

2022年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年3月14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 2022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. 2022年10月期第1四半期の連結業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期第1四半期	1,831	—	△195	—	△238	—	△243	—
2021年10月期第1四半期	3,698	57.7	249	64.5	185	72.6	117	65.5

(注) 包括利益 2022年10月期第1四半期 △243百万円（-％） 2021年10月期第1四半期 118百万円（64.7％）

	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
2022年10月期第1四半期	△17.00	—
2021年10月期第1四半期	7.98	7.95

(注) 「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）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。そのため、2022年10月期第1四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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年10月期第1四半期	24,992	8,349	33.4
2021年10月期	20,446	9,208	45.0

(参考) 自己資本 2022年10月期第1四半期 8,349百万円 2021年10月期 9,208百万円

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
2021年10月期	—	—	—	43.00	43.00
2022年10月期	—	—	—	—	—
2022年10月期（予想）	—	—	—	53.00	53.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 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	—	3,196	47.5	2,923	44.1	2,009	45.5	140.18
通期	42,186	—	3,801	10.6	3,417	8.0	2,337	19.1	163.08

（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. 「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）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。そのため、売上高については、当該会計基準等適用前の前期の実績値に対する増減率を記載していませんが、営業利益以下の利益につきましては、当該会計基準等を適用したことによる数値への影響がありませんので当該会計基準適用前の前期の実績値に対する増減率を記載しております。

※ 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：有
- 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

（注）詳細は、添付資料7ページ「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（会計方針の変更）」をご参照ください。

（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）	2022年10月期1Q	15,229,200株	2021年10月期	15,229,200株
② 期末自己株式数	2022年10月期1Q	894,426株	2021年10月期	894,426株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年10月期1Q	14,334,774株	2021年10月期1Q	14,755,331株

※ 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、2022年3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

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
(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特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	10

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感染症に対するワクチン接種の普及等により、徐々に持ち直しの動きも見られましたが、米中貿易摩擦の長期化に加え、新型コロナウイルス感染症の変異株の出現等、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、2021年11月から2022年1月までの3ヵ月間における契約率が、首都圏で74.9%、当社主要取扱物件エリアである東京都区部で72.1%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、首都圏の契約率は前年同期間と比較して12.7%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9棟、全54戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、1棟、151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1,831百万円(前年同期は3,698百万円の売上高)、営業損失は195百万円(前年同期は249百万円の営業利益)、経常損失は238百万円(前年同期は185百万円の経常利益)、親会社株主に帰属する四半期純損失は243百万円(前年同期は117百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益)となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間より、「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)等を適用しております。

これに伴い、当第1四半期連結累計期間における売上高は、前第1四半期連結累計期間と比較して減少しております。

そのため、当第1四半期連結累計期間における経営成績に関する説明は、売上高については前第1四半期連結累計期間と比較しての増減額及び前年同期比(%)を記載せず説明しております。

詳細は、「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(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

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、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同社事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

① ホールセール

当第1四半期連結累計期間では、法人等に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームを28戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は577百万円(前年同期は1,337百万円の売上高)、セグメント損失は65百万円(前年同期は87百万円のセグメント利益)となりました。

② リテールセールス

当第1四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26戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は911百万円(前年同期は1,930百万円の売上高)、セグメント損失は210百万円(前年同期は33百万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

当第1四半期連結累計期間では、建物管理及び賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率9割超を毎月達成いたしました。

以上の結果、売上高は343百万円(前年同期は441百万円の売上高)、セグメント利益は87百万円(同37.0%減)となりました。

④ その他

その他の区分は、今後拡大を目指す新規事業として、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8百万円（前年同期は計上なし）、セグメント損失は13百万円（前年同期は14百万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1四半期連結会計期間末の総資産は、前年度末に比べ4,546百万円増加し、24,992百万円（前年度末比22.2%増）となりました。主な要因は、現金及び預金が1,911百万円減少した一方で、販売用不動産が6,342百万円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、前年度末に比べ5,405百万円増加し、16,643百万円（前年度末比48.1%増）となりました。主な要因は、長期借入金が1,893百万円、その他の流動負債に含まれる未払消費税等が731百万円、未払法人税等が657百万円それぞれ減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が4,750百万円、短期借入金が4,019百万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、前年度末に比べ859百万円減少し、8,349百万円（前年度末比9.3%減）となりました。主な要因は、配当の支払により利益剰余金が616百万円減少し、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が243百万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33.4%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

2021年12月9日の「2021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 (2021年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,973,539	6,061,782
売掛金	—	3,036
販売用不動産	8,629,314	14,971,552
仕掛販売用不動産	1,730,842	1,734,853
前渡金	1,078,522	856,396
その他	277,453	661,841
貸倒引当金	△36,758	△47,921
流動資産合計	19,652,914	24,241,541
固定資産		
有形固定資産	80,848	78,446
無形固定資産		
のれん	249,805	234,192
その他	31,467	31,321
無形固定資産合計	281,272	265,513
投資その他の資産	431,268	407,059
固定資産合計	793,389	751,020
資産合計	20,446,304	24,992,561
負債の部		
流動負債		
工事未払金	165,121	156,524
短期借入金	1,935,730	5,955,430
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	3,016,834	7,767,009
契約負債	—	90,444
未払法人税等	666,380	8,801
賞与引当金	19,379	6,657
空室保証引当金	163,014	—
債務保証損失引当金	27,533	31,712
その他	1,160,312	458,955
流動負債合計	7,236,306	14,557,534
固定負債		
社債	335,000	314,000
長期借入金	3,625,140	1,731,437
株主優待引当金	7,101	6,231
その他	33,797	33,984
固定負債合計	4,001,038	2,085,653
負債合計	11,237,345	16,643,187
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,342	1,595,342
資本剰余金	1,503,842	1,503,842
利益剰余金	7,094,234	6,234,382
自己株式	△986,622	△986,622
株主資本合計	9,206,796	8,346,944
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,114	4,355
為替換算調整勘定	△1,951	△1,925
その他の包括利益累計額合計	2,162	2,429
純資産合計	9,208,959	8,349,374
負債純資産合計	20,446,304	24,992,561

