

証券コード：3475

# 第19回 定時株主総会
# 招集ご通知

**開催日時** 2025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二丁目４番１号
新宿ＮＳビル30Ｆ
ＮＳスカイカンファレンス
ルーム５・６

**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１名選任の件
第４号議案　補欠監査役１名選任の件
第５号議案　社外取締役及び監査役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

**目　　次**


ごあいさつ…… 1
第19回定時株主総会招集ご通知…… 2
株主総会参考書類…… 6
事業報告…… 17
連結計算書類…… 41
計算書類…… 43
監査報告…… 45


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**

## Purpose

**不動産を**
**安心と信頼のできる財産として**
**グローバルに提供し、**
**社会に貢献する**

## Vision

**21世紀を代表する**
**不動産会社を創る**

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

当社第19回定時株主総会を次頁のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

第19期（2024年10月期）におきましては、新規事業である不動産ファンド第１号及び第２号が組成されたことをはじめ、利益率の高いリアルエステートマネジメントのストック収入が増加するとともに、リテールセールスにおいて各物件の販売状況が好調であったため、過去最高の売上高及び利益を達成いたしました。

また、当社は、昨年11月、おかげさまで第20期目を迎え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、お取引先の方々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申しあげます。

第20期（2025年10月期）につきましても、「21世紀を代表する不動産会社を創る」というVisionのもと、既存事業の拡大を図るとともに、不動産ファンド事業を成長戦略の柱の一つとして積極的に推進することで、企業価値の向上に努めてまいります。

株主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あげます。

2025年１月９日

株 主 各 位

証券コード 3475
発送日 2025年１月15日
電子提供措置開始日 2025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19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19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。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下のウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申しあげます。

当社ウェブサイト https://www.goodcomasset.co.jp/investors/irnews.html

（上記ウェブサイトにアクセスいただき、「第19回定時株主総会招集ご通知」を選択のうえ、ご確認ください。）

また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下よりご確認ください。

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

（上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「グッドコムアセット」又は「コード」に当社証券コード「３４７５」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

**なお、当日ご出席されない場合は、インターネット等又は書面（郵送）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2025年１月29日（水曜日）午後７時30分（営業時間の終了時）までに議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。**

敬 具

記

| | |
|---|---|
| **1 日　　時** | 2025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二丁目４番１号　新宿ＮＳビル30Ｆ<br>ＮＳスカイカンファレンス　ルーム５・６ |
| **3 目的事項** | **報告事項**<br>1. 第19期（2023年11月１日から2024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<br>2. 会計監査人及び監査役会の第19期（2023年11月１日から2024年10月31日まで）連結計算書類監査結果報告の件<br>**決議事項**<br>第1号議案　剰余金処分の件<br>第2号議案　定款一部変更の件<br>第3号議案　取締役１名選任の件<br>第4号議案　補欠監査役１名選任の件<br>第5号議案　社外取締役及び監査役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件 |
| **4 議決権行使についてのご案内** | ４頁から５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 招集にあたっての決定事項** | ⑴ 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。<br>⑵ インターネット等により複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。<br>⑶ インターネット等と書面（郵送）により重複して議決権を行使された場合は、到着日時を問わず、インターネット等による議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。 |

以　上

(注) 1．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。

2．電子提供措置事項について、前頁に記載の各ウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認いただくことを原則とし、基準日までに書面交付請求をいただいた株主様に限り、書面でお送りすることとなりましたが、本株主総会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、一律に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたします。
なお、電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、お送りする書面には記載しておりません。
⑴ 事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」及び「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」
⑵ 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」
⑶ 計算書類の「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」
したがいまして、当該書面に記載している事業報告、連結計算書類及び計算書類は、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。

3．電子提供措置事項に修正が生じた場合は、前頁に記載のインターネット上の当社ウェブサイト及び東京証券取引所ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

# 議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様の大切な権利です。
後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。
議決権を行使する方法は、以下の３つの方法がございます。

### 株主総会にご出席される場合

本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日　時

**2025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

本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙に議案の賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

**2025年１月29日（水曜日）**
**午後７時30分到着分まで**

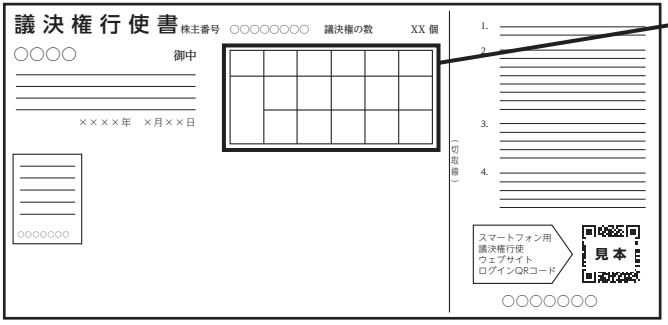
### インターネット等で議決権を行使される場合

次頁の案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

**2025年１月29日（水曜日）**
**午後７時30分入力完了分まで**

# 議決権行使書用紙のご記入方法のご案内




こちらに議案の賛否をご記入ください。

第１・２・３・４・５号議案

- 賛成の場合 ≫ 「賛」の欄に○印
- 反対する場合 ≫ 「否」の欄に○印

※議決権行使書用紙はイメージです。

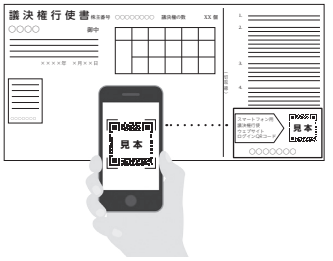
（注）パソコンやスマートフォン等によるインターネットのご利用環境等によっては、議決権行使ウェブサイトがご利用できない場合があります。

# インターネット等による議決権行使のご案内

## QRコードを読み取る方法「スマート行使」

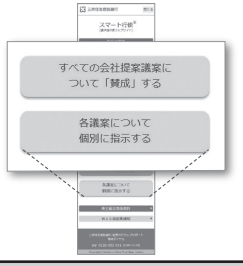
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

**1** 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。




※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

**2** 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。




**「スマート行使」での議決権行使は１回に限り可能です。**

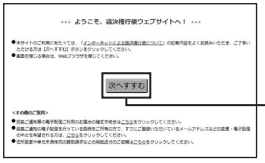
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

## 議決権行使コード・パスワードを入力する方法

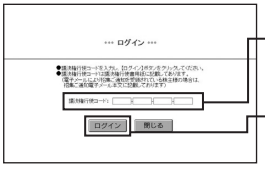
議決権行使ウェブサイト　**https://www.web54.net**

**1** 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。




「次へすすむ」をクリック

**2** 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。




「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

**3** 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。




「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

**4** 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォンの操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

**三井住友信託銀行　証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル**
電話番号：**0120－652－031**（フリーダイヤル）
（受付時間　9:00～21:00）

機関投資家の皆様は、株式会社ICJの運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

# 株主総会参考書類

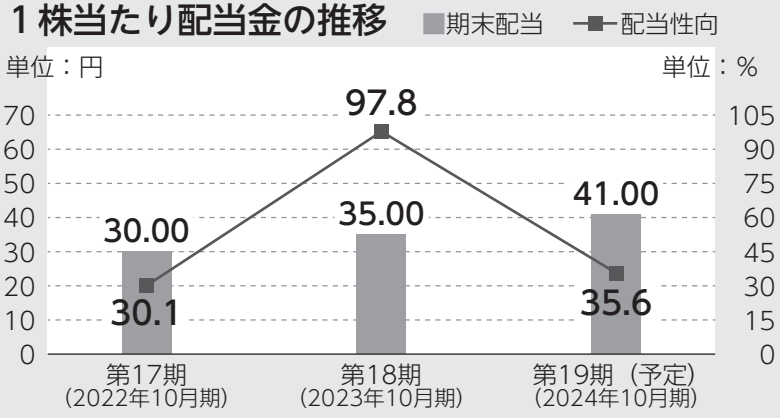
## 第1号議案　剰余金処分の件

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35％を目標に毎期配当していくことを基本方針としております。

