



平成28年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年12月12日

上場会社名 株式会社グッドコムアセット 上場取引所 東
 コード番号 3475 URL <https://www.goodcomasset.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 長嶋 義和
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画室長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
 定時株主総会開催予定日 平成29年1月27日 配当支払開始予定日 平成29年1月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年1月30日
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：有（アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年10月期の連結業績（平成27年11月1日～平成28年10月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年10月期	7,393	△5.5	929	△2.1	868	△5.2	563	0.1
27年10月期	7,823	39.4	948	178.6	916	197.1	563	205.0

(注) 包括利益 28年10月期 562百万円 (0.4%) 27年10月期 560百万円 (201.1%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年10月期	538.01	—	36.5	14.3	12.6
27年10月期	537.39	—	56.7	17.1	12.1

(参考) 持分法投資損益 28年10月期 ー百万円 27年10月期 ー百万円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権は存在するものの、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年10月期	5,862	1,814	31.0	1,731.63
27年10月期	6,246	1,272	20.4	1,214.61

(参考) 自己資本 28年10月期 1,814百万円 27年10月期 1,272百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年10月期	680	△16	△850	1,392
27年10月期	△821	△34	1,295	1,580

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年10月期	—	0.00	—	20.00	20.00	20	3.7	2.1
28年10月期	—	0.00	—	20.00	20.00	20	3.7	1.4
29年10月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は定款において第2四半期末日及び期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予想額は、未定であります。

3. 平成29年10月期の連結業績予想（平成28年11月1日～平成29年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	4,023	25.5	377	△5.1	339	△6.7	215	△4.6	159.67
通期	8,879	20.1	991	6.7	898	3.5	570	1.3	411.67

(注) 平成29年10月期第2四半期(累計)及び通期(予想)の1株当たり当期純利益は、新規上場に関する公募増資分(377,000株)を考慮して算出しております。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年10月期	1,048,000株	27年10月期	1,048,000株
28年10月期	一株	27年10月期	一株
28年10月期	1,048,000株	27年10月期	1,048,000株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、3ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析（次期の見通し）」をご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	9
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 目標とする経営指標	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略	13
(4) 会社の対処すべき課題	13
(5) その他、会社の経営上重要な事項	14
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	15
5. 連結財務諸表	16
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	18
連結損益計算書	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する注記)	22
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	22
(会計方針の変更)	24
(未適用の会計基準等)	24
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	25
(連結包括利益計算書関係)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(金融商品関係)	27
(有価証券関係)	29
(ストック・オプション等関係)	30
(税効果会計関係)	32
(セグメント情報等)	32
(1株当たり情報)	35
(重要な後発事象)	36
6. その他	37
(1) 役員の異動	37
(2) その他	37

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の金融緩和政策により、個人消費の増加が期待されたものの、円高、株安、中国経済の減速によるアジア経済の成長鈍化、英国のEU離脱等により不安定な状況が続き、予断を許さない状況が続きました。

当社グループの主要事業領域である新築マンション市場におきましては、建築コストの高止まり、地価の上昇等により、不動産価格が上昇しておりますが、マイナス金利政策、相続税課税強化等を背景に、引き続き底堅い需要が見られます。

このような経営環境のもと、当社グループは、東京23区を中心に、「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズの新築マンションとして、「GENOVIA green veil（ジェノヴィア グリーンヴェール）」及び「GENOVIA skygarden（ジェノヴィア スカイガーデン）」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図ってまいりました。また、海外投資家に向けた販売が円高の影響により減少いたしました。国内業者販売に切り替え機動的に販売いたしました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は7,393百万円（前期比5.5%減）、営業利益は929百万円（同2.1%減）、経常利益は868百万円（同5.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は563百万円（同0.1%増）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。

① 国内自社販売

自社ブランド「GENOVIA green veil」シリーズ及び「GENOVIA skygarden」シリーズとして、新宿御苑（東京都新宿区）、新宿（東京都新宿区）、浅草駅前（東京都台東区）、東日本橋駅前（東京都中央区）、練馬（東京都練馬区）、両国Ⅱ（東京都墨田区）、東日暮里（東京都荒川区）、浅草Ⅱ（東京都台東区）及び東大前（東京都文京区）の計9棟を対象に当連結会計年度では106戸を販売いたしました。

この結果、国内自社販売の売上高は3,205百万円（前期比4.2%増）、セグメント利益は310百万円（同51.7%増）となりました。

② 国内業者販売

自社ブランド「GENOVIA green veil」シリーズ及び「GENOVIA skygarden」シリーズとして、新宿御苑（東京都新宿区）、新宿（東京都新宿区）、浅草駅前（東京都台東区）、東日本橋駅前（東京都中央区）、練馬（東京都練馬区）、高円寺（東京都中野区）、両国Ⅱ（東京都墨田区）、東日暮里（東京都荒川区）及び麻布十番（東京都港区）の計9棟を対象に当連結会計年度では133戸を販売いたしました。

この結果、国内業者販売の売上高は3,521百万円（前期比76.6%増）、セグメント利益は567百万円（同1,204.6%増）となりました。

③ 海外販売

自社ブランド「GENOVIA green veil」シリーズ及び「GENOVIA skygarden」シリーズとして、新宿御苑（東京都新宿区）、新宿（東京都新宿区）、浅草駅前（東京都台東区）、東日本橋駅前（東京都中央区）及び練馬（東京都練馬区）の計5棟を対象に当連結会計年度では12戸を販売いたしました。

この結果、海外販売の売上高は441百万円（前期比83.0%減）、セグメント損失は12百万円（前期は671百万円のセグメント利益）となりました。

④ 不動産管理

物件販売に伴う管理物件の増加により順調に推移いたしました。

この結果、不動産管理の売上高は227百万円（前期比47.7%増）、セグメント利益は56百万円（同156.4%増）となりました。

(次期の見通し)

当社グループの主要事業領域である新築マンション市場におきましては、建築コストの高止まり、地価の上昇等により、不動産価格が上昇しておりますが、マイナス金利政策、相続税課税強化等を背景に、引き続き底堅い需要が見られます。

このような経営環境のもと、当社グループは、東京23区を中心に、「GENOVIA (ジェノヴィア)」シリーズの新築マンションとして、「GENOVIA green veil (ジェノヴィア グリーンヴェール)」及び「GENOVIA skygarden (ジェノヴィア スカイガーデン)」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図ってまいります。

このような状況の下、平成29年10月期(以下、次期)の業績は、売上高は8,879百万円(前期比20.1%増)、営業利益は991百万円(前期比6.7%増)、経常利益は898百万円(前期比3.5%増)、当期純利益は570百万円(前期比1.3%増)となる予想であります。

(個別の前提条件)

売上高

当社グループのセグメント区分は、国内自社販売、国内業者販売、海外販売及び不動産管理の4つであります。

当社の販売するマンションは自社で企画・開発しているため、期初の時点では当該期に竣工を迎え、販売開始となる物件の概要は決定しております。前年度から継続して販売している物件に次期販売開始となる物件を加えた物件総数について、過年度実績及び次期の販売戦略に基づき、国内自社販売、国内業者販売又は海外販売に物件を割り振り、残りを翌期に持ち越すことで計画値を作成しております。

