



2020年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年6月9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部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
 四半期報告書提出予定日 2020年6月12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・機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2020年10月期第2四半期の連結業績（2019年11月1日～2020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	%
2020年10月期第2四半期	7,994	△6.0	652	2.4	576	△0.8	388	△1.8
2019年10月期第2四半期	8,506	△10.6	636	△35.8	580	△37.2	395	△37.8

(注) 包括利益 2020年10月期第2四半期 386百万円 (△2.2%) 2019年10月期第2四半期 394百万円 (△37.8%)

	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
2020年10月期第2四半期	53.39	51.91
2019年10月期第2四半期	55.01	52.57

(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	%
2020年10月期第2四半期	18,998	7,071	37.2
2019年10月期	15,191	7,017	46.2

(参考) 自己資本 2020年10月期第2四半期 7,071百万円 2019年10月期 7,017百万円

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
2019年10月期	—	0.00	—	47.00	47.00
2020年10月期	—	0.00	—	—	—
2020年10月期（予想）	—	—	—	61.00	61.00

(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. 2020年10月期の連結業績予想（2019年11月1日～2020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	30,405	30.1	2,336	33.1	2,188	32.6	1,482	31.5	201.52

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社は、2020年4月27日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該事項による影響を考慮しておりません。

※ 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）	2020年10月期2Q	7,586,200株	2019年10月期	7,345,000株
② 期末自己株式数	2020年10月期2Q	150,256株	2019年10月期	150,256株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年10月期2Q	7,271,962株	2019年10月期2Q	7,185,909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、2020年6月10日（水）にアナリスト・機関投資家向けオンライン説明会を開催する予定です。

当日使用する決算説明会資料は、四半期決算短信と同時にT D n e t 開示するとともに、当社ウェブサイトに掲載いたします。また、説明会内容の動画については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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	3
(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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	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、大型台風の襲来等の相次ぐ自然災害や消費税増税等による企業収益の下振れはあったものの、雇用や所得環境は緩やかに回復しておりました。しかしながら、2020年に入ってから、新型コロナウイルスの感染拡大により、日本経済だけでなく世界経済も景気の後退は深刻化し、当面先行きは不透明な状況が続くものと思われまます。

当社グループの主要事業領域である新築マンション市場につきましては、新型コロナウイルスの感染拡大による影響等で2019年11月から2020年4月までの6ヵ月間での契約率が、首都圏で61.9%、当社主要取扱物件エリアである都区部で59.2%と、好調の目安と言われる70%を大きく下回る結果となり、首都圏の発売戸数も前年に比べ23.4%減少いたしました(株式会社不動産経済研究所調べ)。

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、さらにブランド力の強化を図り、当第2四半期連結累計期間で19棟、全244戸を販売いたしました。また、仕入につきましても、13棟、全805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7,994百万円(前年同四半期比6.0%減)、営業利益は652百万円(同2.4%増)、経常利益は576百万円(同0.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は388百万円(同1.8%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。

なお、2019年12月より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したことに伴い、第1四半期連結会計期間より、「Good Com Fund」を報告セグメントに追加しております。

① 国内自社販売

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国内の個人投資家に販売し、当第2四半期連結累計期間では、99戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は3,626百万円(前年同四半期比13.6%増)、セグメント利益は133百万円(同23.6%増)となりました。

② 国内業者販売

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国内の不動産販売会社に販売し、当第2四半期連結累計期間では、144戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は3,840百万円(前年同四半期比23.0%減)、セグメント利益は290百万円(同25.3%減)となりました。

③ 不動産管理

建物管理戸数、賃貸管理戸数の堅調な増加や企業の社宅需要等もあり、当第2四半期連結累計期間では、順調に推移いたしました。

以上の結果、売上高は512百万円(前年同四半期比51.9%増)、セグメント利益は283百万円(同74.2%増)となりました。

④ 海外販売

自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを海外の個人投資家に販売し、当第2四半期連結累計期間では、1戸を販売いたしました。

以上の結果、売上高は29百万円、セグメント損失は7百万円(前年同四半期は28百万円のセグメント損失)となりました。

⑤ Good Com Fund

不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始いたしましたが、当第2四半期連結累計期間では、販売実績はありませんでした。

以上の結果、売上高の計上はなく、セグメント損失は56百万円となりました。

(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、前連結会計年度末に比べ3,806百万円増加し、18,998百万円(前連結会計年度末比25.1%増)となりました。

主な要因は、販売用不動産が2,255百万円、仕掛販売用不動産が1,641百万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、前連結会計年度末に比べ3,752百万円増加し、11,926百万円(前連結会計年度末比45.9%増)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1,532百万円、短期借入金が882百万円、その他の流動負債に含まれる前受金が454百万円、長期借入金が803百万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、前連結会計年度末に比べ54百万円増加し、7,071百万円(前連結会計年度末比0.8%増)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338百万円減少した一方で、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388百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末における自己資本比率は、37.2%となりました。

(3) キャッシュ・フローに関する説明

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」といいます。)は、前連結会計年度末に比べ760百万円減少し、4,199百万円(前連結会計年度末比15.3%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、3,398百万円の資金減少(前年同四半期は6,032百万円の資金減少)となりました。

主な要因は、たな卸資産の増加額が3,953百万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、547百万円の資金減少(前年同四半期は59百万円の資金減少)となりました。

主な要因は、定期預金の預入による支出が540百万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、3,185百万円の資金増加(前年同四半期は4,240百万円の資金増加)となりました。

主な要因は、長期借入れによる収入が5,003百万円及び短期借入金の純増額が882百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が2,667百万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

