



## 2020年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年9月9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 2020年9月11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・個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2020年10月期第3四半期の連結業績（2019年11月1日～2020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	%
2020年10月期第3四半期	20,955	28.7	2,483	116.9	2,362	124.1	1,599	122.6
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

（注）包括利益 2020年10月期第3四半期 1,596百万円（122.3%） 2019年10月期第3四半期 718百万円（△22.1%）

	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
2020年10月期第3四半期	218.38	213.92
2019年10月期第3四半期	100.16	95.75

#### （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	%
2020年10月期第3四半期	24,269	8,193	33.8
2019年10月期	15,191	7,017	46.2

（参考）自己資本 2020年10月期第3四半期 8,193百万円 2019年10月期 7,017百万円

### 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
2019年10月期	—	0.00	—	47.00	47.00
2020年10月期	—	0.00	—	—	—
2020年10月期（予想）	—	—	—	61.00	61.00

（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. 2020年10月期の連結業績予想（2019年11月1日～2020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	30,405	30.1	2,336	33.1	2,188	32.6	1,482	31.5	201.96

（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）	2020年10月期3Q	7,586,200株	2019年10月期	7,345,000株
② 期末自己株式数	2020年10月期3Q	206,056株	2019年10月期	150,256株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年10月期3Q	7,324,531株	2019年10月期3Q	7,174,665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、2020年9月9日（水）に個人投資家向け説明会、2020年9月10日（木）にアナリスト・機関投資家向け説明会をいずれもオンラインで開催する予定であります。説明会にて使用する決算補足説明資料は、本決算短信と同時にT D n e t で開示しており、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
(重要な後発事象)	9

## 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、雇用や所得環境の改善により、緩やかな景気回復基調で当初推移しておりましたが、2020年に入り、世界的な新型コロナウイルス感染拡大により、国内においても外出自粛や休業要請に伴う経済活動の急速な縮小が見られ、依然として終息の見通しが立たないことから、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

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、新型コロナウイルス感染拡大による影響等で2019年11月から2020年7月までの9ヵ月間での契約率が、首都圏で63.1%、当社主要取扱物件エリアである都区部で60.5%と、好調の目安と言われる70%を下回る結果となり、首都圏の発売戸数も前年に比べ26.7%減少いたしました(株式会社不動産経済研究所調べ)。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、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り、当第3四半期連結累計期間で25棟全572戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、15棟全914戸の仕入を行いました。

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20,955百万円(前年同四半期比28.7%増)、営業利益は2,483百万円(同116.9%増)、経常利益は2,362百万円(同124.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,599百万円(同122.6%増)となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、2019年12月より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したことに伴い、第1四半期連結会計期間より、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しております。

## 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、167戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は6,018百万円(前年同四半期比27.8%増)、セグメント利益は216百万円(同123.7%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及びファミリータイプを国内の不動産販売会社等に販売し、当第3四半期連結累計期間では、404戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は14,092百万円(前年同四半期比27.6%増)、セグメント利益は1,888百万円(同135.3%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や月末入居率99%超を毎月達成したことにより、当第3四半期連結累計期間では、順調に推移いたしました。

以上の結果、売上高は838百万円(前年同四半期比52.8%増)、セグメント利益は453百万円(同66.9%増)となりました。

## ④ 海外販売

自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを海外の個人投資家に販売し、当第3四半期連結累計期間では、1戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は29百万円、セグメント損失は12百万円(前年同四半期は36百万円のセグメント損失)となりました。

## ⑤ Good Com Fund

不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始いたしましたが、当第3四半期連結累計期間で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75百万円となりました。

(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9,077百万円増加し、24,269百万円(前連結会計年度末比59.8%増)となりました。

主な要因は、前渡金が380百万円減少した一方で、販売用不動産が6,976百万円、仕掛販売用不動産が1,647百万円、現金及び預金が665百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

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7,902百万円増加し、16,076百万円(前連結会計年度末比96.7%増)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4,672百万円、短期借入金が1,907百万円、長期借入金が764百万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1,175百万円増加し、8,193百万円(前連結会計年度末比16.8%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1,599百万円増加した一方で、配当の支払により利益剰余金が338百万円減少したこと、また、自己株式が89百万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、33.8%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、2019年12月10日の「2019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 (2019年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,979,582	5,644,848
販売用不動産	8,528,080	15,504,598
仕掛販売用不動産	49,406	1,697,278
前渡金	1,106,278	725,495
その他	236,769	362,392
流動資産合計	14,900,117	23,934,613
固定資産		
有形固定資産	43,303	44,372
無形固定資産	1,013	26,801
投資その他の資産	247,348	263,831
固定資産合計	291,665	335,005
資産合計	15,191,783	24,269,619
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	78,363	96,703
短期借入金	1,487,886	3,394,887
1年内償還予定の社債	—	42,000
1年内返済予定の長期借入金	3,877,851	8,550,664
未払法人税等	390,956	624,355
賞与引当金	16,538	9,298
空室保証引当金	25,684	19,271
その他	305,644	354,869
流動負債合計	6,182,924	13,092,049
固定負債		
社債	—	237,000
長期借入金	1,944,201	2,708,319
その他	47,146	39,078
固定負債合計	1,991,347	2,984,397
負債合計	8,174,271	16,076,447
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,589,516	1,592,747
資本剰余金	1,498,016	1,501,247
利益剰余金	4,145,550	5,406,918
自己株式	△214,924	△304,318
株主資本合計	7,018,158	8,196,595
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,890	△762
為替換算調整勘定	△2,536	△2,660
その他の包括利益累計額合計	△646	△3,423
純資産合計	7,017,512	8,193,171
負債純資産合計	15,191,783	24,269,619

