



## ご来場自粛のご検討のお願い

本株主総会は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、昨年同様、座席の間隔をあけて開催させていただきます。したがって、株主総会当日のご来場をお控えいただき、書面による事前の議決権行使を行っていただくようお願い申し上げます。その他新型コロナウイルス感染拡大防止のための対応につきましては、3頁をご覧ください。

# 第16回 定時株主総会 招集ご通知

**開催日時** 2022年1月27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6名選任の件  
第4号議案 監査役1名選任の件  
第5号議案 補欠監査役1名選任の件  
第6号議案 取締役（社外取締役を除く）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16回定時株主総会招集ご通知	2
株主総会参考書類	5
(提供書面)	
事業報告	18
連結計算書類	41
計算書類	43
監査報告	45

## 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、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。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞い申し上げますとともに、医療従事者をはじめとして感染症対応にご尽力されている方々に深く感謝申し上げます。

さて、当社第16回定時株主総会を次頁のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

第16期（2021年10月期）におきましては、4期連続の増収増益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、第17期（2022年10月期）は、増収増益で過去最高収益を予想しており、現行事業の拡大を図るとともに、新たな事業展開による多角化に積極的に取り組むことで、企業価値の向上に努めてまいります。

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。

2022年1月6日

## 第16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、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第16回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、本株主総会につきましては、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、ご来場をお控えいただき、書面による事前の議決権行使を行っていただくようお願い申し上げます。

お手数ながら、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議案に対する賛否をご表示いただき、2022年1月26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上げます。

敬 具

## 記

1 日 時	2022年1月27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 5 F 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	<p>報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>第16期（2020年11月1日から2021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</li> <li>会計監査人及び監査役会の第16期（2020年11月1日から2021年10月31日まで） 連結計算書類監査結果報告の件</li> </ol> <p>決議事項</p> <p>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6名選任の件 第4号議案 監査役1名選任の件 第5号議案 補欠監査役1名選任の件 第6号議案 取締役（社外取締役を除く）に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬 決定の件</p>
4 議決権行使について のご案内	4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、法令及び当社定款第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 <a href="https://www.goodcomasset.co.jp/investors/irnews.html">https://www.goodcomasset.co.jp/investors/irnews.html</a> ）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いません。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

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上げます。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、修正後の事項を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/investors/irnews.html>）に掲載させていただきます。

## 当社株主総会における新型コロナウイルス感染拡大防止への対応について

### 【株主の皆様へのお願い】

新型コロナウイルスの感染リスクを避けるため、株主の皆様には、ご来場をお控えいただき、書面による事前の議決権行使を行っていただくようお願い申し上げます。

### 【当日ご来場される株主様へのお願い】

1. マスクの着用とアルコール消毒液のご使用にご協力をお願いいたします。
2. 株主総会開催日時点での国内における感染状況やご自身の体調をご確認のうえ、ご来場についてご判断くださいますようお願い申し上げます。
3. 当日ご来場の株主様で体調不良とお見受けした方には、当社スタッフがお声がけし、ご入場をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。

### 【当社の対応】

1. 感染予防及び拡散防止のために、当社スタッフはマスクを着用し、役員及び議長席はアクリル板を設置させていただきます。
2. ご来場の株主様へはマスクの着用をお願いさせていただきます。なお、マスクを着用いただけない場合は、ご入場をお断りさせていただきます。
3. 当日、入場時に体温を計測させていただきます。なお、37.5度以上の発熱が確認された場合はご入場をお断りさせていただきます。
4. ソーシャルディスタンスを十分確保するため、昨年と同様に座席の間隔をあけての開催とさせていただきます。
5. 株主総会の議事は簡略化し、昨年と同様に時間を短縮して行う予定でございます。議場における報告事項（監査報告含む）の詳細な説明及び事業報告映像は省略させていただきますので、ご了承くださいますようお願い申し上げます。
6. 新型コロナウイルス感染拡大次第では、やむなく会場や開始時刻が変更となる場合がございます。その他、株主総会に関連する必要な情報を随時当社ウェブサイトでご案内させていただきます。  
以下のウェブサイトを事前にご確認いただきますようお願い申し上げます。

<https://www.goodcomasset.co.jp/investors/irnews.html>



# 株主総会参考書類

## 第1号議案

## 剰余金処分の件

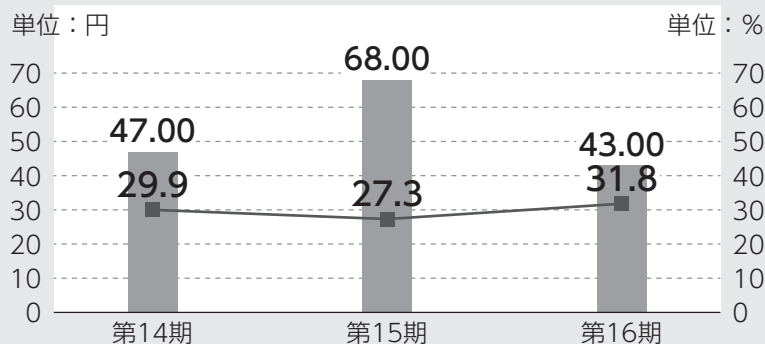
当社は、経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、配当性向30%を基準に毎期待当していくことを基本方針としております。

第16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43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 <b>43円</b> 配当総額 <b>616,395,282円</b>
剰余金の配当が効力を生じる日	2022年1月28日

### 配当金の推移



(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が、第14期及び第15期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