2019年12月10日の「2019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。

なお、新型コロナウイルスの感染拡大による影響は、軽微であると考えておりますが、今後の事業への影響を現時点で合理的に見積もることは困難であるため、業績予想にも織り込んでおりません。

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 (2019年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,979,582	4,719,121
販売用不動産	8,528,080	10,783,375
仕掛販売用不動産	49,406	1,690,836
前渡金	1,106,278	1,108,410
その他	236,769	361,988
流動資産合計	14,900,117	18,663,733
固定資産		
有形固定資産	43,303	43,723
無形固定資産	1,013	23,211
投資その他の資産	247,348	267,944
固定資産合計	291,665	334,879
資産合計	15,191,783	18,998,613
負債の部		
流動負債		
工事未払金	78,363	59,820
短期借入金	1,487,886	2,370,178
1年内償還予定の社債	—	42,000
1年内返済予定の長期借入金	3,877,851	5,410,030
未払法人税等	390,956	207,923
賞与引当金	16,538	12,184
空室保証引当金	25,684	20,049
その他	305,644	739,876
流動負債合計	6,182,924	8,862,062
固定負債		
社債	—	258,000
長期借入金	1,944,201	2,747,760
その他	47,146	58,834
固定負債合計	1,991,347	3,064,594
負債合計	8,174,271	11,926,656
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,516	1,592,747
資本剰余金	1,498,016	1,501,247
利益剰余金	4,145,550	4,195,624
自己株式	△214,924	△214,924
株主資本合計	7,018,158	7,074,694
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,890	△114
為替換算調整勘定	△2,536	△2,623
その他の包括利益累計額合計	△646	△2,737
純資産合計	7,017,512	7,071,956
負債純資産合計	15,191,783	18,998,613

(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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
売上高	8,506,958	7,994,033
売上原価	7,017,377	6,457,581
売上総利益	1,489,580	1,536,451
販売費及び一般管理費	852,608	884,224
営業利益	636,972	652,226
営業外収益		
受取利息	31	34
受取配当金	151	189
受取手数料	1,388	1,260
違約金収入	2,767	12,251
その他	567	1,731
営業外収益合計	4,906	15,467
営業外費用		
支払利息	41,932	65,655
支払手数料	18,719	14,065
その他	436	11,689
営業外費用合計	61,088	91,410
経常利益	580,790	576,284
税金等調整前四半期純利益	580,790	576,284
法人税等	185,475	188,057
四半期純利益	395,314	388,226
親会社株主に帰属する四半期純利益	395,314	388,226

(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 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)
四半期純利益	395,314	388,226
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△509	△2,004
為替換算調整勘定	63	△86
その他の包括利益合計	△445	△2,090
四半期包括利益	394,869	386,135
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	394,869	386,135
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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020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	580,790	576,284
減価償却費	24,818	38,516
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,098	△4,353
空室保証引当金の増減額(△は減少)	401	△5,635
株主優待引当金の増減額(△は減少)	—	6,563
受取利息及び受取配当金	△183	△224
支払利息	41,932	65,655
前渡金の増減額(△は増加)	△520,007	△2,132
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,216,419	△3,953,021
仕入債務の増減額(△は減少)	56,178	△18,543
その他	△519,723	335,059
小計	△5,553,311	△2,961,830
利息及び配当金の受取額	54	63
利息の支払額	△43,357	△72,484
法人税等の支払額	△435,413	△364,711
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,032,028	△3,398,962
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	△40,050	△2,657
投資有価証券の取得による支出	△249	△299
無形固定資産の取得による支出	—	△24,444
定期預金の預入による支出	△20,019	△540,021
定期預金の払戻による収入	20,018	40,019
関係会社株式の取得による支出	—	△20,000
敷金の差入による支出	△19,104	△5
その他	△540	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△59,946	△547,408
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)	1,150,361	882,292
長期借入れによる収入	7,442,470	5,003,050
長期借入金の返済による支出	△3,878,437	△2,667,312
社債の発行による収入	—	300,000
社債の償還による支出	△5,000	—
株式の発行による収入	359	6,110
自己株式の取得による支出	△214,726	—
配当金の支払額	△254,981	△338,152
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,240,045	3,185,987
現金及び現金同等物に係る換算差額	76	△77
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,851,851	△760,461
現金及び現金同等物の期首残高	5,814,176	4,959,562
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,962,324	4,199,100

(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。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(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2018年11月1日至2019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
	国内自社販売	国内業者販売	不動産管理	海外販売	Good Com Fund	
売上高						
外部顧客への売上高	3,190,752	4,988,221	327,983	—	—	8,506,958
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	9,153	—	—	9,153
計	3,190,752	4,988,221	337,137	—	—	8,516,112
セグメント利益 又は損失(△)	107,975	388,579	162,552	△28,570	—	630,537

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	630,537
セグメント間取引消去	6,435
四半期連結損益計算書の営業利益	636,972

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2019年11月1日至2020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
	国内自社販売	国内業者販売	不動産管理	海外販売	Good Com Fund	
売上高						
外部顧客への売上高	3,626,220	3,840,668	497,874	29,269	—	7,994,033
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	14,211	—	—	14,211
計	3,626,220	3,840,668	512,085	29,269	—	8,008,244
セグメント利益 又は損失(△)	133,460	290,288	283,220	△7,134	△56,366	643,468

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	643,468
セグメント間取引消去	8,758
四半期連結損益計算書の営業利益	652,226

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

第1四半期連結会計期間より、不動産小口販売事業である「Good Com Fund」を開始したことに伴い、「Good Com Fund」として報告セグメントを追加しております。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第2四半期連結累計期間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。

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。