まず、国内自社販売は、当期の営業担当1人当たりの平均販売件数に次期の営業担当人員増を加味して年間販売物件数を設定し、それに次期販売可能物件のワンルームタイプ(以下、1R)及び1LDKや2LDK等のファミリールームタイプ(以下、FR)の販売予定単価の平均値を乗じて売上高の計画値を算出しております。販売戸数は132戸(前期比26戸増)を想定しており、売上高は3,973百万円(前期比24.0%増)を見込んでおります。

次に、次期分の物件総数から国内自社販売を除いた分より、国内業者販売と海外販売を見込んでおります。

国内業者販売は、次期販売可能物件、建設業者への物件購入費等の支払期日や金融機関への物件購入時の借入金返済期日(支払・返済期日が近いものから業者販売の対象とするため)及び業者の手持ち物件数や物件の立地及び金額を勘案し、次期業者に対して販売する物件を定め、年間販売戸数を設定しており、販売可能物件の1R及びFRの販売予定単価の平均値を乗じて売上高の計画値を算出しております。次期販売可能物件のうち、次期に借入金返済期日が到来する物件が多くあり、次期に国内業者販売として設定する物件が多いため、販売戸数は179戸(前期比50戸増)を想定しており、売上高は4,014百万円(前期比14.0%増)を見込んでおります。

海外販売は、海外の景況感、日本円の為替動向を勘案し年間販売戸数を設定しており、販売可能物件の1R及びFRの販売予定単価の平均値を乗じて売上高の計画値を算出しております。次期は円高傾向の継続により海外販売が難航すると想定したため販売戸数は6戸(前期比6戸減)、売上高は366百万円(前期比16.9%減)を見込んでおります。

不動産管理については、当社が販売した物件のオーナーからの管理委託料及び入居者ならびに賃貸借契約をしている不動産会社から徴収した更新料等が集計されるため、既存の管理物件及び当社の販売計画に基に算出しております。次期につきましては、525百万円(前期比130.9%増)を見込んでおります。

売上原価

売上原価は、不動産販売に係るもの、不動産管理に係るものと区分しております。

不動産販売については、販売物件毎に仕入代金、諸経費、仕入に紐付く支払利息分を算出し、部屋の形態(1R、FR)別に其々の売上原価を算出し、売上計上月に物件に紐付く売上原価を計上しております。次期につきましては、地価の上昇や建築資材の高騰による仕入金額の上昇により、6,635百万円(前期比25.3%増)、原価率は79.4%(前期比5.5%増)を見込んでおります。

不動産管理については、年間を通じて入居率を向上(空室率を低下)させるための広告宣伝費等を勘案して策定しており、次期につきましては、管理戸数の増加及び前述の賃貸借契約により107百万円(前期比2.2%増)、原価率は20.4%(前期比25.7%減)を見込んでおります。

以上により、次期につきましては、連結全体では、6,742百万円(前期比24.9%増)を見込んでおります。

販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費策定における基本的な考え方といたしましては、全社共通項目については当期の実績を加味し、当社自身の規模拡大を考慮の上で、一定比率の上昇、一定額想定で原則算出しており、部門個別費については、各部署及び各会社の実績を勘案し、費目ごとに積み上げて策定しております。

主要な費用項目は人件費であり、事業拡大における人員増を見込んでおり、当社全体では前期比10名増を想定し、629百万円（前期比10.0%増）を見込んでおります。

以上の結果、次期につきましては、連結全体では、1,145百万円（前期比7.7%増）を見込んでおります。

営業外損益

当社グループは、不動産（土地及び建物）仕入資金のほとんどを金融機関からの借入に依存しており、借入金・支払利息等の金融収支は、資金繰り計画により算定しております。

特別損益等

特別損益については、特段見込んでいる事項はありません。

親会社株主に帰属する当期純利益

税引金等調整前当期純利益より法人税額等を差し引き算出しており、570百万円（前期比1.3%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産の部)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ383百万円減少し、5,862百万円（前連結会計年度末比6.1%減）となりました。

流動資産においては、367百万円減少し5,734百万円となりました。主な要因は、前渡金が204百万円増加した一方で、現金及び預金が167百万円及び仕掛販売用不動産が393百万円減少したことによるものであります。

固定資産においては、16百万円減少し127百万円となりました。主な要因は、投資その他の資産が17百万円減少したことによるものであります。

(負債の部)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べ925百万円減少し4,047百万円（前連結会計年度末比18.6%減）となりました。

流動負債においては、188百万円減少し2,564百万円となりました。主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が622百万円増加した一方で、短期借入金が712百万円及び未払法人税等が130百万円減少したことによるものであります。

固定負債においては、736百万円減少し1,483百万円となりました。主な要因は、長期借入金が730百万円減少したことによるものであります。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ541百万円増加し1,814百万円（前連結会計年度末比42.6%増）となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を563百万円計上した一方で、10周年記念配当の支払により利益剰余金が20百万円減少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、前連結会計年度末に比べ10.6ポイント上昇し31.0%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況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、680百万円の資金増加（前連結会計年度は821百万円の資金減少）となりました。

主な要因は、税金等調整前当期純利益が868百万円及びたな卸資産の減少額が377百万円あった一方で、前渡金の増加額が204百万円及び法人税等の支払額が420百万円あったことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、16百万円の資金減少（前連結会計年度は34百万円の資金減少）となりました。

主な要因は、定期預金の払戻による収入が30百万円あった一方で、定期預金の預入による支出が33百万円及び有形・無形固定資産の取得による支出が7百万円あったことによります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、850百万円の資金減少（前連結会計年度は1,295百万円の資金増加）となりました。

主な要因は、長期借入れによる収入が2,542百万円あった一方で、短期借入金の純減少額が712百万円及び長期借入金の返済による支出が2,650百万円あったことによります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年10月期	平成28年10月期
自己資本比率 (%)	20.4	31.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	459.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	7.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 時価ベースの自己資本比率は、当社株式が非上場であったため、記載しておりません。

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4. 平成27年10月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益分配につきましては、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、株主への配当に関しては定額的な配当ではなく、経営成績と財務能力とを総合的に勘案して決定することを基本的な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的重要性を踏まえうえて、基本方針を継続し、業績向上にともな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。

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、配当に関しては年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。

なお、当期の期末配当につきましては、1株当たり20円を予定し、年間配当は20円となる予定です。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日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 販売に関するリスク

A. 新規販路に関するリスク

当社グループは、新規販路として海外販売を平成26年10月期より開始しております。海外販売においては、地域特性によるビジネスリスク等が多岐にわたり存在し、当社グループは、これらのリスクを最小限にすべく十分な対策を講じたうえで海外展開を進める方針としております。

しかしながら、予測困難なビジネスリスク等によるリスクが発生した場合には、当該リスクが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。