## 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
<p>（目的） 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>（1）不動産の売買・交換・賃借及びその仲介並びに所有・管理及び利用</p> <p>（2）～（8）（条文省略） （新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（9）～（10）（条文省略） （新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（11）～（14）（条文省略） （新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（15）～（17）（条文省略）</p>	<p>（目的） 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>（1）不動産の売買・交換・賃借及びその仲介ならびに所有・管理及び利用</p> <p>（2）～（8）（現行どおり）</p> <p><u>（9）投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人運用業務及び投資信託業務ならびに投資法人の設立企画人としての業務</u></p> <p><u>（10）不動産証券化商品、債券、有価証券等の金融資産への投資業務</u></p> <p>（11）～（12）（現行どおり）</p> <p><u>（13）金融商品取引法に定める投資助言・代理業</u></p> <p><u>（14）金銭の貸付、債務の保証及びその他金融業務</u></p> <p>（15）～（18）（現行どおり）</p> <p><u>（19）人工知能（AI）を用いた各種ソリューションサービスの提供</u></p> <p><u>（20）人工知能（AI）プログラムの研究及び開発</u></p> <p>（21）データ分析・解析事業</p> <p>（22）～（24）（現行どおり）</p>

### 第3号議案

## 取締役6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、経営体制の強化のため1名を増員し、社外取締役3名を含む取締役6名の選任をお願いするものがあります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏名	年齢	性別	現在の当社における地位及び担当	属性	取締役会 出席状況
1	ながしま よしかず 長嶋 義和	満52歳	男性	代表取締役社長	再任	22/22回 (100.0%)
2	ひがし まおさむ 東 真生樹	満35歳	男性	常務取締役 管理本部長兼総務・人事部長	再任	22/22回 (100.0%)
3	もりもと しゅうたろう 森本 周大郎	満45歳	男性	常務取締役 不動産事業本部長兼開発事業部長	再任	22/22回 (100.0%)
4	まつやま しょうじ 松山 昌司	満48歳	男性	社外取締役	再任 社外 独立	22/22回 (100.0%)
5	おだ かおる 小田 香織	満49歳	女性	社外監査役	新任 社外 独立	22/22回 (100.0%)
6	のま みきはる 野間 幹晴	満47歳	男性	—	新任 社外 独立	—

再任 再任取締役候補者 新任 新任取締役候補者 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  
(注) 候補者の年齢は、本総会終結時におけるものであります。



候補者番号

1

ながしま  
**長嶋**

よしかず  
**義和**

(1969年12月5日生)

所有する当社の株式数……………3,925,300株  
取締役在任年数……………13年6カ月  
取締役会出席回数……………22/22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	2015年 3月	臺灣家得可睦股份有限公司 董事長（現任）
2004年 7月	同社取締役営業部長	2017年 5月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司 董事長（現任）
2004年12月	株式会社アプロード入社営業部長	2020年 2月	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（現任）
2005年11月	当社入社営業部長	2020年 9月	株式会社ルームバンクインシュア取締役（現任）
2006年 5月	株式会社グッドコム代表取締役社長（現任）		
2008年 7月	当社代表取締役社長（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  
株式会社ルームバンクインシュア 取締役  
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  
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

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

ひがし  
**東**

ま お き  
**真生樹**

(1986年7月23日生)

所有する当社の株式数……………600株  
取締役在任年数……………8年  
取締役会出席回数……………22/22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	2017年 1月	当社取締役管理本部長兼総務・人事部長
2006年 3月	当社入社	2017年 5月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司 董事（現任）
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	2020年 2月	株式会社キャピタルサポートコンサルティング取締役（現任）
2014年 1月	株式会社グッドコム取締役（現任）	2020年 9月	株式会社ルームバンクインシュア取締役（現任）
2014年 1月	当社取締役執行役員総務・人事教育部長	2021年 1月	当社常務取締役管理本部長兼総務・人事部長（現任）
2015年 3月	臺灣家得可睦股份有限公司 董事（現任）		
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		

【重要な兼職の状況】

株式会社グッドコム 取締役  
株式会社ルームバンクインシュア 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  
株式会社キャピタルサポートコンサルティング 取締役

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

もりもと しゅう た ろ う  
**森本 周大郎** (1976年12月2日生)

所有する当社の株式数.....26,800株  
取締役在任年数.....7年3カ月  
取締役会出席回数.....22/22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	2019年8月	上海家徳可睦商務諮詢有限公司董事(現任)
2005年12月	株式会社メビウスブレイン入社	2019年9月	臺灣家得可睦股份有限公司董事(現任)
2010年2月	東京都市開発株式会社入社	2020年9月	株式会社ルームバンクインシュア取締役
2011年9月	当社入社	2021年1月	当社常務取締役不動産事業本部長兼開発事業部長(現任)
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		

【重要な兼職の状況】

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

当社入社以前から、不動産事業に携わり、2014年から当社の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

まつやま しゅう じ  
**松山 昌司** (1973年5月4日生)

所有する当社の株式数.....75,400株  
社外取締役在任年数.....4年  
取締役会出席回数.....22/22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	2009年10月	当社社外監査役
2001年4月	公認会計士登録	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)
2006年7月	松山公認会計士事務所開設代表(現任)	2018年1月	当社社外取締役(現任)
2007年8月	あすなる監査法人設立代表社員(現任)	2018年6月	FRACTALE株式会社社外取締役(監査等委員)(現任)
2008年6月	ぷらっとホーム株式会社社外監査役(現任)	2020年6月	天馬株式会社社外取締役(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		

【重要な兼職の状況】

松山公認会計士事務所 代表 あすなる監査法人 代表社員

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

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おります。また、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だけでなく他社役員としての経験もあり、そうした知識や経験等を今後も当社の経営の監督に活かしていただくことが期待できることから、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

おだ かおる  
**小田 香織** (1972年5月13日生)