第19期期末配当金につきましては、2024年11月28日公表の「配当予想の修正（創業20周年記念による増配）に関するお知らせ」のとおり、株主の皆様の日頃のご支援に感謝するとともに、創業20周年を記念し、１株につき41円（普通配当36円、創業20周年記念配当５円）とさせていただきたく存じます。

### 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 **41円**<br>（普通配当36円、創業20周年記念配当５円）<br>配当総額 **1,181,298,847円** |
| **剰余金の配当が効力を生じる日** | 2025年１月31日 |




(注) 1．当社は、2022年11月1日付で普通株式１株につき２株の株式分割を行っており、第17期期末配当金につきましては、当該株式分割考慮後の数値を記載しております。
2．第17期期末配当金には、上場５周年記念配当1.5円（分割考慮前３円）が含まれております。

## 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) 取締役の経営責任をより明確にし、経営環境の変化に迅速に対応できる経営体制を構築すること及び株主の皆様からの信任の機会を増やすことを目的として、取締役の任期を２年から１年に変更するものであります。

(3) 2024年１月30日開催の第18回定時株主総会において選任された取締役の任期につきましては、従前の規定が適用されることを明確にするため、附則を設けるものであります。
なお、本附則は期日経過後に削除するものといたします。

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）<br>第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。<br>（１）～（３）（条文省略）<br>（新設）<br>（<u>4</u>）～（<u>24</u>）（条文省略） | （目的）<br>第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。<br>（１）～（３）（現行どおり）<br><u>（４）駐車場の経営、管理、運営、企画、設計、コンサルティング業務</u><br>（<u>5</u>）～（<u>25</u>）（現行どおり） |

| 現行定款 | 変更案 |
| --- | --- |
| （任期）<br>第20条　取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。<br>２　増員又は補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとする。 | （任期）<br>第20条　取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。 |
| | （削除） |
| （新設） | （附則）<br>（取締役の任期に関する経過措置）<br>定款第20条（任期）の規定にかかわらず、2024年１月30日開催の第18回定時株主総会において選任された取締役の任期は、2025年10月末日に終了する事業年度に関する定時株主総会の終結の時までとする。なお、本附則は、当該期日経過後、これを削除する。 |

## 第3号議案　取締役１名選任の件

経営体制の強化を図るため、社外取締役１名を増員することとし、その選任をお願いするものであります。

なお、第２号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決されますと、新たに選任される取締役の任期は１年となります。

取締役候補者は、以下のとおりであります。

### 杉山（すぎやま）　央（ひさし）

生年月日　1980年１月23日生
年 齢　満44歳
性 別　男性

所有する当社の株式数……68,100株
取締役在任年数 ……―年
取締役会出席回数 ……―回



新 任
社 外
独 立

**[略歴、当社における地位及び担当]**

2004年10月　弁護士登録
2004年10月　ＡＺＸ総合法律事務所入所
2009年４月　札幌中央法律事務所入所
2009年11月　赤れんが法律事務所開設（現弁護士法人赤れんが法律事務所）代表（現任）
2012年10月　北海道石油業厚生年金基金　理事長
2014年１月　当社　社外取締役
2014年１月　株式会社エコノス　社外取締役
2014年11月　株式会社ACT NOW　代表取締役
2015年５月　株式会社北の達人コーポレーション　社外取締役
2018年５月　北海道石油業厚生年金基金　代表清算人（現任）

**[重要な兼職の状況]**

弁護士法人赤れんが法律事務所　代表

**社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要**

弁護士として企業法務に関する知見、また、会社経営者としての経験を有しているため、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督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。

（注）１．杉山央氏は、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。

２．杉山央氏は、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、同氏の選任が承認された場合には、独立役員として指定する予定であります。

３．杉山央氏と当社との間で顧問契約を締結しておりますが、その報酬額は僅少であり、当社の定める社外役員の独立性基準を満たしているため、一般株主と利益相反のおそれのない独立性を有していると判断しております。

また、同氏の選任が承認された場合には、当該契約を終了する予定であります。

４．杉山央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。

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。

5．当社は、保険会社との間で、会社法第430条の３第１項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役を含む被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約によって填補することとしております（ただし、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害を除く）。杉山央氏が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。
また、当該保険料については全額当社負担であり、次回契約更新時においても同内容での更新を予定しております。

6. 杉山央氏は、過去において、当社の社外取締役であったことがあります。

## 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監査役の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、以下のとおりであります。

### 安田　正利（やすだ　まさとし）

生年月日　1967年６月19日生
年齢　満57歳
性別　男性

所有する当社の株式数 …… ― 株



**［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　社外監査役 |
| 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　社外取締役 |
| 2018年12月 | 株式会社虎ノ門アセットマネジメント　代表取締役社長（現任） |
| 2020年３月 | G-FACTORY株式会社　社外取締役（監査等委員）（現任） |

社外

独立

**［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
株式会社虎ノ門アセットマネジメント　代表取締役社長

**補欠の社外監査役候補者とした理由**

会社経営者としての経験が豊富であること、また、金融機関に長年勤務した経験があり、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、経営全般の監視や監査活動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、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。
２．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、同氏が社外監査役に就任した場合には、独立役員として指定する予定であります。
３．安田正利氏は、株式会社ヤスダマネージメントの代表取締役であり、当社は同社との間で事業支援業務に関する契約を締結しております。
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。
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。
５．当社は、保険会社との間で、会社法第430条の３第１項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社監査役を含む被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約によって填補することとしております（ただし、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害を除く）。安田正利氏が監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。

【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％以上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。

・取締役及び監査役のスキル・マトリックス

本総会において第３号議案が原案どおり承認可決された場合の取締役及び監査役の構成、各人の専門性及び経験に関するスキル・マトリックスは、以下のとおりであります。

| 氏　名 | 区分 | 独立性社外 | 性別 | 専門性と経験 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 企業経営 | 不動産 | 財務・会計 | 法務 | 人事・労務 | 金融 | サステナビリティ |
| 長嶋　義和 | 取締役 | | 男性 | ● | ● | | | | | ● |
| 東　真生樹 | 取締役 | | 男性 | ● | ● | | | ● | | |
| 森本　周大郎 | 取締役 | | 男性 | ● | ● | | | | | |
| 松山　昌司 | 社外取締役 | ● | 男性 | | | ● | | | | |
| 小田　香織 | 社外取締役 | ● | 女性 | | | ● | | | | |
| 野間　幹晴 | 社外取締役 | ● | 男性 | ● | | ● | | | ● | ● |
| 杉山　央 | 社外取締役 | ● | 男性 | ● | | | ● | | | |
| 向江　弘徳 | 社外監査役 | ● | 男性 | | ● | | | | ● | |
| 秋元　創一郎 | 社外監査役 | ● | 男性 | | | ● | | | | |
| 小泉　始 | 社外監査役 | ● | 男性 | | | | ● | | | |

