



# 第17回 定時株主総会 招集ご通知

## 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。したがいまして、株主総会当日のご来場をお控えいただき、書面又はインターネット等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。

**開催日時** 2023年1月26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  
(注)会場が前回と異なっておりますので、ご来場の際は、末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違いのないようお越しく下さい。

**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 補欠監査役1名選任の件

## 目次

ごあいさつ	1
第17回定時株主総会招集ご通知	2
株主総会参考書類	6
(提供書面)	
事業報告	11
連結計算書類	35
計算書類	37
監査報告	39

## 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。

さて、当社第17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17期（2022年10月期）におきましては、ホールセールにおいて、17棟1,001戸の大型契約の締結及び売却が寄与したこともあり、過去最高収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。

第18期（2023年10月期）につきましても、引き続き旺盛な需要環境は継続するものと見込んでおり、また、REIT事業の立ち上げも視野に入れ、物件エリアを拡大した仕入も一層積極化することから、大幅な増収を予想しております。

新規事業につきましても、現行事業の拡大と並行し、多様な市場ニーズに応えるために、引き続き推進していく所存でございます。

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。

2023年1月6日

## 第17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17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、書面又はインターネット等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、2023年1月25日（水曜日）午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1 日 時	2023年1月26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 NSスカイカンファレンス ルーム5・6 (注)会場が前回と異なっておりますので、ご来場の際は、末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違いのないようお越しく下さい。
3 目的事項	<p>報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>第17期（2021年11月1日から2022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17期（2021年11月1日から2022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 補欠監査役1名選任の件</p>
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 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おりません。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を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、書面又はインターネット等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、ご了承くださいませようお願い申し上げます。
6. 新型コロナウイルスの感染状況によっては、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につきましては、随時当社ウェブサイトでご案内させていただきます。また、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>



## 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、株主の皆様の大変な権利です。後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。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**

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

---

**2023年1月26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**

同封の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

---

**2023年1月25日（水曜日）**  
**午後6時00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

---

**2023年1月25日（水曜日）**  
**午後6時00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

**議決権行使書** 株主番号 ○○○○○○ 議決権の数 XX 個

○○○○ 御中

××××年 ×月××日

○○○○○○


1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_  
4. \_\_\_\_\_

スマートフォン用議決権行使ウェブサイト ログインQRコード

見本

○○○○○○

こちらに議案の賛否をご記入ください。

**第1・2・3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。

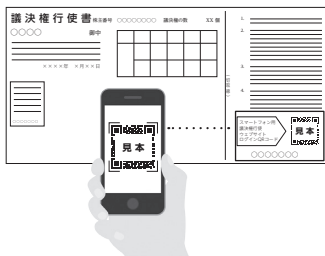
- (注) 1. 書面（郵送）及びインターネット等の両方で議決権行使をされた場合は、インターネット等による議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネット等により複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
2. パソコンやスマートフォン等によるインターネットのご利用環境等によっては、議決権行使ウェブサイトがご利用できない場合があります。

# 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」

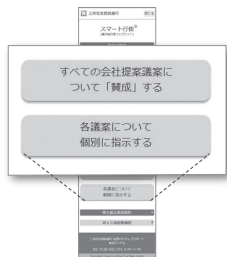
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 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。



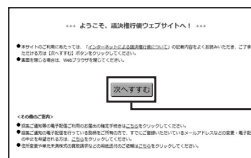
**「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。**

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へ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17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60円とさせていただきますと存じます。

### 期末配当に関する事項

#### 配当財産の種類

金銭

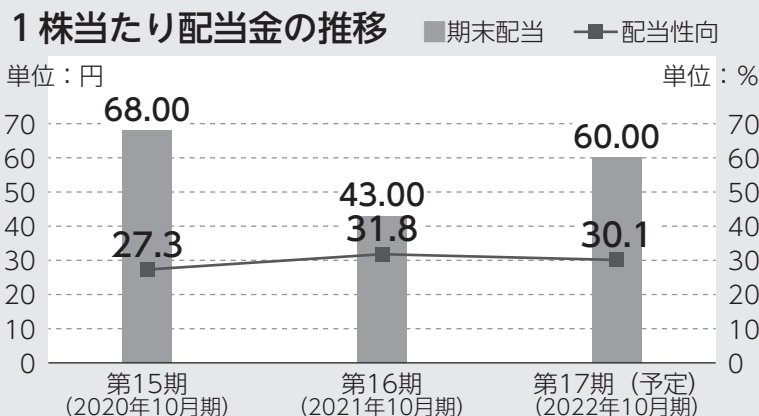
#### 配当財産の割当てに関する事項 及びその総額

当社普通株式1株につき **60円**  
(うち、普通配当57円、上場5周年記念配当3円)

