



## 2018年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年12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  
 定時株主総会開催予定日 2019年1月30日 配当支払開始予定日 2019年1月31日  
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2018年10月期の連結業績（2017年11月1日～2018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	%
2018年10月期	16,817	71.0	1,678	84.9	1,567	91.0	1,071	72.8
2017年10月期	9,834	33.0	907	△2.3	820	△5.6	620	10.0

（注）包括利益 2018年10月期 1,069百万円（71.9%） 2017年10月期 621百万円（10.5%）

	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	%	%	%
2018年10月期	159.99	152.09	22.3	12.5	10.0
2017年10月期	106.11	100.14	24.5	8.9	9.2

（参考）持分法投資損益 2018年10月期 ー百万円 2017年10月期 ー百万円

- （注）1. 当社株式は、2016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、2017年10月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新規上場日から2017年10月期の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2017年6月27日に東京証券取引所市場第二部に市場変更し、2018年4月24日に同取引所市場第一部に指定されました。
2. 当社は、2017年5月1日付及び2017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
2018年10月期	12,434	6,356	51.1	872.55
2017年10月期	12,613	3,241	25.7	533.93

（参考）自己資本 2018年10月期 6,356百万円 2017年10月期 3,241百万円

- （注）当社は、2017年5月1日付及び2017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
2018年10月期	5,165	△25	△1,843	5,814
2017年10月期	△5,501	80	6,546	2,519

### 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	%	%
2017年10月期	—	0.00	—	20.00	20.00	121	18.8	3.7
2018年10月期	—	0.00	—	35.00	35.00	254	21.9	4.0
2019年10月期(予想)	—	0.00	—	47.00	47.00		30.2	

（注）1. 2018年10月期期末配当金の内訳 普通配当 25円00銭 記念配当 10円00銭

2. 当社は、2018年11月12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。2019年10月期（予想）の「配当性向（連結）」を算定する際の「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。なお、当該自己株式の取得については、添付資料P.15「重要な後発事象」をご参照ください。

3. 2019年10月期の連結業績予想（2018年11月1日～2019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）	7,309	△23.1	701	△29.3	665	△28.0	455	△28.4	63.33
通期	23,166	37.7	1,701	1.4	1,627	3.9	1,113	3.9	155.45

（注）当社は、2018年11月12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。2019年10月期の連結業績予想における「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。なお、当該自己株式の取得については、添付資料P.15「重要な後発事象」をご参照ください。

※ 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）	2018年10月期	7,285,400株	2017年10月期	6,071,200株
② 期末自己株式数	2018年10月期	220株	2017年10月期	220株
③ 期中平均株式数	2018年10月期	6,696,895株	2017年10月期	5,844,913株

（注）当社は、2017年5月1日付及び2017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. 2018年10月期の個別業績（2017年11月1日～2018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	%
2018年10月期	16,546	72.7	1,647	84.5	1,541	92.7	1,052	77.1
2017年10月期	9,579	32.8	892	△2.2	799	△6.7	594	6.4

	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
	円 銭	円 銭
2018年10月期	157.18	149.42
2017年10月期	101.67	96.23

（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	百万円	百万円	%	円 銭	
2018年10月期	12,216	6,284	6,284	51.4	862.68		
2017年10月期	12,447	3,187	3,187	25.6	525.10		

（参考）自己資本 2018年10月期 6,284百万円 2017年10月期 3,187百万円

※ 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.3「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、2018年12月13日（木）にアナリスト向け説明会及び個人投資家向け説明会を行う予定であります。この説明会の資料については、本日12月12日（水）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

	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 .....	3
(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
(セグメント情報等) .....	12
(1株当たり情報) .....	14
(重要な後発事象) .....	15

