

2025年6月



2025年10月期 第2四半期

2024年11月1日～2025年4月30日

株式会社グッドコムアセット



増収増益を達成 M&Aや業務提携、株主還元を推進

FY2025 2Q 業績

売上高
192.2億円
(YoY 69.4%増)

営業利益
16.4億円
(YoY 89.2%増)

経常利益
15.6億円
(YoY 165.0%増)

四半期純利益
10.4億円
(YoY 191.9%増)

トピックス

1. 第3号ファンドが組成
2. 日成アドバンスの株式を取得し、資本業務提携契約を締結
3. Livenup Groupの株式の80%を取得し、連結子会社化
4. 新ブランドマンションの開発を開始
5. 俳優の山下智久さんを起用した新CMの放映を開始
6. 福証上場記念株主優待制度と株主還元を実施
7. パイプラインの拡大
8. 当社出資先・子会社コンサル先の新規上場

販売戸数の増加により、大幅な増収増益を達成
下期はさらに販売戸数を加速

単位：円	FY2024 2Q	FY2025 2Q	YoY
売上高	113.5億	192.2億	69.4%増
売上総利益	24.2億	33.4億	37.8%増
販売費及び 一般管理費	15.5億	17.0億	9.2%増
営業利益	8.6億	16.4億	89.2%増
経常利益	5.8億	15.6億	165.0%増
親会社株主に帰属 する四半期純利益	3.5億	10.4億	191.9%増

15棟579戸の販売
(前期は15棟369戸の販売)

仕入の加速により、棚卸資産及び借入金の増加

単位：円	FY2024	FY2025 2Q	増減額
流動資産	382.8億	409.3億	26.5億
現預金	116.6億	97.3億	△19.2億
前渡金	14.8億	17.6億	2.8億
棚卸資産	240.9億	276.5億	35.5億
固定資産	11.7億	23.3億	11.6億
資産合計	394.6億	432.7億	38.1億
負債	255.2億	298.6億	43.3億
有利子負債	198.2億	275.5億	77.3億
純資産	139.3億	134.1億	△5.2億
負債・純資産合計	394.6億	432.7億	38.1億
自己資本比率	35.3%	31.0%	△4.3pt
有利子負債依存度	50.2%	63.7%	13.4pt

前渡金・棚卸資産
仕入の拡大による増加

固定資産
日成アドバンスの株式取得、第3号
ファンドへの出資等により増加

有利子負債
仕入の拡大による増加

1. 第3号ファンドが組成

不動産ファンド第3号の概要	
名 称	首都圏レジ3 合同会社
組 入 資 産	当社ブランド「GENOVIA」4 物件（総戸数332戸）
総 資 産 額	約111億円
運 用 開 始 日	2025年4月30日
フ ァ ン ド 出 資 者	当社を含めた複数社

【組入物件の概要】



GENOVIA赤羽	
所 在 地	東京都北区
敷 地 面 積	1,382.30㎡（418.14坪）
延 床 面 積	3,370.15㎡（1,019.47坪）
構造・総戸数	RC造地上7階建・75戸
竣 工 年 月	2024年5月



GENOVIA浅草VI	
所 在 地	東京都台東区
敷 地 面 積	785.65㎡（237.65坪）
延 床 面 積	3,843.48㎡（1,162.65坪）
構造・総戸数	RC造地上12階建・99戸
竣 工 年 月	2024年6月



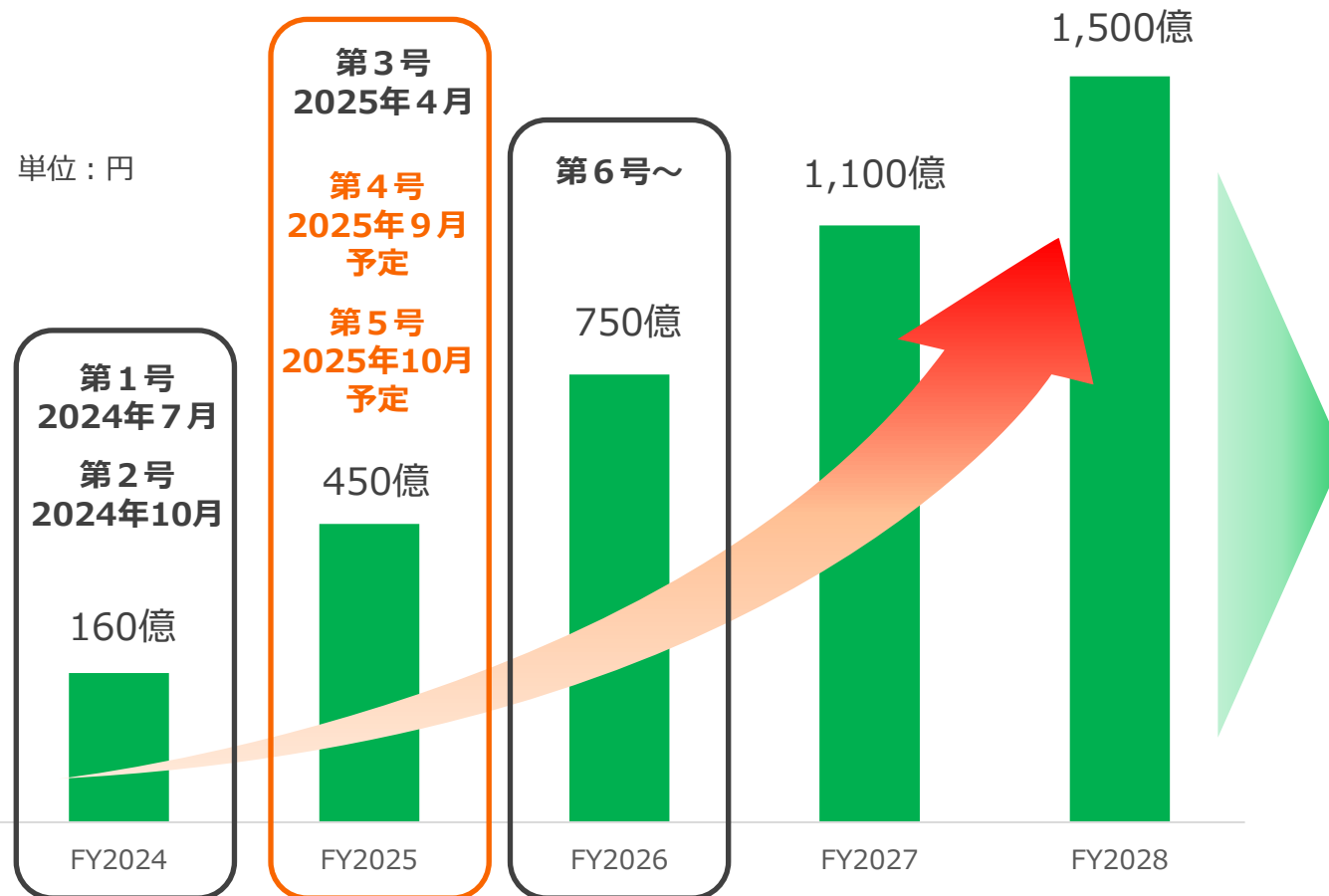
GENOVIA新子安	
所 在 地	神奈川県横浜市
敷 地 面 積	1,118.53㎡（338.35坪）
延 床 面 積	4,410.33㎡（1,334.12坪）
構造・総戸数	RC造地上10階建・98戸
竣 工 年 月	2024年10月



