

2024年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年6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 2024年6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. 2024年10月期第2四半期の連結業績（2023年11月1日～2024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	%
2024年10月期第2四半期	11,351	6.0	869	△32.2	588	△50.6	358	△54.1
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

（注）包括利益 2024年10月期第2四半期 360百万円（△54.1％） 2023年10月期第2四半期 785百万円（△63.2％）

	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
2024年10月期第2四半期	12.46	12.45
2023年10月期第2四半期	27.16	27.14

（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2四半期	50,049	10,976	21.9
2023年10月期	53,496	11,608	21.7

（参考）自己資本 2024年10月期第2四半期 10,976百万円 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	—	0.00	—	—	—
2024年10月期（予想）	—	—	—	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、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	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2Q	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2Q	1,718,233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2Q	28,799,783株	2023年10月期2Q	28,769,688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（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、2024年6月14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) 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、雇用・所得環境の改善、社会経済活動の正常化が進み、また、インバウンド需要の増加もあり、緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、中国経済の減速や日米の金利差拡大による急激な為替変動の影響が懸念される等、先行き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、日銀によるマイナス金利政策の解除を含む金融政策の変更等が与える影響について、今後も注視する必要がありますが、依然として継続する低金利環境と円安によって、国内外の不動産投資家の投資意欲は底堅く推移しております。

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2四半期連結累計期間においては15棟、全369戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、9棟、全675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11,351百万円（前年同期比6.0%増）、営業利益は869百万円（同32.2%減）、経常利益は588百万円（同50.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は358百万円（同54.1%減）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、全1,190戸につきましては、販売戸数として284戸、売上高は7,799百万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8棟、全171戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は4,823百万円（前年同期比1.6%減）、セグメント利益は241百万円（同77.6%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10棟、全198戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は5,148百万円（前年同期比1.9%増）、セグメント利益は47百万円（同72.3%減）となりました。

③ リアルエ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1,414百万円（前年同期比85.1%増）、セグメント利益は605百万円（同2,048.6%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及び不動産流動化事業で構成されており、売上高は18百万円（前年同期比8.8%減）、セグメント損失は62百万円（前年同期は8百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 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3,447百万円減少し、50,049百万円（前年度末比6.4%減）となりました。主な要因は、前渡金が1,004百万円増加した一方で、販売用不動産が3,155百万円、現金及び預金が1,474百万円それぞれ減少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2,814百万円減少し、39,073百万円（前年度末比6.7%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3,234百万円増加した一方で、短期借入金が5,935百万円減少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632百万円減少し、10,976百万円（前年度末比5.4%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358百万円増加した一方で、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2四半期連結会計期間末における自己資本比率は0.2ポイント上昇し、21.9%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、6,566百万円（前年度末比18.3%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、2,571百万円の資金増加（前年同期は12,389百万円の資金減少）となりました。主な要因は、棚卸資産の減少額が2,693百万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、1百万円の資金減少（前年同期は47百万円の資金減少）となりました。主な要因は、有形固定資産の取得による支出が1百万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、4,045百万円の資金減少（前年同期は10,826百万円の資金増加）となりました。主な要因は、長期借入れによる収入が8,078百万円あった一方で、短期借入金の純減額が5,935百万円、長期借入金の返済による支出が5,139百万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

前連結会計年度から持ち越した23棟、全1,190戸の契約については、想定通りに進捗し、当期中での売上計上を予定しております。詳細につきましては、本日開示の「2024年6月12日現在における23棟1,190戸の契約状況等に関するお知らせ」をご参照ください。なお、私募ファンドについては、組成に向けて関係各所と協議を重ね、当期中での組成確度が高まっております。

