



第18回 定時株主総会 招集ご通知

開催日時 2024年1月30日（火曜日）午前10時
受付開始：午前9時

開催場所 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
新宿NSビル30F
NSスカイカンファレンス
ルーム5・6

議案 第1号議案 剰余金処分の件
第2号議案 取締役6名選任の件
第3号議案 監査役3名選任の件
第4号議案 補欠監査役1名選任の件

目次

| | |
|-----------------|----|
| ごあいさつ | 1 |
| 第18回定時株主総会招集ご通知 | 2 |
| 株主総会参考書類 | 6 |
| 事業報告 | 18 |
| 連結計算書類 | 42 |
| 計算書類 | 44 |
| 監査報告 | 46 |

ごあいさつ



代表取締役社長
長嶋 義和

Purpose

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

Vision

21世紀を代表する
不動産会社を創る

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

当社第18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18期（2023年10月期）におきましては、ストックビジネス拡大のため、新規事業であります不動産流動化事業のファンド組成の遅延、また、複数棟のバルク販売推進による販売時期のずれの発生等により、一時的な業績の縮小となりました。株主の皆様におかれましては、ご期待に沿えず、深くお詫び申し上げます。

第19期（2024年10月期）につきましては、この結果を真摯に受け止め、原点に立ち返り、国内外の個人投資家への販売や同業他社への1棟販売を強化する等、当社の多様な販売チャネルを用い、業績を達成してまいります。また、まずは50億円から100億円規模で私募ファンドの組成を進めてまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き当社へのご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2024年1月9日

株主各位

証券コード 3475
発送日 2024年1月12日
電子提供措置開始日 2024年1月9日
東京都新宿区西新宿七丁目20番1号
住友不動産西新宿ビル

株式会社グッドコムアセット

代表取締役社長 長嶋 義和

第18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18回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

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



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

（上記ウェブサイトへアクセスいただき、「第18回定時株主総会招集ご通知」を選択のうえ、ご確認ください。）

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



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

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

なお、当日ご出席されない場合は、インターネット又は書面（郵送）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2024年1月29日（月曜日）午後7時30分（営業時間の終了時）までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

| | |
|------------------------|---|
| 1 日 時 | 2024年1月30日（火曜日）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 |
| 3 目的事項 | 報告事項 <ol style="list-style-type: none"> 第18期（2022年11月1日から2023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 会計監査人及び監査役会の第18期（2022年11月1日から2023年10月31日まで）連結計算書類監査結果報告の件 決議事項 <ol style="list-style-type: none"> 第1号議案 剰余金処分の件 第2号議案 取締役6名選任の件 第3号議案 監査役3名選任の件 第4号議案 補欠監査役1名選任の件 |
| 4 議決権行使についてのご案内 | 4頁から5頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。 |
| 5 招集にあたっての決定事項 | <ol style="list-style-type: none"> 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。 インターネットにより複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。 インターネットと書面（郵送）により重複して議決権を行使された場合は、到着日時を問わず、インターネットによる議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。 |

以上

- (注) 1. 株主総会にご出席の株主の皆様へのお土産はご用意いたしておりません。何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。
2. 会社法改正により、電子提供措置事項について、前頁に記載の各ウェブサイトアクセスのうえ、ご確認いただくことを原則とし、基準日までに書面交付請求をいただいた株主様に限り、書面でお送りすることとなりましたが、本株主総会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、一律に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたします。なお、電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、お送りする書面には記載しておりません。
- 事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」及び「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況」
 - 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」
 - 計算書類の「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」
- したがって、当該書面に記載している事業報告、連結計算書類及び計算書類は、監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。
3. 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、前頁に記載のインターネット上の当社ウェブサイト及び東京証券取引所ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様のご大切な権利です。後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使して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

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

日 時

2024年1月30日（火曜日）
午前10時（受付開始:午前9時）

書面（郵送）で議決権を行使される場合

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

行使期限

2024年1月29日（月曜日）
午後7時30分到着分まで

インターネット等で議決権を行使される場合

次頁の案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2024年1月29日（月曜日）
午後7時30分入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書 株主番号 ○○○○○○ 議決権の数 XX 個

御中

××××年 ×月××日

○○○○○○

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・4号議案
- 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
 - 反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 第2・3号議案
- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
 - 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
 - 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※議決権行使書用紙はイメージです。

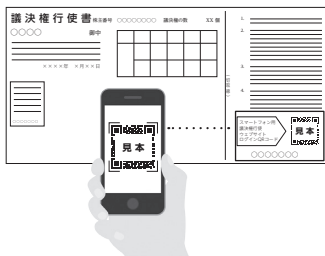
- (注) 1. パソコンやスマートフォン等によるインターネットのご利用環境等によっては、議決権行使ウェブサイトがご利用できない場合があります。
2. 2024年1月27日（土）午前5時～1月29日（月）午前5時の間は、ウェブサイトのメンテナンス作業予定日のため取扱いを休止する場合があります。

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」

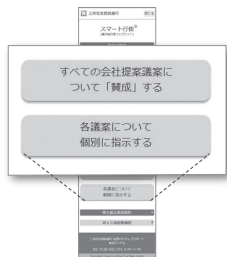
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 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。

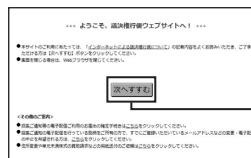
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※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。

当事業年度の業績に関しましては、2023年12月4日公表の「連結業績予想の修正及び配当予想の据え置きに関するお知らせ」のとおり、当初の業績予想を下回るものの、販売時期のずれの発生等による一時的な業績縮小のため、第18期期末配当金につきましては、配当水準を維持し、当初の予想どおり1株につき35円とさせていただきます。

