



## 2019年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年6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6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（アナリスト・機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年10月期第2四半期の連結業績（2018年11月1日～2019年4月30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2四半期	8,506	△10.6	636	△35.8	580	△37.2	395	△37.8
2018年10月期第2四半期	9,510	78.3	991	118.4	924	113.7	635	111.1

(注) 包括利益 2019年10月期第2四半期 394百万円 (△37.8%) 2018年10月期第2四半期 634百万円 (110.3%)

	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2四半期	55.01	52.57
2018年10月期第2四半期	103.83	98.24

#### (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2四半期	16,659	6,282	37.7
2018年10月期	12,434	6,356	51.1

(参考) 自己資本 2019年10月期第2四半期 6,282百万円 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	—	0.00	—	—	—
2019年10月期（予想）	—	—	—	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、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	23,166	37.7	1,701	1.4	1,627	3.9	1,113	3.9	155.32

(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）	2019年10月期2Q	7,297,800株	2018年10月期	7,285,400株
② 期末自己株式数	2019年10月期2Q	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2Q	7,185,909株	2018年10月期2Q	6,118,315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。

（四半期決算説明会内容の入手方法について）

当社は、2019年6月11日（火）にアナリスト・機関投資家向け説明会を開催する予定です。

当日使用する決算説明会資料は、四半期決算短信と同時にT D n e t 開示するとともに、当社ウェブサイトにも掲載いたします。

## ○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	3
(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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等)	8

## 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2四半期連結累計期間における我が国経済は、所得・個人消費が堅調に推移し、底堅い内需に支えられながら緩やかな景気回復が持続しております。

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つきましては、建設コストや地価の高騰による物件価格の上昇等により、当社取扱物件エリアである首都圏の契約率が、2018年11月から2019年4月の6ヵ月間で58.7%と、好調の目安と言われる70%を大きく下回る結果となりました。また、新築マンション供給エリアは、用地取得が困難な東京都区部から近郊へ拡大の動きがみられております(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、当社グループの物件仕入は順調に推移し、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)」、「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、さらにブランド力の強化を図ってまいりました。

また、今後の業容拡大に向けた新卒社員を始めとする採用の積極化、本社増床等による働きやすい職場環境の充実等に取り組みました。

なお、当第2四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)、練馬高野台(東京都練馬区)、武蔵関公園(東京都練馬区)、本羽田(東京都大田区)、新御徒町(東京都台東区)の計13棟、全327戸を販売いたしました。

以上の結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間の売上高は8,506百万円(前年同四半期比10.6%減)、営業利益は636百万円(同35.8%減)、経常利益は580百万円(同37.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は395百万円(同37.8%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2四半期連結累計期間では、97戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は3,190百万円(前年同四半期比0.2%増)、セグメント利益は107百万円(同68.3%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2四半期連結累計期間では、230戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は4,988百万円(前年同四半期比16.9%減)、セグメント利益は388百万円(同20.4%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ます。

また、当社マンションの一部を活用した新たな民泊事業を開始したこともあり、毎月末時点の入居率が6ヵ月連続で100%となりました。

以上の結果、売上高は337百万円(前年同四半期比0.7%増)、セグメント利益は162百万円(同12.7%減)となりました。

## ④ 海外販売

当第2四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、セグメント損失は28百万円(前年同四半期は26百万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

## ① 資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当第2四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4,224百万円増加し、16,659百万円(前連結会計年度末比34.0%増)となりました。

主な要因は、販売用不動産が5,149百万円、前渡金が520百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が1,851百万円減少したことによるものであります。

## (負債)

当第2四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4,298百万円増加し、10,376百万円(前連結会計年度末比70.7%増)となりました。

主な要因は、短期借入金が1,150百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,108百万円、長期借入金が1,455百万円それぞれ増加したことによるものであります。

## (純資産)

当第2四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74百万円減少し、6,282百万円(前連結会計年度末比1.2%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395百万円増加した一方で、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2四半期連結会計期間末における自己資本比率は、37.7%となりました。

## ② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間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1,851百万円減少し、3,962百万円(前連結会計年度末比31.9%減)となりました。

当第2四半期連結累計期間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、6,032百万円の資金減少(前年同四半期は5,503百万円の資金増加)となりました。

主な要因は、たな卸資産の増加額が5,216百万円及び前渡金の増加額が520百万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、59百万円の資金減少(前年同四半期は1百万円の資金減少)となりました。

主な要因は、有形固定資産の取得による支出が40百万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、4,240百万円の資金増加(前年同四半期は2,711百万円の資金減少)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3,878百万円あった一方で、短期借入金の純増額が1,150百万円及び長期借入れによる収入が7,442百万円あったことによるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年6月7日に公表いたしました「2019年10月期 第2四半期連結業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、2018年12月12日に公表した2019年10月期 第2四半期連結業績予想を修正いたしました。

