

2021年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年12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
 定時株主総会開催予定日 2022年1月27日 配当支払開始予定日 2022年1月28日
 有価証券報告書提出予定日 2022年1月27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. 2021年10月期の連結業績（2020年11月1日～2021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	%
2021年10月期	34,216	30.0	3,437	21.5	3,164	19.7	1,962	7.4
2020年10月期	26,323	12.6	2,829	61.2	2,644	60.2	1,826	62.0

（注）包括利益 2021年10月期 1,966百万円（7.8%） 2020年10月期 1,824百万円（61.8%）

	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	%	%	%
2021年10月期	135.03	134.48	22.3	13.7	10.0
2020年10月期	124.48	122.40	23.7	12.9	10.7

（参考）持分法投資損益 2021年10月期 ー百万円 2020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
2021年10月期	20,446	9,208	45.0	642.42
2020年10月期	25,915	8,397	32.4	569.19

（参考）自己資本 2021年10月期 9,208百万円 2020年10月期 8,397百万円

（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
2021年10月期	9,700	△90	△8,234	7,953
2020年10月期	△6,112	△582	8,312	6,578

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	%	%
2020年10月期	—	0.00	—	68.00	68.00	501	27.3	6.4
2021年10月期	—	0.00	—	43.00	43.00	616	31.8	7.0
2022年10月期（予想）	—	0.00	—	53.00	53.00		32.5	

（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。

2. 2022年10月期期末配当金（予想）の内訳 普通配当 50円00銭 上場5周年記念配当 3円00銭

3. 2022年10月期の連結業績予想（2021年11月1日～2022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）	28,624	45.5	3,196	47.5	2,923	44.1	2,009	45.5	140.18
通期	42,186	23.3	3,801	10.6	3,417	8.0	2,337	19.1	163.08

※ 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

2021年10月期	15,229,200株	2020年10月期	15,198,000株
2021年10月期	894,426株	2020年10月期	444,426株
2021年10月期	14,530,328株	2020年10月期	14,672,178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. 2021年10月期の個別業績（2020年11月1日～2021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	%
2021年10月期	33,503	29.3	3,456	23.3	3,164	21.4	2,182	21.1
2020年10月期	25,921	12.4	2,803	61.6	2,606	60.9	1,803	62.8

	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
2021年10月期	円 銭 150.22	円 銭 149.61
2020年10月期	122.90	120.84

（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
2021年10月期	20,204	9,314	46.1	649.81
2020年10月期	25,466	8,283	32.5	561.45

（参考）自己資本 2021年10月期 9,314百万円 2020年10月期 8,283百万円

（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、2021年12月9日（木）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TDnet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
(セグメント情報等)	12
(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世界的大流行により、予断を許さない状況が続く中、経済活動は停滞と再開を繰り返し、出口の見えない状況が続きました。先行きについては、政府による各種支援策や新型コロナワクチン接種の一段の浸透に伴い、順次景気が持ち直していくことが期待されていますが、今後も国内外の感染症動向、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

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10月までの1年間の契約率が首都圏で68.3%（前年比3.0%増）、当社主要取扱物件エリアである東京23区で70.0%（同7.2%増）と東京23区においては、好調の目安と言われる70%となりました。これは、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が要因として考えられます（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、ブランド力の強化等に取り組んでまいりました。新型コロナウイルス感染症の拡大によりホテルやオフィスの稼働率が低下している中、投資用マンションについては、特にホールセールにおいて、安定的な投資商品として評価され、1棟単位での販売が大きく増加している状況を背景として、売上高及び利益は過去最高を更新いたしました。また、お客様に利便性を提供するため、電子契約の利用を開始する等、紙媒体からWeb媒体へのシフトを図り、デジタル（DX）化を推進する取り組みを実施してまいりました。

これらにより、当連結会計年度においては37棟、全1,109戸を販売し、仕入につきましても、9棟、全760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34,216百万円（前期比30.0%増）、営業利益は3,437百万円（同21.5%増）、経常利益は3,164百万円（同19.7%増）となりました。また、株式会社ルームバンクインシュアの連結子会社化の際に発生したのれんの減損損失を計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は1,962百万円（同7.4%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、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）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、以下の前期との比較については、前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記載しております。

