

【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】	2024年1月30日
【事業年度】	第18期（自 2022年11月1日 至 2023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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月	2023年10月
売上高 (千円)	23,376,633	26,323,011	34,216,619	40,048,824	22,190,489
経常利益 (千円)	1,650,357	2,644,265	3,164,955	4,342,062	1,788,354
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,127,238	1,826,407	1,962,050	2,858,315	1,030,138
包括利益 (千円)	1,127,804	1,824,545	1,966,722	2,860,782	1,023,977
純資産額 (千円)	7,017,512	8,397,650	9,208,959	11,471,948	11,608,348
総資産額 (千円)	15,191,783	25,915,684	20,446,304	24,452,256	53,496,876
1株当たり純資産額 (円)	243.84	284.60	321.21	399.13	403.17
1株当たり当期純利益 (円)	39.25	62.24	67.52	99.58	35.79
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	37.58	61.20	67.24	99.34	35.77
自己資本比率 (%)	46.2	32.4	45.0	46.9	21.7
自己資本利益率 (%)	16.9	23.7	22.3	27.6	8.9
株価収益率 (倍)	11.18	10.67	10.09	7.04	24.11
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,642,610	6,112,104	9,700,312	3,482,922	33,170,999
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	56,829	582,067	90,794	255,879	53,660
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,845,236	8,312,870	8,234,730	455,810	29,446,035
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,959,562	6,578,325	7,953,516	11,656,753	8,040,953
従業員数 (名)	99	131	149	167	186

(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14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)等を第17期の期首から適用しており、第17期以降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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月	2023年10月
売上高 (千円)	23,059,454	25,921,225	33,503,720	39,132,852	21,134,243
経常利益 (千円)	1,620,065	2,606,207	3,164,261	4,322,230	2,005,068
当期純利益 (千円)	1,107,796	1,803,138	2,182,804	2,669,317	1,112,546
資本金 (千円)	1,589,516	1,593,771	1,595,342	1,595,832	1,595,944
発行済株式総数 (株)	7,345,000	7,599,000	15,229,200	15,249,200	30,530,400
純資産額 (千円)	6,926,586	8,283,352	9,314,932	11,388,365	11,647,401
総資産額 (千円)	14,888,550	25,466,750	20,204,558	23,950,834	52,880,702
1株当たり純資産額 (円)	240.68	280.72	324.91	396.23	404.52
1株当たり配当額 (円)	47.00	68.00	43.00	60.00	35.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	38.58	61.45	75.11	93.00	38.66
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	36.94	60.42	74.80	92.77	38.63
自己資本比率 (%)	46.5	32.5	46.1	47.5	22.0
自己資本利益率 (%)	16.8	23.7	24.8	25.8	9.7
株価収益率 (倍)	11.37	10.80	9.07	7.54	22.32
配当性向 (%)	30.5	27.7	28.6	32.3	90.6
従業員数 (名)	91	95	102	111	121
株主総利回り (%)	188.3	286.6	302.2	320.5	253.8
(比較指標: 配当込みTOPIX)	(98.9)	(96.0)	(124.2)	(123.0)	(154.7)
最高株価 (円)	1,924	4,760 1 1,530	1,743	1,783 2 757	1,120
最低株価 (円)	1,142	850 1 1,317	1,204	942 2 688	660

- (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14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、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)等を第17期の期首より適用しており、第17期以降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、東京証券取引所市場第一部から同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	当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて、宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許(1)第108025号）
2022年7月	当社子会社の上海家徳可睦商務諮詢有限公司を清算結了
2023年3月	当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて、REIT及び不動産ファンド事業を行うことを目的として、取引一任代理等の認可を取得（国土交通大臣認可第150号）
2023年5月	当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて、REIT及び不動産ファンド事業を行うことを目的として、金融商品取引業の登録（関東財務局長(金商)第3382号）
2024年1月	当社子会社の株式会社グッドコムを存続会社、当社孫会社のグッドコムナビを消滅会社とする吸収合併を実施

3【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社5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、株式会社グッドコムアセット投資顧問、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）1社（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1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。

なお、2024年1月22日付で株式会社グッドコムを存続会社、株式会社グッドコムナビを消滅会社とする吸収合併を行っております。

- （ 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。
- ・建築地域は東京23区を中心に1都3県であります。
- ・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DINKS（ 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 ）DINKSとは、英語の「Double Income No Kids」の略語であり、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。

(1) ホールセール

当社において、国内外の法人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) リアルエースタートマネジメント

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。

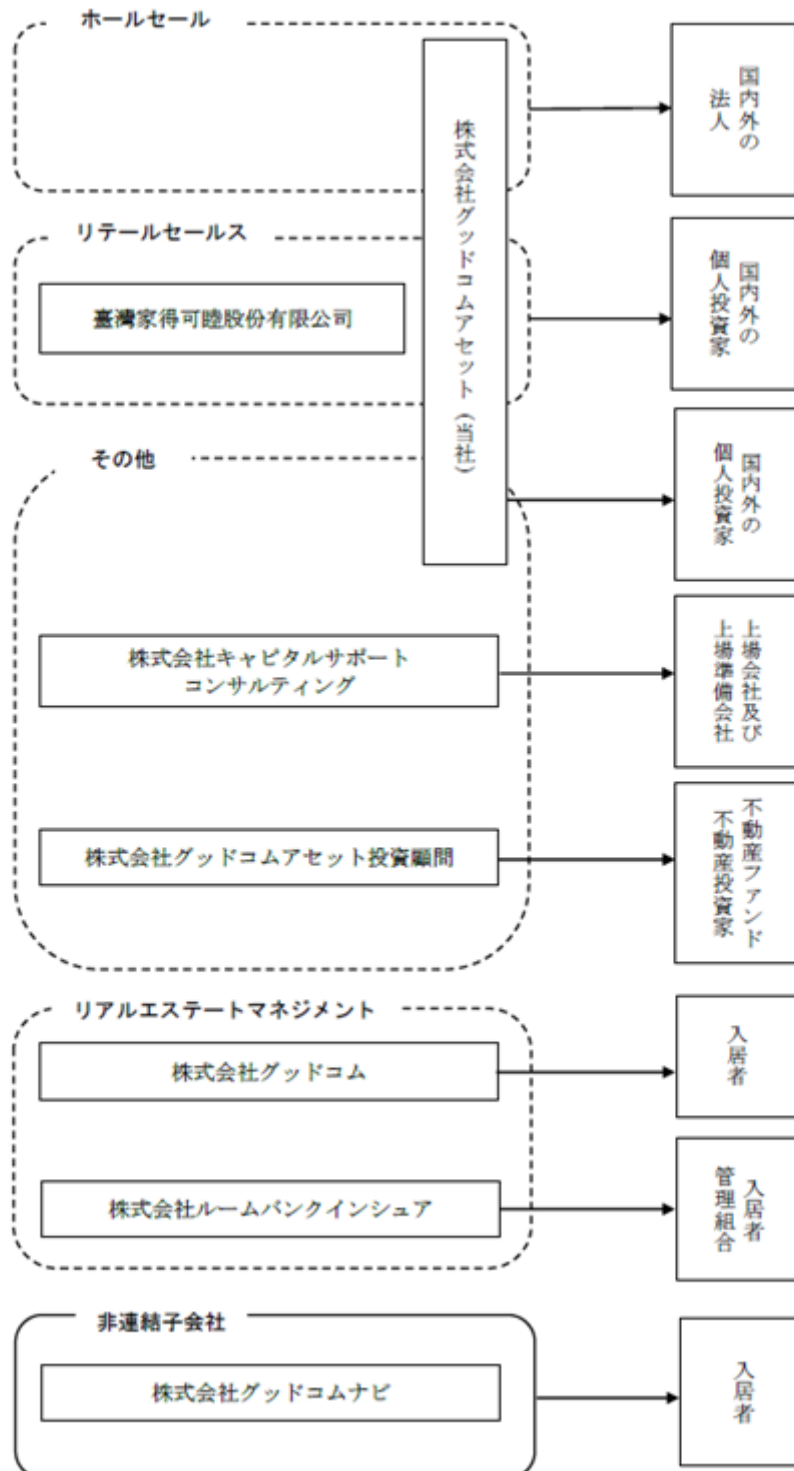
また、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアにおいて、不動産賃貸借契約時に借主の保証人となる家賃債務保証事業を行っております。