以上

## 第５号議案　社外取締役及び監査役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役の報酬等の額は、2013年１月31日開催の第７回定時株主総会において、年額２億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人としての給与は含めない。）とご承認いただき、監査役の報酬等の額は、2013年１月31日開催の第７回定時株主総会において、年額３千万円以内とご承認いただいております。また、2022年１月27日開催の第16回定時株主総会において、上記の報酬枠とは別枠で、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対して、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的とし、譲渡制限付株式の付与のための報酬として、年額６千万円以内を支給することにつき、ご承認いただいております。（以下、取締役に対する譲渡制限付株式付与のための報酬枠を「取締役株式報酬枠」といいます。）

今般、当社の社外取締役及び監査役（以下「対象役員」といいます。）に対して、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、社外取締役については、取締役株式報酬枠の内枠で、監査役については、上記の監査役の報酬枠とは別枠で、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することにつきご承認をお願いいたします。

本議案に基づき対象役員に対して、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、社外取締役については、取締役株式報酬枠の内枠で年額２千万円以内、監査役については、上記の監査役の報酬枠とは別枠で年額１千万円以内といたします。

対象役員は、本議案により生ずる金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付し、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行又は処分をされる当社の普通株式の総数は、社外取締役については、２万株（社外取締役以外の取締役との合計で譲渡制限付株式数の上限である５万株（当社は、2022年11月１日付で普通株式１株につき２株の割合で株式分割を行っており、現在は10万株となっております。）の範囲内といたします。）、監査役については、１万株を各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の上限といたします。

ただし、本議案の決議日の日以降、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができるものといたします。

なお、当社の普通株式の発行又は処分の１株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、直近取引日の終値）とします。

また、これによる当社の普通株式の発行又は処分ならびにその現物出資財産としての金銭報酬債権の支給に当たっては、当社と対象役員との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとします。

各対象役員への具体的な配分につきましては、社外取締役については、指名・報酬委員会の審議の上、取締役会において決定し、監査役については監査役会で決定することといたします。

なお、第３号議案が原案どおり承認可決されますと、社外取締役は４名、監査役は３名となります。

(1) 譲渡制限期間

対象役員は、本割当契約により割当てを受けた日より当社の取締役、監査役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までの期間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」といいます。）について、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないことといたします（以下「譲渡制限」といいます。）。

(2) 退任時の取扱い

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象役員が譲渡制限開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の日までの期間（以下「役務提供期間」といいます。）が満了する前に当社の取締役又は監査役を退任した場合には、その退任につき、任期満了、死亡又はその他当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得するものとします。

(3) 譲渡制限の解除

上記（1）の定めにかかわらず、当社は、対象役員が役務提供期間中、継続して当社の取締役又は監査役の地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除します。

ただし、対象役員が上記（2）に定める任期満了、死亡又はその他当社の取締役会が正当と認める理由により、役務提供期間が満了する前に上記（2）に定める地位を退任又は退職した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を必要に応じて合理的に調整するものとします。

また、当社は、上記の定めに従い譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得するものとします。

(4) 組織再編等における取扱い

上記（1）の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認される場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除することといたします。

また、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得するものとします。

(5) その他取締役会で定める事項

本割当契約における意思表示及び通知の方法、本割当契約改定の方法その他取締役会で定める事項を本割当契約の内容といたします。

(ご参考)

社外取締役に対する株式の付与は、上限株式数も含めて2022年１月27日開催の第16回定時株主総会で承認された取締役株式報酬枠の範囲内で行うため、社外取締役に対する譲渡制限付株式の付与により新たに希薄化が生じるものではありません。

そのため、本議案の内容は相当のものであると判断しております。

以 上

# 事業報告（2023年11月１日から2024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わが国経済は、好調な企業業績、設備投資の拡大、雇用環境及び所得水準の改善によって、内需主導による緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、長期化する海外紛争による原材料価格の高騰、人件費の増加に伴う物価の上昇、日米の金融政策の見直しによる急激な為替の変動等が景気に与える影響も懸念され、引き続き注意が必要な状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融政策の変更による金利上昇の影響等が懸念されますが、当社グループが物件を供給している１都３県の人口は引き続き増加傾向にあり、安定的な不動産投資需要が継続しております。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に自社ブランド新築マンション「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズとして、「GENOVIA green veil（ジェノヴィア グリーンヴェール）」、「GENOVIA skygarden（ジェノヴィア スカイガーデン）」及び「GENOVIA skyrun（ジェノヴィア スカイラン）」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、広告宣伝の強化等に取り組んでまいりました。

これらにより、当連結会計年度においては45棟、全2,035戸を販売し、仕入については、16棟、全1,072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59,753百万円（前期比169.3％増）、営業利益は5,451百万円（同154.6％増）、経常利益は4,938百万円（同176.1％増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,320百万円（同222.3％増）となりました。

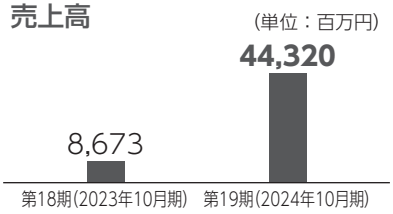
| | 第18期<br>(2023年10月期) | 第19期<br>(2024年10月期)<br>(当連結会計年度) | 前連結会計年度比 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金額（百万円） | 金額（百万円） | 増減額 | 増減率 |
| **売上高** | 22,190 | 59,753 | 37,563百万円増 | 169.3%増 |
| **営業利益** | 2,141 | 5,451 | 3,310百万円増 | 154.6%増 |
| **経常利益** | 1,788 | 4,938 | 3,149百万円増 | 176.1%増 |
| **親会社株主に帰属する当期純利益** | 1,030 | 3,320 | 2,289百万円増 | 222.3%増 |

企業集団の事業区分別売上状況は、以下のとおりであります。

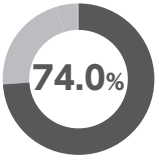
## ホールセール

**＜主要な事業内容＞**
当社において、国内外の法人に自社ブランドの新築マンションを販売しております。

**売上高**




**売上高構成比**



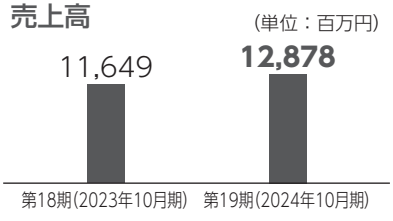

当連結会計年度では、法人に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを41棟、全1,566戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は44,320百万円（前期比411.0%増）、セグメント利益は3,719百万円（同197.8%増）となりました。

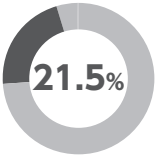
## リテールセールス

**＜主要な事業内容＞**
当社において、国内外の個人投資家に自社ブランドの新築マンションを販売しております。

**売上高**




**売上高構成比**




当連結会計年度では、国内外の個人投資家に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを12棟、全469戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は12,878百万円（前期比10.5%増）、セグメント利益は728百万円（同24.6%増）となりました。

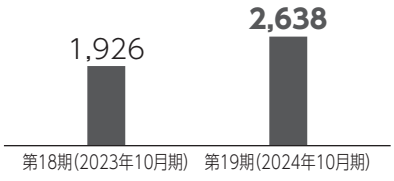
## リアルエステートマネジメント

**＜主要な事業内容＞**

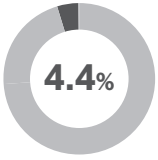
連結子会社である株式会社グッドコムにおいて、主に当社が販売したマンションの入居者募集等の賃貸管理業務、マンション管理組合から受託する建物管理業務を行っております。
また、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアにおいて、不動産賃貸借契約時に借主の保証人となる家賃債務保証事業を行っております。

