

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12月10日、株式会社グッドコムアセットは、2019年10月期通期決算を発表した。

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	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	通期会予
売上高	3,468	9,510	13,995	16,818	3,446	8,507	16,288	23,377	100.9%	23,166
前年比	37.7%	78.3%	88.5%	71.0%	-0.6%	-10.6%	16.4%	39.0%		37.7%
売上総利益	768	1,729	2,533	3,177	672	1,490	2,435	3,493		
前年比	74.5%	62.6%	56.2%	44.4%	-12.4%	-13.8%	-3.9%	9.9%		
売上総利益率	22.1%	18.2%	18.1%	18.9%	19.5%	17.5%	14.9%	14.9%		
販管費	340	737	1,101	1,499	380	853	1,290	1,737		
前年比	16.2%	21.0%	17.8%	15.9%	11.6%	15.7%	17.2%	15.9%		
売上高販管費比率	9.8%	7.8%	7.9%	8.9%	11.0%	10.0%	7.9%	7.4%		
営業利益	428	992	1,432	1,678	293	637	1,145	1,756	103.2%	1,701
前年比	190.9%	118.4%	108.3%	84.9%	-31.6%	-35.8%	-20.0%	4.6%		1.4%
営業利益率	12.3%	10.4%	10.2%	10.0%	8.5%	7.5%	7.0%	7.5%		7.3%
経常利益	396	925	1,345	1,567	276	581	1,054	1,650	101.4%	1,627
前年比	208.1%	113.8%	108.6%	91.0%	-30.3%	-37.2%	-21.7%	5.3%		3.8%
経常利益率	11.4%	9.7%	9.6%	9.3%	8.0%	6.8%	6.5%	7.1%		7.0%
四半期純利益	277	635	923	1,071	188	395	719	1,127	101.3%	1,113
前年比	236.0%	111.1%	105.8%	72.8%	-32.2%	-37.8%	-22.2%	5.2%		3.9%
四半期純利益率	8.0%	6.7%	6.6%	6.4%	5.5%	4.6%	4.4%	4.8%		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	7,781	7,089
前年比	37.7%	114.6%	114.7%	17.1%	-0.6%	-16.2%	73.5%	151.1%
売上総利益	768	961	804	644	672	817	945	1,058
前年比	74.5%	54.2%	44.0%	11.2%	-12.4%	-15.0%	17.6%	64.3%
売上総利益率	22.1%	15.9%	17.9%	22.8%	19.5%	16.1%	12.1%	14.9%
販管費	340	397	364	398	380	473	437	448
前年比	16.2%	25.5%	11.9%	10.9%	11.6%	19.1%	20.2%	12.5%
売上高販管費比率	9.8%	6.6%	8.1%	14.1%	11.0%	9.3%	5.6%	6.3%
営業利益	428	564	440	246	293	344	508	610
前年比	190.9%	83.7%	88.8%	11.8%	-31.6%	-38.9%	15.4%	147.9%
営業利益率	12.3%	9.3%	9.8%	8.7%	8.5%	6.8%	6.5%	8.6%
経常利益	396	528	421	222	276	305	473	596
前年比	208.1%	73.9%	98.0%	26.3%	-30.3%	-42.3%	12.4%	169.2%
経常利益率	11.4%	8.7%	9.4%	7.8%	8.0%	6.0%	6.1%	8.4%
四半期純利益	277	358	288	148	188	207	323	409
前年比	236.0%	63.9%	95.1%	-13.6%	-32.2%	-42.1%	12.3%	175.6%
四半期純利益率	8.0%	5.9%	6.4%	5.3%	5.5%	4.1%	4.2%	5.8%

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。

## 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	16,288	23,377
前年比	37.7%	78.3%	88.5%	71.0%	-0.6%	-10.6%	16.4%	39.0%
国内自社販売	1,515	3,183	4,831	6,432	1,681	3,191	4,710	6,952
前年比	35.1%	22.4%	21.1%	21.0%	10.9%	0.2%	-2.5%	8.1%
国内業者販売	1,794	6,001	8,685	9,758	1,611	4,988	11,045	15,694
前年比	40.5%	143.9%	187.1%	146.7%	-10.2%	-16.9%	27.2%	60.8%
不動産管理	159	327	480	628	155	328	533	731
前年比	32.4%	19.9%	17.1%	11.6%	-2.5%	0.4%	11.1%	16.4%
海外販売	-	-	-	-	-	-	-	-
前年比	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	428	992	1,432	1,678	293	637	1,145	1,756
前年比	190.9%	118.4%	108.3%	84.9%	-31.6%	-35.8%	-20.0%	4.6%
国内自社販売	179	340	460	563	116	108	97	247
前年比	95.7%	22.6%	1.8%	2.0%	-35.2%	-68.3%	-79.0%	-56.1%
利益率	11.8%	10.7%	9.5%	8.8%	6.9%	3.4%	2.1%	3.6%
国内業者販売	170	488	737	821	109	389	803	1,174
前年比	324.1%	314.3%	479.4%	348.2%	-35.6%	-20.4%	8.9%	43.1%
利益率	9.5%	8.1%	8.5%	8.4%	6.8%	7.8%	7.3%	7.5%
不動産管理	89	186	269	343	80	163	272	362
前年比	118.9%	82.1%	62.1%	39.3%	-9.5%	-12.7%	0.8%	5.5%
利益率	56.0%	57.0%	56.1%	54.6%	52.0%	49.6%	50.9%	49.5%
海外販売	-11	-27	-40	-55	-15	-29	-37	-42
前年比	-	-	-	-	-	-	-	-
利益率	-	-	-	-	-	-	-	-
セグメント間取引消去	2	3	5	7	2	6	11	15

