

(添付書類)

事業報告

(2021年4月1日から
2022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（2021年4月1日から2022年3月31日まで）におけるわが国の経済は、前事業年度から続く新型コロナウイルス感染症の影響があったものの、ワクチン接種の進展や積極的な経済対策に支えられ、緩やかな回復基調で推移いたしました。

また、景気の先行きにつきましては、実施が検討されている様々な経済対策等により引き続き緩やかに持ち直していくことが期待されるものの、米国のFF金利引き上げ等の金融政策の影響や新型コロナウイルス感染症の影響など、予断を許さない状況が続いており、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2021年度は前年に比べ13.2%増加し3万2,872戸となり、3年ぶりに3万戸を超えました。販売平均価格においては6.1%上昇の6,360万円、平米単価も5.2%上昇し95.3万円となり、過去最高を更新するという状況になりました（「首都圏マンション市場動向2021年度」、㈱不動産経済研究所調べ）。

長引くコロナ禍においても、比較的影響の少ない日本の不動産市場、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旺盛であると捉えています。

このような環境の中で当社は物件開発の主要ターゲットエリアである城南3区を中心に、お客様のニーズに対応した物件の大型化を進めながら、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Grand Funding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17,020,985千円（前期比9.3%減）、営業利益1,759,771千円（前期比64.6%増）、経常利益1,511,867千円（前期比68.9%増）、当期純利益1,034,458千円（前期比76.8%増）となりました。

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11件、建築商品24件を販売いたしました。売上高は16,387,795千円（前期比9.7%減）、セグメント利益は1,688,621千円（前期比74.0%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、633,189千円（前期比1.9%増）、セグメント利益は71,150千円（前期比27.7%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31,784千円であります。主な設備投資の内容は、本社等の設備、改修工事に伴う建物13,966千円であります。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、固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、152,777千円を棚卸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9億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 DX推進による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。従来より取り組んできた人員の拡充・情報収集網の構築による用地仕入力及び設計開発力の強化を引き続き推進するとともに、課題解決のため、当社のビジネスモデルの基盤となるワンストップサービスにおけるDXを推進し、安定供給体制の強化を図って参ります。従来、別々に運用していた用地仕入、顧客管理、業務管理等のシステムを戦略的に統合し、必要なデータを社内はもちろん、取引先や業者と連携・共有することで、より密な連携を図るとともに、迅速且つ適切な意思決定に繋げ、物件開発のスピードを向上させて参ります。これらの取り組みにより、当社物件の商品価値を高め、入居率を保持する物件の企画開発を推進してまいります。

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、監査等委員会、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収束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、場所にとらわ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	2018年度 第18期	2019年度 第19期	2020年度 第20期	2021年度 (当期)第21期
売上高	14,164,354 千円	17,105,507 千円	18,774,727 千円	17,020,985 千円
当期純利益	638,143 千円	548,188 千円	585,075 千円	1,034,458 千円
1株当たり当期純利益	128.14 円	110.08 円	117.49 円	208.74 円
総資産	13,933,413 千円	13,295,926 千円	12,632,828 千円	16,826,262 千円
純資産	3,826,429 千円	4,229,126 千円	4,650,984 千円	5,501,052 千円

(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
Faithファンズ合同会社	9,000 千円	100 %	金銭の貸付

(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
157名	10名増	42歳0か月	4.5年

(10) 主要な借入先

借入先	借入額
大東京信用組合	1,420,000 千円
株式会社静岡銀行	1,081,967
株式会社りそな銀行	958,493

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26,668株を含む)

(3) 株主数

4,362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	40.38 %
蜂谷二郎	454,635	9.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	161,600	3.26
小泉和弘	100,000	2.02
山元孝行	81,862	1.65
吉田俊雄	76,490	1.54
石丸洋介	61,862	1.25
高瀬宏江	60,200	1.22
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	53,127	1.07
谷口華恵	41,800	0.84

