

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。

2021年6月9日、株式会社グッドコムアセットは2021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)	20年10月期				21年10月期				21年10月期		21年10月期	
	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	2,345	7,994	20,955	26,323	3,698	19,669			99.0%	19,870	-	38,000~41,876
前年比	-32.0%	-6.0%	28.7%	12.6%	57.7%	146.0%				148.6%		44.4%~59.1%
売上総利益	558	1,536	3,925	4,790	802	3,450						
前年比	-17.0%	3.1%	61.2%	37.2%	43.7%	124.5%						
売上総利益率	23.8%	19.2%	18.7%	18.2%	21.7%	17.5%						
販管費	407	884	1,442	1,961	553	1,282						
前年比	7.1%	3.7%	11.8%	12.9%	35.9%	45.0%						
売上高販管費比率	17.3%	11.1%	6.9%	7.5%	14.9%	6.5%						
営業利益	152	652	2,484	2,829	249	2,167			100.5%	2,156	-	3,500~3,800
前年比	-48.2%	2.4%	116.9%	61.2%	64.5%	232.3%				230.6%		23.7%~34.3%
営業利益率	6.5%	8.2%	11.9%	10.7%	6.7%	11.0%				10.9%		-
経常利益	107	576	2,362	2,644	185	2,030			100.4%	2,021	-	3,300~3,600
前年比	-61.2%	-0.8%	124.1%	60.2%	72.6%	252.2%				250.7%		24.8%~36.2%
経常利益率	4.6%	7.2%	11.3%	10.0%	5.0%	10.3%				10.2%		-
四半期純利益	71	388	1,600	1,826	118	1,381			100.1%	1,380	-	2,251~2,455
前年比	-62.1%	-1.8%	122.6%	62.0%	65.5%	255.7%				255.5%		23.3%~34.4%
四半期純利益率	3.0%	4.9%	7.6%	6.9%	3.2%	7.0%				6.9%		-

  

四半期業績推移 (百万円)	20年10月期				21年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	2,345	5,649	12,961	5,368	3,698	15,971		
前年比	-32.0%	11.6%	66.6%	-24.3%	57.7%	182.7%		
売上総利益	558	978	2,389	865	802	2,647		
前年比	-17.0%	19.7%	152.8%	-18.2%	43.7%	170.7%		
売上総利益率	23.8%	17.3%	18.4%	16.1%	21.7%	16.6%		
販管費	407	477	558	519	553	730		
前年比	7.1%	1.0%	27.6%	16.0%	35.9%	52.8%		
売上高販管費比率	17.3%	8.5%	4.3%	9.7%	14.9%	4.6%		
営業利益	152	501	1,831	346	249	1,918		
前年比	-48.2%	45.4%	260.4%	-43.4%	64.5%	283.1%		
営業利益率	6.5%	8.9%	14.1%	6.4%	6.7%	12.0%		
経常利益	107	469	1,786	282	185	1,845		
前年比	-61.2%	54.0%	277.5%	-52.7%	72.6%	293.3%		
経常利益率	4.6%	8.3%	13.8%	5.3%	5.0%	11.6%		
四半期純利益	71	317	1,211	227	118	1,263		
前年比	-62.1%	52.9%	274.7%	-44.5%	65.5%	298.4%		
四半期純利益率	3.0%	5.6%	9.3%	4.2%	3.2%	7.9%		

