

平成 28 年 12 月 8 日

各 位

会 社 名 株式会社グッドコムアセット
代 表 者 名 代表取締役社長 長嶋 義和
(コード番号：3475 東証 J A S D A Q)
問 合 せ 先 執行役員経営企画室長 河合 能洋
(TEL. 03-5338-0170)

東京証券取引所 J A S D A Q への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成 28 年 12 月 8 日に東京証券取引所 J A S D A Q に上場いたしました。今後ともより一層のご指導及びご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、平成 28 年 10 月期（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）における当社グループの業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等は別添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円・%)

項 目	決算期	平成 28 年 10 月期 (予想)			平成 28 年 10 月期 第3四半期累計期間 (実績)		平成 27 年 10 月期 (実績)	
			対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率		対売上 高比率
売 上 高		7,393	100.0	▲5.5	5,398	100.0	7,823	100.0
営 業 利 益		921	12.5	▲2.9	723	13.4	948	12.1
経 常 利 益		861	11.7	▲5.9	674	12.5	916	11.7
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益		553	7.5	▲1.7	419	7.8	563	7.2
1株当たり当期（四半期）純利益		528円33銭			399円94銭		537円39銭	
1株当たり配当金		20円00銭			—		20円00銭	

(注) 1. 平成 27 年 10 月期（実績）、平成 28 年 10 月期第 3 四半期累計期間（実績）及び平成 28 年 10 月期（予想）の 1 株当たり当期（四半期）純利益は、期中平均発行済株式数により算出しております。公募株式数（377,000 株）及びオーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資分（最大 82,800 株）は考慮しておりません。

2. 平成 27 年 10 月期（実績）の 1 株当たり配当金は、全額が設立 10 周年記念配当金であります。

【平成 28 年 10 月期業績予想の前提条件】

1. 全社の見通し

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した。しかしながら、海外投資家に向けた販売が円高の影響により大幅に減少する見込みであります。

このような状況の下、平成 28 年 10 月期（以下、当期）の業績は、売上高は 7,393 百万円（前期比 5.5%減）、営業利益は 921 百万円（前期比 2.9%減）、経常利益は 861 百万円（前期比 5.9%減）、当期純利益は 553 百万円（前期比 1.7%減）となる予想であります。

なお、本資料記載の業績予想値は、平成 28 年 9 月までの実績値と 5 月に作成した計画値の 10 月分と足もとの進捗を加味した合計数値に基づいております。

2. 個別の前提条件

（1）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当期販売開始となる物件を加えた物件総数について、過年度実績及び当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。

先ず、国内自社販売は、前期の営業担当 1 人当たりの平均販売件数に当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、それに当期販売対象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。当期より、販売単価が高い FR の販売を強化し、順調に推移しており、9 月までの実績を踏まえた当期の平均販売単価は前期比 21.0%増、販売戸数は当上期に営業体制の見直しを行ったことにより、106 戸（前期比 17 戸減）を想定しており、売上高は 3,205 百万円（前期比 4.2%増）を見込んでおります。

次に、当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、当期販売対象物件、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、当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、販売対象物件の 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。9月までの実績を踏まえた当期の販売戸数は、東京都中央区などの都心の海外販売対象物件を業者販売に切り替えたため、133戸（前期比38戸増）となる見込みであり、平均販売単価は海外販売対象物件であった高価格帯の物件を販売したため、前期比26.1%増、売上高は3,521百万円（前期比76.6%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、販売対象物件の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。9月までの実績を踏まえた当期の平均販売単価は前期販売物件より低価格帯の物件を販売することから、13.7%減、当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12戸（前期比49戸減）、売上高は441百万円（前期比83.0%減）を見込んでおります。

9月末までの販売実績は、国内自社販売が95戸、国内業者販売が111戸、海外販売が12戸となっております。

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。当期につきましては、国内自社販売にて販売した物件106戸分の管理委託料が追加されることを織り込み、225百万円（前期比46.6%増）を見込んでおります。

（2）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。当期につきましては、5,302百万円（前期比3.8%減）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、当期につきましては、広告宣伝費の増加により、98百万円（前期比14.4%増）を見込んでおります。

以上により、当期につきましては、連結全体では、5,400百万円（前期比3.6%減）を見込んでおります。

（3）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前期の実績を加味し、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、国内自社販売の拡大に備えてコンサルティング事業本部での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、574百万円（前期比15.5%増）を見込んでおります。

支払手数料については、海外販売の大幅減により海外投資家向けの物件販売時にかかる支払手数料が減少したため、132百万円（前期比64.3%減）と見込んでおります。その他

の費用項目は、過年度実績を基に設定しております。

以上の結果、当期につきましては、連結全体では、1,071 百万円（前期比 16.1%減）を見込んでおります。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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、553 百万円（前期比 1.7%減）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社グループ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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以 上

平成28年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年12月8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
 四半期報告書提出予定日 — 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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年10月期第3四半期の連結業績（平成27年11月1日～平成28年7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	%
28年10月期第3四半期	5,398	—	723	—	674	—	419	—
27年10月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 28年10月期第3四半期 418百万円 (—%) 27年10月期第3四半期 一百万円 (—%)

	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
28年10月期第3四半期	399.94	—
27年10月期第3四半期	—	—

(注) 1 当社グループは、第3四半期の業績開示を平成28年10月期から行っているため、対前年同四半期増減率の記載はしていません。

2 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は、新株予約権の残高はありますが、当社株式は平成28年10月期第3四半期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載していません。