通期では、当初想定どおり、前期を上回る業績を見込んでおりますので、2018年12月12日に公表した2019年10月期通期連結業績予想は据え置いております。

詳細につきましては、2019年6月7日に公表いたしました「2019年10月期 第2四半期連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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2四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,834,194	3,982,344
販売用不動産	5,619,682	10,769,364
仕掛販売用不動産	24,848	62,053
前渡金	729,715	1,249,722
その他	76,369	320,768
流動資産合計	12,284,809	16,384,252
固定資産		
有形固定資産	7,031	45,592
無形固定資産	1,433	1,223
投資その他の資産	141,573	228,083
固定資産合計	150,038	274,899
資産合計	12,434,847	16,659,152
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	42,022	98,200
短期借入金	292,230	1,442,591
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	5,569,332
未払法人税等	435,385	204,847
賞与引当金	16,637	15,539
空室保証引当金	20,609	21,010
その他	549,165	313,841
流動負債合計	4,826,699	7,670,361
固定負債		
長期借入金	1,234,424	2,689,774
その他	17,027	16,703
固定負債合計	1,251,451	2,706,477
負債合計	6,078,150	10,376,839
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,588,123	1,588,350
資本剰余金	1,496,623	1,496,850
利益剰余金	3,273,293	3,413,627
自己株式	△130	△214,857
株主資本合計	6,357,910	6,283,970
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	869	359
為替換算調整勘定	△2,081	△2,017
その他の包括利益累計額合計	△1,212	△1,657
純資産合計	6,356,697	6,282,312
負債純資産合計	12,434,847	16,659,152

## (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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
売上高	9,510,378	8,506,958
売上原価	7,781,505	7,017,377
売上総利益	1,728,872	1,489,580
販売費及び一般管理費	737,170	852,608
営業利益	991,701	636,972
営業外収益		
受取利息	27	31
受取配当金	138	151
受取手数料	1,289	1,388
違約金収入	362	2,767
その他	1,924	567
営業外収益合計	3,742	4,906
営業外費用		
支払利息	53,122	41,932
支払手数料	560	18,719
株式交付費	16,640	94
その他	530	342
営業外費用合計	70,852	61,088
経常利益	924,591	580,790
税金等調整前四半期純利益	924,591	580,790
法人税等	289,307	185,475
四半期純利益	635,283	395,314
親会社株主に帰属する四半期純利益	635,283	395,314

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	635,283	395,314
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△843	△509
為替換算調整勘定	143	63
その他の包括利益合計	△700	△445
四半期包括利益	634,582	394,869
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	634,582	394,869
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—



## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	924,591	580,790
減価償却費	16,613	24,818
賞与引当金の増減額(△は減少)	835	△1,098
空室保証引当金の増減額(△は減少)	△3,600	401
受取利息及び受取配当金	△166	△183
支払利息	53,122	41,932
前渡金の増減額(△は増加)	△134,454	△520,007
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,281,315	△5,216,419
仕入債務の増減額(△は減少)	△53,334	56,178
その他	579,389	△519,723
小計	5,664,311	△5,553,311
利息及び配当金の受取額	48	54
利息の支払額	△45,854	△43,357
法人税等の支払額	△115,449	△435,413
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,503,055	△6,032,028
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△20,019	△20,019
定期預金の払戻による収入	20,018	20,018
投資有価証券の取得による支出	△299	△249
有形固定資産の取得による支出	—	△40,050
貸付金の回収による収入	41	—
敷金の差入による支出	—	△19,104
その他	△799	△540
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,059	△59,946
<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)	△20,200	1,150,361
長期借入れによる収入	2,476,800	7,442,470
長期借入金の返済による支出	△6,926,592	△3,878,437
社債の償還による支出	△5,000	△5,000
株式の発行による収入	1,884,787	359
自己株式の取得による支出	—	△214,726
配当金の支払額	△121,419	△254,981
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,711,623	4,240,045
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	76
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,790,369	△1,851,851
現金及び現金同等物の期首残高	2,519,052	5,814,176
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,309,422	3,962,324

## (4) 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2四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せん。

- |                |                          |
|----------------|--------------------------|
| (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2四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2四半期連結累計期間(自 2017年11月1日 至 2018年4月30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	3,182,935	6,000,921	326,521	—	9,510,378
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	8,200	—	8,200
計	3,182,935	6,000,921	334,722	—	9,518,579
セグメント利益又は損失(△)	340,434	488,205	186,149	△26,587	988,202

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	988,202
セグメント間取引消去	3,499
四半期連結損益計算書の営業利益	991,701

## 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2四半期連結累計期間(自2018年11月1日至2019年4月30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	3,190,752	4,988,221	327,983	—	8,506,958
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	9,153	—	9,153
計	3,190,752	4,988,221	337,137	—	8,516,112
セグメント利益又は損失(△)	107,975	388,579	162,552	△28,570	630,537

## 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	630,537
セグメント間取引消去	6,435
四半期連結損益計算書の営業利益	636,972

## 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。