



2020年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年12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
 定時株主総会開催予定日 2021年1月28日 配当支払開始予定日 2021年1月29日
 有価証券報告書提出予定日 2021年1月28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. 2020年10月期の連結業績（2019年11月1日～2020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 | % |
| 2020年10月期 | 26,323 | 12.6 | 2,829 | 61.2 | 2,644 | 60.2 | 1,826 | 62.0 |
| 2019年10月期 | 23,376 | 39.0 | 1,755 | 4.6 | 1,650 | 5.3 | 1,127 | 5.2 |

(注) 包括利益 2020年10月期 1,824百万円 (61.8%) 2019年10月期 1,127百万円 (5.5%)

| | 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 | % | % | % |
| 2020年10月期 | 124.48 | 122.40 | 23.7 | 12.9 | 10.7 |
| 2019年10月期 | 78.51 | 75.17 | 16.9 | 11.9 | 7.5 |

(参考) 持分法投資損益 2020年10月期 ー百万円 2019年10月期 ー百万円

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式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 |
| 2020年10月期 | 25,915 | 8,397 | 32.4 | 569.19 |
| 2019年10月期 | 15,191 | 7,017 | 46.2 | 487.68 |

(参考) 自己資本 2020年10月期 8,397百万円 2019年10月期 7,017百万円

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式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 |
| 2020年10月期 | △6,112 | △582 | 8,312 | 6,578 |
| 2019年10月期 | △2,642 | △56 | 1,845 | 4,959 |

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 | % | % |
| 2019年10月期 | — | 0.00 | — | 47.00 | 47.00 | 338 | 29.9 | 5.1 |
| 2020年10月期 | — | 0.00 | — | 68.00 | 68.00 | 501 | 27.3 | 6.4 |
| 2021年10月期(予想) | — | 0.00 | — | 41.00 | 41.00 | | 30.8 | |

(注) 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2019年10月期及び2020年10月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2021年10月期の連結業績予想（2020年11月1日～2021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） | 15,517 | 94.1 | 1,103 | 69.0 | 994 | 72.3 | 665 | 71.3 | 45.13 |
| 通期 | 41,876 | 59.1 | 3,070 | 8.5 | 2,903 | 9.8 | 1,962 | 7.5 | 133.02 |

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2021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、当該株式分割後の発行済株式総数（自己株式控除）を考慮しております。

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

| | | | |
|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 2020年10月期 | 15,198,000株 | 2019年10月期 | 14,690,000株 |
| 2020年10月期 | 444,426株 | 2019年10月期 | 300,512株 |
| 2020年10月期 | 14,672,178株 | 2019年10月期 | 14,358,424株 |

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式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. 2020年10月期の個別業績（2019年11月1日～2020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 | % |
| 2020年10月期 | 25,921 | 12.4 | 2,803 | 61.6 | 2,606 | 60.9 | 1,803 | 62.8 |
| 2019年10月期 | 23,059 | 39.4 | 1,734 | 5.2 | 1,620 | 5.1 | 1,107 | 5.2 |

| | 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 |
|-----------|----------------|-----------------------|
| 2020年10月期 | 円 銭 122.90 | 円 銭 120.84 |
| 2019年10月期 | 77.15 | 73.87 |

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前事業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）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 | | % | 円 銭 | |
| 2020年10月期 | 25,466 | | 8,283 | | 32.5 | 561.45 | |
| 2019年10月期 | 14,888 | | 6,926 | | 46.5 | 481.36 | |

（参考）自己資本 2020年10月期 8,283百万円 2019年10月期 6,926百万円

（注）当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前事業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。

※ 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.4「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、2020年12月15日（火）に決算説明会を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

| | 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 | 4 |
| (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 |
| (企業結合等関係) | 12 |
| (セグメント情報等) | 13 |
| (1株当たり情報) | 16 |
| (重要な後発事象) | 16 |

