

【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】      | 2021年1月28日                       |
| 【事業年度】     | 第15期（自 2019年11月1日 至 2020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部長 河合 能洋               |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（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11期      | 第12期       | 第13期       | 第14期       | 第15期       |
|-----------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月                  | 2016年10月  | 2017年10月   | 2018年10月   | 2019年10月   | 2020年10月   |
| 売上高 (千円)              | 7,393,767 | 9,834,402  | 16,817,869 | 23,376,633 | 26,323,011 |
| 経常利益 (千円)             | 868,720   | 820,428    | 1,567,019  | 1,650,357  | 2,644,265  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)  | 563,833   | 620,181    | 1,071,424  | 1,127,238  | 1,826,407  |
| 包括利益 (千円)             | 562,794   | 621,915    | 1,069,299  | 1,127,804  | 1,824,545  |
| 純資産額 (千円)             | 1,814,745 | 3,241,451  | 6,356,697  | 7,017,512  | 8,397,650  |
| 総資産額 (千円)             | 5,862,620 | 12,613,733 | 12,434,847 | 15,191,783 | 25,915,684 |
| 1株当たり純資産額 (円)         | 216.45    | 266.96     | 436.28     | 487.68     | 569.19     |
| 1株当たり当期純利益 (円)        | 67.25     | 53.05      | 79.99      | 78.51      | 124.48     |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円) | -         | 50.07      | 76.04      | 75.17      | 122.40     |
| 自己資本比率 (%)            | 31.0      | 25.7       | 51.1       | 46.2       | 32.4       |
| 自己資本利益率 (%)           | 36.5      | 24.5       | 22.3       | 16.9       | 23.7       |
| 株価収益率 (倍)             | -         | 9.29       | 9.64       | 11.18      | 10.67      |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー (千円) | 680,337   | 5,501,731  | 5,165,529  | 2,642,610  | 6,112,104  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー (千円) | 16,101    | 80,818     | 25,958     | 56,829     | 582,067    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー (千円) | 850,928   | 6,546,089  | 1,843,823  | 1,845,236  | 8,312,870  |
| 現金及び現金同等物の期末残高 (千円)   | 1,392,252 | 2,519,052  | 5,814,176  | 4,959,562  | 6,578,325  |
| 従業員数 (名)              | 85        | 80         | 90         | 99         | 131        |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、2017年5月1日付及び2017年10月1日付でそれぞれ普通株式1株を2株とする株式分割を行い、また、2020年11月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第11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。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高がありますが、第11期において当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。また、第12期は、当社株式が2016年12月8日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から第12期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。なお、当社株式は2017年6月27日に東京証券取引所市場第二部に市場変更し、2018年4月24日に同取引所市場第一部に指定されました。

4. 第11期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

5. 従業員数は、就業人員数を記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次                    | 第11期      | 第12期                        | 第13期       | 第14期       | 第15期             |
|-----------------------|-----------|-----------------------------|------------|------------|------------------|
| 決算年月                  | 2016年10月  | 2017年10月                    | 2018年10月   | 2019年10月   | 2020年10月         |
| 売上高 (千円)              | 7,212,157 | 9,579,826                   | 16,546,200 | 23,059,454 | 25,921,225       |
| 経常利益 (千円)             | 857,272   | 799,887                     | 1,541,241  | 1,620,065  | 2,606,207        |
| 当期純利益 (千円)            | 558,749   | 594,237                     | 1,052,622  | 1,107,796  | 1,803,138        |
| 資本金 (千円)              | 91,500    | 504,440                     | 1,588,123  | 1,589,516  | 1,593,771        |
| 発行済株式総数 (株)           | 1,048,000 | 6,071,200                   | 7,285,400  | 7,345,000  | 7,599,000        |
| 純資産額 (千円)             | 1,787,390 | 3,187,982                   | 6,284,757  | 6,926,586  | 8,283,352        |
| 総資産額 (千円)             | 5,724,838 | 12,447,363                  | 12,216,712 | 14,888,550 | 25,466,750       |
| 1株当たり純資産額 (円)         | 213.19    | 262.56                      | 431.34     | 481.36     | 561.45           |
| 1株当たり配当額 (円)          | 20.00     | 20.00                       | 35.00      | 47.00      | 68.00            |
| (うち1株当たり中間配当額) (円)    | (-)       | (-)                         | (-)        | (-)        | (-)              |
| 1株当たり当期純利益 (円)        | 66.64     | 50.83                       | 78.59      | 77.15      | 122.90           |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円) | -         | 47.98                       | 74.71      | 73.87      | 120.84           |
| 自己資本比率 (%)            | 31.2      | 25.6                        | 51.4       | 46.5       | 32.5             |
| 自己資本利益率 (%)           | 36.8      | 23.9                        | 22.2       | 16.8       | 23.7             |
| 株価収益率 (倍)             | -         | 9.70                        | 9.81       | 11.37      | 10.80            |
| 配当性向 (%)              | 3.8       | 19.7                        | 22.3       | 30.5       | 27.7             |
| 従業員数 (名)              | 75        | 71                          | 81         | 91         | 95               |
| 株主総利回り (%)            | -         | -                           | 162.0      | 188.3      | 286.6            |
| (比較指標: 配当込みTOPIX) (%) | (-)       | (-)                         | (95.2)     | (98.9)     | (96.0)           |
| 最高株価 (円)              | -         | 2,710<br>1 1,810<br>2 1,160 | 2,219      | 1,924      | 4,760<br>3 1,530 |
| 最低株価 (円)              | -         | 1,960<br>1 1,030<br>2 913   | 925        | 1,142      | 850<br>3 1,317   |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、2017年5月1日付及び2017年10月1日付でそれぞれ普通株式1株を2株とする株式分割を行い、また、2020年11月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第11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。
3. 第12期の1株当たり配当額には新規上場記念配当2.5円及び市場変更記念配当2.5円を含んでおり、第13期の1株当たり配当額には一部指定記念配当10円を含んでおります。
4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高がありますが、第11期において当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。また、第12期は、当社株式が2016年12月8日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から第12期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。なお、当社株式は2017年6月27日に東京証券取引所市場第二部に市場変更し、2018年4月24日に同取引所市場第一部に指定されました。
5. 第11期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
6. 従業員数は、就業人員数を記載しております。
7. 第12期以前の株主総利回り及び比較指標については、当社が2016年12月8日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、記載しておりません。また、第13期以降の株主総利回り及び比較指標については、第12期の末日の株価及び株価指標を基準として算定しております。
8. 最高株価及び最低株価は、2016年12月8日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、2017年6月27日より東京証券取引所市場第二部、2018年4月24日より東京証券取引所市場第一部におけるものであります。それ以前については、該当事項はありません。

9. 1は、2017年5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。
10. 2は、2017年10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。
11. 3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。

## 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  | 台湾台北市に子会社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  | 中国上海市に子会社上海家得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、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                                  |

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社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、臺灣家得可睦股份有限公司、上海家得可睦商務諮詢有限公司、株式会社キャピタルサポートコンサルティング）の6社で構成されております。「私たちは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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」という経営理念のもと、主要な事業として、自社ブランド「GENOVIA（ジェノヴィア）」（1）シリーズの投資用新築マンションの企画、開発、販売及び管理に取り組んでおります。当社グループが取扱う物件には、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件（開発物件）と、マンション建設事業主から一棟を買い取り、自社ブランド仕様に変更する物件（専有物件）があります。

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

「GENOVIA」シリーズの主な特徴

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

当社グループの事業概要は、以下のとおりであります。

なお、当社グループの業績管理の方法として、販売先ではなく、部門別の販売によって管理しており、「自社販売」又は「業者販売」セグメントに属するそれぞれの事業本部が外国人投資家に販売する場合、「自社販売」又は「業者販売」に分類する等、国内に限らないため、従来の「国内自社販売」を「自社販売」に、「国内業者販売」を「業者販売」に名称を変更しております。

また、2020年9月9日に株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得し、完全子会社化したことに伴い、新規事業として家賃債務保証事業を開始いたしました。なお、当該事業は、賃貸事業とのシナジー効果が高いため、従来の報告セグメント「不動産管理」に含め、「不動産管理等」に名称を変更しております。

加えて、2019年12月より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したことに伴い、当連結会計年度より、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しており、以下に示すセグメント区分は、「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」に掲げるセグメント区分と同一であります。

#### (1) 自社販売

当社において、個人投資家向けに自社ブランドの新築マンションを販売しております。販売にあたっては、関東圏及び中部圏の個人投資家を中心に年金や相続税対策、生命保険等との比較を反映した資産運用のライフプランを提案し、コンサルティングを行っております。

(2) 業者販売

当社において、不動産会社等（以下「業者」といいます。）向けに自社ブランドの新築マンションを販売しております。販売にあたっては、建設事業主等への支払期日等を鑑み、業者へ販売しております。

(3) 不動産管理等

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

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

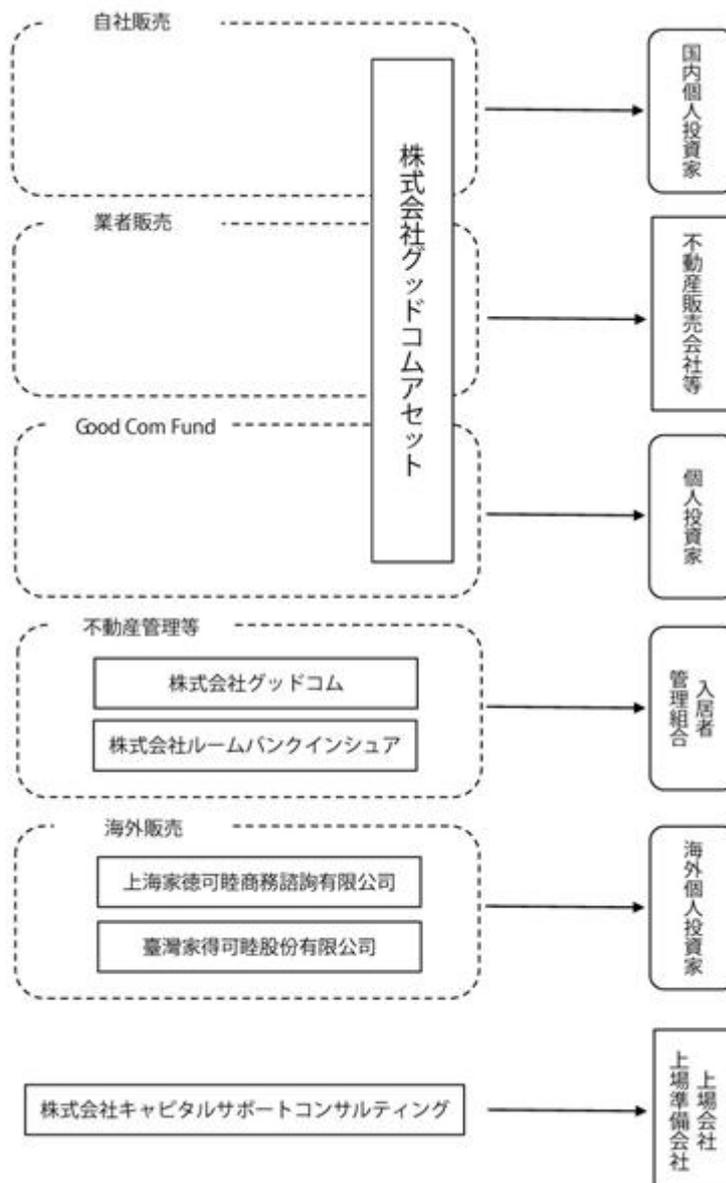
(4) 海外販売

連結子会社である臺灣家得可睦股份有限公司が台湾、上海家徳可睦商務諮詢有限公司が上海にてセミナー等で集客を行い、当社にて台湾及び上海の個人投資家等向けに自社ブランドの新築マンションを販売しております。

(5) Good Com Fund

当社において、不動産特定共同事業法に基づき自社ブランドの新築マンションなどを小口販売いたします。販売にあたっては、インターネットでの電子取引を利用し、オンラインセミナー等により知名度の向上を図ってまいります。

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)<br>株式会社グッドコム | 東京都新宿区 | 10,000千円   | 不動産管理等   | 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 |
| 臺灣家得可睦股份有限公司         | 台湾台北市  | 5,000千台湾ドル | 海外販売     | 100.0       | 役員兼任(4名)                     |
| 上海家得可睦商務諮詢有限公司       | 中国上海市  | 10,000千円   | 海外販売     | 100.0       | 役員兼任(4名)                     |
| 株式会社ルームバンクインシュア      | 東京都豊島区 | 50,000千円   | 不動産管理等   | 100.0       | 役員兼任(4名)、家賃債務保証事業            |

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。  
3. 当社は、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得し、連結子会社としております。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2020年10月31日現在

| セグメントの名称      | 従業員数(名) |
|---------------|---------|
| 自社販売          | 60      |
| 業者販売          | 11      |
| 不動産管理等        | 36      |
| 海外販売          | 1       |
| Good Com Fund | 2       |
| 全社(共通)        | 21      |
| 合計            | 131     |

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。  
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. 当社グループの業績管理の方法として、販売先ではなく、部門別の販売によって管理しており、「自社販売」又は「業者販売」セグメントに属するそれぞれの事業本部が外国人投資家に販売する場合、「自社販売」又は「業者販売」に分類する等、国内に限らないため、従来の「国内自社販売」を「自社販売」に、「国内業者販売」を「業者販売」に名称を変更しております。  
4. 当社は、2020年9月9日に株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得し、完全子会社化したことに伴い、新規事業として家賃債務保証事業を開始いたしました。なお、当該事業は、賃貸事業とのシナジー効果が高いため、従来の報告セグメント「不動産管理」に含め、「不動産管理等」に名称を変更しております。  
5. 当連結会計年度より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したことに伴い、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しております。  
6. 従業員数が前連結会計年度末と比べて増加した主な理由としては、2020年9月9日に株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得し、完全子会社化したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2020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） |
|---------|---------|-----------|------------|
| 95      | 30.1    | 3.3       | 5,726      |

| セグメントの名称      | 従業員数（名） |
|---------------|---------|
| 自社販売          | 60      |
| 業者販売          | 11      |
| 海外販売          | 1       |
| Good Com Fund | 2       |
| 全社（共通）        | 21      |
| 合計            | 95      |

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。  
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
 3. 全社（共通）は、特定のセグメントに区分できない総務及び経理等の管理部門の従業員であります。  
 4. 当社の業績管理の方法として、販売先ではなく、部門別の販売によって管理しており、「自社販売」又は「業者販売」セグメントに属するそれぞれの事業本部が外国人投資家に販売する場合、「自社販売」又は「業者販売」に分類する等、国内に限らないため、従来の「国内自社販売」を「自社販売」に、「国内業者販売」を「業者販売」に名称を変更しております。  
 5. 当事業年度より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したことに伴い、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しております。

(3) 労働組合の状況

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

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

#### (1) 経営方針

当社グループは、「私たちは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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」という経営理念に基づき、東京23区、最寄駅徒歩10分圏内を中心に投資用新築マンションを企画・開発し、個人投資家や不動産会社等への販売を行い、販売後の管理業務まで行っております。比較的安定した雇用の公務員を主要顧客とし、複数の販売チャネルや賃貸需要の高い立地による安定的なストックビジネスにより、新型コロナウイルスの感染拡大による影響は軽微であります。今後とも経済情勢等外部環境を見極めつつ、個人投資家の顧客層や国内外の営業対象地域を拡大、販売チャネルの増加等により、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的な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、ストックビジネスのため、安定的に収益を得ることができるとともに、販売増に伴い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、リスク分散し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。これにより、新型コロナウイルスの感染拡大による影響は軽微であります。

