

2023年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年12月13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本部長 兼 経営管理部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
 定時株主総会開催予定日 2024年1月30日 配当支払開始予定日 2024年1月31日
 有価証券報告書提出予定日 2024年1月30日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 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. 2023年10月期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期	22,190	△44.6	2,141	△53.6	1,788	△58.8	1,030	△64.0
2022年10月期	40,048	—	4,612	34.2	4,342	37.2	2,858	45.7

(注) 包括利益 2023年10月期 1,023百万円 (△64.2%) 2022年10月期 2,860百万円 (45.5%)

	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	%	%	%
2023年10月期	35.79	35.77	8.9	4.6	9.6
2022年10月期	99.58	99.34	27.6	19.3	11.5

(参考) 持分法投資損益 2023年10月期 ー百万円 2022年10月期 ー百万円

(注) 1. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を前連結会計年度の期首より適用しております。そのため、2022年10月期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。対前年増減率を記載しておりません。

2. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の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株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 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
2023年10月期	53,496	11,608	21.7	403.17
2022年10月期	24,452	11,471	46.9	399.13

(参考) 自己資本 2023年10月期 11,608百万円 2022年10月期 11,471百万円

(注) 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の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株当たり純資産」を算定しております。

(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
2023年10月期	△33,170	△53	29,446	8,040
2022年10月期	3,482	△255	455	11,656

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	%	%
2022年10月期	—	0.00	—	60.00	60.00	862	30.1	8.3
2023年10月期	—	0.00	—	35.00	35.00	1,007	97.8	8.7
2024年10月期(予想)	—	0.00	—	36.00	36.00		31.9	

(注) 1. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2022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。

2. 2022年10月期期末配当金の内訳 普通配当 57円00銭 上場5周年記念配当 3円00銭

3. 2024年10月期の連結業績予想（2023年11月1日～2024年10月31日）

（％表示は、通期は対前期増減率）

	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
第2四半期（累計）	19,496	82.0	1,261	△1.6	984	△17.5	669	△14.3	23.26
通期	71,326	221.4	5,342	149.5	4,673	161.4	3,245	215.1	112.72

※ 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：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

（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）	2023年10月期	30,530,400株	2022年10月期	30,498,400株
② 期末自己株式数	2023年10月期	1,737,513株	2022年10月期	1,756,238株
③ 期中平均株式数	2023年10月期	28,781,396株	2022年10月期	28,702,611株

（注）当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の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、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

（参考）個別業績の概要

1. 2023年10月期の個別業績（2022年11月1日～2023年10月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年10月期	21,134	△46.0	2,370	△48.5	2,005	△53.6	1,112	△58.3
2022年10月期	39,132	—	4,602	33.1	4,322	36.6	2,669	22.3

	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
2023年10月期	円 銭 38.66	円 銭 38.63
2022年10月期	93.00	92.77

（注）1. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を前事業年度の期首より適用しております。そのため、2022年10月期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。対前年増減率を記載しておりません。

2. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

（2）個別財政状態

	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
2023年10月期	52,880	11,647	22.0	404.52
2022年10月期	23,950	11,388	47.5	396.23

（参考）自己資本 2023年10月期 11,647百万円 2022年10月期 11,388百万円

（注）当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、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、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご参照ください。

（決算説明会内容の入手方法について）

当社は、2023年12月14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

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	12
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が第5類感染症に位置付けられたことで、各種行動制限が緩和され、経済活動の正常化が進んでおり、個人消費の持ち直しの動きが見受けられました。一方で、ウクライナ情勢の長期化や中東における新たな地政学リスクに伴う資源価格の高騰等の影響により、依然として先行き不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、原材料価格や人件費の上昇等による建築コストの高止まり等、今後も注意を要する状況にありますが、都市部を中心に住宅需要は引き続き堅調に推移していくことが予想されています。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に自社ブランド新築マンション「GENOVIA (ジェノヴィア)」シリーズとして、「GENOVIA green veil (ジェノヴィア グリーンヴェール)」、「GENOVIA skygarden (ジェノヴィア スカイガーデン)」及び「GENOVIA skyrun (ジェノヴィア スカイラン)」の企画・開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実、広告宣伝の強化等に取り組んでまいりました。また、新規事業として、アセットマネジメント業務におけるストックビジネス拡大のため、2023年10月期までに約400億円規模(23棟1,190戸)の私募ファンド組成に向け、各所と調整を続けてまいりました。しかしながら、ファンド規模が大きいこと及び金利上昇局面等の投資環境の悪化等により、2023年10月末までに組成に至りませんでした。加えて、同物件において、ホールセールでの機関投資家向け1棟販売を行うため、数社と条件交渉を行ってまいりましたが10月までに売上計上ができませんでした。