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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気動向は大きく落ち込んだものの、政府や自治体による経済対策が後押しし、一部で持ち直しの動きもみられました。しかしながら、依然として収束が見通せないことから、先行き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、2019年11月から2020年10月までの1年間の契約率が首都圏で65.3%（前年比5.7%増）、当社主要取扱物件エリアである都区部で62.9%（前年比4.2%増）と好調の目安と言われる70%を下回る結果となりました。なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により発売戸数は減少いたしました。生活様式の変化による住居用物件の需要が高まったこと等から、前年同期間と比べると契約率は増加いたしました（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ってまいりました。新型コロナウイルスの影響でホテルやオフィスの稼働率が低下している中、特に、業者販売において、好立地の物件を好条件で販売できたことにより、利益面で大幅な増益となる等、当社グループが供給する投資用マンションは、高利回りで安定的な投資商品として評価され、1棟単位での販売も増加いたしました。

これにより、当連結会計年度においては29棟、全750戸を販売し、仕入につきましても、24棟、全1,439戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は26,323百万円（前年同期比12.6%増）、営業利益は2,829百万円（同61.2%増）、経常利益は2,644百万円（同60.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,826百万円（同62.0%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。

なお、当社グループの業績管理の方法として、販売先ではなく、部門別の販売によって管理しており、「自社販売」又は「業者販売」セグメントに属するそれぞれの事業本部が外国人投資家に販売する場合、「自社販売」又は「業者販売」に分類する等、国内に限らないため、従来の「国内自社販売」を「自社販売」に、「国内業者販売」を「業者販売」に名称を変更しております。

また、2020年9月9日に株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得し、完全子会社化したことに伴い、新規事業として家賃債務保証事業を開始いたしました。なお、当該事業は、賃貸事業とのシナジー効果が高いため、従来の報告セグメント「不動産管理」に含め、「不動産管理等」に名称を変更しております。

加えて、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 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個人投資家に対し、当連結会計年度では、219戸（前年同期は205戸）を販売いたしました。

以上の結果、売上高は7,870百万円（前年同期比13.2%増）、セグメント利益は230百万円（同6.9%減）となりました。

② 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不動産会社等に対し、当連結会計年度では、529戸（前年同期は645戸）を販売いたしました。

以上の結果、売上高は17,211百万円（前年同期比9.7%増）、セグメント利益は2,123百万円（同80.8%増）となりました。

③ 不動産管理等

建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率99%超を毎月達成いたしました。

以上の結果、売上高は1,199百万円（前年同期比59.6%増）、セグメント利益は551百万円（同52.5%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対し、当連結会計年度では、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18百万円（前年同期は42百万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販売し、当連結会計年度では、1戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は47百万円、セグメント損失は75百万円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における当社グループの財政状態は、総資産25,915百万円（前連結会計年度末比70.6%増）、負債17,518百万円（同114.3%増）、純資産8,397百万円（同19.7%増）となりました。また、自己資本比率につきましては32.4%となりました。

① 流動資産

当連結会計年度末における流動資産は24,936百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,036百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び預金が1,618百万円、仕入増による販売物件の増加により販売用不動産が7,024百万円、仕掛販売用不動産が1,693百万円それぞれ増加したことによるものであります。

② 固定資産

当連結会計年度末における固定資産は979百万円となり、前連結会計年度末に比べ687百万円増加いたしました。主な要因は、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得したことよりのれんを539百万円計上したこと、及び投資その他の資産のその他に含まれる繰延税金資産が75百万円増加したことによるものであります。

③ 流動負債

当連結会計年度末における流動負債は12,925百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,742百万円増加いたしました。主な要因は、仕入増による販売物件の増加により短期借入金が2,002百万円、1年内返済予定の長期借入金が4,127百万円それぞれ増加したことによるものであります。

④ 固定負債

当連結会計年度末における固定負債は4,592百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,601百万円増加いたしました。主な要因は、仕入増による販売物件の増加により長期借入金が2,348百万円増加したことによるものであります。

⑤ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は8,397百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,380百万円増加いたしました。主な要因は、配当の支払により利益剰余金が338百万円減少した一方で、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1,826百万円増加したことによるものであります。

(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1,618百万円増加し、6,578百万円（前連結会計年度末比32.6%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、6,112百万円の資金減少（前連結会計年度は2,642百万円の資金減少）となりました。主な要因は、たな卸資産の増加額が8,825百万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、582百万円の資金減少（前連結会計年度は56百万円の資金減少）となりました。主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が527百万円及び無形固定資産の取得による支出が29百万円それぞれ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、8,312百万円の資金増加（前連結会計年度は1,845百万円の資金増加）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6,686百万円あった一方で、長期借入れによる収入が13,162百万円及び短期借入金の純増額が2,002百万円それぞれあったことによるものであります。