B. 業者販売に関するリスク

当社グループは、他の不動産会社に業者販売をしております。業者販売をする際は、当該販売会社を十分調査の上で販売しております。

しかしながら、販売先に不測の事態が発生した場合、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。

② 仕入に関するリスク

A. 仕入物件の立地及び価格について

当社グループでは、東京23区を中心に新築マンションを仕入れております。

しかしながら、他社との競合や地価上昇により計画通りの仕入が行えない場合や、仕入を行ったとしても仕入価格に見合った価格で販売できない場合、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。

B. 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、マンションを建設しますが、当社ではそのほかにマンション建築事業主（以下「事業主」といいます。）からマンションを一棟単位で仕入れております。具体的には、当社仕様の自社ブランドマンション等とするため、当社は初期段階で手付資金等の負担は必要なものの、用地取得資金やその後の建設資金の負担がなく、仕入物件の確保ができることとなります。

しかしながら、事業主の都合等で当該物件の建築が中断した場合や、建設中の事故等予期せぬ事態が発生した場合、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。

③ 建築に関するリスク

A. 近隣住民の反対運動リスク

当社グループは、マンションの建設にあたり、関連法令等を十分検討し、近隣住民に対する事前説明会の実施等適切な対応を行っており、現在まで、近隣住民との重大な問題は生じておりません。

しかしながら、今後、建設における騒音、電波障害、日照不足、景観悪化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加工事費用が発生する場合や、建設が中止に至る場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

B. 建築工事の外注リスク

当社グループは、建築工事を外注しており、外注先の選定にあたっては、コスト、建築工期及び品質等を総合的に勘案して決定しており、特定の外注先に依存しないように努めております。また、品質管理及び工期遅延防止のため、外注先との定例会議により、工期スケジュール等の確認・調整を行っております。

しかしながら、外注先の人員確保が予定通りにならない場合や工事中の事故、外注先の倒産等予期せぬ事態が生じた場合、工事が中止や遅延し、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。

④ 在庫に関するリスク

当社グループは、開発用地の仕入及びマンションの企画・販売を中長期的な経済展望に基づき実施し、物件の早期完売を図っております。

しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇及び不動産関連税制の影響により、販売が計画どおりに進まなかった場合には、マンション開発の遅延や完成在庫の滞留が発生し、資金収支の悪化を招く可能性があります。

また、当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しておりますが、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価損失が計上された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 不動産引渡時期等による業績の変動及び偏重リスク

当社グループの国内自社販売、国内業者販売及び海外販売の売上計上基準は、顧客へ物件の引渡し（所有権の移転）をした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、建築工期の遅延や天災等の不測の事態により物件の引渡しが遅延した場合、通期及び四半期ごとの売上高や利益が大きく変動する可能性や、売上高や利益が特定の四半期に偏重する可能性があり、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。

なお、平成28年10月期の当社グループの各四半期の連結業績は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

	平成28年10月期				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高	822,310	2,383,778	2,192,278	1,995,400	7,393,767
営業利益	21,238	376,705	326,011	205,352	929,307

（注）1. 上記各四半期の連結業績については、新日本有限責任監査法人による四半期レビュー及び監査を受けておりません。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

⑥ 賃貸管理物件の空室時のリスク

当社グループでは、当社が販売したマンションを購入した個人投資家等との契約により、当該マンションの空室時に家賃保証をしております。当社グループでは、空室率の低下策を実施しているものの、施策の効果が得られずに空室が多くなった場合には、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。

⑦ 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、不動産仕入資金のほとんどを金融機関からの借入金に依存しております。今後も事業拡大に伴い有利子負債は高い水準で推移すると想定され、金利が上昇した場合には、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。

(単位：千円)

	前連結会計年度末 (平成27年10月31日)	当連結会計年度末 (平成28年10月31日)
有利子負債残高(a)	3,956,556	3,126,588
総資産額(b)	6,246,140	5,862,620
有利子負債依存度(a/b)	63.3%	53.3%

(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)の合計額であります。

⑧ 資金繰りについて

当社グループでは、事業主及び金融機関に対する不動産仕入資金の支払期限について竣工後数カ月間の販売活動期間を経た後に設定しており、販売戸別に支払いをしておりますが、採算を考慮して借り換えを行い、販売活動期間を延長する場合があります。また、当社グループでは、国内自社販売を上回る仕入を行い、国内業者販売や海外販売を行っており、年間仕入物件数が販売物件数を上回っている状況です。これらは堅調な不動産市況及びそれに基づく金融機関の積極的な融資姿勢が背景にありますが、不動産市況が悪化し、金融機関の融資姿勢が消極的になった場合、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及び資金繰りが悪化する可能性があります。

⑨ 事業運営体制のリスクについて

A. 特定の人物への依存リスクについて

当社の代表取締役社長であり、当社グループを統括する長嶋義和は、当社創業以前より不動産業務の経験を持ち、最高経営責任者として経営戦略及び事業戦略の決定をはじめ、事業運営の意思決定及び事業の推進に至るまで、重要な役割を果たしております。当社では、組織的な事業運営及び権限委譲の推進、幹部候補の人材育成の強化を行うことにより、同人へ依存する経営リスクの軽減に努めております。

しかしながら、今後何らかの要因により同人が代表取締役社長としての業務執行が困難となった場合は、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。

B. 小規模組織に関するリスクについて

当社グループは、従業員約80名と小規模な組織であり、内部管理体制もこれに応じたものになっております。また、小規模な組織であるため、業務を特定の個人に依存している場合があります。当社グループでは、これに対処するため、優秀な人材の採用及び教育研修による育成により今後さらなる権限委譲、業務定型化、代替人員確保等の推進を行う方針であります。

しかしながら、特定の役職員の社外流出や計画どおりの採用及び育成ができない場合には、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。

⑩ 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律等により、法的規制を受けております。

当社グループの事業活動の継続には、下表に掲げる免許の保有が前提になります。

宅地建物取引業者免許につきましては、宅地建物取引士について一定人数を確保すること等の要件が、法律上要求されております。また、台湾における許認可については、不動産經紀業管理条例第6条に該当する場合に取り消されることがありますが、現状において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、もしくはこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、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)	平成18年1月13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許可 東京都知事 (3)第85421号 平成28年1月14日から 平成33年1月13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
株式会社グッドコム (連結子会社)	平成21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許可 東京都知事 (2)第90768号 平成26年7月25日から 平成31年7月24日まで 以後5年ごとに更新	同上
株式会社グッドコム (連結子会社)	平成23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 許可 国土交通大臣 (2)第033780号 平成28年7月12日から 平成33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
臺灣家得可睦股份有限 公司 (連結子会社)	中華民國104年6月1日 (平成27年6月1日) 不動産經紀業 臺北市政府地政局	不動産經紀業に関する許可	不動産經紀業管理条例 第6条

⑪ 瑕疵担保責任について

当社グループは、販売物件について瑕疵担保責任を負っており、瑕疵に備え住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。

