244,666	2,973,919	△11,286
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	727,061	1,833,886	1,230,678
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	（名）	44 〔４〕	48 〔４〕	48 〔５〕

（注）１．当社には子会社がないため、連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る経営指標等の推移については、記載しておりません。
２．当社は関連会社を有していないため、持分法を適用した場合の投資利益については記載しておりません。
３．2024年１月18日付で普通株式１株につき100株の株式分割が行われ、発行済株式総数は198,000株増加し、200,000株となっております。なお、第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しております。
４．2024年３月１日付で普通株式１株につき10株の株式分割が行われ、発行済株式総数は1,800,000株増加し、2,000,000株となっております。なお、第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しております。
５．１株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
６．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
７．株価収益率については、当社株式が非上場であったため記載しておりません。
８．従業員数は就業人員であり、平均臨時雇用人員は嘱託社員及びパートタイマーの平均人員を〔 〕内に外数で記載しております。

９．第28期の財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第５項の規定に基づき、四谷監査法人の監査を受けておりますが、第27期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
10．第29期の財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第３項の規定に基づき、四谷監査法人の監査を受けております。

２ 【沿革】

当社は、戸建住宅の開発・販売や商業施設の設計・デザイン等の不動産事業を中心に展開しておりましたが、2021年４月に株式会社プロスペクトの分譲マンション事業を継承したことにより、総合不動産デベロッパーとして事業を拡大しました。

当社設立以降に係る経緯は以下のとおりであります。

年月	概要
1996年７月	大阪府大阪市中央区に事業者向金融業者に対する金融業を目的として株式会社イッコー（現 Jトラスト株式会社）を完全親会社とする株式会社マスワーク（資本金30,000千円、現 当社）を設立
2005年８月	貸金業から撤退し、中古住宅販売のソリューション事業を開始
2009年５月	キーノート株式会社に商号変更し、本店を東京都目黒区に移転
2009年７月	大阪市中央区に大阪支店を設置し、近畿圏での事業展開を開始
2010年２月	戸建分譲を行う株式会社ニードの全株式を取得
2010年３月	株式会社ニードを吸収合併し、戸建分譲を開始
2013年２月	Jトラスト株式会社子会社でアミューズメント施設を運営するアドアーズ株式会社の100%子会社となり、商業施設建築を開始
2017年11月	本店を東京都港区に移転
2019年９月	大阪支店を大阪府大阪市淀川区に移転
2020年９月	「グローベル」シリーズのマンションの分譲を行っていた株式会社プロスペクト（当時代表取締役会長藤澤信義(現 当社取締役会長)、2021年７月株式会社ミライノベートに商号変更後、2023年２月Jトラスト株式会社に吸収合併）が簡易株式交換により株式会社KeyHolderから全株式を取得、親会社がJトラスト株式会社から株式会社プロスペクトに異動
2020年10月	商号を株式会社グローベルスに変更
2021年３月	本店を東京都品川区に移転
2021年４月	株式会社プロスペクトの分譲マンション開発・企画・販売業務を継承し、不動産開発事業を開始
2023年２月	株式会社ミライノベートがJトラスト株式会社に吸収合併され、Jトラスト株式会社も完全子会社となる
2024年６月	東京証券取引所　TOKYO PRO Marketに上場

３ 【事業の内容】

当社は、親会社であるＪトラスト株式会社を中心とするＪトラストグループの不動産事業セグメントに属する企業で、コアビジネスである分譲マンションを中心とした不動産開発事業と収益物件の運用・管理を中心としたソリューション事業を、クラウドファンディングも活用して展開する総合不動産企業です。

各事業とも独自の企画開発力を最大化し、お客様・ビジネスパートナー・地域社会に高い生活価値を提供しております。

なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。各サービスの具体的な内容は以下のとおりであります。

（１）不動産開発事業

専門知識や蓄積されたノウハウを駆使し、長期的なポテンシャルを有する用地の仕入れを行い、高い企画力を活かして購入者や入居者ニーズ、地域性に適合する物件価値の高い住まいを開発しております。企画・販売・施工管理・アフターサービス等、一貫した体制でお客様を総合的にサポートし、ご満足いただける独自の商品やサービスを提供しております。

当該事業内容は具体的に、マンション分譲、戸建分譲、土地分譲、収益物件開発、アパート開発が含まれます。

当社の主な事業エリアは東京都を中心として神奈川県、埼玉県、千葉県の１都３県で、それぞれの地域により居住用地・事務所用地・商業用地等のいずれのニーズも混在しており、土地利用の方向性によって価値に大きな差が生じる事があります。当社は、対象地のエリア特性・用途・形状・ニーズ・賃料相場・販売価格等を検証し、その土地ごとの価値の最大化につながる開発を行っております。

開発バリエーションも、新築分譲マンションの「グローベルマンションシリーズ」を始め、一棟収益マンションの「グローベル ザ・クレス」、新築分譲一戸建ての「グローベルスタイル」、賃貸マンション・アパートの「グローベルメゾン」と幅広いブランドを展開しています。



ザ・グローベル石神井公園

Grow Best Life Stage
GRO-BEL



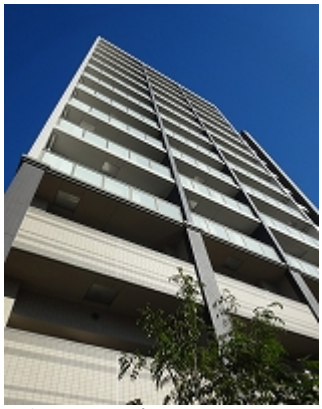
グローベル東京府中サンクチュアリ



グローベル久米川マークプレイス



港区南麻布プロジェクト



グローベル ザ・目白プレミアム

（2）ソリューション事業

不動産の取得・保有・賃貸・売却等にまつわる、各種折衝・契約締結業務等のアウトソーシングニーズに対して、お客様の利益最大化を目的としたサービスを提供しております。合意形成力・交渉力・法的処理力等様々なソリューション技術を強みとして、売主・買主双方の企業理念やビジネスプランにマッチする成約を目指しております。

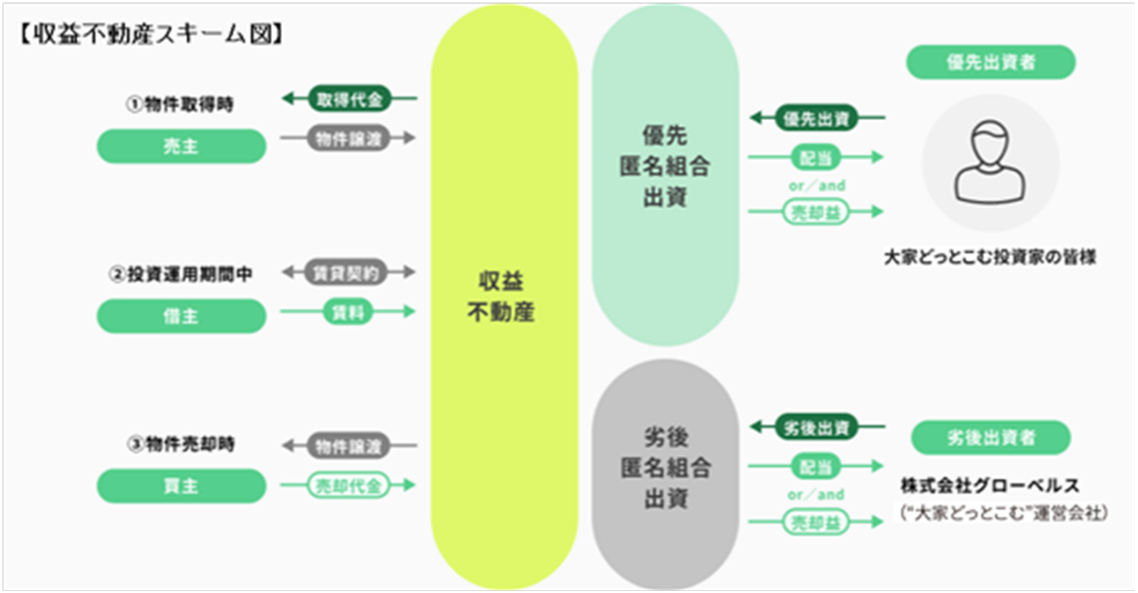
当該事業内容は具体的に、不動産売買仲介、不動産賃貸管理、リノベーション・リフォーム、収益ビル、商業施設建築、ビル管理、資金調達手段として不動産クラウドファンディング（注）も活用しております。

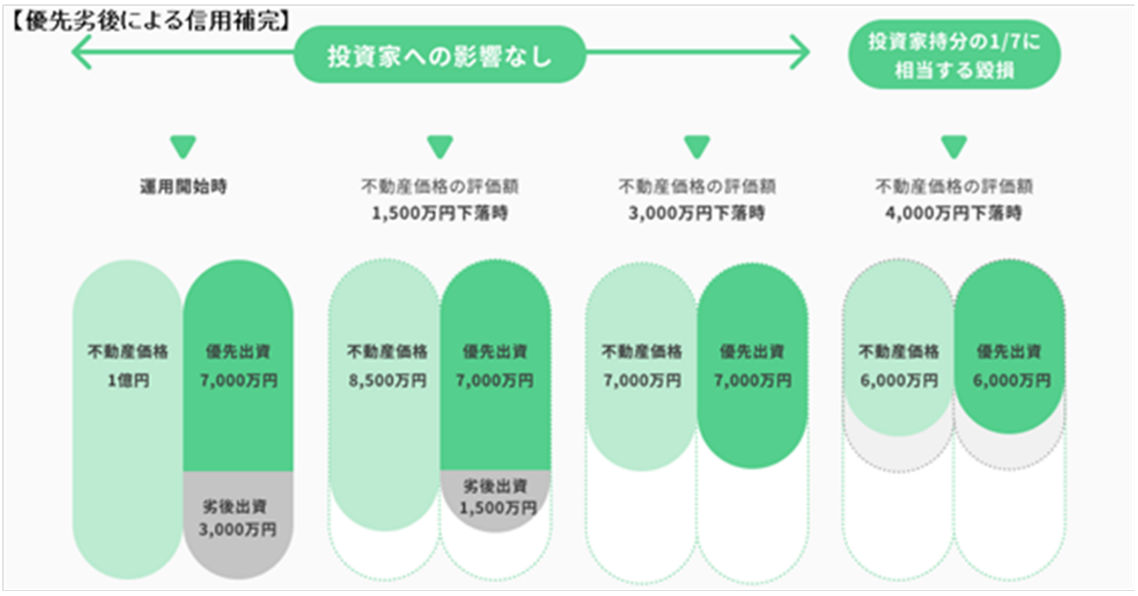
（注）不動産クラウドファンディング

当社が不動産特定共同事業の許可を取得して2020年10月にリリースした「大家どっとこむ」を通じて一般の投資家を優先出資者とし、当社が劣後出資者として対象不動産に出資する優先劣後構造を採用した不動産投資を行っております。

