

## 2021年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年6月9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 2021年6月11日 配当支払開始予定日 ー  
 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：有（アナリスト・個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2021年10月期第2四半期の連結業績（2020年11月1日～2021年4月30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	%
2021年10月期第2四半期	19,669	146.0	2,167	232.3	2,029	252.2	1,380	255.7
2020年10月期第2四半期	7,994	△6.0	652	2.4	576	△0.8	388	△1.8

（注）包括利益 2021年10月期第2四半期 1,382百万円（258.0%） 2020年10月期第2四半期 386百万円（△2.2%）

	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
2021年10月期第2四半期	93.70	93.28
2020年10月期第2四半期	26.69	25.95

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

#### （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	%
2021年10月期第2四半期	20,751	8,853	42.7
2020年10月期	25,915	8,397	32.4

（参考）自己資本 2021年10月期第2四半期 8,853百万円 2020年10月期 8,397百万円

### 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
2020年10月期	—	0.00	—	68.00	68.00
2021年10月期	—	0.00	—	—	—
2021年10月期（予想）	—	—	—	41.00	41.00

（注）直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2020年10月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2021年10月期の連結業績予想（2020年11月1日～2021年10月31日）

（%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	38,000	44.4	3,500	23.7	3,300	24.8	2,251	23.2	154.94
	～41,876	～59.1	～3,800	～34.3	～3,600	～36.1	～2,455	～34.4	～168.98

- （注）1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無  
 2. 2021年10月期の連結業績予想については、レンジ形式で開示しております。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（4）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。  
 3. 当社は、2021年4月9日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

※ 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）	2021年10月期2Q	15,210,000株	2020年10月期	15,198,000株
② 期末自己株式数	2021年10月期2Q	734,526株	2020年10月期	444,426株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年10月期2Q	14,737,875株	2020年10月期2Q	14,543,924株

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 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（4）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。

（四半期決算説明会内容の入手方法について）

当社は、2021年6月10日（木）に決算説明会をオンラインで開催する予定であります。説明会にて使用する決算補足説明資料は、本決算短信と同時にT D n e tで開示しており、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	2
(3) キャッシュ・フローに関する説明	3
(4) 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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等)	8

## 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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の停滞が長期化するなか、政府による経済対策等により緩やかな回復の兆しがみられたものの、断続的な感染の再拡大に伴う緊急事態宣言の再発令等の影響から、景気の先行きは依然として不透明な状況が見込まれております。

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おきましては、2020年11月から2021年4月までの6ヵ月間での契約率が、首都圏で66.9%であったのに対して、当社主要取扱物件エリアである都区部で70.2%と、好調の目安と言われる70%を上回る結果となりました。また、新型コロナウイルスの影響等に伴い、生活様式の変化による住居用物件の需要が高まったこと等から、都区部の契約率は前年同期間と比べ11.0%増加いたしました(株式会社不動産経済研究所調べ)。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に「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り、当第2四半期連結累計期間で24棟、全644戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、5棟、全410戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間の売上高は19,669百万円(前年同四半期比146.0%増)、営業利益は2,167百万円(同232.3%増)、経常利益は2,029百万円(同252.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,380百万円(同255.7%増)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、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細につきましては、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

これに伴い、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

## ① リテールセールス

当第2四半期連結累計期間では、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87戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は2,962百万円(前年同四半期比19.0%減)、セグメント損失は122百万円(前年同四半期は126百万円のセグメント利益)となりました。

## ② ホールセール

当第2四半期連結累計期間では、不動産運用会社等に対し、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557戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は15,861百万円(前年同四半期比313.0%増)、セグメント利益は1,991百万円(同585.9%増)となりました。

## ③ リアルエステートマネジメント

当第2四半期連結累計期間では、建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、毎月の月末入居率99%超を達成いたしました。

以上の結果、売上高は875百万円(前年同四半期比70.9%増)、セグメント利益は332百万円(同17.4%増)となりました。

## ④ Good Com Fund

当第2四半期連結累計期間では、不動産小口化商品の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43百万円(前年同四半期は56百万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。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第2四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5,164百万円減少し、20,751百万円(前連結会計年度末比19.9%減)となりました。