しかしながら、杭打ちデータ改ざんにみられるように当社グループが販売した物件に重大な瑕疵があった場合、当該保険の対象にならず、これを原因とする損害賠償請求や建替・補修工事費用が発生した場合、当社グループの信用力の低下とともに、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 訴訟のリスクについて

当社グループは、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説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結することにより、訴訟リスクの低減を図っております。また、当社グループでは、コンプライアンスの重要性を認識しており、社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、訴訟リスクの低減に努めてまいります。

しかしながら、当社グループが販売した物件の瑕疵、販売時の説明不足及び顧客が投資リスクに対する理解が不十分のまま購入したこと等に起因する顧客からのクレーム等により、訴訟等が発生する可能性があり、その結果によっては、当社グループの業績や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について

当社グループは、多くの顧客（潜在顧客を含みます。）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、情報管理システムを構築するとともに、役職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、情報管理の徹底に努めております。

しかしながら、これらの対策にもかかわらず、これらの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に影響を与え、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 消費税に関するリスクについて

平成26年4月1日より、消費税増税が実施され、今後もさらなる税率引き上げが検討されております。一般的な購入者居住用マンションについては、消費税増税の負担を軽減するため住宅取得減税が実施されております。

一方、当社が取扱う資産運用型マンションについては、当該住宅取得減税は対象外です。消費税増税に伴い、資産運用型マンションの土地部分は非課税なものの、建物部分は課税対象となりますので、その分価格が上昇しますが、価格転嫁が困難な場合、販売物件の利益率が低下し、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。

⑮ 経済状況等の変動リスクについて

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影響を受け、販売価格の変動や個人消費の低迷、顧客購買意欲の低下により、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。

⑯ 災害発生のリスクについて

地震等の自然災害及びテロ等の人災が発生した場合、不動産投資マインド低下による販売機会損失、空室の長期化による家賃保証費の増加、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。

⑰ 潜在株式に関するリスクについて

当社は、当社の業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社グループの役職員等を対象に新株予約権（以下「ストック・オプション」といいます。）を付与しております。具体的には本書提出日現在の発行済株式総数1,425,000株に対してストック・オプションによる潜在株式数は102,600株であり、発行済株式総数の7.2%に相当いたします。なお、自己新株予約権は潜在株式数に含めておりません。

今後ストック・オプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。また、ストック・オプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社2社（株式会社グッドコム及び臺灣家得可睦股份有限公司）の3社で構成されております。「私たち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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」という経営理念のもと、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、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）と、マンション建設事業主から一棟を買い取り、自社ブランド仕様に変更する物件（専有物件）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、このように「長い間愛され続けるマンション」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）」を採用しております。
- ・設立以来、建築地域は東京23区内であります。
- ・間取りは、若い世代や高齢の単身者向けの1K（ワンルーム）が中心となり、物件の立地・開発条件に応じてシングルやディンクス（※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5,000万円台までを取り揃えており、顧客（個人投資家）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おり、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（販売先）側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）ディンクスとは、英語の「Double Income No Kids」の頭文字「DINKs」のことであり、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、表面に多数の小さなくぼみ（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、以下に示すセグメント区分は、「5 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項」に掲げるセグメント区分と同一であります。

(1) 国内自社販売

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

販売にあたっては、関東圏の個人投資家を中心に年金や税金対策、生命保険等との比較を反映した資産運用のライフプランを提案し、コンサルティングを行っております。

(2) 国内業者販売

当社において、日本国内の他の不動産会社（以下「業者」といいます。）向けに主に自社ブランドの新築マンションを販売しております。

販売にあたっては、国内自社販売や海外販売を主体としておりますが、建設事業主等への支払期日等を鑑み、条件のよい業者へ販売しております。

なお、当社と業者との間で販売代理契約を締結し、業者が代理販売を行うケースもあります。

(3) 海外販売

連結子会社である臺灣家得可睦股份有限公司が台湾にてセミナー等で集客を行い、当社にて台湾の個人投資家等に自社ブランドの新築マンションを販売しております。

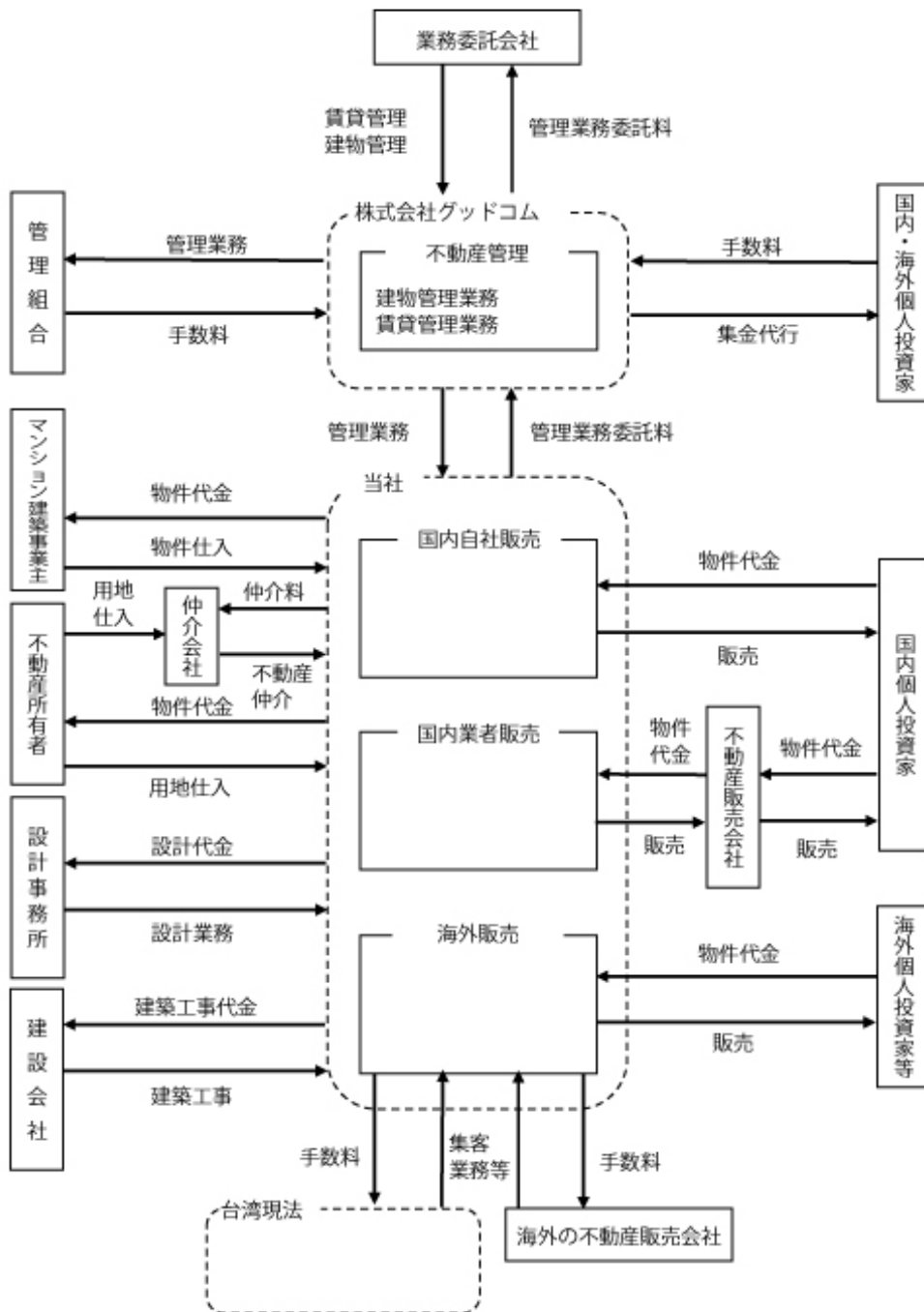
また、海外の不動産販売会社と業務委託契約を結び、当該会社が集客した海外の個人投資家等に販売しております。