所有する当社の株式数……………一株  
社外取締役在任年数……………一年  
取締役会出席回数……………22/22回



**【略歴、当社における地位及び担当】**

2001年10月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所	2015年10月	株式会社エル・エム・ジー（現株式会社ラバブルマーケティンググループ）社外監査役（現任）
2005年4月	公認会計士登録	2018年7月	株式会社Kaizen Platform常勤社外監査役（現任）
2012年3月	株式会社オルトプラス常勤社外監査役	2019年1月	当社社外監査役（現任）

**【重要な兼職の状況】**

株式会社Kaizen Platform 常勤社外監査役

新任

社外

独立

**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**

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、当社の監査役を務めていた経験があり、また、公認会計士としての専門的見地と豊富な監査経験を有しております。そうした専門的見地や経験を当社経営の監督機能向上に活かしていただくことが期待できることから、社外取締役候補者として選任しております。

候補者番号

6

のま みきはる  
**野間 幹晴** (1974年11月6日生)

所有する当社の株式数……………一株  
社外取締役在任年数……………一年  
取締役会出席回数……………一回



**【略歴、当社における地位及び担当】**

2002年4月	横浜市立大学商学部専任講師	2018年4月	一橋大学大学院経営管理研究科准教授
2003年10月	横浜市立大学商学部助教授	2019年4月	一橋大学大学院経営管理研究科教授（現任）
2004年10月	一橋大学大学院国際企業戦略研究科助教授	2019年6月	すてきなイスグループ株式会社（現ナイス株式会社）社外監査役（現任）
2007年4月	一橋大学大学院国際企業戦略研究科准教授	2021年6月	日本調剤株式会社社外取締役（現任）
2016年6月	株式会社バンダイナムコホールディングス社外取締役（現任）		

**【重要な兼職の状況】**

一橋大学大学院経営管理研究科教授

新任

社外

独立

**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**

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、財務・会計、企業価値評価及び企業価値経営を専門に大学院教授として研究や教育活動を行っております。また、経済産業省設立の企業報告ラボの座長であり、投資家とのエンゲージメントやESG経営にも精通していることから、そうした専門的な学識や経験等を当社の経営機能強化及び企業価値向上に活かしていただくことが期待できることから、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. 松山昌司氏、小田香織氏及び野間幹晴氏は、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。なお、小田香織氏は、現在当社の社外監査役であります。本総会終結の時をもって監査役を辞任する予定であります。

3. 松山昌司氏は、現在当社の社外取締役であり、社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって4年となります。
4. 小田香織氏は、現在当社の社外監査役であり、社外監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって3年となります。
5. 当社は、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。同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。また、小田香織氏との間で、社外監査役として当該契約を締結しており、同氏の選任が承認された場合、社外取締役として同様の契約を締結する予定であります。さらに、野間幹晴氏の選任が承認された場合、同氏との間で同様の契約を締結する予定であります。
6. 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）。各候補者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、保険料は全額当社負担であり、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
7. 当社は、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。同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。
8. 当社は、小田香織氏を社外監査役として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。同氏の選任が承認された場合は、社外取締役として独立役員に指定し、届け出る予定であります。
9. 野間幹晴氏は、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4号議案

## 監査役1名選任の件

本総会終結の時をもって、小田香織氏は辞任されますので、新たに監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

すがわら <b>菅原</b>	なおみ <b>直美</b>	生年月日 1978年9月9日	所有する当社の株式数……………一株
		年齢 満43歳	社外監査役在任年数……………一年
		性別 女性	取締役会出席回数……………一回
			監査役会出席回数……………一回



## 【略歴、当社における地位】

2010年12月	弁護士登録	2017年4月	成城大学治療的司法研究センター 客員研究員（現任）
2010年12月	岩本・佐藤法律事務所入所		
2012年5月	なら法律事務所入所	2018年3月	多摩の森総合法律事務所入所（現任）
2015年7月	みなしやま法律事務所開設		

## 【重要な兼職の状況】

多摩の森総合法律事務所 弁護士

新任

社外

独立

## 社外監査役候補者とした理由

菅原直美氏は、弁護士としての専門的な知識と豊富な経験を有しており、それらを当社経営の透明性の向上及び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おります。  
なお、過去において会社経営に関与した経験はありませんが、上記の理由から、当社の社外監査役としてその職務を適切に遂行できるものと判断しております。

- (注) 1. 菅原直美氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 菅原直美氏は、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. 菅原直美氏の選任が承認された場合、当社は、同氏の間で会社法第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。
4. 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）。同氏の選任が承認された場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、保険料は全額当社負担であり、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
5. 菅原直美氏は、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

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。

生年月日	1967年6月19日	
やす だ ま さ と し <b>安田 正利</b>	年 齢 満54歳	
	性 別 男性	所有する当社の株式数…………… 一 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）

### 【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

新任

社外

独立

### 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、株式会社ヤスダマネージメント代表取締役であり、当社は同社との間で事業支援業務に関する契約を締結しております。
2. 安田正利氏は、補欠の社外監査役候補者であり、また、当社が定める独立性基準を満たしております。
3. 安田正利氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員要件を満たしておりますので、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は同氏を独立役員として指定し、届け出る予定であります。
4. 安田正利氏が監査役に就任した場合、当社は、同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。
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る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、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。



## 【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年間に於いて、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号議案及び第4号議案が原案通り承認可決された場合の取締役及び監査役の構成ならびに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	●		●			●	●
向江 弘徳	社外監査役	●	男性		●				●	
秋元 創一郎	社外監査役	●	男性			●				
菅原 直美	社外監査役	●	女性				●			



## 第6号議案

**取締役（社外取締役を除く）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。）とご承認いただいておりますが、今般、取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。）に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て、上記の報酬枠とは別枠で、対象取締役にに対し、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するものであります。