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。

**セグメント別売上高・営業利益**

(四半期累計) (百万円)	20年10月期				21年10月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	2,345	7,994	20,955	26,323	3,698	19,669		
前年比	-32.0%	-6.0%	28.7%	12.6%	57.7%	146.0%		
リテールセールス	1,491	3,655	6,048	7,899	1,931	2,962		
前年比	-11.3%	14.6%	28.4%	13.6%	29.5%	-19.0%		
構成比	63.6%	45.7%	28.9%	30.0%	52.2%	15.1%		
ホールセール	635	3,841	14,092	17,211	1,337	15,862		
前年比	-60.6%	-23.0%	27.6%	9.7%	110.6%	313.0%		
構成比	27.1%	48.0%	67.2%	65.4%	36.2%	80.6%		
リアルエステートマネジメント	219	498	815	1,166	430	845		
前年比	41.5%	51.8%	52.9%	59.5%	96.6%	69.8%		
構成比	9.3%	6.2%	3.9%	4.4%	11.6%	4.3%		
Good Com Fund	-	-	-	47	-	-		
前年比	-	-	-	-	-	-		
構成比	-	-	-	0.2%	-	-		
営業利益	152	652	2,484	2,829	249	2,167		
前年比	-48.2%	2.4%	116.9%	61.2%	64.5%	232.3%		
リテールセールス	15	126	204	212	34	-122		
前年比	-85.0%	59.1%	238.1%	3.6%	123.5%	-		
利益率	1.0%	3.5%	3.4%	2.7%	1.7%	-		
構成比	10.3%	19.6%	8.2%	7.5%	13.8%	-		
ホールセール	37	290	1,889	2,123	88	1,991		
前年比	-66.1%	-25.3%	135.3%	80.8%	137.1%	585.9%		
利益率	5.8%	7.6%	13.4%	12.3%	6.6%	12.6%		
構成比	25.2%	45.1%	76.4%	75.5%	35.8%	92.3%		
リアルエステートマネジメント	120	283	453	552	138	333		
前年比	49.8%	74.2%	66.9%	52.5%	14.7%	17.4%		
利益率	55.0%	56.9%	55.6%	47.3%	32.1%	39.4%		
構成比	81.9%	44.0%	18.3%	19.6%	56.4%	15.4%		
Good Com Fund	-25	-56	-75	-75	-15	-44		
前年比	-	-	-	-	-	-		
利益率	-	-	-	-	-	-		
構成比	-	-	-	-	-	-		
セグメント間取引消去	4	9	13	17	4	10		

  

(四半期) (百万円)	20年10月期				21年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	2,345	5,649	12,961	5,368	3,698	15,971		
前年比	-32.0%	11.6%	66.6%	-24.3%	57.7%	182.7%		
リテールセールス	1,491	2,165	2,392	1,851	1,931	1,031		
前年比	-11.3%	43.3%	57.5%	-17.4%	29.5%	-52.4%		
構成比	63.6%	38.3%	18.5%	34.5%	52.2%	6.5%		
ホールセール	635	3,206	10,251	3,119	1,337	14,525		
前年比	-60.6%	-5.1%	69.3%	-32.9%	110.6%	353.1%		
構成比	27.1%	56.7%	79.1%	58.1%	36.2%	90.9%		
リアルエステートマネジメント	219	279	318	350	430	415		
前年比	41.5%	60.9%	54.6%	77.3%	96.6%	48.7%		
構成比	9.3%	4.9%	2.4%	6.5%	11.6%	2.6%		
Good Com Fund	-	-	-	47	-	-		
前年比	-	-	-	-	-	-		
構成比	-	-	-	0.9%	-	-		
営業利益	152	501	1,831	346	249	1,918		
前年比	-48.2%	45.4%	260.4%	-43.4%	64.5%	283.1%		
リテールセールス	15	111	77	8	34	-156		
前年比	-85.0%	-	-	-94.2%	123.5%	-		
利益率	1.0%	5.1%	3.2%	0.4%	1.7%	-		
構成比	10.3%	22.4%	4.2%	2.4%	13.8%	-		
ホールセール	37	253	1,598	234	88	1,903		
前年比	-66.1%	-9.3%	286.0%	-36.9%	137.1%	651.5%		
利益率	5.8%	7.9%	15.6%	7.5%	6.6%	13.1%		
構成比	25.2%	51.0%	87.5%	68.7%	35.8%	99.5%		
リアルエステートマネジメント	120	163	170	98	138	195		
前年比	49.8%	98.1%	55.9%	9.3%	14.7%	19.5%		
利益率	55.0%	58.3%	53.6%	28.1%	32.1%	46.9%		
構成比	81.9%	32.8%	9.3%	28.9%	56.4%	10.2%		
Good Com Fund	-25	-31	-19	0	-15	-29		
前年比	-	-	-	-	-	-		
利益率	-	-	-	0.2%	-	-		
構成比	-	-	-	0.0%	-	-		
セグメント間取引消去	4	4	4	4	4	5		

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。

\*同社は、当第1四半期において、「自社販売」と「海外販売」を統合して「リテールセールス」とした。この他、「業者販売」を「ホールセール」、「不動産管理等」を「リアルエステートマネジメント」に名称を変更した。2020年10月期の数値は、変更後のセグメント区分に基づく参考値である。