（4）今後の見通し

新型コロナウイルスの感染拡大により、景気の不透明感が続く予想され、当社グループが属する新築マンション市場につきましても厳しい状況が続く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、主要エリアを東京23区、主要顧客を公務員としているため、マンション需要が安定的で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響は軽微であり、当期2020年10月期は過去最高収益を達成いたしました。

次期につきましては、引き続き、自社販売においては、営業社員の採用・育成による販売力の拡大を図り、また、業者販売においては、東京23区最寄駅徒歩10分圏内に特化した魅力的な物件を供給することで、自社販売、業者販売、海外販売、Good Com Fundで計1,384戸（前期比54.2%増）の販売戸数を見込んでおります。さらに、販売戸数の拡大に伴う管理物件の増加により、建物管理や賃貸管理についても堅調に推移するものと見込んでおります。

また、当社グループは、2020年9月9日付で、入居者の家賃債務保証事業を行う株式会社ルームパンクインシュアの全株式を取得し、完全子会社化いたしました。同社は、賃貸借契約時に入居者の家賃保証を行っており、民法改正により、不動産賃貸会社が、保証会社への加入を推進していくと考えられ、今後の需要の高まりが期待できるビジネスモデルとなっております。

このような状況のもと、2021年10月期の当社グループの連結業績予想は、売上高41,876百万円（前年同期比59.1%増）、営業利益3,070百万円（同8.5%増）、経常利益2,903百万円（同9.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,962百万円（同7.5%増）と過去最高収益を見込んでおります。

なお、売上高の予想については、期初時点の仕入状況等を踏まえて積み上げた予想値であり、利益率については、過去の平均的な利益率を適用しております。

当社グループは、今後も現行事業の拡大、M&A等による事業の多角化に積極的に取り組むことで、企業価値を向上させ、2026年10月期までに時価総額1,000億円を目指しております。

（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IFRS（国際財務報告基準）適用動向等を踏まえ、IFRS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 (2019年10月31日) | 当連結会計年度 (2020年10月31日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 4,979,582 | 6,598,347 |
| 販売用不動産 | 8,528,080 | 15,552,624 |
| 仕掛販売用不動産 | 49,406 | 1,743,114 |
| 前渡金 | 1,106,278 | 807,310 |
| その他 | 236,769 | 265,800 |
| 貸倒引当金 | — | △30,652 |
| 流動資産合計 | 14,900,117 | 24,936,544 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 54,710 | 57,772 |
| 減価償却累計額 | △16,532 | △20,089 |
| 建物及び構築物（純額） | 38,177 | 37,683 |
| その他 | 14,244 | 27,083 |
| 減価償却累計額 | △9,119 | △11,856 |
| その他（純額） | 5,125 | 15,226 |
| 有形固定資産合計 | 43,303 | 52,909 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | — | 539,942 |
| ソフトウェア | 1,013 | 39,916 |
| 無形固定資産合計 | 1,013 | 579,859 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 15,419 | 13,534 |
| 繰延税金資産 | 81,460 | 156,866 |
| その他 | 150,468 | 175,969 |
| 投資その他の資産合計 | 247,348 | 346,370 |
| 固定資産合計 | 291,665 | 979,139 |
| 資産合計 | 15,191,783 | 25,915,684 |

（単位：千円）

| | 前連結会計年度 (2019年10月31日) | 当連結会計年度 (2020年10月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 工事未払金 | 78,363 | 111,118 |
| 短期借入金 | 1,487,886 | 3,490,330 |
| 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 | 8,005,312 |
| 未払法人税等 | 390,956 | 740,316 |
| 賞与引当金 | 16,538 | 18,021 |
| 空室保証引当金 | 25,684 | 34,808 |
| 債務保証損失引当金 | — | 25,187 |
| 転貸損失引当金 | — | 28,222 |
| その他 | 305,644 | 430,232 |
| 流動負債合計 | 6,182,924 | 12,925,549 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | — | 237,000 |
| 長期借入金 | 1,944,201 | 4,292,475 |
| 株主優待引当金 | 25,139 | 25,814 |
| その他 | 22,007 | 37,195 |
| 固定負債合計 | 1,991,347 | 4,592,485 |
| 負債合計 | 8,174,271 | 17,518,034 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,589,516 | 1,593,771 |
| 資本剰余金 | 1,498,016 | 1,502,271 |
| 利益剰余金 | 4,145,550 | 5,633,805 |
| 自己株式 | △214,924 | △329,689 |
| 株主資本合計 | 7,018,158 | 8,400,159 |
| 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 | △74 |
| 為替換算調整勘定 | △2,536 | △2,434 |
| その他の包括利益累計額合計 | △646 | △2,508 |
| 純資産合計 | 7,017,512 | 8,397,650 |
| 負債純資産合計 | 15,191,783 | 25,915,684 |

