

2024年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年12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
定時株主総会開催予定日 2025年1月30日 配当支払開始予定日 2025年1月31日
有価証券報告書提出予定日 2025年1月30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. 2024年10月期の連結業績（2023年11月1日～2024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	%
2024年10月期	59,753	169.3	5,451	154.6	4,938	176.1	3,320	222.3
2023年10月期	22,190	△44.6	2,141	△53.6	1,788	△58.8	1,030	△64.0

（注）包括利益 2024年10月期 3,321百万円（224.4%） 2023年10月期 1,023百万円（△64.2%）

	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	%	%	%
2024年10月期	115.26	115.21	26.0	10.6	9.1
2023年10月期	35.79	35.77	8.9	4.6	9.6

（参考）持分法投資損益 2024年10月期 ー百万円 2023年10月期 ー百万円

（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
2024年10月期	39,460	13,937	35.3	483.72
2023年10月期	53,496	11,608	21.7	403.17

（参考）自己資本 2024年10月期 13,937百万円 2023年10月期 11,608百万円

（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
2024年10月期	25,861	△701	△21,560	11,641
2023年10月期	△33,170	△53	29,446	8,040

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	%	%
2023年10月期	ー	0.00	ー	35.00	35.00	1,007	97.8	8.7
2024年10月期	ー	0.00	ー	41.00	41.00	1,181	35.6	9.2
2025年10月期(予想)	ー	0.00	ー	45.00	45.00		35.0	

（注）2024年10月期期末配当金の内訳 普通配当 36円00銭 創業20周年記念配当 5円00銭

3. 2025年10月期の連結業績予想（2024年11月1日～2025年10月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	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	%	円 銭
通期	5,880	7.9	5,416	9.7	3,707	11.7	128.68

（注）当社グループの業績は不動産の売買動向によっては収益が大きく変動する可能性があり、通期予測については不確定要素が多いことから、売上高の予想は記載していません。

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

除外1社 (社名) 臺灣家得可睦股分有限公司

(注) 1. 詳細は、添付資料P. 13「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(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)」をご覧ください。

2. 同社の中国語社名は中国語簡体字を含んでいるため、日本語常用漢字で代用しております。

(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

2024年10月期	30,530,400株	2023年10月期	30,530,400株
2024年10月期	1,718,233株	2023年10月期	1,737,513株
2024年10月期	28,806,009株	2023年10月期	28,781,396株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年10月期の個別業績(2023年11月1日~2024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	%
2024年10月期	58,583	177.2	5,639	137.9	5,059	152.4	3,292	195.9
2023年10月期	21,134	△46.0	2,370	△48.5	2,005	△53.6	1,112	△58.3

	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
	円 銭	円 銭
2024年10月期	114.29	114.25
2023年10月期	38.66	38.63

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2024年10月期	38,813	13,946	13,946	11,647	35.9	484.05	484.05	
2023年10月期	52,880	11,647	11,647	11,647	22.0	404.52	404.52	

(参考) 自己資本 2024年10月期 13,946百万円 2023年10月期 11,647百万円

※ 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、2024年12月16日(月)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

	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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	13
(会計方針の変更)	13
(表示方法の変更)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報等の注記)	14
(収益認識関係)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

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、好調な企業業績、設備投資の拡大、雇用環境及び所得水準の改善によって、内需主導による緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、長期化する海外紛争による原材料価格の高騰、人件費の増加に伴う物価の上昇、日米の金融政策の見直しによる急激な為替の変動等が景気に与える影響も懸念され、引き続き注意が必要な状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融政策の変更による金利上昇の影響等が懸念されますが、当社グループが物件を供給している1都3県の人口は引き続き増加傾向にあり、安定的な不動産投資需要が継続しております。

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区を中心に自社ブランド新築マンション「GENOVIA (ジェノヴィア)」シリーズとして、「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んでまいりました。

これらにより、当連結会計年度においては45棟、全2,035戸を販売し、仕入については、16棟、全1,072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59,753百万円（前期比169.3%増）、営業利益は5,451百万円（同154.6%増）、経常利益は4,938百万円（同176.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,320百万円（同222.3%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。

