

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。  
 詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

**2019年6月11日、株式会社グッドコムアセットは、2019年10月期第2四半期決算を発表した。**

四半期業績推移 (累計) (百万円)	18年10月期				19年10月期				19年10月期 (進捗率) 上期会予		19年10月期 (進捗率) 通期会予	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	上期会予	(進捗率)	通期会予
売上高	3,468	9,510	13,995	16,818	3,446	8,507			100.0%	8,506	36.7%	23,166
前年比	37.7%	78.3%	88.5%	71.0%	-0.6%	-10.6%				-10.6%		37.7%
売上総利益	768	1,729	2,533	3,177	672	1,490						
前年比	74.5%	62.6%	56.2%	44.4%	-12.4%	-13.8%						
売上総利益率	22.1%	18.2%	18.1%	18.9%	19.5%	17.5%						
販管費	340	737	1,101	1,499	380	853						
前年比	16.2%	21.0%	17.8%	15.9%	11.6%	15.7%						
売上高販管費比率	9.8%	7.8%	7.9%	8.9%	11.0%	10.0%						
営業利益	428	992	1,432	1,678	293	637			100.2%	636	37.4%	1,701
前年比	190.9%	118.4%	108.3%	84.9%	-31.6%	-35.8%				-35.9%		1.4%
営業利益率	12.3%	10.4%	10.2%	10.0%	8.5%	7.5%				7.5%		7.3%
経常利益	396	925	1,345	1,567	276	581			100.1%	580	35.7%	1,627
前年比	208.1%	113.8%	108.6%	91.0%	-30.3%	-37.2%				-37.3%		3.8%
経常利益率	11.4%	9.7%	9.6%	9.3%	8.0%	6.8%				6.8%		7.0%
四半期純利益	277	635	923	1,071	188	395			100.1%	395	35.5%	1,113
前年比	236.0%	111.1%	105.8%	72.8%	-32.2%	-37.8%				-37.8%		3.9%
四半期純利益率	8.0%	6.7%	6.6%	6.4%	5.5%	4.6%				4.6%		4.8%

  

四半期業績推移 (百万円)	18年10月期				19年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	3,468	6,042	4,485	2,823	3,446	5,061		
前年比	37.7%	114.6%	114.7%	17.1%	-0.6%	-16.2%		
売上総利益	768	961	804	644	672	817		
前年比	74.5%	54.2%	44.0%	11.2%	-12.4%	-15.0%		
売上総利益率	22.1%	15.9%	17.9%	22.8%	19.5%	16.1%		
販管費	340	397	364	398	380	473		
前年比	16.2%	25.5%	11.9%	10.9%	11.6%	19.1%		
売上高販管費比率	9.8%	6.6%	8.1%	14.1%	11.0%	9.3%		
営業利益	428	564	440	246	293	344		
前年比	190.9%	83.7%	88.8%	11.8%	-31.6%	-38.9%		
営業利益率	12.3%	9.3%	9.8%	8.7%	8.5%	6.8%		
経常利益	396	528	421	222	276	305		
前年比	208.1%	73.9%	98.0%	26.3%	-30.3%	-42.3%		
経常利益率	11.4%	8.7%	9.4%	7.8%	8.0%	6.0%		
四半期純利益	277	358	288	148	188	207		
前年比	236.0%	63.9%	95.1%	-13.6%	-32.2%	-42.1%		
四半期純利益率	8.0%	5.9%	6.4%	5.3%	5.5%	4.1%		

出所：会社データよりSR社作成

\*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

## 四半期 参考データ

## セグメント別売上高・営業利益

(四半期累計) (百万円)	18年10月期				19年10月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	3,468	9,510	13,995	16,818	3,446	8,507		
前年比	37.7%	78.3%	88.5%	71.0%	-0.6%	-10.6%		
国内自社販売	1,515	3,183	4,831	6,432	1,681	3,191		
前年比	35.1%	22.4%	21.1%	21.0%	10.9%	0.2%		
国内業者販売	1,794	6,001	8,685	9,758	1,611	4,988		
前年比	40.5%	143.9%	187.1%	146.7%	-10.2%	-16.9%		
不動産管理	159	327	480	628	155	328		
前年比	32.4%	19.9%	17.1%	11.6%	-2.5%	0.4%		
海外販売	-	-	-	-	-	-		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益	428	992	1,432	1,678	293	637		
前年比	190.9%	118.4%	108.3%	84.9%	-31.6%	-35.8%		
国内自社販売	179	340	460	563	116	108		
前年比	95.7%	22.6%	1.8%	2.0%	-35.2%	-68.3%		
利益率	11.8%	10.7%	9.5%	8.8%	6.9%	3.4%		
国内業者販売	170	488	737	821	109	389		
前年比	324.1%	314.3%	479.4%	348.2%	-35.6%	-20.4%		
利益率	9.5%	8.1%	8.5%	8.4%	6.8%	7.8%		
不動産管理	89	186	269	343	80	163		
前年比	118.9%	82.1%	62.1%	39.3%	-9.5%	-12.7%		
利益率	56.0%	57.0%	56.1%	54.6%	52.0%	49.6%		
海外販売	-11	-27	-40	-55	-15	-29		
前年比	-	-	-	-	-	-		
利益率	-	-	-	-	-	-		
セグメント間取引消去	2	3	5	7	2	6		