これらにより、当連結会計年度においては14棟、全715戸を販売し、仕入については、46棟、全3,408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22,190百万円(前期比44.6%減)、営業利益は2,141百万円(同53.6%減)、経常利益は1,788百万円(同58.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,030百万円(同64.0%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。

① ホールセール

当連結会計年度では、法人に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを6棟、全247戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は8,673百万円(前期比72.4%減)、セグメント利益は1,248百万円(同73.2%減)となりました。

② リテールセールス

当連結会計年度では、国内外の個人投資家に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを11棟、全468戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は11,649百万円(前期比60.9%増)、セグメント利益は584百万円(前期は358百万円のセグメント損失)となりました。

③ リアルエステートマネジメント

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

以上の結果、売上高は1,926百万円(前期比33.5%増)、セグメント利益は436百万円(前期比26.0%増)となりました。

④ その他

その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業 Good Com Fundで構成されております。当連結会計年度から、連結子会社化した株式会社グッドコムアセット投資顧問を当セグメントに含めたことにより、販売費及び一般管理費が増加したことから増収減益となりました。

以上の結果、売上高は37百万円(前期比5.8%増)、セグメント損失は187百万円(前期は58百万円のセグメント損失)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における当社グループの財政状態は、総資産53,496百万円（前年度末比118.8%増）、負債41,888百万円（同222.7%増）、純資産11,608百万円（同1.2%増）となりました。また、自己資本比率につきましては21.7%となりました。

① 流動資産

当連結会計年度末における流動資産は53,002百万円となり、前年度末に比べ29,368百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び預金が3,615百万円減少した一方で、販売用不動産が26,166百万円、仕掛販売用不動産が4,915百万円それぞれ増加したことによるものであります。

② 固定資産

当連結会計年度末における固定資産は494百万円となり、前年度末に比べ323百万円減少いたしました。主な要因は、関係会社株式が239百万円、のれんが105百万円それぞれ減少したことによるものであります。

③ 流動負債

当連結会計年度末における流動負債は30,564百万円となり、前年度末に比べ22,519百万円増加いたしました。主な要因は、23棟1,190戸の物件売却の期ずれにより、短期借入金が12,638百万円、1年内返済予定の長期借入金が11,343百万円それぞれ増加したことによるものであります。

④ 固定負債

当連結会計年度末における固定負債は11,324百万円となり、前年度末に比べ6,388百万円増加いたしました。主な要因は、開発用地の取得等により長期借入金が6,412百万円増加したことによるものであります。

⑤ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は11,608百万円となり、前年度末に比べ136百万円増加いたしました。主な要因は、配当の支払により利益剰余金が862百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が1,030百万円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、前年度末に比べ3,615百万円減少し、8,040百万円（前年度末比31.0%減）となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、33,170百万円の資金減少（前年度は3,482百万円の資金増加）となりました。主な要因は、棚卸資産の増加額が31,191百万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、53百万円の資金減少（前年度は255百万円の資金減少）となりました。主な要因は、敷金の差入による支出が38百万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、29,446百万円の資金増加（前年度は455百万円の資金増加）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出が3,131百万円あった一方で、長期借入れによる収入が20,887百万円、短期借入金の純増額が12,638百万円それぞれあったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2024年10月期の見通しは、訪日外国人観光客の増加等で国内消費の持ち直しが見込まれる一方で、資源価格の高騰、世界的な金利上昇、円安、インフレ懸念等、依然として先行き不透明な状況が続くものと見込んでおります。

