



## 平成30年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年9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) 執行役員経営企画部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170  
 四半期報告書提出予定日 平成30年9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：有（個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 平成30年10月期第3四半期の連結業績（平成29年11月1日～平成30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	%
30年10月期第3四半期	13,995	88.5	1,432	108.3	1,345	108.6	923	105.8
29年10月期第3四半期	7,423	37.5	687	△5.0	645	△4.4	448	7.0

（注）包括利益 30年10月期第3四半期 921百万円（105.0%） 29年10月期第3四半期 449百万円（7.4%）

	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
30年10月期第3四半期	142.01	134.78
29年10月期第3四半期	77.75	73.33

（注）1. 当社は、平成29年5月1日付及び平成29年10月1日付でそれぞれ普通株式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、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. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、新株予約権の残高がありますが、平成29年10月期第3四半期連結累計期間は、当社株式が平成28年12月8日に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場したため、新規上場日から平成29年10月期第3四半期連結累計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。なお、当社株式は平成29年6月27日に東京証券取引所市場第二部に市場変更し、平成30年4月24日に同取引所市場第一部に指定されました。

### （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	%
30年10月期第3四半期	11,802	6,206	52.6
29年10月期	12,613	3,241	25.7

（参考）自己資本 30年10月期第3四半期 6,206百万円 29年10月期 3,241百万円

### 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
29年10月期	—	0.00	—	20.00	20.00
30年10月期	—	0.00	—		
30年10月期（予想）				35.00	35.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無  
 平成30年10月期（予想）期末配当金の内訳 普通配当 25円00銭 記念配当 10円00銭

### 3. 平成30年10月期の連結業績予想（平成29年11月1日～平成30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	16,188	64.6	1,620	78.5	1,510	84.1	1,035	66.9	154.60

（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）	30年10月期3Q	7,277,000株	29年10月期	6,071,200株
② 期末自己株式数	30年10月期3Q	220株	29年10月期	220株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年10月期3Q	6,500,744株	29年10月期3Q	5,768,730株

(注) 当社は、平成29年5月1日付及び平成29年10月1日付でそれぞれ普通株式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、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

※ 四半期決算短信は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。

(四半期決算説明会内容の入手方法について)

当社は、平成30年9月13日（木）及び同年9月14日（金）に個人投資家向け説明会を開催する予定であります。この説明会の資料については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定であります。

## ○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) 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
(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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府や日銀による財政・金融緩和政策を背景に、企業収益が堅調に推移し、雇用・所得環境も改善が続くなど、緩やかな回復基調が続いております。

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、平成29年11月から平成30年7月の9か月間での首都圏における新築マンションの契約率が、68.3%と好調の目安と言われる70%を割り込む結果となりましたが、当社取扱物件エリアである東京23区では71.2%と、70%を上回る結果となりました。販売戸数においても、東京23区の販売戸数の割合は首都圏の販売戸数の半分程度を占めており、東京23区を中心に引き続き新築マンションの安定的な需要が見込まれております。(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、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3四半期連結累計期間における販売実績といたしましては、浅草Ⅱ(東京都台東区)、浅草Ⅲ(東京都台東区)、川崎駅(神奈川県川崎市川崎区)、亀戸水神(東京都墨田区)、板橋west(東京都板橋区)、世田谷砦(東京都世田谷区)、田端Ⅱ(東京都北区)、亀戸水神Ⅱ(東京都墨田区)、駒込駅(東京都北区)、三軒茶屋(東京都世田谷区)、駒込駅Ⅱ(東京都文京区)、新宿早稲田(東京都新宿区)、西巢鴨(東京都北区)、隅田川west(東京都荒川区)の計14棟、全535戸を販売いたしました。

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売上高は13,995百万円(前年同四半期比88.5%増)、営業利益は1,432百万円(同108.3%増)、経常利益は1,345百万円(同108.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は923百万円(同105.8%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」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3四半期連結累計期間における販売数は、156戸となりました。

以上の結果、売上高は4,830百万円(前年同四半期比21.1%増)、セグメント利益は460百万円(同1.8%増)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タイプを国内の不動産販売会社に積極的に販売し、当第3四半期連結累計期間における販売数は、379戸となりました。

以上の結果、売上高は8,684百万円(前年同四半期比187.1%増)、セグメント利益は737百万円(同479.4%増)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により、順調に推移いたしました。