  

(四半期) (百万円)	18年10月期				19年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	3,468	6,042	4,485	2,823	3,446	5,061		
前年比	37.7%	114.6%	114.7%	17.1%	-0.6%	-16.2%		
国内自社販売	1,515	1,668	1,648	1,601	1,681	1,510		
前年比	35.1%	12.7%	18.8%	20.6%	10.9%	-9.5%		
国内業者販売	1,794	4,207	2,684	1,074	1,611	3,377		
前年比	40.5%	255.3%	375.8%	15.4%	-10.2%	-19.7%		
不動産管理	159	168	153	148	155	173		
前年比	32.4%	10.1%	11.5%	-3.2%	-2.5%	3.2%		
海外販売	-	-	-	-	-	-		
前年比	-	-	-	-	-	-		
営業利益	428	564	440	246	293	344		
前年比	190.9%	83.7%	88.8%	11.8%	-31.6%	-38.9%		
国内自社販売	179	162	120	102	116	-8		
前年比	95.7%	-13.3%	-31.2%	2.8%	-35.2%	-		
利益率	11.8%	9.7%	7.3%	6.4%	6.9%	-0.5%		
国内業者販売	170	319	249	83	109	279		
前年比	324.1%	309.2%	-	49.2%	-35.6%	-12.3%		
利益率	9.5%	7.6%	9.3%	7.8%	6.8%	8.3%		
不動産管理	89	97	83	73	80	82		
前年比	118.9%	57.9%	30.2%	-8.1%	-9.5%	-15.6%		
利益率	56.0%	58.0%	54.2%	49.7%	52.0%	47.4%		
海外販売	-11	-15	-14	-15	-15	-13		
前年比	-	-	-	-	-	-		
利益率	-	-	-	-	-	-		
セグメント間取引消去	2	2	2	2	2	4		

出所：会社データよりSR社作成

\*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

## 販売戸数、1戸当たり売上高

(四半期累計) (百万円)	18年10月期				19年10月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
販売戸数 (戸)	139	381	535	626	122	327		
前年比	87.8%	125.4%	128.6%	93.2%	-12.2%	-14.2%		
国内自社販売 販売戸数 (戸)	48	103	156	207	51	97		
前年比	41.2%	30.4%	32.2%	29.4%	6.3%	-5.8%		
国内業者販売 販売戸数 (戸)	91	278	379	419	71	230		
前年比	127.5%	208.9%	226.7%	155.5%	-22.0%	-17.3%		
1戸当たり売上高 (百万円)	23.8	24.1	25.3	25.9	27.0	25.0		
前年比	-26.5%	-19.5%	-15.7%	-9.6%	13.3%	3.8%		
国内自社販売 (百万円)	31.6	30.9	31.0	31.1	33.0	32.9		
前年比	-4.3%	-6.1%	-8.4%	-6.5%	4.4%	6.4%		
国内業者販売 (百万円)	19.7	21.6	22.9	23.3	22.7	21.7		
前年比	-38.2%	-21.1%	-12.1%	-3.4%	15.1%	0.5%		

  

(四半期) (百万円)	18年10月期				19年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
販売戸数 (戸)	139	242	154	91	122	205		
前年比	87.8%	154.7%	136.9%	1.1%	-12.2%	-15.3%		
国内自社販売 販売戸数 (戸)	48	55	53	51	51	46		
前年比	41.2%	22.2%	35.9%	21.4%	6.3%	-16.4%		
国内業者販売 販売戸数 (戸)	91	187	101	40	71	159		
前年比	127.5%	274.0%	288.5%	-16.7%	-22.0%	-15.0%		
1戸当たり売上高 (百万円)	23.8	24.3	28.1	29.4	27.0	23.8		
前年比	-26.5%	-13.4%	-6.3%	17.1%	13.3%	-1.8%		
国内自社販売 (百万円)	31.6	30.3	31.1	31.4	33.0	32.8		
前年比	-4.3%	-7.8%	-12.6%	-0.7%	4.4%	8.3%		
国内業者販売 (百万円)	19.7	22.5	26.6	26.8	22.7	21.2		
前年比	-38.2%	-5.0%	22.5%	38.4%	15.1%	-5.6%		

