

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年1月26日
【事業年度】	第17期（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）
【会社名】	株式会社グッドコムアセット
【英訳名】	Good Com Asset Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 長嶋 義和
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
【電話番号】	03-5338-0170（代表）
【事務連絡者氏名】	上席執行役員経営企画本部長兼経営管理部長 河合 能洋
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
【電話番号】	03-5338-0170（代表）
【事務連絡者氏名】	上席執行役員経営企画本部長兼経営管理部長 河合 能洋
【縦覧に供する場所】	株式会社グッドコムアセット 大阪支店 （大阪府大阪市中央区南本町四丁目5番7号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月
売上高 (千円)	16,817,869	23,376,633	26,323,011	34,216,619	40,048,824
経常利益 (千円)	1,567,019	1,650,357	2,644,265	3,164,955	4,342,062
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,071,424	1,127,238	1,826,407	1,962,050	2,858,315
包括利益 (千円)	1,069,299	1,127,804	1,824,545	1,966,722	2,860,782
純資産額 (千円)	6,356,697	7,017,512	8,397,650	9,208,959	11,471,948
総資産額 (千円)	12,434,847	15,191,783	25,915,684	20,446,304	24,452,256
1株当たり純資産額 (円)	218.14	243.84	284.60	321.21	399.13
1株当たり当期純利益 (円)	40.00	39.25	62.24	67.52	99.58
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	38.02	37.58	61.20	67.24	99.34
自己資本比率 (%)	51.1	46.2	32.4	45.0	46.9
自己資本利益率 (%)	22.3	16.9	23.7	22.3	27.6
株価収益率 (倍)	9.64	11.18	10.67	10.09	7.04
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,165,529	2,642,610	6,112,104	9,700,312	3,482,922
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	25,958	56,829	582,067	90,794	255,879
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,843,823	1,845,236	8,312,870	8,234,730	455,810
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,814,176	4,959,562	6,578,325	7,953,516	11,656,753
従業員数 (名)	90	99	131	149	167

(注) 1. 当社は、2020年11月1日付及び2022年11月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 従業員数は、就業人員数を記載しております。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月
売上高 (千円)	16,546,200	23,059,454	25,921,225	33,503,720	39,132,852
経常利益 (千円)	1,541,241	1,620,065	2,606,207	3,164,261	4,322,230
当期純利益 (千円)	1,052,622	1,107,796	1,803,138	2,182,804	2,669,317
資本金 (千円)	1,588,123	1,589,516	1,593,771	1,595,342	1,595,832
発行済株式総数 (株)	7,285,400	7,345,000	7,599,000	15,229,200	15,249,200
純資産額 (千円)	6,284,757	6,926,586	8,283,352	9,314,932	11,388,365
総資産額 (千円)	12,216,712	14,888,550	25,466,750	20,204,558	23,950,834
1株当たり純資産額 (円)	215.67	240.68	280.72	324.91	396.23
1株当たり配当額 (円)	35.00	47.00	68.00	43.00	60.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	39.30	38.58	61.45	75.11	93.00
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	37.35	36.94	60.42	74.80	92.77
自己資本比率 (%)	51.4	46.5	32.5	46.1	47.5
自己資本利益率 (%)	22.2	16.8	23.7	24.8	25.8
株価収益率 (倍)	9.81	11.37	10.80	9.07	7.54
配当性向 (%)	22.3	30.5	27.7	28.6	32.3
従業員数 (名)	81	91	95	102	111
株主総利回り (%)	162.0	188.3	286.6	302.2	320.5
(比較指標: 配当込みTOPIX)	(95.2)	(98.9)	(96.0)	(124.2)	(123.0)
最高株価 (円)	2,219	1,924	4,760 1 1,530	1,743	1,783 2 757
最低株価 (円)	925	1,142	850 1 1,317	1,204	942 2 688

- (注) 1. 当社は、2020年11月1日付及び2022年11月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 第13期の1株当たり配当額には一部指定記念配当10円を含んでおり、第17期の1株当たり配当額には上場5周年記念配当3円を含んでおります。
3. 従業員数は、就業人員数を記載しております。
4. 最高株価及び最低株価は、2017年6月27日より東京証券取引所市場第二部、2018年4月24日より東京証券取引所第一部におけるものであります。なお、2022年4月4日以降の株価については、東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首より適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
6. 1は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株とする株式分割による権利落後の最高株価及び最低株価を示しております。
7. 2は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株とする株式分割による権利落後の最高株価及び最低株価を示しております。

2【沿革】

年月	概要
2005年11月	不動産販売事業を目的として、東京都中野区東中野に有限会社グッドコムアセットを設立（資本金3,000千円）
2006年1月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許(1)第85421号）
2006年5月	本社を東京都中野区本町へ移転
2006年5月	株式会社グッドコムアセットに組織変更
2007年9月	本社を東京都新宿区西新宿五丁目へ移転
2008年1月	自社ブランド「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズのマンションを販売開始
2008年3月	不動産管理事業の賃貸管理業務を行うことを目的として株式会社グッドコム（前身の有限会社グッドコムの設立は1991年4月）を完全子会社化
2009年7月	当社子会社の株式会社グッドコムにて、宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許(1)第90768号）
2010年10月	本社を東京都新宿区西新宿七丁目へ移転
2011年7月	当社子会社の株式会社グッドコムにて、不動産管理事業の建物管理業務を行うことを目的として、マンション管理業の登録（国土交通大臣(1)第033780号）
2011年7月	環境や美観を配慮した壁面緑化デザイン（現ブランド名：green veil（グリーンヴェール））を採用
2015年3月	環境や美観を配慮した屋上緑化デザイン（ブランド名：skygarden（スカイガーデン））を採用
2015年3月	台湾台北市に当社子会社の臺灣家得可睦股份有限公司を設立
2015年6月	当社子会社の臺灣家得可睦股份有限公司にて、不動産經紀業に関する許可を取得
2016年12月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2017年5月	中国上海市に当社子会社の上海家徳可睦商務諮詢有限公司を設立
2017年6月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2018年4月	東京証券取引所市場第一部に指定
2019年3月	屋上ドッグランを取り入れたデザイン（ブランド名：skyrun（スカイラン））を採用
2019年7月	不動産の小口投資商品の電子取引事業を行うことを目的として、不動産特定共同事業法に係る許可を取得（東京都知事 第124号）
2020年2月	企業経営、資本政策及び株式上場に関するコンサルティング事業を行うことを目的として、当社子会社の株式会社キャピタルサポートコンサルティングを設立
2020年9月	家賃債務保証事業を行うことを目的として、株式会社ルームバンクインシュアを完全子会社化
2021年4月	大阪府大阪市中央区に大阪支店を開設
2021年7月	大阪支店の開設に伴い、宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣(1)第9957号）
2021年9月	当社子会社の株式会社グッドコムにて、不動産管理事業の賃貸住宅管理業務を行うことを目的として、賃貸住宅管理業者の登録(国土交通大臣(01)第000911号)
2022年3月	不動産賃貸及び仲介事業を行うことを目的として、当社孫会社の株式会社グッドコムナビを設立
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
2022年5月	REIT及び不動産ファンド事業を行うことを目的として、当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立
2022年7月	当社子会社上海家徳可睦商務諮詢有限公司の清算結了

3【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社4社（株式会社グッドコム、株式会社ルームバンクインシュア、株式会社キャピタルサポートコンサルティング、臺灣家得可睦股份有限公司）及び非連結子会社（孫会社含む）2社（株式会社グッドコムアセット投資顧問、株式会社グッドコムナビ）の7社で構成されております。「Purpose = 不動産を安心と信頼のできる財産としてグローバルに提供し、社会に貢献する」、「Vision = 21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、主要な事業として、自社ブランド「GENOVIA（ジェノヴィア）」（ 1 ）シリーズの投資用新築マンションの企画、開発、販売及び管理に取り組んでおります。当社グループが取扱う物件には、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件（開発物件）と、マンション建設事業主から一棟を買い取り、自社ブランド仕様に変更する物件（専有物件）があります。

- （ 1 ）「GENOVIA」とは、「GENE（遺伝子）」と「VIA（Very Important Apartment）」の2語を掛け合わせた造語であります。「GENE」は、私たちが受け継いでいきたい想いを表しております。ヨーロッパでは、築100年を超える建築物が珍しくなく、ロンドンやパリでは「住まい」そのものが人々に親しまれ、大切にされております。私たちが目指すのは、このような「長い間愛され続けるマンション」を提供することです。

「GENOVIA」シリーズの主な特徴

- ・「人と緑が共生するエコロジーの最大公約デザイン」をコンセプトとしており、原則として、マンションのエントランス付近又は道路に面した1階壁面部分に植栽を施した壁面緑化デザイン「green veil（グリーンヴェール）」を採用しております。なお、壁面緑化デザインが立地等により採用できない場合は、屋上緑化デザイン「skygarden（スカイガーデン）」又は屋上ドッグラン「skyrun（スカイラン）」を採用しております。
 - ・設立以来、建築地域は東京23区中心であります。
 - ・間取りは、若い世代や高齢の単身者向けの1Kが中心となり、物件の立地・開発条件に応じてシングルやディンクス（ 2 ）向けの1LDK、2LDK等が併設されております。
 - ・主な価格帯は2,000万円台から5,000万円台を取り揃えており、顧客の所得や趣向に応じて販売しております。
 - ・投資物件としての価値を高め、空室率を低下させるため、最寄駅から徒歩10分圏内に位置するようにしており、入居者の安全性を重視し、オートロックシステムやエレベーター内防犯カメラ、ディンプル錠（ 3 ）を設置する等、防犯面にも配慮しております。
 - ・外観やエントランス等、各物件の仕様を揃えること等で統一感を持たせており、物件及び開発用地の提供側（仕入先）にも当社グループの物件を購入する投資家側（販売先）にも建設前の段階から建設後のイメージを持っていただけます。
- （ 2 ）ディンクスとは、英語の「Double Income No Kids」の頭文字「DINKs」のことであり、共働きで意識的に子供を持たない夫婦やその生活感を意味します。当該箇所では、共働きで意識的に子供を持たない夫婦のことを意味しております。
- （ 3 ）ディンプル錠とは、シリンダー錠の一つであり、鍵は従来のような鍵山がなく、表面に多数の小さなくぼみ（ディンプル）があり、配列組み合わせが多く複製が困難な防犯能力の高い錠であります。

当社グループの事業概要は、以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度の期首より、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同社事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

(1) ホールセール

当社において、国内外の法人等に自社ブランドの新築マンションを販売しております。

(2) リテールセールス

当社において、国内外の個人投資家に自社ブランドの新築マンションを販売しております。

(3) リアルエーステートマネジメント

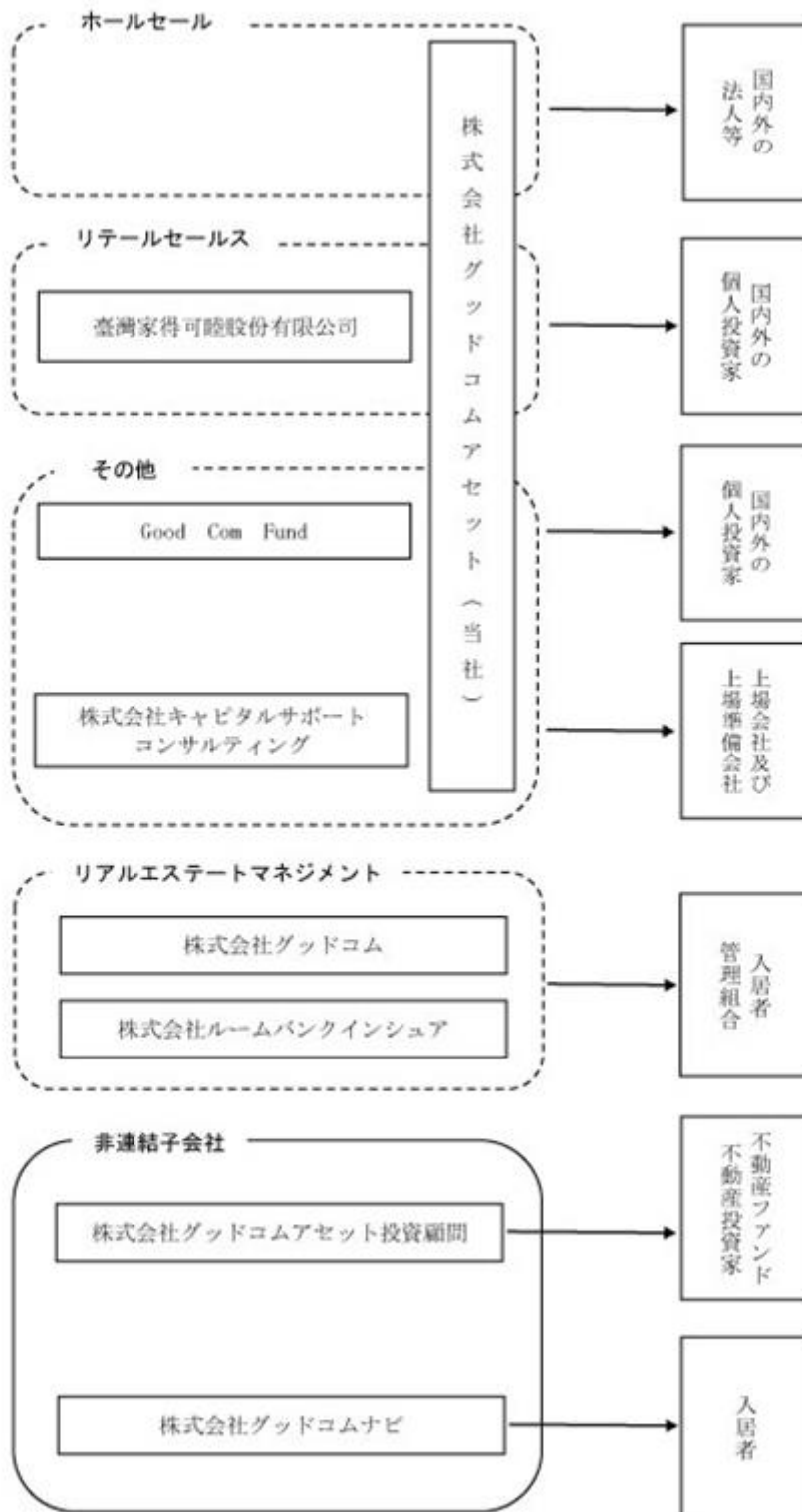
連結子会社である株式会社グッドコムにおいて、主に当社が販売したマンションの入居者募集等の賃貸管理業務、マンション管理組合から受託する建物管理業務を行っております。

また、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアにて、不動産賃貸借契約時に借主の保証人となる家賃債務保証事業を行っております。

(4) その他

新規事業として、不動産特定共同事業法に基づく小口販売事業、新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティング事業等を行っております。

当社グループの事業系統図は、以下のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社グッドコム	東京都新宿区	10,000千円	リアルエステート マネジメント	100.0	役員兼任(3名)、社員 出向、事務所の賃貸借、 管理業務委託
株式会社ルームバンクイン シュア	東京都豊島区	50,000千円	同上	100.0	役員兼任(3名)、家賃 債務保証事業
株式会社キャピタルサポ ートコンサルティング	東京都新宿区	20,000千円	その他	100.0	役員兼任(3名)、新規 上場及び上場後IR・資本 政策コンサルティング
臺灣家得可睦股份有限公司	台湾台北市	5,000千 台湾ドル	リテールセールス	100.0	役員兼任(4名)

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ホールセール	21
リテールセールス	62
リアルエステートマネジメント	52
その他	4
全社(共通)	28
合計	167

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。
2. 全社(共通)は、特定のセグメントに区分できない総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
3. 当連結会計年度の期首より、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同社事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

(2) 提出会社の状況

2022年10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)
111	30.2	3.6	5,352

セグメントの名称	従業員数(名)
ホールセール	21
リテールセールス	62
その他	2
全社(共通)	26
合計	111

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。
 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. 全社(共通)は、特定のセグメントに区分できない総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
 4. 当事業年度の期首より、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同社事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

(3) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社は、Purpose = 「不動産を安心と信頼のできる財産としてグローバルに提供し、社会に貢献する」、Vision = 「21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げております。当社グループは、東京23区、最寄駅徒歩10分圏内を中心に1都3県にて、投資用新築マンションを企画・開発し、法人等や個人投資家への販売を行い、販売後の管理業務まで行っております。今後も、立地や仕様、アフターサポートなどにこだわり、投資用不動産としての価値を高め、それらをグローバルに提供することで、社会貢献していきたいと考えております。また、21世紀を代表する不動産会社になり、顧客や取引先、株主、従業員など全てのステークホルダーへの責任を果たすため、企業の継続的な発展と企業価値の向上を図ることを基本方針としております。

(2) 経営戦略等

当社グループは、主力事業である投資用新築マンションの販売セグメントと販売後の管理セグメントで構成されております。販売セグメントについては、複数の販売チャネルの中で、経営環境に応じて、注力する販売事業を変化させ、管理セグメントについては、安定的に収益を得ることが出来るストックビジネスとして、販売増に伴った収益拡大が見込めます。このように、様々なチャネルによりシナジー効果を発揮し、またリスク分散することで、どのような経営環境でも安定的に業容の拡大を図るポートフォリオ経営を実施しております。

さらなる発展のためには、全セグメントの底上げに加え（特にリテールセールスの収益力強化）、新規事業の推進が必要であると考えております。特に2022年5月に、株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、新規事業として、REIT事業の開始に向けた準備を進めております。同事業では、当社が物件のスポンサーとなることで、当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズの販売を通して培った物件の仕入ネットワークを生かすと共に、仕入エリアを1都3県に拡大し、中古物件も対象とすることで、安定的な物件供給をいたします。今後は、多くの物件ポートフォリオから安定的な分配金の確保をまいります。また、更なる業績拡大に向け、M&Aによる事業の多角化などを積極的に推進してまいります。

さらに、サステナビリティが経営の重要課題の一つであると認識しており、幅広い事業活動を通じて様々な社会課題の解決に貢献することで、当社グループの持続的成長を図ってまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループの経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標は、毎期業績予想として開示する営業利益の達成度合いであります。当社は、年平均成長率30%～40%の増収増益により、2030年10月期には、売上高約6,000億円、営業利益約600億円の達成を目指しております。不動産の仕入状況や、積極的なM&A等により、各期における成長率の増減が考えられますが、毎期業績予想を確実に達成し、平均30%～40%の成長を見込んでおります。また、当社の仕入は、手付金のみで仕入契約を締結する専有物件を推進しておりますが、業容の拡大により販売用不動産の取得資金の借入が増加すると見込んでおります。そのため、当該借入に係る支払利息や支払手数料等の影響を受けない本業での業績を最も重視しており、その指標は営業利益となります。

(4) 経営環境

当社グループが物件供給している東京23区を中心とした1都3県、最寄駅徒歩10分圏内の投資用新築マンションは、世界的な新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、安定的な賃料収入が得られる投資商品として、特に法人等から1棟単位での需要が拡大しております。日本国内の個人投資家においても同様に、老後の生活資金の不安等から、投資先の選別が行われる中、安定的な賃料収入が見込め、実物資産として価値のある不動産に注目が集まっております。

このように、当社グループは複数の販売チャネルがあり、経営環境に応じて主力の販売先を選択できるため、安定的に業績拡大を続けております。

仕入につきましては、価格の高止まりによる影響や競合等により厳しい状態が続いておりますが、当社の財務能力や信用力の高さを背景に物件紹介の機会等が増加し、仕入は好調に推移しております。

しかしながら、新型コロナウイルスの感染拡大が主要因となり、当社グループにも悪影響を及ぼす可能性があるため、引き続き注視する必要があります。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、経営環境等を見極めながら、更なる事業拡大に向けて、特に以下の6点を重要課題として取り組んでおります。