① ホールセール

当連結会計年度では、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924戸販売いたしました。特に1棟単位での販売が増加しております。

以上の結果、売上高は26,185百万円（前期比52.1%増）、セグメント利益は3,115百万円（同46.8%増）となりました。

② リテールセールス

当連結会計年度では、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185戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は6,534百万円（前期比17.3%減）、セグメント損失は141百万円（前期は212百万円のセグメント利益）となりました。

③ リアルエーステートマネジメント

当連結会計年度では、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9割超を達成し、2020年9月に子会社化した(株)ルームバンクインシュアにより売上は増加したものの、のれんの償却により減益となりました。

以上の結果、売上高は1,545百万円（前期比28.8%増）、セグメント利益は517百万円（同6.3%減）となりました。

④ Good Com Fund

当連結会計年度では、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77百万円（前期は75百万円のセグメント損失）となりました。

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

(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20,446百万円（前年度末比21.1%減）、負債11,237百万円（同35.9%減）、純資産9,208百万円（同9.7%増）となりました。また、自己資本比率につきましては45.0%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19,652百万円となり、前年度末に比べ5,283百万円減少いたしました。

主な要因は、現金及び預金が1,375百万円、前渡金が271百万円それぞれ増加した一方で、販売用不動産が6,923百万円減少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793百万円となり、前年度末に比べ185百万円減少いたしました。主な要因は、のれんが290百万円減少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7,236百万円となり、前年度末に比べ5,689百万円減少いたしました。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727百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金金が4,988百万円、短期借入金金が1,554百万円それぞれ減少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4,001百万円となり、前年度末に比べ591百万円減少いたしました。主な要因は、長期借入金金が667百万円減少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9,208百万円となり、前年度末に比べ811百万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当期純利益の計上により利益剰余金が1,962百万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、前年度末に比べ1,375百万円増加し、7,953百万円（前年度末比20.9%増）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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、9,700百万円の資金増加（前年度は6,112百万円の資金減少）となりました。主な要因は、たな卸資産の減少額が6,844百万円、税金等調整前当期純利益が2,982百万円それぞれ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、90百万円の資金減少（前年度は582百万円の資金減少）となりました。主な要因は、敷金の差入による支出が49百万円、有形固定資産の取得による支出が37百万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、8,234百万円の資金減少（前年度は8,312百万円の資金増加）となりました。主な要因は、長期借入れによる収入が9,235百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が15,049百万円、短期借入金の純減額が1,395百万円、自己株式の取得による支出が656百万円、配当の支払額が501百万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

日本における新型コロナウイルスの感染拡大は一時的に収まっておりますが、世界的な感染拡大は続いており、今後も先行き不透明な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、「Purpose=不動産を安心と信頼のできる財産としてグローバルに提供し、社会に貢献する」、「Vision=21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、中長期目標として、年平均成長率30%~40%、2030年10月期の決算発表までに不動産会社の時価総額ランキング上位に入れるよう引き続き賃貸需要の高い東京23区、最寄駅徒歩10分圏内を中心に新築マンションを積極的に供給し、安定的な投資商品として販売を進めてまいります。

当期においては、緊急事態宣言下で個人投資家との対面による商談機会が減少し、販売が難航いたしました。今後は、不動産業界でもDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進が一層加速するものと考えられます。

また、コロナ禍における安定的な投資商品として、1棟単位の引き合いも引き続き拡大するものと予想されます。

これらにより、次期につきましては、ホールセールでの1棟単位の販売、業務効率の向上及び大阪支店の本格稼働等によるリテールセールスの販路拡大に注力することで、販売戸数の増加を見込んでおります。さらに、管理物件の増加により、リアルエステートマネジメントについても、堅調に推移するものと想定しております。

このような状況のもと、2022年10月期の当社グループの連結業績予想は、売上高42,186百万円（前期比23.3%増）、営業利益3,801百万円（同10.6%増）、経常利益3,417百万円（同8.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,337百万円（同19.1%増）と過去最高収益を見込んでおります。