配当総額 **862,264,860円**

#### 剰余金の配当が効力を生じる日

2023年1月27日



(注) 当社は、2020年11月1日付及び2022年11月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、第15期、第16期及び第17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。

## 定款一部変更の件

### 1. 提案の理由

「会社法の一部を改正する法律」（2019年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、株主総会資料の電子提供制度が導入されたことに伴い、次のとおり定款を変更するものであります。

- (1) 株主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨を定款に定めることが義務付けられたことから、変更案第15条（電子提供措置等）第1項を新設するものであります。
- (2) 株主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる事項のうち、書面交付を請求した株主に交付する書面に記載する事項の範囲を法務省令で定める範囲に限定することができるようにするため、変更案第15条（電子提供措置等）第2項を新設するものであります。
- (3) 株主総会資料の電子提供制度が導入されますと、現行定款第15条（株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供）の規定は不要となるため、これを削除するものであります。
- (4) 上記の削除される規定の効力に関する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
<p>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</p> <p>第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>(削除)</p> <p>(電子提供措置等)</p> <p>第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</p> <p>2 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</p> <p>(附則)</p> <p>(株主総会資料の電子提供に関する経過措置)</p> <p>1. 定款第15条(電子提供措置等)の規定にかかわらず、2023年2月末日までの日を株主総会の日とする株主総会については、変更前定款第15条(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)はなお効力を有する。</p> <p>2. 本附則は、2023年3月1日又は前項の株主総会の日から3ヵ月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。</p>

### 第3号議案

## 補欠監査役1名選任の件

2022年1月27日開催の第16回定時株主総会において補欠監査役に選任された安田正利氏の選任の効力は本総会の開始の時までとされておりますので、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、改めて補欠監査役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。

やす だ	まさ とし	生年月日	1967年6月19日
<b>安田</b>	<b>正利</b>	年齢	満55歳
		性別	男性
		所有する当社の株式数	…………… 1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

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、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。

以上

(提供書面)

# 事業報告 (2021年11月1日から2022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影響が続く中、ワクチン接種の進展や感染対策の定着により、経済活動は徐々に正常化に向かう動きが見られました。先行きについては、ウクライナ情勢をめぐる資源価格の高騰や、世界的な金融政策の引き締め等の影響により、物価の上昇、急激な円安の進行等を背景として、インフレ懸念が高まるなど、依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都心部の土地及び建築費が高騰しているものの、国内の金融緩和政策等により、安定した収益が見込める日本の不動産に対する海外機関投資家の投資意欲は旺盛な状況が継続いたしました。

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に、売上高及び利益は過去最高を更新いたしました。また、2022年5月より、新規事業として、株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業の開始に向け準備を進めております。同事業の開始に向け、当社グループは、創業以来、東京23区を中心に新築マンションを取扱ってまいりましたが、仕入エリアを1都3県に拡大し、中古物件も対象とすることで、更なる業績拡大を目指し、今後は、多くの物件ポートフォリオから利益の最大化ならびに安定的な分配金の確保を目指してまいります。

これらにより、当連結会計年度においては41棟、全1,369戸を販売し、仕入につきましても、22棟、全1,304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40,048百万円（前期は34,216百万円の売上高）、営業利益は4,612百万円（前期比34.2%増）、経常利益は4,342百万円（同37.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,858百万円（同45.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度の期首より、「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）等を適用しております。これに伴い、当連結会計年度における売上高は、363百万円減少しております。そのため、当連結会計年度における経営成績に関する説明においては、売上高については前連結会計年度と比較しての増減額及び増減率（%）を記載しておりません。

	第16期 (2021年10月期)	第17期 (2022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	34,216	40,048	—	—
営業利益	3,437	4,612	1,174百万円増	34.2%増
経常利益	3,164	4,342	1,177百万円増	37.2%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,962	2,858	896百万円増	45.7%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。

売上高

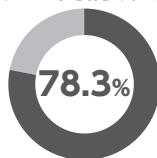
(単位：百万円)

26,185

31,380

第16期(2021年10月期) 第17期(2022年10月期)

売上高構成比



当連結会計年度では、法人等に対し、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22棟、全1,150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31,380百万円（前期は26,185百万円の売上高）、セグメント利益は4,654百万円（前期比49.4%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