本議案に基づき対象取締役に對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、年額60百万円以内といたします。また、各対象取締役への配分については、取締役会において決定することといたします。

なお、第3号議案が原案通り承認可決されますと、取締役は、6名（社外取締役3名を含みます。）となり、うち対象取締役は3名となります。

対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、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年5万株以内とし、その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、当社と対象取締役との間で、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。

**(1) 譲渡制限期間**

対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた日より40年間（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**

対象取締役が取締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が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、対象取締役が譲渡制限期間中、継続して当社の取締役その他当社の取締役会で定める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、対象取締役が上記 (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、譲渡制限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)

当社は、第6号議案が原案通り承認されることを条件に、当社の子会社の取締役に対しても、対象取締役に対するものと同様の譲渡制限付株式を割り当てる予定であります。

以上

(提供書面)

# 事業報告 (2020年11月1日から2021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、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行により、予断を許さない状況が続く中、経済活動は停滞と再開を繰り返し、出口の見えない状況が続きました。先行きについては、政府による各種支援策や新型コロナワクチン接種の一段の浸透に伴い、順次景気が持ち直していくことが期待されていますが、今後も国内外の感染症動向、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

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おきましては、2020年11月から2021年10月までの1年間での契約率が首都圏で68.3%（前年比3.0%増）、当社主要取扱物件エリアである東京23区で70.0%（同7.2%増）と東京23区においては、好調の目安と言われる70%となりました。これは、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、生活様式の変化による住居用物件の需要が高まったこと等が要因として考えられます（株式会社不動産経済研究所調べ）。

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「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、ブランド力の強化等に取り組んでまいりました。新型コロナウイルス感染症の拡大によりホテルやオフィスの稼働率が低下している中、投資用マンションについては、特にホールセールにおいて、安定的な投資商品として評価され、1棟単位での販売が大きく増加している状況を背景として、売上高及び利益は過去最高を更新いたしました。また、お客様に利便性を提供するため、電子契約の利用を開始する等、紙媒体からWeb媒体へのシフトを図り、デジタル（DX）化を推進する取り組みを実施してまいりました。

これらにより、当連結会計年度においては37棟、全1,109戸を販売し、仕入につきましても、9棟、全760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34,216百万円（前期比30.0%増）、営業利益は3,437百万円（同21.5%増）、経常利益は3,164百万円（同19.7%増）となりました。また、株式会社ルームバンクインシュアの連結子会社化の際に発生したのれんの減損損失を計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は1,962百万円（同7.4%増）となりました。

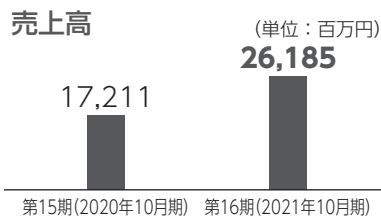
	第15期 (2020年10月期)	第16期 (2021年10月期) (当連結会計年度)	前連結会計年度比	
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額	増減率
売上高	26,323	34,216	7,893百万円増	30.0%増
営業利益	2,829	3,437	607百万円増	21.5%増
経常利益	2,644	3,164	520百万円増	19.7%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,826	1,962	135百万円増	7.4%増

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>

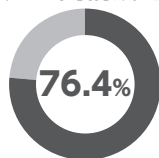
当社において、国内外の法人等に自社ブランドの新築マンションを販売しております。



当連結会計年度では、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924戸販売いたしました。特に1棟単位での販売が増加しております。

以上の結果、売上高は26,185百万円（前期比52.1%増）、セグメント利益は3,115百万円（同46.8%増）となりました。

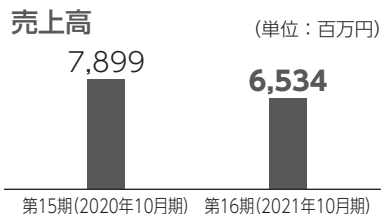
### 売上高構成比



## リテールセールス

### <主要な事業内容>

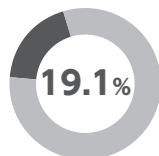
当社において、国内外の個人投資家に自社ブランドの新築マンションを販売しております。



当連結会計年度では、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185戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は6,534百万円（前期比17.3%減）、セグメント損失は141百万円（前期は212百万円のセグメント利益）となりました。

### 売上高構成比



## 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

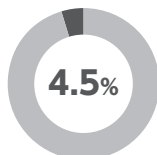
(単位：百万円)

1,199

1,545

第15期(2020年10月期) 第16期(2021年10月期)

売上高構成比



当連結会計年度では、建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、毎月の月末入居率9割超を達成し、2020年9月に子会社化した(株)ルームバンクインシュアにより売上は増加したものの、のれんの償却により減益となりました。

以上の結果、売上高は1,545百万円（前期比28.8%増）、セグメント利益は517百万円（同6.3%減）となりました。

## Good Com Fund

### <主要な事業内容>

当社において、不動産特定共同事業法に基づき自社ブランドの新築マンションなどをインターネットでの電子取引で小口販売しております。

売上高

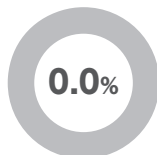
(単位：百万円)

47

0

第15期(2020年10月期) 第16期(2021年10月期)

売上高構成比



当連結会計年度では、不動産小口化商品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77百万円（前期は75百万円のセグメント損失）となりました。

なお、前期の売上高については、販売実績がないため前期比を記載しておりません。

- (注) 当連結会計年度より、従前の報告セグメントの1つである「業者販売」を不動産販売会社等の業者に対象を限定しない「ホールセール」へと名称変更しております。また、他のセグメントである「自社販売」及び「海外販売」につきましては、いずれも対象が個人投資家のため、当該2つの報告セグメントを統合し、「リテールセールス」へと名称変更いたしました。さらに、他の報告セグメントである「不動産管理等」につきましては、「リアルエステートマネジメント」へと名称変更いたしました。
- これに伴い、前連結会計年度末比増減については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