さらなる発展のためには、全セグメントの底上げが必須であり、優秀な人材の確保及び育成の強化が必要不可欠となります。そのため、積極的な採用活動を実施し、研修、教育によりコンプライアンス意識の醸成や各人の能力向上を図ってまいります。

また、不動産事業のみならず、新規事業にも積極的に取り組み、どのような経営環境でも業容を拡大できる盤石な基盤を築いてまいります。

#### (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経常利益の達成度合いであります。当社は、毎期30%の増収増益を掲げ、2026年10月期には、売上高約1,500億円、経常利益約100億円の達成を目標としております。現在の営業戦略等でも達成は可能であると考えておりますが、さらなる営業効率の改善等による利益率の改善に取り組んでおります。そのため、毎期30%の増収増益を目標としておりますが、利益率の改善等を考慮し、利益の達成を最も重視しており、その指標は経常利益となります。

#### (4) 経営環境

当社グループが物件供給している東京23区、最寄駅徒歩10分圏内の投資用新築マンションは、世界的な新型コロナウイルスの感染拡大により経済の減速感が強い欧米の大都市よりも影響が少なく安定的な賃料収入が得られる投資商品として、特に海外の機関投資家などから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、安定的に賃貸収入が見込め、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。低金利にも後押しされ、生命保険との比較や相続税対策として購入を検討する方も増加しており、引き続き安定的な需要が見込まれます。

仕入につきましては、依然として価格上昇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を背景に紹介等が増加し、仕入は好調に推移しております。しかしながら、新型コロナウイルスの感染拡大が主要因となり、当社グループにも悪影響を及ぼす可能性があるため、引き続き注視する必要があります。

#### (5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、経営環境等を見極めながら、更なる事業拡大に向けて、特に以下の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。現時点におきましては、当面の販売物件は確保しているものの、当社グループがターゲットとする東京23区では、地価上昇等により仕入物件の確保が困難になりつつあります。

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

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

#### 販路拡大・多様化による機動的な販売の実現

自社ブランドの「GENOVIA」シリーズの間取りは、単身者向けの1Kやディンクス向けの1LDK・2LDK等が中心となっております。また、物件の立地は東京23区を中心としてまいりました。日本国内の人口が減少している中、東京23区においては、就職や就学、外国人労働者等により今後も人口が流入し、「GENOVIA」シリーズの需要にも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、自社販売については、関東・中部圏中心から日本全国の個人投資家への積極的なアプローチを行い、販路の拡大に努めてまいります。業者販売については、不動産販売業者等へさらなる販路の拡大に努めてまいります。Good Com Fundは、インターネット上で登録から申し込み、契約まで全て完結する不動産DX型の小口不動産販売であり、全国の方が「いつでも」「どこでも」不動産を購入することができます。これについては、オンラインセミナーや広告等により認知度向上に努めてまいります。

また、世界及び日本経済全体の景況悪化、税制改定及び為替動向によって、国内及び海外の個人投資家の不動産購入意欲が一時的に減退することも考えられます。しかしながら、当社グループの特徴としては、自社販売、業者販売、海外販売及びGood Com Fundという4つの事業ポートフォリオを確立しており、このスキームにより、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、毎期業績の30%超成長を掲げ、2026年10月期までに時価総額1,000億円を目指しており、これに向けて、現行事業の拡大やM&A等による事業の多角化にも積極的に取り組んでおります。最近では、不動産小口販売のクラウドファンディング「Good Com Fund」事業や株式会社ルームバンクインシュアによる家賃債務保証事業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、人材が成長することで、業容を拡大してまいりました。今後さらに事業の発展及び業容拡大を加速するためには、既存事業及び新規事業のすべての事業組織において、採用方針に従った優秀な人材の確保・定着及び育成が重要であると認識しております。

当社グループは、引き続き業容拡大を目指して新卒・中途等の積極的な採用による人員拡大により各事業部門を底上げし、業績拡大を図る方針であります。

#### 資金調達手段の多様化と財務体質の改善

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

また、販売物件の採算を考慮し、借換えを行う等販売期間を延長する場合があります。その際は、資金調達が必要となります。

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

#### 顧客本位のサービスの充実と収益の最大化

当社グループでは、顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案をしております。具体的には、顧客の生命保険の代替案や年金運用、相続税対策等も考慮した上で、豊富な物件ラインナップの中から最適な資産運用プランに基づく、物件の紹介・販売に努めております。また、顧客における賃料収入の減少リスクを低減するため、顧客と当社グループとの間で空室保証契約又はサブリース契約を締結する等、顧客本位のサービスを徹底しております。

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

## 2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

### (1) 仕入に関するリスク

仕入物件の立地及び価格について

当社グループでは、東京23区を中心に最寄駅から徒歩10分圏内の新築マンションの用地又は建物の仕入れに努めております。

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

マンション建築事業主からの仕入リスク

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

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

### (2) 不動産引渡時期等による業績の変動及び偏重リスク

当社グループの自社販売、業者販売及び海外販売の売上計上基準は、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には、通期及び四半期ごとの売上高や利益が大きく変動するなど特定の四半期に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

業者販売に関するリスク

当社グループは、個人投資家以外に、他の不動産会社等に業者販売をしております。業者販売をする際は、当該販売先を十分調査の上で販売しております。

しかしながら、販売先に不測の事態が発生した場合には、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。

海外販売に関するリスク

当社グループは、日本国内の個人及び業者販売以外に、海外販売ルートも確立しております。海外販売の場合、地域特性によるビジネスリスク等が多岐にわたり存在し、当社グループは、これらのリスクを最小限にすべく十分な対策を講じた上で慎重に海外展開を進めるよう配慮しております。

しかしながら、予測困難なビジネスリスク等が発生した場合には、当該リスクが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。

個人販売に関するリスク

当社グループは、個人投資家が物件を購入する際は、提携金融機関の住宅ローンを利用して購入いただいております。

しかしながら、当該金融機関の融資姿勢が著しく消極になった場合には、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。

「Good Com Fund」事業に関するリスク

新規事業として、不動産小口化商品をクラウドファンディングで販売する「Good Com Fund」事業に取り組んでおり、その他の販売手法とは異なり、システム投資や広告宣伝費等が費用計上されております。「Good Com Fund」事業が計画通りに進捗しない場合、これらの費用が回収できず、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、物件の竣工引渡後に不動産賃貸会社や社宅希望会社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、顧客への引渡前に、入居者がいる状態での販売に努めております。物件の購入を検討される方は、入居者が既にいることから、安定的に賃料収入が得られる安心感もあり、購入意欲が促進される場合があります。

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

販売後の賃貸管理物件の空室時のリスク

当社グループでは、販売したマンションを購入した個人投資家等との契約により、当該マンションの空室時に家賃保証をしております。当社グループでは、空室率を軽減するため、積極的に不動産賃貸会社や社宅希望会社と賃貸借契約を締結もしくは株式会社グッドコムにて入居募集をしておりますが、施策の効果が得られずに空室が多くなった場合には、空室保証費用が増加し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資金繰りに関するリスク

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

しかしながら、不動産市況が悪化し、金融機関の融資姿勢が消極的な場合には、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及び資金繰りが悪化する可能性があります。

(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など、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。一方で、販売期間延長等により、一定の借入が必要となると認識しております。資金調達手段の多様化を推進しておりますが、有利子負債は一定の水準で推移すると想定され、金利が上昇した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度末<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度末<br>(2020年10月31日) |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| 有利子負債残高(a)    | 7,309,938                 | 16,075,836                |
| 総資産額(b)       | 15,191,783                | 25,915,684                |
| 有利子負債依存度(a/b) | 48.1%                     | 62.0%                     |

(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、金融機関からの借り入れによりマンションの販売期間を延長する場合があります。販売期間の延長中に自然災害等の事故により、時価が取得原価を下回る等の場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用され、当社グループの業績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、「Good Com Fund」事業以外にも新規事業に積極的に取り組む方針であります。今後、新規事業が想定通りに進捗しない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

M & Aに関するリスク

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

M&Aの実施にあたりましては、対象企業の財務、法務、ビジネス面等について、外部専門家の助言を含めた詳細なデューデリジェンスに加え、当社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、事業環境の変化による事業の悪化や当初想定したシナジーや事業拡大の効果が得られず、当該のれんにかかる減損損失が発生する等、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) 積極的な人員拡大戦略に伴うリスク

当社グループでは、業容拡大を目的に積極的な人員拡大を目指しておりますが、人員の確保ができない場合や人員拡大が収益に貢献しない場合、コストが増大し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制等に関するリスク

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

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

宅地建物取引業者免許につきましては、宅地建物取引士について一定人数を確保すること等の要件が、法律上要求されております。また、台湾における許認可については、不動産經紀業管理条例第6条に該当する場合、不動産特定共同事業の許認可については、不動産特定共同事業法第36条に該当する場合に取り消されることがあります。なお、現状において、これらの当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。

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

| 取得・登録者名                 | 取得年月・許認可等の名称及び所管官庁等   | 許認可等の内容及び有効期限   | 主な許認可等の取消事由                   |
|-------------------------|---|---|-------------------------------|
| 株式会社グッドコムアセット<br>(当社)   | 2006年1月13日<br>宅地建物取引業者免許<br>東京都                             | 宅地建物取引業に関する許可<br>東京都知事<br>(4)第85421号<br>2021年1月14日から<br>2026年1月13日まで<br>以後5年ごとに更新     | 宅地建物取引業法<br>第5条、第66条及び第67条    |
|                         | 2019年7月11日<br>不動産特定共同事業許可<br>東京都                            | 不動産特定共同事業に関する許可<br>東京都知事<br>第124号   | 不動産特定共同事業法<br>第36条            |
| 株式会社グッドコム<br>(連結子会社)    | 2009年7月24日<br>宅地建物取引業者免許<br>東京都                             | 宅地建物取引業に関する許可<br>東京都知事<br>(3)第90768号<br>2019年7月25日から<br>2024年7月24日まで<br>以後5年ごとに更新     | 宅地建物取引業法<br>第5条、第66条及び第67条    |
|                         | 2011年7月11日<br>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<br>国土交通省 | マンション管理業者に関する許可<br>国土交通大臣<br>(2)第033780号<br>2016年7月12日から<br>2021年7月11日まで<br>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<br>第83条 |
| 臺灣家得可睦股份有限公司<br>(連結子会社) | 中華民國104年6月1日<br>(2015年6月1日)<br>不動産經紀業<br>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<br>第6条             |

(11)訴訟のリスク

当社グループは、投資を目的とした新築マンションを販売しており、入居率の悪化や家賃相場の低下による賃貸収入の下落、金融機関の貸出金利の上昇による借入金返済負担の増加等、収支の悪化につながる様々な投資リスクが存在します。当社グループは、顧客に対し、これらの投資リスクについて十分説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結することにより、訴訟リスクの軽減を図っております。また、当社グループでは、経営におけるコンプライアンスの重要性について強く認識しており、役職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、当社グループの業績や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（潜在顧客を含みます。）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ー強化に取り組むとともに、役職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、個人情報保護法よりも厳しい要件である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、これらの対策にもかかわらず、これらの情報が外部に漏えいした場合には、当社グループの社会的信用に影響を与え、当社グループの経営及び事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(14)経済状況等の変動リスク

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

(15)災害発生のリスク

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

また、昨今の新型コロナウイルスに関して、最新情報の収集や社員の健康を重視した社内環境を整えることを重視し、職場の衛生管理及び感染防止対策等を実施することで事業への影響を最小限に抑えられるように努めており、現時点ではリスク要因としては特段重要性が高いと考えておりません。

しかしながら、感染が再拡大した場合、金融機関の融資引き延ばしによる引渡時期の遅延や建築工事の遅延等、当社グループの事業に影響を及ぼすとともに経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16)潜在株式に関するリスク

当社は、業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社グループの役職員を対象に新株予約権（以下「ストック・オプション」といいます。）を付与しております。具体的には本書提出日の前月末現在の発行済株式総数15,201,200株に対してストック・オプションによる潜在株式数は70,400株であり、発行済株式総数の0.5%に相当いたします。なお、自己新株予約権は潜在株式数に含めておりません。

今後ストック・オプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。また、ストック・オプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気動向は大きく落ち込んだものの、政府や自治体による経済対策が後押しし、一部で持ち直しの動きもみられました。しかしながら、依然として収束が見通せないことから、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの主要事業領域である新築マンション市場におきましては、2019年11月から2020年10月までの1年間での契約率が首都圏で65.3%（前年比5.7%増）、当社主要取扱物件エリアである都区部で62.9%（前年比4.2%増）と好調の目安と言われる70%を下回る結果となりました。なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により発売戸数は減少いたしました。生活様式の変化による住居用物件の需要が高まったこと等から、前年同期間と比べると契約率は増加いたしました（株式会社不動産経済研究所調べ）。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズの新築マンションとして、「GENOVIA green veil（ジェノヴィア グリーンヴェール）」、「GENOVIA skygarden（ジェノヴィア スカイガーデン）」及び「GENOVIA skyrun（ジェノヴィア スカイラン）」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、さらにブランド力の強化を図ってまいりました。新型コロナウイルスの影響でホテルやオフィスの稼働率が低下している中、特に、業者販売において、好立地の物件を好条件で販売できたことにより、利益面で大幅な増益となる等、当社グループが供給する投資用マンションは、高利回りであり安定的な投資商品として評価され、1棟単位での販売も増加いたしました。

これにより、当連結会計年度においては29棟、全750戸を販売し、仕入につきましても、24棟、全1,439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26,323百万円（前年同期比12.6%増）、営業利益は2,829百万円（同61.2%増）、経常利益は2,644百万円（同60.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,826百万円（同62.0%増）となりました。

また、当連結会計年度末における当社グループの財政状態は、総資産25,915百万円（前連結会計年度末比70.6%増）、負債17,518百万円（同114.3%増）、純資産8,397百万円（同19.7%増）となり、自己資本比率は32.4%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。

なお、当社グループの業績管理の方法として、販売先ではなく、部門別の販売によって管理しており、「自社販売」又は「業者販売」セグメントに属するそれぞれの事業本部が外国人投資家に販売する場合、「自社販売」又は「業者販売」に分類する等、国内に限らないため、従来の「国内自社販売」を「自社販売」に、「国内業者販売」を「業者販売」に名称を変更しております。

また、2020年9月9日に株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得し、完全子会社化したことに伴い、新規事業として家賃債務保証事業を開始いたしました。なお、当該事業は、賃貸事業とのシナジー効果が高いため、従来の報告セグメント「不動産管理」に含め、「不動産管理等」に名称を変更しております。

加えて、2019年12月より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したことに伴い、第1四半期連結会計期間より、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しております。

#### A．自社販売

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個人投資家に対し、当連結会計年度では、219戸（前年同期は205戸）を販売いたしました。

以上の結果、売上高は7,870百万円（前年同期比13.2%増）、セグメント利益は230百万円（同6.9%減）となりました。

#### B．業者販売

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不動産会社等に対し、当連結会計年度では、529戸（前年同期は645戸）を販売いたしました。

以上の結果、売上高は17,211百万円（前年同期比9.7%増）、セグメント利益は2,123百万円（同80.8%増）となりました。

C．不動産管理等

建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率99%超を毎月達成いたしました。

以上の結果、売上高は1,199百万円（前年同期比59.6%増）、セグメント利益は551百万円（同52.5%増）となりました。

D．海外販売

自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを海外の個人投資家に対し、当連結会計年度では、1戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は29百万円、セグメント損失は18百万円（前年同期は42百万円のセグメント損失）となりました。