当社グループの属する不動産業界につきましては、マンション建築部材価格や地価の高騰の影響はあるものの、引き続きマンション等の需要は好調に推移するものと考えております。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、仕入物件の大型化を推進し、現場監理の人員を効率化するとともに、多くの資材の一括調達による価格抑制（スケールメリット）を図ることにより、コスト圧縮に引き続き取り組んでまいります。

また、2023年10月期から期ずれした23棟1,190戸につきましては、リテールセールスでは国内外の個人投資家を中心に販売し、ホールセールについては、1棟販売や同業他社への販売を強化し、当期中に販売してまいります。加えて、順次竣工する物件につきましても、当社の多様な販売チャネルから、最良な販売先を精査し、販売を進めてまいります。バルク販売ではなく、リテールセールスやホールセールでの1棟ごとの販売強化に切り替えたため、投資家との交渉を1から始めることから、販売の下期偏重を想定しておりますが、早期の販売を目指してまいります。

新規事業の不動産流動化事業につきましては、運用資産等のストラクチャーを改めて精査するため、2024年10月期中に組成できるよう投資家動向を鑑み、私募ファンドを50億円～100億円規模での組成準備を進めてまいります。

このような状況のもと、2024年10月期の当社グループの連結業績予想は、売上高71,326百万円（前期比221.4%増）、営業利益5,342百万円（同149.5%増）、経常利益4,673百万円（同161.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,245百万円（同215.1%増）と過去最高収益を見込んでおります。なお、23棟1,190戸については、2024年10月期中に全て販売することを想定して策定しております。

当社グループは、今後も現行事業の拡大、M&Aや新規事業の推進等による事業の多角化に積極的に取り組むことで、企業価値の向上を図ってまいります。

(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. 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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準での連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後につきましては、外国人株主比率の推移及び国内の同業他社のIFRS（国際財務報告基準）適用動向等を踏まえ、IFRS適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,676,778	8,060,980
売掛金	3,619	3,025
販売用不動産	10,239,116	36,405,893
仕掛販売用不動産	253,418	5,168,434
前渡金	873,058	1,234,760
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	—	3,600
その他	667,294	2,350,675
貸倒引当金	△79,342	△225,307
流動資産合計	23,633,943	53,002,060
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	86,419	92,384
減価償却累計額及び減損損失累計額	△29,765	△39,833
建物及び構築物 (純額)	56,654	52,551
その他	36,944	40,300
減価償却累計額及び減損損失累計額	△22,482	△23,082
その他 (純額)	14,461	17,217
有形固定資産合計	71,115	69,769
無形固定資産		
のれん	105,750	—
ソフトウェア	10,896	6,644
無形固定資産合計	116,646	6,644
投資その他の資産		
投資有価証券	25,053	5,454
繰延税金資産	177,354	196,148
その他	428,141	216,800
投資その他の資産合計	630,550	418,402
固定資産合計	818,312	494,815
資産合計	24,452,256	53,496,876

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,322,328	488,218
短期借入金	2,047,500	14,686,221
1年内償還予定の社債	82,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	3,036,476	14,380,169
返金負債	133,814	100,340
未払法人税等	879,337	38,565
賞与引当金	21,065	28,866
債務保証損失引当金	40,283	44,437
その他	482,373	715,662
流動負債合計	8,045,178	30,564,480
固定負債		
社債	253,000	171,000
長期借入金	4,648,849	11,061,516
株主優待引当金	3,072	—
その他	30,207	91,531
固定負債合計	4,935,129	11,324,047
負債合計	12,980,307	41,888,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,832	1,595,944
資本剰余金	1,504,332	1,508,786
利益剰余金	9,335,789	9,463,469
自己株式	△968,634	△958,321
株主資本合計	11,467,319	11,609,879
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,294	169
為替換算調整勘定	△1,665	△1,700
その他の包括利益累計額合計	4,629	△1,531
純資産合計	11,471,948	11,608,348
負債純資産合計	24,452,256	53,496,876

