

証券コード：3475

第13回 定時株主総会
招集ご通知

開催日時　2019年１月30日（水曜日）午前10時
受付開始：午前９時

開催場所　東京都新宿区西新宿８丁目17番１号
住友不動産新宿グランドタワー　５Ｆ
ベルサール新宿グランド
コンファレンスセンター

議　　案　第１号議案　剰余金処分の件
第２号議案　定款一部変更の件
第３号議案　監査役１名選任の件
第４号議案　補欠監査役１名選任の件

目　　次

ごあいさつ…… 1
第13回定時株主総会招集ご通知 …… 2
株主総会参考書類…… 3
（提供書面）
事業報告…… 9
連結計算書類…… 31
計算書類…… 33
監査報告…… 35

株式会社グッドコムアセット

ごあいさつ



代表取締役社長
長　嶋　義　和

経営理念

**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。**

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、当社第13回定時株主総会を次頁のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申しあげます。

当社は、昨年４月24日に東京証券取引所市場第一部銘柄に指定されました。これもひとえに、株主・投資家の皆様、お客様、お取引先会社の皆様をはじめとする全ての関係者の皆様の温かいご支援の賜物と心より感謝申しあげます。

今後は、「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。」という経営理念のもと、今まで以上に業績や信用力の向上及び業容の拡大を図り、経営の強化に努めてまいります。

また、これを機に一部上場企業としての社会的責任を自覚し、皆様のより一層のご期待に沿えるよう、役員はじめ従業員一同日々精進してまいる所存であります。

株主の皆様におかれましては、今後とも、変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申しあげます。

2019年１月９日

株主各位

証券コード 3475
2019年1月9日
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
株式会社グッドコムアセット
代表取締役社長 **長嶋 義和**

第13回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。
　さて、当社第13回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。
　なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否のご表示をいただき、2019年1月29日（火曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申しあげます。

敬　具

記

1 日　　時	2019年1月30日（水曜日）**午前10時（受付開始：午前9時）**
2 場　　所	東京都新宿区西新宿8丁目17番1号　住友不動産新宿グランドタワー　5F **ベルサール新宿グランド　コンファレンスセンター**
3 目的事項	**報告事項**　1. 第13期（2017年11月1日から2018年10月31日まで）事業報告、連結計算書類及び計算書類の内容報告の件 2. 会計監査人及び監査役会の第13期（2017年11月1日から2018年10月31日まで）連結計算書類監査結果報告の件 **決議事項**　第1号議案　剰余金処分の件 第2号議案　定款一部変更の件 第3号議案　監査役1名選任の件 第4号議案　補欠監査役1名選任の件
4 議決権行使についてのご案内	8頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。
5 インターネット開示に関する事項	本株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」ならびに計算書類の「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」につきましては、法令及び定款第15条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス https://www.goodcomasset.co.jp/）に掲載しておりますので、本招集ご通知の提供書面には記載しておりません。したがって、本招集ご通知の提供書面は、監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。

以　上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
また、当日は本招集ご通知をご持参くださいますようお願い申しあげます。
開会時間直前は混雑いたしますので、早めのご来場をお願い申しあげます。
株主総会にご出席の株主の皆様へのお土産はご用意いたしておりません。何卒ご理解いただきますようお願い申しあげます。
株主総会参考書類ならびに事業報告、連結計算書類及び計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス https://www.goodcomasset.co.jp/）に掲載させていただきます。

株主総会参考書類

第1号議案　剰余金処分の件

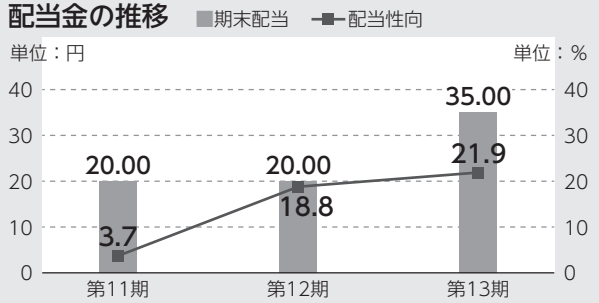
当社は、2018年４月24日付で東京証券取引所市場第一部に指定されました。これもひとえに、株主様をはじめとする関係者の皆様の温かいご支援の賜物と、心より感謝申しあげます。

第13期の期末配当につきましては、株主の皆様に感謝の意を表するため、当期の業績を踏まえた普通配当25円に、東京証券取引所市場第一部への指定記念配当10円を加え、合わせて１株につき35円とさせていただきたいと存じます。

期末配当に関する事項

配当財産の種類	金銭
配当財産の割当てに関する事項	当社普通株式1株につき **35円** (うち、普通配当25円、一部指定記念配当10円)
及びその総額	配当総額 **254,981,300円**
剰余金の配当が効力を生じる日	2019年１月31日

配当金の推移



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、第11期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

配当方針

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。

第2号議案　定款一部変更の件

1．提案の理由

（1）当社グループの事業の多様化及び今後の事業拡大に備え、現行定款第２条（目的）について、事業目的を追加するものであります。

（2）今後の事業拡大による経営体制の強化に備え、現行定款第18条（員数）について、取締役の員数を増加するものであります。

2．変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

（下線部分は変更箇所を示しております。）

現行定款	変更案
（目的） 第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 （1）～（2）（条文省略） （新設） （3）建築の設計施工 （4）～（5）（条文省略） （新設） （6）（条文省略） （新設） （7）～（9）（条文省略） （10）損害保険の代理業 （11）（条文省略） （員数） 第18条　当会社の取締役は、7名以内とする。	（目的） 第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 （1）～（2）（現行どおり） （3）簡易宿泊所、旅館、ホテル、レストラン、スポーツ施設、有料老人ホームなどの所有、貸借、経営 （4）土木・建築工事の請負、設計、施工ならびに監理 （5）～（6）（現行どおり） （7）不動産特定共同事業法に基づく事業 （8）（現行どおり） （9）金融商品取引業 （10）～（12）（現行どおり） （13）損害保険の代理業及び生命保険の代理業 （14）（現行どおり） （員数） 第18条　当会社の取締役は、8名以内とする。

