証券コード　193A
2025年６月11日

株　主　各　位

（電子提供措置の開始日　2025年６月４日）
東京都品川区西五反田七丁目17番７号
株式会社グローベルス
代表取締役社長　藤田　賢一

第30回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申しあげます。
さて、当社第30回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。
本株主総会の招集に際しては、株主総会参考資料等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトに「第30回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト
https://gro-bels.co.jp/ir

また、上記のほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、下記にアクセスして、銘柄名（会社名）に「グローベルス」または「コード」に当社証券コード「193A」をご入力・ご検索いただき、「基本情報」、「縦覧書類／PR 情報」を順にご選択のうえ、ご確認ください。

東京証券取引所（東証上場会社情報サービス）
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2025年６月25日（水曜日）午後６時30分までに到着するよう、ご返送いただきたくお願い申しあげます。

敬　具

記

1. **日　　時**　2025年６月26日（木曜日）午前10時

2. **場　　所**　東京都渋谷区恵比寿四丁目20番３号
恵比寿ガーデンプレイスタワー　７階会議室

3. **目的事項**

報告事項　第30期(2024年４月１日から2025年３月31日まで)事業報告及び計算書類の内容報告の件

決議事項

第１号議案　上場廃止申請の件

第２号議案　定款一部変更の件

第３号議案　取締役４名選任の件

4. **その他招集にあたっての決定事項**

書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

以　上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載しているウェブサイトに修正内容を掲載させていただきます。

事　業　報　告

（2024年４月１日から
2025年３月31日まで）

１．会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当事業年度（2024年４月１日～2025年３月31日）におけるわが国経済は、緩やかな回復傾向にあるものの、総じて一進一退の状況が続きました。企業業績は堅調であり、設備投資が進むほか、引続き好調なインバウンド需要による景気回復の動きがありました。一方で、物価高が個人消費に影響を及ぼしており、2025年１月の日本銀行による政策金利引上げや追加利上げ観測もあることや、米国の新政権による通商政策の影響等については、引き続き注視が必要な状況です。

当社が属する不動産業界においては、土地価格の高止まりはもとより住設機器や関連資材価格の高騰が続いており、それらを受けて住宅価格は依然として高水準（首都圏・１都３県の新築分譲マンションの当事業年度の年間平均価格は8,135万円で最高値を更新。ご参考：前年度は7,820万円。）にある状況です。一方で、首都圏分譲マンションの発売戸数は年間22,239戸の前年比17.0％減となり、1973年度以降で最少の供給となりました。加えて初月契約率は66.8％と概ね好不調の分かれ目とされる70％を下回りました。さらに、今後は分譲価格が高止まりしていることによる買い控えに加えて、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。一方で価格上昇期には住宅購入を諦めて賃貸を選択するケースが増加したため、首都圏の2024年の賃貸成約件数は135千件となり、前年の125千件から大幅に増加しました。

このような状況下において、当社の不動産開発事業は、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、賃貸マンション（東京都品川区、千代田区)、戸建て住宅（東京都葛飾区、江戸川区、目黒区)、所有区分マンション（東京都新宿区、江戸川区、杉並区)、及び土地（東京都港区、目黒区、品川区、新宿区、世田谷区、中野区、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、売上物件としてマンション事業(東京都北区、埼玉県草加市)の用地取得、アパート（東京都品川区)、保有賃貸ビル（東京都府中市)、区分所有マンション(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９棟29戸増加し22棟166戸となりました。また、保有賃貸ビルの貸主指定工事及び退去時の原状回復工事、入居時のレイアウト工事、不動産売買仲介手数料などが利益に寄与いたしました。

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10件、他社ファンド（２号事業）４件の募集を行いました。また、運用中であった自社ファンド19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90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、当事業年度における売上高は6,764,280千円（前期比94.0%）、営業利益は405,711千円（前期比43.1%）、経常利益は186,480千円（前期比29.2%）、当期純利益は124,632千円（前期比26.3%）となりました。

また当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の業績は記載しておりません。

事業の部門別売上高

事　業　別	売　上　高	前期比(%)
不動産開発事業	5,730,294 千円	87.3 %
ソリューション事業	1,033,985 千円	162.5 %

(2) 設備投資の状況

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・強化等を目的として、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を行っております。

当事業年度の設備投資の総額は5,438千円であります。

なお、保有目的変更により、販売用不動産から有形固定資産（建物）へ479,174千円、無形固定資産（借地権）へ799,471千円を振替えております。

また、セグメント別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。

(3) 資金調達の状況

販売用不動産等の購入資金として、物件ごとに必要に応じて金融機関より資金調達を実施しております。また、クラウドファンディングによる資金調達も並行して実施しております。