E．Good Com Fund

不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品を販売し、当連結会計年度では、1戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は47百万円、セグメント損失は75百万円となりました。

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、前連結会計年度末に比べ1,618百万円増加し、6,578百万円となりました。

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、6,112百万円の資金減少（前連結会計年度は2,642百万円の資金減少）となりました。主な要因は、たな卸資産の増加額が8,825百万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、582百万円の資金減少（前連結会計年度は56百万円の資金減少）となりました。主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が527百万円及び無形固定資産の取得による支出が29百万円それぞれ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、8,312百万円の資金増加（前連結会計年度は1,845百万円の資金増加）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6,686百万円あった一方で、長期借入れによる収入が13,162百万円及び短期借入金の純増額が2,002百万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<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |            |          |
|---------------|--|------------|----------|
|               | 販売戸数(戸)                                    | 金額(千円)     | 前年同期比(%) |
| 自社販売          | 219  | 7,870,006  | 113.2    |
| 業者販売          | 529  | 17,211,117 | 109.7    |
| 不動産管理等        | -  | 1,199,701  | 159.6    |
| 海外販売          | 1  | 29,269     | -        |
| Good Com Fund | 1  | 47,066     | -        |
| 合計            | 750  | 26,357,161 | 112.65   |

(注) 1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

| 相手先                     | 前連結会計年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) |           | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |           |
|-------------------------|--|-----------|--|-----------|
|                         | 金額<br>(千円)                                 | 割合<br>(%) | 金額<br>(千円)                                 | 割合<br>(%) |
| ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特定目的会社 | -  | -         | 9,706,800                                  | 36.9      |
| 株式会社MAXIV               | 3,135,585                                  | 13.4      | -  | -         |

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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。

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

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

A. 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、26,323百万円となり、前連結会計年度の23,376百万円に比べ12.6%増加いたしました。

自社販売の売上高は、219戸を販売し、7,870百万円(前年度13.2%増)となりました。営業効率を上げるためファミリータイプの販売に注力し、前連結会計年度に比べファミリータイプでは25戸増の115戸を販売いたしました。

業者販売の売上高は、529戸を販売し、17,211百万円(同9.7%増)となりました。前連結会計年度の645戸に比べ、116戸減少しておりますが、好立地物件の1棟単位での販売が5棟あり、同時にファミリータイプを81戸販売することができたため、戸当たり単価が上昇いたしました。(前年度は11戸の販売)

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益は、4,790百万円となり、前連結会計年度の3,492百万円に比べ37.2%増加いたしました。これは主に、好立地物件を好条件で販売できたことによるものであります。

また、売上総利益率は、前連結会計年度の14.9%に比べ、3.3ポイント上昇し、18.2%となりました。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、1,961百万円となり、前連結会計年度の1,737百万円に比べ12.9%増加いたしました。これは主に、人員増に伴う人件費及び仕入増による借入に伴う費用の増加によるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度の営業外収益は、35百万円となり、前連結会計年度の31百万円に比べ12.4%増加いたしました。これは主に、雑収入が2百万円増加したためであります。

当連結会計年度の営業外費用は、220百万円となり、前連結会計年度の137百万円に比べ61.1%増加いたしました。これは主に、仕入戸数の増加に伴う借入金が増加し、支払利息及び支払手数料が71百万円増加したためであります。

B. 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は24,936百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,036百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び預金が1,618百万円、仕入増による販売物件の増加により販売用不動産が7,024百万円、仕掛販売用不動産が1,693百万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979百万円となり、前連結会計年度末に比べ687百万円増加いたしました。主な要因は、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得したことによりのれんを539百万円計上したこと及び投資その他の資産のその他に含まれる繰延税金資産が75百万円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は12,925百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,742百万円増加いたしました。主な要因は、仕入増による販売物件の増加により短期借入金が2,002百万円、1年内返済予定の長期借入金が4,127百万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4,592百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,601百万円増加いたしました。主な要因は、仕入増による販売物件の増加により長期借入金が2,348百万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8,397百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,380百万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338百万円減少した一方で、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1,826百万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 2 事業等のリスク」に記載のとおり、事業内容、経済状況、法的規制等、様々なリスク要因が経営成績に重要な影響を与える可能性がある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3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは、販売用不動産の取得資金であります。資金調達については、物件ごとに借入条件を勘案し、金融機関から借入れております。また、当社グループが成長を続けるためには、仕入物件の確保及び財務能力の健全性の維持が重要であると認識しておりますので、金融機関からの借入れや社債の発

行、新株式発行による増資等、手許資金とのバランスを考慮し、成長原資である物件の確保、自己資本比率の上昇及び有利子負債依存度の低減により、財務能力の健全性を確保いたします。

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

#### 4 【経営上の重要な契約等】

当社は、2020年9月9日開催の取締役会において、株式会社ルームバンクインシュアの株式を取得し完全子会社化することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に記載のとおりであります。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2020年10月31日現在

| 事業所名<br>(所在地)  | 設備の内容  | 帳簿価額(千円) |        |        | 従業員数<br>(名) |
|----------------|--------|----------|--------|--------|-------------|
|                |        | 建物及び構築物  | その他    | 合計     |             |
| 本社<br>(東京都新宿区) | 事務所設備等 | 33,707   | 15,226 | 48,933 | 95          |

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 帳簿価額のうち、「その他」は工具、器具及び備品、リース資産であります。

4. 提出会社は自社販売、業者販売、海外販売及び不動産の小口販売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。

5. 本社は全て賃借物件であり、年間賃借料(共益費含む)は、98,688千円であり、連結子会社である株式会社グッドコム及び非連結子会社である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。

##### (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 | 22,800,000  |
| 計    | 22,800,000  |

(注) 2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年11月1日付で株式分割に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は22,800,000株増加し、45,600,000株となっております。

##### 【発行済株式】

| 種類   | 事業年度末現在発行数<br>(株)<br>(2020年10月31日) | 提出日現在発行数<br>(株)<br>(2021年1月28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 | 7,599,000                          | 15,201,200                      | 東京証券取引所<br>市場第一部           | 単元株式数<br>100株 |
| 計    | 7,599,000                          | 15,201,200                      | -                          | -             |

(注) 1. 2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数が7,599,000株増加しております。

2. 2020年11月1日から2020年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が3,200株増加しております。

3. 「提出日現在発行数」欄には、2021年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

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

| 第2回新株予約権                               |  |
|--|--|
| 決議年月日                                  | 2013年1月31日                                       |
| 付与対象者の区分及び人数(名)                        | 当社取締役 3<br>当社監査役 1                               |
| 新株予約権の数(個)                             | 6  |
| 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 24,000 [ 48,000 ] (注) 1、7                   |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)                      | 25 [ 13 ] (注) 2、7                                |
| 新株予約権の行使期間                             | 自 2013年1月31日 至 2023年1月30日                        |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) | 発行価格 25 [ 13 ] (注) 7<br>資本組入額 12.5 [ 6.5 ] (注) 7 |
| 新株予約権の行使の条件                            | (注) 3  |
| 新株予約権の譲渡に関する事項                         | (注) 4  |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項               | (注) 6  |

当事業年度の末日(2020年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年12月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、4,000株であります。

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

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

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

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

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

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

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

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

なお、上記算式については、以下の定めに従うものとする。

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

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

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

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

### 3. 本新株予約権の行使の条件等

#### (1) 行使条件

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

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

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

#### (2) 相続

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

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

(a) 相続開始の年月日

(b) 本新株予約権に関する遺産分割協議の内容及びその成立年月日

(c) 権利承継者の氏名及び住所

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

(e) 上記(a)乃至(d)のほか、会社の定める事項

- B. A. に定める届出に際しては、除籍謄本、戸籍謄本、遺産分割協議書、その他会社が指定する書類を添付しなければならない。
- C. 権利承継者は、承継者代表者を通じ、全員が共同して本新株予約権を行使するものとする。承継者代表者は、本新株予約権の行使及び放棄その他、本新株予約権に関する一切の事項につき全権利承継者を代理する権限を有する。
- D. 権利承継者は、本新株予約権の行使による行使価額の払込義務その他、本新株予約権に関し会社に対し負担する一切の債務につき、相互に連帯して履行する義務を負う。
- E. 権利行使期間中に上記A. (a)乃至(e)の事項に変更が生じた場合、権利承継者は、書面により速やかに変更内容を会社に届け出なければならない。

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

#### 4. 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。

#### 5. 会社が本新株予約権を取得することができる事由

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

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

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

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

会社又は子会社の使用人

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

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

権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合

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

権利者が法令違反その他不正行為により会社又は子会社の信用を損ねた場合

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

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

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

権利者につき解散の決議が行われた場合

権利者が本要項又は本新株予約権に関して会社と締結した契約に違反した場合

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

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

権利者が取締役としての忠実義務等会社又は子会社に対する義務に違反した場合

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

## 6. 組織再編行為の際の取扱い

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

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

権利者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、第1項に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

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

(5) 新株予約権を行使することができる期間

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

(6) 権利行使の条件、取得事由、その他の新株予約権の内容

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

(7) 取締役会による譲渡承認について

新株予約権の譲渡について、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

7. 2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

|  |  |
|--|--|
|  | 第3回新株予約権   |
| 決議年月日                                  | 2016年1月27日                                       |
| 付与対象者の区分及び人数(名)                        | 当社取締役 2<br>当社子会社取締役 1<br>使用人 55                  |
| 新株予約権の数(個)                             | 32 [28]  |
| 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 [22,400] (注) 1、6                     |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)                      | 385 [193] (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 385 [193] (注) 6<br>資本組入額 192.5 [96.5] (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(2020年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年12月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、400株であります。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

なお、上記算式については以下の定めに従うものとする。

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

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

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

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

### 3. 新株予約権の行使の条件等

#### (1) 行使条件

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

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

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

#### (2) 相続

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

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

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

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

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

#### 4. 本新株予約権の譲渡制限

本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。

#### 5. 会社が新株予約権を取得することができる事由

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

(2) 会社は相続の対象とならなかった本新株予約権を無償で取得する。

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

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

会社又は子会社の使用人

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

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

権利者が禁錮以上の刑に処せられた場合

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

権利者が法令違反その他不正行為により会社又は子会社の信用を損ねた場合

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

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

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

権利者につき解散の決議が行われた場合

権利者が本要項又は本新株予約権に関して会社と締結した契約に違反した場合

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

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

権利者が取締役としての忠実義務等会社又は子会社に対する義務に違反した場合

6. 2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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<br>増減数(株) | 発行済株式総<br>数残高(株) | 資本金増減額<br>(千円) | 資本金残高<br>(千円) | 資本準備金<br>増減額(千円) | 資本準備金<br>残高(千円) |
|------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-----------------|
| 2016年12月7日<br>(注)1                 | 377,000           | 1,425,000        | 338,169        | 429,669       | 338,169          | 338,169         |
| 2017年1月6日<br>(注)2                  | 82,800            | 1,507,800        | 74,271         | 503,940       | 74,271           | 412,440         |
| 2017年4月11日<br>(注)3                 | 10,000            | 1,517,800        | 500            | 504,440       | 500              | 412,940         |
| 2017年5月1日<br>(注)4                  | 1,517,800         | 3,035,600        |                | 504,440       |                  | 412,940         |
| 2017年10月1日<br>(注)5                 | 3,035,600         | 6,071,200        |                | 504,440       |                  | 412,940         |
| 2017年11月1日～<br>2018年10月31日<br>(注)3 | 10,800            | 6,082,000        | 2,079          | 506,519       | 2,079            | 415,019         |
| 2018年4月23日<br>(注)6                 | 1,048,000         | 7,130,000        | 941,931        | 1,448,451     | 941,931          | 1,356,951       |
| 2018年5月15日<br>(注)7                 | 155,400           | 7,285,400        | 139,671        | 1,588,123     | 139,671          | 1,496,623       |
| 2018年11月1日～<br>2019年10月31日<br>(注)3 | 59,600            | 7,345,000        | 1,393          | 1,589,516     | 1,393            | 1,498,016       |
| 2019年11月1日～<br>2020年10月31日<br>(注)3 | 254,000           | 7,599,000        | 4,255          | 1,593,771     | 4,255            | 1,502,271       |

(注)1. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,950円  
発行価額 1,794円  
資本組入額 897円

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

発行価格 1,950円  
資本組入額 897円  
割当先 野村證券株式会社

3. 新株予約権の行使による増加であります。

4. 2017年4月11日開催の取締役会決議に基づき、2017年5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。

5. 2017年7月11日開催の取締役会決議に基づき、2017年10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。

6. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,887円  
発行価額 1,797.58円  
資本組入額 898.79円

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

発行価格 1,797.58円  
資本組入額 898.79円  
割当先 野村證券株式会社

8. 2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行い、発行済株式総数が7,599,000株増加しております。

9. 2020年11月1日から2020年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が3,200株、資本金及び資本準備金がそれぞれ308千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2020年10月31日現在

| 区分          | 株式の状況(1単元の株式数100株) |       |          |        |       |      |        |        | 単元未満株式の状況(株) |
|-------------|--------------------|-------|----------|--------|-------|------|--------|--------|--------------|
|             | 政府及び地方公共団体         | 金融機関  | 金融商品取引業者 | その他の法人 | 外国法人等 |      | 個人その他  | 計      |              |
|             |                    |       |          |        | 個人以外  | 個人   |        |        |              |
| 株主数(人)      | -                  | 18    | 22       | 48     | 33    | 14   | 11,898 | 12,033 | -            |
| 所有株式数(単元)   | -                  | 6,041 | 3,676    | 4,542  | 5,653 | 54   | 55,973 | 75,939 | 5,100        |
| 所有株式数の割合(%) | -                  | 7.96  | 4.84     | 5.98   | 7.44  | 0.07 | 73.71  | 100.00 | -            |

(注) 1. 自己株式222,213株は、「個人その他」に222,200株、「単元未満株式の状況」に13株含めて記載しております。

2. 2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記所有株式については、当該株式分割前の所有株式数を記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2020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   | 2,387,000 | 32.36                             |
| 長嶋 弘子  | 東京都新宿区   | 848,000   | 11.50                             |
| MSIP CLIENT SECURITIES<br>(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.<br>(東京都千代田区大手町1-9-7) | 237,700   | 3.22                              |
| 株式会社日本カストディ銀行<br>(信託口)                                   | 東京都中央区晴海1-8-12   | 180,500   | 2.45                              |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                                  | 東京都港区浜松町2-11-3   | 139,000   | 1.88                              |
| JPモルガン証券株式会社   | 東京都千代田区丸の内2-7-3  | 110,745   | 1.50                              |
| 株式会社日本カストディ銀行<br>(信託口5)                                  | 東京都中央区晴海1-8-12   | 94,800    | 1.29                              |
| 野村證券株式会社   | 東京都中央区日本橋1-13-1  | 66,238    | 0.90                              |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL<br>(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社) | PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U. K.<br>(東京都港区六本木6-10-1) | 65,496    | 0.89                              |
| 川満 隆詞  | 東京都中野区   | 60,500    | 0.82                              |
| 計  | -  | 4,189,979 | 56.80                             |

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

2. 2017年2月2日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、スパークス・アセット・マネジメント株式会社が2017年1月31日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として議決権行使基準日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

また、2017年5月1日付及び2017年10月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、下記の保有株券等の数は、株式分割前の株式数にて記載しております。

