



## 2019年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年9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. 2019年10月期第3四半期の連結業績（2018年11月1日～2019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	%
2019年10月期第3四半期	16,287	16.4	1,145	△20.0	1,053	△21.7	718	△22.2
2018年10月期第3四半期	13,995	88.5	1,432	108.3	1,345	108.6	923	105.8

(注) 包括利益 2019年10月期第3四半期 718百万円 (△22.1%) 2018年10月期第3四半期 921百万円 (105.0%)

	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3四半期	100.16	95.75
2018年10月期第3四半期	142.01	134.78

#### (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3四半期	13,909	6,607	47.5
2018年10月期	12,434	6,356	51.1

(参考) 自己資本 2019年10月期第3四半期 6,607百万円 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	155.05

(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3Q	7,342,200株	2018年10月期	7,285,400株
② 期末自己株式数	2019年10月期3Q	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3Q	7,174,665株	2018年10月期3Q	6,500,744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9月13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。

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	5
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	6
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我が国経済は、米中貿易摩擦をはじめとする海外経済の不確実性の高まり等により、先行き不透明な状況が続いておりますが、雇用や所得環境の改善が続き、個人消費の増加等によって、緩やかな回復基調で推移いたしました。

また、2019年10月に予定されている消費増税の影響についても、軽減税率の導入等により、前回の消費増税時にみられたような大幅な落ち込みは回避される見込みとなっております。

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、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7月の9ヵ月間で60.1%と、引き続き、好調の目安と言われる70%を下回る状況が続いております（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、当社グループにおきましては、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、高円寺（東京都中野区）、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）、上野（東京都台東区）、池上（東京都大田区）、水天宮前（東京都江東区）、新宿中落合（東京都新宿区）、亀戸Ⅳ（東京都江東区）、王子神谷（東京都足立区）、墨田八広（東京都墨田区）の計21棟、全614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16,287百万円（前年同四半期比16.4%増）、営業利益は1,145百万円（同20.0%減）、経常利益は1,053百万円（同21.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は718百万円（同22.2%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3四半期連結累計期間では、142戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は4,709百万円（前年同四半期比2.5%減）、セグメント利益は96百万円（同79.0%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3四半期連結累計期間では、472戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は11,044百万円（前年同四半期比27.2%増）、セグメント利益は802百万円（同8.9%増）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、企業の社宅需要や屋上ドッグランを採用した新ブランド「skyrun」の販売を開始したこともあり、ほぼ100%という高い入居率を継続いたしました。

以上の結果、売上高は548百万円（前年同四半期比11.6%増）、セグメント利益は271百万円（同0.8%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でした。

以上の結果、セグメント損失は36百万円（前年同四半期は40百万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1,475百万円増加し、13,909百万円(前連結会計年度末比11.9%増)となりました。

主な要因は、販売用不動産が2,474百万円、前渡金が386百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が1,702百万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1,224百万円増加し、7,302百万円(前連結会計年度末比20.1%増)となりました。

主な要因は、短期借入金が392百万円、1年内返済予定の長期借入金が326百万円、長期借入金が963百万円それぞれ増加した一方で、未払法人税等が271百万円、その他の流動負債に含まれる未払消費税等が288百万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250百万円増加し、6,607百万円(前連結会計年度末比3.9%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の計上により利益剰余金が718百万円増加した一方で、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3四半期連結会計期間末における自己資本比率は、47.5%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

連結業績予想については、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3四半期連結会計期間 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,834,194	4,131,387
販売用不動産	5,619,682	8,094,018
仕掛販売用不動産	24,848	44,567
前渡金	729,715	1,116,659
その他	76,369	258,716
流動資産合計	12,284,809	13,645,349
固定資産		
有形固定資産	7,031	44,447
無形固定資産	1,433	1,118
投資その他の資産	141,573	218,958
固定資産合計	150,038	264,524
資産合計	12,434,847	13,909,873
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	42,022	102,792
短期借入金	292,230	685,136
1年内償還予定の社債	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,460,649	3,786,925
未払法人税等	435,385	163,802
賞与引当金	16,637	8,148
空室保証引当金	20,609	28,497
その他	549,165	310,922
流動負債合計	4,826,699	5,086,224
固定負債		
長期借入金	1,234,424	2,198,294
その他	17,027	18,290
固定負債合計	1,251,451	2,216,584
負債合計	6,078,150	7,302,809
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,588,123	1,588,977
資本剰余金	1,496,623	1,497,477
利益剰余金	3,273,293	3,736,934
自己株式	△130	△214,857
株主資本合計	6,357,910	6,608,532
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	869	1,054
為替換算調整勘定	△2,081	△2,522
その他の包括利益累計額合計	△1,212	△1,468
純資産合計	6,356,697	6,607,064
負債純資産合計	12,434,847	13,909,873

## (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 2017年11月1日 至 2018年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年7月31日)
売上高	13,995,369	16,287,934
売上原価	11,462,562	13,853,192
売上総利益	2,532,806	2,434,741
販売費及び一般管理費	1,100,763	1,289,639
営業利益	1,432,043	1,145,101
営業外収益		
受取利息	33	36
受取配当金	287	316
受取手数料	1,784	2,189
違約金収入	2,122	4,777
その他	2,076	894
営業外収益合計	6,304	8,213
営業外費用		
支払利息	72,304	77,325
支払手数料	860	21,566
株式交付費	19,186	262
その他	514	269
営業外費用合計	92,864	99,425
経常利益	1,345,482	1,053,890
税金等調整前四半期純利益	1,345,482	1,053,890
法人税等	422,326	335,267
四半期純利益	923,156	718,622
親会社株主に帰属する四半期純利益	923,156	718,622

(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 2017年11月1日 至 2018年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年7月31日)
四半期純利益	923,156	718,622
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△971	184
為替換算調整勘定	△336	△440
その他の包括利益合計	△1,308	△255
四半期包括利益	921,848	718,366
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	921,848	718,366
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3四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 2017年11月1日 至 2018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。

## II 当第3四半期連結累計期間(自2018年11月1日至2019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	4,709,649	11,044,862	533,421	—	16,287,934
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	15,533	—	15,533
計	4,709,649	11,044,862	548,955	—	16,303,467
セグメント利益又は損失(△)	96,789	802,613	271,609	△36,537	1,134,475

## 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	1,134,475
セグメント間取引消去	10,625
四半期連結損益計算書の営業利益	1,145,101

## 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。