

2023年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年6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 (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6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2四半期の連結業績（2022年11月1日～2023年4月30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2四半期	10,712	△57.3	1,282	△61.4	1,192	△61.6	781	△63.4
2022年10月期第2四半期	25,083	—	3,319	53.2	3,104	52.9	2,132	54.5

（注）包括利益 2023年10月期第2四半期 785百万円（△63.2%） 2022年10月期第2四半期 2,133百万円（54.4%）

	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2四半期	27.16	27.14
2022年10月期第2四半期	74.36	74.16

- （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2四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2四半期	34,865	11,409	32.7
2022年10月期	24,452	11,471	46.9

（参考）自己資本 2023年10月期第2四半期 11,409百万円 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2Q	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2Q	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2Q	28,769,688株	2022年10月期2Q	28,683,912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（4）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6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

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	2
(3) キャッシュ・フローに関する説明	3
(4) 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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	8
(会計方針の変更)	8
(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)	8
(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2四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伴う行動制限の緩和により、経済活動の正常化が進み、緩やかに持ち直しつつあります。一方、ウクライナ情勢の長期化による資源価格高騰に加え、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れが国内景気を下押ししており、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、コロナ禍の影響緩和に伴い首都圏への転入が増加したこともあり、引き続き首都圏マンションの需要は底堅さを感じる一方で、資材価格の高騰に伴う住宅価格の上昇に加え、長期金利の上昇等による影響により、依然として注意を要する状況にあります。

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2四半期連結累計期間で10棟、全331戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、24棟、全1,741戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間の売上高は10,712百万円（前年同期比57.3%減）、営業利益は1,282百万円（同61.4%減）、経常利益は1,192百万円（同61.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は781百万円（同63.4%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2四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125戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は4,903百万円（前年同期比77.2%減）、セグメント利益は1,075百万円（同69.0%減）となりました。

② リテールセールス

当第2四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9棟、全206戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は5,051百万円（前年同期比76.5%増）、セグメント利益は171百万円（前年同期は320百万円のセグメント損失）となりました。

③ リアルエーステートマネジメント

当第2四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が増加したため、増収減益となりました。

以上の結果、売上高は764百万円（前年同期比4.4%増）、セグメント利益は28百万円（同84.9%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19百万円（前年同期比19.3%増）、セグメント損失は8百万円（前年同期は29百万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2四半期連結会計期間末の総資産は、前年度末に比べ10,413百万円増加し、34,865百万円（前年度末比42.6%増）となりました。主な要因は、現金及び預金が1,611百万円減少した一方で、販売用不動産が9,156百万円、仕掛販売用不動産が1,820百万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2四半期連結会計期間末の負債合計は、前年度末に比べ10,475百万円増加し、23,455百万円（前年度末比80.7%増）となりました。主な要因は、工事未払金が1,078百万円減少した一方で、短期借入金が6,619百万円、長期借入金が4,591百万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2四半期連結会計期間末の純資産は、前年度末に比べ62百万円減少し、11,409百万円（前年度末比0.5%減）となりました。主な要因は、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781百万円増加した一方で、配当の支払いにより利益剰余金が862百万円減少したことによるものであります。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末における自己資本比率は32.7%となりました。

（3）キャッシュ・フローに関する説明

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、10,045百万円（前年度末比13.8%減）となりました。

当第2四半期連結累計期間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、12,389百万円の資金減少（前年同期は4,114百万円の資金増加）となりました。主な要因は、棚卸資産の増加額が11,023百万円、仕入債務の減少額が1,078百万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、47百万円の資金減少（前年同期は14百万円の資金減少）となりました。主な要因は、敷金の差入による支出が38百万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、10,826百万円の資金増加（前年同期は2,089百万円の資金減少）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2,290百万円あった一方で、長期借入れによる収入が7,402百万円、短期借入金の純増額が6,619百万円あったことによるものであります。

