

第16回定時株主総会招集ご通知 インターネット開示事項

会社の新株予約権等に関する事項

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

連結株主資本等変動計算書

連結注記表

株主資本等変動計算書

個別注記表

(2020年11月1日～2021年10月31日)

株式会社グッドコムアセット

第16回定時株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、会社の新株予約権等に関する事項、業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況、連結計算書類の連結株主資本等変動計算書及び連結注記表ならびに計算書類の株主資本等変動計算書及び個別注記表につきましては、法令及び当社定款第15条に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.goodcomasset.co.jp/investors/irnews.html>) に掲載することにより株主の皆様提供しております。

会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度の末日に当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
発行決議日	2013年1月30日	2016年1月27日
新株予約権の数	4個	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	4,800株
	保有者数	1名
当社社外取締役	新株予約権の数	1個
	目的となる株式数	1株
	保有者数	1名
当社監査役	新株予約権の数	1個
	目的となる株式数	1株
	保有者数	1名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	32,000株 1個につき8,000株	4,800株 1個につき800株
新株予約権の発行価額	無償	無償
新株予約権の払込金額	1個につき104,000円	1個につき154,400円
新株予約権の行使期間	2013年1月31日から 2023年1月30日まで	2018年1月28日から 2026年1月27日まで
新株予約権の主な行使条件	(注) 1	(注) 1

(注) 1. 新株予約権の主な行使条件は、以下のとおりであります。

- (1) 権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は監査役あるいは従業員等であることを要する。
 - (2) 権利者が死亡した場合は、相続人はこれを行使することができる。
 - (3) その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。
2. 2014年4月26日付で行った普通株式1株を1,000株とする株式分割ならびに2017年5月1日付、2017年10月1日付及び2020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。

(2) **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。

(3) **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

(1) 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・ 社外取締役を含む取締役会を設置し、当社グループにおける経営上重要な事項の審議及び決定や取締役の職務執行状況を監督する。
- ・ 社外監査役を含む監査役会を設置する。監査役は、監査役会で定めた監査基準に基づき、取締役会その他重要な会議に出席及び日常の業務監査により、取締役の職務執行が法令及び定款に反していないかを監査する。
- ・ 取締役及び使用人は、「経営理念」及び「行動規範」に基づいて行動し、採用・教育部は、必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙及び教育研修を実施する。
- ・ 内部監査によって、コンプライアンスの状況をモニタリングし、代表取締役社長及び監査役・社外取締役に報告する。
- ・ 法令・定款等に違反する事実を発見した場合やハラスメントに関する相談体制などについて「内部通報規程」を定めて、遵守する。
- ・ 当社グループは、反社会的勢力との関係を一切遮断する体制を構築する。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行状況については、法令及び「文書管理規程」に基づき作成・保存するとともに、取締役又は監査役から要請があった場合に閲覧可能な方法で保存する。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

業務に付随するリスク管理は当該組織単位が行い、担当取締役及び執行役員が適切な対応を行う。リスクの重要性の度合いに応じて代表取締役社長及び監査役会や取締役会に報告を行い、必要に応じて当社と顧問契約している法律事務所に助言・指導を受ける。

また、「リスク・コンプライアンス規程」に定めるリスク・コンプライアンス委員会を四半期に一度開催し、発生したリスク又は予見されるリスクについて分析と識別を行い、再発防止策又は予防策を策定し、取締役会等にその実施を求める。

④ 取締役の業務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・取締役会は、中期経営計画及び年間活動計画等の重要な方針を決定し、定時取締役会において月次決算報告及び業務執行報告を行い、取締役の職務の効率性をレビューし、必要に応じて改善を促す。
- ・取締役の職務が効率的に行われるように、「組織規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を定め、必要に応じて改訂することで、責任と権限の所在を明確化する。

⑤ 当社及びその子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、「関係会社管理規程」を定め、関係会社の管理は管理本部長が行うものとする。子会社の経理処理については、管理本部下の経理・財務部で支援し（一部、外部への業務委託を含む。ただし、その場合は、経理・財務部が内容確認を行う。）、それを通じて業務の適正性をモニタリングする。内部監査を実施することで、子会社の業務が適正に行われていることを確認する。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び取締役からの独立性に関する事項