第3号議案　監査役１名選任の件

監査体制の強化を図るため、監査役１名を増員することといたしたく、監査役１名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

新任
社外
独立

小田　香織（おだ　かおる）（1972年５月13日生）

所有する当社の株式数…… ― 株
監査役在任年数…… ― 年
監査役会出席状況…… ― 回

［略歴、当社における地位］

2001年10月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所
2012年３月	株式会社オルトプラス常勤監査役
2015年10月	株式会社エル・エム・ジー監査役（現任）
2018年７月	株式会社Kaizen Platform常勤監査役（現任）

［重要な兼職の状況］

株式会社Kaizen Platform　常勤監査役

社外監査役候補者とした理由

過去に社外役員となること以外の方法で、会社経営に関与した経験はありませんが、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きたく、社外監査役候補者としております。

（注）１．小田香織氏と当社との間に特別の利害関係はありません。

２．小田香織氏は、社外監査役候補者であり、また、当社が定める独立性基準を満たしております。

３．小田香織氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしておりますので、同氏の選任が承認された場合、当社は同氏を独立役員として指定し、届け出る予定であります。

４．小田香織氏の選任が承認された場合、当社は、同氏との間で会社法第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する予定であります。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。

第4号議案　補欠監査役１名選任の件

監査役が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、あらかじめ補欠監査役１名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は、次のとおりであります。

新任
社外
独立

安田　正利（やすだ　まさとし）（1967年６月19日生）

所有する当社の株式数…… ― 株
監査役在任年数…… ― 年
監査役会出席状況…… ― 回

［略歴、当社における地位］

1990年４月	株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）入行
2004年11月	共和安田株式会社（現株式会社ヤスダマネージメント）代表取締役（現任）
2011年10月	G-FACTORY株式会社監査役
2012年９月	ヤスダＡＭパートナーズ合同会社代表社員（現任）
2017年３月	G-FACTORY株式会社取締役（現任）

［重要な兼職の状況］

株式会社ヤスダマネージメント　代表取締役
ヤスダＡＭパートナーズ合同会社　代表社員

補欠の社外監査役候補者とした理由
金融機関に長年勤務した経験があることなど財務及び会計に関する知見を有していることから、当社の監査役としての職務を適切に遂行していただけると判断したため、補欠の社外監査役候補者としております。

（注）１．安田正利氏は、株式会社ヤスダマネージメント代表取締役であり、当社は同社との間に事業支援業務に関する契約を締結しております。

２．安田正利氏は、補欠の社外監査役候補者であり、また、当社が定める独立性基準を満たしております。

３．安田正利氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしておりますので、同氏が監査役に就任した場合、当社は同氏を独立役員として指定し、届け出る予定であります。

４．安田正利氏が監査役に就任した場合、当社は、同氏との間で会社法第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する予定であります。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。

【ご参考】

「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年間において、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
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又はその業務執行者

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５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以内の親族

（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、1,000万円以上もしくは、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、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。

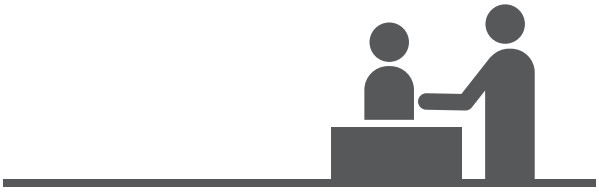
以上

議決権行使についてのご案内

期　限	2019年１月29日（火曜日）午後６時到着分まで

株主総会にご出席される場合

議決権行使書用紙を**会場受付にご提出**ください。（ご捺印は不要です）

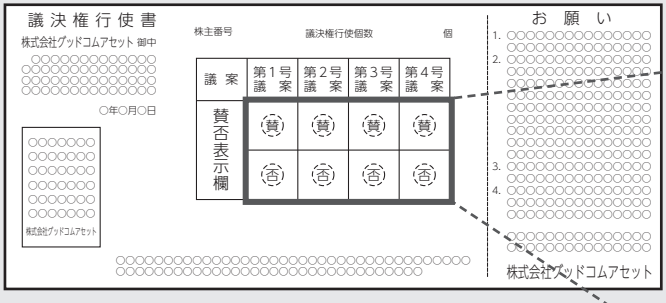


書面で議決権を行使される場合

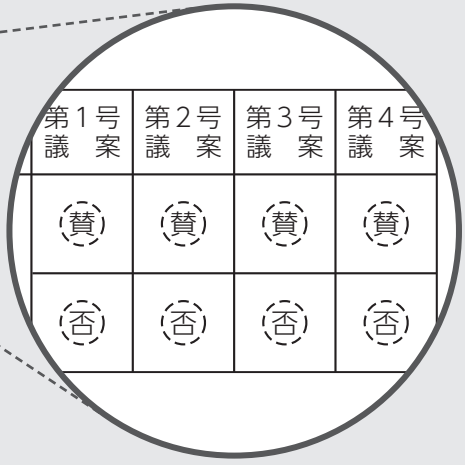
議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。
（上記の行使期限までに到着するようご返送ください）



議決権行使書用紙のご記入方法



こちらに各議案の賛否をご記入ください。



（提供書面）

事業報告（2017年11月１日から2018年10月31日まで）

1 企業集団の現況

（1）当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度における我が国経済は、個人消費や設備投資の持ち直しにより企業収益は堅調に持続し、雇用や所得の改善がみられるなど回復基調が続きました。

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、2017年11月から2018年10月までの１年間での首都圏の新築マンションの契約率が67.9%であったのに対して、当社主要取扱物件エリアである東京23区では70.2%と好調の目安と言われる70%を上回る結果となりました（株式会社不動産経済研究所調べ）。また、東京23区の人口増加による賃貸需要は引き続き増加しており、これらのことから、東京23区における新築マンションの需要は、今後も安定的に推移し、当社グループに対するニーズも一層高まるものと見込まれます。