当社グループは、今後も現行事業の拡大、M&Aや新規事業の推進等による事業の多角化に積極的に取り組むことで、企業価値の向上を図ってまいります。

(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 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,598,347	7,973,539
販売用不動産	15,552,624	8,629,314
仕掛販売用不動産	1,743,114	1,730,842
前渡金	807,310	1,078,522
その他	265,800	277,453
貸倒引当金	△30,652	△36,758
流動資産合計	24,936,544	19,652,914
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,772	86,099
減価償却累計額	△20,089	△24,572
建物及び構築物(純額)	37,683	61,527
その他	27,083	36,672
減価償却累計額	△11,856	△17,351
その他(純額)	15,226	19,321
有形固定資産合計	52,909	80,848
無形固定資産		
のれん	539,942	249,805
ソフトウェア	39,916	31,467
無形固定資産合計	579,859	281,272
投資その他の資産		
投資有価証券	13,534	20,600
繰延税金資産	156,866	199,249
その他	175,969	211,419
投資その他の資産合計	346,370	431,268
固定資産合計	979,139	793,389
資産合計	25,915,684	20,446,304

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	111,118	165,121
短期借入金	3,490,330	1,935,730
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	3,016,834
未払法人税等	740,316	666,380
賞与引当金	18,021	19,379
空室保証引当金	34,808	163,014
債務保証損失引当金	25,187	27,533
転貸損失引当金	28,222	—
その他	430,232	1,160,312
流動負債合計	12,925,549	7,236,306
固定負債		
社債	237,000	335,000
長期借入金	4,292,475	3,625,140
株主優待引当金	25,814	7,101
その他	37,195	33,797
固定負債合計	4,592,485	4,001,038
負債合計	17,518,034	11,237,345
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,593,771	1,595,342
資本剰余金	1,502,271	1,503,842
利益剰余金	5,633,805	7,094,234
自己株式	△329,689	△986,622
株主資本合計	8,400,159	9,206,796
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△74	4,114
為替換算調整勘定	△2,434	△1,951
その他の包括利益累計額合計	△2,508	2,162
純資産合計	8,397,650	9,208,959
負債純資産合計	25,915,684	20,446,304

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
売上高	26,323,011	34,216,619
売上原価	21,532,545	28,107,119
売上総利益	4,790,465	6,109,499
販売費及び一般管理費	1,961,256	2,672,374
営業利益	2,829,209	3,437,125
営業外収益		
受取利息	81	79
受取配当金	414	510
受取手数料	2,500	12,094
違約金収入	27,726	32,928
償却債権取立益	—	3,385
その他	5,147	5,183
営業外収益合計	35,870	54,181
営業外費用		
支払利息	158,617	182,489
支払手数料	49,296	136,434
その他	12,899	7,427
営業外費用合計	220,813	326,351
経常利益	2,644,265	3,164,955
特別損失		
減損損失	—	182,148
特別損失合計	—	182,148
税金等調整前当期純利益	2,644,265	2,982,806
法人税、住民税及び事業税	868,598	1,064,986
法人税等調整額	△50,741	△44,230
法人税等合計	817,857	1,020,755
当期純利益	1,826,407	1,962,050
親会社株主に帰属する当期純利益	1,826,407	1,962,050

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
当期純利益	1,826,407	1,962,050
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,964	4,188
為替換算調整勘定	102	483
その他の包括利益合計	△1,862	4,671
包括利益	1,824,545	1,966,722
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,824,545	1,966,722
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 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

当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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	1,593,771	1,502,271	5,633,805	△329,689	8,400,159
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	1,570	1,570			3,141
剰余金の配当			△501,621		△501,621
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,962,050		1,962,050
自己株式の取得				△656,933	△656,933
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	1,570	1,570	1,460,429	△656,933	806,637
当期末残高	1,595,342	1,503,842	7,094,234	△986,622	9,206,796

(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	△74	△2,434	△2,508	8,397,650
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)			—	3,141
剰余金の配当			—	△501,621
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	1,962,050
自己株式の取得			—	△656,933
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	4,188	483	4,671	4,671
当期変動額合計	4,188	483	4,671	811,309
当期末残高	4,114	△1,951	2,162	9,208,959