GENOVIA平塚	
所 在 地	神奈川県平塚市
敷 地 面 積	374.62㎡（113.32坪）
延 床 面 積	1,861.86㎡（563.21坪）
構造・総戸数	RC造地上11階建・60戸
竣 工 年 月	2024年9月

今期も不動産ファンド事業を推進し、約300億円予定

不動産ファンド事業の推移目標



私募REITの運用を開始

無期限の安定的な投資口として運用

運用資産残高を積み上げることで、
子会社のグッドコムアセット投資顧問やグッドコムでAM、PM、BMを受託

より安定したストック収入を確保

市況や物件などによって、早期の
私募REIT運用の可能性あり

私募REIT開始以降も不動産ファンドを推進し、私募REITの残高を増加

2. 日成アドバンスの株式を取得し、資本業務提携契約を締結

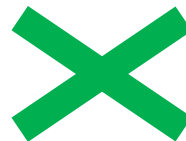


日成アドバンスと資本業務提携を実施 日成アドバンスの株式の一部（議決権比率**14%**）を取得



関西エリアにおける自社物件の供給

供給エリア拡大による更なる業績拡大



当社グループとの仕入情報の共有や取引拡大

更なる事業展開及び管理体制の強化

日成アドバンスについて

会社名	株式会社日成アドバンス
所在地	大阪府大阪市中央区一丁目3番7号 松下IMPビル26階
代表者	代表取締役会長 久保田 典秀 代表取締役社長 小土手 洋行
事業内容	投資用不動産の企画、開発、 販売及び管理
資本金	1 億円