(4) 不動産管理

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、個人投資家又は業者への引渡しまでの賃料収入を得るために、一部の物件について不動産会社と賃貸借契約を締結しております。

なお、当社顧客である個人投資家に対する賃料収入の減少リスクを低減するため、個人投資家と当社との間で空室保証契約又はサブリース契約を締結するようしております。

当社グループの事業系統図は、以下のとおりであります。
 臺灣家得可睦股份有限公司は、以下の図で「台湾現法」と表記します。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「私たち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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」という経営理念に基づき、東京23区を中心に新築マンションを企画・開発し、個人投資家及び不動産会社への販売を行い、販売後の管理業務まで行っております。今では国内に限定せず、海外においてもその販路を拡大させており、今後とも経済情勢等外部環境を見極めつつ、個人投資家の顧客層や営業対象地域を拡大すること等により、企業の継続的な発展と企業価値の拡大に努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、以下の経営指標を注視しながら、事業の拡大を目指してまいります。

	実績数値		目標数値
	平成27年10月期	平成28年10月期	
売上高営業利益率	12.1%	12.6%	12.0%

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、不動産会社から戸別にマンションを仕入れて販売することからスタートし、現在では自社ブランドマンションを自社で個人投資家に分譲するほか、不動産会社にも販売しております。今後におきましても、以下の重点施策を推進し、事業の持続的な成長を図ることにより、企業価値の向上に努めてまいります。

① 人材の確保と育成の強化

今後の事業の発展、業容拡大に向け、新卒採用・中途採用や通訳等の専門職の採用に力を入れ、「採用・教育部」が中心となり、研修・教育制度の充実を図り、各人の能力向上や、コンプライアンス意識の向上に努めてまいります。

② 物件仕入れの強化と優良物件の供給

東京23区では、地価の高騰により仕入物件の確保が困難になりつつあります。近年当社は、物件を厳選しつつ、仕入れについては積極的に行っており、当面の販売物件は確保しております。当社は、開発実績や、支払期日の厳守等で取引先との信頼関係を構築し、物件情報が多く入手できる体制となっており、また、相対取引での物件仕入れにより価格を抑制しております。引き続き信頼関係を構築していくことにより、多くの物件情報から優良物件を確保し、価格の抑制に注力してまいります。

③ 販路拡大による機動的な販売

国内自社販売においては、関東・甲信越地方の個人投資家を中心に販売活動を行っておりますが、今後は中部地方、中国地方への販売活動を強化してまいります。

国内業者販売や海外販売においては、景況感に合わせ、臨機応変な販売体制を構築するため、新規取引先の開拓や、新たな販売活動等を模索するなど販路の拡大に努め、経営環境の変化に応じた販売体制の確立に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループはこれまで、東京23区内に新築マンションの開発を手掛けておりますが、いわゆるアベノミクスによる景気浮揚、日本銀行による大規模な金融緩和等のプラス面が徐々に顕在化する一方、東京オリンピック・パラリンピックの誘致決定等もあり、東京23区の地価上昇傾向や建築資材の高騰・建築関連の人件費上昇等による仕入価格の上昇というマイナス面も顕著になってきております。

このような事業環境のもと、当社グループでは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。

① 人材の確保と育成強化

当社グループは、今後の事業の発展及び業容拡大のために、不動産の企画、開発、販売、不動産管理及び内部管理等のすべての事業組織において、優秀な人材の確保及び定着が必要なものと認識しております。海外販売の展開に伴う人材の充実も必要と考えております。

当社グループは、これに対処するため、新卒の定期採用や、必要に応じて経験者の中途採用及び海外投資家への営業活動に必要な通訳等の専門職の採用も積極的に実施しております。また、「採用・教育部」を設置しており、新たな人材に対しては、資格取得のための教育、独自のビジネスモデルやノウハウの浸透の促進、コンプライアンス遵守の徹底及び当社グループの従業員として不可欠な能力の習熟を図るためのマニュアルを策

定し、定期的な勉強会を実施する等、研修・教育制度を充実させております。今後も新卒の定期採用を計画しており、社内外でのセミナー参加、定期的な勉強会の実施、マニュアルの充実等、新入社員への研修・教育制度を整備することで、優秀な人材の積極的な確保、継続的な人材育成強化及び新たな人員を含む従業員の離職率の低下に努める方針であります。

② 仕入物件の継続的な確保

近年当社グループにおいては、物件を厳選しつつ、仕入については積極的に行っており、当面の販売物件は確保しておりますが、当社グループがターゲットとする東京23区では、地価の高騰により仕入物件の確保が困難になりつつあります。

当社グループは、仕入に関する方針として、原則、入札には参加せず、事業主、仲介業者、ゼネコン等から相対取引で開発用地及び物件を仕入れております。また、これまでのプロジェクト実績を踏まえ、過去の取引先から、再度、開発用地及び物件の紹介を受けております。その理由としては、支払費用（仲介料等）の期限を守る等、取引先との関係を良好に保つ方針を採用していることが挙げられます。

今後も上記方針に基づきつつ、マンション用地等の情報収集を強化し、過去の取引先、新規取引先から多くの情報を集め、立地や価格等の諸条件を勘案しながら、仕入物件の継続的な確保に努める方針であります。

③ 資金調達手段の多様化と財務体質の改善

一般的な新築マンションの仕入は、用地を取得し、マンションを建設（開発物件）しますが、そのほかに当社グループにおいては、マンション建設事業主からマンションを一棟単位で仕入れる（専有物件）場合があります。この場合、当社は初期段階で手付資金等の負担は必要なものの、用地取得資金やその後の建設資金はマンション建設事業主が負担し、仕入物件の確保ができることとなります。しかしながら、一棟単位の仕入は、用地を取得してからマンションを建設する場合ほど利益が出ないことがあります。今後も一棟単位の仕入を行います。用地取得からマンションを開発する事業の割合をさらに高める必要があります。

当社グループは、これに対処するために、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維持・充実を図る必要があると認識しており、具体的な施策について検討しております。