① ホールセール

当連結会計年度では、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41棟、全1,566戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は44,320百万円（前期比411.0%増）、セグメント利益は3,719百万円（同197.8%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、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12棟、全469戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は12,878百万円（前期比10.5%増）、セグメント利益は728百万円（同24.6%増）となりました。

③ リアルエステートマネジメント

当連結会計年度では、建物管理及び賃貸管理戸数が増加したことに加え、月末入居率9割超を毎月達成し、販売を持ち越した物件の賃料収入が増加いたしました。

以上の結果、売上高は2,638百万円（前期比37.0%増）、セグメント利益は1,042百万円（同138.6%増）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及び不動産ファンド事業で構成されており、売上高は38百万円（前期比2.1%増）、セグメント損失は111百万円（前期は187百万円のセグメント損失）となりました。

(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39,460百万円（前年度末比26.2%減）、負債25,522百万円（同39.1%減）、純資産13,937百万円（同20.1%増）となりました。また、自己資本比率につきましては35.3%となりました。

① 流動資産

当連結会計年度末の流動資産は、前年度末に比べ14,716百万円減少し、38,285百万円（前年度末比27.8%減）となりました。主な要因は、現金及び預金が3,601百万円、仕掛販売用不動産が2,869百万円それぞれ増加した一方で、販売用不動産が20,345百万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、前年度末に比べ679百万円増加し、1,174百万円（前年度末比137.4%増）となりました。主な要因は、投資有価証券が676百万円増加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、前年度末に比べ17,219百万円減少し、13,344百万円（前年度末比56.3%減）となりました。主な要因は、工事未払金が2,654百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金金が10,790百万円、短期借入金が10,619百万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、前年度末に比べ854百万円増加し、12,178百万円（前年度末比7.5%増）となりました。主な要因は、開発用地の取得等により長期借入金が939百万円増加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、前年度末に比べ2,328百万円増加し、13,937百万円（前年度末比20.1%増）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1,007百万円減少した一方で、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3,320百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度末における自己資本比率は13.6ポイント上昇し、35.3%となりました。

(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、11,641百万円（前年度末比44.8%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、25,861百万円の資金増加（前年度は33,170百万円の資金減少）となりました。主な要因は、棚卸資産の減少額が17,337百万円、税金等調整前当期純利益が4,924百万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、701百万円の資金減少（前年度は53百万円の資金減少）となりました。主な要因は、投資有価証券の取得による支出が680百万円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、21,560百万円の資金減少（前年度は29,446百万円の資金増加）となりました。主な要因は、長期借入れによる収入が21,392百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が31,243百万円、短期借入金の純減額が10,619百万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

2025年10月期の見通しは、訪日外国人観光客の増加や雇用環境及び所得水準の改善によって、国内消費は安定的に推移すると見込まれる一方で、引き続き、資源価格の高騰、金利上昇、円安、インフレ懸念等により、依然として先行き不透明な状況が続くものと見込んでおります。

当社グループの属する不動産業界につきましては、マンション建築部材価格や地価の高騰、金利の上昇の影響はあるものの、これらに伴う賃料の上昇により、引き続き投資用マンションの需要は好調に推移するものと考えております。

このような事業環境のもと、当社グループは、引き続き1都3県にて積極的に仕入を行ってまいります。ホールセールについては、1棟1棟丁寧な販売を心掛けるとともに、不動産ファンドへ継続的に販売し、リテールセールスについては、営業効率の向上や人員増加によって、販売戸数を増加いたします。また、リアルエステートマネジメントについては、不動産ファンドのプロパティマネジメントを受託するなど、管理物件が増加し、安定的なストック収入によって業績は堅調に推移するものと考えております。さらに、M&Aによる事業の多角化や事業拡大にも継続的に取り組んでまいります。

このような状況のもと、2025年10月期の当社グループの連結業績予想は、営業利益5,880百万円（前期比7.9%増）、経常利益5,416百万円（同9.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,707百万円（同11.7%増）と、過去最高益を見込んでおります。