(4) 対処すべき課題

当社といたしましては、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。

ア．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、有用な情報についてはスピード感をもって分析・判断を行い、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。

イ．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。

ウ．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。

TOKYO PRO Market上場後に当社の認知度が向上したこと等に伴い、金融機関との円滑なリレーションシップを構築すると同時に、多様な資金調達の手段を確保することで、更なる財務体質の強化を図ってまいります。また、金利変動が当社の損益に影響を与える可能性があるため、引続き景気動向を注視してまいります。

エ．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ると同時に、活躍できる環境の整備や福利厚生の充実などの人的資本経営を推進してまいります。

(5) 財産及び損益の状況の推移

区　　分	2022年３月期 第27期	2023年３月期 第28期	2024年３月期 第29期	2025年３月期 (当期)第30期
売上高	4,584,547 千円	6,039,016 千円	7,196,733 千円	6,764,280 千円
当期純利益	137,771 千円	210,946 千円	473,987 千円	124,632 千円
１株当たり当期純利益	68.89 円	105.47 円	236.99 円	62.32 円
総資産	9,790,226 千円	13,309,176 千円	14,064,256 千円	13,828,224 千円
純資産	2,239,395 千円	2,450,341 千円	2,924,329 千円	3,048,962 千円

（注）当社は、2024年１月18日付で１株を100株に、３月１日付で１株を10株に株式分割いたしました。これにより、発行済み株式の総数は2,000,000株となりました。
また表中においては、第27期の（2022年３月期）の期首に当該株式分割が行われたものと仮定して、１株当たり当期純利益を算定しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

ア．親会社との状況

当社の親会社はJトラスト株式会社で、同社は当社株式を1,998,100株（議決権比率99.905%）保有しております。当社はホールディングス業を営む同社の事業会社として、総合不動産企業としての機能分担と相互協力を行うことでグループ全体の企業価値向上に努めております。

イ．親会社等との間の取引に関する事項

（ア）当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項

一般的な取引条件と同様の適切な条件による取引を基本とし、市場価格や相見積もり価格、市場金利等を勘案して一案件毎に交渉のうえ、合理的な判断に基づき、公正かつ適正に取引条件を決定しております。

（イ）当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由

当社は親会社より取締役を受け入れておりますが、事業運営に関しては一定の協力関係を保つ必要性を認識しつつ、親会社との取引については取締役会においては特別委員会に諮問したうえで当社の社内規定に則り親会社から独立した意思決定を行っており、当社の利益を害することはないと当社の取締役会は判断しております。

（ウ）取締役会の判断が社外取締役の意見と異なる場合の当該意見

該当事項はありません。

ウ．重要な子会社の状況

該当事項はありません。

エ．特定完全子会社に関する事項

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容（2025年３月31日現在）

事　　業	主　要　製　品
不動産開発事業	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
ソリューション事業	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

(8) 主要な営業所（2025年３月31日現在）

名　　称	所　在　地
東京本社	東京都品川区西五反田七丁目17番７号
大阪支店	大阪府大阪市淀川区西中島四丁目１番１号

(9) 従業員の状況（2025年３月31日現在）

従業員数	前事業年度末比	平均年齢	平均勤続年数
56名（７名）	８名増（２名増）	45.4歳	10.1年

（注）従業員数は就業人員であります。なお、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

また、当社の従業員数の男女別の内訳は次のとおりです。

男女区分	従業員数（割合）	前事業年度末比
男　性	38名（67.9%）	５名増
女　性	18名（32.1%）	３名増

(10)主要な借入先（2025年３月31日現在）

借　　入　　先	借　　入　　額
Ｊトラスト株式会社	1,600,000 千円
株式会社徳島大正銀行	1,474,990
瀧野川信用金庫	1,435,868
株式会社紀陽銀行	1,417,600
さやわか信用金庫	1,181,915
株式会社きらやか銀行	551,000
中ノ郷信用組合	518,767
株式会社足利銀行	280,000
株式会社静岡銀行	232,476
株式会社日本政策金融公庫	112,640
株式会社群馬銀行	100,000

２．会社の株式に関する事項（2025年３月31日現在）

(1) 発行可能株式総数　　8,000,000株

(2) 発行済株式の総数　　2,000,000株

(3) 株主数　　２名

(4) 大株主

株　　主　　名	持　　株　　数	持　株　比　率
Jトラスト株式会社	1,998,100 株	99.905 %
株式会社エスファイナンス	1,900 株	0.095 %