## (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

金融機関より物件・開発用地の仕入資金等として22,958百万円の借入と、以下のとおり、社債発行を行い、総額23,158百万円の資金調達を行っております。

会社名	発行銘柄	発行日	発行総額	償還期日
当社	第3回無担保社債	2021年2月25日	200百万円	2026年2月25日

## (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、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、世界的な新型コロナウイルスの感染拡大により経済活動の急激な縮小がみられ、景気の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、安定的な投資商品としてマンション投資の需要は引き続き旺盛であり、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6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・多様化による安定的な業績拡大の実現

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、コロナ禍においても東京23区の賃貸需要は高く、今後も「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、ホールセールについては、1棟販売を強化するとともに、REIT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、関東・中部圏中心から日本全国の個人投資家へ積極的にアプローチを行うため、大阪支店の設立を行うなど、販路の拡大に努めております。Good Com Fundは、インターネット上で登録から申し込み、契約まで全て完結する不動産DX型の不動産小口販売であり、認知度向上に努めてまいります。

また、コロナ禍のように世界及び日本経済全体の景況悪化や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、当社グループの特徴としては、販売チャネルであるホールセール、リテールセールス及びGood Com Fund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コンサルティング・ベンチャー投資という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、現行事業の拡大や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。最近では、不動産小口販売のクラウドファンディング「Good Com Fund」事業や株式会社ルームバンクインシュアによる家賃債務保証事業、上場コンサルティング・IRコンサルティング、ベンチャー投資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全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・定着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、業容拡大を目指して引き続き積極的な新卒採用及び専門職などの中途採用による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。専有物件の場合、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一般的な開発物件と異なり、多額の先行資金をかけずに物件の仕入ができることとなります。

なお、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ます、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、コンプライアンス意識の醸成、サービスの充実を常に図る方針であります。

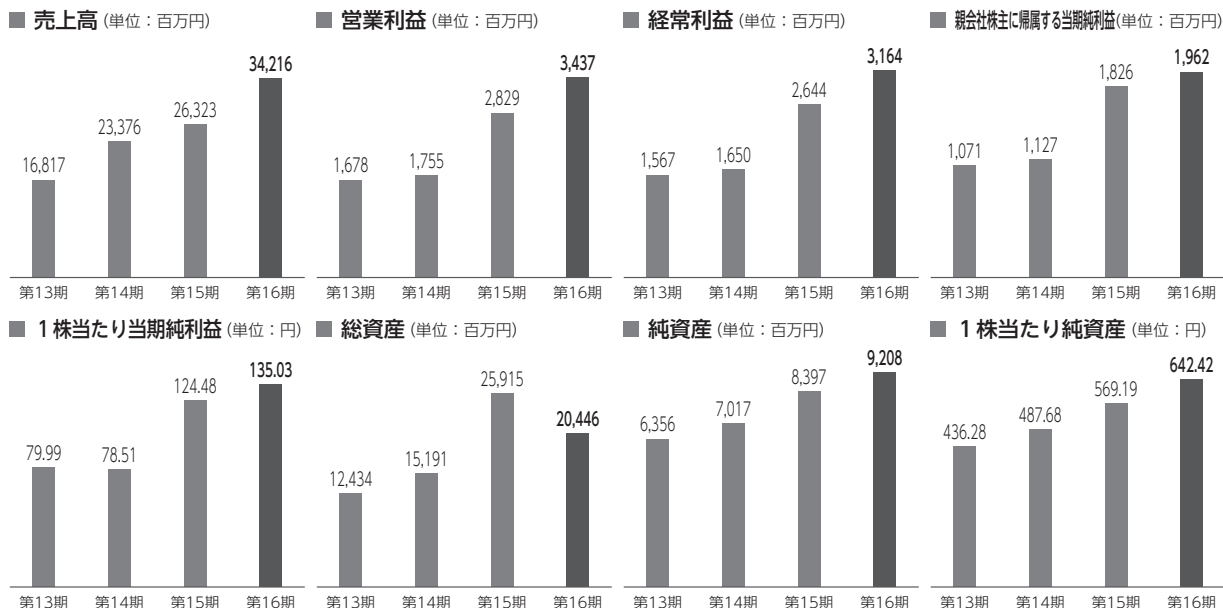
#### ⑥ サステナビリティへの積極的な取り組み

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、当社グループの事業活動を通じて、様々な社会課題に貢献することで、当社グループも持続的に成長すると考えております。

サステナビリティ委員会にて、課題貢献とともに、ESGやSDGsへの取り組みを強化・推進することで、全てのステークホルダーに信頼され、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