(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月期第3四半期	6,725	1,670	24.8	1,594.04
27年10月期	6,246	1,272	20.4	1,214.61

(参考) 自己資本 28年10月期第3四半期 1,670百万円 27年10月期 1,272百万円

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
27年10月期	—	0.00	—	20.00	20.00
28年10月期	—	0.00	—	—	—
28年10月期(予想)	—	—	—	20.00	20.00

(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. 平成28年10月期の連結業績予想（平成27年11月1日～平成28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	7,393	△5.5	921	△2.9	861	△5.9	553	△1.7	528.33

(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：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

(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）	28年10月期3Q	1,048,000株	27年10月期	1,048,000株
② 期末自己株式数	28年10月期3Q	—株	27年10月期	—株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年10月期3Q	1,048,000株	27年10月期3Q	—株

（注）当社は、平成27年10月期第3四半期については、四半期財務諸表を作成していないため、「期中平均株式数」を記載しておりません。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※ 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、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については、添付資料3ページ「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」をご参照ください。

○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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	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3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、円高、株安や英国のEU離脱、中国経済の減速等によるアジア経済の下振れリスクにより、景況感や消費マインドを下押ししており、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

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、建築コストの高止まりはあるものの、依然として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」シリーズとして「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の拡充にも取り組み、台湾で不動産投資セミナーを開催するなど営業展開を図っております。

以上の結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間の総販売戸数は183戸となり、売上高は5,398百万円、営業利益は723百万円、経常利益は674百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は419百万円となりました。

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）及び東日暮里（東京都荒川区）の計7棟を対象に当第3四半期連結累計期間では77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2,212百万円、セグメント利益は185百万円となりました。

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）及び高円寺（東京都中野区）の計6棟を対象に当第3四半期連結累計期間では95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2,607百万円、セグメント利益は486百万円となりました。

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）及び東日本橋駅前（東京都中央区）の計4棟を対象に当第3四半期連結累計期間では11戸を販売いたしました。

この結果、海外販売の売上高は415百万円、セグメント利益は7百万円となりました。

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163百万円、セグメント利益は39百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四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479百万円増加し、6,725百万円（前連結会計年度末比7.7%増）となりました。主な要因は、販売用不動産が1,027百万円、前渡金が132百万円増加した一方で、現金及び預金が339百万円、仕掛販売用不動産が368百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第3四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81百万円増加し、5,054百万円（前連結会計年度末比1.6%増）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1,137百万円、工事未払金が168百万円増加した一方で、長期借入金が706百万円、短期借入金が294百万円、未払法人税等が164百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第3四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397百万円増加し、1,670百万円（前連結会計年度末比31.2%増）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を419百万円計上した一方で、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、当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は、前連結会計年度末に比べ4.4ポイント上昇し、24.8%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

業績予想は、同資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成しており、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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3四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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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）等を第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,610,610	1,270,961
販売用不動産	2,033,202	3,060,499
仕掛販売用不動産	2,026,453	1,657,578
前渡金	323,834	455,862
その他	107,793	125,262
流動資産合計	6,101,894	6,570,163
固定資産		
有形固定資産	13,542	14,906
投資その他の資産	130,703	140,144
固定資産合計	144,245	155,050
資産合計	6,246,140	6,725,213
負債の部		
流動負債		
工事未払金	344,010	512,651
短期借入金	1,457,850	1,163,140
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	1,496,484
未払法人税等	306,083	141,437
賞与引当金	16,494	8,043
空室保証引当金	63,349	51,804
その他	196,912	163,674
流動負債合計	2,753,283	3,547,235
固定負債		
社債	30,000	20,000
長期借入金	2,100,122	1,393,452
役員退職慰労引当金	70,862	72,856
その他	18,961	21,116
固定負債合計	2,219,945	1,507,424
負債合計	4,973,229	5,054,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	91,500	91,500
利益剰余金	1,181,192	1,579,372
株主資本合計	1,272,692	1,670,872
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	1,766
為替換算調整勘定	△1,825	△2,085
その他の包括利益累計額合計	217	△318
純資産合計	1,272,910	1,670,553
負債純資産合計	6,246,140	6,725,213

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年11月1日 至 平成28年7月31日)
売上高	5,398,366
売上原価	3,886,005
売上総利益	1,512,361
販売費及び一般管理費	788,406
営業利益	723,954
営業外収益	
受取利息	203
受取配当金	213
受取手数料	1,608
その他	2,195
営業外収益合計	4,221
営業外費用	
支払利息	41,679
その他	11,835
営業外費用合計	53,515
経常利益	674,660
税金等調整前四半期純利益	674,660
法人税等	255,521
四半期純利益	419,139
親会社株主に帰属する四半期純利益	419,139

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年11月1日 至 平成28年7月31日)
四半期純利益	419,139
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△276
為替換算調整勘定	△259
その他の包括利益合計	△536
四半期包括利益	418,602
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	418,602
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。

(セグメント情報等)

セグメント情報

当第3四半期連結累計期間(自平成27年11月1日 至 平成28年7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	海外販売	不動産管理	
売上高					
外部顧客への売上高	2,212,069	2,607,448	415,008	163,840	5,398,366
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	955	955
計	2,212,069	2,607,448	415,008	164,796	5,399,322
セグメント利益	185,406	486,581	7,564	39,342	718,894

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	718,894
セグメント間取引消去	5,060
四半期連結損益計算書の営業利益	723,954

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。