



## 2019年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年3月11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 2019年3月14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（アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2019年10月期第1四半期の連結業績（2018年11月1日～2019年1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	%
2019年10月期第1四半期	3,446	△0.6	292	△31.6	276	△30.3	187	△32.2
2018年10月期第1四半期	3,467	37.7	427	190.9	396	208.1	277	236.0

（注）包括利益 2019年10月期第1四半期 187百万円（△32.5%） 2018年10月期第1四半期 277百万円（231.7%）

	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
2019年10月期第1四半期	26.01	24.85
2018年10月期第1四半期	45.65	43.18

#### （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	%
2019年10月期第1四半期	11,350	6,074	53.5
2018年10月期	12,434	6,356	51.1

（参考）自己資本 2019年10月期第1四半期 6,074百万円 2018年10月期 6,356百万円

### 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
2018年10月期	—	0.00	—	35.00	35.00
2019年10月期	—	—	—	—	—
2019年10月期（予想）	—	0.00	—	47.00	47.00

（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. 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	63.35
通期	23,166	37.7	1,701	1.4	1,627	3.9	1,113	3.9	155.43

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社は、2018年11月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式の取得を行いました。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）	2019年10月期1Q	7,289,800株	2018年10月期	7,285,400株
② 期末自己株式数	2019年10月期1Q	150,220株	2018年10月期	220株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年10月期1Q	7,225,554株	2018年10月期1Q	6,070,980株

※ 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（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。

（四半期決算補足説明資料及び四半期決算説明会内容の入手方法）

当社は、2019年3月11日（月）にアナリスト向け説明会を開催する予定であります。

当日使用する決算説明資料は、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。

また、この説明会の要旨は、後日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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、人手不足等を背景に、雇用環境や所得環境の改善が続き、個人消費は緩やかに回復し、これにより企業収益も堅調に推移いたしました。

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つきましては、首都圏の供給戸数は増加し、契約率が53.3%と好調の目安と言われる70%を下回りました。そのようななか、東京都の発売戸数のシェアは下がり、東京都以外の地域では、発売戸数が増加し、契約率も高水準であることから、東京都での仕入が難航し、東京都以外での仕入が増加したと考えられます(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、当社仕入は順調に推移し、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1四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)、駒込駅Ⅱ(東京都文京区)、新宿早稲田(東京都新宿区)、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)、秋葉原(東京都台東区)、東向島(東京都墨田区)の計9棟、全122戸を販売いたしました。

以上の結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間の売上高は3,446百万円(前年同四半期比0.6%減)、営業利益は292百万円(同31.6%減)、経常利益は276百万円(同30.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は187百万円(同32.2%減)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1四半期連結累計期間では、51戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は1,680百万円(前年同四半期比10.9%増)、セグメント利益は115百万円(同35.2%減)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販売し、当第1四半期連結累計期間では、71戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は1,610百万円(前年同四半期比10.2%減)、セグメント利益は109百万円(同35.6%減)となりました。

#### ③ 不動産管理

自社ブランド「GENOVIA」シリーズの建物管理及び賃貸管理を行っており、毎月末時点の入居率が3ヵ月連続で100%となりました。

以上の結果、売上高は158百万円(前年同四半期比2.6%減)、セグメント利益は80百万円(同9.5%減)となりました。

#### ④ 海外販売

当第1四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15百万円(前年同四半期は11百万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1四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1,084百万円減少し、11,350百万円(前連結会計年度末比8.7%減)となりました。主な要因は、前渡金が728百万円、販売用不動産が112百万円、投資その他の資産に含まれる長期前払費用が77百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が2,080百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債は、前連結会計年度末に比べ802百万円減少し、5,275百万円(前連結会計年度末比13.2%減)となりました。主な要因は、短期借入金が290百万円、その他の流動負債に含まれる未払金が58百万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499百万円、未払法人税等が337百万円、その他の流動負債に含まれる未払消費税等が276百万円、長期借入金が40百万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1四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282百万円減少し、6,074百万円(前連結会計年度末比4.4%減)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の計上により利益剰余金が187百万円増加した一方で、配当の支払により利益剰余金が254百万円減少したこと、また、自己株式が214百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間末における自己資本比率は2.4ポイント上昇し、53.5%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

