



第20回 定時株主総会 招集ご通知

開催日時 2026年1月29日（木曜日）午前10時
受付開始：午前9時

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

議案 第1号議案 剰余金処分の件
第2号議案 取締役7名選任の件
第3号議案 補欠監査役1名選任の件

目 次

ごあいさつ	1
第20回定時株主総会招集ご通知	2
株主総会参考書類	6
事業報告	16
連結計算書類	43
計算書類	45
監査報告	47

ごあいさつ



代表取締役社長
長嶋 義和

Purpose

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

Vision

21世紀を代表する
不動産会社を創る

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

当社第20回定時株主総会を次頁のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

第20期（2025年10月期）におきましては、当社の成長戦略である不動産ファンド事業及びM&Aを推進いたしました。不動産ファンドは、第3号、第4号の2つで総額約270億円が組成されました。また、M&Aにおきましては、2社の株式を取得し、そのうち1社を連結子会社化いたしました。

一方、建築費の高騰等に伴うマンション価格の上昇の影響を受け、リテールセールスの販売戸数が減少し、セグメント損失となりました。株主の皆様におかれましては、ご期待に沿えず、深くお詫び申しあげます。

第21期（2026年10月期）におきましては、引き続き建築費の高騰等が見込まれることから、リテールセールスでは、人員を40%削減するとともに、富裕層販売向けのウェルス部門を新設し、販売戸数の拡大に取り組んでおります。また、不動産ファンド事業においては、今後も、ファンドの組成を継続的に実施し、将来的にはREIT事業への参入も視野に入れ、同事業を当社グループの成長戦略の柱としていきたいと考えております。

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

2026年1月8日

株主各位

証券コード 3475
 発送日 2026年1月14日
 電子提供措置開始日 2026年1月8日
 東京都新宿区西新宿七丁目20番1号
 住友不動産西新宿ビル

株式会社グッドコムアセット
 代表取締役社長 **長嶋 義和**

第20回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第20回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

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



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

(上記ウェブサイトにアクセスいただき、「第20回定時株主総会招集ご通知」を選択のうえ、ご確認ください。)

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



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

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

なお、当日ご出席されない場合は、インターネット等又は書面（郵送）によって議決権行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2026年1月28日（水曜日）午後7時30分（営業時間の終了時）までに議決権行使してくださいますようお願い申しあげます。

敬 具

記

① 日 時	2026年1月29日（木曜日）午前10時（受付開始：午前9時）	
② 場 所	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル30F NSスカイカンファレンス ルーム5・6	
③ 目的事項	報告事項	1. 第20期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）事業報告、連結計算書類及び計算書類の内容報告の件 2. 会計監査人及び監査役会の第20期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）連結計算書類監査結果報告の件
	決議事項	第1号議案 剰余金処分の件 第2号議案 取締役7名選任の件 第3号議案 補欠監査役1名選任の件
④ 議決権行使についてのご案内	4頁から5頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。	
⑤ 招集にあたっての決定事項	(1) 書面（郵送）により議決権行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱いいたします。 (2) インターネット等により複数回、議決権行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとして取り扱いいたします。 (3) インターネット等と書面（郵送）により重複して議決権行使された場合は、到着日時を問わず、インターネット等による議決権行使を有効なものとして取り扱いいたします。	

以 上

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



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様の大切な権利です。

後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。議決権行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



株主総会に ご出席される場合

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

三

2026年1月29日(木曜日)
午前10時(受付開始:午前9時)



書面（郵送）で議決権を 行使される場合

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

行使期限

2026年1月28日(水曜日)
午後7時30分到着分まで



インターネット等で議決権
を行使される場合

次頁の案内に従って、議案の賛否を
ご入力ください。

行使期限

2026年1月28日(水曜日)
午後7時30分入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

※議決権行使書用紙はイメージです。

▶ こちらに議案の賛否をご記入ください。

第1・3号議案

- 賛成の場合 ➤ 「**賛**」の欄に○印
 - 反対する場合 ➤ 「**否**」の欄に○印

第2号議案

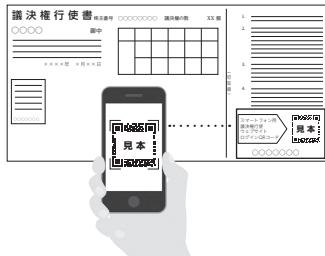
- 全員賛成の場合 ➡ 「賛」の欄に○印
 - 全員反対する場合 ➡ 「否」の欄に○印
 - 一部の候補者を反対する場合 ➡ 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

インターネット等による議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

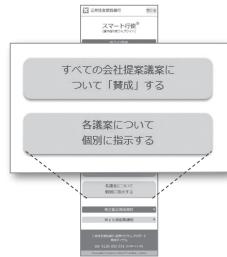
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

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

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

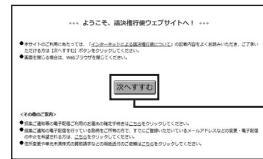
インターネットによる議決権行使
パソコンやスマートフォンの操作方法などが
ご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

(注) パソコンやスマートフォン等によるインターネットのご利用環境等によっては、議決権行使ウェブサイトがご利用できない場合があります。
機関投資家の皆様は、株式会社ICJの運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使
ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



「次へすすむ」を
クリック

- 2 議決権行使書用紙に記載された
「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」
を入力



「ログイン」を
クリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された
「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」
を入力
実際にご使用になる
新しいパスワードを
設定してください
「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)
(受付時間 9:00～21:00)

株主総会参考書類

第1号議案

剰余金処分の件

当社は、経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、配当性向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。

当事業年度の業績に関しましては、2025年12月8日公表の「連結業績予想の修正及び配当予想の据え置きに関するお知らせ」のとおり、当初の業績予想を下回るものの、第20期末配当金につきましては、配当水準を維持し、株主様への還元重視の観点から、当初の予想どおり1株につき45円とさせていただきたく存じます。

