

証券コード：3475

第14回 定時株主総会
招集ご通知

開催日時　2020年１月30日（木曜日）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　取締役５名選任の件
第４号議案　監査役３名選任の件
第５号議案　補欠監査役１名選任の件

目　　次

ごあいさつ…… 1
第14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…… 16
連結計算書類…… 34
計算書類…… 36
監査報告…… 38

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。**

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第14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上げます。

2019年10月期は、過去最高の業績を達成することができました。これもひとえに、株主・投資家の皆様、お客様、お取引先の皆様をはじめとする多くの関係者の皆様の温かいご支援の賜物と心より感謝いたします。

なお、今期2020年10月期につきましては、売上高300億円を目指し、更なる業容の拡大に推進してまいります。

株主・投資家の皆様におかれましては、引き続き当社へのご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2020年１月９日

株主各位

証券コード 3475
2020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14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14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、2020年1月29日（水曜日）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	2020年1月30日（木曜日）**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14期（2018年11月1日から2019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14期（2018年11月1日から2019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 取締役5名選任の件 第4号議案 監査役3名選任の件 第5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	15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、「会社の新株予約権等に関する事項」、「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況」、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

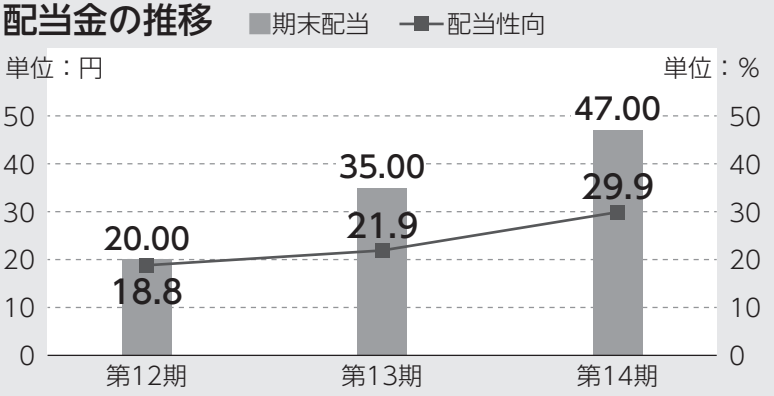
第1号議案　剰余金処分の件

当社は、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14期の期末配当につきましては、上記基本方針及び当期の業績を踏まえ慎重に検討いたしました結果、１株につき47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及びその総額	当社普通株式1株につき **47円** 配当総額 **338,152,968円**
剰余金の配当が効力を生じる日	2020年１月31日



第2号議案　定款一部変更の件

1．提案の理由

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．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）～（９）（条文省略） （新設） （新設） （10）～（14）（条文省略）	（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）～（９）（現行どおり） （10）株式その他の有価証券の取得、保有、運用、売買 （11）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 （12）～（16）（現行どおり）

第3号議案　取締役５名選任の件

取締役全員（５名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。
つきましては、社外取締役２名を含む取締役５名の選任をお願いするものであります。
取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏　名	現在の当社における地位及び担当	属　性
1	長嶋　義和（ながしま　よしかず）	代表取締役社長	再任
2	東　真生樹（ひがし　まおき）	取締役 管理本部長兼総務・人事部長	再任
3	森本　周大郎（もりもと　しゅうたろう）	取締役 不動産事業本部長兼開発事業部長	再任
4	松木　大輔（まつき　だいすけ）	社外取締役	再任　社外　独立
5	松山　昌司（まつやま　しょうじ）	社外取締役	再任　社外　独立

再任　再任取締役候補者　　社外　社外取締役候補者　　独立　証券取引所の定めに基づく独立役員

候補者番号
1

長嶋（ながしま） 義和（よしかず）（1969年12月5日生）

所有する当社の株式数…… 2,106,300株
取締役在任年数…… 11年6カ月
取締役会出席状況…… 24/24回



再任

[略歴、当社における地位及び担当]

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	2008年 7 月	当社代表取締役社長（現任）
2004年 7 月	同社取締役営業部長	2015年 3 月	臺灣家得可睦股份有限公司董事長（現任）
2004年12月	株式会社アプロード入社営業部長	2017年 5 月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事長（現任）
2005年11月	当社入社営業部長		
2006年 5 月	株式会社グッドコム代表取締役社長（現任）		

[重要な兼職の状況]

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

取締役候補者とした理由
長年、代表取締役社長を務め、当社事業領域に対して豊富な経験・実績を有しており、業務執行の推進及び取締役の職務執行の監督を適切に実施できるものと判断し、取締役候補者として選任しております。

候補者番号
2

東（ひがし） 真生樹（まおき）（1986年7月23日生）

所有する当社の株式数…… 20,700株
取締役在任年数…… 6年
取締役会出席状況…… 24/24回



再任

[略歴、当社における地位及び担当]