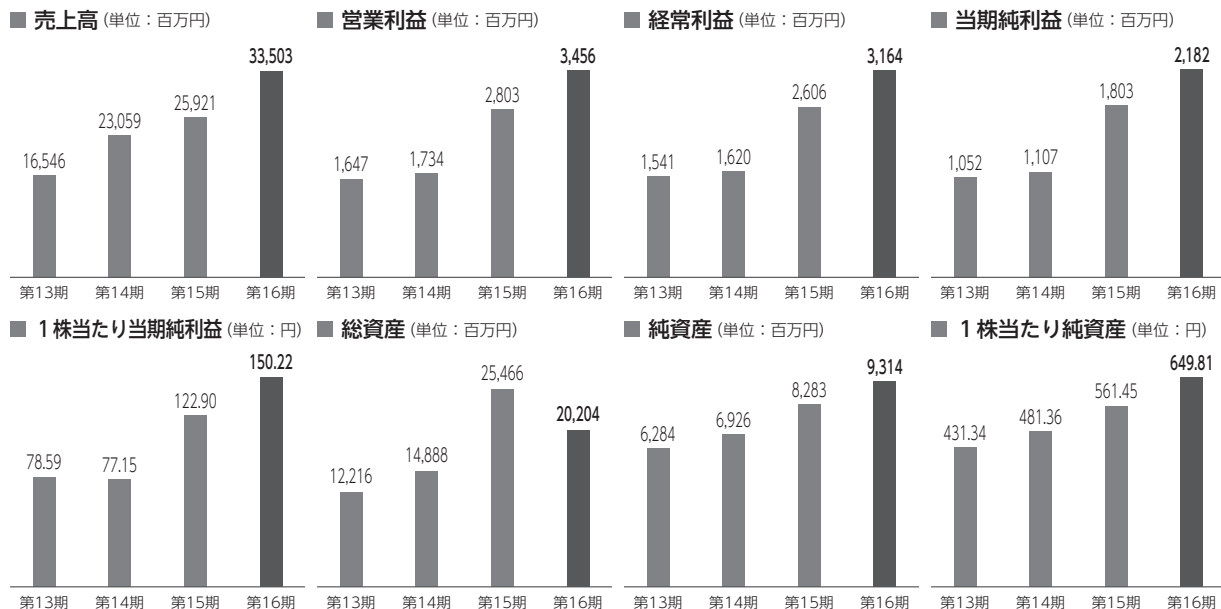


区 分	第13期 (2018年10月期)	第14期 (2019年10月期)	第15期 (2020年10月期)	第16期 (2021年10月期)
売 上 高 (千円)	16,817,869	23,376,633	26,323,011	34,216,619
営 業 利 益 (千円)	1,678,328	1,755,529	2,829,209	3,437,125
経 常 利 益 (千円)	1,567,019	1,650,357	2,644,265	3,164,955
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (千円)	1,071,424	1,127,238	1,826,407	1,962,050
1株当たり当期純利益 (円)	79.99	78.51	124.48	135.03
総 資 産 (千円)	12,434,847	15,191,783	25,915,684	20,446,304
純 資 産 (千円)	6,356,697	7,017,512	8,397,650	9,208,959
1株当たり純資産 (円)	436.28	487.68	569.19	642.42

(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、2020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13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



区 分	第13期 (2018年10月期)	第14期 (2019年10月期)	第15期 (2020年10月期)	第16期 (2021年10月期)
売 上 高 (千円)	16,546,200	23,059,454	25,921,225	33,503,720
営 業 利 益 (千円)	1,647,855	1,734,343	2,803,411	3,456,918
経 常 利 益 (千円)	1,541,241	1,620,065	2,606,207	3,164,261
当 期 純 利 益 (千円)	1,052,622	1,107,796	1,803,138	2,182,804
1株当たり当期純利益 (円)	78.59	77.15	122.90	150.22
総 資 産 (千円)	12,216,712	14,888,550	25,466,750	20,204,558
純 資 産 (千円)	6,284,757	6,926,586	8,283,352	9,314,932
1株当たり純資産 (円)	431.34	481.36	561.45	649.81

(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、2020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13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
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
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
上海家得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 (2021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)

(注) 2021年4月1日付で大阪支店を開設いたしました。

### 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 (東京都豊島区)
臺灣家得可睦股份有限公司	本社 (台湾台北市)
上海家得可睦商務諮詢有限公司	本社 (中国上海市)

## (8) 使用人の状況 (2021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	17名	6名増
リテールセールス	62名	1名増
リアルエステートマネジメント	47名	11名増
Good Com Fund	2名	-
全社 (共通)	21名	-
合計	149名	18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。

3. 当連結会計年度より、従前の報告セグメントの1つである「業者販売」を不動産販売会社等の業者を対象を限定しない「ホールセール」へと名称変更しております。また、他のセグメントである「自社販売」及び「海外販売」につきましては、いずれも対象が個人投資家のため、当該2つの報告セグメントを統合し、「リテールセールス」へと名称変更しております。さらに、他の報告セグメントである「不動産管理等」につきましては、「リアルエステートマネジメント」へと名称変更しております。

これに伴い、前連結会計年度末比増減については、前期の人数を変更後のセグメント区分に組み替えた人数と比較しております。

4. 使用人数が前連結会計年度末と比べて増加した主な理由としては、事業拡大に伴う人員の増加によるものであります。

### 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
102名	7名増	29.7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** (2021年10月31日現在)

借入先	借入額
株式会社山梨中央銀行	2,187,500千円
NECキャピタルソリューション株式会社	1,199,830
株式会社千葉銀行	994,800
株式会社東日本銀行	797,000
オリックス銀行株式会社	637,600
株式会社セゾンファンデックス	409,230
三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社	396,250
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	375,000
新生インベストメント&ファイナンス株式会社	361,700
オリックス株式会社	359,000

**(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

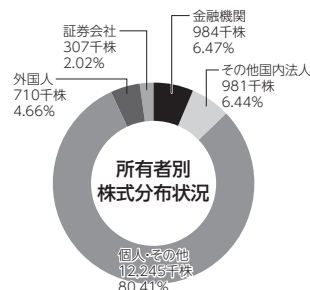
株式の状況 (2021年10月31日現在)

(1) 発行可能株式総数 45,600,000株

(2) 発行済株式の総数 15,229,200株  
(自己株式894,426株含む)

(3) 株主数 12,224名

(4) 大株主



(注) 自己株式894,426株は個人・その他に含まれております。

株主名	持株数	持株比率
長嶋 義和	3,925,300株	27.38%
長嶋 弘子	1,696,000	11.83
株式会社long-island	849,600	5.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	734,200	5.12
吉田 知広	451,900	3.15
MSIP CLIENT SECURITIES	370,600	2.59
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC I S G (FE-AC)	125,743	0.88
川満 隆詞	121,100	0.84
野村證券株式会社	117,052	0.82
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	104,800	0.73