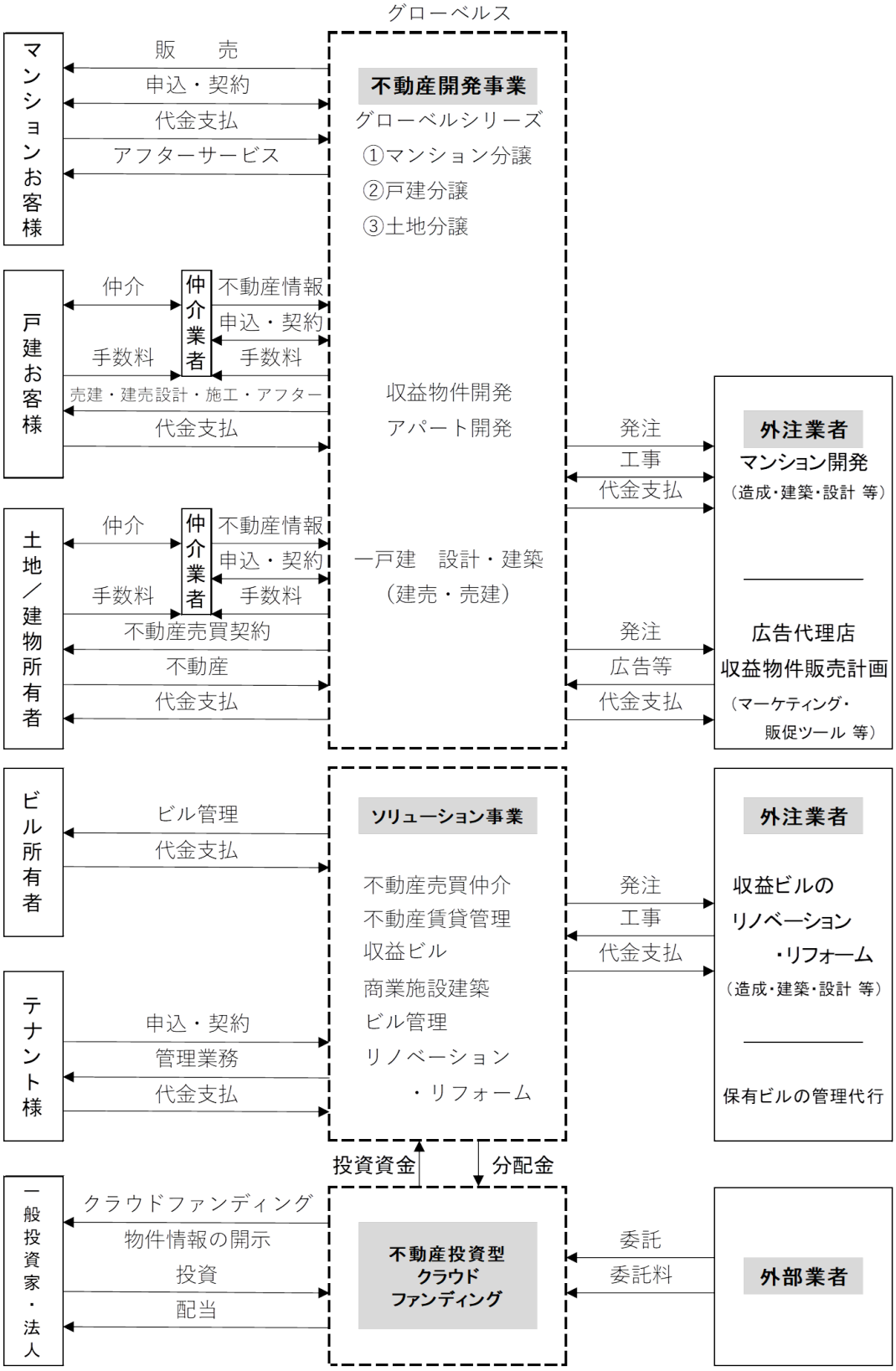
なお、クラウドファンディングとは、英語のクラウド（群衆）とファンディング（資金調達）を組み合わせた造語です。インターネットを介して一般の投資家から少額ずつ資金を調達することを指し、非投資型（購入型、寄付型）、投資型（金融型、不動産投資型）に分類されますが、当社の「大家どっとこむ」は投資型（不動産投資型）に分類され、国土交通省管轄による不動産特定共同事業法に伴う不動産投資型となります。

大家どっとこむ





事業の系統図は、次のとおりであります。



親会社：Ｊトラスト株式会社（詳細は４【関係会社の状況】参照）

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金（千円）	主要な事業の内容	議決権の所有（又は被所有）割合（%）	関係内容
（親会社） Ｊトラスト株式会社 （注）	東京都渋谷区	90,000	金融業	被所有 直接99.900	資金の借入 役員の兼任

（注）有価証券報告書の提出会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2024年3月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
48 （5）	45.8	11.4	5,781

（注）１．従業員は就業人員であります。なお、臨時従業員は（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
３．当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

当社において労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

第３ 【事業の状況】

１ 【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の沈静化に伴い社会経済活動が正常化し、個人消費も上向くなど緩やかな回復基調で推移しました。一方で、各国中央銀行の金融引き締め政策や為替変動、長期化するウクライナ情勢や円安基調の継続、賃金引上げの気運があるものの物価上昇による実質賃金の低下等により消費者の購買意欲が低調に推移する等、景気の先行きは依然として予断を許さない状況が続いております。

都市部の事業用地価格及び資材価格等の高騰に起因する建築費の上昇等には依然として留意する必要がある一方で、未だに低金利水準にある住宅ローンと税制優遇等を背景に、東京23区の新築分譲マンション平均価格が１億円を超えるなど首都圏では好立地の物件に底堅い需要があります。

このような環境下において、当社の不動産開発事業におきましては、当社が選別して供給を行った利便性の高い駅近立地への需要は旺盛であり、新築マンション「グローベル戸越銀座（東京都品川区・26戸）」、「グローベル東京府中サンクチュアリ（東京都府中市・50戸）」を竣工・引渡しを行い、賃貸マンション・アパート等の収益物件（品川区・江東区）並びに戸建て住宅（都内中心）の開発・販売が堅調に推移し、売上高が6,560,445千円（前期比119.3%）となりました。

またソリューション事業においては、賃貸管理戸数の増加（13棟131戸。前事業年度は７棟88戸）、賃貸保有戸数の増加（22棟142戸。前事業年度は18棟116戸）が業績に寄与し、売上高が636,288千円（前期比118.0%）となりました。

なお、当社の不動産投資型クラウドファンディング「大家どっとこむ」における資金調達については、関東圏の区分マンション、１棟レジンデンス等の不動産ファンド計23ファンド（自社ファンド17本、他社ファンド（２号事業）６ファンド）をオンラインで提供して運用実績の拡大を図るとともに、利益最大化のために着実に売却を実行してオンライン投資家にリターンを提供した結果、投資家会員数7千人、累積投資金額は30億円超えとなりました。また、2024年３月付けで借入併用型の変更認可を取得する事で、これまでファンド組成ができなかった、金融機関から借入（シニアローン）を行った物件でもファンド組成が可能となり、これまで以上の幅広いファンド組成が可能となりました。今後につきましては、不動産クラウドファンディングオンラインマーケットにおける流通取引総額の拡大、新規投資家の獲得、オンライン投資から現物不動産投資への投資家育成等に注力し、「大家どっとこむ」の認知度向上を図ってまいります。

以上の結果、当事業年度における売上高は7,196,733千円（前期比119.2%）、営業利益は941,366千円（前期比166.3%）、経常利益は637,826千円（前期比188.7%）、当期純利益は473,987千円（前期比224.7%）となりました。

なお、当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）の残高は1,230,678千円であり、前事業年度末に比べ603,208千円減少しました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは576,484千円の支出（前事業年度は1,862,278千円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純利益を637,118千円計上したものの、棚卸資産の増加1,366,365千円により減少し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）

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは15,438千円の支出（前事業年度は4,815千円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出10,259千円により減少し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）

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは11,286千円の支出（前事業年度は2,973,919千円の

収入）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額511,668千円、長期借入れによる収入5,912,100千円及び不動産特定共同事業出資の受入による収入885,100千円により増加したものの、長期借入金の返済による支出6,110,754千円及び不動産特定共同事業出資の返還による支出1,179,400千円により減少したことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので該当事項はありません。

(3) 販売実績

当社は不動産事業の単一のセグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

販売実績をサービス分野ごとに示すと、次のとおりであります。

サービス区分	販売高(千円)	前年比(%)
不動産開発事業	6,560,445	119.3
ソリューション事業	636,288	118.0
合計	7,196,733	119.2

(注) 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

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
渡辺パイプ株式会社	-	-	1,221,714	17.0
令和アセットマネジメント株式会社	738,279	12.2	-	-
パナメディカル株式会社	618,287	10.2	-	-

(注) 相手先は個別の物件販売先であります。

３ 【対処すべき課題】

当面の対処すべき課題を以下のとおり認識しております。

（１）事業用不動産の安定的確保について

当社の事業領域であるマンション・戸建て・賃貸物件については、安定的かつ継続的に土地・物件の確保を行う必要があります。また不動産開発事業及びソリューション事業を取り巻く環境は変化し続けているため、常に市況・トレンドの先を読んだ仕入れをしてまいります。

（２）内部管理体制とリスク管理体制の整備・強化について

継続的な成長を実現できる企業体質を確立するためには、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であります。また、今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制及びリスク管理体制の整備と適切な運用を推進し、同時に経営の公正性及び透明性を確保するため、法令及び規則の遵守を実践してコンプライアンス体制の強化にも取り組んでまいります。

（３）事業資金確保について

安定的に成長するためには資金調達力の強化が必要であります。当社は事業資金を金融機関等からの借入とクラウドファンディングにより調達しております。今後は当社の認知度向上に伴い多様な資金調達の手段を確保することで、財務体質の強化を図ってまいります。

（４）人材の確保及び育成

今後の事業拡大及び成長には、優秀な人材の採用と育成が欠かせない課題であると認識しております。採用においては、事業規模に見合った適正な人材配置のために即戦力となる人材の中途採用を主軸に常時募集しております。また、10年後、20年後の当社を担う若手人材の確保にも注力しており、定期的な社内研修と業務内容に応じた社外研修を導入して従業員一人一人のスキル向上を図ってまいります。

4 【事業等のリスク】

事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

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

(1) 不動産事業並びに不動産関連業務等の業務規制について

当社は、不動産事業において、「宅地建物取引業法」をはじめとし、「建築基準法」、「都市計画法」、「不動産特定共同事業法」、その他様々な不動産関連法制、建設関連法制等に基づく各種規制を受けております。これらの法令等の解釈の変更や改正並びに新法令の制定等がなされた場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産事業におけるリスクについて

① 住宅市場の変動

当社の不動産事業は、マンション分譲及び戸建分譲が中心であり、地価動向や建築コスト動向、競合他社の供給動向及び価格動向等の影響を受けやすく、また、景気停滞やそれに伴う企業収益及び個人消費の悪化、金利上昇、不動産関連税制の変更等経済情勢の変化があった場合には、住宅購入顧客の購買意欲の減退や商品・保有資産の価値が減少する可能性があり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

② リーシングの変動

当社が保有している不動産のリーシングにおいて、賃貸先の業績状況等によって賃貸収入の貸倒リスクが発生するほか、在宅ワークの普及に伴い、首都圏において事務所等の退去が続いて賃貸収入が減少する等、当社の業績に影響を与える可能性があります。

