第19回定時株主総会招集ご通知に際しての
電子提供措置事項

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
（2023年11月１日～2024年10月31日）

株式会社グッドコムアセット

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

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３回新株予約権
発行決議日		2016年１月27日
新株予約権の数		６個
役員の保有状況		
当社取締役	新株予約権の数	６個
(社外取締役は除く)	目的となる株式数	9,600株
	保有者数	１名
当社社外取締役	新株予約権の数	－個
	目的となる株式数	－株
	保有者数	－名
当社監査役	新株予約権の数	－個
	目的となる株式数	－株
	保有者数	－名
新株予約権の目的となる株式の種類		普通株式
新株予約権の目的となる株式の数		9,600株 １個につき1,600株
新株予約権の発行価額		無償
新株予約権の払込金額		１個につき155,200円
新株予約権の行使期間		2018年１月28日から 2026年１月27日まで
新株予約権の主な行使条件		（注）１

(注) １．新株予約権の主な行使条件は、以下のとおりであります。

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

(2) 権利者が死亡した場合は、相続人はこれを行使することができる。

(3) その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。

２．2014年４月26日付で行った普通株式１株を1,000株とする株式分割ならびに2017年５月１日付、2017年10月１日付、2020年11月１日付及び2022年11月1日付でそれぞれ行った普通株式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。

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

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

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

連結株主資本等変動計算書

第19期（2023年11月１日から2024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
2023年11月１日残高	1,595,944	1,508,786	9,463,469	△958,321	11,609,879
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△1,007,751		△1,007,751
親会社株主に帰属する当期純利益			3,320,097		3,320,097
自己株式の取得				△46	△46
自己株式の処分		4,319		10,661	14,980
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	－	4,319	2,312,345	10,615	2,327,280
2024年10月31日残高	1,595,944	1,513,106	11,775,815	△947,706	13,937,159

	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	
2023年11月１日残高	169	△1,700	△1,531	11,608,348
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			－	△1,007,751
親会社株主に帰属する当期純利益			－	3,320,097
自己株式の取得			－	△46
自己株式の処分			－	14,980
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△271	1,700	1,429	1,429
連結会計年度中の変動額合計	△271	1,700	1,429	2,328,710
2024年10月31日残高	△101	－	△101	13,937,058

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
株式会社ルームバンクインシュア
株式会社グッドコムアセット投資顧問
株式会社キャピタルサポートコンサルティング

前連結会計年度まで連結子会社であった臺灣家得可睦股份有限公司は、2024年４月１日に清算結了したため、連結の範囲から除外しております。なお、清算結了時までの損益計算書のみ連結しております。

⑵ 非連結子会社の状況

該当事項はありません。

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、「５．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．持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、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。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

4．会計方針に関する事項

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

市場価格のない株式等以外のもの

……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）

市場価格のない株式等

……移動平均法による原価法

なお、匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当連結会計年度の損益として計上しております。

②棚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
車両運搬具	6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。

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。

③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。

⑷ 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年３月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点は、以下のとおりであります。なお、取引の対価は主として履行義務の充足時点から１年以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

①ホールセール事業及びリテールセールス事業

投資用マンションの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

収益の測定に関しては、顧客に支払われる対価が顧客から受領する別個の財又はサービスと交換で支払われるものである場合を除き、取引価格から当該対価を控除しております。

また、一部の顧客との契約において、販売した投資用マンションに係る空室保証サービスを提供しており、約束した対価には変動対価が含まれます。顧客への保証が見込まれる額については販売時に収益を認識せず、返金負債として流動負債に計上しております。当該返金負債の見積りにあたっては、契約条件や賃貸状況の実績等に基づき算出しております。

なお、ファンドへの不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）に従って収益を認識しており、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

②リアルエステートマネジメント事業

顧客や管理組合との契約に基づき賃貸管理、建物管理等の受託業務を提供する履行義務を負っております。当該受託業務においては、顧客や管理組合への履行義務が一定の期間にわたり充足されることから、当該時点において収益を認識しております。なお、当該受託業務において生じる付随収益は、発生時点において履行義務が充足されているものと判断し、一時点で収益を認識しております。

なお、家賃債務保証サービスに係る収益については、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収

益の範囲外としております。また、不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

③その他事業

顧客との契約に基づき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受託業務を提供する履行義務を負っております。当該受託業務においては、顧客への履行義務が一定の期間にわたり充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