(注) 持株比率は自己株式 (26,668株) を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として交付された株式の状況

区分	株式数	交付対象者数
取締役 (監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)	5,959 株	3 名

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役の氏名等

(2022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	不動産部門、不動産特定共同事業管掌 FAITHアセットマネジメント株式会社取締役
山元 孝行	取締役	工事部門、設計部門、品質管理、新規事業、広報企画、 FAITHアセットマネジメント株式会社管掌 常務執行役員（建築一部、新規事業部、広報企画部担当）
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）、 Faithファンズ合同会社管掌 執行役員（経理部、財務部担当）
草原 裕之	取締役（常勤監査等委員）	－
香月 裕爾	取締役（監査等委員）	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（監査等委員）	－
石橋 幸生	取締役（監査等委員）	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、松下正美氏及び石橋幸生氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するため、草原裕之氏を常勤の監査等委員に選定しております。
3. 監査等委員 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、松下正美氏及び石橋幸生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. 2021年6月25日開催の第20回定時株主総会終結の時をもって、専務取締役 吉田俊雄氏及び取締役 大津茂太郎氏が任期満了により退任いたしました。
6. 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2名のほか、建築二部担当 大津茂太郎、不動産部担当 樋口匠、不動産部担当 奥啓二、総務人事部担当・法務部長 新井隆の6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。）との間で、当該取締役の会社法第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、当該契約は監査等委員である取締役 草原裕之氏、香月裕爾氏、松下正美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 監査等委員でない取締役には、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、監査等委員でない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 監査等委員でない取締役には、非金銭報酬として、譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給する。当該報酬は金銭債権とし、監査等委員でない取締役は、当該報酬の全部を現物出資財産として払い込み、当社の普通株式について発行又は処分を受ける。

エ 監査等委員でない取締役については、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、基本報酬及び非金銭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。

監査等委員である取締役については、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。非金銭報酬は、毎年6月に開催される定時株主総会終了後2か月以内に支給する。

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、監査等委員でない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、監査等委員である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。また、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。

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、指名報酬委員会で検討

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 監査等委員でない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。

②取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

監査等委員でない取締役の報酬等限度額は、2021年6月25日開催の第20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、監査等委員である取締役の報酬等限度額は年額4千万円以内と決議いただいております。また、譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬としての金銭債権の総額は年額5千万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監査等委員でない取締役の員数は3名、監査等委員である取締役は4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（監査等委員を除く） （うち社外取締役）	112,797 (2,700)	55,313 (2,700)	51,486 (-)	5,997 (-)	7 (2)
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	24,300 (14,400)	24,300 (14,400)	-	-	4 (3)
監査役 （うち社外監査役）	4,500 (1,950)	4,500 (1,950)	-	-	3 (2)

- (注) 1. 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1,068,934千円であります。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。
2. 非金銭報酬として監査等委員でない取締役に対して株式報酬を交付しております。当該株式報酬の内容は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に、その交付状況は2. 会社の株式に関する事項に記載のとおりです。

(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。なお、当該保険契約の被保険者は当社取締役及び子会社役員となります。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、当該被保険者

が法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害の場合には填補の対象とならないなど、一定の免責事由があります。

(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（監査等委員）	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（監査等委員）	松下正美	－	－
社外取締役（監査等委員）	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（監査等委員）	香月裕爾	当事業年度開催の取締役会18回、監査等委員会19回すべてに出席しております。 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3回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（監査等委員）	松下正美	当事業年度開催の取締役会18回、監査等委員会19回すべてに出席しております。 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3回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（監査等委員）	石橋幸生	当事業年度開催の取締役会18回、監査等委員会19回、監査役会3回すべてに出席しております。 主に公認会計士・税理士としての高度な専門的知識・経験によって培われた幅広い視点から適宜発言を行い、業務執行に対する監督を行うなど、期待される役割を果たしてきました。