主な要因は、その他の流動資産に含まれる預け金が273百万円、前渡金が268百万円それぞれ増加した一方で、販売用不動産が4,953百万円、現金及び預金が771百万円それぞれ減少したことによるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ5,620百万円減少し、11,897百万円(前連結会計年度末比32.1%減)となりました。

主な要因は、その他の流動負債に含まれる未払消費税等が483百万円、社債が139百万円それぞれ増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が4,022百万円、短期借入金が1,811百万円、長期借入金が333百万円それぞれ減少したことによるものであります。

(純資産)

当第2四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456百万円増加し、8,853百万円(前連結会計年度末比5.4%増)となりました。

主な要因は、配当の支払いにより利益剰余金が501百万円減少し、自己株式が425百万円増加した一方で、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1,380百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末における自己資本比率は10.3ポイント上昇し、42.7%となりました。

(3) キャッシュ・フローに関する説明

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」といいます。)は、前連結会計年度末に比べ771百万円減少し、5,806百万円(前連結会計年度末比11.7%減)となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、6,233百万円の資金増加(前年同四半期は3,398百万円の資金減少)となりました。

主な要因は、法人税等の支払額が699百万円あった一方で、税金等調整前四半期純利益の計上が2,029百万円、たな卸資産の減少額が4,901百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、89百万円の資金減少(前年同四半期は547百万円の資金減少)となりました。

主な要因は、有形固定資産の取得による支出が37百万円、その他投資活動による支出が49百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、6,915百万円の資金減少(前年同四半期は3,185百万円の資金増加)となりました。

主な要因は、長期借入れによる収入が7,096百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が11,611百万円、短期借入金の純減額が1,652百万円あったことによるものであります。

(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年12月11日の「2020年10月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想を修正しております。詳細につきましては、2021年4月9日に公表の「2021年10月期 第2四半期累計期間及び通期の連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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 (2020年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,598,347	5,826,566
販売用不動産	15,552,624	10,599,244
仕掛販売用不動産	1,743,114	1,758,779
前渡金	807,310	1,075,955
その他	265,800	527,602
貸倒引当金	△30,652	△34,078
流動資産合計	24,936,544	19,754,069
固定資産		
有形固定資産	52,909	85,994
無形固定資産		
のれん	539,942	485,948
その他	39,916	36,563
無形固定資産合計	579,859	522,511
投資その他の資産	346,370	388,716
固定資産合計	979,139	997,222
資産合計	25,915,684	20,751,291
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	111,118	81,852
短期借入金	3,490,330	1,679,220
1年内償還予定の社債	42,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	8,005,312	3,982,918
未払法人税等	740,316	688,197
賞与引当金	18,021	14,522
空室保証引当金	34,808	86,423
債務保証損失引当金	25,187	26,575
転貸損失引当金	28,222	—
その他	430,232	878,513
流動負債合計	12,925,549	7,520,222
固定負債		
社債	237,000	376,000
長期借入金	4,292,475	3,958,497
株主優待引当金	25,814	9,104
その他	37,195	33,567
固定負債合計	4,592,485	4,377,169
負債合計	17,518,034	11,897,392
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,593,771	1,594,209
資本剰余金	1,502,271	1,502,709
利益剰余金	5,633,805	6,513,060
自己株式	△329,689	△755,007
株主資本合計	8,400,159	8,854,972
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△74	996
為替換算調整勘定	△2,434	△2,068
その他の包括利益累計額合計	△2,508	△1,072
純資産合計	8,397,650	8,853,899
負債純資産合計	25,915,684	20,751,291

## (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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
売上高	7,994,033	19,669,108
売上原価	6,457,581	16,219,498
売上総利益	1,536,451	3,449,610
販売費及び一般管理費	884,224	1,282,345
営業利益	652,226	2,167,264
営業外収益		
受取利息	34	45
受取配当金	189	210
受取手数料	1,260	5,503
違約金収入	12,251	13,364
その他	1,731	4,467
営業外収益合計	15,467	23,590
営業外費用		
支払利息	65,655	115,462
支払手数料	14,065	39,483
その他	11,689	6,096
営業外費用合計	91,410	161,042
経常利益	576,284	2,029,812
税金等調整前四半期純利益	576,284	2,029,812
法人税等	188,057	648,935
四半期純利益	388,226	1,380,877
親会社株主に帰属する四半期純利益	388,226	1,380,877