- ・監査役は、経営企画部の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役等の指揮命令は受けない。
- ・監査役の命令により使用人が行う職務についての人事的評価は、監査役の同意を得て行う。

⑦ 監査役の職務を補助すべき使用人に対する指示の実効性に関する事項

当社は、補助使用人に関して、監査役の指揮命令に優先的に従う旨を取締役及び使用人に周知徹底する。

⑧ 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制ならびに報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制

- ・取締役及び使用人は、当社及び当社グループの業務又は業績に重要な影響を与える事項について、遅滞なく監査役に報告する。また、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反する恐れのあることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
- ・監査役は、必要に応じて、取締役及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。

⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・監査役及び監査役会は、代表取締役社長、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。
- ・監査役会は、必要に応じて内部監査担当を出席させ、内部監査の実施状況を報告させる。
- ・取締役会は、業務の適正を確保するための体制に係る監査役の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査役会に報告する。
- ・監査役が、その職務執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務執行に必要な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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

当社における業務の適正を確保する体制の主な運用状況は、以下のとおりであります。

- ① リスク・コンプライアンス規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会を四半期に一度開催しております。

また、各部署にて業務に関する法令一覧を作成し、毎月末にその月に法令を遵守していたかを確認する月次コンプラ報告書を全従業員が提出しております。

② 取締役会は、社外取締役2名を含む5名で構成されており、社外監査役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16期（2020年11月1日から2021年10月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本				株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	
2020年11月1日残高	1,593,771	1,502,271	5,633,805	△329,689	8,400,159
連結会計年度中の変動額					
新株の発行 （新株予約権の行使）	1,570	1,570			3,141
剰余金の配当			△501,621		△501,621
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,962,050		1,962,050
自己株式の取得				△656,933	△656,933
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	1,570	1,570	1,460,429	△656,933	806,637
2021年10月31日残高	1,595,342	1,503,842	7,094,234	△986,622	9,206,796

	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 調整 勘定	その他の包括 利益累計額合計	
2020年11月1日残高	△74	△2,434	△2,508	8,397,650
連結会計年度中の変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）			-	3,141
剰余金の配当			-	△501,621
親会社株主に帰属する 当期純利益			-	1,962,050
自己株式の取得			-	△656,933
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額（純額）	4,188	483	4,671	4,671
連結会計年度中の変動額合計	4,188	483	4,671	811,309
2021年10月31日残高	4,114	△1,951	2,162	9,208,959

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

(1) 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
臺灣家徳可睦股份有限公司
上海家徳可睦商務諮詢有限公司

(2) 非連結子会社の状況

- ・非連結子会社の数 1社
- ・非連結子会社の名称 株式会社キャピタルサポートコンサルティング
(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(3) 開示対象特別目的会社

- ・開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「4. 開示対象特別目的会社に関する注記」に記載しております。

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、上海家徳可睦商務諮詢有限公司の決算日は12月31日であります。

連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務数値を使用しております。

また、株式会社ルームバンクインシュアの決算日は9月30日であります。連結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。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

資産の評価基準及び評価方法

①有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの……………連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……………移動平均法による原価法

②たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

……………個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……………定率法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 8年～20年

工具、器具及び備品 4年～10年

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物及び構築物の減価償却の方法は、定額法により行っております。

無形固定資産……………定額法

なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて定額法を採用しております。

リース資産……………リース期間を耐用年数とし、残存保証額を残存価額とした定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

①賞与引当金……………従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う金額を計上しております。

- ②空室保証引当金……………空室保証による将来の費用発生に備えるため、当連結会計年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。
- ③株主優待引当金……………株主優待制度による将来の費用発生に備えるため、当連結会計年度末における将来の発生見込額に基づき計上しております。
- ④貸倒引当金……………債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については社内の債権格付に基づき回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ⑤債務保証損失引当金 ……債務保証等による損失に備えるため、当連結会計年度末における将来の損失発生見込額を計上しております。
- ⑥転貸損失引当金……………転貸借契約の残存期間に発生する損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入総額を控除した金額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の処理方法

