

2023年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年9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本部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
 兼経営管理部長
 四半期報告書提出予定日 2023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. 2023年10月期第3四半期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期第3四半期	14,392	△49.0	1,553	△53.4	1,392	△55.2	902	△57.6
2022年10月期第3四半期	28,225	—	3,335	23.2	3,108	24.6	2,130	25.9

(注) 包括利益 2023年10月期第3四半期 909百万円 (△57.4%) 2022年10月期第3四半期 2,133百万円 (25.9%)

	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
2023年10月期第3四半期	31.37	31.35
2022年10月期第3四半期	74.23	74.04

- (注) 1. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を前第1四半期連結会計年度の期首より適用しております。そのため、2022年10月期第3四半期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっており、対前年同四半期増減率を記載しておりません。
2. 当社は、2022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、「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	%
2023年10月期第3四半期	43,769	11,533	26.4
2022年10月期	24,452	11,471	46.9

(参考) 自己資本 2023年10月期第3四半期 11,533百万円 2022年10月期 11,471百万円

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
2022年10月期	—	0.00	—	60.00	60.00
2023年10月期	—	0.00	—	—	—
2023年10月期（予想）	—	—	—	35.00	35.00

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
2. 当社は、2022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。2022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. 2022年10月期期末配当金の内訳 普通配当 57円00銭 上場5周年記念配当 3円00銭

3. 2023年10月期の連結業績予想（2022年11月1日～2023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	63,087	57.5	5,453	18.2	4,753	9.5	3,276	14.6	113.83

（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）	2023年10月期3Q	30,530,400株	2022年10月期	30,498,400株
② 期末自己株式数	2023年10月期3Q	1,737,477株	2022年10月期	1,756,238株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年10月期3Q	28,777,518株	2022年10月期3Q	28,695,454株

（注）当社は、2022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、発行済株式数（普通株式）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、2023年9月12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

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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	7
(会計方針の変更)	7
(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)	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の5類移行等に伴い、社会経済活動の正常化が進んだことにより、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、全般的な物価上昇の長期化に加え、欧米各国の金融引き締めにより世界的な景気後退が懸念されており、経済動向に十分注意を要する状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和や円安の継続を背景として、国内外の投資家の不動産への投資意欲が向上しており、販売における需要は底堅く推移しております。一方で、資源の高騰による建築コストの高止まりや金利上昇等の影響に引き続き注視していく必要があります。

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、広告宣伝の強化等に取り組み、当第3四半期連結累計期間で11棟、全470戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、35棟、全2,333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14,392百万円（前年同期比49.0%減）、営業利益は1,553百万円（同53.4%減）、経常利益は1,392百万円（同55.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は902百万円（同57.6%減）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。

① ホールセール

当第3四半期連結累計期間では、法人に対し、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3棟、全134戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は5,104百万円（前年同期比76.8%減）、セグメント利益は1,013百万円（同70.4%減）となりました。

② 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10棟、全336戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は8,022百万円（前年同期比56.0%増）、セグメント利益は350百万円（前年同期は316百万円のセグメント損失）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、月末入居率9割超を毎月達成したものの、1棟販売にかかる費用及び貸倒引当金の増加により増収減益となりました。

以上の結果、売上高は1,286百万円（前年同期比20.8%増）、セグメント利益は172百万円（同29.4%減）となりました。

④ その他

その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業 Good Com Fundで構成されており、売上高は28百万円（前年同期比11.7%増）、セグメント損失は12百万円（前年同期は41百万円のセグメント損失）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、前年度末に比べ19,317百万円増加し、43,769百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が2,608百万円減少した一方で、販売用不動産が16,604百万円、仕掛販売用不動産が3,452百万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、前年度末に比べ19,255百万円増加し、32,235百万円となりました。主な要因は、短期借入金が10,995百万円、長期借入金が5,836百万円、1年内返済予定の長期借入金が4,045百万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、前年度末に比べ61百万円増加し、11,533百万円となりました。主な要因は、配当の支払いにより利益剰余金が862百万円減少した一方で、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902百万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26.4%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