(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 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
売上高	3,698,202	1,831,022
売上原価	2,896,015	1,417,619
売上総利益	802,186	413,403
販売費及び一般管理費	552,844	609,087
営業利益又は営業損失(△)	249,342	△195,683
営業外収益		
受取利息	9	6
受取配当金	210	387
受取手数料	2,685	4,050
違約金収入	9,271	8,256
その他	2,286	1,998
営業外収益合計	14,462	14,700
営業外費用		
支払利息	58,873	32,569
支払手数料	19,140	24,084
その他	658	729
営業外費用合計	78,671	57,383
経常利益又は経常損失(△)	185,133	△238,367
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△)	185,133	△238,367
法人税等	67,319	5,361
四半期純利益又は四半期純損失(△)	117,814	△243,728
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主 に帰属する四半期純損失(△)	117,814	△243,728

(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 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	117,814	△243,728
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	162	241
為替換算調整勘定	152	25
その他の包括利益合計	315	266
四半期包括利益	118,129	△243,461
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	118,129	△243,461
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)

当第1四半期連結会計期間より、重要性の観点から、株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は、次のとおりであります。

①顧客に支払われる対価に係る収益認識

空室保証引当金繰入額及び販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を、売上高から控除して表示する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は25百万円減少し、販売費及び一般管理費は25百万円減少しておりますが、営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(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又は税引前当期純損失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、税引前当期純利益又は税引前当期純損失に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(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 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
	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	1,337,083	1,930,904	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	1,337,083	1,930,904	441,780	—	3,709,768
セグメント利益又は損失(△)	87,761	33,769	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2021年11月1日至2022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
	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	577,080	911,181	334,630	8,130	1,831,022
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	8,370	800	9,170
計	577,080	911,181	343,001	8,930	1,840,193
セグメント利益又は損失(△)	△65,632	△210,889	87,073	△13,230	△202,680

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	△202,680
セグメント間取引消去	6,996
四半期連結損益計算書の営業損失	△195,683

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、従来の報告セグメントの「Good Com Fund」は、新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティングを行う株式会社キャピタルサポートコンサルティングを連結子会社化したことにより、同社事業を当該報告セグメントに含めるとともに、名称を「その他」に変更しております。

これに伴い、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報も変更後の名称で表示しております。

また、「会計方針の変更」に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間のホールセールの売上高が13百万円、リテールセールスの売上高が11百万円それぞれ減少しておりますが、セグメント利益又は損失へ与える影響はありません。

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。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は2022年1月27日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分（以下「本自己株式処分」といいます。）を行うことについて決議し、以下のとおり自己株式の処分を実施いたしました。

1. 本自己株式処分の概要

(1) 処分期日	2022年2月25日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 16,307株
(3) 処分価額	1株につき 1,064円
(4) 処分総額	17,350,648円
(5) 処分先及びその人数ならびに 処分株式の数	当社の取締役（社外取締役を除く） 3名 11,723株 当社子会社の取締役 4名 4,584株

2. 処分の目的及び理由

当社は、2021年12月9日開催の取締役会において、当社の社外取締役を除く取締役（以下「対象取締役」といいます。）及び当社子会社の取締役（以下、対象取締役をあわせて「対象取締役等」といいます。）に対する当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的に、対象取締役等に対して新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議いたしました。また、2022年1月27日開催の第16回定時株主総会において、本制度に基づき、譲渡制限付株式取得の出資財産とするための金銭報酬として、対象取締役等に対して、年額6千万円以内の金銭報酬債権を支給し、年5万株以内の当社普通株式を発行又は処分すること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として40年間とすること等につき、ご承認をいただいております。

(資金の借入)

当社は、2022年2月18日開催の取締役会において、販売用不動産取得のため、以下のとおり資金の借入を行うことを決議いたしました。

1. 資金借入の目的

販売用不動産の取得を目的とするものであります。

2. 資金借入の概要

	第1回目	第2回目
(1) 借入先	株式会社三菱UFJ銀行	
(2) 借入金額	9,100百万円	4,000百万円
(3) 借入実行日	2022年2月28日	2022年8月31日予定
(4) 借入期間	1ヵ月	同左
(5) 対象物件所在地	東京都台東区 (2物件) 東京都墨田区 (2物件) 東京都葛飾区 (1物件) 神奈川県川崎市 (1物件)	東京都台東区 (1物件) 東京都墨田区 (1物件) 神奈川県横浜市 (1物件)
(6) 担保提供資産の有無	有	同左