

2022年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年12月12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 兼 経営管理部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
 定時株主総会開催予定日 2023年1月26日 配当支払開始予定日 2023年1月27日
 有価証券報告書提出予定日 2023年1月26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. 2022年10月期の連結業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期	40,048	—	4,612	34.2	4,342	37.2	2,858	45.7
2021年10月期	34,216	30.0	3,437	21.5	3,164	19.7	1,962	7.4

（注）包括利益 2022年10月期 2,860百万円（45.5%） 2021年10月期 1,966百万円（7.8%）

	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	%	%	%
2022年10月期	99.58	99.34	27.6	19.3	11.5
2021年10月期	67.52	67.24	22.3	13.7	10.0

（参考）持分法投資損益 2022年10月期 ー百万円 2021年10月期 ー百万円

- （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）等を当連結会計年度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おりませんが、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. 当社は、2022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
2022年10月期	24,452	11,471	46.9	399.13
2021年10月期	20,446	9,208	45.0	321.21

（参考）自己資本 2022年10月期 11,471百万円 2021年10月期 9,208百万円

- （注）当社は、2022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
2022年10月期	3,482	△255	455	11,656
2021年10月期	9,700	△90	△8,234	7,953

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	%	%
2021年10月期	—	0.00	—	43.00	43.00	616	31.8	7.0
2022年10月期	—	0.00	—	60.00	60.00	862	30.1	8.3
2023年10月期(予想)	—	0.00	—	35.00	35.00		30.7	

- （注）1. 当社は、2022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。2021年10月期及び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。

2. 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、通期は対前期増減率）

	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	113.99

- （注）1. 当社は、2022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。2023年10月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該株式分割後の発行済株式総数（自己株式控除）を考慮しております。
2. 2022年5月20日に株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、新規事業としてREIT事業の準備を進めております。事業開始にあたっての許認可等の取得時期は未確定であり、当該取得の時期によって業績が偏重する見込みのため、第2四半期の業績予想は行っておりません。

※ 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：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

（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）	2022年10月期	30,498,400株	2021年10月期	30,458,400株
② 期末自己株式数	2022年10月期	1,756,238株	2021年10月期	1,788,852株
③ 期中平均株式数	2022年10月期	28,702,611株	2021年10月期	29,060,656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. 2022年10月期の個別業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期	39,132	—	4,602	33.1	4,322	36.6	2,669	22.3
2021年10月期	33,503	29.3	3,456	23.3	3,164	21.4	2,182	21.1

	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
2022年10月期	円 銭 93.00	円 銭 92.77
2021年10月期	75.11	74.80

（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）等を当事業年度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. 当社は、2022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	百万円	百万円	%	円 銭	
2022年10月期	23,950	11,388	11,388	9,314	47.5	396.23	
2021年10月期	20,204	9,314	9,314	9,314	46.1	324.91	

（参考）自己資本 2022年10月期 11,388百万円 2021年10月期 9,314百万円

（注）当社は、2022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、2022年12月13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

	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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	12
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

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影響が続く中、ワクチン接種の進展や感染対策の定着により、経済活動は徐々に正常化に向かう動きが見られました。先行きについては、ウクライナ情勢をめぐる資源価格の高騰や、世界的な金融政策の引き締め等の影響により、物価の上昇、急激な円安の進行等を背景として、インフレ懸念が高まるなど、依然として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、都心部の土地及び建築費が高騰しているものの、国内の金融緩和政策等により、安定した収益が見込める日本の不動産に対する海外機関投資家の投資意欲は旺盛な状況が継続いたしました。

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に、売上高及び利益は過去最高を更新いたしました。また、2022年5月より、新規事業として、株式会社グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業の開始に向け準備を進めております。同事業の開始に向け、当社グループは、創業以来、東京23区を中心に新築マンションを取扱ってまいりましたが、仕入エリアを1都3県に拡大し、中古物件も対象とすることで、更なる業績拡大を目指し、今後は、多くの物件ポートフォリオから利益の最大化ならびに安定的な分配金の確保を目指してまいります。

これらにより、当連結会計年度においては41棟、全1,369戸を販売し、仕入につきましても、22棟、全1,304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40,048百万円（前期は34,216百万円の売上高）、営業利益は4,612百万円（前期比34.2%増）、経常利益は4,342百万円（同37.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,858百万円（同45.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度の期首より、「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、当連結会計年度における売上高は、363百万円減少しております。そのため、当連結会計年度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連結会計年度と比較しての増減額及び前期比（%）を記載せず説明しております。詳細は、「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（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、当連結会計年度の期首より、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