③ 建築資材価格及び建築工事費の変動

当社が展開している不動産事業では、木材や鉄筋及びコンクリート等、多くの建築資材を使用しますが、原油高による輸送コストの上昇等により建築資材全般について価格の上昇が続いております。また、慢性的な作業員不足による人件費の高騰も含め、建築工事費全体の高騰が当社の業績に影響を与える可能性があります。

④ 販売用不動産等の在庫過多

当社では、販売用不動産等を保有しており、開発・販売計画に基づいて適切に工程・販売管理をしておりますが、開発及び建設の遅延等により、当初の販売計画から大幅な乖離が発生する可能性があります。また、市場動向によっては在庫の滞留又は販売価格の見直しが発生する可能性もあります。このような場合には、不動産の評価損の計上等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑤ クラウドファンディング

当社では不動産投資型クラウドファンディングを活用しております。同スキームは不動産特定共同事業法及び金融商品取引法等の規制を受けており、当社では法令に則り、顧客からの預り資産の分別管理等の必要な対応を実施しておりますが、今後現行法令の解釈の変更や改正並びに新法令の制定等により、当該スキームに新たな規制を受ける可能性があります。規制の改正等に対し適切な対応ができなかった場合や、その他不測の事象が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(3) プロジェクト開発リスクについて

マンション分譲を中心とする不動産事業は、開発用地の調査・取得から商品設計、施工、販売活動を経て売上代金の回収にいたるまで、長期間にわたるプロジェクトであり、かつ建築確認等に必要な許認可の取得や近隣住民への説明をはじめ様々な手続きを必要とするため、以下に記載するリスク要因が想定され、当社の業績に影響を与える可能性があります。

① 近隣住民との紛争

建築基準法、都市計画法その他関係する法令及び行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、周辺地域の暮らしや景観との調和、自然環境の保護等に十分配慮し、近隣住民の意見、要望を反映することに努めておりますが、近隣住民との協議の結果によっては、開発に必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発・販売計画に変更が生じることも想定されます。

② 地中障害、土壌汚染等の発生

当該リスクを排除するために売主に契約不適合責任を負担させる等、事業上のリスク回避に努めておりますが、予想外の損害が発生する場合や、その場合に売主の損害賠償責任の負担能力が欠落する等により、当初の開発計画の工程遅延やコストの増加等が発生する可能性があります。

③ 建築工事の外注

マンション分譲、収益物件開発における建築工事は外注により行っております。外注先の選定においては外部機関による信用調査を行い経営、業績を鑑み、総合評価による選定を行っております。また、実績を加味し、継続発注を行って外注先の技術力・品質管理を向上させ協力体制を維持していますが、外注先とのトラブル等が発生した場合の代替手段として、同一品目について複数の外注先と取引を行うことを原則とし、特定の外注先に依存しないように努めております。

また、当社では、品質管理及び工期遅延防止のため、毎週、仕入工程会議を行い、物件の進捗や問題点の報告検討及び対応の方向性の確認を行うとともに、設計監理者から毎月受領する工事報告書・工事監理報告書により工事現場の進捗状況を詳細に把握することで、納期管理を行っています。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止及び遅延、建築コストの上昇等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 瑕疵等の発生

十分な建築技術を有する施工会社に発注を行うとともに、分譲マンションの建築工事については国の定める第三者機関による「住宅性能評価書」を取得する等、品質や安全の確保に十分な対応を行っておりますが、設計・施工不良等の瑕疵を起因とした不測の事態が発生する可能性があります。

(4) 資金調達に関するリスクについて

当社の銀行等からの借入につきましては、変動金利の借入も含まれております。金融情勢の変化による調達コストの上昇や資金調達そのものが困難となった場合、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、当社では、プロジェクトの事業資金の一部を金融機関からの借入により調達しているため、借入当初に想定した事業期間が長期化する場合、返済期日の延長が必要となります。また、状況に著しい変化が生じ、返済期日の延長が困難となる場合には、資金繰りに影響を与え、他のプロジェクトの工期の変更やその他資産処分等、事業計画の変更を余儀なくされる可能性があります。

(5) 自然災害等に関するリスクについて

大規模な地震、津波、台風等の自然災害や事故、火災、テロ等の人的災害、疫病の発生・蔓延等により、当社の保有する店舗や施設等への物理的な損害、役職員への人的被害又は顧客への被害があった場合や、災害及び疫病等に起因する社会的要請等があった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 情報流出リスクについて

当社は、マンションをはじめ住宅購入顧客並びに購入検討顧客の多くの個人情報を保有しております。個人情報の保護に関する法律にしたがって個人情報の取扱に関するルールを設ける等、体制の整備に取り組んでおりますが、不測の事態が発生した場合、当社の信用失墜による売上の減少、損害賠償の発生等、当社の業績に影響を与える可能性があります。このため当社では、情報管理を徹底するほか、不測の事態に備えた適切な管理をしております。

(7) システムリスクについて

コンピュータ等のネットワークシステムについては、外部の専門業者と連携し適切なシステム管理を実行するほか、データのバックアップ確保等の安全対策を講じておりますが、外部からの不正アクセスや不測のトラブルにより、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社グループの業務処理、営業活動に大きな影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。このため当社では、外部の専門業者と連携し適切なシステム管理を実行するほか、不測の事態に備えた適切な管理をしております。

(8) 内部管理体制の強化について

当社は、小規模な組織となっており、現在の人員構成における最適と考えられる内部管理体制や業務執行体制を構築しております。当社は、今後の業容拡大及び事業内容の多様化に対応するため、スキルアップと中途採用によ

り人員体制を強化し、内部管理体制及び執行体制の一層の充実を図っていく方針でありますが、これらの施策が適時適切に進まなかった場合には、当社の事業及び業績に影響を与える可能性があります。

(9) 繰延税金資産の回収可能性について

繰延税金資産の回収可能性は、将来の収益力やタックスプランニングに基づく一時差異等加減算前課税所得の発生状況等に基づき判断しております。当該見積り及び当該仮定において、将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌事業年度以降の財務諸表において認識する繰延税金資産の金額に影響を与える可能性があります。

(10) 親会社グループとの関係について

当社はJトラスト株式会社を中心とした企業集団（以下「Jトラストグループ」という。）に属しております。Jトラストグループは日本金融事業、韓国及びモンゴル金融事業、東南アジア金融事業、不動産事業、投資事業及びその他の事業を営んでおり、当社は不動産事業を展開する会社として位置づけられております。Jトラストグループが主たる事業としている日本金融事業では信用保証業務を行っており、不動産事業と利益相反関係が生じることから、当社が上場企業として経営の独立性を高めることが事業の健全性に資すると考えております。また、当社が上場企業として独自の資金調達を含めた様々な成長戦略を自律的に展開し、当社の事業の拡大及び企業価値の向上を実現することで、Jトラストグループの企業価値もより高まるものと考えております。

① 親会社のグループ内における事業領域の棲み分け

Jトラストグループ内において、不動産事業を展開する会社は他にも存在しますが、当社は総合不動産デベロッパーとして事業を国内で展開しており、これらの企業とは事業モデルが異なるため、事業における競合は生じておりません。また、今後発生する予定はないものと認識しておりますが、将来的にJトラストグループの経営方針に変更が生じた場合等には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 親会社グループとの取引について

当社は、Jトラストグループに属する会社と取引を行っています。

当事業年度における主な取引は次のとおりです。

相手先	取引の内容	取引金額（千円）	期末残高（千円）	取引条件等の決定方法
（親会社） Jトラスト株式会社	資金の借入	－	1,900,000	借入金の利率は、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。
	資金の返済	500,000		
	支払利息	54,560	32,058	

原則として、Jトラストグループとの間で新たな利益相反取引及び関連当事者取引は行わない方針ですが、仮に取引を行う場合は社内規程に従い、当該取引を実施する部署ならびに経営管理部において、Jトラスト株式会社からの独立性の観点も踏まえ、必要性・合理性、条件等の妥当性、公正性について、事前に確認を行うこととしています。更に、重要な取引・行為については、特別委員会の事前審議・答申を経た上で、取締役会において、その重要な取引・行為の必要性・合理性、条件等の妥当性、公正性について十分に審議した後、意思決定を行います。

事前の審議に加え、事後、審議の内容に基づいた重要な取引・行為が行われたかどうかについて、経営管理部、監査室によるチェックと、監査役会による監査を実施します。また、重要な取引・行為については、取締役会に実施状況を報告し、実施結果を確認することとしています。これらの体制により、Jトラストグループとの取引・行為等の公正性・透明性・客観性を確保してまいります。

当該取引条件の設定によっては、Jトラストグループの利益が当社の他の株主の利益と一致しない可能性があります。

③ 上場子会社のガバナンス体制の実効性確保に関する方策

Jトラスト株式会社は当社株式の99.900%（1,998,000株）を保有する親会社であり、当社取締役6名のうち、1名が親会社の業務執行者となっております。その他はJトラストグループの役員兼務者、当社への出向者はおりません。

Jトラスト株式会社は現時点では当社を連結子会社として維持する方針ですが、上場子会社の少数株主の保護及び上場会社としての独立性確保の観点から、上場子会社独自の経営体制・方針を尊重し、経営の自主性を維持することがＪトラストグループの価値向上に向けて適切であると考えております。そのため、上場子会社の経営の意思決定において親会社の事前承認を不要とし、Ｊトラストグループの開示義務等に影響を与えるものに限定して報告を行う方針とし、上場子会社の意思決定を不当に拘束することがないように配慮されておりますが、親会社は当社株主総会における取締役の任命等を通じて当社の経営判断に影響を及ぼし得る立場にあることから、議決権の行使にあたり、親会社の利益は、当社の他の株主の利益と一致しない可能性があります。

また、将来的に、Jトラストグループにおけるコア事業体制の見直し等による、事業戦略変更・基盤事業再編を受け、市場で当該株式の売却が行われた場合や売却の可能性が生じた場合には、当社株式の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。さらに、市場での売却ではなく特定の相手先へ譲渡を行った場合には、当該譲渡先の保有株数や当社に対する方針によっては、当社の経営戦略等に影響を与える可能性があります。

(11) 配当政策について

当社は、株主に対する利益還元は重要な経営課題であると認識しており、事業基盤の整備状況、今後の事業展開、業績や財政状態などを総合的に勘案したうえ、配当を検討していきたいと考えております。当面は更なる成長に向けた事業拡大、組織構築などに投資を行うことが株主価値の最大化に資すると考え、その原資となる内部留保の充実を基本方針とする考えであります。

(12) 担当J-Adviserとの契約について

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J－Adviserと、株式上場の適格性審査および株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約(以下、「J－Adviser契約」とします。)を締結する義務があります。

本発行者情報公表日時点において、当社がJ－Adviser契約を締結しているのは宝印刷株式会社（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ－Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又は契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り１か月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J－Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。

また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する１か月以上前の書面による通知を行うことにより、いつでもJ－Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。

当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、または同社に代わる担当J－Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

＜J－Adviser契約上の義務＞

・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
・上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ－Adviser契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

当社がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合（上場後１年間において債務超過の状態となった場合を除く。）において、１年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して１年を経過する日（当該１年を経過する日が当社の事業年度の末日に当たらないときは、当該１年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。

以下、本号において同じ。また「２年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、当社が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法（以下「産競法」という。）第２条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する