期末配当に関する事項

配当財産の種類

金銭

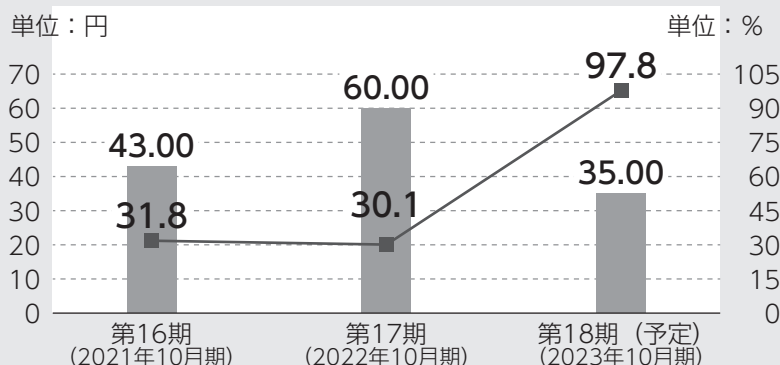
配当財産の割当てに関する事項 及びその総額

当社普通株式1株につき **35円**
配当総額 **1,007,751,045円**

剰余金の配当が効力を生じる日

2024年1月31日

1株当たり配当金の推移



- (注) 1. 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。
2. 第17期期末配当金には、上場5周年記念配当3円が含まれております。

第2号議案

取締役6名選任の件

取締役全員（6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、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であります。

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54歳 | 男性 | 代表取締役社長 | 再任 | 21/21回 (100.0%) |
| 2 | ひがし まおき 東 真生樹 | 満37歳 | 男性 | 常務取締役 管理本部長 | 再任 | 21/21回 (100.0%) |
| 3 | もりもと しゅうたろう 森本 周大郎 | 満47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 | 21/21回 (100.0%) |
| 4 | まつやま しょうじ 松山 昌司 | 満50歳 | 男性 | 社外取締役 | 再任 社外 独立 | 21/21回 (100.0%) |
| 5 | おだ かおる 小田 香織 | 満51歳 | 女性 | 社外取締役 | 再任 社外 独立 | 21/21回 (100.0%) |
| 6 | のま みきはる 野間 幹晴 | 満49歳 | 男性 | 社外取締役 | 再任 社外 独立 | 21/21回 (100.0%) |

再任 再任取締役候補者 **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 ……………5,080,280株
取締役在任年数 ……………15年6カ月
取締役会出席回数 ……………21/21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 | 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） |
| 2004年 7月 | 同社取締役営業部長 | 2020年 9月 | 株式会社ルームバンクインシュア取締役 |
| 2004年12月 | 株式会社アプロード入社営業部長 | 2022年 5月 | 株式会社グッドコムアセット投資顧問取締役（現任） |
| 2005年11月 | 当社入社営業部長 | 2023年 3月 | 株式会社ルームバンクインシュア代表取締役社長（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） | | |
| 2015年 3月 | 臺灣家得可睦股份有限公司董事長（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 | 株式会社グッドコムアセット投資顧問 取締役 |
| 株式会社ルームバンクインシュア 代表取締役社長 | 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 | |

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 ……………8,518株
取締役在任年数 ……………10年
取締役会出席回数 ……………21/21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 | 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） |
| 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 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 | 株式会社グッドコム取締役（現任） | 2021年 1月 | 当社常務取締役管理本部長兼総務・人事部長 |
| 2014年 1月 | 当社取締役執行役員総務・人事教育部長 | 2022年 5月 | 株式会社グッドコムアセット投資顧問取締役（現任） |
| 2015年 3月 | 臺灣家得可睦股份有限公司董事（現任） | 2023年 1月 | 当社常務取締役管理本部長（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 | 株式会社グッドコムアセット投資顧問 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 | |

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 ……………61,388株
取締役在任年数 ……………9年3カ月
取締役会出席回数 ……………21/21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9月 | 臺灣家得可睦股份有限公司董事 (現任) |
| 2005年12月 | 株式会社メビウスブレイン入社 | 2020年9月 | 株式会社ルームバンクインシュア |
| 2010年2月 | 東京都市開発株式会社入社 | | 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 |
| 2013年3月 | 当社執行役員不動産事業部長 | | 兼開発事業部長 (現任) |
| 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

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 ……………153,500株
社外取締役在任年数 ……………6年
取締役会出席回数 ……………21/21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 | 2008年6月 | ぷらっとホーム株式会社社外監査役 (現任) |
| 2001年4月 | 公認会計士登録 | 2009年10月 | 当社社外監査役 |
| 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) | 2020年6月 | 天馬株式会社社外取締役 (監査等委員) (現任) |

【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 …………… 1株
社外取締役在任年数 …………… 2年
取締役会出席回数 …………… 21/21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 |
| | | 2022年1月 | 当社社外取締役（現任） |

【重要な兼職の状況】

株式会社Kaizen Platform 常勤社外監査役

再任

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 …………… 1株
社外取締役在任年数 …………… 2年
取締役会出席回数 …………… 21/21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 | すてきナ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 | 2022年1月 | 当社社外取締役（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

再任

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。
3. 松山昌司氏、小田香織氏及び野間幹晴氏は、現在当社の社外取締役であり、各氏の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松山昌司氏が6年、小田香織氏及び野間幹晴氏が2年となります。
4. 当社は、松山昌司氏、小田香織氏及び野間幹晴氏との間で、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。各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。
5. 当社は、保険会社との間で、会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役を含む被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約によって填補することとしております（ただし、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害を除く）。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。
6. 当社は、松山昌司氏、小田香織氏及び野間幹晴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。各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。
7. 松山昌司氏が取締役（監査等委員）を務めておりました株式会社ジー・スリーホールディングスは、不適切な会計処理等の事実が判明し、2022年2月、過年度の有価証券報告書及び四半期報告書の訂正報告書を関東財務局長に提出しております。同氏は、本件事実が判明するまで当該事実を認識しておりませんでした。同社の取締役会等において、日頃からガバナンス向上やコンプライアンスの観点から助言及び注意喚起を行っておりました。当該事実の判明後は、コンプライアンスの更なる強化及び再発防止に向けた適切な措置を講ずることを求める等、その職責を適切に遂行いたしました。

第3号議案

監査役3名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役向江弘徳氏及び秋元創一郎氏は任期満了となります。
つきまして、監査体制の強化を図るため1名を増員し、監査役3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。

| 候補者 番号 | 氏名 | 年齢 | 性別 | 現在の当社における地位 | 属性 | 取締役会 出席状況 |
|-----------|--------|------|----|-------------|----------|--------------------|
| 1 | 向江 弘徳 | 満64歳 | 男性 | 常勤社外監査役 | 再任 社外 独立 | 21/21回 (100.0%) |
| 2 | 秋元 創一郎 | 満55歳 | 男性 | 社外監査役 | 再任 社外 独立 | 21/21回 (100.0%) |
| 3 | 小泉 始 | 満45歳 | 男性 | — | 新任 社外 独立 | — |