(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。

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 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,060,980	11,661,993
売掛金	3,025	3,432
販売用不動産	36,405,893	16,060,175
仕掛販売用不動産	5,168,434	8,038,304
前渡金	1,234,760	1,480,680
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	3,600	—
その他	2,350,675	1,273,826
貸倒引当金	△225,307	△232,830
流動資産合計	53,002,060	38,285,581
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	92,384	92,086
減価償却累計額及び減損損失累計額	△39,833	△44,713
建物及び構築物 (純額)	52,551	47,373
その他	40,300	55,362
減価償却累計額及び減損損失累計額	△23,082	△32,579
その他 (純額)	17,217	22,782
有形固定資産合計	69,769	70,156
無形固定資産		
ソフトウェア	6,644	1,321
無形固定資産合計	6,644	1,321
投資その他の資産		
投資有価証券	5,454	681,884
繰延税金資産	196,148	221,112
その他	216,800	199,985
投資その他の資産合計	418,402	1,102,983
固定資産合計	494,815	1,174,461
資産合計	53,496,876	39,460,042

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	488,218	3,142,232
短期借入金	14,686,221	4,066,392
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	14,380,169	3,590,088
返金負債	100,340	45,124
未払法人税等	38,565	1,386,051
賞与引当金	28,866	35,094
債務保証損失引当金	44,437	91,440
その他	715,662	906,276
流動負債合計	30,564,480	13,344,699
固定負債		
社債	171,000	89,000
長期借入金	11,061,516	12,000,895
その他	91,531	88,390
固定負債合計	11,324,047	12,178,285
負債合計	41,888,528	25,522,984
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,944	1,595,944
資本剰余金	1,508,786	1,513,106
利益剰余金	9,463,469	11,775,815
自己株式	△958,321	△947,706
株主資本合計	11,609,879	13,937,159
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	169	△101
為替換算調整勘定	△1,700	—
その他の包括利益累計額合計	△1,531	△101
純資産合計	11,608,348	13,937,058
負債純資産合計	53,496,876	39,460,042

(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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
売上高	22,190,489	59,753,709
売上原価	16,622,346	50,860,185
売上総利益	5,568,143	8,893,524
販売費及び一般管理費	3,427,107	3,441,955
営業利益	2,141,035	5,451,568
営業外収益		
受取利息	110	550
受取配当金	1,079	627
受取手数料	6,717	3,128
違約金収入	84,492	184,012
償却債権取立益	5,350	2,435
その他	10,959	15,860
営業外収益合計	108,710	206,615
営業外費用		
支払利息	305,027	529,333
支払手数料	148,026	183,020
その他	8,336	7,588
営業外費用合計	461,391	719,942
経常利益	1,788,354	4,938,241
特別利益		
投資有価証券売却益	17,383	—
特別利益合計	17,383	—
特別損失		
固定資産除却損	7,923	—
投資有価証券評価損	—	4,300
減損損失	85,500	8,166
関係会社株式評価損	39,999	—
抱合せ株式消滅差損	—	1,762
特別損失合計	133,424	14,229
税金等調整前当期純利益	1,672,313	4,924,012
法人税、住民税及び事業税	640,900	1,628,760
法人税等調整額	1,275	△24,845
法人税等合計	642,175	1,603,915
当期純利益	1,030,138	3,320,097
親会社株主に帰属する当期純利益	1,030,138	3,320,097

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
当期純利益	1,030,138	3,320,097
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,125	△271
為替換算調整勘定	△35	1,700
その他の包括利益合計	△6,160	1,429
包括利益	1,023,977	3,321,526
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,023,977	3,321,526
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 2022年11月1日 至 2023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	1,595,832	1,504,332	9,335,789	△968,634	11,467,319
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	112	112			224
剰余金の配当			△862,264		△862,264
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,030,138		1,030,138
自己株式の取得				△34	△34
自己株式の処分		4,342		10,347	14,689
連結範囲の変動			△40,192		△40,192
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	112	4,454	127,680	10,312	142,559
当期末残高	1,595,944	1,508,786	9,463,469	△958,321	11,609,879

(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	6,294	△1,665	4,629	11,471,948
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)			—	224
剰余金の配当			—	△862,264
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	1,030,138
自己株式の取得			—	△34
自己株式の処分			—	14,689
連結範囲の変動			—	△40,192
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△6,125	△35	△6,160	△6,160
当期変動額合計	△6,125	△35	△6,160	136,399
当期末残高	169	△1,700	△1,531	11,608,348