特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該１年を経過した日から起算して１年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（同社が適当と認める場合に限る。）には、２年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、同社が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、当社が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める１年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、当社が提出する当該再建計画並びに次のａ及びｂに定める書面に基づき行うものとする。

ａ　次の（ａ）から（ｃ）に定める書面

（ａ）法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証明する書面

（ｂ）産競法第２条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

（ｃ）私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

ｂ　本号ただし書に定める１年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

当社が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

当社が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（当社が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他当社が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと同社が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまで掲げる場合には当該ａからｃまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

ａ　当社が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

当社から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

ｂ　当社が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合

当社から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると同社が認めた日）

ｃ　当社が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

当社から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

④ 前号に該当することとなった場合においても、当社が次のａからｃまでに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

ａ　次の（ａ）又は（ｂ）に定める場合に従い、当該（ａ）又は（ｂ）に定める事項に該当すること。

（ａ）当社が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること

（ｂ）当社が前号ｃに規定する合意を行った場合
当該再建計画が、前号ｃに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること
ｂ 当該再建計画に次の（ａ）及び（ｂ）に掲げる事項が記載されていること。
（ａ）TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと
（ｂ）前ａの（ａ）に規定する見込みがある旨及びその理由又は同（ｂ）に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
ｃ 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

⑤ 事業活動の停止
当社が事業活動を停止した場合（当社及びその連結子会社の事業活動が停止されたと同社が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他当社が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と同社が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。
ａ 当社が、合併により解散する場合のうち、合併に際して当社の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の（ａ）又は（ｂ）に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の３日前（休業日を除外する。）の日
（ａ）TOKYO PRO Marketの上場株券等
（ｂ）特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等
ｂ 当社が、前ａに規定する合併以外の合併により解散する場合は、当社から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあっては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）
ｃ 当社が、ａ及び前ｂに規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第３号ｂの規定の適用を受ける場合を除く。）は、当社から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

⑥ 不適当な合併等
当社が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（ⅰ 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ⅰの２ 非上場会社を子会社とする株式交付、ⅱ 会社分割による非上場会社からの事業の承継、ⅲ 非上場会社からの事業の譲受け、ⅳ 会社分割による他の者への事業の承継、ⅴ 他の者への事業の譲渡、ⅵ 非上場会社との業務上の提携、ⅶ 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ⅷ その他非上場会社の吸収合併又はⅰからⅶまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、当社が実質的な存続会社でないと同社が認めた場合

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損
第三者割当により当社の支配株主（当社の親会社又は当社の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると同社が認めるとき

⑧ 発行者情報等の提出遅延
当社が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、同社がその遅延理由が適切でないと判断した場合

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等
次のａ又はｂに該当する場合
ａ 当社が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると同社が認める場合
ｂ 当社の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものであ

る場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると同社が認める場合

⑩ 法令違反及び上場契約違反等
当社が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

⑪ 株式事務代行機関への委託
当社が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

⑫ 株式の譲渡制限
当社がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

⑬ 完全子会社化
当社が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭ 指定振替機関における取扱い
当社が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

⑮ 株主の権利の不当な制限
当社が次のａからｇまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると同社が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると同社が認めた場合をいう。

a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である当社の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を当社以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が当社に対する買収の実現を困難にする方策であると同社が認めるときは、当社が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）
d TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定
e TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定
f 議決権の比率が300％を超える第三者割当に係る決議又は決定
g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定

⑯ 全部取得
当社がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合

⑰ 株式等売渡請求による取得
特別支配株主が当社の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合

⑱ 株式併合

当社が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を１株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲ 反社会的勢力の関与

当社が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと同社が認めるとき

⑳ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、同社若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。

なお、本発行者情報公表日時点において、J－Adviser契約の解約につながる上記の事象は発生しておりません。

５ 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

６ 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本書公表日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し、合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

（流動資産）

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ757,917千円増加し、13,788,623千円となりました。これは主に、現金及び預金の減少602,208千円、販売用不動産の新規購入による増加826,751千円及びマンションの工事進行等に伴う仕掛販売用不動産の増加539,613千円によるものであります。

（固定資産）

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ2,836千円減少し、275,633千円となりました。これは主に、投資その他の資産の「その他」に含まれる差入保証金の減少及び繰延税金資産の増加等により投資その他資産が、5,430千円減少したよるものであります。

（流動負債）

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に比べ607,210千円増加し、5,650,263千円となりました。これは主に、不動産特定共同事業出資受入金の減少294,300千円及び関係会社短期借入金の減少500,000千円、短期借入金の増加1,011,668千円及び契約負債の増加332,758千円によるものであります。

（固定負債）

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に比べ326,117千円減少し、5,489,663千円となりました。これは主に、長期借入金の減少303,903千円及び預り保証金の減少22,989千円によるものであります。

（純資産）

当事業年度末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ473,987千円増加し、2,924,329千円となりました。これは当期純利益473,987千円の計上により利益剰余金が増加したものであります。

(3) 経営成績の分析

「第３【事業の状況】　１【業績等の概要】(1)　業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第３【事業の状況】　４【事業等のリスク】」に記載のとおりであります。

(5) キャッシュ・フローの状況の分析

「第３【事業の状況】　１【業績等の概要】(2)　キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第４ 【設備の状況】

１ 【設備投資等の概要】

当社の設備投資については、経営管理体制や社内インフラの充実・強化等を目的とした設備投資を継続的に実施しております。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

当事業年度の設備投資の総額は14,107千円であります。

なお、セグメントの設備の状況につきましては、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、記載しておりません。

２ 【主要な設備の状況】

2024年３月31日現在

事業所名（所在地）	事業部の名称	設備の内容	帳簿価額（千円）					従業員数（名）
			建物及び構築物	工具、器具及び備品	ソフトウェア	その他	合計	
東京本社（東京都品川区）	全社共通	業務施設	8,593	1,989	20,089	497	31,169	47 (4)
大阪支店（大阪府大阪市淀川区）	大阪支店	業務施設	1,485	71	―	―	1,556	1 (1)

（注）１．現在休止中の主要な設備はありません。
２．本社建物は販売用不動産であるため、上記には含めておりません。
３．大阪支店は賃借物件であり、その年間賃料は、2,102千円であります。
４．当社の事業セグメントは、不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

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５ 【発行者の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数（株）	未発行株式数（株）	事業年度末現在発行数（株）（2024年３月31日）	公表日現在発行数（株）（2024年６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	8,000,000	6,000,000	2,000,000	2,000,000	東京証券取引所（TOKYO PRO Market）	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	8,000,000	6,000,000	2,000,000	2,000,000	―	―

（注）１．2024年１月18日付で普通株式１株につき100株の株式分割に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は797,600株増加し、800,000株となっております。
２．2024年３月１日付で普通株式１株につき10株の株式分割に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は7,200,000株増加し、8,000,000株となっております。
３．2024年１月17日開催の臨時株主総会決議により、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
2024年１月18日（注）１	198,000	200,000	―	100,000	―	―
2024年３月１日（注）２	1,800,000	2,000,000	―	100,000	―	―

（注）１．株式分割（１：100）によるものであります。
２．株式分割（１：10）によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	―	1	―	1	―	―	―	2	―
所有株式数（単元）	―	20	―	19,980	―	―	―	20,000	―
所有株式数の割合(%)	―	0.100	―	99.900	―	―	―	100	―

（注）2024年1月17日開催の臨時株主総会決議により、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(7) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式の総数に対する所有株式数の割合(%)
Ｊトラスト株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番３号	1,998,100	99.905
株式会社エスファイナンス	山口県周南市銀杏街４番地	1,900	0.095
計	―	2,000,000	100.0

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式(自己株式等)	―	―	―
議決権制限株式(その他)	―	―	―
完全議決権株式(自己株式等)	―	―	―
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,000,000	20,000	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	―	―	―
発行済株式総数	2,000,000	―	―
総株主の議決権	―	20,000	―

（注）１．2024年１月18日付で１株を100株に分割いたしました。
２．2024年３月１日付で１株を10株に分割いたしました。
３．2024年１月17日開催の臨時株主総会決議により、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

２ 【自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

３ 【配当政策】

当社は、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行なうことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年２回行うことができる旨を定款に定めております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

なお、当事業年度の配当につきましては、内部留保資金の確保のため実施しておりません。内部留保資金につきましては、企業体質の強化、将来の事業展開のための資金等に充当してまいります。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び今後の事業計画を勘案し内部留保とのバランスを図りながらその実施を検討する所存であります。

４ 【株価の推移】

当社株式は、当事業年度末日において非上場でありますので、該当事項はありません。

なお、当社株式は2024年６月20日に東京証券取引所TOKYO PRO Marketへ上場しております。

５ 【役員の状況】

男性９名　女性－名(役員のうち女性の比率－%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
代表取締役	社長	藤田　賢一	1966年10月20日	1990年４月 1993年11月 2001年９月 2003年11月 2005年９月 2009年９月 2012年７月 2012年10月 2013年５月 2014年６月 2014年７月 2019年４月 2019年６月	株式会社キャビン　入社 有楽土地株式会社（現 大成有楽不動産株式会社）　入社 株式会社ビィー・ジャパン入社 同社　執行役員 株式会社ライブドア不動産　取締役 キーノート株式会社（現 株式会社グローベルス）　入社 Ｊトラスト株式会社　入社 キーノート株式会社（現 株式会社グローベルス）住宅事業部部長 アドアーズ株式会社（現 株式会社KeyHolder）　入社 キーノート株式会社（現 株式会社グローベルス）　入社 アールテック株式会社　入社 当社　入社　取締役 当社　代表取締役社長（現任）	(注)３	(注)５	－

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
取締役	会長	藤澤　信義	1970年１月17日	2007年８月	かざか債権回収株式会社（現 パルティール債権回収株式会社）代表取締役会長	(注)３	(注)５	―
				2008年６月	Ｊトラスト株式会社　代表取締役会長			
					株式会社マスワーク（現 当社）取締役			
				2010年６月	Ｊトラスト株式会社　取締役			
					アドアーズ株式会社（現 株式会社KeyHolder）　取締役			
				2010年10月	Ｊトラスト株式会社　取締役最高顧問			
				2011年６月	Ｊトラスト株式会社　代表取締役社長			
				2013年10月	J TRUST ASIA PTE. LTD.　代表取締役社長（現任）			
				2014年１月	親愛貯蓄銀行株式会社（現 JT 親愛貯蓄銀行株式会社）　会長			
				2014年５月	アドアーズ株式会社（現 株式会社KeyHolder）　取締役会長			
				2014年９月	LCD Global Investments LTD.（現 AF Global Limited.）　取締役			
				2015年３月	JTキャピタル株式会社（現 Ａキャピタル株式会社）　理事会長			
				2015年６月	Ｊトラスト株式会社　代表取締役社長 最高執行役員			
					PT JTRUST INVESTMENTS INDONESIA 代表理事			
					アドアーズ株式会社（現 株式会社KeyHolder）　取締役			
				2017年３月	株式会社デジタルデザイン（現 Ｊトラスト株式会社）　社外取締役			
				2019年６月	株式会社KeyHolder　取締役会長（現任）			
				2020年６月	株式会社プロスペクト（現 Ｊトラスト株式会社）　社外取締役			
					株式会社プロスペクト・エナジー・マネジメント（現 Ｊグランド株式会社）　代表取締役社長			
				2020年７月	株式会社プロスペクト（現 Jトラスト株式会社）　代表取締役会長ＣＥＯ			
				2020年10月	Ｊトラスト株式会社　代表取締役社長最高執行役員（現任）			
					株式会社プロスペクト（現 Ｊトラスト株式会社）　取締役会長			
				2022年３月	エイチ・エス証券株式会社（現 Ｊトラストグローバル証券株式会社）　取締役会長（現任）			
				2022年５月	株式会社クリア　取締役会長（現任）			
				2023年６月	当社　取締役会長（現任）			
				2023年10月	bijoux株式会社　取締役（現任）			