当連結会計年度では、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22棟、全1,150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31,380百万円（前期は26,185百万円の売上高）、セグメント利益は4,654百万円（前期比49.4%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22棟、全219戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は7,240百万円（前期は6,534百万円の売上高）、セグメント損失は358百万円（前期は141百万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

当連結会計年度では、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1,442百万円（前期は1,545百万円の売上高）、セグメント利益は346百万円（前期比32.9%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35百万円（前期は計上なし）、セグメント損失は58百万円（前期は77百万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24,452百万円（前年度末比19.6%増）、負債12,980百万円（同15.5%増）、純資産11,471百万円（同24.6%増）となりました。また、自己資本比率につきましては46.9%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23,633百万円となり、前年度末に比べ3,981百万円増加いたしました。主な要因は、仕掛販売用不動産が1,477百万円減少した一方で、現金及び預金が3,703百万円、販売用不動産が1,609百万円それぞれ増加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818百万円となり、前年度末に比べ24百万円増加いたしました。主な要因は、のれんが144百万円減少した一方で、関係会社株式が220百万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8,045百万円となり、前年度末に比べ808百万円増加いたしました。主な要因は、工事未払金が1,157百万円増加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4,935百万円となり、前年度末に比べ934百万円増加いたしました。主な要因は、長期借入金が1,023百万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11,471百万円となり、前年度末に比べ2,262百万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616百万円減少した一方で、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2,858百万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3,703百万円増加し、11,656百万円（前年度末比46.6%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、3,482百万円の資金増加（前年度は9,700百万円の資金増加）となりました。主な要因は、法人税等の支払額が1,163百万円あった一方で、税金等調整前当期純利益が4,247百万円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、255百万円の資金減少（前年度は90百万円の資金減少）となりました。主な要因は、関係会社株式の取得による支出が240百万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、455百万円の資金増加（前年度は8,234百万円の資金減少）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出が7,100百万円あった一方で、長期借入れによる収入が7,993百万円あったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2023年10月期の見通しは、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、経済活動は正常化に向かい、訪日外国人観光客の増加等で国内消費の持ち直しが見込まれます。しかしながら、ウクライナ情勢や資源価格の高騰、世界的な金利上昇、円安、インフレ懸念等、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の影響は避けられませんが、政府による金融緩和政策等の継続により、引き続きマンション等の需要は高く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、当社グループにおいては、仕入物件の大型化により多くの部材を一括して調達するスケールメリットにて、部材価格を抑制する取り組みを引き続き行ってまいります。

また、ホールセールでの既存の1棟単位の販売とともに、新たな事業として開始予定のREIT事業への物件供給を行い、ストック収入の拡大を図ってまいります。リテールセールスについては、引き続き全国へ販路を拡大し、販売戸数を増加してまいります。リアルエステートマネジメントについては、REIT事業の開始により管理物件が増加し、ストック収入が増加すると想定しており、業績は堅調に推移するものと考えております。

このような状況のもと、2023年10月期の当社グループの連結業績予想は、売上高63,087百万円（前期比57.5%増）、営業利益5,453百万円（同18.2%増）、経常利益4,753百万円（同9.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,276百万円（同14.6%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 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,973,539	11,676,778
売掛金	-	3,619
販売用不動産	8,629,314	10,239,116
仕掛販売用不動産	1,730,842	253,418
前渡金	1,078,522	873,058
その他	277,453	667,294
貸倒引当金	△36,758	△79,342
流動資産合計	19,652,914	23,633,943
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	86,099	86,419
減価償却累計額	△24,572	△29,765
建物及び構築物 (純額)	61,527	56,654
その他	36,672	36,944
減価償却累計額	△17,351	△22,482
その他 (純額)	19,321	14,461
有形固定資産合計	80,848	71,115
無形固定資産		
のれん	249,805	105,750
ソフトウェア	31,467	10,896
無形固定資産合計	281,272	116,646
投資その他の資産		
投資有価証券	20,600	25,053
繰延税金資産	199,249	177,354
その他	211,419	428,141
投資その他の資産合計	431,268	630,550
固定資産合計	793,389	818,312
資産合計	20,446,304	24,452,256

