

2025年9月



2025年10月期 第3四半期

2024年11月1日～2025年7月31日

株式会社グッドコムアセット



## 売上計上は4Q中心、M&A費用や株主還元により販管費が増加

FY2025 3Q  
業績

売上高  
249.0億円

営業利益  
11.4億円

経常利益  
9.7億円

四半期純利益  
5.2億円

第3号ファンドが組成	→	111億円のファンドが組成されたため、外部売却よりも粗利率は低下。
リテールセールスの赤字転落 (6.2億円のセグメント損失)	→	主要顧客の公務員では急激な物価上昇に対応できず販売戸数が低下。
今期の仕入物件を期中に販売	→	販売物件の不足により、今期に仕入れて販売したため、粗利率は低下。今期販売の761戸の内、118戸。
Livenup Groupの株式を取得	→	株式取得の手数料やDD費用等で約2億円を計上。
俳優の山下智久さんを起用した新CMの放映及び東京ヴェルディ等のスポンサー	→	CM放映費や制作費、スポンサー費用等で約2.5億円を計上。
福証上場記念株主優待と株主還元を実施	→	株主優待費用として約3億円を計上。
今期竣工物件の仕入の拡大	→	資金借入の登記費用等で約1億円を計上。

## 4 Qはファンド販売や1棟販売が売上計上予定 新子会社の売上も上乗せ

### ●今期4 Qの主な取り組み

1. **第4号**ファンドが9月に組成予定  
予定していた第4号と第5号を合わせて1つのファンドにし、コスト削減  
約**200億円**を予定しており、徐々に規模が拡大
2. 契約済みの**1棟販売等**が全て売上計上予定
3. リテールセグメントにて、**富裕層向け**の部署「**ウェルス・コンサルティング部**」を新設  
物価高でも購入可能な高所得者へ販売を開始
4. **Livenup Group**のP Lが4 Qから連結  
戸建販売は好調に進み、業績にプラスされる  
来期は通期でフル連結され、業績に貢献
5. **関西の物件**仕入にも注力  
日成アドバンスとの資本業務提携により、関西の物件仕入が進み、2棟の購入実績  
現在も検討中案件は1棟あり、今後も関西圏の物件仕入を拡大
6. **IRフェア**に参加し、投資家層の拡大を図る



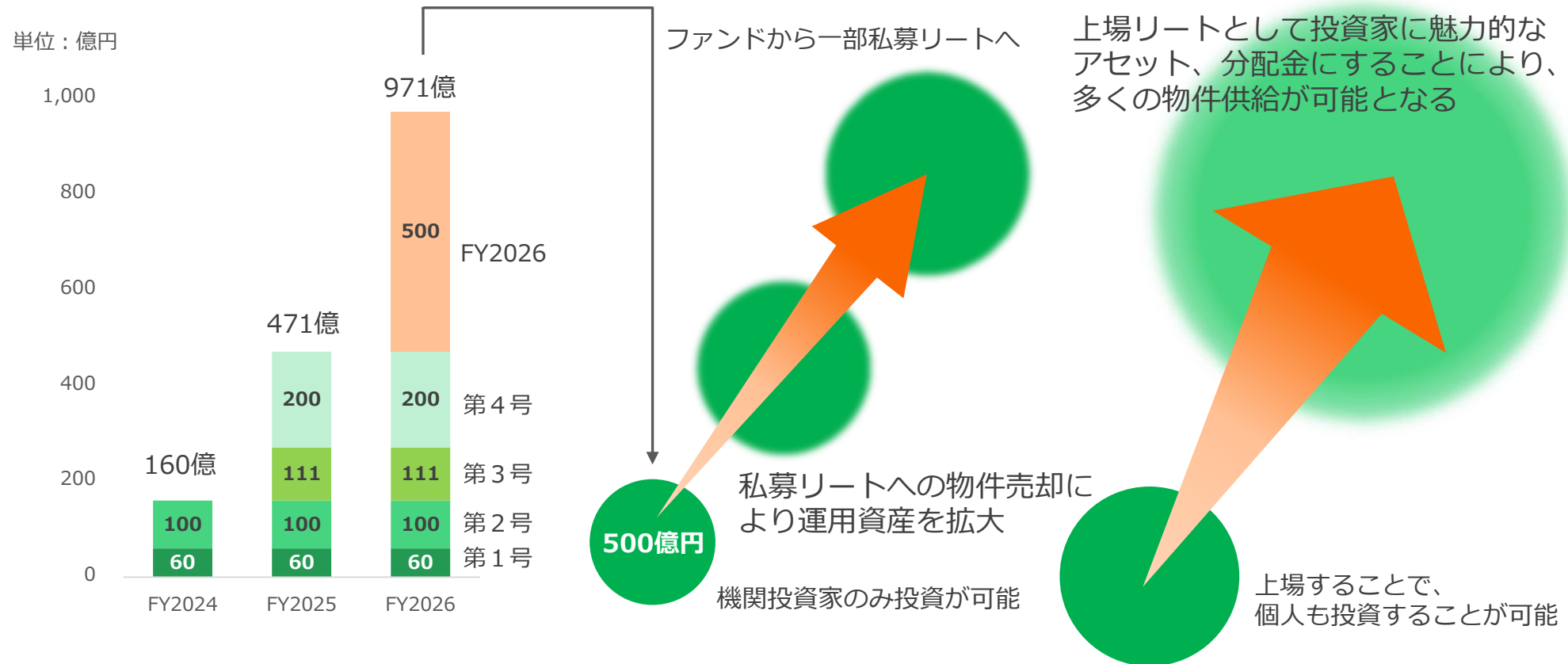
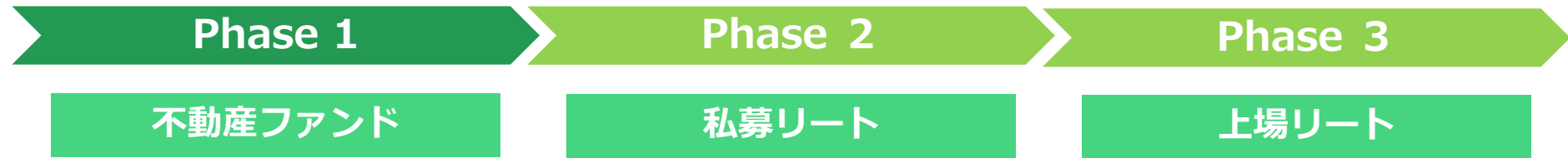
9月に第4号ファンドが組成予定

