

## (添付書類)

# 事業報告

(2020年4月1日から  
2021年3月31日まで)

## 1. 会社の現況に関する事項

### (1) 事業の経過および成果

当事業年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行の影響により、経済活動の停滞や個人消費の低迷が続くなど、非常に厳しい状況で推移いたしました。

また、景気の先行きにつきましては、各種経済施策の効果やワクチン接種が進むことが見込まれることなどから持ち直しが期待されるものの、足元の感染再拡大により経済への悪影響が懸念されるなど、依然として不透明な状況で推移することが見込まれます。

当社が属する不動産業界におきましては、首都圏マンションの供給は2020年度は前年に比べ1.7%増加し2万9,032戸となりました。販売平均価格においては1.0%下落の5,994万円、平米単価は0.4%上昇し90.5万円という状況になりました（「首都圏マンション市場動向2020年度」、㈱不動産経済研究所調べ）。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い世界的な不動産投資市場への影響が広がる中、比較的影響の少ない日本の不動産投資市場、中でも安定した収益が見込める東京のレジデンスに対する注目は高く、賃貸用不動産への投資需要は引き続き増加傾向にあると捉えています。

このような環境の中で当社は城南3区を中心に、お客様のニーズに対応すべく物件規模の大型化を図りながら、新築一棟マンションGranDuoシリーズの企画開発及び販売を積極的に推進するとともに、不動産小口化商品の販売等、商品展開の拡充に注力いたしました。

当事業年度の業績は、売上高18,774,727千円（前期比9.8%増）、営業利益1,068,934千円（前期比3.3%増）、経常利益895,138千円（前期比11.3%増）、当期純利益585,075千円（前期比6.7%増）となりました。

また、当社は2021年2月12日をもって、東京証券取引所マザーズ市場から市場第一部へ市場変更いたしました。株主の皆様、お取引先の皆様をはじめ、全てのステークホルダーの皆様のご指導の賜物と心より感謝申し上げます。これを機に、より一層の社会的責任を自覚し、更なる業容拡大と企業価値の向上に努めてまいります。

なお、セグメント別の業績は次のとおりであります。

① 不動産投資支援事業

不動産投資支援事業につきましては、不動産商品27件、建築商品16件を販売いたしました。売上高は18,153,493千円（前期比9.9%増）、セグメント利益は970,515千円（前期比6.3%増）となりました。

② 不動産マネジメント事業

不動産マネジメント事業につきましては、お客様の所有する不動産の管理運営受託件数増加に伴い、621,233千円（前期比7.0%増）、セグメント利益は98,419千円（前期比19.2%減）となりました。

**(2) 設備投資の状況**

当事業年度において実施いたしました設備投資等の総額は77,843千円であります。主な設備投資は、保養施設の為に取得した土地建物52,163千円であります。設備投資のセグメント別内訳は、事業セグメントに資産を配分していないため、記載しておりません。なお、棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、159,525千円を固定資産に振り替えております。重要な設備の除却、売却等はありません。

**(3) 資金調達の状況**

新築一棟マンションの用地仕入資金として物件ごとに必要に応じて各金融機関より資金調達しております。運転資金の機動的な調達を行うため、取引金融機関と5億円の当座貸越契約を締結しております。

#### (4) 対処すべき課題

##### ① 優良な自社企画開発物件の安定供給体制の強化

自社企画開発物件である新築一棟マンションGranDuoシリーズ及び中古一棟ビルリノベーションGrandStoryシリーズを安定的に供給する体制づくりは重要な課題です。課題解決のため用地仕入・設計企画開発力を強化して参ります。用地仕入に関しては、用地仕入人員の拡充を行います。さらに不動産業者への訪問、電話、メールの頻度を増やすことにより業者と密に連携をとり、用地仕入情報の拡充を図ります。また設計企画開発に関しても、人員の拡充を行います。さらに新築一棟マンションのターゲット世代に人気の設備や間取り、デザインを賃貸仲介店舗スタッフの情報から厳選することにより高い人気・入居率を保持する物件の設計企画開発を行って参ります。

##### ② 自社企画開発物件の品質維持・向上

当社において自社企画開発物件の品質は重要と捉えております。今後事業規模の拡大により取扱物件数が増加しても、品質を維持していくため、当社の特徴であるワンストップサービス体制の強化と優良な工事下請け業者の確保、優良な人材の確保及び教育研修の充実を図るとともに、社内に設計・施工部隊から独立した品質管理部隊を設け品質の維持・向上を図っております。また、優良な工事下請け業者の確保のため、「蜂友会」という当社安全協力会を設置し工事下請け業者との協力体制の強化を図っております。