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況
該当事項はありません。

(6) その他株式に関する重要な事項
該当事項はありません。

３．会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません

４．会社役員に関する事項

(1) 当事業年度末日における取締役及び監査役の状況

氏　　名	地　　位	担当及び重要な兼職の状況
藤田　賢一	代表取締役社長	―
藤澤　信義	取締役会長	Jトラスト株式会社代表取締役社長最高執行役員 Jトラストグローバル証券株式会社取締役会長 株式会社KeyHolder取締役会長 J TRUST ASIA PTE. LTD. 代表取締役社長 株式会社クリア取締役会長 bijoux株式会社取締役
飯田　光晴	専務取締役	不動産開発本部長
岡　　勝	取締役	ソリューション事業部長
大森　　修	取締役	建築部長
天野　公史	取締役（社外）	―
上野　聖一	常勤監査役（社外）	―
黒鳥　　浩	監査役（社外）	Jグランド株式会社社外監査役
田邊　栄二	監査役（社外）	―

(注) １．監査役黒鳥浩氏は、金融機関における長年の経験があり、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。

２．監査役田邊栄二氏は、金融機関における長年の経験があり、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。

３．2025年５月21日をもって、藤澤信義氏は取締役を辞任いたしました。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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責任限定契約を締結しております。

なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

(3) 補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者（取締役、監査役及び執行役員）が会社の役員としての業務に基づいて行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用などを補償することとしております。保険料は全額を当社が負担しております。

なお、贈収賄等の犯罪行為や意図的に違法行為を行ったことに起因して生じた損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。

(5) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

役員区分	員　数	報酬等の総額
取締役 （うち社外取締役）	５名 （１名）	64,200千円 （1,800千円）
監査役 （うち社外監査役）	３名 （３名）	14,352千円 （14,352千円）
合　計 （うち社外役員）	８名 （４名）	78,552千円 （16,152千円）

（注）　１．上記の員数には、無報酬の取締役を含めておりません。

２．取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2011年５月31日開催の第15回定時株主総会において年額100百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は３名です。

監査役の金銭報酬の額は、2011年５月31日開催の第15回定時株主総会において年額100百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は１名です。

３．取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当事業年度におきましては、2024年６月27日開催の取締役会において代表取締役藤田賢一に個人別の報酬等の具体的な内容の決定を委任する旨の決議を行い、代表取締役において決定しております。

代表取締役に委任した理由は、当社を取り巻く経営環境、当社の経営状況を踏まえつつ、各取締役の担当領域や職責について評価を行うには最も適していると判断したためであります。

(6) 社外役員に関する事項

ア．重要な兼職先である他の法人等と当社との関係

氏　　名	地　　位	重要な兼職の状況
黒鳥　浩	監査役（社外）	Jグランド株式会社社外監査役

（注）Jグランド株式会社は、当社の大株主であるJトラスト株式会社の関係会社であります。

イ．当事業年度における主な活動状況

	出席状況、発言状況及び 社外役員に期待される役割に関して行った職務の概要
天野　公史 (社外取締役)	当該事業年度に開催された取締役会17回のうち16回に出席いたしました。不動産・建築業界における豊富な知識と役員経験から議案審議等に必要な発言を適宜行うなど、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。
上野　聖一 (社外監査役)	当事業年度に開催された取締役会17回の全てに、また監査役会15回の全てに出席いたしました。長年の内部統制・監査等に関する経験・知識から、当社のコンプライアンス体制等について、適宜、必要な発言を行っております。
黒鳥　浩 (社外監査役)	当事業年度に開催された取締役会17回の全てに、また監査役会15回の全てに出席いたしました。国内外の金融機関の役員経験から、グローバルな視点から適宜、必要な発言を行っております。
田邊　栄二 (社外監査役)	当事業年度に開催された取締役会17回の全てに、また監査役会15回の全てに出席いたしました。金融機関におけるコンプライアンスに関する豊富な知識と役員経験から、適宜、必要な発言を行っております。

（注）上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第22条第３項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が１回ありました。

また、取締役会に先立ち、事前に議案内容、その他重要事項について協議を行っており、議案内容等に疑義が生じた場合は取締役会において、経営陣に対して提言を行う体制を整備しております。

５．会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

四谷監査法人

(2) 報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額　　15,000千円

(3) 会計監査人の報酬等に監査役会が同意した理由

監査役会は、会計監査人から説明を受けた当事業年度の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬の前提となる見積もりの算出根拠を精査し、審議した結果、適切であると判断し、会計監査人の報酬等の額に同意いたしました。

(4) 責任限定契約の内容の概要

当社は、当社定款第41条の規定に基づき、会計監査人との間で会社法第423条第１項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、法令の定める最低限度額となります。

(5) 非監査業務の内容

当社は会計監査人に対して、公認会計士法第２条第１項の業務以外の業務（非監査業務）を委託しておりません。

(6) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

ア．監査役会は、以下の具体的事象に該当した場合等、その必要があると判断した場合は、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。但し、イ．（ア）aからcまでの項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