また、顧客との契約に基づきアセットマネジメント業務を提供する履行義務を負っております。当該業務においては、組成報酬及び基本報酬に区分して収益計上しており、契約の期間に基づき収益を認識しております。

⑸ 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

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69,236千円であります。

5．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及び売却損益等は、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、不動産の運用及び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。

	前連結会計年度 （2023年10月31日）	当連結会計年度 （2024年10月31日）
特別目的会社数	1組合	1組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	49,219千円	48,550千円
負債総額（単純合算）	－千円	－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

前連結会計年度（自　2022年11月1日　至　2023年10月31日）及び当連結会計年度（自　2023年11月1日　至　2024年10月31日）ともに、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。

会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	16,060,175

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法及び算出に用いた主要な仮定

当社グループが保有する棚卸資産のうち、主なものは販売用不動産であり、販売用不動産の評価は、個別法による原価法を採用しており、事業計画上の販売見込額から販売経費見込額を控除した正味売却価額が取得原価を下回るものについては、その差額を費用処理しております。なお、当連結会計年度において、簿価の切下げは行っておりません。

当該販売見込額の見積りにおいて、過去の販売実績や、市場動向を反映した賃料収益を割引計算する収益還元法を基礎に算定した価格を参考にしているため、想定賃料、還元利回りを主要な仮定としております。

②翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の市況悪化や大規模な自然災害による販売用不動産の被災等により、市場価格の著しい下落が発生し、事業計画が修正される等、主要な仮定に変動が生じた場合、翌連結会計年度の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

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

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	13,334,183千円
仕掛販売用不動産	8,028,525千円
計	21,362,708千円

(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	3,747,060千円
１年内返済予定の長期借入金	2,898,720千円
長期借入金	10,688,010千円
計	17,333,790千円

２．有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額　77,292千円

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　30,530,400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
2024年１月30日定時株主総会	普通株式	1,007,751	35	2023年10月31日	2024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
2025年１月30日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,181,298	41	2024年10月31日	2025年１月31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　12,800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、主に不動産流動化に係る特別目的会社への匿名組合出資金等で

あります。

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

2024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 投資有価証券	1,188	1,188	－
資　産　計	1,188	1,188	－
⑴ 長期借入金 （１年内返済予定分含む）	15,590,983	15,559,420	△31,562
⑵ 社　債 （１年内償還予定分含む）	171,000	168,718	△2,281
負　債　計	15,761,983	15,728,139	△33,843

（注１）現金及び預金、工事未払金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

（注２）市場価格のない株式等は「投資有価証券」には含めておりません。また、匿名組合出資金は「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号）第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	当連結会計年度
非上場株式	696
匿名組合出資金	680,000

（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	11,661,993	－	－	－
合計	11,661,993	－	－	－

（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	4,066,392	－	－	－	－	－
長期借入金	3,590,088	3,976,936	5,580,673	2,081,542	166,164	195,580
社債	82,000	62,000	27,000	－	－	－
合計	7,738,480	4,038,936	5,607,673	2,081,542	166,164	195,580

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した

時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

⑴ 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

（単位：千円）

	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券	1,188	－	－	1,188
資産計	1,188	－	－	1,188

⑵ 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融資産

（単位：千円）

	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金	－	15,559,420	－	15,559,420
社債	－	168,718	－	168,718
負債計	－	15,728,139	－	15,728,139

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

⑴ 投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。活発な市場で取引されているため、その時価をレベル１に分類しております。

⑵ 長期借入金

長期借入金の時価は、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て算定する方法によっており、レベル２に分類しております。

⑶ 社債

社債の時価は、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て計算する方法によっており、レベル２に分類しております。

収益認識に関する注記

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステートマネジメント	その他	
一時点で移転される財	29,335,409	12,878,099	51,048	1,000	42,265,558
一定の期間にわたり移転される財	－	－	271,484	36,530	308,014
顧客との契約から生じる収益	29,335,409	12,878,099	322,533	37,530	42,573,572
その他の収益	14,984,835	－	2,195,301	－	17,180,136
外部顧客への売上高	44,320,244	12,878,099	2,517,835	37,530	59,753,709