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
取締役	専務 不動産開発本部長	飯田　光晴	1965年10月４日	1988年４月 2002年７月 2007年６月 2008年６月 2013年６月 2014年２月 2014年６月 2019年６月 2020年７月 2020年10月 2021年３月 2023年６月	株式会社大京　入社 株式会社グローベルス（現 Jトラスト株式会社）営業部長 同社　執行役員 同社　営業二部長 同社　取締役 同社　執行役員営業部担当 同社　執行役員事業部門担当 同社　常務執行役員不動産事業部門担当 同社　専務取締役不動産事業部門担当 同社　執行役員営業部・業務推進部担当 当社　取締役 当社　専務取締役 当社　専務取締役不動産開発本部長（現任）	（注）３	（注）５	―
取締役	ソリューション事業部長	岡　勝	1963年９月11日	1988年４月 1999年２月 2001年４月 2003年11月 2008年11月 2017年８月 2020年６月 2020年７月 2020年８月 2020年10月 2023年５月 2023年６月	株式会社朋友建設　入社 都市住宅販売株式会社　入社 明和ファイナンス株式会社　入社 株式会社ケイ・エス・シー　入社 株式会社ライブレント　代表取締役 株式会社フロンティアハウス 取締役専務執行役 株式会社プロスペクト（現 Jトラスト株式会社）　代表取締役社長 同社　取締役社長 株式会社フロンティアハウス 社外取締役 当社　代表取締役会長 株式会社プロスペクト（現 Jトラスト株式会社）取締役 株式会社ササキハウス　取締役 株式会社ライブレント　取締役 当社　取締役ソリューション事業部長（現任）	（注）３	（注）５	―
取締役	建築部長	大森　修	1958年８月８日	1979年４月 1994年１月 2005年７月 2014年２月 2014年６月 2021年３月	中銀マンシオン株式会社　入社 かろりーな株式会社（現 Jトラスト株式会社）　入社 同社　建築部部長 同社　事業部部長兼建築部部長 同社　執行役員 当社　取締役建築部長（現任）	（注）３	（注）５	―

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
取締役	―	天野　公史	1957年７月22日	1976年４月 1986年10月 1991年５月 1992年５月 1998年５月 2001年12月 2002年４月 2014年６月 2016年５月 2018年５月 2021年８月	株式会社若林工務店（現 パナソニックホームズ株式会社代理店）入社 新横浜ナショナル住宅株式会社（現 株式会社ワカバヤシ）　入社 同社　取締役 株式会社パナホーム新横浜（現 株式会社ワカバヤシ）常務取締役 兼 青葉台支店長 同社　専務取締役 株式会社ワカバヤシ　代表取締役社専務 同社　代表取締役社長 同社　代表取締役会長 同社　取締役会長 同社　相談役 当社　取締役（現任）	(注) 3	(注) 5	―
常勤監査役	―	上野　聖一	1964年10月23日	1988年４月 1995年２月 2012年８月 2023年８月	大和ハウス工業株式会社　入社 株式会社かろりーな（現 Ｊトラスト株式会社）　入社 同社監査室長 当社　監査役（現任）	(注) 4	(注) 5	―
監査役	―	黒鳥　浩	1952年11月21日	1976年４月 1988年12月 1993年５月 1999年12月 2007年１月 2010年１月 2011年６月 2019年９月 2020年６月 2021年６月 2023年６月	野村證券株式会社　入社 ノムラ・インターネショナルPLC出向 ノムラ・バンク（スイス）LTD.（野村證券スイス現地法人）　社長 兼 株式会社野村総合研究所スイス現地法人　取締役 株式会社上田ファイナンシャル・エンジニアリング　常務取締役 KOBE証券株式会社（現 インヴァスト証券株式会社）　専務執行役員 インヴァスト証券株式会社　代表取締役専務 同社　常勤監査役 一般社団法人日本次世代産業推進機構国連次世代産業大学院設立準備室参与 株式会社ミライノベート（現 Ｊトラスト株式会社）　取締役監査等委員 同社　指名・報酬委員 当社　監査役（現任）	(注) 4	(注) 5	―
監査役	―	田邊　栄二	1957年４月30日	1981年４月 2009年１月 2011年６月 2015年４月 2018年４月 2018年６月 2021年４月 2023年９月	株式会社山口相互銀行（現 株式会社西京銀行）　入社 同社　コンプライアンス統括部長 中国総合信用株式会社　執行役員 同社　監査部長 西京リース株式会社（現 株式会社エスファイナンス）　顧問 株式会社ほけんeye西京　顧問 西京リース株式会社（現 株式会社エスファイナンス）　代表取締役社長 株式会社ほけんeye西京　取締役 当社　監査役（現任）	(注) 4	(注) 5	―
計							―	―

(注) １．天野公史氏は、社外取締役であります。
２．上野聖一氏、黒鳥浩氏、田邊栄二氏は、社外監査役であります。
３．取締役の任期は、2024年３月期に係る定時株主総会の終結の時から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終結の時までであります。
４．監査役の任期は、2024年１月17日から４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終結の時までであります。
５．2024年3月期に支給した役員報酬の総額は、期中に退任した役員への支払い分を含めて74,368千円であります。

６ 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

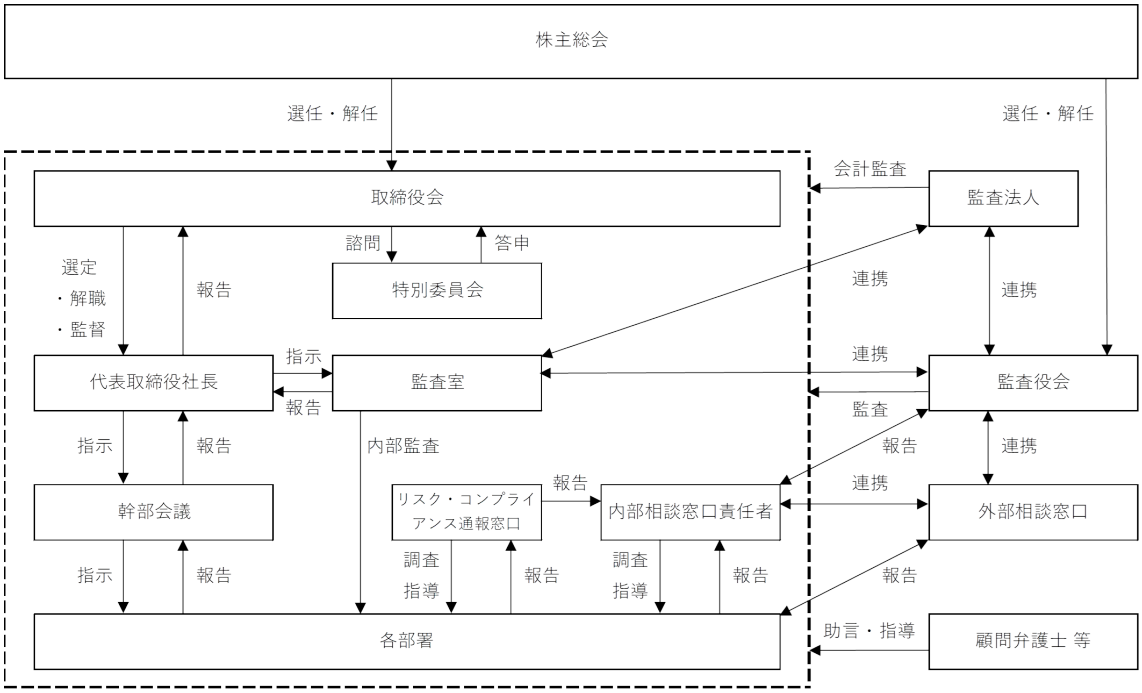
当社は事業を通じて社会の発展に貢献するとともに、株主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

かかる認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めて参ります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として監査室を設置しております。重要な経営判断と業務執行の監督を担う取締役会と、取締役から独立した監査役により、経営の監督・牽制機能を実効する体制としております。監査役は、取締役会に出席し、業務執行者から独立した立場で意見を述べ、会社経営における意思決定プロセスの違法性や著しく不当な職務執行がないか等、取締役の職務執行状況を常に監視する体制を確保しております。また、社外取締役１名と社外監査役３名を選任し、外部からの視点による経営監督機能を強化しております。当社の企業規模、事業内容等を勘案しますと、経営の効率性及び妥当性の監視機能において取締役が相互に監視し、かつ、社外役員の意見を参考にすることにより、経営監視機能の実効性は確保しているものと考えております。

コーポレート・ガバナンス体制図



イ． 取締役・取締役会

当社は、取締役６名（うち社外取締役１名）で構成された取締役会を設置しております。定時取締役会は毎月１回開催し、経営の基本方針の決定、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による職務執行の監督を行う機関としております。臨時取締役会は必要に応じて開催し、迅速な経営判断を遂行しております。

ロ． 監査役・監査役会

当社は、監査役会制度を採用しており、社外監査役３名で構成されております。監査役は監査役会規程に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監査するとともに適宜必要な意見を述べております。

ハ． 監査室

当社は、代表取締役社長により直接任命された内部監査人（１名）を配置する監査室を独立した組織として

設置しております。内部監査人は、当社の年間内部監査計画を策定し、業務及び会計に関わる経営活動に対して全般的な監査を実施しております。

ニ. 会計監査

当社は、会計監査人として四谷監査法人と会社法監査契約を締結し、会社法監査を受けております。また、東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128 条第３項の規定に基づき監査を受けております。

なお、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

また、当社は、会社法第427条第１項に基づき、会計監査人との間において、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限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該会計監査人が責任の原因となった職務の遂行につき、善意でかつ重大な過失がない場合に限定されます。

③ 企業統治に関するその他の事項

当社の内部統制システムは、取締役会において以下の通り、「内部統制システムの構築に関する基本方針」を決議しております。

１．取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(1) 「倫理憲章・企業理念」を策定し、当社役職員全員が目指すべき方向を明確化するとともに、役職員は、「コンプライアンス規程」に基づく厳格なコンプライアンス体制の下で職務を執行する。

(2) コンプライアンス体制の構築、整備、維持を図るため、監査担当部門による社内業務の実施状況の把握、業務執行における法令、定款及び社内規程等の遵守状況調査などを定期的に実施し、調査対象部門へ改善を求めるとともに取締役会及び監査役会に対して適宜報告を行う。

(3) 取締役は、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、各分掌に従い、担当する部署の内部統制を整備し、必要な諸規則の制定及び周知徹底を図るとともに、「取締役会規程」を遵守する。