仕入物件の継続的な確保

当社グループにおいては、収益性を精査しつつ、積極的な仕入を行っております。当社グループがターゲットとする1都3県、特に東京23区では、地価上昇や建築資材の高騰等により仕入物件の確保が困難になりつつあります。

当社グループは、原則、入札には参加せず、事業主、仲介業者、建設会社等から相対取引で開発用地及び物件を仕入れることを基本方針としております。また、これまでの実績を踏まえ、過去の取引先から、開発用地及び物件のリピート紹介を受けております。

今後も前述の方針に基づき、マンション用地等の情報収集を強化し、既存取引先、新規取引先から多くの情報を集め、立地や価格等の諸条件を勘案しながら、仕入物件の継続的な確保に努める方針であります。

販路拡大・多様化による安定的な販売の実現

自社ブランドの「GENOVIA」シリーズの間取りは、単身者向けの1Kやディンクス向けの1LDK・2LDK等が中心となっております。また、供給エリアは、1都3県であり、特に東京23区で賃貸需要の高い立地としております。日本国内の人口が減少している中、コロナ禍においても「GENOVIA」シリーズの賃貸需要は高く、今後も安定的な投資商品として需要の拡大が見込まれます。

当社グループは、「GENOVIA」シリーズの販売戸数を増加し、業績の拡大を達成するために、新たな販路を確保・拡大する必要があると考えております。具体的には、ホールセールについては、1棟販売を強化するとともに、新設子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて行うREIT事業の推進など、さらなる販路の拡大を図ってまいります。リテールセールスについては、日本全国の個人投資家へ積極的にアプローチを行うため、大阪支店の設立を足掛かりに、北海道や九州地方及び沖縄県まで販路の拡大に努めております。

また、長引くコロナ禍や世界及び日本経済全体の景況悪化、税制改正や為替変動等によって、国内及び海外投資家の不動産購入意欲が一時的に減退することも考えられます。しかしながら、当社グループの特徴としては、販売チャネルであるホールセール及びリテールセールスに加え、当社マンションの賃貸管理・建物管理、入居者の家賃債務保証事業を行うストックビジネスであるリアルエステートマネジメント及び上場・IRコンサルティングやGood Com Fund事業を含めたその他という5つの事業ポートフォリオを確立しており、これらにより、業績の拡大・安定化を図る考えであります。

さらに、当社グループは、中長期目標として、年平均成長率30%~40%、2030年10月期の決算発表までに不動産会社の時価総額ランキングの上位に入るため、現行事業の拡大やM&A等による事業の多角化にも積極的に取り組んでおります。最近では、株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業の開始に向け準備を進めており、安定的な販売チャネルの1つとするとともに、M&Aの検討も随時行っております。

人材の確保と育成強化

当社グループは、定期的な研修・教育制度の充実等により、人材が成長することで、業容を拡大してまいりました。今後さらに事業の発展及び業容拡大を加速するためには、既存事業及び新規事業の全ての事業組織において、採用方針に従った優秀な人材の確保・定着及び育成が重要であると認識しております。

当社グループは、業容拡大を目指して、引き続き積極的な新卒採用及び専門職等の中途採用による人員拡大により、各事業部門を底上げし、業績拡大を図る方針であります。

資金調達手段の多様化と財務体質の改善

一般的な新築マンションは、用地を仕入れ、マンションを建設しますが（これを「開発物件」といいます。）、当社グループにおいては、マンション建築事業主からマンションを1棟単位で仕入れる（これを「専有物件」といいます。）場合が主となっております。専有物件の場合、当社グループは初期段階で手付金等の自己負担のみで、用地仕入資金やその後の建築資金はマンション建築事業主が負担するため、当社グループとしては、多額の先行資金をかけずに物件の仕入ができることとなります。

なお、販売物件の採算を考慮し、当初想定された販売期間を延長する場合は、資金調達が必要となります。

当社グループは、運転資金の確保を含め、資金調達手段の多様化、財務体質の改善及び財務基盤の充実を実施しておりますが、さらなる強化に努める方針であります。具体的な施策につきましては、随時機動的に検討しております。

顧客本位のサービスの充実と収益の最大化

当社グループでは、顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案をしております。具体的には、顧客の生命保険の代替案や年金運用、相続税対策等も考慮したうえで、豊富な物件ラインナップの中から最適な資産運用プランに基づく、物件の紹介・販売に努めております。

また、顧客における賃料収入の減少リスクを低減するため、顧客と当社グループとの間で空室保証契約又はサブリース契約を締結する等、顧客本位のサービスを徹底しております。

今後も、顧客との信頼関係継続のため、社員の提案・営業能力の育成に加え、コンプライアンス意識の醸成、サービスの充実を常に図る方針であります。

サステナビリティへの積極的な取り組み

当社グループは、サステナビリティが経営の重要課題の一つであると認識しており、当社グループの事業活動を通じて、様々な社会課題に貢献することで、当社グループも持続的に成長すると考えております。

持続的な成長に向け、自社ブランドマンション「GENOVIA」の壁面・屋上緑化の推進や社内外資料のペーパーレス化、働きやすい職場環境として人事・休暇制度等の拡充、各種ガバナンスの強化等を行っております。引き続き社会課題や経営課題への取り組みをサステナビリティ委員会にて検討し、実施することで、長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

2【事業等のリスク】

有価証券報告書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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 仕入に関するリスク

仕入物件の立地及び価格について

当社グループでは、創業以来東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内を中心に新築マンションの用地又は建物の仕入れに努めており、新規事業推進や事業規模拡大のため、1都3県に仕入エリアを拡大しております。

しかしながら、他社との競合や地価上昇により計画どおりの仕入が行えない場合又は仕入を行ったとしても仕入価格に見合った価格で販売できない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

マンション建築事業主からの仕入リスク

一般的な新築マンションの仕入は、用地を取得し、マンションを建築しますが、当社グループではマンション建築事業主（以下「事業主」といいます。）からマンションを1棟単位で仕入れることを主としております。具体的には、自社仕様のブランドマンションとするため、当社グループとしては、初期段階で手付金等の自己負担のみで、先行的な用地取得資金やその後の建築資金を負担せずに、仕入物件の確保ができることとなります。

しかしながら、事業主の都合等で当該物件の建築中の事故等予期せぬ事態が発生し、建築工期が遅延した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産引渡時期等による業績の変動及び偏重リスク

当社グループのホールセール及びリテールセールの売上計上基準は、顧客へ物件を引渡した（所有権の移転）時点で売上高を計上する引渡基準としております。

したがって、外注先との調整不足や近隣住民の反対運動や天災等の不測の事態により物件の竣工・引渡しが遅延した場合や法人等による複数棟の一括引渡の際には、特定の通期及び四半期に売上高及び利益が大きく偏重する可能性があります。当社グループの業績を判断する際には留意する必要があります。

(3) 販売に関するリスク

ホールセールに関するリスク

当社グループのホールセールにおいては、法人等に1部屋から1棟まで幅広い単位で販売しております。

しかしながら、経済環境や金利動向、法人等の投資方針等が著しく変化した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

リテールセールスに関するリスク

当社グループのリテールセールスにおいては、将来の年金対策や生命保険の代替商品、相続税対策として、個人投資家の方々に物件を購入いただいております。

しかしながら、経済環境の変化等により、不動産投資に対する意欲が減退した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

REIT事業に関するリスク

現在、当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問において、新たな事業としてREIT事業を立ち上げるために、国土交通省及び金融庁の許認可を取得している段階であります。

したがって、想定以上に当該取得時期が遅延した場合、当該事業の収益機会を失い、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 賃貸に関するリスク

販売前の管理物件の空室時のリスク

当社グループは、物件の竣工後に法人等と賃貸借契約もしくは当社子会社の株式会社グッドコム及び孫会社の株式会社グッドコムナビにて入居募集を行い、顧客への引渡時点においては、入居者がいる状態で販売できるよう努めております。物件の購入を検討される方は、入居者が既にいることから、安定的に賃料収入が得られる安心感もあり、購入意欲が促進される場合があります。

したがって、不動産賃貸会社等に賃貸借契約に応じてもらえない場合や支払能力に支障が生じた場合、もしくは入居募集の効果が得られなかった場合は、販売に支障をきたし、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

販売後の賃貸管理物件の空室時のリスク

当社グループでは、当社マンションを購入した個人投資家等との契約にて、当該マンションの空室時に家賃保証をしております。また、当社子会社の株式会社グッドコム及び孫会社の株式会社グッドコムナビにおいては、入居者募集施策を積極的に行うとともに、社宅契約を推進することで、入居者が途絶えないようにしております。

しかしながら、施策の効果が得られずに入居率が低下した場合には、空室保証費用が増加し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

代位弁済時の信用リスク

当社子会社の株式会社ルームバンクインシュアにおいて、不動産賃貸契約時に借主の保証人となる賃貸保証業務を行っており、保証委託契約を締結した借入人の家賃不払い等の債務不履行が発生した際に賃貸人に対して代位弁済をしております。代位弁済額を抑制するため、保証委託契約前に行う審査の実施においては、自社の審査システムに基づき審査の適性の確保に努めております。

しかしながら、経営環境や雇用環境が著しく悪化した場合には、代位弁済の増加や回収率の低下に伴う実際の貸し倒れや貸倒引当金の増加等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資金繰りに関するリスク

当社グループでは、主に事業主や金融機関に対する不動産仕入資金の支払期限を物件引渡し後数ヶ月に設定しており、戸別に支払いをしておりますが、採算を考慮して借換えを行い、販売期間を延長する場合があります。これらは、財務体質の充実や堅調な不動産市況及びそれに基づく金融機関の積極的な融資姿勢も背景にあります。

しかしながら、不動産市況が悪化し、金融機関の融資姿勢が消極的になった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債の依存と金利変動のリスク

当社グループでは、不動産仕入資金を手付金等の自己負担のみとする等、金融機関からの借入を少なくし、有利子負債依存度の低減に努めておりますが、販売期間延長等により、一定の借入が必要となると認識しており、資金調達手段の多様化を推進しております。

しかしながら、有利子負債は一定の水準で推移すると想定され、金利が上昇した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度末及び前連結会計年度末の有利子負債依存度は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2021年10月31日)	当連結会計年度末 (2022年10月31日)
有利子負債残高(a)	9,001	10,072
総資産額(b)	20,446	24,452
有利子負債依存度(a/b)	44.0%	41.2%

(注) 有利子負債残高は、短期及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)、リース債務(1年内返済予定のリース債務を含む。)、社債(1年内償還予定の社債を含む。)の合計であります。

(7) 在庫に関するリスク

当社グループは、マンション市況を考慮し、金融機関からの借入によりマンションの販売期間を延長する場合があります。販売期間の延長中に自然災害等の事故により、時価が取得原価を下回る等の場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2006年7月5日)が適用され、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 事業の多角化に関するリスク

新規事業に関するリスク

当社グループは、事業拡大や収益の多様化を図るため、新規事業に積極的に取り組む方針であります。

しかしながら、新規事業に着手したものの、想定通りに進捗しない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

M&Aに関するリスク

当社グループは、今後の業容拡大等の施策として、既存事業の拡大や新規事業への参入を目的としたM&Aを選択肢の一つとしております。

M&Aの実施にあたりましては、対象企業の財務、法務、ビジネス面等について、外部専門家の助言を含めた詳細なデューデリジェンスに加え、当社グループとのシナジー効果等を考慮した将来価値の測定について十分な検討を実施することにより、各種リスクの低減に努めております。

しかしながら、当初想定したシナジー効果や事業拡大の効果が得られない場合やM&A対象会社の業績不振によりのれんにかかる減損損失が発生する等の場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 人材に関するリスク

当社グループの企業成長及び業容拡大のためには、人的資本の充実が必要であります。そのため、新卒採用や経験者の中途採用などによる人員拡大や研修による社員教育等を積極的に行い、人的資本の充実を図っております。

しかしながら、人員が十分に確保できない場合や退職者が著しく増加した場合のサービス提供力の低下、また、人員拡大が収益に貢献しない場合のコスト増加により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制等に関するリスク

当社グループが属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律等により、法的規制を受けております。

当社グループの事業活動の継続にあたっては、下表に掲げる免許の保有が前提となります。

宅地建物取引業者免許につきましては、宅地建物取引士について一定人数を確保すること等の要件が、法律上要求されております。また、台湾における許認可については、不動産經紀業管理条例第6条に該当する場合、不動産特定共同事業の許認可については、不動産特定共同事業法第36条に該当する場合に取り消されることがあります。

なお、現状において、これらの当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。

しかしながら、関連法令等の規制が遵守できず、今後これらの許認可が取り消された場合又はこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、当社グループの経営及び事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社グッドコムアセット (当社)	2021年7月9日 宅地建物取引業者免許 国土交通省	宅地建物取引業に関する許可 国土交通大臣 (1)第9957号 2021年7月10日から 2026年7月9日まで 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2019年7月11日 不動産特定共同事業許可 東京都	不動産特定共同事業に関する許可 東京都知事 第124号	不動産特定共同事業法 第36条

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社グッドコム (連結子会社)	2009年7月24日 宅地建物取引業者免許 東京都	宅地建物取引業に関する許可 東京都知事 (3)第90768号 2019年7月25日から 2024年7月24日まで 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2011年7月11日 マンションの管理の適正化の 推進に関する法律に基づくマ ンション管理業者登録 国土交通省	マンション管理業者に関する 許可 国土交通大臣 (3)第033780号 2021年7月12日から 2026年7月11日まで 以後5年ごとに更新	マンションの管理の適正化の 推進に関する法律 第83条
	2021年9月2日 賃貸住宅管理業者登録 国土交通省	賃貸住宅管理業者に関する登 録 国土交通大臣 (01)第000911号 2021年9月3日から 2026年9月2日まで 以後5年ごとに更新	賃貸住宅の管理業務等の適正 化に関する法律 第23条及び第24条
臺灣家得可睦股份有限 公司 (連結子会社)	中華民國104年6月1日 (2015年6月1日) 不動産經紀業 臺北市政府地政局	不動産經紀業に関する許可	不動産經紀業管理条例 第6条

(11)訴訟のリスク

当社グループは、投資を目的とした新築マンションを販売しており、入居率の悪化や家賃相場の低下による賃貸収入の下落、金融機関の貸出金利の上昇による借入金返済負担の増加等、収支の悪化につながる様々な投資リスクが存在します。当社グループは、顧客に対し、これらの投資リスクについて十分説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結することにより、訴訟リスクの軽減を図っております。また、当社グループでは、経営におけるコンプライアンスの重要性について強く認識しており、役員及び従業員に対するコンプライアンス教育を徹底する等、コンプライアンス経営を推進することで、訴訟リスクの軽減に努めております。

しかしながら、顧客からのクレームや訴訟等が発生した場合、その結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12)瑕疵担保責任に関するリスク

当社グループは、販売物件について瑕疵担保責任を負っており、瑕疵に備え住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。

しかしながら、建設会社等の破綻により保険で賄いきれない補修工事費用等が発生した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13)個人情報の漏えいリスク

当社グループは、多くの顧客(潜在顧客を含む。)や入居者の個人情報を保有しております。個人情報の管理については、関連する社内規程を制定し、社内入退室管理やPC等の持ち出し・持ち込みの管理等を徹底の上、社内情報管理システムのセキュリティ強化に取り組むとともに、役員及び従業員に対する個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、個人情報の保護に関する法律に準拠したプライバシーマークを取得し、情報管理の徹底に努めております。

しかしながら、昨今、サイバー攻撃は高度化かつ巧妙化していること等から、これらの対策にもかかわらず、当該情報が外部に漏えいした場合には、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営及び事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(14)経済状況等の変動リスク

景気動向、経済情勢、金利動向、販売価格動向、住宅税制等の各種税制及び建設業者の不正等の影響を受け、販売価格の変動や個人消費の低迷、顧客購買意欲の低下により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15)災害発生リスク

東京で地震等の自然災害が発生した場合、不動産投資マインドの低下による販売機会の損失、空室の長期化による空室保証費用の増加、開発物件の被災に伴う補修等による工事費上昇や完成遅延等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、昨今の新型コロナウイルスに関して、最新情報の収集や社員の健康を重視した社内環境を整えることを重視し、職場の衛生管理及び外部とはオンライン等の非対面での対応を行うなど、感染防止対策等を実施することで事業への影響を最小限に抑えられるように努めております。

しかしながら、感染が再拡大した場合、金融機関の融資引き延ばしによる引渡時期の遅延や建築工事の遅延等が発生する可能性があります。さらに、緊急事態宣言発令により、販売活動が制限された場合、契約手続き等が遅延し、当社グループの事業に影響を及ぼすとともに経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」といいます。）の状況の概要は以下のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計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影響が続く中、ワクチン接種の進展や感染対策の定着により、経済活動は徐々に正常化に向かう動きが見られました。先行きについては、ウクライナ情勢をめぐる資源価格の高騰や、世界的な金融政策の引き締め等の影響により、物価の上昇、急激な円安の進行等を背景として、インフレ懸念が高まるなど、依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都心部の土地及び建築費が高騰しているものの、国内の金融緩和政策等により、安定した収益が見込める日本の不動産に対する海外機関投資家の投資意欲は旺盛な状況が継続いたしました。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズの新築マンションとして、「GENOVIA green veil（ジェノヴィア グリーンヴェール）」、「GENOVIA skygarden（ジェノヴィア スカイガーデン）」及び「GENOVIA skyrun（ジェノヴィア スカイラン）」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化等に取り組んでまいりました。新型コロナウイルス感染症の拡大によりホテルやオフィスの稼働率が低下している中、投資用マンションについては、特にホールセールにおいて、安定的な投資商品として評価され、1棟単位での販売が大きく増加している状況を背景に、売上高及び利益は過去最高を更新いたしました。また、2022年5月より、新規事業として、株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業の開始に向け準備を進めております。同事業の開始に向け、当社グループは、創業以来、東京23区を中心に新築マンションを取扱っておりましたが、仕入エリアを1都3県に拡大し、中古物件も対象とすることで、更なる業績拡大を目指し、今後は、多くの物件ポートフォリオから利益の最大化ならびに安定的な分配金の確保を目指してまいります。

これらにより、当連結会計年度においては41棟、全1,369戸を販売し、仕入につきましても、22棟、全1,304戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は40,048百万円（前期は34,216百万円の売上高）、営業利益は4,612百万円（前期比34.2%増）、経常利益は4,342百万円（同37.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,858百万円（同45.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度末における当社グループの財政状態は、総資産24,452百万円（前期比19.6%増）、負債12,980百万円（同15.5%増）、純資産11,471百万円（同24.6%増）となり、自己資本比率は46.9%となりました。

また、当連結会計年度の期首より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。これに伴い、当連結会計年度における売上高は、363百万円減少しております。そのため、当連結会計年度における経営成績に関する説明においては、売上高については前連結会計年度と比較しての増減額及び前期比（%）を記載せず説明しております。詳細は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項」の「会計方針の変更」に記載のとおりであります。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度の期首より、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

A．ホールセール

当連結会計年度では、法人等に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを22棟、全1,150戸販売いたしました。特に1棟単位での販売が増加しております。

以上の結果、売上高は31,380百万円（前期は26,185百万円の売上高）、セグメント利益は4,654百万円（前期比49.4%増）となりました。

B．リテールセールス

当連結会計年度では、国内外の個人投資家に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを22棟、全219戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は7,240百万円（前期は6,534百万円の売上高）、セグメント損失は358百万円（前期は141百万円のセグメント損失）となりました。

