

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年1月28日
【事業年度】	第20期(自 2024年11月1日至 2025年10月31日)
【会社名】	株式会社グッドコムアセット
【英訳名】	Good Com Asset Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 長嶋 義和
【本店の所在の場所】	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
【電話番号】	03-5338-0170(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理部長 河合 能洋
【最寄りの連絡場所】	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
【電話番号】	03-5338-0170(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理部長 河合 能洋
【縦覧に供する場所】	株式会社グッドコムアセット 大阪支店 (大阪府大阪市中央区南本町四丁目5番7号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神二丁目14番2号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2021年10月	2022年10月	2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高 (千円)	34,216,619	40,048,824	22,190,489	59,753,709	54,581,745
経常利益 (千円)	3,164,955	4,342,062	1,788,354	4,938,241	2,586,191
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,962,050	2,858,315	1,030,138	3,320,097	1,521,328
包括利益 (千円)	1,966,722	2,860,782	1,023,977	3,321,526	1,536,239
純資産額 (千円)	9,208,959	11,471,948	11,608,348	13,937,058	14,546,278
総資産額 (千円)	20,446,304	24,452,256	53,496,876	39,460,042	46,289,236
1株当たり純資産額 (円)	321.21	399.13	403.17	483.72	495.42
1株当たり当期純利益 (円)	67.52	99.58	35.79	115.26	53.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	67.24	99.34	35.77	115.21	53.28
自己資本比率 (%)	45.0	46.9	21.7	35.3	30.7
自己資本利益率 (%)	22.3	27.6	8.9	26.0	10.8
株価収益率 (倍)	10.09	7.04	24.11	7.24	25.50
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	9,700,312	3,482,922	33,170,999	25,861,747	1,102,760
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	90,794	255,879	53,660	701,073	2,553,912
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	8,234,730	455,810	29,446,035	21,560,328	1,531,535
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,953,516	11,656,753	8,040,953	11,641,964	9,516,827
従業員数 (名)	149	167	186	186	245

- (注) 1. 当社は、2022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。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 従業員数は、就業人員数を記載しております。
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)等を第17期の期首から適用しており、第17期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2021年10月	2022年10月	2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高	(千円)	33,503,720	39,132,852	21,134,243	58,583,042	50,051,913
経常利益	(千円)	3,164,261	4,322,230	2,005,068	5,059,958	2,776,777
当期純利益	(千円)	2,182,804	2,669,317	1,112,546	3,292,334	1,657,860
資本金	(千円)	1,595,342	1,595,832	1,595,944	1,595,944	1,596,565
発行済株式総数	(株)	15,229,200	15,249,200	30,530,400	30,530,400	30,543,200
純資産額	(千円)	9,314,932	11,388,365	11,647,401	13,946,648	14,342,644
総資産額	(千円)	20,204,558	23,950,834	52,880,702	38,813,674	38,992,081
1株当たり純資産額	(円)	324.91	396.23	404.52	484.05	500.52
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	43.00 (-)	2 60.00 (-)	35.00 (-)	2 41.00 (-)	7 45.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	75.11	93.00	38.66	114.29	58.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	74.80	92.77	38.63	114.25	58.06
自己資本比率	(%)	46.1	47.5	22.0	35.9	36.8
自己資本利益率	(%)	24.8	25.8	9.7	25.7	11.7
株価収益率	(倍)	9.07	7.54	22.32	7.31	23.40
配当性向	(%)	28.6	32.3	90.6	35.9	77.5
従業員数	(名)	102	111	121	118	105
株主総利回り (比較指標:配当込みTOPIX)	(%)	105.8 (129.4)	113.3 (128.1)	143.0 (153.5)	145.0 (187.9)	230.6 (238.0)
最高株価	(円)	1,743	1,783 6 757	1,120	1,031	1,645
最低株価	(円)	1,204	942 6 688	660	606	759

- (注) 1. 当社は、2022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。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 第17期の1株当たり配当額には上場5周年記念配当3円、第19期の1株当たり配当額には創業20周年記念配当5円を含んでおります。
3. 従業員数は、就業人員数を記載しております。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
5. 「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)等を第17期の期首より適用しており、第17期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
6. 2022年11月1日付で行った普通株式1株につき2株とする株式分割による権利落後の最高株価及び最低株価を示しております。
7. 第20期の1株当たり配当額45.00円については、2026年1月29日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

2 【沿革】

年月	概要
2005年11月	不動産販売事業を目的として、東京都中野区東中野に有限会社グッドコムアセットを設立（資本金3,000千円）
2006年1月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許(1)第85421号）
2006年5月	本社を東京都中野区本町へ移転
2006年5月	株式会社グッドコムアセットに組織変更
2007年9月	本社を東京都新宿区西新宿五丁目へ移転
2008年1月	自社ブランド「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズのマンションを販売開始
2008年3月	不動産管理事業の賃貸管理業務を行うことを目的として、株式会社グッドコム（前身の有限会社グッドコムの設立は1991年4月）を完全子会社化
2009年7月	当社子会社の株式会社グッドコムにて、宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許(1)第90768号）
2010年10月	本社を東京都新宿区西新宿七丁目へ移転
2011年7月	当社子会社の株式会社グッドコムにて、不動産管理事業の建物管理業務を行うことを目的として、マンション管理業の登録（国土交通大臣(1)第033780号）
2011年7月	環境や美観を配慮した壁面緑化デザイン（現ブランド名：green veil（グリーンヴェール））を採用
2015年3月	環境や美観を配慮した屋上緑化デザイン（ブランド名：skygarden（スカイガーデン））を採用
2015年3月	台湾台北市に当社子会社の臺灣家得可睦股份有限公司を設立
2015年6月	当社子会社の臺灣家得可睦股份有限公司にて、不動産經紀業に関する許可を取得
2016年12月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2017年5月	中国上海市に当社子会社の上海家德可睦商務諮詢有限公司を設立
2017年6月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2018年4月	東京証券取引所市場第一部に指定
2019年3月	屋上ドッグランを取り入れたデザイン（ブランド名：skyrun（スカイラン））を採用
2019年7月	不動産の小口投資商品の電子取引事業を行うことを目的として、不動産特定共同事業法に係る許可を取得（東京都知事 第124号）
2020年2月	企業経営、資本政策及び株式上場に関するコンサルティング事業を行うことを目的として、当社子会社の株式会社キャピタルサポートコンサルティングを設立
2020年9月	家賃債務保証事業を行うことを目的として、株式会社ルームバンクインシュアを完全子会社化
2021年4月	大阪府大阪市中央区に大阪支店を開設
2021年7月	大阪支店の開設に伴い、宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣(1)第9957号）
2021年9月	当社子会社の株式会社グッドコムにて、不動産管理事業の賃貸住宅管理業務を行うことを目的として、賃貸住宅管理業者の登録（国土交通大臣(01)第000911号）
2022年3月	不動産賃貸及び仲介事業を行うことを目的として、当社孫会社の株式会社グッドコムナビを設立
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部から同プライム市場に移行
2022年5月	REIT及び不動産ファンド事業を行うことを目的として、当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立
2022年7月	当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて、宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許(1)第108025号）
2022年7月	当社子会社の上海家德可睦商務諮詢有限公司を清算結了
2023年3月	当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて、REIT及び不動産ファンド事業を行うことを目的として、取引一任代理等の認可を取得（国土交通大臣認可第150号）
2023年5月	当社子会社の株式会社グッドコムアセット投資顧問にて、REIT及び不動産ファンド事業を行うことを目的として、金融商品取引業の登録（関東財務局長（金商）第3382号）
2024年1月	当社子会社の株式会社グッドコムを存続会社、当社孫会社の株式会社グッドコムナビを消滅会社とする吸收合併を実施
2024年4月	当社子会社の臺灣家得可睦股份有限公司を清算結了
2025年4月	福岡証券取引所本則市場に重複上場
2025年6月	戸建事業及び再販事業を行うことを目的として、株式会社Livenup Groupを連結子会社化

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社9社（孫会社4社を含む）の10社で構成されております。

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」を掲げ、主要な事業として、自社ブランド「GENOVIA（ジェノヴィア）」（1）シリーズの投資用新築マンションの企画、開発、販売及び管理に取り組んでおります。当社グループが取扱う物件には、マンション建設事業主から1棟を買い取り、自社ブランド仕様に変更する物件（専有物件）と、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件（開発物件）があります。

1 「GENOVIA」とは、「GENE（遺伝子）」と「VIA（Very Important Apartment）」の2語を掛け合わせた造語であります。「GENE」は、私たちが受け継いでいきたい想いを表しております。ヨーロッパでは、築100年を超える建築物が珍しくなく、ロンドンやパリでは「住まい」そのものが人々に親しまれ、大切にされております。私たちが目指すのは、このような「長い間愛され続けるマンション」を提供することです。

「GENOVIA」シリーズの主な特徴

- ・「人と緑が共生するエコロジーの最大公約数デザイン」をコンセプトとしており、原則として、マンションのエントランス付近又は道路に面した1階壁面部分に植栽を施した壁面緑化デザイン「green veil（グリーンヴェール）」を採用しております。なお、壁面緑化デザインが立地等により採用できない場合は、屋上緑化デザイン「skygarden（スカイガーデン）」又は屋上ドッグラン「skyrun（スカイライン）」を採用しております。
- ・建築地域は東京23区を中心に1都3県及び関西エリアであります。
- ・間取りは、若い世代や高齢の単身者向けの1Kを中心となり、物件の立地・開発条件に応じてシングルやDINKS（2）向けの1LDK、2LDK等が併設されております。
- ・主な価格帯は2,000万円台から5,000万円台を取り揃えており、顧客の所得や趣向に応じて販売しております。
- ・投資物件としての価値を高め、空室率を低下させるため、最寄駅から徒歩10分圏内に位置するようにしてあり、入居者の安全性を重視し、オートロックシステムやエレベーター内防犯カメラ、ディンプル錠（3）を設置する等、防犯面にも配慮しております。
- ・外観やエントランス等、各物件の仕様を揃えること等で統一感を持たせており、物件及び開発用地の提供側（仕入先）にも当社グループの物件を購入する投資家側（販売先）にも建設前の段階から建設後のイメージを持っていただけます。

2 DINKSとは、英語の「Double Income No Kids」の略語であり、共働きで意識的に子供を持たない夫婦やその生活感を意味します。当該箇所では、共働きで意識的に子供を持たない夫婦のことを意味しております。

3 ディンプル錠とは、シリンダー錠の一つであり、鍵は従来のような鍵山がなく、表面に多数の小さくぼみ（ディンプル）があり、配列組み合わせが多く複製が困難な防犯能力の高い錠であります。

当社グループの事業概要は、以下のとおりであります。

なお、株式会社Livenup Groupの連結子会社化に伴い、当連結会計年度より、「Livenup Group」を新たに報告セグメントとして追加しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

（1）ホールセール

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

（2）リテールセールス

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。

（3）リアルエステートマネジメント

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おいて、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。

（4）Livenup Group

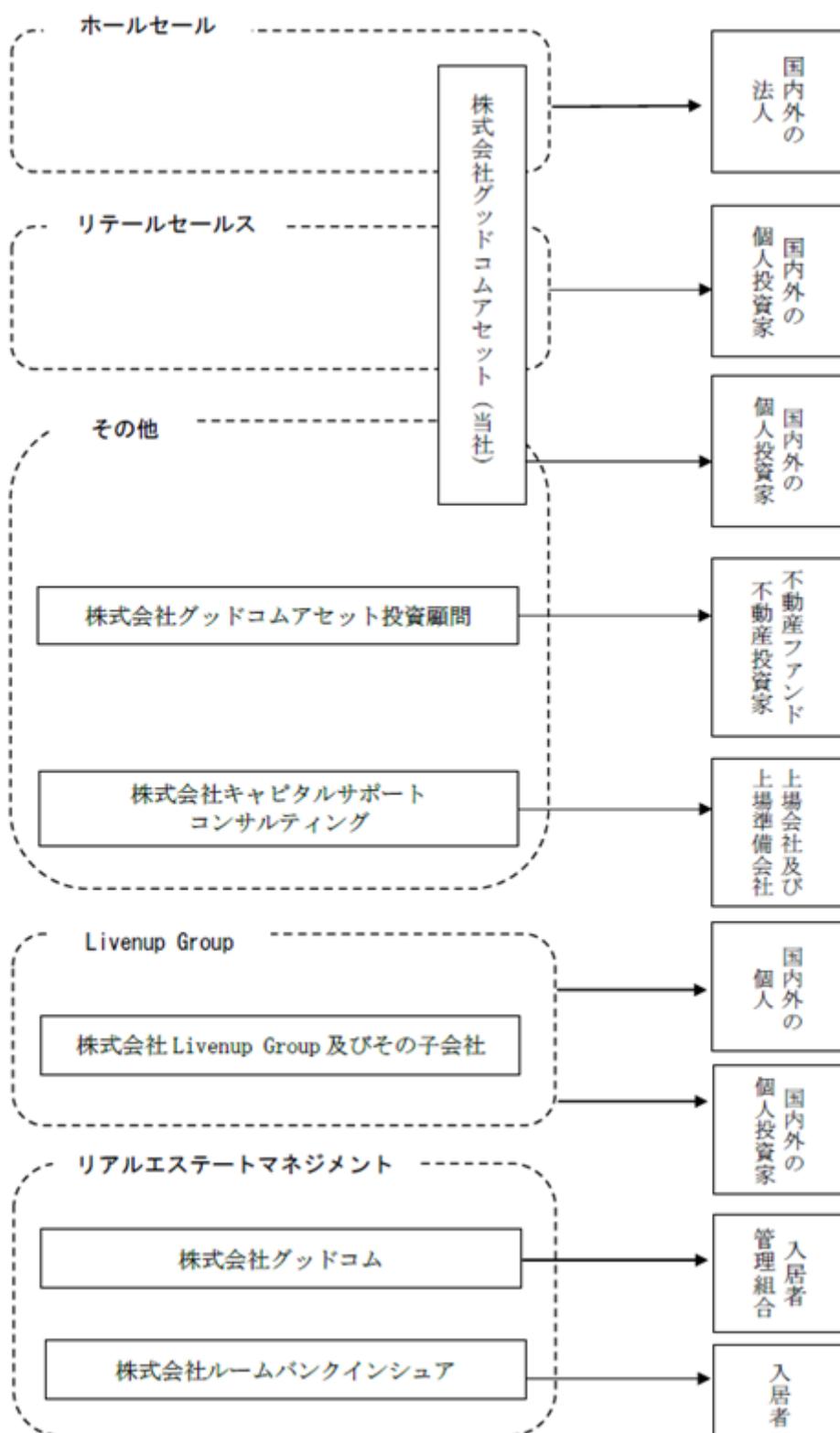
連結子会社である株式会社Livenup Group及びその子会社において、戸建住宅や収益不動産の開発・販売及び中古住宅のリノベーション、賃貸管理等を行っております。

（5）その他

連結子会社である株式会社キャピタルサポートコンサルティングにおいて、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を行っております。

また、不動産小口化商品販売事業 Good Com Fund及び連結子会社である株式会社グッドコムアセット投資顧問において、不動産ファンド事業を行っております。

当社グループの事業系統図は、以下のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社グッドコム	東京都新宿区	10,000千円	リアルエステートマネジメント	100.0	役員兼任(3名)、 社員出向、事務所の賃貸借、管理業務委託
株式会社Livenup Group (注)3	東京都港区	10,000千円	Livenup Group	80.0	
株式会社ルームバンクイ ンシュア	東京都新宿区	50,000千円	リアルエステートマネジメント	100.0	役員兼任(3名)、 事務所の賃貸借
株式会社グッドコムア セット投資顧問 (注)4、5	東京都新宿区	325,000千円	その他	100.0	役員兼任(3名)、 事務所の賃貸借
株式会社キャピタルサ ポートコンサルティング	東京都新宿区	20,000千円	その他	100.0	役員兼任(3名)、 事務所の賃貸借
株式会社luxscape	東京都港区	20,000千円	Livenup Group	80.0 (80.0)	株式会社Livenup Group が100%出資する当社の 連結子会社(孫会社)
株式会社Footwork	東京都町田市	10,000千円	Livenup Group	80.0 (80.0)	株式会社Livenup Group が100%出資する当社の 連結子会社(孫会社)
株式会社ジーエーコンサ ルタント	神奈川県横浜市	10,000千円	Livenup Group	80.0 (80.0)	株式会社Livenup Group が100%出資する当社の 連結子会社(孫会社)
三京石油化学株式会社	東京都千代田区	10,000千円	Livenup Group	80.0 (80.0)	株式会社Livenup Group が100%出資する当社の 連結子会社(孫会社)

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupの株式の80%を取得し、同社を連結子会社化しております。
4. 特定子会社に該当しております。
5. 2025年2月28日付及び同年10月30日付で増資を行い、資本金が増加しております。
6. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ホールセール	18
リテールセールス	53
リアルエステートマネジメント	60
Livenup Group	72
その他	6
全社(共通)	36
合計	245

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であり、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. 従業員数が前連結会計年度末に比べ59名増加しましたのは、主として2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupを連結子会社化したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年10月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
105	31.0	4.6	7,720

セグメントの名称	従業員数(名)
ホールセール	18
リテールセールス	53
その他	1
全社(共通)	33
合計	105

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 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) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度					
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注) 1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注) 2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注) 1			パート・有期労働者
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者	
11.8	33.3	51.9	53.7	64.3	

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(1991年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社は、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」を掲げております。当社グループは、東京23区、最寄駅徒歩10分圏内を中心に1都3県及び関西エリアにて、投資用新築マンションを企画・開発し、法人や個人投資家への販売を行い、販売後の管理業務まで行っております。今後も、立地や仕様、アフターサポート等にこだわり、投資用不動産としての価値を高め、それらをグローバルに提供することで、社会貢献していきたいと考えております。また、21世紀を代表する不動産会社になり、顧客や取引先、株主、従業員等、全てのステークホルダーへの責任を果たすため、企業の継続的な発展と企業価値の向上を図ることを基本方針としております。

(2) 経営戦略等

当社グループは、2025年12月15日に中期経営計画を公表いたしました。2030年10月期に売上高6,000億円の達成を目指し、グループの強みを活かした、スピード重視かつ資金効率の良い戦略を遂行してまいります。