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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	2,644,265	2,982,806
減価償却費	96,349	137,543
減損損失	—	182,148
のれん償却額	—	107,988
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	6,105
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,175	1,358
空室保証引当金の増減額 (△は減少)	9,124	128,206
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	675	△18,713
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	—	2,345
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	28,222	△28,222
受取利息及び受取配当金	△496	△589
支払利息	158,617	182,489
前渡金の増減額 (△は増加)	298,967	△271,211
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,825,250	6,844,707
仕入債務の増減額 (△は減少)	32,755	54,002
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	727,774
その他	148,908	△2,262
小計	△5,409,035	11,036,477
利息及び配当金の受取額	148	160
利息の支払額	△169,738	△200,317
法人税等の支払額	△533,478	△1,136,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,112,104	9,700,312
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	△4,656	△37,916
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	△2,555
定期預金の預入による支出	△20,021	△20,023
定期預金の払戻による収入	20,019	20,021
関係会社株式の取得による支出	△20,000	—
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	—
敷金の差入による支出	—	△49,721
その他	△130	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△582,067	△90,794
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)	2,002,444	△1,395,800
長期借入れによる収入	13,162,020	9,235,200
長期借入金の返済による支出	△6,686,285	△15,049,813
社債の発行による収入	300,000	200,000
社債の償還による支出	△21,000	△62,000
株式の発行による収入	8,071	2,508
自己株式の取得による支出	△114,764	△656,933
配当金の支払額	△338,152	△501,621
その他	536	△6,270
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,312,870	△8,234,730
現金及び現金同等物に係る換算差額	64	402
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,618,763	1,375,190
現金及び現金同等物の期首残高	4,959,562	6,578,325
現金及び現金同等物の期末残高	6,578,325	7,953,516

(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。

(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であります。

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、「ホールセール」、「リテールセールス」、「リアルエステートマネジメント」及び「Good Com Fund」の4つを報告セグメントとしております。

「ホールセール」、「リテールセールス」はともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「リアルエステートマネジメント」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。

なお、当連結会計年度より、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、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度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。

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 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
	ホールセール	リテールセールス	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	17,211,117	7,899,275	1,165,551	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	17,211,117	7,899,275	1,199,701	47,066	26,357,161
セグメント利益又は損失(△)	2,123,096	212,011	551,776	△75,098	2,811,785
その他の項目					
減価償却費	904	5,097	—	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。

当連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	ホールセール	リテールセールス	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	26,185,685	6,534,863	1,496,070	—	34,216,619
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	49,627	—	49,627
計	26,185,685	6,534,863	1,545,697	—	34,266,246
セグメント利益又は損失(△)	3,115,820	△141,418	517,205	△77,350	3,414,257
その他の項目					
減価償却費	1,993	8,019	4,830	6,138	20,981

- (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	26,357,161	34,266,246
セグメント間取引消去	△34,149	△49,627
連結財務諸表の売上高	26,323,011	34,216,619

(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	2,811,785	3,414,257
セグメント間取引消去	17,423	22,868
連結財務諸表の営業利益	2,829,209	3,437,125

【関連情報】

前連結会計年度（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	ホールセール

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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
34,216,619	—	34,216,619

(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

該当事項はありません。

【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】

当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度については変更後の区分により作成したものを記載しております。

前連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

「リアルエステートマネジメント」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)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Good Com Fund	合計
当期償却額	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	539,942	—	539,942

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

(単位：千円)

	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Good Com Fund	合計
当期償却額	—	—	107,988	—	107,988
当期末残高	—	—	249,805	—	249,805

(注) 「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんについて、減損損失182,148千円を計上しております。

【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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
1株当たり純資産額	569.19円	642.42円
1株当たり当期純利益	124.48円	135.03円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	122.40円	134.48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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021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)	1,826,407	1,962,050
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)	1,826,407	1,962,050
普通株式の期中平均株式数(株)	14,672,178	14,530,328
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)	249,383	59,997
(うち新株予約権(株))	(249,383)	(59,997)

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 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	8,397,650	9,208,959
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)	8,397,650	9,208,959
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)	14,753,574	14,334,774

(重要な後発事象)

該当事項はありません。