出所：会社データよりSR社作成

\*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

## 2019年10月期第2四半期累計期間実績

- ▷ 売上高：8,507百万円（前年同期比10.6%減）
  - ▷ 営業利益：637百万円（同35.8%減）
  - ▷ 経常利益：581百万円（同37.2%減）
  - ▷ 親会社株主に帰属する四半期純利益：395百万円（同37.8%減）
- 新築マンション市場は、建設コストや地価の高騰による物件価格の上昇等により、同社取扱物件エリアである首都圏の契約率が、2018年11月から2019年4月の6ヵ月間で58.7%と、好調の目安である70%を下回った。また、新築マンション供給エリアは、用地取得が困難な東京都区部から近郊へ拡大した（株式会社不動産経済研究所調べ）。
  - 同社のマンションの販売実績は、13棟、327戸（前年同期は11棟、381戸）となった。セグメント別では、国内自社販売の販売戸数は増加したが、国内業者販売の販売戸数が減少した。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）」および「GENOVIA skyrun（ジェノヴィア スカイラン）」の企画・開発および販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図った。
  - 売上高は、1戸当たり売上高の上昇したが、販売戸数の減少によって減収となった。1戸当たり売上高は25.0百万円（前年同期比3.8%増）となった。
  - 利益面では売上総利益は1,490百万円（前年同期比13.8%減）、売上総利益率は17.5%（同0.7ポイント低下）となった。販管費は、本社の増床、人員増加、株主数の増加に伴う管理手数料の増加等によって853百万円（同15.7%増）となった。営業利益以下の各利益は、売上総利益の減少と販管費の増加によって減益となった。

- 当第2四半期末の在庫状況は、販売用不動産は10,769百万円（前期末比91.6%増）、仕掛販売用不動産は62百万円（同149.7%増）、前渡金は1,250百万円（同71.3%増）、合計12,081百万円（同89.5%増）となった。当第2四半期累計期間においては890戸（前年同期は262戸）の仕入れを行った。
- 第3四半期（2019年5-7月）において、2019年6月10日現在の販売契約件数は248件（前年同期間は156件）となった。

セグメント別の業績は、以下の通りであった。

#### 国内自社販売

- 売上高：3,191百万円（前年同期比0.2%増）
- 営業利益：108百万円（同68.3%減）、営業利益率3.4%（前年同期比7.3ポイント低下）

同社ブランド「GENOVIA」シリーズの単身者向けおよび家族向けマンションを国内の個人投資家に販売し、販売戸数は97戸（前年同期比5.8%減）、1戸当たり売上高は32.9百万円（同6.4%増）となった。

売上高は、販売戸数は減少したが1戸当たり売上高の上昇したことで前年同期並みとなったが、営業利益は減益となった。

#### 国内業者販売

- 売上高：4,988百万円（前年同期比16.9%減）
- 営業利益：389百万円（同20.4%減）、営業利益率7.8%（前年同期比0.3ポイント低下）

同社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを国内の不動産販売会社に販売し、販売戸数は230戸（前年同期比17.3%減）、1戸当たり売上高は21.7百万円（同0.5%増）となった。

売上高は、販売戸数の減少によって減収となった。営業利益は、売上高の減少に伴って減益となった。

#### 不動産管理

- 売上高：328百万円（前年同期比0.4%増）
- 営業利益：163百万円（同12.7%減）、営業利益率49.6%（前年同期比7.4ポイント低下）

2018年11月から2019年4月にかけて各月末の入居率は100%となった。

#### 海外販売

- 売上高：計上は無し（前年同期は無し）
- 営業損失：29百万円（前年同期は27百万円のセグメント損失）
- 

当第2四半期累計期間において海外個人投資家への販売実績はなかった。

## 今期会社予想

### 今期会社予想

(百万円)	18年10月期			19年10月期会社予想			前年比		
	上期実績	下期実績	通期実績	上期実績	下期会予	通期会予	上期	下期	通期
<b>売上高</b>	<b>9,510</b>	<b>7,307</b>	<b>16,818</b>	<b>8,507</b>	<b>14,659</b>	<b>23,166</b>	-10.6%	100.6%	37.7%
売上原価	7,782	5,859	13,641	7,017					
<b>売上総利益</b>	<b>1,729</b>	<b>1,448</b>	<b>3,177</b>	<b>1,490</b>					
売上総利益率	18.2%	19.8%	18.9%	17.5%					
販売費及び一般管理費	737	761	1,499	853					
売上高販管費比率	7.8%	10.4%	8.9%	10.0%					
<b>営業利益</b>	<b>992</b>	<b>687</b>	<b>1,678</b>	<b>637</b>	<b>1,064</b>	<b>1,701</b>	-35.8%	55.0%	1.4%
営業利益率	10.4%	9.4%	10.0%	7.5%	7.3%	7.3%			
<b>経常利益</b>	<b>925</b>	<b>642</b>	<b>1,567</b>	<b>581</b>	<b>1,046</b>	<b>1,627</b>	-37.2%	62.9%	3.8%
経常利益率	9.7%	8.8%	9.3%	6.8%	7.1%	7.0%			
<b>当期純利益</b>	<b>635</b>	<b>436</b>	<b>1,071</b>	<b>395</b>	<b>718</b>	<b>1,113</b>	-37.8%	64.6%	3.9%
純利益率	6.7%	6.0%	6.4%	4.6%	4.9%	4.8%			

出所：会社データよりSR社作成

\*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

### ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

### 金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

### 連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.  
東京都文京区千駄木3-31-12  
HP: <https://sharedresearch.jp>  
TEL : (03)5834-8787  
Email: [info@sharedresearch.jp](mailto:info@sharedresearch.jp)