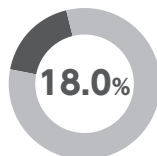
(単位：百万円)

6,534

7,240

第16期(2021年10月期) 第17期(2022年10月期)

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22棟、全219戸販売いたしました。

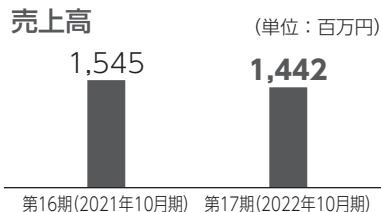
以上の結果、売上高は7,240百万円（前期は6,534百万円の売上高）、セグメント損失は358百万円（前期は141百万円のセグメント損失）となりました。

## 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。

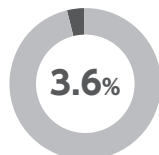
また、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアにて、不動産賃貸借契約時に借主の保証人となる家賃債務保証事業を行っております。



当連結会計年度では、月末入居率は毎月9割超を達成したものの、順調な販売実績の反動により、未販売住戸が減少したことから、賃料収入が減少いたしました。

以上の結果、売上高は1,442百万円（前期は1,545百万円の売上高）、セグメント利益は346百万円（前期比32.9%減）となりました。

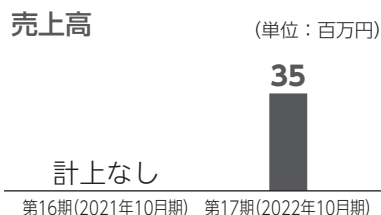
### 売上高構成比



## その他

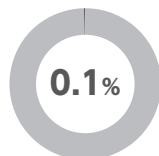
### <主要な事業内容>

新規事業として、不動産特定共同事業法に基づく小口販売事業、新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティング事業等を行っております。



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で構成されており、売上高は35百万円（前期は計上なし）、セグメント損失は58百万円（前期は77百万円のセグメント損失）となりました。

### 売上高構成比



(注) 当連結会計年度の期首より、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

## (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

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32,040百万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区を中心に新築マンションの開発及び販売を事業の中心としております。

近年の我が国経済は、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、新型コロナウイルス感染症や急激な円安の進行、物価の上昇等により、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、当社においては、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、当社グループは着実に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。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、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、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としております。日本国内の人口が減少している中、コロナ禍においても「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を増加し、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、新設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、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、長引くコロナ禍や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、当社グループの特徴としては、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、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、株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業の開始に向け準備を進めており、安定的な販売チャネルの1つとするとともに、M&Aの検討も随時行っております。

## 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等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、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、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。