以上の結果、売上高は491百万円(前年同四半期比18.8%増)、セグメント利益は269百万円(同62.1%増)となりました。

## ④ 海外販売

当第3四半期連結累計期間における海外個人投資家への販売実績はありません。

以上の結果、売上高の計上はなく、セグメント損失は40百万円(前年同四半期は63百万円のセグメント損失)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811百万円減少し、11,802百万円(前連結会計年度末比6.4%減)となりました。主な要因は、現金及び預金が3,088百万円増加した一方で、販売用不動産が3,123百万円、仕掛販売用不動産が772百万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3,775百万円減少し、5,596百万円(前連結会計年度末比40.3%減)となりました。主な要因は、未払法人税等が209百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が2,496百万円、長期借入金が1,638百万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2,964百万円増加し、6,206百万円(前連結会計年度末比91.5%増)となりました。主な要因は、新株式の発行により資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,082百万円増加したこと、また、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923百万円増加した一方で、配当の支払により利益剰余金が121百万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26.9ポイント上昇し52.6%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

連結業績予想については、平成30年6月12日の「平成30年10月期 第2四半期決算短信」で公表いたしました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 (平成29年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,539,069	5,627,552
販売用不動産	8,628,125	5,505,117
仕掛販売用不動産	793,069	20,070
前渡金	227,360	450,646
その他	351,497	126,295
流動資産合計	12,539,121	11,729,681
固定資産		
有形固定資産	9,183	7,569
無形固定資産	1,852	1,538
投資その他の資産	63,575	63,868
固定資産合計	74,612	72,976
資産合計	12,613,733	11,802,658
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	116,786	46,479
短期借入金	386,300	343,600
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	6,021,765	3,524,848
未払法人税等	115,424	325,123
賞与引当金	15,729	9,215
空室保証引当金	28,325	21,765
その他	211,163	496,559
流動負債合計	6,905,494	4,777,590
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,439,821	801,653
その他	16,965	17,402
固定負債合計	2,466,787	819,055
負債合計	9,372,281	5,596,646
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	504,440	1,586,506
資本剰余金	412,940	1,495,006
利益剰余金	2,323,288	3,125,025
自己株式	△130	△130
株主資本合計	3,240,539	6,206,408
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,663	1,691
為替換算調整勘定	△1,751	△2,087
その他の包括利益累計額合計	912	△395
純資産合計	3,241,451	6,206,012
負債純資産合計	12,613,733	11,802,658

## (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)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年7月31日)
売上高	7,423,129	13,995,369
売上原価	5,801,533	11,462,562
売上総利益	1,621,596	2,532,806
販売費及び一般管理費	934,183	1,100,763
営業利益	687,412	1,432,043
営業外収益		
受取利息	54	33
受取配当金	250	287
受取手数料	1,524	1,784
有価証券売却益	355	—
保険解約返戻金	20,588	—
違約金収入	1,631	2,122
その他	2,634	2,076
営業外収益合計	27,039	6,304
営業外費用		
支払利息	46,102	72,304
株式交付費	10,294	19,186
その他	13,053	1,374
営業外費用合計	69,450	92,864
経常利益	645,001	1,345,482
特別利益		
固定資産売却益	2,784	—
特別利益合計	2,784	—
特別損失		
会員権評価損	2,600	—
特別損失合計	2,600	—
税金等調整前四半期純利益	645,185	1,345,482
法人税等	196,640	422,326
四半期純利益	448,544	923,156
親会社株主に帰属する四半期純利益	448,544	923,156

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年7月31日)
四半期純利益	448,544	923,156
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	992	△971
為替換算調整勘定	196	△336
その他の包括利益合計	1,188	△1,308
四半期包括利益	449,733	921,848
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	449,733	921,848
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)

当社は、平成30年4月23日を払込期日とする公募による新株式発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ941,931千円増加しております。また、平成30年5月15日を払込期日とする第三者割当による新株式発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ139,671千円増加しております。さらに、ストック・オプション行使による新株式発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ462千円増加しております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間において資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,082,065千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が1,586,506千円、資本剰余金が1,495,006千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。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自平成28年11月1日至平成29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	不動産管理	海外販売	
売上高					
外部顧客への売上高	3,988,313	3,024,901	409,914	—	7,423,129
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	4,249	—	4,249
計	3,988,313	3,024,901	414,163	—	7,427,378
セグメント利益又は損失(△)	452,041	127,249	166,146	△63,146	682,290

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	682,290
セグメント間取引消去	5,122
四半期連結損益計算書の営業利益	687,412

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3四半期連結累計期間(自平成29年11月1日至平成30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	不動産管理	海外販売	
売上高					
外部顧客への売上高	4,830,708	8,684,659	480,000	—	13,995,369
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	11,910	—	11,910
計	4,830,708	8,684,659	491,911	—	14,007,279
セグメント利益又は損失(△)	460,392	737,234	269,370	△40,207	1,426,789

## 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	1,426,789
セグメント間取引消去	5,254
四半期連結損益計算書の営業利益	1,432,043

## 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。