【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年12月12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　　白井　恒太
【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に係る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】

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		第29期（中間）	第30期（中間）	第28期	第29期
会計期間		自2023年４月１日 至2023年９月30日	自2024年４月１日 至2024年９月30日	2023年３月	2024年３月
売上高	（千円）	3,786,142	4,538,415	6,039,016	7,196,733
経常利益	（千円）	716,946	342,496	338,011	637,826
中間(当期)純利益	（千円）	519,645	223,713	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	100,000
発行済株式総数	（株）	2,000	2,000,000	2,000	2,000,000
純資産額	（千円）	2,969,987	3,148,042	2,450,341	2,924,329
総資産額	（千円）	14,681,914	13,312,501	13,309,176	14,064,256
１株当たり純資産額	（千円）	1,484.99	1,574.02	1,225.17	1,462.16
１株当たり中間(当期)純利益	（円）	259.82	111.86	105.47	236.99
潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益	（円）	―	―	―	―
１株当たり配当額 （うち１株当たり中間配当額）	（円）	― （―）	― （―）	― （―）	― （―）
自己資本比率	（%）	20.2	23.6	18.4	20.8
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△8,749	359,584	△1,862,278	△576,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△1,358	△6,680	△4,815	△15,438
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	340,249	△664,092	2,973,919	△11,286
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	（千円）	2,164,028	919,489	1,833,886	1,230,678
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	（名）	44 〔５〕	50 〔６〕	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、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2,000,000株となっております。なお、第28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株当たり中間（当期）純利益を算定しております。
４．１株当たり配当額については、配当を行っていないため記載しておりません。
５．潜在株式調整後１株当たり中間（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。
６．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。
７．第28期の財務諸表及び第29期の中間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及び四半期レビューを受けております。
８．第29期の財務諸表及び第30期の中間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及び期中レビューを受けております。

2 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営んでいる事業の内容について重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

当中間会計期間において、親会社であるJトラスト株式会社は議決権の所有割合が99.900%から99.905%となりました。

4 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2024年９月30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)
50 (６)	45.8	11.0	6,115

(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

当中間会計期間におけるわが国経済は、急激な為替相場の変動による企業業績への懸念や国内外の金融・経済動向及び地政学リスクへの注視は必要ではあるものの、国内企業の投資意欲やインバウンド需要が旺盛であり、実質賃金及び民間の消費支出も前年比プラスに転じるなど、緩やかに持ち直しています。

当社が属する不動産業界においては、住設機器や関連資材価格の高騰が続いており、住宅価格は高止まり（首都圏・１都３県の平均価格は7,739万円、前年同期比15.0%増）している状況です。一方で、首都圏マンションの発売戸数は９月に前年同期比13.7%減となり、特に東京23区では６ヶ月連続の減少でした。また、初月契約率は65.5%となり、概ね好不調の分かれ目とされる70%を２ヶ月連続で下回りました。さらに今後は、住宅ローン金利の上昇による住宅購入検討者のマインドの低下への影響が懸念されます。

このような状況下において、当社の不動産開発事業におきましては、新築分譲マンション「グローベル 国立ザ・スイート（東京都国立市・35戸）」、「グローベル 国立ザ・プレイス（東京都国立市・28戸）」の竣工・引渡しを行いました。更に、戸建て住宅（東京都葛飾区、江戸川区）、所有区分マンション（東京都新宿区、江戸川区）、及び土地（東京都港区、品川区、新宿区、世田谷区、墨田区、国分寺市）の販売の契約・引渡し、並びに仲介契約（神奈川県横浜市）を行いました。また並行して、新たに売上物件としてマンション事業(東京都北区)の用地取得、所有区分マンション(東京都千代田区)の取得を行いました。

ソリューション事業においては、賃貸管理戸数が前事業年度末から５棟25戸増加し18棟156戸となりました。また、保有ビルの退去時の原状回復工事及び入居時のレイアウト工事などの受注をいたしました。