C．リアルエステートマネジメント

当連結会計年度では、月末入居率は毎月9割超を達成したものの、順調な販売実績の反動により、未販売住戸が減少したことから、賃料収入が減少いたしました。

以上の結果、売上高は1,442百万円（前期は1,545百万円の売上高）、セグメント利益は346百万円（前期比32.9%減）となりました。

D. その他

その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業 Good Com Fundで構成されており、売上高は35百万円（前期は計上なし）、セグメント損失は58百万円（前期は77百万円のセグメント損失）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、前年度末に比べ3,703百万円増加し、11,656百万円（前年度末比46.6%増）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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）

営業活動の結果、3,482百万円の資金増加（前年度は9,700百万円の資金増加）となりました。主な要因は、法人税等の支払額が1,163百万円あった一方で、税金等調整前当期純利益が4,247百万円あっ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）

投資活動の結果、255百万円の資金減少（前年度は90百万円の資金減少）となりました。主な要因は、関係会社株式の取得による支出が240百万円あっ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）

財務活動の結果、455百万円の資金増加（前年度は8,234百万円の資金減少）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出が7,100百万円あった一方で、長期借入れによる収入が7,993百万円あったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

A. 生産実績

該当事項はありません。

B. 受注実績

該当事項はありません。

C. 販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)		
	販売戸数(戸)	金額(千円)	前年同期比(%)
ホールセール	1,150	31,380,478	119.8
リテールセールス	219	7,240,979	110.8
リアルエステートマネジメント	-	1,442,689	93.3
その他	-	35,880	-
合計	1,369	40,100,026	117.0

(注) 1. 最近2連結会計年度の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、相手先別の販売実績の総販売実績に対する割合が10/100未満であるため記載しておりません。

2. 当連結会計年度より、報告セグメントを変更しており、前年同期比は前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で算出しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づいて作成されております。連結財務諸表を作成するにあたり、重要となる会計方針については「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。この連結財務諸表の作成にあたっては、必要な見積りを行っており、それらは資産・負債及び収益・費用の計上金額に影響を与えております。これらの見積りについては、過去の実績やその時点で入手可能な情報に基づき合理的と考えられる要因を考慮した上で行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、結果としてこれらの見積りと実績が異なる場合があります。また、特に以下の重要な会計方針及び見積りの適用が、その作成において用いられる見積り及び予測により、当社グループの連結財務諸表に大きな影響を及ぼすと考えております。

(販売用不動産の評価)

当社グループが保有する棚卸資産のうち、主なものは販売用不動産であり、販売用不動産の評価は、個別法による原価法を採用しており、事業計画上の販売見込額から販売経費見込額を控除した正味売却価額が取得原価を下回るものについては、その差額を費用処理しております。なお、当連結会計年度において、簿価の切り下げは行っておりません。

当該販売見込額の見積りにおいて、過去の販売実績や、市場動向を反映した賃料収益を割引計算する収益還元法を基礎に算定した価格を参考にしているため、想定賃料、還元利回りを主要な仮定としております。

なお、将来の市況悪化や大規模な自然災害による販売用不動産の被災等により、市場価格の著しい下落が発生し、事業計画が修正される等、主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

販売用不動産の評価の詳細については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「重要な会計上の見積り」に記載のとおりであります。

(のれんの評価)

当社グループは、のれんにつき減損の兆候があると認められる場合には、のれんが帰属する事業から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することにより、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。なお、当連結会計年度において、81,603千円の減損損失を計上しております。

減損損失の認識の要否の判定及び回収可能価額の算定は、事業計画の基礎となる株式会社ルームバンクインシュアの将来キャッシュ・フロー、割引率から算定されるため、将来売上予測及び営業損益予測を主要な仮定としております。

なお、将来の事業環境の変化等により、事業計画が修正される等、主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

のれんの評価の詳細については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「重要な会計上の見積り」に記載のとおりであります。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「追加情報」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

A. 経営成績の分析

当連結会計年度の期首より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しており、当連結会計年度の売上高は363百万円減少し、販売費及び一般管理費は363百万円減少しております。そのため、売上高、売上総利益、販売費及び一般管理費については、前連結会計年度と比較しての増減額及び増減率を記載しておりません。

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、40,048百万円(前期は34,216百万円)となりました。

ホールセール売上高は、1,150戸を販売し、31,380百万円(前期は26,185百万円)となりました。これは、投資用マンションが安定的な商品として法人等より評価され、1棟単位での販売が増加したためであります。

リテールセールスの売上高は、219戸を販売し、7,240百万円（前期は6,534百万円）となりました。これは、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言によって販売活動が制限され、想定よりも販売戸数は減少いたしました。前連結会計年度の販売戸数185戸に比べ、34戸増加したことによるものであります。

（売上総利益）

当連結会計年度の売上総利益は、7,605百万円（前期は6,109百万円）となりました。

これは主に、売上高の増加によるものであります。

なお、ホールセールにおいて、旺盛な需要により好条件での販売ができたため、売上総利益率は、前連結会計年度の17.9%に比べ1.1ポイント上昇し、19.0%となりました。

（販売費及び一般管理費）

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、2,993百万円（前期は2,672百万円）となりました。これは主に、当社の知名度向上を図ることを目的としたテレビコマーシャルの実施等により広告宣伝費が増加したことによるものであります。

一方、ホールセールにおける1棟販売の増加に伴い販売効率が向上したことから、売上高販管費率は、前連結会計年度の7.8%に比べ0.3ポイント低下し、7.5%となりました。

（営業外損益）

当連結会計年度の営業外収益は、59百万円となり、前連結会計年度の54百万円に比べ8.9%増加いたしました。

また、営業外費用は、328百万円となり、前連結会計年度の326百万円に比べて0.8%増加し、それぞれ前期比が増加いたしました。前連結会計年度と比べて大きな変動は特にありませんでした。

（特別損失）

当連結会計年度の特別損失は、94百万円（前期は182百万円）となりました。これは、株式会社ルームバンクインシュアの連結子会社化の際に発生したのれんについて、当連結会計年度において81百万円の減損損失を計上したこと、また、不動産小口化商品販売事業Good Com Fundにおけるソフトウェアについて12百万円の減損損失を計上したことによるものであります。

B. 財政状態の分析

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は23,633百万円となり、前年度末に比べ3,981百万円増加いたしました。主な要因は、仕掛販売用不動産が1,477百万円減少した一方で、現金及び預金が3,703百万円、販売用不動産が1,609百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は818百万円となり、前年度末に比べ24百万円増加いたしました。主な要因は、のれんが144百万円減少した一方で、関係会社株式が220百万円増加したことによるものであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債は8,045百万円となり、前年度末に比べ808百万円増加いたしました。主な要因は、工事未払金が1,157百万円増加したことによるものであります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債は4,935百万円となり、前年度末に比べ934百万円増加いたしました。主な要因は、長期借入金が1,023百万円増加したことによるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は11,471百万円となり、前年度末に比べ2,262百万円増加いたしました。主な要因は、配当の支払により利益剰余金が616百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が2,858百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度末における自己資本比率は1.9ポイント上昇し、46.9%となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループは、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおり、事業内容、経済状況、法的規制等、様々なリスク要因が経営成績に重要な影響を与える可能性があるとして認識しております。当社グループは、これらのリスク要因について注視するとともに、リスクを低減できるよう適切な対応を行ってまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容ならびに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

キャッシュ・フローの状況については、「第3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは、販売用不動産の取得資金であります。資金調達については、物件ごとに借入条件を勘案し、金融機関から借入れております。また、当社グループが成長を続けるためには、仕入物件の確保及び財務能力の健全性の維持が重要であると認識しておりますので、金融機関からの借入れや社債の発行、新株式発行による増資等、手許資金とのバランスを考慮し、成長原資である物件の確保、自己資本比率の上昇及び有利子負債依存度の低減により、財務能力の健全性を確保いたします。

なお、当連結会計年度末及び前連結会計年度末の有利子負債依存度については、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2022年10月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
		建物及び構築物	その他	合計	
本社 (東京都新宿区他1支店)	事務所設備等	52,719	14,461	67,181	111

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 帳簿価額のうち、「その他」は工具、器具及び備品、リース資産であり、「その他」には大阪支店の工具、器具及び備品が324千円含まれております。

3. 提出会社はホールセール、リテールセールス及びその他のセグメント事業を営んでおりますが、ほとんどの設備が共有的に使用されておりますので、セグメント別に分類せず一括して記載しております。そのため「セグメントの名称」も記載しておりません。

4. 本社は全て賃借物件であり、年間賃借料は154,824千円であり、連結子会社である株式会社グッドコム、株式会社キャピタルサポートコンサルティング及び非連結子会社である株式会社グッドコムアセット投資顧問の一部を貸与しております。また、大阪支店も全て賃借物件であり、年間賃借料は2,239千円であり、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアの一部を貸与しております。

(2) 国内子会社

重要性がないため、記載を省略しております。

(3) 在外子会社

重要性がないため、記載を省略しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	45,600,000
計	45,600,000

(注) 2022年10月13日開催の取締役会決議により、2022年11月1日付で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45,600,000株増加し、91,200,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2022年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年1月26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	15,249,200	30,498,400	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	15,249,200	30,498,400	-	-

(注) 1. 2022年10月13日の取締役会決議により、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数が15,249,200株増加し、30,498,400株となっております。

2. 「提出日現在発行数」欄には、2023年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき発行した新株予約権は、以下のとおりであります。

第2回新株予約権	
決議年月日	2013年1月31日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社監査役 1
新株予約権の数(個)	2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 16,000 [32,000] (注) 1、7
新株予約権の行使時の払込金額(円)	13 [7] (注) 2、7
新株予約権の行使期間	自 2013年1月31日 至 2023年1月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 13 [7] (注) 7 資本組入額 6.5 [3.5] (注) 7
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 4
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

当事業年度の末日(2022年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年12月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、8,000株であります。

ただし、本新株予約権1個あたりの目的となる株式数は、以下の定めにより調整されることがある。

- (1) 会社が普通株式について株式の分割又は併合を行う場合には、未行使の本新株予約権についてその1個あたりの目的たる株式数を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1株の100分の1未満の端数は切り捨て、金銭による調整は行わない。「分割の比率」とは、株式分割後の発行済普通株式総数を株式分割前の発行済普通株式総数で除した数を、「併合の比率」とは、株式併合後の発行済普通株式総数を株式併合前の発行済普通株式総数で除した数を、それぞれ意味するものとし、以下同じとする。調整後の株式数は、株式分割の場合は会社法第183条第2項第1号に基づく株式分割の割当基準日の翌日以降、株式併合の場合は株式併合の効力発生日の翌日以降、それぞれ適用されるものとする。
調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率
 - (2) 会社が株主割当の方法により募集株式の発行を行う場合、株式無償割当を行う場合、合併する場合、株式交換を行う場合、会社分割を行う場合、その他必要と認められる場合には、会社は取締役会の決議をもって適当と認める本新株予約権1個あたりの目的たる株式数の調整を行う。
 - (3) 本項の定めに基づき本新株予約権1個あたりの目的たる株式数の調整が行われる場合には、会社は関連事項決定後遅滞なく本新株予約権を保有する者(以下「権利者」といいます。)に対して、その旨ならびにその事由、調整後の株式数及び適用の日その他の必要事項を通知するものとする。
2. 新株予約権の割当日後に以下の事由が生じた場合は、行使価額を以下に定めるところに従い調整されることがある。

- (1) 会社が普通株式について株式の分割又は併合を行う場合には、未行使の本新株予約権について、行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 会社が、()時価を下回る1株あたりの払込金額での普通株式の発行又は処分(株式無償割当を含む。以下に定義する潜在株式等の取得原因の発生によるもの、ならびに合併、株式交換、及び会社分割に伴うものを除く。)、又は()時価を下回る1株あたりの取得価額をもって普通株式を取得し得る潜在株式等(取得請求権付株式、取得条項付株式、新株予約権、新株予約権付社債、その他その保有者もしくは会社の請求に基づき又は一定の事由の発生を条件として普通株式を取得し得る地位を伴う証券又は権利を意味する。以下同じ。)の発行を行うとき(無償割当てによる場合を含む。)は、未行使の本新株予約権について行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。なお、上記における「取得原因」とは、潜在株式等に基づき会社が普通株式を交付する原因となる保有者もしくは会社の請求又は一定の事由を意味し、「取得価額」とは、普通株式1株を取得するために当該潜在株式等の取得及び取得原因の発生を通じて負担すべき金額として会社が決定する金額を意味する。

なお、本号において「時価」とは、調整後の行使価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の金融商品取引所における会社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。ただし、会社の普通株式が金融商品取引所に上場される前及び上場後45取引日（上場日を含む。）が経過するまでの期間においては、調整前の行使価額をもって時価とみなす。

上記調整による調整後の行使価額は、募集又は割当てのための基準日がある場合はその日の翌日、それ以外の場合は普通株式又は潜在株式等の発行の効力発生日（会社法第209条第2号が適用される場合は、同号に定める期間の末日）の翌日以降に適用されるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

なお、上記算式については、以下の定めに従うものとする。

「既発行株式数」とは、調整後の行使価額が適用される日の前日における、会社の発行済普通株式総数及び発行済の潜在株式等の目的たる普通株式数を合計した数（ただし、当該調整事由によって新たに発行された普通株式数又は潜在株式等の目的たる普通株式数は含まない。）から、同日における会社の保有する自己株式（普通株式のみ）の数を控除した数を意味するものとする。

会社が自己株式を処分することにより調整が行われる場合においては、「新発行株式数」は「処分する自己株式の数」と読み替えるものとする。

会社が潜在株式等を発行することにより調整が行われる場合における「新発行株式数」とは、発行される潜在株式等の目的たる普通株式の数を、「1株あたり払込金額」とは、目的となる普通株式1株あたりの取得価額を、それぞれ意味するものとする。

- (3) 本項第(2)号の()に定める潜在株式等の取得原因が発生する可能性のある期間が終了した場合には、会社は取締役会の決議をもって適当と認める行使価額の調整を行う。ただし、その潜在株式等の全部について取得原因が発生した場合を除く。
- (4) 会社が合併する場合、株式交換を行う場合、会社分割を行う場合その他必要と認められる場合には、会社は取締役会の決議をもって適当と認める行使価額の調整を行う。
- (5) 株主割当て又は株式無償割当て以外の方法で普通株式又は潜在株式等を発行する場合に、本項第(2)号に基づく調整を行うか否かは会社の取締役会が決定するものとする。
- (6) 本項の定めに基づき行使価額の調整が行われる場合には、会社は関連事項決定後遅滞なく権利者に対して、その旨ならびにその事由、調整後の行使価額及び適用の日その他の必要事項を通知するものとする。

3. 本新株予約権の行使の条件等

(1) 行使条件

本新株予約権の行使は、行使しようとする本新株予約権又は権利者について（注）5に定める取得事由が発生していないことを条件とし、取得事由が生じた本新株予約権の行使は認められないものとする。ただし、取締役会の決議により特に行使を認められた場合はこの限りでない。なお、上記ただし書にかかわらず、会社は取締役会の決議によって取得事由の生じた本新株予約権の行使を認めることがない旨確定することができるものとし、かかる決議がなされた場合は、いかなる場合でも当該新株予約権は行使できなくなるものとする。

本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

権利者が1個又は複数の本新株予約権を行使した場合に、当該行使により当該権利者に対して発行される株式数は整数（会社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数の整数倍）でなければならず、1株（会社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数）未満の部分についてはこれを切り捨て、株式は割り当てられないものとする。かかる端数等の切り捨てについて金銭による調整は行わない。

(2) 相続

権利者が死亡した場合には、権利者の相続人は、本要項及び権利者が本新株予約権に関して会社と締結した契約に定める条件に従って未行使の本新株予約権を相続するものとする。ただし、相続は1回に限るものとし、権利者の相続人中、本新株予約権を承継する者（以下「権利承継者」といいます。）が死亡した場合には、本新株予約権は行使できなくなるものとする。なお、相続については以下の定めに従う。

A. 本新株予約権を相続した権利者の相続人は、その全員が共同して、相続開始後速やかに、書面により会社に対して次の各事項を届け出なければならない。

(a) 相続開始の年月日

(b) 本新株予約権に関する遺産分割協議の内容及びその成立年月日

(c) 権利承継者の氏名及び住所

(d) 権利承継者の代表者（以下「承継者代表者」といいます。）の氏名及び住所

(e) 上記(a)乃至(d)のほか、会社の定める事項

B. A. に定める届出に際しては、除籍謄本、戸籍謄本、遺産分割協議書、その他会社が指定する書類を添付しなければならない。

C. 権利承継者は、承継者代表者を通じ、全員が共同して本新株予約権を行使するものとする。承継者代表者は、本新株予約権の行使及び放棄その他、本新株予約権に関する一切の事項につき全権利承継者を代理する権限を有する。

D. 権利承継者は、本新株予約権の行使による行使価額の払込義務その他、本新株予約権に関し会社に対し負担する一切の債務につき、相互に連帯して履行する義務を負う。

E. 権利行使期間中に上記A. (a)乃至(e)の事項に変更が生じた場合、権利承継者は、書面により速やかに変更内容を会社に届け出なければならない。

本第(2)号を除く本要項の適用に関しては、権利承継者を権利者とみなす。ただし、権利承継者には(注)5第(3)号の規定は適用されないものとする。

4. 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。

5. 会社が本新株予約権を取得することができる事由

(1) 会社が消滅会社となる吸収合併もしくは新設合併、会社が分割会社となる吸収分割もしくは新設分割、又は会社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転（以下、これらを総称して「組織再編行為」といいます。）について、法令上又は会社の定款上必要な会社の株主総会の承認決議（株主総会決議に替えて総株主の同意が必要である場合には総株主の同意の取得、そのいずれも不要である場合には、取締役会の決議）が行われたときは、会社は本新株予約権を無償で取得することができる。

(2) 会社は相続の対象とならなかった本新株予約権を無償で取得することができるものとし、会社法第273条第2項又は第274条第3項に基づく新株予約権者に対する通知は、権利者の法定相続人のうち会社が適切と判断する者に対して行えば足りるものとする。ただし、法令の解釈によりかかる通知が不要とされる場合には、通知を省略して本新株予約権を無償で取得することができるものとする。

(3) 権利者が下記いずれの身分とも喪失した場合、会社は、未行使の本新株予約権を無償で取得することができる。

会社又は子会社（会社法第2条第3号に定める子会社を意味する。以下同じ。）の取締役又は監査役

会社又は子会社の使用人

顧問、アドバイザー、コンサルタントその他名目の如何を問わず会社又は子会社との間で委任、請負等の継続的な契約関係にある者

(4) 次のいずれかに該当する事由が発生した場合、会社は未行使の本新株予約権を無償で取得することができる。

権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合

権利者が会社又は子会社と競合する業務を営む法人を直接もしくは間接に設立し、又はその役員もしくは使用人に就任するなど、名目を問わず会社又は子会社と競業した場合
ただし、会社の書面による事前の承認を得た場合を除く。

権利者が法令違反その他不正行為により会社又は子会社の信用を損ねた場合

権利者が差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは競売の申立を受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

権利者が支払停止もしくは支払不能となり、又は振り出しもしくは引き受けた手形もしくは小切手が不渡りとなった場合

権利者につき破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始その他これらに類する手続開始の申立があった場合

権利者につき解散の決議が行われた場合

権利者が本要項又は本新株予約権に関して会社と締結した契約に違反した場合

(5) 権利者が会社又は子会社の取締役もしくは監査役又は使用人の身分を有する場合（本新株予約権発行後にかかる身分を有するに至った場合を含む。）において、次のいずれかに該当する事由が発生した場合、会社は、未行使の本新株予約権を無償で取得することができる。

権利者が自己に適用される会社又は子会社の就業規則に規定する懲戒事由に該当した場合

権利者が取締役としての忠実義務等会社又は子会社に対する義務に違反した場合

(6) 会社は、前各号に定める取得の事由が生じた本新株予約権を取得する場合、取締役会の決議により別途定める日においてこれを取得するものとする。また、会社は前各号に定める取得の事由が生じた本新株予約権の全部又は一部を取得することができ、一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する本新株予約権を決定するものとする。

