第15回定時株主総会招集ご通知
インターネット開示事項

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
連結株主資本等変動計算書
連 結 注 記 表
株主資本等変動計算書
個 別 注 記 表

（2019年11月１日～2020年10月31日）

株式会社グッドコムアセット

第15回定時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、法令及び当社定款第１５条に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（https://www.goodcomasset.co.jp/）に掲載することにより株主の皆様に提供しております。

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２回新株予約権	第３回新株予約権
発行決議日		2013年１月30日	2016年１月27日
新株予約権の数		６個	６個
役員の保有状況			
当社取締役	新株予約権の数	－個	６個
（社外取締役は除く）	目的となる株式数	－株	2,400株
	保有者数	－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	６個	－個
	目的となる株式数	24,000株	－株
	保有者数	１名	－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		24,000株 １個につき4,000株	2,400株 １個につき400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154,000円
新株予約権の行使期間		2013年１月31日から 2023年１月30日まで	2018年１月28日から 2026年１月27日まで
新株予約権の主な行使条件		（注）１	（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。

3．2020年９月29日開催の取締役会決議に基づき、2020年11月１日付で当社普通株式を１株につき２株の割合をもって株式分割を行っておりますが、「新株予約権の目的となる株式の数」及び「新株予約権の払込金額」については、当該株式分割による調整前の当期末時点で記載しております。

⑵ 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。

⑶ 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。

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

⑴ 業務の適正を確保するための体制

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会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要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。
・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。

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。

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。

⑵ 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を遵守していたかを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５名で構成されており、社外監査役４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４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。

連結株主資本等変動計算書

第15期（2019年11月１日から2020年10月31日まで）

（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
2019年11月１日残高	1,589,516	1,498,016	4,145,550	△214,924	7,018,158
連結会計年度中の変動額					
新株の発行（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連結会計年度中の変動額（純額）					－
連結会計年度中の変動額合計	4,255	4,255	1,488,254	△114,764	1,382,000
2020年10月31日残高	1,593,771	1,502,271	5,633,805	△329,689	8,400,159

	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	
2019年11月１日残高	1,890	△2,536	△646	7,017,512
連結会計年度中の変動額				
新株の発行（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連結会計年度中の変動額（純額）	△1,964	102	△1,862	△1,862
連結会計年度中の変動額合計	△1,964	102	△1,862	1,380,138
2020年10月31日残高	△74	△2,434	△2,508	8,397,650

連結注記表

連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1．連結の範囲に関する事項

⑴　連結子会社の状況

・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。

⑵　非連結子会社の状況

・非連結子会社の数　　１社

・非連結子会社の名称　　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。

⑶　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、「４．開示対象特別目的会社に関する注記」に記載しております。

2．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。

連結計算書類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。

3．会計方針に関する事項

⑴　重要な資産の評価基準及び評価方法

資産の評価基準及び評価方法

①有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの……連結会計年度末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）

時価のないもの……移動平均法による原価法

②たな卸資産の評価基準及び評価方法

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下げの方法）

⑵　固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……定率法

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

工具、器具及び備品　　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

なお、自社利用ソフトウエアについては、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。

⑶　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連結会計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。

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。

④貸倒引当金……債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については社内の債権格付に基づき回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

⑤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。

⑥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。

⑷　その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の処理方法

……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。

②支払利息の取得原価への算入

……支払利息につきまし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価額に算入した支払利息は14,266千円であります。

③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。

4．開示対象特別目的会社に関する注記

⑴　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うえで、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、業務執行組合員として、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 (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

⑵　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。

連結貸借対照表に関する注記

1．担保に供している資産及び担保に係る債務

⑴　担保に供している資産

販売用不動産	12,589,828千円
仕掛販売用不動産	1,697,842千円
計	14,287,670千円

（注）上記のほか、長期借入金(１年以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。

⑵　担保に係る債務

短期借入金	3,236,990千円
１年内返済予定の長期借入金	7,683,350千円
長期借入金	3,280,180千円
計	14,200,520千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　　31,946千円

連結株主資本等変動計算書に関する注記

1．当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式　　7,599,000株

2．剰余金の配当に関する事項

⑴　配当金支払額等

決　　議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基　準　日	効力発生日
2020年1月30日定時株主総会	普通株式	338,152	47	2019年10月31日	2020年1月31日

⑵　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になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基　準　日	効力発生日
2021年1月28日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	501,621	68	2020年10月31日	2021年1月29日

3．当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式　　36,800株

金融商品に関する注記

1．金融商品の状況に関する事項

⑴　金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については銀行等金融機関からの借入によって行っております。

⑵　金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

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。借入金及び社債の資金使途は、マンション用地の仕入、マンションの建築資金及び運転資金であります。

⑶　金融商品に係るリスク管理体制

①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。

②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

2020年10月31日における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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
⑴ 現金及び預金	6,598,347	6,598,347	－
⑵ 投資有価証券	8,538	8,538	－
資産計	6,606,886	6,606,886	－
⑴ 工事未払金	111,118	111,118	－
⑵ 短期借入金	3,490,330	3,490,330	－
⑶ 未払法人税等	740,316	740,316	－
⑷ 長期借入金（１年内返済予定分含む）	12,297,787	12,281,047	△16,739
⑸ 社債（１年内償還予定分含む）	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ならびに有価証券に関する事項