再任 再任監査役候補者 **新任** 新任監査役候補者 **社外** 社外監査役候補者 **独立** 証券取引所の定めに基づく独立役員

候補者番号

1

むかえ

向江

ひろのり

弘徳

(1959年10月22日生)

所有する当社の株式数 ……………67,400株
社外監査役在任年数 ……………11年
取締役会出席回数 ……………21/21回
監査役会出席回数 ……………13/13回



再任

社外

独立

【略歴、当社における地位】

| | | | |
|----------|----------------------|----------|-------------------------------|
| 1984年 4月 | 東洋証券株式会社入社 | 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監査役 (現任) |
| 2002年 3月 | 同社引受審査室長 | 2020年 9月 | 株式会社ルームバンクインシュア監査役 (現任) |
| 2008年 4月 | 同社公開支援部長 | 2022年 3月 | 株式会社グッドコムナビ監査役 (現任) |
| 2013年 1月 | 当社常勤社外監査役 (現任) | 2022年 5月 | 株式会社グッドコムアセット投資顧問監査役 (現任) |
| 2013年 1月 | 株式会社グッドコム監査役 (現任) | | |
| 2015年 3月 | 臺灣家得可睦股份有限公司監察人 (現任) | | |

【重要な兼職の状況】

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| 株式会社グッドコム 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ナビ 監査役 |

社外監査役候補者とした理由

過去に、証券のアンダーライティング業務を通じて培った経験や見地を当社の経営全般の監視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。

候補者番号

2

あきもと

秋元

そういちろう

創一郎

(1968年 5月 8日生)

所有する当社の株式数 ……………一株
社外監査役在任年数 ……………4年
取締役会出席回数 ……………21/21回
監査役会出席回数 ……………13/13回



再任

社外

独立

【略歴、当社における地位】

| | |
|----------|--------------------------|
| 1993年10月 | 朝日監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 |
| 1997年 4月 | 公認会計士登録 |
| 2007年11月 | 秋元公認会計士事務所開設代表 (現任) |
| 2009年 6月 | 株式会社理経社外監査役 (現任) |
| 2020年 1月 | 当社社外監査役 (現任) |

【重要な兼職の状況】

秋元公認会計士事務所 代表

社外監査役候補者とした理由

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した経験はありませんが、公認会計士としての専門的見地と豊富な監査経験を当社の監査体制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。

候補者番号

3

こ いずみ
小泉はじめ
始 (1978年3月3日生)

所有する当社の株式数 ……………一株
 社外監査役在任年数 ……………一年
 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】

2007年9月 弁護士登録
 2007年10月 AZX総合法律事務所入所
 2010年1月 福吉法律事務所入所
 2013年4月 いずみ法律事務所開設代表（現任）

【重要な兼職の状況】

いずみ法律事務所 代表

新任

社外

独立

社外監査役候補者とした理由

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した経験はありませんが、弁護士としての専門的見地と豊富な経験を当社の監査体制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。

- (注) 1. 各監査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. 向江弘徳氏、秋元創一郎氏及び小泉始氏は、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. 当社は、向江弘徳氏及び秋元創一郎氏との間で、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。両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。
4. 小泉始氏の選任が承認された場合、当社は、同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。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）。各候補者が監査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。
6. 当社は、向江弘徳氏及び秋元創一郎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。両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。
7. 小泉始氏は、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

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。

| | | | | |
|------------|------------|------|-------------|----------------------|
| や す だ | ま さ と し | 生年月日 | 1967年6月19日生 | |
| 安 田 | 正 利 | 年 齢 | 満56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。

・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2号議案及び第3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 | | | | ● | | | |
| 小泉 始 | 社外監査役 | ● | 男性 | | | | ● | | | |

以上

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が第5類感染症に位置付けられたことで、各種行動制限が緩和され、経済活動の正常化が進んでおり、個人消費の持ち直しの動きが見受けられました。一方で、ウクライナ情勢の長期化や中東における新たな地政学リスクに伴う資源価格の高騰等の影響により、依然として先行き不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、原材料価格や人件費の上昇等による建築コストの高止まり等、今後も注意を要する状況にありますが、都市部を中心に住宅需要は引き続き堅調に推移していくことが予想されています。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に自社ブランド新築マンション「GENOVIA (ジェノヴィア)」シリーズとして、「GENOVIA green veil (ジェノヴィア グリーンヴェール)」、「GENOVIA skygarden (ジェノヴィア スカイガーデン)」及び「GENOVIA skyrun (ジェノヴィア スカイラン)」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、広告宣伝の強化等に取り組んでまいりました。また、新規事業として、アセットマネジメント業務におけるストックビジネス拡大のため、2023年10月期までに約400億円規模(23棟1,190戸)の私募ファンド組成に向け、各所と調整を続けてまいりました。しかしながら、ファンド規模が大きいこと及び金利上昇局面等の投資環境の悪化等により、2023年10月末までに組成に至りませんでした。加えて、同物件において、ホールセールでの機関投資家向け1棟販売を行うため、数社と条件交渉を行ってまいりましたが10月までに売上計上ができませんでした。

これらにより、当連結会計年度においては14棟、全715戸を販売し、仕入については、46棟、全3,408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22,190百万円（前期比44.6%減）、営業利益は2,141百万円（同53.6%減）、経常利益は1,788百万円（同58.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,030百万円（同64.0%減）となりました。

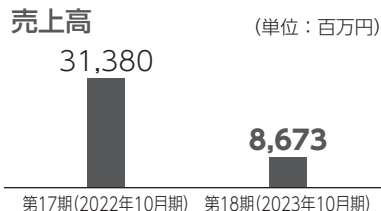
| | 第17期 (2022年10月期) | 第18期 (2023年10月期) (当連結会計年度) | 前連結会計年度比 | |
|-----------------|---------------------|----------------------------------|------------|--------|
| | 金額 (百万円) | 金額 (百万円) | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 40,048 | 22,190 | 17,858百万円減 | 44.6%減 |
| 営業利益 | 4,612 | 2,141 | 2,471百万円減 | 53.6%減 |
| 経常利益 | 4,342 | 1,788 | 2,553百万円減 | 58.8%減 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 2,858 | 1,030 | 1,828百万円減 | 64.0%減 |