6. 組織再編行為の際の取扱い

会社が組織再編行為を行う場合は、手続に応じそれぞれ合併における存続会社もしくは新設会社、会社分割における承継会社もしくは新設会社、又は株式交換もしくは株式移転における完全親会社（いずれの場合も株式会社に限る。以下、総称して「再編対象会社」といいます。）の新株予約権を、以下の方針に従って権利者に交付することができる。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

権利者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、第1項に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案の上、（注）2で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、第(3)号に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間（2013年1月31日から10年間）の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 権利行使の条件、取得事由、その他の新株予約権の内容

本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為にかかる契約書又は計画において定めるものとする。

(7) 取締役会による譲渡承認について

新株予約権の譲渡について、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

7. 2022年10月13日開催の取締役会決議により、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

	第3回新株予約権
決議年月日	2016年1月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2 当社子会社取締役 1 使用人 55
新株予約権の数(個)	8
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 6,400 [12,800] (注) 1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	193 [97] (注) 2、6
新株予約権の行使期間	自 2018年1月28日 至 2026年1月27日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 193 [97] (注) 6 資本組入額 96.5 [48.5] (注) 6
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 4
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年12月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、800株であります。

ただし、本新株予約権1個あたりの目的となる株式数は、以下の定めにより調整されることがある。

(1) 会社が普通株式について株式の分割又は併合を行う場合には、未行使の本新株予約権についてその1個あたりの目的たる株式数を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1株の100分の1未満の端数は切り捨て、金銭による調整は行わない。「分割の比率」とは、株式分割後の発行済普通株式総数を株式分割前の発行済普通株式総数で除した数を、「併合の比率」とは、株式併合後の発行済普通株式総数を株式併合前の発行済普通株式総数で除した数を、それぞれ意味するものとし、以下同じとする。調整後の株式数は、株式分割の場合は会社法第183条第2項第1号に基づく株式分割の割当基準日の翌日以降、株式併合の場合は株式併合の効力発生日の翌日以降、それぞれ適用されるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

(2) 会社が株主割当の方法により募集株式の発行を行う場合、株式無償割当てを行う場合、合併する場合、株式交換を行う場合、会社分割を行う場合、その他必要と認められる場合には、会社は取締役会の決議をもって適当と認める本新株予約権1個あたりの目的たる株式数の調整を行う。

(3) 本項の定めに基づき本新株予約権1個あたりの目的たる株式数の調整が行われる場合には、会社は関連事項決定後遅滞なく本新株予約権を保有する者(以下「権利者」といいます。)に対して、その旨ならびにその事由、調整後の株式数及び適用の日その他の必要事項を通知するものとする。

2. 新株予約権の割当日後に以下の事由が生じた場合は、行使価額を以下に定めるところに従い調整されることがある。

(1) 会社が普通株式について株式の分割又は併合を行う場合には、未行使の本新株予約権について、行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

(2) 会社が、()時価を下回る1株あたりの払込金額での普通株式の発行又は処分(株式無償割当てを含む。以下に定義する潜在株式等の取得原因の発生によるもの、ならびに合併、株式交換、及び会社分割に伴うものを除く。)、又は()時価を下回る1株あたりの取得価額をもって普通株式を取得し得る潜在株式等(取得請求権付株式、取得条項付株式、新株予約権、新株予約権付社債、その他その保有者もしくは会社の請求に基づき又は一定の事由の発生を条件として普通株式を取得し得る地位を伴う証券又は権利を意味する。以下同じ。)の発行を行うとき(無償割当てによる場合を含む。)は、未行使の本新株予約権について行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。なお、上記における「取得原因」とは、潜在株式等に基づき会社が普通株式を交付する原因となる保有者もしくは会社の請求又は一定の事由を意味し、「取得価額」とは、普通株式1株を取得するために当該潜在株式等の取得及び取得原因の発生を通じて負担すべき金額として会社が決定する金額を意味する。

なお、本号において「時価」とは、調整後の行使価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の金融商品取引所における会社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値(終値のない日数を除く。)とする。平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。ただ

し、会社の普通株式が金融商品取引所に上場される前及び上場後45取引日（上場日を含む。）が経過するまでの期間においては、調整前の行使価額をもって時価とみなす。

上記調整による調整後の行使価額は、募集又は割当てのための基準日がある場合はその日の翌日、それ以外の場合は普通株式又は潜在株式等の発行の効力発生日（会社法第209条第1項第2号が適用される場合は、同号に定める期間の末日）の翌日以降に適用されるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

なお、上記算式については以下の定めに従うものとする。

「既発行株式数」とは、調整後の行使価額が適用される日の前日における、会社の発行済普通株式総数及び発行済の潜在株式等の目的たる普通株式数を合計した数（ただし、当該調整事由によって新たに発行された普通株式数又は潜在株式等の目的たる普通株式数は含まない。）から、同日における会社の保有する自己株式（普通株式のみ）の数を控除した数を意味するものとする。

会社が自己株式を処分することにより調整が行われる場合においては、「新発行株式数」は「処分する自己株式の数」と読み替えるものとする。

会社が潜在株式等を発行することにより調整が行われる場合における「新発行株式数」とは、発行される潜在株式等の目的たる普通株式の数を、「1株あたり払込金額」とは、目的となる普通株式1株あたりの取得価額を、それぞれ意味するものとする。

- (3) 本項第(2)号の()に定める潜在株式等の取得原因が発生する可能性のある期間が終了した場合には、会社は取締役会の決議をもって適当と認める行使価額の調整を行う。ただし、その潜在株式等の全部について取得原因が発生した場合を除く。
- (4) 会社が合併する場合、株式交換を行う場合、会社分割を行う場合、その他必要と認められる場合には、会社は取締役会の決議をもって適当と認める行使価額の調整を行う。
- (5) 株主割当て又は株式無償割当て以外の方法で普通株式又は潜在株式等を発行する場合に、本項第(2)号に基づく調整を行うか否かは会社の取締役会が決定するものとする。
- (6) 本項の定めに基づき行使価額の調整が行われる場合には、会社は関連事項決定後遅滞なく権利者に対して、その旨ならびにその事由、調整後の行使価額及び適用の日その他の必要事項を通知するものとする。

3. 新株予約権の行使の条件等

(1) 行使条件

本新株予約権の行使は、行使しようとする本新株予約権又は権利者について（注）5に定める取得事由が発生していないことを条件とし、取得事由が生じた本新株予約権の行使は認められないものとする。

本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

権利者が1個又は複数の本新株予約権を行使した場合に、当該行使により当該権利者に対して発行される株式数は整数でなければならない。100株未満の部分についてはこれを切り捨て、株式は割り当てられないものとする。かかる端数等の切り捨てについて金銭による調整は行わない。

(2) 相続

権利者が死亡した場合には、権利者の相続人は、本要項及び権利者が本新株予約権に関して会社と締結した契約に定める条件に従って未行使の本新株予約権を相続するものとする。ただし、相続は1回に限るものとし、権利者の相続人中、本新株予約権を承継する者（以下「権利承継者」といいます。）が死亡した場合には、本新株予約権は行使できなくなるものとする。なお、相続については以下の定めに従う。

- A. 本新株予約権を相続した権利者の相続人は、その全員が共同して、相続開始後速やかに、書面により会社に対して次の各事項を届け出なければならない。
 - (a) 相続開始の年月日
 - (b) 本新株予約権に関する遺産分割協議の内容及びその成立年月日
 - (c) 権利承継者の氏名及び住所
 - (d) 権利承継者の代表者（以下「承継者代表者」といいます。）の氏名及び住所
 - (e) 上記(a)乃至(d)のほか、会社の定める事項
- B. A. に定める届出に際しては、除籍謄本、戸籍謄本、遺産分割協議書、その他会社が指定する書類を添付しなければならない。
- C. 権利承継者は、承継者代表者を通じ、全員が共同して本新株予約権を行使するものとする。承継者代表者は、本新株予約権の行使及び放棄、その他本新株予約権に関する一切の事項につき全権利承継者を代理する権限を有する。
- D. 権利承継者は、本新株予約権の行使による行使価額の払込義務その他、本新株予約権に関し会社に対し負担する一切の債務につき、相互に連帯して履行する義務を負う。

E. 権利行使期間中に上記A.(a)乃至(d)の事項に変更が生じた場合、権利承継者は、書面により速やかに変更内容を会社に届け出なければならない。

本第(2)号を除く本要項の適用に関しては、権利承継者を権利者とみなす。ただし、権利承継者には(注)5第(3)号の規定は適用されないものとする。

4. 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。

5. 会社が新株予約権を取得することができる事由

(1) 会社が消滅会社となる吸収合併もしくは新設合併、会社が分割会社となる吸収分割もしくは新設分割、又は会社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転について、法令上又は会社の定款上必要な会社の株主総会の承認決議(株主総会決議に替えて総株主の同意が必要である場合には総株主の同意の取得、そのいずれも不要である場合には、取締役会の決議)が行われたときは、会社は本新株予約権を無償で取得する。

(2) 会社は相続の対象とならなかった本新株予約権を無償で取得する。

(3) 権利者が下記いずれの身分とも喪失した場合、会社は未行使の本新株予約権を無償で取得する。

会社又は子会社(会社法第2条第3号に定める子会社を意味する。以下同じ。)の取締役又は監査役

会社又は子会社の使用人

顧問、アドバイザー、コンサルタントその他名目の如何を問わず会社又は子会社との間で委任、請負等の継続的な契約関係にある者

(4) 次のいずれかに該当する事由が発生した場合、会社は未行使の本新株予約権を無償で取得する。

権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合

権利者が会社又は子会社と競合する業務を営む法人を直接もしくは間接に設立し、又はその役員もしくは使用人に就任する等、名目を問わず会社又は子会社と競業した場合

ただし、会社の書面による事前の承認を得た場合を除く。

権利者が法令違反その他不正行為により会社又は子会社の信用を損ねた場合

権利者が差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは競売の申立を受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

権利者が支払停止もしくは支払不能となり、又は振り出しもしくは引き受けた手形もしくは小切手が不渡りとなった場合

権利者につき破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始、その他これらに類する手続開始の申立があった場合

権利者につき解散の決議が行われた場合

権利者が本要項又は本新株予約権に関して会社と締結した契約に違反した場合

(5) 権利者が会社又は子会社の取締役もしくは監査役又は使用人の身分を有する場合(本新株予約権発行後にかかる身分を有するに至った場合を含む。)において、次のいずれかに該当する事由が発生した場合、会社は未行使の本新株予約権を無償で取得する。

権利者が自己に適用される会社又は子会社の就業規則に規定する懲戒事由に該当した場合

権利者が取締役としての忠実義務等会社又は子会社に対する義務に違反した場合

6. 2022年10月13日開催の取締役会決議により、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
該当事項はありません。

(4) 【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)
2017年11月1日～ 2018年10月31日 (注)1	10,800	6,082,000	2,079	506,519	2,079	415,019
2018年4月23日 (注)2	1,048,000	7,130,000	941,931	1,448,451	941,931	1,356,951
2018年5月15日 (注)3	155,400	7,285,400	139,671	1,588,123	139,671	1,496,623
2018年11月1日～ 2019年10月31日 (注)1	59,600	7,345,000	1,393	1,589,516	1,393	1,498,016
2019年11月1日～ 2020年10月31日 (注)1	254,000	7,599,000	4,255	1,593,771	4,255	1,502,271
2020年11月1日 (注)4	7,599,000	15,198,000		1,593,771		1,502,271
2020年11月1日～ 2021年10月31日 (注)1	31,200	15,229,200	1,570	1,595,342	1,570	1,503,842
2021年11月1日～ 2022年10月31日 (注)1	20,000	15,249,200	490	1,595,832	490	1,504,332

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,887円

発行価額 1,797.58円

資本組入額 898.79円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,797.58円

資本組入額 898.79円

割当先 野村證券株式会社

4. 株式分割(1:2)によるものであります。

5. 2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行い、発行済株式総数が15,249,200株増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2022年10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)	-	8	21	52	55	24	11,581	11,741	-
所有株式数 (単元)	-	10,000	6,499	23,510	7,101	189	104,941	152,240	25,200
所有株式数の 割合(%)	-	6.57	4.27	15.44	4.67	0.12	68.93	100.00	-

(注)1. 自己株式878,119株は、「個人その他」に878,100株、「単元未満株式の状況」に19株含めて記載しております。

2. 2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記所有株式については、当該株式分割前の所有株式数を記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2022年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
長嶋 義和	東京都新宿区	4,783,624	33.29
長嶋 弘子	東京都新宿区	1,696,000	11.80
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	797,200	5.55
BNPパリバ証券株式会社	東京都千代田区丸の内1-9-1	152,500	1.06
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	146,700	1.02
増田 明彦	大阪府枚方市	134,800	0.94
川満 隆詞	東京都中野区	121,100	0.84
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町4-333-13	117,600	0.82
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U. K. (東京都港区六本木6-10-1)	111,914	0.78
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内1-9-1	108,900	0.76
計	-	8,170,338	56.85

(注) 1. 長嶋義和氏の所有株式数は、資産管理会社である株式会社long-islandの株式数を合算して記載しております。

2. 2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記所有株式については、当該株式分割前の所有株式数を記載しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022年10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)	普通株式 878,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,345,900	143,459	-
単元未満株式	普通株式 25,200	-	-
発行済株式総数	15,249,200	-	-
総株主の議決権	-	143,459	-

(注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社保有の自己株式19株が含まれております。

2. 2022年10月13日開催の取締役会決議により、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数は15,249,200株増加し、30,498,400株となっております。

【自己株式等】

2022年10月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(自己保有株式) 株式会社グッドコ ムアセット	東京都新宿区西新 宿七丁目20番1号	878,100	-	878,100	5.76
計	-	878,100	-	878,100	5.76

(注) 2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係 る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (譲渡制限付株式報酬による自己株式の処 分)	16,307	17,350,648	-	-
保有自己株式数	878,119		1,756,238	

(注) 1. 2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これに伴い、当期間における保有自己株式数は、当該株式分割後の株式数を記載しております。

2. 当期間における保有自己株式数には、2023年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、配当性向30%を基準に毎期配当していくことを基本方針としております。

なお、内部留保資金につきましては、経営基盤の強化及び事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

また、株主に対する利益還元的重要性を踏まえた上で、基本方針を継続し、業績向上に伴って株主への利益配当の内容を充実していくことを利益配当政策の基本といたします。

当社は、中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、配当に関しては年1回の期末配当ならびに業績に応じて中間配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2023年1月26日 定時株主総会決議	862	60.00

(注) 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割前の金額で記載しております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の効率性と適法性を同時に確保しつつ、健全に発展するために必要な企業統治体制の整備や施策を実施することであり、Purposeである「不動産を安心と信頼のできる財産としてグローバルに提供し、社会に貢献する」を実現するためにも、株主や顧客をはじめとする利害関係者に対して公正かつ中立的な姿勢を保持・充実していくことが経営上の重要な課題であると認識しております。このためにも、コンプライアンスを重視した経営及びこれを実践するためのコーポレート・ガバナンス体制の確立が必要であり、今後も経営の透明性、迅速性、公正性及び健全性の向上を図っていく所存であります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は機関設計として、監査役会設置会社制度を採用しております。

当社が監査役会設置会社制度を採用する理由としては、社外取締役を含む取締役会による監督機能に加え、監査役会が独立の機関として取締役の職務の執行に対する監査が機能する体制とすることで、経営の改善及び刷新を必要に応じて機動的に行えると判断しているためであります。

A．取締役会

当社の取締役会は、本書提出日現在、6名（うち社外取締役3名）で構成されております。取締役会は原則として毎月1回開催し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や、取締役の職務執行状況を監督しており、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。また、代表取締役社長をはじめとする取締役のほか、執行役員を選任しており、実効性の高い業務執行体制の構築に努めております。

B．監査役会

当社の監査役会は、本書提出日現在、常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。監査役会は原則として毎月1回開催されております。全監査役が取締役会に出席しており、取締役の業務執行状況等について必要に応じて意見を述べる等、実効性ある監査に努めております。また、全監査役は指名・報酬委員会、リスク・コンプライアンス委員会及び独立社外取締役会にも出席しており、意思決定プロセスの妥当性の検証を行っております。なお、常勤監査役については、前述の機関への参加に加え、経営会議にも出席しております。

また、監査役会は、会計監査人と四半期ごと及び必要に応じて個別にミーティングを実施し、監査役は内部監査担当である経営管理部と必要に応じてミーティングを行い、経営管理部は会計監査人と内部統制の意見交換を行う等、監査結果の報告、情報の共有化、意見交換等を行い、三者連携の強化に努めております。

C．指名・報酬委員会

当社の指名・報酬委員会は、本書提出日現在、取締役会の決議によって選任された社外取締役3名及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。当委員会は原則として1年に3回以上開催しており、委員全員を社外役員として、指名・報酬に係る事項等を独立性をもって審議し、客観的な助言に基づく活動を通じて適切な経営体制の構築に努めております。

D．リスク・コンプライアンス委員会

当社のリスク・コンプライアンス委員会は、本書提出日現在、取締役6名（うち社外取締役3名）及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。当委員会は、四半期ごと及び必要に応じて臨時で開催しており、リスクやコンプライアンスの体制整備及び問題や改善点等の把握に努めております。

E．サステナビリティ委員会

当社のサステナビリティ委員会は、本書提出日現在、取締役3名及び常勤監査役1名で構成されております。当委員会は、委員長を代表取締役社長とし、1年に3回以上開催するほか、必要に応じて開催することとしており、当社グループのサステナビリティに関する重要課題や推進方針等を継続的に協議することを目的としております。

F．独立社外取締役会

当社の独立社外取締役会は、本書提出日現在、社外取締役3名で構成されております。独立社外取締役会は、年に1回以上開催されており、東京証券取引所が定めるコーポレートガバナンス・コードに基づき、取締役会全体の実効性について分析及び評価することで取締役会の機能の向上を図っております。