不動産投資型クラウドファンディング「大家どっとこむ」においては自社ファンド１件、他社ファンド（２号事業）１件の募集を行い、それぞれ100%を超える応募があり、既に運用を開始しております。運用中であった自社ファンド４件、他社ファンド２件については運用を終了し償還を行っております。2020年12月よりスタートをして以後、累計で80件を償還いたしました。「大家どっとこむ」は不動産投資の新しいカタチとしてオンラインで提供しておりますが、今後も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てまいります。

以上の結果、当中間会計期間における売上高は4,538百万円（前年同期比19.9%増）、営業利益は445百万円（前年同期比47.0%減）、経常利益は342百万円（前年同期比52.2%減）、中間純利益は223百万円（前年同期比56.9%減）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

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）の残高は919百万円であり、前事業年度末に比べ311百万円減少しました。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す。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は前中間会計期間に比べ368百万円収入が増加し、359百万円の収入となりました。これは主に、税引前中間純利益を342百万円計上し、棚卸資産の減少427百万円、契約負債の減少385百万円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)

投資活動による資金は前中間会計期間に比べ5百万円支出が増加し、6百万円の支出となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出5百万円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)

財務活動による資金は前中間会計期間に比べ1,004百万円支出が増加し、664百万円の支出となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,402百万円及び不動産特定共同事業出資受入による収入207百万円により増加したものの、短期借入金の減少額1,059百万円、長期借入金の返済による支出918百万円及び不動産特定共同事業出資の返還による支出290百万円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)	前年同期比（%）
不動産開発事業	3,946,810	114.1
ソリューション事業	591,604	179.4
合計	4,538,415	119.9

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下記のとおりです。

相手先	前中間会計期間		当中間会計期間	
	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	32.2	―	―
セブンスター貿易株式会社	716,014	18.9	―	―

(注) 1．相手先は個別の物件販売先であります。

2．当中間会計期間の主な相手先別の販売実績は、総販売実績に対する割合が100分の10以上の相手先がないため、記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社が対処すべき課題について、重要な変更はありません。

４ 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、本発行者情報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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生、又は2024年６月27日に公表した発行者情報「事業等のリスク」について(10)親会社グループとの関係について③の変更箇所を除き重要な変更はありませんが（変更箇所には下線を付しております。）、当社株式の株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market の上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

(10) 親会社グループとの関係について

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99.905% (1,998,100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。

（略）

＜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。

本書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21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48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21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48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への対抗措置（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（実質的に買収への対抗措置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、本書公表日時点において、J－Adviser契約の解約につながる可能性のあ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、当中間会計期間末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

当社の中間財務諸表は、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。この中間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）

当中間会計期間末における流動資産の残高は13,020百万円となり、前事業年度末に比べ768百万円減少いたしました。これは主に、販売用不動産が136百万円増加したものの、現金及び預金が309百万円、仕掛販売用不動産が563百万円減少したことによるものです。

（固定資産）

当中間期会計期間末における固定資産合計は292百万円となり、前事業年度末に比べ16百万円増加いたしました。これは主に投資その他の資産の「その他」に含まれる敷金が19百万円増加したことによるものです。

（流動負債）

当中間期会計期間末における流動負債合計は3,717百万円となり、前事業年度末に比べ1,932百万円減少いたしました。これは主に短期借入金が759百万円、関係会社短期借入金が300百万円、１年内返済予定の長期借入金が466百万円、契約負債が385百万円、不動産特定共同事業出資受入金が82百万円減少したことによるものです。

（固定負債）

当中間期会計期間末における固定負債合計は6,446百万円となり、前事業年度末に比べ957百万円増加いたしました。これは主に長期借入金が949百万円、退職給付引当金が4百万円増加したことによるものです。

（純資産）

当中間期会計期間末における純資産合計は3,148百万円となり、前事業年度末に比べて223百万円増加いたしました。これは中間純利益223百万円の計上により利益剰余金が増加したことによるものです。

(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) 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【主要な設備の状況】