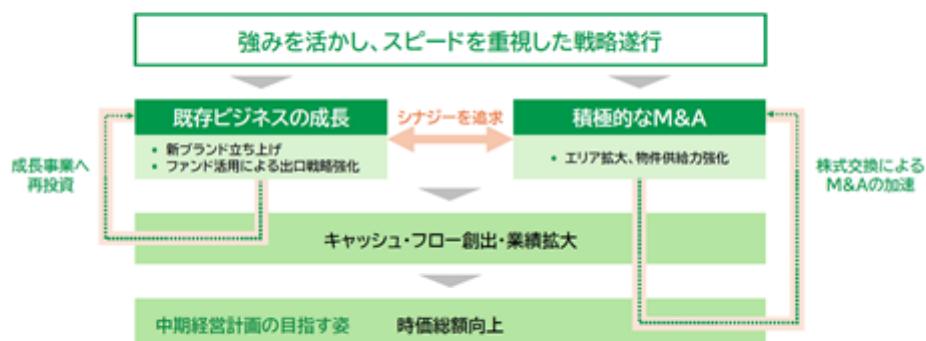
当社は、仕入の初期段階における手付金のみで仕入契約を締結する方法を主としております。多額の先行資金を使わないため、物件仕入を加速するとともに、地価及び資材価格変動リスクを軽減しております。

また、2024年から開始した不動産ファンド事業は、自社ブランドマンション「GENOVIA」を対象とする私募ファンドへの販売を進めております。本事業では、当社が「GENOVIA」シリーズの販売を通して培った物件の仕入ネットワークを活かし、賃貸需要の高い立地の物件を供給いたします。加えて、アセットマネジメント業務の一部や建物管理業務及び賃貸管理業務を当社グループが行うことで、販売後も安定したストック収入を得ることが可能となります。

このように、手付金のみの仕入により迅速に多くの物件を仕入れ、ファンドへ複数棟を一括で販売することにより資金回収を早めることで、再投資に向けた資金回転率を最大化し、物件供給を加速させていく方針であります。

VISION実現に向けた施策

強みを活かしスピードを重視した戦略遂行で業績を拡大し、時価総額向上を目指す



さらに、積極的なM & Aを成長戦略の1つとしており、仕入先である建設会社やデベロッパーと、ファンドを中心とした出口戦略を強化するためのM & Aによって競争優位性を高めるとともに、エリアの拡大や物件供給のラインナップの増加など、総合不動産業へ進化するためのM & Aを掛け合わせ、大きな成長を目指してまいります。



当連結会計年度は、不動産ファンド事業は、2025年4月に第3号ファンド、2025年9月に第4号ファンドが組成されました。また、M & Aについては、2社の株式を取得し、そのうち戸建事業や再販事業を展開する株式会社Livenup Groupを連結子会社化いたしました。

不動産ファンド事業を中心とした既存ビジネスの成長と、積極的なM & Aの2つでシナジーを追求し、キャッシュ・フロー創出及び業績拡大によって、株式時価総額向上を図り、Visionの達成を目指してまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループの経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標は、毎期業績予想として開示する営業利益の達成度合いであります。不動産の仕入状況や、積極的なM & A等により、各期における成長率の増減が考えられますが、平均30%～40%の成長を見込んでおります。また、当社の仕入は、手付金のみで仕入契約を締結する専有物件を推進しておりますが、業容の拡大により販売用不動産の取得資金の借入が増加すると見込んでおります。

そのため、当該借入に係る支払利息や支払手数料等の影響を受けない本業での業績を最も重視しており、その指標は営業利益となります。

(4) 経営環境

当社グループが物件供給している東京23区を中心とした1都3県及び関西エリアといった都市部における賃貸需要は、高水準で推移していることに加え、物価上昇等に伴う賃料上昇を背景に、投資家の国内不動産への投資意欲は旺盛な状況が続いております。このような経営環境のもと、当社グループは複数の販売チャネルがあり、外部環境の変化に応じて主力の販売先を選択することで、安定的な業績拡大が可能となります。

仕入につきましては、価格の高止まりによる影響や競合等により厳しい状態が続いておりますが、当社の財務能力や信用力の高さを背景に物件紹介の機会等が増加し、仕入は好調に推移しております。

しかしながら、資源価格の高騰や世界的な金利上昇が主要因となり、当社グループにも悪影響を及ぼす可能性があるため、引き続き注視する必要があります。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、経営環境等を見極めながら、更なる事業拡大に向けて、特に以下の5点を重要課題として取り組んでおります。

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厳しさを増しております。

このような環境下において、当社グループは、従来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の効率化を図るとともに、建築資材等の一括仕入れにより建築代金の抑制に努め、コストを抑えた仕入を実現しております。

また、原則、入札には参加せず、事業主、仲介業者、建設会社等との相対取引により開発用地及び物件を仕入れることで仕入代金を抑制しております。さらに、これまでの実績を踏まえ、既存の取引先から、仕入物件のリピート紹介を受けており、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、既存取引先及び新規取引先から多くの情報をを集め、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。

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、主に単身者向けの1KやDINKS向けの1LDK・2LDK等で構成しております。供給エリアは、特に賃貸需要の高い東京23区を中心に、1都3県から関西エリアへと拡大しております。日本国内の人口が減少している中、当該地域は転入超過が続いており、「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、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ファンド事業の推進など、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。そこで、当社グループは、新たに富裕層向けのウェルス部門を新設し、既存の顧客基盤に加え、物価上昇の中でも継続して購入可能な富裕層向けの販売へと事業の拡大にも取り組んでおります。

さらに、当社グループは、中期経営計画として、2030年10月期に売上高6,000億円を達成するため、既存事業の拡大や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。その一環として、当社グループは2025年6月、戸建事業や再販事業などを主軸とする株式会社Livenup Groupを連結子会社化いたしました。今後は、戸建て販売や中古住宅のリノベーション等の再販事業といった新規事業による事業領域の拡大及び管理戸数の増加による収益の拡大を図り、ストック収入を伸ばしてまいります。

このように、当社グループは、販売チャネルであるホールセール、リテールセールス及びウェルス・マネジメントに加え、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、戸建事業や再販事業を展開するLivenup Group及び上場・IRコンサルティングやGood Com Fund事業といった様々な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。

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、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。

そのため、当社グループは、人材の多様性の確保及び育成のため、「人材育成方針」及び多様な人材の活躍を推進する「社内環境整備方針」を以下のとおり策定しております。

(人材育成方針)

当社グループは、「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」をPurposeに掲げ、「21世紀を代表する不動産会社を創る」をVisionとして、この理念を深く理解し、自ら調べ、考え、動き、実現する経営幹部及びスペシャリスト人材を育成いたします。

(社内環境整備方針)

当社グループは、従業員一人ひとりの能力を最大限に發揮するためには、個々を尊重し合える組織風土の下、多様な人材がいきいきと働ける職場環境の整備が重要であると考えております。そのためにも、従業員のエンゲージメントの向上に向けた取り組みを推進することで、働き甲斐のある職場づくりを目指してまいります。

このように、当社Purpose及びVisionに共感し、実現を目指す人材の確保及び社員がいきいきと自信を持って長期的に働くことができる環境を整えることで、各事業部門を底上げし、業績拡大を図る方針であります。また、ワークライフバランスを推進することで、多様なバックグラウンドやスキルを持った従業員が活躍できる職場環境を整備し、中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

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、当社グループは、仕入の初期段階における手付金のみで仕入契約を締結する方法を主としております。これにより、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、健全な財務体質の維持につながっております。

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る場合があります。

このため、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強化に取り組んでおります。

また、当社グループは、積極的なM & Aの推進により、従来よりも多額の資金が必要となる場合があります。こうした状況を踏まえ、当社グループは、M & A資金の一部に自己株式を活用するなど、健全な財務体質の維持に努めております。

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、様々な社会問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。

気候変動が当社事業にもたらす影響については、国際的な機関等が定める気候変動シナリオを複数参照し、リスク及び機会を識別するとともに、その財務的な影響の定量化に取り組んでおります。また、当社グループでは、気候変動関連リスク・機会の評価指標として、Scope 1 及びScope 2 に該当する温室効果ガス排出量の算定を行っております。削減目標については、2023年10月期の排出量と比較して、2030年10月期までに30%の削減目標に設定しております。

今後とも引き続き代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を中心に、社会問題や経営課題への取り組みを検討、実施することで、サステナビリティ経営の実効性を高め、長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取り組みは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループでは、Vision = 「21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、不動産の価値創造を通じて、環境及び社会問題の解決に向け積極的に取り組み、持続的成長と社会貢献で企業価値の向上に努めることを基本的な方針として、事業活動を通じてサステナビリティを巡る様々な課題の解決に取り組んでおります。

(1) ガバナンス

当社グループは、サステナビリティ委員会規程に基づき、気候変動を含むサステナビリティについて議論・推進しております。子会社を含む各部門の長で構成されるサステナ実務委員会においては、経営管理部長を委員長とし、サステナビリティ推進のため具体的な取り組み等に関する協議を行い、当該内容については、当社代表取締役社長を委員長とし、常勤取締役及び常勤監査役で構成されるサステナビリティ委員会にて、審議・報告を行っております。

また、サステナビリティ委員会は、年4回以上開催され、当事業年度では、主な議題の一つとして、温室効果ガス排出量の削減目標等について本委員会で議論いたしました。本委員会にて決定された事項は、取締役会にて報告・議論しており、当社の取締役会は、気候関連リスク及び機会の監督を行い、事業の持続可能性に与える気候変動の影響を評価し、必要に応じて戦略を見直すこととしております。

(2) 戦略

当社グループは、気候変動が当社事業にもたらす影響について、国際的な機関等が定める気候変動シナリオを複数参照し、リスク及び機会を識別するとともに、その財務的な影響の定量化に取り組んでおります。シナリオ分析の詳細は、以下のとおりであります。

<シナリオ分析の概要>

当社グループにおけるシナリオ分析では、1.5 シナリオ及び4 シナリオを採用いたしました。

なお、各シナリオでは、2050年における世界像を設定しております。

シナリオ	シナリオの概要	主な参考文献	
		移行リスク	物理リスク
1.5 シナリオ	脱炭素社会に向け、政策や法規制が強化され、産業革命以前から平均気温上昇が1.5 度に抑えられるシナリオ。 当該シナリオでは、脱炭素社会への移行リスクは高まる一方で、災害等の物理リスクは低くなると想定される。	• IEA World Energy Outlook (2024年) : NZE2050	• IPCC第6次評価報告書 SSP1-1.9
4 シナリオ	気候変動に係る政策や法規制が強化されず、産業革命以前から平均気温上昇が4 度まで上昇するシナリオ。 当該シナリオでは、移行リスクは小さいものの、地球温暖化が進行し、災害等の物理リスクは高まると想定される。	• IEA World Energy Outlook (2024年) : STEPS	• IPCC第6次評価報告書 SSP5-8.5

<気候変動のシナリオ分析>

期間設定（基準年度：2025年10月期）

短期：～2026年、中期：～2030年、長期：～2050年

分類	種類	主なリスク・機会	財務への影響	主に関連するシナリオ		期間
				1.5	4	
移行リスク	政策・法規制	炭素税の導入	炭素集約度の高い建材の使用に対する課税により工事費が増加。	○	-	中期
		ZEH / 環境建築物規制の導入	ZEH（）マンション対応のための建築コストの増加。	○	-	中期
	市場	顧客動向の変化	ZEH未対応のマンションの成約率や入居率が低下し、販売価格や賃料が低下。	○	-	中～長期
	評判	顧客の評判	低炭素化に消極的なことによるブランド毀損。	○	-	中～長期
物理リスク	急性	風水害の激甚化による損害	成約率や入居率が低下し、販売価格や賃料が低下。	-	○	中期
	慢性	平均気温の上昇	災害時の復旧コストが増加。	-	○	中期
気候関連機会	資源の効率性	省エネ技術の普及	建築工事の中断により、工期が遅延。	○	-	中～長期
	製品/サービス	環境配慮マンションの需要増	建築物の早期劣化により、資産価値が低下。	○	-	中～長期
		災害に強いマンションの需要増	猛暑による労働生産性の低下。	-	○	中～長期
	市場	顧客からの評判	ZEHマンション対応にかかるコストが低減。	○	-	中～長期

ZEHとは、Net Zero Energy Houseの略称で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅であります。

<シナリオ分析を踏まえた戦略・取り組み>

1.5 シナリオにおいては、脱炭素化に向けた施策やZEHマンション対応を実施しない場合、市場からの評判が低下し、事業継続のリスクが高まることが想定されます。

同対応を実施した場合は、市場評価が上昇し、事業のさらなる発展に寄与すると想定されることから、引き続き省エネ機器の導入や再生エネルギーの利用を検討いたします。

4 シナリオにおいては、自然災害の激甚化により、BCP対策の有効性や災害に強い建物の需要が高まると想定されることから、引き続き、災害に強く資産価値の低下しにくい立地に建物を供給するとともに、より強固なBCP対策を講じてまいります。

<人的資本に関する戦略>

当社グループは、定期的な研修・教育制度の充実により、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、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。

そこで、当社グループは、人材の多様性の確保及び育成のため、「人材育成方針」及び多様な人材の活躍を推進する「社内環境整備方針」を以下のとおり策定しております。

(人材育成方針)

当社グループは、「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」をPurposeに掲げ、「21世紀を代表する不動産会社を創る」をVisionとして、この理念を深く理解し、自ら調べ、考え、動き、実現する経営幹部及びスペシャリスト人材を育成いたします。

(社内環境整備方針)

当社グループは、従業員一人ひとりの能力を最大限に發揮するためには、個々を尊重し合える組織風土の下、多様な人材がいきいきと働ける職場環境の整備が重要であると考えております。そのためにも、従業員エンゲージメントの向上に向けた取り組みを推進することで、働き甲斐のある職場づくりを目指してまいります。

当社グループは、中長期的成長及び企業価値の向上のため、従業員一人ひとりに応じたキャリア形成及び育成に努めています。また、福利厚生の一環として、社宅制度や資格取得支援等の福利厚生の充実を図り、ベースアップ等を実施するとともに、ダイバーシティ推進に関する取り組みとして、カムバック制度、リフレッシュ休暇及び有給休暇における半休制度等を導入することで、多様な働きができる体制づくりを進めております。

今後も、ワークライフバランスに関する制度や取り組みを推進することで、多様なバックグラウンドやスキルを持った従業員が活躍できる職場環境を整備し、中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

(3) リスク管理

当社グループは、サステナ実務委員会において、気候関連リスクを含む戦略等を協議し、年4回以上開催するサステナビリティ委員会及び取締役会において、サステナビリティ推進のモニタリングを行っており、シナリオ分析によって、リスク評価についても適宜見直しを行っております。

また、当社グループの気候関連リスクの管理プロセスは、全社的なリスク管理プロセスの一部として運用されています。リスクが顕在化する等、当社グループへの影響が認められた際には、社外取締役を委員長とし、全取締役及び監査役で構成されるリスク・コンプライアンス委員会において、リスクの程度や対応策等を協議し、定期的に監督することとしており、気候変動リスクを含む様々なリスクの統合的な管理を行っております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、気候変動関連リスク・機会の評価指標として、Scope 1 及びScope 2 に該当する温室効果ガス排出量の算出を行っております。算出対象は、当社グループ全体とし、Scope 1 はガソリン利用による排出量、Scope 2 は電力使用による排出量としております。

2024年10月期に、Scope 1 及びScope 2 の削減目標を「2030年10月期までに2023年10月期比30%削減」と設定いたしました。当連結会計年度においては、省エネルギー活動及びF I T 非化石証書の利用等に取り組んだ結果、削減目標を前倒して達成いたしました。

今後も、対象範囲の拡大及び更なる排出量削減について検討を進めてまいります。

(単位 : t-CO₂)

	2023年10月期	2024年10月期	2025年10月期
Scope 1	52.9	70.4	77.0
Scope 2	136.5	136.0	43.1
合計	189.4	206.4	120.1

報告対象年度において当社グループに含まれる連結子会社を対象としておりますが、期中に連結子会社化した法人に関しては対象外としております。

また、当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境に関する方針に係る指標については、「第1 企業の概況 5 従業員の状況(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」に記載しております。

なお、その具体的な数値目標設定については、今後検討してまいります。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 仕入に関するリスク

仕入物件の立地及び価格について

当社グループでは、創業以来東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内を中心[newline]新築マンションの用地又は建物の仕入に努めており、新規事業推進や事業規模拡大のため、1都3県及び関西に仕入エリアを拡大しております。

しかしながら、地価又は建築費の上昇により仕入を行ったとしても販売価格に転嫁できず、販売時期を見直す場合ならびに仕入契約から引渡しまでの間に、経営環境が変化し、仕入契約に基づく契約債務が当社グループにとって不利な契約内容となり、会計上の手当が必要となる場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

マンション建築事業主からの仕入リスク

一般的な新築マンションの仕入は、用地を取得し、マンションを建築しますが、当社グループではマンション建築事業主（以下「事業主」といいます。）からマンションを1棟単位で仕入れるスキームを主としております。当該スキームの場合、初期段階で手付金等の自己負担のみで、先行的な用地取得資金やその後の建築資金を負担せずに、仕入物件が確保できることになります。

しかしながら、事業主の都合等で当該物件の建築中の事故等予期せぬ事態が発生し、建築工期が遅延した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産引渡時期等による業績の変動及び偏重リスク

当社グループにおける不動産販売の売上計上基準は、顧客へ物件を引渡した（所有権の移転）時点で売上高を計上する引渡基準としております。

したがって、外注先との調整不足や近隣住民の反対運動、天災等の不測の事態により物件の竣工・引渡しが遅延した場合又は法人等への複数棟の一括引渡しの際に、特定の通期及び四半期に売上高及び利益が大きく偏重する場合は、当社グループの業績を判断する際には留意する必要があります。

(3) 販売に関するリスク

ホールセールに関するリスク

当社グループのホールセールにおいては、法人に1部屋から1棟まで幅広い単位で販売しております。

しかしながら、経済環境や金利動向、法人の投資方針等が著しく変化した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

リテールセールスに関するリスク

当社グループのリテールセールスにおいては、将来の年金対策や生命保険の代替商品、相続税対策として、個人投資家の方々に物件を購入いただいております。

しかしながら、経済環境の変化等により、不動産投資に対する意欲が減退した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

不動産ファンド事業に関するリスク

私募リートや私募ファンドの組成にあたり、譲受人が不動産ファンドである不動産売却取引は、金融機関からの借入や投資家から出資を募ることとなり、取引価格が多額、かつ、取引条件が個別に異なり複雑なスキームとなる場合があります。

したがって、経営環境の変化等により、不動産投資に対する意欲が低下した場合又は取引参加者間における合意が得られることにより組成が遅れた場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

Livenup Groupに関するリスク

Livenup Groupにおいては、戸建住宅や収益用不動産の販売、中古住宅のリノベーション及び再販事業を行っており、各プロジェクトの原価は、仕入価格及び建築費に大きく依存します。