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>

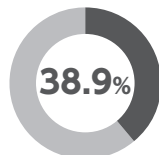
当社において、国内外の法人等に自社ブランドの新築マンションを販売しております。



当連結会計年度では、法人に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを6棟、全247戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は8,673百万円（前期比72.4%減）、セグメント利益は1,248百万円（同73.2%減）となりました。

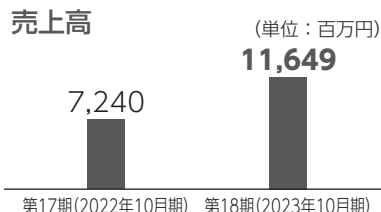
売上高構成比



リテールセールス

<主要な事業内容>

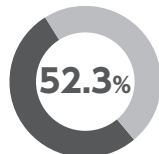
当社において、国内外の個人投資家に自社ブランドの新築マンションを販売しております。



当連結会計年度では、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11棟、全468戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は11,649百万円（前期比60.9%増）、セグメント利益は584百万円（前期は358百万円のセグメント損失）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

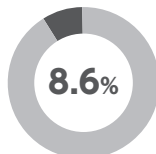
(単位：百万円)

1,442

1,926

第17期(2022年10月期) 第18期(2023年10月期)

売上高構成比



当連結会計年度では、建物管理及び賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率9割超を毎月達成いたしました。

以上の結果、売上高は1,926百万円（前期比33.5%増）、セグメント利益は436百万円（同26.0%増）となりました。

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。

売上高

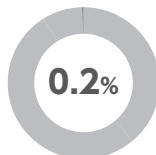
(単位：百万円)

35

37

第17期(2022年10月期) 第18期(2023年10月期)

売上高構成比



その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業Good Com Fundで構成されております。当連結会計年度から、連結子会社化した株式会社グッドコムアセット投資顧問を当セグメントに含めたことにより、販売費及び一般管理費が増加したことから増収減益となりました。

以上の結果、売上高は37百万円（前期比5.8%増）、セグメント損失は187百万円（前期は58百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施した設備投資はありません。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度中に金融機関より物件・開発用地の仕入資金等として43,651百万円の資金調達を行っております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、東京23区を中心に1都3県にて、新築マンションの開発及び販売を主要な事業としております。

近年の我が国経済は、日本銀行による金融緩和の継続や企業による賃上げ等がプラスに働いている一方、急激な円安の進行や日本銀行のイールドカーブ・コントロールの変更、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、今後さらなる業績の拡大に向けて、特に以下の5点を重要課題として取り組んでおります。

① 仕入物件の継続的な確保

当社グループにおいては、収益性を精査しつつ、積極的な仕入を行っております。当社グループがターゲットとする1都3県、特に東京23区では、地価上昇や建築資材の高騰等により仕入物件の確保が困難になりつつあります。

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

なお、原則、入札には参加せず、事業主、仲介業者、建設会社等から相対取引で開発用地及び物件を仕入れることで他社に比べ低価格での仕入が可能となっております。さらに、これまでの実績を踏まえ、過去の取引先から、仕入物件のリピー紹介を受けており、継続的に仕入が可能な体制を構築しております。

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

② 販路拡大・多様化による安定的な業績拡大の実現

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

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

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

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

③ 人材の確保と育成強化

当社グループは、定期的な研修・教育制度の充実等により、人材を成長させることで、業容を拡大してまいりました。今後さらに事業の発展及び業容拡大を加速するためには、既存事業及び新規事業の全ての事業組織において、採用方針に従った当社グループが求める優秀な人材の確保・定着及び育成が重要であると認識しております。

当社グループは、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 財務体質の改善と資金調達手段の多様化

一般的な新築マンションは、用地を仕入れ、マンションを建設しますが、当社グループにおいては、オフバランス・スキームによる仕入が主となっております。当該スキームの場合、当社グループは初期段階における自己負担は手付金等のみであり、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になり、資金効率が向上し、健全な財務体質を維持することが可能となります。

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

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

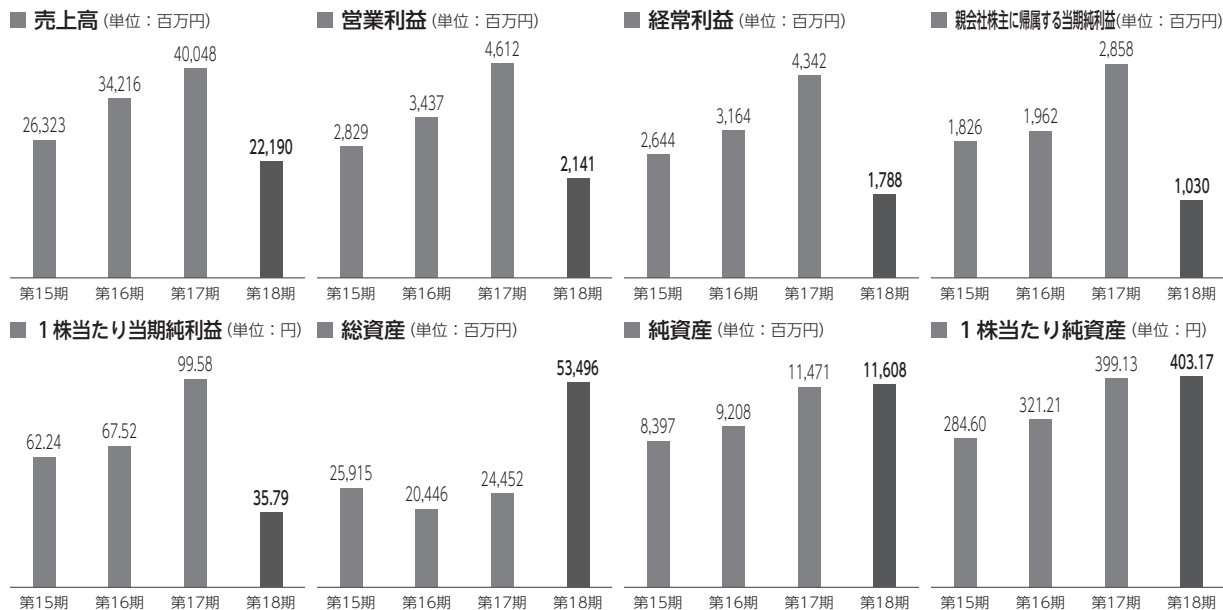
⑤ サステナビリティへの積極的な取り組み

当社グループは、サステナビリティが経営の重要課題の一つであると認識しており、事業活動を通じて、様々な社会課題の解決に貢献することで、持続的な成長が実現できるものと考えております。