当社グループの業績は、ホールセール法人への1棟販売が8割程度を占めることから、当該販売の売上計上時期によって、特定の四半期に大幅に偏重することがあります。

前第3四半期連結累計期間においては、12棟720戸の1棟販売を計上し、当第3四半期連結累計期間では、1棟99戸と減少したため、前年同期比において減収減益となりました。しかしながら、当第4四半期連結会計期間に複数棟の1棟販売を予定していることから、2022年12月12日の「2022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 (2022年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,676,778	9,068,211
売掛金	3,619	3,498
販売用不動産	10,239,116	26,844,053
仕掛販売用不動産	253,418	3,705,924
前渡金	873,058	1,435,318
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	—	1,680
その他	667,294	2,007,399
貸倒引当金	△79,342	△171,717
流動資産合計	23,633,943	42,894,367
固定資産		
有形固定資産	71,115	68,130
無形固定資産		
のれん	105,750	79,312
その他	10,896	10,689
無形固定資産合計	116,646	90,002
投資その他の資産	630,550	716,800
固定資産合計	818,312	874,933
資産合計	24,452,256	43,769,301
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,322,328	279,275
短期借入金	2,047,500	13,043,398
1年内償還予定の社債	82,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	3,036,476	7,081,980
返金負債	133,814	113,391
未払法人税等	879,337	46,629
賞与引当金	21,065	22,254
債務保証損失引当金	40,283	53,064
その他	482,373	758,342
流動負債合計	8,045,178	21,480,335
固定負債		
社債	253,000	191,000
長期借入金	4,648,849	10,485,826
株主優待引当金	3,072	—
その他	30,207	78,496
固定負債合計	4,935,129	10,755,322
負債合計	12,980,307	32,235,658
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,832	1,595,944
資本剰余金	1,504,332	1,508,786
利益剰余金	9,335,789	9,376,216
自己株式	△968,634	△958,287
株主資本合計	11,467,319	11,522,660
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,294	12,619
為替換算調整勘定	△1,665	△1,636
その他の包括利益累計額合計	4,629	10,982
純資産合計	11,471,948	11,533,643
負債純資産合計	24,452,256	43,769,301

(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 2021年11月1日 至 2022年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)
売上高	28,225,988	14,392,175
売上原価	22,684,448	10,384,566
売上総利益	5,541,540	4,007,609
販売費及び一般管理費	2,206,312	2,453,810
営業利益	3,335,227	1,553,798
営業外収益		
受取利息	44	74
受取配当金	846	1,079
受取手数料	13,426	4,949
違約金収入	27,116	48,164
その他	8,520	21,651
営業外収益合計	49,955	75,918
営業外費用		
支払利息	104,920	182,955
支払手数料	166,761	52,122
その他	5,256	2,267
営業外費用合計	276,938	237,344
経常利益	3,108,244	1,392,372
特別損失		
固定資産除却損	—	7,923
特別損失合計	—	7,923
税金等調整前四半期純利益	3,108,244	1,384,448
法人税等	978,062	481,756
四半期純利益	2,130,182	902,692
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,130,182	902,692

(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 2021年11月1日 至 2022年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)
四半期純利益	2,130,182	902,692
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,892	6,324
為替換算調整勘定	330	28
その他の包括利益合計	3,223	6,353
四半期包括利益	2,133,405	909,045
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,133,405	909,045
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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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 2021年11月1日 至 2022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
	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	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	22,031,837	5,141,572	1,028,018	24,560	28,225,988
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	37,403	1,400	38,803
計	22,031,837	5,141,572	1,065,422	25,960	28,264,792
セグメント利益又は損失（△）	3,427,423	△316,120	243,800	△41,223	3,313,880

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	3,313,880
セグメント間取引消去	21,347
四半期連結損益計算書の営業利益	3,335,227

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 2022年11月1日 至 2023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
	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	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	5,104,208	8,022,055	1,237,821	28,090	14,392,175
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	49,091	900	49,991
計	5,104,208	8,022,055	1,286,913	28,990	14,442,167
セグメント利益又は損失(△)	1,013,092	350,561	172,221	△12,208	1,523,667

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	1,523,667
セグメント間取引消去	30,131
四半期連結損益計算書の営業利益	1,553,798

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。