期末配当に関する事項

配当財産の種類

金銭

配当財産の割当てに関する事項

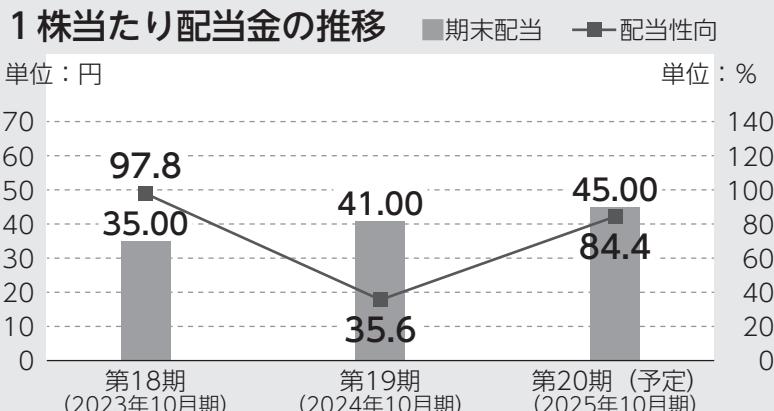
当社普通株式1株につき 45円

及びその総額

配当総額 1,289,504,430円

剰余金の配当が効力が生じる日

2026年1月30日



(注) 第19期末配当金には、創業20周年記念配当5円が含まれております。

第2号議案

取締役7名選任の件

取締役全員（6名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。

また、取締役森本周大郎氏は、2025年10月31日をもって辞任により退任いたしました。

つきましては、経営体制の強化を図るため、社外取締役1名を増員し、社外取締役5名を含む取締役7名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名	年齢	性別	現在の当社における地位及び担当	属性	取締役会 出席状況
1	ながしま よしかず 長嶋 義和	満56歳	男性	代表取締役社長	再任	28/28回 (100.0%)
2	ひがし まおき 東 真生樹	満39歳	男性	専務取締役 管理本部長	再任	28/28回 (100.0%)
3	まつやま しょうじ 松山 昌司	満52歳	男性	社外取締役	再任 社外 独立	27/28回 (96.4%)
4	おだ かおり 小田 香織	満53歳	女性	社外取締役	再任 社外 独立	28/28回 (100.0%)
5	のま みきはる 野間 幹晴	満51歳	男性	社外取締役	再任 社外 独立	28/28回 (100.0%)
6	すぎやま ひさし 杉山 央	満46歳	男性	社外取締役	再任 社外 独立	20/20回 (100.0%)
7	もとたい じゅんいち 茂田井 純一	満51歳	男性	—	新任 社外 独立	—

再任 再任取締役候補者 **新任** 新任取締役候補者 **社外** 社外取締役候補者 **独立** 証券取引所の定めに基づく独立役員

(注) 1. 候補者の年齢は、本総会終結時におけるものであります。

2. 杉山央氏の取締役会出席状況は、2025年1月30日の取締役就任以降に開催された取締役会のみを対象としております。

候補者番号

1

ながしま
長嶋よしかず
義和

(1969年12月5日生)



再任

[略歴、当社における地位及び担当]

1993年8月 株式会社トーシンワールド（現株式会社トーシンパートナーズ）入社
 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）

所有する当社の株式数 4,970,096株
 取締役在任年数 17年6ヶ月
 取締役会出席回数 28/28回

[重要な兼職の状況]

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

株式会社グッドコムアセット投資顧問 取締役

取締役候補者とした理由

長年、代表取締役社長を務め、当社事業領域に対して豊富な経験・実績を有しており、業務執行の推進及び取締役の職務執行の監督を適切に実施できるものと判断し、取締役候補者として選任しております。

候補者番号

2

ひがし
東まおき
真生樹

(1986年7月23日生)



再任

[略歴、当社における地位及び担当]

2005年3月 株式会社アプロード入社
 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）

所有する当社の株式数 24,494株
 取締役在任年数 12年
 取締役会出席回数 28/28回

[重要な兼職の状況]

株式会社グッドコム 取締役
 株式会社ルームバンクインシュア 取締役

株式会社グッドコムアセット投資顧問 取締役

株式会社キャピタルサポートコンサルティング 取締役

取締役候補者とした理由

当社入社以後、営業部門及び管理部門に携わり、2015年から管理部門を統括する取締役として業務を執行しており、同分野において豊富な経験と知見を有していることから、取締役候補者として選任しております。

候補者番号

3

まつやま
松山

しょうじ
昌司

(1973年5月4日生)

所有する当社の株式数 156,420株
社外取締役在任年数 8年
取締役会出席回数 27/28回



[略歴、当社における地位及び担当]

1997年10月 朝日監査法人（現有限責任あづさ監査法人）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）

[重要な兼職の状況]

松山公認会計士事務所 代表 あすなろ監査法人 代表社員

再任

社外

独立

候補者番号

4

おだ
小田

かおり
香織

(1972年5月13日生)

所有する当社の株式数 267株
社外取締役在任年数 4年
取締役会出席回数 28/28回



[略歴、当社における地位及び担当]

2001年10月 朝日監査法人（現有限責任あづさ監査法人）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）

[重要な兼職の状況]

株式会社Kaizen Platform 常勤社外監査役

再任

社外

独立

[社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要]

過去に社外役員となること以外の方法で会社経営に関与された経験はありませんが、当社の監査役を務めていた経験があり、また、公認会計士としての専門的見地と豊富な監査経験を有しております。こうした専門的見地や経験を当社経営の監督機能向上に活かしていただくことが期待できることから、社外取締役候補者として選任しております。

候補者番号

5

のま
野間みきはる
幹晴

(1974年11月6日生)

所有する当社の株式数 320株
 社外取締役在任年数 4年
 取締役会出席回数 28/28回



再任

社外

独立

[略歴、当社における地位及び担当]

2002年4月	横浜市立大学商学部専任講師	2018年4月	一橋大学大学院経営管理研究科准教授
2003年10月	横浜市立大学商学部助教授	2019年4月	一橋大学大学院経営管理研究科教授（現任）
2004年10月	一橋大学大学院国際企業戦略研究科助教授	2019年6月	すてきナイスグループ株式会社（現ナイス株式会社）社外監査役（現任）
2007年4月	一橋大学大学院国際企業戦略研究科准教授	2022年1月	当社社外取締役（現任）
2016年6月	株式会社バンダイナムコホールディングス社外取締役		

[重要な兼職の状況]

一橋大学大学院経営管理研究科 教授

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

過去に社外役員となること以外の方法で会社経営に関与された経験はありませんが、財務・会計、企業価値評価及び企業価値経営を専門に大学院教授として研究や教育活動を行っております。また、経済産業省設立の企業報告ラボの座長であり、投資家とのエンゲージメントやサステナビリティ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くいただくことが期待できることから、社外取締役候補者として選任しております。

候補者番号

6

すぎやま
杉山ひさし
央

(1980年1月23日生)