このような経営環境のもと、当社グループは、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）」及び「GENOVIA skygarden（ジェノヴィア スカイガーデン）」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。

当連結会計年度における販売実績といたしましては、東日本橋駅前（東京都中央区）、浅草Ⅱ（東京都台東区）、浅草Ⅲ（東京都台東区）、川崎駅（神奈川県川崎市川崎区）、亀戸水神（東京都墨田区）、板橋west（東京都板橋区）、世田谷砧（東京都世田谷区）、田端Ⅱ（東京都北区）、亀戸水神Ⅱ（東京都墨田区）、駒込駅（東京都北区）、三軒茶屋（東京都世田谷区）、駒込駅Ⅱ（東京都文京区）、新宿早稲田（東京都新宿区）、西巣鴨（東京都北区）、隅田川west（東京都荒川区）、墨田文花（東京都墨田区）、世田谷桜丘（東京都世田谷区）、浅草蔵前（東京都台東区）の計18棟、全626戸を販売いたしました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は16,817百万円（前連結会計年度比71.0%増）、営業利益は1,678百万円（同84.9%増）、経常利益は1,567百万円（同91.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,071百万円（同72.8%増）となりました。

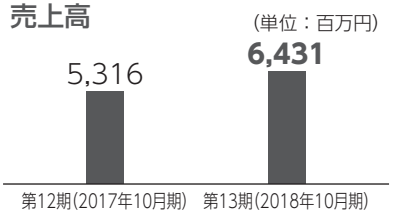
	第12期 (2017年10月期)	第13期 (2018年10月期) (当連結会計年度)	前連結会計年度比	
	金額（百万円）	金額（百万円）	金額	増減率
売上高	9,834	16,817	6,983百万円増	71.0%増
営業利益	907	1,678	770百万円増	84.9%増
経常利益	820	1,567	746百万円増	91.0%増
親会社株主に帰属する当期純利益	620	1,071	451百万円増	72.8%増

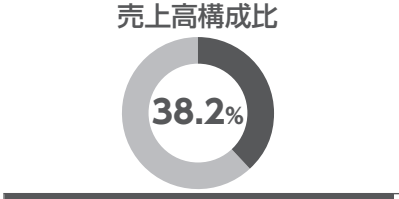
企業集団の事業区分別売上状況は次のとおりであります。

国内自社販売

＜主要な事業内容＞

当社において、日本国内の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。





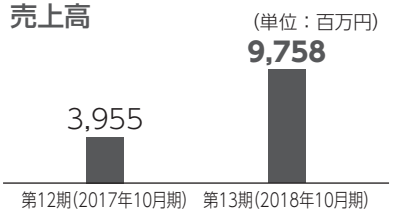
自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを国内の個人投資家に販売し、当連結会計年度では、207戸を販売いたしました。

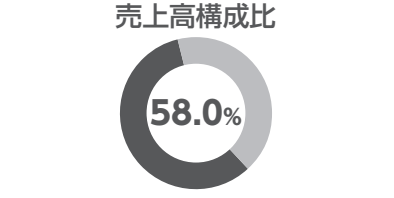
以上の結果、売上高は6,431百万円（前連結会計年度比21.0%増）、セグメント利益は562百万円（同2.0%増）となりました。

国内業者販売

＜主要な事業内容＞

当社において、日本国内の不動産会社（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。





自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを国内の不動産販売会社に積極的に販売し、当連結会計年度では、419戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は9,758百万円（前連結会計年度比146.7%増）、セグメント利益は820百万円（同348.2%増）となりました。

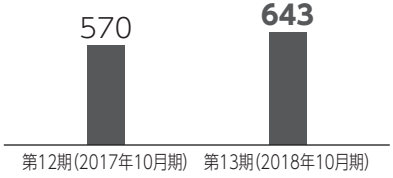
不動産管理

＜主要な事業内容＞

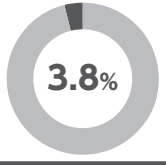
連結子会社である株式会社グッドコムにおいて、主に当社が販売したマンションの入居者募集等の賃貸管理業務、マンション管理組合から受託する建物管理業務を行っております。

売上高

(単位：百万円)



売上高構成比



建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加により、順調に増加いたしました。

以上の結果、売上高は643百万円（前連結会計年度比12.7%増）、セグメント利益は342百万円（同39.3%増）となりました。

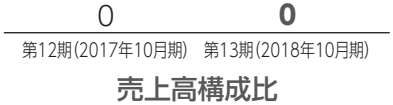
海外販売

＜主要な事業内容＞

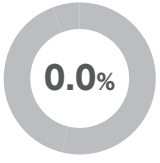
連結子会社である臺灣家得可睦股份有限公司が台湾、上海家徳可睦商務諮詢有限公司が上海にてセミナー等で集客を行い、当社にて台湾及び上海の個人投資家等向けに自社ブランドの新築マンションを販売しております。

売上高

(単位：百万円)



売上高構成比



当連結会計年度における海外個人投資家への販売実績はありませんでした。

以上の結果、売上高の計上はなく、セグメント損失は54百万円（前連結会計年度は80百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施した設備投資はありません。

(3) 資金調達の状況

① 2018年４月23日を払込期日とする公募増資による新株式発行により、総額1,883百万円の資金調達を行っております。

② 2018年５月15日を払込期日とする第三者割当増資（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）による新株式発行により、総額279百万円の資金調達を行っております。

③ ストックオプションの行使による新株式発行により、４百万円の資金調達を行っております。

④ マンション物件及び開発用地の仕入資金等として、金融機関から6,606百万円の資金調達を行っております。

(4) 対処すべき課題

当社グループはこれまで、東京23区を中心に新築マンションの開発を手掛けておりますが、いわゆるアベノミクスによる景気浮揚、日本銀行による大規模な金融緩和等のプラス面が徐々に顕在化する一方、世界的スポーツ大会の2020年東京開催等もあり、東京23区の地価上昇傾向や建築資材の高騰・建築関連の人件費上昇等による仕入価格の上昇というマイナス面も顕著になってきております。

