

## 2021年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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 2021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（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3四半期の連結業績（2020年11月1日～2021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	%
2021年10月期第3四半期	27,069	29.2	2,707	9.0	2,495	5.6	1,692	5.8
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

（注）包括利益 2021年10月期第3四半期 1,695百万円（6.2%） 2020年10月期第3四半期 1,596百万円（122.3%）

	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
2021年10月期第3四半期	115.91	115.42
2020年10月期第3四半期	109.19	106.96

（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3四半期	19,292	8,935	46.3
2020年10月期	25,915	8,397	32.4

（参考）自己資本 2021年10月期第3四半期 8,935百万円 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	—	0.00	—	—	—
2021年10月期（予想）	—	—	—	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、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	38,000 ～41,876	44.4 ～59.1	3,500 ～3,800	23.7 ～34.3	3,300 ～3,600	24.8 ～36.1	2,251 ～2,455	23.2 ～34.4	154.94 ～168.98

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無  
 2. 2021年10月期の連結業績予想については、レンジ形式で開示しております。  
 3. 当社は、2021年4月9日開催の取締役会決議に基づき、自己株式を取得いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

※ 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3Q	15,210,800株	2020年10月期	15,198,000株
② 期末自己株式数	2021年10月期3Q	894,426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3Q	14,599,815株	2020年10月期3Q	14,649,062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9月10日（金）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3四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種の進捗や各種政策等の効果もあって、停滞していた経済活動に持ち直しの動きがみられました。しかしながら、その後、全国各地において再び感染状況が拡大傾向を示し、度重なる緊急事態宣言が発令される等、未だ新型コロナウイルス感染症の収束に目途がつかず、依然として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7月までの9ヵ月間での契約率が、首都圏で67.7%であったのに対して、当社主要取扱物件エリアである都区部で70.4%と、好調の目安と言われる70%を上回る結果となりました。また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、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、都区部の契約率は前年同期間と比較して9.9%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3四半期連結累計期間で28棟、全877戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、7棟、全499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27,069百万円(前年同期比29.2%増)、営業利益は2,707百万円(同9.0%増)、経常利益は2,495百万円(同5.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,692百万円(同5.8%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、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細につきましては、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

これに伴い、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

#### ① リテールセールス

当第3四半期連結累計期間では、個人投資家に対し、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135戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は4,689百万円(前年同期比22.5%減)、セグメント損失は170百万円(前年同期は203百万円のセグメント利益)となりました。

#### ② ホールセール

当第3四半期連結累計期間では、不動産運用会社等に対し、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742戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は21,210百万円(前年同期比50.5%増)、セグメント利益は2,498百万円(同32.3%増)となりました。

#### ③ リアルエステートマネジメント

当第3四半期連結累計期間では、建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、毎月の月末入居率99%超を達成したものの、のれんの償却など販売費及び一般管理費が増加したため、増収減益となりました。

以上の結果、売上高は1,208百万円(前年同期比44.0%増)、セグメント利益は427百万円(同5.6%減)となりました。

#### ④ Good Com Fund

当第3四半期連結累計期間では、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64百万円(前年同期は75百万円のセグメント損失)となりました。

なお、前年同期の売上高については、販売実績がないため前年同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6,622百万円減少し、19,292百万円（前連結会計年度末比25.6%減）となりました。

主な要因は、前渡金が291百万円増加した一方で、販売用不動産が6,453百万円、現金及び預金が499百万円それぞれ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7,160百万円減少し、10,357百万円（前連結会計年度末比40.9%減）となりました。

主な要因は、その他の流動負債に含まれる未払消費税等が642百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が6,009百万円、短期借入金が939百万円、長期借入金が745百万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537百万円増加し、8,935百万円（前連結会計年度末比6.4%増）となりました。

主な要因は、配当の支払いにより利益剰余金が501百万円減少し、自己株式が656百万円増加した一方で、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1,692百万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13.9ポイント上昇し、46.3%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、2021年6月9日の「2021年10月期 第2四半期決算短信」で公表いたしました通期の連結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3四半期連結会計期間 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,598,347	6,098,768
販売用不動産	15,552,624	9,099,529
仕掛販売用不動産	1,743,114	1,767,522
前渡金	807,310	1,099,217
その他	265,800	303,018
貸倒引当金	△30,652	△39,382
流動資産合計	24,936,544	18,328,674
固定資産		
有形固定資産	52,909	83,525
無形固定資産		
のれん	539,942	458,951
その他	39,916	34,245
無形固定資産合計	579,859	493,196
投資その他の資産	346,370	387,474
固定資産合計	979,139	964,196
資産合計	25,915,684	19,292,871
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	111,118	107,438
短期借入金	3,490,330	2,551,270
1年内償還予定の社債	42,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	8,005,312	1,995,578
未払法人税等	740,316	388,798
賞与引当金	18,021	14,290
空室保証引当金	34,808	154,253
債務保証損失引当金	25,187	27,251
転貸損失引当金	28,222	—
その他	430,232	1,093,475
流動負債合計	12,925,549	6,414,355
固定負債		
社債	237,000	355,000
長期借入金	4,292,475	3,546,594
株主優待引当金	25,814	7,685
その他	37,195	33,929
固定負債合計	4,592,485	3,943,209
負債合計	17,518,034	10,357,565
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,593,771	1,594,286
資本剰余金	1,502,271	1,502,786
利益剰余金	5,633,805	6,824,518
自己株式	△329,689	△986,622
株主資本合計	8,400,159	8,934,969
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△74	2,381
為替換算調整勘定	△2,434	△2,045
その他の包括利益累計額合計	△2,508	336
純資産合計	8,397,650	8,935,306
負債純資産合計	25,915,684	19,292,871

(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 2019年11月1日 至 2020年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年7月31日)
売上高	20,955,364	27,069,983
売上原価	17,029,972	22,354,224
売上総利益	3,925,392	4,715,758
販売費及び一般管理費	1,441,853	2,008,230
営業利益	2,483,538	2,707,527
営業外収益		
受取利息	54	50
受取配当金	414	510
受取手数料	1,902	8,440
違約金収入	18,998	22,939
その他	3,675	6,558
営業外収益合計	25,045	38,499
営業外費用		
支払利息	107,620	153,527
支払手数料	26,347	90,613
その他	12,438	6,819
営業外費用合計	146,405	250,961
経常利益	2,362,178	2,495,066
税金等調整前四半期純利益	2,362,178	2,495,066
法人税等	762,657	802,731
四半期純利益	1,599,520	1,692,334
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,599,520	1,692,334

(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 2019年11月1日 至 2020年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年7月31日)
四半期純利益	1,599,520	1,692,334
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,652	2,455
為替換算調整勘定	△123	389
その他の包括利益合計	△2,776	2,845
四半期包括利益	1,596,744	1,695,180
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,596,744	1,695,180
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、2021年4月9日開催の取締役会決議に基づき、自己株式450,000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656,933千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が986,622千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 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
	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	6,047,911	14,092,028	815,424	—	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	6,047,911	14,092,028	838,984	—	20,978,924
セグメント利益又は損失(△)	203,691	1,888,664	453,291	△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 2020年11月1日 至 2021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
	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	4,689,791	21,210,997	1,169,194	—	27,069,983
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	39,283	—	39,283
計	4,689,791	21,210,997	1,208,478	—	27,109,266
セグメント利益又は損失(△)	△170,012	2,498,058	427,811	△64,673	2,691,183

## 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	2,691,183
セグメント間取引消去	16,343
四半期連結損益計算書の営業利益	2,707,527

## 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。