

2021年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年3月15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 2021年3月16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. 2021年10月期第1四半期の連結業績（2020年11月1日～2021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	%
2021年10月期第1四半期	3,698	57.7	249	64.5	185	72.6	117	65.5
2020年10月期第1四半期	2,344	△32.0	151	△48.2	107	△61.2	71	△62.1

(注) 包括利益 2021年10月期第1四半期 118百万円 (64.7%) 2020年10月期第1四半期 71百万円 (△61.7%)

	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
2021年10月期第1四半期	7.98	7.95
2020年10月期第1四半期	4.95	4.76

(注) 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株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」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
	百万円	百万円	%
2021年10月期第1四半期	26,174	8,014	30.6
2020年10月期	25,915	8,397	32.4

(参考) 自己資本 2021年10月期第1四半期 8,014百万円 2020年10月期 8,397百万円

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
2020年10月期	—	0.00	—	68.00	68.00
2021年10月期	—	—	—	—	—
2021年10月期（予想）	—	0.00	—	41.00	41.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 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。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) 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）	2021年10月期1Q	15,202,000株	2020年10月期	15,198,000株
② 期末自己株式数	2021年10月期1Q	444,426株	2020年10月期	444,426株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年10月期1Q	14,755,331株	2020年10月期1Q	14,390,080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、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 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、2021年3月15日（月）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

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、新型コロナウイルスによる影響を受け、景気低迷が続いております。足許においては、政府による経済対策等の効果により持ち直しの動きが一部で見られたものの、依然として感染拡大の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、2020年11月から2021年1月までの3ヵ月間での契約率が、首都圏で62.2%、当社主要取扱物件エリアである都区部では64.5%と、好調の目安と言われる70%を下回る結果となりました。一方、新型コロナウイルスの影響等に伴い、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、前年同四半期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り、当第1四半期連結累計期間で12棟、全107戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、2棟、全254戸の仕入を行いました。

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3,698百万円(前年同四半期比57.7%増)、営業利益は249百万円(同64.5%増)、経常利益は185百万円(同72.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は117百万円(同65.5%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、当社グループの売上高の6割超を占める報告セグメント「業者販売」については、従来の不動産販売会社等の業者への販売のみならず不動産運用会社等の自らが投資・運用する法人への販売も増加し、当社グループ全体の売上高に占める割合も高まっております。このため、当該セグメントの名称を不動産販売会社等の業者を対象を限定しない「ホールセール」へと変更しております。

また、報告セグメント「自社販売」及び「海外販売」につきましては、いずれも対象が個人投資家のため、当該2つの報告セグメントを統合し、「リテールセールス」へと名称変更しております。

さらに、報告セグメント「不動産管理等」につきましては、「リアルエステートマネジメント」へと名称変更いたします。

① リテールセールス

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、当第1四半期連結累計期間では、54戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は1,930百万円(前年同四半期比29.5%増)、セグメント利益は33百万円(同123.5%増)となりました。

② ホールセール

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運用会社等に対し、当第1四半期連結累計期間では、53戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は1,337百万円(前年同四半期比110.6%増)、セグメント利益は87百万円(同137.1%増)となりました。

③ リアルエステートマネジメント

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441百万円(前年同四半期比96.2%増)、セグメント利益は138百万円(同14.7%増)となりました。

④ Good Com Fund

当第1四半期連結累計期間における不動産小口化商品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14百万円(前年同四半期は25百万円のセグメント損失)となりました。

なお、前年同四半期の売上高については、販売実績がないため前年同四半期比を記載しておりません。

(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258百万円増加し、26,174百万円(前連結会計年度末比1.0%増)となりました。主な要因は、現金及び預金が992百万円減少した一方で、販売用不動産が1,081百万円、前渡金が185百万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641百万円増加し、18,159百万円(前連結会計年度末比3.7%増)となりました。主な要因は、未払法人税等が663百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が667百万円、長期借入金が455百万円、短期借入金が163百万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382百万円減少し、8,014百万円(前連結会計年度末比4.6%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117百万円増加した一方で、配当の支払により利益剰余金が501百万円減少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30.6%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