したがって、地価が高騰し、仕入原価が上昇した場合や資材価格又は労務費の高騰により建築費が上昇し、販売価格への転嫁が困難となり、計画した利益を十分に確保できない場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 賃貸に関するリスク

賃貸管理物件の空室時のリスク

当社グループでは、当社マンションを購入した個人投資家等との契約において、当該マンションの空室時に家賃保証をしております。また、当社子会社の株式会社グッドコムにおいては、入居者募集施策を積極的に行うとともに、社宅契約を推進することで、入居者が途絶えないようにしております。

しかしながら、施策の効果が得られずに入居率が低下した場合は、空室保証費用が増加し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

代位弁済時の信用リスク

当社子会社の株式会社ルームバンクインシュアにおいて、不動産賃貸契約時に借主の保証人となる家賃債務保証業務を行っており、保証委託契約を締結した賃借人の家賃不払い等の債務不履行が発生した際に、賃貸人に対して代位弁済をしております。代位弁済額を抑制するため、保証委託契約前に行う審査の実施においては、自社の審査システムに基づき審査の適正の確保に努めております。

しかしながら、経営環境や雇用環境が著しく悪化した場合は、代位弁済の増加や回収率の低下に伴う実際の貸し倒れや貸倒引当金の増加等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資金繰りに関するリスク

当社グループは、将来の業績拡大のため、東京23区のみならず1都3県及び関西の物件に対象範囲を広げ、仕入を強化しております。仕入に当たっては、前述のとおり主に手付金のみで仕入契約を締結しており、事業主に対する不動産仕入資金の支払期限を物件引渡し後数ヶ月に設定し、未販売住戸においては、当該期限後に取得費用が発生します。そのため、当初は多額の仕入資金を負担しないことから、多くの仕入契約を締結しており、将来の業績拡大に努めています。

しかしながら、将来的に物件引渡し時期が重なり、一時的に多額の物件取得費用が必要となる場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債の依存と金利変動のリスク

当社グループでは、不動産仕入資金を手付金等の自己負担のみとする等、金融機関からの借入を少なくし、有利子負債依存度の低減に努めていますが、販売期間延長等による一定の借入も考慮し、資金調達手段の多様化を推進しております。

しかしながら、有利子負債は一定の水準で推移すると想定され、金利が上昇した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度末及び前連結会計年度末の有利子負債依存度は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2024年10月31日)	当連結会計年度末 (2025年10月31日)
有利子負債残高(a)	19,828	27,798
総資産額(b)	39,460	46,289
有利子負債依存度(a / b)	50.2%	60.1%

(注) 有利子負債残高は、短期及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)、社債(1年内償還予定の社債を含む。)の合計であります。

(7) 在庫に関するリスク

当社グループは、マンション市況を考慮し、金融機関からの借入によりマンションの販売期間を延長する場合があります。

したがって、販売期間の延長中に自然災害等の事故により、時価が取得原価を下回る等の場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2006年7月5日)が適用され、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 事業の多角化に関するリスク

新規事業に関するリスク

当社グループは、事業拡大や収益の多様化を図るために、新規事業に積極的に取り組む方針であります。

しかしながら、新規事業に着手したものの、想定通りに当該事業が進捗しない場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

M & Aに関するリスク

当社グループは、今後の業容拡大等の施策として、既存事業の拡大や新規事業への参入を目的としたM & Aを選択肢の一つとしております。

M & A の実施に当たっては、対象企業の財務、法務、ビジネス面等について、外部専門家の助言を含めた詳細なデューデリジェンスに加え、当社グループとのシナジー効果等を考慮した将来価値の測定について十分な検討を実施することにより、各種リスクの低減に努めております。

しかしながら、当初想定したシナジー効果や業績拡大効果が得られない場合又はM & A 対象会社の業績不振によりのれんにかかる減損損失が発生する等の場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 人材に関するリスク

当社グループの企業成長及び業務拡大のためには、人的資本の充実が必要であります。そのため、新卒採用や経験者の中途採用などによる人員拡大や研修による社員教育等を積極的に行い、人的資本の充実を図っております。

しかしながら、人員が十分に確保できない場合や退職者が著しく増加した場合は、サービス提供力の低下、また、人員拡大が収益に貢献しない場合は、コストの増加を招き、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制等に関するリスク

当社グループは、宅地建物取引業法をはじめとする様々な不動産関連法令や、金融商品取引法等の法的規制を受けており、事業活動の継続にあたっては、下表に掲げる免許の保有が前提となります。

なお、当社グループは、コンプライアンス体制の強化に努めており、本書提出日現在、これらの当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。

しかしながら、関連法令等の規制が遵守できず、今後これらの許認可が取り消された場合又はこれらの法的規制の大幅な変更があった場合は、当社グループの経営及び事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称 及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社グッドコムアセット (当社)	2021年7月9日 宅地建物取引業者免許 国土交通省	宅地建物取引業に関する免許 国土交通大臣 (1)第9957号 2021年7月10日から 2026年7月9日まで 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2019年7月11日 不動産特定共同事業許可 東京都	不動産特定共同事業に関する 許可 東京都知事 第124号	不動産特定共同事業法 第36条
株式会社グッドコム (連結子会社)	2009年7月24日 宅地建物取引業者免許 東京都	宅地建物取引業に関する免許 東京都知事 (4)第90768号 2024年7月25日から 2029年7月24日まで 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2011年7月11日 マンションの管理の適正化の 推進に関する法律に基づくマ ンション管理業者登録 国土交通省	マンション管理業者に関する 登録 国土交通大臣 (3)第033780号 2021年7月12日から 2026年7月11日まで 以後5年ごとに更新	マンションの管理の適正化の 推進に関する法律 第83条
	2021年9月2日 賃貸住宅管理業者登録 国土交通省	賃貸住宅管理業者に関する登 録 国土交通大臣 (01)第000911号 2021年9月3日から 2026年9月2日まで 以後5年ごとに更新	賃貸住宅の管理業務等の適正 化に関する法律 第23条

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称 及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社Livenup Group (連結子会社)	2003年5月9日 宅地建物取引業免許 東京都	宅地建物取引業に関する免許 東京都知事 (5)第81909号 2023年5月10日から 2028年5月9日 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
株式会社グッドコムアセット投資顧問 (連結子会社)	2022年7月1日 宅地建物取引業者免許 東京都	宅地建物取引業に関する免許 東京都知事 (1)第108025号 2022年7月2日から 2027年7月1日まで 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2023年3月27日 取引一任代理等認可 国土交通省	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可 第150号	宅地建物取引業法 第50条の2、第67条の2
	2023年5月8日 金融商品取引業登録 関東財務局	金融商品取引業に関する登録 関東財務局長(金商) 第3382号	金融商品取引法 第52条

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称 及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社luxscape (孫会社)	2010年 8月27日 宅地建物取引業免許 東京都	宅地建物取引業に関する免許 東京都知事 (4)第92096号 2025年 8月28日から 2030年 8月27日 以後 5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2014年 3月10日 一級建築士事務所登録 東京都	一級建築士事務所に関する登 録 第59228号 2024年 3月10日から 2029年 3月 9日 以後 5年ごとに更新	建築士法 第26条
	2024年 5月10日 二級建築士事務所登録 東京都	二級建築士事務所に関する登 録 第16484号 2024年 5月10日から 2029年 5月 9日 以後 5年ごとに更新	建築士法 第26条
	2021年 8月13日 賃貸住宅管理業者登録 国土交通省	賃貸住宅管理業者に関する登 録 国土交通大臣 (1)第000531号 2021年 8月14日から 2026年 8月13日まで 以後 5年ごとに更新	賃貸住宅の管理業務等の適正 化に関する法律 第23条
株式会社Footwork (孫会社)	2022年 9月 2 日 宅地建物取引業免許 東京都	宅地建物取引業に関する免許 東京都知事 (1)第108258号 2022年 9月 3 日から 2027年 9月 2 日 以後 5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2023年 3月 6 日 賃貸住宅管理業者登録 国土交通省	賃貸住宅管理業者に関する登 録 国土交通大臣 (1)第8906号 2023年 3月 7 日から 2028年 3月 6 日 以後 5年ごとに更新	賃貸住宅の管理業務等の適正 化に関する法律 第23条

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称 及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社ジーエーコン サルタント (孫会社)	2006年5月15日 宅地建物取引業免許 神奈川県	宅地建物取引業に関する免許 神奈川県知事 (4)第025956号 2021年5月16日から 2026年5月15日 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
	2021年10月19日 賃貸住宅管理業者登録 国土交通省	賃貸住宅管理業者に関する登録 国土交通大臣 (2)第2032号 2021年10月20日から 2026年10月19日 以後5年ごとに更新	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 第23条
	2008年9月4日 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録 国土交通省	マンション管理業者に関する登録 国土交通大臣 (4)第033434号 2023年9月5日から 2028年9月4日まで 以後5年ごとに更新	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第83条

(11)訴訟のリスク

当社グループは、主に投資を目的とした新築マンションを販売しており、入居率の悪化や家賃相場の低下による賃貸収入の下落、金融機関の貸出金利の上昇による借入金返済負担の増加等、収支の悪化につながる様々な投資リスクが存在します。当社グループは、顧客に対し、これらの投資リスクについて十分な説明を行い、理解していた上で売買契約を締結することにより、訴訟リスクの軽減を図っております。また、経営におけるコンプライアンスの重要性についても強く認識しており、役員及び従業員に対するコンプライアンス教育を徹底する等、コンプライアンス経営を推進することで、訴訟リスクの軽減に努めています。

しかしながら、顧客からのクレームや訴訟等が発生した場合、その結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12)瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスク

当社グループは、販売する物件について、住宅の品質確保の促進等に関する法律により、新築住宅は10年間の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負っております。

そのため、瑕疵担保責任保険には加入しているものの、万が一、当社グループが販売した物件が、重大な瑕疵など、契約内容に適合しないものであった場合には、修補のための費用負担や当社グループの信用力低下により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13)個人情報の漏えいリスク

当社グループは、多くの顧客（潜在顧客を含む。）や入居者の個人情報を保有しております。個人情報の管理については、関連する社内規程を制定し、社内入退室管理やP.C等の持ち出し・持ち込みの管理等を徹底の上、社内情報管理システムのセキュリティー強化に取り組むとともに、役員及び従業員に対する個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、個人情報の保護に関する法律に準拠したプライバシーマークを取得し、情報管理の徹底に努めています。

しかしながら、昨今、サイバー攻撃は高度化かつ巧妙化していること等から、これらの対策にもかかわらず、当該情報が外部に漏えいした場合は、当社グループの社会的信用が低下し、当社グループの経営及び事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(14)経済状況等の変動リスク

当社グループの主要事業は、景気動向、経済情勢、金利動向、販売価格動向、住宅税制等の各種税制及び建設業者の不正等の様々な外的要因の影響を受けることとなります。

したがって、これら外的要因によって、販売価格の変動や個人消費の低迷、顧客購買意欲の低下が顕著化した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15)災害等発生のリスク

当社グループは、地震等の自然災害や未知なる感染症のパンデミックが発生した場合に備え、事業継続計画（BCP）の策定及び安否確認システムを導入する等、安全面を考慮し、事業を継続できるよう、リスク管理体制の構築を進めております。

しかしながら、大規模な自然災害やパンデミックが発生した場合は、不動産投資マインドの低下による販売機会の損失、契約手続きの遅延、空室の長期化による空室保証費用の増加、開発物件の被災に伴う補修等による工事費上昇や完成遅延等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」といいます。）の状況の概要は、以下のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用情勢及び所得環境の改善、堅調な設備投資によって、内需主導による緩やかな景気回復基調で推移いたしました。一方で、地政学的なリスクの高まりによる原材料価格の高騰、米国の通商政策の動向や不安定な国際情勢による影響は、先行き不透明であり、引き続き注視すべき状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築コストの上昇に伴う不動産価格の高騰が継続しております。しかしながら、都市部におけるマンションの賃貸需要は、高水準で推移していることに加え、物価上昇等に伴う賃料上昇を背景に、投資家の国内不動産への投資意欲は、旺盛な状況が続いております。

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、当社グループの成長戦略である不動産ファンド事業及びM&Aを推進し、私募ファンドは2案件、総額約270億円が組成され、M&Aは2社の株式を取得し、うち1社については連結子会社化いたしました。しかしながら、人件費の上昇以上に物価が高騰していること、また、建築費の高騰等によるマンション価格の上昇を背景に、当社グループの主要顧客であった公務員の方々への販売戸数が減少いたしました。

これらにより、当連結会計年度においては、当社において投資用マンション39棟、全1,692戸を販売したほか、株式会社Livenup Group及びその子会社において収益用不動産1棟及び戸建住宅・土地19件を販売いたしました。また、仕入については、当社において34棟、全2,105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54,581百万円（前期比8.7%減）、営業利益は2,935百万円（同46.2%減）、経常利益は2,586百万円（同47.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,521百万円（同54.2%減）となりました。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

なお、株式会社Livenup Groupの連結子会社化に伴い、当連結会計年度より、「Livenup Group」を新たに報告セグメントとして追加しており、2025年6月30日をみなし取得日として、第3四半期連結会計期間においては、貸借対照表のみ同社及びその子会社を連結し、当連結会計年度においては、同社及びその子会社の2025年7月1日以降の損益計算書を連結しております。また、当該セグメントについては、前年同期比較は行っておりません。

A . ホールセール

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30棟、全1,342戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は39,422百万円（前期比11.1%減）、セグメント利益は3,692百万円（同0.7%減）となりました。

B . リテールセールス

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17棟、全350戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は9,758百万円（前期比24.2%減）、セグメント損失は1,236百万円（前年同期は728百万円のセグメント利益）となりました。

C . リアルエステートマネジメント

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2,414百万円（前期比8.5%減）、セグメント利益は823百万円（同21.0%減）となりました。

D . Livenup Group

第3四半期連結会計期間より、戸建事業や再販事業を展開する株式会社Livenup Groupの株式の一部を取得し、連結の範囲に含めております。

当連結会計年度では、収益用不動産1棟及び戸建・土地19件を販売し、売上高は3,054百万円、セグメント損失は、318百万円となりましたが、その損失の要因は、株式の取得関連費用187百万円を販売費及び一般管理

費に計上したこと、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が312百万円増加したことなどによるものであります。

E . その他

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及び不動産ファンド事業で構成されており、売上高は44百万円（前期比14.5%増）、セグメント損失は94百万円（前年同期は111百万円のセグメント損失）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、前年度末に比べ2,125百万円減少し、9,516百万円（前年度末比18.3%減）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、1,102百万円の資金減少（前年度は25,861百万円の資金増加）となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益が2,633百万円あった一方で、仕入債務の減少額が2,772百万円あったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、2,553百万円の資金減少（前年度は701百万円の資金減少）となりました。主な要因は、投資有価証券の取得による支出が1,831百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が443百万円それぞれあったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、1,531百万円の資金増加（前年度は21,560百万円の資金減少）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出が27,536百万円、配当金の支払額が1,181百万円それぞれあった一方で、長期借入れによる収入が30,880百万円あったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

A . 生産実績

該当事項はありません。

B . 受注実績

該当事項はありません。

C . 販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)		
	販売戸数(戸)	金額(千円)	前年同期比(%)
ホールセール	1,342	39,422,544	88.9
リテールセールス	350	9,758,066	75.7
リアルエステートマネジメント	-	2,414,739	91.5
Livenup Group	1	3,054,401	-
その他	-	44,335	114.4
合計	1,692	54,694,087	91.3

（注）1 . 報告セグメント「Livenup Group」の販売実績については、株式会社Livenup Group及びその子会社のみなし取得日を2025年6月30日としているため、2025年7月1日から2025年9月30日までの販売実績を反映しております。なお、販売実績は、収益用不動産1棟及び戸建住宅・土地19件であります。

2. 最近 2 連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)		当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
首都圏レジ 2 合同会社	9,624,437	16.1	-	-
首都圏レジ 3 合同会社	-	-	11,170,000	20.5
首都圏レジ 4 合同会社	-	-	15,794,241	28.9

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づいて作成されております。連結財務諸表を作成するにあたり、重要な会計方針については「第 5 経理の状況

1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。この連結財務諸表の作成にあたっては、必要な見積りを行っており、それらは資産・負債及び収益・費用の計上金額に影響を与えております。これらの見積りについては、過去の実績やその時点での入手可能な情報に基づき合理的と考えられる要因を考慮した上で行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、結果としてこれらの見積りと実績が異なる場合があります。また、特に以下の重要な会計方針及び見積りの適用が、その作成において用いられる見積り及び予測により、当社グループの連結財務諸表に大きな影響を及ぼすと考えております。

(販売用不動産の評価)

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

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

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

販売用不動産の評価の詳細については、「第 5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の「重要な会計上の見積り」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

A. 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、54,581百万円（前期比8.7%減）となりました。

ホールセールの売上高は、1,342戸を販売し、39,422百万円（同11.1%減）となりました。これは、1棟単位の販売に加えて、不動産ファンドへの販売を行ったためであります。

リテールセールスの売上高は、350戸を販売し、9,758百万円（同24.2%減）となりました。これは、建築費の高騰等によるマンション価格の上昇を背景に、当社グループの主要顧客であった公務員の方々への販売戸数が減少したためであります。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、46,702百万円（前期比8.2%減）となりました。これは主に、売上高の減少によるものであります。

その結果、当連結会計年度の売上総利益は、7,878百万円（同11.4%減）となりました。

また、売上総利益率は、前連結会計年度より0.4ポイント減少し、14.4%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、4,943百万円（前期比43.6%増）となりました。これは主に、記念株主優待の実施、TVCMの制作や放映及びスポンサー活動、M & Aに伴うデューデリジェンス費用及び仲介手数料が発生したことによるものであります。加えて、株式会社Livenup Groupの連結子会社化に伴い、同社及びその子会社の2025年7月1日以降の損益計算書を連結したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は、2,935百万円（同46.2%減）となりました。

なお、営業利益の減少に伴い、営業利益率は、前連結会計年度より3.7ポイント減少し、5.4%となりました。

(営業外損益、営業外費用、経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は、242百万円（前期比17.6%増）、営業外費用は、592百万円（同17.7%減）となりました。これは主に、販売用不動産の取得に伴う借入金に係る支払利息が減少したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、2,586百万円（同47.6%減）となりました。

(特別利益、特別損失、税引前当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は、47百万円（前期は計上なし）、特別損失は、計上なし（前期は14百万円の特別損失）となりました。これは主に、連結子会社である株式会社Livenup Groupが三京石油化学株式会社の株式を取得した際に発生した負ののれんについて、特別利益として負ののれん発生益46百万円を計上したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、2,633百万円（同46.5%減）となりました。