##### ③ ブランド力の強化及び知名度の向上

当社が供給する新築一棟マンションGranDuoシリーズ及び中古一棟ビルリノベーションGrandStoryシリーズは城南3区を中心に展開しております。城南3区を中心としてブランド力を強化し、知名度を高めることにより新規顧客獲得と新規入居者獲得を行うことが、販路拡大につながるため、当社では、費用対効果を見極めながら、広告宣伝活動に取り組んで参ります。

##### ④ 優秀な人材の確保及び教育研修の充実

当社の安定的な成長のためには、不動産の仕入、設計、施工、管理、販売及び入居者募集といった専門的な知識及び経験を有する人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要だと考えております。入社後も定期的に教育研修の機会を与え、専門能力や知識の維持向上を図って参ります。

##### ⑤ 財務基盤の維持・充実

安定的かつ継続的に自社企画開発物件を提供していくためには、金融機関からの資金調達が必要であり、金融機関との良好な取引関係を保つことが、安定した借入を継続的に進めていくため必要となります。常に様々な視点から当社のおかれている状況を分析し、定期的に金融機関に業績説明を行い、良好な関係を維持することに努めて参ります。

## ⑥ コンプライアンス経営の強化

当社は、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、当社の継続的な成長や社会的信用の構築に不可欠であると認識しております。そのため、役員及び社員は、常に倫理観を持って行動するよう、定期的にコンプライアンスに関する研修を行っております。また内部監査部、監査役会、会計監査人との連携を強化することが監査機能の充実を図り、コンプライアンス強化につながると考え、連携強化を図っております。

## ⑦ 新規事業の展開について

当社は、主力事業である新築一棟マンション販売を中心に堅調に成長しておりますが、当社の更なる成長の加速と事業の拡大のため、新規事業の開拓を行っていくことが必要不可欠と考えております。中長期的な視点で新規事業を育成し、将来の中核事業の一つへと発展・拡大させるため、企画立案力の強化、人材確保及び積極的な営業活動に取り組んで参ります。

## ⑧ 新型コロナウイルス感染症について

当社は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、セミナーや対面での接客業務の一部を自粛しております。新型コロナウイルス感染症の終息時期の予測は困難な状況にあり、かかる状況下で事業を継続させていくため、感染拡大防止を実施しつつも、必要な事業活動を可能にする環境の整備が不可欠であると認識しております。そこで、IT技術を利用したWEB面談による接客やテレワークを導入し、場所にとられない事業活動を推進しております。

株主の皆様におかれましては、今後とも格別のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## (5) 財産および損益の状況の推移

区 分	2017年度 第17期	2018年度 第18期	2019年度 第19期	2020年度 (当期)第20期
売上高	13,945,812 千円	14,164,354 千円	17,105,507 千円	18,774,727 千円
当期純利益	708,896 千円	638,143 千円	548,188 千円	585,075 千円
1株当たり当期純利益	175.52 円	128.14 円	110.08 円	117.49 円
総資産	12,714,340 千円	13,933,413 千円	13,295,926 千円	12,632,828 千円
純資産	3,334,935 千円	3,826,429 千円	4,229,126 千円	4,650,984 千円

(注) 当社は、2017年12月1日付で普通株式1株につき40株の分割を行いました。第17期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

## (6) 重要な親会社および子会社の状況

### ①親会社との関係

該当事項はありません。

## ②重要な子会社の状況

会社名	資本金又は 出資金	出資比率	主要な事業内容
FAITHアセットマネジメント株式会社	10,000 千円	100 %	不動産ファンド事業及び運用等
ザ・スタイルワークス株式会社	3,500 千円	100 %	実需向けの住宅等の設計等
Faithファンズ合同会社	9,000 千円	100 %	金銭の貸付

(注) ザ・スタイルワークス株式会社は、2021年4月30日付で解散しております。

## (7) 主要な事業内容

事業	主要製品
不動産投資支援事業	新築一棟マンションの販売/請負工事/設計
不動産マネジメント事業	管理運営 (入居者募集/入金管理/メンテナンス他)

## (8) 主要な営業所および工場

名称	所在地
当社本社	東京都渋谷区千駄ヶ谷

## (9) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
147名	2名増	41歳1か月	4年

## (10) 主要な借入先

借入先	借入額
シンジケートローン	885,000 千円
西武信用金庫	697,419
株式会社千葉銀行	675,143

(注) シンジケートローンは株式会社りそな銀行を幹事とし、株式会社商工組合中央金庫・西武信用金庫・株式会社きらぼし銀行・株式会社東日本銀行の協調融資によるものであります。