このような事業環境のもと、当社グループでは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。

① 人材の確保と育成強化

当社グループは、今後の事業の発展及び業容拡大のために、不動産の企画、開発、販売、管理及び内部管理等のすべての事業組織において、優秀な人材の確保及び定着が重要であると認識しております。

当社グループは、これらに対処するために以下のようなことに取り組んでまいります。

・新卒の定期採用や、必要に応じた経験者の中途採用の積極的な実施。

・「採用・教育部」により、資格取得のための教育、独自のビジネスモデルやノウハウの浸透の促進、コンプライアンスの徹底及び当社グループの従業員として不可欠な能力の習熟を図るためのマニュアルを策定し、定期的な勉強会を実施する等、研修・教育制度の充実。

② 仕入物件の継続的な確保

近年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、ゼネコン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。

③ 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。）場合もあります。後者の場合、当社グループは初期段階で手付資金等の負担は必要なものの、用地仕入資金やその後の建築資金はマンション建築事業主が負担するため、当社グループとしては多額の先行資金をかけずに物件の仕入ができることになります。

しかしながら、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、その際は、資金調達が必要となります。

当社グループは、これに対処するために、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維持・充実を図る必要があると認識しております。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。

④ 販路拡大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ＤＩＮＫＳ向けの１ＬＤＫ等が中心となっております。また、建築地域は東京23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、今後も人口が流入し、「GENOVIA」シリーズの需要は今後も拡大が見込まれます。

当社グループは、「GENOVIA」シリーズの安定的な販売及び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、関東・中部地方在住の個人投資家から、日本全国の個人投資家へ積極的なアプローチを行い、全国の不動産販売業者への業者販売等、販路の拡大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減退することが考えられます。しかしながら、当社グループの特徴としては、国内自社販売、国内業者販売及び海外販売という３つの販売ルートを確立していることから、景況感に合わせて、機動的かつ最適な販売を実現することで、今後も安定的な販売戸数の増加とこれによる業績の拡大を図る考えであります。

⑤ 顧客本位のサービスの充実と収益の最大化

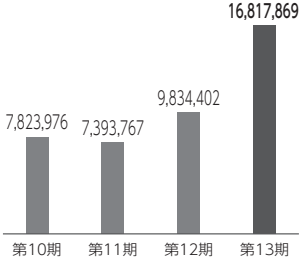
当社グループでは、顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案をしております。具体的には、顧客の生命保険の代替案や年金運用、相続税対策等も考慮したうえで、豊富な物件ラインナップの中から最適な資産運用プランに基づく、物件の紹介・販売に努めております。また、顧客における賃料収入の減少リスクを低減するため、顧客と当社グループとの間で空室保証契約を締結する等、顧客本位のサービスを徹底しております。

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、サービスの充実を常に図る方針であります。

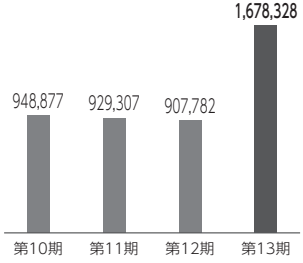
(5) 財産及び損益の状況の推移

① 企業集団の財産及び損益の状況

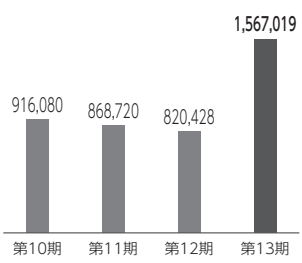
■ **売上高** (単位：千円)



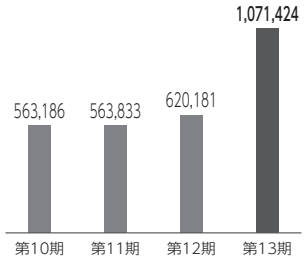
■ **営業利益** (単位：千円)



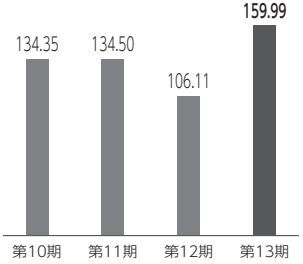
■ **経常利益** (単位：千円)



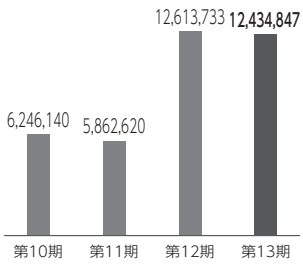
■ **親会社株主に帰属する当期純利益** (単位：千円)



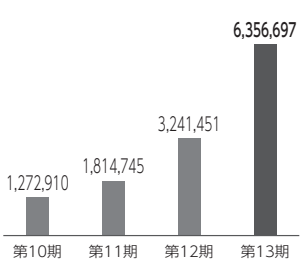
■ **1株当たり当期純利益** (単位：円)



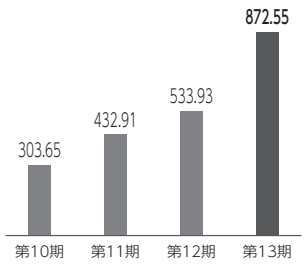
■ **総資産** (単位：千円)



■ **純資産** (単位：千円)



■ **1株当たり純資産** (単位：円)