  

(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	7,781	7,089
前年比	37.7%	114.6%	114.7%	17.1%	-0.6%	-16.2%	73.5%	151.1%
国内自社販売	1,515	1,668	1,648	1,601	1,681	1,510	1,519	2,242
前年比	35.1%	12.7%	18.8%	20.6%	10.9%	-9.5%	-7.8%	40.0%
国内業者販売	1,794	4,207	2,684	1,074	1,611	3,377	6,057	4,649
前年比	40.5%	255.3%	375.8%	15.4%	-10.2%	-19.7%	125.7%	333.1%
不動産管理	159	168	153	148	155	173	205	197
前年比	32.4%	10.1%	11.5%	-3.2%	-2.5%	3.2%	33.9%	33.5%
海外販売	-	-	-	-	-	-	-	-
前年比	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	428	564	440	246	293	344	508	610
前年比	190.9%	83.7%	88.8%	11.8%	-31.6%	-38.9%	15.4%	147.9%
国内自社販売	179	162	120	102	116	-8	-11	150
前年比	95.7%	-13.3%	-31.2%	2.8%	-35.2%	-	-	46.6%
利益率	11.8%	9.7%	7.3%	6.4%	6.9%	-	-	6.7%
国内業者販売	170	319	249	83	109	279	414	372
前年比	324.1%	309.2%	-	49.2%	-35.6%	-12.3%	66.3%	345.9%
利益率	9.5%	7.6%	9.3%	7.8%	6.8%	8.3%	6.8%	8.0%
不動産管理	89	97	83	73	80	82	109	90
前年比	118.9%	57.9%	30.2%	-8.1%	-9.5%	-15.6%	31.0%	22.7%
利益率	56.0%	58.0%	54.2%	49.7%	52.0%	47.4%	53.1%	45.7%
海外販売	-11	-15	-14	-15	-15	-13	-8	-6
前年比	-	-	-	-	-	-	-	-
利益率	-	-	-	-	-	-	-	-
セグメント間取引消去	2	2	2	2	2	4	4	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	614	850
前年比	87.8%	125.4%	128.6%	93.2%	-12.2%	-14.2%	14.8%	35.8%
国内自社販売 販売戸数 (戸)	48	103	156	207	51	97	142	205
前年比	41.2%	30.4%	32.2%	29.4%	6.3%	-5.8%	-9.0%	-1.0%
国内業者販売 販売戸数 (戸)	91	278	379	419	71	230	472	645
前年比	127.5%	208.9%	226.7%	155.5%	-22.0%	-17.3%	24.5%	53.9%
1戸当たり売上高 (百万円)	23.8	24.1	25.3	25.9	27.0	25.0	25.7	26.6
前年比	-26.5%	-19.5%	-15.7%	-9.6%	13.3%	3.8%	1.6%	3.0%
国内自社販売 (百万円)	31.6	30.9	31.0	31.1	33.0	32.9	33.2	33.9
前年比	-4.3%	-6.1%	-8.4%	-6.5%	4.4%	6.4%	7.1%	9.1%
国内業者販売 (百万円)	19.7	21.6	22.9	23.3	22.7	21.7	23.4	24.3
前年比	-38.2%	-21.1%	-12.1%	-3.4%	15.1%	0.5%	2.1%	4.5%

  

(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	287	236
前年比	87.8%	154.7%	136.9%	1.1%	-12.2%	-15.3%	86.4%	159.3%
国内自社販売 販売戸数 (戸)	48	55	53	51	51	46	45	63
前年比	41.2%	22.2%	35.9%	21.4%	6.3%	-16.4%	-15.1%	23.5%
国内業者販売 販売戸数 (戸)	91	187	101	40	71	159	242	173
前年比	127.5%	274.0%	288.5%	-16.7%	-22.0%	-15.0%	139.6%	332.5%
1戸当たり売上高 (百万円)	23.8	24.3	28.1	29.4	27.0	23.8	26.4	29.2
前年比	-26.5%	-13.4%	-6.3%	17.1%	13.3%	-1.8%	-6.2%	-0.7%
国内自社販売 (百万円)	31.6	30.3	31.1	31.4	33.0	32.8	33.8	35.6
前年比	-4.3%	-7.8%	-12.6%	-0.7%	4.4%	8.3%	8.6%	13.4%
国内業者販売 (百万円)	19.7	22.5	26.6	26.8	22.7	21.2	25.0	26.9
前年比	-38.2%	-5.0%	22.5%	38.4%	15.1%	-5.6%	-5.8%	0.1%