(4) その他

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。

なお、当連結会計年度より連結子会社化した株式会社グッドコムアセット投資顧問を当セグメントに含めております。

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	東京都新宿区	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
株式会社グッドコムアセ ット投資顧問 (注)2	東京都新宿区	250,000千円	同上	100.0	役員兼任(3名)、不動 産流動化事業
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. 特定子会社に該当しております。
3. 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

2023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	23
リテールセールス	66
リアルエステートマネジメント	53
その他	11
全社(共通)	33
合計	186

- (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. 当連結会計年度より、不動産流動化事業を行う株式会社グッドコムアセット投資顧問を連結子会社化したことにより、同社事業を「その他」のセグメントに含めております。

(2) 提出会社の状況

2023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）
121	30.1	3.7	6,070

セグメントの名称	従業員数（名）
ホールセール	23
リテールセールス	66
その他	1
全社（共通）	31
合計	121

- (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。

(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りませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合（％） （注）1	男性労働者の育児休業取得率（％） （注）2	労働者の男女の賃金の差異（％） （注）1		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者
11.8	100.0	53.2	54.8	43.5

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（1991年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（1991年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（1991年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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。

更なる発展のためには、全セグメントの底上げに加え、新規事業の推進が必要であると考えております。新規事業としてREIT事業を開始するため、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、2023年5月に同事業の許認可を取得しております。同事業では、当社が物件のスポンサーとなり、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活かすと共に、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、まず、50億円から100億円規模の私募ファンドを組成し、徐々に運用資産を拡大させることで、主力事業として成長させてまいります。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、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、人口の転入超過が続いていることを背景に、安定的な賃料収入が得られる投資商品として、特に法人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することで、安定的な業績拡大が可能となります。

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、資源価格の高騰や世界的な金利上昇が主要因となり、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5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、これまでよりも大規模なマンションを仕入れることで、規模にかかわらず1つの現場に最低1人は必要となる現場監理等の人員を効率化し、また、建築資材等の一括仕入れ等により建築代金の抑制を行っており、コストを抑えた仕入を実現しております。

なお、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で他社に比べ低価格での仕入が可能となっております。さらに、これまでの実績を踏まえ、過去の取引先から、仕入物件のリピート紹介を受けており、継続的に仕入が可能な体制を構築しております。

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、採算性の高い仕入物件の継続的な確保に努めてまいります。

販路拡大・多様化による安定的な業績拡大の実現

自社ブランド「GENOVIA」シリーズの間取りは、単身者向けの1KやDINKS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、当該地域は転入超過であり、「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の増加による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不動産流動化事業の推進など、更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、国内外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、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4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。

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、人材を成長させることで、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、採用方針に従った当社グループが求める優秀な人材の確保・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、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。

財務体質の改善と資金調達手段の多様化

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、当社グループの主な仕入方法は、初期段階における自己負担は手付金等のみであり、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になり、資金効率が向上し、健全な財務体質を維持することが可能となります。

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図っておりますが、更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。

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、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、持続的な成長が実現できるものと考えております。

持続的な成長に向け、自社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズの壁面・屋上緑化や社内外資料のペーパーレス化、給与のベースアップや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によるコンプライアンス意識の醸成等を行っております。引き続きサステナビリティ委員会が中心となり、社会課題や経営課題への取り組みを検討、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【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、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。

当社グループでは、Vision=「21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、不動産の価値創造を通じて、環境及び社会問題の解決に向け積極的に取組み、持続的成長と社会貢献で企業価値の向上に努めることを基本的な方針として、事業活動を通じてサステナビリティを巡るさまざまな課題の解決に取り組んでおります。

(1) ガバナンス

当社グループは、サステナビリティ委員会規程に基づき、気候変動を含むサステナビリティについて議論・推進しております。上席執行役員経営企画本部長を委員長とし、子会社含む各部門の長で構成されるサステナ実務委員会においては、サステナビリティ推進のため具体的な取組み等に関する協議を行い、当該内容については、当社代表取締役社長を委員長とし、常勤取締役及び常勤監査役で構成されるサステナビリティ委員会にて、審議・報告を行っております。サステナビリティ委員会は、年3回以上開催され、本委員会にて決定された事項は、取締役会にて報告・議論し、その取組み状況について、常時モニタリングが行われております。

(2) 戦略

当社グループは、中長期的成長及び企業価値の向上のため、従業員一人ひとりに応じたキャリア形成及び育成に努めております。また、福利厚生の一環として、社宅制度や資格取得支援などの福利厚生の充実を図り、ベースアップ等を実施するとともに、ダイバーシティ推進に関する取組みとして、カムバック制度を導入しております。今後も多様な働き方やワークライフバランスに寄り添った制度や取組みを推進することで、職場環境を整備し、中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

(3) リスク管理

当社グループは、サステナ実務委員会において、気候関連リスクを含む戦略等を協議し、年3回以上開催するサステナビリティ委員会及び取締役会において、サステナビリティ推進のモニタリングを行っており、リスク評価についても適宜見直しを行っております。

また、リスクが顕在化する等、当社グループへの影響が認められた際には、社外取締役を委員長とし、全取締役及び監査役で構成されるリスク・コンプライアンス委員会において、リスクの程度や対応策等を協議し、定期的に監督することとしております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、気候変動関連リスク・機会の評価指標として、Scope 1、Scope 2 に該当する温室効果ガス排出量の算出を行っております。算出対象は、当社グループ全体とし、Scope 1 はガソリン利用による排出量、Scope 2 は電力使用による排出量としております。

今後も、対象範囲の拡大、排出量の削減目標等に関する検討を進めてまいります。

(単位：t-CO2)

	前連結会計年度	当連結会計年度
Scope 1	52.9	52.9
Scope 2	128.0	136.5
合計	180.9	189.4

また、当社グループは、人的資本についても重要な経営資源として認識しており、具体的な数値目標の設定等については、今後検討してまいります。

なお、当社においては、関連する指標のデータ管理とともに、具体的な取組みが行われているものの、当社グループに属する全ての会社では行われていないため、当社グループにおける記載が困難であります。そのため、次の指標に関する実績は、当社グループにおける主要な事業を営む提出会社のものを記載しております。

指標	管理職に占める 女性労働者の割合(%)	男性労働者の育児休業 取得率(%)	労働者の男女の賃金の 差異(%)
実績(当事業年度)	11.8	100.0	53.2

3【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又は建築費の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ならびに仕入契約から引渡しまでの間に、経営環境が変化し、仕入契約に基づく契約債務が当社グループにとって不利な契約内容となり、会計上の手当が必要となる場合は、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。

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棟単位で仕入れるスキームを主としております。当該スキームの場合、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、仕入物件が確保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への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、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

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いたしました。

私募リートや私募ファンドの組成にあたっては、金融機関からの借入や投資家から出資を募ることとなります。

したがって、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。

(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際は、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おいて、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家賃債務保証業務を行っており、保証委託契約を締結した賃借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正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

当社グループは、将来の業績拡大のため、東京23区のみならず1都3県の物件に対象範囲を広げ、仕入れを強化しております。仕入に当たっては、前述のとおり主に手付金のみで仕入契約を締結しており、事業主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、未販売住戸においては、当該期限後に取得費用が発生します。そのため、当初は多額の仕入資金を負担しないことから、多くの仕入契約を締結しており、将来の業績拡大に努めております。

しかしながら、将来的に物件引渡し時期が重なり、一時的に多額の物件取得費用が必要となる場合、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。

(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る一定の借入も考慮し、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 (2022年10月31日)	当連結会計年度末 (2023年10月31日)
有利子負債残高(a)	10,072	40,380
総資産額(b)	24,452	53,496
有利子負債依存度(a/b)	41.2%	75.5%

(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。

したがって、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、想定通りに当該事業が進捗しない場合は、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。

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の実施に当たっては、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業績拡大効果が得られない場合、また、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。

(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

当社グループは、宅地建物取引業法をはじめとする様々な不動産関連法令や、金融商品取引法等の法的規制を受けており、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。