当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	1,595,944	1,508,786	9,463,469	△958,321	11,609,879
当期変動額					
剰余金の配当			△1,007,751		△1,007,751
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,320,097		3,320,097
自己株式の取得				△46	△46
自己株式の処分		4,319		10,661	14,980
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	—	4,319	2,312,345	10,615	2,327,280
当期末残高	1,595,944	1,513,106	11,775,815	△947,706	13,937,159

(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	169	△1,700	△1,531	11,608,348
当期変動額				
剰余金の配当			—	△1,007,751
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	3,320,097
自己株式の取得			—	△46
自己株式の処分			—	14,980
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△271	1,700	1,429	1,429
当期変動額合計	△271	1,700	1,429	2,328,710
当期末残高	△101	—	△101	13,937,058

(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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	1,672,313	4,924,012
減価償却費	110,082	160,250
減損損失	85,500	8,166
のれん償却額	35,250	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	145,965	7,522
賞与引当金の増減額 (△は減少)	7,801	6,227
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△3,072	—
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	4,154	47,003
投資有価証券売却損益 (△は益)	△17,383	—
関係会社株式評価損	39,999	—
抱合せ株式消滅差損益 (△は益)	—	1,762
固定資産除却損	7,923	—
有価証券及び投資有価証券評価損益 (△は益)	—	4,300
受取利息及び受取配当金	△1,189	△1,177
支払利息	305,027	529,333
前渡金の増減額 (△は増加)	△361,701	△245,920
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△31,191,670	17,337,890
仕入債務の増減額 (△は減少)	△834,109	2,654,014
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,072	2,822
未収消費税等の増減額 (△は増加)	207,126	△56,717
返金負債の増減額 (△は減少)	△33,474	△55,216
その他	△1,490,669	1,410,512
小計	△31,308,053	26,734,786
利息及び配当金の受取額	282	658
利息の支払額	△344,352	△595,981
法人税等の支払額	△1,518,876	△343,989
法人税等の還付額	—	66,273
営業活動によるキャッシュ・フロー	△33,170,999	25,861,747
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	△22,880	△15,593
関係会社貸付けによる支出	△5,000	—
関係会社貸付金の回収による収入	1,400	—
貸付金の回収による収入	—	280
投資有価証券の取得による支出	△599	△680,602
投資有価証券の売却による収入	29,661	—
無形固定資産の取得による支出	△8,693	△1,911
会員権の取得による支出	△9,000	—
定期預金の預入による支出	△20,026	△20,028
定期預金の払戻による収入	20,024	20,026
敷金の差入による支出	△38,447	—
その他	△100	△3,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,660	△701,073

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
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)	12,638,721	△10,619,829
長期借入れによる収入	20,887,680	21,392,640
長期借入金の返済による支出	△3,131,320	△31,243,342
社債の償還による支出	△82,000	△82,000
株式の発行による収入	224	—
自己株式の取得による支出	△34	△46
配当金の支払額	△862,264	△1,007,751
その他	△4,970	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,446,035	△21,560,328
現金及び現金同等物に係る換算差額	△31	12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,778,656	3,600,358
現金及び現金同等物の期首残高	11,656,753	8,040,953
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	162,856	—
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	652
現金及び現金同等物の期末残高	8,040,953	11,641,964

(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。

(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)

連結子会社であった臺灣家得可睦股份有限公司は、2024年4月1日に清算終了したため、第2四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)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「未収消費税等の増減額(△は増加)」は、表示上の明瞭性を高める観点から、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△1,283,542千円は、「未収消費税等の増減額(△は増加)」207,126千円、「その他」△1,490,669千円として組み替えております。

(追加情報)

(連結決算日後の仕入に関する事項)

連結決算日(2024年10月31日)において、仕入に関する契約又は協定を締結している今後の仕入物件の総額等及び連結決算日後の支払予定額は、以下のとおりであります。

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 (千円)
仕入総額	19,716,575	19,284,254	17,964,147	—
支払済み手付金	569,080	599,600	250,000	—
支払予定額	19,147,495	18,684,654	17,714,147	—