所有する当社の株式数 69,620株
 社外取締役在任年数 1年
 取締役会出席回数 20/20回



再任

社外

独立

[略歴、当社における地位及び担当]

2004年10月	弁護士登録	2014年1月	当社社外取締役
2004年10月	A Z X 総合法律事務所入所	2014年1月	株式会社エコノス社外取締役
2009年4月	札幌中央法律事務所入所	2014年11月	株式会社ACT NOW代表取締役
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）	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
2012年10月	北海道石油業厚生年金基金理事長	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）

[重要な兼職の状況]

弁護士法人赤れんが法律事務所 代表

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

弁護士として企業法務に関する知見、また、会社経営者として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、社外取締役候補者として選任しております。

候補者番号

7

も　た　い
茂田井　純一

(1974年3月19日生)

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



新任

社外

独立

【略歴、当社における地位及び担当】

1996年 4月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所	2016年 3月	フィーチャ株式会社社外監査役
1998年 4月	公認会計士登録	2016年 4月	サイバーエアリサーチ株式会社（現Geolocation Technology株式会社）社外監査役（現任）
2005年 9月	クリフィックス税理士法人入所	2018年 9月	フィーチャ株式会社社外取締役
2006年 3月	税理士登録	2021年 6月	gooddaysホールディングス株式会社社外取締役
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	2024年 3月	クックパッド株式会社社外取締役（現任）
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）		

【重要な兼職の状況】

株式会社アカウンティング・アシスト 代表取締役

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

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くことが期待できることから、社外取締役候補者としております。

- (注) 1. 各取締役候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏、杉山央氏及び茂田井純一氏は、社外取締役候補者であり、また、当社が定める独立性基準を満たしております。
3. 松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏及び杉山央氏は、現在当社の社外取締役であり、各氏の社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって松山昌司氏が8年、小田香織氏及び野間幹晴氏が4年、杉山央氏が1年となります。
4. 当社は、松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏及び杉山央氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。各氏の再任が承認された場合、当該契約を継続する予定であります。また、茂田井純一氏の選任が承認された場合、同氏との間で同様の契約を締結する予定であります。
5. 当社は、保険会社との間で、会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役を含む被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約によって填補することとしております（た

だし、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害を除く）。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、保険料は全額当社負担であり、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

6. 当社は、松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏及び杉山央氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。各氏の再任が承認された場合は、引き続き独立役員として指定する予定であります。
7. 茂田井純一氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしておりますので、同氏の選任が承認された場合、当社は同氏を独立役員として指定する予定であります。
8. 茂田井純一氏は、株式会社アカウンティング・アシストの代表取締役であり、当社は同社との間で顧問契約を締結しておりますが、その報酬額は僅少であり、当社の定める社外役員の独立性基準を満たしているため、一般株主と利益相反のおそれのない独立性を有していると判断しております。
9. 松山昌司氏が取締役（監査等委員）を務めておりました株式会社ジー・スリーホールディングスは、不適切な会計処理等の事実が判明し、2022年2月、過年度の有価証券報告書及び四半期報告書の訂正報告書を関東財務局長に提出しております。同氏は、本件事実が判明するまで当該事実を認識しておりませんでしたが、同社の取締役会等において、日頃からガバナンス向上やコンプライアンスの観点から助言及び注意喚起を行っておりました。当該事実の判明後は、コンプライアンスの更なる強化及び再発防止に向けた適切な措置を講ずることを求める等、その職責を適切に遂行いたしました。

第3号議案

補欠監査役1名選任の件

監査役が法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、あらかじめ補欠監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は、以下のとおりであります。

やす
だ
安田

まさ
とし
正利

生年月日 1967年6月19日生

年齢 満58歳

性別 男性

所有する当社の株式数 一株



【略歴、当社における地位】

1990年4月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）入行
2004年11月 共和安田株式会社（現株式会社ヤスダマネージメント）代表取締役（現任）
2011年10月 G-FACTORY株式会社 社外監査役
2012年9月 ヤスダAMパートナーズ合同会社 代表社員（現任）
2017年3月 G-FACTORY株式会社 社外取締役
2018年12月 株式会社虎ノ門アセットマネジメント 代表取締役社長（現任）
2020年3月 G-FACTORY株式会社 社外取締役（監査等委員）（現任）

社外

独立

【重要な兼職の状況】

株式会社ヤスダマネージメント 代表取締役
ヤスダAMパートナーズ合同会社 代表社員
株式会社虎ノ門アセットマネジメント 代表取締役社長

補欠の社外監査役候補者とした理由

会社経営者としての経験が豊富であること、また、金融機関に長年勤務した経験があり、財務及び会計に関する知見を有していることから、当社の監査役として、経営全般の監視や監査活動の職務を適切に遂行していただけると判断したため、補欠の社外監査役候補者としております。

- (注) 1. 安田正利氏は、株式会社ヤスダマネージメントの代表取締役であり、当社は同社との間で事業支援業務に関する契約を締結しております。
2. 安田正利氏は、補欠の社外監査役候補者であり、また、当社が定める独立性基準を満たしております。
3. 安田正利氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、同氏が社外監査役に就任した場合には、独立役員として指定する予定であります。
4. 安田正利氏が監査役に就任した場合、当社は、同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。
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おります。
5. 当社は、保険会社との間で、会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社監査役を含む被保険者がその職務の執行に關し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約によって填補することとしております（ただし、法令違反であることを認識しながら行った行為に起因して生じた損害を除く）。安田正利氏が監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。

【ご参考】

・社外役員の独立性に関する基準

当社は、社外役員又は社外役員候補者が、当社において合理的に可能な範囲で調査した結果、以下の各項目のいずれにも該当しないと判断される場合に、独立性を有しているものと判断いたします。

1. 当社及び当社子会社の出身者関係

現在又は過去10年間において、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%以上のことを行う。

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%以上のことを行う。

・取締役及び監査役のスキル・マトリックス

本総会において第2号議案が原案どおり承認可決された場合の取締役及び監査役の構成、各人の専門性及び経験に関するスキル・マトリックスは、以下のとおりであります。

氏名	区分	独立性 社外	性別	専門性と経験						
				企業 経営	不動産	財務・ 会計	法務	人事・ 労務	金融	サステナ ビリティ
長嶋 義和	取締役		男性	●	●					●
東 真生樹	取締役		男性	●	●			●		
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				●			

以上

事業報告 (2024年11月1日から2025年10月31日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、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います。

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¹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39棟、全1,692戸を販売し、仕入については、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。