なお、当社グループは、コンプライアンス体制の強化に努めており、本書提出日現在、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免許 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
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免許 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 登録 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
株式会社グッドコム (連結子会社)	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

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
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
株式会社グッドコムア セット投資顧問 (連結子会社)	2022年7月1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免許 東京都知事 (1)第108025号 2022年7月2日から 2027年7月1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
	2023年3月27日 取引一任代理等認可 国土交通省	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可 第150号	宅地建物取引業法 第50条の2、第67条の2
	2023年5月8日 金融商品取引業登録 関東財務局	金融商品取引業に関する登録 関東財務局長(金商) 第3382号	金融商品取引法 第52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、経営におけるコンプライアンスの重要性についても強く認識しており、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は、当社グループの社会的信用が低下し、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

当社グループの主要事業は、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様々な外的要因の影響を受けることとなります。

したがって、これら外的要因によって、販売価格の変動や個人消費の低迷、顧客購買意欲の低下が顕著化した場合は、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。

(15) 災害等発生リスク

当社グループは、地震等の自然災害や未知なる感染症のパンデミックが発生した場合に備え、安否確認システムを導入する等、安全面を考慮し、事業を継続できるよう、リスク管理体制の構築を進めております。

しかしながら、大規模な自然災害やパンデミックが発生した場合は、不動産投資マインドの低下による販売機会の損失、契約手続きの遅延、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。

4【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が第5類感染症に位置付けられたことで、各種行動制限が緩和され、経済活動の正常化が進んでおり、個人消費の持ち直しの動きが見受けられました。一方で、ウクライナ情勢の長期化や中東における新たな地政学リスクに伴う資源価格の高騰等の影響により、依然として先行き不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、原材料価格や人件費の上昇等による建築コストの高止まり等、今後も注意を要する状況にありますが、都市部を中心に住宅需要は引き続き堅調に推移していくことが予想されています。

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区を中心に自社ブランド新築マンション「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズとして、「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、広告宣伝の強化等に取り組んでまいりました。また、新規事業として、アセットマネジメント業務におけるストックビジネス拡大のため、2023年10月期までに約400億円規模（23棟1,190戸）の私募ファンド組成に向け、各所と調整を続けてまいりました。しかしながら、ファンド規模が大きいこと及び金利上昇局面等の投資環境の悪化等により、2023年10月末までに組成に至りませんでした。加えて、同物件において、ホールセールでの機関投資家向け1棟販売を行うため、数社と条件交渉を行ってまいりましたが10月までに売上計上ができませんでした。

これらにより、当連結会計年度においては14棟、全715戸を販売し、仕入については、46棟、全3,408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22,190百万円（前期比44.6%減）、営業利益は2,141百万円（同53.6%減）、経常利益は1,788百万円（同58.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,030百万円（同64.0%減）となりました。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

A．ホールセール

当連結会計年度では、法人に対し、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6棟、全247戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は8,673百万円（前期比72.4%減）、セグメント利益は1,248百万円（同73.2%減）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11棟、全468戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は11,649百万円（前期比60.9%増）、セグメント利益は584百万円（前期は358百万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、建物管理及び賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率9割超を毎月達成いたしました。

以上の結果、売上高は1,926百万円（前期比33.5%増）、セグメント利益は436百万円（前期比26.0%増）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で構成されております。当連結会計年度から、連結子会社化した株式会社グッドコムアセット投資顧問を当セグメントに含めたことにより、販売費及び一般管理費が増加したことから増収減益となりました。

以上の結果、売上高は37百万円（前期比5.8%増）、セグメント損失は187百万円（前期は58百万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3,615百万円減少し、8,040百万円（前年度末比31.0%減）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、33,170百万円の資金減少（前年度は3,482百万円の資金増加）となりました。主な要因は、棚卸資産の増加額が31,191百万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、53百万円の資金減少（前年度は255百万円の資金減少）となりました。主な要因は、敷金の差入による支出が38百万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、29,446百万円の資金増加（前年度は455百万円の資金増加）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3,131百万円あった一方で、長期借入れによる収入が20,887百万円、短期借入金の純増額が12,638百万円それぞれ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 2022年11月1日 至 2023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	247	8,673,190	27.6
リテールセールス	468	11,649,151	160.9
リアルエステートマネジメント	-	1,926,213	133.5
その他	-	37,950	105.8
合計	715	22,286,504	55.6

（注）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、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)		当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
大江戸合同会社	-	-	4,318,639	19.5
株式会社B R I	-	-	3,201,984	14.4

(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。

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

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、22,190百万円（前期比44.6%減）となりました。

ホールセール売上高は、247戸を販売し、8,673百万円（前期比72.4%減）となりました。これは、私募ファンド又は1棟バルク販売で想定していた23棟1,190戸の販売時期がずれたためであります。

リテールセールスの売上高は、468戸を販売し、11,649百万円（前期比60.9%増）となりました。これは、新型コロナウイルス感染症が第5類感染症に位置付けられ、営業活動に制限がなかったことから、前連結会計年度より249戸増加したことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、16,622百万円（前期比48.8%減）となりました。これは主に、売上高の減少によるものであります。

その結果、当連結会計年度の売上総利益は、5,568百万円（前期比26.8%減）となりました。

なお、相対的に売上総利益率の高いリテールセールスの販売が増加し、売上高に占める割合が高まったため、売上総利益率は、前連結会計年度より6.1ポイント上昇し、25.1%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、3,427百万円（前期比14.5%増）となりました。これは主に、リテールセールスの販売が増加したことによる従業員給与の増加及び販売用不動産の取得に伴う借入に係る登記費用の増加によるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は、2,141百万円（前期比53.6%減）となりました。

なお、売上高の減少により固定費割合が高まったこと及び販売効率の高いホールセールの1棟販売が減少したため、営業利益率は、前連結会計年度より1.9ポイント減少し、9.6%となりました。

(営業外損益、経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は、108百万円（前期比84.2%増）、営業外費用は、461百万円（前期比40.2%増）となりました。これは主に、販売用不動産の取得に伴う借入金に係る支払利息が増加したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、1,788百万円（前期比58.8%減）となりました。

（特別利益、特別損失、税引前当期純利益）

当連結会計年度の特別利益は、17百万円（前期は計上なし）、特別損失は、133百万円（前期比41.3%増）となりました。これは主に、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70百万円の減損損失を計上したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の税引前当期純利益は、1,672百万円（前期比60.6%減）となりました。

（法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益）

当連結会計年度の法人税等は、642百万円（53.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,030百万円（64.0%減）となりました。

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53,002百万円となり、前年度末に比べ29,368百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び預金が3,615百万円減少した一方で、販売用不動産が26,166百万円、仕掛販売用不動産が4,915百万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494百万円となり、前年度末に比べ323百万円減少いたしました。主な要因は、関係会社株式が239百万円、のれんが105百万円それぞれ減少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30,564百万円となり、前年度末に比べ22,519百万円増加いたしました。主な要因は、23棟1,190戸の物件売却の期ずれにより、短期借入金が12,638百万円、1年内返済予定の長期借入金が11,343百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債は11,324百万円となり、前年度末に比べ6,388百万円増加いたしました。主な要因は、開発用地の取得等により長期借入金が6,412百万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11,608百万円となり、前年度末に比べ136百万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862百万円減少した一方で、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1,030百万円増加したことによるものであります。

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 3 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ことを認識しております。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2 事業の状況 4 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 キャッシュ・フローの状況」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 3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

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

2023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	47,922	9,978	57,901	121

(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、器具及び備品であり、大阪支店の工具、器具及び備品が259千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、リアルエーステートマネジメント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194,032千円であり、連結子会社である株式会社グッドコム、株式会社ルームバンクインシュア、株式会社グッドコムアセット投資顧問及び株式会社キャピタルサポートコンサルティング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2,559千円であり、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	91,200,000
計	91,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年1月30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	30,530,400	30,530,400	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	30,530,400	30,530,400	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024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 12,800(注)1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	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 97 (注)6 資本組入額 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(2023年10月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2023年12月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1,600株であります。