(4) 外部弁護士と連携した内部相談窓口を設置し、役職員が、社内規程、法令・定款及び社会規範等に反する行為を発見したときの内部通報制度を構築しており、その適切な運用とコンプライアンス上疑義ある行為の未然防止に努める。

(5) 役職員の法令・定款違反等の行為については、賞罰委員会運営規程を制定し、適正に処分を行う。

２．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

役職員の職務執行に係る書類等の情報については、文書管理規程に基づいて、保存年限を定め適切に保存及び管理する。

３．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

(1) 「リスク管理規程」を制定し、想定されるリスクを識別・分析・管理し、迅速かつ適切な情報伝達と対応体制を整備する。

(2) 経営管理部長は、リスク管理に係る情報を、社長及び監査役に定期的かつ必要に応じて報告し、改善等の提案を行う。また、重大なリスク情報は、遅滞なく取締役会へ報告される。

(3) 取締役会は、毎年、リスク管理体制についても見直しを行う。

４．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

(1) 取締役会は、取締役会規程に基づき毎月開催され、経営上の重要な項目についての意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行状況の監督を行う。

(2) 会社の組織機能や運営状況を組織規程や業務分掌規程に定め、業務を効率的に遂行する。

(3) これらの業務運営状況を把握し、改善を図るため、監査担当部門による内部監査を実施し、取締役会は、その内部監査の報告を踏まえこれらの体制を検証する。

５．当社並びにその親会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

(1) 親会社において定められた関係会社管理規程に従い、当社の取引内容を適切に管理し親会社へ報告する。

(2) リスク管理規程に従い、重大なリスク情報を親会社へ報告する体制を整備する。
(3) 親会社の内部監査部門による内部監査を実施し、当社監査役との意見交換を行う。
(4) 定期的にグループ監査役連絡会が開催され、グループ各社の情報が共有される。
(5) 親会社及び当社を除く親会社グループとの取引については、親会社の役員との兼務役員は審議及び決議に参加しないこととし、当該役員を除き、取締役会で決議をする。
(6) 経営に重大な影響を与える可能性のあるグループ内取引等を開始する場合には、事前にそれらの取引等の適切性・違法性を審議・検討の上、取締役会で決議又は報告をする。

6．監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

監査役は、その職務の執行のために必要がある場合は、監査担当部門に所属する使用人に調査を委嘱し、報告を求めることができる。

7．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

(1) 監査役が、その職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、必要な員数及び求められる資質について、監査役と協議の上、適任と認められる人員を配置する。
(2) 第１項の使用人は、組織上、独立した部署に所属し、直接監査役の指揮命令下で業務を行い、その業務に関して必要な情報の収集権限を有し、指示の有無・内容等につき監査役に対し守秘義務を負うものとする。
(3) 第１項の使用人の任免異動等については、その独立性及び監査役の指示の実効性の確保のため、監査役の同意を得るものとする。

8．取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他監査役への報告に関する体制

(1) 当社の取締役及び使用人は、職務執行に関し、重大な法令・定款違反及び不正の行為の事実又は会社に損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、リスク管理規程に基づき遅滞なく監査役に報告される。
(2) 内部通報に関する取扱規程により通報された内容及びその調査結果は、遅滞なく監査役へ報告される。また、通報は監査役へ直接行うことができる。
(3) 内部通報に関する取扱規程に基づく監査役への通報又は監査役への業務執行に関する事項等の報告を行ったことを理由として、その通報者又は報告者に対し不利な取り扱いを行わない。

9．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

(1) 監査役は、取締役会に出席する他、重要な社内会議に出席し、必要に応じ意見を述べることができる。また、重要な議事録及び稟議書は都度監査役に回覧し、その他の重要書類等(電磁的記録を含む。)は、監査役の求めに応じて閲覧できる。
(2) 監査役は、役職員、会計監査人及び監査役の職務を適切に遂行するうえで必要な者との意見交換を行い、役職員は、監査役の求めに応じて業務執行に関する事項の報告を行う。
(3) 監査役は、会計監査人及び監査担当部門から定期的に各々が実施した監査に関する報告を受け、意見交換を行う。また、監査担当部門は、監査役からの求めに応じて監査役の監査に協力する。
(4) 監査役がその職務の執行について生じる費用の支出を求めた場合、当該監査役の職務の執行に必要でないと証明できる場合を除き、その費用を負担する。

10．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及び体制

(1) 当社は反社会的勢力との関係を一切遮断することを基本に置き、反社会的勢力排除に向け「反社会的勢力排除規程」を定め、役職員に周知徹底する。
(2)「反社会的勢力排除規程」に従い、反社会的勢力からの不当要求の拒絶及び関係遮断に向けて、警察当局及び外部機関との密な連携を図り、組織として毅然と対応するなど、反社会的勢力への対応体制を整備する。

④　自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第２項の規定に基づき、取締役会決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。

⑤　取締役及び監査役の定数

当社の取締役は６名以内、監査役は３名以内とする旨を定款で定めております。

⑥　社外取締役及び社外監査役の状況

当社の社外取締役は１名、社外監査役は３名であります。

当社と社外取締役の天野公史氏、社外監査役の上野聖一氏、黒鳥浩氏及び田邊栄二氏との間には、社外役員の独立性に影響を及ぼす人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役の天野公史氏につきましては、過去に不動産事業を行う企業の代表取締役として豊富な経験と幅広い知識を有しており、監視・監督機能の強化のみならず、経営全般についての助言・提言を期待して、社外取締役として選任しております。

社外監査役の上野聖一氏は、約36年の間、不動産業及び建設業を営む企業に従事しており、なおかつ、直近の約12年間は他社の内部監査の責任者として豊富な経験と知識を有しており、実効性の高い監査が期待できます。当社の監査の妥当性を客観的に確保する観点から、社外監査役として選任しております。

社外監査役の黒鳥浩氏は、海外企業の経営に携わるなど金融に関する豊富な経験と知識に基づくグローバルで多様な視点有しており、直近では取締役監査等委員として監査等委員会での活動経験もあります。当社の監査の妥当性を客観的に確保する観点から、社外監査役として選任しております。

社外監査役の田邊栄二氏は、長年の金融機関における豊富な経験とコンプライアンス部門及び監査部門に係る高い知見並びに企業経営の経験に基づく多様な視点を持っており、当社の監査の妥当性を客観的に確保する観点から、社外監査役として選任しております。

⑦　取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第１項の規定により、取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む。）の職務について、当該取締役が負うべき損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

⑧　取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の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及び選任決議は、累積投票によらない旨を定めております。

⑨　責任限定契約の内容の概要

当社は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、会社法第427条第１項の規定に基づき、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低限度額であります。

⑩　内部監査及び監査役の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の監査室にて実施されます。主に、監査室長１名及びクロス監査担当者１名により内部監査を実施しております。監査室では、内部監査計画書を作成し、その計画に基づき内部監査を実施します。毎年全部署を対象としており、業務運営の効率性・合理性及び法令等の遵守等について内部監査を行います。監査終了後、速やかに代表取締役社長及び監査役への報告を行い、全部署の責任者へ監査結果を共有しております。

また、当社は、2024年１月より監査役会を設置しており、監査役は３名であります。監査役監査基準に基づき、監査役監査の方針を定めております。監査役は取締役会のほか、重要な会議にも出席し、取締役の業務執行状況を十分に監査できる体制を構築しております。内部監査の実査にも帯同することで、緊密な連携を保ち、定期的な情報・意見交換を行い、効果的かつ効率的な監査の実施に努めております。

⑪　会計監査の状況

当社は、会計監査人として、四谷監査法人と会社法監査契約を締結し、会社法監査を受けております。また、東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第３項の規定に基づき監査を受けております。なお、2024年３月期において監査を執行した公認会計士は田口邦宏氏、斎藤雄一氏の２名であり、いずれも継続監査年数は７年以内であります。また、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

⑫　中間配当

当社は会社法第454条第５項の規程により、取締役会の決議によって毎年９月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑬　株主総会の特別決議要件

当社は株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第２項に定める特別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、出席した当該株主の議決権の３分の２以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑭　役員の報酬等

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（名）
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 （社外取締役を除く。）	63,000	63,000	－	－	4
監査役 （社外監査役を除く。）	－	－	－	－	－
社外役員	11,368	11,368	－	－	4
計	74,368	74,368	－	－	8

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	最近事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
発行者	14,876	－

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査法人に対する監査報酬の決定方法としましては、監査日数、当社の事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

第６ 【経理の状況】

１　財務諸表の作成方法について

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

(2) 当社の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第３項で認められた会計基準のうち、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作成しております。

２　監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第３項の規定に基づき、当事業年度（2023年４月１日から2024年３月31日まで）の財務諸表について、四谷監査法人により監査を受けております。

３　連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 (2023年３月31日)	当事業年度 (2024年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,843,986	1,241,778
売掛金	8,473	1,075
販売用不動産	※2.3 7,300,265	※2.3 8,127,017
仕掛販売用不動産	※2.3 3,700,875	※2 4,240,489
前渡金	66,750	40,500
前払費用	101,873	104,640
その他	8,479	33,122
流動資産合計	13,030,705	13,788,623
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※1 3,160	※1 10,078
車両運搬具(純額)	※1 0	※1 497
工具、器具及び備品(純額)	※1 1,614	※1 2,060
有形固定資産合計	4,775	12,636
無形固定資産		
ソフトウエア	25,357	20,089
無形固定資産合計	25,357	20,089
投資その他の資産		
出資金	19,470	21,070
長期前払費用	3,284	1,608
繰延税金資産	8,312	99,620
その他	218,163	121,499
貸倒引当金	△892	△892
投資その他の資産合計	248,338	242,907
固定資産合計	278,470	275,633
資産合計	13,309,176	14,064,256

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100,359	39,789
短期借入金	―	※2 1,011,668
関係会社短期借入金	2,400,000	1,900,000
１年内返済予定の長期借入金	※2 1,244,120	※2 1,349,369
１年内償還予定の社債	30,000	5,000
未払金	188,399	81,422
未払費用	43,226	50,020
未払法人税等	47,237	156,121
契約負債	81,182	413,941
前受金	54,864	53,585
預り金	21,273	51,256
不動産特定共同事業出資受入金	832,390	538,090
流動負債合計	5,043,053	5,650,263
固定負債		
社債	5,000	―
長期借入金	※2,4 5,433,166	※2,4 5,129,263
退職給付引当金	135,893	141,668
その他	241,720	218,731
固定負債合計	5,815,781	5,489,663
負債合計	10,858,834	11,139,927
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
利益準備金	7,500	7,500
その他利益剰余金		
別途積立金	475,000	475,000
繰越利益剰余金	1,867,841	2,341,829
利益剰余金合計	2,350,341	2,824,329
株主資本合計	2,450,341	2,924,329
純資産合計	2,450,341	2,924,329
負債純資産合計	13,309,176	14,064,256