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	165,121	1,322,328
短期借入金	1,935,730	2,047,500
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	3,036,476
契約負債	-	133,814
未払法人税等	666,380	879,337
賞与引当金	19,379	21,065
空室保証引当金	163,014	-
債務保証損失引当金	27,533	40,283
その他	1,160,312	482,373
流動負債合計	7,236,306	8,045,178
固定負債		
社債	335,000	253,000
長期借入金	3,625,140	4,648,849
株主優待引当金	7,101	3,072
その他	33,797	30,207
固定負債合計	4,001,038	4,935,129
負債合計	11,237,345	12,980,307
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,342	1,595,832
資本剰余金	1,503,842	1,504,332
利益剰余金	7,094,234	9,335,789
自己株式	△986,622	△968,634
株主資本合計	9,206,796	11,467,319
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	6,294
為替換算調整勘定	△1,951	△1,665
その他の包括利益累計額合計	2,162	4,629
純資産合計	9,208,959	11,471,948
負債純資産合計	20,446,304	24,452,256

(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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
売上高	34,216,619	40,048,824
売上原価	28,107,119	32,443,260
売上総利益	6,109,499	7,605,564
販売費及び一般管理費	2,672,374	2,993,521
営業利益	3,437,125	4,612,042
営業外収益		
受取利息	79	86
受取配当金	510	846
受取手数料	12,094	4,025
違約金収入	32,928	40,224
償却債権取立益	3,385	2,830
その他	5,183	10,996
営業外収益合計	54,181	59,010
営業外費用		
支払利息	182,489	141,085
支払手数料	136,434	180,775
その他	7,427	7,130
営業外費用合計	326,351	328,991
経常利益	3,164,955	4,342,062
特別損失		
減損損失	182,148	94,455
特別損失合計	182,148	94,455
税金等調整前当期純利益	2,982,806	4,247,606
法人税、住民税及び事業税	1,064,986	1,367,992
法人税等調整額	△44,230	21,299
法人税等合計	1,020,755	1,389,291
当期純利益	1,962,050	2,858,315
親会社株主に帰属する当期純利益	1,962,050	2,858,315

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
当期純利益	1,962,050	2,858,315
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,188	2,180
為替換算調整勘定	483	286
その他の包括利益合計	4,671	2,466
包括利益	1,966,722	2,860,782
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,966,722	2,860,782
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 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
会計方針の変更による 累積的影響額					—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	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
会計方針の変更による 累積的影響額			—	—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	△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

当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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	1,595,342	1,503,842	7,094,234	△986,622	9,206,796
会計方針の変更による 累積的影響額					—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	1,595,342	1,503,842	7,094,234	△986,622	9,206,796
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	490	490			980
剰余金の配当			△616,395		△616,395
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,858,315		2,858,315
自己株式の処分		△637		17,987	17,350
自己株式処分差損の振 替		637	△637		—
連結範囲の変動			271		271
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	490	490	2,241,554	17,987	2,260,522
当期末残高	1,595,832	1,504,332	9,335,789	△968,634	11,467,319

(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	4,114	△1,951	2,162	9,208,959
会計方針の変更による 累積的影響額			—	—
会計方針の変更を反映し た当期首残高	4,114	△1,951	2,162	9,208,959
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)			—	980
剰余金の配当			—	△616,395
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	2,858,315
自己株式の処分			—	17,350
自己株式処分差損の振 替			—	—
連結範囲の変動			—	271
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	2,180	286	2,466	2,466
当期変動額合計	2,180	286	2,466	2,262,989
当期末残高	6,294	△1,665	4,629	11,471,948