ただし、本新株予約権1個当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個当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個当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個当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株当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株当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。

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

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株当たり払込金額」とは、目的となる普通株式1株当たりの取得価額を、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個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)
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)2	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
2022年11月1日 (注)2	15,249,200	30,498,400	-	1,595,832	-	1,504,332
2022年11月1日～ 2023年10月31日 (注)1	32,000	30,530,400	112	1,595,944	112	1,504,444

(注) 1 . 新株予約権の行使による増加であります。
2 . 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2023年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	9	21	56	59	34	12,172	12,351	-
所有株式数 (単元)	-	31,158	6,310	46,627	10,552	140	210,074	304,861	44,300
所有株式数の 割合(%)	-	10.22	2.07	15.29	3.46	0.05	68.91	100.00	-

(注) 自己株式1,737,513株は、「個人その他」に1,737,500株、「単元未満株式の状況」に13株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2023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	9,579,480	33.27
長嶋 弘子	東京都新宿区	3,392,000	11.78
日本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	2,233,400	7.76
吉田 知広	大阪府大阪市淀川区	811,400	2.82
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	695,600	2.42
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタ ンレーMUFG証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1-9-7)	305,700	1.06
増田 明彦	大阪府枚方市	262,300	0.91
川満 隆詞	東京都中野区	242,300	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	235,400	0.82
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE (常任代理人 株式会社三菱 UFJ銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A 1HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1)	186,708	0.65
計	-	17,944,288	62.32

(注) 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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 1,737,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,748,600	287,486	-
単元未満株式	普通株式 44,300	-	-
発行済株式総数	30,530,400	-	-
総株主の議決権	-	287,486	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社の保有の自己株式13株が含まれております。

【自己株式等】

2023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	1,737,500	-	1,737,500	5.69
計	-	1,737,500	-	1,737,500	5.69

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	36	34,488
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、2024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は含まれておりません。

(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)	18,761	14,689,863		
保有自己株式数	1,737,513		1,737,513	

(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。

2. 当期間における保有自己株式数には、2024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%を基準に每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)
2024年1月30日 定時株主総会決議	1,007	35.00

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4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、実効性の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4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4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

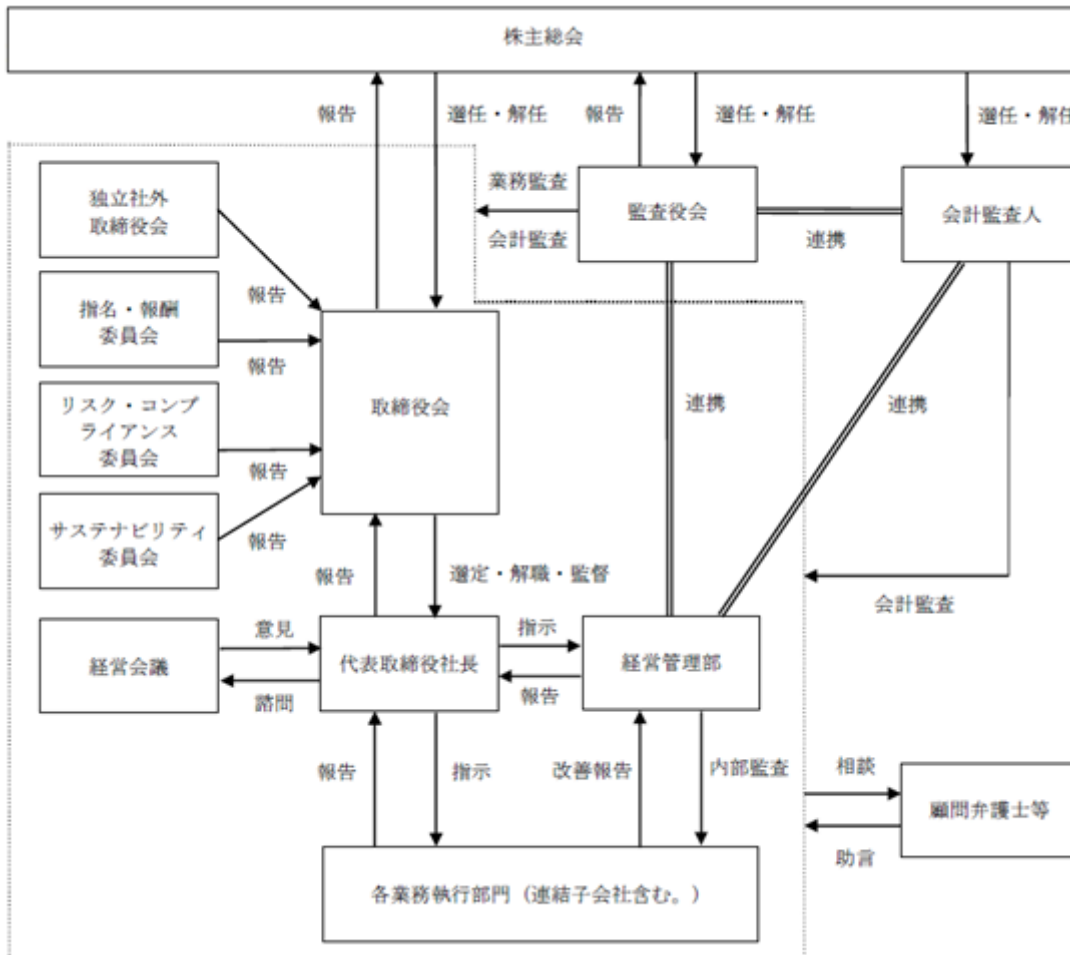
当社の経営会議は、本書提出日現在、取締役3名、常勤監査役1名で構成されております。経営会議は、代表取締役社長の諮問機関として必要に応じて適宜開催しており、「経営会議規程」に定められた経営上重要な事項を決定しております。経営会議で決議された事項については、取締役会で報告をすることとしており、業務執行に関する連携を図るとともに適正かつ効率的な経営活動に努めております。

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				○			
専務取締役	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							
社外監査役	小泉 始		○	○	○			

(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効性に関する事項
- 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、執行役員及び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。

I．取締役会等の活動状況

当事業年度における取締役会及び指名・報酬委員会の活動状況は、以下のとおりであります。

(a) 取締役会

ア．開催回数及び出席状況

役職名	氏名	出席状況
代表取締役社長	長嶋 義和	21/21回 (100%)
常務取締役	東 真生樹	21/21回 (100%)
常務取締役	森本 周太郎	21/21回 (100%)
社外取締役	松山 昌司	21/21回 (100%)
社外取締役	小田 香織	21/21回 (100%)
社外取締役	野間 幹晴	21/21回 (100%)
常勤社外監査役	向江 弘徳	21/21回 (100%)
社外監査役	秋元 創一郎	21/21回 (100%)
社外監査役	菅原 直美	19/21回 (90%)

イ．具体的な検討内容

- ・経営計画の策定
- ・株主還元や資本政策
- ・業務執行に関する事項
- ・サステナビリティに関する取り組み
- ・IR活動に関する事項（機関投資家との対話状況等）

(b) 指名・報酬委員会

ア．開催回数及び出席状況

役職名	氏名	出席状況
社外取締役	松山 昌司	4 / 4 回 (100%)

社外取締役	小田 香織	4 / 4 回 (100%)
社外取締役	野間 幹晴	4 / 4 回 (100%)
常勤社外監査役	向江 弘徳	4 / 4 回 (100%)
社外監査役	秋元 創一郎	4 / 4 回 (100%)
社外監査役	菅原 直美	4 / 4 回 (100%)

イ．具体的な検討内容

- ・指名・報酬委員会の委員長の選定
- ・取締役の選解任の検討
- ・取締役の報酬決定に用いる業績評価の検討
- ・取締役の報酬等の審議

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性2名(役員のうち女性の比率20.0%)

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 株式会社アブ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) 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 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) 2023年3月 株式会社ルームバンクインシュア代表取締役社長(現任)	(注)3	9,579,780 (注)9
専務取締役 管理本部長	東 真生樹	1986年7月23日生	2005年3月 株式会社アブロード入社 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 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 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) 2023年1月 当社常務取締役管理本部長 2024年1月 当社専務取締役管理本部長(現任)	(注)3	8,618
常務取締役 不動産事業本部長	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 2024年1月 当社常務取締役不動産事業本部長(現任)	(注)3	61,488