なお、その大量保有報告書の内容は、以下のとおりであります。

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 大量保有者   | スパークス・アセット・マネジメント株式会社 |
| 住所      | 東京都港区港南1-2-70         |
| 保有株券等の数 | 株式 71,700株            |
| 株券等保有割合 | 4.76%                 |

3. 2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記所有株式については、当該株式分割前の所有株式数を記載しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 222,200   | -        | -  |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式 7,371,700 | 73,717   | -  |
| 単元未満株式         | 普通株式 5,100     | -        | -  |
| 発行済株式総数        | 7,599,000      | -        | -  |
| 総株主の議決権        | -              | 73,717   | -  |

(注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社保有の自己株式13株が含まれております。

2. 2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数は7,599,000株増加し、15,198,000株となっております。

【自己株式等】

2020年10月31日現在

| 所有者の氏名<br>又は名称            | 所有者の住所            | 自己名義<br>所有株式数<br>(株) | 他人名義<br>所有株式数<br>(株) | 所有株式数<br>の合計<br>(株) | 発行済株式総数<br>に対する所有株<br>式数の割合<br>(%) |
|---------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| (自己保有株式)<br>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 | 222,200              | -                    | 222,200             | 2.92                               |
| 計                         | -                 | 222,200              | -                    | 222,200             | 2.92                               |

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

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第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】

| 区分  | 株式数(株)  | 価額の総額(円)    |
|---|---------|-------------|
| 取締役会(2020年4月27日)での決議状況<br>(取得期間 2020年5月1日~2020年9月23日) | 340,000 | 510,000,000 |
| 当事業年度前における取得自己株式                                      |         |             |
| 当事業年度における取得自己株式                                       | 71,900  | 114,648,900 |
| 残存決議株式の総数及び価額の総額                                      | 268,100 | 395,351,100 |
| 当事業年度の末日現在の未行使割合(%)                                   | 78.9    | 77.5        |
| 当期間における取得自己株式   |         |             |
| 提出日現在の未行使割合(%)  | 78.9    | 77.5        |

(注)2020年4月27日開催の取締役会において、東京証券取引所における市場買付けの方法による自己株式の取得を決議いたしましたが、2020年9月23日開催の取締役会において、自己株式の取得を中止することを決議しております。

### (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) | 価額の総額(円) |
|-----------------|--------|----------|
| 当事業年度における取得自己株式 | 57     | 115,521  |
| 当期間における取得自己株式   |        |          |

(注)1.当事業年度における取得自己株式57株は、単元未満株式の買取りによるものであります。  
2.当期間における取得自己株式には、2021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、会社分割に係る移転を行った取得自己株式 |         |            |         |            |
| その他<br>(単元未満株式の買取り請求)       |         |            |         |            |
| 保有自己株式数                     | 222,213 |            | 444,426 |            |

(注)1.2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。  
2.当期間における保有自己株式数には、2021年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

### 3【配当政策】

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

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

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

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

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

| 決議年月日                  | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり配当額<br>(円) |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 2021年1月28日<br>定時株主総会決議 | 501             | 68.00           |

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

## 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、当社グループの経営理念である「私たちは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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」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

当社は企業設計として、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、5名（うち社外取締役2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ます。必要あるときには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

当社は監査役会設置会社であり、本書提出日現在、常勤監査役1名の監査役3名（いずれも社外監査役）で監査役会を構成しております。監査役会は原則として毎月1回開催されております。全監査役が取締役会に出席しており、取締役の業務執行状況等について必要に応じて意見を述べる等、実効性ある監査に努めております。また、全監査役は任意の指名・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に定期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企画部と必要に応じてミーティングを行い、経営企画部は会計監査人と内部統制の意見交換を行うなど、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

当社の任意の指名・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2名及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成しております。当委員会は原則として1年に1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5名（うち社外取締役2名）及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成しております。当委員会は、四半期ごとに定期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．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2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、「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。

F. 経営会議

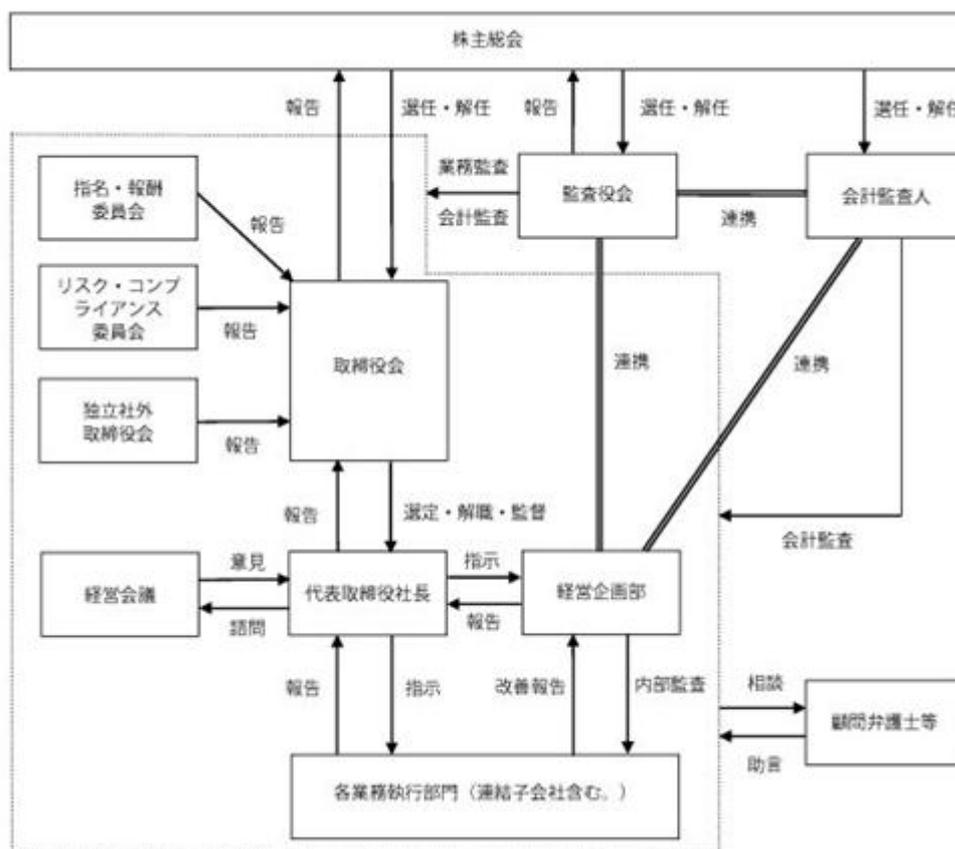
当社の経営会議は、本書提出日現在、取締役3名、常勤監査役1名で構成されております。経営会議は、代表取締役社長の諮問機関として必要に応じて適宜開催しており、「経営会議規程」に定められた経営上重要な事項を決定しております。経営会議で決議された事項については、取締役会で報告をすることとしており、業務執行に関する連携を図るとともに適正かつ効率的な経営活動に努めております。

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 | 独立社外取締役会 | 経営会議 |
|---------|--------|------|------|----------|-----------------|----------|------|
| 代表取締役社長 | 長嶋 義和  |      |      |          | ○               |          |      |
| 常務取締役   | 東 真生樹  |      |      |          |                 |          |      |
| 常務取締役   | 森本 周大郎 |      |      |          |                 |          |      |
| 社外取締役   | 松木 大輔  |      |      |          |                 |          |      |
| 社外取締役   | 松山 昌司  |      |      |          |                 |          |      |
| 常勤社外監査役 | 向江 弘徳  |      |      |          |                 |          |      |
| 社外監査役   | 小田 香織  |      |      |          |                 |          |      |
| 社外監査役   | 秋元 創一郎 |      |      |          |                 |          |      |

(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、「経営理念」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事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、経営企画部の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役等の指揮命令は受けない。
  - イ．監査役の命令により使用人が行う職務についての人事的評価は、監査役の同意を得て行う。
- (g) 監査役がその職務を補助すべき使用人に対する指示の実行性に関する事項
- 当社は、補助使用人に関して、監査役の指揮命令に優先的に従う旨を取締役及び使用人に周知徹底する。
- (h) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制ならびに報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制
- ア．取締役及び使用人は、当社及び当社グループの業務又は業績に重要な影響を与える事項について、遅滞なく監査役に報告する。また、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反する恐れのあることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
  - イ．監査役は、必要に応じて、取締役及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。
- (i) その他監査役がその職務を補助すべき使用人を置く事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見解がある場合は、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でないことが明らかな場合を除き、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．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。

#### D．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。

E．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。

F．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、剰余金の配当は、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。

G．株式会社の支配に関する基本方針について

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

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性1名(役員のうち女性の比率12.5%)

| 役職名                          | 氏名     | 生年月日         | 略歴  | 任期   | 所有株式数<br>(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<br>2004年7月 同社取締役営業部長<br>2004年12月 株式会社アブロード入社営業部長<br>2005年11月 当社入社営業部長<br>2006年5月 株式会社グッドコム代表取締役社長(現任)<br>2008年7月 当社代表取締役社長(現任)<br>2015年3月 臺灣家得可睦股份有限公司董事長(現任)<br>2017年5月 上海家得可睦商務諮詢有限公司董事長(現任)<br>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)<br>2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア取締役(現任)  | (注)3 | 4,774,200<br>(注)8,9 |
| 常務取締役<br>管理本部長<br>兼総務・人事部長   | 東 真生樹  | 1986年7月23日生  | 2005年3月 株式会社アブロード入社<br>2006年3月 当社入社<br>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<br>2014年1月 株式会社グッドコム取締役(現任)<br>2014年1月 当社取締役執行役員総務・人事教育部長<br>2015年3月 臺灣家得可睦股份有限公司董事(現任)<br>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<br>2017年1月 当社取締役管理本部長兼総務・人事部長<br>2017年5月 上海家得可睦商務諮詢有限公司董事(現任)<br>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)<br>2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア取締役(現任)<br>2021年1月 当社常務取締役管理本部長兼総務・人事部長(現任) | (注)3 | 400<br>(注)9         |
| 常務取締役<br>不動産事業本部長<br>兼開発事業部長 | 森本 周大郎 | 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<br>2005年12月 株式会社メビウスブレイン入社<br>2010年2月 東京都市開発株式会社入社<br>2011年9月 当社入社<br>2013年3月 当社執行役員不動産事業部長<br>2014年10月 当社取締役執行役員不動産事業部長<br>2017年1月 当社取締役不動産事業部長<br>2018年5月 当社取締役不動産事業本部長兼開発事業部長<br>2019年8月 上海家得可睦商務諮詢有限公司董事(現任)<br>2019年9月 臺灣家得可睦股份有限公司董事(現任)<br>2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア取締役(現任)<br>2021年1月 当社常務取締役不動産事業本部長兼開発事業部長(現任)                                 | (注)3 | 26,600<br>(注)9      |
| 取締役                          | 松木 大輔  | 1977年12月23日生 | 2005年10月 弁護士登録(東京弁護士会所属)<br>2005年10月 角家・江木法律事務所入所<br>2011年6月 地盤ネットホールディングス株式会社社外監査役(現任)<br>2012年4月 松木法律事務所開設代表弁護士(現任)<br>2016年6月 株式会社駅探社外取締役<br>2017年1月 当社社外取締役(現任)<br>2017年9月 株式会社エドット社外取締役(監査等委員)(現任)   | (注)3 | 3,100<br>(注)9       |

| 役職名   | 氏名     | 生年月日         | 略歴   | 任期    | 所有株式数<br>(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）<br>入所<br>2001年4月 公認会計士登録<br>2006年7月 松山公認会計士事務所開設代表（現任）<br>2007年8月 あすなる監査法人設立代表社員（現任）<br>2008年6月 ぶらっとホーム株式会社社外監査役（現任）<br>2009年6月 セブンシーズホールディングス株式会社（現<br>FRACTALE株式会社）社外監査役<br>2009年10月 当社社外監査役<br>2016年1月 株式会社ジー・スリーホールディングス社外<br>取締役（監査等委員）（現任）<br>2018年1月 当社社外取締役（現任）<br>2018年6月 FRACTALE株式会社社外取締役（監査等委員）<br>（現任）<br>2020年6月 天馬株式会社社外取締役（現任） | (注) 3 | 75,100<br>(注) 9 |
| 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<br>2002年3月 同社引受審査室長<br>2008年4月 同社公開支援部長<br>2013年1月 当社常勤社外監査役（現任）<br>2013年1月 株式会社グッドコム社外監査役（現任）<br>2015年3月 臺灣家得可睦股份有限公司監察人（現任）<br>2017年5月 上海家得可睦商務諮詢有限公司監察人（現<br>任）<br>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<br>監査役（現任）<br>2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア監査役（現<br>任）  | (注) 4 | 17,200<br>(注) 9 |
| 監査役   | 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）<br>入所<br>2005年4月 公認会計士登録<br>2012年3月 株式会社オルトプラス常勤社外監査役<br>2018年7月 株式会社Kaizen Platform常勤社外監査役<br>（現任）<br>2019年1月 当社社外監査役（現任）   | (注) 5 | -               |
| 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）<br>入所<br>1997年4月 公認会計士登録<br>2007年11月 秋元公認会計士事務所開設代表（現任）<br>2009年6月 株式会社理経社外監査役（現任）<br>2020年1月 当社社外監査役（現任）  | (注) 4 | -               |
| 計     |        |              |  |       | 4,896,600       |

- (注) 1. 取締役松木大輔及び松山昌司の両氏は、社外取締役であります。また、当社は両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、小田香織及び秋元創一郎の各氏は、社外監査役であります。また、当社は各氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
3. 2020年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2021年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 2020年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2023年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 2019年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2022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. 当社は、法令に定める監査役員の数を欠く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<br>(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<br>2004年11月 共和安田株式会社（現株式会社ヤスタマネジ<br>メント）代表取締役（現任）<br>2011年10月 G-FACTORY株式会社社外監査役<br>2012年9月 ヤスタAMパートナーズ合同会社代表社員（現<br>任）<br>2017年3月 G-FACTORY株式会社社外取締役<br>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<br>社長（現任）<br>2020年3月 G-FACTORY株式会社社外取締役（監査等委員）（現<br>任） |              |

7. 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、執行役員は以下のとおりであります。

| 役名     | 職名            | 氏名     |
|--------|---------------|--------|
| 常務執行役員 | コンサルティング事業本部長 | 煙草谷 洋平 |
| 上席執行役員 | 経理・財務部長       | 川崎 信幸  |
| 上席執行役員 | 経営企画部長        | 河合 能洋  |
| 執行役員   | 採用・教育部長       | 藤澤 恒志朗 |

8. 代表取締役社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。
9. 2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、上記所有株式については、当該株式分割後の所有株式数を記載しております。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の松木大輔氏は、弁護士としての経験・見識が豊富であり、主にコンプライアンスの観点から適切なご助言をいただくことで、経営の透明性の向上及び監査機能の強化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、今後とも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を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。

なお、社外取締役の松木大輔及び松山昌司の両氏は、当社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。

社外監査役の向江弘徳氏は、過去に、証券のアンダーライティング業務を通じて培った経験や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。

社外監査役の小田香織及び秋元創一郎の両氏は、公認会計士としての専門的見地と豊富な監査経験を当社の監査体制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、社外監査役の向江弘徳氏は、当社の株式及び新株予約権を保有しておりますが、同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、社外監査役の小田香織及び秋元創一郎の両氏は、当社との間で人的関係、資本的関係又は取引関係その他の特別な利害関係はありません。