▶ 最近3年間の売上高

2022年10月期
17,859百万円

2023年10月期
26,537百万円

2024年10月期
23,094百万円

日成アドバンスは、大阪府を中心に関西エリアで自社ブランド「アドバンス」シリーズの投資用新築マンションを販売。

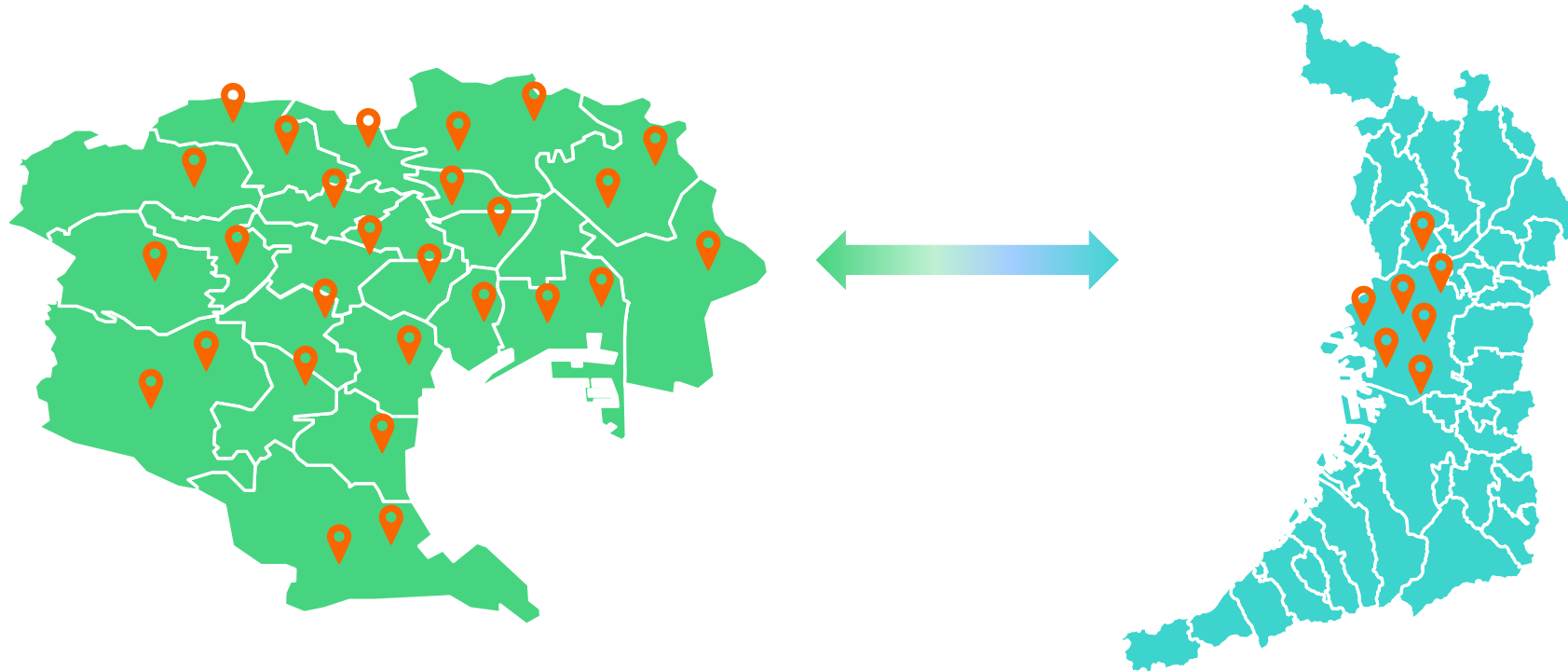
2. 日成アドバンスの株式を取得し、資本業務提携契約を締結

※2025年6月13日現在

関西地方へ物件供給エリアを拡大

グッドコムアセットは
東京23区を中心に「GENOVIA」シリーズ
204棟の供給実績

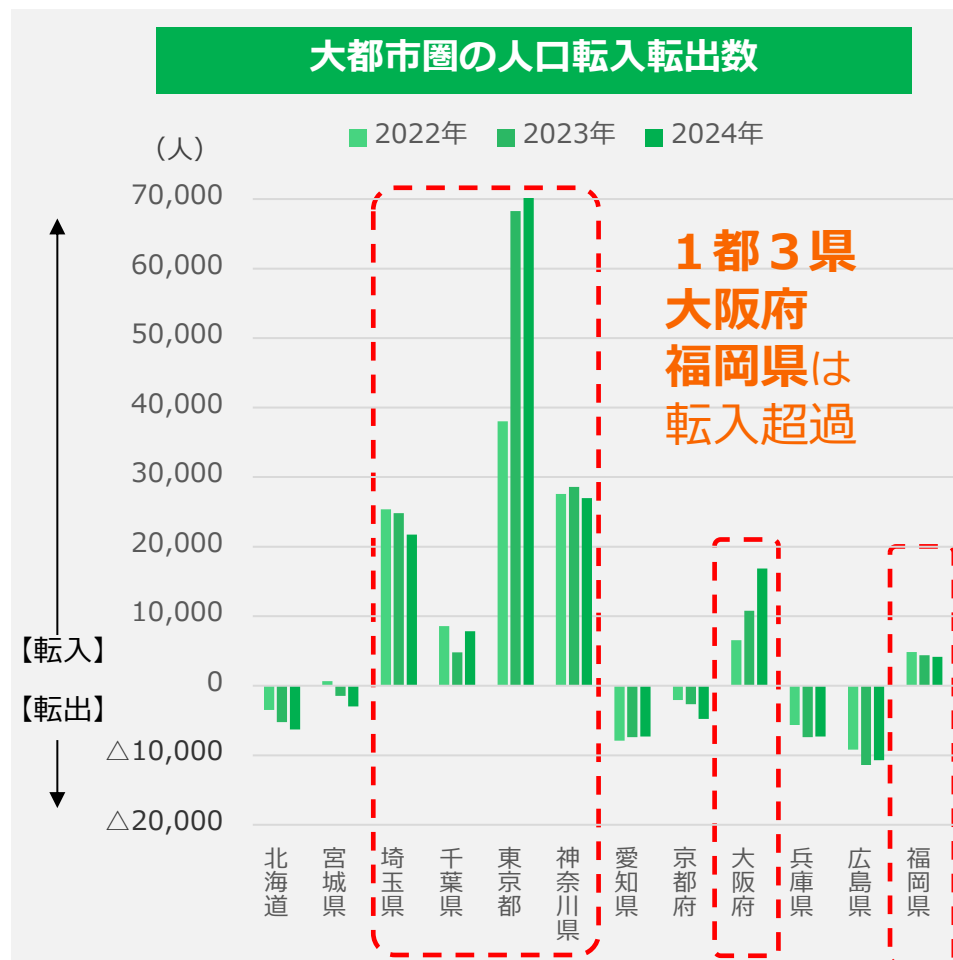
日成アドバンスは
大阪府を中心に「アドバンス」シリーズ
108棟の供給実績



両社の多くの供給実績があり、互いの仕入情報の共有などにより、
供給エリアの拡大及び販売戸数の増加が見込める

2. 日成アドバンスの株式を取得し、資本業務提携契約を締結

仕入エリアを東京23区中心の1都3県から大阪府まで拡大



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より当社作成

都道府県別で総人口の数は大阪府が第3位

転入超過で人口も増加傾向

2025年には、大阪万博が開催

2030年頃には、統合型リゾート（IR）が開業予定

インバウンドの影響も大きく、民泊への規制が厳しくなく、利回りの向上が図れる



福証上場を機に九州へも物件供給を拡大

3. Livenup Groupの株式の80%を取得し、連結子会社化



Livenup Groupを連結子会社化

Livenup Groupの株式の過半数（議決権比率80%）を取得



1都3県を中心に投資用新築マンションの開発・販売

- ・ホールセール（法人・1棟・ファンド）
- ・リテールセールス（個人）
- ・リアルエステートマネジメント（不動産管理）



Livenup Group

東京都を中心に戸建住宅や収益用不動産の開発・販売

- ・戸建住宅販売
- ・中古住宅のリノベーション
- ・アパート販売
- ・不動産管理

- ・本M&Aにより戸建住宅事業・中古住宅事業へ参入、事業領域を拡大
- ・東京・神奈川における不動産管理戸数が増加し、ストック収入の強化
- ・M&Aの豊富な実績や知見をM&Aによる成長戦略に活かす