**売上高**

(単位：百万円)




**売上高構成比**




当連結会計年度では、建物管理及び賃貸管理戸数が増加したことに加え、月末入居率９割超を毎月達成し、販売を持ち越した物件の賃料収入が増加いたしました。

以上の結果、売上高は2,638百万円（前期比37.0％増）、セグメント利益は1,042百万円（同138.6％増）となりました。

## その他

**＜主要な事業内容＞**

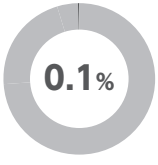
連結子会社である株式会社キャピタルサポートコンサルティングにおいて、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティングを行っております。
また、不動産小口化商品販売事業 Good Com Fund及び連結子会社である株式会社グッドコムアセット投資顧問において、不動産ファンド事業を行っております。

**売上高**

(単位：百万円)




**売上高構成比**




その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業Good Com Fund及び不動産ファンド事業で構成されており、売上高は38百万円（前期比2.1％増）、セグメント損失は111百万円（前期は187百万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

当連結会計年度中に金融機関より物件・開発用地の仕入資金等として32,888百万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、東京23区を中心に１都３県にて、新築マンションの開発及び販売を主要な事業としております。

近年の我が国経済は、堅調な企業業績を背景とした雇用・所得環境の改善から、緩やかな景気回復が期待される一方、金融政策の転換等に起因する経済情勢や地政学リスクに加え、当事業に大きく係わる建築費の上昇や人手不足の状況などの影響により、先行きは不透明な状況が続いております。

このような事業環境の中、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。当社グループがターゲットとする１都３県、特に東京23区では、地価上昇や建築資材の高騰等により仕入物件の確保が困難になりつつあります。

当社グループは、これまでよりも大規模なマンションを仕入れることで、規模にかかわらず１つの現場に最低１人は必要となる現場監理等の人員を効率化し、また、建築資材等の一括仕入れにより建築代金の抑制を図り、コストを抑えた仕入を実現しております。

なお、原則、入札には参加せず、事業主、仲介業者、建設会社等から相対取引で開発用地及び物件を仕入れることで仕入代金を抑制しております。さらに、これまでの実績を踏まえ、過去の取引先から、仕入物件のリピート紹介を受けており、継続的に仕入が可能な体制を構築しております。

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

### ② 販路拡大・多様化による安定的な業績拡大の実現

自社ブランド「GENOVIA」シリーズの間取りは、単身者向けの１KやDINKS向けの１LDK・２LDK等が中心となっております。また、供給エリアは、１都３県であり、特に東京23区で賃貸需要の高い立地であります。日本国内の人口が減少している中、当該地域は転入超過であり、「GENOVIA」シリーズの賃貸需要は高く、今後も安定的な投資商品として需要の拡大が見込まれます。

当社グループは、「GENOVIA」シリーズの販売戸数の増加による業績の拡大を達成するために、新たな販路を確保・拡大する必要があると考えております。具体的には、ホールセールについては、１棟販売を強化するとともに、子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて行う不動産ファンド事業の推進など、さらなる販路の拡大を図ってまいります。リテールセールスについては、国内外の個人投資家へ積極的にアプローチを行うため、大阪支店の設立を足掛かりに、北海道や九州地方及び沖縄県まで販路の拡大に努めております。

また、世界及び日本経済全体の景況悪化、税制改正や為替変動等によって、国内及び海外投資家の不動産購入意欲が一時的に減退することも考えられます。しかしながら、当社グループは、販売チャネルであるホールセール及びリテールセールスに加え、当社マンションの賃貸管理・建物管理、入居者の家賃債務保証事業を行うストックビジネスであるリアルエステートマネジメント及び上場・IRコンサルティングやGood Com Fund事業を含めたその他という５つの事業ポートフォリオを確立しており、これらにより、業績の拡大・安定化を図る考えであります。

さらに、当社グループは、中長期目標として、年平均成長率30%～40%、2030年10月期の決算発表までに不動産会社の時価総額ランキングの上位に入るため、既存事業の拡大や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。

### 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、人材を成長させることで、業容を拡大してまいりました。今後さらに事業の発展及び業容拡大を加速するためには、既存事業及び新規事業の全ての事業組織において、当社グループが求める優秀な人材の確保・定着及び育成が重要であると認識しております。

そのため、当社Purpose及びVisionに共感し、実現を目指す人材の確保及び社員が生き生きと自信を持って長期的に働くことができる環境を整えることで、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 財務体質の改善と資金調達手段の多様化

一般的な新築マンションは、用地を仕入れ、マンションを建設しますが、当社グループは、仕入の初期段階における手付金のみで仕入契約を締結する方法が主となります。当社グループとしては、多額の先行資金をかけずに物件の仕入ができることになり、資金効率が向上し、健全な財務体質を維持することが可能となります。

なお、販売物件の採算を考慮し、当初想定された販売期間を延長する場合は、資金調達が必要となります。

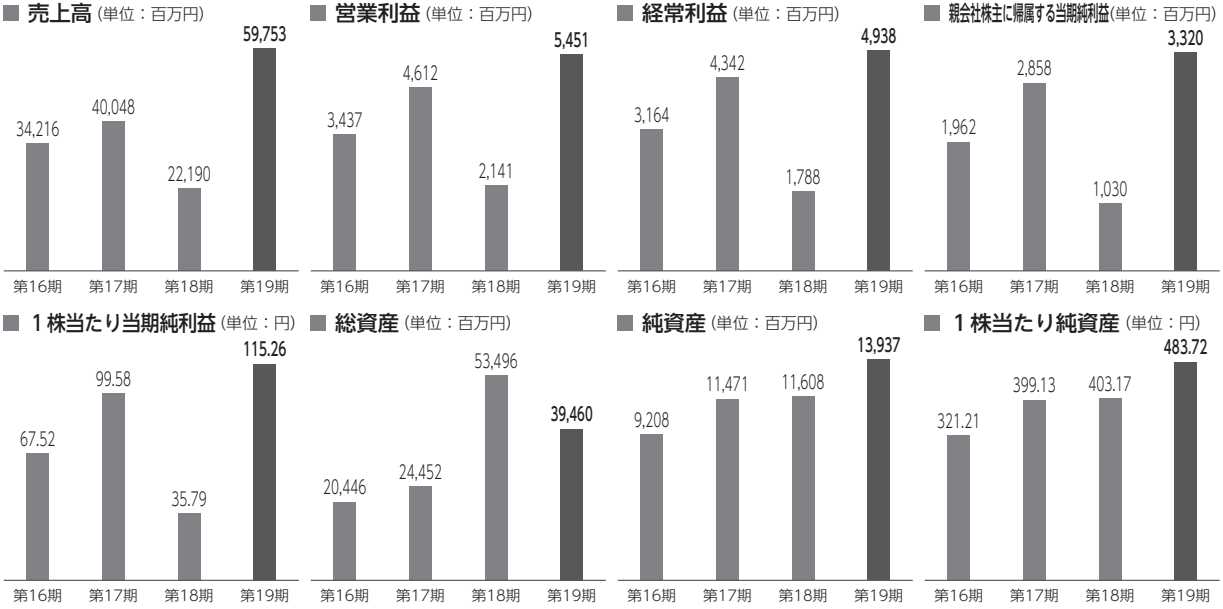
当社グループは、運転資金の確保を含め、資金調達手段の多様化、財務体質の改善及び財務基盤の充実を図っておりますが、さらなる強化に努める方針であります。具体的な施策につきましては、随時機動的に検討しております。