持続的な成長に向け、自社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズの壁面・屋上緑化や社内外資料のペーパーレス化、給与のベースアップや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によるコンプライアンス意識の醸成等を行っております。引き続きサステナビリティ委員会が中心となり、社会課題や経営課題への取り組みを検討、実施することで、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

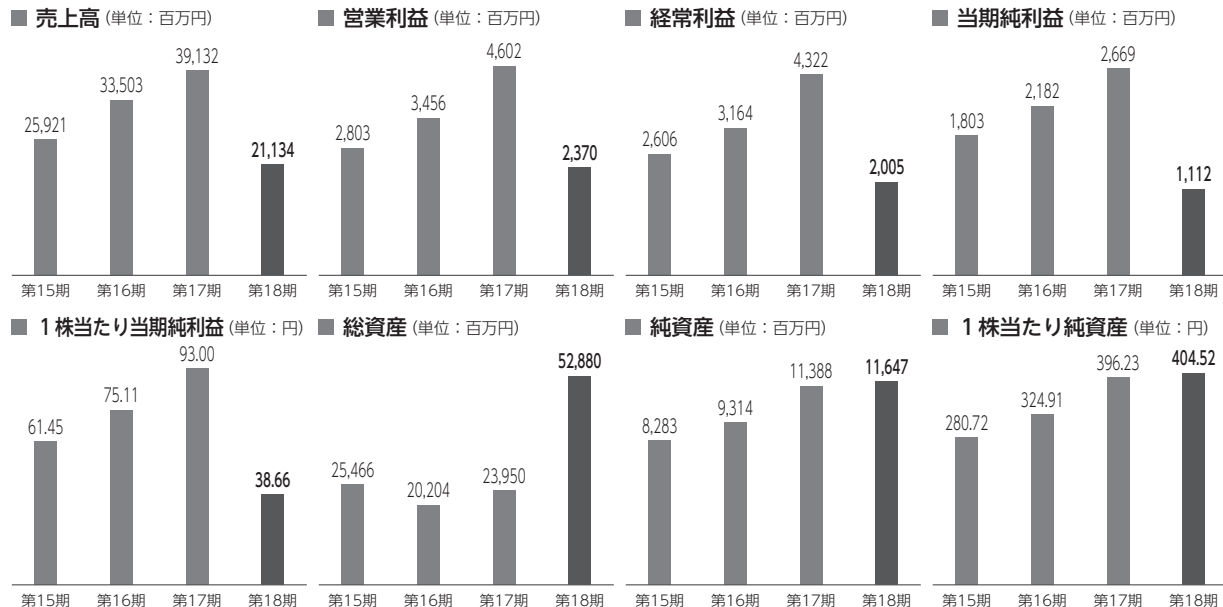
① 企業集団の財産及び損益の状況



| 区 分 | 第15期 (2020年10月期) | 第16期 (2021年10月期) | 第17期 (2022年10月期) | 第18期 (2023年10月期) |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 売 上 高 (百万円) | 26,323 | 34,216 | 40,048 | 22,190 |
| 営 業 利 益 (百万円) | 2,829 | 3,437 | 4,612 | 2,141 |
| 経 常 利 益 (百万円) | 2,644 | 3,164 | 4,342 | 1,788 |
| 親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円) | 1,826 | 1,962 | 2,858 | 1,030 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 62.24 | 67.52 | 99.58 | 35.79 |
| 総 資 産 (百万円) | 25,915 | 20,446 | 24,452 | 53,496 |
| 純 資 産 (百万円) | 8,397 | 9,208 | 11,471 | 11,608 |
| 1株当たり純資産 (円) | 284.60 | 321.21 | 399.13 | 403.17 |

- (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15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)等を前連結会計年度の期首から適用しております。

② 当社の財産及び損益の状況



| 区 分 | 第15期 (2020年10月期) | 第16期 (2021年10月期) | 第17期 (2022年10月期) | 第18期 (2023年10月期) |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 売 上 高 (百万円) | 25,921 | 33,503 | 39,132 | 21,134 |
| 営 業 利 益 (百万円) | 2,803 | 3,456 | 4,602 | 2,370 |
| 経 常 利 益 (百万円) | 2,606 | 3,164 | 4,322 | 2,005 |
| 当 期 純 利 益 (百万円) | 1,803 | 2,182 | 2,669 | 1,112 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 61.45 | 75.11 | 93.00 | 38.66 |
| 総 資 産 (百万円) | 25,466 | 20,204 | 23,950 | 52,880 |
| 純 資 産 (百万円) | 8,283 | 9,314 | 11,388 | 11,647 |
| 1株当たり純資産 (円) | 280.72 | 324.91 | 396.23 | 404.52 |

- (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15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)等を前事業年度の期首から適用しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

| 会社名 | 資本金 | 当社の出資比率 | 主要な事業内容 |
|-----------------------|------------|---------|---------------------------|
| 株式会社グッドコム | 10,000千円 | 100.0% | 不動産管理事業 |
| 株式会社ルームバンクインシュア | 50,000千円 | 100.0% | 家賃債務保証事業 |
| 株式会社キャピタルサポートコンサルティング | 20,000千円 | 100.0% | 新規上場及び上場後IR・資本政策等コンサルティング |
| 株式会社グッドコムアセット投資顧問 | 250,000千円 | 100.0% | 不動産流動化事業 |
| 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 |

(注) 株式会社グッドコムアセット投資顧問は、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

(7) 主要な営業所 (2023年10月31日現在)

① 当社

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

② 子会社

| 名称 | 所在地 |
|-----------------------|-------------|
| 株式会社グッドコム | 本社 (東京都新宿区) |
| 株式会社ルームバンクインシュア | 本社 (東京都新宿区) |
| 株式会社キャピタルサポートコンサルティング | 本社 (東京都新宿区) |
| 株式会社グッドコムアセット投資顧問 | 本社 (東京都新宿区) |
| 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 (2023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 | 23名 | 2名増 |
| リテールセールス | 66名 | 4名増 |
| リアルエステートマネジメント | 53名 | 1名増 |
| その他 | 11名 | 7名増 |
| 全社（共通） | 33名 | 5名増 |
| 合計 | 186名 | 19名増 |