（4）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2四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2四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、下期に複数棟の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2四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,676,778	10,065,613
売掛金	3,619	3,498
販売用不動産	10,239,116	19,395,965
仕掛販売用不動産	253,418	2,073,952
前渡金	873,058	1,231,668
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	—	1,680
その他	667,294	1,399,981
貸倒引当金	△79,342	△138,396
流動資産合計	23,633,943	34,033,963
固定資産		
有形固定資産	71,115	69,050
無形固定資産		
のれん	105,750	88,125
その他	10,896	10,049
無形固定資産合計	116,646	98,174
投資その他の資産	630,550	664,678
固定資産合計	818,312	831,904
資産合計	24,452,256	34,865,868
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,322,328	244,144
短期借入金	2,047,500	8,666,790
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	3,556,469
返金負債	133,814	141,226
未払法人税等	879,337	442,016
賞与引当金	21,065	25,706
債務保証損失引当金	40,283	50,200
その他	482,373	730,852
流動負債合計	8,045,178	13,939,405
固定負債		
社債	253,000	212,000
長期借入金	4,648,849	9,240,277
株主優待引当金	3,072	—
その他	30,207	64,295
固定負債合計	4,935,129	9,516,572
負債合計	12,980,307	23,455,978
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	9,255,052
自己株式	△968,634	△958,287
株主資本合計	11,467,319	11,401,496
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	9,961
為替換算調整勘定	△1,665	△1,567
その他の包括利益累計額合計	4,629	8,393
純資産合計	11,471,948	11,409,890
負債純資産合計	24,452,256	34,865,868

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
売上高	25,083,534	10,712,931
売上原価	20,284,479	7,846,598
売上総利益	4,799,055	2,866,333
販売費及び一般管理費	1,479,633	1,583,806
営業利益	3,319,421	1,282,526
営業外収益		
受取利息	41	55
受取配当金	387	529
受取手数料	8,570	1,534
違約金収入	18,474	25,351
その他	4,201	13,925
営業外収益合計	31,675	41,396
営業外費用		
支払利息	82,470	104,679
支払手数料	160,218	25,145
その他	3,945	1,466
営業外費用合計	246,635	131,292
経常利益	3,104,462	1,192,630
税金等調整前四半期純利益	3,104,462	1,192,630
法人税等	971,538	411,102
四半期純利益	2,132,923	781,528
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,132,923	781,528

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
四半期純利益	2,132,923	781,528
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,016	3,667
為替換算調整勘定	48	97
その他の包括利益合計	1,065	3,764
四半期包括利益	2,133,989	785,292
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,133,989	785,292
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	3,104,462	1,192,630
減価償却費	55,384	45,328
のれん償却額	31,225	17,625
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	20,802	59,054
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,613	4,641
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△1,369	△3,072
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	6,254	9,917
受取利息及び受取配当金	△428	△585
支払利息	82,470	104,679
前渡金の増減額 (△は増加)	382,812	△358,610
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,807,679	△11,023,109
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,951	△1,078,183
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△686,847	100,115
返金負債の増減額 (△は減少)	57,786	7,411
その他	△2,388	△535,066
小計	4,839,279	△11,457,224
利息及び配当金の受取額	102	140
利息の支払額	△95,182	△98,164
法人税等の支払額	△629,703	△834,667
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,114,496	△12,389,915
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	△272	△2,885
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	—	560
投資有価証券の取得による支出	△299	△299
無形固定資産の取得による支出	△2,770	△1,892
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	△20,024	△20,026
定期預金の払戻による収入	20,023	20,024
敷金の差入による支出	—	△38,358
その他	17	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,326	△47,876
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)	△227,900	6,619,290
長期借入れによる収入	4,014,000	7,402,000
長期借入金の返済による支出	△5,217,821	△2,290,579
社債の償還による支出	△41,000	△41,000
株式の発行による収入	104	224
配当金の支払額	△616,395	△862,264
その他	△942	△963
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,089,954	10,826,706
現金及び現金同等物に係る換算差額	103	△79
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,010,319	△1,611,166
現金及び現金同等物の期首残高	7,953,516	11,656,753
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四半期末残高	9,983,963	10,045,587

(4) 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2四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2四半期連結累計期間(自2021年11月1日至2022年4月30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	21,502,947	2,862,664	702,432	15,490	25,083,534
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	29,338	1,100	30,438
計	21,502,947	2,862,664	731,770	16,590	25,113,972
セグメント利益又は損失(△)	3,468,481	△320,308	186,912	△29,675	3,305,410

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	3,305,410
セグメント間取引消去	14,011
四半期連結損益計算書の営業利益	3,319,421

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

前第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變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、前第2四半期連結累計期間のホールセールの売上高が219百万円、リテールセールスの売上高が36百万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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2022年11月1日 至 2023年4月30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	4,903,013	5,051,896	738,821	19,200	10,712,931
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	25,414	600	26,014
計	4,903,013	5,051,896	764,236	19,800	10,738,945
セグメント利益又は損失(△)	1,075,889	171,253	28,165	△8,022	1,267,285

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	1,267,285
セグメント間取引消去	15,240
四半期連結損益計算書の営業利益	1,282,526

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。