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 ぶらっとホーム株式会社社外監査役（現任） 2009年10月 当社社外監査役 2018年1月 当社社外取締役（現任） 2020年6月 天馬株式会社社外取締役 2023年6月 天馬株式会社社外取締役（監査等委員）（現任）	(注) 3	153,900
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 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 すてきナ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） 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（注）6 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	67,500
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	-
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 2022年1月 当社社外監査役（現任） 2023年5月 吉祥寺リネン法律事務所開設（現任）	(注) 5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	小泉 始	1978年3月3日生	2007年9月 弁護士登録 2007年10月 AZX総合法律事務所入所 2010年1月 福吉法律事務所入所 2013年4月 いずみ法律事務所開設代表弁護士(現任) 2024年1月 当社社外監査役(現任)	(注)4	-
計					9,871,286

- (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、菅原直美氏及び小泉始氏の各氏は、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。
なお、監査役小泉始氏は、新任の監査役であり、2024年1月30日開催の定時株主総会により選任されております。
3. 2024年1月30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。
4. 2024年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2027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. 株式会社グッドコムナビは、2024年1月22日付で株式会社グッドコムを存続会社として吸収合併を行っております。
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(現株式会社ヤスタマネージメント)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 ヤスタ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	経営企画本部長兼経営管理部長	河合 能洋
上席執行役員	コンサルティング事業本部副本部長	煙草谷 洋平
上席執行役員	経理・財務部長	川崎 信幸
上席執行役員	採用・教育部長	藤澤 恒志朗
執行役員	コーポレート事業部長	鈴木 晃
執行役員	経営企画部長	古内 諒
執行役員	住宅ローン・営業推進部長	大熊 昭広
執行役員	コンサルティング事業本部統括部長	塚迫 泰人

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 周太郎	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							
小泉 始	社外監査役		男性							

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は4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ける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ける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ける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。

社外監査役の小泉始氏は、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。

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、小泉始氏の各氏は、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. 過去該当事関係
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うとともに、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4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	13	13
秋元 創一郎	13	13
菅原 直美	13	11

(監査役会における具体的な検討事項)

- ・ 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
- ・ REIT及びファンド事業の進捗状況

(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

10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16名、その他14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、当社が定める「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が定める「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	34,500	-	38,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	34,500	-	38,500	-

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、当事業年度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、2023年1月26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)	160,561	148,200	-	12,361	3
監査役 (社外監査役は除く)	-	-	-	-	-
社外役員	31,300	31,300	-	-	6

(注) 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。

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	108,224	取締役	提出会社	99,900	-	8,324

(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	457

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	29,661

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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	88	5,555	当社顧客が利用する住宅ローンの提携先として取引があり、良好な関係・提携強化を目的として、取引先持株会に加入しております。	無
	457	20,057		

(注) 当社は、特定投資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。

みなし保有株式

該当事項はありません。

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(2022年11月1日から2023年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年11月1日から2023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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,676,778	8,060,980
売掛金	1 3,619	1 3,025
販売用不動産	3 10,239,116	3 36,405,893
仕掛販売用不動産	253,418	3 5,168,434
前渡金	873,058	1,234,760
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	2 3,600
その他	667,294	2,350,675
貸倒引当金	79,342	225,307
流動資産合計	23,633,943	53,002,060
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	86,419	92,384
減価償却累計額及び減損損失累計額	29,765	39,833
建物及び構築物(純額)	56,654	52,551
その他	36,944	40,300
減価償却累計額及び減損損失累計額	22,482	23,082
その他(純額)	14,461	17,217
有形固定資産合計	71,115	69,769
無形固定資産		
のれん	105,750	-
ソフトウェア	10,896	6,644
無形固定資産合計	116,646	6,644
投資その他の資産		
投資有価証券	25,053	5,454
繰延税金資産	177,354	196,148
その他	2 428,141	2 216,800
投資その他の資産合計	630,550	418,402
固定資産合計	818,312	494,815
資産合計	24,452,256	53,496,876

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,322,328	488,218
短期借入金	3 2,047,500	3 14,686,221
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, 5 3,036,476	3, 5 14,380,169
返金負債	133,814	100,340
未払法人税等	879,337	38,565
賞与引当金	21,065	28,866
債務保証損失引当金	40,283	44,437
その他	4 482,373	4 715,662
流動負債合計	8,045,178	30,564,480
固定負債		
社債	253,000	171,000
長期借入金	3, 5 4,648,849	3, 5 11,061,516
株主優待引当金	3,072	-
その他	30,207	91,531
固定負債合計	4,935,129	11,324,047
負債合計	12,980,307	41,888,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,832	1,595,944
資本剰余金	1,504,332	1,508,786
利益剰余金	9,335,789	9,463,469
自己株式	968,634	958,321
株主資本合計	11,467,319	11,609,879
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,294	169
為替換算調整勘定	1,665	1,700
その他の包括利益累計額合計	4,629	1,531
純資産合計	11,471,948	11,608,348
負債純資産合計	24,452,256	53,496,876

【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
売上高	1 40,048,824	1 22,190,489
売上原価	2 32,443,260	2 16,622,346
売上総利益	7,605,564	5,568,143
販売費及び一般管理費	3 2,993,521	3 3,427,107
営業利益	4,612,042	2,141,035
営業外収益		
受取利息	86	110
受取配当金	846	1,079
受取手数料	4,025	6,717
違約金収入	40,224	84,492
償却債権取立益	2,830	5,350
その他	10,996	10,959
営業外収益合計	59,010	108,710
営業外費用		
支払利息	141,085	305,027
支払手数料	180,775	148,026
その他	7,130	8,336
営業外費用合計	328,991	461,391
経常利益	4,342,062	1,788,354
特別利益		
投資有価証券売却益	-	4 17,383
特別利益合計	-	17,383
特別損失		
固定資産除却損	-	5 7,923
減損損失	6 94,455	6 85,500
関係会社株式評価損	-	7 39,999
特別損失合計	94,455	133,424
税金等調整前当期純利益	4,247,606	1,672,313
法人税、住民税及び事業税	1,367,992	640,900
法人税等調整額	21,299	1,275
法人税等合計	1,389,291	642,175
当期純利益	2,858,315	1,030,138
親会社株主に帰属する当期純利益	2,858,315	1,030,138

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
当期純利益	2,858,315	1,030,138
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,180	6,125
為替換算調整勘定	286	35
その他の包括利益合計	2,466	6,160
包括利益	2,860,782	1,023,977
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,860,782	1,023,977
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 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

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	1,595,832	1,504,332	9,335,789	968,634	11,467,319
当期変動額					
新株の発行 （新株予約権の行使）	112	112			224
剰余金の配当			862,264		862,264
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,030,138		1,030,138
自己株式の取得				34	34
自己株式の処分		4,342		10,347	14,689
連結範囲の変動			40,192		40,192
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	112	4,454	127,680	10,312	142,559
当期末残高	1,595,944	1,508,786	9,463,469	958,321	11,609,879

（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	6,294	1,665	4,629	11,471,948
当期変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）			-	224
剰余金の配当			-	862,264
親会社株主に帰属する 当期純利益			-	1,030,138
自己株式の取得			-	34
自己株式の処分			-	14,689
連結範囲の変動			-	40,192
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	6,125	35	6,160	6,160
当期変動額合計	6,125	35	6,160	136,399
当期末残高	169	1,700	1,531	11,608,348