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
四半期純利益	388,226	1,380,877
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,004	1,070
為替換算調整勘定	△86	365
その他の包括利益合計	△2,090	1,436
四半期包括利益	386,135	1,382,313
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	386,135	1,382,313
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	576,284	2,029,812
減価償却費	38,516	69,672
のれん償却額	—	53,994
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	3,425
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4,353	△3,499
空室保証引当金の増減額(△は減少)	△5,635	51,615
株主優待引当金の増減額(△は減少)	6,563	△16,709
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	—	1,387
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	—	△28,222
受取利息及び受取配当金	△224	△255
支払利息	65,655	115,462
前渡金の増減額(△は増加)	△2,132	△268,644
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,953,021	4,901,157
仕入債務の増減額(△は減少)	△18,543	△29,265
その他	335,059	178,320
小計	△2,961,830	7,058,251
利息及び配当金の受取額	63	77
利息の支払額	△72,484	△125,298
法人税等の支払額	△364,711	△699,926
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,398,962	6,233,104
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,657	△37,327
投資有価証券の取得による支出	△299	△299
無形固定資産の取得による支出	△24,444	△2,095
定期預金の預入による支出	△540,021	△20,023
定期預金の払戻による収入	40,019	20,021
関係会社株式の取得による支出	△20,000	—
敷金の差入による支出	△5	—
その他	—	△49,491
投資活動によるキャッシュ・フロー	△547,408	△89,215
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	882,292	△1,652,310
長期借入れによる収入	5,003,050	7,096,500
長期借入金の返済による支出	△2,667,312	△11,611,672
社債の発行による収入	300,000	200,000
社債の償還による支出	—	△21,000
株式の発行による収入	6,110	365
自己株式の取得による支出	—	△425,318
配当金の支払額	△338,152	△501,621
その他	—	△921
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,185,987	△6,915,977
現金及び現金同等物に係る換算差額	△77	306
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△760,461	△771,782
現金及び現金同等物の期首残高	4,959,562	6,578,325
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,199,100	5,806,543

## (4) 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)

(自己株式の取得)

当社は、2021年4月9日開催の取締役会決議に基づき、自己株式290,100株の取得を行いました。この結果、当第2四半期連結累計期間において自己株式が425,318千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が755,007千円となっております。

(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2四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2四半期連結累計期間(自2019年11月1日至2020年4月30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
	リテールセールス	ホールセール	リアルエステート マネジメント	Good Com Fund	
売上高					
外部顧客への売上高	3,655,490	3,840,668	497,874	—	7,994,033
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	14,211	—	14,211
計	3,655,490	3,840,668	512,085	—	8,008,244
セグメント利益又は損失(△)	126,325	290,288	283,220	△56,366	643,468

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	643,468
セグメント間取引消去	8,758
四半期連結損益計算書の営業利益	652,226

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2四半期連結累計期間(自2020年11月1日至2021年4月30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
	リテールセールス	ホールセール	リアルエステート マネジメント	Good Com Fund	
売上高					
外部顧客への売上高	2,962,164	15,861,783	845,160	—	19,669,108
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	29,903	—	29,903
計	2,962,164	15,861,783	875,063	—	19,699,011
セグメント利益又は損失(△)	△122,492	1,991,129	332,617	△43,855	2,157,400

## 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	2,157,400
セグメント間取引消去	9,864
四半期連結損益計算書の営業利益	2,167,264

## 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、従前の報告セグメントの1つである「業者販売」を不動産販売会社等の業者を対象を限定しない「ホールセール」へと名称変更しております。また、他の報告セグメントである「自社販売」及び「海外販売」につきましては、いずれも対象が個人投資家のため、当該2つの報告セグメントを統合し、「リテールセールス」へと名称変更しております。さらに、他の報告セグメントである「不動産管理等」につきましては、「リアルエステートマネジメント」へと名称変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間セグメント情報は、当第2四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。