④ 販路拡大による機動的な販売の実現

自社ブランドの「GENOVIA」シリーズの間取りは、単身者向けの1Kが中心となっております。また、建築地域は東京23区内としてきました。日本国内の人口が減少している中、東京23区においては、平成47年に単身世帯が約247万世帯と、平成27年比で約13万世帯増加すると予想されており（出典：東京都総務局統計部『東京都世帯数の予測』「区市町村別単身世帯数－総数－」,平成26年3月）、単身者向けのマンション需要が増加し、当社の顧客である個人投資家にとってはプラス材料といえますが、当社グループは、「GENOVIA」シリーズの安定的な販売及び販売戸数の増加による業績の拡大を達成するために、新たな販路を確保し、販路を拡大する必要があると考えております。国内個人投資家への積極的なアプローチに加え、セミナーの実施等で台湾、中国をはじめとした海外の個人投資家にアプローチすることで、販路の拡大に努めてまいります。

また、日本経済全体の景況悪化、税制改定及び為替動向によって、当社グループの顧客である国内、海外の個人投資家の不動産購入意欲が減退することが考えられますが、販売用不動産を国内自社販売、国内業者販売、海外販売の各セグメントの景況感に合わせて振り分け、機動的な販売を実現することで、今後も安定的な販売及び販売戸数の増加による業績の拡大を図る考えであります。

⑤ 顧客本位のサービス体制の充実と収益の最大化

当社グループでは、顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案をしております。年金や税金対策、生命保険等と比較したうえで、顧客に資産運用のライフプランを提案し、最適な物件の紹介・販売に努めております。また、顧客における賃料収入の減少リスクを低減するため、個人投資家と当社グループとの間で空室保証契約又はサブリース契約を締結するなど、顧客本位のサービス体制の充実を図っております。

今後も、顧客との信頼関係継続のため、社員教育に加え、サービス体制の充実を常に図る方針であります。物件については個人投資家又は業者への引渡しまでの間、賃料収入を得るため、一部の物件については、不動産会社と賃貸借契約を締結しております。また、今後も収益の最大化を図るため、この取り組みを継続して実施する方針であります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、日本基準により連結財務諸表を作成しております。なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、今後の導入に関する動向を注視しつつ検討していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,610,610	1,443,264
販売用不動産	※ 2,033,202	※ 2,039,341
仕掛販売用不動産	※ 2,026,453	※ 1,633,365
前渡金	323,834	528,476
繰延税金資産	54,127	39,679
その他	53,666	50,760
流動資産合計	6,101,894	5,734,887
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	18,768	18,768
減価償却累計額	△11,027	△12,262
建物及び構築物 (純額)	7,741	6,505
車両運搬具	5,484	5,484
減価償却累計額	△609	△3,860
車両運搬具 (純額)	4,874	1,623
その他	4,672	10,173
減価償却累計額	△3,745	△5,014
その他 (純額)	926	5,159
有形固定資産合計	13,542	13,288
無形固定資産		
ソフトウェア仮勘定	—	1,569
無形固定資産合計	—	1,569
投資その他の資産		
投資有価証券	7,896	7,235
従業員に対する長期貸付金	1,116	844
繰延税金資産	24,040	23,931
その他	97,649	80,863
投資その他の資産合計	130,703	112,874
固定資産合計	144,245	127,732
資産合計	6,246,140	5,862,620

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	344,010	385,035
短期借入金	※ 1,457,850	※ 745,830
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 358,584	※ 981,572
未払法人税等	306,083	175,753
前受金	47,316	22,257
賞与引当金	16,494	15,713
空室保証引当金	63,349	46,348
その他	149,595	181,855
流動負債合計	2,753,283	2,564,365
固定負債		
社債	30,000	20,000
長期借入金	※ 2,100,122	※ 1,369,186
役員退職慰労引当金	70,862	73,596
その他	18,961	20,726
固定負債合計	2,219,945	1,483,509
負債合計	4,973,229	4,047,875
純資産の部		
株主資本		
資本金	91,500	91,500
利益剰余金	1,181,192	1,724,066
株主資本合計	1,272,692	1,815,566
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,042	1,098
為替換算調整勘定	△1,825	△1,920
その他の包括利益累計額合計	217	△821
純資産合計	1,272,910	1,814,745
負債純資産合計	6,246,140	5,862,620

(2) 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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	7,823,976	7,393,767
売上原価	5,599,504	5,400,624
売上総利益	2,224,471	1,993,142
販売費及び一般管理費	※ 1,275,593	※ 1,063,835
営業利益	948,877	929,307
営業外収益		
受取利息	287	223
受取配当金	195	218
受取手数料	2,248	2,154
その他	1,013	2,569
営業外収益合計	3,744	5,165
営業外費用		
支払利息	24,745	50,917
支払手数料	10,392	9,913
その他	1,404	4,921
営業外費用合計	36,541	65,752
経常利益	916,080	868,720
税金等調整前当期純利益	916,080	868,720
法人税、住民税及び事業税	371,537	289,840
法人税等調整額	△18,643	15,045
法人税等合計	352,894	304,886
当期純利益	563,186	563,833
親会社株主に帰属する当期純利益	563,186	563,833

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	563,186	563,833
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△906	△944
為替換算調整勘定	△1,825	△94
その他の包括利益合計	※ △2,732	※ △1,039
包括利益	560,454	562,794
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	560,454	562,794
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	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	91,500	618,006	709,506	2,949	—	2,949	712,455
当期変動額							
剰余金の配当							
親会社株主に帰属する当 期純利益	—	563,186	563,186	—	—	—	563,186
株主資本以外の項目の当 期変動額 (純額)	—	—	—	△906	△1,825	△2,732	△2,732
当期変動額合計	—	563,186	563,186	△906	△1,825	△2,732	560,454
当期末残高	91,500	1,181,192	1,272,692	2,042	△1,825	217	1,272,910

当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	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	91,500	1,181,192	1,272,692	2,042	△1,825	217	1,272,910
当期変動額							
剰余金の配当	—	△20,960	△20,960	—	—	—	△20,960
親会社株主に帰属する当 期純利益	—	563,833	563,833	—	—	—	563,833
株主資本以外の項目の当 期変動額 (純額)	—	—	—	△944	△94	△1,039	△1,039
当期変動額合計	—	542,873	542,873	△944	△94	△1,039	541,834
当期末残高	91,500	1,724,066	1,815,566	1,098	△1,920	△821	1,814,745