## 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我が国経済は、個人消費や設備投資の持ち直しにより企業収益は堅調に持続し、雇用や所得の改善がみられるなど回復基調が続きました。

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、2017年11月から2018年10月までの1年間の首都圏の新築マンションの契約率が67.9%であったのに対して、当社主要取扱物件エリアである東京23区では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（株式会社不動産経済研究所調べ）。また、東京23区の人口増加による賃貸需要は引き続き増加しており、これらのことから、東京23区における新築マンションの需要は、今後も安定的に推移し、当社グループに対するニーズも一層高まるものと見込まれます。

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、さらにブランド力の強化を図ってまいりました。

当連結会計年度における販売実績といたしましては、東日本橋駅前（東京都中央区）、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）、墨田文花（東京都墨田区）、世田谷桜丘（東京都世田谷区）、浅草蔵前（東京都台東区）の計18棟、全626戸を販売いたしました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は16,817百万円（前年同期比71.0%増）、営業利益は1,678百万円（同84.9%増）、経常利益は1,567百万円（同91.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,071百万円（同72.8%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、当連結会計年度では、207戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は6,431百万円（前年同期比21.0%増）、セグメント利益は562百万円（同2.0%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、当連結会計年度では、419戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は9,758百万円（前年同期比146.7%増）、セグメント利益は820百万円（同348.2%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、順調に増加いたしました。

以上の結果、売上高は643百万円（前年同期比12.7%増）、セグメント利益は342百万円（同39.3%増）となりました。

#### ④ 海外販売

当連結会計年度における海外個人投資家へ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54百万円（前年同期は80百万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

## (資産の部)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ178百万円減少し、12,434百万円（前連結会計年度末比1.4%減）となりました。

流動資産においては、200百万円減少し、12,338百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が3,295百万円増加した一方で、販売用不動産が3,008百万円、仕掛販売用不動産が768百万円減少したことによるものであります。

固定資産においては、21百万円増加し、95百万円となりました。主な要因は、投資その他の資産のその他に含まれる敷金及び保証金が19百万円及び投資有価証券が3百万円それぞれ増加したことによるものであります。

## (負債の部)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べ3,294百万円減少し、6,078百万円（前連結会計年度末比35.1%減）となりました。

流動負債においては、2,078百万円減少し、4,826百万円となりました。主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が2,561百万円減少したことによるものであります。

固定負債においては、1,215百万円減少し、1,251百万円となりました。主な要因は、長期借入金が1,205百万円減少したことによるものであります。

## (純資産の部)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ3,115百万円増加し、6,356百万円（前連結会計年度末比96.1%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1,083百万円増加し、また、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1,071百万円増加した一方で、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、当連結会計年度末における自己資本比率は、前連結会計年度末に比べ25.4ポイント上昇し、51.1%となりました。

## (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、前連結会計年度末に比べ3,295百万円増加し、5,814百万円（前連結会計年度末比130.8%増）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、5,165百万円の資金増加（前連結会計年度は5,501百万円の資金減少）となりました。主な要因は、たな卸資産の減少額が3,744百万円及び税金等調整前当期純利益の計上が1,567百万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、25百万円の資金減少（前連結会計年度は80百万円の資金増加）となりました。主な要因は、投資有価証券の取得による支出が5百万円及び敷金の差入による支出が19百万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、1,843百万円の資金減少（前連結会計年度は6,546百万円の資金増加）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9,737百万円あった一方で、長期借入れによる収入が5,971百万円及び株式の発行による収入が2,148百万円あったことによるものであります。

## (4) 今後の見通し

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、建築コストや用地取得費の高止まりにより、不動産仕入において厳しい状況が予想されますが、マイナス金利政策及び相続税対策ならびに当社グループの取扱物件エリアである東京23区への人口流入を背景に、引き続き底堅い需要が見込めるものと考えております。

このような経営環境のもと、当社グループは、引き続き賃貸需要が見込まれる東京23区を中心に積極的な仕入を行い、「GENOVIA」シリーズの普及に努め、営業社員の育成や増員により、販売力を強化していきます。加えて、新規事業としてクラウドファンディング事業を含めたICTを活用した、いわゆる不動産テックを積極的に推進し、業容の拡大を図ってまいります。