## 2. 会社の株式に関する事項

### (1) 発行可能株式総数

16,000,000株

### (2) 発行済株式の総数

4,980,000株 (自己株式77株を含む)

### (3) 株主数

5,235名

### (4) 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
株式会社88	2,000,000株	40.16%
蜂谷二郎	480,000	9.64
小泉和弘	100,000	2.01
山元孝行	80,000	1.61
吉田俊雄	75,000	1.51
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB	62,200	1.25
高瀬宏江	60,000	1.20
石丸洋介	60,000	1.20
谷口華恵	41,600	0.84
來住亮佑	40,000	0.80

(注) 持株比率は自己株式 (77株) を控除して計算しております。

### (5) 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. 会社役員に関する事項

#### (1) 取締役および監査役の氏名等

(2021年3月31日現在)

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況
蜂谷 二郎	代表取締役社長	FAITHアセットマネジメント株式会社取締役
吉田 俊雄	専務取締役	不動産部門（不動産開発・賃貸管理・賃貸営業）、品質管理管掌 執行役員（賃貸管理部、賃貸営業部、品質管理部担当）
山元 孝行	常務取締役	設計部門、広報企画、投資運用管掌 執行役員（建築一部、広報企画部、投資運用部担当）
大津 茂太郎	取締役	工事部門管掌 執行役員（建築二部担当）
石丸 洋介	取締役	コーポレート部門（経理、財務、総務人事、法務）管掌 執行役員（経理部、財務部担当）
香月 裕爾	取締役	小沢・秋山法律事務所 日本アンテナ株式会社監査役
松下 正美	取締役	—
草原 裕之	監査役	—
入山 利彦	監査役	株式会社ヤトー取締役
石橋 幸生	監査役	公認会計士・税理士事務所 I & I パートナース代表 株式会社 I & I パートナース代表取締役 株式会社ノーマーク取締役 ティエムファクトリ株式会社監査役 株式会社 V R C 監査役

- (注) 1. 取締役 香月裕爾氏及び松下正美氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 入山利彦氏及び石橋幸生氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 監査役 石橋幸生氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
4. 当社は、取締役 香月裕爾氏及び松下正美氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
5. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定・業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営効率の向上を図るために執行役員制度を導入しております。執行役員を兼務する取締役4名のほか、不動産開発一部長 樋口匠、不動産開発二部長 奥啓二、総務人事部担当・法務部長 新井隆の7名で構成されております。

## (2) 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423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、金100万円以上であらかじめ定める金額又は法令が定める金額のいずれか高い額を限度として責任を負担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。なお当事業年度末日において、当該契約は社外取締役 香月裕爾氏及び松下正美氏、監査役 草原裕之氏、社外監査役 入山利彦氏及び石橋幸生氏との間で締結しております。

## (3) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等の額

### ①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

- a 当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下「決定方針」といいます。）を定めており、その概要は以下のとおりです。
    - ア 基本報酬は、代表取締役・役付取締役・その他の取締役の別、担当領域の規模・当社における重要性、当社の業績や経営状況、経済情勢を総合的に勘案して決定する。
    - イ 社外取締役を除く取締役には、基本報酬のほか、業績連動報酬を支給する。  
業績連動報酬は、当社の前期営業利益の額に応じ、社外取締役を除く取締役全員の業績連動報酬総額を決定し、その範囲内で、各取締役の配分割合を決定する。
    - ウ 当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして、非金銭報酬等の支給の必要性を検討し、必要と判断した場合には、非金銭報酬等の算定方法についても定めた報酬テーブルを作成し、その報酬テーブルの範囲内で支給する。
    - エ 社外取締役を除く取締役については、代表取締役社長の報酬額を最上位とし、役位が下がるにつれて、報酬額が逡減する。また、役位が上がるにつれて、基本報酬の割合を減らし、業績連動報酬の割合は増やす方針とする。  
社外取締役については、客観的立場に基づき経営に対する監督及び助言を行う役割を考慮し、基本報酬のみを支給する。
  - オ 基本報酬及び業績連動報酬のいずれも、支給額が決定された後、当該額を12分割した額を1年間にわたり毎月支払う。
  - カ 取締役の個人別の報酬等の決定について取締役その他の第三者へ委任しない。
  - キ 取締役会で選定された3名以上の取締役で構成された指名報酬委員会（委員の過半数を社外取締役とする。）が取締役会の諮問を受けて、社外取締役を除く取締役の個人別の報酬等の内容について審議し、取締役会に答申する。取締役会は、指名報酬委員会の審議の結果を尊重して、社外取締役を除く取締役の個人別の報酬等の内容を決定する。
  - ク 取締役の適正な職務執行を担保するため、取締役に重大な不正・違反行為等が発生した場合の、当該取締役に対する報酬の支給制限あるいは返還について、報酬委員会で検討し、必要に応じて規程によって定める。
- b 決定方針は、取締役会の諮問を受けた指名報酬委員会において審議の上、答申した内容を