双方の事業領域・収益拡大を実現

3. Livenup Groupの株式の80%を取得し、連結子会社化



Livenup Groupについて

会 社 名	株式会社Livenup Group			
所 在 地	東京都港区三田一丁目 4 番28号 三田国際ビル24階			
代 表 者	代表取締役社長 二川 良介 代表取締役社長 玉川 暁郎			
事 業 内 容	戸建販売、中古住宅のリノベーション・再販事業			
資 本 金	1,000万円			
設 立	2003年 4 月 4 日			
市 場	未上場（2025年 5 月26日 TOKYO PRO Market 上場廃止）			
最近 3 年間の連結経営成績及び当期の業績予想				
決算期	2022年 9 月期 実績	2023年 9 月期 実績	2024年 9 月期 実績	2025年 9 月期 予想
売 上 高	2,426百万円	6,143百万円	4,379百万円	7,954百万円
営 業 利 益	△69百万円	982百万円	137百万円	400百万円

Newコンセプトのハイブランドマンションをシリーズ化

新ブランドマンションについて

- ・従来のハイクオリティな「GENOVIA」シリーズを超えた、よりハイブランドのマンションを供給するため、新ブランドを開始
- ・総額50億円以上
- ・物件価格の高騰による実需マンションの買い控えに対応した賃貸マンションを供給