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
売上高	40,048,824	22,190,489
売上原価	32,443,260	16,622,346
売上総利益	7,605,564	5,568,143
販売費及び一般管理費	2,993,521	3,427,107
営業利益	4,612,042	2,141,035
営業外収益		
受取利息	86	110
受取配当金	846	1,079
受取手数料	4,025	6,717
違約金収入	40,224	84,492
償却債権取立益	2,830	5,350
その他	10,996	10,959
営業外収益合計	59,010	108,710
営業外費用		
支払利息	141,085	305,027
支払手数料	180,775	148,026
その他	7,130	8,336
営業外費用合計	328,991	461,391
経常利益	4,342,062	1,788,354
特別利益		
投資有価証券売却益	—	17,383
特別利益合計	—	17,383
特別損失		
固定資産除却損	—	7,923
減損損失	94,455	85,500
関係会社株式評価損	—	39,999
特別損失合計	94,455	133,424
税金等調整前当期純利益	4,247,606	1,672,313
法人税、住民税及び事業税	1,367,992	640,900
法人税等調整額	21,299	1,275
法人税等合計	1,389,291	642,175
当期純利益	2,858,315	1,030,138
親会社株主に帰属する当期純利益	2,858,315	1,030,138

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
当期純利益	2,858,315	1,030,138
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,180	△6,125
為替換算調整勘定	286	△35
その他の包括利益合計	2,466	△6,160
包括利益	2,860,782	1,023,977
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,860,782	1,023,977
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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,342	1,503,842	7,094,234	△986,622	9,206,796
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	490	490			980
剰余金の配当			△616,395		△616,395
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,858,315		2,858,315
自己株式の処分		△637		17,987	17,350
自己株式処分差損の振替		637	△637		—
連結範囲の変動			271		271
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	490	490	2,241,554	17,987	2,260,522
当期末残高	1,595,832	1,504,332	9,335,789	△968,634	11,467,319

(単位:千円)

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	4,114	△1,951	2,162	9,208,959
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)			—	980
剰余金の配当			—	△616,395
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	2,858,315
自己株式の処分			—	17,350
自己株式処分差損の振替			—	—
連結範囲の変動			—	271
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2,180	286	2,466	2,466
当期変動額合計	2,180	286	2,466	2,262,989
当期末残高	6,294	△1,665	4,629	11,471,948

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,832	1,504,332	9,335,789	△968,634	11,467,319
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	112	112			224
剰余金の配当			△862,264		△862,264
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,030,138		1,030,138
自己株式の取得				△34	△34
自己株式の処分		4,342		10,347	14,689
連結範囲の変動			△40,192		△40,192
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	112	4,454	127,680	10,312	142,559
当期末残高	1,595,944	1,508,786	9,463,469	△958,321	11,609,879

(単位: 千円)

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	6,294	△1,665	4,629	11,471,948
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)			—	224
剰余金の配当			—	△862,264
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	1,030,138
自己株式の取得			—	△34
自己株式の処分			—	14,689
連結範囲の変動			—	△40,192
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△6,125	△35	△6,160	△6,160
当期変動額合計	△6,125	△35	△6,160	136,399
当期末残高	169	△1,700	△1,531	11,608,348

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,247,606	1,672,313
減価償却費	101,816	110,082
減損損失	94,455	85,500
のれん償却額	62,451	35,250
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	42,583	145,965
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,685	7,801
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△4,028	△3,072
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	12,749	4,154
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△17,383
関係会社株式評価損	—	39,999
固定資産除却損	—	7,923
受取利息及び受取配当金	△932	△1,189
支払利息	141,085	305,027
前渡金の増減額 (△は増加)	205,463	△361,701
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△201,206	△31,191,670
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,157,207	△834,109
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△730,626	4,072
返金負債の増減額 (△は減少)	△29,199	△33,474
その他	△295,901	△1,349,235
小計	4,805,208	△31,373,745
利息及び配当金の受取額	222	282
利息の支払額	△159,459	△344,352
法人税等の支払額	△1,163,048	△1,453,184
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,482,922	△33,170,999
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△592	△22,880
関係会社貸付けによる支出	—	△5,000
関係会社貸付金の回収による収入	—	1,400
投資有価証券の取得による支出	△599	△599
投資有価証券の売却による収入	—	29,661
無形固定資産の取得による支出	△3,770	△8,693
会員権の取得による支出	△11,000	△9,000
定期預金の預入による支出	△20,024	△20,026
定期預金の払戻による収入	20,023	20,024
関係会社株式の取得による支出	△240,000	—
敷金の差入による支出	—	△38,447
その他	84	△100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△255,879	△53,660
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)	262,370	12,638,721
長期借入れによる収入	7,993,200	20,887,680
長期借入金の返済による支出	△7,100,449	△3,131,320
社債の償還による支出	△82,000	△82,000
株式の発行による収入	980	224
自己株式の取得による支出	—	△34
配当金の支払額	△616,395	△862,264
その他	△1,895	△4,970
財務活動によるキャッシュ・フロー	455,810	29,446,035
現金及び現金同等物に係る換算差額	255	△31
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,683,109	△3,778,656
現金及び現金同等物の期首残高	7,953,516	11,656,753
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	20,127	162,856
現金及び現金同等物の期末残高	11,656,753	8,040,953