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

なお、当社の定める独立性基準については、以下のとおりであります。

「社外役員の独立性に関する基準」

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

1. 当社及び当社子会社の出身者関係  
現在又は過去10年間に於いて、当社及び当社子会社、関連会社（以下「当社グループ」といいます。）の業務執行者（注1）
2. 当社業務執行者が役員に就任している会社関係  
当社グループの業務執行者が役員に就任している会社の業務執行者
3. 主要な取引先関係  
当社グループを主要な取引先（注2）とする者又はその業務執行者もしくは当社グループの主要な取引先（注2）又はその業務執行者及び政策保有銘柄企業出身者
4. 大株主関係  
当社の議決権の10%を実質的に保有している者又はその業務執行者
5. 監査法人関係  
当社の会計監査人である監査法人に所属する者
6. 専門家関係  
当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産（注3）を得ている弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、弁理士又はコンサルタント等や当該財産を得ているのが団体の場合は、当該団体に所属する者
7. 寄付関係  
当社グループから多額の寄付（注4）を得ている者や当該寄付を得ているのが団体の場合は、当該団体の業務執行者
8. 過去該当者関係  
過去3年間に上記2～7に該当していたことがある者
9. 近親者関係  
上記1～8に該当する者の二親等内の親族

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

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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

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

なお、社外監査役の小田香織及び秋元創一郎の両氏は公認会計士であり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

| 氏名     | 開催回数 | 出席回数 |
|--------|------|------|
| 向江 弘徳  | 14   | 14   |
| 松戸 稔   | 14   | 13   |
| 小田 香織  | 14   | 14   |
| 秋元 創一郎 | 10   | 10   |

(注) 1. 秋元創一郎氏は、2020年1月30日開催の第14回定時株主総会で新任監査役として就任しております。

2. 松戸稔氏は、2020年12月11日をもって監査役を辞任しております。

(監査役会における主な検討事項)

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

(常勤監査役による監査活動)

監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査役を中心に計画的な監査を実施しております。年4回以上行う外部会計監査人との会合に全監査役が出席し、監査の実施方法とその内容等についての情報交換を行うほか、常勤監査役は会計監査人だけでなく、内部監査担当である経営企画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。

(新型コロナウイルス感染拡大の影響)

当事業年度の監査役の監査活動において、新型コロナウイルス感染拡大による大きな影響は特になく、適正な監査を確保することができました。

しかしながら、今後、監査の遂行に支障をきたす何らかの異常な事象が生じた場合、会計監査人や内部監査部門とのコミュニケーション及び連携の強化を図り、監査計画や監査方法の見直し及び全社的な監査活動の調整を行う等、代替的な監査対応により監査の遅れ等のリスクの低減を図ってまいります。

また、その他Web会議システムの活用等、状況に応じた代替手段を用いて、今後とも監査の質の向上及び適正な監査の確保に努めてまいります。

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企画部4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企画部長が同席し、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企画部と必要に応じてミーティングを行い、経営企画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

7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 飯塚 徹  
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10名、その他11名であります。

E. 監査法人の選定方針と理由

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

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

F. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

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

G. 監査法人の異動

該当事項はありません。

監査報酬の内容等

A. 監査公認会計士等に対する報酬

| 区分    | 前連結会計年度          |                 | 当連結会計年度          |                 |
|-------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|       | 監査証明業務に基づく報酬(千円) | 非監査業務に基づく報酬(千円) | 監査証明業務に基づく報酬(千円) | 非監査業務に基づく報酬(千円) |
| 提出会社  | 24,000           | -               | 30,200           | -               |
| 連結子会社 | -                | -               | -                | -               |
| 計     | 24,000           | -               | 30,200           | -               |

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. 監査役会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等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

当社は、役員等の報酬等の額又はその算定方法の決定方針を定めており、その内容は以下のとおりであります。

役員報酬等の総額は株主総会において決議し、取締役の報酬等については、独立社外役員で構成される任意の指名・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。

また、監査役の報酬等については、貢献度等を考慮の上、監査役の協議により決定することとしております。

(取締役)

当社の取締役の報酬等に関しては、2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、取締役の報酬限度額は年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。

なお、取締役の報酬等の額は、各取締役の職責や役位に応じて支給する固定報酬のみとしております。

(監査役)

当社の監査役の報酬等に関しては、2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、監査役の報酬限度額は年3,000万円以内と決議いただいております。

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。

本書提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役5名、監査役3名であります。

なお、当事業年度における取締役の報酬等の決定過程における取締役会の活動状況といたしましては、2020年1月7日開催の指名・報酬委員会の審議内容を考慮の上、2020年1月30日開催の取締役会に諮り、これを決議しております。監査役の報酬等については、2020年1月30日開催の監査役会において監査役の協議により決定しております。

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<br>(千円) | 報酬等の種類別の総額(千円) |        |           | 対象となる役員の員数<br>(名) |
|-------------------|----------------|----------------|--------|-----------|-------------------|
|                   |                | 固定報酬           | 業績連動報酬 | ストックオプション |                   |
| 取締役<br>(社外取締役は除く) | 107,600        | 107,600        | -      | -         | 3                 |
| 監査役<br>(社外監査役は除く) | -              | -              | -      | -         | -                 |
| 社外役員              | 26,700         | 26,700         | -      | -         | 7                 |

(注) 1. 連結報酬等の総額が1億円以上である者は、存在しておりません。

2. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

3. 上表には、第14回定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役及び2020年12月11日をもって辞任した社外監査役の2名を含んでおります。

(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。

また、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う株式相場全体の下落により評価益は前事業年度に比べ縮小いたしました。中長期的な観点及び経済合理性等を総合的に鑑みた結果、保有の適否に大きな影響を与えるものではなく、妥当性が認められない銘柄はないと判断しております。

B. 銘柄数及び貸借対照表計上額

|            | 銘柄数<br>(銘柄) | 貸借対照表計上額の<br>合計額(千円) |
|------------|-------------|----------------------|
| 非上場株式      | 1           | 4,996                |
| 非上場株式以外の株式 | 1           | 8,538                |

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

|            | 銘柄数<br>(銘柄) | 株式数の増加に係る取得<br>価額の合計額(千円) | 株式数の増加の理由       |
|------------|-------------|---------------------------|-----------------|
| 非上場株式      | -           | -                         | -               |
| 非上場株式以外の株式 | 1           | 947                       | 取引先の持株会を通じた株式取得 |

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

| 銘柄        | 当事業年度            | 前事業年度            | 保有目的、定量的な保有効果<br>及び株式数が増加した理由              | 当社の株式の<br>保有の有無 |
|-----------|------------------|------------------|--|-----------------|
|           | 株式数(株)           | 株式数(株)           |  |                 |
|           | 貸借対照表計上額<br>(千円) | 貸借対照表計上額<br>(千円) |  |                 |
| 株式会社ジャックス | 4,704            | 4,240            | 取引関係の維持・拡大<br>株式数は取引先の持株会を通じ<br>た株式取得により増加 | 無               |
|           | 8,538            | 10,422           |  |                 |

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

保有目的が純投資目的である投資株式  
該当事項はありません。

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

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

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51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」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)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(2019年11月1日から2020年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年11月1日から2020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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b> |                          |                          |
| 流動資産        |                          |                          |
| 現金及び預金      | 4,979,582                | 6,598,347                |
| 販売用不動産      | 2 8,528,080              | 2 15,552,624             |
| 仕掛販売用不動産    | 49,406                   | 2 1,743,114              |
| 前渡金         | 1,106,278                | 807,310                  |
| その他         | 236,769                  | 265,800                  |
| 貸倒引当金       | -                        | 30,652                   |
| 流動資産合計      | 14,900,117               | 24,936,544               |
| 固定資産        |                          |                          |
| 有形固定資産      |                          |                          |
| 建物及び構築物     | 54,710                   | 57,772                   |
| 減価償却累計額     | 16,532                   | 20,089                   |
| 建物及び構築物(純額) | 38,177                   | 37,683                   |
| その他         | 14,244                   | 27,083                   |
| 減価償却累計額     | 9,119                    | 11,856                   |
| その他(純額)     | 5,125                    | 15,226                   |
| 有形固定資産合計    | 43,303                   | 52,909                   |
| 無形固定資産      |                          |                          |
| のれん         | -                        | 539,942                  |
| ソフトウェア      | 1,013                    | 39,916                   |
| 無形固定資産合計    | 1,013                    | 579,859                  |
| 投資その他の資産    |                          |                          |
| 投資有価証券      | 15,419                   | 13,534                   |
| 繰延税金資産      | 81,460                   | 156,866                  |
| その他         | 150,468                  | 1 175,969                |
| 投資その他の資産合計  | 247,348                  | 346,370                  |
| 固定資産合計      | 291,665                  | 979,139                  |
| 資産合計        | 15,191,783               | 25,915,684               |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                          |
| 流動負債          |                          |                          |
| 工事未払金         | 78,363                   | 111,118                  |
| 短期借入金         | 2,148,886                | 2,349,330                |
| 1年内償還予定の社債    | -                        | 42,000                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,338,777,851            | 2,380,005,312            |
| 未払法人税等        | 390,956                  | 740,316                  |
| 賞与引当金         | 16,538                   | 18,021                   |
| 空室保証引当金       | 25,684                   | 34,808                   |
| 債務保証損失引当金     | -                        | 25,187                   |
| 転貸損失引当金       | -                        | 28,222                   |
| その他           | 305,644                  | 430,232                  |
| 流動負債合計        | 6,182,924                | 12,925,549               |
| 固定負債          |                          |                          |
| 社債            | -                        | 237,000                  |
| 長期借入金         | 2,319,444,201            | 2,342,292,475            |
| 株主優待引当金       | 25,139                   | 25,814                   |
| その他           | 22,007                   | 37,195                   |
| 固定負債合計        | 1,991,347                | 4,592,485                |
| 負債合計          | 8,174,271                | 17,518,034               |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                          |
| 株主資本          |                          |                          |
| 資本金           | 1,589,516                | 1,593,771                |
| 資本剰余金         | 1,498,016                | 1,502,271                |
| 利益剰余金         | 4,145,550                | 5,633,805                |
| 自己株式          | 214,924                  | 329,689                  |
| 株主資本合計        | 7,018,158                | 8,400,159                |
| その他の包括利益累計額   |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金  | 1,890                    | 74                       |
| 為替換算調整勘定      | 2,536                    | 2,434                    |
| その他の包括利益累計額合計 | 646                      | 2,508                    |
| 純資産合計         | 7,017,512                | 8,397,650                |
| 負債純資産合計       | 15,191,783               | 25,915,684               |

## 【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<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高             | 23,376,633                                 | 26,323,011                                 |
| 売上原価            | 19,883,818                                 | 1 21,532,545                               |
| 売上総利益           | 3,492,814                                  | 4,790,465                                  |
| 販売費及び一般管理費      | 2 1,737,285                                | 2 1,961,256                                |
| 営業利益            | 1,755,529                                  | 2,829,209                                  |
| 営業外収益           |  |  |
| 受取利息            | 58   | 81   |
| 受取配当金           | 316  | 414  |
| 受取手数料           | 2,846                                      | 2,500                                      |
| 違約金収入           | 27,593                                     | 27,726                                     |
| その他             | 1,103                                      | 5,147                                      |
| 営業外収益合計         | 31,918                                     | 35,870                                     |
| 営業外費用           |  |  |
| 支払利息            | 107,241                                    | 158,617                                    |
| 支払手数料           | 29,136                                     | 49,296                                     |
| その他             | 712  | 12,899                                     |
| 営業外費用合計         | 137,091                                    | 220,813                                    |
| 経常利益            | 1,650,357                                  | 2,644,265                                  |
| 税金等調整前当期純利益     | 1,650,357                                  | 2,644,265                                  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 549,151                                    | 868,598                                    |
| 法人税等調整額         | 26,032                                     | 50,741                                     |
| 法人税等合計          | 523,119                                    | 817,857                                    |
| 当期純利益           | 1,127,238                                  | 1,826,407                                  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,127,238                                  | 1,826,407                                  |

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益        | 1,127,238                                  | 1,826,407                                  |
| その他の包括利益     |  |  |
| その他有価証券評価差額金 | 1,021                                      | 1,964                                      |
| 為替換算調整勘定     | 455  | 102  |
| その他の包括利益合計   | 566  | 1,862                                      |
| 包括利益         | 1,127,804                                  | 1,824,545                                  |
| (内訳)         |  |  |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,127,804                                  | 1,824,545                                  |
| 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 2018年11月1日 至 2019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                   | 1,588,123 | 1,496,623 | 3,273,293 | 130     | 6,357,910 |
| 当期変動額                   |           |           |           |         |           |
| 新株の発行<br>（新株予約権の行使）     | 1,393     | 1,393     |           |         | 2,786     |
| 剰余金の配当                  |           |           | 254,981   |         | 254,981   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |           |           | 1,127,238 |         | 1,127,238 |
| 自己株式の取得                 |           |           |           | 214,794 | 214,794   |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |           |           |           |         | -         |
| 当期変動額合計                 | 1,393     | 1,393     | 872,256   | 214,794 | 660,248   |
| 当期末残高                   | 1,589,516 | 1,498,016 | 4,145,550 | 214,924 | 7,018,158 |

（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                   | 869          | 2,081    | 1,212         | 6,356,697 |
| 当期変動額                   |              |          |               |           |
| 新株の発行<br>（新株予約権の行使）     |              |          | -             | 2,786     |
| 剰余金の配当                  |              |          | -             | 254,981   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |              |          | -             | 1,127,238 |
| 自己株式の取得                 |              |          | -             | 214,794   |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | 1,021        | 455      | 566           | 566       |
| 当期変動額合計                 | 1,021        | 455      | 566           | 660,814   |
| 当期末残高                   | 1,890        | 2,536    | 646           | 7,017,512 |

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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                   | 1,589,516 | 1,498,016 | 4,145,550 | 214,924 | 7,018,158 |
| 当期変動額                   |           |           |           |         |           |
| 新株の発行<br>（新株予約権の行使）     | 4,255     | 4,255     |           |         | 8,510     |
| 剰余金の配当                  |           |           | 338,152   |         | 338,152   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |           |           | 1,826,407 |         | 1,826,407 |
| 自己株式の取得                 |           |           |           | 114,764 | 114,764   |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |           |           |           |         | -         |
| 当期変動額合計                 | 4,255     | 4,255     | 1,488,254 | 114,764 | 1,382,000 |
| 当期末残高                   | 1,593,771 | 1,502,271 | 5,633,805 | 329,689 | 8,400,159 |

（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                   | 1,890        | 2,536    | 646           | 7,017,512 |
| 当期変動額                   |              |          |               |           |
| 新株の発行<br>（新株予約権の行使）     |              |          | -             | 8,510     |
| 剰余金の配当                  |              |          | -             | 338,152   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |              |          | -             | 1,826,407 |
| 自己株式の取得                 |              |          | -             | 114,764   |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | 1,964        | 102      | 1,862         | 1,862     |
| 当期変動額合計                 | 1,964        | 102      | 1,862         | 1,380,138 |
| 当期末残高                   | 74           | 2,434    | 2,508         | 8,397,650 |