## 販売戸数、1戸当たり売上高

(四半期累計) (百万円)	20年10月期				21年10月期				21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
販売戸数 (戸)	60	244	572	750	107	644			46.5%	1,384
前年比	-50.8%	-25.4%	-6.8%	-11.8%	78.3%	163.9%				84.5%
リテールセールス 販売戸数 (戸)	38	100	168	220	54	87				
前年比	-25.5%	3.1%	18.3%	7.3%	42.1%	-13.0%				
ホールセール 販売戸数 (戸)	22	144	404	529	53	557				
前年比	-69.0%	-37.4%	-14.4%	-18.0%	140.9%	286.8%				
1戸当たり売上高 (百万円)	35.4	30.7	35.2	33.5	30.5	29.2				
前年比	31.3%	22.8%	37.2%	25.7%	-13.8%	-4.9%				
リテールセールス (百万円)	39.2	36.6	36.0	35.9	35.8	34.0				
前年比	19.1%	11.1%	8.5%	5.9%	-8.9%	-6.9%				
ホールセール (百万円)	28.9	26.7	34.9	32.5	25.2	28.5				
前年比	27.2%	23.0%	49.1%	33.7%	-12.6%	6.8%				

  

(四半期) (百万円)	20年10月期				21年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
販売戸数 (戸)	60	184	328	178	107	537		
前年比	-50.8%	-10.2%	14.3%	-24.6%	78.3%	191.8%		
リテールセールス 販売戸数 (戸)	38	62	68	52	54	33		
前年比	-25.5%	34.8%	51.1%	-17.5%	42.1%	-46.8%		
ホールセール 販売戸数 (戸)	22	122	260	125	53	504		
前年比	-69.0%	-23.3%	7.4%	-27.7%	140.9%	313.1%		
1戸当たり売上高 (百万円)	35.4	29.2	38.5	27.9	30.5	29.0		
前年比	31.3%	22.4%	46.0%	-4.4%	-13.8%	-0.7%		
リテールセールス (百万円)	39.2	34.9	35.2	35.6	35.8	31.3		
前年比	19.1%	6.4%	4.2%	0.1%	-8.9%	-10.5%		
ホールセール (百万円)	28.9	26.3	39.4	25.0	25.2	28.8		
前年比	27.2%	23.7%	57.5%	-7.2%	-12.6%	9.7%		

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。

\*同社は、当第1四半期において、「自社販売」と「海外販売」を統合して「リテールセールス」とした。この他、「業者販売」を「ホールセール」、「不動産管理等」を「リアルエステートマネジメント」に名称を変更した。2020年10月期の数値は、変更後のセグメント区分に基づく参考値である。

## 販売用不動産および前渡金の推移

(四半期) (百万円)	20年10月期				21年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
合計	13,664	13,583	17,927	18,103	19,379	13,434		
前年同期末比	88.1%	12.4%	93.7%	86.9%	41.8%	-1.1%		
前期末比	41.1%	40.3%	85.1%	86.9%	7.0%	-25.8%		
販売用不動産合計	12,607	12,474	17,202	17,296	18,386	12,358		
前年同期末比	117.2%	15.2%	111.4%	101.6%	45.8%	-0.9%		
前期末比	47.0%	45.4%	100.5%	101.6%	6.3%	-28.5%		
販売用不動産	10,886	10,783	15,505	15,553	16,634	10,599		
前年同期末比	89.9%	0.1%	91.6%	82.4%	52.8%	-1.7%		
前期末比	27.6%	26.4%	81.8%	82.4%	7.0%	-31.8%		
仕掛販売用不動産	1,722	1,691	1,697	1,743	1,752	1,759		
前年同期末比	-	-	-	-	1.8%	4.0%		
前期末比	-	-	-	-	0.5%	4.0%		
前渡金	1,057	1,108	725	807	993	1,076		
前年同期末比	-27.5%	-11.3%	-35.0%	-27.0%	-6.0%	-2.9%		
前期末比	-4.5%	0.2%	-34.4%	-27.0%	23.0%	33.3%		

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。

## 2021年10月期第2四半期累計期間（上期）実績

- ▷ 売上高：19,669百万円（前年同期比146.0%増）
- ▷ 営業利益：2,167百万円（同232.3%増）
- ▷ 経常利益：2,030百万円（同252.2%増）
- ▷ 親会社株主に帰属する四半期純利益：1,381百万円（同255.7%増）

- 新築マンション市場は、2020年11月から2021年4月の6カ月の契約率が、首都圏で66.9%（前年同月は61.9%）に対して、同社主要取扱物件エリアである都区部では70.2%（同59.2%）と、好調の目安である70%を上回った（株式

会社不動産経済研究所調べ)。また、新型コロナウイルス感染拡大による影響等を背景に生活様式の変化による住居用物件の需要が高まったこと等から、前年同期間比で契約率は11.0ポイント上昇した。