② 【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）
売上高	※1　6,039,016	※1　7,196,733
売上原価	※3　4,779,679	※3　5,460,214
売上総利益	1,259,337	1,736,518
販売費及び一般管理費	※4　693,249	※4　795,152
営業利益	566,088	941,366
営業外収益		
受取利息及び配当金	361	369
違約金収入	7,017	－
助成金収入	－	2,213
解約手付金収入	5,400	12,000
その他	5,711	2,009
営業外収益合計	18,489	16,591
営業外費用		
支払利息	※2　187,180	※2　206,661
支払手数料	14,888	70,283
不動産特定共同事業分配金	38,601	25,383
その他	5,894	17,803
営業外費用合計	246,566	320,132
経常利益	338,011	637,826
特別利益		
固定資産売却益	※5　1,780	※5　382
特別利益合計	1,780	382
特別損失		
固定資産除却損	－	※6　1,090
特別損失合計	－	1,090
税引前当期純利益	339,791	637,118
法人税、住民税及び事業税	136,437	254,439
法人税等調整額	△7,591	△91,308
法人税等合計	128,845	163,131
当期純利益	210,946	473,987

【売上原価明細書】

区分	注記番号	前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日） 金額（千円）	構成比 （％）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日） 金額（千円）	構成比 （％）
Ⅰ　土地仕入高		3,056,052	43.5	4,208,306	61.6
Ⅱ　建物仕入高		1,184,464	16.8	87,241	1.3
Ⅲ　外注費		1,961,203	27.9	1,902,185	27.9
Ⅳ　経費		831,273	11.8	628,846	9.2
当期販売用不動産費用		7,032,993	100.0	6,826,579	100.0
期首販売用不動産棚卸高		6,090,225		7,300,265	
期首仕掛販売用不動産棚卸高		2,657,601		3,700,875	
小計		15,780,820		17,827,721	
期末販売用不動産棚卸高		7,300,265		8,127,017	
期末仕掛販売用不動産棚卸高		3,700,875		4,240,489	
当期販売用不動産原価		4,779,679		5,460,214	
売上原価		4,779,679		5,460,214	

（原価計算の方法）
原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算であります。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自　2022年４月１日　至　2023年３月31日)

(単位：千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計	株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金				
			別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000	7,500	475,000	1,656,895	2,139,395	2,239,395	2,239,395
当期変動額							
当期純利益				210,946	210,946	210,946	210,946
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	－	－	－	210,946	210,946	210,946	210,946
当期末残高	100,000	7,500	475,000	1,867,841	2,350,341	2,450,341	2,450,341

当事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

(単位：千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計	株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金				
			別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000	7,500	475,000	1,867,841	2,350,341	2,450,341	2,450,341
当期変動額							
当期純利益				473,987	473,987	473,987	473,987
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	－	－	－	473,987	473,987	473,987	473,987
当期末残高	100,000	7,500	475,000	2,341,829	2,824,329	2,924,329	2,924,329

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	339,791	637,118
減価償却費	9,844	10,423
受取利息及び受取配当金	△361	△369
支払利息	187,180	206,661
不動産特定共同事業分配金	38,601	25,383
固定資産売却損益(△は益)	△1,780	△382
固定資産除却損	－	1,090
売上債権の増減額(△は増加)	4,443	7,398
棚卸資産の増減額(△は増加)	△2,253,314	△1,366,365
仕入債務の増減額(△は減少)	△64,753	△60,569
契約負債の増減額(△は減少)	47,106	332,758
退職給付引当金の増減額（△は減少）	14,927	5,775
その他	118,807	16,410
小計	△1,559,504	△184,666
利息及び配当金の受取額	361	369
利息の支払額	△189,773	△199,821
不動産特定共同事業分配金の支払額	△46,850	△22,929
法人税等の支払額	△66,511	△169,435
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,862,278	△576,484
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入れによる支出	△13,200	△12,200
定期預金の払戻による収入	11,200	11,200
有形固定資産の取得による支出	－	△10,259
有形固定資産の売却による収入	1,768	398
無形固定資産の取得による支出	△2,824	△3,847
その他	△1,760	△730
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,815	△15,438
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	992,000	511,668
長期借入れによる収入	2,989,580	5,912,100
長期借入金の返済による支出	△992,430	△6,110,754
社債の償還による支出	△50,000	△30,000
不動産特定共同事業出資受入による収入	1,267,130	885,100
不動産特定共同事業出資の返還による支出	△1,232,360	△1,179,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,973,919	△11,286
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,106,825	△603,208
現金及び現金同等物の期首残高	727,061	1,833,886
現金及び現金同等物の期末残高	※　1,833,886	※　1,230,678

【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（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

2　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、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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	８～15年
車両運搬具	２年
工具、器具及び備品	４～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア（自社利用分）５年

3　引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、退職給付に係る期末時自己都合要支給額を退職給付債務とする方法による簡便法を適用しております。

4　収益及び費用の計上基準

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

(1) 不動産販売

主に用地の仕入れから建物の施工まで行ったマンション又は戸建住宅を顧客へ販売しており、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。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の引渡し時点において収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸

顧客との賃貸借契約書に基づき貸主として当該物件を適切に使用させる義務を負っております。不動産の賃貸収入は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、契約期間にわたり収益を認識しております。

5　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

6　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

棚卸資産等に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

（重要な会計上の見積り）

1　販売用不動産等

(1) 財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前事業年度 (2023年３月31日)	当事業年度 (2024年３月31日)
販売用不動産	7,300,265	8,127,017
仕掛販売用不動産	3,700,875	4,240,489

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

販売用不動産、仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産等」という。）の評価については、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産等については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。この場合の正味売却価額は、販売見込額（売却市場の時価）から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除したものとしております。

販売用不動産等の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、及び販売実績等を踏まえ算出しております。なお、物件ごとに特性があり、景気動向、金利動向及び地価動向等の影響を受け、当該見積りは変動する可能性があります。その結果、販売用不動産等の正味売却価額の見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌事業年度の財務諸表における販売用不動産等の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2　繰延税金資産の回収可能性

(1) 財務諸表に計上した金額

繰延税金資産の金額は、財務諸表「注記事項(税効果会計関係)」の１.に記載の金額と同一であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

当社は繰延税金資産について、将来の業績見通しに基づき将来の一定期間の課税所得を見積り、また将来減算一時差異については個別に解消時期を判断し、一定期間に解消が見込まれると見積られる将来減算一時差異等に係る繰延税金資産については回収可能性が高いと判断しております。

将来の市場環境の変化等により、将来の課税所得が想定から大きく変動し繰延税金資産の回収可能性が大きく変動する場合や税率の改正がある場合、将来の繰延税金資産の計上額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

（貸借対照表関係）

※１　有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
有形固定資産の減価償却累計額	5,281千円	5,062千円

※２　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
販売用不動産	6,675,888千円	5,456,498千円
仕掛販売用不動産	3,534,567 〃	4,240,187 〃
計	10,210,455千円	9,696,685千円

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
短期借入金	－	945,000千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	6,130,908千円	6,085,032 〃
計	6,130,908千円	7,030,032千円

※３　不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

不動産特定共同事業出資受入金は、不動産特定共同事業法第２条第３項第２号に定める契約（匿名組合契約）に基づく投資家からの出資受入金であります。当社は当該出資受入金により対象不動産等を取得し、運用後の収益を投資家に分配するものであり、その対象不動産等は次のとおりであります。

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
販売用不動産	457,039千円	612,977千円
仕掛販売用不動産	160,471 〃	－
計	617,511千円	612,977千円

※４　当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社は、販売用不動産購入の効率的な資金調達を行うため取引銀行１行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントライン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３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	1,700,000千円	1,500,000千円
借入実行残高	560,000 〃	810,000 〃
差引額	1,140,000千円	690,000千円

（損益計算書関係）

※１　顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項(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」に記載しております。

※２　各科目に含まれている関係会社に対する営業費用及び営業外費用は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）
支払利息	31,386千円	54,560 千円

※３ 期末棚卸高は収益性の低下による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。

前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）
21,014千円	70,568千円

※４　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自2022年４月１日 至2023年３月31日）	当事業年度 （自2023年４月１日 至2024年３月31日）
役員報酬	65,400千円	74,368千円
給与手当	277,851 〃	307,988 〃
広告宣伝費	82,744 〃	82,439 〃
支払手数料	128,631 〃	140,063 〃
退職給付費用	10,243 〃	10,019 〃
減価償却費	9,551 〃	10,423 〃
おおよその割合		
販売費	62.8 %	56.1 %
一般管理費	37.2 %	43.9 %

※５ 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自2022年４月１日 至2023年３月31日）	当事業年度 （自2023年４月１日 至2024年３月31日）
車両運搬具	1,780千円	382千円
計	1,780千円	382千円

※６ 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自2022年４月１日 至2023年３月31日）	当事業年度 （自2023年４月１日 至2024年３月31日）
建物	－	1,090千円
計	－	1,090千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自2022年４月１日　至2023年３月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	2,000	－	－	2,000

２　自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３　新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４　配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年４月１日　至2024年３月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	2,000	1,998,000	－	2,000,000

（注）普通株式の発行済株式の増加理由は、2024年１月18日付で普通株式１株につき100株の割合で、2024年３月１日付で普通株式１株につき10株の割合で株式分割が行われたためです。

２　自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３　新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４　配当に関する事項

該当事項はありません。

（キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自2022年４月１日 至2023年３月31日）	当事業年度 （自2023年４月１日 至2024年３月31日）
現金及び預金	1,843,986千円	1,241,778千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△10,100 〃	△11,100 〃
現金及び現金同等物	1,833,886千円	1,230,678千円

（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

事業計画に照らして、必要な中長期的な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。また、短期的な運転資金を関係会社借入又は銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。出資金は、主に取引金融機関に関連するものであり、当該企業の経営成績等により減損のリスクに晒されておりますが、定期的に発行体の財政状態を把握しております。

営業債務である工事未払金及び未払金は、１年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に不動産開発プロジェクト（用地取得、建設工事、販売活動）に係る資金調達であり、開発・販売計画の遅延等による流動性リスクを伴っております。変動金利が適用されている借入金については、金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①　信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権である売掛金については、顧客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。

②　市場リスクの管理

借入金の金利変動リスクについては、分割返済などによりその影響を緩和するとともに、経理部が金利変動状況を管理しております。

③　資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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もあります。

2　金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2023年３月31日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 長期借入金（１年内返済予定を含む）	6,677,286	6,675,229	△2,057
(2) 社債（１年内償還予定を含む）	35,000	34,991	△8
負債計	6,712,286	6,710,221	△2,065

(*1)　「現金及び預金」については、現金であること、及び預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ものであることから、記載を省略しております。また、「売掛金」、「工事未払金」、「未払金」、「未払法人税等」及び「関係会社短期借入金」についても、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2)　以下の金融商品は、市場価格がない株式等であることから、時価開示の対象としておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表価額（千円）
出資金	19,470

当事業年度（2024年３月31日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 長期借入金（１年内返済予定を含む）	6,478,632	6,477,352	△1,279
(2) 社債（１年内償還予定を含む）	5,000	5,000	－
負債計	6,483,632	6,482,352	△1,279

(*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預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ものであることから、記載を省略しております。また、「売掛金」、「工事未払金」、「未払金」、「未払法人税等」、「短期借入金」及び「関係会社短期借入金」についても、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 以下の金融商品は、市場価格がない株式等であることから、時価開示の対象としておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表価額（千円）
出資金	21,070

（注１）金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2023年３月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	1,843,986	－	－	－
売掛金	8,473	－	－	－
合計	1,852,460	－	－	－

当事業年度（2024年３月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	1,241,778	－	－	－
売掛金	1,075	－	－	－
合計	1,242,853	－	－	－