	第19期 (2024年10月期)	第20期 (2025年10月期) (当連結会計年度)	前連結会計年度比	
	金額（百万円）	金額（百万円）	増減額	増減率
売上高	59,753	54,581	5,171百万円減	8.7%減
営業利益	5,451	2,935	2,516百万円減	46.2%減
経常利益	4,938	2,586	2,352百万円減	47.6%減
親会社株主に帰属する当期純利益	3,320	1,521	1,798百万円減	54.2%減

企業集団の事業区分別売上状況は、以下のとおりであります。

ホールセール

<主要な事業内容>

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

売上高 (単位：百万円)

44,320

39,422

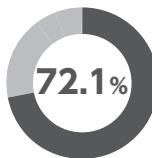


第19期(2024年10月期) 第20期(2025年10月期)

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。

売上高構成比



リテールセールス

<主要な事業内容>

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

売上高 (単位：百万円)

12,878

9,758

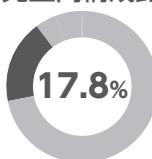


第19期(2024年10月期) 第20期(2025年10月期)

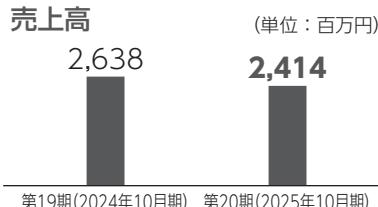
当連結会計年度では、国内外の個人投資家に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを17棟、全350戸販売いたしました。

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（前期は728百万円のセグメント利益）となりました。

売上高構成比



リアルエステート マネジメント



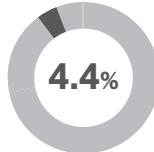
<主要な事業内容>

連結子会社である株式会社グッドコムにおいて、主に当社が販売したマンションの入居者募集等の賃貸管理業務、マンション管理組合から受託する建物管理業務を行っております。
また、連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアにおいて、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。

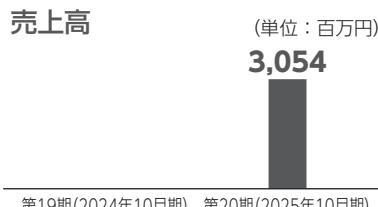
当連結会計年度では、建物管理及び賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率9割超を毎月達成いたしました。

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。

売上高構成比



Livenup Group



<主要な事業内容>

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。

当連結会計年度より、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。

以上の結果、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。

売上高構成比



その他

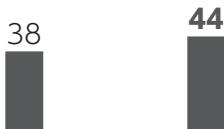
<主要な事業内容>

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。

売上高

(単位：百万円)



第19期(2024年10月期) 第20期(2025年10月期)

売上高構成比



その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業Good Com Fund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（前期は111百万円のセグメント損失）となりました。

(注) 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、前期比較は行っておりません。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施した設備投資はありません。

(3) 資金調達の状況

当連結会計年度中に金融機関より物件・開発用地の仕入資金等として44,860百万円の資金調達を行っております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、東京23区を中心に1都3県及び関西エリアにおいて、新築マンションの開発及び販売を主要な事業としております。

近年の我が国経済は、堅調な企業業績を背景とした雇用・所得環境の改善やインバウンド需要等による緩やかな景気回復が期待される一方、当社グループ事業に影響を与える建築資材の高騰や金利上昇に加え、米国通商政策などによる影響から先行き不透明な状況は高まっております。

このような事業環境の中、今後さらなる業績の拡大に向けて、特に以下の5点を重要課題として取り組んでおります。

① 仕入物件の継続的な確保

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

② 販路拡大・多様化による安定的な業績拡大の実現

自社ブランド「GENOVIA」シリーズの間取りは、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いる、「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。

③ 人材の確保と育成強化

当社グループは、定期的な研修・教育制度の充実等により、人材を成長させることで、業容を拡大してまいりました。今後さらに事業の発展及び業容拡大を加速するためには、既存事業及び新規事業の全ての事業組織において、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発揮するためには、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。

④ 財務体質の改善と資金調達手段の多様化

一般的な新築マンションは、用地を仕入れ、マンションを建設しますが、当社グループは、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。

⑤ サステナビリティへの積極的な取り組み

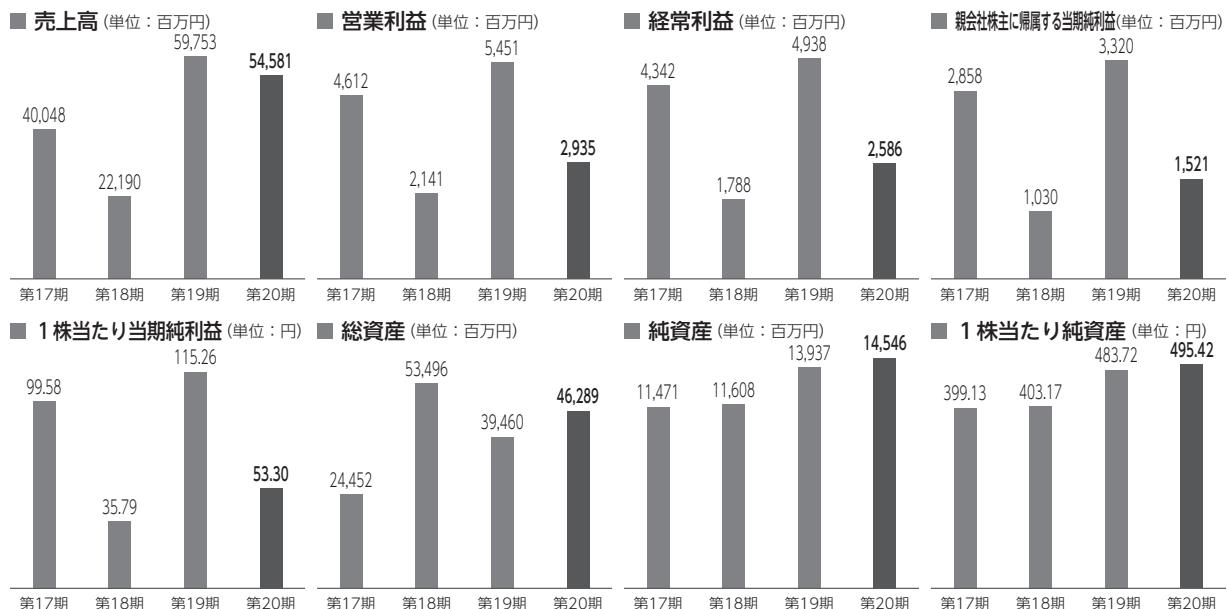
当社グループは、サステナビリティが経営の重要課題の一つであると認識しており、事業活動を通じて、様々な社会問題の解決に貢献することで、持続的な成長が実現できるものと考えております。