1・2階に保育園や学習塾、クリニック等、主に子育て支援のフロア



※外観イメージ

屋上を開放しスカイテラス、ルーフガーデン、ドッグラン等の施設を計画

40㎡～70㎡の部屋が中心

開放的なガラスを採用し、開放的な空間を演出

大型車でも入庫可能な機械式駐車場

※上記の物件の外観や仕様は、イメージであり、実際は異なる場合があります。

新ブランドマンションは年内に4棟着工予定

新宿 PJ	
所在地	東京都新宿区
構造・総戸数	RC造地上10階建 共同住宅53戸・1階2階店舗
着工年月	2025年9月

浅草 PJ	
所在地	東京都台東区
構造・総戸数	RC造地上10階建 共同住宅46戸・1階2階店舗
着工年月	2025年9月

赤羽 PJ	
所在地	東京都北区
構造・総戸数	RC造地上6階建 共同住宅40戸・1階2階店舗
着工年月	2025年12月（予定）

御嶽山 PJ	
所在地	東京都大田区
構造・総戸数	RC造地上5階建 共同住宅32戸・1階2階店舗
着工年月	2025年12月（予定）

5. 俳優の山下智久さんを起用した新CMの放映を開始



山下智久さん出演の新TVCMを放映開始

新たに「TOKYO」篇をTVCM、YouTubeにて放映中。
CM動画の他、メイキング映像や会社説明動画も公開。

<https://www.goodcomasset.co.jp/cm/>



5. 俳優の山下智久さんを起用した新CMの放映を開始

TVCMやメイキング映像、会社説明動画のご紹介

TVCM「TOKYO」 篇15秒



TVCM「TOKYO」 篇30秒



会社説明動画



メイキング映像



6. 福証上場記念株主優待制度と株主還元を実施（重複上場）



福岡証券取引所（本則）へ重複上場

物件供給エリアの拡大

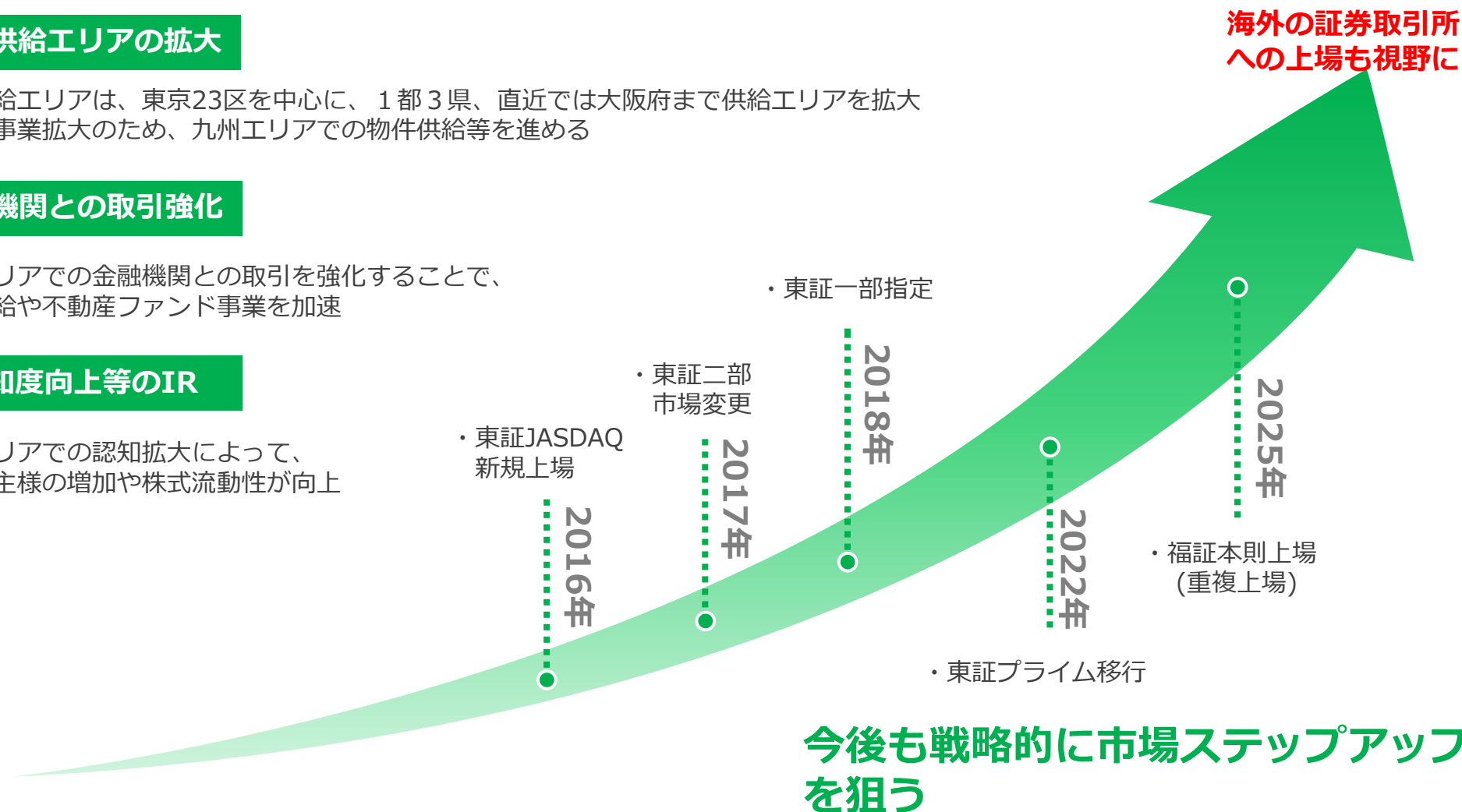
物件供給エリアは、東京23区を中心に、1都3県、直近では大阪府まで供給エリアを拡大
今後も事業拡大のため、九州エリアでの物件供給等を進める

金融機関との取引強化

九州エリアでの金融機関との取引を強化することで、
物件供給や不動産ファンド事業を加速

認知度向上等のIR

九州エリアでの認知拡大によって、
個人株主様の増加や株式流動性が向上



6. 福証上場記念株主優待制度と株主還元を実施（記念優待）



福岡証券取引所（本則）への重複上場を記念して 記念優待の実施

2025年5月末日・2025年10月末日の当社株主名簿に記載又は記録された株主様を対象に、保有株式数に応じたデジタルギフトを贈呈

基準日	保有株式数ごとの記念株主優待デジタルギフトの内容	
	500株～999株	1,000株以上
2025年5月末日	20,000円分	50,000円分
2025年10月末日	20,000円分	50,000円分
参考 年間	40,000円分	100,000円分
記念株主優待利回り (最低保有株数時)	約3.7%	約4.6%
配当+優待利回り (最低保有株数時)	約7.8%	約8.8%

対象となる交換先の例（変更となる可能性があります。）
Amazon ギフトカード、QUO カード Pay、PayPay マネーライト、d ポイント、auPAY ギフトカード
など、株主様が交換先を選べるギフトといたします。

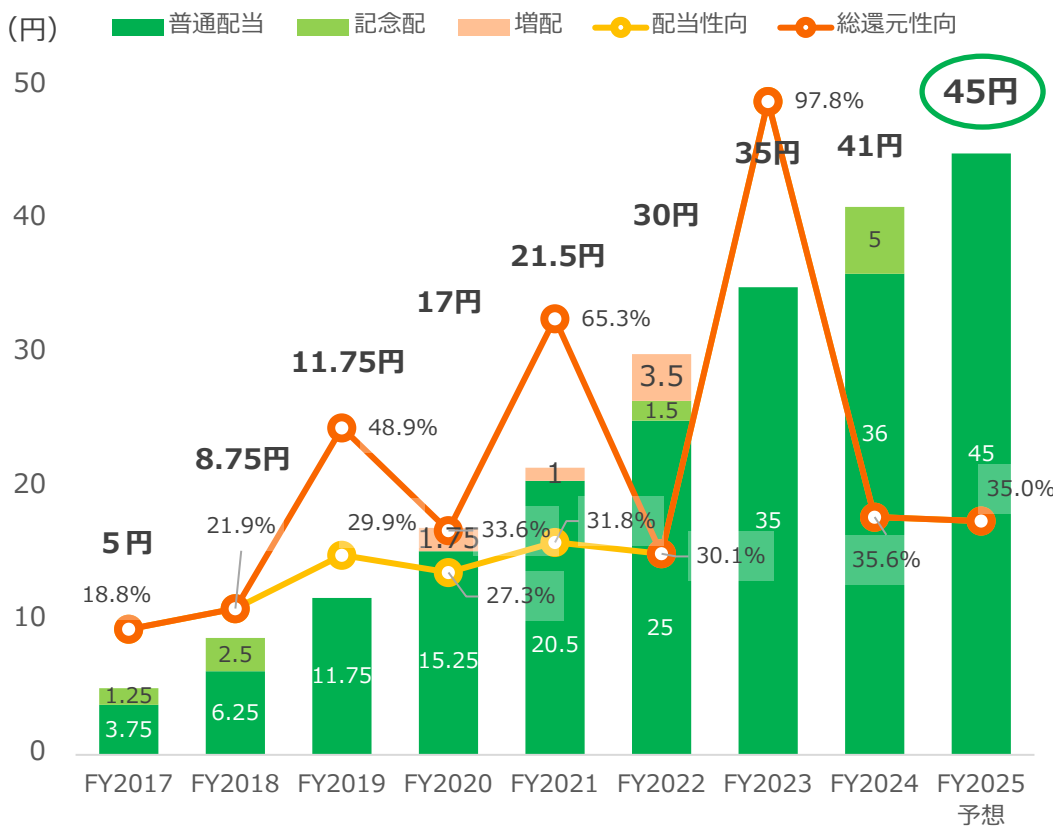
※記念株主優待利回り及び配当+優待利回りは2025年6月12日の株価終値から算出