(法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の法人税等は、1,113百万円（前期比30.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,521百万円（同54.2%減）となりました。

B . 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は42,579百万円となり、前年度末に比べ4,294百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び預金が2,118百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が4,754百万円、販売用不動産が669百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は3,709百万円となり、前年度末に比べ2,534百万円増加いたしました。主な要因は、投資有価証券が1,855百万円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は13,601百万円となり、前年度末に比べ256百万円増加いたしました。主な要因は、工事未払金が2,690百万円減少した一方で、短期借入金が2,303百万円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は18,141百万円となり、前年度末に比べ5,963百万円増加いたしました。主な要因は、販売物件の取得等により長期借入金が5,616百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は14,546百万円となり、前年度末に比べ609百万円増加いたしました。主な要因は、配当の支払により利益剰余金が1,181百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が1,521百万円、非支配株主持分が343百万円それぞれ増加したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度末における自己資本比率は30.7%となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループは、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおり、事業内容、経済状況、法的規制等、様々なリスク要因が経営成績に重要な影響を与える可能性があると認識しております。当社グループは、これらのリスク要因について注視するとともに、リスクを低減できるよう適切な対応を行ってまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容ならびに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

キャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは、販売用不動産の取得資金であります。資金調達については、物件ごとに借入条件を勘案し、金融機関から借入れております。また、当社グループが成長を続けるためには、仕入物件の確保及び財務能力の健全性の維持が重要であると認識しておりますので、金融機関からの借入れや社債の発行、新株式発行による増資等、手許資金とのバランスを考慮し、成長原資である物件の確保、自己資本比率の上昇及び有利子負債依存度の低減により、財務能力の健全性を確保いたします。

なお、当連結会計年度末及び前連結会計年度末の有利子負債依存度については、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2025年10月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
		建物及び構築物	その他	合計	
本社 (東京都新宿区他1支店)	事務所設備等	41,673	15,528	57,201	105

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 帳簿価額のうち、「その他」は車両運搬具及び工具、器具及び備品であり、大阪支店の工具、器具及び備品が165千円含まれております。
3. 提出会社はホールセール、リテールセールス、リアルエステートマネジメント及びその他のセグメント事業を営んでおりますが、ほとんどの設備が共的に使用されておりますので、セグメント別に分類せず一括して記載しております。そのため、「セグメントの名称」も記載しておりません。
4. 本社は全て賃借物件であり、年間賃借料は212,803千円であり、連結子会社である株式会社グッドコム、株式会社ルームバンクインシュア、株式会社グッドコムアセット投資顧問及び株式会社キャピタルサポートコンサルティングに一部を貸与しております。また、大阪支店も全て賃借物件であり、年間賃借料は2,559千円であり、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアに一部を貸与しております。

(2) 国内子会社

2025年10月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
				建物及び構 築物	その他	合計	
株式会社Livenup Group他4社	本社 (東京都港区) 他4拠点	Livenup Group	事務所設備等	19,379	5,236	24,615	72

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 帳簿価額のうち、「その他」は車両運搬具及び工具、器具及び備品が含まれております。
3. 本社他3拠点は賃借物件であり、年間賃借料は52,823千円であり、連結子会社である株式会社Livenup Groupが株式会社Luxscapeに一部を貸与しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	91,200,000
計	91,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2025年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (2026年1月28日)	上場金融商品取引所名又 は登録認可金融商品取引 業協会名	内容
普通株式	30,543,200	30,543,200	東京証券取引所 プライム市場 福岡証券取引所 本則市場	単元株式数 100株
計	30,543,200	30,543,200	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2020年11月1日 (注)1	7,599,000	15,198,000	-	1,593,771	-	1,502,271
2020年11月1日～ 2021年10月31日 (注)2	31,200	15,229,200	1,570	1,595,342	1,570	1,503,842
2021年11月1日～ 2022年10月31日 (注)2	20,000	15,249,200	490	1,595,832	490	1,504,332
2022年11月1日 (注)1	15,249,200	30,498,400	-	1,595,832	-	1,504,332
2022年11月1日～ 2023年10月31日 (注)2	32,000	30,530,400	112	1,595,944	112	1,504,444
2024年11月1日～ 2025年10月31日 (注)2	12,800	30,543,200	620	1,596,565	620	1,505,065

(注) 1. 株式分割(1:2)によるものであります。

2. 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2025年10月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	
個人以外	個人							
株主数(人)	-	8	12	90	40	74	15,526	15,750
所有株式数 (単元)	-	21,315	767	50,865	12,021	396	219,598	304,962
所有株式数の 割合(%)	-	6.99	0.25	16.68	3.94	0.13	72.01	100.00

(注)自己株式1,887,546株は、「個人その他」に1,887,500株、「単元未満株式の状況」に46株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2025年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
長嶋 義和	東京都新宿区	4,970,096	17.34
株式会社long-island	東京都新宿区西新宿7-20-1	4,339,200	15.14
長嶋 弘子	東京都新宿区	3,392,000	11.84
日本マスター・トラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1	1,649,761	5.76
上遠野 俊一	福島県いわき市	599,200	2.09
株式会社グリットパートナーズ	東京都港区三田1-4-28	581,959	2.03
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	340,600	1.19
川満 隆詞	東京都中野区	242,300	0.85
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2-15-1)	177,200	0.62
染谷 恭子	東京都杉並区	160,000	0.56
計	-	16,452,316	57.41

(注)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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,887,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,608,700	286,087	-
単元未満株式	普通株式 47,000	-	-
発行済株式総数	30,543,200	-	-
総株主の議決権	-	286,087	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社保有の自己株式46株が含まれております。

【自己株式等】

2025年10月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(自己保有株式) 株式会社グッドコ ムアセット	東京都新宿区西新 宿七丁目20番1号	1,887,500	-	1,887,500	6.18
計	-	1,887,500	-	1,887,500	6.18

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2024年9月12日)での決議状況 (取得期間 2024年9月13日~2025年9月12日)	900,000	765,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	823,000	764,911,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	77,000	88,500
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	8.56	0.01
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	8.56	0.01

(注) 当期間における取得自己株式には、2026年1月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式は含まれてありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	-	-
当期間における取得自己株式	535	-

(注) 1. 当期間における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得によるものです。
2. 当期間における取得自己株式には、2026年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取請求及び譲渡制限付株式の無償取得による株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	581,959	599,999,729	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	71,728	67,065,680	-	-
保有自己株式数	1,887,546	-	1,888,081	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2026年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取請求及び譲渡制限付株式の無償取得による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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35%を目標に毎期配当していくことを基本方針としております。

なお、内部留保資金につきましては、経営基盤の強化及び事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

また、株主に対する利益還元の重要性を踏まえた上で、基本方針を継続し、業績向上に伴って株主への利益配当の内容を充実していくことを利益配当政策の基本といたします。

加えて、配当のみならず、株価上昇によるT S R（株主総利回り）の拡大を重視してまいります。

当社は、中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、配当については年1回の期末配当ならびに業績に応じて中間配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

上記の方針に基づき、当事業年度の期末配当は、1株当たり45円を2026年1月29日開催予定の定時株主総会にて決議する予定であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2026年1月29日 定時株主総会決議(予定)	1,289	45.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の効率性と適法性を同時に確保しつつ、健全に発展するために必要な企業統治体制の整備や施策を実施することであり、Purposeである「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」を実現するためにも、株主や顧客をはじめとする利害関係者に対して公正かつ中立的な姿勢を保持・充実していくことが経営上の重要な課題であると認識しております。このためにも、コンプライアンスを重視した経営及びこれを実践するためのコーポレート・ガバナンス体制の確立が必要であり、今後も経営の透明性、迅速性、公正性及び健全性の向上を図っていく所存あります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、機関設計として、監査役会設置会社制度を採用しております。

当社が、監査役会設置会社制度を採用する理由としては、社外取締役を含む取締役会による監督機能に加え、監査役会が独立の機関として取締役の職務の執行に対する監査が機能する体制とすることで、経営の改善及び刷新を必要に応じて機動的に行えると判断しているためであります。

A . 取締役会

当社の取締役会は、本書提出日現在、6名（うち社外取締役4名）で構成されております。取締役会は原則として毎月1回開催し、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しており、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。また、代表取締役社長をはじめとする取締役のほか、執行役員を選任しており、実効性の高い業務執行体制の構築に努めております。

なお、2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社の取締役会は、取締役7名（うち社外取締役5名）で構成される予定であります。

B . 監査役会

当社の監査役会は、本書提出日現在、常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。監査役会は原則として毎月1回開催されております。全監査役が取締役会に出席しており、取締役の業務執行状況等について必要に応じて意見を述べる等、実効性のある監査に努めています。また、全監査役は指名・報酬委員会、リスク・コンプライアンス委員会及び独立社外取締役会にも出席しており、意思決定プロセスの妥当性の検証を行っております。なお、常勤監査役については、前述の機関への参加に加え、経営会議にも出席しております。

また、監査役会は、会計監査人と四半期ごと及び必要に応じて個別にミーティングを実施し、監査役は内部監査担当である経営管理部と必要に応じてミーティングを行い、経営管理部は会計監査人と内部統制の意見交換を行う等、監査結果の報告、情報の共有化、意見交換等を行い、三者連携の強化に努めています。

C . 指名・報酬委員会

当社の指名・報酬委員会は、本書提出日現在、取締役会の決議によって選任された社外取締役4名及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。当委員会は原則として1年に3回以上開催しており、委員全員を社外役員として、指名・報酬に係る事項等について独立性をもって審議し、客観的な助言に基づく活動を通じて適切な経営体制の構築に努めています。

なお、2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社の指名・報酬委員会は、社外取締役5名及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成される予定であります。

D . リスク・コンプライアンス委員会

当社のリスク・コンプライアンス委員会は、本書提出日現在、取締役6名（うち社外取締役4名）及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。当委員会は、四半期ごと及び必要に応じて臨時に開催しており、リスクやコンプライアンスの体制整備及び問題や改善点等の把握に努めています。

なお、2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社のリスク・コンプライアンス委員会は、取締役7名（うち社外取締役5名）及び常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成される予定であります。

E . サステナビリティ委員会

当社のサステナビリティ委員会は、本書提出日現在、取締役 2 名及び常勤監査役 1 名で構成されております。当委員会は、委員長を代表取締役社長とし、1 年に 4 回以上開催するほか、必要に応じて開催することとしており、当社グループのサステナビリティに関する重要課題や推進方針等を継続的に協議することを目的としております。

なお、2026年 1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役 7 名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社のサステナビリティ委員会の構成及び委員長に変更はありません。

F . 独立社外取締役会

当社の独立社外取締役会は、本書提出日現在、社外取締役 4 名で構成されております。独立社外取締役会は、年に 1 回以上開催されており、東京証券取引所が定めるコーポレートガバナンス・コードに基づき、取締役会全体の実効性について分析及び評価することで取締役会の機能の向上を図っております。

なお、2026年 1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役 7 名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社の独立社外取締役会は、社外取締役 5 名で構成される予定であります。

G . 経営会議

当社の経営会議は、本書提出日現在、取締役 2 名、常勤監査役 1 名で構成されております。経営会議は、代表取締役社長の諮問機関として必要に応じて適宜開催しており、「経営会議規程」に定められた経営上重要な事項を決定しております。経営会議で決議された事項については、取締役会で報告をすることとしており、業務執行に関する連携を図るとともに適正かつ効率的な経営活動に努めております。

なお、2026年 1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役 7 名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社の経営会議の構成及び委員長に変更はありません。

(a)本書提出日現在の構成員の状況

本書提出日（2026年 1月28日）現在の機関ごとの構成員は、以下のとおりであります。

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名・報酬委員会	リスク・コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会	独立社外取締役会	経営会議
代表取締役社長	長嶋 義和							
専務取締役	東 真生樹							
社外取締役	松山 昌司							
社外取締役	小田 香織							
社外取締役	野間 幹晴							
社外取締役	杉山 央							
常勤社外監査役	向江 弘徳							
社外監査役	秋元 創一郎							
社外監査役	小泉 始							

（注） は議長又は委員長、 は構成員、 は出席者を表します。

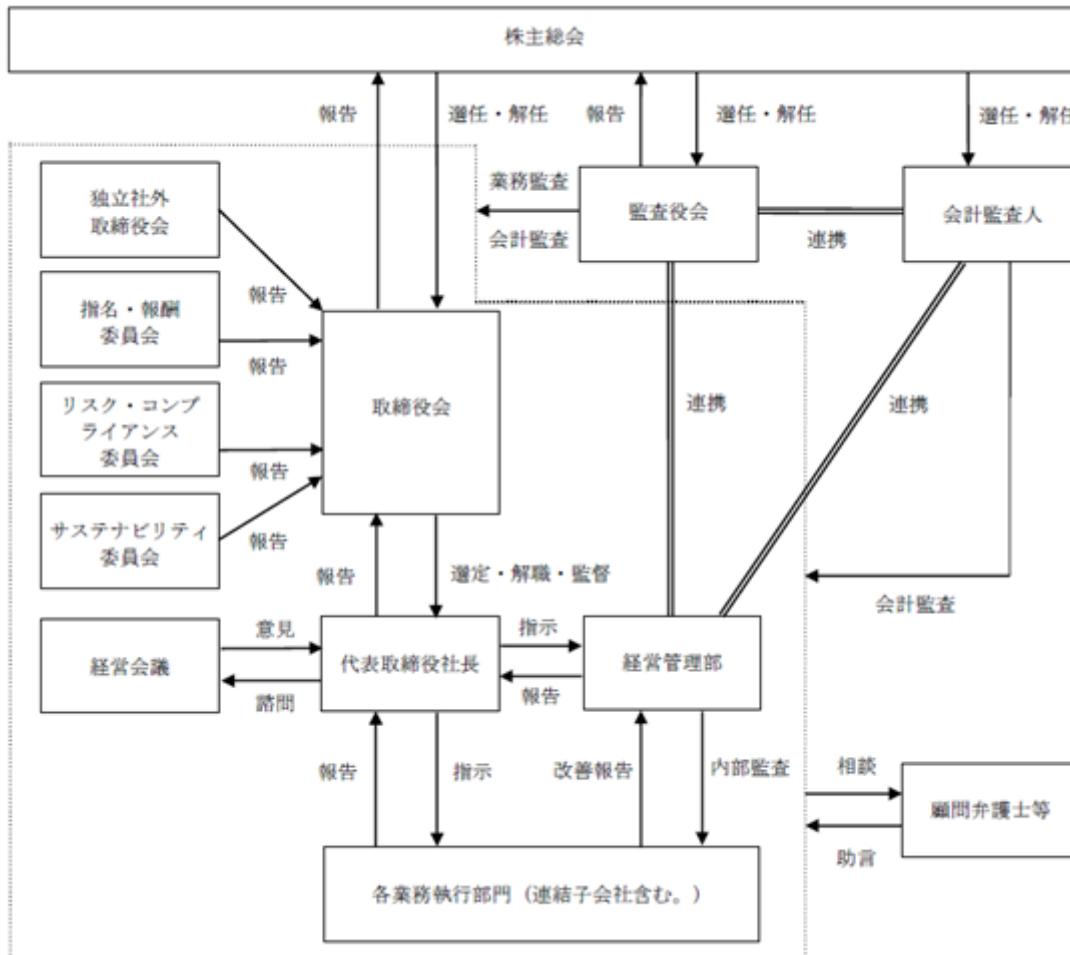
(b) 第20回定時株主総会後の構成員の状況

2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しており、当該決議が承認可決された場合の機関ごとの構成員は、以下のとおりとなる予定であります。

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名・報酬委員会	リスク・コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会	独立社外取締役会	経営会議
代表取締役社長	長嶋 義和							
専務取締役	東 真生樹							
社外取締役	松山 昌司							
社外取締役	小田 香織							
社外取締役	野間 幹晴							
社外取締役	杉山 央							
社外取締役	茂田井 純一							
常勤社外監査役	向江 弘徳							
社外監査役	秋元 創一郎							
社外監査役	小泉 始							

(注) は議長又は委員長、 は構成員、 は出席者を表します。

会社の機関と内部統制システムを図式化すると、以下のとおりとなります。



企業統治に関するその他の事項

A . 内部統制システムの整備状況、リスク管理体制の整備の状況及び子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定される「取締役の職務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の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制」（以下「内部統制システム」といいます。）構築の基本方針を取締役会で定めております。

(a) 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

ア . 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。

イ . 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。

ウ . 取締役及び使用人は、「Purpose」及び「行動規範」に基づいて行動し、採用・教育部は、必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙及び教育研修を実施する。

エ . 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。

オ . 法令・定款等に違反する事實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。

カ . 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 取締役の職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

- ア . 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。
- イ . 取締役の職務が効率的に行われるよう、「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。

(e) 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。

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

- ア . 監査役は、経営管理部の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役等の指揮命令は受けない。

イ . 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。

(g) 監査役の職務を補助すべき使用者に対する指示の実効性に関する事項

当社は、補助使用者に関して、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。

(h) 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

ア . 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。

イ . 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。

(i) 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

ア . 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。

イ . 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。

ウ . 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。

エ . 監査役が、その職務執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務執行に必要でないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。

B . 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く。）、監査役及び会計監査人は、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。なお、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あります。

これは、取締役、監査役及び会計監査人が職務を遂行するに当たり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的としております。

C . 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に、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。

D . 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款で定めております。

E . 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって選任する旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

F. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

G. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

(a) 中間配当の決定機関

当社は、剰余金の配当について、株主への利益還元機会の充実を図るため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年4月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(b) 自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的とするものであります。

H. 株式会社の支配に関する基本方針について

当社は現時点では、当該基本方針及び買収への対応方針につきましては、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。

I. 取締役会等の活動状況

当事業年度における取締役会及び指名・報酬委員会の活動状況は、以下のとおりであります。

(a) 取締役会

ア. 開催回数及び出席状況

役職名	氏名	出席状況
代表取締役社長	長嶋 義和	28 / 28回 (100.0 %)
専務取締役	東 真生樹	28 / 28回 (100.0 %)
取締役	森本 周大郎	27 / 28回 (96.4 %)
社外取締役	松山 昌司	27 / 28回 (96.4 %)
社外取締役	小田 香織	28 / 28回 (100.0 %)
社外取締役	野間 幹晴	28 / 28回 (100.0 %)
社外取締役	杉山 央	20 / 20回 (100.0 %)
常勤社外監査役	向江 弘徳	24 / 28回 (85.7 %)
社外監査役	秋元 創一郎	26 / 28回 (92.9 %)
社外監査役	小泉 始	27 / 28回 (96.4 %)