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

|                          | 前連結会計年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|--------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 税金等調整前当期純利益              | 1,650,357                                  | 2,644,265                                  |
| 減価償却費                    | 56,696                                     | 96,349                                     |
| 賞与引当金の増減額(は減少)           | 99   | 1,175                                      |
| 空室保証引当金の増減額(は減少)         | 5,075                                      | 9,124                                      |
| 株主優待引当金の増減額(は減少)         | 25,139                                     | 675  |
| 転貸損失引当金の増減額(は減少)         | -  | 28,222                                     |
| 受取利息及び受取配当金              | 374  | 496  |
| 支払利息                     | 107,241                                    | 158,617                                    |
| 前渡金の増減額(は増加)             | 376,563                                    | 298,967                                    |
| たな卸資産の増減額(は増加)           | 2,996,593                                  | 8,825,250                                  |
| 仕入債務の増減額(は減少)            | 36,341                                     | 32,755                                     |
| 未払消費税等の増減額(は減少)          | 286,736                                    | -  |
| その他                      | 116,627                                    | 148,908                                    |
| 小計                       | 1,896,144                                  | 5,409,035                                  |
| 利息及び配当金の受取額              | 110  | 148  |
| 利息の支払額                   | 107,922                                    | 169,738                                    |
| 法人税等の支払額                 | 638,653                                    | 533,478                                    |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  | <b>2,642,610</b>                           | <b>6,112,104</b>                           |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 有形固定資産の取得による支出           | 40,050                                     | 4,656                                      |
| 投資有価証券の取得による支出           | 599  | 599  |
| 無形固定資産の取得による支出           | -  | 29,444                                     |
| 定期預金の預入による支出             | 20,019                                     | 20,021                                     |
| 定期預金の払戻による収入             | 20,018                                     | 20,019                                     |
| 関係会社株式の取得による支出           | -  | 20,000                                     |
| 敷金の差入による支出               | 21,545                                     | -  |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | -  | 2 527,234                                  |
| その他                      | 5,368                                      | 130  |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  | <b>56,829</b>                              | <b>582,067</b>                             |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 短期借入金の純増減額(は減少)          | 1,195,656                                  | 2,002,444                                  |
| 長期借入れによる収入               | 9,876,970                                  | 13,162,020                                 |
| 長期借入金の返済による支出            | 8,749,991                                  | 6,686,285                                  |
| 社債の発行による収入               | -  | 300,000                                    |
| 社債の償還による支出               | 10,000                                     | 21,000                                     |
| 株式の発行による収入               | 2,377                                      | 8,071                                      |
| 自己株式の取得による支出             | 214,794                                    | 114,764                                    |
| 配当金の支払額                  | 254,981                                    | 338,152                                    |
| その他                      | -  | 536  |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  | <b>1,845,236</b>                           | <b>8,312,870</b>                           |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額         | 410  | 64   |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少)       | 854,613                                    | 1,618,763                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高           | 5,814,176                                  | 4,959,562                                  |
| 現金及び現金同等物の期末残高           | 1 4,959,562                                | 1 6,578,325                                |

【注記事項】

( 継続企業の前提に関する事項 )

該当事項はありません。

( 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 )

1 . 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

4社

連結子会社の名称

株式会社グッドコム

臺灣家得可睦股份有限公司

上海家徳可睦商務諮詢有限公司

株式会社ルームバンクインシュア

上記のうち、株式会社ルームバンクインシュアにつきましては、2020年9月9日付でその全株式を取得したことにより当連結会計年度より連結の範囲に含めております。なお、2020年9月30日をみなし取得日としたため、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しております。

(2) 非連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社キャピタルサポートコンサルティング

( 連結の範囲から除いた理由 )

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

(3) 開示対象特別目的会社

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

2 . 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、上海家徳可睦商務諮詢有限公司の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務数値を使用しております。

また、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

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法 ( 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。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、次のとおりであります。

|         |        |
|---------|--------|
| 建物及び構築物 | 8年～20年 |
| その他     | 4年～10年 |

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

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

リース資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

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

空室保証引当金

空室保証による将来の費用発生に備えるため、当連結会計年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。

株主優待引当金

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

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については社内の債権格付に基づき回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

債務保証損失引当金

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

転貸損失引当金

転貸借契約の残存期間に発生する損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入総額を控除した金額を計上しております。

(4) 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。

(5) 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リスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

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14,266千円であります。

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。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 令和2年3月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 令和2年3月31日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年10月期の期首より適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 令和1年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 令和1年7月4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 令和1年7月4日)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 令和1年7月4日)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 令和2年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。

時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品

また、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年10月期の期首より適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(会計上の見積りの開示に関する会計基準)

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 令和2年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものであります。

(2) 適用予定日

2021年10月期の期末より適用します。

(会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準)

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 令和2年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものであります。

(2) 適用予定日

2021年10月期の期末より適用します。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において独立掲記していた「株式交付費」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度において「営業外費用」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において「株式交付費」に表示していた408千円は、「営業外費用」の「その他」として組み替えております。

(追加情報)

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

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

(連結貸借対照表関係)

1 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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 関係会社株式 | - 千円                     | 20,000千円                 |
| 計      | -                        | 20,000                   |

2 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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| 販売用不動産   | 7,003,013千円              | 12,589,828千円             |
| 仕掛販売用不動産 | -                        | 1,697,842                |
| 計        | 7,003,013                | 14,287,670               |

(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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 短期借入金         | 883,190千円                | 3,236,990千円              |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,681,622                | 7,683,350                |
| 長期借入金         | 1,475,940                | 3,280,180                |
| 計             | 6,040,752                | 14,200,520               |

3 財務制限条項

前連結会計年度(2019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218,400千円(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、次の条項のいずれかの同一項目に2期連続して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。

2017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の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2016年10月決算期の年度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。

2017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の損益計算書において、経常利益の金額を0円以上に維持すること。

(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。

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。

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

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。

当連結会計年度（2020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。

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。

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、四半期末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300,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

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、四半期末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200,000千円（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797,000千円（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。

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれている転貸損失引当金繰入額

|  | 前連結会計年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|--|--|--|
|  | - 千円                                       | 28,222千円                                   |

2 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<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|------------|--|--|
| 役員報酬       | 148,586千円                                  | 140,900千円                                  |
| 給与手当       | 513,590                                    | 595,766                                    |
| 租税公課       | 178,063                                    | 245,716                                    |
| 賞与引当金繰入額   | 15,538                                     | 14,363                                     |
| 空室保証引当金繰入額 | 20,760                                     | 26,065                                     |
| 株主優待引当金繰入額 | 25,139                                     | 57,008                                     |

(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<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|---------------|--|--|
| その他有価証券評価差額金： |  |  |
| 当期発生額         | 1,471千円                                    | 2,831千円                                    |
| 税効果調整前        | 1,471                                      | 2,831                                      |
| 税効果額          | 450  | 867  |
| その他有価証券評価差額金  | 1,021                                      | 1,964                                      |
| 為替換算調整勘定：     |  |  |
| 当期発生額         | 455  | 102  |
| その他の包括利益合計    | 566  | 1,862                                      |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019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<br>期首株式数(株) | 当連結会計年度<br>増加株式数(株) | 当連結会計年度<br>減少株式数(株) | 当連結会計年度末<br>株式数(株) |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式      |                     |                     |                     |                    |
| 普通株式(注)1   | 7,285,400           | 59,600              | -                   | 7,345,000          |
| 合計         | 7,285,400           | 59,600              | -                   | 7,345,000          |
| 自己株式       |                     |                     |                     |                    |
| 普通株式(注)2,3 | 220                 | 150,036             | -                   | 150,256            |
| 合計         | 220                 | 150,036             | -                   | 150,256            |

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

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち150,000株は、自己株式の取得によるものであります。

3. 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。

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<br>(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| 2019年1月30日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 254,981        | 35              | 2018年10月31日 | 2019年1月31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<br>(千円) | 配当の原資 | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-------|---------------------|-------------|------------|
| 2020年1月30日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 338,152        | 利益剰余金 | 47                  | 2019年10月31日 | 2020年1月31日 |

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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<br>期首株式数（株） | 当連結会計年度<br>増加株式数（株） | 当連結会計年度<br>減少株式数（株） | 当連結会計年度末<br>株式数（株） |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式      |                     |                     |                     |                    |
| 普通株式（注）1   | 7,345,000           | 254,000             | -                   | 7,599,000          |
| 合計         | 7,345,000           | 254,000             | -                   | 7,599,000          |
| 自己株式       |                     |                     |                     |                    |
| 普通株式（注）2,3 | 150,256             | 71,957              | -                   | 222,213            |
| 合計         | 150,256             | 71,957              | -                   | 222,213            |

- （注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加は、ストック・オプションの権利行使に伴う新株の発行であります。  
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち71,900株は、自己株式の取得によるものであります。  
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち57株は、単元未満株式の買取りによるものであります。  
4. 2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、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<br>（千円） | 1株当たり<br>配当額（円） | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| 2020年1月30日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 338,152        | 47              | 2019年10月31日 | 2020年1月31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<br>（千円） | 配当の原資 | 1株当たり<br>配当額<br>（円） | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-------|---------------------|-------------|------------|
| 2021年1月28日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 501,621        | 利益剰余金 | 68                  | 2020年10月31日 | 2021年1月29日 |

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

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

- 1 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<br>（自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日） | 当連結会計年度<br>（自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日） |
|------------------|--|--|
| 現金及び預金           | 4,979,582千円                                | 6,598,347千円                                |
| 預入期間が3カ月を超える定期預金 | 20,019                                     | 20,021                                     |
| 現金及び現金同等物        | 4,959,562                                  | 6,578,325                                  |

- 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳  
前連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）  
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

株式の取得により新たに連結子会社となった株式会社ルームバンクインシュアの連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに取得のための支出（純額）との関係は以下のとおりであります。

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| 流動資産               | 296,660千円 |
| 固定資産               | 47,084    |
| のれん                | 539,942   |
| 流動負債               | 103,687   |
| 新規取得連結子会社株式の取得価額   | 780,000   |
| 新規取得連結子会社現金及び現金同等物 | 252,765   |
| 差引：新規連結子会社取得のための支出 | 527,234   |

（リース取引関係）

（借主側）

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産 社用車（車両運搬具）であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

|     | 前連結会計年度<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 1年内 | 59,713                   | 57,255                   |
| 1年超 | 68,952                   | 11,697                   |
| 合計  | 128,666                  | 68,952                   |

（貸主側）

1. 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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 1年内 | 74,914                   | 6,242                    |
| 1年超 | 6,242                    | -                        |
| 合計  | 81,157                   | 6,242                    |

（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及び未払法人税等は、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注）2をご参照ください。）。  
前連結会計年度（2019年10月31日）

|                                 | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価(千円)    | 差額(千円) |
|---------------------------------|--------------------|-----------|--------|
| (1) 現金及び預金                      | 4,979,582          | 4,979,582 | -      |
| (2) 投資有価証券                      | 10,422             | 10,422    | -      |
| 資産計                             | 4,990,005          | 4,990,005 | -      |
| (1) 工事未払金                       | 78,363             | 78,363    | -      |
| (2) 短期借入金                       | 1,487,886          | 1,487,886 | -      |
| (3) 未払法人税等                      | 390,956            | 390,956   | -      |
| (4) 長期借入金<br>(1年以内に返済予定のものを含む。) | 5,822,052          | 5,852,750 | 30,698 |
| 負債計                             | 7,779,258          | 7,809,956 | 30,698 |

当連結会計年度（2020年10月31日）

|                                 | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価(千円)     | 差額(千円) |
|---------------------------------|--------------------|------------|--------|
| (1) 現金及び預金                      | 6,598,347          | 6,598,347  | -      |
| (2) 投資有価証券                      | 8,538              | 8,538      | -      |
| 資産計                             | 6,606,886          | 6,606,886  | -      |
| (1) 工事未払金                       | 111,118            | 111,118    | -      |
| (2) 短期借入金                       | 3,490,330          | 3,490,330  | -      |
| (3) 未払法人税等                      | 740,316            | 740,316    | -      |
| (4) 長期借入金<br>(1年以内に返済予定のものを含む。) | 12,297,787         | 12,281,047 | 16,739 |
| (5) 社債<br>(1年以内に償還予定のものを含む。)    | 279,000            | 269,945    | 9,054  |
| 負債計                             | 16,918,551         | 16,892,757 | 25,794 |

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

投資有価証券の時価は、取引所の価格によっております。保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負 債

(1) 工事未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを含む。）

長期借入金の時価については、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た現在価値により算定しております。

(5) 社債（1年以内に償還予定のものを含む。）

当社発行社債の時価については、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た現在価値により算定しております。

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

(単位：千円)

| 区分    | 前連結会計年度<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 非上場株式 | 4,996                    | 4,996                    |

非上場株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

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(2019年10月31日)

|    | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|----|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 預金 | 4,979,058    | -                   | -                    | -            |
| 合計 | 4,979,058    | -                   | -                    | -            |

当連結会計年度(2020年10月31日)

|    | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|----|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 預金 | 6,597,403    | -                   | -                    | -            |
| 合計 | 6,597,403    | -                   | -                    | -            |

4. 社債、短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2019年10月31日)

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>2年以内<br>(千円) | 2年超<br>3年以内<br>(千円) | 3年超<br>4年以内<br>(千円) | 4年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>(千円) |
|-------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 短期借入金 | 1,487,886    | -                   | -                   | -                   | -                   | -           |
| 長期借入金 | 3,877,851    | 926,604             | 516,425             | 148,228             | 82,332              | 270,612     |
| 合計    | 5,365,737    | 926,604             | 516,425             | 148,228             | 82,332              | 270,612     |

当連結会計年度(2020年10月31日)

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>2年以内<br>(千円) | 2年超<br>3年以内<br>(千円) | 3年超<br>4年以内<br>(千円) | 4年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>(千円) |
|-------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 短期借入金 | 3,490,330    | -                   | -                   | -                   | -                   | -           |
| 長期借入金 | 8,005,312    | 877,611             | 2,140,280           | 344,284             | 286,952             | 643,348     |
| 社債    | 42,000       | 42,000              | 42,000              | 42,000              | 42,000              | 69,000      |
| 合計    | 11,537,642   | 919,611             | 2,182,280           | 386,284             | 328,952             | 712,348     |

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2019年10月31日)

| 区分                          | 連結貸借対照表計上額<br>(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<br>株式 | 15,419             | 12,694   | 2,724  |
| 合計                          | 15,419             | 12,694   | 2,724  |

当連結会計年度(2020年10月31日)

| 区分                           | 連結貸借対照表計上額<br>(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ないもの<br>株式 | 13,534             | 13,642   | 107    |
| 合計                           | 13,534             | 13,642   | 107    |

(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1回新株予約権  | 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 1名  | 当社取締役 3名<br>当社監査役 1名  | 当社取締役 2名<br>子会社取締役 1名<br>当社使用人 55名  |
| 株式の種類別のストック・オプションの数(注)1 | 普通株式 480,000株   | 普通株式 352,000株   | 普通株式 92,800株  |
| 付与日                     | 2013年1月31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。<br>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。<br>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。<br>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。  | 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<br>2043年1月30日まで  | 2013年1月31日から<br>2023年1月30日まで  | 2018年1月28日から<br>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日付及び2017年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)ならびに2020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（2020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1回新株予約権 | 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  | 480,000  | 64,000   | 40,000   |
| 権利確定      | -        | -        | -        |
| 権利行使      | 480,000  | 16,000   | 12,000   |
| 失効        | -        | -        | 2,400    |
| 未行使残      | -        | 48,000   | 25,600   |

(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日付及び2017年10月1日付株式分割（1株につき2株の割合）ならびに2020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1回新株予約権 | 第2回新株予約権 | 第3回新株予約権 |
|--------------------|----------|----------|----------|
| 権利行使価格 (円)         | 13       | 13       | 193      |
| 行使時平均株価 (円)        | 806      | 1,144    | 1,347    |
| 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日付及び2017年10月1日付株式分割（1株につき2株の割合）ならびに2020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 92,176千円  
 (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 413,460千円