……消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

②支払利息の取得原価への算入

……支払利息につきましては原則として発生時に費用処理しておりますが、長期かつ一定額以上の不動産開発事業に係る開発期間中の支払利息は、当該資産の取得価額に算入しております。

なお、当連結会計年度において取得価額に算入した支払利息は16,689千円であります。

③のれんの償却に関する事項

……のれんの償却については、5年間にわたる均等償却を行っております。

4. 開示対象特別目的会社に関する注記

- (1) 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品を投資家に提供しており、当該商品の仕組みの一環として、特別目的会社(任意組合)を利用しております。

本商品は、投資家が、当社から不動産の共有持分を取得したうえで、当該不動産の運用を目的とする任意組合を組成します。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組員として、任意組合契約に従い、不動産の運用、任意組合の管理等を行うことで、報酬を得ております。

また不動産の運用の一環として、当社の連結子会社である株式会社グッドコムが、任意組合の集金代行業務を行うことで、報酬を得ております。

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021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)	50,000千円	50,607千円
負債総額 (単純合算)	-千円	-千円

(2) 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 2019年11月1日 至 2020年10月31日) 及び当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日) とともに、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。

表示方法の変更に関する注記

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 令和2年3月31日)を当連結会計年度から適用し、連結注記表に(重要な会計上の見積りに関する注記)を記載しております。

重要な会計上の見積りに関する注記

1. たな卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位: 千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	8,629,314
仕掛販売用不動産	1,730,842

(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

当社グループが保有するたな卸資産のうち、主なものは販売用不動産及び仕掛販売用不動産であり、正味売却価額が取得原価を下回るたな卸資産については、その差額を費用処理し、たな卸資産を減額しております。なお、当連結会計年度において、簿価の切り下げは行っておりません。

正味売却価額の算定における主要な仮定は、実績等に基づく販売見込額及び販売経費等見込額であり、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であると仮定しております。なお、景気の著しい悪化や大規模な自然災害による販売用不動産及び仕掛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た場合には、追加の費用が発生する可能性があります。

2. のれんの評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
のれん	249,805

(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

当社グループは、期末日及び減損の兆候（減損が生じている可能性を示す事象）が発生した時点で、減損の判定を行っております。のれんが帰属する事業の回収可能価額が、のれんの帳簿価額を下回っている場合は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、その減少額を減損損失としております。なお、当連結会計年度において、182,148千円の減損損失を計上しております。

回収可能価額の算定には、当該事業の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローを用いており、その主要な仮定は、割引率、成長率及び回収期間等であり、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であると仮定しております。なお、将来の事業環境の変化等により仮定の見直しを行った場合には、評価損が発生す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	5,267,379千円
仕掛販売用不動産	1,717,108千円
計	6,984,488千円

(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。

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,580,930千円
1年内返済予定の長期借入金	2,536,430千円
長期借入金	2,625,750千円
計	6,743,110千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 41,923千円

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 15,229,200株

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 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
2021年1月28日 定時株主総会	普通株式	501,621	68	2020年10月31日	2021年1月29日

(注) 当社は、2020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ますが、当該株式分割前の金額で記載しております。

(2) 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
2022年1月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	616,395	43	2021年10月31日	2022年1月28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 42,400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

(1) 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。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金及び未払法人税等は、大半が1年以内の支払期日であります。借入金及び社債の資金使途は、マンション用地の仕入、マンションの建築資金及び運転資金であります。

(3) 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

2021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
(1) 現金及び預金	7,973,539	7,973,539	－
(2) 投資有価証券	15,603	15,603	－
資 産 計	7,989,143	7,989,143	－
(1) 工事未払金	165,121	165,121	－
(2) 短期借入金	1,935,730	1,935,730	－
(3) 未払法人税等	666,380	666,380	－
(4) 未払消費税等	736,570	736,570	－
(5) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	6,641,974	6,607,629	△34,344
(6) 社 債 (1年内償還予定分含む)	417,000	402,536	△14,463
負 債 計	10,562,776	10,513,968	△48,808