2020年12月11日の「2020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 (2020年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,598,347	5,606,210
販売用不動産	15,552,624	16,633,881
仕掛販売用不動産	1,743,114	1,752,235
前渡金	807,310	993,058
その他	265,800	280,096
貸倒引当金	△30,652	△32,624
流動資産合計	24,936,544	25,232,858
固定資産		
有形固定資産	52,909	51,143
無形固定資産		
のれん	539,942	512,945
その他	39,916	38,438
無形固定資産合計	579,859	551,384
投資その他の資産	346,370	338,953
固定資産合計	979,139	941,480
資産合計	25,915,684	26,174,338
負債の部		
流動負債		
工事未払金	111,118	110,690
短期借入金	3,490,330	3,653,474
1年内償還予定の社債	42,000	42,000
1年内返済予定の長期借入金	8,005,312	8,672,449
未払法人税等	740,316	76,685
賞与引当金	18,021	7,657
空室保証引当金	34,808	41,373
債務保証損失引当金	25,187	25,666
転貸損失引当金	28,222	24,134
その他	430,232	490,497
流動負債合計	12,925,549	13,144,628
固定負債		
社債	237,000	216,000
長期借入金	4,292,475	4,748,445
株主優待引当金	25,814	13,335
その他	37,195	37,000
固定負債合計	4,592,485	5,014,780
負債合計	17,518,034	18,159,408
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,593,771	1,594,157
資本剰余金	1,502,271	1,502,657
利益剰余金	5,633,805	5,249,997
自己株式	△329,689	△329,689
株主資本合計	8,400,159	8,017,123
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△74	88
為替換算調整勘定	△2,434	△2,282
その他の包括利益累計額合計	△2,508	△2,193
純資産合計	8,397,650	8,014,929
負債純資産合計	25,915,684	26,174,338

(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 2019年11月1日 至 2020年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)
売上高	2,344,662	3,698,202
売上原価	1,786,344	2,896,015
売上総利益	558,318	802,186
販売費及び一般管理費	406,763	552,844
営業利益	151,554	249,342
営業外収益		
受取利息	7	9
受取配当金	189	210
受取手数料	496	2,685
違約金収入	6,299	9,271
その他	308	2,286
営業外収益合計	7,301	14,462
営業外費用		
支払利息	30,231	58,873
支払手数料	10,524	19,140
社債発行費	10,374	—
その他	435	658
営業外費用合計	51,565	78,671
経常利益	107,291	185,133
税金等調整前四半期純利益	107,291	185,133
法人税等	36,115	67,319
四半期純利益	71,175	117,814
親会社株主に帰属する四半期純利益	71,175	117,814

(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 2019年11月1日 至 2020年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年1月31日)
四半期純利益	71,175	117,814
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	425	162
為替換算調整勘定	101	152
その他の包括利益合計	527	315
四半期包括利益	71,703	118,129
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	71,703	118,129
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)

該当事項はありません。

(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2019年11月1日至2020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
	リテールセールス	ホールセール	リアルエステート マネジメント	Good Com Fund	
売上高					
外部顧客への売上高	1,490,939	634,915	218,807	—	2,344,662
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	6,372	—	6,372
計	1,490,939	634,915	225,180	—	2,351,035
セグメント利益又は損失(△)	15,109	37,014	120,444	△25,428	147,139

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	147,139
セグメント間取引消去	4,415
四半期連結損益計算書の営業利益	151,554

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2020年11月1日至2021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
	リテールセールス	ホールセール	リアルエステート マネジメント	Good Com Fund	
売上高					
外部顧客への売上高	1,930,904	1,337,083	430,213	—	3,698,202
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	11,566	—	11,566
計	1,930,904	1,337,083	441,780	—	3,709,768
セグメント利益又は損失(△)	33,769	87,761	138,116	△14,678	244,969

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	244,969
セグメント間取引消去	4,373
四半期連結損益計算書の営業利益	249,342

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

当第1四半期連結会計期間より、従前の報告セグメントの1つである「業者販売」を不動産販売会社等の業者に対象を限定しない「ホールセール」へと名称変更しております。また、他の報告セグメントである「自社販売」及び「海外販売」につきましては、いずれも対象が個人投資家のため、当該2つの報告セグメントを統合し、「リテールセールス」へと名称変更しております。さらに、他の報告セグメントである「不動産管理等」につきましては、「リアルエステートマネジメント」へと名称変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間セグメント情報は、当第1四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。