## (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 2018年11月1日 至 2019年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年7月31日)
売上高	16,287,934	20,955,364
売上原価	13,853,192	17,029,972
売上総利益	2,434,741	3,925,392
販売費及び一般管理費	1,289,639	1,441,853
営業利益	1,145,101	2,483,538
営業外収益		
受取利息	36	54
受取配当金	316	414
受取手数料	2,189	1,902
違約金収入	4,777	18,998
その他	894	3,675
営業外収益合計	8,213	25,045
営業外費用		
支払利息	77,325	107,620
支払手数料	21,566	26,347
その他	532	12,438
営業外費用合計	99,425	146,405
経常利益	1,053,890	2,362,178
税金等調整前四半期純利益	1,053,890	2,362,178
法人税等	335,267	762,657
四半期純利益	718,622	1,599,520
親会社株主に帰属する四半期純利益	718,622	1,599,520

(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 2018年11月1日 至 2019年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年7月31日)
四半期純利益	718,622	1,599,520
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	184	△2,652
為替換算調整勘定	△440	△123
その他の包括利益合計	△255	△2,776
四半期包括利益	718,366	1,596,744
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	718,366	1,596,744
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、2020年4月27日開催の取締役会決議に基づき、自己株式55,800株の取得を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において自己株式が89,393千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が304,318千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	Good Com Fund	
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。

## II 当第3四半期連結累計期間(自2019年11月1日至2020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	Good Com Fund	
売上高						
外部顧客への売上高	6,018,641	14,092,028	815,424	29,269	—	20,955,364
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	23,559	—	—	23,559
計	6,018,641	14,092,028	838,984	29,269	—	20,978,924
セグメント利益 又は損失(△)	216,491	1,888,664	453,291	△12,799	△75,171	2,470,476

## 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	2,470,476
セグメント間取引消去	13,062
四半期連結損益計算書の営業利益	2,483,538

## 3. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結会計期間より、不動産小口販売事業である「Good Com Fund」を開始したことに伴い、「Good Com Fund」として報告セグメントを追加しております。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四半期連結累計期間の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

## 4. 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。

## (重要な後発事象)

## (株式取得による子会社化)

当社は、2020年9月9日開催の取締役会において、株式会社ルームバンクインシュアの株式取得のための株式譲渡契約を締結することを決議し、同日株式譲渡契約を締結の上、株式譲渡を実行いたしました。

## 1. 株式取得の目的

株式会社ルームバンクインシュアは、2009年の設立以来、不動産賃貸借契約時に借主の保証人となる賃貸保証業務を専門に手掛けております。当該事業は、借借人との保証委託契約によって、借借人に対して、契約締結時における信用保証、入居期間中における家賃保証(家賃の代位弁済)による信用維持を提供するサービスであります。不動産オーナー又は管理事業者においては、入居審査時における借借人の与信の強化、家賃収入の安定化が図れるというメリットがあります。同社の家賃債務保証サービスは、契約時に受領する初回保証料に加え、1年に1回継続的に年間保証料を受領する安定的ストック型収益モデルとなっております。

2020年の民法改正により、賃貸借契約時の連帯保証人が保護され、連帯保証契約が厳格化されました。これにより、個人で連帯保証人になる方は減少し、今後賃貸保証会社の利用が増加するものと予想されます。今回検討を進める株式会社ルームバンクインシュアの株式取得については、同社をグループ化することにより、当社における不動産管理業務において、効率のかつ有効に顧客を取り込むことが可能となり、収益拡大に寄与するものと考えております。

## 2. 株式を取得する会社の概要

(1) 名称	株式会社ルームバンクインシュア
(2) 所在地	東京都渋谷区神宮前6丁目12番20号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 杉山 弘修
(4) 事業内容	家賃債務保証事業
(5) 資本金	50百万円
(6) 設立年月日	2009年8月18日

## 3. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の取得株式数	0株(議決権所有割合:0%)
(2) 取得株式数	300株
(3) 取得価額	当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。
(4) 異動後の所有株式数	300株(議決権所有割合:100%)

## 4. 日程

(1) 基本合意書締結日	2020年4月27日
(2) 取締役会決議日	2020年9月9日
(3) 株式譲渡契約締結日	2020年9月9日
(4) 株式譲渡実行日	2020年9月9日