

2024年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年9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
配当支払開始予定日 —
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月期第3四半期の連結業績（2023年11月1日～2024年7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3四半期	33,988	136.2	2,864	84.4	2,441	75.3	1,618	79.3
2023年10月期第3四半期	14,392	△49.0	1,553	△53.4	1,392	△55.2	902	△57.6

（注）包括利益 2024年10月期第3四半期 1,620百万円（78.3%） 2023年10月期第3四半期 909百万円（△57.4%）

	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
2024年10月期第3四半期	56.20	56.18
2023年10月期第3四半期	31.37	31.35

（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3四半期	44,612	12,236	27.4
2023年10月期	53,496	11,608	21.7

（参考）自己資本 2024年10月期第3四半期 12,236百万円 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. 7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期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に関する注記)」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) 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3Q	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3Q	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3Q	28,803,941株	2023年10月期3Q	28,777,518株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 経営成績等の概況(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。

(決算説明会内容の入手方法について)

当社は、2024年9月13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、本決算短信と同日にT D n e tで開示し、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. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	3
(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3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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に関する注記)	7
(会計方針の変更に関する注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	7
(追加情報)	7
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8
(収益認識関係)	10

1. 経営成績等の概況

（1）当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、所得水準の改善やインバウンド需要の回復等を背景に、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、不安定な国際情勢による物価上昇の影響は継続しており、今後も注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築資材価格や人件費等の建築コスト及び金利の上昇により、先行き不透明な状況が続いております。しかしながら、依然として低金利環境が継続していることにより、国内の不動産投資家の投資意欲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3四半期連結累計期間においては27棟、全1,151戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、13棟、全943戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間の売上高は33,988百万円（前年同期比136.2%増）、営業利益は2,864百万円（同84.4%増）、経常利益は2,441百万円（同75.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,618百万円（同79.3%増）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、販売戸数として949戸、売上高は26,757百万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3四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20棟、全818戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は23,259百万円（前年同期比355.7%増）、セグメント利益は1,688百万円（同66.6%増）となりました。

② リテールセールス

当第3四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11棟、全333戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は8,684百万円（前年同期比8.3%増）、セグメント利益は283百万円（同19.1%減）となりました。

③ リアルエステートマネジメント

当第3四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2,106百万円（前年同期比63.7%増）、セグメント利益は924百万円（同437.0%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28百万円（前年同期比1.1%減）、セグメント損失は87百万円（前年同期は12百万円のセグメント損失）となりました。

（2）当四半期の財政状態の概況

（資産）

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前年度末に比べ8,884百万円減少し、44,612百万円となりました。主な要因は、仕掛販売用不動産が969百万円、現金及び預金が680百万円それぞれ増加した一方で、販売用不動産が10,634百万円減少したことによるものであります。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、前年度末に比べ9,512百万円減少し、32,376百万円となりました。主な要因は、長期借入金が1,058百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が7,621百万円、短期借入金が4,401百万円それぞれ減少したことによるものであります。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末の純資産は、前年度末に比べ627百万円増加し、12,236百万円となりました。主な要因は、配当の支払い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四半期純利益の計上により利益剰余金が1,618百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は5.7ポイント上昇し、27.4%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3四半期連結会計期間 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,060,980	8,741,902
売掛金	3,025	3,729
販売用不動産	36,405,893	25,771,229
仕掛販売用不動産	5,168,434	6,137,625
前渡金	1,234,760	1,733,990
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	1,786,378
貸倒引当金	△225,307	△237,080
流動資産合計	53,002,060	43,937,774
固定資産		
有形固定資産	69,769	65,146
無形固定資産	6,644	7,685
投資その他の資産	418,402	601,615
固定資産合計	494,815	674,447
資産合計	53,496,876	44,612,221
負債の部		
流動負債		
工事未払金	488,218	1,221,218
短期借入金	14,686,221	10,284,783
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	6,758,957
返金負債	100,340	38,275
未払法人税等	38,565	535,198
賞与引当金	28,866	23,918
債務保証損失引当金	44,437	49,834
その他	715,662	1,059,122
流動負債合計	30,564,480	20,053,308
固定負債		
社債	171,000	109,000
長期借入金	11,061,516	12,119,695
その他	91,531	94,190
固定負債合計	11,324,047	12,322,885
負債合計	41,888,528	32,376,194
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	10,074,582
自己株式	△958,321	△947,706
株主資本合計	11,609,879	12,235,926
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	169	100
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	100
純資産合計	11,608,348	12,236,026
負債純資産合計	53,496,876	44,612,221