G. 経営会議

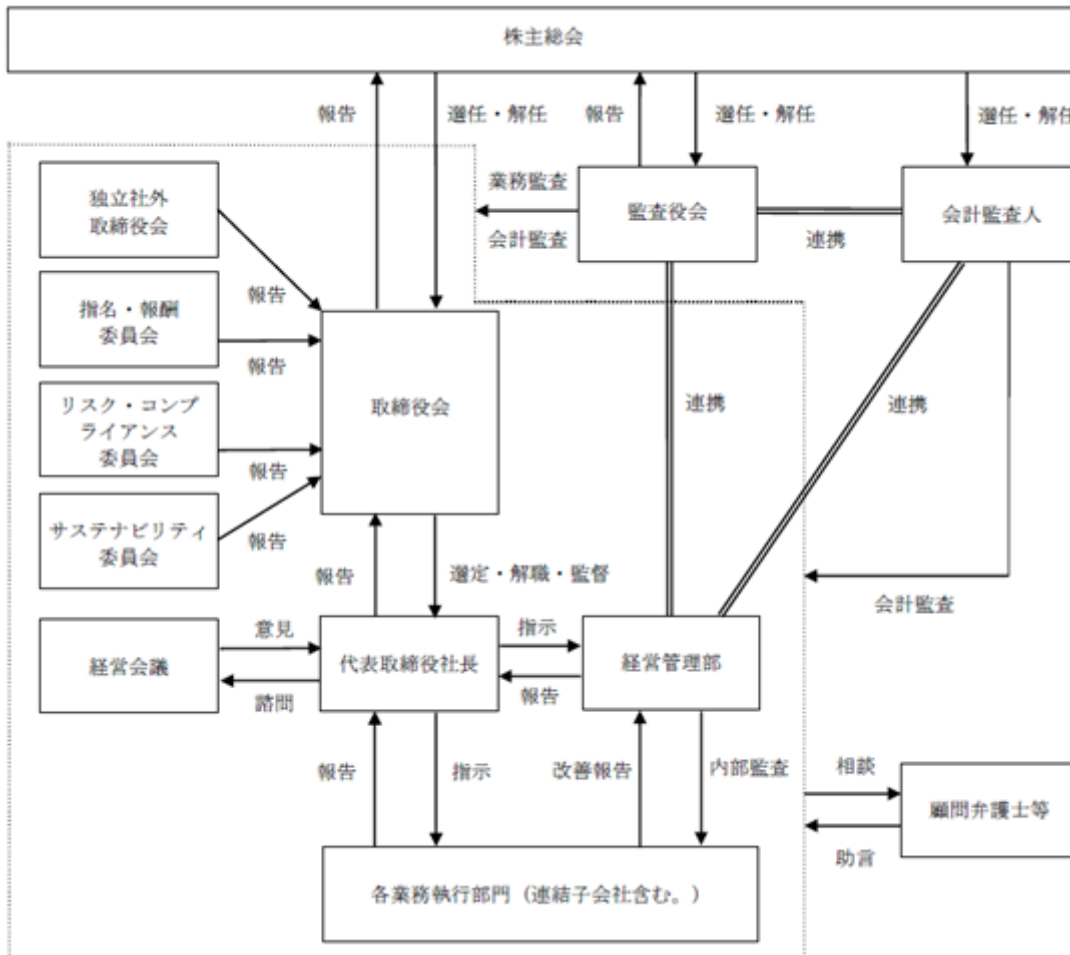
当社の経営会議は、本書提出日現在、取締役3名、常勤監査役1名で構成されております。経営会議は、代表取締役社長の諮問機関として必要に応じて適宜開催しており、「経営会議規程」に定められた経営上重要な事項を決定しております。経営会議で決議された事項については、取締役会で報告をすることとしており、業務執行に関する連携を図るとともに適正かつ効率的な経営活動に努めております。

なお、機関ごとの構成員は、以下のとおりであります。

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名・報酬委員会	リスク・コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会	独立社外取締役会	経営会議
代表取締役社長	長嶋 義和				○			
常務取締役	東 真生樹							
常務取締役	森本 周太郎							
社外取締役	松山 昌司							
社外取締役	小田 香織							
社外取締役	野間 幹晴							
常勤社外監査役	向江 弘徳					○		
社外監査役	秋元 創一郎							
社外監査役	菅原 直美							

(注) は議長又は委員長、○は構成員、 は出席者を表します。

会社の機関と内部統制システムを図式化すると、以下のとおりとなります。



企業統治に関するその他の事項

A. 内部統制システムの整備状況、リスク管理体制の整備の状況及び子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定される「取締役の職務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法務省令で定める体制」（以下「内部統制システム」といいます。）構築の基本方針を取締役会で定めております。

(a) 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．社外取締役を含む取締役会を設置し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督する。
- イ．社外監査役を含む監査役会を設置する。監査役は、監査役会で定めた監査基準に基づき、取締役会その他重要な会議に出席及び日常の業務監査により、取締役の職務執行が法令及び定款に反していないかを監査する。
- ウ．取締役及び使用人は、「Purpose」及び「行動規範」に基づいて行動し、採用・教育部は、必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙及び教育研修を実施する。
- エ．内部監査によって、コンプライアンスの状況をモニタリングし、代表取締役社長及び監査役・社外取締役に報告する。
- オ．法令・定款等に違反する事実を発見した場合やハラスメントに関する相談体制などについて「内部通報規程」を定めて、遵守する。
- カ．当社グループは、反社会的勢力との関係を一切遮断する体制を構築する。

(b) 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

取締役の職務の執行状況については、法令及び「文書管理規程」に基づき作成・保存するとともに、取締役又は監査役から要請があった場合に閲覧可能な方法で保存する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

業務に付随するリスク管理は当該組織単位が行い、担当取締役及び執行役員が適切な対応を行う。リスクの重要性の度合いに応じて代表取締役社長及び監査役会や取締役会に報告を行い、必要に応じて当社と顧問契約している法律事務所に助言・指導を受ける。

また、「リスク・コンプライアンス規程」に定めるリスク・コンプライアンス委員会を四半期に一度開催し、発生したリスク又は予見されるリスクについて分析と識別を行い、再発防止策又は予防策を策定し、取締役会等にその実施を求める。

- (d) 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、中期経営計画及び年間活動計画等の重要な方針を決定し、定時取締役会において月次決算報告及び業務執行報告を行い、取締役の職務の効率性をレビューし、必要に応じて改善を促す。
 - イ．取締役の職務が効率的に行われるように、「組織規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を定め、必要に応じて改訂することで、責任と権限の所在を明確化する。
- (e) 当社及びその子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- 当社は、「関係会社管理規程」を定め、関係会社の管理は管理本部長が行うものとする。子会社の経理処理については、管理本部下の経理・財務部で支援し（一部、外部への業務委託を含む。ただし、その場合は、経理・財務部が内容確認を行う。）、それを通じて業務の適正性をモニタリングする。内部監査を実施することで、子会社の業務が適正に行われていることを確認する。
- (f) 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及び取締役からの独立性に関する事項
- ア．監査役は、経営管理部の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役等の指揮命令は受けない。
 - イ．監査役の命令により使用人が行う職務についての人事的評価は、監査役の同意を得て行う。
- (g) 監査役がその職務を補助すべき使用人に対する指示の実行性に関する事項
- 当社は、補助使用人に関して、監査役の指揮命令に優先的に従う旨を取締役及び使用人に周知徹底する。
- (h) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制ならびに報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制
- ア．取締役及び使用人は、当社及び当社グループの業務又は業績に重要な影響を与える事項について、遅滞なく監査役に報告する。また、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反する恐れのあることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - イ．監査役は、必要に応じて、取締役及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。
- (i) その他監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを確保するための体制
- ア．監査役及び監査役会は、代表取締役社長、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。
 - イ．監査役会は、必要に応じて内部監査担当を出席させ、内部監査の実施状況を報告させる。
 - ウ．取締役会は、業務の適正を確保するための体制に係る監査役の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査役会に報告する。
 - エ．監査役が、その職務執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務執行に必要なことが明らかでない場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。

B．責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く。）、監査役及び会計監査人は、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、法令が規定する額としております。

これは、取締役、監査役及び会計監査人が職務を遂行するに当たり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的としております。

C．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、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員、管理職を被保険者とする、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、保険料は全額当社が負担しております。

当該保険契約の内容の概要は、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が填補するものであり、1年毎に契約更新しております。

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、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害は填補されないこととしております。

D．取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款で定めております。

E．取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって選任する旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

F．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

G．取締役会で決議できる株主総会決議事項

(a) 中間配当の決定機関

当社は、剰余金の配当について、株主への利益還元機会の充実を図るため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年4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。

(b) 自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の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。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的とするものであります。

H．株式会社の支配に関する基本方針について

当社は現時点では、当該基本方針及び買収防衛策につきましては、特に定めておりません。

しかしながら、株主の皆様から負託を受けた経営者の責務として、当社株式の取引状況や株主構成の異動の状況等を常に注視してまいります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性2名（役員のうち女性の比率22.2%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	長嶋 義和	1969年12月5日生	1993年8月 株式会社トーシンワールド（現株式会社トーシンパートナーズ）入社 2004年7月 同社取締役営業部長 2004年12月 株式会社アプロード入社営業部長 2005年11月 当社入社営業部長 2006年5月 株式会社グッドコム代表取締役社長（現任） 2008年7月 当社代表取締役社長（現任） 2015年3月 臺灣家得可睦股份有限公司董事長（現任） 2017年5月 上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事長（注6） 2020年2月 株式会社キャピタルサポートコンサルティング代表取締役社長（現任） 2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア取締役（現任） 2022年5月 株式会社グッドコムアセット投資顧問取締役（現任）	(注) 3	9,567,648 (注) 9
常務取締役 管理本部長 兼総務・人事部長	東 真生樹	1986年7月23日生	2005年3月 株式会社アプロード入社 2006年3月 当社入社 2013年1月 当社執行役員管理部総務・人事教育グループリーダー 2014年1月 株式会社グッドコム取締役（現任） 2014年1月 当社取締役執行役員総務・人事教育部長 2015年3月 臺灣家得可睦股份有限公司董事（現任） 2015年9月 当社取締役執行役員管理本部長兼総務・人事部長 2017年1月 当社取締役管理本部長兼総務・人事部長 2017年5月 上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事（注6） 2020年2月 株式会社キャピタルサポートコンサルティング取締役（現任） 2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア取締役（現任） 2021年1月 当社常務取締役管理本部長兼総務・人事部長（現任） 2022年5月 株式会社グッドコムアセット投資顧問取締役（現任）	(注) 3	5,564
常務取締役 不動産事業本部長 兼開発事業部長	森本 周太郎	1976年12月2日生	1999年4月 日本ハウズイング株式会社入社 2005年12月 株式会社メビウスブレイン入社 2010年2月 東京都市開発株式会社入社 2011年9月 当社入社 2013年3月 当社執行役員不動産事業部長 2014年10月 当社取締役執行役員不動産事業部長 2017年1月 当社取締役不動産事業部長 2018年5月 当社取締役不動産事業本部長兼開発事業部長 2019年8月 上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事（注6） 2019年9月 臺灣家得可睦股份有限公司董事（現任） 2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア取締役 2021年1月 当社常務取締役不動産事業本部長兼開発事業部長（現任）	(注) 3	58,434

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	松山 昌司	1973年5月4日生	1997年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 2001年4月 公認会計士登録 2006年7月 松山公認会計士事務所開設代表(現任) 2007年8月 あすなろ監査法人設立代表社員(現任) 2008年6月 ぷらっとホーム株式会社社外監査役(現任) 2009年6月 セブンシーズホールディングス株式会社(FRACTALE株式会社に商号変更、現株式会社サイトリ細胞研究所)社外監査役 2009年10月 当社社外監査役 2018年1月 当社社外取締役(現任) 2018年6月 FRACTALE株式会社(現株式会社サイトリ細胞研究所)社外取締役(監査等委員)(現任) 2020年6月 天馬株式会社社外取締役(現任)	(注)3	152,400
取締役	小田 香織	1972年5月13日生	2001年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 2005年4月 公認会計士登録 2012年3月 株式会社オルトプラス常勤社外監査役 2015年10月 株式会社エル・エム・ジー(現株式会社ラバブルマーケティンググループ)社外監査役(現任) 2018年7月 株式会社Kaizen Platform常勤社外監査役(現任) 2019年1月 当社社外監査役 2022年1月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役	野間 幹晴	1974年11月6日生	2002年4月 横浜市立大学商学部専任講師 2003年10月 横浜市立大学商学部助教授 2004年10月 一橋大学大学院国際企業戦略研究科助教授 2007年4月 一橋大学大学院国際企業戦略研究科准教授 2016年6月 株式会社バンダイナムコホールディングス社外取締役 2018年4月 一橋大学大学院経営管理研究科准教授 2019年4月 一橋大学大学院経営管理研究科教授(現任) 2019年6月 すてきなイスグループ株式会社(現ナイス株式会社)社外監査役(現任) 2021年6月 日本調剤株式会社社外取締役(現任) 2022年1月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	向江 弘徳	1959年10月22日生	1984年4月 東洋証券株式会社入社 2002年3月 同社引受審査室長 2008年4月 同社公開支援部長 2013年1月 当社常勤社外監査役(現任) 2013年1月 株式会社グッドコム社外監査役(現任) 2015年3月 臺灣家得可睦股份有限公司監察人(現任) 2017年5月 上海家得可睦商務諮詢有限公司監察人(注6) 2020年2月 株式会社キャピタルサポートコンサルティング監査役(現任) 2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア監査役(現任) 2022年3月 株式会社グッドコムナビ監査役(現任) 2022年5月 株式会社グッドコムアセット投資顧問監査役(現任)	(注)4	67,100
監査役	秋元 創一郎	1968年5月8日生	1993年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 1997年4月 公認会計士登録 2007年11月 秋元公認会計士事務所開設代表(現任) 2009年6月 株式会社理経社外監査役(現任) 2020年1月 当社社外監査役(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	菅原 直美	1978年9月9日生	2010年12月 弁護士登録 2010年12月 岩本・佐藤法律事務所入所 2012年5月 なら法律事務所入所 2015年7月 みみなしやま法律事務所開設 2017年4月 成城大学治療的司法研究センター客員研究員 (現任) 2018年3月 多摩の森総合法律事務所入所(現任) 2022年1月 当社社外監査役(現任)	(注)5	-
計					9,851,146

- (注) 1. 取締役松山昌司氏、小田香織氏及び野間幹晴氏の各氏は、社外取締役であります。また、当社は各氏を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。
2. 監査役向江弘徳氏、秋元創一郎氏及び菅原直美氏の各氏は、社外監査役であります。また、当社は各氏を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。
3. 2022年1月27日開催の定時株主総会終結の時から、2023年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 2020年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2023年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 2022年1月27日開催の定時株主総会終結の時から、2025年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 上海家徳可睦商務諮詢有限公司は、2022年7月29日付で清算終了しております。
7. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は、以下のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
安田 正利	1967年6月19日生	1990年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 2004年11月 共和安田株式会社(現株式会社ヤスダマネジ メント)代表取締役(現任) 2011年10月 G-FACTORY株式会社社外監査役 2012年9月 ヤスダAMパートナーズ合同会社代表社員(現 任) 2017年3月 G-FACTORY株式会社社外取締役 2018年12月 株式会社虎ノ門アセットマネジメント代表取締役 社長(現任) 2020年3月 G-FACTORY株式会社社外取締役(監査等委員)(現 任)	

8. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、意思決定・業務執行の監督機能と事業部内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。
本書提出日現在の執行役員は、以下のとおりであります。

役名	職名	氏名
上席執行役員	コンサルティング事業本部長	煙草谷 洋平
上席執行役員	経営企画本部長兼経営管理本部長	河合 能洋
上席執行役員	経理・財務本部長	川崎 信幸
執行役員	採用・教育部長	藤澤 恒志朗
執行役員	コーポレート事業本部長	鈴木 晃
執行役員	経営企画本部長	古内 諒

9. 代表取締役社長長嶋義和の所有株式数は、資産管理会社である株式会社long-islandの株式数を合算して記載しております。

10.取締役及び監査役の構成ならびに各人の専門性及び経験に関するスキル・マトリックスは、以下のとおりであります。

氏名	区分	独立性 社外	性別	専門性と経験						
				企業 経営	不動産	財務・ 会計	法務	人事・ 労務	金融	サステナ ビリティ
長嶋 義和	取締役		男性							
東 真生樹	取締役		男性							
森本 周大郎	取締役		男性							
松山 昌司	社外取締役		男性							
小田 香織	社外取締役		女性							
野間 幹晴	社外取締役		男性							
向江 弘徳	社外監査役		男性							
秋元 創一郎	社外監査役		男性							
菅原 直美	社外監査役		女性							

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の松山昌司氏は、長年当社の監査役を務めていた経験もあり、当社の業務に精通しております。また、公認会計士としての財務及び会計に関する豊富な知識や経験だけでなく他社役員としての経験もあり、そうした知識や経験等を今後も当社の経営の監督に活かしていただくことが期待できることから、社外取締役として選任しております。

社外取締役の小田香織氏は、当社の監査役を務めていた経験があり、また、公認会計士としての専門的見地と豊富な監査経験を有しております。そうした専門的見地や経験を当社経営の監督機能向上に活かしていただくことが期待できることから、社外取締役として選任しております。

社外取締役の野間幹晴氏は、財務・会計、企業価値評価及び企業価値経営を専門に大学院教授として研究や教育活動を行っております。また、経済産業省設立の企業報告ラボの座長であり、投資家とのエンゲージメントやESG経営にも精通していることから、そうした専門的な学識や経験等を当社の経営機能強化及び企業価値向上に活かしていただくことが期待できることから、社外取締役として選任しております。

社外監査役の向江弘徳氏は、過去に、証券会社でアンダーライティング業務に携わっていた経験があり、当該業務を通じて培った経験及び見地を当社の経営全般の監視に活かしていただけることが期待できることから、社外監査役として選任しております。

社外監査役の秋元創一郎氏は、公認会計士としての財務・会計に関する専門的知識と豊富な監査経験を有しており、それら知識と経験を当社の監査体制の強化に活かしていただけることが期待できることから、社外監査役として選任しております。

社外監査役の菅原直美氏は、弁護士としての専門的知識と豊富な経験を有しており、それらを当社経営の透明性の向上及び監査体制の強化に活かしていただくことが期待できることから、社外監査役として選任しております。

なお、社外取締役の松山昌司氏及び社外監査役の向江弘徳氏は、当社の株式を保有しておりますが、両氏と当社の間には人的関係、前述以外の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。

また、社外取締役の小田香織氏、野間幹晴氏及び社外監査役の秋元創一郎氏、菅原直美氏の各氏は、当社との間で人的関係、資本的関係又は取引関係その他の特別な利害関係はありません。

当社は、各社外取締役及び各社外監査役を東京証券取引所の定める独立性基準及び当社の定める独立性基準に従い、一般株主と利益相反の生じる恐れがないと判断し、東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。

なお、当社の定める独立性基準については、以下のとおりであります。

「社外役員の独立性に関する基準」

当社は、社外役員又は社外役員候補者が、当社において合理的に可能な範囲で調査した結果、以下の各項目のいずれにも該当しないと判断される場合に、独立性を有しているものと判断いたします。

1. 当社及び当社子会社の出身者関係
現在又は過去10年間に於いて、当社及び当社子会社、関連会社（以下「当社グループ」といいます。）の業務執行者（注1）
2. 当社業務執行者が役員に就任している会社関係
当社グループの業務執行者が役員に就任している会社の業務執行者
3. 主要な取引先関係
当社グループを主要な取引先（注2）とする者又はその業務執行者もしくは当社グループの主要な取引先（注2）又はその業務執行者及び政策保有銘柄企業出身者

4. 大株主関係
当社の議決権の10%を実質的に保有している者又はその業務執行者
5. 監査法人関係
当社の会計監査人である監査法人に所属する者
6. 専門家関係
当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産（注3）を得ている弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、弁理士又はコンサルタント等や当該財産を得ているのが団体の場合は、当該団体に所属する者
7. 寄付関係
当社グループから多額の寄付（注4）を得ている者や当該寄付を得ているのが団体の場合は、当該団体の業務執行者
8. 過去該当者関係
過去3年間に上記2～7に該当していたことがある者
9. 近親者関係
上記1～8に該当する者の二親等内の親族

- （注）1. 「業務執行者」とは、業務を執行する取締役、執行役員及び従業員をいう。
2. 「主要な取引先」とは、直近事業年度におけるその者の年間連結売上高の5%以上の額の取引を行っている者をいう。
 3. 「多額の金銭その他の財産」とは、直近事業年度において、1年間で合計1,000万円以上、もしくは当該団体の連結売上高の5%以上のことをいう。
 4. 「多額の寄付」とは、直近事業年度において、合計1,000万円以上、もしくは当該団体の連結売上高の5%以上のことをいう。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、取締役会にて公正かつ客観的に意見を述べているほか、取締役会における議論に積極的に参加し貢献することを目的として、情報交換や認識の共有を図るための意見交換会を定期的に開催しております。

また、定期及び必要に応じて開催されるリスク・コンプライアンス委員会では、内部監査及び内部統制の状況や結果に関する報告を受ける機会を設けております。

なお、社外監査役は、監査役会にて情報の共有を行いながら、内部監査部門や会計監査人との連携を適宜図ることで監査計画、実施状況及び監査結果について定期的に意見交換等を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されており、いずれも東京証券取引所の定める独立役員に指定されております。