次期（2019年10月期）につきましては、国内自社販売における営業社員の採用・育成による販売力の向上、国内業者販売における仕入力を活かした販売により、国内自社販売、国内業者販売及び海外販売で計868戸（前年同期比38.7%増）の販売戸数を見込んでおります。

また、販売実績増に伴う管理物件の増加により、不動産管理も安定的かつ堅調に推移すると見込んでおります。

このような状況のもと、2019年10月期の当社グループの連結業績は、売上高23,166百万円（前年同期比37.7%増）、営業利益1,701百万円（同1.4%増）、経常利益1,627百万円（同3.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,113百万円（同3.9%増）を予定しております。

なお、国内業者販売につきましては、不動産販売会社と早期の契約締結を図っていくものの、契約締結から決済までに数ヵ月を要する場合が多いため、第4四半期連結会計期間に販売が偏重すると想定しております。そのため、第2四半期連結累計期間までは前年同期を下回りますが、通期では前年同期を上回る過去最高収益を予想しております。

- (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 I F R S（国際財務報告基準）適用動向等を踏まえ、I F R S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 (2017年10月31日)	当連結会計年度 (2018年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,539,069	5,834,194
販売用不動産	8,628,125	5,619,682
仕掛販売用不動産	793,069	24,848
前渡金	227,360	729,715
繰延税金資産	26,403	54,180
その他	325,093	76,369
流動資産合計	12,539,121	12,338,990
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	18,768	18,768
減価償却累計額	△13,316	△14,218
建物及び構築物（純額）	5,451	4,550
その他	10,492	10,492
減価償却累計額	△6,761	△8,011
その他（純額）	3,731	2,480
有形固定資産合計	9,183	7,031
無形固定資産		
ソフトウェア	1,852	1,433
無形固定資産合計	1,852	1,433
投資その他の資産		
投資有価証券	9,832	13,083
従業員に対する長期貸付金	589	548
繰延税金資産	769	1,698
その他	52,384	72,062
投資その他の資産合計	63,575	87,393
固定資産合計	74,612	95,857
資産合計	12,613,733	12,434,847

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2017年10月31日)	当連結会計年度 (2018年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	116,786	42,022
短期借入金	386,300	292,230
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	3,460,649
未払法人税等	115,424	435,385
未払消費税等	3,667	291,706
前受金	19,821	24,041
賞与引当金	15,729	16,637
空室保証引当金	28,325	20,609
その他	187,674	233,417
流動負債合計	6,905,494	4,826,699
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,439,821	1,234,424
その他	16,965	17,027
固定負債合計	2,466,787	1,251,451
負債合計	9,372,281	6,078,150
純資産の部		
株主資本		
資本金	504,440	1,588,123
資本剰余金	412,940	1,496,623
利益剰余金	2,323,288	3,273,293
自己株式	△130	△130
株主資本合計	3,240,539	6,357,910
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	869
為替換算調整勘定	△1,751	△2,081
その他の包括利益累計額合計	912	△1,212
純資産合計	3,241,451	6,356,697
負債純資産合計	12,613,733	12,434,847



(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 2016年11月1日 至 2017年10月31日)	当連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)
売上高	9,834,402	16,817,869
売上原価	7,633,809	13,640,949
売上総利益	2,200,593	3,176,920
販売費及び一般管理費	1,292,810	1,498,592
営業利益	907,782	1,678,328
営業外収益		
受取利息	74	54
受取配当金	250	287
受取手数料	2,246	2,423
有価証券売却益	355	—
保険解約返戻金	20,588	—
違約金収入	2,138	2,501
還付加算金	—	1,035
その他	3,886	1,213
営業外収益合計	29,540	7,515
営業外費用		
支払利息	75,303	89,670
支払手数料	28,999	9,420
株式交付費	12,161	19,186
その他	430	547
営業外費用合計	116,894	118,824
経常利益	820,428	1,567,019
特別利益		
固定資産売却益	2,784	—
役員退職慰労引当金戻入額	75,886	—
特別利益合計	78,671	—
特別損失		
会員権評価損	2,600	—
特別損失合計	2,600	—
税金等調整前当期純利益	896,500	1,567,019
法人税、住民税及び事業税	240,570	523,509
法人税等調整額	35,747	△27,914
法人税等合計	276,318	495,595
当期純利益	620,181	1,071,424
親会社株主に帰属する当期純利益	620,181	1,071,424