(注) 1. 杉山央氏は、新任の取締役であり、2025年1月30日開催の第19回定時株主総会により選任されております。

2. 森本周大郎氏は、2025年10月31日をもって取締役を辞任いたしました。

イ. 具体的な検討内容

- ・経営計画の策定
- ・株主還元や資本政策
- ・業務執行に関する事項
- ・サステナビリティに関する取り組み
- ・I R 活動に関する事項（機関投資家との対話状況等）
- ・不動産ファンド事業に関する事項
- ・M & A に関する事項

(b) 指名・報酬委員会

ア. 開催回数及び出席状況

役職名	氏名	出席状況
社外取締役	松山 昌司	3 / 3 回 (100.0%)
社外取締役	小田 香織	3 / 3 回 (100.0%)
社外取締役	野間 幹晴	3 / 3 回 (100.0%)
常勤社外監査役	向江 弘徳	3 / 3 回 (100.0%)
社外監査役	秋元 創一郎	3 / 3 回 (100.0%)
社外監査役	小泉 始	3 / 3 回 (100.0%)

イ. 具体的な検討内容

- ・指名・報酬委員会の委員長の選定
- ・取締役の選解任の検討
- ・取締役の報酬決定に用いる業績評価の検討
- ・取締役の報酬等の審議

(2) 【役員の状況】

役員一覧

a . 本書提出日現在の当社の役員の状況

本書提出日(2026年1月28日)現在の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性8名 女性1名(役員のうち女性の比率11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	長嶋 義和	1969年12月5日生	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 2004年7月 同社取締役営業部長 2004年12月 株式会社アプロード入社営業部長 2005年11月 当社入社営業部長 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) 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) 2020年9月 株式会社ルームパンクインシュア取締役 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) 2023年3月 株式会社ルームパンクインシュア代表取締役社長(現任)	(注)3	5,147,296
専務取締役 管理本部長	東 真生樹	1986年7月23日生	2005年3月 株式会社アプロード入社 2006年3月 当社入社 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 2014年1月 株式会社グッドコム取締役(現任) 2014年1月 当社取締役執行役員総務・人事教育部長 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 2017年1月 当社取締役管理本部長兼総務・人事部長 2020年2月 株式会社キャピタルサポートコンサルティング取締役(現任) 2020年9月 株式会社ルームパンクインシュア取締役(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 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) 2023年1月 当社常務取締役管理本部長 2024年1月 当社専務取締役管理本部長 2024年6月 当社専務取締役管理本部長兼総務・人事部長 2025年11月 当社専務取締役管理本部長(現任)	(注)3	24,594
取締役	松山 昌司	1973年5月4日生	1997年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 2001年4月 公認会計士登録 2006年7月 松山公認会計士事務所開設代表(現任) 2007年8月 あすなろ監査法人設立代表社員(現任) 2008年6月 ぶらっとホーム株式会社社外監査役(現任) 2009年10月 当社社外監査役 2018年1月 当社社外取締役(現任)	(注)3	156,620
取締役	小田 香織	1972年5月13日生	2001年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 2005年4月 公認会計士登録 2012年3月 株式会社オルトプラス常勤社外監査役 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 2018年7月 株式会社Kaizen Platform常勤社外監査役(現任) 2019年1月 当社社外監査役 2022年1月 当社社外取締役(現任) 2024年12月 PRONI株式会社社外監査役(現任)	(注)3	267

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	野間 幹晴	1974年11月6日生	2002年4月 横浜市立大学商学部専任講師 2003年10月 横浜市立大学商学部助教授 2004年10月 一橋大学大学院国際企業戦略研究科助教授 2007年4月 一橋大学大学院国際企業戦略研究科准教授 2016年6月 株式会社パンダイナムコホールディングス社外取締役 2018年4月 一橋大学大学院経営管理研究科准教授 2019年4月 一橋大学大学院経営管理研究科教授(現任) 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) 2022年1月 当社社外取締役(現任)	(注)3	320
取締役	杉山 央	1980年1月23日生	2004年10月 弁護士登録 2004年10月 AZX総合法律事務所入所 2009年4月 札幌中央法律事務所入所 2009年11月 赤れんが法律事務所開設(現弁護士法人赤れんが法律事務所)代表(現任) 2012年10月 北海道石油業厚生年金基金理事長 2014年1月 当社社外取締役 2014年1月 株式会社エコノス社外取締役 2014年11月 株式会社ACT NOW代表取締役 2015年5月 株式会社北の達人コーポレーション社外取締役 2018年5月 北海道石油業厚生年金基金代表清算人(現任) 2025年1月 当社社外取締役(現任)	(注)4	69,920
常勤監査役	向江 弘徳	1959年10月22日生	1984年4月 東洋証券株式会社入社 2002年3月 同社引受審査室長 2008年4月 同社公開支援部長 2013年1月 当社常勤社外監査役(現任) 2013年1月 株式会社グッドコム社外監査役(現任) 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) 2020年9月 株式会社ルームバンクインシュア監査役(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)	(注)5	69,604
監査役	秋元 創一郎	1968年5月8日生	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 2020年1月 当社社外監査役(現任)	(注)5	-
監査役	小泉 始	1978年3月3日生	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 いづみ法律事務所開設代表(現任) 2021年8月 エレベーターコミュニケーションズ株式会社社外監査役(現任) 2024年1月 当社社外監査役(現任)	(注)5	-
計					5,468,621

- (注) 1 . 取締役松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏及び杉山央氏の各氏は、社外取締役であります。また、当社は、各氏を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。
- 2 . 監査役向江弘徳氏、秋元創一郎氏及び小泉始氏の各氏は、社外監査役であります。また、当社は、各氏を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。
- 3 . 2024年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2025年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 . 2025年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2025年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 . 2024年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2027年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 . 当社は、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、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は、以下のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
安田 正利	1967年6月19日生	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 2020年3月 G-FACTORY株式会社社外取締役（監査等委員）（現任）	-

b . 第20回定時株主総会及び直後に開催が予定される取締役会後の状況

2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」及び「補欠監査役1名選任の件」を提案しており、当該決議が承認可決されると、当社の役員の状況及びその任期は、以下のとおりとなる予定であります。

男性9名 女性1名（役員のうち女性の比率10.0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	長嶋 義和	1969年12月5日生	「a . 本書提出日現在の当社の役員の状況」参照	(注)3	5,147,296
専務取締役 管理本部長	東 真生樹	1986年7月23日生	「a . 本書提出日現在の当社の役員の状況」参照	(注)3	24,594
取締役	松山 昌司	1973年5月4日生	「a . 本書提出日現在の当社の役員の状況」参照	(注)3	156,620
取締役	小田 香織	1972年5月13日生	「a . 本書提出日現在の当社の役員の状況」参照	(注)3	267
取締役	野間 幹晴	1974年11月6日生	「a . 本書提出日現在の当社の役員の状況」参照	(注)3	320
取締役	杉山 央	1980年1月23日生	「a . 本書提出日現在の当社の役員の状況」参照	(注)3	69,920
取締役	茂田井 純一	1974年3月19日生	1996年4月 朝日監査法人（現有限責任あづさ監査法人）入所 1998年4月 公認会計士登録 2005年9月 クリフィックス税理士法人入所 2006年3月 税理士登録 2006年6月 株式会社スタートトゥデイ（現株式会社ZOZO）社外監査役 2008年12月 株式会社アカウンティング・アシスト代表取締役（現任） 2015年3月 株式会社ビジョン社外監査役（現任） 2016年3月 フィーチャ株式会社社外監査役 2016年4月 サイバーエリアリサーチ株式会社（現株式会社Geolocation Technology）社外監査役（現任） 2018年9月 フィーチャ株式会社社外取締役 2021年6月 gooddaysホールディングス株式会社社外取締役 2024年3月 クックパッド株式会社社外取締役（現任）	(注)3	-
			計		5,468,621

- (注) 1 . 取締役松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏、杉山央氏及び茂田井純一氏の各氏は、社外取締役であります。また、当社は、各氏を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います。
- 2 . 監査役向江弘徳氏、秋元創一郎氏及び小泉始氏の各氏は、社外監査役であります。また、当社は、各氏を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います。
- 3 . 2026年1月29日開催予定の定時株主総会終結の時から、2026年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 . 2024年1月30日開催の定時株主総会終結の時から、2027年10月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5. 2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会後の取締役及び監査役のスキル・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							
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							
杉山 央	社外取締役		男性							
茂田井 純一	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							
小泉 始	社外監査役		男性							

6. 当社は、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、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は、以下のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
安田 正利	1967年6月19日生	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）	

7. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、意思決定・業務執行の監督機能と事業部内の業務執行機能を明確に区分し、経営効率の向上を図るために、執行役員制度を導入しております。

2026年1月29日開催予定の第20回定時株主総会直後に開催が予定される取締役会後の執行役員は、以下のとおりとなる予定であります。

役名	職名	氏名
上席執行役員	ウェルス・マネジメント本部長	栗原 堅
上席執行役員	経理・財務部長	川崎 信幸
上席執行役員	採用・教育部長	藤澤 恒志朗
執行役員	総務・人事部長	川村 尊亮
執行役員	コーポレート事業部長	鈴木 晃
執行役員	経営企画部長	古内 謙
執行役員	開発事業部長	長嶋 佑哉
執行役員	経理・財務部副部長	岩倉 一生

社外役員の状況

本書提出日現在の当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の松山昌司氏は、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けることが期待できることから、社外取締役として選任しております。

社外取締役の小田香織氏は、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けることが期待できることから、社外取締役として選任しております。

社外取締役の野間幹晴氏は、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サステナビリティ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けることが期待できることから、社外取締役として選任しております。

社外取締役の杉山央氏は、弁護士として企業法務に関する知見、また、会社経営の経験を有しているため、主にコンプライアンスの観点から経営の透明性の向上及び監督機能の強化につながるものと判断し、社外取締役として選任しております。

社外監査役の向江弘徳氏は、過去に、証券会社でアンダーライティング業務に携わっていた経験があり、当該業務を通じて培った経験及び見地を当社の経営全般の監視に活かしていただけることが期待できることから、社外監査役として選任しております。

社外監査役の秋元創一郎氏は、公認会計士としての財務・会計に関する専門的知識と豊富な監査経験を有しており、それら知識と経験を当社の監査体制の強化に活かしていただけることが期待できることから、社外監査役として選任しております。

社外監査役の小泉始氏は、弁護士としての専門的な知識と豊富な経験を有しており、それら知識と経験を当社の監査体制の強化に活かしていただけることが期待できることから、社外監査役として選任しております。

また、2026年1月29日開催予定の第20期定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決された場合、茂田井純一氏が社外取締役として新たに選任される予定であります。同氏は、公認会計士及び税理士としての専門的な見地から、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、複数の上場企業の社外役員としての豊富な経験や、会社経営者としての幅広い視野等を当社の経営全般に活かしていただけることが期待できることから、社外取締役として選任しております。

なお、社外取締役の松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏、杉山央氏及び社外監査役の向江弘徳氏は、当社の株式を保有しておりますが、各氏と当社の間には人的関係、前述以外の資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外監査役の秋元創一郎氏、小泉始氏の各氏は、当社との間で人的関係、資本的関係又は取引関係その他の特別な利害関係はありません。

なお、社外取締役の茂田井純一氏は、同氏が所属する会社との間で顧問契約を締結しておりましたが、同氏の取締役就任と同時に契約を解除しており、当社との間に人的関係、資本的関係、取引関係及びその他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役及び社外監査役に関しては、東京証券取引所の定める独立性基準及び当社の定める独立性基準を踏まえ、一般株主と利益相反の生じるおそれがないことを基本的な考え方として候補者を選定しております。各社外取締役及び各社外監査役は、当該基準を満たしているため、東京証券取引所に独立役員として届け出しております。

なお、当社の定める独立性基準については、以下のとおりであります。

「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年間において、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%以上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。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、取締役会にて公正かつ客観的に意見を述べているほか、取締役会における議論に積極的に参加し貢献することを目的として、情報交換や認識の共有を図るための意見交換会を定期的に開催しております。

また、定期及び必要に応じて開催されるリスク・コンプライアンス委員会では、内部監査及び内部統制の状況や結果に関する報告を受ける機会を設けております。

なお、社外監査役は、監査役会にて情報の共有を行うとともに、内部監査部門や会計監査人との連携を適宜図ることで監査計画、実施状況及び監査結果について定期的に意見交換等を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、常勤監査役 1 名を含む監査役 3 名（いずれも社外監査役）で構成されており、いずれも東京証券取引所の定める独立役員に指定されております。

監査役監査については、監査役は、取締役会や各会議体へ参加の上、取締役の職務執行状況を監視し、必要に応じて意見を述べ、取締役の職務執行の適法性監査や計算書類等に関する会計監査を行っており、監査結果については監査役会に報告しております。

なお、社外監査役の秋元創一郎氏は公認会計士であり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において、監査役会を原則毎月 1 回開催しており、個々の監査役の出席状況については、以下のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
向江 弘徳	13	10
秋元 創一郎	13	13
小泉 始	13	12

（監査役会における具体的な検討事項）

- ・監査方針及び監査計画
- ・会計監査人の評価及び再任の適否ならびに報酬の相当性
- ・事業計画の進捗状況
- ・内部統制システムの監視、評価
- ・不動産ファンド事業の進捗状況
- ・M & A の進捗状況

（常勤監査役による監査活動）

監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査役を中心に計画的な監査を実施しております。年 4 回以上行う外部会計監査人との会合に全監査役が出席し、監査の実施方法とその内容等についての情報交換を行うほか、常勤監査役は会計監査人だけでなく、内部監査担当である経営管理部その他関連部門と連携することで適宜情報交換を行うことにより、監査実施状況の把握・評価を行い、独立性と専門性の有無についても確認を行っております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の組織として経営管理部 4 名が「内部監査規程」に基づき、内部管理体制の適正性、有効性について、評価及び検証を行っております。内部監査結果については、代表取締役社長に報告し、全役員が参加するリスク・コンプライアンス委員会で報告しております。

会計監査人である E Y 新日本有限責任監査法人とは、監査結果講評時等に監査役及び経営管理部長が同席し、必要に応じて意見交換を行っております。

当社では、それぞれの監査の実効性を高め、有機的な連携・相互補完を図るため、監査役会と会計監査人は四半期ごと及び必要に応じて個別にミーティングを実施し、監査役は内部監査担当である経営管理部と必要に応じてミーティングを行い、経営管理部は会計監査人と内部統制の意見交換を行う等、適宜、監査結果の報告、情報の共有化、意見交換等を行い、三者連携の強化に努めております。

会計監査の状況

A . 監査法人の名称

E Y 新日本有限責任監査法人

B . 繼続監査期間

12年間

C . 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 公認会計士 奥見 正浩

指定有限責任社員 公認会計士 江下 聖

D . 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士 19 名、その他 11 名であります。

E . 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会は、当社が定める「会計監査人選定基準」に従い、公益社団法人日本公認会計士協会が定めた上場監査事務所登録制度において上場監査事務所として登録されていること及び監査の効率性、実務経験、監査役との連携方法の適性等の当社に対する監査体制を踏まえた上で、監査法人の選定を判断しております。

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。

F . 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。評価については、前述の監査法人の選定方針に記載した当社が定める「会計監査人選定基準」に基づき、監査のサポート体制や具体的な監査実施方法の妥当性等、監査の体制及び監査の実施領域と監査実施計画との整合性及び積算の合理性等の監査報酬見積費用の観点から評価しております。

これらの評価の結果、E Y新日本有限責任監査法人は会計監査人としての職務執行に問題ないと判断しております。

G . 監査法人の異動

該当事項はありません。

監査報酬の内容等

A . 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	41,600	-	45,100	-
連結子会社	-	-	-	-
計	41,600	-	45,100	-

B . 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

該当事項はありません。

C . その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

D . 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

該当事項はありません。

E . 監査報酬の決定方針

監査報酬については、当社の事業規模及び事業特性、監査報酬の見積り内容等を総合的に勘案し、決定しております。

F . 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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上で、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。

(4) 【役員の報酬等】

役員等の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

A . 決定方針の決定の方法

当社は2021年12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、改訂しております。

当該方針の決議及び改訂に際しては、指名・報酬委員会の諮問、答申を経ることとしております。

B . 決定方針の内容の概要

(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、毎年の定期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。

C . 取締役の個別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

当事業年度分における役員報酬は固定報酬及び株式報酬で、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。

D . 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

(取締役)

当社の取締役の報酬限度額は、2013年1月31日開催の第7回定期株主総会において、年額2億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人としての給与は含めない。）と決議いただいております。当該株主総会終結時の取締役の員数は4名であります。

また、2022年1月27日開催の第16回定期株主総会で取締役（社外取締役を除く。）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（以下、取締役に対する譲渡制限付株式付与のための報酬枠を「取締役株式報酬枠」といいます。）。当該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。

上記に加えて、2025年1月30日開催の第19回定期株主総会で社外取締役に対する譲渡制限付株式報酬制度を導入し、取締役株式報酬枠の内枠で、総額を年額2千万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での取締役の員数は7名（社外取締役4名を含みます。）、うち対象取締役は4名であります。

(監査役)

当社の監査役の報酬限度額は、2013年1月31日開催の第7回定時株主総会で年額3千万円以内と決議いたしました。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。

また、2025年1月30日開催の第19回定時株主総会で監査役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1千万円以内と決議いたしました。当該株主総会終結時点での監査役の員数は3名、うち対象監査役は3名であります。

E. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定に関する委員会の手続の概要

当社は、取締役会の諮問機関として、独立社外役員で構成される指名・報酬委員会を設置しております。

各取締役の報酬又はその算定方法の決定については、指名・報酬委員会の諮問、答申を経て、取締役会で決定しております。

F. 当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会及び委員会等の活動内容

当事業年度における取締役会及び委員会等の活動内容としては、指名・報酬委員会を3回開催しております。当委員会においては、前事業年度の実績及び当事業年度の目標等を総合的に評価の上、各取締役の報酬等の額を決定し、その結果を踏まえて、2026年1月29日開催予定の定時株主総会後の取締役会で決議を予定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	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	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役は除く)	197,500	153,483	-	44,017	3
監査役 (社外監査役は除く)	-	-	-	-	-
社外役員	36,185	34,200	-	1,985	7

(注) 1. 取締役(社外取締役は除く)に対する非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬であります。

2. 上表には、2025年10月31日をもって辞任した取締役1名を含んでおります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (千円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(千円)		
				基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等
長嶋 義和	139,563	取締役	提出会社	99,983	-	39,580

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えております。一方、純投資目的以外とは、当社の企業価値の向上及び当社株主の中長期的な利益に繋がる場合と考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