### ⑤ サステナビリティへの積極的な取り組み

当社グループは、サステナビリティが経営の重要課題の一つであると認識しており、事業活動を通じて、様々な社会課題の解決に貢献することで、持続的な成長が実現できるものと考えております。引き続き代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を中心に、社会課題や経営課題への取り組みを検討、実施することで、サステナビリティ経営の実効性を高め、長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

## (5) 財産及び損益の状況の推移

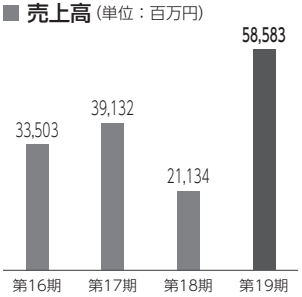
### ① 企業集団の財産及び損益の状況

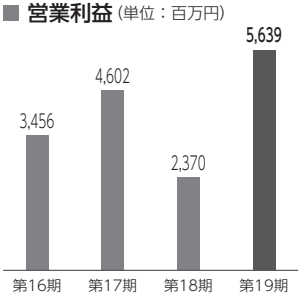


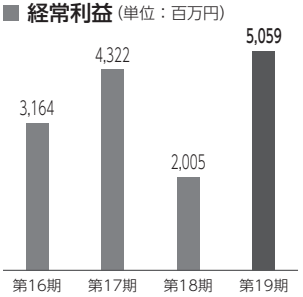

| 区　分 | 第16期 (2021年10月期) | 第17期 (2022年10月期) | 第18期 (2023年10月期) | 第19期 (2024年10月期) |
|---|---|---|---|---|
| 売上高 (百万円) | 34,216 | 40,048 | 22,190 | 59,753 |
| 営業利益 (百万円) | 3,437 | 4,612 | 2,141 | 5,451 |
| 経常利益 (百万円) | 3,164 | 4,342 | 1,788 | 4,938 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 1,962 | 2,858 | 1,030 | 3,320 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 67.52 | 99.58 | 35.79 | 115.26 |
| 総資産 (百万円) | 20,446 | 24,452 | 53,496 | 39,460 |
| 純資産 (百万円) | 9,208 | 11,471 | 11,608 | 13,937 |
| 1株当たり純資産 (円) | 321.21 | 399.13 | 403.17 | 483.72 |

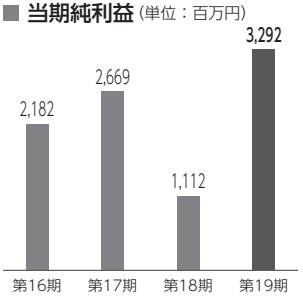
(注) 1．1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
2．当社は、2022年11月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産を算出しております。

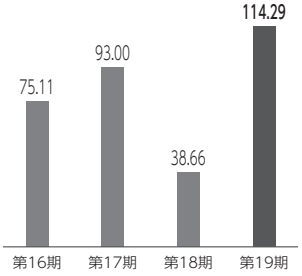
## ② 当社の財産及び損益の状況

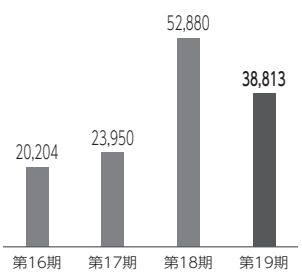


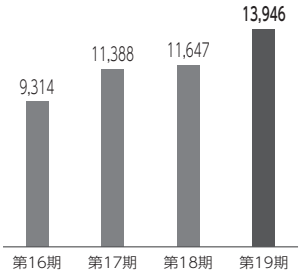



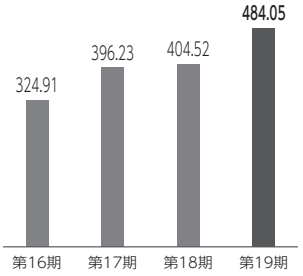




| 区　分 | 第16期 (2021年10月期) | 第17期 (2022年10月期) | 第18期 (2023年10月期) | 第19期 (2024年10月期) |
|---|---|---|---|---|
| 売上高 (百万円) | 33,503 | 39,132 | 21,134 | 58,583 |
| 営業利益 (百万円) | 3,456 | 4,602 | 2,370 | 5,639 |
| 経常利益 (百万円) | 3,164 | 4,322 | 2,005 | 5,059 |
| 当期純利益 (百万円) | 2,182 | 2,669 | 1,112 | 3,292 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 75.11 | 93.00 | 38.66 | 114.29 |
| 総資産 (百万円) | 20,204 | 23,950 | 52,880 | 38,813 |
| 純資産 (百万円) | 9,314 | 11,388 | 11,647 | 13,946 |
| 1株当たり純資産 (円) | 324.91 | 396.23 | 404.52 | 484.05 |

(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、2022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16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出しております。

## (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 |
| 株式会社ルームバンクインシュア | 50,000千円 | 100.0% | 家賃債務保証事業 |
| 株式会社キャピタルサポートコンサルティング | 20,000千円 | 100.0% | 新規上場及び上場後IR・資本政策等コンサルティング |
| 株式会社グッドコムアセット投資顧問 | 295,000千円 | 100.0% | 不動産ファンド事業 |

(注) 1．臺灣家得可睦股份有限公司は、2024年４月１日付で清算結了したことから、連結の範囲から除外しております。ただし、清算結了までの損益計算書については連結しております。
2．株式会社グッドコムアセット投資顧問は、2024年１月31日付、同年５月31日付及び同年10月10日付で増資を行い、資本金が増加しております。

## (7) 主要な営業所 (2024年10月31日現在)

### ① 当社

| 名　称 | 所在地 |
|---|---|
| 本社 | 東京都新宿区 |
| 支店 | 大阪支店（大阪府大阪市） |

### ② 子会社

| 名　称 | 所在地 |
|---|---|
| 株式会社グッドコム | 本社（東京都新宿区） |
| 株式会社ルームバンクインシュア | 本社（東京都新宿区） |
| 株式会社キャピタルサポートコンサルティング | 本社（東京都新宿区） |
| 株式会社グッドコムアセット投資顧問 | 本社（東京都新宿区） |

## (8) 使用人の状況 (2024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 |
|---|---|---|
| ホールセール | 22名 | 1名減 |
| リテールセールス | 61名 | 5名減 |
| リアルエステートマネジメント | 61名 | 8名増 |
| その他 | 6名 | 5名減 |
| 全社（共通） | 36名 | 3名増 |
| 合計 | 186名 | 増減なし |

(注) 1．使用人数は、就業員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。
2．全社（共通）は、特定のセグメントに区分できない総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

### 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 |
|---|---|---|---|
| 118名 | 3名減 | 29.4歳 | 4.0年 |

(注) 使用人数は、就業員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。

## (9) 主要な借入先の状況 (2024年10月31日現在)

| 借入先 | 借入額 |
|---|---|
| 株式会社山梨中央銀行 | 3,800百万円 |
| 株式会社東日本銀行 | 2,265 |
| 株式会社りそな銀行 | 2,210 |
| 城北信用金庫 | 1,810 |
| 近畿産業信用組合 | 1,800 |
| 株式会社千葉銀行 | 1,499 |
| 株式会社第四北越銀行 | 1,300 |
| 東京シティ信用金庫 | 1,169 |
| 三井住友トラスト・ローン＆ファイナンス株式会社 | 828 |
| 株式会社クレディセゾン | 787 |