(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 2018年11月1日 至 2019年10月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日) |
|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 売上高 | 23,376,633 | 26,323,011 |
| 売上原価 | 19,883,818 | 21,532,545 |
| 売上総利益 | 3,492,814 | 4,790,465 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,737,285 | 1,961,256 |
| 営業利益 | 1,755,529 | 2,829,209 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 58 | 81 |
| 受取配当金 | 316 | 414 |
| 受取手数料 | 2,846 | 2,500 |
| 違約金収入 | 27,593 | 27,726 |
| その他 | 1,103 | 5,147 |
| 営業外収益合計 | 31,918 | 35,870 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 107,241 | 158,617 |
| 支払手数料 | 29,136 | 49,296 |
| その他 | 712 | 12,899 |
| 営業外費用合計 | 137,091 | 220,813 |
| 経常利益 | 1,650,357 | 2,644,265 |
| 税金等調整前当期純利益 | 1,650,357 | 2,644,265 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 549,151 | 868,598 |
| 法人税等調整額 | △26,032 | △50,741 |
| 法人税等合計 | 523,119 | 817,857 |
| 当期純利益 | 1,127,238 | 1,826,407 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,127,238 | 1,826,407 |

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日) |
|--------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 当期純利益 | 1,127,238 | 1,826,407 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1,021 | △1,964 |
| 為替換算調整勘定 | △455 | 102 |
| その他の包括利益合計 | 566 | △1,862 |
| 包括利益 | 1,127,804 | 1,824,545 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,127,804 | 1,824,545 |
| 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 2018年11月1日 至 2019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 | 1,588,123 | 1,496,623 | 3,273,293 | △130 | 6,357,910 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 (新株予約権の行使) | 1,393 | 1,393 | | | 2,786 |
| 剰余金の配当 | | | △254,981 | | △254,981 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | 1,127,238 | | 1,127,238 |
| 自己株式の取得 | | | | △214,794 | △214,794 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額（純額） | | | | | — |
| 当期変動額合計 | 1,393 | 1,393 | 872,256 | △214,794 | 660,248 |
| 当期末残高 | 1,589,516 | 1,498,016 | 4,145,550 | △214,924 | 7,018,158 |

(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 | 869 | △2,081 | △1,212 | 6,356,697 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 (新株予約権の行使) | | | — | 2,786 |
| 剰余金の配当 | | | — | △254,981 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | — | 1,127,238 |
| 自己株式の取得 | | | — | △214,794 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額（純額） | 1,021 | △455 | 566 | 566 |
| 当期変動額合計 | 1,021 | △455 | 566 | 660,814 |
| 当期末残高 | 1,890 | △2,536 | △646 | 7,017,512 |

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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 | 1,589,516 | 1,498,016 | 4,145,550 | △214,924 | 7,018,158 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 （新株予約権の行使） | 4,255 | 4,255 | | | 8,510 |
| 剰余金の配当 | | | △338,152 | | △338,152 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | 1,826,407 | | 1,826,407 |
| 自己株式の取得 | | | | △114,764 | △114,764 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額（純額） | | | | | — |
| 当期変動額合計 | 4,255 | 4,255 | 1,488,254 | △114,764 | 1,382,000 |
| 当期末残高 | 1,593,771 | 1,502,271 | 5,633,805 | △329,689 | 8,400,159 |

（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 | 1,890 | △2,536 | △646 | 7,017,512 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 （新株予約権の行使） | | | — | 8,510 |
| 剰余金の配当 | | | — | △338,152 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | — | 1,826,407 |
| 自己株式の取得 | | | — | △114,764 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額（純額） | △1,964 | 102 | △1,862 | △1,862 |
| 当期変動額合計 | △1,964 | 102 | △1,862 | 1,380,138 |
| 当期末残高 | △74 | △2,434 | △2,508 | 8,397,650 |