（注２）社債、長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度（2023年３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）
関係会社短期借入金	2,400,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	1,244,120	－	－	－	－	－
１年内償還予定の社債	30,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	689,304	809,313	1,057,147	377,317	2,500,083
社債	－	5,000	－	－	－	－
合計	3,674,120	694,304	809,313	1,057,147	377,317	2,500,083

当事業年度（2024年３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	1,011,668	－	－	－	－	－
関係会社短期借入金	1,900,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	1,349,369	－	－	－	－	－
１年内償還予定の社債	5,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	1,775,557	881,739	370,788	178,276	1,922,900
合計	4,266,037	1,775,557	881,739	370,788	178,276	1,922,900

３　金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2023年３月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2024年３月31日）

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2023年３月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金（１年内返済予定を含む）	－	6,675,229	－	6,675,229
社債（１年内償還予定を含む）	－	34,991	－	34,991
負債計	－	6,710,221	－	6,710,221

当事業年度（2024年３月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金（１年内返済予定を含む）	－	6,477,352	－	6,477,352
社債（１年内償還予定を含む）	－	5,000	－	5,000
負債計	－	6,482,352	－	6,482,352

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法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。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額と、当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法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。

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度である非積立型の退職一時金制度を採用しております。退職一時金制度においては、勤務期間と在職中の功績に基づいて計算されたポイントを基準として退職一時金を支給しております。

当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

２．簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 （自 2022年４月１日 至 2023年３月31日）	当事業年度 （自 2023年４月１日 至 2024年３月31日）
退職給付引当金の期首残高	120,966千円	135,893千円
退職給付費用	14,927 〃	13,834 〃
退職給付の支払額	－ 〃	△8,059 〃
退職給付引当金の期末残高	135,893千円	141,668千円

(2)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用　前事業年度 14,927千円　　当事業年度 13,834千円

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
繰延税金資産		
退職給付引当金	46,717千円	49,017千円
貸倒損失	19,252 〃	19,257 〃
棚卸資産評価損	7,268 〃	31,687 〃
未払金	5,188 〃	3,781 〃
未払事業税	2,984 〃	14,763 〃
その他	594 〃	900 〃
繰延税金資産小計	82,007千円	119,408千円
評価性引当額(注)	△73,695 〃	△19,787 〃
繰延税金資産合計	8,312千円	99,620千円

（注）評価性引当額に重要な変動が生じた主な理由は、当社において、繰延税金資産の回収可能性を判断する際の会社分類を変更したことによるものであります。

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

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
法定実効税率	34.6%	34.6%
（調整）		
住民税均等割	0.1%	0.1%
評価性引当額の増減	3.5%	△8.5%
その他	△0.2%	△0.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.9%	25.6%

（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

当社は不動産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、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
不動産販売	5,154,256	6,445,922
その他	345,674	114,522
顧客との契約から生じる収益	5,499,930	6,560,445
その他の収益　（注）	539,085	636,288
外部顧客への売上高	6,039,016	7,196,733

（注）「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）に基づく不動産賃貸収入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

「【注記事項】（重要な会計方針）４ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

３．当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債の内訳は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年３月31日）	当事業年度 （2024年３月31日）
契約負債(期首残高)	34,076	81,182
契約負債(期末残高)	81,182	413,941

契約負債は、主として不動産の売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

前事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は34,076千円であります。契約負債が47,106千円増加した主な理由は、不動産の売買契約に基づき観客から受領した手付金等の前受金が増加したことによるものであります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は81,182千円であります。契約負債が332,759千円増加した主な理由は、不動産の売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金が増加したことによるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当事業年度に認識した収益の額はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が１年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありませんので、注記を省略しております。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、不動産事業のみの単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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
令和アセットマネジメント株式会社	738,279
パナメディカル株式会社	618,287

（注）当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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
渡辺パイプ株式会社	1,221,714

（注）当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

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】

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

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

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３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	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社	株式会社ミライノベート	東京都品川区	100,000	不動産業	(被所有)直接100.0	資金の借入債務被保証役員の兼任(注１、４)	資金の借入	7,700,000	－	－
							支払利息	24,210	－	－
							借入金の返済	6,700,000	－	－
親会社	Ｊトラスト株式会社	東京都渋谷区	90,000	金融業	(被所有)直接100.0	資金の借入債務被保証役員の兼任(注１、２、３、５)	資金の借入	－	関係会社短期借入金	2,400,000
							支払利息	7,176	未払費用	24,582
							当社銀行借入に関する債務被保証	3,168,352	－	－
							担保の受入	1,300,000	－	－

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３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	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社	Ｊトラスト株式会社	東京都渋谷区	90,000	金融業	(被所有)直接99.900	資金の借入役員の兼任(注１)	資金の借入	－	関係会社短期借入金	1,900,000
							資金の返済	500,000		
							支払利息	54,560	未払費用	32,058

(注) １．取引条件及び取引条件の決定方針等は一般的取引条件と同様に決定しております。

２．債務被保証は、金融機関からの借入に関して親会社より債務保証を受けているものであり（一部は連帯保証）、取引金額は、当事業年度末の借入金残高を記載しております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

３．当社の借入金に対する担保として、親会社の定期預金を受け入れております。

４．株式会社ミライノベートは、2023年２月１日付けでＪトラスト株式会社を存続会社とする吸収合併により消滅したことにより関連当事者に該当しなくなっております。このため、取引金額は関連当事者に該当しなくなった時点までの取引金額を記載しております。

５．上記４．により、2023年２月１日付けでJトラスト株式会社が当社の親会社となり、関連当事者に該当しております。このため、取引金額は関連当事者に該当した時点から当事業年度末までの取引金額を記載しております。また、期末残高は当事業年度末日時点の残高を記載しております。

(2) 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３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	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社日本保証	東京都渋谷区	95,000	信用保証業	なし	債務被保証	当社銀行借入に関する債務被保証	464,123	－	－

(注)　債務被保証は、金融機関からの借入に関して債務保証を受けているものであり、取引金額は、当事業年度末の借入金残高を記載しております。なお、保証料が発生しております。

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

該当事項はありません。

２　親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３月31日)

Ｊトラスト株式会社（東京証券取引所に上場）

（2023年２月１日付株式会社ミライノベートを吸収合併）

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

Ｊトラスト株式会社（東京証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前事業年度(自2022年４月１日　至2023年３月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年４月１日　至2024年３月31日)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）
１株当たり純資産額	1,225.17円	1,462.16円
１株当たり当期純利益	105.47円	236.99円

（注）１．2024年１月18日付で普通株式１株につき100株の割合で株式分割が行われ、発行済株式総数は198,000株増加し、200,000株となっております。なお、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益を算定しております。
２．2024年３月１日付で普通株式１株につき10株の株式分割が行われ、発行済株式総数は1,800,000株増加し、2,000,000株となっております。なお、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益を算定しております。
３．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
４．１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。

項目	前事業年度 （自　2022年４月１日 至　2023年３月31日）	当事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	210,946	473,987
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る当期純利益(千円)	210,946	473,987
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

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）	当期末残高（千円）	当期末減価償却累計額又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）
有形固定資産							
建物	―	―	―	11,039	961	341	10,078
車両運搬具	―	―	―	852	355	355	497
工具、器具及び備品	―	―	―	5,806	3,745	611	2,060
有形固定資産計	―	―	―	17,698	5,062	1,308	12,636
無形固定資産							
ソフトウェア	―	―	―	53,889	33,799	9,114	20,089
無形固定資産計	―	―	―	53,889	33,799	9,114	20,089
長期前払費用	―	―	―	1,608	―	―	1,608

（注）有形固定資産、無形固定資産及び長期前払費用の金額がそれぞれ資産総額の１％以下であるため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（％）	担保	償還期限
第４回無担保社債	2018年12月25日	20,000	―	0.27	無担保	2023年12月25日
第５回無担保社債	2019年６月25日	15,000	5,000 (5,000)	0.27	無担保	2024年６月25日
合計	―	35,000	5,000 (5,000)	―	―	―

（注） １．「当期末残高」欄の(内書)は、１年内償還予定の金額であります。

２．貸借対照表日後５年内における１年ごとの償還予定額の総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）
5,000	―	―	―	―

【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	―	1,011,668	2.06	―
関係会社短期借入金	2,400,000	1,900,000	2.80	―
１年以内に返済予定の長期借入金	1,244,120	1,349,369	1.73	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	5,433,166	5,129,263	1.73	2025年～2044年
合計	9,077,286	9,390,300	―	―

（注）１．「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
２．長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）の貸借対照表日後５年内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりであります。

区分	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	1,775,557	881,739	370,788	178,276

【引当金明細表】

科目	当期首残高 （千円）	当期増加額 （千円）	当期減少額 （目的使用） （千円）	当期減少額 （その他） （千円）	当期末残高 （千円）
貸倒引当金	892	―	―	―	892

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	372
預金	
普通預金	1,044,305
通知預金	186,000
定期預金	11,100
計	1,241,405
合計	1,241,778

② 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社フロンティアハウス	387
セントラル産業株式会社	220
パルティール債権回収株式会社	182
株式会社ライブズ	110
社会福祉法人横浜市リハビリテーション事業団	97
その他	77
合計	1,075

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)}\times 100$	滞留期間(日) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{366}}$
8,473	38,719	46,118	1,075	97.7	45.1

③ 販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(千円)
東京都	4,849.7	6,661,808
埼玉県	20,163.3	1,400,746
神奈川県	169.0	58,306
千葉県	87.9	6,155
合計	25,270.1	8,127,017

④ 仕掛販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(千円)
東京都	3,307.4	3,676,866
埼玉県	313.8	498,988
兵庫県	149.8	64,633
合計	3,771.1	4,240,489

⑤　工事未払金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社野地組	6,600
株式会社エスプログ	5,500
株式会社ヤマトプランニング	5,325
日本ハウズイング株式会社	4,922
株式会社ブレインズ・ネットワーク	3,995
その他	13,446
合計	39,789

⑥　不動産特定共同事業出資受入金

銘柄	金額(千円)
不動産特定共同事業61号案件	73,300
不動産特定共同事業60号案件	71,900
不動産特定共同事業78号案件	46,800
不動産特定共同事業73号案件	40,500
不動産特定共同事業74号案件	38,880
その他	266,710
合計	538,090

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第７ 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第８ 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年４月１日から翌年３月31日まで
定時株主総会	事業年度の翌日から３ヶ月以内
基準日	毎年事業年度末日
株券の種類	－
剰余金の配当の基準日	毎年３月31日、毎年９月30日
１単元の株式数	100 株
株式の名義書換え	
取扱場所	－
株主名簿管理人	－
取次所	－
名義書換手数料	－
新券交付手数料	－
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５号 三菱UFJ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５号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社　全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりです。 https://gro-bels.co.jp/ir/
株主に対する特典	無し

(注)　当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使できない旨、定款に定めております。

(1) 会社法第189条第２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する権利

(3) 株主の有する株式数に応じて/募集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

第二部 【特別情報】

第１ 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2024年６月26日

株式会社グローベルス
　取締役会　御中

四谷監査法人
　東京都千代田区

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　田口　邦宏

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　斎藤　雄一

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第３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ベルスの2023年４月１日から2024年３月31日までの第29期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グローベルスの2024年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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）上記の監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。