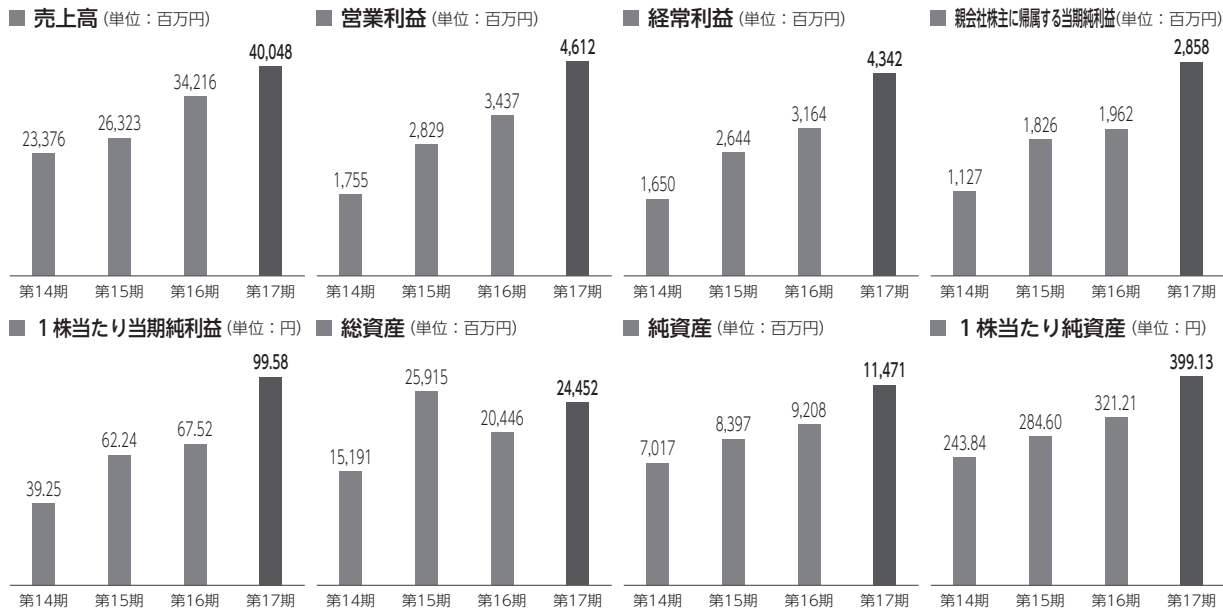
#### ⑥ サステナビリティへの積極的な取り組み

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。

持続的な成長に向け、自社ブランドマンション「GENOVIA」の壁面・屋上緑化の推進や社内外資料のペーパーレス化、働きやすい職場環境として人事・休暇制度等の拡充、各種ガバナンスの強化等を行っております。引き続き社会課題や経営課題への取り組みをサステナビリティ委員会にて検討し、実施することで、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

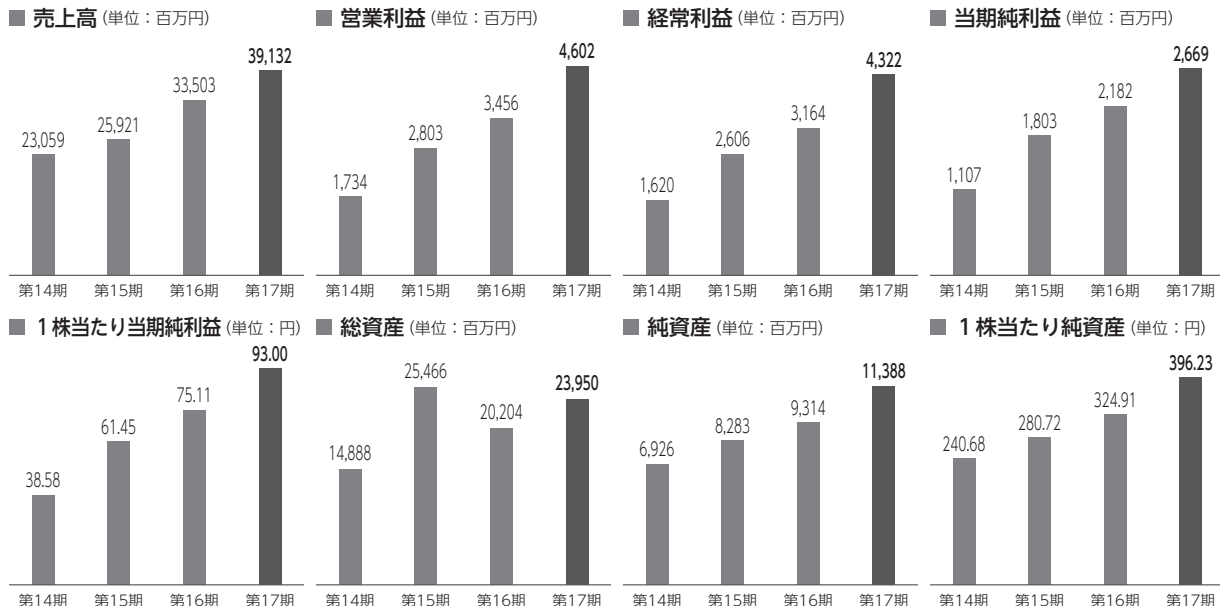
### ① 企業集団の財産及び損益の状況



区 分	第14期 (2019年10月期)	第15期 (2020年10月期)	第16期 (2021年10月期)	第17期 (2022年10月期)
売 上 高 (千円)	23,376,633	26,323,011	34,216,619	40,048,824
営 業 利 益 (千円)	1,755,529	2,829,209	3,437,125	4,612,042
経 常 利 益 (千円)	1,650,357	2,644,265	3,164,955	4,342,062
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (千円)	1,127,238	1,826,407	1,962,050	2,858,315
1株当たり当期純利益 (円)	39.25	62.24	67.52	99.58
総 資 産 (千円)	15,191,783	25,915,684	20,446,304	24,452,256
純 資 産 (千円)	7,017,512	8,397,650	9,208,959	11,471,948
1株当たり純資産 (円)	243.84	284.60	321.21	399.13

- (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日付及び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14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。
3. 「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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