(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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 繰延税金資産       |                          |                          |
| 未払事業税        | 21,886千円                 | 39,078千円                 |
| 販売用不動産       | 26,938                   | 50,929                   |
| 賞与引当金        | 5,166                    | 5,738                    |
| 空室保証引当金      | 7,884                    | 10,680                   |
| 株主優待引当金      | 7,697                    | 7,905                    |
| 転貸損失引当金      | -                        | 8,643                    |
| 貸倒引当金        | -                        | 10,604                   |
| 債務保証損失引当金    | -                        | 8,713                    |
| 未払費用         | 8,946                    | 6,193                    |
| その他          | 3,774                    | 8,912                    |
| 繰延税金資産合計     | 82,294                   | 157,400                  |
| 繰延税金負債       |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金 | 834                      | -                        |
| 未収事業税        | -                        | 533                      |
| 繰延税金負債合計     | 834                      | 533                      |
| 繰延税金資産純額     | 81,460                   | 156,866                  |

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

前連結会計年度及び当連結会計年度ともに、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの株式を取得し、子会社化いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ルームバンクインシュア  
事業の内容 滞納家賃の保証に関する業務

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社ルームバンクインシュアは、不動産賃貸借契約時に借主の保証人となる賃貸保証業務を専門に手掛けており、当社における不動産管理業務においてのシナジー効果により、効率的かつ有効に顧客を取り込むことが可能となり、収益拡大に寄与するものと判断し取得いたしました。

(3) 企業結合日

2020年9月9日(みなし取得日 2020年9月30日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

株式会社ルームバンクインシュア

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とする株式取得により、当社が株式会社ルームバンクインシュアの議決権の100%を取得したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

みなし取得日を2020年9月30日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

|       |    |           |
|-------|----|-----------|
| 取得の対価 | 現金 | 780,000千円 |
| 取得原価  |    | 780,000   |

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 14,000千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

539,942千円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力により発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額ならびにその主な内訳

|      |           |
|------|-----------|
| 流動資産 | 296,660千円 |
| 固定資産 | 47,084    |
| 資産合計 | 343,744   |
| 流動負債 | 103,687   |
| 負債合計 | 103,687   |

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当該影響の概算額については重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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。

(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とあります。

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、「自社販売」、「業者販売」、「不動産管理等」、「海外販売」及び「Good Com Fund」の5つを報告セグメントとしております。

「自社販売」、「業者販売」及び「海外販売」はともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「不動産管理等」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、「Good Com Fund」は不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売であります。

なお、当連結会計年度より、従来の「国内自社販売」を「自社販売」に、「国内業者販売」を「業者販売」に、「不動産管理」を「不動産管理等」にそれぞれ名称を変更しております。

また、「Good Com Fund」は当連結会計年度より追加された報告セグメントであり、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

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 2018年11月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

|                   | 報告セグメント   |            |         |        |               | 合計         |
|-------------------|-----------|------------|---------|--------|---------------|------------|
|                   | 自社販売      | 業者販売       | 不動産管理等  | 海外販売   | Good Com Fund |            |
| 売上高               |           |            |         |        |               |            |
| 外部顧客への売上高         | 6,951,513 | 15,694,244 | 730,875 | -      | -             | 23,376,633 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | -         | -          | 21,003  | -      | -             | 21,003     |
| 計                 | 6,951,513 | 15,694,244 | 751,879 | -      | -             | 23,397,637 |
| セグメント利益又は損失( )    | 247,041   | 1,174,201  | 361,750 | 42,427 | -             | 1,740,565  |
| その他の項目            |           |            |         |        |               |            |
| 減価償却費             | 3,488     | 581        | -       | 129    | -             | 4,198      |

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

（単位：千円）

|                   | 報告セグメント   |            |           |        |               | 合計         |
|-------------------|-----------|------------|-----------|--------|---------------|------------|
|                   | 自社販売      | 業者販売       | 不動産管理等    | 海外販売   | Good Com Fund |            |
| 売上高               |           |            |           |        |               |            |
| 外部顧客への売上高         | 7,870,006 | 17,211,117 | 1,165,551 | 29,269 | 47,066        | 26,323,011 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | -         | -          | 34,149    | -      | -             | 34,149     |
| 計                 | 7,870,006 | 17,211,117 | 1,199,701 | 29,269 | 47,066        | 26,357,161 |
| セグメント利益又は損失（ ）    | 230,081   | 2,123,096  | 551,776   | 18,070 | 75,098        | 2,811,785  |
| その他の項目            |           |            |           |        |               |            |
| 減価償却費             | 5,015     | 904        | -         | 82     | 4,814         | 10,816     |

（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   | 23,397,637 | 26,357,161 |
| セグメント間取引消去 | 21,003     | 34,149     |
| 連結財務諸表の売上高 | 23,376,633 | 26,323,011 |

（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    | 1,740,565 | 2,811,785 |
| セグメント間取引消去  | 14,964    | 17,423    |
| 連結財務諸表の営業利益 | 1,755,529 | 2,829,209 |

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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 |
|-----------|-----------|------------|
| 株式会社MAXIV | 3,135,585 | 業者販売       |

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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

(単位：千円)

| 日本         | 台湾     | 合計         |
|------------|--------|------------|
| 26,293,742 | 29,269 | 26,323,011 |

(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 |
|-------------------------|-----------|------------|
| ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特定目的会社 | 9,706,800 | 業者販売       |

【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】

該当事項はありません。

【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】

「不動産管理等」セグメントにおいて、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得したことに伴い、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。これにより、のれんが539,942千円発生しております。

(単位：千円)

|       | 自社販売 | 業者販売 | 不動産管理等  | 海外販売 | Good Com Fund | 合計      |
|-------|------|------|---------|------|---------------|---------|
| 当期償却額 | -    | -    | -       | -    | -             | -       |
| 当期末残高 | -    | -    | 539,942 | -    | -             | 539,942 |

【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】

前連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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 2019年11月1日 至 2020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、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、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。

|                      | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|----------------------|--------------------------|
| 特別目的会社数              | 1 組合                     |
| 直近の決算日における資産総額(単純合算) | 50,000千円                 |
| 負債総額(単純合算)           | - 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

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）における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<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|-------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額         | 487.68円                                    | 569.19円                                    |
| 1株当たり当期純利益        | 78.51円                                     | 124.48円                                    |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 75.17円                                     | 122.40円                                    |

(注) 1. 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|----------------------------|--|--|
| 1株当たり当期純利益                 |  |  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益(千円)        | 1,127,238                                  | 1,826,407                                  |
| 普通株主に帰属しない金額(千円)           | -  | -  |
| 普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円) | 1,127,238                                  | 1,826,407                                  |
| 普通株式の期中平均株式数(株)            | 14,358,424                                 | 14,672,178                                 |
| 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)                 | 637,616                                    | 249,383                                    |
| (うち新株予約権(株))               | (637,616)                                  | (249,383)                                  |

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<br>(2019年10月31日) | 当連結会計年度<br>(2020年10月31日) |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円)                  | 7,017,512                | 8,397,650                |
| 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)             | 7,017,512                | 8,397,650                |
| 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) | 14,389,488               | 14,753,574               |

(重要な後発事象)

当社は、2020年9月29日開催の取締役会決議に基づき、2020年11月1日付で株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的

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

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2020年10月31日(土)(実質的には2020年10月30日(金))を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき2株の割合をもって株式分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数 7,599,000株

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 今回の分割により増加する株式数 | 7,599,000株  |
| 株式分割後の発行済株式総数   | 15,198,000株 |
| 株式分割後の発行可能株式総数  | 45,600,000株 |

(3) 分割の日程

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 基準日公告日 | 2020年10月16日(金)                      |
| 基準日    | 2020年10月31日(土)(実質的には2020年10月30日(金)) |
| 効力発生日  | 2020年11月1日(日)                       |

3. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2020年11月1日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容(下線は変更部分)

| 変更前   | 変更後   |
|---|---|
| (発行可能株式総数)<br>第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>22,800,000株</u> とする。 | (発行可能株式総数)<br>第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>45,600,000株</u> とする。 |

(3) 変更の日程

|       |               |
|-------|---------------|
| 効力発生日 | 2020年11月1日(日) |
|-------|---------------|

4. 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、(1株当たり情報)に記載しております。

5. 新株予約権行使価格の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価格を2020年11月1日以降、以下のとおり調整いたしました。

|          | 調整前行使価格 | 調整後行使価格 |
|----------|---------|---------|
| 第2回新株予約権 | 25円     | 13円     |
| 第3回新株予約権 | 385円    | 193円    |

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

| 会社名               | 銘柄       | 発行年月日       | 当期首残高<br>(千円) | 当期末残高<br>(千円)       | 利率(%) | 担保 | 償還期限        |
|-------------------|----------|-------------|---------------|---------------------|-------|----|-------------|
| 株式会社グッド<br>コムアセット | 第2回無担保社債 | 2019年12月25日 | -             | 279,000<br>(42,000) | 0.45  | なし | 2026年12月25日 |
| 合計                | -        | -           | -             | 279,000<br>(42,000) | -     | -  | -           |

(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<br>(千円) | 1年超2年以内<br>(千円) | 2年超3年以内<br>(千円) | 3年超4年以内<br>(千円) | 4年超5年以内<br>(千円) |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 42,000       | 42,000          | 42,000          | 42,000          | 42,000          |

## 【借入金等明細表】

| 区分                      | 当期首残高<br>(千円) | 当期末残高<br>(千円) | 平均利率<br>(%) | 返済期限                 |
|-------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------------|
| 短期借入金                   | 1,487,886     | 3,490,330     | 1.598       | -                    |
| 1年以内に返済予定の長期借入金         | 3,877,851     | 8,005,312     | 1.571       | -                    |
| 1年以内に返済予定のリース債務         | -             | 2,036         | -           | -                    |
| 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。) | 1,944,201     | 4,292,475     | 1.264       | 2021年11月～<br>2038年2月 |
| リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。) | -             | 6,682         | -           | 2021年11月～<br>2023年7月 |
| その他有利子負債                | -             | -             | -           | -                    |
| 合計                      | 7,309,938     | 15,796,836    | -           | -                    |

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)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<br>(千円) | 2年超3年以内<br>(千円) | 3年超4年以内<br>(千円) | 4年超5年以内<br>(千円) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 長期借入金 | 877,611         | 2,140,280       | 344,284         | 286,952         |
| リース債務 | 2,036           | 4,645           | -               | -               |

## 【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)                      | 2,344,662 | 7,994,033 | 20,955,364 | 26,323,011 |
| 税金等調整前四半期(当期)<br>純利益(千円)     | 107,291   | 576,284   | 2,362,178  | 2,644,265  |
| 親会社株主に帰属する四半期<br>(当期)純利益(千円) | 71,175    | 388,226   | 1,599,520  | 1,826,407  |
| 1株当たり四半期(当期)純<br>利益(円)       | 4.95      | 26.69     | 109.19     | 124.48     |

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。

| (会計期間)             | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| 1株当たり四半期純利益<br>(円) | 4.95  | 21.57 | 81.53 | 15.39 |

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

|             | 前事業年度<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日)  |
|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b> |                        |                         |
| 流動資産        |                        |                         |
| 現金及び預金      | 4,679,435              | 6,011,369               |
| 販売用不動産      | <sup>1</sup> 8,528,080 | <sup>1</sup> 15,552,624 |
| 仕掛販売用不動産    | 49,406                 | <sup>1</sup> 1,743,114  |
| 貯蔵品         | 34,588                 | 56,008                  |
| 前渡金         | 1,106,278              | 807,310                 |
| 前払費用        | 50,224                 | 44,863                  |
| 未収消費税等      | 106,436                | 35,551                  |
| その他         | <sup>2</sup> 21,964    | <sup>2</sup> 16,539     |
| 流動資産合計      | 14,576,415             | 24,267,382              |
| 固定資産        |                        |                         |
| 有形固定資産      |                        |                         |
| 建物          | 35,459                 | 32,818                  |
| 構築物         | 986                    | 888                     |
| 工具、器具及び備品   | 5,125                  | 7,586                   |
| リース資産       | -                      | 7,639                   |
| 有形固定資産合計    | 41,571                 | 48,933                  |
| 無形固定資産      |                        |                         |
| ソフトウェア      | 1,013                  | 25,223                  |
| 無形固定資産合計    | 1,013                  | 25,223                  |
| 投資その他の資産    |                        |                         |
| 投資有価証券      | 15,419                 | 13,534                  |
| 関係会社株式      | 20,000                 | <sup>1</sup> 827,250    |
| 出資金         | 200                    | 300                     |
| 長期前払費用      | 64,453                 | 62,991                  |
| 繰延税金資産      | 85,661                 | 138,454                 |
| 敷金及び保証金     | 79,399                 | 78,264                  |
| その他         | 4,414                  | 4,414                   |
| 投資その他の資産合計  | 269,549                | 1,125,210               |
| 固定資産合計      | 312,134                | 1,199,367               |
| 資産合計        | 14,888,550             | 25,466,750              |

(単位：千円)

|                 | 前事業年度<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日) |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>負債の部</b>     |                        |                        |
| <b>流動負債</b>     |                        |                        |
| 工事未払金           | 78,363                 | 111,118                |
| 短期借入金           | 1 1,487,886            | 1 3,490,330            |
| 1年内償還予定の社債      | -                      | 42,000                 |
| 1年内返済予定の長期借入金   | 1 3,877,851            | 1 8,005,312            |
| 未払金             | 2 88,299               | 2 98,858               |
| 未払費用            | 16,766                 | 22,558                 |
| 未払法人税等          | 385,802                | 724,899                |
| 前受金             | 3,300                  | 28,015                 |
| 賞与引当金           | 13,962                 | 12,503                 |
| 空室保証引当金         | 25,174                 | 34,277                 |
| 転貸損失引当金         | -                      | 28,222                 |
| リース債務           | -                      | 2,036                  |
| その他             | 15,219                 | 21,294                 |
| 流動負債合計          | 5,992,624              | 12,621,426             |
| <b>固定負債</b>     |                        |                        |
| 社債              | -                      | 237,000                |
| 長期借入金           | 1 1,944,201            | 1 4,292,475            |
| 株主優待引当金         | 25,139                 | 25,814                 |
| リース債務           | -                      | 6,682                  |
| 固定負債合計          | 1,969,340              | 4,561,972              |
| 負債合計            | 7,961,964              | 17,183,398             |
| <b>純資産の部</b>    |                        |                        |
| <b>株主資本</b>     |                        |                        |
| 資本金             | 1,589,516              | 1,593,771              |
| <b>資本剰余金</b>    |                        |                        |
| 資本準備金           | 1,498,016              | 1,502,271              |
| 資本剰余金合計         | 1,498,016              | 1,502,271              |
| <b>利益剰余金</b>    |                        |                        |
| 利益準備金           | 4,192                  | 4,192                  |
| <b>その他利益剰余金</b> |                        |                        |
| 繰越利益剰余金         | 4,047,895              | 5,512,880              |
| 利益剰余金合計         | 4,052,087              | 5,517,072              |
| 自己株式            | 214,924                | 329,689                |
| 株主資本合計          | 6,924,695              | 8,283,426              |
| <b>評価・換算差額等</b> |                        |                        |
| その他有価証券評価差額金    | 1,890                  | 74                     |
| 評価・換算差額等合計      | 1,890                  | 74                     |
| 純資産合計           | 6,926,586              | 8,283,352              |
| 負債純資産合計         | 14,888,550             | 25,466,750             |