2005年 3 月	株式会社アプロード入社	2015年 3 月	臺灣家得可睦股份有限公司董事（現任）
2006年 3 月	当社入社	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
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	2017年 1 月	当社取締役管理本部長兼総務・人事部長（現任）
2014年 1 月	株式会社グッドコム取締役（現任）	2017年 5 月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事（現任）
2014年 1 月	当社取締役執行役員総務・人事教育部長		

[重要な兼職の状況]

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

取締役候補者とした理由
当社入社以後、営業部門及び管理部門に携わり、2015年から管理部門を統括する取締役として業務を執行しており、同分野において豊富な経験と知見を有していることから、取締役候補者として選任しております。

候補者番号
3

森本　周大郎（もりもと　しゅうたろう）（1976年12月２日生）

所有する当社の株式数…… 10,700株
取締役在任年数…… ５年３カ月
取締役会出席状況…… 24/24回



再任

[略歴、当社における地位及び担当]

1999年４月	日本ハウズイング株式会社入社
2005年12月	株式会社メビウスブレイン入社
2010年２月	東京都市開発株式会社入社
2011年９月	当社入社
2013年３月	当社執行役員不動産事業部長
2014年10月	当社取締役執行役員不動産事業部長
2017年１月	当社取締役不動産事業部長
2018年５月	当社取締役不動産事業本部長兼開発事業部長（現任）
2019年８月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事（現任）
2019年９月	臺灣家得可睦股份有限公司董事（現任）

[重要な兼職の状況]

上海家徳可睦商務諮詢有限公司　董事
臺灣家得可睦股份有限公司　董事

取締役候補者とした理由
当社入社以後、不動産事業部門に携わり、2014年から不動産事業部門を統括する取締役として業務を執行しており、同分野において豊富な経験と知見を有していることから、取締役候補者として選任しております。

候補者番号
4

松木　大輔（まつき　だいすけ）（1977年12月23日生）

所有する当社の株式数…… 1,100株
社外取締役在任年数…… ３年
取締役会出席状況…… 24/24回



再任
社外
独立

[略歴、当社における地位及び担当]

2005年10月	弁護士登録（東京弁護士会所属）
2005年10月	角家・江木法律事務所入所
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）
2012年４月	松木法律事務所開設代表弁護士（現任）
2016年６月	株式会社駅探社外取締役
2017年１月	当社社外取締役（現任）
2017年９月	株式会社エードット社外取締役（監査等委員）（現任）

[重要な兼職の状況]

松木法律事務所　代表弁護士

社外取締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された経験はありませんが、同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経営の透明性の向上及び監査機能の強化につながるものと判断し、社外取締役候補者として選任しております。

候補者番号

5

松山（まつやま）　昌司（しょうじ）（1973年５月４日生）

所有する当社の株式数…… 37,100株
社外取締役在任年数…… ２年
取締役会出席状況…… 24/24回



再任

社外

独立

[略歴、当社における地位及び担当]

1997年10月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所
2001年４月	公認会計士登録
2006年７月	松山公認会計士事務所開設代表（現任）
2007年８月	あすなろ監査法人設立代表社員（現任）
2008年６月	ぷらっとホーム株式会社社外監査役（現任）
2009年６月	セブンシーズホールディングス株式会社（現FRACTALE株式会社）社外監査役
2009年10月	当社社外監査役
2016年１月	株式会社ジー・スリーホールディングス社外取締役（監査等委員）（現任）
2018年１月	当社社外取締役（現任）
2018年６月	FRACTALE株式会社社外取締役（監査等委員）（現任）

[重要な兼職の状況]

松山公認会計士事務所　代表　　あすなろ監査法人　代表社員

社外取締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された経験はありませんが、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いることから、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くため、社外取締役候補者として選任しております。

（注）１．各取締役候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

２．松木大輔氏及び松山昌司氏は、社外取締役候補者であり、また、当社が定める独立性基準を満たしております。

３．当社は、松木大輔氏及び松山昌司氏との間で、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しており、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。両氏の再任が承認された場合、当該契約を継続する予定であります。

４．当社は、松木大輔氏及び松山昌司氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。両氏の再任が承認された場合は、引き続き独立役員として指定し、届け出る予定であります。

第4号議案　監査役３名選任の件

本総会終結の時をもって、向江弘徳氏、久本猛氏及び松戸稔氏は任期満了となりますので、新たに監査役３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。

候補者番号	氏　名	現在の当社における地位及び担当	属　性
1	向江（むかえ）　弘徳（ひろのり）	常勤社外監査役	再任　社外　独立
2	松戸（まつど）　稔（みのる）	社外監査役	再任　社外　独立
3	秋元（あきもと）　創一郎（そういちろう）	社外監査役	新任　社外　独立

再任 再任監査役候補者　新任 新任監査役候補者　社外 社外監査役候補者　独立 証券取引所の定めに基づく独立役員

候補者番号
1

向江　弘徳（むかえ　ひろのり）（1959年10月22日生）

所有する当社の株式数……8,400株
社外監査役在任年数……7年
取締役会出席状況……24/24回
監査役会出席状況……14/14回



再任
社外
独立

[略歴、当社における地位]