監査役監査については、監査役は、取締役会や各会議体へ参加の上、取締役の職務執行状況を監視し、必要に応じて意見を述べ、取締役の職務執行の適法性監査や計算書類等に関する会計監査を行っており、監査結果については監査役会に報告しております。

なお、社外監査役の秋元創一郎氏は公認会計士であり、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。

当事業年度において、監査役会を原則毎月1回開催しており、個々の監査役の出席状況については、以下のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
向江 弘徳	14	14
秋元 創一郎	14	14
菅原 直美	10	10

- (注) 1. 小田香織氏は、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって辞任いたしました。
2. 菅原直美氏は、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会で新任監査役として就任しております。

(監査役会における主な検討事項)

- ・ 監査方針及び監査計画
- ・ 会計監査人の評価及び再任の適否ならびに報酬の相当性
- ・ 事業計画の進捗状況
- ・ 内部統制システムの監視、評価
- ・ M&A案件に関する投資決定プロセスの監視とのれんの減損判定に関する過程の評価

(常勤監査役による監査活動)

監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査役を中心に計画的な監査を実施しております。年4回以上行う外部会計監査人との会合に全監査役が出席し、監査の実施方法とその内容等についての情報交換を行うほか、常勤監査役は会計監査人だけでなく、内部監査担当である経営管理部その他関連部門と連携することで適宜情報交換を行うことにより、監査実施状況の把握・評価を行い、独立性と専門性の有無についても確認を行っております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の組織として経営管理部3名が「内部監査規程」に基づき、内部管理体制の適正性、有効性について、評価及び検証を行っております。内部監査結果については、代表取締役社長に報告し、全役員が参加するリスク・コンプライアンス委員会で報告しております。

会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人とは、監査結果講評時等に監査役及び経営管理部長が同席し、必要に応じて意見交換を行っております。

当社では、それぞれの監査の実効性を高め、有機的な連携・相互補完を図るため、監査役会と会計監査人は四半期ごと及び必要に応じて個別にミーティングを実施し、監査役は内部監査担当である経営管理部と必要に応じてミーティングを行い、経営管理部は会計監査人と内部統制の意見交換を行う等、適宜、監査結果の報告、情報の共有化、意見交換等を行い、三者連携の強化に努めております。

会計監査の状況

A. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

B. 継続監査期間

9年間

C. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 公認会計士 奥見 正浩
指定有限責任社員 公認会計士 結城 洋治

D. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士11名、その他9名であります。

E. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会は、当社の定める「会計監査人選定基準」に従い、公益社団法人日本公認会計士協会が定めた上場監査事務所登録制度において上場監査事務所として登録されていること及び監査の効率性、実務経験、監査役との連携方法の適性等の当社に対する監査体制を踏まえた上で、監査法人の選定を判断しております。

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、監査役会は、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いて、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

F. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。評価については、前述の監査法人の選定方針に記載した当社の定める「会計監査人選定基準」に基づき、監査のサポート体制や具体的な監査実施方法の妥当性等、監査の体制及び監査の実施領域と監査実施計画との整合性及び積算の合理性等の監査報酬見積費用の観点から評価しております。

これらの評価の結果、EY新日本有限責任監査法人は会計監査人としての職務執行に問題ないと判断しております。

G. 監査法人の異動

該当事項はありません。

監査報酬の内容等

A. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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)	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)
提出会社	33,000	-	34,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	33,000	-	34,500	-

B. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

該当事項はありません。

C. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

D. 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

該当事項はありません。

E. 監査報酬の決定方針

監査報酬については、当社の事業規模及び事業特性、監査報酬の見積り内容等を総合的に勘案し、決定しております。

F. 監査役が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員等の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

A. 決定方針の決定の方法

当社は2021年12月9日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議し、改訂しております。

当該方針の決議及び改訂に際しては、指名・報酬委員会の諮問、答申を経ることとしております。

B. 決定方針の内容の概要

(a) 基本報酬に関する方針

役員報酬等の総額は、株主総会において決議し、各取締役の報酬については、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬に反映させるよう審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

なお、報酬は、各取締役の報酬や役位に応じて支給する固定報酬及び株式報酬としております。

(b) 非金銭報酬等に関する方針

非金銭報酬として譲渡制限付株式報酬の付与を実施することがあり、当該報酬の上限総額及び上限株数は、株主総会において決議し、各取締役の報酬の額又は数については、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬に反映させるよう審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

(c) 報酬等の割合に関する方針

独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて業績や貢献度等を客観的な視点で審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

(d) 報酬等の付与時期や条件に関する方針

指名・報酬委員会の審議内容に基づき、毎年の定時株主総会終了後の取締役会において、当期の報酬を決定いたします。

(e) 取締役の個人別の報酬の内容についての決定方法

独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬等に反映させるよう審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

C. 取締役の個別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

当事業年度分における役員報酬は固定報酬及び株式報酬で、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることや、指名・報酬委員会での審議の内容が尊重されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

D. 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)

当社の取締役の報酬限度額は、2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、年額2億円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人としての給与は含めない。)と決議いただいております。当該株主総会最終時の取締役の員数は4名です。

また、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会で取締役(社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。)に対する譲渡制限付株式報酬制度を導入し、前述の基本報酬とは別枠で、総額を年額6千万円以内と決議いただいております。当該定時株主総会最終時点での取締役の員数は6名(社外取締役3名を含みます。)、うち対象取締役は3名です。

(監査役)

当社の監査役の報酬限度額は、2013年1月31日開催の第7回定時株主総会で年額3千万円以内と決議いただいております。当該株主総会最終時点の監査役の員数は1名です。

なお、監査役の報酬等の額は、独立性の確保の観点から、固定報酬のみとしております。

E. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定に関する委員会の手続の概要

当社は、取締役会の諮問機関として、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会を設置しております。各取締役の報酬又はその算定方法の決定については、指名・報酬委員会の諮問、答申を経て、取締役会で決定しております。

F. 当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会及び委員会等の活動内容

当事業年度における取締役会及び委員会等の活動内容としては、指名・報酬委員会を4回開催しております。当委員会においては、前事業年度の実績及び当事業年度の目標等を総合的に評価の上、各取締役の報酬等の額を決定し、その結果を踏まえて、2022年1月27日開催の定時株主総会後の取締役会で決議しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

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)
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役は除く)	155,604	146,250	-	9,354	3
監査役 (社外監査役は除く)	-	-	-	-	-
社外役員	30,100	30,100	-	-	7

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役(社外取締役を除く)に対する非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬であります。
3. 上表には、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役1名を含んでおります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (千円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(千円)		
				基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等
長嶋 義和	103,493	取締役	提出会社	97,250	-	6,243

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えております。一方、純投資目的以外とは、当社の企業価値の向上及び当社株主の中長期的な利益に繋がる場合と考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

A. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法ならびに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、相手企業との関係・提携強化を図る目的で、他の上場会社の株式を保有する場合があります。個別の株式については、保有を継続することが当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断されるか否かについて、毎年取締役会にて検証いたします。

なお、具体的な検証の内容としては、当該企業の価値向上につながるか否か、発行会社における財務の健全性に悪影響を及ぼすか否か及び及ぼす場合にはその影響、当社の企業価値を毀損させる可能性があるか否か等を総合的な観点から合理性を確認しております。

B. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	4,996
非上場株式以外の株式	1	20,057

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	1,310	取引先の持株会を通じた株式取得

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

C. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社ジャックス	5,555	5,149	取引関係の維持・拡大 株式数は取引先の持株会を通じ た株式取得により増加	無
	20,057	15,603		

- (注) 1. 議決権行使権限の対象となる株式数を記載しております。
2. みなし保有株式の貸借対照表計上額は、事業年度末日における時価に、議決権行使権限の対象となる株式数を乗じた額を記載しております。
3. 当社は、みなし保有株式における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。
- 保有を継続することが当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断されるか否か、発行会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に繋がるかどうか等の見地から総合的に判断した結果、現状保有する政策保有株式については、保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 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。以下「財務諸表等規則」といいます。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2021年11月1日から2022年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年11月1日から2022年10月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準の内容や変更等の適切な把握及び的確な対応をできるようにするため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、情報誌の定期購読及び各種団体が主催する講習会への参加等、積極的な情報収集活動に努めております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,973,539	11,676,778
売掛金	-	1,361,919
販売用不動産	3,862,931	3,10,239,116
仕掛販売用不動産	3,173,842	253,418
前渡金	1,078,522	873,058
その他	277,453	667,294
貸倒引当金	36,758	79,342
流動資産合計	19,652,914	23,633,943
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	86,099	86,419
減価償却累計額	24,572	29,765
建物及び構築物(純額)	61,527	56,654
その他	36,672	36,944
減価償却累計額	17,351	22,482
その他(純額)	19,321	14,461
有形固定資産合計	80,848	71,115
無形固定資産		
のれん	249,805	105,750
ソフトウェア	31,467	10,896
無形固定資産合計	281,272	116,646
投資その他の資産		
投資有価証券	20,600	25,053
繰延税金資産	199,249	177,354
その他	2,211,419	2,428,141
投資その他の資産合計	431,268	630,550
固定資産合計	793,389	818,312
資産合計	20,446,304	24,452,256

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	165,121	1,322,328
短期借入金	3 1,935,730	3 2,047,500
1年内償還予定の社債	82,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	3, 4 3,016,834	3, 4 3,036,476
返金負債	-	133,814
未払法人税等	666,380	879,337
賞与引当金	19,379	21,065
空室保証引当金	163,014	-
債務保証損失引当金	27,533	40,283
その他	1,160,312	482,373
流動負債合計	7,236,306	8,045,178
固定負債		
社債	335,000	253,000
長期借入金	3, 4 3,625,140	3, 4 4,648,849
株主優待引当金	7,101	3,072
その他	33,797	30,207
固定負債合計	4,001,038	4,935,129
負債合計	11,237,345	12,980,307
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,342	1,595,832
資本剰余金	1,503,842	1,504,332
利益剰余金	7,094,234	9,335,789
自己株式	986,622	968,634
株主資本合計	9,206,796	11,467,319
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,114	6,294
為替換算調整勘定	1,951	1,665
その他の包括利益累計額合計	2,162	4,629
純資産合計	9,208,959	11,471,948
負債純資産合計	20,446,304	24,452,256

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
売上高	34,216,619	1 40,048,824
売上原価	2 28,107,119	2 32,443,260
売上総利益	6,109,499	7,605,564
販売費及び一般管理費	3 2,672,374	3 2,993,521
営業利益	3,437,125	4,612,042
営業外収益		
受取利息	79	86
受取配当金	510	846
受取手数料	12,094	4,025
違約金収入	32,928	40,224
償却債権取立益	3,385	2,830
その他	5,183	10,996
営業外収益合計	54,181	59,010
営業外費用		
支払利息	182,489	141,085
支払手数料	136,434	180,775
その他	7,427	7,130
営業外費用合計	326,351	328,991
経常利益	3,164,955	4,342,062
特別損失		
減損損失	4 182,148	4 94,455
特別損失合計	182,148	94,455
税金等調整前当期純利益	2,982,806	4,247,606
法人税、住民税及び事業税	1,064,986	1,367,992
法人税等調整額	44,230	21,299
法人税等合計	1,020,755	1,389,291
当期純利益	1,962,050	2,858,315
親会社株主に帰属する当期純利益	1,962,050	2,858,315

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
当期純利益	1,962,050	2,858,315
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,188	2,180
為替換算調整勘定	483	286
その他の包括利益合計	4,671	2,466
包括利益	1,966,722	2,860,782
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,966,722	2,860,782
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,593,771	1,502,271	5,633,805	329,689	8,400,159
当期変動額					
新株の発行 （新株予約権の行使）	1,570	1,570			3,141
剰余金の配当			501,621		501,621
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,962,050		1,962,050
自己株式の取得				656,933	656,933
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	1,570	1,570	1,460,429	656,933	806,637
当期末残高	1,595,342	1,503,842	7,094,234	986,622	9,206,796

（単位：千円）

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	74	2,434	2,508	8,397,650
当期変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）			-	3,141
剰余金の配当			-	501,621
親会社株主に帰属する 当期純利益			-	1,962,050
自己株式の取得			-	656,933
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	4,188	483	4,671	4,671
当期変動額合計	4,188	483	4,671	811,309
当期末残高	4,114	1,951	2,162	9,208,959

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,342	1,503,842	7,094,234	986,622	9,206,796
当期変動額					
新株の発行 （新株予約権の行使）	490	490			980
剰余金の配当			616,395		616,395
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,858,315		2,858,315
自己株式の処分		637		17,987	17,350
自己株式処分差損の振 替		637	637		-
連結範囲の変動			271		271
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	490	490	2,241,554	17,987	2,260,522
当期末残高	1,595,832	1,504,332	9,335,789	968,634	11,467,319

（単位：千円）

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	4,114	1,951	2,162	9,208,959
当期変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）			-	980
剰余金の配当			-	616,395
親会社株主に帰属する 当期純利益			-	2,858,315
自己株式の処分			-	17,350
自己株式処分差損の振 替			-	-
連結範囲の変動			-	271
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,180	286	2,466	2,466
当期変動額合計	2,180	286	2,466	2,262,989
当期末残高	6,294	1,665	4,629	11,471,948

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,982,806	4,247,606
減価償却費	137,543	101,816
減損損失	182,148	94,455
のれん償却額	107,988	62,451
貸倒引当金の増減額(は減少)	6,105	42,583
賞与引当金の増減額(は減少)	1,358	1,685
空室保証引当金の増減額(は減少)	128,206	-
株主優待引当金の増減額(は減少)	18,713	4,028
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	2,345	12,749
転貸損失引当金の増減額(は減少)	28,222	-
受取利息及び受取配当金	589	932
支払利息	182,489	141,085
前渡金の増減額(は増加)	271,211	205,463
棚卸資産の増減額(は増加)	6,844,707	201,206
仕入債務の増減額(は減少)	54,002	1,157,207
未払消費税等の増減額(は減少)	727,774	730,626
返金負債の増減額(は減少)	-	29,199
その他	2,262	295,901
小計	11,036,477	4,805,208
利息及び配当金の受取額	160	222
利息の支払額	200,317	159,459
法人税等の支払額	1,136,008	1,163,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,700,312	3,482,922
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	37,916	592
投資有価証券の取得による支出	599	599
無形固定資産の取得による支出	2,555	3,770
会員権の取得による支出	-	11,000
定期預金の預入による支出	20,023	20,024
定期預金の払戻による収入	20,021	20,023
関係会社株式の取得による支出	-	240,000
その他	49,721	84
投資活動によるキャッシュ・フロー	90,794	255,879
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)	1,395,800	262,370
長期借入れによる収入	9,235,200	7,993,200
長期借入金の返済による支出	15,049,813	7,100,449
社債の発行による収入	200,000	-
社債の償還による支出	62,000	82,000
株式の発行による収入	2,508	980
自己株式の取得による支出	656,933	-
配当金の支払額	501,621	616,395
その他	6,270	1,895
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,234,730	455,810
現金及び現金同等物に係る換算差額	402	255
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,375,190	3,683,109
現金及び現金同等物の期首残高	6,578,325	7,953,516
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	20,127
現金及び現金同等物の期末残高	7,953,516	11,656,753

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 . 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

4社

連結子会社の名称

株式会社グッドコム

株式会社ルームバンクインシュア

株式会社キャピタルサポートコンサルティング

臺灣家得可睦股份有限公司

当連結会計年度より、重要性の観点から、株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結の範囲に含めております。

また、連結子会社であった上海家徳可睦商務諮詢有限公司は、2022年7月29日に清算結了したため、連結の範囲から除外しております。なお、清算結了時までの損益計算書のみ連結しております。

(2) 非連結子会社の数

2社

非連結子会社の名称

株式会社グッドコムアセット投資顧問

株式会社グッドコムナビ(孫会社)

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「第5 経理の状況 1 . 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(開示対象特別目的会社関係)」に記載しております。

2 . 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社ルームバンクインシュアの決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

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(貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率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。

建物及び構築物	8年～20年
その他	4年～10年

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物及び構築物の減価償却の方法は、定額法により行っております。

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて定額法を採用しております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存保証額を残存価額とした定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う金額を計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度による将来の費用発生に備えるため、当連結会計年度末における将来の発生見込額に基づき計上しております。

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、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社内の債権格付に基づき回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、当連結会計年度末における将来の損失発生見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社グループ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は、以下のとおりであります。なお、取引の対価は主として履行義務の充足時点から1年以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

ホールセール事業及びリテールセールス事業

投資用マンションの販売を行っており、顧客との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。当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

また、一部の顧客との契約において、販売した投資用マンションに係る空室保証サービスを提供しており、約束した対価には変動対価が含まれております。顧客への保証が見込まれる額については販売時に収益を認識せず、返金負債として流動負債に計上しております。当該返金負債の見積りにあたっては、契約条件や賃貸状況の実績等に基づき算出しております。

リアルエステートマネジメント事業

顧客や管理組合との契約に基づき賃貸管理、建物管理等の受託業務を提供する履行義務を負っております。当該受託業務においては、顧客や管理組合への履行義務が一定の期間にわたり充足されることから、当該時点において収益を認識しております。なお、当該受託業務において生じる付随収益は、発生時点において履行義務が充足されているものと判断し、一時点で収益を認識しております。

また、顧客との契約に基づき家賃債務保証サービスを提供する履行義務を負っております。当該保証サービスにおいては、初回保証料及び年間保証料に区分して収益計上しており、契約の期間に基づき収益を認識しております。また、当該保証サービスにおいて生じる付随収益は、発生時点において履行義務が充足されているものと判断し、一時点で収益を認識しております。

なお、不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

その他事業

顧客との契約に基づき新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング受託業務を提供する履行義務を負っております。当該受託業務においては、顧客への履行義務が一定の期間にわたり充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3カ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない短期的な投資であります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

支払利息の取得原価への算入

支払利息については、原則として発生時に費用処理しておりますが、長期かつ一定額以上の不動産開発事業に係る開発期間中の支払利息は、当該資産の取得価額に算入しております。

なお、当連結会計年度において、取得原価に算入した支払利息は15,226千円であります。

のれんの償却に関する事項

のれんの償却については、5年間にわたる均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	10,239,116

(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

算出方法及び算出に用いた主要な仮定

当社グループが保有する棚卸資産のうち、主なものは販売用不動産であり、販売用不動産の評価は、個別法による原価法を採用しており、事業計画上の販売見込額から販売経費見込額を控除した正味売却価額が取得原価を下回るものについては、その差額を費用処理しております。なお、当連結会計年度において、簿価の切下げは行っておりません。

当該販売見込額の見積りにおいて、過去の販売実績や、市場動向を反映した賃料収益を割引計算する収益還元法を基礎に算定した価格を参考にしているため、想定賃料、還元利回りを主要な仮定としております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であると仮定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の市況悪化や大規模な自然災害による販売用不動産の被災等により、市場価格の著しい下落が発生し、事業計画が修正される等、主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

2. のれんの評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
のれん	105,750

(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

算出方法及び算出に用いた主要な仮定

当社グループは、のれんにつき減損の兆候があると認められる場合には、のれんが帰属する事業から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することにより、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。なお、当連結会計年度において、81,603千円の減損損失を計上しております。

減損損失の認識の要否の判定及び回収可能価額の算定は、事業計画の基礎となる株式会社ルームバンクインシュアの将来キャッシュ・フロー、割引率から算定されるため、将来売上予測及び営業損益予測を主要な仮定としております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であると仮定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の事業環境の変化等により、事業計画が修正される等、主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用により、空室保証引当金繰入額及び販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は363百万円減少し、販売費及び一般管理費は363百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高及び1株当たり情報へ与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日。)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において独立掲記しておりました「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「敷金の差入による支出」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「敷金の差入による支出」49,721千円は、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」49,721千円として組替えを行っております。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬)