## (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。

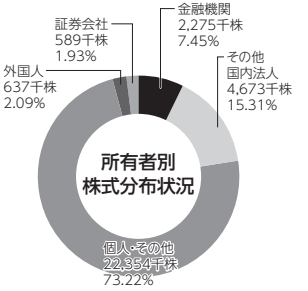
## 2 会社の現況

### 株式の状況（2024年10月31日現在）

(1) 発行可能株式総数　91,200,000株

(2) 発行済株式の総数　30,530,400株
（自己株式1,718,233株含む。）

(3) 株主数　19,175名




(注) 自己株式1,718,233株は個人・その他に含まれております。

### (4) 大株主

| 株主名 | 持株数 | 持株比率 |
|---|---|---|
| 長嶋　義和 | 5,092,521 株 | 17.67 % |
| 株式会社ｌｏｎｇ－ｉｓｌａｎｄ | 4,499,200 | 15.62 |
| 長嶋　弘子 | 3,392,000 | 11.77 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 1,744,361 | 6.05 |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 391,900 | 1.36 |
| 樋田　光輝 | 258,900 | 0.90 |
| 川満　隆詞 | 242,300 | 0.84 |
| 染谷　恭子 | 160,000 | 0.56 |
| 松山　昌司 | 155,000 | 0.54 |
| 上遠野　俊一 | 140,400 | 0.49 |

(注) 1. 当社は、自己株式1,718,233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（1,718,233株）を控除して計算しております。
3. 株式会社long-islandは、当社代表取締役社長である長嶋義和氏の資産管理会社であります。

## (5) 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

| | 株式数 | 交付対象者数 |
|---|---|---|
| 取締役（社外取締役を除く。） | 16,224 株 | 3 名 |

(注) 当社の株式報酬の内容につきましては、事業報告「(5)取締役及び監査役の報酬等」に記載しております。

## (6) その他株式に関する重要な事項

・当社は、2022年１月27日開催の第16回定時株主総会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。これに伴い、2024年１月30日開催の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年２月26日付で社外取締役を除く当社の取締役３名及び当社子会社の取締役２名に対し、自己株式19,330株の処分を行っております。

・単元未満株式の買取りにより、自己株式が50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 (2024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<br>株式会社ルームバンクインシュア　代表取締役社長<br>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<br>株式会社グッドコムアセット投資顧問　取締役 |
| 専務取締役 | 東　真生樹 | 管理本部長兼総務・人事部長<br>株式会社グッドコム　取締役<br>株式会社ルームバンクインシュア　取締役<br>株式会社キャピタルサポートコンサルティング　取締役<br>株式会社グッドコムアセット投資顧問　取締役 |
| 常務取締役 | 森本　周大郎 | 不動産事業本部長 |
| 取締役 | 松山　昌司 | 松山公認会計士事務所　代表<br>あすなろ監査法人　代表社員 |
| 取締役 | 小田　香織 | 株式会社Kaizen Platform　常勤社外監査役 |
| 取締役 | 野間　幹晴 | 一橋大学大学院経営管理研究科　教授 |
| 常勤監査役 | 向江　弘徳 | 株式会社グッドコム　監査役<br>株式会社ルームバンクインシュア　監査役<br>株式会社キャピタルサポートコンサルティング　監査役<br>株式会社グッドコムアセット投資顧問　監査役 |
| 監査役 | 秋元　創一郎 | 秋元公認会計士事務所　代表 |
| 監査役 | 小泉　始 | いずみ法律事務所　代表 |

(注) 1．松山昌司氏、小田香織氏及び野間幹晴氏の３名は、社外取締役であります。
2．向江弘徳氏、秋元創一郎氏及び小泉始氏の３名は、社外監査役であります。
3．監査役秋元創一郎氏は、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。
5．菅原直美氏は、2024年１月31日をもって監査役を辞任いたしました。なお、退任時における重要な兼職は、吉祥寺リネン法律事務所弁護士でありました。
6．2024年４月１日付で臺灣家得可睦股份有限公司を清算結了したことに伴い、代表取締役社長長嶋義和氏は同社の董事長、取締役東真生樹氏及び取締役森本周大郎氏は同社の董事、監査役向江弘徳氏は同社の監察人をそれぞれ退任いたしました。
7．2024年１月22日付で株式会社グッドコムを存続会社、株式会社グッドコムナビを消滅会社とする吸収合併をしたことに伴い、監査役向江弘徳氏は同社の監査役を退任いたしました。

なお、当社は執行役員制度を導入しております。2024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 | 河　合　能　洋 | 経営企画本部長兼経営管理部長 |
| 上席執行役員 | 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 | 藤　澤　恒志朗 | 採用・教育部長 |
| 執行役員 | 鈴　木　　晃 | コーポレート事業部長 |
| 執行役員 | 古　内　　諒 | 経営企画部長 |
| 執行役員 | 大　熊　昭　広 | 住宅ローン・営業推進部長 |
| 執行役員 | 塚　迫　泰　人 | コンサルティング事業本部統括部長 |

## (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。

なお、2024年１月31日をもって辞任いたしました監査役菅原直美氏とも、同様の責任限定契約を締結しておりました。

## (3) 補償契約の内容の概要等

該当事項はありません。

## (4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員及び管理職を被保険者とする、会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、保険料は全額当社が負担しております。

当該保険契約の内容の概要は、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が填補するものであり、１年毎に契約更新しております。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害は填補されないこととしております。

## (5) 取締役及び監査役の報酬等

### ① 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年２月９日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しており、2021年12月９日開催の取締役会にて一部改訂を決議しております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることや、指名・報酬委員会での審議の内容が尊重されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は、以下のとおりであります。

A. 基本報酬に関する方針

役員報酬等の総額は、株主総会において決議し、各取締役の報酬については、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬に反映させるよう審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

なお、報酬は、各取締役の報酬や役位に応じて支給する固定報酬及び株式報酬としております。

B. 非金銭報酬等に関する方針

非金銭報酬として譲渡制限付株式報酬の付与を実施することがあり、当該報酬の上限総額及び上限株数は、株主総会において決議し、各取締役の報酬の額又は数については、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬に反映させるよう審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

C. 報酬等の割合に関する方針

独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて業績や貢献度等を客観的な視点で審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

D. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

指名・報酬委員会の審議内容に基づき、毎年の定時株主総会終了後の取締役会において、当事業年度の報酬を決定いたします。

E. 取締役の個人別の報酬の内容についての決定方法

独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬等に反映させるよう審議の上、取締役会の決議により決定することとしております。

### ② 取締役及び監査役の報酬等の総額

| 区　分 | 報酬等の総額（千円） | 報酬等の種類別の総額（千円） | | | 対象となる役員の員数（名） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 基本報酬 | 業績連動報酬等 | 非金銭報酬等 | |
| 取締役<br>(社外取締役を除く。) | 162,911 | 150,400 | － | 12,511 | 3 |
| 社外取締役 | 10,200 | 10,200 | － | － | 3 |
| 計 | 173,111 | 160,600 | － | 12,511 | 6 |
| 監査役<br>(社外監査役を除く。) | － | － | － | － | － |
| 社外監査役 | 21,160 | 21,160 | － | － | 4 |
| 計 | 21,160 | 21,160 | － | － | 4 |