(注1) 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

投資有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負 債

(1) 工事未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等、(4) 未払消費税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金（1年内返済予定分含む）

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6) 社債（1年内償還予定分含む）

当社発行社債の時価については、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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

- ・非上場株式(連結貸借対照表計上額4,996千円)については、市場価格がなく、
 時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象として
 しておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預 金	7,972,555	—	—	—
合 計	7,972,555	—	—	—

(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	1,935,730	—	—	—	—	—
長期借入金	3,016,834	2,256,192	549,648	325,592	119,532	374,176
社 債	82,000	82,000	82,000	82,000	62,000	27,000
合 計	5,034,564	2,338,192	631,648	407,592	181,532	401,176

1 株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	642円42銭
1株当たり当期純利益	135円03銭

重要な後発事象に関する注記

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2021年12月9日開催の取締役会において、役員報酬の見直しを行い、当社の社外取締役を除く取締役（以下「対象取締役」といいます。）及び当社子会社の取締役（以下、対象取締役とあわせて「対象取締役等」といいます。）を対象として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議し、本制度を導入するための議案を2022年1月27日開催予定の第16回定時株主総会（以下「本株主総会」といいます。）に付議することといたしました。

1. 本制度の導入目的等

(1) 本制度の導入目的

本制度は、対象取締役等に対して、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て導入するものです。

(2) 本制度の導入条件

本制度の導入に当たり、対象取締役に対しては譲渡制限付株式の付与のために金銭債権を報酬として支給することとなるため、本株主総会において係る報酬を支給することにつき株主の皆様のご承認を得られることを条件といたします。

なお、2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、当社の取締役の報酬額は年額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、本株主総会では、当該報酬枠とは別枠で新たに本制度に係る報酬として支給する金銭報酬債権の総額を6千万円以内として設定することにつき、株主の皆様にご承認をお願いする予定です。

2. 本制度の概要

(1) 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

本制度は、対象取締役等に対して、譲渡制限付株式に関する報酬として金銭報酬債権を支給し、その総額は、対象取締役について上記の年額の範囲内といたします。対象取締役等は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受けます。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、当社の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）を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役等に特に有利な金額とはならない範囲で当社の取締役会において決定いたします。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役等が上記現物出資に同意していること及び下記(3)に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給いたします。

(2) 譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して割当てる譲渡制限付株式50,000株を、各事業年度において割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。

(3) 譲渡制限付株式割当契約の内容

① 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役等は、譲渡制限付株式の交付日から40年の間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、譲渡制限付株式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、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈、その他一切の処分行為をすることができないものといたします。

② 譲渡制限株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役等が、本譲渡制限期間が満了する前に当社又は当社子会社の取締役を退任した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得いたします。

また、本割当株式のうち、上記①の譲渡制限期間が満了した時点において下記③の譲渡制限の解除事由の定めに基づき、譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社は、これを当然に無償で取得いたします。

③ 譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役等が、譲渡制限期間中、継続して当社又は当社子会社の取締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いたします。

ただし、対象取締役等が、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の地位を退任した場合には、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いたします。

④ 組織再編等における取扱い

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）で承認された場合には、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、譲渡制限を解除いたします。上記に規定する場合には、当社は、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します。

⑤ その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものとします。

(ご参考)

本定時株主総会において本議案についてご承認をいただいた場合には、当社子会社の取締役に対して、本制度と同様の譲渡制限付株式を割り当てる予定であります。

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16期（2020年11月1日から2021年10月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本 合 計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 合 計		
2020年11月1日残高	1,593,771	1,502,271	1,502,271	4,192	5,512,880	5,517,072	△329,689	8,283,426
事業年度中の変動額								
新株の発行 （新株予約権の行使）	1,570	1,570	1,570				-	3,141
剰余金の配当			-		△501,621	△501,621		△501,621
当期純利益			-		2,182,804	2,182,804		2,182,804
自己株式の取得			-				△656,933	△656,933
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	1,570	1,570	1,570	-	1,681,183	1,681,183	△656,933	1,027,391
2021年10月31日残高	1,595,342	1,503,842	1,503,842	4,192	7,194,064	7,198,256	△986,622	9,310,818