- (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. 使用人数が前連結会計年度末と比べて19名増加しましたのは、当連結会計年度より、株式会社グッドコムアセット投資顧問を連結の範囲に含めたためであります。

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 |
|------|-----------|-------|--------|
| 121名 | 10名増 | 30.1歳 | 3.7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 (2023年10月31日現在)

| 借入先 | 借入額 |
|----------------------|-------------|
| 株式会社山梨中央銀行 | 4,341,300千円 |
| オリックス銀行株式会社 | 3,000,000 |
| 株式会社紀陽銀行 | 2,962,000 |
| 株式会社りそな銀行 | 2,180,000 |
| NECキャピタルソリューション株式会社 | 2,176,000 |
| 東京シティ信用金庫 | 1,949,530 |
| 株式会社千葉銀行 | 1,861,332 |
| ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社 | 1,830,600 |
| 株式会社セゾンファンデックス | 1,830,000 |
| 株式会社千葉興業銀行 | 1,825,334 |

(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

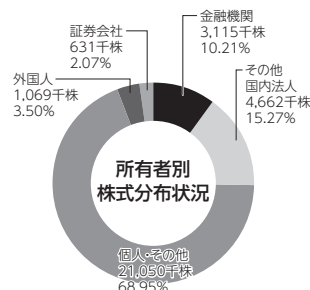
株式の状況 (2023年10月31日現在)

(1) 発行可能株式総数 91,200,000株

(2) 発行済株式の総数 30,530,400株
(自己株式1,737,513株含む。)

(3) 株主数 15,171名

(4) 大株主



(注) 自己株式1,737,513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 | 5,080,280 株 | 17.64 % |
| 株式会社long-island | 4,499,200 | 15.63 |
| 長嶋 弘子 | 3,392,000 | 11.78 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 2,233,400 | 7.76 |
| 吉田 知広 | 811,400 | 2.82 |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 695,600 | 2.42 |
| MSIP CLIENT SECURITIES | 305,700 | 1.06 |
| 増田 明彦 | 262,300 | 0.91 |
| 川満 隆詞 | 242,300 | 0.84 |
| むさし証券株式会社 | 235,400 | 0.82 |

- (注) 1. 当社は、自己株式1,737,513株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。
 2. 持株比率は、自己株式 (1,737,513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。） | 15,740 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34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、2023年1月26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24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2名に対し自己株式18,761株の処分を行っております。
- ・単元未満株式の買取りにより、自己株式が36株増加しております。
- ・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32,000株増加しております。
- ・2022年11月1日付で当社普通株式を1株につき2株の割合で株式分割を行い、発行可能株式総数は、45,600,000株、発行済株式の総数は15,249,200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 (2023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 代表取締役社長 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 臺灣家得可睦股份有限公司 董事長 |
| 常務取締役 | 東 真生樹 | 管理本部長 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 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 臺灣家得可睦股份有限公司 董事 |
| 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 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 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 臺灣家得可睦股份有限公司 監察人 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 | 吉祥寺リネン法律事務所 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. 長嶋義和氏は、2023年3月31日付で、株式会社ルームバンクインシュアの取締役から代表取締役社長に就任しております。
5. 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。2023年10月31日現在の執行役員は、以下のとおりであります。

| 地位 | 氏名 | 担当 |
|--------|-------|------------------|
| 上席執行役員 | 河合能洋 | 経営企画本部長兼経営管理部長 |
| 上席執行役員 | 煙草谷洋平 | コンサルティング事業本部副本部長 |
| 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、執行役員及び管理職を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、保険料は全額当社が負担しております。

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

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

(5) 取締役及び監査役の報酬等

① 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

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

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

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

A. 基本報酬に関する方針

役員報酬等の総額は、株主総会において決議し、各取締役の報酬については、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会にて前期の業績や貢献度等を総合的に鑑み、客観的な視点で当期の報酬に反映させるよう審議

の上、取締役会の決議により決定することとしております。

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

B. 非金銭報酬等に関する方針

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

C. 報酬等の割合に関する方針

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

D. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

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

E. 取締役の個人別の報酬の内容についての決定方法

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

② 取締役及び監査役の報酬等の総額

| 区分 | 報酬等の総額 (千円) | 報酬等の種類別の総額 (千円) | | | 対象となる 役員の員数 (名) |
|--------------------|----------------|-----------------|-------------|------------|-----------------------|
| | | 基本報酬 | 業績連動 報酬等 | 非金銭 報酬等 | |
| 取締役 (社外取締役を除く。) | 160,561 | 148,200 | — | 12,361 | 3 |
| 社外取締役 | 10,100 | 10,100 | — | — | 3 |
| 計 | 170,661 | 158,300 | — | 12,361 | 6 |
| 監査役 (社外監査役を除く。) | — | — | — | — | — |
| 社外監査役 | 21,200 | 21,200 | — | — | 3 |
| 計 | 21,200 | 21,200 | — | — | 3 |

- (注) 1. 非金銭報酬等の内容は、当社の譲渡制限付株式報酬であり、割当ての際の条件等は、「3.(5)①役員報酬等の内容の決定に関する方針等」のとおりであります。また、当事業年度における交付状況は、「2.(5)当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況」に記載しております。
2. 2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、取締役の報酬限度額は、年2億円以内（ただし、使用者兼務取締役の使用者としての給与は含めない。）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は4名であります。また、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会で取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。）に対する譲渡制限付株式報酬制度を導入し、前述の基本報酬とは別枠で、総額を年額6千万円以内と決議いただいております。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名であります。
3. 2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、監査役の報酬限度額は、年3,000万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は1名であります。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。

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る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あります。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、吉祥寺リネン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に期待される役割に関して行った職務の概要 |
|---------|-------|--|
| 社外取締役 | 松山 昌司 | <p>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。</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 | 小田 香織 | <p>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。</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> |
| 社外取締役 | 野間 幹晴 | <p>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。</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、21回全てに、また、監査役会には、13回全てに出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に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> |

| 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 | 秋元 創一郎 | <p>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、13回全てに出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に公認会計士の経験及び知見に基づき、会計関係の専門的見地から適時発言を行っており、当社の監査体制において適切な役割を果たしております。</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 | 菅原 直美 | <p>当事業年度に開催された取締役会には、21回のうち19回に、また、監査役会には、13回のうち11回に出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に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。</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 | 38,500千円 |
| 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 | 38,500千円 |