イ．具体的事象

（ア）解任

a. 会計監査人が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。

b. 会計監査人としてふさわしくない非行があったとき。

c. 会計監査人が心身の故障のため、職務の執行に支障があり、又はこれに堪えないとき。

d. その他、上記に準ずる事象が判明したとき。

（イ）不再任

a. 会計監査人の独立性に関する事項その他監査に関する法令及び規程の遵守に関して、不適正な事実が認められたとき。

b. 会計監査人の職務の執行が適正に行われることを確保するための体制に関するその他の事項に、不適正な事実が認められたとき。

c. 当社又は会計監査人の経営に係る基本態様等が変化し、当該会計監査人を再任することが不合理であると認められたとき。

d. 継続監査年数が長期に亘り、会計監査人の独立性に疑義が発生する恐れが生じたとき。ただし、会計監査人の交代に伴うコストや実務上の困難性等も考慮のうえ慎重に検討いたします。

e. その他、上記に準ずる事象が判明したとき。

６．会社の体制及び方針

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容等の概要

当社の内部統制システムに係る体制整備の決定内容の概要は、以下のとおりであります。

内部統制システムの構築に関する基本方針

ア．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

(ア)「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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 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。

イ．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。

ウ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

(ア)「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。

(イ) 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。
（ウ）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。

エ．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
（ア）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。
（イ）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。
（ウ）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。

オ．当社並びに親会社及びその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
（ア）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。
（イ）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。
（ウ）親会社の監査部門による監査が実施され、当社監査役との意見交換を行う。
（エ）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。
（オ）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。
（カ）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。

カ．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。

キ．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
（ア）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。
（イ）（ア）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。
（ウ）（ア）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。

ク．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

（ア）当社の取締役及び使用人が、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。

（イ）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。

（ウ）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。

ケ．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

（ア）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。

（イ）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。

（ウ）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。

（エ）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。

コ．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及び体制

（ア）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。

（イ）「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。

(2)業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

ア．取締役は、取締役会を17回（定例取締役会12回、臨時取締役会５回）開催し、各取締役は法令又は定款等に定められた事項及び経営上重要な事項について審議を行うとともに、取締役間で相互に職務執行の監督を行っております。

　また、親会社グループとの利益相反取引及び関連当事者取引については、関連当事者取引管理規程に従い当該取引の必要性、合理性、妥当性等について取締役会にて審議しております。さらに、重要な取引・行為については独立役員を中心とした特別委員会（２回開催）の事前審議・答申を経た上で取締役会にて同様に審議して

おります。

イ．監査役は、監査役会を15回（定例監査役会12回、臨時監査役会３回）開催し、監査役監査計画に基づき、取締役会及び重要な社内会議への出席や業務執行取締役及び代表取締役とのミーティング、また業務執行に関する日常稟議及び重要な文書の閲覧等を通じて取締役の職務執行、法令・定款等の遵守状況について監査をおこなっております。

また、監査役は、会計監査人と定期的及び随時に監査計画及び監査実施状況等について報告と意見交換を行って、連携を図っております。

ウ．監査室は、内部監査計画に基づき、当社の全部署について内部監査を実施し、監査結果を代表取締役及び監査役会へ報告しております。

エ．当社は、反社会的勢力排除規程に基づき、全ての新規取引先に対する反社調査及び既存取引先に対する年1回の反社調査、並びに全ての役員の就任時及び従業員の採用時の反社調査を実施し、反社会的勢力ではないことを確認しております。

(3)株式会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本指針については、特に定めておりません。

（注）本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

貸　借　対　照　表

（2025年３月31日現在）

（単位：千円）

科　　目	金　額	科　　目	金　額
（資　産　の　部）		（負　債　の　部）	
流　動　資　産	**12,281,732**	**流　動　負　債**	**3,643,918**
現　金　及　び　預　金	902,822	工　事　未　払　金	87,678
売　掛　金	1,487	短　期　借　入　金	49,000
販　売　用　不　動　産	6,221,530	関係会社短期借入金	1,600,000
仕掛販売用不動産	4,744,313	１年内返済予定の長期借入金	951,323
前　渡　金	7,100	未　払　金	53,378
前　払　費　用	189,839	未　払　費　用	40,798
そ　の　他	214,638	未　払　法　人　税　等	202
固　定　資　産	**1,546,491**	契　約　負　債	203,871
有形固定資産	**489,909**	前　受　金	53,785
建　物	488,366	預　り　金	39,472
車　両　運　搬　具	0	不動産特定共同事業出資受入金	564,230
工具、器具及び備品	1,543	そ　の　他	176
無形固定資産	**814,022**	**固　定　負　債**	**7,135,343**
借　地　権	799,471	長　期　借　入　金	6,741,314
ソ　フ　ト　ウ　エ　ア	14,551	退　職　給　付　引　当　金	146,454
投資その他の資産	**242,559**	そ　の　他	247,574
出　資　金	22,080	**負　債　合　計**	**10,779,262**
長　期　前　払　費　用	3,383	（純　資　産　の　部）	
繰　延　税　金　資　産	77,643	**株　主　資　本**	**3,048,962**
そ　の　他	140,344	資　本　金	100,000
貸　倒　引　当　金	△892	利　益　剰　余　金	2,948,962
		利　益　準　備　金	7,500
		その他利益剰余金	2,941,462
		別　途　積　立　金	475,000
		繰越利益剰余金	2,466,462
		純　資　産　合　計	**3,048,962**
資　産　合　計	**13,828,224**	**負債純資産合計**	**13,828,224**