6. 福証上場記念株主優待制度と株主還元を実施（配当）



FY2025から、配当性向**35%**を目標に毎期配当する方針に変更
加えて株価上昇による**TSR**（株主総利回り）の拡大を重視

上場来 **8 期連続の増配**、配当は **8 年で 9 倍**



自己株式の取得も積極的に実施

自己株式の取得	決議内容	2025年5月31日現在
取得株式の総数	900,000株（上限）	549,900株（61.1%）
取得価額の総額	765百万円（上限）	462百万円（60.5%）
取得期間	2025年9月12日まで	

※株式の総数は、発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 3.12%（決議日時点）

過去の 実施状況	第1回（FY2019実施）	取得株数60万株（総額214百万円）
	第2回（FY2020実施）	取得株数28万株（総額114百万円）
	第3回（FY2021実施）	取得株数90万株（総額656百万円）

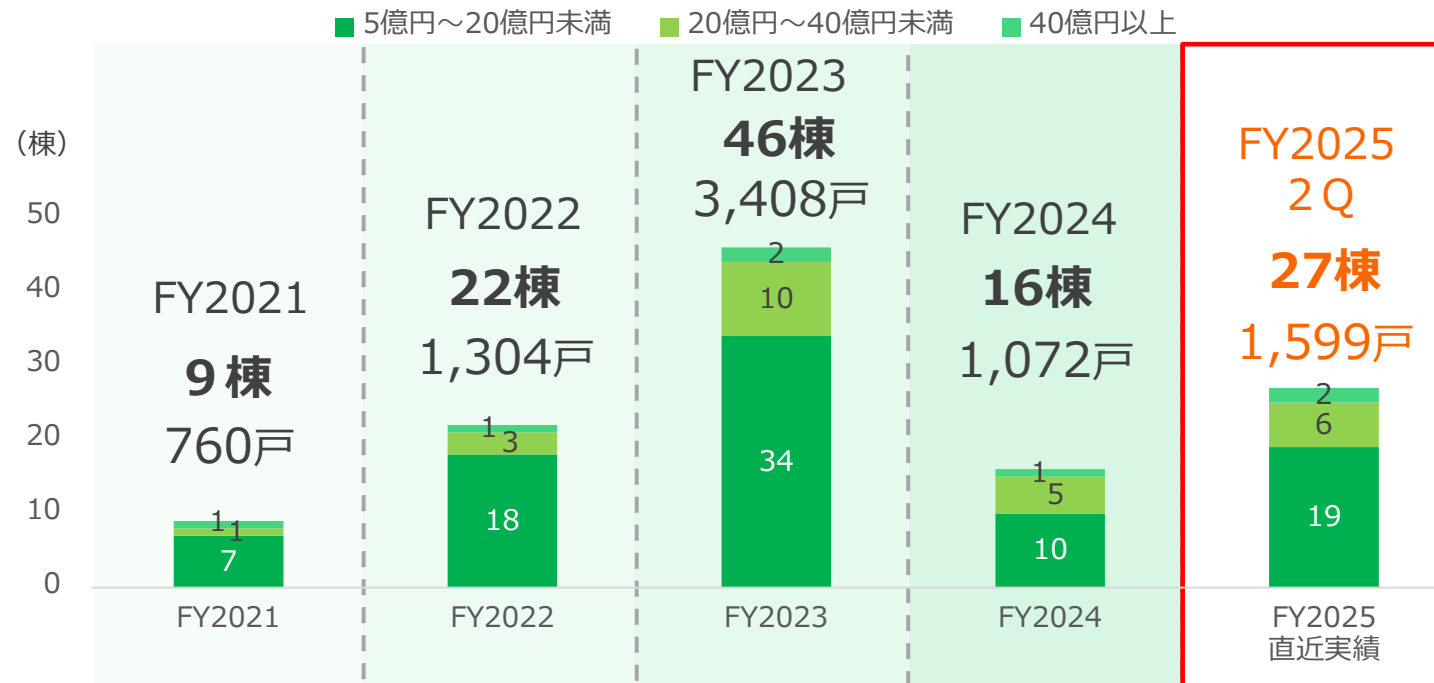
※取得した自己株式は、株式報酬やM&A実施時の一部に活用する可能性があります。

※2020年11月1日付及び2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

資材価格の高騰を大型物件のスケールメリットでコスト圧縮 前期通期の仕入戸数を超過、下期も仕入拡大

1 棟当たり仕入規模と仕入物件数の推移

20億円以上の仕入が増加



※2025年6月13日現在

1 棟100戸と5 棟20戸では戸数は同様だが、現場監理等の人件費の削減が可能
浴槽・トイレ等の設備も一括で仕入ることによってコストを削減

※開発物件は想定事業規模で算出

7. パイプラインの拡大(966億円相当にあたる物件を確保)