1984年 4 月	東洋証券株式会社入社
2002年 3 月	同社引受審査室長
2008年 4 月	同社公開支援部長
2013年 1 月	当社常勤社外監査役（現任）
2013年 1 月	株式会社グッドコム社外監査役（現任）
2015年 3 月	臺灣家得可睦股份有限公司監察人（現任）
2017年 5 月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司監察人（現任）

[重要な兼職の状況]

株式会社グッドコム　社外監査役
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

社外監査役候補者とした理由
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きたく、社外監査役候補者としております。

候補者番号
2

松戸　稔（まつど　みのる）（1962年6月23日生）

所有する当社の株式数……— 株
社外監査役在任年数……2年
取締役会出席状況……24/24回
監査役会出席状況……14/14回



再任
社外
独立

[略歴、当社における地位]

1989年10月	海南監査法人入所
1993年 3 月	公認会計士登録
1993年 4 月	公認会計士松戸稔事務所開設代表（現任）
1997年 8 月	海南監査法人社員
2006年10月	プライム監査法人（現監査法人ソニック）社員
2011年 7 月	監査法人ソニック社員
2018年 1 月	当社社外監査役（現任）

[重要な兼職の状況]

公認会計士松戸稔事務所　代表

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豊富な経験と見識を当社の監査体制の強化に活かしていただきたく、社外監査役候補者として選任しております。

候補者番号
3

秋元　創一郎（1968年５月８日生）

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



新 任
社 外
独 立

［略歴、当社における地位］

1993年10月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所
1997年４月	公認会計士登録
2007年11月	秋元公認会計士事務所開設代表（現任）
2009年６月	株式会社理経社外監査役（現任）

［重要な兼職の状況］
秋元公認会計士事務所　代表

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．各監査役候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
２．向江弘徳氏、松戸稔氏及び秋元創一郎氏は、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．当社は、向江弘徳氏及び松戸稔氏との間で、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しており、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。両氏の再任が承認された場合、当該契約を継続する予定であります。
４．秋元創一郎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。
５．当社は、向江弘徳氏及び松戸稔氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。両氏の再任が承認された場合は、引き続き独立役員として指定し、届け出る予定であります。
６．秋元創一郎氏は、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。

第5号議案　補欠監査役１名選任の件

2019年１月30日開催の第13回定時株主総会において補欠監査役に選任された安田正利氏の選任の効力は本総会の開始の時までとされておりますので、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、改めて補欠監査役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。

久本（ひさもと）　猛（たけし）（1941年11月９日生）

所有する当社の株式数…… 900株
監査役在任年数…… 6年



新任
社外
独立

[略歴、当社における地位]

1960年４月	廣島証券株式会社（現東洋証券株式会社）入社
2001年９月	株式会社京王ズ（現株式会社京王ズホールディングス）出向
2001年11月	同社入社
2002年１月	同社取締役管理本部長
2003年２月	株式会社ブレインナビ（現株式会社ウェッジホールディングス）入社顧問
2003年３月	同社監査役
2007年５月	株式会社EC物流入社顧問
2007年６月	同社監査役
2009年６月	株式会社フーディーズ社外監査役
2014年１月	当社社外監査役（現任）

[重要な兼職の状況]

該当事項はありません。

補欠の社外監査役候補者とした理由

2014年から長年当社監査役を務めており、当社の事業内容に精通しております。また、過去に経理及び人事・総務業務を通じて培った知識・見地を有していることから、監査役に就任された場合、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．久本猛氏と当社との間に特別の利害関係はありません。

２．久本猛氏は、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．当社は、久本猛氏との間で、社外監査役として会社法第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、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。同氏が監査役に就任した場合、同様の契約を締結する予定であります。

4．久本猛氏は、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。

【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。

以上

議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の２つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を**会場受付にご提出**ください。

日時
2020年1月30日（木曜日）
午前10時（受付開始:午前９時）



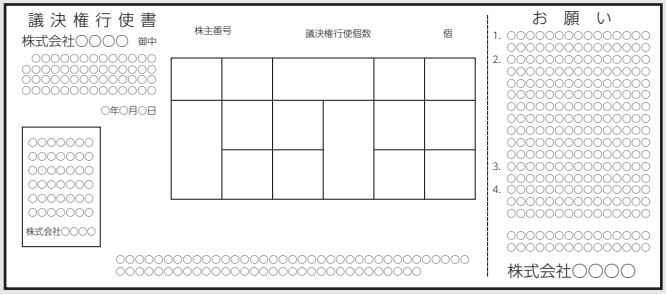
書面（郵送）で議決権を行使される場合

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



行使期限　**2020年1月29日（水曜日）午後６時到着分まで**

議決権行使書のご記入方法



※議決権行使書はイメージです。

第１号議案・第２号議案・
第５号議案について

賛成の場合→**賛**に○印
反対の場合→**否**に○印

第３号議案・第４号議案について

全員賛成の場合→**賛**に○印
全員反対の場合→**否**に○印
一部候補者に反対の場合→**賛**に○印をし、反対する候補者番号を隣の空欄に記入

（提供書面）

事業報告（2018年11月１日から2019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

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、アメリカの保護貿易政策等による我が国の景気への下押し圧力が懸念されるものの、雇用や所得の堅調な増加等により、緩やかな景気回復傾向が続いています。