当社は、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会の決議により、当社の取締役(社外取締役を除く。)に対して、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

なお、2022年1月27日開催の取締役会の決議に基づき、譲渡制限付株式報酬の割当として、当社の取締役(社外取締役を除く。)3名及び当社の子会社の取締役4名に対し、2022年2月25日に自己株式16,307株の処分(17,987千円)を実施しております。

(新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症について、今後の広がり方や収束時期等を予測することは困難ですが、当連結会計年度における当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であり、重要な影響が見られていないことから、当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症による重要な影響はないものと仮定して会計上の見積りを行っております。しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多いことから、事態が深刻化し当社グループの事業活動に支障が生じる場合は、翌連結会計年度以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報 顧客との契約から生じた債権及び返金負債の残高等」に記載しております。

- 2 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
関係会社株式	20,000千円	240,000千円
計	20,000	240,000

- 3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
販売用不動産	5,267,379千円	8,471,071千円
仕掛販売用不動産	1,717,108	-
計	6,984,488	8,471,071

(注) 上記のほか、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)の担保として当社が保有する連結子会社株式を差し入れております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
短期借入金	1,580,930千円	1,661,500千円
1年内返済予定の長期借入金	2,536,430	2,362,120
長期借入金	2,625,750	3,342,010
計	6,743,110	7,365,630

4 財務制限条項

前連結会計年度（2021年10月31日）

- (1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部120,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2018年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2017年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2018年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

- (2) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部180,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2019年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2018年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2019年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を500万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を500万円以上とすること。

- (3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部240,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2019年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を700万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を700万円以上とすること。

- (4) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部133,328千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

当社名義の預金の平均残高を200万円以上に維持すること。

- (5) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部637,600千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2020年10月決算期以降の半期毎の各決算期末における、当社の子会社及び関連会社を含めた連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、前半期における純資産の部の合計額の70%以上に維持すること。

2020年10月決算期以降の半期毎の各決算期末（いずれも直近6カ月）における当社の子会社及び関連会社を含めた連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

- (6) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部300,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2021年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2020年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2021年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を900万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を900万円以上とすること。

当連結会計年度（2022年10月31日）

- (1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部60,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。
- 2018年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2017年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 2018年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。
- (2) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部120,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。
- 2019年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2018年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 2019年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。
- 決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を500万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を500万円以上とすること。
- (3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部180,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。
- 2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2019年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。
- 決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を700万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を700万円以上とすること。
- (4) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部61,100千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。
- 2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。
- 当社名義の預金の平均残高を200万円以上に維持すること。
- (5) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部478,200千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。
- 2020年10月決算期以降の半期毎の各決算期末における、当社の子会社及び関連会社を含めた連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、前半期における純資産の部の合計額の70%以上に維持すること。
- 2020年10月決算期以降の半期毎の各決算期末（いずれも直近6カ月）における当社の子会社及び関連会社を含めた連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。
- (6) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部240,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。
- 2021年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2020年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- 2021年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。
- 決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を900万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を900万円以上とすること。
- (7) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部500,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2021年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2022年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を100百万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を100百万円以上とすること。

(連結損益計算書関係)

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、連結財務諸表「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 売上原価に含まれる引当金繰入額の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
転貸損失引当金繰入額	11,424千円	- 千円
賞与引当金繰入額	1,220	1,349
債務保証損失引当金繰入額	2,345	12,749
貸倒引当金繰入額	6,105	42,583

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
役員報酬	186,833千円	227,374千円
給与手当	647,106	709,401
広告宣伝費	101,736	405,892
販売促進費	355,032	276,109
租税公課	282,297	316,754
賞与引当金繰入額	18,159	19,716
空室保証引当金繰入額	160,552	-

4 減損損失の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

当連結会計年度において、当社グループは、以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額
東京都新宿区西新宿	その他	のれん	182,148千円

(1) 減損損失の認識に至った経緯

当社の連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアについて、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、減損損失を認識しております。

(2) 回収可能価額の算定方法

のれんについては、当該事業の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローを用いて回収可能価額を算定しております。

当連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

当連結会計年度において、当社グループは、以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額
東京都新宿区西新宿	その他	のれん	81,603千円
東京都新宿区西新宿	事業用資産	ソフトウェア	12,851千円

(1) 減損損失の認識に至った経緯

のれん

当社の連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアについて、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、減損損失を認識しております。

ソフトウェア

当社の事業で使用しているソフトウェアについて、当該ソフトウェアに係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなくなったことから、減損損失を認識しております。

(2) 回収可能価額の算定方法

のれん

当該事業の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローを用いて回収可能価額を算定しております。

ソフトウェア

当該事業の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローを用いて回収可能価額を算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	6,036千円	3,142千円
税効果調整前	6,036	3,142
税効果額	1,848	962
その他有価証券評価差額金	4,188	2,180
為替換算調整勘定：		
当期発生額	483	286
その他の包括利益合計	4,671	2,466

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1,2,3	7,599,000	7,630,200	-	15,229,200
合計	7,599,000	7,630,200	-	15,229,200
自己株式				
普通株式(注)1,4,5	222,213	672,213	-	894,426
合計	222,213	672,213	-	894,426

(注)1. 2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち7,599,000株は、株式分割によるものであります。

3. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち31,200株は、ストック・オプションの権利行使に伴う新株の発行であります。

4. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち222,213株は、株式分割によるものであります。

5. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち450,000株は、自己株式の取得によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年1月28日 定時株主総会	普通株式	501,621	68	2020年10月31日	2021年1月29日

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、当該株式分割前の金額で記載しております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年1月27日 定時株主総会	普通株式	616,395	利益剰余金	43	2021年10月31日	2022年1月28日

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	15,229,200	20,000	-	15,249,200
合計	15,229,200	20,000	-	15,249,200
自己株式				
普通株式（注）2	894,426	-	16,307	878,119
合計	894,426	-	16,307	878,119

（注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち20,000株は、ストック・オプションの権利行使に伴う新株の発行であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少のうち16,307株は、役員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

3. 2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、株式数に記載している事項は当該株式分割前の株式数を基準としております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年1月27日 定時株主総会	普通株式	616,395	43	2021年10月31日	2022年1月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年1月26日 定時株主総会	普通株式	862,264	利益剰余金	60	2022年10月31日	2023年1月27日

（注）当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、当該株式分割前の金額で記載しております。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と連結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。

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
現金及び預金	7,973,539千円	11,676,778千円
預入期間が3カ月を超える定期預金	20,023	20,024
現金及び現金同等物	7,953,516	11,656,753

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産 社用車(車両運搬具)であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
1年内	11,697	57,255
1年超	-	11,697
合計	11,697	68,952

(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

当社グループは、原則として短期的な預金等に限定し資金運用しております。資金調達については、銀行等金融機関からの借入や社債の発行により行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金、未払法人税等及び未払消費税等は、大半が1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、マンション用地の仕入資金、マンションの建築資金及び運転資金であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払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・財務部が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、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。

前連結会計年度(2021年10月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	15,603	15,603	-
資産計	15,603	15,603	-
(1) 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを含む。)	6,641,974	6,607,629	34,344
(2) 社債 (1年以内に償還予定のものを含む。)	417,000	402,536	14,463
負債計	7,058,974	7,010,165	48,808

(注) 1. 現金及び預金、工事未払金、短期借入金、未払法人税等及び未払消費税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

	前連結会計年度(千円)
非上場株式	4,996

非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「投資有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2022年10月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	20,057	20,057	-
資産計	20,057	20,057	-
(1) 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを含む。)	7,685,325	7,633,696	51,628
(2) 社債 (1年以内に償還予定のものを含む。)	335,000	324,426	10,573
負債計	8,020,325	7,958,123	62,201

(注) 1. 現金及び預金、工事未払金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

(注) 2. 市場価格のない株式等は「投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度(千円)
非上場株式	4,996
関係会社株式	240,000

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2021年10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)
預金	7,972,555	-	-	-
合計	7,972,555	-	-	-

当連結会計年度(2022年10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)
預金	11,676,778	-	-	-
合計	11,676,778	-	-	-

4. 短期借入金、長期借入金及び社債の連結決算日後の返済予定額又は償還予定額
前連結会計年度（2021年10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	1,935,730	-	-	-	-	-
長期借入金	3,016,834	2,256,192	549,648	325,592	119,532	374,176
社債	82,000	82,000	82,000	82,000	62,000	27,000
合計	5,034,564	2,338,192	631,648	407,592	181,532	401,176

当連結会計年度（2022年10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	2,047,500	-	-	-	-	-
長期借入金	3,036,476	3,294,207	660,934	219,532	157,530	316,646
社債	82,000	82,000	82,000	62,000	27,000	-
合計	5,165,976	3,376,207	742,934	281,532	184,530	316,646

5. 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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2022年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	20,057	-	-	20,057
資産計	20,057	-	-	20,057

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（2022年10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	-	7,633,696	-	7,633,696
社債	-	324,426	-	324,426
負債計	-	7,958,123	-	7,958,123

(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

(1) 投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1に分類しております。

(2) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2に分類しております。

(3) 社債

社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて計算する方法によっており、レベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2021年10月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	20,600	14,670	5,929
合計	20,600	14,670	5,929

当連結会計年度(2022年10月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	25,053	15,981	9,072
合計	25,053	15,981	9,072

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社監査役 1名	当社取締役 2名 子会社取締役 1名 当社使用人 55名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)1	普通株式 704,000株	普通株式 185,600株
付与日	2013年1月31日	2016年1月27日
権利確定条件	1. 権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は監査役あるいは従業員等であることを要する。 2. その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。	1. 権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は監査役あるいは従業員等であることを要する。 2. その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2013年1月31日から 2023年1月30日まで	2018年1月28日から 2026年1月27日まで

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 2014年4月26日付株式分割(1株につき1,000株の割合)、2017年5月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2017年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2020年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2022年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2022年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	64,000	20,800
権利確定	-	-
権利行使	32,000	8,000
失効	-	-
未行使残	32,000	12,800

(注) 2014年4月26日付株式分割（1株につき1,000株の割合）、2017年5月1日付株式分割（1株につき2株の割合）、2017年10月1日付株式分割（1株につき2株の割合）、2020年11月1日付株式分割（1株につき2株の割合）及び2022年11月1日付株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	7	97
行使時平均株価 (円)	643	823
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

(注) 2014年4月26日付株式分割（1株につき1,000株の割合）、2017年5月1日付株式分割（1株につき2株の割合）、2017年10月1日付株式分割（1株につき2株の割合）、2020年11月1日付株式分割（1株につき2株の割合）及び2022年11月1日付株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点において、当社株式は未公開株式であったため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額	29,939千円
(2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額	26,032千円

(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

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	35,791千円	45,799千円
未払事業所税	841	848
販売用不動産	72,120	65,736
賞与引当金	6,260	6,781
空室保証引当金	49,951	-
株主優待引当金	2,174	940
貸倒引当金	12,714	27,443
債務保証損失引当金	9,523	13,933
未払費用	6,122	7,047
株式報酬費用	-	3,912
ソフトウェア減損損失	-	3,935
その他	8,069	3,753
繰延税金資産小計	203,570	180,132
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	2,505	-
評価性引当額小計(注)	2,505	-
繰延税金資産合計	201,064	180,132
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,815	2,778
繰延税金負債合計	1,815	2,778
繰延税金資産純額	199,249	177,354

(注) 評価性引当額が2,505千円減少しております。この増加の主な内容は、連結子会社において代弁立替金に係る評価性引当額が2,353千円、資産除去債務に係る評価性引当額が152千円それぞれ減少したことに伴うものであります。

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

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.8
住民税均等割	0.1	0.1
減損損失	1.9	0.6
のれん償却額	1.1	0.5
その他	0.1	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.2	32.7

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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

当連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	
一時点で移転される財	31,380,478	7,240,979	323,939	-	38,945,397
一定の期間にわたり移転される財	-	-	376,645	34,180	410,825
顧客との契約から生じる収益	31,380,478	7,240,979	700,584	34,180	39,356,222
その他の収益	-	-	692,601	-	692,601
外部顧客への売上高	31,380,478	7,240,979	1,393,186	34,180	40,048,824

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

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準)」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 顧客との契約から生じた債権及び返金負債の残高等

返金負債は、販売した投資用マンションに空室が発生した場合に生じる保証の将来における見込額であります。なお、当該見込額については収益からその金額を控除しております。

(単位:千円)

	当連結会計年度
売掛金(期首残高)	-
売掛金(期末残高)	3,619
返金負債(期首残高)	-
返金負債(期末残高)	133,814

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。なお、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はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「ホールセール」、「リテールセールス」、「リアルエステートマネジメント」及び「その他」の4つを報告セグメントとしております。

「ホールセール」、「リテールセールス」はともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「リアルエステートマネジメント」は、当社が販売したマンションの賃貸管理、建物管理業務ならびに顧客に引き渡す前の賃料の受入れ及び家賃債務保証事業であります。また、「その他」は新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業であります。

なお、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同社事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

また、「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度のホールセールの売上高が286百万円、リテールセールスの売上高が77百万円それぞれ減少しておりますが、セグメント利益又は損失へ与える影響はありません。

なお、報告セグメントの「リテールセールス」に含まれていた上海の現地法人である上海家徳可睦商務諮詢有限公司は、2022年7月29日に清算終了しており、清算終了までの損益計算書を連結しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりませんが、当該資産にかかる減価償却費については、合理的な基準に従い事業セグメントに配分しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	26,185,685	6,534,863	1,496,070	-	34,216,619
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	49,627	-	49,627
計	26,185,685	6,534,863	1,545,697	-	34,266,246
セグメント利益又は損失()	3,115,820	141,418	517,205	77,350	3,414,257
その他の項目					
減価償却費	1,993	8,019	4,830	6,138	20,981

(注) 1. 減価償却費の合計額は連結財務諸表計上額と一致しております。

2. 当社グループは事業セグメントに資産を配分しておりません。

当連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	31,380,478	7,240,979	1,393,186	34,180	40,048,824
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	49,502	1,700	51,202
計	31,380,478	7,240,979	1,442,689	35,880	40,100,026
セグメント利益又は損失()	4,654,136	358,559	346,840	58,852	4,583,564
その他の項目					
減価償却費	2,388	7,724	5,573	6,127	21,814

- (注) 1. 減価償却費の合計額は連結財務諸表計上額と一致しております。
2. 当社グループは事業セグメントに資産を配分しておりません。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	34,266,246	40,100,026
セグメント間取引消去	49,627	51,202
連結財務諸表の売上高	34,216,619	40,048,824

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,414,257	4,583,564
セグメント間取引消去	22,868	28,477
連結財務諸表の営業利益	3,437,125	4,612,042

【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10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連結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

本邦の外部顧客への売上高が連結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) 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

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10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連結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

本邦の外部顧客への売上高が連結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) 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

該当事項はありません。

【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】

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
減損損失	-	-	-	12,851	12,851

（注）報告セグメント「その他」で使用しているソフトウェアにつきまして、当該ソフトウェアに係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該ソフトウェアの未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

【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】

当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度については変更後の区分により作成したものを記載しております。

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
当期償却額	-	-	107,988	-	107,988
当期末残高	-	-	249,805	-	249,805

（注）「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんについて、減損損失182,148千円を計上しております。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
当期償却額	-	-	62,451	-	62,451
当期末残高	-	-	105,750	-	105,750

（注）「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんについて、減損損失81,603千円を計上しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

1. 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	長嶋 義和	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 27.4 間接 5.9	不動産の販売	不動産の 販売	66	-	-

(注) 不動産の販売価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品を投資家に提供しており、当該商品の仕組みの一環として、特別目的会社（任意組合）を利用しております。

本商品は、投資家が当社から不動産の共有持分を取得した上で、当該不動産の運用を目的とする任意組合を組成します。当該不動産の賃貸損益及び売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組員として、任意組合契約に従い、不動産の運用及び任意組合の管理等を行うことで、報酬を得ております。

また、不動産の運用の一環として、当社の連結子会社である株式会社グッドコムが任意組合の集金代行業務を行うことで、報酬を得ております。

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
特別目的会社数	1 組合	1 組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	50,607千円	50,158千円
負債総額（単純合算）	- 千円	- 千円

2. 不動産特定共同事業法に基づく任意組合との取引金額等

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）及び当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）ともに、取引金額及び取引残高に重要性がないため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
1株当たり純資産額	321.21円	399.13円
1株当たり当期純利益	67.52円	99.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	67.24円	99.34円

(注) 1. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,962,050	2,858,315
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,962,050	2,858,315
普通株式の期中平均株式数(株)	29,060,656	28,702,611
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	119,994	70,115
(うち新株予約権(株))	(119,994)	(70,115)

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	9,208,959	11,471,948
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	9,208,959	11,471,948
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	28,669,548	28,742,162

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更について)

当社は、2022年10月13日開催の取締役会決議に基づき、2022年11月1日付で株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、株式の流動性を高め、より投資しやすい環境を整えることで、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2022年10月31日(月)を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき2株の割合をもって株式分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	15,249,200株
今回の分割により増加する株式数	15,249,200株
株式分割後の発行済株式総数	30,498,400株
株式分割後の発行可能株式総数	91,200,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	2022年10月14日(金)
基準日	2022年10月31日(月)
効力発生日	2022年11月1日(火)

3. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2022年11月1日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容(下線は変更部分)

変更前	変更後
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>45,600,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>91,200,000株</u> とする。

(3) 変更の日程

効力発生日	2022年11月1日(火)
-------	---------------

4. 新株予約権行使価格の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価格を2022年11月1日以降、以下のとおり調整いたしました。

	調整前行使価格	調整後行使価格
第2回新株予約権	13円	7円
第3回新株予約権	193円	97円

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	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
株式会社グッドコムアセット	第2回無担保社債	2019年12月25日	237,000 (42,000)	195,000 (42,000)	0.45	なし	2026年12月25日
株式会社グッドコムアセット	第3回無担保社債	2021年2月25日	180,000 (40,000)	140,000 (40,000)	0.20	なし	2026年2月25日
合計	-	-	417,000 (82,000)	335,000 (82,000)	-	-	-

(注) 1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は、次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)
82,000	82,000	82,000	62,000	27,000

【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	1,935,730	2,047,500	1.544	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,016,834	3,036,476	1.245	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,036	4,970	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,625,140	4,648,849	1.340	2023年11月～ 2038年2月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,828	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	8,584,569	9,737,795	-	-

(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. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額は、次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	3,294,207	660,934	219,532	157,530

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,831,022	25,083,534	28,225,988	40,048,824
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失()(千円)	238,367	3,104,462	3,108,244	4,247,606
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失()(千円)	243,728	2,132,923	2,130,182	2,858,315
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失()(円)	8.50	74.36	74.23	99.58

(注) 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失」を算定しております。

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失()(円)	8.50	82.81	0.10	25.35

(注) 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失」を算定しております。

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,308,841	10,976,541
販売用不動産	¹ 8,629,314	¹ 10,239,116
仕掛販売用不動産	¹ 1,730,842	253,418
貯蔵品	30,022	18,693
前渡金	1,078,522	873,055
前払費用	103,676	75,715
その他	² 18,963	² 361,707
流動資産合計	18,900,182	22,798,248
固定資産		
有形固定資産		
建物	56,725	52,000
構築物	799	719
工具、器具及び備品	13,309	10,076
リース資産	6,012	4,384
有形固定資産合計	76,846	67,181
無形固定資産		
ソフトウェア	18,915	-
無形固定資産合計	18,915	-
投資その他の資産		
投資有価証券	20,600	25,053
関係会社株式	¹ 827,250	¹ 619,777
出資金	300	300
長期前払費用	50,884	38,819
繰延税金資産	178,676	261,482
敷金及び保証金	126,487	124,556
その他	² 6,868	² 20,286
貸倒引当金	2,453	4,871
投資その他の資産合計	1,208,613	1,085,404
固定資産合計	1,304,375	1,152,585
資産合計	20,204,558	23,950,834