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、「（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）４．会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3．当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

⑴　顧客との契約から生じた債権、返金負債及び契約負債の残高等

返金負債は、販売した投資用マンションに空室が発生した場合に生じる保証の将来における見込額であります。なお、当該見込額については収益からその金額を控除しております。

契約負債は、主に投資用マンションの不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等、建物管理等の受託契約に基づいて管理組合から受け取った前受金であります。

（単位：千円）

	当連結会計年度
売掛金（期首残高）	3,025
売掛金（期末残高）	3,432
返金負債（期首残高）	100,340
返金負債（期末残高）	45,124
契約負債（期首残高）	91,183
契約負債（期末残高）	25,510

⑵　残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、予想契約期間が１年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。なお、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額	483円72銭
１株当たり当期純利益	115円26銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

その他の注記

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書

第19期（2023年11月１日から2024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	その他資本剰余金	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		
2023年11月１日残高	1,595,944	1,504,444	4,342	1,508,786	4,192	9,496,630	9,500,822	△958,321	11,647,232
事業年度中の変動額									
剰余金の配当				－		△1,007,751	△1,007,751		△1,007,751
当期純利益				－		3,292,334	3,292,334		3,292,334
自己株式の取得				－			－	△46	△46
自己株式の処分			4,319	4,319			－	10,661	14,980
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	－	－	4,319	4,319	－	2,284,583	2,284,583	10,615	2,299,517
2024年10月31日残高	1,595,944	1,504,444	8,661	1,513,106	4,192	11,781,214	11,785,406	△947,706	13,946,750

	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	
2023年11月１日残高	169	169	11,647,401
事業年度中の変動額			
剰余金の配当		－	△1,007,751
当期純利益		－	3,292,334
自己株式の取得		－	△46
自己株式の処分		－	14,980
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△271	△271	△271
事業年度中の変動額合計	△271	△271	2,299,246
2024年10月31日残高	△101	△101	13,946,648

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

市場価格のない株式等以外のもの

……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）

市場価格のない株式等…移動平均法による原価法

なお、匿名組合への出資については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当事業年度の損益として計上しております。

⑵ 棚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
車両運搬具	6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。

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　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。

⑶　関係会社事業損失引当金…関係会社における事業損失等に備えるため、関係会社の財政状態等を勘案し、今後の損失負担見込額を計上しております。

４．重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年３月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点は、以下のとおりであります。なお、取引の対価は主として履行義務の充足時点から１年以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

①ホールセール事業及びリテールセールス事業

投資用マンションの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

収益の測定に関しては、顧客に支払われる対価が顧客から受領する別個の財又はサービスと交換で支払われるものである場合を除き、取引価格から当該対価を控除しております。

また、一部の顧客との契約において、販売した投資用マンションに係る空室保証サービスを提供しており、約束した対価には変動対価が含まれます。顧客への保証が見込まれる額については販売時に収益を認識せず、返金負債として流動負債に計上しております。当該返金負債の見積りにあたっては、契約条件や賃貸状況の実績等に基づき算出しております。

なお、ファンドへの不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）に従って収益を認識しており、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

②リアルエステートマネジメント事業

不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

5．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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69,236千円であります。

会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

（単位：千円）

	当事業年度
販売用不動産	16,060,175

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結計算書類「連結注記表（会計上の見積りに関する注記）」の（2）に記載した内容と同一であります。

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

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	13,334,183千円
仕掛販売用不動産	8,028,525千円
関係会社株式	0千円
計	21,362,708千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,747,060千円
1年内返済予定の長期借入金	2,898,720千円
長期借入金	10,688,010千円
計	17,333,790千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　62,609千円

３．関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	3,841千円
短期金銭債務	43,777千円

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	100,965千円
営業取引以外の取引高	72,499千円

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	1,718,233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	69,220千円
未払事業所税	1,097千円
販売用不動産	77,400千円
賞与引当金	5,878千円
未払費用	27,068千円
返金負債	13,582千円
関係会社株式	342,936千円
株式報酬費用	10,480千円
関係会社事業損失引当金	28,206千円
その他	8,278千円
繰延税金資産合計	584,149千円

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。

収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、「（重要な会計方針に係る事項に関する注記）４．重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額	484円05銭
１株当たり当期純利益	114円29銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。