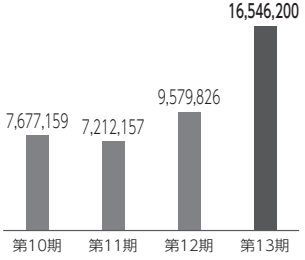


区　分	第10期 (2015年10月期)	第11期 (2016年10月期)	第12期 (2017年10月期)	第13期 (2018年10月期)
売上高 (千円)	7,823,976	7,393,767	9,834,402	16,817,869
営業利益 (千円)	948,877	929,307	907,782	1,678,328
経常利益 (千円)	916,080	868,720	820,428	1,567,019
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	563,186	563,833	620,181	1,071,424
1株当たり当期純利益 (円)	134.35	134.50	106.11	159.99
総資産 (千円)	6,246,140	5,862,620	12,613,733	12,434,847
純資産 (千円)	1,272,910	1,814,745	3,241,451	6,356,697
1株当たり純資産 (円)	303.65	432.91	533.93	872.55

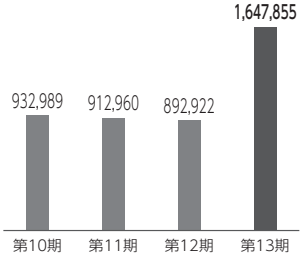
(注) 1．1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
2．当社は、2017年5月1日付及び2017年10月1日付でそれぞれ普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況

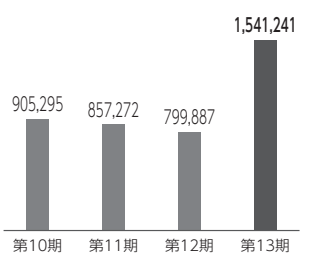
■ **売上高** (単位：千円)



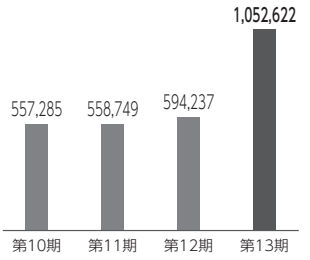
■ **営業利益** (単位：千円)



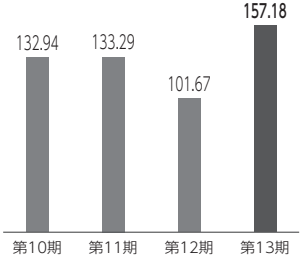
■ **経常利益** (単位：千円)



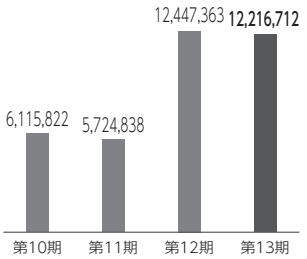
■ **当期純利益** (単位：千円)



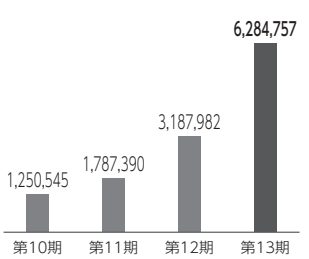
■ **１株当たり当期純利益** (単位：円)



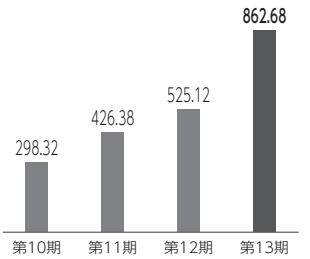
■ **総資産** (単位：千円)



■ **純資産** (単位：千円)



■ **１株当たり純資産** (単位：円)



区　分		第10期 (2015年10月期)	第11期 (2016年10月期)	第12期 (2017年10月期)	第13期 (2018年10月期)
売上高	(千円)	7,677,159	7,212,157	9,579,826	16,546,200
営業利益	(千円)	932,989	912,960	892,922	1,647,855
経常利益	(千円)	905,295	857,272	799,887	1,541,241
当期純利益	(千円)	557,285	558,749	594,237	1,052,622
１株当たり当期純利益	(円)	132.94	133.29	101.67	157.18
総資産	(千円)	6,115,822	5,724,838	12,447,363	12,216,712
純資産	(千円)	1,250,545	1,787,390	3,187,982	6,284,757
１株当たり純資産	(円)	298.32	426.38	525.12	862.68

(注) 1．１株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、１株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
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っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり当期純利益及び１株当たり純資産を算定しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社グッドコム	10,000千円	100.0%	不動産管理事業
臺灣家得可睦股份有限公司	5,000千台湾ドル	100.0%	不動産仲介事業
上海家徳可睦商務諮詢有限公司	10,000千円	100.0%	不動産投資コンサルティング セミナー集客活動

(7) 主要な営業所 (2018年10月31日現在)

名称	所在地
本社	東京都新宿区西新宿七丁目20番１号

(8) 使用人の状況 (2018年10月31日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
国内自社販売	46名	6名増
国内業者販売	16名	5名増
不動産管理	8名	－
海外販売	3名	－
全社（共通）	17名	1名減
合計	90名	10名増

(注) 1．使用人数は、就業員数であります。
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。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
81名	10名増	30.8歳	4.2年

(注) 使用人数は、就業員数であります。

(9) 主要な借入先の状況 (2018年10月31日現在)

借入先	借入額
株式会社きらぼし銀行	861,189千円
株式会社三井住友銀行	742,600
さわやか信用金庫	542,100
株式会社東日本銀行	519,300
株式会社三菱UFJ銀行	436,800
株式会社山梨中央銀行	400,400
株式会社千葉銀行	364,000
株式会社関西アーバン銀行	288,100
オリックス株式会社	225,300
株式会社群馬銀行	189,856

(注) 株式会社八千代銀行と株式会社新銀行東京は2018年５月１日付で合併し、商号を株式会社きらぼし銀行に変更いたしました。

(10) その他企業集団の現況に関する重要な事項

株式会社東京証券取引所よりご承認いただき、2018年４月24日付で、当社株式は東京証券取引所市場第二部から同取引所市場第一部に指定されました。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2018年10月31日現在)

① **発行可能株式総数** **22,800,000株**

② **発行済株式の総数** **7,285,400株 (自己株式220株含む)**

(注) 1. 2018年４月23日を払込期日とする公募増資及び2018年５月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当増資による新株式発行により、発行済株式の総数は1,203,400株増加しております。
2. ストックオプションの行使により、発行済株式の総数は10,800株増加しております。