手付金のみでの仕入により、貸借対照表には
実際に確保した物件の仕入総額は計上されない

貸借対照表計上額 (単位：億円)		今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)	
FY2025 2Q		FY2025 2Q	
前渡金	17.6	仕入総額(税込)	689.8
販売用不動産	193.9	販売用不動産	193.9
仕掛販売用不動産	82.6	仕掛販売用不動産	82.6
計	294.1	計	966.4
有利子負債	275.5		

約 39 倍

※前渡金：主に仕入契約締結時の手付金

有利子負債に対して3.5倍程度の物件を確保

※仕入総額：仕入契約又は協定締結済物件の総額

全てを開発物件とすると、
有利子負債は確保済みの物件と同程度必要

966億円相当の物件を確保済

7. パイプラインの拡大(パイプライン)※2025年6月13日現在



No	物件名	所在地	引渡予定
1	高円寺 PJ	東京都中野区	—
2	目黒南 PJ	東京都目黒区	—
3	亀戸水神 PJ	東京都墨田区	—
4	三軒茶屋 PJ	東京都世田谷区	—
5	亀戸水神Ⅱ PJ	東京都墨田区	—
6	駒込駅 PJ	東京都北区	—
7	駒込駅Ⅱ PJ	東京都文京区	—
8	東向島 PJ	東京都墨田区	—
9	田端Ⅲ PJ	東京都北区	—
10	上野Ⅲ PJ	東京都台東区	—
11	板橋東山町 PJ	東京都板橋区	—
12	西高島平Ⅱ PJ	東京都板橋区	—
13	鐘ヶ淵 PJ	東京都墨田区	—
14	東向島Ⅲ PJ	東京都墨田区	—
15	横浜石川町 PJ	神奈川県横浜市	—
16	川崎Ⅶ PJ	神奈川県川崎市	—
17	品川南大井 PJ	東京都品川区	—
18	西川口Ⅱ PJ	埼玉県川口市	—
19	聖蹟桜ヶ丘 PJ	東京都多摩市	2025年 2月
20	西川口 PJ	埼玉県川口市	2025年 3月
21	幡ヶ谷 PJ	東京都渋谷区	2025年 3月
22	文京千駄木 PJ	東京都文京区	2025年 3月
23	南千住Ⅷ PJ	東京都台東区	2025年 3月
24	浅草Ⅶ PJ	東京都台東区	2025年 3月
25	蕨 PJ	埼玉県川口市	2025年 3月

No	物件名	所在地	引渡予定
26	谷塚 PJ	埼玉県草加市	2025年 3月
27	大阪大正 PJ	大阪府大阪市	2025年 4月
28	根津 PJ	東京都台東区	2025年 4月
29	久地 PJ	神奈川県川崎市	2025年 4月
30	三郷駅前 PJ	埼玉県三郷市	2025年 4月
31	妙典 PJ	千葉県市川市	2025年 4月
32	西横浜 PJ	神奈川県横浜市	2025年 5月
33	新高円寺 PJ	東京都杉並区	2025年 5月
34	瑞江 PJ	東京都江戸川区	2025年 5月
35	小村井 PJ	東京都墨田区	2025年 6月
36	大師橋 PJ	神奈川県川崎市	2025年 9月
37	綾瀬Ⅲ PJ	東京都足立区	2025年 9月
38	平塚Ⅱ PJ	神奈川県平塚市	2025年 9月
39	大森町 PJ	東京都大田区	2025年 9月
40	四ツ木 PJ	東京都葛飾区	2025年 9月
41	三ノ輪Ⅲ PJ	東京都台東区	2025年11月
42	天王台 PJ	千葉県我孫子市	2025年11月
43	平塚Ⅲ PJ	神奈川県平塚市	2025年11月
44	平塚Ⅳ PJ	神奈川県平塚市	2025年11月
45	西川口Ⅲ PJ	埼玉県川口市	2025年11月
46	京成立石Ⅴ PJ	東京都葛飾区	2025年11月
47	町田 PJ	東京都町田市	2025年11月
48	青砥Ⅱ PJ	東京都葛飾区	2025年12月
49	西新井 PJ	東京都足立区	2025年12月
50	原木中山Ⅱ PJ	千葉県船橋市	2026年 1月