(セグメント情報等の注記)

【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「その他」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、「その他」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及び不動産ファンド事業であります。

なお、報告セグメントの「リテールセールス」に含まれていた台湾の現地法人である臺灣家得可睦股份有限公司は、2024年4月1日に清算終了しており、清算終了までの損益計算書を連結しております。

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 2022年11月1日 至 2023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	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	8,673,190	11,649,151	1,831,397	36,750	22,190,489
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	94,815	1,200	96,015
計	8,673,190	11,649,151	1,926,213	37,950	22,286,504
セグメント利益又は損失(△)	1,248,832	584,426	436,924	△187,829	2,082,353
その他の項目					
減価償却費	2,299	7,062	5,609	1,552	16,524

- (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。
3. 「ホールセール」には特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれております。

当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	その他	
売上高					
外部顧客への売上高	44,320,244	12,878,099	2,517,835	37,530	59,753,709
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	120,169	1,200	121,369
計	44,320,244	12,878,099	2,638,004	38,730	59,875,079
セグメント利益又は損失(△)	3,719,579	728,255	1,042,530	△111,226	5,379,139
その他の項目					
減価償却費	2,535	6,780	348	2,509	12,174

- (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。
 3. 「ホールセール」には特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれております。

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	22,286,504	59,875,079
セグメント間取引消去	△96,015	△121,369
連結財務諸表の売上高	22,190,489	59,753,709

(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	2,082,353	5,379,139
セグメント間取引消去	58,681	72,429
連結財務諸表の営業利益	2,141,035	5,451,568

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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

本邦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) 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
大江戸合同会社	4,318,639	ホールセール
株式会社BRI	3,201,984	ホールセール

当連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024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

本邦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) 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
首都圏レジ2合同会社	9,624,437	ホールセール

【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】

前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	その他	合計
減損損失	—	—	85,500	—	85,500

- (注) 1. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」に帰属するのれんにつきまして、当初に検討した事業計画において想定していた収益が見込めなくなったことから、未償却残高70,500千円を減損損失として特別損失に計上しております。
2. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」で使用している建物及び構築物5,949千円、工具器具及び備品970千円及びソフトウェア8,080千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	その他	合計
減損損失	—	—	1,603	6,562	8,166

- (注) 1. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」で使用しているソフトウェア1,603千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。
2. 報告セグメント「その他」で使用している工具器具及び備品3,562千円及びソフトウェア3,000千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

【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】

前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	その他	合計
当期償却額	—	—	35,250	—	35,250
当期末残高	—	—	—	—	—

当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

【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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023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	その他	
一時点で移転される財	4,341,711	11,649,151	375,201	—	16,366,063
一定の期間にわたり移転される財	—	—	428,779	36,750	465,529
顧客との契約から生じる収益	4,341,711	11,649,151	803,980	36,750	16,831,592
その他の収益	4,331,478	—	1,027,417	—	5,358,896
外部顧客への売上高	8,673,190	11,649,151	1,831,397	36,750	22,190,489

当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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	その他	
一時点で移転される財	29,335,409	12,878,099	51,048	1,000	42,265,558
一定の期間にわたり移転される財	—	—	271,484	36,530	308,014
顧客との契約から生じる収益	29,335,409	12,878,099	322,533	37,530	42,573,572
その他の収益	14,984,835	—	2,195,301	—	17,180,136
外部顧客への売上高	44,320,244	12,878,099	2,517,835	37,530	59,753,709

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
1株当たり純資産額	403.17円	483.72円
1株当たり当期純利益	35.79円	115.26円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	35.77円	115.21円

(注) 1. 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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	当連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024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)	1,030,138	3,320,097
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)	1,030,138	3,320,097
普通株式の期中平均株式数(株)	28,781,396	28,806,009
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)	16,883	11,254
(うち新株予約権(株))	(16,883)	(11,254)

2. 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 (2023年10月31日)	当連結会計年度 (2024年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,608,348	13,937,058
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)	11,608,348	13,937,058
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)	28,792,887	28,812,167

(重要な後発事象)

該当事項はありません。