(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 2018年11月1日 至 2019年10月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日) |
|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 1,650,357 | 2,644,265 |
| 減価償却費 | 56,696 | 96,349 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △99 | △1,175 |
| 空室保証引当金の増減額 (△は減少) | 5,075 | 9,124 |
| 株主優待引当金の増減額 (△は減少) | 25,139 | 675 |
| 転貸損失引当金の増減額 (△は減少) | - | 28,222 |
| 受取利息及び受取配当金 | △374 | △496 |
| 支払利息 | 107,241 | 158,617 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | △376,563 | 298,967 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △2,996,593 | △8,825,250 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 36,341 | 32,755 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △286,736 | - |
| その他 | △116,627 | 148,908 |
| 小計 | △1,896,144 | △5,409,035 |
| 利息及び配当金の受取額 | 110 | 148 |
| 利息の支払額 | △107,922 | △169,738 |
| 法人税等の支払額 | △638,653 | △533,478 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △2,642,610 | △6,112,104 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △40,050 | △4,656 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △599 | △599 |
| 無形固定資産の取得による支出 | - | △29,444 |
| 定期預金の預入による支出 | △20,019 | △20,021 |
| 定期預金の払戻による収入 | 20,018 | 20,019 |
| 関係会社株式の取得による支出 | - | △20,000 |
| 敷金の差入による支出 | △21,545 | - |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | - | △527,234 |
| その他 | 5,368 | △130 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △56,829 | △582,067 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の純増減額 (△は減少) | 1,195,656 | 2,002,444 |
| 長期借入れによる収入 | 9,876,970 | 13,162,020 |
| 長期借入金の返済による支出 | △8,749,991 | △6,686,285 |
| 社債の発行による収入 | - | 300,000 |
| 社債の償還による支出 | △10,000 | △21,000 |
| 株式の発行による収入 | 2,377 | 8,071 |
| 自己株式の取得による支出 | △214,794 | △114,764 |
| 配当金の支払額 | △254,981 | △338,152 |
| その他 | - | 536 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,845,236 | 8,312,870 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △410 | 64 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △854,613 | 1,618,763 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 5,814,176 | 4,959,562 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 4,959,562 | 6,578,325 |

(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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの株式を取得し、子会社化いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ルームバンクインシュア
 事業の内容 滞納家賃の保証に関する業務

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社ルームバンクインシュアは、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、当社における不動産管理業務においてのシナジー効果により、効率的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判断し取得いたしました。

(3) 企業結合日

2020年9月9日（みなし取得日 2020年9月30日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

株式会社ルームバンクインシュア

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とする株式取得により、当社が株式会社ルームバンクインシュアの議決権の100%を取得したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

みなし取得日を2020年9月30日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

| | | |
|-------|----|-----------|
| 取得の対価 | 現金 | 780,000千円 |
| 取得原価 | | 780,000 |

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 14,000千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

539,942千円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力により発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額ならびにその主な内訳

| | |
|------|-----------|
| 流動資産 | 296,660千円 |
| 固定資産 | 47,084 |
| 資産合計 | 343,744 |
| 流動負債 | 103,687 |
| 負債合計 | 103,687 |

(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とあります。

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、「自社販売」、「業者販売」、「不動産管理等」、「海外販売」及び「Good Com Fund」の5つを報告セグメントとしております。

「自社販売」、「業者販売」及び「海外販売」はともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「不動産管理等」は、当社が販売したマンションの賃貸管理、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及び家賃債務保証事業であります。また、「Good Com Fund」は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 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | | | 合計 |
|-------------------|-----------|------------|---------|---------|---------------|------------|
| | 自社販売 | 業者販売 | 不動産管理等 | 海外販売 | Good Com Fund | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 6,951,513 | 15,694,244 | 730,875 | — | — | 23,376,633 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | 21,003 | — | — | 21,003 |
| 計 | 6,951,513 | 15,694,244 | 751,879 | — | — | 23,397,637 |
| セグメント利益又は損失(△) | 247,041 | 1,174,201 | 361,750 | △42,427 | — | 1,740,565 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 3,488 | 581 | — | 129 | — | 4,198 |