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%の削減を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。

(5) 財産及び損益の状況の推移

① 企業集団の財産及び損益の状況

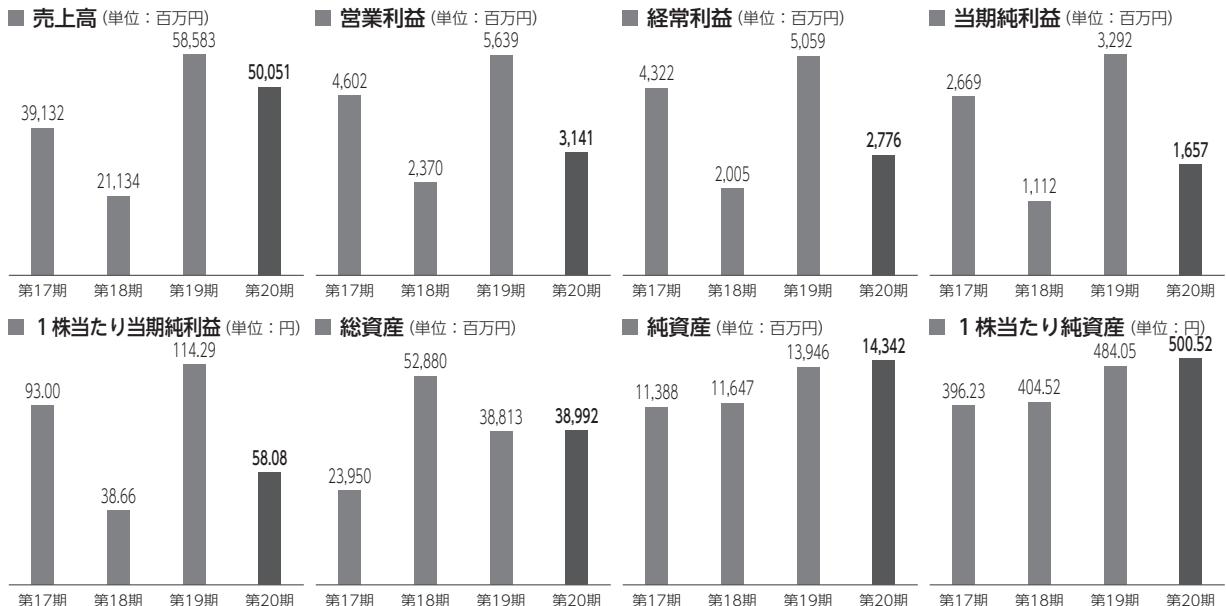


区分	第17期 (2022年10月期)	第18期 (2023年10月期)	第19期 (2024年10月期)	第20期 (2025年10月期)
売 上 高 (百万円)	40,048	22,190	59,753	54,581
営 業 利 益 (百万円)	4,612	2,141	5,451	2,935
経 常 利 益 (百万円)	4,342	1,788	4,938	2,586
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,858	1,030	3,320	1,521
1株当たり当期純利益 (円)	99.58	35.79	115.26	53.30
総 資 産 (百万円)	24,452	53,496	39,460	46,289
純 資 産 (百万円)	11,471	11,608	13,937	14,546
1株当たり純資産 (円)	399.13	403.17	483.72	495.42

(注) 1. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。

2. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第17期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産を算出しております。

② 当社の財産及び損益の状況



区分	第17期 (2022年10月期)	第18期 (2023年10月期)	第19期 (2024年10月期)	第20期 (2025年10月期)
売上高 (百万円)	39,132	21,134	58,583	50,051
営業利益 (百万円)	4,602	2,370	5,639	3,141
経常利益 (百万円)	4,322	2,005	5,059	2,776
当期純利益 (百万円)	2,669	1,112	3,292	1,657
1株当たり当期純利益 (円)	93.00	38.66	114.29	58.08
総資産 (百万円)	23,950	52,880	38,813	38,992
純資産 (百万円)	11,388	11,647	13,946	14,342
1株当たり純資産 (円)	396.23	404.52	484.05	500.52

(注) 1. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。

2. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。第17期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産を算出しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社グッドコム	10,000千円	100.0%	不動産管理事業
株式会社Livenup Group	10,000千円	80.0%	戸建事業、再販事業
株式会社ルームバンクインシュア	50,000千円	100.0%	家賃債務保証事業
株式会社グッドコムアセット投資顧問	325,000千円	100.0%	不動産ファンド事業
株式会社キャピタルサポートコンサルティング	20,000千円	100.0%	新規上場及び上場後IR・資本政策等コンサルティング

(注) 1. 2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupの株式の80%を取得したことにより、同社を連結子会社化しております。

2. 株式会社グッドコムアセット投資顧問は、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。

(7) 主要な営業所 (2025年10月31日現在)

① 当社

名称	所在地
本社	東京都新宿区
支店	大阪支店（大阪府大阪市）

② 子会社

名称	所在地
株式会社グッドコム	本社（東京都新宿区）
株式会社ルームバンクインシュア	本社（東京都新宿区）
株式会社キャピタルサポート コンサルティング	本社（東京都新宿区）
株式会社グッドコムアセット 投資顧問	本社（東京都新宿区）
株式会社Livenup Group	本社（東京都港区）

(8) 使用人の状況 (2025年10月31日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
ホールセール	18名	4名減
リテールセールス	53名	8名減
リアルエステートマネジメント	60名	1名減
Livenup Group	72名	—
その他	6名	増減なし
全社（共通）	36名	増減なし
合計	245名	59名増

- (注) 1. 使用人数は、就業員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。
 2. 全社（共通）は、特定のセグメントに区分できない総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
 3. 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たため、セグメント別の前連結会計年度末比増減は記載しておりません。
 4. 使用人数が前連結会計年度末と比べて59名増加しましたのは、主に2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupを連結子会社化したためであります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
105名	13名減	31.0歳	4.6年

- (注) 使用人数は、就業員数であり、臨時雇用者数は含んでおりません。

(9) 主要な借入先の状況 (2025年10月31日現在)