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損　益　計　算　書

（2024年４月１日から
2025年３月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		**6,764,280**
売上原価		**5,508,273**
売上総利益		**1,256,006**
販売費及び一般管理費		**850,295**
営業利益		**405,711**
営業外収益		
受取利息及び配当金	833	
助成金収入	1,252	
その他	685	2,771
営業外費用		
支払利息	179,662	
支払手数料	10,100	
不動産特定共同事業分配金	21,398	
その他	10,840	222,002
経常利益		**186,480**
特別損失		
固定資産除却損	23	23
税引前当期純利益		**186,457**
法人税、住民税及び事業税	39,847	
法人税等調整額	21,976	61,824
当期純利益		**124,632**

株主資本等変動計算書

（2024年４月１日から2025年３月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	純資産合計
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			別途積立金	繰越利益剰余金			
2024年３月31日残高	100,000	7,500	475,000	2,341,829	2,824,329	2,924,329	2,924,329
事業年度中の変動額							
当期純利益				124,632	124,632	124,632	124,632
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）							
事業年度中の変動額合計				124,632	124,632	124,632	124,632
2025年３月31日残高	100,000	7,500	475,000	2,466,462	2,948,962	3,048,962	3,048,962

個別注記表

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

有形固定資産　…定率法

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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建　　物	８～15年
工具、器具及び備品	４～15年

無形固定資産　…定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

ソフトウエア（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．その他計算書類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。

会計上の見積りに関する注記

1　販売用不動産等

(1) 計算書類に計上した金額

販売用不動産	6,221,530千円
仕掛販売用不動産	4,744,313千円

(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

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、翌事業年度の計算書類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) 計算書類に計上した金額

繰延税金資産の金額は、個別注記表「税効果会計に関する注記」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り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。

追加情報

販売用不動産から固定資産への振替

保有目的変更により、販売用不動産から有形固定資産（建物）へ479,174千円、無形固定資産（借地権）へ799,471千円を振替えております。

貸借対照表に関する注記

1．担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	4,280,283千円
仕掛販売用不動産	4,299,194千円
建物	479,174千円
借地権	799,471千円
計	9,858,122千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	49,000千円
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金含む）	7,285,808千円
計	7,334,808千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　6,982千円

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。

販売用不動産	253,141千円
仕掛販売用不動産	334,330千円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引以外の取引高	45,414千円

株主資本等変動計算書に関する注記

１．当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	2,000,000株

２．当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

３．配当に関する事項

該当事項はありません。

４．当事業年度末の株式引受権に係る株式の種類及び総数

該当事項はありません。

５．当事業年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

税効果会計に関する注記

(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

繰延税金資産	
退職給付引当金	51,877千円
貸倒損失	19,719千円
棚卸資産評価損	32,315千円
未払金	5,828千円
その他	1,470千円
繰延税金資産小計	111,212千円
評価性引当額	△20,327千円
繰延税金資産合計	90,885千円
繰延税金負債	
未収事業税	13,241千円
繰延税金負債合計	13,241千円
繰延税金資産の純額	77,643千円

(2)法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

税法の改定に伴い、翌事業年度後に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産については、法定実効税率を34.6%から35.4%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金資産（繰延税金負債の金額を控除した金額）は1,970千円増加し、法人税等調整額が同額減少しております。

金融商品に関する注記

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務状況等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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金（１年内返済予定を含む)	7,692,638	7,682,938	△9,699
負債計	7,692,638	7,682,938	△9,699

(注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「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。

(注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	貸借対照表計上額（千円）
出資金	22,080

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

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

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）	－	7,682,938	－	7,682,938
負債計	－	7,682,938	－	7,682,938

（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。

賃貸等不動産に関する注記

１．賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都において、賃貸用のオフィスビル（借地権を含む。）を有しております。