また、当期中に竣工する物件を含む18棟、全1,100戸についても、当期中の売上計上を予定しております。

以上のことから、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2四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,060,980	6,586,208
売掛金	3,025	3,234
販売用不動産	36,405,893	33,250,504
仕掛販売用不動産	5,168,434	5,546,967
前渡金	1,234,760	2,238,875
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	2,196,039
貸倒引当金	△225,307	△247,122
流動資産合計	53,002,060	49,574,706
固定資産		
有形固定資産	69,769	65,490
無形固定資産	6,644	6,441
投資その他の資産	418,402	403,143
固定資産合計	494,815	475,075
資産合計	53,496,876	50,049,782
負債の部		
流動負債		
工事未払金	488,218	191,844
短期借入金	14,686,221	8,750,359
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	17,614,325
返金負債	100,340	38,319
未払法人税等	38,565	252,935
賞与引当金	28,866	26,530
債務保証損失引当金	44,437	47,333
その他	715,662	1,050,355
流動負債合計	30,564,480	28,054,003
固定負債		
社債	171,000	130,000
長期借入金	11,061,516	10,766,026
その他	91,531	123,746
固定負債合計	11,324,047	11,019,772
負債合計	41,888,528	39,073,775
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	8,814,437
自己株式	△958,321	△947,706
株主資本合計	11,609,879	10,975,781
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	—
その他の包括利益累計額合計	△1,531	224
純資産合計	11,608,348	10,976,006
負債純資産合計	53,496,876	50,049,782

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
売上高	10,712,931	11,351,166
売上原価	7,846,598	8,922,055
売上総利益	2,866,333	2,429,111
販売費及び一般管理費	1,583,806	1,559,114
営業利益	1,282,526	869,996
営業外収益		
受取利息	55	41
受取配当金	529	591
受取手数料	1,534	1,541
違約金収入	25,351	93,777
その他	13,925	10,690
営業外収益合計	41,396	106,641
営業外費用		
支払利息	104,679	296,558
支払手数料	25,145	84,971
その他	1,466	6,261
営業外費用合計	131,292	387,791
経常利益	1,192,630	588,846
特別損失		
投資有価証券評価損	—	4,300
抱合せ株式消滅差損	—	1,762
特別損失合計	—	6,063
税金等調整前四半期純利益	1,192,630	582,783
法人税等	411,102	224,064
四半期純利益	781,528	358,718
親会社株主に帰属する四半期純利益	781,528	358,718

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2 四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
四半期純利益	781,528	358,718
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,667	55
為替換算調整勘定	97	1,700
その他の包括利益合計	3,764	1,755
四半期包括利益	785,292	360,474
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	785,292	360,474
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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024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	1,192,630	582,783
減価償却費	45,328	83,775
のれん償却額	17,625	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	59,054	21,814
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,641	△2,335
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)	9,917	2,895
抱合せ株式消滅差損益 (△は益)	—	1,762
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	△585	△632
支払利息	104,679	296,558
前渡金の増減額 (△は増加)	△358,610	△1,004,115
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△11,023,109	2,693,695
未収消費税等の増減額 (△は増加)	207,133	△15,799
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,078,183	△296,373
未払消費税等の増減額 (△は減少)	100,115	△1,908
返金負債の増減額 (△は減少)	7,411	△62,021
その他	△742,199	551,962
小計	△11,457,224	2,856,363
利息及び配当金の受取額	140	136
利息の支払額	△98,164	△327,318
法人税等の支払額	△834,667	△23,688
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	△12,389,915	2,571,766
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	△2,885	△1,125
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	—
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	△299	△302
無形固定資産の取得による支出	△1,892	—
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	△38,358	—
その他	—	△73
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,876	△1,222
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)	6,619,290	△5,935,862
長期借入れによる収入	7,402,000	8,078,650
長期借入金の返済による支出	△2,290,579	△5,139,984
社債の償還による支出	△41,000	△41,000
株式の発行による収入	224	—
自己株式の取得による支出	—	△46
配当金の支払額	△862,264	△1,007,751
その他	△963	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,826,706	△4,045,993
現金及び現金同等物に係る換算差額	△79	22
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,611,166	△1,475,426
現金及び現金同等物の期首残高	11,656,753	8,040,953
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四半期末残高	10,045,587	6,566,179

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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、当第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。

(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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 2023年11月1日 至 2024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	4,823,880	5,148,621	1,361,214	17,450	11,351,166
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	53,296	600	53,896
計	4,823,880	5,148,621	1,414,510	18,050	11,405,063
セグメント利益又は損失(△)	241,275	47,456	605,162	△62,718	831,174

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	831,174
セグメント間取引消去	38,821
四半期連結損益計算書の営業利益	869,996

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

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、当第2四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いません。

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。