借入先	借入額
株式会社山梨中央銀行	4,037百万円
株式会社りそな銀行	2,827
NCSアールイーキャピタル株式会社	2,665
株式会社紀陽銀行	2,400
株式会社東日本銀行	2,265
近畿産業信用組合	1,910
城北信用金庫	1,810
株式会社千葉銀行	1,710
株式会社神奈川銀行	1,121
株式会社L&Fアセットファイナンス	1,083

(10) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

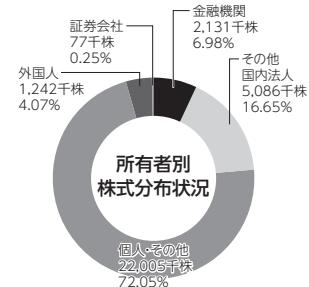
株式の状況 (2025年10月31日現在)

(1) 発行可能株式総数 **91,200,000株**

(2) 発行済株式の総数 **30,543,200株**
(自己株式1,887,546株含む。)

(3) 株主数 **18,723名**

(4) 大株主



(注) 自己株式1,887,546株は個人・その他に含まれております。

株主名	持株数	持株比率
長嶋 義和	4,970,096 株	17.34 %
株式会社 long-island	4,339,200	15.14
長嶋 弘子	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）	1,649,761	5.76
上遠野 俊一	599,200	2.09
株式会社グリットパートナーズ	581,959	2.03
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	340,600	1.19
川満 隆詞	242,300	0.85
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	177,200	0.62
染谷 恒子	160,000	0.56

(注) 1. 当社は、自己株式1,887,546株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。

2. 持株比率は、自己株式（1,887,546株）を控除して計算しております。

3. 株式会社long-islandは、当社代表取締役社長である長嶋義和氏の資産管理会社であります。

(5)当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

	株式数	交付者数
取締役（社外取締役を除く。）	58,287 株	3名
社外取締役	1,227	4
監査役	1,604	1

(注) 1. 当社の株式報酬の内容につきましては、事業報告「(5)取締役及び監査役の報酬等」に記載しております。

2. 上記は、退任した会社役員に対して交付された株式も含めて記載しております。

(6)その他株式に関する重要な事項

・当社は、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対して、譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。また、当社は、2025年1月30日開催の第19回定時株主総会決議に基づき、当社の社外取締役及び監査役に対して、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。加えて、2024年12月24日開催の取締役会決議に基づき、当社及び当社子会社の従業員を対象とする譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

これに伴い、2025年1月30日開催の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年2月26日付で当社の取締役7名、監査役1名、従業員7名及び当社子会社の取締役1名に対し、自己株式71,728株の処分を行っております。

・当社は、2024年9月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議し、2024年9月13日から2025年7月11日までの間、市場取引により823,000株の当社普通株式を総額764,911,500円で取得いたしました。

・ストックオプションの権利行使により、発行済株式の総数は12,800株増加しております。

3 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況 (2025年10月31日現在)

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	長 嶋 義 和	株式会社グッドコム 代表取締役社長 株式会社ルームバンクインシュア 代表取締役社長 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 代表取締役社長 株式会社グッドコムアセット投資顧問 取締役
専務取締役	東 真生樹	管理本部長兼総務・人事部長 株式会社グッドコム 取締役 株式会社ルームバンクインシュア 取締役 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 取締役 株式会社グッドコムアセット投資顧問 取締役
取締役	森 本 周大郎	不動産事業本部副本部長兼開発第一部長
取締役	松 山 昌 司	松山公認会計士事務所 代表 あすなろ監査法人 代表社員
取締役	小 田 香 織	株式会社Kaizen Platform 常勤社外監査役
取締役	野 間 幹 晴	一橋大学大学院経営管理研究科 教授
取締役	杉 山 央	弁護士法人赤れんが法律事務所 代表
常勤監査役	向 江 弘 德	株式会社グッドコム 監査役 株式会社ルームバンクインシュア 監査役 株式会社キャピタルサポートコンサルティング 監査役 株式会社グッドコムアセット投資顧問 監査役
監査役	秋 元 創一郎	秋元公認会計士事務所 代表
監査役	小 泉 始	いづみ法律事務所 代表

- (注) 1. 松山昌司氏、小田香織氏、野間幹晴氏及び杉山央氏の4名は、社外取締役であります。
2. 向江弘徳氏、秋元創一郎氏及び小泉始氏の3名は、社外監査役であります。
3. 監査役秋元創一郎氏は、公認会計士資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
4. 当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
5. 2025年10月31日をもって、取締役森本周大郎氏は辞任により退任いたしました。

なお、当社は執行役員制度を導入しております。2025年10月31日現在の執行役員は、以下のとおりであります。

地位	氏名	担当
上席執行役員	煙草谷 洋平	コンサルティング事業副本部長
上席執行役員	川崎信幸	経理・財務部長
上席執行役員	藤澤恒志朗	採用・教育部長
上席執行役員	栗原堅	—
執行役員	河合能洋	経営管理部長
執行役員	鈴木晃	コーポレート事業部長
執行役員	古内諒	経営企画部長
執行役員	大熊昭広	住宅ローン・営業推進部長
執行役員	塚迫泰人	ウェルス・コンサルティング部長
執行役員	川村尊亮	—

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

(3) 補償契約の内容の概要等

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で、当社及び当社子会社の取締役、監査役、執行役員及び管理職を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、保険料は全額当社が負担しております。

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

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするために、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。

(5) 取締役及び監査役の報酬等

① 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

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

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

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

A. 基本報酬に関する方針

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

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

B. 非金銭報酬等に関する方針

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

C. 報酬等の割合に関する方針

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

D. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

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

E. 取締役の個人別の報酬の内容についての決定方法

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

② 取締役及び監査役の報酬等の総額

区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	197,500	153,483	—	44,017	3
社外取締役	14,060	13,200	—	860	4
計	211,560	166,683	—	44,877	7
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—
社外監査役	22,124	21,000	—	1,124	3
計	22,124	21,000	—	1,124	3

- (注) 1. 非金銭報酬等の内容は、当社の譲渡制限付株式報酬であり、割当ての際の条件等は、「3. (5) ①役員報酬等の内容の決定に関する方針等」とおりであります。
 また、当事業年度における交付状況は、「2. (5)当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況」に記載しております。
2. 2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、取締役の報酬限度額は、年2億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人としての給与は含めない。）と決議いたでてあります。当該株主総会終結時点の取締役の員数は4名であります。
 また、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会で取締役（社外取締役を除く。）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でてあります（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。）。当該定時株主総会終結時点での取締役の員数は6名（社外取締役3名を含みます。）、うち対象取締役は3名であります。
 上記に加えて、2025年1月30日開催の第19回定時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でてあります。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。
3. 2013年1月31日開催の第7回定時株主総会において、監査役の報酬限度額は、年3千万円以内と決議いたでてあります。当該株主総会終結時点の監査役の員数は1名であります。
 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でてあります。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。
4. 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。