2018年12月12日の「2018年10月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び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 (2018年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,834,194	3,753,591
販売用不動産	5,619,682	5,731,825
仕掛販売用不動産	24,848	73,127
前渡金	729,715	1,458,669
その他	76,369	87,380
流動資産合計	12,284,809	11,104,593
固定資産		
有形固定資産	7,031	6,685
無形固定資産	1,433	1,328
投資その他の資産	141,573	237,423
固定資産合計	150,038	245,437
資産合計	12,434,847	11,350,031
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	42,022	40,602
短期借入金	292,230	582,387
1年内償還予定の社債	10,000	5,000
1年内返済予定の長期借入金	3,460,649	2,961,529
未払法人税等	435,385	97,637
賞与引当金	16,637	8,735
空室保証引当金	20,609	19,440
その他	549,165	350,062
流動負債合計	4,826,699	4,065,394
固定負債		
長期借入金	1,234,424	1,193,747
その他	17,027	16,593
固定負債合計	1,251,451	1,210,340
負債合計	6,078,150	5,275,735
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,588,123	1,588,250
資本剰余金	1,496,623	1,496,750
利益剰余金	3,273,293	3,206,241
自己株式	△130	△214,857
株主資本合計	6,357,910	6,076,385
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	869	192
為替換算調整勘定	△2,081	△2,281
その他の包括利益累計額合計	△1,212	△2,089
純資産合計	6,356,697	6,074,295
負債純資産合計	12,434,847	11,350,031

## (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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)
売上高	3,467,899	3,446,289
売上原価	2,699,951	2,773,950
売上総利益	767,947	672,339
販売費及び一般管理費	340,361	379,813
営業利益	427,585	292,525
営業外収益		
受取利息	9	7
受取配当金	138	151
受取手数料	573	686
違約金収入	198	835
その他	98	408
営業外収益合計	1,018	2,089
営業外費用		
支払利息	31,640	17,725
その他	587	699
営業外費用合計	32,228	18,424
経常利益	396,375	276,191
税金等調整前四半期純利益	396,375	276,191
法人税等	119,232	88,261
四半期純利益	277,142	187,929
親会社株主に帰属する四半期純利益	277,142	187,929

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)
四半期純利益	277,142	187,929
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△25	△677
為替換算調整勘定	107	△200
その他の包括利益合計	82	△877
四半期包括利益	277,225	187,052
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	277,225	187,052
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)

(自己株式の取得)

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を決議し、当第1四半期連結累計期間に次のとおり自己株式の取得を実施いたしました。なお、当該自己株式の取得は、2019年1月8日をもって終了しております。

- |                |                          |
|----------------|--------------------------|
| (1) 取得した株式の種類  | 当社普通株式                   |
| (2) 取得した株式の総数  | 150,000株                 |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 214,726,700円             |
| (4) 取得期間       | 2018年12月13日から2019年1月8日まで |
| (5) 取得方法       | 東京証券取引所における市場買付け         |

(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1四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1四半期連結累計期間(自2017年11月1日至2018年1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	1,515,307	1,794,053	158,537	—	3,467,899
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	3,959	—	3,959
計	1,515,307	1,794,053	162,497	—	3,471,859
セグメント利益又は損失(△)	178,837	169,699	88,774	△11,476	425,836

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	425,836
セグメント間取引消去	1,749
四半期連結損益計算書の営業利益	427,585

## 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1四半期連結累計期間(自2018年11月1日至2019年1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	1,680,744	1,610,951	154,593	—	3,446,289
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	3,754	—	3,754
計	1,680,744	1,610,951	158,348	—	3,450,044
セグメント利益又は損失(△)	115,839	109,251	80,379	△15,154	290,315

## 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	290,315
セグメント間取引消去	2,209
四半期連結損益計算書の営業利益	292,525

## 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。