- (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%を基準に毎期配当していくことを基本方針としており、当期の期末配当につきましては、当社普通株式1株につき35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(2023年10月31日現在)

| 科目 | 金額 |
|-------------------|-------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | 53,002,060 |
| 現金及び預金 | 8,060,980 |
| 売掛金 | 3,025 |
| 販売用不動産 | 36,405,893 |
| 仕掛販売用不動産 | 5,168,434 |
| 前渡金 | 1,234,760 |
| 1年内回収予定の関係会社長期貸付金 | 3,600 |
| その他 | 2,350,675 |
| 貸倒引当金 | △225,307 |
| 固定資産 | 494,815 |
| 有形固定資産 | 69,769 |
| 建物及び構築物 | 52,551 |
| その他 | 17,217 |
| 無形固定資産 | 6,644 |
| ソフトウェア | 6,644 |
| 投資その他の資産 | 418,402 |
| 投資有価証券 | 5,454 |
| 繰延税金資産 | 196,148 |
| その他 | 216,800 |
| 資産合計 | 53,496,876 |

| 科目 | 金額 |
|--------------------|-------------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | 30,564,480 |
| 工事未払金 | 488,218 |
| 短期借入金 | 14,686,221 |
| 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 | 14,380,169 |
| 返金負債 | 100,340 |
| 未払法人税等 | 38,565 |
| 賞与引当金 | 28,866 |
| 債務保証損失引当金 | 44,437 |
| その他 | 715,662 |
| 固定負債 | 11,324,047 |
| 社債 | 171,000 |
| 長期借入金 | 11,061,516 |
| その他 | 91,531 |
| 負債合計 | 41,888,528 |
| 純資産の部 | |
| 株主資本 | 11,609,879 |
| 資本金 | 1,595,944 |
| 資本剰余金 | 1,508,786 |
| 利益剰余金 | 9,463,469 |
| 自己株式 | △958,321 |
| その他の包括利益累計額 | △1,531 |
| その他有価証券評価差額金 | 169 |
| 為替換算調整勘定 | △1,700 |
| 純資産合計 | 11,608,348 |
| 負債・純資産合計 | 53,496,876 |

(単位：千円)

連結損益計算書(2022年11月1日から2023年10月31日まで)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|-----------------|------------|
| 売上高 | 22,190,489 |
| 売上原価 | 16,622,346 |
| 売上総利益 | 5,568,143 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,427,107 |
| 営業利益 | 2,141,035 |
| 営業外収益 | 108,710 |
| 受取利息 | 110 |
| 受取配当金 | 1,079 |
| 受取手数料 | 6,717 |
| 違約金収入 | 84,492 |
| 償却債権取立益 | 5,350 |
| その他 | 10,959 |
| 営業外費用 | 461,391 |
| 支払利息 | 305,027 |
| 支払手数料 | 148,026 |
| その他 | 8,336 |
| 経常利益 | 1,788,354 |
| 特別利益 | 17,383 |
| 投資有価証券売却益 | 17,383 |
| 特別損失 | 133,424 |
| 固定資産除却損 | 7,923 |
| 減損損失 | 85,500 |
| 関係会社株式評価損 | 39,999 |
| 税金等調整前当期純利益 | 1,672,313 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 640,900 |
| 法人税等調整額 | 1,275 |
| 当期純利益 | 1,030,138 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,030,138 |

計算書類

貸借対照表(2023年10月31日現在)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|-----------------|-------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | 51,934,939 |
| 現金及び預金 | 7,152,227 |
| 販売用不動産 | 36,405,893 |
| 仕掛販売用不動産 | 5,168,434 |
| 貯蔵品 | 35,132 |
| 前渡金 | 1,234,760 |
| 前払費用 | 98,931 |
| その他 | 1,839,559 |
| 固定資産 | 945,762 |
| 有形固定資産 | 57,901 |
| 建物 | 47,274 |
| 構築物 | 647 |
| 工具、器具及び備品 | 9,978 |
| 無形固定資産 | 1,262 |
| ソフトウェア | 1,262 |
| 投資その他の資産 | 886,598 |
| 投資有価証券 | 5,454 |
| 関係会社株式 | 251,390 |
| 出資金 | 400 |
| 長期前払費用 | 23,110 |
| 繰延税金資産 | 421,357 |
| 敷金及び保証金 | 160,472 |
| その他 | 29,265 |
| 貸倒引当金 | △4,850 |
| 資産合計 | 52,880,702 |

| 科目 | 金額 |
|-----------------|-------------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | 30,000,784 |
| 工事未払金 | 488,218 |
| 短期借入金 | 14,686,221 |
| 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 | 14,380,169 |
| 返金負債 | 98,117 |
| 未払金 | 164,050 |
| 未払費用 | 29,229 |
| 未払法人税等 | 15,249 |
| 賞与引当金 | 19,168 |
| その他 | 38,360 |
| 固定負債 | 11,232,516 |
| 社債 | 171,000 |
| 長期借入金 | 11,061,516 |
| 負債合計 | 41,233,300 |
| 純資産の部 | |
| 株主資本 | 11,647,232 |
| 資本金 | 1,595,944 |
| 資本剰余金 | 1,508,786 |
| 資本準備金 | 1,504,444 |
| その他資本剰余金 | 4,342 |
| 利益剰余金 | 9,500,822 |
| 利益準備金 | 4,192 |
| その他利益剰余金 | 9,496,630 |
| 繰越利益剰余金 | 9,496,630 |
| 自己株式 | △958,321 |
| 評価・換算差額等 | 169 |
| その他有価証券評価差額金 | 169 |
| 純資産合計 | 11,647,401 |
| 負債・純資産合計 | 52,880,702 |

損益計算書(2022年11月1日から2023年10月31日まで)