(注) 1．非金銭報酬等の内容は、当社の譲渡制限付株式報酬であり、割当ての際の条件等は、「3．(5) ①役員報酬等の内容の決定に関する方針等」のとおりであります。
また、当事業年度における交付状況は、「2．(5)当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況」に記載しております。

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。当該株主総会終結時点の取締役の員数は4名であります。
また、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会で取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。）に対する譲渡制限付株式報酬制度を導入し、前述の基本報酬とは別枠で、総額を年額6千万円以内と決議いただいており、当該定時株主総会終結時点での取締役の員数は6名（社外取締役3名を含みます。）、うち対象取締役は3名であります。

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。当該株主総会終結時点の監査役の員数は1名であります。

4．上表には、2024年1月31日をもって辞任した社外監査役1名を含んでおります。

### ③ 当事業年度において支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

### ④ 社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等（当社を除く）から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

## (6) 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。当社と各兼職先との間には特別な関係はありません。
・取締役小田香織氏は、株式会社Kaizen Platform常勤社外監査役であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
・取締役野間幹晴氏は、一橋大学大学院経営管理研究科教授であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
・監査役向江弘徳氏は、株式会社グッドコム、株式会社ルームバンクインシュア、株式会社キャピタルサポートコンサルティング及び株式会社グッドコムアセット投資顧問の監査役であります。各兼職先は、いずれも当社の子会社であります。
・監査役秋元創一郎氏は、秋元公認会計士事務所代表であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
・監査役小泉始氏は、いずみ法律事務所代表であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
・2024年1月31日をもって辞任いたしました監査役菅原直美氏は、吉祥寺リネン法律事務所の弁護士でありました。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。

## ② 当事業年度における主な活動状況

| 地　位 | 氏　名 | 主な活動の状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要 |
|---|---|---|
| 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、22回全てに出席いたしました。議案審議等において、主に公認会計士としての財務及び会計に関する知識はもちろん、他社役員として培った経験等に基づき、適時発言を行っており、当社経営の監督において適切な役割を果たしております。<br>また、指名・報酬委員会の委員長として当事業年度に開催された委員会４回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を主導しております。 |
| 社外取締役 | 小田　香織 | 当事業年度に開催された取締役会には、22回全てに出席いたしました。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や豊富な監査経験から適時発言を行っており、当社経営の監督機能向上において適切な役割を果たしております。<br>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会４回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。 |
| 社外取締役 | 野間　幹晴 | 当事業年度に開催された取締役会には、22回全てに出席いたしました。議案審議等において、主に財務・会計、企業価値経営を専門とする大学院教授としての知識や経験に基づき、専門的な学識から適時発言を行っており、当社の経営機能強化において適切な役割を果たしております。<br>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会４回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。 |
| 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、22回のうち20回に、また、監査役会には、13回のうち12回に出席いたしました。取締役会及び監査役会の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、経営全般の監督において適切な役割を果たしております。<br>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会４回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。 |

| 地　位 | 氏　名 | 主な活動の状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要 |
|---|---|---|
| 社外監査役 | 秋元　創一郎 | 当事業年度に開催された取締役会には、22回のうち21回に、また、監査役会には、13回全てに出席いたしました。取締役会及び監査役会の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、当社の監査体制において適切な役割を果たしております。<br>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会４回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。 |
| 社外監査役 | 小泉　始 | 2024年１月30日の就任以降、当事業年度に開催された取締役会には、17回のうち16回に、また、監査役会には、10回全てに出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に弁護士としての専門的な知識と豊富な経験に基づき、法律やコンプライアンス関係の専門的見地から適時発言を行っており、当社経営の透明性の向上及び監査体制の強化において適切な役割を果たしております。 |
| 社外監査役 | 菅原　直美 | 2024年１月31日の辞任までの当事業年度に開催された取締役会６回全てに、また、監査役会には４回全てに出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に弁護士としての専門的な知識と豊富な経験に基づき、法律やコンプライアンス関係の専門的見地から適時発言を行い、当社経営の透明性の向上及び監査体制の強化において適切な役割を果たしておりました。<br>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会４回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っておりました。 |

## 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 | 41,600千円 |
| 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 | 41,600千円 |

(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。

### (6) 補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

## 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への対応方針につきましては、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35%を目標に毎期配当していくことを基本方針としており、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41円（普通配当36円、創業20周年記念配当５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(2024年10月31日現在)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|---|---|
| **資産の部** | |
| **流動資産** | **38,285,581** |
| 現金及び預金 | 11,661,993 |
| 売掛金 | 3,432 |
| 販売用不動産 | 16,060,175 |
| 仕掛販売用不動産 | 8,038,304 |
| 前渡金 | 1,480,680 |
| その他 | 1,273,826 |
| 貸倒引当金 | △232,830 |
| **固定資産** | **1,174,461** |
| **有形固定資産** | **70,156** |
| 建物及び構築物 | 47,373 |
| その他 | 22,782 |
| **無形固定資産** | **1,321** |
| ソフトウエア | 1,321 |
| **投資その他の資産** | **1,102,983** |
| 投資有価証券 | 681,884 |
| 繰延税金資産 | 221,112 |
| その他 | 199,985 |
| **資産合計** | **39,460,042** |

| 科目 | 金額 |
|---|---|
| **負債の部** | |
| **流動負債** | **13,344,699** |
| 工事未払金 | 3,142,232 |
| 短期借入金 | 4,066,392 |
| 1年内償還予定の社債 | 82,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,590,088 |
| 返金負債 | 45,124 |
| 未払法人税等 | 1,386,051 |
| 賞与引当金 | 35,094 |
| 債務保証損失引当金 | 91,440 |
| その他 | 906,276 |
| **固定負債** | **12,178,285** |
| 社債 | 89,000 |
| 長期借入金 | 12,000,895 |
| その他 | 88,390 |
| **負債合計** | **25,522,984** |
| **純資産の部** | |
| **株主資本** | **13,937,159** |
| **資本金** | **1,595,944** |
| **資本剰余金** | **1,513,106** |
| **利益剰余金** | **11,775,815** |
| **自己株式** | **△947,706** |
| **その他の包括利益累計額** | **△101** |
| **その他有価証券評価差額金** | **△101** |
| **純資産合計** | **13,937,058** |
| **負債・純資産合計** | **39,460,042** |

# 連結損益計算書(2023年11月 1 日から2024年10月31日まで)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|---|---|
| **売上高** | **59,753,709** |
| **売上原価** | **50,860,185** |
| **売上総利益** | **8,893,524** |
| **販売費及び一般管理費** | **3,441,955** |
| **営業利益** | **5,451,568** |
| **営業外収益** | **206,615** |
| 受取利息 | 550 |
| 受取配当金 | 627 |
| 受取手数料 | 3,128 |
| 違約金収入 | 184,012 |
| 償却債権取立益 | 2,435 |
| その他 | 15,860 |
| **営業外費用** | **719,942** |
| 支払利息 | 529,333 |
| 支払手数料 | 183,020 |
| その他 | 7,588 |
| **経常利益** | **4,938,241** |
| **特別損失** | **14,229** |
| 投資有価証券評価損 | 4,300 |
| 減損損失 | 8,166 |
| 抱合せ株式消滅差損 | 1,762 |
| **税金等調整前当期純利益** | **4,924,012** |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,628,760 |
| 法人税等調整額 | △24,845 |
| **当期純利益** | **3,320,097** |
| **親会社株主に帰属する当期純利益** | **3,320,097** |