(注) 1. 当社は、2021年10月31日現在自己株式894,426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 (894,426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) その他株式に関する重要な事項

- ・ 2020年11月1日付で当社普通株式を1株につき2株の割合で株式分割を行い、発行可能株式総数は22,800,000株、発行済株式の総数は7,599,000株増加しております。
- ・ 2021年4月9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。
  - ①2021年4月9日開催の取締役会の決議内容
    - A. 取得対象株式の種類                      当社普通株式
    - B. 取得し得る株式の総数                      450,000株（上限）
    - C. 株式の取得価額の総額                      832,000,000円（上限）
    - D. 取得期間                                      2021年4月12日から2021年7月31日まで
    - E. 取得方法                                      東京証券取引所における市場買付
  - ②取締役会決議日以降、2021年5月11日までに取得した自己株式の累計
    - A. 取得した株式の総数                      450,000株
    - B. 株式の取得価額の総額                      656,933,200円
- ・ ストックオプションの権利行使により、発行済株式の総数は31,200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 (2021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 株式会社ルームバンクインシュア 取締役 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 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
常務取締役	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 株式会社ルームバンクインシュア 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 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 取締役
常務取締役	森 本 周大郎	不動産事業本部長兼開発事業部長 株式会社ルームバンクインシュア 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	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 あすなる監査法人 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 株式会社ルームバンクインシュア 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 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 監査役
監査役	小 田 香 織	株式会社Kaizen Platform 常勤社外監査役
監査役	秋 元 創一郎	秋元公認会計士事務所 代表

- (注) 1. 松木大輔氏及び松山昌司氏の2名は、社外取締役であります。  
 2. 向江弘徳氏、小田香織氏及び秋元創一郎氏の3名は、社外監査役であります。  
 3. 監査役小田香織氏及び秋元創一郎氏の2名は、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. 2020年12月11日をもって、松戸稔氏は監査役を辞任いたしました。  
 5. 2021年1月28日付で、東真生樹氏及び森本周大郎氏は取締役から常務取締役に就任いたしました。  
 6. 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。2021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 崎 信 幸	経理・財務部長
上席執行役員	河 合 能 洋	経営企画部長
執行役員	藤 澤 恒志朗	採用・教育部長

## (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) 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、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、任意の指名・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、取締役の報酬については、独立社外役員で構成される任意の指名・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のみとしております。

#### B. 報酬等の割合に関する方針

独立社外役員で構成される任意の指名・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。

#### C. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

任意の指名・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、当期の報酬を決定いたします。

#### D. 取締役の個人別の報酬の内容についての決定の方法

独立社外役員で構成される任意の指名・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。

## 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 (うち社外取締役)	132,100 (6,600)	132,100 (6,600)	－ (－)	－ (－)	5 (2)
監査役 (うち社外監査役)	19,400 (19,400)	19,400 (19,400)	－ (－)	－ (－)	4 (4)
合計 (うち社外役員)	151,500 (26,000)	151,500 (26,000)	－ (－)	－ (－)	9 (6)

- (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。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、4名です。
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名です。
4. 上表には、2020年12月11日をもって辞任した監査役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な関係はありません。
- ・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。当社と各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及び株式会社キャピタルサポートコンサルティングの監査役ならびに臺灣家得可睦股份有限公司と上海家得可睦商務諮詢有限公司の監察人です。各兼職先は当社の子会社であります。
- ・監査役小田香織氏は、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。

- ・ 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。

## 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	松木 大輔	<p>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、当社経営の透明性向上及び監督機能強化において適切な役割を果たしております。</p> <p>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。</p>
社外取締役	松山 昌司	<p>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から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。</p> <p>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。</p>
常勤社外監査役	向江 弘徳	<p>当事業年度に開催された取締役会には、22回全てに、また、監査役会には14回全てに出席いたしました。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。</p> <p>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。</p>
社外監査役	小田 香織	<p>当事業年度に開催された取締役会には、22回全てに、また、監査役会には14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、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。</p> <p>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。</p>
社外監査役	秋元 創一郎	<p>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14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。</p> <p>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。</p>

## 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	33百万円
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	33百万円

- (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%を基準に每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43円とさせていただきます予定であります。

# 連結計算書類

## 連結貸借対照表(2021年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>19,652,914</b>
現金及び預金	7,973,539
販売用不動産	8,629,314
仕掛販売用不動産	1,730,842
前渡金	1,078,522
その他	277,453
貸倒引当金	△36,758
<b>固定資産</b>	<b>793,389</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>80,848</b>
建物及び構築物	61,527
その他	19,321
<b>無形固定資産</b>	<b>281,272</b>
のれん	249,805
ソフトウェア	31,467
<b>投資その他の資産</b>	<b>431,268</b>
投資有価証券	20,600
繰延税金資産	199,249
その他	211,419
<b>資産合計</b>	<b>20,446,304</b>

科目	金額
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	<b>7,236,306</b>
工事未払金	165,121
短期借入金	1,935,730
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	3,016,834
未払法人税等	666,380
賞与引当金	19,379
空室保証引当金	163,014
債務保証損失引当金	27,533
その他	1,160,312
<b>固定負債</b>	<b>4,001,038</b>
社債	335,000
長期借入金	3,625,140
株主優待引当金	7,101
その他	33,797
<b>負債合計</b>	<b>11,237,345</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>株主資本</b>	<b>9,206,796</b>
資本金	1,595,342
資本剰余金	1,503,842
利益剰余金	7,094,234
自己株式	△986,622
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>2,162</b>
その他有価証券評価差額金	4,114
為替換算調整勘定	△1,951
<b>純資産合計</b>	<b>9,208,959</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>20,446,304</b>