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|--------------|------------|
| 売上高 | 21,134,243 |
| 売上原価 | 15,871,728 |
| 売上総利益 | 5,262,515 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,892,243 |
| 営業利益 | 2,370,271 |
| 営業外収益 | 92,046 |
| 受取利息 | 53 |
| 受取配当金 | 1,079 |
| 受取家賃 | 49,819 |
| 業務受託収入 | 7,108 |
| 違約金収入 | 26,256 |
| その他 | 7,729 |
| 営業外費用 | 457,249 |
| 支払利息 | 304,021 |
| 社債利息 | 1,006 |
| 支払保証料 | 2,116 |
| 支払手数料 | 148,026 |
| 貸倒引当金繰入額 | △21 |
| 株式交付費 | 53 |
| その他 | 2,045 |
| 経常利益 | 2,005,068 |
| 特別利益 | 17,383 |
| 投資有価証券売却益 | 17,383 |
| 特別損失 | 468,387 |
| 関係会社株式評価損 | 468,387 |
| 税引前当期純利益 | 1,554,065 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 598,690 |
| 法人税等調整額 | △157,171 |
| 当期純利益 | 1,112,546 |

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

2023年12月22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 公認会計士 奥見 正浩
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 結城 洋治
業務執行社員

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2022年11月1日から2023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

2023年12月22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2022年11月1日から2023年10月31日までの第18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、2022年11月1日から2023年10月31日までの第18期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査を担当する経営管理部その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
 - ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
 - ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。
 - 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、指摘すべき事項はありません。
- (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。

2023年12月22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

事業の状況

当社グループは、東京23区を中心に1都3県、最寄駅徒歩10分圏内にて、自社ブランド「GENOVIA」シリーズの投資用マンションを開発及び販売しており、仕入活動を積極的に行っております。なお、当連結会計年度（2022年11月1日～2023年10月31日）において仕入れた物件は、以下のとおりであります。



GV池袋本町



GV新大塚



GVお花茶屋Ⅲ



GV西高島平Ⅱ



GV鐘ヶ淵

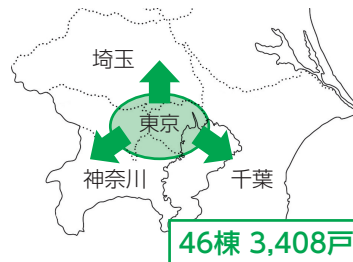


GV繻の木

東京エリア

| | | | |
|----------|------|---------|-----|
| GV金町 ※ | 141戸 | GV高井戸 ※ | 55戸 |
| GV鐘ヶ淵 | 99戸 | GV立川 | 47戸 |
| GV池袋本町 | 81戸 | GV学芸大学 | 32戸 |
| GV北新宿 ※ | 69戸 | GV新大塚 | 31戸 |
| GV浅草Ⅶ ※ | 66戸 | など | |
| GV西八王子 ※ | 60戸 | | |

合計 24棟 1,213戸



46棟 3,408戸

神奈川エリア

| | |
|----------|------|
| GV川崎Ⅶ ※ | 192戸 |
| GV中野島 | 148戸 |
| GV平塚Ⅳ ※ | 115戸 |
| GV鶴間 | 70戸 |
| GV京急鶴見 ※ | 38戸 |
| など | |

合計 9棟 740戸

埼玉エリア

| | |
|----------|------|
| GV鳩ヶ谷 ※ | 154戸 |
| GV西川口 ※ | 110戸 |
| GV川口元郷 ※ | 85戸 |
| GV三郷 ※ | 67戸 |
| GV八潮 | 30戸 |
| など | |

合計 7棟 575戸

千葉エリア

| | |
|-----------|------|
| GV村上 ※ | 305戸 |
| GV天王台 ※ | 190戸 |
| GV西千葉 ※ | 118戸 |
| GV西千葉Ⅱ ※ | 115戸 |
| GV原木中山Ⅱ ※ | 96戸 |
| など | |

合計 6棟 880戸

※印が付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。

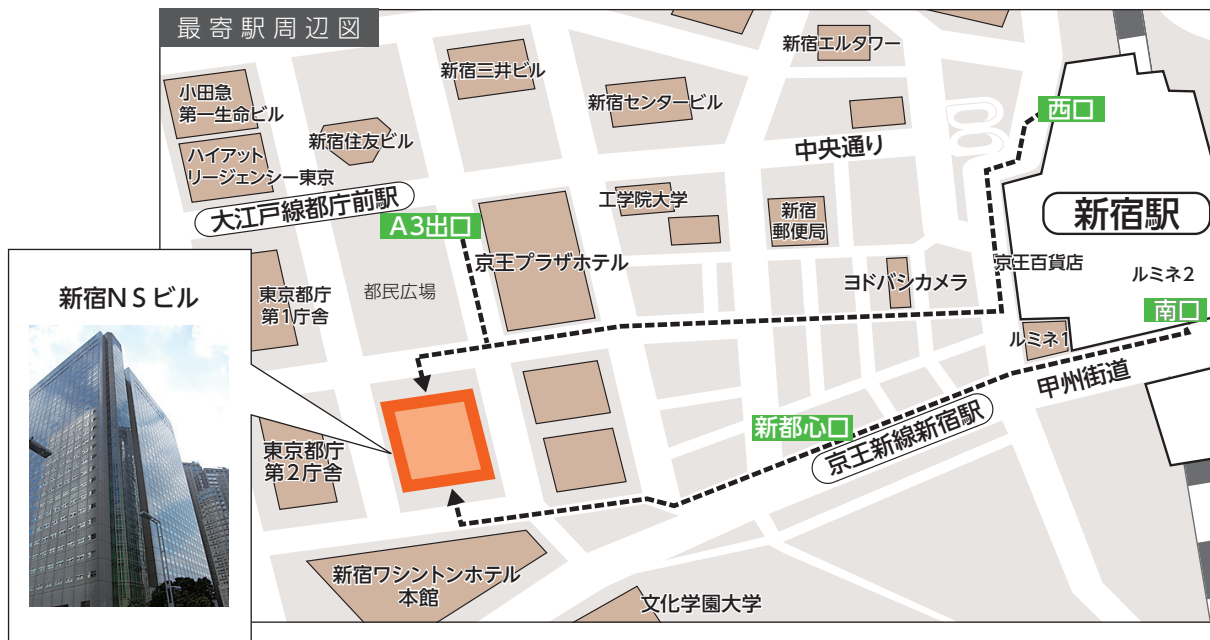
定時株主総会会場ご案内図

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。