２．主な変動

主な増加は、保有目的変更に伴う販売用不動産から固定資産への振替（建物479,174千円、借地権799,471千円）によるものであります。

３．賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

貸借対照表計上額	時価
1,278,645	1,395,000

（注）当事業年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

関連当事者との取引に関する注記

１．親会社及び法人主要株主等

（単位：千円）

種　類	会社等の名称	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	科　　目	期末残高
親会社	Ｊトラスト株式会社	被所有 直接99.90％	資金の借入 役員の兼任 (注)	資金の借入	－	関係会社短期借入金	1,600,000
				資金の返済	300,000		
				支払利息	45,414	未払費用	24,618

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）　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。

収益認識に関する注記

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。

不動産販売	6,015,403千円
その他	113,091千円
顧客との契約から生じる収益	6,128,495千円
その他の収益　(注)	635,784千円
外部顧客への売上高	6,764,280千円

(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

重要な会計方針の「４．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額	1,524.48 円
１株当たり当期純利益	62.32 円

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年５月19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、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、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期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。
当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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、事業報告及びその附属明細書である。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。
当監査法人の計算書類等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。
計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
・　計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
・　計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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

監査役会の監査報告書

監　査　報　告　書

当監査役会は、2024年４月１日から2025年３月31日までの第30期事業年度における取締の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を含む監査計画を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等を含む監査計画に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、主要な電子稟議その他業務執行に関する重要な書類等の内容を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。

② 事業報告に記載されている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株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第５号イの留意した事項及び同号ロの判断及び理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。

④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明
細書について検討いたしました。

２．監査の結果

(1)　事業報告等の監査結果

①　事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

②　取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③　内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、継続的な取組みが行われており、指摘すべき事項は認められません。

④　事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

(2)　計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人四谷監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年５月23日

株式会社グローベルス　監査役会

常勤監査役（社外監査役）　上野　聖一　㊞

社外監査役　黒鳥　浩　㊞

社外監査役　田邊　栄二　㊞

以　上

参考書類

議案および参考事項

第１号議案　　上場廃止申請の件

「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第143条第１項に基づき、上場廃止を申請することにつき、ご承認をお願いするものであります。

＜上場廃止申請を行う目的及び理由＞

当社は、2024年６月20日に東京証券取引所TOKYO PRO Market（以下、「TPM」という。）へ上場いたしました。上場からおよそ１年間という短い期間ではございましたが、TPM上場により、当社の認知度や信頼性が向上したと思われ、優秀な人材の確保や事業の発展に寄与できたと考えております。

しかしながら、不動産業界を取り巻く環境の変化や、当社が目指すさらなる成長に対応するためには、迅速かつ柔軟な意思決定が求められます。

そのため、当社といたしましては、より自由度の高い経営判断とスピード感を持った経営を実現するため、一旦非上場化することが必要であると判断いたしました。この選択は、将来的には当社の経営や事業の発展に大きく寄与するものと考えております。

なお、非上場化後も、TPM上場によって培われたコーポレートガバナンスや内部管理体制を継続的に強化しつつ、新たな事業展開やステークホルダーとの連携をさらに推進し、不動産業界の健全な発展に寄与していきたいと考えております。

上場廃止申請を行うにあたりましては、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第130条により株主総会の特別決議を経ることとなっているため、株主の皆様のご承認をお願いするものであります。

第２号議案　　定款一部変更の件

１．提案の理由

（１）第１号議案「上場廃止申請の件」が原案どおり承認可決された場合に、譲渡制限株式及び株主総会の決議の省略等の上場廃止に係る定款の変更を行うものです。

（２）当社事業の現状に即し、現行定款第２条（目的）の変更を行うものです。

（３）その他、上記の変更に伴う字句の修正をおこなうとともに、文言の整備等所要の変更をおこなうものです。

２．変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。なお、本定款変更は、第１号議案「上場廃止申請の件」が原案とおり承認可決されることを条件として、令和７年７月29日に効力が発生するものといたします。

（下線は変更部分を示します。）

現行定款	変更案
（目的） 第２条　当会社は、次の業務を営むことを目的とする。 １　不動産の売買、賃貸、仲介、保有及び管理 ２　建築一式工事、土木一式工事及びとび・土工・コンクリート工事 ３～16（項文省略）	（目的） 第２条 当会社は、次の業務を営むことを目的とする。 １ 不動産の売買、賃貸、仲介、保有及び管理 ２ 建築・土木工事の請負及び施工 ３～16（現行どおり）
（自己株式の取得） 第６条　当会社は、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。	（削除）
（新設）	（株式の譲渡制限） 第６条　当会社の株式を譲渡するには、取締役会の承認を要する。
（単元株式数） 第７条　当会社の単元株式数は100株とする。	（削除）
（単元未満株式についての権利） 第８条　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することができない。 （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	（削除）
（株主名簿管理人） 第９条　当会社は、株主名簿管理人を置く。 ２．株主名簿管理人及びその事務取扱場所は、取締役会の決議によって定め、これを公告する。 ３．当会社の株主名簿及び新株予約権原簿の作成並びに備置きその他の株主名簿及び新株予約権原簿に関する事務は、これを株主名簿管理人に委託し当会社においては取り扱わない。	（削除）
（株式取扱規程） 第10条　当会社の株式に関する取扱い及び手数料は、法令又は本定款のほか、取締役会において定める株式取扱規程による。	（削除）
第11条～第16条（条文省略）	第７条～第12条（現行どおり）