【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	4,247,606	1,672,313
減価償却費	101,816	110,082
減損損失	94,455	85,500
のれん償却額	62,451	35,250
貸倒引当金の増減額(は減少)	42,583	145,965
賞与引当金の増減額(は減少)	1,685	7,801
株主優待引当金の増減額(は減少)	4,028	3,072
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	12,749	4,154
投資有価証券売却損益(は益)	-	17,383
関係会社株式評価損	-	39,999
固定資産除却損	-	7,923
受取利息及び受取配当金	932	1,189
支払利息	141,085	305,027
前渡金の増減額(は増加)	205,463	361,701
棚卸資産の増減額(は増加)	201,206	31,191,670
仕入債務の増減額(は減少)	1,157,207	834,109
未払消費税等の増減額(は減少)	730,626	4,072
返金負債の増減額(は減少)	29,199	33,474
その他	295,901	1,283,542
小計	4,805,208	31,308,053
利息及び配当金の受取額	222	282
利息の支払額	159,459	344,352
法人税等の支払額	1,163,048	1,518,876
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,482,922	33,170,999
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	592	22,880
関係会社貸付けによる支出	-	5,000
関係会社貸付金の回収による収入	-	1,400
投資有価証券の取得による支出	599	599
投資有価証券の売却による収入	-	29,661
無形固定資産の取得による支出	3,770	8,693
会員権の取得による支出	11,000	9,000
定期預金の預入による支出	20,024	20,026
定期預金の払戻による収入	20,023	20,024
関係会社株式の取得による支出	240,000	-
敷金の差入による支出	-	38,447
その他	84	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	255,879	53,660
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)	262,370	12,638,721
長期借入れによる収入	7,993,200	20,887,680
長期借入金の返済による支出	7,100,449	3,131,320
社債の償還による支出	82,000	82,000
株式の発行による収入	980	224
自己株式の取得による支出	-	34
配当金の支払額	616,395	862,264
その他	1,895	4,970
財務活動によるキャッシュ・フロー	455,810	29,446,035
現金及び現金同等物に係る換算差額	255	31
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,683,109	3,778,656
現金及び現金同等物の期首残高	7,953,516	11,656,753
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	20,127	162,856
現金及び現金同等物の期末残高	11,656,753	8,040,953

【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

5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

株式会社グッドコムアセット投資顧問

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、非連結子会社であった株式会社グッドコムアセット投資顧問を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の数

1社

非連結子会社の名称

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

持分法を適用しない非連結子会社の数

1社

持分法を適用しない非連結子会社の名称

株式会社グッドコムナビ(孫会社)

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用しない非連結子会社は、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用しておりません。

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。

(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。

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。

収益の測定に関しては、顧客に支払われる対価が顧客から受領する別個の財またはサービスと交換で支払われるものである場合を除き、取引価格から当該対価を控除しております。

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。

なお、特別目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）に従って収益を認識しており、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

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、初回保証料については一時点で収益を認識し、年間保証料については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しか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21,298千円であります。

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) 連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	10,239,116	36,405,893

(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。

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

前連結会計年度（2022年10月31日）

(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。

当連結会計年度（2023年10月31日）

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(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)

該当事項はありません。

(追加情報)

(連結決算日後の仕入に関する事項)

連結決算日（2023年10月31日）において、契約又は仕入に関する協定を締結している仕入物件の総額等及び連結決算日後の支払予定額は、以下のとおりです。

	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 (千円)
仕入総額	16,215,915	20,994,030	21,395,635	4,734,990
支払済み手付金	675,000	525,200	-	-
支払予定額	15,540,915	20,468,830	21,395,635	4,734,990

(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、返金負債及び契約負債の残高等」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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
関係会社株式	240,000千円	0千円
計	240,000	0

- 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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
販売用不動産	8,471,071千円	34,606,879千円
仕掛販売用不動産	-	4,890,537
計	8,471,071	39,497,416

(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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
短期借入金	1,661,500千円	14,244,889千円
1年内返済予定の長期借入金	2,362,120	13,672,990
長期借入金	3,342,010	9,701,150
計	7,365,630	37,619,029

- 4 「その他」のうち、契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
契約負債	87,727千円	91,183千円

5 財務制限条項

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（2023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。

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50百万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50百万円以上とすること。

(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。

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70百万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70百万円以上とすること。

(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318,800千円（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。

(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。

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90百万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90百万円以上とすること。

(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400,000千円（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。

- (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。

2023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、2022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。

2023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150百万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150百万円以上とすること。

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
賞与引当金繰入額	1,349千円	2,954千円
債務保証損失引当金繰入額	12,749	4,154
貸倒引当金繰入額	42,583	142,365

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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
役員報酬	227,374千円	240,226千円
給与手当	709,401	955,048
広告宣伝費	405,892	392,245
販売促進費	276,109	68,133
租税公課	316,754	460,116
賞与引当金繰入額	19,716	29,660

4 投資有価証券売却益

前連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
投資有価証券売却益17,383千円は、主に財務体質の強化を図るために、当社が保有する投資有価証券の一部について、市場で売却を行ったものであります。

5 固定資産除却損

前連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
固定資産除却損7,923千円は、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアのオフィス移転に伴い発生したものであります。

6 減損損失

前連結会計年度(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

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) 資産のグルーピングの方法

資産のグルーピングは、会社又は事業を単位としてグルーピングを行っております。

(3) 回収可能価額の算定方法

のれん

回収可能価額は使用価値により測定しており、当該事業の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローを用いて算定しております。

ソフトウェア

回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、当該事業の事業計画を基礎とした割引前将来キャッシュ・フローがマイナスのため、回収可能価額をゼロとしております。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	70,500千円
東京都新宿区西新宿	事業用資産	建物及び構築物他	15,000千円

(1) 減損損失の認識に至った経緯

のれん

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。

建物及び構築物他

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) 資産のグルーピングの方法

資産のグルーピングは、会社又は事業を単位としてグルーピングを行っております。

(3) 回収可能価額の算定方法

のれん

回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、当該事業の事業計画を基礎とした割引前将来キャッシュ・フローがマイナスのため、回収可能価額をゼロとしております。

建物及び構築物他

回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、当該事業の事業計画を基礎とした割引前将来キャッシュ・フローがマイナスのため、回収可能価額をゼロとしております。

7 関係会社株式評価損

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

関係会社株式評価損39,999千円は、非連結子会社である株式会社グッドコムナビの株式に係る評価損であります。

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,142千円	8,828千円
税効果調整前	3,142	8,828
税効果額	962	2,703
その他有価証券評価差額金	2,180	6,125
為替換算調整勘定：		
当期発生額	286	35
その他の包括利益合計	2,466	6,160

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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によるものであります。

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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	15,249,200	15,281,200	-	30,530,400
合計	15,249,200	15,281,200	-	30,530,400
自己株式				
普通株式（注）1, 4, 5, 6	878,119	878,155	18,761	1,737,513
合計	878,119	878,155	18,761	1,737,513

- （注）1. 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. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち15,249,200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32,000株は、ストック・オプションの権利行使に伴う新株の発行によるものであります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち878,119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36株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
6. 普通株式の自己株式の株式数の減少のうち18,761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。

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
2023年1月26日 定時株主総会	普通株式	862,264	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。

(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
2024年1月30日 定時株主総会	普通株式	1,007,751	利益剰余金	35	2023年10月31日	2024年1月31日

（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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）	当連結会計年度 （自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）
現金及び預金	11,676,778千円	8,060,980千円
預入期間が3カ月を超える定期預金	20,024	20,026
現金及び現金同等物	11,656,753	8,040,953

(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

該当事項はありません。

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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
1年内	57,255	57,628
1年超	11,697	7,655
合計	68,952	65,283

(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(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

当連結会計年度（2023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	457	457	-
資産計	457	457	-
(1) 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを含む。)	25,441,685	25,298,876	142,808
(2) 社債 (1年以内に償還予定のものを含む。)	253,000	247,117	5,882
負債計	25,694,685	25,543,993	148,691

(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。

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。

	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
非上場株式	4,996	4,996
関係会社株式	240,000	0

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（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	-	-	-

当連結会計年度（2023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	8,060,980	-	-	-
合計	8,060,980	-	-	-

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（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

当連結会計年度（2023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	14,686,221	-	-	-	-	-
長期借入金	14,380,169	6,244,176	2,691,164	1,709,530	161,534	255,112
社債	82,000	82,000	62,000	27,000	-	-
合計	29,148,390	6,326,176	2,753,164	1,736,530	161,534	255,112

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

前連結会計年度（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

当連結会計年度（2023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	457	-	-	457
資産計	457	-	-	457

(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
前連結会計年度(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

当連結会計年度(2023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	-	25,298,876	-	25,298,876
社債	-	247,117	-	247,117
負債計	-	25,545,993	-	25,545,993