A . 保有方針及び保有の合理性を検証する方法ならびに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、相手企業との関係・提携強化を図る目的で、他の上場会社の株式を保有する場合があります。個別の株式については、保有を継続することが当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断されるか否かについて、毎年取締役会にて検証いたします。

なお、具体的な検証の内容としては、当該企業の価値向上につながるか否か、発行会社における財務の健全性に悪影響を及ぼすか否か及び及ぼす場合にはその影響、当社の企業価値を毀損させる可能性があるか否か等を総合的な観点から合理性を確認しております。

B . 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (千円)
非上場株式	1	751,117
非上場株式以外の株式	2	25,958

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額 (千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	751,117	資本業務提携契約の締結によるもの
非上場株式以外の株式	2	654	取引先の持株会を通じた株式取得及び 保有していた非上場株式の新規上場によるもの

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (千円)
非上場株式	1	-
非上場株式以外の株式	-	-

(注) 非上場株式の減少は、新規上場に伴うものであり、売却価額の発生はありません。

C. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)		
エレベーターコミュニケーションズ株式会社(注)2	7,200	-	連結子会社において、同社との良好な取引関係の維持・強化及び将来的な取引の拡大を目的として保有しております。	無
	24,048	-		
株式会社ジャックス	473	309	当社顧客が利用する住宅ローンの提携先として取引があり、良好な関係・提携強化を目的として、取引先持株会に加入しております。	無
	1,910	1,188		

(注) 1. 当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。

保有を継続することが当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断されるか否か、発行会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に繋がるかどうか等の見地から総合的に判断した結果、現状保有する政策保有株式については、保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

2. 非上場時より保有の同社株式は、2025年4月25日付で札幌証券取引所アンビシャス市場へ新規上場しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年11月1日から2025年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年11月1日から2025年10月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準の内容や変更等の適切な把握及び的確な対応をできるようするため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、情報誌の定期購読及び各種団体が主催する講習会への参加等、積極的な情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,661,993	3 9,543,157
売掛金	1 3,432	1 59,221
有価証券	-	200,000
販売用不動産	3 16,060,175	3 16,730,072
仕掛販売用不動産	3 8,038,304	3 12,792,697
前渡金	1,480,680	1,754,201
その他	1,273,826	1,738,914
貸倒引当金	232,830	238,312
流動資産合計	38,285,581	42,579,954
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	92,086	114,198
減価償却累計額及び減損損失累計額	44,713	52,047
建物及び構築物(純額)	47,373	62,150
その他	55,362	4 76,628
減価償却累計額及び減損損失累計額	32,579	55,864
その他(純額)	22,782	20,764
有形固定資産合計	70,156	82,915
無形固定資産		
のれん	-	200,480
ソフトウェア	1,321	4 4,016
その他	-	42,508
無形固定資産合計	1,321	247,004
投資その他の資産		
投資有価証券	681,884	2,537,076
繰延税金資産	221,112	229,326
その他	199,985	2 612,959
投資その他の資産合計	1,102,983	3,379,362
固定資産合計	1,174,461	3,709,282
資産合計	39,460,042	46,289,236

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	3,142,232	451,265
短期借入金	3 4,066,392	3 6,369,750
1年内償還予定の社債	82,000	62,000
1年内返済予定の長期借入金	3 , 6 3,590,088	3 , 6 3,722,214
返金負債	45,124	67,863
未払法人税等	1,386,051	523,276
賞与引当金	35,094	57,997
工事損失引当金	-	5,375
役員賞与引当金	-	17,000
債務保証損失引当金	91,440	119,887
株主優待引当金	-	310,370
その他	5 906,276	5 1,894,463
流動負債合計	13,344,699	13,601,461
固定負債		
社債	89,000	27,000
長期借入金	3 , 6 12,000,895	3 , 6 17,617,099
繰延税金負債	-	315,165
その他	88,390	182,231
固定負債合計	12,178,285	18,141,495
負債合計	25,522,984	31,742,957
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,944	1,596,565
資本剰余金	1,513,106	1,774,311
利益剰余金	11,775,815	12,115,845
自己株式	947,706	1,306,136
株主資本合計	13,937,159	14,180,584
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	101	15,937
その他の包括利益累計額合計	101	15,937
新株予約権		
非支配株主持分		
純資産合計	13,937,058	14,546,278
負債純資産合計	39,460,042	46,289,236

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
売上高	1 59,753,709	1 54,581,745
売上原価	2 50,860,185	2 46,702,863
売上総利益	8,893,524	7,878,881
販売費及び一般管理費	3 3,441,955	3 4,943,473
営業利益	5,451,568	2,935,408
営業外収益		
受取利息	550	9,782
受取配当金	627	118
受取手数料	3,128	3,542
違約金収入	184,012	207,746
償却債権取立益	2,435	696
その他	15,860	21,087
営業外収益合計	206,615	242,973
営業外費用		
支払利息	529,333	405,643
支払手数料	183,020	169,167
その他	7,588	17,379
営業外費用合計	719,942	592,189
経常利益	4,938,241	2,586,191
特別利益		
固定資産売却益	-	4 1,530
負ののれん発生益	-	5 46,160
特別利益合計	-	47,691
特別損失		
投資有価証券評価損	6 4,300	-
減損損失	7 8,166	-
抱合せ株式消滅差損	8 1,762	-
特別損失合計	14,229	-
税金等調整前当期純利益	4,924,012	2,633,883
法人税、住民税及び事業税	1,628,760	1,186,974
法人税等調整額	24,845	73,291
法人税等合計	1,603,915	1,113,682
当期純利益	3,320,097	1,520,200
非支配株主に帰属する当期純損失()	-	1,128
親会社株主に帰属する当期純利益	3,320,097	1,521,328

【連結包括利益計算書】

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
当期純利益	3,320,097	1,520,200
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	271	16,039
為替換算調整勘定	1,700	-
その他の包括利益合計	1,429	16,039
包括利益	3,321,526	1,536,239
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,321,526	1,537,367
非支配株主に係る包括利益	-	1,128

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,944	1,508,786	9,463,469	958,321	11,609,879
当期変動額					
剰余金の配当			1,007,751		1,007,751
親会社株主に帰属する当期純利益			3,320,097		3,320,097
自己株式の取得				46	46
自己株式の処分		4,319		10,661	14,980
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	4,319	2,312,345	10,615	2,327,280
当期末残高	1,595,944	1,513,106	11,775,815	947,706	13,937,159

(単位:千円)

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	169	1,700	1,531	11,608,348
当期変動額				
剰余金の配当			-	1,007,751
親会社株主に帰属する当期純利益			-	3,320,097
自己株式の取得			-	46
自己株式の処分			-	14,980
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	271	1,700	1,429	1,429
当期変動額合計	271	1,700	1,429	2,328,710
当期末残高	101	-	101	13,937,058

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,944	1,513,106	11,775,815	947,706	13,937,159
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	620	620			1,241
剰余金の配当			1,181,298		1,181,298
親会社株主に帰属する当期純利益			1,521,328		1,521,328
自己株式の取得				764,911	764,911
自己株式の処分		260,584		406,481	667,065
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	620	261,205	340,029	358,430	243,425
当期末残高	1,596,565	1,774,311	12,115,845	1,306,136	14,180,584

(単位：千円)

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	101	101	-	-	13,937,058
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）		-			1,241
剰余金の配当		-			1,181,298
親会社株主に帰属する当期純利益		-			1,521,328
自己株式の取得		-			764,911
自己株式の処分		-			667,065
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減		-		343,832	343,832
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,039	16,039	5,923	-	21,962
当期変動額合計	16,039	16,039	5,923	343,832	609,220
当期末残高	15,937	15,937	5,923	343,832	14,546,278

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,924,012	2,633,883
減価償却費	160,250	93,626
減損損失	8,166	-
のれん償却額	-	10,551
負のれん発生益	-	46,160
貸倒引当金の増減額(は減少)	7,522	36,798
賞与引当金の増減額(は減少)	6,227	8,724
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	17,000
株主優待引当金の増減額(は減少)	-	310,370
工事損失引当金の増減額(は減少)	-	5,375
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	47,003	28,446
固定資産売却損益(は益)	-	1,530
抱合せ株式消滅差損益(は益)	1,762	-
有価証券及び投資有価証券評価損益(は益)	4,300	-
受取利息及び受取配当金	1,177	9,900
支払利息	529,333	405,643
前渡金の増減額(は増加)	245,920	46,874
棚卸資産の増減額(は増加)	17,337,890	825,040
仕入債務の増減額(は減少)	2,654,014	2,772,250
未払消費税等の増減額(は減少)	2,822	12,808
未収消費税等の増減額(は増加)	56,717	387,605
返金負債の増減額(は減少)	55,216	22,739
その他	1,410,512	464,267
小計	26,734,786	1,537,353
利息及び配当金の受取額	658	9,844
利息の支払額	595,981	520,319
法人税等の支払額	343,989	2,133,891
法人税等の還付額	66,273	4,251
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,861,747	1,102,760
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	15,593	352
有形固定資産の売却による収入	-	1,575
貸付金の回収による収入	280	-
有価証券の取得による支出	-	200,000
投資有価証券の取得による支出	680,602	1,831,716
無形固定資産の取得による支出	1,911	44,807
会員権の取得による支出	-	22,804
定期預金の預入による支出	20,028	20,480
定期預金の払戻による収入	20,026	20,028
敷金の差入による支出	-	10,623
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	² 443,682
その他	3,244	1,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	701,073	2,553,912

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(　は減少)	10,619,829	212,458
長期借入れによる収入	21,392,640	30,880,630
長期借入金の返済による支出	31,243,342	27,536,055
社債の償還による支出	82,000	82,000
株式の発行による収入	-	1,241
自己株式の取得による支出	46	764,911
配当金の支払額	1,007,751	1,181,298
新株予約権の発行による収入	-	1,471
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,560,328	1,531,535
現金及び現金同等物に係る換算差額	12	-
現金及び現金同等物の増減額(　は減少)	3,600,358	2,125,137
現金及び現金同等物の期首残高	8,040,953	11,641,964
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の增加額	652	-
現金及び現金同等物の期末残高	11,641,964	9,516,827

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 . 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

9社

連結子会社の名称

株式会社グッドコム

株式会社Livenup Group

株式会社ルームバンクインシュア

株式会社グッドコムアセット投資顧問

株式会社キャピタルサポートコンサルティング

株式会社luxscape (孫会社)

株式会社Footwork (孫会社)

株式会社ジーエーコンサルタント (孫会社)

三京石油化学株式会社 (孫会社)

上記のうち、株式会社Livenup Groupにつきましては、2025年6月5日付でその株式の一部を取得したことにより当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

また、株式会社Livenup Groupの子会社である株式会社luxscape、株式会社Footwork、株式会社ジーエーコンサルタント及び三京石油化学株式会社につきましても、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の数

2社

非連結子会社の名称

一般社団法人ソウ・プラス (孫会社)

シルクル2合同会社 (孫会社)

(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、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表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、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（開示対象特別目的会社関係）」に記載しております。

2 . 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の数

2社

持分法を適用しない非連結子会社の名称

一般社団法人ソウ・プラス (孫会社)

シルクル2合同会社 (孫会社)

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用しない非連結子会社は、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用しておりません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社Livenup Group、株式会社ルームバンクインシュア、株式会社luxscape、株式会社Footwork、株式会社ジーエーコンサルタント及び三京石油化学株式会社の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

棚卸資産

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り下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

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 7年～20年

その他 2年～15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

定額法を採用しております。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

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。

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。

工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、当連結会計年度末における手持受注工事のうち、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事について、その損失見込額を計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

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

ホールセール事業及びリテールセールス事業

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

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

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

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

リアルエステートマネジメント事業

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

なお、家賃債務保証サービスに係る収益については、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。また、不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

Livenup Group事業

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

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

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

その他事業

顧客との契約に基づき新規上場及び上場後R・資本政策に関するコンサルティング受託業務を提供する履行義務を負っております。当該受託業務においては、顧客への履行義務が一定の期間にわたり充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

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

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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。

また、負ののれんについては、当該負ののれんが生じた連結会計年度の利益として処理をしております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

支払利息の取得原価への算入

支払利息については、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、取得原価に算入した支払利息は111,515千円であります。

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、原則として発生時に費用処理しておりますが、居住用賃貸建物である販売用不動産の取得等に係る控除対象外消費税額等については、流動資産に計上し、当該販売用不動産を販売及び引渡した連結会計年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	16,060,175	16,730,072

(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

算出方法及び算出に用いた主要な仮定

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

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(会計方針の変更)
該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを取り入れるのではなく、主要な定めのみを取り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定期

2028年10月期の期首から適用予定期であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(連結決算日後の仕入に関する事項)

連結決算日(2025年10月31日)において、契約又は仕入に関する協定を締結している仕入物件の総額等及び連結決算日後の支払予定期額は、以下のとおりであります。

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 (千円)
仕入総額	34,642,259	27,151,459	15,635,966	-
支払済み手付金	992,830	460,000	-	-
支払予定期額	33,649,429	26,691,459	15,635,966	-

(連結貸借対照表関係)

1 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3.当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報 顧客との契約から生じた債権、返金負債及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
出資金	- 千円	5,000千円
計	-	5,000

3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
現金及び預金	- 千円	135,000千円
販売用不動産	13,334,183	14,102,136
仕掛け販売用不動産	8,028,525	11,497,437
計	21,362,708	25,734,573

(注) 上記のほか、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の担保として、連結上消去されている子会社保有の関係会社株式539,200千円を担保に供しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
短期借入金	3,747,060千円	5,569,750千円
1年内返済予定の長期借入金	2,898,720	2,992,358
長期借入金	10,688,010	15,987,948
計	17,333,790	24,550,056

4 国庫補助金等により固定資産の取得価格から控除した圧縮記帳額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
有形固定資産「その他」	- 千円	1,979千円
ソフトウェア	-	1,375
計	-	3,355

5 「その他」のうち、契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
契約負債	25,510千円	137,515千円

6 財務制限条項

前連結会計年度（2024年10月31日）

(1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部60,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2019年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2020年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を70百万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を70百万円以上とすること。

(2) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部159,400千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2020年10月決算期以降の半期毎の各決算期末における、当社の子会社及び関連会社を含めた連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、前半期における純資産の部の合計額の70%以上に維持すること。

2020年10月決算期以降の半期毎の各決算期末（いずれも直近6カ月）における当社の子会社及び関連会社を含めた連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部120,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2021年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2020年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2021年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を90百万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を90百万円以上とすること。

(4) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部300,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2021年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2022年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を100百万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を100百万円以上とすること。

(5) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部400,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2023年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2022年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2023年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を150百万円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を150百万円以上とすること。

(6) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部500,000千円（当連結会計年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2024年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2023年10月決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2024年10月決算期以降の各年度決算期の末日における当社の単体及び連結の損益計算書において、
経常利益の金額を2期連続で損失としないこと。

決算日を基準として、四半期毎における当社名義の預金の平均残高を200百万円以上に維持すること。
と。加えて、各四半期末日における当社名義の預金残高を200百万円以上とすること。

当連結会計年度（2025年10月31日）

(1) 当社の借入金（借入金残高60,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（連結）の純資産額を2020年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。

経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

(2) 当社の借入金（借入金残高200,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（連結）の純資産額を2021年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。

経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

(3) 当社の借入金（借入金残高300,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（連結）の純資産額を2022年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。

経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

(4) 当社の借入金（借入金残高400,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（連結）の純資産額を2023年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。

経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

(5) 当社の借入金（借入金残高500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（連結）の純資産額を2024年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。

経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

(6) 連結子会社である株式会社Livenup Groupの借入金（借入金残高50,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（連結）の純資産額を2024年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。

営業損益または当期損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

(7) 連結子会社である株式会社luxscapeの借入金（借入金残高305,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（単体）の純資産額を2024年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。

経常損益（単体）につき、2期連続して損失とならないこと。

(8) 連結子会社である株式会社luxscapeの当座貸越契約（極度額900,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。

貸借対照表（単体）の純資産額を2025年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。

当期損益（単体）につき、2期連続して損失とならないこと。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。
顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 売上原価に含まれる引当金繰入額の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
賞与引当金繰入額	5,551千円	4,842千円
債務保証損失引当金繰入額	47,003	28,446
貸倒引当金繰入額	11,122	36,798
工事損失引当金繰入額	-	5,375

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
役員報酬	229,926千円	247,295千円
給与手当	1,073,488	1,092,194
広告宣伝費	196,338	415,017
販売促進費	11,144	89,781
租税公課	637,972	716,871
賞与引当金繰入額	32,704	38,976
役員賞与引当金繰入額	-	17,000
株主優待引当金繰入額	-	310,370

4 固定資産売却益

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

固定資産売却益1,530千円は、有形固定資産「その他」に含まれる車両運搬具の売却によるものであります。

5 負ののれん発生益

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

負ののれん発生益46,160千円は、連結子会社であるLivenup Groupが三京石油化学株式会社の株式を取得し、連結子会社化したことにより発生したものであります。

6 投資有価証券評価損

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

投資有価証券評価損4,300千円は、当社が保有する「投資有価証券」に区分される有価証券のうち、実質価額が著しく低下したものについて、減損処理を実施したものであります。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

7 減損損失

前連結会計年度（自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日）

当連結会計年度において、当社グループは、以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額
東京都新宿区西新宿	事業用資産	ソフトウェア	1,603千円
東京都新宿区西新宿	事業用資産	工具、器具及び備品他	6,562千円

(1) 減損損失の認識に至った経緯

ソフトウェア

連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアについて、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、減損損失を認識しております。

工具、器具及び備品他

連結子会社である株式会社グッドコムアセット投資顧問について、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、減損損失を認識しております。

(2) 資産のグルーピングの方法

資産のグルーピングは、会社又は事業を単位としてグルーピングを行っております。

(3) 回収可能価額の算定方法

ソフトウェア

回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、当該事業の事業計画を基礎とした割引前将来キャッシュ・フローがマイナスのため、回収可能価額をゼロとしております。

工具、器具及び備品他

回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、当該事業の事業計画を基礎とした割引前将来キャッシュ・フローがマイナスのため、回収可能価額をゼロとしております。

当連結会計年度（自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

8 抱合せ株式消滅差損

前連結会計年度（自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日）

抱合せ株式消滅差損1,762千円は、当社の連結子会社である株式会社グッドコムにおいて、2024年1月22日に非連結子会社である株式会社グッドコムナビを吸収合併したことによるものであります。

当連結会計年度（自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
--	--

その他有価証券評価差額金 :

当期発生額	390千円	23,419千円
法人税等及び税効果調整前	390	23,419
法人税等及び税効果額	119	7,380
その他有価証券評価差額金	271	16,039
為替換算調整勘定 :		
当期発生額	1,700	-
その他の包括利益合計	1,429	16,039

