



2020年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年3月10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) 上席執行役員経営企画部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
 四半期報告書提出予定日 2020年3月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年10月期第1四半期の連結業績（2019年11月1日～2020年1月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年10月期第1四半期	2,344	△32.0	151	△48.2	107	△61.2	71	△62.1
2019年10月期第1四半期	3,446	△0.6	292	△31.6	276	△30.3	187	△32.2

(注) 包括利益 2020年10月期第1四半期 71百万円 (△61.7%) 2019年10月期第1四半期 187百万円 (△32.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年10月期第1四半期	9.89	9.52
2019年10月期第1四半期	26.01	24.85

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年10月期第1四半期	18,676	6,751	36.1
2019年10月期	15,191	7,017	46.2

(参考) 自己資本 2020年10月期第1四半期 6,751百万円 2019年10月期 7,017百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2019年10月期	—	0.00	—	47.00	47.00
2020年10月期	—	—	—	—	—
2020年10月期（予想）	—	0.00	—	61.00	61.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2020年10月期の連結業績予想（2019年11月1日～2020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）	8,618	1.3	682	7.1	606	4.4	409	3.6	56.94
通期	30,405	30.1	2,336	33.1	2,188	32.6	1,482	31.5	205.97

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(3) 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 : 無
- 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

(4) 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）	2020年10月期 1 Q	7,345,800株	2019年10月期	7,289,800株
② 期末自己株式数	2020年10月期 1 Q	150,256株	2019年10月期	150,220株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年10月期 1 Q	7,195,040株	2019年10月期 1 Q	7,225,554株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料及び四半期決算説明会内容の入手方法）

当第1四半期における決算説明会は、当初開催する予定でしたが、今般の新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ開催を中止することいたしました。なお、決算補足説明資料は、決算短信と同時にT D n e t 開示するとともに当社ウェブサイトにも掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(セグメント情報等)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、大型台風の襲来など相次ぐ自然災害や消費増税に伴う駆け込み需要の反動等の影響から企業収益は足踏み状態が続いているものの、雇用・所得環境については、ベースアップの実施や働き方改革により1人当たりの労働時間が減少し、雇用者数が増加する等による改善が持続しております。

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つきましては、2019年11月から2020年1月までの3ヵ月間の契約率が、首都圏で59.7%、当社主要取扱物件エリアである都区部では56.4%と、好調の目安と言われる70%を大きく下回る結果となりましたが、前年同一期間と比べると都区部の契約率は9.6%増加しており、緩やかな持ち直しが見受けられます(株式会社不動産経済研究所調べ)。

このような経営環境のもと、当社の仕入は順調に推移し、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)」、「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、さらにブランド力の強化を図ってまいりました。

なお、当第1四半期連結累計期間における販売実績といたしましては、浜松町(東京都港区)、東向島(東京都墨田区)、本羽田(東京都大田区)、上野(東京都台東区)、王子神谷(東京都足立区)、鷺ノ宮(東京都中野区)、隅田川east(東京都足立区)、田端Ⅲ(東京都北区)、御徒町(東京都台東区)及び錦糸町(東京都墨田区)の計10棟、全60戸を販売いたしました。

以上の結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間の売上高は2,344百万円(前年同四半期比32.0%減)、営業利益は151百万円(同48.2%減)、経常利益は107百万円(同61.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は71百万円(同62.1%減)となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、2019年12月より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口商品の販売を開始したことに伴い、当第1四半期連結会計期間より、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しております。

① 国内自社販売

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国内の個人投資家に販売し、当第1四半期連結累計期間では、37戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は1,461百万円(前年同四半期比13.0%減)、セグメント利益は16百万円(同85.9%減)となりました。

② 国内業者販売

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国内の不動産販売会社に販売し、当第1四半期連結累計期間では、22戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は634百万円(前年同四半期比60.6%減)、セグメント利益は37百万円(同66.1%減)となりました。

③ 不動産管理

建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加や企業の社宅需要等もあり、当第1四半期連結累計期間では、順調に推移いたしました。

以上の結果、売上高は225百万円(前年同四半期比42.2%増)、セグメント利益は120百万円(同49.8%増)となりました。

④ 海外販売

自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを海外の個人投資家に販売し、当第1四半期連結累計期間では、1戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は29百万円、セグメント損失は1百万円(前年同四半期は15百万円のセグメント損失)となりました。

なお、前年同四半期の売上高については、販売実績がないため前年同四半期比を記載しておりません。

⑤ Good Com Fund

不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始いたしました。当第1四半期連結累計期間では、販売実績はありませんでした。