資　産

⑴ 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。

⑵ 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。

負　債

⑴ 工事未払金、⑵ 短期借入金、⑶ 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。

⑷ 長期借入金（１年内返済予定分含む）

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。

⑸　社債（１年内償還予定分含む）

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。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりであり、「⑵投資有価証券」には含めておりません。

・非上場株式（連結貸借対照表計上額4,996千円）については、市場価格がなく、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、時価開示の対象としておりません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ５年以内	５年超 10年以内	10年超
預金	6,597,403	－	－	－
合計	6,597,403	－	－	－

（注４）短期借入金、社債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	3,490,330	－	－	－	－	－
長期借入金	8,005,312	877,611	2,140,280	334,284	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

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額　569円19銭

１株当たり当期純利益　124円48銭

（注）当社は、2020年11月１日付で普通株式１株につき２株の株式分割を行っております。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株当たり純資産額」及び「１株当たり当期純利益」を算定しております。

重要な後発事象に関する注記

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更について）

当社は、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

⑴　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。

⑵　分割により増加する株式数

①　株式分割前の発行済株式総数　7,599,000株

②　今回の分割により増加する株式数　7,599,000株

③　株式分割後の発行済株式総数　15,198,000株

④　株式分割後の発行可能株式総数　45,600,000株

⑶　分割の日程

①　基準日公告日　2020年10月16日（金）

②　基準日　2020年10月31日（土）（実質的には2020年10月30日（金））

③　効力発生日　2020年11月１日（日）

３．定款の一部変更

⑴　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。

⑵　定款変更の内容（下線は変更部分）

変更前	変更後
（発行可能株式総数） 第６条　　当会社の発行可能株式総数は、22,800,000株とする。	（発行可能株式総数） 第６条　　当会社の発行可能株式総数は、45,600,000株とする。

⑶　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株当たり情報に関する注記」に反映しております。

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

その他の注記

（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

⑴ 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

⑵ 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。

⑶ 企業結合日

2020年９月９日（みなし取得日　2020年９月30日）

⑷ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑸ 結合後企業の名称

株式会社ルームバンクインシュア

⑹ 取得した議決権比率

100％

⑺ 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

アドバイザリーに対する報酬・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

⑴ 発生したのれんの金額

539,942千円

⑵ 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。

⑶　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

株主資本等変動計算書

第15期（2019年11月１日から2020年10月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
2019年11月１日残高	1,589,516	1,498,016	1,498,016	4,192	4,047,895	4,052,087	△214,924	6,924,695
事業年度中の変動額								
新株の発行（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事業年度中の変動額（純額）			－			－		－
事業年度中の変動額合計	4,255	4,255	4,255	－	1,464,985	1,464,985	△114,764	1,358,730
2020年10月31日残高	1,593,771	1,502,271	1,502,271	4,192	5,512,880	5,517,072	△329,689	8,283,426

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
2019年11月１日残高	1,890	1,890	6,926,586
事業年度中の変動額			
新株の発行（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事業年度中の変動額（純額）	△1,964	△1,964	△1,964
事業年度中の変動額合計	△1,964	△1,964	1,356,766
2020年10月31日残高	△74	△74	8,283,352

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1．資産の評価基準及び評価方法

⑴　有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式……移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの……期末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）

時価のないもの……移動平均法による原価法

⑵　たな卸資産の評価基準及び評価方法

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下げの方法）

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下げの方法）

2．固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……定率法

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

工具、器具及び備品　　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

なお、自社利用ソフトウエアについては、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．引当金の計上基準

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

⑴　消費税等の処理方法……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。

⑵　支払利息の取得原価への算入

……支払利息につきまし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価額に算入した支払利息は14,266千円であります。

貸借対照表に関する注記

１．担保に供している資産及び担保に係る債務

⑴　担保に供している資産

販売用不動産	12,589,828千円
仕掛販売用不動産	1,697,842千円
関係会社株式	794,000千円
計	15,081,670千円

⑵　担保に係る債務

短期借入金	3,236,990千円
１年内返済予定の長期借入金	7,683,350千円
長期借入金	3,280,180千円
計	14,200,520千円

２．有形固定資産の減価償却累計額　31,049千円
３．関係会社に対する金銭債権債務
　　短期金銭債権　143千円
　　短期金銭債務　1,478千円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高
　営業取引による取引高　34,949千円
　営業取引以外の取引高　18,862千円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数
　普通株式　222,213株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳
　繰延税金資産

未払事業税	37,844千円
販売用不動産	50,929千円
賞与引当金	3,829千円
空室保証引当金	10,497千円
株主優待引当金	7,905千円
転貸損失引当金	8,643千円
未払費用	6,193千円
関係会社株式	8,142千円
その他	4,470千円
繰延税金資産合計	138,454千円

関連当事者との取引に関する注記

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額　561円45銭
１株当たり当期純利益　122円90銭

（注）当社は、2020年11月１日付で普通株式１株につき２株の株式分割を行っております。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株当たり純資産額」及び「１株当たり当期純利益」を算定しております。

重要な後発事象に関する注記

連結注記表の「重要な後発事象に関する注記」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。