(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)

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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度より、重要性の観点から、非連結子会社であった株式会社グッドコムアセット投資顧問を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「ホールセール」、「リテールセールス」、「リアルエステートマネジメント」及び「その他」の4つを報告セグメントとしております。

「ホールセール」、「リテールセールス」はともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「リアルエステートマネジメント」は、当社が販売したマンションの賃貸管理、建物管理業務ならびに顧客に引き渡す前の賃料の受入れ及び家賃債務保証事業であります。また、「その他」は新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業であります。

なお、当連結会計年度において、不動産流動化事業を行う株式会社グッドコムアセット投資顧問を連結子会社化したことにより、報告セグメントの「その他」に同社事業を含めております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	31,380,478	7,240,979	1,393,186	34,180	40,048,824
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	49,502	1,700	51,202
計	31,380,478	7,240,979	1,442,689	35,880	40,100,026
セグメント利益又は損失(△)	4,654,136	△358,559	346,840	△58,852	4,583,564
その他の項目					
減価償却費	2,388	7,724	5,573	6,127	21,814

- (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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	8,673,190	11,649,151	1,831,397	36,750	22,190,489
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	94,815	1,200	96,015
計	8,673,190	11,649,151	1,926,213	37,950	22,286,504
セグメント利益又は損失(△)	1,248,832	584,426	436,924	△187,829	2,082,353
その他の項目					
減価償却費	2,299	7,062	5,609	1,552	16,524

- (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	40,100,026	22,286,504
セグメント間取引消去	△51,202	△96,015
連結財務諸表の売上高	40,048,824	22,190,489

(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	4,583,564	2,082,353
セグメント間取引消去	28,477	58,681
連結財務諸表の営業利益	4,612,042	2,141,035

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
大江戸合同会社	4,318,639	ホールセール
株式会社BRI	3,201,984	ホールセール

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

(単位：千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
減損損失	—	—	81,603	12,851	94,455

- (注) 1. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんにつきまして、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、回収可能価額との差額81,603千円を減損損失として特別損失に計上しております。
2. 報告セグメント「その他」で使用しているソフトウェアにつきまして、当該ソフトウェアに係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該ソフトウェアの未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
減損損失	—	—	85,500	—	85,500

- (注) 1. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんにつきまして、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、未償却残高70,500千円を減損損失として特別損失に計上しております。
2. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」で使用している建物及び構築物5,949千円、工具器具及び備品970千円及びソフトウェア8,080千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
当期償却額	—	—	62,451	—	62,451
当期末残高	—	—	105,750	—	105,750

当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	その他	合計
当期償却額	—	—	35,250	—	35,250
当期末残高	—	—	—	—	—

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
1株当たり純資産額	399.13円	403.17円
1株当たり当期純利益	99.58円	35.79円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	99.34円	35.77円

(注) 1. 当社は、2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,858,315	1,030,138
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)	2,858,315	1,030,138
普通株式の期中平均株式数(株)	28,702,611	28,781,396
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	70,115	16,883
(うち新株予約権(株))	(70,115)	(16,883)

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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,471,948	11,608,348
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)	11,471,948	11,608,348
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	28,742,162	28,792,887

(重要な後発事象)

該当事項はありません。