	評価・換算差額等			純資産合計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額	金 額	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
2020年11月1日残高		△74	△74	8,283,352
事業年度中の変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）			-	3,141
剰余金の配当			-	△501,621
当期純利益			-	2,182,804
自己株式の取得			-	△656,933
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）	4,188		4,188	4,188
事業年度中の変動額合計	4,188		4,188	1,031,580
2021年10月31日残高	4,114		4,114	9,314,932

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

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの……………期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……………移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

……………個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

貯蔵品……………最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……………定率法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 8年～20年

工具、器具及び備品 4年～10年

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物及び構築物の減価償却の方法は、定額法により行っております。

無形固定資産……………定額法

なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて定額法を採用しております。

リース資産……………リース期間を耐用年数とし、残存保証額を残存価額とした定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(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事業年度に見合う金額を計上しております。

- (2) 空室保証引当金……………空室保証による将来の費用発生に備えるため、当事業年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。
- (3) 株主優待引当金……………株主優待制度による将来の費用発生に備えるため、当事業年度末における将来の発生見込額に基づき計上しております。
- (4) 転貸損失引当金……………転貸借契約の残存期間に発生する損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入総額を控除した金額を計上しております。
- (5) 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。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- (1) 消費税等の処理方法……………消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。
- (2) 支払利息の取得原価への算入
……………支払利息につきましては原則として発生時に費用処理しておりますが、長期かつ一定額以上の不動産開発事業に係る開発期間中の支払利息は、当該資産の取得価額に算入しております。
なお、当事業年度において取得価額に算入した支払利息は16,689千円であります。

表示方法の変更に関する注記

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 令和2年3月31日）を当事業年度から適用し、個別注記表に（重要な会計上の見積りに関する注記）を記載しております。

重要な会計上の見積りに関する注記

1. たな卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	8,629,314
仕掛販売用不動産	1,730,842

(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

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積りに関する注記）」の1. (2)に記載した内容と同一であります。

2. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
関係会社株式	827,250

(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

当社は、期末日及び減損の兆候（減損が生じている可能性を示す事象）が発生した時点で、減損の判定を行っております。関係会社株式の実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理しております。

関係会社における事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローを用いて超過収益力等を反映した実質価額を算定する場合、その主要な仮定は、割引率、成長率及び回収期間等であり、新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であると仮定しております。なお、将来の事業環境の変化等により仮定の見直しを行った場合には、評価損が発生する可能性があります。

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	5,267,379千円
仕掛販売用不動産	1,717,108千円
関係会社株式	794,000千円
計	7,778,488千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,580,930千円
1年内返済予定の長期借入金	2,536,430千円
長期借入金	2,625,750千円
計	6,743,110千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 40,663千円

3. 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	379千円
短期金銭債務	8,245千円
長期金銭債権	2,454千円

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	44,271千円
営業取引以外の取引高	24,808千円

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	894,426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	32,939千円
未払事業所税	841千円
販売用不動産	72,120千円
賞与引当金	3,416千円
空室保証引当金	49,628千円
株主優待引当金	2,174千円
貸倒引当金	751千円
未払費用	5,707千円
関係会社株式	8,140千円
その他	4,775千円
繰延税金資産合計	180,495千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△1,815千円
その他	△3千円
繰延税金負債合計	△1,819千円
繰延税金資産純額	178,676千円

関連当事者との取引に関する注記

種類	会社等の 名称 又は氏名	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者との 関係	取引 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	長嶋義和	(被所有) 直接27.4% 間接 5.9%	当社代表取締役	不動産 の販売	66	—	—

- (注) 1. 不動産の販売価格については、市場価格を勘案して一般的条件と同様に決定しております。
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	649円81銭
1株当たり当期純利益	150円22銭

重要な後発事象に関する注記

連結注記表の「重要な後発事象に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。