- 同社のマンションの販売実績は24棟、644戸（前年同期は244戸）となった。セグメント別の販売戸数は前年同期と比較し、リテールセールスは減少したが、ホールセールが増加した。
- 売上高は、1戸当たり売上高の減少はあったが、販売戸数の増加によって、前年同期比で増収となった。1戸当たり売上高は29.2百万円（前年同期比4.9%減）となった。
- 利益面では売上総利益は3,450百万円（前年同期比124.5%増）、売上総利益率は17.5%（同1.7ポイント低下）となった。相対的に売上総利益率の高いリテールセールスの売上高構成比は15.1%となり前年同期比で30.7ポイント低下した。営業利益以下の各利益は、販管費1,282百万円（同45.0%増）となったが、売上総利益の増加によって前年同期比で増益となった。
- 2021年4月末の在庫状況は、販売用不動産は10,599百万円（前期末比31.8%減）、仕掛販売用不動産は1,759百万円（同0.9%増）、前渡金は1,076百万円（同33.3%増）、合計13,434百万円（同25.8%減）となった。2021年10月期においては5棟、410戸（前年同期は805戸）の仕入れを行った。
- 2020年11月から2021年6月8日時点までの販売戸数は1,028戸となり、2021年10月期における販売戸数の計画値である1,384戸に対して約74%の進捗率となった。

セグメント別の業績は、以下の通りであった。同社は、当第1四半期において、「自社販売」と「海外販売」を統合して「リテールセールス」とした。この他、「業者販売」を「ホールセール」、「不動産管理等」を「リアルエステートマネジメント」に名称を変更した。前年同期の数値は、変更後のセグメント区分に基づく参考値である。

### リテールセールス

- ▷ 売上高：2,962百万円（前年同期比19.0%減）
- ▷ 営業損失：122百万円（前年同期は126百万円の営業利益）

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個人投資家に販売し、販売戸数は87戸（前年同期比13.0%減）、1戸当たり売上高は34.0百万円（同6.9%減）となった。

販売戸数と1戸当たり売上高の減少によって、前年同期比で減収減益となった。

### ホールセール

- ▷ 売上高：15,862百万円（前年同期比313.0%増）
- ▷ 営業利益：1,991百万円（同585.9%増）、営業利益率12.6%（前年同期比5.0ポイント上昇）

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不動産運用会社に販売し、販売戸数は557戸（前年同期比286.8%増）、1戸当たり売上高は28.5百万円（同6.8%増）となった。

販売戸数および1戸当たり売上高が増加し、増収増益となった。

### リアルエステートマネジメント

- ▷ 売上高：845百万円（前年同期比69.8%増）
- ▷ 営業利益：333百万円（同17.4%増）、営業利益率39.4%（前年同期比17.5ポイント低下）

建物管理戸数、賃貸管理戸数が増加した。当第2四半期累計期間（上期）の全ての月で月末入居率が99%以上であった。

### Good Com Fund

- ▷ 売上高：計上無し（前年同期は無し）
- ▷ 営業損失：44百万円（前年同期は56百万円の営業損失）

当上期において、不動産小口化商品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)	20年10月期実績			21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
売上高	<b>7,994</b>	<b>18,329</b>	<b>26,323</b>	<b>19,669</b>	<b>18,130~22,006</b>	<b>38,000~41,876</b>	146.0%	0.0%~21.2%	44.4%~59.1%
売上原価	6,458	15,075	21,533	16,219					
売上総利益	<b>1,536</b>	<b>3,254</b>	<b>4,790</b>	<b>3,450</b>					
売上総利益率	19.2%	17.8%	18.2%	17.5%					
販売費及び一般管理費	884	1,077	1,961	1,282					
売上高販管費比率	11.1%	5.9%	7.5%	6.5%					
営業利益	<b>652</b>	<b>2,177</b>	<b>2,829</b>	<b>2,167</b>	<b>1,344~1,644</b>	<b>3,500~3,800</b>	232.3%	-38.8%~25.0%	23.7%~34.3%
営業利益率	8.2%	11.9%	10.7%	11.0%					
経常利益	<b>576</b>	<b>2,068</b>	<b>2,644</b>	<b>2,030</b>	<b>1,279~1,579</b>	<b>3,300~3,600</b>	252.2%	-38.6%~24.1%	24.8%~36.1%
経常利益率	7.2%	11.3%	10.0%	10.3%					
当期純利益	<b>388</b>	<b>1,438</b>	<b>1,826</b>	<b>1,381</b>	<b>871~1,075</b>	<b>2,251~2,455</b>	255.7%	-39.5%~25.3%	23.2%~34.4%
純利益率	4.9%	7.8%	6.9%	7.0%					

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)