（新設）	（株主総会の決議の省略） 第13条　株主総会の決議の目的たる事項について、取締役または株主から提案があった場合において、その事項につき議決権を行使することができるすべての株主が、書面または電磁的記録によってその提案に同意したときは、その提案を可決する旨の株主総会の決議があったものとみなす。
第17条～第26条（条文省略）	第14条～第23条（現行どおり）
（取締役の責任免除） 第27条　当会社は、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を、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。 ２．当会社は、会社法第427条第１項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、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。ただし、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とする。	（削除）
第５章　監査役及び監査役会	第５章　監査役
（監査役会の設置） 第28条　当会社は、監査役及び監査役会を置く。	（削除）
第29条～第31条（条文省略）	第24条～第26条（現行どおり）
（常勤の監査役） 第32条　監査役会は、その決議によって常勤の監査役を選定する。	（削除）
（監査役会の招集通知） 第33条　監査役会の招集通知は、会日の３日前までに各監査役に対して発する。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。 ２．監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。	（削除）
（監査役会規程） 第34条　監査役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、監査役会において定める監査役会規程による。	（削除）
第35条～第36条（条文省略）	第27条～第28条（現行どおり）
第６章　会計監査人	（削除）
第37条～第41条（条文省略）	（削除）
第７章　計算	第６章　計算
第42条～第45条（条文省略）	第29条～第32条（現行どおり）

第３号議案　　取締役４名選任の件

取締役全員（５名）は、本総会の終結の時をもって任期満了となりますので、取締役４名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況		所有する当社の株式の数
1	【再　任】 藤田賢一（ふじた けんいち） （1966年10月20日生） 当期における取締役会出席状況 17回／17回	1990年 4月	株式会社キャビン入社	—株
		1993年11月	有楽土地株式会社（現大成有楽不動産株式会社）入社	
		2001年 9月	株式会社ビィー・ジャパン入社	
		2003年11月	同社執行役員	
		2005年 9月	株式会社ライブドア不動産取締役	
		2009年 9月	キーノート株式会社（現株式会社グローベルス）入社	
		2012年 7月	Ｊトラスト株式会社入社	
		2012年10月	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	
		2013年 5月	アドアーズ株式会社（現株式会社KeyHolder）入社	
		2014年 6月	キーノート株式会社（現株式会社グローベルス）入社	
		2014年 7月	アールテック株式会社入社	
		2019年 4月	当社取締役	
		2019年 6月	当社代表取締役社長（現任）	
2	【再　任】 飯田光晴（いいだ みつはる） （1965年10月 4日生） 当期における取締役会出席状況 17回／17回	1988年 4月	株式会社大京入社	—株
		2002年 7月	株式会社グローベルス（現Jトラスト株式会社）営業部長	
		2007年 6月	同社執行役員	
		2008年 6月	同社取締役営業二部長	
			同社取締役	
		2013年 6月	同社執行役員営業部担当	
		2014年 2月	同社執行役員事業部門担当	
		2014年 6月	同社常務執行役員不動産事業部門担当	
		2019年 6月	同社専務取締役不動産事業部門担当	
		2020年 7月	同社執行役員営業部・業務推進部担当	
		2020年10月	当社取締役	
		2021年 3月	当社専務取締役	
		2023年 6月	当社専務取締役不動産開発本部長（現任）	