③ **株主数** **21,078名**

④ **大株主**

株主名	持株数	持株比率
長嶋　義和	2,105,500株	28.90%
長嶋　弘子	848,000	11.64
川満　隆詞	140,400	1.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	83,000	1.14
Ｊ．Ｐ．ＭＯＲＧＡＮ　ＳＥＣＵＲＩＴＩＥＳ　ＰＬＣ	76,012	1.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口５）	65,700	0.90
むさし証券株式会社	60,400	0.83
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口１）	46,700	0.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	41,900	0.58
株式会社ｌｏｎｇ－ｉｓｌａｎｄ	40,000	0.55
染谷　恭子	40,000	0.55

(注) 持株比率は、自己株式（220株）を控除して計算しております。

3 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度の末日に当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第１回新株予約権	第２回新株予約権
発行決議日		2013年１月30日	2013年１月30日
新株予約権の数		60個	22個
役員の保有状況			
当社取締役	新株予約権の数	60個	10個
（社外取締役は除く）	目的となる株式数	240,000株	40,000株
	保有者数	１名	１名
当社社外取締役	新株予約権の数	－個	－個
	目的となる株式数	－株	－株
	保有者数	－名	－名
当社監査役	新株予約権の数	－個	12個
	目的となる株式数	－株	48,000株
	保有者数	－名	１名
新株予約権の目的となる株式の種類		普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数		240,000株 １個につき4,000株	88,000株 １個につき4,000株
新株予約権の発行価額		無償	無償
新株予約権の払込金額		１個につき100,000円	１個につき100,000円
新株予約権の行使期間		2013年１月31日から 2043年１月30日まで	2013年１月31日から 2023年１月30日まで
新株予約権の主な行使条件		（注）１	（注）１

		第３回新株予約権
発行決議日		2016年１月27日
新株予約権の数		12個
役員の保有状況		
当社取締役	新株予約権の数	12個
（社外取締役は除く）	目的となる株式数	4,800株
	保有者数	２名
当社社外取締役	新株予約権の数	－個
	目的となる株式数	－株
	保有者数	－名
当社監査役	新株予約権の数	－個
	目的となる株式数	－株
	保有者数	－名
新株予約権の目的となる株式の種類		普通株式
新株予約権の目的となる株式の数		4,800株 １個につき400株
新株予約権の発行価額		無償
新株予約権の払込金額		１個につき154,000円
新株予約権の行使期間		2018年１月28日から 2026年１月27日まで
新株予約権の主な行使条件		（注）１

（注）１．新株予約権の主な行使条件は、以下のとおりであります。

（1）権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は監査役あるいは従業員等であることを要する。

（2）権利者が死亡した場合は、相続人はこれを行使することができる。

（3）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。

２．2014年４月26日付で行った普通株式１株を1,000株とする株式分割ならびに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株とする株式分割により、「新株予約権の目的となる株式の数」は調整されております。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として当社使用人等に交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況 (2018年10月31日現在)

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	長　嶋　義　和	株式会社グッドコム　代表取締役社長 臺灣家得可睦股份有限公司　董事長 上海家徳可睦商務諮詢有限公司　董事長
取締役	川　満　隆　詞	コンサルティング事業本部長 臺灣家得可睦股份有限公司　董事 上海家徳可睦商務諮詢有限公司　董事
取締役	東　　真生樹	管理本部長兼総務・人事部長 株式会社グッドコム　取締役 臺灣家得可睦股份有限公司　董事 上海家徳可睦商務諮詢有限公司　董事
取締役	森　本　周大郎	不動産事業本部長
取締役	松　木　大　輔	松木法律事務所　代表
取締役	松　山　昌　司	合同会社松山公認会計士事務所　代表社員
常勤監査役	向　江　弘　徳	株式会社グッドコム　監査役 臺灣家得可睦股份有限公司　監察人 上海家徳可睦商務諮詢有限公司　監察人
監査役	久　本　　猛	―
監査役	松　戸　　稔	公認会計士松戸稔事務所　代表

(注) 1．松木大輔氏及び松山昌司氏の２名は、社外取締役であります。
2．向江弘徳氏、久本猛氏及び松戸稔氏の３名は、社外監査役であります。
3．監査役松戸稔氏は、公認会計士資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
4．当事業年度中の取締役及び監査役の異動は、以下のとおりであります。
① 2017年12月４日をもって、社外取締役杉山央氏は辞任により退任いたしました。
② 2018年１月30日開催の第12回定時株主総会終結の時をもって、松山昌司氏が社外監査役を辞任により退任し、同総会にて新たに社外取締役に選任され就任いたしました。
③ 2018年１月30日開催の第12回定時株主総会において、新たに松戸稔氏は監査役に選任され就任いたしました。
5．当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
6．川満隆詞氏は、2018年５月14日開催の定時取締役会をもって、コンサルティング事業本部第一部長の兼任を解消いたしました。

なお、当社は執行役員制度を導入しております。2018年10月31日現在の執行役員は以下のとおりであります。

地位	氏名	担当
上席執行役員	煙草谷　洋　平	コンサルティング事業本部副本部長兼コンサルティング事業本部第一部長
執行役員	川　﨑　信　幸	経理・財務部長
執行役員	河　合　能　洋	経営企画部長

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役は、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。

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いたします。

(3) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人員	支給額
取締役 （うち社外取締役）	７名 （３）	127,400千円 (5,500)
監査役 （うち社外監査役）	４ （４）	17,000 (17,000)
合計 （うち社外役員）	11 （７）	144,400 (22,500)

(注) １．取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
２．2013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。
３．2013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。
４．取締役及び監査役の報酬等の額には、2017年12月４日に辞任により退任した取締役１名（うち社外取締役１名）を含んでおります。
５．2018年１月30日開催の第12回定時株主総会終結の時をもって監査役を退任し、取締役に就任した松山昌司氏については、取締役在任期間分は取締役に、監査役在任期間分は監査役に、それぞれ区分して上記の総額と員数に含めております。