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つきましては、2018年11月から2019年10月までの１年間での契約率が、首都圏で59.6%、当社主要取扱物件エリアである都区部では58.7%と、好調の目安と言われる70%を大きく下回る結果となりました（株式会社不動産経済研究所調べ）。

このような経営環境のもと、当社仕入は順調に推移し、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）」、「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。

なお、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）、高円寺（東京都中野区）、浅草Ⅱ（東京都台東区）、駒込駅Ⅱ（東京都文京区）、新宿早稲田（東京都新宿区）、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）、秋葉原（東京都台東区）、東向島（東京都墨田区）、練馬高野台（東京都練馬区）、武蔵関公園（東京都練馬区）、本羽田（東京都大田区）、新御徒町（東京都台東区）、上野（東京都台東区）、池上（東京都大田区）、水天宮前（東京都江東区）、新宿中落合（東京都新宿区）、亀戸Ⅳ（東京都江東区）、王子神谷（東京都足立区）、墨田八広（東京都墨田区）、上野Ⅱ（東京都台東区）、鷺ノ宮（東京都中野区）、新中野（東京都中野区）、両国Ⅲ（東京都墨田区）の計26棟、全850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23,376百万円（前年同期比39.0％増）、営業利益は1,755百万円（同4.6％増）、経常利益は1,650百万円（同5.3％増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,127百万円（同5.2％増）となりました。

	第13期 (2018年10月期)	第14期 (2019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	16,817	23,376	6,558百万円増	39.0％増
営業利益	1,678	1,755	77百万円増	4.6％増
経常利益	1,567	1,650	83百万円増	5.3％増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,071	1,127	55百万円増	5.2％増

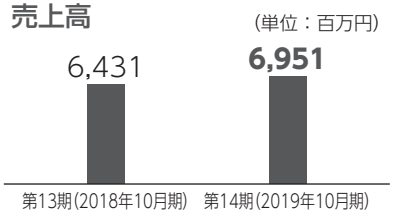
企業集団の事業区分別売上状況は次のとおりであります。

国内自社販売

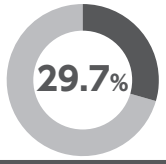
＜主要な事業内容＞

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。

売上高



売上高構成比



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、205戸(前年同期は207戸)を販売いたしました。

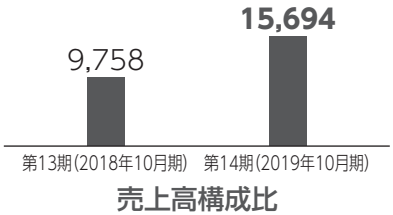
以上の結果、売上高は6,951百万円（前年同期比8.1％増）、セグメント利益は247百万円（同56.1％減）となりました。

国内業者販売

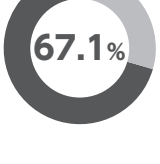
＜主要な事業内容＞

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。

売上高



売上高構成比



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、645戸(前年同期は419戸)を販売いたしました。

以上の結果、売上高は15,694百万円（前年同期比60.8％増）、セグメント利益は1,174百万円（同43.1％増）となりました。

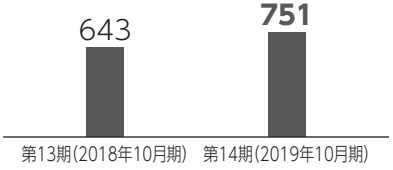
不動産管理

＜主要な事業内容＞

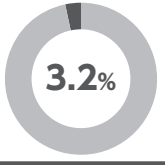
連結子会社である株式会社グッドコムにおいて、主に当社が販売したマンションの入居者募集等の賃貸管理業務、マンション管理組合から受託する建物管理業務を行っております。

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。また、企業の社宅需要等もあり、月末入居率100%を９カ月達成いたしました。

以上の結果、売上高は751百万円（前年同期比16.9%増）、セグメント利益は361百万円（同5.5%増）となりました。

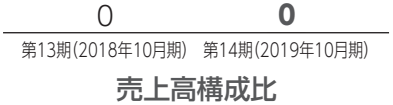
海外販売

＜主要な事業内容＞

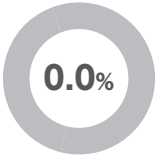
連結子会社である臺灣家得可睦股份有限公司が台湾、上海家徳可睦商務諮詢有限公司が上海にてセミナー等で集客を行い、当社にて台湾及び上海の個人投資家等向けに自社ブランドの新築マンションを販売しております。

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42百万円（前年同期は54百万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