## 連結損益計算書(2020年11月1日から2021年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	34,216,619
売上原価	28,107,119
売上総利益	6,109,499
販売費及び一般管理費	2,672,374
営業利益	3,437,125
営業外収益	54,181
受取利息	79
受取配当金	510
受取手数料	12,094
違約金収入	32,928
償却債権取立益	3,385
その他	5,183
営業外費用	326,351
支払利息	182,489
支払手数料	136,434
その他	7,427
経常利益	3,164,955
特別損失	182,148
減損損失	182,148
税金等調整前当期純利益	2,982,806
法人税、住民税及び事業税	1,064,986
法人税等調整額	△44,230
当期純利益	1,962,050
親会社株主に帰属する当期純利益	1,962,050

# 計算書類

## 貸借対照表(2021年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>18,900,182</b>
現金及び預金	7,308,841
販売用不動産	8,629,314
仕掛販売用不動産	1,730,842
貯蔵品	30,022
前渡金	1,078,522
前払費用	103,676
その他	18,963
<b>固定資産</b>	<b>1,304,375</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>76,846</b>
建物	56,725
構築物	799
工具、器具及び備品	13,309
リース資産	6,012
<b>無形固定資産</b>	<b>18,915</b>
ソフトウェア	18,915
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,208,613</b>
投資有価証券	20,600
関係会社株式	827,250
出資金	300
長期前払費用	50,884
繰延税金資産	178,676
敷金及び保証金	126,487
その他	6,868
貸倒引当金	△2,453
<b>資産合計</b>	<b>20,204,558</b>

科目	金額
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	<b>6,917,555</b>
工事未払金	165,121
短期借入金	1,935,730
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	3,016,834
未払金	121,110
未払費用	22,732
未払法人税等	636,869
前受金	5,200
賞与引当金	11,156
空室保証引当金	162,079
リース債務	2,036
その他	756,685
<b>固定負債</b>	<b>3,972,070</b>
社債	335,000
長期借入金	3,625,140
株主優待引当金	7,101
リース債務	4,828
<b>負債合計</b>	<b>10,889,626</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>株主資本</b>	<b>9,310,818</b>
資本金	1,595,342
資本剰余金	1,503,842
資本準備金	1,503,842
利益剰余金	7,198,256
利益準備金	4,192
その他利益剰余金	7,194,064
繰越利益剰余金	7,194,064
自己株式	△986,622
評価・換算差額等	4,114
その他有価証券評価差額金	4,114
<b>純資産合計</b>	<b>9,314,932</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>20,204,558</b>

## 損益計算書(2020年11月1日から2021年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	33,503,720
売上原価	27,738,576
売上総利益	5,765,144
販売費及び一般管理費	2,308,225
営業利益	3,456,918
営業外収益	36,104
受取利息	66
受取配当金	510
受取家賃	18,781
業務受託収入	4,828
違約金収入	9,867
その他	2,049
営業外費用	328,761
支払利息	181,079
社債利息	1,409
支払保証料	2,261
支払手数料	136,434
貸倒引当金繰入額	2,453
株式交付費	633
その他	4,488
経常利益	3,164,261
税引前当期純利益	3,164,261
法人税、住民税及び事業税	1,023,527
法人税等調整額	△42,070
当期純利益	2,182,804

# 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

2021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2020年11月1日から2021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。

#### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

2021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2020年11月1日から2021年10月31日までの第16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。

### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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、2020年11月1日から2021年10月31日までの第16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。

2021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 小田香織 ㊞  
監査役 秋元創一郎 ㊞

(注) 1. 監査役向江弘徳、小田香織及び秋元創一郎の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. 監査役松戸稔は2020年12月11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

## 当社初テレビCMの放映について

2021年11月8日（月）より、当社初のテレビCMを放映しております。

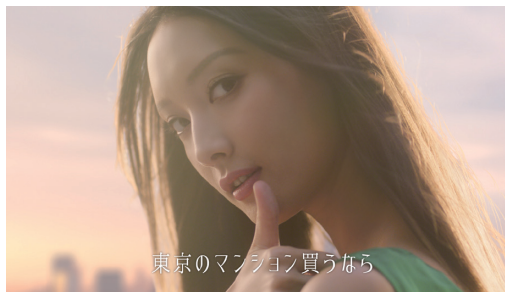
当該テレビCMでは、女優の菜々緒さんにご出演いただき、当社物件の特長である、壁面緑化「green veil（グリーンヴェール）」とエントランスを背景に、誰しもが聞き覚えのある楽曲「クシコスポスト」のアレンジ曲に合わせて、菜々緒さんがリズムカルにポーズを決めるという内容となっております。

また、大都市圏でのテレビCM放送に加え、11月13日（土）からは都内複数箇所の屋外ビジョンでの放映も実施しており、様々なメディアでの露出により、当社の知名度向上を更に図ってまいります。

なお、詳細等については、以下のとおりとなります。



東京のマンション買うなら



東京のマンション買うなら

- CMタイトル：「グッドポーズ篇」「名前だけでも篇」（CM本篇15秒）他
- CM放送エリア：関東／関西／東海／福岡／広島／岡山／香川～順次拡大予定
- 屋外ビジョン放映エリア：新宿／渋谷／池袋／六本木／新橋

■当社YouTubeチャンネルでもCM公開中

URL： [https://www.youtube.com/channel/UC3N\\_wDswLQTF83lsyhm-ayA](https://www.youtube.com/channel/UC3N_wDswLQTF83lsyhm-ayA)



## 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13分  
大江戸線 「都庁前駅」下車 A5出口より徒歩約8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、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

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。