## ② 当社の財産及び損益の状況



区 分	第14期 (2019年10月期)	第15期 (2020年10月期)	第16期 (2021年10月期)	第17期 (2022年10月期)
売 上 高 (千円)	23,059,454	25,921,225	33,503,720	39,132,852
営 業 利 益 (千円)	1,734,343	2,803,411	3,456,918	4,602,457
経 常 利 益 (千円)	1,620,065	2,606,207	3,164,261	4,322,230
当 期 純 利 益 (千円)	1,107,796	1,803,138	2,182,804	2,669,317
1株当たり当期純利益 (円)	38.58	61.45	75.11	93.00
総 資 産 (千円)	14,888,550	25,466,750	20,204,558	23,950,834
純 資 産 (千円)	6,926,586	8,283,352	9,314,932	11,388,365
1株当たり純資産 (円)	240.68	280.72	324.91	396.23

- (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日付及び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14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。
3. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

## (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
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

(注) 1. 株式会社キャピタルサポートコンサルティングは、ニーズ拡大に伴い、順調に事業を拡大しており、今後も安定的な業績確保が見込めることから、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

2. 上海家得可睦商務諮詢有限公司は、2022年7月29日付で清算終了しており、清算終了までの損益計算書を連結しております。

## (7) 主要な営業所 (2022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 (東京都豊島区)
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)
臺灣家得可睦股份有限公司	本社 (台湾台北市)

## (8) 使用人の状況 (2022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	21名	4名増
リテールセールス	62名	増減なし
リアルエステートマネジメント	52名	5名増
その他	4名	—
全社（共通）	28名	7名増
合計	167名	—

(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。

3. 当連結会計年度の期首より、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策のコンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更していることから、「その他」及び「合計」については前連結会計年度との比較を行っておりません。

### 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
111名	9名増	30.2歳	3.6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** (2022年10月31日現在)

借入先	借入額
株式会社山梨中央銀行	2,706,600千円
株式会社神奈川銀行	1,596,330
NECキャピタルソリューション株式会社	1,476,000
株式会社千葉銀行	1,286,000
大東京信用組合	570,000
オリックス銀行株式会社	478,200
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	464,300
株式会社福邦銀行	250,000
さわやか信用金庫	187,948
リコーリース株式会社	185,500

**(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

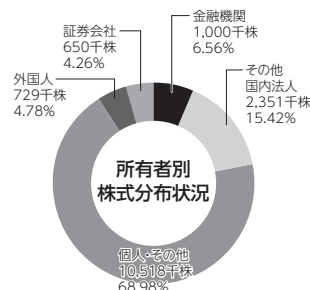
株式の状況 (2022年10月31日現在)

(1) 発行可能株式総数 45,600,000株

(2) 発行済株式の総数 15,249,200株  
(自己株式878,119株含む)

(3) 株主数 14,265名

(4) 大株主



(注) 自己株式878,119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	2,534,024 株	17.63 %
株式会社long-island	2,249,600	15.65
長嶋 弘子	1,696,000	11.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	797,200	5.55
BNPパリバ証券株式会社	152,500	1.06
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	146,700	1.02
増田 明彦	134,800	0.94
川満 隆詞	121,100	0.84
むさし証券株式会社	117,600	0.82
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	111,914	0.78

(注) 1. 当社は、2022年10月31日現在自己株式878,119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 (878,119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）	11,723 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27頁「(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。これを受け、同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25日付で当社の社外取締役を除く取締役3名及び当社子会社の取締役4名に対し自己株式16,307株の処分を行っております。
- ・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20,000株増加しております。
- ・2022年10月13日開催の取締役会決議に基づき、2022年11月1日付で当社普通株式を1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、発行可能株式総数は、45,600,000株増加し、91,200,000株、発行済株式の総数は15,249,200株増加し、30,498,400株となっております。

### 3 会社役員に関する事項

#### (1) 取締役及び監査役の状況 (2022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 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 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	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 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 取締役 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 周太郎	不動産事業本部長兼開発事業部長 臺灣家得可睦股份有限公司 董事
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
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 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 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 監査役 株式会社グッドコムアセット投資顧問 監査役 株式会社グッドコムナビ 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	菅 原 直 美	多摩の森総合法律事務所 弁護士

- (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、秋元創一郎氏及び菅原直美氏の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. 2022年1月27日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって、松木大輔氏は任期満了により取締役を退任いたしました。
5. 2022年1月27日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって、小田香織氏は監査役を辞任いたしました。
6. 2022年1月27日開催の第16回定時株主総会において、小田香織氏及び野間幹晴氏は新たに取締役に選任され就任いたしました。
7. 2022年1月27日開催の第16回定時株主総会において、菅原直美氏は新たに監査役に選任され就任いたしました。