(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(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	20,057	10,984	9,072
合計	20,057	10,984	9,072

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 4,996千円)については、市場価格のない株式等であることから記載しておりません。

当連結会計年度(2023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	457	213	244
合計	457	213	244

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 4,996千円)については、市場価格のない株式等であることから記載しておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(2022年10月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	-	-	-
合計	-	-	-

当連結会計年度(2023年10月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	29,661	17,383	-
合計	29,661	17,383	-

(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)1,2	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（2023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	32,000	12,800
権利確定	-	-
権利行使	32,000	-
失効	-	-
未行使残	-	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)	806	-
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	9,804千円
(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	25,584千円

(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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	45,799千円	6,628千円
未払事業所税	848	996
販売用不動産	65,736	75,641
賞与引当金	6,781	9,207
返金負債	-	30,812
株主優待引当金	940	-
貸倒引当金	27,443	77,932
債務保証損失引当金	13,933	15,370
未払費用	7,047	15,775
株式報酬費用	3,912	8,212
ソフトウェア減損損失	3,935	2,132
繰越欠損金(注)2	-	68,082
その他	3,753	19,524
繰延税金資産小計	180,132	330,316
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	133,480
評価性引当額小計(注)1	-	133,480
繰延税金資産合計	180,132	196,835
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,778	687
繰延税金負債合計	2,778	687
繰延税金資産純額	177,354	196,148

(注)1. 評価性引当額が133,480千円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社において貸倒引当金に係る評価性引当額が58,882千円、繰越欠損金に係る評価性引当額が68,082千円それぞれ増加したことに伴うものであります。

2. 繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023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)
繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	68,082
評価性引当額	-	-	-	-	-	68,082
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-

(a) 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	0.5
住民税均等割	0.1	0.3
所得拡大税制	-	2.9
評価性引当額の増減	-	8.0
減損損失	0.6	1.3
のれん償却額	0.5	0.7
その他	0.1	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.7	38.4

(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

前連結会計年度(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	3,866,799	7,240,979	323,939	-	11,431,718
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	3,866,799	7,240,979	700,584	34,180	11,842,543
その他の収益	27,513,679	-	692,601	-	28,206,280
外部顧客への売上高	31,380,478	7,240,979	1,393,186	34,180	40,048,824

当連結会計年度(自 2022年11月1日 至 2023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	4,341,711	11,649,151	375,201	-	16,366,063
一定の期間にわたり移転される財	-	-	428,779	36,750	465,529
顧客との契約から生じる収益	4,341,711	11,649,151	803,980	36,750	16,831,592
その他の収益	4,331,478	-	1,027,417	-	5,358,896
外部顧客への売上高	8,673,190	11,649,151	1,831,397	36,750	22,190,489

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、返金負債及び契約負債の残高等

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。

契約負債は、主に投資用マンションの不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等、建物管理等の受託契約に基づいて管理組合から受け取った前受金及び家賃債務保証契約に基づいて顧客から受け取った年間保証料であります。

(単位:千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
売掛金(期首残高)	-	3,619
売掛金(期末残高)	3,619	3,025
返金負債(期首残高)	-	133,814
返金負債(期末残高)	133,814	100,340
契約負債(期首残高)	74,791	87,727
契約負債(期末残高)	87,727	91,183

(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、当連結会計年度において、不動産流動化事業を行う株式会社グッドコムアセット投資顧問を連結子会社化したことにより、報告セグメントの「その他」に同社事業を含めております。

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 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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	8,673,190	11,649,151	1,831,397	36,750	22,190,489
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	94,815	1,200	96,015
計	8,673,190	11,649,151	1,926,213	37,950	22,286,504
セグメント利益又は損失()	1,248,832	584,426	436,924	187,829	2,082,353
その他の項目					
減価償却費	2,299	7,062	5,609	1,552	16,524

（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	40,100,026	22,286,504
セグメント間取引消去	51,202	96,015
連結財務諸表の売上高	40,048,824	22,190,489

（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	4,583,564	2,082,353
セグメント間取引消去	28,477	58,681
連結財務諸表の営業利益	4,612,042	2,141,035

【関連情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
大江戸合同会社	4,318,639	ホールセール
株式会社BRI	3,201,984	ホールセール

【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 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	-	-	81,603	12,851	94,455

(注) 1．報告セグメント「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんにつきまして、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、回収可能価額との差額81,603千円を減損損失として特別損失に計上しております。

2．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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	-	-	85,500	-	85,500

（注）1．報告セグメント「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんにつきまして、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、未償却残高70,500千円を減損損失として特別損失に計上しております。

2．報告セグメント「リアルエステートマネジメント」で使用している建物及び構築物5,949千円、工具器具及び備品970千円及びソフトウェア8,080千円につきまして、当該固定資産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、当該固定資産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】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	-	-	35,250	-	35,250
当期末残高	-	-	-	-	-

【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 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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023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）	50,158千円	49,219千円
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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）及び当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
1株当たり純資産額	399.13円	403.17円
1株当たり当期純利益	99.58円	35.79円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	99.34円	35.77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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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)	2,858,315	1,030,138
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)	2,858,315	1,030,138
普通株式の期中平均株式数(株)	28,702,611	28,781,396
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)	70,115	16,883
(うち新株予約権(株))	(70,115)	(16,883)

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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,471,948	11,608,348
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)	11,471,948	11,608,348
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)	28,742,162	28,792,887

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	195,000 (42,000)	153,000 (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	140,000 (40,000)	100,000 (40,000)	0.20	なし	2026年2月25日
合計	-	-	335,000 (82,000)	253,000 (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	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	2,047,500	14,686,221	1.538	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,036,476	14,380,169	1.765	-
1年以内に返済予定のリース債務	4,970	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,648,849	11,061,516	1.191	2024年11月～ 2038年2月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	9,737,795	40,127,906	-	-

(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. 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	6,244,176	2,691,164	1,709,530	161,534

【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)	2,955,123	10,712,931	14,392,175	22,190,489
税金等調整前四半期 (当期) 純利益 (千円)	15,662	1,192,630	1,384,448	1,672,313
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益 (千円)	3,899	781,528	902,692	1,030,138
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益 (円)	0.14	27.16	31.37	35.79

(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 (円)	0.14	27.01	4.21	4.43

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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,976,541	7,152,227
販売用不動産	¹ 10,239,116	¹ 36,405,893
仕掛販売用不動産	253,418	¹ 5,168,434
貯蔵品	18,693	35,132
前渡金	873,055	1,234,760
前払費用	75,715	98,931
その他	² 361,707	² 1,839,559
流動資産合計	22,798,248	51,934,939
固定資産		
有形固定資産		
建物	52,000	47,274
構築物	719	647
工具、器具及び備品	10,076	9,978
リース資産	4,384	-
有形固定資産合計	67,181	57,901
無形固定資産		
ソフトウェア	-	1,262
無形固定資産合計	-	1,262
投資その他の資産		
投資有価証券	25,053	5,454
関係会社株式	¹ 619,777	¹ 251,390
出資金	300	400
長期前払費用	38,819	23,110
繰延税金資産	261,482	421,357
敷金及び保証金	124,556	160,472
その他	² 20,286	² 29,265
貸倒引当金	4,871	4,850
投資その他の資産合計	1,085,404	886,598
固定資産合計	1,152,585	945,762
資産合計	23,950,834	52,880,702

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,322,328	488,218
短期借入金	1 2,047,500	1 14,686,221
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 3,036,476	1 14,380,169
返金負債	132,045	98,117
未払金	2 109,655	2 164,050
未払費用	26,459	29,229
未払法人税等	849,131	15,249
賞与引当金	12,709	19,168
リース債務	4,970	-
その他	34,271	38,360
流動負債合計	7,657,546	30,000,784
固定負債		
社債	253,000	171,000
長期借入金	1 4,648,849	1 11,061,516
株主優待引当金	3,072	-
固定負債合計	4,904,921	11,232,516
負債合計	12,562,468	41,233,300
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,832	1,595,944
資本剰余金		
資本準備金	1,504,332	1,504,444
その他資本剰余金	-	4,342
資本剰余金合計	1,504,332	1,508,786
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	9,246,349	9,496,630
利益剰余金合計	9,250,541	9,500,822
自己株式	968,634	958,321
株主資本合計	11,382,071	11,647,232
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,294	169
評価・換算差額等合計	6,294	169
純資産合計	11,388,365	11,647,401
負債純資産合計	23,950,834	52,880,702