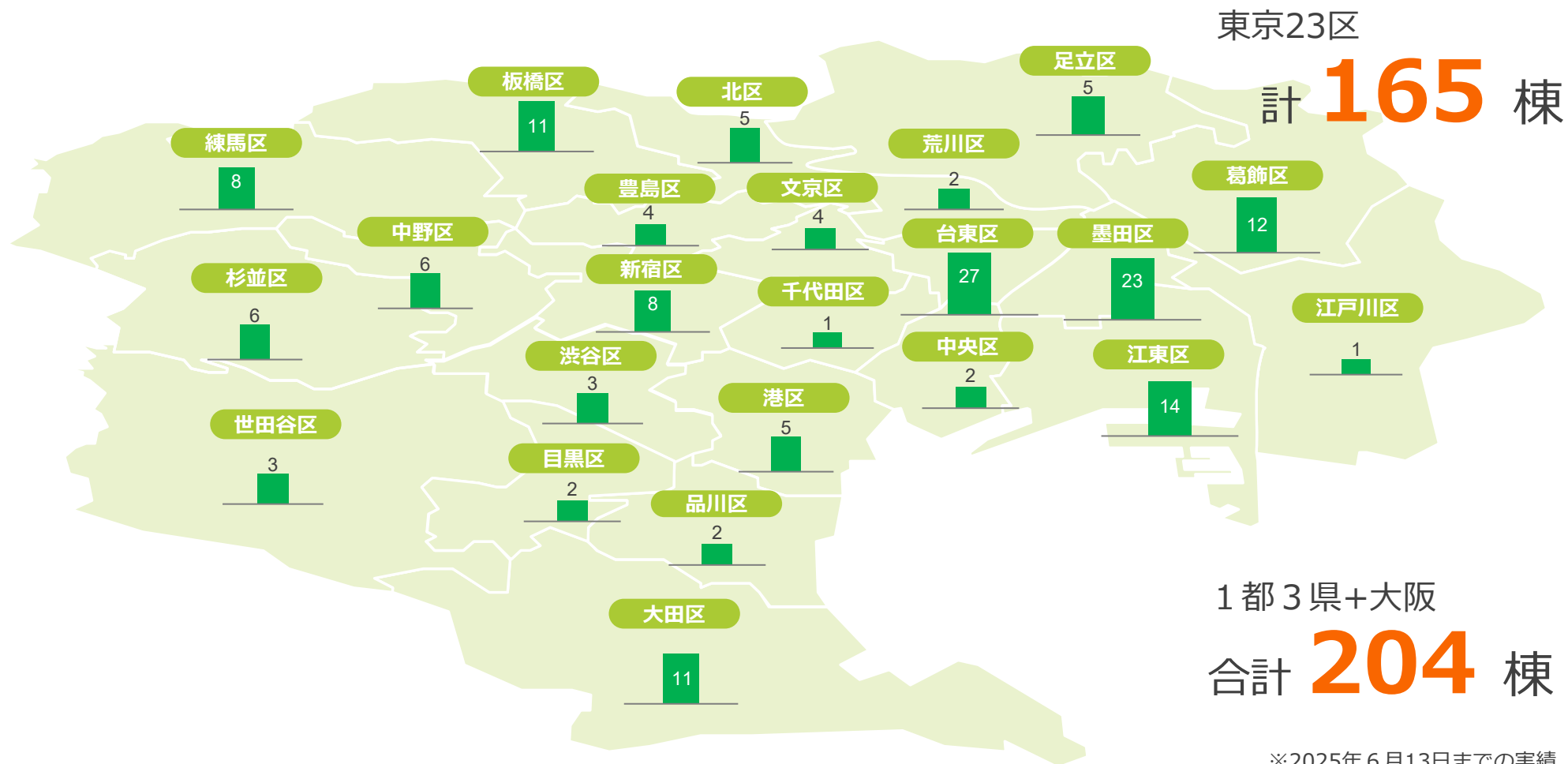
No	物件名	所在地	引渡予定
51	北池袋 PJ	東京都豊島区	2026年 3月
52	西千葉 PJ	千葉県千葉市	2026年 6月
53	西千葉Ⅱ PJ	千葉県千葉市	2026年 6月
54	南鳩ヶ谷 PJ	埼玉県川口市	2026年 7月
55	中野新橋 PJ	東京都中野区	2026年 7月
56	村上 PJ	千葉県八千代市	2026年 8月
57	青砥Ⅲ PJ	東京都葛飾区	2026年 8月
58	横浜吉野町 PJ	神奈川県横浜市	2026年 5月
59	武蔵中原 PJ	神奈川県川崎市	2026年 8月
60	北赤羽Ⅱ PJ	東京都北区	2026年10月
61	鳩ヶ谷 PJ	埼玉県川口市	2026年12月
62	鳩ヶ谷Ⅱ PJ	埼玉県川口市	2026年12月
63	北赤羽 PJ	東京都北区	2027年 3月
64	御嶽山 PJ	東京都大田区	2027年 4月
65	行徳 PJ	千葉県市川市	2027年 7月
66	西横浜Ⅱ PJ	神奈川県横浜市	2027年 7月
67	西川口Ⅳ PJ	埼玉県蕨市	2027年11月
68	三ノ輪Ⅳ PJ	東京都台東区	2027年11月
69	南千住Ⅸ PJ	東京都台東区	2027年11月
70	鶴ヶ峰 PJ	神奈川県横浜市	2027年12月
71	浅草Ⅷ PJ	東京都台東区	2028年 1月
72	北新宿 PJ	東京都新宿区	2028年 2月
73	三ノ輪Ⅴ PJ	東京都台東区	2028年 3月

合計 73棟
総戸数 5,224戸

7. パイプラインの拡大(物件の供給エリア)

東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした供給実績

「GENOVIA」シリーズの供給エリア



※2025年6月13日までの実績

当社の**出資先**及び子会社の上場コンサルティングを行う**キャピタルサポート
コンサルティング**の支援先が札幌証券取引所アンビシャス市場にて新規上場

会 社 名	エレベーターコミュニケーションズ株式会社
本店所在地	東京都品川区南大井六丁目16番16号
代 表 者	代表取締役社長 薄田 章博
設 立	2006年 2 月
事 業 内 容	エレベーター、エスカレーター等の昇降機の 保守業務及び保全・リニューアル業務
上 場 日	2025年 4 月25日
市 場	札幌証券取引所アンビシャス市場
業 種 分 類	サービス業
証券コード	353A

M&Aにより事業領域を拡大、既存事業とのシナジーで成長

既存事業

全国主要都市での物件供給等を促進
不動産ファンド事業やREIT事業で継続的に事業拡大

M&A・新規事業

不動産デベロッパー

建設事業

買取再販事業

不動産管理事業

戸建住宅事業

オフィス事業

ホテル事業

少子・高齢住宅事業

毎期増収増益によって事業拡大を続ける

2,000億円

FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	FY2029
第1期	第2期	第3期	第4期	第5期

様々な事業領域に展開し、事業シナジーによって成長を続ける

4,000億円

2030年売上高

6,000億円