③ 当事業年度において支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

④ 社外役員が子会社等から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

(6) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役松山昌司氏は、松山公認会計士事務所代表及びあすなろ監査法人代表社員であります。当社と各兼職先との間には特別な関係はありません。
- ・取締役小田香織氏は、株式会社Kaizen Platform常勤社外監査役であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
- ・取締役野間幹晴氏は、一橋大学大学院経営管理研究科教授であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
- ・取締役杉山央氏は、弁護士法人赤れんが法律事務所代表であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
- ・監査役向江弘徳氏は、株式会社グッドコム、株式会社ルームバンクインシュア、株式会社キャピタルサポートコンサルティング及び株式会社グッドコムアセット投資顧問の監査役であります。各兼職先は、いずれも当社の子会社であります。
- ・監査役秋元創一郎氏は、秋元公認会計士事務所代表であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。
- ・監査役小泉始氏は、いずみ法律事務所代表であります。当社と兼職先との間には特別な関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

地 位	氏 名	主な活動の状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役	松山 昌司	<p>当事業年度に開催された取締役会には、28回のうち27回に出席いたしました。議案審議等において、主に公認会計士としての財務及び会計に関する知識はもちろん、他社役員として培った経験等に基づき、適時発言を行っており、当社経営の監督において適切な役割を果たしております。</p> <p>また、指名・報酬委員会の委員長として当事業年度に開催された委員会3回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を主導しております。</p>
社外取締役	小田 香織	<p>当事業年度に開催された取締役会には、28回全てに出席いたしました。議案審議等において、主に公認会計士の経験及び知見に基づき、会計関係の専門的見地や豊富な監査経験から適時発言を行っており、当社経営の監督機能向上において適切な役割を果たしております。</p> <p>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会3回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。</p>
社外取締役	野間 幹晴	<p>当事業年度に開催された取締役会には、28回全てに出席いたしました。議案審議等において、主に財務・会計、企業価値経営を専門とする大学院教授としての知識や経験に基づき、専門的な学識から適時発言を行っており、当社の経営機能強化において適切な役割を果たしております。</p> <p>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会3回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。</p>
社外取締役	杉山 央	<p>2025年1月30日の就任以降、当事業年度に開催された取締役会には、20回全てに出席いたしました。議案審議等において、主に弁護士として企業法務に関する知見、また、会社経営者としての知識や経験に基づき、コンプライアンスの観点から適時発言を行っており、当社の経営機能強化において適切な役割を果たしております。</p>
常勤社外監査役	向江 弘徳	<p>当事業年度に開催された取締役会には、28回のうち24回に、また、監査役会には、13回のうち10回に出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に出身分野である証券のアンダーライティング業務を通じて培った知識・見地から適時発言を行っており、経営全般の監督において適切な役割を果たしております。</p> <p>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会3回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。</p>

地 位	氏 名	主な活動の状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
社外監査役	秋元 創一郎	<p>当事業年度に開催された取締役会には、28回のうち26回に、また、監査役会には、13回全てに出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に公認会計士の経験及び知見に基づき、会計関係の専門的見地から適時発言を行っており、当社の監査体制において適切な役割を果たしております。</p> <p>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会3回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。</p>
社外監査役	小泉 始	<p>当事業年度に開催された取締役会には、28回のうち27回に、また、監査役会には、13回のうち12回に出席いたしました。取締役会及び監査役会の議案審議等において、主に弁護士としての専門的な知識と豊富な経験に基づき、法律やコンプライアンス関係の専門的見地から適時発言を行っており、当社経営の透明性の向上及び監査体制の強化において適切な役割を果たしております。</p> <p>また、指名・報酬委員会の委員として当事業年度に開催された委員会3回の全てに出席し、客観的な立場で当社の取締役候補者の選定及び報酬等の決定過程における監督機能を担っております。</p>

4 会計監査人の状況

(1) 名称 EY新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	45,100千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	45,100千円

- (注) 1. 当社と会計監査との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて、必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

(5) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、会計監査人との間に、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

(6) 補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

5 会社の体制及び方針

(1) 株式会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、当該基本方針及び買収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。

(2) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、配当性向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、当期の期末配当につきましては、当社普通株式1株につき45円とさせていただく予定であります。

連結計算書類

連結貸借対照表(2025年10月31日現在)

科目	金額
資産の部	
流動資産	42,579,954
現金及び預金	9,543,157
売掛金	59,221
有価証券	200,000
販売用不動産	16,730,072
仕掛販売用不動産	12,792,697
前渡金	1,754,201
その他	1,738,914
貸倒引当金	△238,312
固定資産	3,709,282
有形固定資産	82,915
建物及び構築物	62,150
その他	20,764
無形固定資産	247,004
のれん	200,480
ソフトウェア	4,016
その他	42,508
投資その他の資産	3,379,362
投資有価証券	2,537,076
繰延税金資産	229,326
その他	612,959
資産合計	46,289,236

科目	金額
負債の部	
流動負債	13,601,461
工事未払金	451,265
短期借入金	6,369,750
1年内償還予定の社債	62,000
1年内返済予定の長期借入金	3,722,214
返金負債	67,863
未払法人税等	523,276
賞与引当金	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	119,887
株主優待引当金	310,370
その他	1,894,463
固定負債	18,141,495
社債	27,000
長期借入金	17,617,099
その他	497,396
負債合計	31,742,957
純資産の部	
株主資本	14,180,584
資本金	1,596,565
資本剰余金	1,774,311
利益剰余金	12,115,845
自己株式	△1,306,136
その他の包括利益累計額	15,937
その他有価証券評価差額金	15,937
新株予約権	5,923
非支配株主持分	343,832
純資産合計	14,546,278
負債・純資産合計	46,289,236