(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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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	2,982,806	4,247,606
減価償却費	137,543	101,816
減損損失	182,148	94,455
のれん償却額	107,988	62,451
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,105	42,583
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,358	1,685
空室保証引当金の増減額 (△は減少)	128,206	—
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△18,713	△4,028
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	2,345	12,749
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	△28,222	—
受取利息及び受取配当金	△589	△932
支払利息	182,489	141,085
前渡金の増減額 (△は増加)	△271,211	205,463
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,844,707	△201,206
仕入債務の増減額 (△は減少)	54,002	1,157,207
未払消費税等の増減額 (△は減少)	727,774	△730,626
契約負債の増減額 (△は減少)	—	△29,199
その他	△2,262	△295,901
小計	11,036,477	4,805,208
利息及び配当金の受取額	160	222
利息の支払額	△200,317	△159,459
法人税等の支払額	△1,136,008	△1,163,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,700,312	3,482,922
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	△37,916	△592
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	△2,555	△3,770
会員権の取得による支出	—	△11,000
定期預金の預入による支出	△20,023	△20,024
定期預金の払戻による収入	20,021	20,023
関係会社株式の取得による支出	—	△240,000
その他	△49,721	84
投資活動によるキャッシュ・フロー	△90,794	△255,879
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)	△1,395,800	262,370
長期借入れによる収入	9,235,200	7,993,200
長期借入金の返済による支出	△15,049,813	△7,100,449
社債の発行による収入	200,000	—
社債の償還による支出	△62,000	△82,000
株式の発行による収入	2,508	980
自己株式の取得による支出	△656,933	—
配当金の支払額	△501,621	△616,395
その他	△6,270	△1,895
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,234,730	455,810
現金及び現金同等物に係る換算差額	402	255
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,375,190	3,683,109
現金及び現金同等物の期首残高	6,578,325	7,953,516
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	20,127
現金及び現金同等物の期末残高	7,953,516	11,656,753

(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)

当連結会計年度より、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、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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度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連結会計年度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、当連結会計年度の売上高は363百万円減少し、販売費及び一般管理費は363百万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当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、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っております。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(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「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であります。

なお、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。

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。

また、「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度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变更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度のホールセール売上高が286百万円、リテールセールの売上高が77百万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、2022年7月29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 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	その他	
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。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022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	31,380,478	7,240,979	1,393,186	34,180	40,048,824
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	49,502	1,700	51,202
計	31,380,478	7,240,979	1,442,689	35,880	40,100,026
セグメント利益又は損失(△)	4,654,136	△358,559	346,840	△58,852	4,583,564
その他の項目					
減価償却費	2,388	7,724	5,573	6,127	21,814

(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	34,266,246	40,100,026
セグメント間取引消去	△49,627	△51,202
連結財務諸表の売上高	34,216,619	40,048,824

(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	3,414,257	4,583,564
セグメント間取引消去	22,868	28,477
連結財務諸表の営業利益	3,437,125	4,612,042

【関連情報】

前連結会計年度（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

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

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022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

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】

前連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022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	—	—	—	12,851	12,851

(注) 報告セグメント「その他」で使用しているソフトウェアにつきまして、当該ソフトウェア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、当該ソフトウェア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】

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 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	その他	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。

当連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022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	—	—	62,451	—	62,451
当期末残高	—	—	105,750	—	105,750

(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81,603千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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)
1株当たり純資産額	321.21円	399.13円
1株当たり当期純利益	67.52円	99.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	67.24円	99.34円

(注) 1. 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 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	当連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022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)	1,962,050	2,858,315
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)	1,962,050	2,858,315
普通株式の期中平均株式数(株)	29,060,656	28,702,611
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)	119,994	70,115
(うち新株予約権(株))	(119,994)	(70,115)

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 (2021年10月31日)	当連結会計年度 (2022年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	9,208,959	11,471,948
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)	9,208,959	11,471,948
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)	28,669,548	28,742,162

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更について)

当社は、2022年10月13日開催の取締役会決議に基づき、2022年11月1日付で株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、株式の流動性を高め、より投資しやすい環境を整えることで、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2022年10月31日(月)を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき2株の割合をもって株式分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

① 株式分割前の発行済株式総数	15,249,200株
② 今回の分割により増加する株式数	15,249,200株
③ 株式分割後の発行済株式総数	30,498,400株
④ 株式分割後の発行可能株式総数	91,200,000株

(3) 分割の日程

① 基準日公告日	2022年10月14日(金)
② 基準日	2022年10月31日(月)
③ 効力発生日	2022年11月1日(火)

3. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2022年11月1日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容(下線は変更部分)

変更前	変更後
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 45,600,000株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 91,200,000株とする。

(3) 変更の日程

効力発生日	2022年11月1日(火)
-------	---------------

4. 新株予約権行使価格の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価格を2022年11月1日以降、以下のとおり調整いたしました。

	調整前行使価格	調整後行使価格
第2回新株予約権	13円	7円
第3回新株予約権	193円	97円