## 【損益計算書】

(単位：千円)

|              | 前事業年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当事業年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|--------------|--|--|
| 売上高          | 23,059,454                               | 25,921,225                               |
| 売上原価         | 19,683,975                               | 1 21,257,732                             |
| 売上総利益        | 3,375,479                                | 4,663,493                                |
| 販売費及び一般管理費   | 2, 3 1,641,135                           | 2, 3 1,860,082                           |
| 営業利益         | 1,734,343                                | 2,803,411                                |
| 営業外収益        |  |  |
| 受取利息         | 49                                       | 73                                       |
| 受取配当金        | 316                                      | 414                                      |
| 受取家賃         | 2 10,083                                 | 2 13,385                                 |
| 業務受託収入       | 2 4,228                                  | 2 4,678                                  |
| 違約金収入        | 6,968                                    | 2,416                                    |
| その他          | 2 1,173                                  | 2 2,617                                  |
| 営業外収益合計      | 22,820                                   | 23,585                                   |
| 営業外費用        |  |  |
| 支払利息         | 107,220                                  | 157,503                                  |
| 社債利息         | 21                                       | 1,114                                    |
| 支払保証料        | 303                                      | 2,062                                    |
| 支払手数料        | 29,136                                   | 49,296                                   |
| 株式交付費        | 408                                      | 438                                      |
| その他          | 7  | 10,374                                   |
| 営業外費用合計      | 137,098                                  | 220,789                                  |
| 経常利益         | 1,620,065                                | 2,606,207                                |
| 特別損失         |  |  |
| 関係会社株式評価損    | -  | 6,749                                    |
| 特別損失合計       | -  | 6,749                                    |
| 税引前当期純利益     | 1,620,065                                | 2,599,458                                |
| 法人税、住民税及び事業税 | 538,478                                  | 848,245                                  |
| 法人税等調整額      | 26,209                                   | 51,925                                   |
| 法人税等合計       | 512,268                                  | 796,319                                  |
| 当期純利益        | 1,107,796                                | 1,803,138                                |

【売上原価明細書】

| 区分        | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) |            | 当事業年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |            |
|-----------|----------|--|------------|--|------------|
|           |          | 金額(千円)                                   | 構成比<br>(%) | 金額(千円)                                   | 構成比<br>(%) |
| 土地購入費     |          | 4,312                                    | 0.0        | 21,428                                   | 0.1        |
| 外注建築工事費   |          | 50,298                                   | 0.3        | 57,094                                   | 0.3        |
| 支払利息      |          | 235                                      | 0.0        | 997                                      | 0.0        |
| 諸経費       |          | 124,563                                  | 0.6        | 100,654                                  | 0.5        |
| 購入不動産     | 2        | 19,494,449                               | 99.0       | 20,938,878                               | 98.5       |
| 支払家賃      |          | 10,116                                   | 0.1        | 110,455                                  | 0.5        |
| 転貸損失引当金繰入 |          | -  | -          | 28,222                                   | 0.1        |
| 計         |          | 19,683,975                               | 100.0      | 21,257,732                               | 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 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

|                         | 株主資本      |           |             |       |                             |             |         | 自己株式      | 株主資本合計 |
|-------------------------|-----------|-----------|-------------|-------|-----------------------------|-------------|---------|-----------|--------|
|                         | 資本金       | 資本剰余金     |             | 利益剰余金 |                             |             |         |           |        |
|                         |           | 資本準備金     | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金 | その他利益<br>剰余金<br>繰越利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |         |           |        |
| 当期首残高                   | 1,588,123 | 1,496,623 | 1,496,623   | 4,192 | 3,195,079                   | 3,199,271   | 130     | 6,283,888 |        |
| 当期変動額                   |           |           |             |       |                             |             |         |           |        |
| 新株の発行<br>（新株予約権の行使）     | 1,393     | 1,393     | 1,393       |       |                             | -           |         | 2,786     |        |
| 剰余金の配当                  |           |           | -           |       | 254,981                     | 254,981     |         | 254,981   |        |
| 当期純利益                   |           |           | -           |       | 1,107,796                   | 1,107,796   |         | 1,107,796 |        |
| 自己株式の取得                 |           |           | -           |       |                             | -           | 214,794 | 214,794   |        |
| 株主資本以外の項目の当<br>期変動額（純額） |           |           | -           |       |                             | -           |         | -         |        |
| 当期変動額合計                 | 1,393     | 1,393     | 1,393       | -     | 852,815                     | 852,815     | 214,794 | 640,807   |        |
| 当期末残高                   | 1,589,516 | 1,498,016 | 1,498,016   | 4,192 | 4,047,895                   | 4,052,087   | 214,924 | 6,924,695 |        |

（単位：千円）

|                         | 評価・換算差額等         |                | 純資産合計     |
|-------------------------|------------------|----------------|-----------|
|                         | その他有価証<br>券評価差額金 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |
| 当期首残高                   | 869              | 869            | 6,284,757 |
| 当期変動額                   |                  |                |           |
| 新株の発行<br>（新株予約権の行使）     |                  | -              | 2,786     |
| 剰余金の配当                  |                  | -              | 254,981   |
| 当期純利益                   |                  | -              | 1,107,796 |
| 自己株式の取得                 |                  | -              | 214,794   |
| 株主資本以外の項目の当<br>期変動額（純額） | 1,021            | 1,021          | 1,021     |
| 当期変動額合計                 | 1,021            | 1,021          | 641,828   |
| 当期末残高                   | 1,890            | 1,890          | 6,926,586 |

当事業年度(自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)

(単位:千円)

|                         | 株主資本      |           |             |       |                             |             |         | 自己株式      | 株主資本合計 |
|-------------------------|-----------|-----------|-------------|-------|-----------------------------|-------------|---------|-----------|--------|
|                         | 資本金       | 資本剰余金     |             | 利益剰余金 |                             |             |         |           |        |
|                         |           | 資本準備金     | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金 | その他利益<br>剰余金<br>繰越利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |         |           |        |
| 当期首残高                   | 1,589,516 | 1,498,016 | 1,498,016   | 4,192 | 4,047,895                   | 4,052,087   | 214,924 | 6,924,695 |        |
| 当期変動額                   |           |           |             |       |                             |             |         |           |        |
| 新株の発行<br>(新株予約権の行使)     | 4,255     | 4,255     | 4,255       |       |                             | -           |         | 8,510     |        |
| 剰余金の配当                  |           |           | -           |       | 338,152                     | 338,152     |         | 338,152   |        |
| 当期純利益                   |           |           | -           |       | 1,803,138                   | 1,803,138   |         | 1,803,138 |        |
| 自己株式の取得                 |           |           | -           |       |                             | -           | 114,764 | 114,764   |        |
| 株主資本以外の項目の当<br>期変動額(純額) |           |           | -           |       |                             | -           |         | -         |        |
| 当期変動額合計                 | 4,255     | 4,255     | 4,255       | -     | 1,464,985                   | 1,464,985   | 114,764 | 1,358,730 |        |
| 当期末残高                   | 1,593,771 | 1,502,271 | 1,502,271   | 4,192 | 5,512,880                   | 5,517,072   | 329,689 | 8,283,426 |        |

(単位:千円)

|                         | 評価・換算差額等         |                | 純資産合計     |
|-------------------------|------------------|----------------|-----------|
|                         | その他有価証<br>券評価差額金 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |
| 当期首残高                   | 1,890            | 1,890          | 6,926,586 |
| 当期変動額                   |                  |                |           |
| 新株の発行<br>(新株予約権の行使)     |                  | -              | 8,510     |
| 剰余金の配当                  |                  | -              | 338,152   |
| 当期純利益                   |                  | -              | 1,803,138 |
| 自己株式の取得                 |                  | -              | 114,764   |
| 株主資本以外の項目の当<br>期変動額(純額) | 1,964            | 1,964          | 1,964     |
| 当期変動額合計                 | 1,964            | 1,964          | 1,356,766 |
| 当期末残高                   | 74               | 74             | 8,283,352 |

【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

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（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。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2 . たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

(2) 貯蔵品

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

3 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、次のとおりであります。

建物及び構築物 8年～20年

その他 4年～10年

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

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

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

4 . 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

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

(2) 空室保証引当金

空室保証による将来の費用発生に備えるため、当事業年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。

(3) 株主優待引当金

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

(4) 転貸損失引当金

転貸借契約の残存期間に発生する損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入総額を控除した金額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(2) 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14,266千円であります。

(追加情報)

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

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

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

|          | 前事業年度<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日) |
|----------|------------------------|------------------------|
| 販売用不動産   | 7,003,013千円            | 12,589,828千円           |
| 仕掛販売用不動産 | -                      | 1,697,842              |
| 関係会社株式   | -                      | 794,000                |
| 計        | 7,003,013              | 15,081,670             |

担保に係る債務

|               | 前事業年度<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 短期借入金         | 883,190千円              | 3,236,990千円            |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,681,622              | 7,683,350              |
| 長期借入金         | 1,475,940              | 3,280,180              |
| 計             | 6,040,752              | 14,200,520             |

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

|        | 前事業年度<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日) |
|--------|------------------------|------------------------|
| 短期金銭債権 | 810千円                  | 143千円                  |
| 短期金銭債務 | 360                    | 1,478                  |

(損益計算書関係)

1 売上原価に含まれている転貸損失引当金繰入額

|  | 前事業年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当事業年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|--|--|--|
|  | - 千円                                     | 28,222千円                                 |

2 関係会社との取引高

|            | 前事業年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当事業年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|------------|--|--|
| 営業取引による取引高 | 21,003千円                                 | 34,949千円                                 |
| 営業取引以外の取引高 | 14,964                                   | 18,862                                   |

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額ならびにおおよその割合は、次のとおりであります。

|            | 前事業年度<br>(自 2018年11月1日<br>至 2019年10月31日) | 当事業年度<br>(自 2019年11月1日<br>至 2020年10月31日) |
|------------|--|--|
| 役員報酬       | 144,986千円                                | 134,300千円                                |
| 給与手当       | 450,448                                  | 534,153                                  |
| 販売促進費      | 126,133                                  | 153,782                                  |
| 租税公課       | 173,511                                  | 235,312                                  |
| 減価償却費      | 4,119                                    | 10,711                                   |
| 賞与引当金繰入額   | 12,962                                   | 11,503                                   |
| 空室保証引当金繰入額 | 20,382                                   | 25,750                                   |
| 株主優待引当金繰入額 | 25,139                                   | 57,008                                   |
| おおよその割合    |  |  |
| 販売費        | 40.3%                                    | 42.1%                                    |
| 一般管理費      | 59.7                                     | 57.9                                     |

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる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<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日) |
|-------|------------------------|------------------------|
| 子会社株式 | 20,000                 | 827,250                |
| 計     | 20,000                 | 827,250                |

(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<br>(2019年10月31日) | 当事業年度<br>(2020年10月31日) |
|--------------|------------------------|------------------------|
| 繰延税金資産       |                        |                        |
| 未払事業税        | 21,326千円               | 37,844千円               |
| 販売用不動産       | 26,938                 | 50,929                 |
| 賞与引当金        | 4,275                  | 3,829                  |
| 空室保証引当金      | 7,708                  | 10,497                 |
| 株主優待引当金      | 7,697                  | 7,905                  |
| 転貸損失引当金      | -                      | 8,643                  |
| 未払費用         | 8,946                  | 6,193                  |
| 関係会社株式       | 6,074                  | 8,142                  |
| その他          | 3,528                  | 4,470                  |
| 繰延税金資産合計     | 86,496                 | 138,454                |
| 繰延税金負債       |                        |                        |
| その他有価証券評価差額金 | 834                    | -                      |
| 繰延税金負債合計     | 834                    | -                      |
| 繰延税金資産純額     | 85,661                 | 138,454                |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度及び当事業年度ともに、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

「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(重要な後発事象)」に記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

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

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

| 区 分    | 資産の種類     | 当期首残高  | 当期増加額  | 当期減少額 | 当期償却額 | 当期末残高  | 減価償却累計額 |
|--------|-----------|--------|--------|-------|-------|--------|---------|
| 有形固定資産 | 建物        | 35,459 | -      | -     | 2,640 | 32,818 | 18,176  |
|        | 構築物       | 986    | -      | -     | 98    | 888    | 1,016   |
|        | 工具、器具及び備品 | 5,125  | 4,656  | -     | 2,195 | 7,586  | 11,314  |
|        | リース資産     | -      | 8,182  | -     | 542   | 7,639  | 542     |
|        | 計         | 41,571 | 12,838 | -     | 5,476 | 48,933 | 31,049  |
| 無形固定資産 | ソフトウェア    | 1,013  | 29,444 | -     | 5,234 | 25,223 | 6,318   |
|        | 計         | 1,013  | 29,444 | -     | 5,234 | 25,223 | 6,318   |

- (注) 1. 工具、器具及び備品の「当期増加額」は、事務所のレイアウト変更工事に関わるものであります。  
2. リース資産の「当期増加額」は、社用車のリース契約に関わるものであります。  
3. ソフトウェアの「当期増加額」は、社内利用の他社制作ソフトウェアに関わるものであります。

【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   | 13,962 | 22,123 | 23,582 | 12,503 |
| 空室保証引当金 | 25,174 | 25,750 | 16,647 | 34,277 |
| 株主優待引当金 | 25,139 | 57,008 | 56,332 | 25,814 |
| 転貸損失引当金 | -      | 28,222 | -      | 28,222 |

(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<br>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       | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部   |
| 株主名簿管理人    | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社   |
| 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。<br>公告掲載URL <a href="https://www.goodcomasset.co.jp/">https://www.goodcomasset.co.jp/</a>  |
| 株主に対する特典   | 株主優待ポイント制度を導入していましたが、2020年9月29日開催の取締役会決議により、2020年4月30日現在の当社株主名簿に記載又は記録された株主様に対して贈呈したポイントをもって、株主優待制度を廃止いたしました。<br>なお、ポイントの有効期限は、ポイント付与から3年間となっており、2019年10月末株主名簿基準付与分は2022年9月末まで、2020年4月末株主名簿基準付与分は2023年3月末までとなっております。<br>ただし、4月末もしくは10月末の株主名簿に同一株主番号で100株以上の継続保有が確認できなくなった場合は、繰越条件を満たさないことからポイントが失効いたします。 |

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

1. 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
2. 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
3. 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第14期（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日） 2020年1月30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

2020年1月30日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第15期第1四半期（自 2019年11月1日 至 2020年1月31日） 2020年3月13日関東財務局長に提出。

第15期第2四半期（自 2020年2月1日 至 2020年4月30日） 2020年6月12日関東財務局長に提出。

第15期第3四半期（自 2020年5月1日 至 2020年7月31日） 2020年9月11日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2020年1月31日関東財務局長に提出。

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

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2020年4月1日 至 2020年4月30日） 2020年5月13日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2020年5月1日 至 2020年5月31日） 2020年6月5日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2020年6月1日 至 2020年6月30日） 2020年7月3日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2020年7月1日 至 2020年7月31日） 2020年8月3日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2020年8月1日 至 2020年8月31日） 2020年9月3日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2020年9月1日 至 2020年9月30日） 2020年10月6日関東財務局長に提出。

## 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

2021年1月28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 飯塚 徹

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2019年11月1日から2020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2020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。

#### 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。

#### < 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2020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2020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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2021年1月28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 飯塚 徹

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2019年11月1日から2020年10月31日までの第15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2020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。

### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。