物件及び開発用地の仕入資金等として、金融機関から13,423百万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や、日本銀行による大規模な金融緩和等がプラスに働いている一方、世界的スポーツ大会の2020年東京開催等もあり、都心エリアの用地取得の競争は激しい状態が続いているとともに、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中でも、当社グループは業績を拡大してまいりました。今後さらなる業績の拡大に向けて、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 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。

② 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ＤＩＮＫＳ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、国内自社販売は、日本全国の個人投資家へ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。国内業者販売は、全国の不動産販売業者へさらなる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に加え、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」を立ち上げており、販路を多様化することで業績の拡大を図る考えであります。

③ 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、社員が定着し、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・中途等の採用による積極的な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。

④ 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になります。

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、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。

⑤ 顧客本位のサービスの充実と収益の最大化

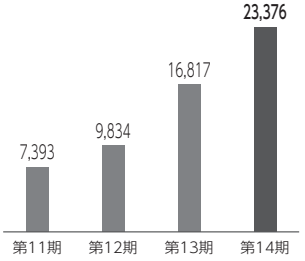
当社グループでは、顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案をしております。具体的には、顧客の生命保険の代替案や年金運用、相続税対策等も考慮したうえで、豊富な物件ラインナップの中から最適な資産運用プランに基づく、物件の紹介・販売に努めております。また、顧客における賃料収入の減少リスクを低減するため、顧客と当社グループとの間で空室保証契約又はサブリース契約を締結する等、顧客本位のサービスを徹底しております。

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、サービスの充実を常に図る方針であります。

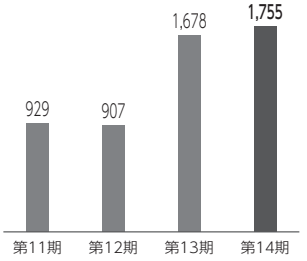
(5) 財産及び損益の状況の推移

① 企業集団の財産及び損益の状況

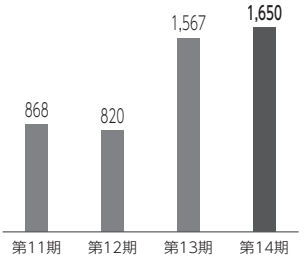
■ **売上高** (単位：百万円)



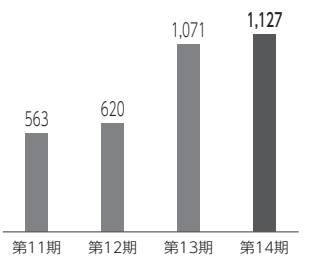
■ **営業利益** (単位：百万円)



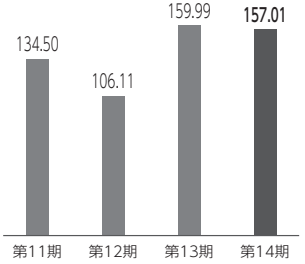
■ **経常利益** (単位：百万円)



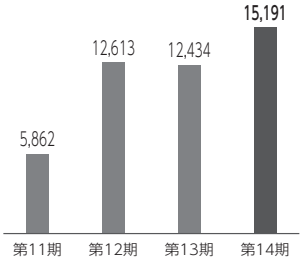
■ **親会社株主に帰属する当期純利益**(単位：百万円)



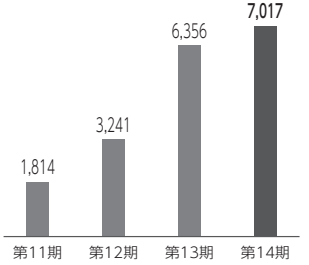
■ **1株当たり当期純利益** (単位：円)



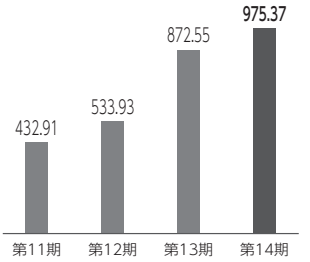
■ **総資産** (単位：百万円)



■ **純資産** (単位：百万円)



■ **1株当たり純資産** (単位：円)



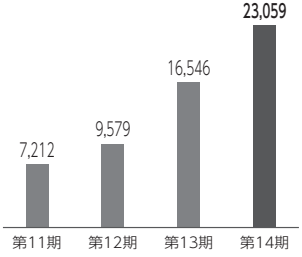
区　分		第11期 (2016年10月期)	第12期 (2017年10月期)	第13期 (2018年10月期)	第14期 (2019年10月期)
売上高	(千円)	7,393,767	9,834,402	16,817,869	23,376,633
営業利益	(千円)	929,307	907,782	1,678,328	1,755,529
経常利益	(千円)	868,720	820,428	1,567,019	1,650,357
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	563,833	620,181	1,071,424	1,127,238
1株当たり当期純利益	(円)	134.50	106.11	159.99	157.01
総資産	(千円)	5,862,620	12,613,733	12,434,847	15,191,783
純資産	(千円)	1,814,745	3,241,451	6,356,697	7,017,512
1株当たり純資産	(円)	432.91	533.93	872.55	975.37