(4) 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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	916,080	868,720
減価償却費	5,038	5,755
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5,166	△781
空室保証引当金の増減額 (△は減少)	18,159	△17,001
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,909	2,734
受取利息及び受取配当金	△482	△441
支払利息	24,745	50,917
前渡金の増減額 (△は増加)	△65,765	△204,642
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,196,069	377,720
仕入債務の増減額 (△は減少)	△38,489	41,024
その他	△247,329	61,833
小計	△576,037	1,185,839
利息及び配当金の受取額	328	358
利息の支払額	△67,281	△85,689
法人税等の支払額	△178,574	△420,170
営業活動によるキャッシュ・フロー	△821,564	680,337
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△41,003	△33,004
定期預金の払戻による収入	20,000	30,000
有形固定資産の取得による支出	△5,864	△5,501
無形固定資産の取得による支出	—	△1,569
投資有価証券の取得による支出	△601	△687
貸付金の回収による収入	626	272
その他	△7,162	△5,611
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,005	△16,101
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)	1,346,950	△712,020
長期借入れによる収入	996,400	2,542,480
長期借入金の返済による支出	△1,035,316	△2,650,428
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	—	△20,960
その他	△2,172	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,295,861	△850,928
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△1,657
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	440,291	△188,350
現金及び現金同等物の期首残高	1,140,310	1,580,602
現金及び現金同等物の期末残高	1,580,602	1,392,252

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

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)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社グッドコム

臺灣家得可睦股份有限公司

上記のうち、臺灣家得可睦股份有限公司については、当連結会計年度において設立しており、連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

② たな卸資産

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

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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 8年~20年

車両運搬具 3年

その他 8年~10年

② リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(残価保証の取り決めのあるものについては当該残価保証額)とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 賞与引当金

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

② 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

③ 空室保証引当金

空室保証による将来の費用発生に備えるため、当連結会計年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。

(4) 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。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 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カ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りリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

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、44,451千円であります。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社グッドコム

臺灣家得可睦股份有限公司

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

② たな卸資産

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 8年～20年

車両運搬具 3年

その他 5年～10年

(3) 重要な引当金の計上基準

① 賞与引当金

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

② 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

③ 空室保証引当金

空室保証による将来の費用発生に備えるため、当連結会計年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。

(4) 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。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 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カ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りiskしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

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、32,556千円であります。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更を行っております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・ (分類1) から (分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・ (分類2) 及び (分類3) に係る分類の要件
- ・ (分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

- ・（分類3）に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
 - ・（分類4）に係る分類の要件を満たす企業が（分類2）又は（分類3）に該当する場合の取扱い
- (2) 適用予定日
平成28年11月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用します。
- (3) 当該会計基準等の適用による影響
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」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。

(連結貸借対照表関係)

※ 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 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
販売用不動産	2,013,857千円	1,857,791千円
仕掛販売用不動産	1,973,937	1,595,628
計	3,987,795	3,453,420

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	1,457,850千円	656,000千円
1年内返済予定の長期借入金	306,173	955,920
長期借入金	1,984,970	1,327,530
計	3,748,993	2,939,450

(連結損益計算書関係)

※ 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 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
役員報酬	109,400千円	110,400千円
給与手当	314,316	361,118
販売促進費	367,494	97,145
賞与引当金繰入額	15,483	14,266
役員退職慰労引当金繰入額	2,909	2,960
空室保証引当金繰入額	54,450	10,122

(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及び税効果額

	前連結会計年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△1,674千円	△1,432千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△1,674	△1,432
税効果額	767	487
その他有価証券評価差額金	△906	△944
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△1,825	△94
その他の包括利益合計	△2,732	△1,039

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	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	1,048,000	—	—	1,048,000
合計	1,048,000	—	—	1,048,000

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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	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	1,048,000	—	—	1,048,000
合計	1,048,000	—	—	1,048,000

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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
現金及び預金	1,610,610千円	1,443,264千円
預入期間が3カ月を超える定期預金	△30,007	△51,012
現金及び現金同等物	1,580,602	1,392,252

(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、資金運用については、原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については銀行等金融機関からの借入により行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債務である工事未払金及び未払法人税等は、大半が1年以内の支払期日であります。借入金は、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

① 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

② 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理

各部署からの報告に基づき経理・財務部が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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（平成27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) 現金及び預金	1,610,610	1,610,610	—
(2) 投資有価証券	7,896	7,896	—
資産計	1,618,507	1,618,507	—
(1) 工事未払金	344,010	344,010	—
(2) 短期借入金	1,457,850	1,457,850	—
(3) 未払法人税等	306,083	306,083	—
(4) 社債 (1年内償還予定分含む)	40,000	38,551	△1,448
(5) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	2,458,706	2,434,375	△24,330
負債計	4,606,649	4,580,870	△25,779

当連結会計年度（平成28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) 現金及び預金	1,443,264	1,443,264	—
(2) 投資有価証券	7,235	7,235	—
資産計	1,450,499	1,450,499	—
(1) 工事未払金	385,035	385,035	—
(2) 短期借入金	745,830	745,830	—
(3) 未払法人税等	175,753	175,753	—
(4) 社債 (1年内償還予定分含む)	30,000	29,880	△119
(5) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	2,350,758	2,354,669	3,911
負債計	3,687,376	3,691,169	3,792

(注) 1 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

投資有価証券の時価は、取引所の価格によっております。保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負 債

(1) 工事未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

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

(4) 社債（1年内償還予定分含む）

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

(5) 長期借入金（1年内返済予定分含む）

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

2 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成27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)
預金	1,609,942	—	—	—
合計	1,609,942	—	—	—

当連結会計年度（平成28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)
預金	1,442,354	—	—	—
合計	1,442,354	—	—	—

3 社債、短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成27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	1,457,850	—	—	—	—	—
社債	10,000	10,000	10,000	10,000	—	—
長期借入金	358,584	1,038,860	980,260	30,320	19,455	31,227
合計	1,826,434	1,048,860	990,260	40,320	19,455	31,227

当連結会計年度（平成28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	745,830	—	—	—	—	—
社債	10,000	10,000	10,000	—	—	—
長期借入金	981,572	996,292	318,220	12,534	9,984	32,156
合計	1,737,402	1,006,292	328,220	12,534	9,984	32,156

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度（平成27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	7,841	4,822	3,018
小計	7,841	4,822	3,018
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	55	58	△2
小計	55	58	△2
合計	7,896	4,880	3,015

当連結会計年度（平成28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	7,235	5,651	1,583
合計	7,235	5,651	1,583

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名	当社取締役 3名 当社監査役 1名	当社取締役 2名 子会社取締役 1名 当社使用人 55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 60,000株	普通株式 44,000株	普通株式 11,600株
付与日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成28年1月27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. 権利者は、会社の株式がいずれかの金融商品取引所への上場した場合に限り、新株予約権を行使できる。 3. その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。	1. 権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は監査役あるいは従業員等であることを要する。 2. 権利者は、会社の株式がいずれかの金融商品取引所への上場した場合に限り、新株予約権を行使できる。 3. その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。	1. 権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は監査役あるいは従業員等であることを要する。 2. 権利者は、会社の株式がいずれかの金融商品取引所への上場した場合に限り、新株予約権を行使できる。 3. その他の行使条件については、当社と権利者との間で締結する新株予約権付与に関する契約に定めるところによる。
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	平成25年1月31日から平成55年1月30日まで	平成25年1月31日から平成35年1月30日まで	平成30年1月28日から平成38年1月27日まで