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	30,530,400	-	-	30,530,400
合計	30,530,400	-	-	30,530,400
自己株式				
普通株式(注)1,2	1,737,513	50	19,330	1,718,233
合計	1,737,513	50	19,330	1,718,233

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち50株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少のうち19,330株は、役員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年1月30日 定時株主総会	普通株式	1,007,751	35	2023年10月31日	2024年1月31日

(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となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年1月30日 定時株主総会	普通株式	1,181,298	利益剰余金	41	2024年10月31日	2025年1月31日

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	30,530,400	12,800	-	30,543,200
合計	30,530,400	12,800	-	30,543,200
自己株式				
普通株式(注)2,3,4	1,718,233	823,000	653,687	1,887,546
合計	1,718,233	823,000	653,687	1,887,546

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち12,800株は、ストック・オプションの権利行使に伴う新株の発行であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加のうち823,000株は、自己株式の取得によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少のうち581,959株は、株式会社Livenup Groupの株式取得(子会社化)に伴う第三者割当による自己株式の処分によるものであります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少のうち71,728株は、役員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	-	-	-	-	-	-	-
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	5,923
合計		-	-	-	-	-	5,923

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(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
2025年1月30日 定時株主総会	普通株式	1,181,298	41	2024年10月31日	2025年1月31日

(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となるもの
2026年1月29日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定であります。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年1月29日 定時株主総会	普通株式	1,289,504	利益剰余金	45	2025年10月31日	2026年1月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおり
であります。

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)
現金及び預金	11,661,993千円	9,543,157千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	20,028	26,330
現金及び現金同等物	11,641,964	9,516,827

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)

株式の取得により新たに連結子会社となった株式会社Livenup Group及びその子会社の連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに取得のための支出(純額)との関係は、以下のとおりであります。

流動資産	7,203,980千円
固定資産	457,371
のれん	211,031
流動負債	4,860,501
固定負債	1,060,183
新株予約権	4,452
非支配株主持分	347,246
新規取得連結子会社株式の取得価額	1,600,000
現金及び現金同等物	556,317
第三者割当による自己株式減少額	361,878
自己株式処分差益による資本剰余金増加額	238,121
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	443,682

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
1年内	172,377	160,189
1年超	33,653	599,866
合計	206,030	760,055

(貸主側)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

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、原則として短期的な預金等に限定し資金運用しております。資金調達については、銀行等金融機関からの借入や社債の発行により行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、主に不動産流動化に係る特別目的会社への匿名組合出資金等であります。

営業債務である工事未払金、未払法人税等及び未払消費税等は、大半が1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、マンション用地の仕入資金、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

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。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払い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

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。

前連結会計年度（2024年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	1,188	1,188	-
資産計	1,188	1,188	-
(1) 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを含む。)	15,590,983	15,559,420	31,562
(2) 社債 (1年以内に償還予定のものを含む。)	171,000	168,718	2,281
負債計	15,761,983	15,728,139	33,843

当連結会計年度（2025年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券	25,958	25,958	-
資産計	25,958	25,958	-
(1) 長期借入金 (1年内に返済予定のものを含む。)	21,339,313	21,296,965	42,347
(2) 社債 (1年内に償還予定のものを含む。)	89,000	88,205	794
負債計	21,428,313	21,385,171	43,141

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

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

	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
非上場株式	696	751,117
匿名組合出資金	680,000	1,765,000

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2024年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,661,993	-	-	-
合計	11,661,993	-	-	-

当連結会計年度（2025年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	9,543,157	-	-	-
合計	9,543,157	-	-	-

4. 短期借入金、長期借入金及び社債の連結決算日後の返済予定額又は償還予定額

前連結会計年度（2024年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,066,392	-	-	-	-	-
長期借入金	3,590,088	3,976,936	5,580,673	2,081,542	166,164	195,580
社債	82,000	62,000	27,000	-	-	-
合計	7,738,480	4,038,936	5,607,673	2,081,542	166,164	195,580

当連結会計年度（2025年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,369,750	-	-	-	-	-
長期借入金	3,722,214	12,864,629	2,523,865	589,556	463,118	1,175,931
社債	62,000	27,000	-	-	-	-
合計	10,153,964	12,891,629	2,523,865	589,556	463,118	1,175,931

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2024年10月31日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	1,188	-	-	1,188
資産計	1,188	-	-	1,188

当連結会計年度（2025年10月31日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	25,958	-	-	25,958
資産計	25,958	-	-	25,958

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2024年10月31日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	15,559,420	-	15,559,420
社債	-	168,718	-	168,718
負債計	-	15,728,139	-	15,728,139

当連結会計年度（2025年10月31日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	21,296,965	-	21,296,965
社債	-	88,205	-	88,205
負債計	-	21,385,171	-	21,385,171

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

(1) 投資有価証券

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

(2) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2に分類しております。

(3) 社債

社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて計算する方法によっており、レベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1 . その他有価証券

前連結会計年度 (2024年10月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,188	1,334	146
合計	1,188	1,334	146

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 696千円) については、市場価格のない株式等であることから記載しておりません。

当連結会計年度 (2025年10月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	24,048	696	23,351
小計	24,048	696	23,351
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	1,910	1,988	78
(2) 謹渡性預金	2,000,000	2,000,000	-
小計	2,001,910	2,001,988	78
合計	2,025,958	2,002,684	23,273

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 751,117千円) 及び匿名組合出資金 (連結貸借対照表計上額 1,765,000千円) については、市場価格のない株式等であることから記載しておりません。

2 . 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度 (2024年10月31日)

当連結会計年度において、有価証券について4,300千円（その他有価証券の非上場株式）減損処理を行っております。なお、非上場株式の減損処理にあたっては、発行会社の財政状態等を勘案して実質価額の回復可能性を検討し、回復可能性がないと判断されるものについては実質価額まで減損処理を行っております。

当連結会計年度 (2025年10月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1 . ストック・オプションにかかる費用計上額及び科目名

(単位 : 千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 至 2024年10月)	当連結会計年度 (自 2024年11月 至 2025年10月)
販売費及び一般管理費	-	1,471

2 . ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

会社名	提出会社	株式会社Livenup Group (連結子会社)	株式会社Livenup Group (連結子会社)
新株予約権の名称	第3回新株予約権	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 子会社取締役 1名 当社使用人 55名	株式会社Livenup Group 取締役 4名 株式会社Livenup Group 使用人 15名 株式会社Livenup Group 子会社使用人 51名	株式会社Livenup Group 社外協力者 6名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 185,600株 (注)2	普通株式 11,569株	普通株式 112株
付与日	2016年1月27日	2024年10月18日	2024年10月18日
権利確定条件	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. 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。	1. 権利行使時においても、同社又は同社子会社の取締役等の役員又は使用人又は社外協力者であることとする。 2. 同社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場、グロース市場のいずれかの市場に上場した日から行使期間の満了日までのいずれかの営業日ににおいて、同社の時価総額が50億円以上を達成した場合に限り、行使することができる。 3. その他の行使条件については、同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。	1. 権利行使時においても、同社又は同社子会社の取締役等の役員又は使用人又は社外協力者であることとする。 2. 同社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場、グロース市場のいずれかの市場に上場した日から行使期間の満了日までのいずれかの営業日ににおいて、同社の時価総額が50億円以上を達成した場合に限り、行使することができる。 3. その他の行使条件については、同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。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2018年1月28日から 2026年1月27日まで	2026年10月17日から 2034年10月16日まで	2026年10月17日から 2034年10月16日まで

(注) 1 . 株式数に換算して記載しております。

2 . 2014年4月26日付株式分割(1株につき1,000株の割合)、2017年5月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2017年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2020年11月1日付株式分割(1株につき2

株の割合)及び2022年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2025年10月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	株式会社Livenup Group (連結子会社)	株式会社Livenup Group (連結子会社)
新株予約権の名称	第3回新株予約権 (注)1	第1回新株予約権 (注)2	第2回新株予約権 (注)2
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	11,569	112
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	11,569	112
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	12,800	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	12,800	-	-
失効	-	-	-
未行使残	-	-	-

(注)1. 2014年4月26日付株式分割(1株につき1,000株の割合)、2017年5月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2017年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2020年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2022年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 株式会社Livenup Groupは、当連結会計年度より連結の範囲に含めており、前連結会計年度の株数については、企業結合日時点の残高を記載しております。

単価情報

会社名	提出会社	株式会社Livenup Group (連結子会社)	株式会社Livenup Group (連結子会社)
新株予約権の名称	第3回新株予約権(注)	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	97	2,790	2,790
行使時平均株価 (円)	1,507	-	-
付与における公正な評価単価 (円)	-	1,022	1,022

(注)2014年4月26日付株式分割(1株につき1,000株の割合)、2017年5月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2017年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)、2020年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2022年11月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 提出会社における第3回新株予約権については、ストック・オプション付与日時点において、当社株式は未公開株式であったため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源の価値の見積りによっております。

(2) 連結子会社である株式会社Livenup Groupにおける、第1回及び第2回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は、以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
株価変動性（注）1	37.56%	37.56%
予想残存期間（注）2	6年	6年
予想配当（注）3	0円／株	0円／株
無リスク利子率（注）4	0.615%	0.615%

(注) 1. 類似上場企業の株価変動性(年率)の平均値より算定しております。

2. 過去の実績から予想残存期間を見積もることができないため、評価基準日から権利行使期間の中間点までの期間としております。
3. 直近年度の配当実績を参照しております。
4. 予想残存期間に対応する期間の国債利回りとして、評価基準日における6年国債利回りを参照しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- | | |
|---------------------------------|----------|
| (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 | - 千円 |
| (2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 | 18,054千円 |

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	72,163千円	43,614千円
未払事業所税	1,097	1,130
販売用不動産	77,400	92,840
賞与引当金	11,376	19,723
返金負債	13,847	20,381
貸倒引当金	80,534	67,848
債務保証損失引当金	31,628	41,468
未払費用	28,740	14,187
株式報酬費用	12,872	27,772
ソフトウエア減損損失	328	-
投資有価証券評価損	1,316	1,355
繰越欠損金(注)2	150,793	214,303
その他	13,282	97,745
繰延税金資産小計	495,384	642,370
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	273,830	400,819
評価性引当額小計(注)1	273,830	400,819
繰延税金資産合計	221,553	241,551
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	7,335
未収事業税	441	-
連結子会社の時価評価差額	-	315,165
その他	-	4,888
繰延税金負債合計	441	327,389
繰延税金資産純額	221,112	85,838

(注) 1. 評価性引当額が127,467千円増加しております。この増加の主な内容は、当連結会計年度において、株式会社Livenup Group及びその子会社を連結子会社化したことにより評価性引当額が92,702千円増加したことに伴うものであります。

2. 繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2024年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	150,793
評価性引当額	-	-	-	-	-	150,793
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-

(a) 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度（2025年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	214,303
評価性引当額	-	-	-	-	-	214,303
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-

(a) 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	7.6
住民税均等割	0.1	0.1
所得拡大税制	0.7	-
評価性引当額の増減	2.5	4.8
実効税率変更による影響	-	0.4
のれん償却額	-	0.4
その他	0.1	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>32.5</u>	<u>42.2</u>

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度から防衛特別法人税が課されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年11月1日以後開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、従来の30.62%から31.52%に変動いたします。

なお、この税率変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社Livenup Group

事業の内容：グループ会社の経営管理、事業承継、収益不動産投資

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社Livenup Groupは、戸建事業や再販事業などに強みを持つとともに、成長戦略として、不動産関連事業、特に不動産管理会社をM&Aすることにより、管理戸数を増加させ、ストック収入を伸ばす方針であり、また、同社は、過去にM&Aを複数回行っているとともに、M&Aの高い知見を有していることから、当社グループの今後の成長戦略の1つであり、積極的に行うM&Aにおいて、株式会社Livenup Groupの有する当該知見は、当社グループの成長に大きく寄与することが見込まれると判断いたしました。

(3) 企業結合日

2025年6月5日（株式取得日）

2025年6月30日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金及び第三者割当による自己株式を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

80%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金及び第三者割当による自己株式を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の決算日は9月30日ですが、連結決算日との差異が3ヶ月を超えないことから、連結財務諸表の作成にあたっては同日現在の財務諸表を使用しております。なお、みなし取得日を2025年6月30日としているため、当連結会計年度においては、2025年7月1日から2025年9月30日までの業績が含まれております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	1,000百万円
	自己株式	599百万円
取得原価		1,600百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリーに対する報酬・手数料等	187百万円
--------------------	--------

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

211百万円

なお、当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、のれんの金額は暫定的に算定された金額であります。

(2) 発生要因

主として今後の事業展開により期待される将来の超過収益力であります。

(3) 債却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額ならびにその主な内訳

流動資産	7,203百万円
固定資産	517百万円
資産合計	7,721百万円
流動負債	4,860百万円
固定負債	1,060百万円
負債合計	5,920百万円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

概算額の算定が困難であるため、影響額の記載はしておりません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(収益認識関係)

1 . 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

(単位 : 千円)

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

(注) 「ホールセール」の他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡であります。

当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

(単位 : 千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
一時点での移転される財	12,458,303	9,758,066	71,381	2,971,230	2,000	25,260,982
一定の期間にわたり移転される財	-	-	364,453	76,640	41,135	482,229
顧客との契約から生じる収益	12,458,303	9,758,066	435,835	3,047,870	43,135	25,743,211
その他の収益	26,964,241	-	1,867,762	6,530	-	28,838,533
外部顧客への売上高	39,422,544	9,758,066	2,303,597	3,054,401	43,135	54,581,745

(注) 「ホールセール」の他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡であります。

2 . 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 . 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準)」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 顧客との契約から生じた債権、返金負債及び契約負債の残高等

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

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

(単位 : 千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
売掛金（期首残高）	3,025	3,432
売掛金（期末残高）	3,432	59,221
返金負債（期首残高）	100,340	45,124
返金負債（期末残高）	45,124	67,863
契約負債（期首残高）	91,183	25,510
契約負債（期末残高）	25,510	137,515

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「ホールセール」、「リテールセールス」、「リアルエステートマネジメント」、「Livenup Group」及び「その他」の5つを報告セグメントとしております。

「ホールセール」、「リテールセールス」は、ともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「リアルエステートマネジメント」は、当社が販売したマンションの賃貸管理、建物管理業務ならびに顧客に引き渡す前の賃料の受入れ及び家賃債務保証事業であります。「Livenup Group」は、連結子会社である株式会社Livenup Group及びその子会社による、戸建住宅や収益不動産の開発・販売及び中古住宅のリノベーション、賃貸管理事業であります。また、「その他」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及び不動産ファンド事業であります。

当連結会計年度において、株式会社Livenup Group及びその子会社を連結の範囲に含めたことに伴い、報告セグメント「Livenup Group」を新たに追加しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な項目」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりませんが、当該資産にかかる減価償却費については、合理的な基準に従い事業セグメントに配分しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
売上高						
外部顧客への売上高	44,320,244	12,878,099	2,517,835	-	37,530	59,753,709
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	120,169	-	1,200	121,369
計	44,320,244	12,878,099	2,638,004	-	38,730	59,875,079
セグメント利益又は損失()	3,719,579	728,255	1,042,530	-	111,226	5,379,139
その他の項目						
減価償却費	2,535	6,780	348	-	2,509	12,174

(注) 1. 減価償却費の合計額は、連結財務諸表計上額と一致しております。

2. 当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりません。

3. 「ホールセール」には、特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれております。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
売上高						
外部顧客への売上高	39,422,544	9,758,066	2,303,597	3,054,401	43,135	54,581,745
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	111,142	-	1,200	112,342
計	39,422,544	9,758,066	2,414,739	3,054,401	44,335	54,694,087
セグメント利益又は損失()	3,692,619	1,236,406	823,720	318,301	94,472	2,867,159
その他の項目						
減価償却費	3,212	9,239	240	1,994	146	14,833

(注) 1. 減価償却費の合計額は、連結財務諸表計上額と一致しております。

2. 当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりません。

3. 「ホールセール」には、特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれております。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	59,875,079	54,694,087
セグメント間取引消去	121,369	112,342
連結財務諸表の売上高	59,753,709	54,581,745

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,379,139	2,867,159
セグメント間取引消去	72,429	68,248
連結財務諸表の営業利益	5,451,568	2,935,408

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
首都圏レジ2 合同会社	9,624,437	ホールセール

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
首都圏レジ3 合同会社	11,170,000	ホールセール
首都圏レジ4 合同会社	15,794,241	ホールセール

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

(単位 : 千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステートマネジメント	Livenup Group	その他	合計
減損損失	-	-	1,603	-	6,562	8,166

- (注) 1 . 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」で使用しているソフトウエア1,603千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値とともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。
- 2 . 報告セグメント「その他」で使用している工具器具及び備品3,562千円及びソフトウエア3,000千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値とともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】
前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）
報告セグメント「Livenup Group」において、2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupの株式を取得したことにより、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。これにより、のれんが211,031千円発生しております。
なお、当該のれんの金額は、当連結会計年度末において取得原価の配分が完了していないため、暫定的な会計処理によって算定された金額であります。

(単位 : 千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステートマネジメント	Livenup Group	その他	合計
当期償却額	-	-	-	10,551	-	10,551
当期末残高	-	-	-	200,480	-	200,480

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】
前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）
報告セグメント「Livenup Group」において、三京石油化学株式会社の株式を取得し連結子会社化したことにより、負ののれんが発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当連結会計年度において46,160千円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

1. 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（開示対象特別目的会社関係）

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）を利用してあります。

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上で、当該不動産の運用を目的とする任意組合を組成しております。当該不動産の賃貸損益及び売却損益等は、投資家に帰属します。

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

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

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025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）	48,550千円	47,641千円
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 2023年11月1日 至 2024年10月31日）及び当連結会計年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）ともに、取引金額及び取引残高に重要性がないため、記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
1 株当たり純資産額	483.72円	495.42円
1 株当たり当期純利益	115.26円	53.30円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	115.21円	53.28円

(注) 1 . 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,320,097	1,521,328
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,320,097	1,521,328
普通株式の期中平均株式数(株)	28,806,009	28,542,700
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	11,254	11,162
(うち新株予約権(株))	(11,254)	(11,162)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	連結子会社 株式会社Livenup Group発行 ストック・オプション 2 種類 合計 11,681個 目的となる株式の種類及び 子会社の普通株式 合計 11,681株

2 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	13,937,058	14,546,278
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	349,756
(うち非支配株主持分(千円))	(-)	(343,832)
(うち新株予約権(千円))	(-)	(5,923)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	13,937,058	14,196,522
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	28,812,167	28,655,654