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年11月1日 至 2017年10月31日)	当連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)
当期純利益	620,181	1,071,424
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,564	△1,794
為替換算調整勘定	169	△330
その他の包括利益合計	1,733	△2,124
包括利益	621,915	1,069,299
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	621,915	1,069,299
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 2016年11月1日 至 2017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	91,500	—	1,724,066	—	1,815,566
当期変動額					
新株の発行	412,440	412,440			824,881
新株の発行（新株予約権の行使）	500	500			1,000
剰余金の配当			△20,960		△20,960
親会社株主に帰属する当期純利益			620,181		620,181
自己株式の取得				△130	△130
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	412,940	412,940	599,221	△130	1,424,972
当期末残高	504,440	412,940	2,323,288	△130	3,240,539

(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	1,098	△1,920	△821	1,814,745
当期変動額				
新株の発行			—	824,881
新株の発行（新株予約権の行使）			—	1,000
剰余金の配当			—	△20,960
親会社株主に帰属する当期純利益			—	620,181
自己株式の取得			—	△130
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,564	169	1,733	1,733
当期変動額合計	1,564	169	1,733	1,426,706
当期末残高	2,663	△1,751	912	3,241,451

当連結会計年度（自 2017年11月1日 至 2018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	504,440	412,940	2,323,288	△130	3,240,539
当期変動額					
新株の発行	1,081,603	1,081,603			2,163,207
新株の発行（新株予約権の行使）	2,079	2,079			4,158
剰余金の配当			△121,419		△121,419
親会社株主に帰属する当期純利益			1,071,424		1,071,424
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	1,083,682	1,083,682	950,005	—	3,117,370
当期末残高	1,588,123	1,496,623	3,273,293	△130	6,357,910

（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	2,663	△1,751	912	3,241,451
当期変動額				
新株の発行			—	2,163,207
新株の発行（新株予約権の行使）			—	4,158
剰余金の配当			—	△121,419
親会社株主に帰属する当期純利益			—	1,071,424
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,794	△330	△2,124	△2,124
当期変動額合計	△1,794	△330	△2,124	3,115,246
当期末残高	869	△2,081	△1,212	6,356,697

## （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 2016年11月1日 至 2017年10月31日)	当連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	896,500	1,567,019
減価償却費	20,706	33,052
賞与引当金の増減額（△は減少）	16	908
空室保証引当金の増減額（△は減少）	△18,023	△7,716
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△73,596	—
有価証券売却損益（△は益）	△355	—
固定資産売却損益（△は益）	△2,784	—
会員権評価損	2,600	—
受取利息及び受取配当金	△325	△342
保険解約返戻金	△20,588	—
支払利息	75,303	89,670
前渡金の増減額（△は増加）	301,116	△502,355
たな卸資産の増減額（△は増加）	△5,769,795	3,744,372
仕入債務の増減額（△は減少）	△268,249	△74,764
未払消費税等の増減額（△は減少）	△44,476	288,038
その他	△178,271	357,758
小計	△5,080,224	5,495,642
利息及び配当金の受取額	226	102
利息の支払額	△101,051	△84,584
法人税等の支払額	△320,683	△245,630
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,501,731	5,165,529
<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	△318	—
有形固定資産の売却による収入	3,956	—
投資有価証券の取得による支出	△706	△5,597
投資有価証券の売却による収入	819	—
無形固定資産の取得による支出	△527	—
定期預金の預入による支出	△25,016	△20,019
定期預金の払戻による収入	56,012	20,018
保険積立金の解約による収入	50,444	—
敷金の差入による支出	△2,095	△19,320
その他	△1,748	△1,038
投資活動によるキャッシュ・フロー	80,818	△25,958
<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）	△359,530	△94,070
長期借入れによる収入	10,200,680	5,971,000
長期借入金の返済による支出	△4,089,851	△9,737,514
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
株式の発行による収入	825,881	2,148,179
自己株式の取得による支出	△130	—
配当金の支払額	△20,960	△121,419
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,546,089	△1,843,823
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,624	△623
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,126,800	3,295,123
現金及び現金同等物の期首残高	1,392,252	2,519,052
現金及び現金同等物の期末残高	2,519,052	5,814,176