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 第1回新株予約権及び第2回新株予約権の株式数は、平成26年4月26日付株式分割 (1株につき1,000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（平成28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。

① ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	60,000	44,000	—
付与	—	—	11,600
失効	—	12,000	700
権利確定	—	—	—
未確定残	60,000	32,000	10,900
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	—	—	—

(注) 第1回新株予約権及び第2回新株予約権の株式数は、平成26年4月26日付株式分割（1株につき1,000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 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	100	100	1,537
行使時平均株価 (円)	—	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—	—

(注) 第1回新株予約権及び第2回新株予約権の単価は、平成26年4月26日付株式分割（1株につき1,000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

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的価値の見積りによっております。

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 | —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 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	25,051千円	15,169千円
賞与引当金	5,495	4,948
空室保証引当金	20,943	14,429
役員退職慰労引当金	22,860	22,538
その他	4,790	7,010
繰延税金資産小計	79,141	64,095
評価性引当額	—	—
繰延税金資産合計	79,141	64,095
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	972	484
繰延税金負債合計	972	484
繰延税金資産純額	78,168	63,610

(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
流動資産－繰延税金資産	54,127千円	39,679千円
固定資産－繰延税金資産	24,040	23,931

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

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。

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」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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前連結会計年度の計算において使用した33.1%から平成28年11月1日に開始する連結会計年度及び平成29年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成30年11月1日に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については、30.6%となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(セグメント情報等)

a. 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、「国内自社販売」「国内業者販売」「海外販売」「不動産管理」の4つを報告セグメントとしております。

「国内自社販売」、「国内業者販売」及び「海外販売」は、共に自社ブランドの新築マンションを販売しております。「国内自社販売」は日本国内の個人投資家向け、「国内業者販売」は日本国内の他の不動産会社(業者)向け、そして「海外販売」は海外の個人投資家等向けの販売となっております。また、「不動産管理」は、当社が販売したマンションの賃貸管理及び建物管理業務であります。

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事項」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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	国内自社販売	国内業者販売	海外販売	不動産管理	
売上高					
外部顧客への売上高	3,075,448	1,994,750	2,600,016	153,760	7,823,976
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	222	222
計	3,075,448	1,994,750	2,600,016	153,983	7,824,198
セグメント利益	204,952	43,520	671,881	21,909	942,263
その他の項目					
減価償却費	3,395	985	657	—	5,038

(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。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	国内自社販売	国内業者販売	海外販売	不動産管理	
売上高					
外部顧客への売上高	3,205,018	3,521,890	441,100	225,758	7,393,767
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	1,667	1,667
計	3,205,018	3,521,890	441,100	227,426	7,395,435
セグメント利益	310,992	567,757	△12,413	56,185	922,521
その他の項目					
減価償却費	3,692	1,085	977	—	5,755

(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。

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	7,824,198	7,395,435
セグメント間取引消去	△222	△1,667
連結財務諸表の売上高	7,823,976	7,393,767

（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	942,263	922,521
セグメント間取引消去	6,614	6,786
連結財務諸表の営業利益	948,877	929,307

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27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

（単位：千円）

日本	台湾	合計
5,223,959	2,600,016	7,823,976

（注）売上高は顧客の所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

(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
レイリス・アンド・カンパニー株式会社	1,321,499	国内業者販売

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28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

（単位：千円）

日本	台湾	中国	合計
6,952,667	241,541	199,558	7,393,767

（注）売上高は顧客の所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

(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
株式会社B R I	2, 102, 290	国内業者販売

c. 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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

d. 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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

e. 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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
1株当たり純資産額	1, 214. 61円	1, 731. 63円
1株当たり当期純利益金額	537. 39円	538. 01円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金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 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	563, 186	563, 833
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）	563, 186	563, 833
普通株式の期中平均株式数（株）	1, 048, 000	1, 048, 000
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類（新株予約権の個数104個）	新株予約権3種類（新株予約権の個数201個）

3. 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 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,272,910	1,814,745
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,272,910	1,814,745
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)	1,048,000	1,048,000

(重要な後発事象)

1. 公募による新株発行

当社は、株式会社東京証券取引所より上場承認を受け、平成28年12月8日をもって同取引所JASDAQ市場に上場いたしました。この株式上場にあたり、平成28年11月4日及び平成28年11月18日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成28年12月7日に払込が完了いたしました。

この結果、資本金は429,669千円、発行済株式総数は1,425,000株となっております。

- (1) 募集方法：一般募集（ブックビルディング方式による募集）
- (2) 発行する株式の種類及び数：普通株式 377,000株
- (3) 発行価格：1株につき 1,950円
一般募集はこの価格にて行いました。
- (4) 割当価格：1株につき 1,794円
この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。
なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (5) 払込金額：1株につき 1,572.50円
- (6) 資本組入額：1株につき 897円
- (7) 払込金額の総額： 592,832千円
- (8) 資本組入額の総額： 338,169千円
- (9) 割当価格の総額： 676,338千円
- (10) 払込期日：平成28年12月7日
- (11) 資金の用途：不動産開発販売事業における新築マンションの購入・開発にかかる運転資金に充当することを予定しております。

2. 第三者割当による新株式発行

当社は、平成28年11月4日及び平成28年11月18日開催の取締役会において、野村證券株式会社が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当による新株式の発行を以下のとおり決議いたしました。

- (1) 発行する株式の種類及び数：普通株式 82,800株
- (2) 割当価格：1株につき 1,794円
- (3) 払込金額：1株につき 1,572.50円
- (4) 資本組入額：1株につき 897円
- (5) 割当価格の総額： 148,543千円
- (6) 資本組入額の総額： 74,271千円
- (7) 払込金額の総額： 130,203千円
- (8) 払込期日：平成29年1月6日
- (9) 割当先：野村證券株式会社
- (10) 資金の用途：不動産開発販売事業における新築マンションの購入・開発にかかる運転資金に充当することを予定しております。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

A. 平成29年1月27日開催の定時株主総会にて、以下のとおり選任の予定であります。

社外取締役 松木 大輔（現 松木法律事務所長）

B. 平成28年12月12日の定時取締役会にて、以下のとおり選任いたしました。なお、就任日は平成28年12月14日を予定しております。

上席執行役員コンサルティング事業本部副本部長

煙草谷 洋平（現 執行役員コンサルティング事業本部副本部長）

(2) その他

① 生産実績

該当事項はありません。

② 受注実績

該当事項はありません。

③ 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 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)		
	販売戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
国内自社販売	106	3,205,018	104.2
国内業者販売	133	3,521,890	176.6
海外販売	12	441,100	17.0
不動産管理	—	225,758	146.8
合計	251	7,393,767	94.5

(注) 1. 国内業者販売セグメントの中には、販売代理等による販売（業者への販売業務委託等）が、第11期連結会計年度において23,693千円（1戸）含まれております。

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 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社BRI	—	—	2,102,290	28.4
レイリス・アンド・カンパニー株式会社	1,321,499	16.9	39,755	0.5

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。