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
売上高	39,132,852	21,134,243
売上原価	31,941,494	15,871,728
売上総利益	7,191,357	5,262,515
販売費及び一般管理費	1, 2 2,588,900	1, 2 2,892,243
営業利益	4,602,457	2,370,271
営業外収益		
受取利息	78	53
受取配当金	846	1,079
受取家賃	1 23,913	1 49,819
業務受託収入	1 5,988	1 7,108
違約金収入	12,405	26,256
その他	1 6,657	1 7,729
営業外収益合計	49,889	92,046
営業外費用		
支払利息	139,804	304,021
社債利息	1,280	1,006
支払保証料	2,439	2,116
支払手数料	180,775	148,026
貸倒引当金繰入額	2,418	21
株式交付費	394	53
その他	3,003	2,045
営業外費用合計	330,115	457,249
経常利益	4,322,230	2,005,068
特別利益		
投資有価証券売却益	-	3 17,383
特別利益合計	-	17,383
特別損失		
関係会社株式評価損	4 404,222	4 468,387
その他	5 15,787	-
特別損失合計	420,010	468,387
税引前当期純利益	3,902,220	1,554,065
法人税、住民税及び事業税	1,316,670	598,690
法人税等調整額	83,767	157,171
法人税等合計	1,232,902	441,518
当期純利益	2,669,317	1,112,546

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)		当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		20,445	0.1	1,718,762	10.8
外注建築工事費		81,446	0.3	1,253,924	7.9
支払利息		957	0.0	46,421	0.3
諸経費		368,982	1.2	118,641	0.7
購入不動産	2	31,464,213	98.4	12,729,354	80.3
支払家賃		5,449	0.0	4,624	0.0
計		31,941,494	100.0	15,871,728	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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	その他資本 剰余金 自己株式 処分差損	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	1,595,342	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

当事業年度（自 2022年11月1日 至 2023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
		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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,595,832	1,504,332	-	1,504,332	4,192	9,246,349	9,250,541	968,634	11,382,071
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	112	112		112			-		224
剰余金の配当				-		862,264	862,264		862,264
当期純利益				-		1,112,546	1,112,546		1,112,546
自己株式の取得				-			-	34	34
自己株式の処分			4,342	4,342			-	10,347	14,689
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				-			-		-
当期変動額合計	112	112	4,342	4,454	-	250,281	250,281	10,312	265,160
当期末残高	1,595,944	1,504,444	4,342	1,508,786	4,192	9,496,630	9,500,822	958,321	11,647,232

（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	6,294	6,294	11,388,365
当期変動額			
新株の発行 （新株予約権の行使）		-	224
剰余金の配当		-	862,264
当期純利益		-	1,112,546
自己株式の取得		-	34
自己株式の処分		-	14,689
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,125	6,125	6,125
当期変動額合計	6,125	6,125	259,035
当期末残高	169	169	11,647,401

【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。

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) 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。）等を用い、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を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。

(1) 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。

収益の測定に関しては、顧客に支払われる対価が顧客から受領する別個の財またはサービスと交換で支払われるものである場合を除き、取引価格から当該対価を控除しております。

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。

なお、特別目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）に従って収益を認識しており、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

(2) 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21,298千円であります。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	10,239,116	36,405,893

(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

前事業年度（2022年10月31日）

(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。

当事業年度（2023年10月31日）
該当事項はありません。

（会計方針の変更）

該当事項はありません。

（表示方法の変更）

該当事項はありません。

（追加情報）

連結財務諸表「注記事項（追加情報）」に同様の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
販売用不動産	8,471,071千円	34,606,879千円
仕掛販売用不動産	-	4,890,537
関係会社株式	389,777	149,772
計	8,860,848	39,647,189

担保に係る債務

	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
短期借入金	1,661,500千円	14,244,889千円
1年内返済予定の長期借入金	2,362,120	13,672,990
長期借入金	3,342,010	9,701,150
計	7,365,630	37,619,029

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
短期金銭債権	4,925千円	3,570千円
短期金銭債務	646	4,435
長期金銭債権	4,872	4,851

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
営業取引による取引高	40,941千円	72,809千円
営業取引以外の取引高	31,577	59,968

2 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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
役員報酬	176,350千円	179,500千円
給与手当	559,704	725,871
広告宣伝費	405,688	391,923
支払手数料	201,636	304,038
販売促進費	294,900	101,678
租税公課	288,419	412,508
減価償却費	16,000	9,461
賞与引当金繰入額	12,709	19,168
おおよその割合		
販売費	36.1%	32.6%
一般管理費	63.9	67.4

3 投資有価証券売却益

前事業年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

投資有価証券売却益17,383千円は、主に財務体質の強化を図るために、当社が保有する投資有価証券の一部について、市場で売却を行ったものであります。

4 関係会社株式評価損

前事業年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

関係会社株式評価損404,222千円は、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。

当事業年度(自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

関係会社株式評価損468,387千円は、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240,004千円及び株式会社グッドコムアセット投資顧問の株式に係る評価損228,382千円の合計額であります。

5 その他の特別損失の主な内訳

前事業年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

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結了に係る整理損2,935千円の合計額であります。

当事業年度(自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

(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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
子会社株式	619,777	251,390
計	619,777	251,390

(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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	42,919千円	4,245千円
未払事業所税	848	996
販売用不動産	65,736	75,641
賞与引当金	3,891	5,869
返金負債	-	30,043
株主優待引当金	940	-
貸倒引当金	1,491	1,485
未払費用	6,046	14,414
関係会社株式	129,847	273,267
株式報酬費用	2,864	6,649
ソフトウェア減損損失	3,935	2,132
その他	5,737	6,686
繰延税金資産合計	264,260	421,431
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,778	74
繰延税金負債合計	2,778	74
繰延税金資産純額	261,482	421,357

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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下である	0.5
住民税均等割	ため、注記を省略しており ます。	0.2
所得拡大税制		2.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.4

(収益認識関係)

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	52,000	-	-	4,725	47,274	31,657
	構築物	719	-	-	71	647	1,257
	工具、器具及び備品	10,076	3,391	0	3,489	9,978	20,568
	リース資産	4,384	-	3,300	1,084	-	-
	計	67,181	3,391	3,300	9,371	57,901	53,483
無形固定資産	ソフトウェア	-	1,353	-	90	1,262	90
	計	-	1,353	-	90	1,262	90

- (注) 1. 工具、器具及び備品の「当期増加額」及び「当期減少額」は、主にサーバ入替によるものであります。
2. リース資産の「当期減少額」は、リース期間満了によるものであります。
3. ソフトウェアの「当期増加額」は、社内ワークフロー管理ソフトの導入によるものであります。

【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	12,709	34,824	28,365	19,168
株主優待引当金	3,072	-	3,072	-
貸倒引当金	4,871	-	21	4,850

(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	該当事項はありません。

(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17期（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日） 2023年1月26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

2023年1月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第18期第1四半期（自 2022年11月1日 至 2023年1月31日） 2023年3月15日関東財務局長に提出。

第18期第2四半期（自 2023年2月1日 至 2023年4月30日） 2023年6月13日関東財務局長に提出。

第18期第3四半期（自 2023年5月1日 至 2023年7月31日） 2023年9月13日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2024年1月29日関東財務局長に提出。

事業年度 第17期（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

2024年1月29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）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第17期第3四半期（自 2022年5月1日 至 2022年7月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第18期第2四半期（自 2023年2月1日 至 2023年4月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第18期第3四半期（自 2023年5月1日 至 2023年7月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

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

2024年1月30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2022年11月1日から2023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2023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36,405,893千円（総資産の68.0%）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。

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は判断した場合は、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2023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2023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. XBR 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

2024年1月30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

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2022年11月1日から2023年10月31日までの第18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2023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。

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、継続企業的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。継続企業的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。