以上の結果、売上高の計上はなく、セグメント損失は25百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ3,484百万円増加し、18,676百万円(前連結会計年度末比22.9%増)となりました。主な要因は、現金及び預金が612百万円、前渡金が49百万円それぞれ減少した一方で、販売用不動産が2,357百万円、仕掛販売用不動産が1,672百万円それぞれ増加したことによるものです。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債は、前連結会計年度末に比べ3,751百万円増加し、11,925百万円(前連結会計年度末比45.9%増)となりました。主な要因は、未払法人税等が347百万円、株主優待引当金が25百万円それぞれ減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が2,385百万円、長期借入金が1,205百万円、社債が258百万円、短期借入金が184百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末の純資産は、前連結会計年度末に比べ266百万円減少し、6,751百万円(前連結会計年度末比3.8%減)となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が71百万円増加した一方で、配当の支払により利益剰余金が338百万円減少したことによるものであります。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間末における自己資本比率は36.1%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年12月10日の「2019年10月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,979,582	4,366,647
販売用不動産	8,528,080	10,885,787
仕掛販売用不動産	49,406	1,721,658
前渡金	1,106,278	1,056,864
その他	236,769	329,346
流動資産合計	14,900,117	18,360,303
固定資産		
有形固定資産	43,303	42,251
無形固定資産	1,013	24,538
投資その他の資産	247,348	249,595
固定資産合計	291,665	316,385
資産合計	15,191,783	18,676,689
負債の部		
流動負債		
工事未払金	78,363	106,733
短期借入金	1,487,886	1,672,204
1年内償還予定の社債	—	42,000
1年内返済予定の長期借入金	3,877,851	6,263,265
未払法人税等	390,956	43,685
賞与引当金	16,538	6,847
空室保証引当金	25,684	21,402
その他	305,644	337,764
流動負債合計	6,182,924	8,493,900
固定負債		
社債	—	258,000
長期借入金	1,944,201	3,149,979
その他	47,146	23,438
固定負債合計	1,991,347	3,431,417
負債合計	8,174,271	11,925,318
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,516	1,589,670
資本剰余金	1,498,016	1,498,170
利益剰余金	4,145,550	3,878,573
自己株式	△214,924	△214,924
株主資本合計	7,018,158	6,751,489
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,890	2,316
為替換算調整勘定	△2,536	△2,435
その他の包括利益累計額合計	△646	△118
純資産合計	7,017,512	6,751,370
負債純資産合計	15,191,783	18,676,689

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年1月31日)
売上高	3,446,289	2,344,662
売上原価	2,773,950	1,786,344
売上総利益	672,339	558,318
販売費及び一般管理費	379,813	406,763
営業利益	292,525	151,554
営業外収益		
受取利息	7	7
受取配当金	151	189
受取手数料	686	496
違約金収入	835	6,299
その他	408	308
営業外収益合計	2,089	7,301
営業外費用		
支払利息	17,725	30,231
支払手数料	574	10,524
社債発行費	—	10,374
その他	124	435
営業外費用合計	18,424	51,565
経常利益	276,191	107,291
税金等調整前四半期純利益	276,191	107,291
法人税等	88,261	36,115
四半期純利益	187,929	71,175
親会社株主に帰属する四半期純利益	187,929	71,175

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年1月31日)
四半期純利益	187,929	71,175
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△677	425
為替換算調整勘定	△200	101
その他の包括利益合計	△877	527
四半期包括利益	187,052	71,703
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	187,052	71,703
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期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)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2018年11月1日至2019年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	不動産管理	海外販売	Good Com Fund	
売上高						
外部顧客への売上高	1,680,744	1,610,951	154,593	—	—	3,446,289
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	3,754	—	—	3,754
計	1,680,744	1,610,951	158,348	—	—	3,450,044
セグメント利益 又は損失(△)	115,839	109,251	80,379	△15,154	—	290,315

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書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)

利益	金額
報告セグメント計	290,315
セグメント間取引消去	2,209
四半期連結損益計算書の営業利益	292,525

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自2019年11月1日至2020年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	不動産管理	海外販売	Good Com Fund	
売上高						
外部顧客への売上高	1,461,669	634,915	218,807	29,269	—	2,344,662
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	6,372	—	—	6,372
計	1,461,669	634,915	225,180	29,269	—	2,351,035
セグメント利益 又は損失(△)	16,351	37,014	120,444	△1,241	△25,428	147,139

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書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)

利益	金額
報告セグメント計	147,139
セグメント間取引消去	4,415
四半期連結損益計算書の営業利益	151,554

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結会計期間より、不動産小口販売事業である「Good Com Fund」を開始したことに伴い、「Good Com Fund」として報告セグメントを追加しております。なお、前第1四半期連結累計期間セグメント情報は、当第1四半期連結累計期間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。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。