

## 2024年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 2024年3月15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. 2024年10月期第1四半期の連結業績（2023年11月1日～2024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	%
2024年10月期第1四半期	3,102	5.0	158	196.6	32	110.0	△6	—
2023年10月期第1四半期	2,955	61.4	53	—	15	—	3	—

(注) 包括利益 2024年10月期第1四半期 △6百万円（－％） 2023年10月期第1四半期 6百万円（－％）

	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
2024年10月期第1四半期	△0.22	—
2023年10月期第1四半期	0.14	0.14

## (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	%
2024年10月期第1四半期	52,728	10,594	20.1
2023年10月期	53,496	11,608	21.7

(参考) 自己資本 2024年10月期第1四半期 10,594百万円 2023年10月期 11,608百万円

## 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
2023年10月期	—	0.00	—	35.00	35.00
2024年10月期	—	—	—	—	—
2024年10月期（予想）	—	0.00	—	36.00	36.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

## 3. 2024年10月期の連結業績予想（2023年11月1日～2024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）	19,496	82.0	1,261	△1.6	984	△17.5	669	△14.3	23.26
通期	71,326	221.4	5,342	149.5	4,673	161.4	3,245	215.1	112.72

(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）	2024年10月期1Q	30,530,400株	2023年10月期	30,530,400株
② 期末自己株式数	2024年10月期1Q	1,737,513株	2023年10月期	1,737,513株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年10月期1Q	28,792,887株	2023年10月期1Q	28,751,901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、2024年3月15日（金）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) 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あたり適用した特有の会計処理)	7
(セグメント情報等)	7

## 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、雇用・所得環境の改善で個人消費が持ち直したことにより、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、地政学リスクの高まりによる物価上昇、世界的な金融引き締め等、わが国の景気を下押しするリスクも継続しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築価格の上昇傾向は継続しており、また、工期の長期化も懸念されておりますが、低金利環境の継続や1都3県への人口流入等により、首都圏の投資需要は堅調に推移しております。

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「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1四半期連結累計期間においては5棟、全99戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、3棟、全202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3,102百万円（前年同期比5.0%増）、営業利益は158百万円（同196.6%増）、経常利益は32百万円（同110.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純損失は6百万円（前年同期は3百万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、前連結会計年度から販売を持ち越した23棟、1,190戸につきましても、売上高として、34戸の853百万円を計上いたしました。

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1四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9戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は254百万円（前年同期比48.2%減）、セグメント損失は101百万円（前年同期は8百万円のセグメント損失）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5棟、全90戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は2,227百万円（前年同期比5.0%増）、セグメント利益は11百万円（同21.5%増）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634百万円（前年同期比87.1%増）、セグメント利益は264百万円（同441.2%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及び不動産流動化事業で構成されており、売上高は9百万円（前年同期比16.3%減）、セグメント損失は35百万円（前年同期は3百万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768百万円減少し、52,728百万円（前年度末比1.4%減）となりました。主な要因は、販売用不動産が2,249百万円、仕掛販売用不動産が326百万円、前渡金が240百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が3,705百万円減少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245百万円増加し、42,134百万円（前年度末比0.6%増）となりました。主な要因は、長期借入金が2,539百万円、短期借入金が1,738百万円、工事未払金が226百万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4,566百万円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1,014百万円減少し、10,594百万円（前年度末比8.7%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1,007百万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20.1%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

2023年12月13日の「2023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 (2023年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,060,980	4,355,175
売掛金	3,025	3,269
販売用不動産	36,405,893	38,655,232
仕掛販売用不動産	5,168,434	5,495,349
前渡金	1,234,760	1,474,870
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	2,499,839
貸倒引当金	△225,307	△241,284
流動資産合計	53,002,060	52,242,451
固定資産		
有形固定資産	69,769	67,097
無形固定資産	6,644	6,542
投資その他の資産	418,402	412,691
固定資産合計	494,815	486,332
資産合計	53,496,876	52,728,783
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	488,218	262,084
短期借入金	14,686,221	12,947,539
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	18,946,186
返金負債	100,340	61,617
未払法人税等	38,565	47,424
賞与引当金	28,866	10,364
債務保証損失引当金	44,437	46,777
その他	715,662	958,205
流動負債合計	30,564,480	33,362,198
固定負債		
社債	171,000	150,000
長期借入金	11,061,516	8,522,430
その他	91,531	99,838
固定負債合計	11,324,047	8,772,268
負債合計	41,888,528	42,134,467
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,595,944	1,595,944
資本剰余金	1,508,786	1,508,786
利益剰余金	9,463,469	8,449,446
自己株式	△958,321	△958,321
株主資本合計	11,609,879	10,595,855
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	169	224
為替換算調整勘定	△1,700	△1,764
その他の包括利益累計額合計	△1,531	△1,539
純資産合計	11,608,348	10,594,316
負債純資産合計	53,496,876	52,728,783

(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 2022年11月1日 至 2023年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年1月31日)
売上高	2,955,123	3,102,412
売上原価	2,203,891	2,199,288
売上総利益	751,231	903,123
販売費及び一般管理費	697,838	744,741
営業利益	53,393	158,381
営業外収益		
受取利息	12	12
受取配当金	529	591
受取手数料	480	964
違約金収入	10,612	49,392
その他	4,140	7,552
営業外収益合計	15,776	58,513
営業外費用		
支払利息	41,986	152,215
支払手数料	10,562	29,590
その他	957	2,203
営業外費用合計	53,506	184,009
経常利益	15,662	32,886
特別損失		
抱合せ株式消滅差損	—	1,762
特別損失合計	—	1,762
税金等調整前四半期純利益	15,662	31,123
法人税等	11,763	37,395
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3,899	△6,272
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(△)	3,899	△6,272



(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 2022年11月1日 至 2023年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年1月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3,899	△6,272
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,219	55
為替換算調整勘定	108	△63
その他の包括利益合計	2,327	△8
四半期包括利益	6,226	△6,280
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,226	△6,280
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)

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、税引前四半期純利益又は税引前四半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 2022年11月1日 至 2023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	491,365	2,120,848	332,299	10,610	2,955,123
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	6,932	300	7,232
計	491,365	2,120,848	339,232	10,910	2,962,355
セグメント利益又は損失(△)	△8,934	9,701	48,840	△3,219	46,387

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	46,387
セグメント間取引消去	7,005
四半期連結損益計算書の営業利益	53,393

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 2023年11月1日 至 2024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	254,312	2,227,318	611,951	8,830	3,102,412
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	22,818	300	23,118
計	254,312	2,227,318	634,769	9,130	3,125,530
セグメント利益又は損失(△)	△101,430	11,783	264,347	△35,497	139,202

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	139,202
セグメント間取引消去	19,178
四半期連結損益計算書の営業利益	158,381

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。