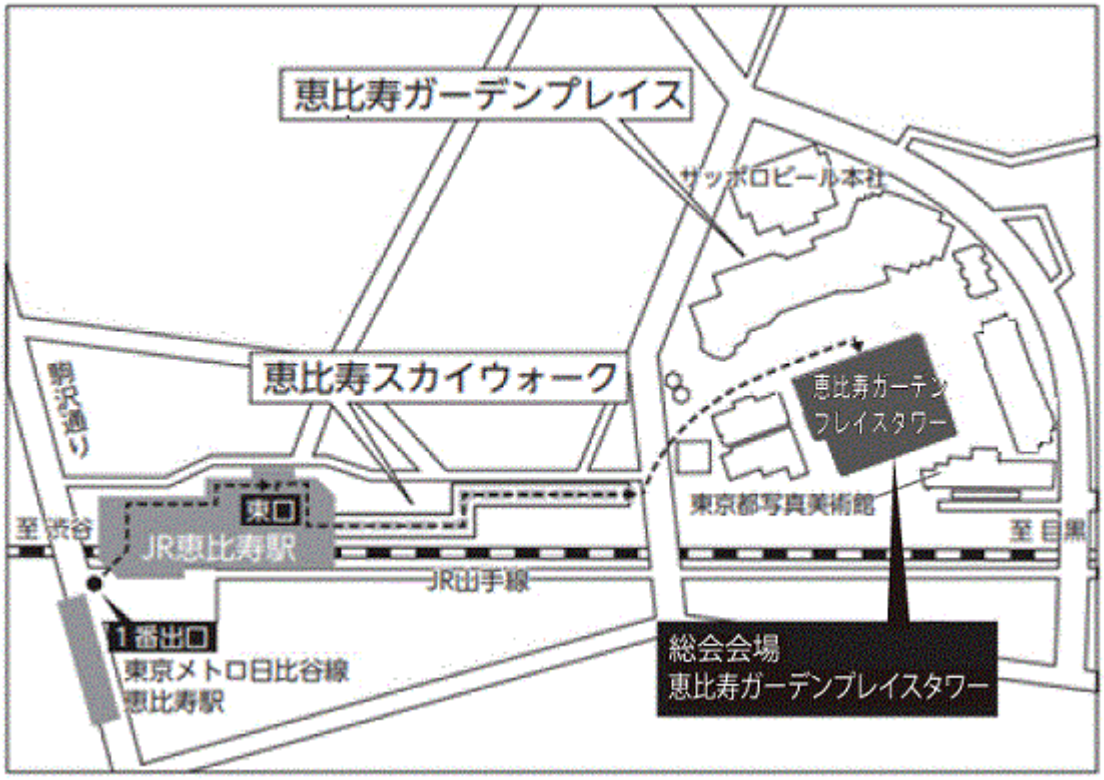
3	【再　任】 大森（おおもり）　修（おさむ） （1958年 8月 8日生） 当期における 取締役会出席状況 16回／17回	1979年 4月 1994年 1月 2005年 7月 2014年 2月 2014年 6月 2021年 3月	中銀マンシオン株式会社入社 かろりーな株式会社（現Jトラスト株式会社）入社 同社建築部部長 同社事業部部長兼建築部部長 同社執行役員 当社取締役建築部長（現任）	―株
4	【新　任】 熱田（あつた）龍一（りゅういち） （1964年 1月 1日生）	1987年 4月 2001年 4月 2010年 6月 2015年 9月 2017年 6月 2019年 6月 2019年 8月 2020年 3月 2021年 3月 2022年 3月 2023年 3月 2024年 3月	株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほフィナンシャルグループ）入行 バンク・オブ・アメリカ・エヌ・エイ東京支店入行 香港上海銀行入行 Jトラスト株式会社入社 執行役員経営企画部新規事業担当 同社取締役 執行役員 財務部長 同社常務取締役 執行役員 財務部長 ANZ Royal Bank (Cambodia) Ltd.（現J Trust Royal Bank Plc.）取締役（現任） 株式会社日本保証代表取締役社長 Jトラスト株式会社　常務取締役 執行役員財務部門担当 日本ファンディング株式会社（現Jグランド株式会社）取締役（現任） Jトラスト株式会社　常務取締役 執行役員コーポレートファイナンスグループ担当 Jトラスト株式会社　専務取締役 執行役員財務部門担当兼人事総務部門担当（現任）	―株

（注）１．各候補者と当社の間には特別の利害関係はありません。
２．熱田龍一氏の上記「略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況」の欄には、当社の親会社トラスト株式会社における、現在又は過去10年間の業務執行者であるときの地位及び担当を含めて記載しております。
３．当社は保険会社との間で会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要は、事業報告「４．会社役員に関する事項(4)役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりです。
本議案において取締役候補者の選任が承認されますと、引続き各候補者は当該保険契約の被保険者に含められることとなります。
また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

以　上

株主総会会場ご案内図

会　場　東京都渋谷区恵比寿四丁目20番３号
恵比寿ガーデンプレイスタワー７階会議室



＜交通＞

●JR山手線・埼京線　恵比寿駅東口から恵比寿スカイウォーク（動く歩道）で徒歩約９分

●東京メトロ日比谷線　恵比寿駅１番出口を出て正面のエスカレーターに乗り、JR恵比寿駅東口から恵比寿スカイウォーク（動く歩道）で徒歩約12分

※駐車場の用意がございませんので、公共の交通機関をご利用くださいますようお願い申し上げます。