(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。

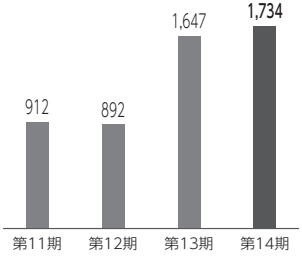
2．当社は、2017年5月1日付及び2017年10月1日付でそれぞれ普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産を算定しております。

② 当社の財産及び損益の状況

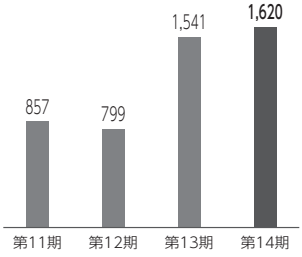
■ **売上高**（単位：百万円）



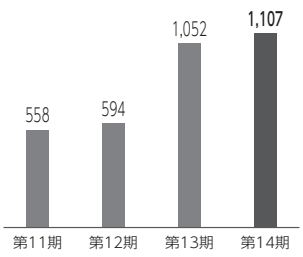
■ **営業利益**（単位：百万円）



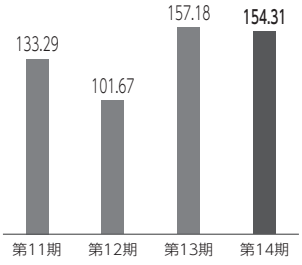
■ **経常利益**（単位：百万円）



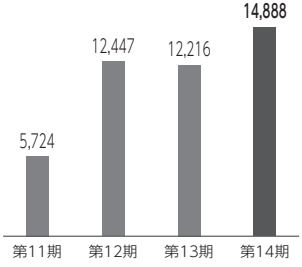
■ **当期純利益**（単位：百万円）



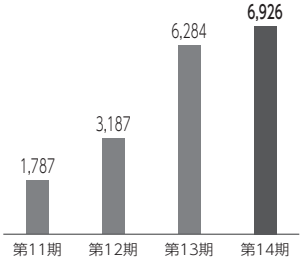
■ **1株当たり当期純利益**（単位：円）



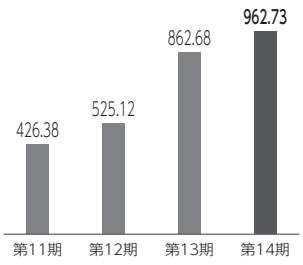
■ **総資産**（単位：百万円）



■ **純資産**（単位：百万円）



■ **1株当たり純資産**（単位：円）



区　分	第11期（2016年10月期）	第12期（2017年10月期）	第13期（2018年10月期）	第14期（2019年10月期）
売上高（千円）	7,212,157	9,579,826	16,546,200	23,059,454
営業利益（千円）	912,960	892,922	1,647,855	1,734,343
経常利益（千円）	857,272	799,887	1,541,241	1,620,065
当期純利益（千円）	558,749	594,237	1,052,622	1,107,796
1株当たり当期純利益（円）	133.29	101.67	157.18	154.31
総資産（千円）	5,724,838	12,447,363	12,216,712	14,888,550
純資産（千円）	1,787,390	3,187,982	6,284,757	6,926,586
1株当たり純資産（円）	426.38	525.12	862.68	962.73

（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 (2019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 (2019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	51名	5名増
国内業者販売	19名	3名増
不動産管理	8名	－
海外販売	1名	2名減
全社（共通）	20名	3名増
合計	99名	9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
91名	10名増	31.0歳	3.4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 (2019年10月31日現在)

借入先	借入額
オリックス株式会社	1,439,000千円
株式会社りそな銀行	920,714
大東京信用組合	540,200
株式会社千葉銀行	540,000
株式会社東日本銀行	448,600
株式会社きらぼし銀行	396,000
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	375,190
株式会社山梨中央銀行	364,100
株式会社香川銀行	358,000
株式会社イオン銀行	334,000

(10) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

株式の状況 (2019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　　7,345,000株（自己株式150,256株含む）

(3) 株主数　　19,510名

(4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
長嶋　義和	2,106,300株	29.28%
長嶋　弘子	848,000	11.79
川満　隆詞	180,600	2.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	98,900	1.37
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG（FE−AC）	85,396	1.19
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	83,000	1.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	79,600	1.11
むさし証券株式会社	60,400	0.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口1）	52,500	0.73
カブドットコム証券株式会社	44,400	0.62

(注)1. 当社は、2019年10月31日現在自己株式150,256株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。
2. 持株比率は、自己株式（150,256株）を控除して計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