(4) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

・取締役松木大輔氏は、松木法律事務所代表弁護士であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

・取締役松山昌司氏は、合同会社松山公認会計士事務所代表社員であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

・監査役向江弘徳氏は、株式会社グッドコムの監査役及び臺灣家得可睦股份有限公司と上海家徳可睦商務諮詢有限公司の監察人であります。各兼職先は連結子会社であります。

・監査役松戸稔氏は、公認会計士松戸稔事務所代表であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

地位	氏名	主な活動の状況
社外取締役	松木　大輔	当事業年度開催の取締役会には、24回全てに出席し、議案審議等において、主に弁護士の経験及び知見に基づき、法律関係の専門的見地からの適時発言を行っております。
社外取締役	松山　昌司	当事業年度開催の取締役会には、就任後の19回全てに出席いたしました。社外取締役の就任以前においては、当社の監査役として社外監査役就任中に開催された取締役会５回及び監査役会４回全てに出席し、議案審議等において、主に公認会計士の経験及び知見に基づき、会計関係の専門的見地から適時発言を行っております。
常勤社外監査役	向江　弘徳	当事業年度開催の取締役会には、24回全てに、また、監査役会には14回全てに出席し、議案審議等において、主に出身分野である証券のアンダーライティング業務を通じて培った知識・見地から適時発言を行っております。
社外監査役	久本　　猛	当事業年度開催の取締役会には、24回全てに、また、監査役会には14回全てに出席し、議案審議等において、主に経理及び人事・総務業務を通じて培った知識・見地から適時発言を行っております。
社外監査役	松戸　　稔	当事業年度開催の取締役会には、就任後の19回全てに、また、監査役会には就任後の10回全てに出席し、議案審議等において主に公認会計士の経験及び知見に基づき、会計関係の専門的見地から適時発言を行っております。

5 会計監査人の状況

(1) 名称　　EY新日本有限責任監査法人

(注) 新日本有限責任監査法人は、2018年７月１日付で、EY新日本有限責任監査法人に名称変更しております。

(2) 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	21百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	22百万円

(注) １．当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
２．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もりの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、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。

(3) 非監査業務の内容

当社は会計監査人に対して、公募増資及び売出しに係るコンフォートレター作成業務についての対価を支払っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

また、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。

(5) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項の規定により、会計監査人との間に、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。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。

6 会社の体制及び方針

(1) 業務の適正を確保するための体制

当社は、2018年11月12日開催の定時取締役会において、「内部統制システム構築の基本方針」を一部改正する旨を決議いたしました。改正後の内容は、以下のとおりであります。

① 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

・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。
・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。
・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。
・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。
・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。
・会社は、反社会的勢力との関係を一切遮断する体制を構築する。

② 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。

③ 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。

④ 取締役の業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

・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。

・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。

⑤ 当社及び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・財務部で行い（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。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び取締役からの独立性に関する事項

・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。

・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。

⑦ 監査役の職務を補助すべき使用人に対する指示の実効性に関する事項

当社は、補助使用人に関して、監査役の指揮命令に優先的に従う旨を取締役及び使用人に周知徹底する。

⑧ 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

・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。

・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。

⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

・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。

・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。
・取締役会は、業務の適正を確保するための体制に係る監査役の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査役会に報告する。
・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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

当社における業務の適正を確保する体制の主な運用状況は、以下のとおりであります。

① リスク・コンプライアンス規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会を四半期に一度開催しております。

また、各部署にて業務に関する法令一覧を作成し、毎月末にその月に法令遵守していたか確認する月次コンプラ報告書を全従業員が提出しております。

② 取締役会は、社外取締役２名を含む６名で構成されており、社外監査役３名も出席しております。各議案について意見交換を活発に行い、重要な意思決定のみならず、執行状況の監督も行っており、取締役会の実効性確保にも努めております。

また、取締役会議事録についても、法令及び規程に基づき作成・保存しております。

③ 監査役会は、社外監査役３名により構成されており、取締役会の議案を含む監査に関する事項について協議しております。監査役は、代表取締役社長、会計監査人、内部監査担当と必要に応じ意見交換を行っており、随時提言をしております。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針

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。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

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、当期の期末配当につきましては、当社普通株式１株につき35円（うち、普通配当25円、一部指定記念配当10円）とさせていただく予定であります。

連結計算書類

連結貸借対照表(2018年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
資産の部	
流動資産	**12,338,990**
現金及び預金	5,834,194
販売用不動産	5,619,682
仕掛販売用不動産	24,848
前渡金	729,715
繰延税金資産	54,180
その他	76,369
固定資産	**95,857**
有形固定資産	**7,031**
建物及び構築物	4,550
その他	2,480
無形固定資産	**1,433**
ソフトウエア	1,433
投資その他の資産	**87,393**
投資有価証券	13,083
従業員に対する長期貸付金	548
繰延税金資産	1,698
その他	72,062
資産合計	**12,434,847**

科目	金額
負債の部	
流動負債	**4,826,699**
工事未払金	42,022
短期借入金	292,230
1年内償還予定の社債	10,000
1年内返済予定の長期借入金	3,460,649
未払法人税等	435,385
未払消費税等	291,706
前受金	24,041
賞与引当金	16,637
空室保証引当金	20,609
その他	233,417
固定負債	**1,251,451**
長期借入金	1,234,424
その他	17,027
負債合計	**6,078,150**
純資産の部	
株主資本	**6,357,910**
資本金	**1,588,123**
資本剰余金	**1,496,623**
利益剰余金	**3,273,293**
自己株式	**△130**
その他の包括利益累計額	**△1,212**
その他有価証券評価差額金	**869**
為替換算調整勘定	**△2,081**
純資産合計	**6,356,697**
負債・純資産合計	**12,434,847**