# 計算書類

## 貸借対照表(2024年10月31日現在)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|---|---|
| **資産の部** | |
| **流動資産** | **37,188,082** |
| 現金及び預金 | 10,656,732 |
| 販売用不動産 | 16,060,175 |
| 仕掛販売用不動産 | 8,038,304 |
| 貯蔵品 | 25,071 |
| 前渡金 | 1,480,680 |
| 前払費用 | 100,864 |
| その他 | 826,253 |
| **固定資産** | **1,625,591** |
| **有形固定資産** | **68,951** |
| 建物 | 45,594 |
| 構築物 | 575 |
| 車両運搬具 | 1,786 |
| 工具、器具及び備品 | 20,996 |
| **無形固定資産** | **1,175** |
| ソフトウエア | 1,175 |
| **投資その他の資産** | **1,555,464** |
| 投資有価証券 | 681,884 |
| 関係会社株式 | 94,025 |
| 出資金 | 3,510 |
| 長期前払費用 | 9,385 |
| 繰延税金資産 | 584,149 |
| 敷金及び保証金 | 158,094 |
| その他 | 24,414 |
| **資産合計** | **38,813,674** |

| 科目 | 金額 |
|---|---|
| **負債の部** | |
| **流動負債** | **12,685,011** |
| 工事未払金 | 3,142,232 |
| 短期借入金 | 4,066,392 |
| 1年内償還予定の社債 | 82,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,590,088 |
| 返金負債 | 44,357 |
| 未払金 | 264,859 |
| 未払費用 | 26,654 |
| 未払法人税等 | 1,359,201 |
| 賞与引当金 | 19,197 |
| その他 | 90,029 |
| **固定負債** | **12,182,014** |
| 社債 | 89,000 |
| 長期借入金 | 12,000,895 |
| 関係会社事業損失引当金 | 92,119 |
| **負債合計** | **24,867,025** |
| **純資産の部** | |
| **株主資本** | **13,946,750** |
| **資本金** | **1,595,944** |
| **資本剰余金** | **1,513,106** |
| 資本準備金 | 1,504,444 |
| その他資本剰余金 | 8,661 |
| **利益剰余金** | **11,785,406** |
| 利益準備金 | 4,192 |
| その他利益剰余金 | 11,781,214 |
| 繰越利益剰余金 | 11,781,214 |
| **自己株式** | **△947,706** |
| **評価・換算差額等** | **△101** |
| **その他有価証券評価差額金** | **△101** |
| **純資産合計** | **13,946,648** |
| **負債・純資産合計** | **38,813,674** |

# 損益計算書(2023年11月 1 日から2024年10月31日まで)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|---|---|
| **売上高** | **58,583,042** |
| **売上原価** | **49,948,237** |
| **売上総利益** | **8,634,805** |
| **販売費及び一般管理費** | **2,995,230** |
| **営業利益** | **5,639,574** |
| **営業外収益** | **135,846** |
| 受取利息 | 466 |
| 受取配当金 | 627 |
| 受取家賃 | 63,049 |
| 業務受託収入 | 6,338 |
| 違約金収入 | 56,241 |
| その他 | 9,122 |
| **営業外費用** | **715,462** |
| 支払利息 | 528,594 |
| 社債利息 | 739 |
| 支払保証料 | 1,841 |
| 支払手数料 | 183,020 |
| 貸倒引当金繰入額 | 126 |
| その他 | 1,141 |
| **経常利益** | **5,059,958** |
| **特別損失** | **343,783** |
| 関係会社株式評価損 | 247,364 |
| 投資有価証券評価損 | 4,300 |
| 関係会社事業損失引当金繰入額 | 92,119 |
| **税引前当期純利益** | **4,716,174** |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,586,512 |
| 法人税等調整額 | △162,672 |
| **当期純利益** | **3,292,334** |

# 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

2024年12月17日

株式会社グッドコムアセット
　取締役会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　**奥見　正浩**

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　**結城　洋治**

監査意見
　当監査法人は、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２０２３年１１月１日から２０２４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。
　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、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容
　その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
　当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
　連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
　当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
　その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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。
　連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
・　連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
・　連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
・　連結計算書類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、連結計算書類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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2024年12月17日

株式会社グッドコムアセット
　取締役会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　**奥見　正浩**

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　**結城　洋治**

監査意見
　当監査法人は、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２０２３年１１月１日から２０２４年１０月３１日までの第１９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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。
　当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容
　その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
　当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
　計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
　当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
　その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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計算書類等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等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。
　計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
・　計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
・　計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

# 監査役会の監査報告

## 監　査　報　告　書

当監査役会は、2023年11月１日から2024年10月31日までの第19期事業年度における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管理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いたしました。

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」（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。

2024年12月17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　**秋　元　創　一　郎**　㊞
監　査　役　**小　　泉　　始**　㊞

(注) １．監査役向江弘徳、秋元創一郎及び小泉始の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。

２．監査役菅原直美氏は、2024年１月31日をもって、辞任しているため、署名をしておりません。

以　上

## 不動産ファンド事業による資産規模の拡大

当社グループは、新規事業として自社ブランドマンション「ＧＥＮＯＶＩＡ」を対象とする私募ファンドの組成を進めており、2024年７月に第１号ファンド、同年10月に第２号ファンドが組成されました。

運用を開始した第１号ファンド及び第２号ファンドは、自社ブランドマンション「ＧＥＮＯＶＩＡ（以下「ＧＶ」といいます。）」17物件を信託財産とする、不動産信託受益権を投資対象とした私募ファンドとなります。

東京23区を中心とした賃貸需要の高いエリアの不動産を対象とするため、安定的な賃料収入が見込まれます。


ＧＶ亀戸Ⅴ


ＧＶ白糸台

今後も、本事業を推進することにより、出口戦略の多様化とともに、安定的なストックビジネスの拡大に寄与し、また、当社グループが持続的な成長を続けるための重要な柱の一つとしていきたいと考えております。

| 第１号ファンド | | 第２号ファンド | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ＧＶ鵜の木 | 29戸 | ＧＶ池袋 | 20戸 | ＧＶ原木中山 | 56戸 |
| ＧＶ亀戸Ⅴ | 20戸 | ＧＶ学芸大学 | 32戸 | ＧＶ八潮 | 30戸 |
| ＧＶ南千住Ⅴ | 41戸 | ＧＶ本蓮沼 | 22戸 | ＧＶ本所吾妻橋Ⅲ | 25戸 |
| ＧＶ南千住Ⅶ | 21戸 | ＧＶ森下Ⅱ | 24戸 | ＧＶ新大塚 | 31戸 |
| ＧＶ川崎Ⅲ | 49戸 | ＧＶ白糸台 | 36戸 | ＧＶ椎名町 | 26戸 |
| ＧＶ東川口 | 30戸 | ＧＶ花月総持寺 | 29戸 | 計　11棟 | 331戸 |
| 計　６棟 | 190戸 | | | | |


ＧＶ椎名町


ＧＶ学芸大学


ＧＶ川崎Ⅲ

# 定時株主総会会場ご案内図

| | |
|---|---|
| 会　場 | 東京都新宿区西新宿二丁目４番１号　新宿ＮＳビル30Ｆ<br>ＮＳスカイカンファレンス　ルーム５・６ |
| 交　通 | ＪＲ線・京王線・小田急線・丸ノ内線　「新宿駅」下車　南口・西口より徒歩約７分<br>都営新宿線・京王新線　「新宿駅」下車　新都心口より徒歩約６分<br>都営大江戸線　「都庁前駅」下車　Ａ３出口より徒歩約３分 |




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。