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

（単位：千円）

| | 報告セグメント | | | | | 合計 |
|-------------------|-----------|------------|-----------|---------|---------------|------------|
| | 自社販売 | 業者販売 | 不動産管理等 | 海外販売 | Good Com Fund | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 7,870,006 | 17,211,117 | 1,165,551 | 29,269 | 47,066 | 26,323,011 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | 34,149 | — | — | 34,149 |
| 計 | 7,870,006 | 17,211,117 | 1,199,701 | 29,269 | 47,066 | 26,357,161 |
| セグメント利益又は損失(△) | 230,081 | 2,123,096 | 551,776 | △18,070 | △75,098 | 2,811,785 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 5,015 | 904 | — | 82 | 4,814 | 10,816 |

(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 | 23,397,637 | 26,357,161 |
| セグメント間取引消去 | △21,003 | △34,149 |
| 連結財務諸表の売上高 | 23,376,633 | 26,323,011 |

（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 | 1,740,565 | 2,811,785 |
| セグメント間取引消去 | 14,964 | 17,423 |
| 連結財務諸表の営業利益 | 1,755,529 | 2,829,209 |

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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MAXIV | 3,135,585 | 業者販売 |

当連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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

(単位：千円)

| 日本 | 台湾 | 合計 |
|------------|--------|------------|
| 26,293,742 | 29,269 | 26,323,011 |

(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 |
|-------------------------|-----------|------------|
| ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特定目的会社 | 9,706,800 | 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】

「不動産管理等」セグメントにおいて、2020年9月9日付で株式会社ルームバンクインシュアの全株式を取得したことに伴い、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。これにより、のれんが539,942千円発生しております。

(単位：千円)

| | 自社販売 | 業者販売 | 不動産管理等 | 海外販売 | Good Com Fund | 合計 |
|-------|------|------|---------|------|---------------|---------|
| 当期償却額 | — | — | — | — | — | — |
| 当期末残高 | — | — | 539,942 | — | — | 539,942 |

【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 2018年11月1日 至 2019年10月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日) |
|-------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1株当たり純資産額 | 487.68円 | 569.19円 |
| 1株当たり当期純利益 | 78.51円 | 124.48円 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 75.17円 | 122.40円 |

(注) 1. 当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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. 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 2018年11月1日 至 2019年10月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020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) | 1,127,238 | 1,826,407 |
| 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) | 1,127,238 | 1,826,407 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 14,358,424 | 14,672,178 |
| 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) | 637,616 | 249,383 |
| (うち新株予約権(株)) | (637,616) | (249,383) |

3. 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 (2019年10月31日) | 当連結会計年度 (2020年10月31日) |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円) | 7,017,512 | 8,397,650 |
| 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) | 7,017,512 | 8,397,650 |
| 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) | 14,389,488 | 14,753,574 |

（重要な後発事象）

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更について）

当社は、2020年9月29日開催の取締役会決議に基づき、2020年11月1日付で株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、株式の流動性を高め、より投資しやすい環境を整えることで、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2020年10月31日（土）（実質的には2020年10月30日（金））を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき2株の割合をもって株式分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

| | |
|-------------------|-------------|
| ① 株式分割前の発行済株式総数 | 7,599,000株 |
| ② 今回の分割により増加する株式数 | 7,599,000株 |
| ③ 株式分割後の発行済株式総数 | 15,198,000株 |
| ④ 株式分割後の発行可能株式総数 | 45,600,000株 |

(3) 分割の日程

| | |
|----------|--------------------------------------|
| ① 基準日公告日 | 2020年10月16日(金) |
| ② 基準日 | 2020年10月31日(土) (実質的には2020年10月30日(金)) |
| ③ 効力発生日 | 2020年11月1日(日) |

3. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2020年11月1日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容（下線は変更部分）

| 変更前 | 変更後 |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| (発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>22,800,000株</u> とする。 | (発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>45,600,000株</u> とする。 |

(3) 変更の日程

効力発生日 2020年11月1日(日)

4. 新株予約権行使価格の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価格を2020年11月1日以降、以下のとおり調整いたしました。

| | 調整前行使価格 | 調整後行使価格 |
|----------|---------|---------|
| 第2回新株予約権 | 25円 | 13円 |
| 第3回新株予約権 | 385円 | 193円 |