・2018年11月12日開催の取締役会において自己株式の取得について決議し、以下のとおり取得いたしました。

①取得した株式の種類　　当社普通株式
②取得した株式の総数　　150,000株
③株式取得価額の総額　　214,726,700円

④取得期間　　2018年12月13日から2019年１月８日まで
⑤取得方法　　東京証券取引所における市場買付け

・単元未満株式の買取りにより自己株式が36株増加しております。
・ストックオプションの行使により、発行済株式の総数は59,600株増加しております。

3 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況 (2019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	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	不動産事業本部長兼開発事業部長 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	松　木　大　輔	松木法律事務所　代表弁護士
取締役	松　山　昌　司	松山公認会計士事務所　代表 あすなろ監査法人　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
監査役	小　田　香　織	株式会社Kaizen Platform　常勤監査役

(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、松戸稔氏及び小田香織氏の４名は、社外監査役であります。
3．監査役松戸稔氏及び小田香織氏は、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．当事業年度中の役員の異動は、以下のとおりであります。
① 2019年１月30日開催の第13回定時株主総会において、新たに小田香織氏は監査役に選任され就任いたしました。
② 2019年７月31日をもって、川満隆詞氏は取締役を辞任いたしました。なお、退任時における担当はコンサルティング事業本部長、重要な兼職は臺灣家得可睦股份有限公司 董事及び上海家徳可睦商務諮詢有限公司 董事でありました。
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。

なお、当社は執行役員制度を導入しております。2019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
常務執行役員	煙草谷　洋　平	コンサルティング事業本部長
上席執行役員	川　﨑　信　幸	経理・財務部長
上席執行役員	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しております。

(3) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

①役員報酬の決定方針及びその手続き

役員報酬等の総額は株主総会において決議し、取締役の報酬等の額は取締役会の決議により、監査役の報酬等は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。

なお、2019年10月10日より独立社外役員で構成される任意の指名・報酬委員会を設置したことに伴い、業績や貢献度等をより一層客観的な視点で審議のうえ、取締役会にて決定することといたします。

②取締役及び監査役の報酬等の総額

区分	支給人員	支給額
取締役 (うち社外取締役)	６名 (２)	126,186千円 (5,400)
監査役 (うち社外監査役)	4 (４)	18,800 (18,800)
合計 (うち社外役員)	10 (６)	144,986 (24,200)

(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．上表には、2019年７月31日をもって辞任により退任した取締役１名を含んでおります。

(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、松山公認会計士事務所代表及びあすなろ監査法人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。

・監査役小田香織氏は、株式会社Kaizen Platform常勤監査役であります。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	当事業年度に開催された取締役会には、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	当事業年度に開催された取締役会には、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	当事業年度に開催された取締役会には、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	当事業年度に開催された取締役会には、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	当事業年度に開催された取締役会には、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。
社外監査役	小田　香織	2019年１月30日就任以降、当事業年度に開催された取締役会19回のうち18回に、また、監査役会には９回全てに出席し、議案審議等において、主に公認会計士としての専門的知見と豊富な監査経験から適時発言を行っております。

4 会計監査人の状況

(1) 名称

EY新日本有限責任監査法人

(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	24百万円
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	24百万円

(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

該当事項はありません。

(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。

5 会社の体制及び方針

(1) 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。

(2) 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47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(2019年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
資産の部	
流動資産	**14,900,117**
現金及び預金	4,979,582
販売用不動産	8,528,080
仕掛販売用不動産	49,406
前渡金	1,106,278
その他	236,769
固定資産	**291,665**
有形固定資産	**43,303**
建物及び構築物	38,177
その他	5,125
無形固定資産	**1,013**
ソフトウエア	1,013
投資その他の資産	**247,348**
投資有価証券	15,419
繰延税金資産	81,460
その他	150,468
資産合計	**15,191,783**

科目	金額
負債の部	
流動負債	**6,182,924**
工事未払金	78,363
短期借入金	1,487,886
1年内返済予定の長期借入金	3,877,851
未払法人税等	390,956
賞与引当金	16,538
空室保証引当金	25,684
その他	305,644
固定負債	**1,991,347**
長期借入金	1,944,201
株主優待引当金	25,139
その他	22,007
負債合計	**8,174,271**
純資産の部	
株主資本	**7,018,158**
資本金	**1,589,516**
資本剰余金	**1,498,016**
利益剰余金	**4,145,550**
自己株式	**△214,924**
その他の包括利益累計額	**△646**
その他有価証券評価差額金	**1,890**
為替換算調整勘定	**△2,536**
純資産合計	**7,017,512**
負債・純資産合計	**15,191,783**

連結損益計算書（2018年11月 1 日から2019年10月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額
売上高	**23,376,633**
売上原価	**19,883,818**
売上総利益	**3,492,814**
販売費及び一般管理費	**1,737,285**
営業利益	**1,755,529**
営業外収益	**31,918**
受取利息	58
受取配当金	316
受取手数料	2,846
違約金収入	27,593
その他	1,103
営業外費用	**137,091**
支払利息	107,241
支払手数料	29,136
株式交付費	408
その他	303
経常利益	**1,650,357**
税金等調整前当期純利益	**1,650,357**
法人税、住民税及び事業税	549,151
法人税等調整額	△26,032
当期純利益	**1,127,238**
親会社株主に帰属する当期純利益	**1,127,238**