8. 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。
9. 当事業年度中の取締役の重要な兼職の異動は、以下のとおりです。
- (1) 取締役森本周太郎氏は、2021年12月24日付で株式会社ルームバンクインシュアの取締役を辞任いたしました。
  - (2) 監査役向江弘徳氏は、2022年3月1日付で株式会社グッドコムナビの監査役に就任いたしました。
  - (3) 取締役長嶋義和氏及び東真生樹氏は、2022年5月20日付で株式会社グッドコムアセット投資顧問の取締役、監査役向江弘徳氏は同社の監査役にそれぞれ就任いたしました。
  - (4) 2022年7月29日付で上海家徳可睦商務諮詢有限公司を清算終了したことに伴い、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森本周太郎氏は同社の董事、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。

なお、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 周太郎	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				●			

また、当社は執行役員制度を導入しております。2022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	河 合 能 洋	経営企画本部長兼経営管理部長
上席執行役員	川 崎 信 幸	経理・財務部長
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

## (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、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、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、当期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 (社外取締役を除く。)	155,604	146,250	—	9,354	3
社外取締役	9,400	9,400	—	—	4
計	165,004	155,650	—	9,354	7
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—
社外監査役	20,700	20,700	—	—	4
計	20,700	20,700	—	—	4

- (注) 1. 取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まれておりません。
2. 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。
3. 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。  
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ます。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名です。
4. 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。  
なお、監査役の報酬等の額は、独立性の確保の観点から、固定報酬のみとしております。
5. 取締役の報酬等の総額には、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役1名を含んでおります。また、監査役の報酬等の総額には、同定時株主総会終結の時をもって辞任した社外監査役1名を含んでおります。  
なお、当事業年度末日現在の会社役員の員数は、取締役6名（うち社外取締役3名）及び社外監査役3名であります。

## 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、株式会社グッドコムアセット投資顧問及び株式会社グッドコムナビの監査役ならびに臺灣家得可睦股份有限公司の監察人です。各兼職先は当社の子会社又は孫会社であります。
- ・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。
- ・監査役菅原直美氏は、多摩の森綜合法律事務所の弁護士であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。

## 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、21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。 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	当事業年度において、2022年1月27日に監査役を辞任するまでに開催された取締役会4回、監査役会4回全てに出席いたしました。 また、2022年1月27日に取締役に就任以降、当事業年度に開催された取締役会には、17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。 また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度において、2022年1月27日に監査役を辞任するまで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	2022年1月27日就任以降、当事業年度に開催された取締役会には、17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。
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、21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。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。 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	秋元 創一郎	当事業年度に開催された取締役会には、21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。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。 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期待される役割に関して行った職務の概要
社外監査役	菅原 直美	2022年1月27日就任以降、当事業年度に開催された取締役会には、17回のうち15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。

## 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	34,500千円
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	34,500千円

- (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60円（うち、普通配当57円、上場5周年記念配当3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(2022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>23,633,943</b>
現金及び預金	11,676,778
売掛金	3,619
販売用不動産	10,239,116
仕掛販売用不動産	253,418
前渡金	873,058
その他	667,294
貸倒引当金	△79,342
<b>固定資産</b>	<b>818,312</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>71,115</b>
建物及び構築物	56,654
その他	14,461
<b>無形固定資産</b>	<b>116,646</b>
のれん	105,750
ソフトウェア	10,896
<b>投資その他の資産</b>	<b>630,550</b>
投資有価証券	25,053
繰延税金資産	177,354
その他	428,141
<b>資産合計</b>	<b>24,452,256</b>

科目	金額
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	<b>8,045,178</b>
工事未払金	1,322,328
短期借入金	2,047,500
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	3,036,476
返金負債	133,814
未払法人税等	879,337
賞与引当金	21,065
債務保証損失引当金	40,283
その他	482,373
<b>固定負債</b>	<b>4,935,129</b>
社債	253,000
長期借入金	4,648,849
株主優待引当金	3,072
その他	30,207
<b>負債合計</b>	<b>12,980,307</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>株主資本</b>	<b>11,467,319</b>
資本金	1,595,832
資本剰余金	1,504,332
利益剰余金	9,335,789
自己株式	△968,634
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>4,629</b>
その他有価証券評価差額金	6,294
為替換算調整勘定	△1,665
<b>純資産合計</b>	<b>11,471,948</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>24,452,256</b>