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	165,121	1,322,328
短期借入金	1 1,935,730	1 2,047,500
1年内償還予定の社債	82,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,016,834	1 3,036,476
返金負債	-	132,045
未払金	2 121,110	2 109,655
未払費用	22,732	26,459
未払法人税等	636,869	849,131
賞与引当金	11,156	12,709
空室保証引当金	162,079	-
リース債務	2,036	4,970
その他	761,885	34,271
流動負債合計	6,917,555	7,657,546
固定負債		
社債	335,000	253,000
長期借入金	1 3,625,140	1 4,648,849
株主優待引当金	7,101	3,072
リース債務	4,828	-
固定負債合計	3,972,070	4,904,921
負債合計	10,889,626	12,562,468
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,342	1,595,832
資本剰余金		
資本準備金	1,503,842	1,504,332
資本剰余金合計	1,503,842	1,504,332
利益剰余金		
利益準備金	4,192	4,192
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	7,194,064	9,246,349
利益剰余金合計	7,198,256	9,250,541
自己株式	986,622	968,634
株主資本合計	9,310,818	11,382,071
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,114	6,294
評価・換算差額等合計	4,114	6,294
純資産合計	9,314,932	11,388,365
負債純資産合計	20,204,558	23,950,834

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
売上高	33,503,720	39,132,852
売上原価	¹ 27,738,576	31,941,494
売上総利益	5,765,144	7,191,357
販売費及び一般管理費	^{2, 3} 2,308,225	^{2, 3} 2,588,900
営業利益	3,456,918	4,602,457
営業外収益		
受取利息	66	78
受取配当金	510	846
受取家賃	² 18,781	² 23,913
業務受託収入	² 4,828	² 5,988
違約金収入	9,867	12,405
その他	² 2,049	² 6,657
営業外収益合計	36,104	49,889
営業外費用		
支払利息	181,079	139,804
社債利息	1,409	1,280
支払保証料	2,261	2,439
支払手数料	136,434	180,775
貸倒引当金繰入額	2,453	2,418
株式交付費	633	394
その他	4,488	3,003
営業外費用合計	328,761	330,115
経常利益	3,164,261	4,322,230
特別損失		
関係会社株式評価損	-	⁴ 404,222
その他	-	⁵ 15,787
特別損失合計	-	420,010
税引前当期純利益	3,164,261	3,902,220
法人税、住民税及び事業税	1,023,527	1,316,670
法人税等調整額	42,070	83,767
法人税等合計	981,457	1,232,902
当期純利益	2,182,804	2,669,317

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)		当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		24,529	0.1	20,445	0.1
外注建築工事費		57,917	0.2	81,446	0.3
支払利息		792	0.0	957	0.0
諸経費		317,454	1.1	368,982	1.2
購入不動産	2	27,226,846	98.2	31,464,213	98.4
支払家賃		99,611	0.4	5,449	0.0
転貸損失引当金繰入		11,424	0.0	-	-
計		27,738,576	100.0	31,941,494	100.0

- (注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。
2. 購入不動産は、マンション等の仕入によるものであります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	1,593,771	1,502,271	1,502,271	4,192	5,512,880	5,517,072	329,689	8,283,426	
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	1,570	1,570	1,570			-		3,141	
剰余金の配当			-		501,621	501,621		501,621	
当期純利益			-		2,182,804	2,182,804		2,182,804	
自己株式の取得			-			-	656,933	656,933	
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）			-			-		-	
当期変動額合計	1,570	1,570	1,570	-	1,681,183	1,681,183	656,933	1,027,391	
当期末残高	1,595,342	1,503,842	1,503,842	4,192	7,194,064	7,198,256	986,622	9,310,818	

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他有価証 券評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	74	74	8,283,352
当期変動額			
新株の発行 （新株予約権の行使）		-	3,141
剰余金の配当		-	501,621
当期純利益		-	2,182,804
自己株式の取得		-	656,933
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	4,188	4,188	4,188
当期変動額合計	4,188	4,188	1,031,580
当期末残高	4,114	4,114	9,314,932

当事業年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式			株主資本 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計				
			自己株式 処分差損			繰越利益 剰余金					
当期首残高	1,595,342	1,503,842	-	1,503,842	4,192	7,194,064	7,198,256	986,622	9,310,818		
当期変動額											
新株の発行 （新株予約権の行使）	490	490		490			-		980		
剰余金の配当				-		616,395	616,395		616,395		
当期純利益				-		2,669,317	2,669,317		2,669,317		
自己株式の処分			637	637			-	17,987	17,350		
自己株式処分差損の振替			637	637		637	637		-		
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）				-			-		-		
当期変動額合計	490	490	-	490	-	2,052,285	2,052,285	17,987	2,071,253		
当期末残高	1,595,832	1,504,332	-	1,504,332	4,192	9,246,349	9,250,541	968,634	11,382,071		

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他有価証 券評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,114	4,114	9,314,932
当期変動額			
新株の発行 （新株予約権の行使）		-	980
剰余金の配当		-	616,395
当期純利益		-	2,669,317
自己株式の処分		-	17,350
自己株式処分差損の振替		-	-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	2,180	2,180	2,180
当期変動額合計	2,180	2,180	2,073,433
当期末残高	6,294	6,294	11,388,365

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

3. 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。

なお、主な耐用年数は、次のとおりであります。

建物及び構築物 8年～20年

その他 4年～10年

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物及び構築物の減価償却の方法は、定額法により行っております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存保証額を残存価額とした定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う金額を計上しております。

(2) 株主優待引当金

株主優待制度による将来の費用発生に備えるため、当事業年度末における将来の発生見込額に基づき計上しております。

(3) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、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社内の債権格付に基づき回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

5. 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

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は、以下のとおりであります。なお、取引の対価は主として履行義務の充足時点から1年以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

ホールセール事業及びリテールセールス事業

投資用マンションの販売を行っており、顧客との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。当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

また、一部の顧客との契約において、販売した投資用マンションに係る空室保証サービスを提供しており、約束した対価には変動対価が含まれております。顧客への保証が見込まれる額については販売時に収益を認識せず、返金負債として流動負債に計上しております。当該返金負債の見積りにあたっては、契約条件や賃貸状況の実績等に基づき算出しております。

リアルエステートマネジメント事業

不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

支払利息の取得原価への算入

支払利息については原則として発生時に費用処理しておりますが、長期かつ一定額以上の不動産開発事業に係る開発期間中の支払利息は、当該資産の取得価額に算入しております。

なお、当事業年度において取得原価に算入した支払利息は15,226千円であります。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	10,239,116

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」の1.(2)に記載した内容と同一であります。

2. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
関係会社株式	619,777

(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

算出方法及び算出に用いた主要な仮定

市場価格のない株式等の減損処理の要否は、取得原価と超過収益力を反映した実質価額とを比較することにより判定されており、少なくとも実質価額が取得原価に比べて50%程度以上低下している場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられない限り、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として減損処理する方針としております。

当事業年度において、株式会社ルームバンクインシュアの超過収益力を反映した実質価額に著しい下落があると認められたため、関係会社株式評価損として404,222千円の評価損を計上しております。

当該超過収益力の見積りは、事業計画の基礎となる株式会社ルームバンクインシュアの将来キャッシュ・フロー、割引率から算定されるため、将来売上予測及び営業損益予測を主要な仮定としております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であると仮定しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の事業環境の変化等により、事業計画が修正される等、主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用により、空室保証引当金繰入額及び販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上高は362百万円減少し、販売費及び一般管理費は362百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高及び1株当たり情報へ与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日。)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において独立掲記しておりました「流動負債」の「前受金」は金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「前受金」5,200千円は、「その他」761,885千円として組替えを行っております。

(追加情報)

(譲渡制限付株式報酬)

当社は、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会の決議により、当社の取締役(社外取締役を除く。)に対して、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

なお、2022年1月27日開催の取締役会の決議に基づき、譲渡制限付株式報酬の割当として、当社の取締役(社外取締役を除く。)3名及び当社の子会社の取締役4名に対し、2022年2月25日に自己株式16,307株の処分(17,987千円)を実施しております。

(新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症について、今後の広がり方や収束時期等を予測することは困難ですが、当事業年度における当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であり、重要な影響が見られていないことから、当事業年度においては、新型コロナウイルス感染症による重要な影響はないものと仮定して会計上の見積りを行っております。しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多いことから、事態が深刻化し当社グループの事業活動に支障が生じる場合は、翌事業年度以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
販売用不動産	5,267,379千円	8,471,071千円
仕掛販売用不動産	1,717,108	-
関係会社株式	794,000	389,777
計	7,778,488	8,860,848

担保に係る債務

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
短期借入金	1,580,930千円	1,661,500千円
1年内返済予定の長期借入金	2,536,430	2,362,120
長期借入金	2,625,750	3,342,010
計	6,743,110	7,365,630

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
短期金銭債権	379千円	4,925千円
短期金銭債務	8,245	646
長期金銭債権	2,454	4,872

(損益計算書関係)

1 売上原価に含まれている転貸損失引当金繰入額

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
	11,424千円	-千円

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
営業取引による取引高	44,271千円	40,941千円
営業取引以外の取引高	24,808	31,577

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額なら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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
役員報酬	151,500千円	176,350千円
給与手当	528,342	559,704
広告宣伝費	101,560	405,688
販売促進費	368,859	294,900
租税公課	261,318	288,419
減価償却費	15,922	16,000
賞与引当金繰入額	11,156	12,709
空室保証引当金繰入額	159,625	-
おおよその割合		
販売費	49.8%	36.1%
一般管理費	50.2	63.9

4 関係会社株式評価損

関係会社株式評価損404,222千円は、当社連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアの株式に係る評価損であります。

5 その他の特別損失の主な内訳

当社の事業で使用しているソフトウェアに係る減損損失12,851千円及び当社連結子会社であった上海家徳可睦商務諮詢有限公司の清算終了に係る整理損2,935千円の合計額であります。

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない子会社株式の貸借対照表計上額は、次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
子会社株式	827,250	619,777
計	827,250	619,777

(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 (2021年10月31日)	当事業年度 (2022年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	32,939千円	42,919千円
未払事業所税	841	848
販売用不動産	72,120	65,736
賞与引当金	3,416	3,891
空室保証引当金	49,628	-
株主優待引当金	2,174	940
貸倒引当金	751	1,491
未払費用	5,707	6,046
関係会社株式	8,140	129,847
株式報酬費用	-	2,864
ソフトウェア減損損失	-	3,935
その他	4,775	5,737
繰延税金資産合計	180,495	264,260
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,815	2,778
その他	3	-
繰延税金負債合計	1,819	2,778
繰延税金資産純額	178,676	261,482

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

前事業年度及び当事業年度ともに、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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

(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

連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」の1.に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

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

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項「(重要な会計方針 5. 重要な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

連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」の3.に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が総資産の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

(単位:千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	56,725	-	-	4,725	52,000	26,932
	構築物	799	-	-	79	719	1,185
	工具、器具及び備品	13,309	272	-	3,504	10,076	18,685
	リース資産	6,012	-	-	1,627	4,384	3,797
	計	76,846	272	-	9,937	67,181	50,600
無形固定資産	ソフトウェア	18,915	-	12,851	6,063	-	18,690
	計	18,915	-	12,851	6,063	-	18,690

(注) 1. 工具、器具及び備品の「当期増加額」は、事務所の一部レイアウト変更に係るものであります。

2. ソフトウェアの「当期減少額」は、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

(単位:千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	11,156	21,292	19,739	12,709
株主優待引当金	7,101	-	4,028	3,072
貸倒引当金	2,453	2,418	-	4,871

(注) 空室保証引当金は、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首から適用し、返金負債として流動負債に表示しているため、記載から除外しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から翌年10月31日まで
定時株主総会	毎年1月
基準日	毎年10月31日
剰余金の配当の基準日	毎年10月31日 毎年4月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	 無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.goodcomasset.co.jp/
株主に対する特典	株主優待ポイント制度を導入していましたが、2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年4月30日現在の当社株主名簿に記載又は記録された株主様に対して贈呈したポイントをもって、株主優待制度を廃止いたしました。 なお、ポイントの有効期限は、ポイント付与から3年間となっており、2019年10月末株主名簿基準付与分は2022年9月末まで、2020年4月末株主名簿基準付与分は2023年3月末までとなっております。 ただし、4月末もしくは10月末の株主名簿に同一株主番号で100株以上の継続保有が確認できなくなった場合は、繰越条件を満たさないことからポイントが失効いたします。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することはできません。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類ならびに確認書

事業年度 第16期（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日） 2022年1月27日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年1月27日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第17期第1四半期（自 2021年11月1日 至 2022年1月31日） 2022年3月16日関東財務局長に提出。

第17期第2四半期（自 2022年2月1日 至 2022年4月30日） 2022年6月14日関東財務局長に提出。

第17期第3四半期（自 2022年5月1日 至 2022年7月31日） 2022年9月14日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2022年1月28日関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

2022年3月17日関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年1月26日

株式会社グッドコムアセット

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 奥見 正浩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 結城 洋治

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1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ッドコムアセットの2021年11月1日から2022年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、株式会社グッドコムアセット及び連結子会社の2022年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計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、「連結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、会社及び連結子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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、不動産販売事業を行っており、当該事業に関連して保有する不動産のうち竣工済み物件について、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、連結貸借対照表上、棚卸資産として、販売用不動産10,239,116千円（総資産の41.8%）を計上している。</p> <p>不動産販売事業においては、将来の販売市況における購買者の需要動向やマンションの供給動向等の住宅販売市況の変化、金利動向等の金融環境の変化、競合他社との競争激化により顧客への販売が計画どおり進捗しないリスクに晒されており、販売価格の下落等に起因し、販売用不動産に評価損が発生する可能性がある。</p> <p>販売用不動産の評価は、個別法による原価法を採用しており、事業計画上の販売見込額から販売経費見込額を控除した正味売却価額が取得原価を下回るものについては、その差額を費用処理している。</p> <p>当該販売見込額の見積りにおいて、過去の販売実績や、市場動向を反映した賃料収益を割引計算する収益還元法を基礎に算定した価格を参考としているため、想定賃料、還元利回りを主要な仮定としている。</p> <p>これらの主要な仮定である想定賃料、還元利回りは、住宅販売市況における環境の変化や金利変動の影響等を受けるため、経営者の予測にかかる判断に不確実性を伴うものである。</p> <p>上記のとおり、販売用不動産の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者による判断を伴うため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 販売用不動産の販売方針について経営者及び担当役員と協議を行うとともに、取締役会議事録を閲覧した。 ・ 評価に影響する事象の有無を把握するために、竣工から一定期間を経過した重要な販売用不動産について、現場物件の状態や周辺環境の視察を実施した。 ・ 想定賃料の見積りについて、外部機関が公表している近隣取引事例と比較することにより検討した。 ・ 売価の算定に用いる割引率（還元利回り）の見積りについて、利用可能な外部機関が公表している情報と比較することにより検討した。 ・ 販売用不動産の販売見込額の見積りについて、過年度における見積りとその後の販売実績、類似販売事例を比較することにより検討した。 ・ 販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。

のれんの評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2022年10月31日現在、連結貸借対照表上、のれんを105,750千円計上している。当該のれんは、家賃債務保証事業を行う株式会社ルームバンクインシュア（以下、ルームバンクインシュア）を2020年9月に取得した際に計上されたものであり、のれんの効果の及ぶ期間は、5年で償却を行う方針としている。なお、当連結会計年度において81,603千円の減損損失を計上している。</p> <p>のれんは、減損の兆候があると認められる場合には、のれんが帰属する事業から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することにより、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上される。</p> <p>減損損失の認識の要否の判定及び回収可能価額の算定は、事業計画の基礎となるルームバンクインシュアの将来キャッシュ・フロー、割引率から算定されるため、将来売上予測及び営業損益予測を主要な仮定としている。</p> <p>これらの主要な仮定である将来売上予測及び営業損益予測は、のれんが帰属する家賃債務保証事業にかかる将来事業計画において、経営者の予測にかかる判断に不確実性を伴うものである。</p> <p>上記のとおり、のれんの評価は、経営者による判断を伴うため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、のれんの評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会において協議され承認された将来事業計画であることを確認するため取締役会議事録を閲覧した。 ・ 将来事業計画の見積りの前提となる家賃債務保証事業を営むルームバンクインシュアの作成した将来売上予測及び将来営業損益予測について、その基礎となる事業計画との整合性を検討した。 ・ 将来事業計画の見積りの基礎として利用される事業計画に含まれる市場の動向や営業施策について、経営者及び担当役員と協議を行うとともに、利用可能な外部機関によるレポートを閲覧した。 ・ 事業計画の見積りに含まれる売上・営業損益の基礎となる保証料及び顧客獲得について、過去の販売実績・商談記録等との整合性を検討した。また、営業費用について、過年度における事業計画と実績を比較することにより、将来事業計画の見積りを比較した。 ・ 過年度における事業計画と実績を比較することにより、経営者の見積プロセスの有効性を評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれら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。

当監査法人の連結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。

連結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連結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。

連結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連結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連結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。

連結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連結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。

連結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、全体としての連結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連結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、連結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。
- ・ 連結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連結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連結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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結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。
- ・ 連結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連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結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。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グッドコムアセットの2022年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社グッドコムアセットが2022年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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、会社及び連結子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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年1月26日

株式会社グッドコムアセット

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 奥見 正浩
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 結城 洋治
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1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ッドコムアセットの2021年11月1日から2022年10月31日までの第17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、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、株式会社グッドコムアセットの2022年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

関係会社株式の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2022年10月31日現在、貸借対照表上、関係会社株式を619,777千円計上しており、このうち389,777千円が株式会社ルームバンクインシュア（以下、ルームバンクインシュア）の投資簿価である。</p> <p>市場価格のない株式の減損処理の要否は、取得原価と超過収益力を反映した実質価額とを比較することにより判定されており、少なくとも実質価額が取得原価に比べて50%程度以上低下している場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられない限り、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として減損処理する方針である。</p> <p>当事業年度において、ルームバンクインシュアの超過収益力を反映した実質価額に著しい下落があると認められたため、関係会社株式評価損として404,222千円の評価損を計上している。</p> <p>当該超過収益力の見積りは、事業計画の基礎となるルームバンクインシュアの将来キャッシュ・フロー、割引率から算定されるため、将来売上予測及び営業損益予測を主要な仮定としている。</p> <p>これらの主要な仮定である将来売上予測及び営業損益予測は、将来事業計画において、経営者の予測にかかる判断に不確実性を伴うものである。</p> <p>上記のとおり、関係会社株式の評価は、経営者による判断を伴うため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、関係会社株式の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係会社株式の取得原価と超過収益力を反映した実質価額とを比較し、経営者による減損処理の要否の判定を評価した。 取締役会において協議され承認された将来事業計画であることを確認するため取締役会議事録を閲覧した。 将来事業計画の見積りの前提となる家賃債務保証事業を営むルームバンクインシュアの作成した将来売上予測及び将来営業損益予測について、その基礎となる事業計画との整合性を検討した。 将来事業計画の見積りの基礎として利用される事業計画に含まれる市場の動向や営業施策について、経営者及び担当役員と協議を行うとともに、利用可能な外部機関によるレポートを閲覧した。 事業計画の見積りに含まれる売上・営業損益の基礎となる保証料及び顧客獲得について、過去の販売実績・商談記録等との整合性を検討した。また、営業費用について、過年度における事業計画と実績を比較することにより、将来事業計画の見積りを比較した。 過年度における事業計画と実績を比較することにより、経営者の見積プロセスの有効性を評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれら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を検討すること、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、継続企業的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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。