## (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。

(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があります。

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、「国内自社販売」、「国内業者販売」、「不動産管理」及び「海外販売」の4つを報告セグメントとしております。

「国内自社販売」、「国内業者販売」及び「海外販売」は共に自社ブランドの新築マンション販売であり、「国内自社販売」は日本国内の個人投資家向け、「国内業者販売」は日本国内の不動産会社向け、そして「海外販売」は海外の個人投資家等向けの販売となっております。また、「不動産管理」は、当社が販売したマンションの賃貸管理及び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であります。

## 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 2016年11月1日 至 2017年10月31日）

(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	5,316,173	3,955,565	562,663	—	9,834,402
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	8,137	—	8,137
計	5,316,173	3,955,565	570,800	—	9,842,539
セグメント利益又は損失(△)	551,748	183,091	246,094	△80,012	900,921
その他の項目					
減価償却費	2,572	659	—	263	3,496

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日）

（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	6,431,720	9,758,268	627,880	—	16,817,869
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	15,486	—	15,486
計	6,431,720	9,758,268	643,367	—	16,833,356
セグメント利益又は損失(△)	562,885	820,561	342,816	△54,951	1,671,312
その他の項目					
減価償却費	2,120	315	—	135	2,571

- (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	9,842,539	16,833,356
セグメント間取引消去	△8,137	△15,486
連結財務諸表の売上高	9,834,402	16,817,869

（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	900,921	1,671,312
セグメント間取引消去	6,861	7,016
連結財務諸表の営業利益	907,782	1,678,328

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2016年11月1日 至 2017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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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
株式会社B R I	1,371,070	国内業者販売

当連結会計年度（自 2017年11月1日 至 2018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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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
株式会社B R I	1,764,871	国内業者販売

【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】

該当事項はありません。

【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】

該当事項はありません。

【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 2016年11月1日 至 2017年10月31日)	当連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)
1株当たり純資産額	533.93円	872.55円
1株当たり当期純利益	106.11円	159.99円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	100.14円	152.09円

(注) 1. 当社は、2017年5月1日付及び2017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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、2017年10月期は、当社株式が2016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2017年10月期の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、2017年6月27日に東京証券取引所市場第二部に市場変更し、2018年4月24日に同取引所市場第一部に指定されました。



3. 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 2016年11月1日 至 2017年10月31日)	当連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018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）	620,181	1,071,424
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）	620,181	1,071,424
普通株式の期中平均株式数（株）	5,844,913	6,696,895
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）	348,242	347,974
（うち新株予約権（株））	(348,242)	(347,974)

4. 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 (2017年10月31日)	当連結会計年度 (2018年10月31日)
純資産の部の合計額（千円）	3,241,451	6,356,697
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）	3,241,451	6,356,697
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）	6,070,980	7,285,180

(重要な後発事象)

当社は、2018年11月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上による株主の皆様への利益還元を図るとともに、経営環境に応じた機動的な資本政策の遂行が可能となるよう、自己株式を取得するものであります。

2. 取得に係る事項の内容

- |                |  |
|----------------|--|
| (1) 取得対象株式の種類  | 当社普通株式   |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 150,000株（上限）<br>（発行済株式総数（自己株式を除く。）に対する割合2.06%） |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 225百万円（上限）                                     |
| (4) 取得期間       | 2018年12月13日～2019年1月23日                         |
| (5) 取得方法       | 東京証券取引所における市場買付                                |