## 連結損益計算書(2021年11月1日から2022年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	40,048,824
売上原価	32,443,260
売上総利益	7,605,564
販売費及び一般管理費	2,993,521
営業利益	4,612,042
営業外収益	59,010
受取利息	86
受取配当金	846
受取手数料	4,025
違約金収入	40,224
償却債権取立益	2,830
その他	10,996
営業外費用	328,991
支払利息	141,085
支払手数料	180,775
その他	7,130
経常利益	4,342,062
特別損失	94,455
減損損失	94,455
税金等調整前当期純利益	4,247,606
法人税、住民税及び事業税	1,367,992
法人税等調整額	21,299
当期純利益	2,858,315
親会社株主に帰属する当期純利益	2,858,315

# 計算書類

## 貸借対照表(2022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>22,798,248</b>
現金及び預金	10,976,541
販売用不動産	10,239,116
仕掛販売用不動産	253,418
貯蔵品	18,693
前渡金	873,055
前払費用	75,715
その他	361,707
<b>固定資産</b>	<b>1,152,585</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>67,181</b>
建物	52,000
構築物	719
工具、器具及び備品	10,076
リース資産	4,384
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,085,404</b>
投資有価証券	25,053
関係会社株式	619,777
出資金	300
長期前払費用	38,819
繰延税金資産	261,482
敷金及び保証金	124,556
その他	20,286
貸倒引当金	△4,871
<b>資産合計</b>	<b>23,950,834</b>

科目	金額
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	<b>7,657,546</b>
工事未払金	1,322,328
短期借入金	2,047,500
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	3,036,476
返金負債	132,045
未払金	109,655
未払費用	26,459
未払法人税等	849,131
賞与引当金	12,709
リース債務	4,970
その他	34,271
<b>固定負債</b>	<b>4,904,921</b>
社債	253,000
長期借入金	4,648,849
株主優待引当金	3,072
<b>負債合計</b>	<b>12,562,468</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>株主資本</b>	<b>11,382,071</b>
資本金	1,595,832
資本剰余金	1,504,332
資本準備金	1,504,332
利益剰余金	9,250,541
利益準備金	4,192
その他利益剰余金	9,246,349
繰越利益剰余金	9,246,349
自己株式	△968,634
評価・換算差額等	6,294
その他有価証券評価差額金	6,294
<b>純資産合計</b>	<b>11,388,365</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>23,950,834</b>

## 損益計算書(2021年11月1日から2022年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	39,132,852
売上原価	31,941,494
売上総利益	7,191,357
販売費及び一般管理費	2,588,900
営業利益	4,602,457
営業外収益	49,889
受取利息	78
受取配当金	846
受取家賃	23,913
業務受託収入	5,988
違約金収入	12,405
その他	6,657
営業外費用	330,115
支払利息	139,804
社債利息	1,280
支払保証料	2,439
支払手数料	180,775
貸倒引当金繰入額	2,418
株式交付費	394
その他	3,003
経常利益	4,322,230
特別損失	420,010
関係会社株式評価損	404,222
その他	15,787
税引前当期純利益	3,902,220
法人税、住民税及び事業税	1,316,670
法人税等調整額	△83,767
当期純利益	2,669,317

# 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

2022年12月19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2021年11月1日から2022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

2022年12月19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2021年11月1日から2022年10月31日までの第17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を検討すること、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、2021年11月1日から2022年10月31日までの第17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。

2022年12月19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 菅原直美 ㊞

(注) 監査役向江弘徳、秋元創一郎及び菅原直美の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。

以上

メ モ

A series of 18 horizontal dashed lines for writing.

メ モ

A series of 18 horizontal dashed lines for handwriting practice.

# 当社の物件情報

## 「GENOVIA」シリーズについて



GENOVIA東神田green veil

千代田区東神田は、都心のなかの都心を誇る千代田区アドレスでありながら、JR総武線快速「馬喰町」駅徒歩4分をはじめ、徒歩10分圏内に7駅を収めるマルチアクセスポジションとなっております。