連結損益計算書(2017年11月 1 日から2018年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	**16,817,869**
売上原価	**13,640,949**
売上総利益	**3,176,920**
販売費及び一般管理費	**1,498,592**
営業利益	**1,678,328**
営業外収益	**7,515**
受取利息	54
受取配当金	287
受取手数料	2,423
違約金収入	2,501
還付加算金	1,035
その他	1,213
営業外費用	**118,824**
支払利息	89,670
支払手数料	9,420
株式交付費	19,186
その他	547
経常利益	**1,567,019**
税金等調整前当期純利益	**1,567,019**
法人税、住民税及び事業税	523,509
法人税等調整額	△27,914
当期純利益	**1,071,424**
親会社株主に帰属する当期純利益	**1,071,424**

計算書類

貸借対照表(2018年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
資産の部	
流動資産	**12,096,812**
現金及び預金	5,609,383
販売用不動産	5,619,682
仕掛販売用不動産	24,848
貯蔵品	23,417
前渡金	729,715
前払費用	29,896
繰延税金資産	52,145
その他	7,723
固定資産	**119,899**
有形固定資産	**7,031**
建物	3,453
構築物	1,096
工具、器具及び備品	2,480
無形固定資産	**1,433**
ソフトウエア	1,433
投資その他の資産	**111,435**
投資有価証券	13,083
関係会社株式	20,000
出資金	190
従業員に対する長期貸付金	548
長期前払費用	1,816
繰延税金資産	7,756
敷金及び保証金	58,795
その他	9,244
資産合計	**12,216,712**

科目	金額
負債の部	
流動負債	**4,697,530**
工事未払金	42,022
短期借入金	292,230
1年内償還予定の社債	10,000
1年内返済予定の長期借入金	3,460,649
未払金	100,630
未払費用	15,178
未払法人税等	426,393
未払消費税等	289,210
前受金	13,500
賞与引当金	14,055
空室保証引当金	20,165
その他	13,495
固定負債	**1,234,424**
長期借入金	1,234,424
負債合計	**5,931,954**
純資産の部	
株主資本	**6,283,888**
資本金	**1,588,123**
資本剰余金	**1,496,623**
資本準備金	1,496,623
利益剰余金	**3,199,271**
利益準備金	4,192
その他利益剰余金	3,195,079
繰越利益剰余金	3,195,079
自己株式	**△130**
評価・換算差額等	**869**
その他有価証券評価差額金	**869**
純資産合計	**6,284,757**
負債・純資産合計	**12,216,712**

損益計算書（2017年11月 1 日から2018年10月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額
売上高	**16,546,200**
売上原価	**13,478,303**
売上総利益	**3,067,897**
販売費及び一般管理費	**1,420,041**
営業利益	**1,647,855**
営業外収益	**12,219**
受取利息	47
受取配当金	287
受取家賃	2,370
業務受託収入	4,228
違約金収入	2,501
その他	2,784
営業外費用	**118,833**
支払利息	89,581
社債利息	88
支払保証料	430
支払手数料	9,420
株式交付費	19,186
その他	126
経常利益	**1,541,241**
税引前当期純利益	**1,541,241**
法人税、住民税及び事業税	512,471
法人税等調整額	△23,852
当期純利益	**1,052,622**

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2018年12月19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

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　**鈴　木　真一郎** ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　**飯　塚　　徹** ㊞

当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、株式会社グッドコムアセットの2017年11月１日から2018年10月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

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計算書類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計算書類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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2018年12月19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

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	**鈴　木　真一郎** ㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	**飯　塚　　徹** ㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、株式会社グッドコムアセットの2017年11月１日から2018年10月31日までの第13期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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

監査役会の監査報告

監　査　報　告　書

当監査役会は、2017年11月１日から2018年10月31日までの第13期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査を担当する経営企画部その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

② 事業報告に記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

２．監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2018年12月19日

株式会社グッドコムアセット　監査役会

常勤監査役　**向　江　弘　徳**　㊞
監　査　役　**久　本　　猛**　㊞
監　査　役　**松　戸　　稔**　㊞

（注）監査役向江弘徳、久本猛、松戸稔の３名は、会社法第２条第16号及び第335条第３項に定める社外監査役であります。

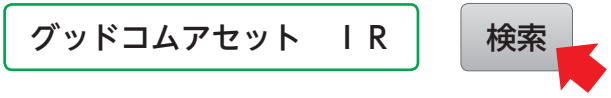
以　上

ＩＲメール配信サービスのご案内

当社は、株主・投資家の皆様により一層、当社をご理解いただけるよう、ＩＲ情報をメールで配信するサービスを開始いたしました。
ご自身のメールアドレスをご登録（無料）いただくことで、当社ＩＲ情報（ＴＤｎｅｔ及びＥＤＩＮＥＴ登録情報に限ります。）をタイムリーにお受取りいただくことが可能です。

●ご登録方法

1．お持ちの情報端末の検索エンジンより「グッドコムアセット　ＩＲ」とご検索のうえ、検索結果より「ＩＲ情報―株式会社グッドコムアセット」をクリックしてください。



2．下記の画面①が表示されますので、赤枠で囲まれた「登録はこちらから」をクリックしてください。
3．下記の画面②が表示されますので、赤枠で囲まれた「承認して登録画面へ進む」をクリックしてください。
4．その後、登録フォームが表示されますので、ご自身のメールアドレスをご記入のうえ、「登録する」をクリックで完了です。

画面①



画面②



定時株主総会会場ご案内図

会　場

ベルサール新宿グランド　コンファレンスセンター
東京都新宿区西新宿８丁目17番１号　住友不動産新宿グランドタワー　５Ｆ

交　通

ＪＲ線	「新宿駅」下車　西口より徒歩約15分
大江戸線	「都庁前駅」下車　Ｅ４出口より徒歩約７分
	「新宿西口駅」下車　Ｄ４出口より徒歩約11分
丸ノ内線	「西新宿駅」下車　１番出口より徒歩約３分



※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車での来場はご遠慮くださいますようお願い申しあげます。

UD FONT
見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。