

2022年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年9月13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9月14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3四半期の連結業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期第3四半期	28,225	—	3,335	23.2	3,108	24.6	2,130	25.9
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

（注）包括利益 2022年10月期第3四半期 2,133百万円（25.9%） 2021年10月期第3四半期 1,695百万円（6.2%）

	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3四半期	148.47	148.09
2021年10月期第3四半期	115.91	115.42

（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2022年10月期第1四半期連結会計期間の期首より適用しております。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ないため、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	%
2022年10月期第3四半期	21,111	10,743	50.9
2021年10月期	20,446	9,208	45.0

（参考）自己資本 2022年10月期第3四半期 10,743百万円 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	—	0.00	—	43.00	43.00
2022年10月期	—	0.00	—	—	—
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、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	42,186	—	3,801	10.6	3,417	8.0	2,337	19.1	162.90

- （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2022年10月期第1四半期連結会計期間の期首より適用しております。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ないため、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

（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3Q	15,237,200株	2021年10月期	15,229,200株
② 期末自己株式数	2022年10月期3Q	878,119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3Q	14,347,727株	2021年10月期3Q	14,599,815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9月14日（水）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)	8

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対策のまん延防止等重点措置の解除等を受けて、経済活動の正常化に向け、景気回復の期待感が浮上したものの、直近においては、感染者が急増し、また、ウクライナ情勢長期化の影響による資源価格の高騰等により、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築資材の高騰や地価の高止まり等の傾向が見受けられますが、日米金利格差の拡大による円安が進行するなか、特に海外機関投資家による日本の不動産投資需要は底堅く推移しております。

このような経営環境のもと、当社グループは、東京23区を中心とした自社ブランド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は31棟、全924戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、10棟、全504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28,225百万円（前年同期は27,069百万円の売上高）、営業利益は3,335百万円（前年同期比23.2%増）、経常利益は3,108百万円（同24.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,130百万円（同25.9%増）となりました。

なお、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3四半期連結累計期間における売上高は、267百万円減少しております。そのため、当第3四半期連結累計期間における経営成績に関する説明においては、売上高については前第3四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、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・資本政策の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3四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及びファミリータイプを16棟、全772戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は22,031百万円（前年同期は21,210百万円の売上高）、セグメント利益は3,427百万円（前年同期比37.2%増）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、国内外の個人投資家に対し、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17棟、全152戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は5,141百万円（前年同期は4,689百万円の売上高）、セグメント損失は316百万円（前年同期は170百万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、月末入居率は毎月9割超を達成したものの、順調な販売実績の反動により、未販売住戸が減少したことから、賃料収入が減少いたしました。

以上の結果、売上高は1,065百万円（前年同期は1,208百万円の売上高）、セグメント利益は243百万円（前年同期比43.0%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25百万円（前年同期は計上なし）、セグメント損失は41百万円（前年同期は64百万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665百万円増加し、21,111百万円（前年度末比3.3%増）となりました。主な要因は、前渡金が340百万円減少した一方で、現金及び預金が428百万円、仕掛販売用不動産が250百万円、投資その他の資産に含まれる関係会社株式が220百万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869百万円減少し、10,367百万円（前年度末比7.7%減）となりました。主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が953百万円、短期借入金が949百万円それぞれ増加した一方で、長期借入金が1,798百万円、その他の流動負債に含まれる未払消費税等が729百万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、前年度末に比べ1,534百万円増加し、10,743百万円（前年度末比16.7%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616百万円減少した一方で、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2,130百万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5.9ポイント上昇し、50.9%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3四半期連結会計期間 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,973,539	8,402,213
売掛金	-	3,399
販売用不動産	8,629,314	8,502,065
仕掛販売用不動産	1,730,842	1,981,100
前渡金	1,078,522	737,670
その他	277,453	599,327
貸倒引当金	△36,758	△72,628
流動資産合計	19,652,914	20,153,149
固定資産		
有形固定資産	80,848	73,397
無形固定資産		
のれん	249,805	202,966
その他	31,467	26,114
無形固定資産合計	281,272	229,080
投資その他の資産	431,268	655,773
固定資産合計	793,389	958,252
資産合計	20,446,304	21,111,401
負債の部		
流動負債		
工事未払金	165,121	130,502
短期借入金	1,935,730	2,885,500
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	3,970,176
契約負債	-	118,160
未払法人税等	666,380	477,082
賞与引当金	19,379	16,059
空室保証引当金	163,014	-
債務保証損失引当金	27,533	37,942
その他	1,160,312	509,467
流動負債合計	7,236,306	8,226,891
固定負債		
社債	335,000	273,000
長期借入金	3,625,140	1,826,608
株主優待引当金	7,101	5,336
その他	33,797	35,870
固定負債合計	4,001,038	2,140,814
負債合計	11,237,345	10,367,705
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,342	1,595,394
資本剰余金	1,503,842	1,503,894
利益剰余金	7,094,234	8,607,656
自己株式	△986,622	△968,634
株主資本合計	9,206,796	10,738,310
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	7,006
為替換算調整勘定	△1,951	△1,620
その他の包括利益累計額合計	2,162	5,385
純資産合計	9,208,959	10,743,696
負債純資産合計	20,446,304	21,111,401

(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 2020年11月1日 至 2021年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年7月31日)
売上高	27,069,983	28,225,988
売上原価	22,354,224	22,684,448
売上総利益	4,715,758	5,541,540
販売費及び一般管理費	2,008,230	2,206,312
営業利益	2,707,527	3,335,227
営業外収益		
受取利息	50	44
受取配当金	510	846
受取手数料	8,440	13,426
違約金収入	22,939	27,116
その他	6,558	8,520
営業外収益合計	38,499	49,955
営業外費用		
支払利息	153,527	104,920
支払手数料	90,613	166,761
その他	6,819	5,256
営業外費用合計	250,961	276,938
経常利益	2,495,066	3,108,244
税金等調整前四半期純利益	2,495,066	3,108,244
法人税等	802,731	978,062
四半期純利益	1,692,334	2,130,182
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,692,334	2,130,182

(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 2020年11月1日 至 2021年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年7月31日)
四半期純利益	1,692,334	2,130,182
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,455	2,892
為替換算調整勘定	389	330
その他の包括利益合計	2,845	3,223
四半期包括利益	1,695,180	2,133,405
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,695,180	2,133,405
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）

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。

また、連結子会社であった上海家徳可睦商務諮詢有限公司は、2022年7月29日に清算終了したため、当第3四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

（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り、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、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3四半期連結累計期間の売上高は267百万円減少し、販売費及び一般管理費は267百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益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3四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
	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	21,210,997	4,689,791	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	21,210,997	4,689,791	1,208,478	—	27,109,266
セグメント利益又は損失(△)	2,498,058	△170,012	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 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. 報告セグメントの変更等に関する情報

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・資本政策の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3四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、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3四半期連結累計期間のホールセールの売上高が213百万円、リテールセールスの売上高が53百万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。

なお、報告セグメントの「リテールセールス」に含まれていた上海の現地法人である上海家徳可睦商務諮詢有限公司は、当第3四半期連結会計期間において清算終了しており、清算終了までの損益計算書を連結しております。

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。