計算書類

貸借対照表(2019年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
資産の部	
流動資産	**14,576,415**
現金及び預金	4,679,435
販売用不動産	8,528,080
仕掛販売用不動産	49,406
貯蔵品	34,588
前渡金	1,106,278
前払費用	50,224
未収消費税等	106,436
その他	21,964
固定資産	**312,134**
有形固定資産	**41,571**
建物	35,459
構築物	986
工具、器具及び備品	5,125
無形固定資産	**1,013**
ソフトウエア	1,013
投資その他の資産	**269,549**
投資有価証券	15,419
関係会社株式	20,000
出資金	200
長期前払費用	64,453
繰延税金資産	85,661
敷金及び保証金	79,399
その他	4,414
資産合計	**14,888,550**

科目	金額
負債の部	
流動負債	**5,992,624**
工事未払金	78,363
短期借入金	1,487,886
1年内返済予定の長期借入金	3,877,851
未払金	88,299
未払費用	16,766
未払法人税等	385,802
前受金	3,300
賞与引当金	13,962
空室保証引当金	25,174
その他	15,219
固定負債	**1,969,340**
長期借入金	1,944,201
株主優待引当金	25,139
負債合計	**7,961,964**
純資産の部	
株主資本	**6,924,695**
資本金	**1,589,516**
資本剰余金	**1,498,016**
資本準備金	1,498,016
利益剰余金	**4,052,087**
利益準備金	4,192
その他利益剰余金	4,047,895
繰越利益剰余金	4,047,895
自己株式	**△214,924**
評価・換算差額等	**1,890**
その他有価証券評価差額金	**1,890**
純資産合計	**6,926,586**
負債・純資産合計	**14,888,550**

損益計算書（2018年11月 1 日から2019年10月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額
売上高	**23,059,454**
売上原価	**19,683,975**
売上総利益	**3,375,479**
販売費及び一般管理費	**1,641,135**
営業利益	**1,734,343**
営業外収益	**22,820**
受取利息	49
受取配当金	316
受取家賃	10,083
業務受託収入	4,228
違約金収入	6,968
その他	1,173
営業外費用	**137,098**
支払利息	107,220
社債利息	21
支払保証料	303
支払手数料	29,136
株式交付費	408
その他	7
経常利益	**1,620,065**
税引前当期純利益	**1,620,065**
法人税、住民税及び事業税	538,478
法人税等調整額	△26,209
当期純利益	**1,107,796**

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

2019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	**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**	㊞

　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2018年11月１日から2019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

2019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	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	㊞

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2018年11月１日から2019年10月31日までの第14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、2018年11月１日から2019年10月31日までの第14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。

2019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**㊞
監査役　**小田香織**㊞

(注) 監査役向江弘徳、久本猛、松戸稔及び小田香織の４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

メ　モ

株主優待制度の変更について

1．株主優待制度の変更の理由

当社は、株主の皆様のご支援に感謝するとともに、より多くの株主様に当社の事業活動への理解を深めていただくことを目的として、株主優待を実施してまいりました。

この度、当社株式への投資の魅力をより一層高め、中長期的に保有していただける株主様の拡大を図ることを目的として、現行の株主優待制度を変更（拡充）し、「グッドコムアセット・プレミアム優待倶楽部」を開設いたしました。これは、株主優待をポイント制にし、様々な優待品を選択できるものであり、株主様の多様なニーズにお応えし、利便性や多様性を向上するものであります。

※現在ご提供している株主優待（クオカード）は、終了させていただきました。

2．変更後の株主優待制度の内容

株主様が保有する株式数に応じて、毎年４月30日及び10月31日時点の株主名簿に記載又は記録された、当社株式100株（１単元）以上を保有する株主様を対象に、株主優待ポイントを進呈いたします。

株主優待ポイントは、株主様限定の特設インターネット・サイト「グッドコムアセット・プレミアム優待倶楽部」において、食品、電化製品、ギフト、旅行・体験など2,000点以上のアイテムからご選択いただき交換することができます。株主優待ポイントを繰り越すこと（最大３年間有効、５回まで繰り越し可能）により、より高額ポイントのアイテムに交換することもできます。



株主優待ポイント表

保有株式数	進呈ポイント数（年度）※	ポイント進呈時期
100株～499株	4,000ポイント	毎年５月末、11月末
500株～999株	30,000ポイント	
1,000株以上	60,000ポイント	

※上記進呈ポイント数は、４月30日及び10月31日いずれの基準日においても当社の株主名簿に記載又は記録されている場合の年間の合計進呈ポイント数であります。
よって、４月30日及び10月31日それぞれの基準日における進呈ポイント数は、上記表の半分となります。

「グッドコムアセット・プレミアム優待倶楽部」に関するご質問・お問合せ先
ヘルプデスク
ＴＥＬ：0120－302－713　　受付時間９：00～17：00（土・日・祝祭日・年末年始を除く）

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。