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。

**2019年10月期通期実績**

- ▷ 売上高：23,377百万円（前期比39.0%増）
  - ▷ 営業利益：1,756百万円（同4.6%増）
  - ▷ 経常利益：1,650百万円（同5.3%増）
  - ▷ 親会社株主に帰属する当期純利益：1,127百万円（同5.2%増）
- 新築マンション市場は、2018年11月から2019年10月の1年間での契約率が首都圏で59.6%、同社主要取扱物件エリアである都区部で58.7%と、好調の目安である70%を下回った（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、850戸（前期は626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減少したが、国内業者販売の販売戸数が増加した。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、販売戸数の増加と1戸当たり売上高の増加によって増収となった。1戸当たり売上高は26.6百万円（前期比3.0%増）となった。
  - 利益面では売上総利益は3,493百万円（前期比9.9%増）、売上総利益率は14.9%（同3.9ポイント低下）となった。営業利益以下の各利益は、販管費の増加はあったが売上総利益の増加によって増益となった。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1,737百万円（同15.9%増）となった。
  - 2019年10月期末の在庫状況は、販売用不動産は8,528百万円（前期末比51.8%増）、仕掛販売用不動産は49百万円（同98.8%増）、前渡金は1,106百万円（同51.6%増）、合計9,684百万円（同51.9%増）となった。2019年10月期においては1,011戸（前年同期は1,117戸）の仕入れを行った。

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：6,952百万円（前期比8.1%増）
- ▷ 営業利益：247百万円（同56.1%減）、営業利益率3.6%（前期比5.2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205戸（前期比1.0%減）、1戸当たり売上高は33.9百万円（同9.1%増）となった。販売戸数のうち、家族向けマンションは90戸（前期は37戸）となった。家族向けマンションは、単身者向けマンションと比較し高額で1戸当たり利益額は大きいですが、利益率は低い。

売上高は、販売戸数の減少はあったが1戸当たり売上高の増加によって前期を上回った。営業利益は、販売戸数に占める家族向けマンションの比率が上昇したことで減益となった。

#### 国内業者販売

- ▷ 売上高：15,694百万円（前期比60.8%増）
- ▷ 営業利益：1,174百万円（同43.1%増）、営業利益率7.5%（前期比0.9ポイント低下）

同社ブランド「GENOVIA」シリーズの単身者向けマンションを国内の不動産販売会社に販売し、販売戸数は645戸（前期比53.9%増）、1戸当たり売上高は24.3百万円（同4.5%増）となった。

売上高は、主に販売戸数の増加によって増収となった。営業利益は、営業利益率の低下はあったが売上高の増加に伴って増益となった。

#### 不動産管理

- ▷ 売上高：731百万円（前期比16.4%増）
- ▷ 営業利益：362百万円（同5.5%増）、営業利益率49.5%（前期比5.1ポイント低下）

2018年11月から2019年10月の1年間で、月末での入居率100%を9回達成した。

#### 海外販売

- ▷ 売上高：計上は無し（前期は無し）
- ▷ 営業損失：42百万円（前期は55百万円のセグメント損失）

2019年10月期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)	19年10月期実績			20年10月期会社予想			前年比		
	上期実績	下期実績	通期実績	上期会予	下期会予	通期会予	上期	下期	通期
売上高	8,507	14,870	23,377	8,618	21,787	30,405	1.3%	46.5%	30.1%
売上原価	7,017	12,866	19,884						
売上総利益	1,490	2,003	3,493						
売上総利益率	17.5%	13.5%	14.9%						
販売費及び一般管理費	853	885	1,737						
売上高販管費比率	10.0%	5.9%	7.4%						
営業利益	637	1,119	1,756	682	1,654	2,336	7.1%	47.9%	33.1%
営業利益率	7.5%	7.5%	7.5%	7.9%	7.6%	7.7%			
経常利益	581	1,070	1,650	606	1,582	2,188	4.3%	47.9%	32.6%
経常利益率	6.8%	7.2%	7.1%	7.0%	7.3%	7.2%			
当期純利益	395	732	1,127	409	1,073	1,482	3.5%	46.6%	31.5%
純利益率	4.6%	4.9%	4.8%	4.7%	4.9%	4.9%			

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。

### たな卸資産残高推移

(百万円)	18年10月期	19年10月期	前年比
	期末実績	期末実績	
たな卸資産	5,645	8,577	52.0%
販売用不動産	5,620	8,528	51.8%
仕掛販売用不動産	25	49	98.8%

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。

## 2020年10月期会社予想

2020年10月期会社予想は、売上高30,405百万円（前期比30.1%増）、営業利益2,336百万円（同33.1%増）、経常利益2,188百万円（同32.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,482百万円（同31.5%増）としている。販売戸数は1,003戸（同18.0%増）を見込む。

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)