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
売上高	14,392,175	33,988,899
売上原価	10,384,566	28,594,659
売上総利益	4,007,609	5,394,240
販売費及び一般管理費	2,453,810	2,529,446
営業利益	1,553,798	2,864,793
営業外収益		
受取利息	74	79
受取配当金	1,079	627
受取手数料	4,949	2,505
違約金収入	48,164	133,961
その他	21,651	11,977
営業外収益合計	75,918	149,152
営業外費用		
支払利息	182,955	434,919
支払手数料	52,122	130,792
その他	2,267	6,914
営業外費用合計	237,344	572,626
経常利益	1,392,372	2,441,319
特別損失		
固定資産除却損	7,923	—
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	7,923	6,063
税金等調整前四半期純利益	1,384,448	2,435,255
法人税等	481,756	816,391
四半期純利益	902,692	1,618,864
親会社株主に帰属する四半期純利益	902,692	1,618,864

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
四半期純利益	902,692	1,618,864
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,324	△69
為替換算調整勘定	28	1,700
その他の包括利益合計	6,353	1,631
四半期包括利益	909,045	1,620,495
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	909,045	1,620,495
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に関する注記)

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。

(会計方針の変更に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四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。

(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7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	32,241,601	23,557,239	13,481,757	—
支払済み手付金	1,108,850	589,600	—	—
支払予定額	31,132,751	22,967,639	13,481,757	—

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
減価償却費	76,274千円	127,187千円
のれんの償却額	26,437	—

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年11月1日 至 2023年7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	5,104,208	8,022,055	1,237,821	28,090	14,392,175
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	49,091	900	49,991
計	5,104,208	8,022,055	1,286,913	28,990	14,442,167
セグメント利益又は損失(△)	1,013,092	350,561	172,221	△12,208	1,523,667

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	1,523,667
セグメント間取引消去	30,131
四半期連結損益計算書の営業利益	1,553,798

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3四半期連結累計期間（自 2023年11月1日 至 2024年7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	23,259,328	8,684,827	2,016,974	27,770	33,988,899
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	89,753	900	90,653
計	23,259,328	8,684,827	2,106,727	28,670	34,079,553
セグメント利益又は損失(△)	1,688,018	283,667	924,822	△87,246	2,809,263

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	2,809,263
セグメント間取引消去	55,530
四半期連結損益計算書の営業利益	2,864,793

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、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おります。

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。

(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

前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7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	772,081	8,022,055	292,189	—	9,086,326
一定の期間にわたり移転される財	—	—	314,949	28,090	343,039
顧客との契約から生じる収益	772,081	8,022,055	607,139	28,090	9,429,366
その他の収益	4,332,126	—	630,682	—	4,962,809
外部顧客への売上高	5,104,208	8,022,055	1,237,821	28,090	14,392,175

当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7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	17,898,930	8,684,827	296,329	1,000	26,881,086
一定の期間にわたり移転される財	—	—	358,195	26,770	384,965
顧客との契約から生じる収益	17,898,930	8,684,827	654,525	27,770	27,266,052
その他の収益	5,360,398	—	1,362,449	—	6,722,847
外部顧客への売上高	23,259,328	8,684,827	2,016,974	27,770	33,988,899