尊重して、取締役会が決定しております。

- c 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に当たっては、指名報酬委員会が原案について決定方針との整合性を含めた多角的な検討を行っているため、取締役会も基本的にその答申を尊重することとしており、決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、本日の定時株主総会における第1号議案が承認可決された場合には、ご承認いただいた内容とも整合するよう、当該方針のうち、「社外取締役を除く取締役」を「監査等委員でない取締役」に、「社外取締役」を「監査等委員である取締役」に変更し、監査等委員である取締役の個人別の報酬額については、監査等委員会において決定する旨の変更をする予定です。

#### 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

取締役の報酬等限度額は、2015年6月26日開催の第14回定時株主総会において年額2億円以内（使用人兼務取締役の使用人給与は含まない）とし、監査役の報酬等限度額は年額3千万円以内と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は4名、監査役は1名です。

#### ③取締役および監査役の報酬等の総額等

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	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	137,700 (10,800)	93,693 (10,800)	44,006 (-)	-	7 (2)
監査役 (うち社外監査役)	18,000 (7,800)	18,000 (7,800)	-	-	3 (2)

(注) 業績連動報酬は、当社の前期営業利益の額をその指標としており、当事業年度における指標の実績は1,035,091千円であります。業績連動報酬に係る指標に営業利益を用いた理由は、当社の事業による利益に応じた報酬の分配を行うことにより、経営努力の成果を適切に報酬に反映させることができ、企業価値の持続的な向上に対する動機づけになると考えたからです。

#### (4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、株主や第三者等から損害賠償請求を提起された場合において、被保険者が負担することになる損害賠償金・争訟費用等の損害を当該保険契約により補填することとしています。保険料は全額会社が負担しております。

当該保険契約の被保険者は当社取締役、監査役及び子会社役員となります。

## (5) 社外役員に関する事項

### ① 重要な兼職先と当社との関係

区分	氏名	兼職先および兼職内容	兼職先と当社との関係
社外取締役	香月裕爾	小沢・秋山法律事務所 日本アンテナ株式会社監査役	当社との特別な関係はありません。
社外取締役	松下正美	—	—
社外監査役	入山利彦	株式会社ヤトー取締役	当社との特別な関係はありません。
社外監査役	石橋幸生	公認会計士・税理士事務所 I&Iパートナーズ代表 株式会社I&Iパートナーズ 代表取締役 株式会社ノーマーク取締役 ティエムファクトリ株式会社 監査役 株式会社VRC監査役	当社との特別な関係はありません。

### ② 主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
社外取締役	香月裕爾	当事業年度開催の取締役会20回中20回出席しております。 主に弁護士としての経験によって培われた幅広い視点から適宜発言を行い、経営に有益な情報を提供するなど、期待される役割を果たしてきました。また、監査役会にもすべて立ち会い、会計監査人の報告会にも適宜出席しております。
社外取締役	松下正美	当事業年度開催の取締役会20回中20回出席しております。 金融機関における長年の経験と直接企業経営に携わった幅広い経営的視点から適宜発言を行うことにより、コーポレート・ガバナンス体制強化に寄与するなど、期待される役割を果たしてきました。また、監査役会にもすべて立ち会い、会計監査人の報告会にも適宜出席しております。
社外監査役	入山利彦	当事業年度開催の取締役会20回中19回、監査役会14回中13回出席しております。 前職における役員としての会社経営・組織運営に関する豊富な知識と経験に基づいた助言、提言等を行っております。
社外監査役	石橋幸生	当事業年度開催の取締役会20回中20回、監査役会14回中14回出席しております。 主に公認会計士・税理士としての経験によって培われた幅広い視点から適宜発言を行っております。

## 4. 会計監査人の状況

### (1) 名称

EY新日本有限責任監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額 25,299千円

当社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 25,299千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 会計監査人の報酬等について監査役会が同意した理由は日本公認会計士協会が公表する監査、保証実務委員会研究報告第18号「監査時間の見積りに関する研究報告」及び公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画における監査時間・配員計画、報酬見積の相当性などを確認し検討した結果、妥当と判断をいたしました。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、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。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、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。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

### (5) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会計監査人との間で、当該会計監査人の会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、金100万円以上であらかじめ定める金額又は法令が定める額のいずれか高い額を限度として責任を負担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。なお現在において、当該契約は締結しておりません。