連結損益計算書(2024年11月1日から2025年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	54,581,745
売上原価	46,702,863
売上総利益	7,878,881
販売費及び一般管理費	4,943,473
営業利益	2,935,408
営業外収益	242,973
受取利息	9,782
受取配当金	118
受取手数料	3,542
違約金収入	207,746
償却債権取立益	696
その他	21,087
営業外費用	592,189
支払利息	405,643
支払手数料	169,167
その他	17,379
経常利益	2,586,191
特別利益	47,691
固定資産売却益	1,530
負ののれん発生益	46,160
税金等調整前当期純利益	2,633,883
法人税、住民税及び事業税	1,186,974
法人税等調整額	△73,291
当期純利益	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	1,521,328

計算書類

貸借対照表(2025年10月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額
資産の部	
流動資産	33,713,620
現金及び預金	7,078,800
有価証券	200,000
販売用不動産	15,200,012
仕掛販売用不動産	8,361,084
貯蔵品	31,022
前渡金	1,566,260
前払費用	152,751
その他	1,123,687
固定資産	5,278,460
有形固定資産	57,201
建物	41,170
構築物	502
車両運搬具	1,189
工具、器具及び備品	14,338
無形固定資産	2,309
ソフトウエア	2,309
投資その他の資産	5,218,949
投資有価証券	2,537,076
関係会社株式	1,877,854
出資金	4,510
長期前払費用	2,610
繰延税金資産	591,825
敷金及び保証金	158,404
その他	46,668
資産合計	38,992,081

科目	金額
負債の部	
流動負債	8,137,077
工事未払金	392,591
短期借入金	3,673,750
1年内償還予定の社債	62,000
1年内返済予定の長期借入金	3,053,246
返金負債	66,562
未払金	168,622
未払費用	27,647
株主優待引当金	310,370
未払法人税等	251,771
賞与引当金	14,194
その他	116,322
固定負債	16,512,359
社債	27,000
長期借入金	16,348,079
関係会社事業損失引当金	137,280
負債合計	24,649,436
純資産の部	
株主資本	14,326,706
資本金	1,596,565
資本剰余金	1,774,311
資本準備金	1,505,065
その他資本剰余金	269,246
利益剰余金	12,261,967
利益準備金	4,192
その他利益剰余金	12,257,775
繰越利益剰余金	12,257,775
自己株式	△1,306,136
評価・換算差額等	15,937
その他有価証券評価差額金	15,937
純資産合計	14,342,644
負債・純資産合計	38,992,081

損益計算書(2024年11月1日から2025年10月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額
売上高	50,051,913
売上原価	43,065,331
売上総利益	6,986,582
販売費及び一般管理費	3,845,232
営業利益	3,141,349
営業外収益	151,839
受取利息	7,426
受取配当金	78
受取家賃	59,422
業務受託収入	6,268
違約金収入	66,957
その他	11,686
営業外費用	516,410
支払利息	374,894
社債利息	471
支払保証料	1,780
支払手数料	139,204
株式交付費	59
経常利益	2,776,777
特別損失	109,032
関係会社株式評価損	63,871
関係会社事業損失引当金繰入額	45,161
税引前当期純利益	2,667,745
法人税、住民税及び事業税	1,024,941
法人税等調整額	△15,056
当期純利益	1,657,860

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年12月24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 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

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社グッドコムアセットの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計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドコムアセット及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懷疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、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は、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類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。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年12月24日

株式会社グッドコムアセット
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 奥見 正浩

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 江下 聖

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社グッドコムアセットの2024年11月1日から2025年10月31日までの第20期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としての他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懷疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2024年11月1日から2025年10月31日までの第20期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

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

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

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年12月24日

株式会社グッドコムアセット 監査役会

常勤監査役 向江弘徳㊞

監査役 秋元創一郎㊞

監査役 小泉始㊞

(注) 監査役向江弘徳、秋元創一郎及び小泉始の3名は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

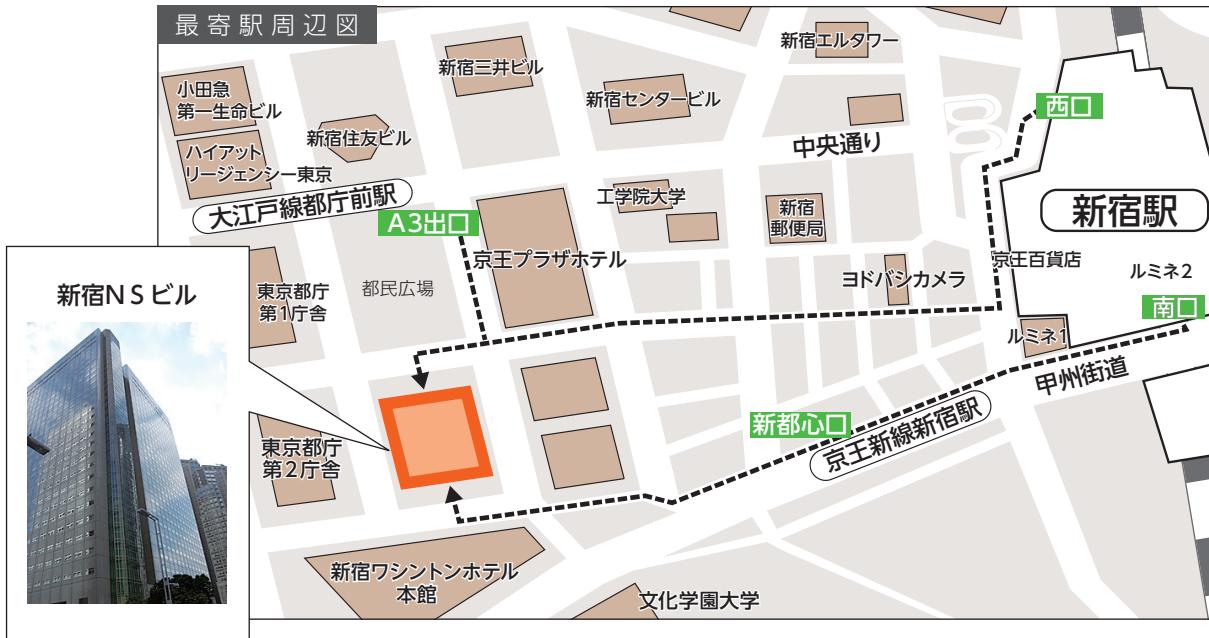
定時株主総会会場ご案内図

会 場

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

交 通

J R線・京王線・小田急線・丸ノ内線 「新宿駅」下車 南口・西口より徒歩約7分
都営新宿線・京王新線 「新宿駅」下車 新都心口より徒歩約6分
都営大江戸線 「都庁前駅」下車 A 3出口より徒歩約3分



UD FONT

見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。