当中間会計期間において主要な設備に重要な異動はありません。

２【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）	当中間会計期間末現在発行数（株）（2024年９月30日）	公表日現在発行数（株）（2024年12月12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	―	―

(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９月30日	―	2,000,000	―	100,000	―	―

(6) 【所有者別状況】

2024年９月30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）	―	19	―	19,981	―	―	―	20,000	―
所有株式数の割合（%）	―	0.095	―	99.905	―	―	―	100	―

(7) 【大株主の状況】

2024年９月30日現在

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９月30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	―

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 【株価の推移】

【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	2024年４月	５月	６月	７月	８月	９月
最高（円）	―	―	1,500	―	―	―
最低（円）	―	―	1,500	―	―	―

（注）１．最高・最低株価は東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおける取引価格であります。
２．当社株式は、2024年６月20日付で東京証券取引所（TOKYO PRO Market）へ上場したため、それ以前の株価については該当事項はありません。
３．2024年７月から９月については、売買実績はありません。

３ 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報公表後、本発行者情報公表日までにおいて、役員の異動はありません。

第６ 【経理の状況】

１　中間財務諸表の作成方法について

当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づい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、中間会計期間（2024年４月１日から2024年９月30日まで）に係る中間財務諸表について、四谷監査法人による期中レビューを受けております。

３　中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

1 【中間財務諸表】

(1) 【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 (2024年３月31日)	当中間会計期間 (2024年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,241,778	931,989
売掛金	1,075	1,423
販売用不動産	8,127,017	8,263,508
仕掛販売用不動産	4,240,489	3,676,706
その他	178,263	146,585
流動資産合計	13,788,623	13,020,213
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	10,078	9,609
車両運搬具（純額）	497	248
工具、器具及び備品(純額)	2,060	1,966
有形固定資産合計	12,636	11,824
無形固定資産		
ソフトウエア	20,089	19,989
無形固定資産合計	20,089	19,989
投資その他の資産		
出資金	21,070	21,070
長期前払費用	1,608	1,969
繰延税金資産	99,620	97,711
その他	121,499	140,615
貸倒引当金	△892	△892
投資その他の資産合計	242,907	260,474
固定資産合計	275,633	292,288
資産合計	14,064,256	13,312,501

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年３月31日）	当中間会計期間 （2024年９月30日）
負債の部		
流動負債		
工事未払金	39,789	179,833
短期借入金	1,011,668	251,670
関係会社短期借入金	1,900,000	1,600,000
１年内返済予定の長期借入金	1,349,369	882,986
１年内償還予定の社債	5,000	－
未払法人税等	156,121	116,791
契約負債	413,941	28,650
不動産特定共同事業出資受入金	538,090	455,480
その他	236,284	202,136
流動負債合計	5,650,263	3,717,548
固定負債		
長期借入金	5,129,263	6,079,161
退職給付引当金	141,668	146,079
その他	218,731	221,669
固定負債合計	5,489,663	6,446,910
負債合計	11,139,927	10,164,458
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	2,824,329	3,048,042
株主資本合計	2,924,329	3,148,042
純資産合計	2,924,329	3,148,042
負債純資産合計	14,064,256	13,312,501

(2) 【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2023年４月１日 至　2023年９月30日）	当中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）
売上高	3,786,142	4,538,415
売上原価	2,549,956	3,644,283
売上総利益	1,236,185	894,132
販売費及び一般管理費	※　395,549	※　448,376
営業利益	840,635	445,755
営業外収益		
受取利息及び配当金	321	444
助成金収入	2,213	－
その他	1,326	278
営業外収益合計	3,861	722
営業外費用		
支払利息	99,927	84,022
不動産特定共同事業分配金	16,369	10,704
その他	11,253	9,255
営業外費用合計	127,550	103,982
経常利益	716,946	342,496
特別利益		
固定資産売却益	151	－
特別利益合計	151	－
税引前中間純利益	717,097	342,496
法人税、住民税及び事業税	274,182	116,873
法人税等調整額	△76,730	1,909
法人税等合計	197,451	118,782
中間純利益	519,645	223,713