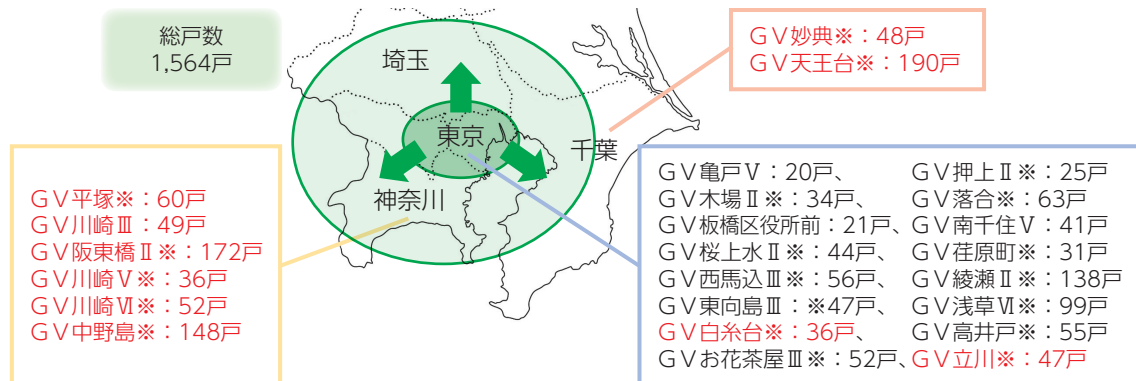
自転車で気軽にアクセスできる3km圏内には、上野・浅草エリアから銀座・築地エリア、さらには水道橋・両国エリアまで、東京の魅力が凝縮した都市が点在しており、オフタイムも優雅に演出してくれる等、あらゆるニーズに応える多彩なアクセス力が軽快な東京ライフをサポートしてくれます。

また、沿線、エリアにおいて、「虎ノ門ヒルズ」駅や「高輪ゲートウェイ」駅等の都市開発が進み、資産価値も高く、徒歩10分圏内の7駅に含まれる「馬喰横山」駅は資産価値が落ちないランキング上位となっております。



## 「仕入れエリア」の拡大について

REIT及び不動産ファンドの資産運用推進に伴い、仕入対象エリアを東京23区中心から、1都3県（東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県及び千葉県）に拡大し、積極的な仕入活動を行っております。なお、当該お知らせの開示後である2022年5月13日以降～2022年11月末までに仕入れた物件は以下のとおりであります。（赤字は拡大範囲である東京23区を除いたエリアとなります）



※印がついた物件の名称は仮称であるため、今後変更になる可能性があります。



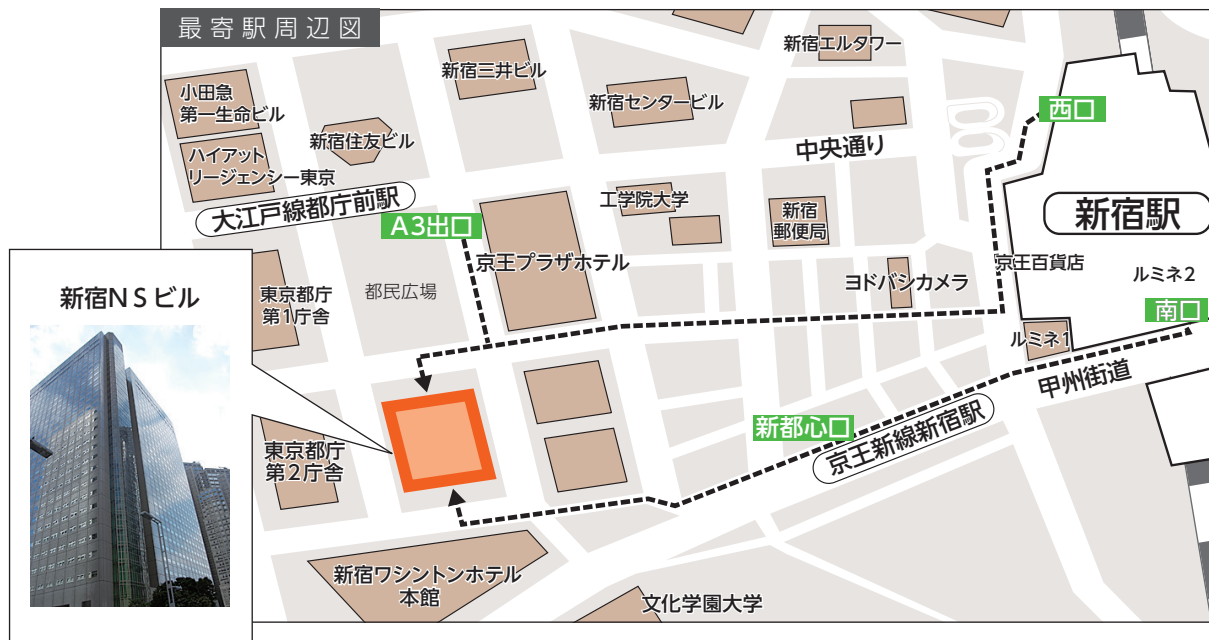
## 定時株主総会会場ご案内図

### 会場

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル30F  
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  
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  
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。