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
株式会社グッドコムアセット	第2回無担保社債	2019年12月25日	111,000 (42,000)	69,000 (42,000)	0.45	なし	2026年12月25日
株式会社グッドコムアセット	第3回無担保社債	2021年2月25日	60,000 (40,000)	20,000 (20,000)	0.20	なし	2026年2月25日
合計	-	-	171,000 (82,000)	89,000 (62,000)	-	-	-

(注) 1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は、次のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
62,000	27,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,066,392	6,369,750	2.159	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,590,088	3,722,214	1.803	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	12,000,895	17,617,099	1.812	2026年11月～ 2038年2月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	19,657,375	27,709,063	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額は、次のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	12,864,629	2,523,865	589,556	463,118

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	19,227,410	54,581,745
税金等調整前中間(当期)純利益(千円)	1,560,518	2,633,883
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(千円)	1,047,190	1,521,328
1株当たり中間(当期)純利益(円)	36.78	53.30

訴訟等

当社は、株式会社リバティより、不動産売買に関する取引に関し、損害賠償請求の訴訟を提起されております。当社は、同社が主張する法的責任を一切負うものではないとの認識であり、本訴訟において、全面的な棄却を求め、積極的に争ってまいります。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位 : 千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,656,732	7,078,800
有価証券	-	200,000
販売用不動産	1 16,060,175	1 15,200,012
仕掛販売用不動産	1 8,038,304	1 8,361,084
貯蔵品	25,071	31,022
前渡金	1,480,680	1,566,260
前払費用	100,864	152,751
その他	2 826,253	2 1,123,687
流動資産合計	<u>37,188,082</u>	<u>33,713,620</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物	45,594	41,170
構築物	575	502
車両運搬具	1,786	1,189
工具、器具及び備品	20,996	14,338
有形固定資産合計	<u>68,951</u>	<u>57,201</u>
無形固定資産		
ソフトウェア	1,175	2,309
無形固定資産合計	<u>1,175</u>	<u>2,309</u>
投資その他の資産		
投資有価証券	681,884	2,537,076
関係会社株式	1 94,025	1,877,854
出資金	3,510	4,510
長期前払費用	9,385	2,610
繰延税金資産	584,149	591,825
敷金及び保証金	158,094	158,404
その他	24,414	46,668
投資その他の資産合計	<u>1,555,464</u>	<u>5,218,949</u>
固定資産合計	<u>1,625,591</u>	<u>5,278,460</u>
資産合計	<u>38,813,674</u>	<u>38,992,081</u>

(単位 : 千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	3,142,232	392,591
短期借入金	1 4,066,392	1 3,673,750
1年内償還予定の社債	82,000	62,000
1年内返済予定の長期借入金	1 3,590,088	1 3,053,246
返金負債	44,357	66,562
未払金	2 264,859	2 168,622
未払費用	26,654	27,647
株主優待引当金	-	310,370
未払法人税等	1,359,201	251,771
賞与引当金	19,197	14,194
その他	90,029	116,322
流動負債合計	12,685,011	8,137,077
固定負債		
社債	89,000	27,000
長期借入金	1 12,000,895	1 16,348,079
関係会社事業損失引当金	92,119	137,280
固定負債合計	12,182,014	16,512,359
負債合計	24,867,025	24,649,436
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,944	1,596,565
資本剰余金		
資本準備金	1,504,444	1,505,065
その他資本剰余金	8,661	269,246
資本剰余金合計	1,513,106	1,774,311
利益剰余金		
利益準備金	4,192	4,192
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,781,214	12,257,775
利益剰余金合計	11,785,406	12,261,967
自己株式	947,706	1,306,136
株主資本合計	13,946,750	14,326,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	101	15,937
評価・換算差額等合計	101	15,937
純資産合計	13,946,648	14,342,644
負債純資産合計	38,813,674	38,992,081

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
売上高	58,583,042	50,051,913
売上原価	49,948,237	43,065,331
売上総利益	8,634,805	6,986,582
販売費及び一般管理費	1,22,995,230	1,23,845,232
営業利益	5,639,574	3,141,349
営業外収益		
受取利息	466	7,426
受取配当金	627	78
受取家賃	163,049	159,422
業務受託収入	16,338	16,268
違約金収入	56,241	66,957
その他	19,122	111,686
営業外収益合計	135,846	151,839
営業外費用		
支払利息	528,594	374,894
社債利息	739	471
支払保証料	1,841	1,780
支払手数料	183,020	139,204
貸倒引当金繰入額	126	-
株式交付費	-	59
その他	1,141	-
営業外費用合計	715,462	516,410
経常利益	5,059,958	2,776,777
特別損失		
関係会社株式評価損	3247,364	363,871
投資有価証券評価損	44,300	-
関係会社事業損失引当金繰入額	592,119	545,161
特別損失合計	343,783	109,032
税引前当期純利益	4,716,174	2,667,745
法人税、住民税及び事業税	1,586,512	1,024,941
法人税等調整額	162,672	15,056
法人税等合計	1,423,840	1,009,885
当期純利益	3,292,334	1,657,860

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)		当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
土地購入費		4,132	0.0	3,825,036	8.9
外注建築工事費		10,559	0.0	3,041,135	7.1
支払利息		238	0.0	36,667	0.1
諸経費		469,323	0.9	446,766	1.0
購入不動産	2	49,459,827	99.0	35,712,292	82.9
支払家賃		4,156	0.0	3,433	0.0
計		49,948,237	100.0	43,065,331	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 購入不動産は、マンション等の仕入によるものであります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,595,944	1,504,444	4,342	1,508,786	4,192	9,496,630	9,500,822	958,321	11,647,232
当期変動額									
剰余金の配当				-		1,007,751	1,007,751		1,007,751
当期純利益				-		3,292,334	3,292,334		3,292,334
自己株式の取得				-			-	46	46
自己株式の処分			4,319	4,319			-	10,661	14,980
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				-			-		-
当期変動額合計	-	-	4,319	4,319	-	2,284,583	2,284,583	10,615	2,299,517
当期末残高	1,595,944	1,504,444	8,661	1,513,106	4,192	11,781,214	11,785,406	947,706	13,946,750

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	169	169	11,647,401
当期変動額			
剰余金の配当		-	1,007,751
当期純利益		-	3,292,334
自己株式の取得		-	46
自己株式の処分		-	14,980
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	271	271	271
当期変動額合計	271	271	2,299,246
当期末残高	101	101	13,946,648

当事業年度（自 2024年11月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

資本金	株主資本							
	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
	資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,595,944	1,504,444	8,661	1,513,106	4,192	11,781,214	11,785,406	947,706
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	620	620		620			-	1,241
剰余金の配当				-		1,181,298	1,181,298	1,181,298
当期純利益				-		1,657,860	1,657,860	1,657,860
自己株式の取得				-			-	764,911
自己株式の処分			260,584	260,584			-	406,481
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				-			-	-
当期変動額合計	620	620	260,584	261,205	-	476,561	476,561	358,430
当期末残高	1,596,565	1,505,065	269,246	1,774,311	4,192	12,257,775	12,261,967	1,306,136
								14,326,706

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	101	101	13,946,648
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）		-	1,241
剰余金の配当		-	1,181,298
当期純利益		-	1,657,860
自己株式の取得		-	764,911
自己株式の処分		-	667,065
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,039	16,039	16,039
当期変動額合計	16,039	16,039	395,995
当期末残高	15,937	15,937	14,342,644

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 . 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

2 . 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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り下げの方法）を採用しております。

(2) 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り下げの方法）を採用しております。

3 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

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 7年～20年

その他 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。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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。

4 . 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) 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。

(3) 関係会社事業損失引当金

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

5 . 重要な収益及び費用の計上基準

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

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

(1) ホールセール事業及びリテールセールス事業

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

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

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

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

(2) リアルエステートマネジメント事業

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 支払利息の取得原価への算入

支払利息につい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原価に算入した支払利息は111,515千円であります。

(2) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、原則として発生時に費用処理しておりますが、居住用賃貸建物である販売用不動産の取得等に係る控除対象外消費税額等については、流動資産に計上し、当該販売用不動産を販売及び引渡した事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	16,060,175	15,200,012

(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）」の(2)に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

連結財務諸表「注記事項（追加情報）」に同様の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
販売用不動産	13,334,183千円	12,819,320千円
仕掛販売用不動産	8,028,525	8,225,480
関係会社株式	0	-
計	21,362,708	21,074,801

担保に係る債務

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
短期借入金	3,747,060千円	2,923,750千円
1年内返済予定の長期借入金	2,898,720	2,435,470
長期借入金	10,688,010	15,112,700
計	17,333,790	20,471,920

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
短期金銭債権	3,841千円	3,647千円
短期金銭債務	43,777	21,506

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
営業取引による取引高	100,965千円	73,867千円
営業取引以外の取引高	72,499	68,248

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額ならびにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
役員報酬	181,760千円	187,683千円
給与手当	841,150	779,916
広告宣伝費	195,525	407,314
支払手数料	256,095	246,898
販売促進費	54,153	47,629
租税公課	589,352	647,369
減価償却費	9,413	12,597
賞与引当金繰入額	19,197	14,194
株主優待引当金繰入額	-	310,370

おおよその割合

販売費	31.8%	22.4%
一般管理費	68.2	77.6

3 関係会社株式評価損

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

関係会社株式評価損247,364千円は、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアの株式に係る評価損149,772千円及び株式会社グッドコムアセット投資顧問の株式に係る評価損97,591千円の合計額であります。

当事業年度（自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日）

関係会社株式評価損63,871千円は、連結子会社である株式会社グッドコムアセット投資顧問の株式に係る評価損であります。

4 投資有価証券評価損

前事業年度（自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日）

投資有価証券評価損4,300千円は、当社が保有する「投資有価証券」に区分される有価証券のうち、実質価額が著しく低下したものについて、減損処理を実施したものです。

当事業年度（自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

5 関係会社事業損失引当金繰入額

前事業年度（自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日）

関係会社事業損失引当金繰入額92,119千円は、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアが債務超過の状態となったため、引当金を計上したものです。

当事業年度（自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日）

関係会社事業損失引当金繰入額45,161千円は、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアが債務超過の状態となったため、引当金を計上したものです。

（有価証券関係）

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない子会社株式の貸借対照表計上額は、次のとおりであります。

（単位：千円）

区分	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
子会社株式	94,025	1,877,854
計	94,025	1,877,854

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	69,220千円	15,823千円
未払事業所税	1,097	1,130
販売用不動産	77,400	92,840
賞与引当金	5,878	4,346
返金負債	13,582	20,381
未払費用	27,068	10,286
関係会社株式	342,936	373,148
株式報酬費用	10,480	24,813
関係会社事業損失引当金	28,206	43,270
その他	8,278	13,120
繰延税金資産合計	584,149	599,161
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	7,335
繰延税金負債合計	-	7,335
繰延税金資産純額	584,149	591,825

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
法定実効税率		30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。	7.4
住民税均等割		0.1
実効税率変更による影響		0.4
過年度納稅差額		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.8

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、従来の30.62%から31.52%に変動いたします。

なお、この税率変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項「（重要な会計方針 5. 重要な収益及び費用の計上基準）」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	45,594	-	-	4,423	41,170	40,943
	構築物	575	-	-	72	502	1,402
	車両運搬具	1,786	-	-	596	1,189	820
	工具、器具及び備品	20,996	281	-	6,939	14,338	31,475
	計	68,951	281	-	12,032	57,201	74,641
無形固定資産	ソフトウェア	1,175	1,700	-	565	2,309	943
	計	1,175	1,700	-	565	2,309	943

(注) 1. 工具、器具及び備品の「当期増加額」は、主にデスクトップPCの購入によるものであります。

2. ソフトウェアの「当期増加額」は、主に社内利用目的ソフトの導入によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	19,197	14,194	19,197	14,194
関係会社事業損失引当金	92,119	45,161	-	137,280
株主優待引当金	-	573,224	262,854	310,370

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から翌年10月31日まで
定時株主総会	毎年1月
基準日	毎年10月31日
剰余金の配当の基準日	毎年10月31日 毎年4月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.goodcomasset.co.jp/

株主に対する特典	記念株主優待の実施	
	(1) 対象となる株主	2026年4月末日及び2026年10月末日の当社株主名簿に記載又は記録された1,000株以上保有の株主様
	(2) 記念株主優待の内容	対象となる株主様に対して、以下のとおり株主優待デジタルギフトを贈呈いたします。
	基準日	記念株主優待デジタルギフトの内容
		1,000株以上
	2026年4月末日	50,000円分
	2026年10月末日	50,000円分
	参考 年間	100,000円分
対象となる交換先の例（変更となる可能性があります。） Amazonギフトカード、QUOカードPay、PayPayマネーライト、dポイント、auPAYギフトカードなど、株主様が交換先を選べるギフトといいたします。		
(3) 記念株主優待の贈呈時期 2026年4月末日及び2026年10月末日を基準日として、各基準日から3ヶ月以内を目途に贈呈いたします。 (注) 2026年4月末日及び2026年10月末日の各基準日の当社株主名簿に記載又は記録された株主様が対象となり、継続保有の条件はございません。 また、証券会社によって権利付最終日が異なる場合がございますので、詳細につきましては、お取引のある証券会社にてご確認いただきますようお願いいたします。 なお、デジタルギフトの交換期限は、贈呈後約3ヶ月を想定しております。		
(4) その他 本記念株主優待につきましては、上場10周年を記念して今回限り実施するものであります。		

（注）当社定款の定めにより、単元未満株主は、次に掲げる権利行使することはできません。

1. 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
2. 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
3. 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類ならびに確認書

事業年度 第19期（自 2023年11月1日 至 2024年10月31日） 2025年1月30日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2025年1月30日関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書

（第20期中）（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日） 2025年6月13日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2025年1月31日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

2026年1月19日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号（訴訟の提起）の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券届出書（その他の者に対する割当）及びその添付書類

2025年5月28日関東財務局長に提出。

(6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2025年1月1日 至 2025年1月31日） 2025年2月4日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年2月1日 至 2025年2月28日） 2025年3月5日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年3月1日 至 2025年3月31日） 2025年4月8日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年4月1日 至 2025年4月30日） 2025年5月2日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年5月1日 至 2025年5月31日） 2025年6月6日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年6月1日 至 2025年6月30日） 2025年7月8日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年7月1日 至 2025年7月31日） 2025年8月5日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年8月1日 至 2025年8月31日） 2025年9月8日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2025年9月1日 至 2025年9月30日） 2025年10月6日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年1月28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 江下 聖
業務執行社員

<連結財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドコムアセットの2024年11月1日から2025年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2025年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンドに対する販売収益の認識	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、リテールセールス又はホールセールを行っており、ホールセールには特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれている。</p> <p>注記事項の収益認識関係に記載のとおり、当連結会計年度の連結損益計算書に計上されているホールセールセグメントにかかる売上 39,422,544 千円には、特別目的会社を利用した不動産ファンドに対する売上が 26,964,241 千円含まれており、連結売上高の 49.4% を占めている。</p> <p>譲受人が不動産ファンドである不動産売却取引は、取引価額が多額となり、かつ、取引条件が個別に異なり複雑なスキームとなることがある。さらに、不動産の譲渡後においても、管理業務の受託、買戻し条件の付与、セール・アンド・リースバック取引あるいは、出資持分の一部保有等を通じて当該不動産に継続的に関与することにより、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが移転していないにもかかわらず、収益が認識される可能性がある。</p> <p>よって、当監査法人は、不動産ファンドを譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産ファンドに対する販売収益の認識について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none">取引スキームを理解するため、経営会議議事録、取締役会議事録やウェブサイト等の外部情報を閲覧した。不動産譲渡後における継続的な関与の有無を把握し検討するため、売買契約書等を閲覧し、経営管理者及び担当部署への質問を行った。譲渡価額を検討するため、不動産鑑定評価書を閲覧した。また、不動産鑑定評価の基礎となる将来キャッシュ・フローや割引率について、周辺取引事例や外部機関が公表した賃料、利回りに関するマーケットレポート等の情報との比較を行った。さらに、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家の関与の必要性を検討した。引渡しの事実を評価するため、対価に係る入金証憑や権利移転に係る登記簿謄本等を閲覧した。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社グループは、不動産販売事業を行っており、当該事業に関連して保有する不動産のうち竣工済み物件について、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、連結貸借対照表上、棚卸資産として、販売用不動産 16,730,072千円（連結総資産の36.1%）を計上している。このうち、会社の貸借対照表の販売用不動産は 15,200,012千円であり、主なものは投資用マンションである。</p> <p>不動産販売事業においては、将来の販売市況における購買者の需要動向やマンションの供給動向等の住宅販売市況の変化、金利動向等の金融環境の変化、賃料水準の動向などの住宅賃貸市況の変化、競合他社との競争激化により顧客への販売が計画どおり進捗しないリスクに晒されており、販売価格の下落等に起因し、販売用不動産に評価損が発生する可能性がある。</p> <p>販売用不動産の評価は、個別法による原価法を採用しており、事業計画上の販売見込額から販売経費見込額を控除した正味売却価額が取得原価を下回るものについては、その差額を費用処理している。</p> <p>当該販売見込額の見積りにおいて、過去の販売実績や、市場動向を反映した賃料収益を割引計算する収益還元法を基礎に算定した価格を参考にしているため、想定賃料、還元利回りを主要な仮定としている。</p> <p>これらの主要な仮定である想定賃料、還元利回りは、住宅販売市況や住宅賃貸市況における環境の変化や金利変動の影響等を受けるため、経営者の予測にかかる判断に不確実性を伴うものである。</p> <p>上記のとおり、会社の販売用不動産の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者による判断を伴うため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 販売用不動産の販売方針について経営管理者及び担当部署への質問を行うとともに、取締役会議事録を閲覧した。・ 評価に影響する事象の有無を把握するために、竣工から一定期間を経過した重要な販売用不動産について、現場物件の状態や周辺環境の視察を実施した。・ 想定賃料の見積りについて、外部機関が公表している近隣取引事例と比較することにより検討した。・ 売価の算定に用いる割引率（還元利回り）の見積りについて、利用可能な外部機関が公表している情報と比較することにより検討した。・ 販売用不動産の販売見込額の見積りについて、類似物件の販売事例と比較することにより検討した。・ 当連結会計年度における赤字販売となっている物件の有無を検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の連結財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁

止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グッドコムアセットの2025年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社グッドコムアセットが2025年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年1月28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 江下 聖
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドコムアセットの2024年11月1日から2025年10月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2025年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンドに対する販売収益の認識

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産ファンドに対する販売収益の認識）と同一内容であるため、記載を省略している。

販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。