(3) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2023年４月１日 至　2023年９月30日）	当中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	717,097	342,496
減価償却費	4,939	6,350
受取利息及び受取配当金	△321	△444
支払利息	99,927	84,022
不動産特定共同事業分配金	16,369	10,704
固定資産売却損益(△は益)	△151	－
売上債権の増減額(△は増加)	△11,260	△348
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,013,710	427,292
仕入債務の増減額(△は減少)	108,292	140,044
契約負債の増減額(△は減少)	118,901	△385,290
退職給付引当金の増減額（△は減少）	4,822	4,411
その他	90,103	12,097
小計	135,008	641,334
利息及び配当金の受取額	321	444
利息の支払額	△113,374	△115,431
不動産特定共同事業分配金の支払額	△19,838	△10,560
法人税等の支払額	△10,869	△156,202
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,749	359,584
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	△8,600	△4,500
定期預金の払戻による収入	8,200	3,100
有形固定資産の取得による支出	－	△328
有形固定資産の売却による収入	151	－
無形固定資産の取得による支出	－	△5,110
その他	△1,109	158
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,358	△6,680
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）	209,000	△1,059,998
長期借入れによる収入	1,960,100	1,402,000
長期借入金の返済による支出	△1,402,530	△918,484
社債の償還による支出	△15,000	△5,000
不動産特定共同事業出資受入による収入	625,550	207,400
不動産特定共同事業出資の返還による支出	△1,036,870	△290,010
財務活動によるキャッシュ・フロー	340,249	△664,092
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	330,142	△311,188
現金及び現金同等物の期首残高	1,833,886	1,230,678
現金及び現金同等物の中間期末残高	※　2,164,028	※　919,489

【注記事項】

（中間損益計算書関係）

※　販売費及び一般管理費のうち主要な費目は、次のとおりであります。

	前中間会計期間 （自2023年４月１日 至2023年９月30日）	当中間会計期間 （自2024年４月１日 至2024年９月30日）
給与手当	143,512 千円	157,821 千円
支払手数料	82,577 〃	95,841 〃
退職給付費用	10,891 〃	15,489 〃
減価償却費	4,939 〃	6,350 〃

（株主資本等関係）

前中間会計期間（自2023年４月１日　至2023年９月30日）

１　配当金支払額

該当事項はありません。

２　基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

３　株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

当中間会計期間（自2024年４月１日　至2024年９月30日）

１　配当金支払額

該当事項はありません。

２　基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

３　株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

（中間キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間会計期間 （自　2023年４月１日 至　2023年９月30日）	当中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）
現金及び預金	2,174,528千円	931,989千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△10,500 〃	△12,500 〃
現金及び現金同等物	2,164,028千円	919,489千円

（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。

（収益認識関係）

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）

	前中間会計期間 （自2023年４月１日 至2023年９月30日）	当中間会計期間 （自2024年４月１日 至2024年９月30日）
不動産販売	3,396,693	4,148,316
その他	59,666	68,057
顧客との契約から生じる収益	3,456,359	4,216,373
その他の収益　（注）	329,782	322,041
外部顧客への売上高	3,786,142	4,538,415

（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。

（１株当たり情報）

１株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 （自2023年４月１日 至2023年９月30日）	当中間会計期間 （自2024年４月１日 至2024年９月30日）
１株当たり中間純利益	259.82円	111.86円
算定上の基礎		
中間純利益(千円)	519,645	223,713
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る中間純利益(千円)	519,645	223,713
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000

（注）１．潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２．2024年１月18日付で普通株式１株につき100株の株式分割、2024年３月１日付で普通株式１株につき10株の株式分割を行っております。前中間会計期間の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり中間純利益を算定しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

２ 【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。

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年12月11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

監査人の結論

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項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社グローベルスの2024年４月１日から2025年３月31日までの第30期事業年度の中間会計期間（2024年４月１日から2024年９月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、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９月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

・　主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・　継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。

・　中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められない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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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）上記の期中レビュー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。