	不動産ファンド第1号	不動産ファンド第2号	不動産ファンド第3号
名称	首都圏レジ合同会社	首都圏レジ2 合同会社	首都圏レジ3 合同会社
組入資産	当社ブランド「GENOVIA」 6物件（総戸数190戸）	当社ブランド「GENOVIA」 11物件（総戸数331戸）	当社ブランド「GENOVIA」 4物件（総戸数332戸）
総資産額	約60億円	約100億円	約111億円
運用開始日	2024年7月30日	2024年10月31日	2025年4月30日
ファンド出資者	当社を含めた複数社		

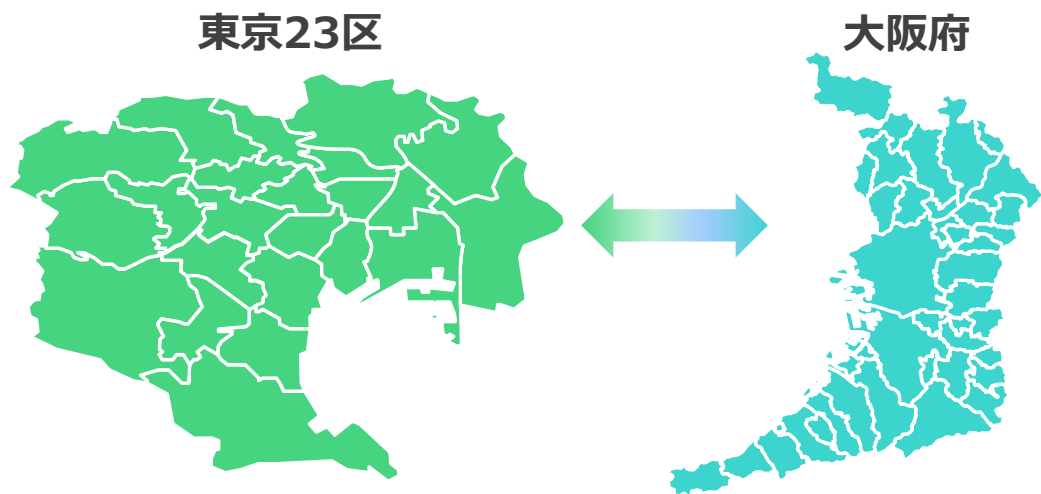
当初予定していた第4号ファンド及び第5号ファンドを  
1つのファンドとし、9月に組成予定

不動産ファンド第4号	
名称	首都圏レジ4 合同会社
組入資産	当社ブランド「GENOVIA」 ●物件（総戸数●戸）
総資産額	約200億円
運用開始予定日	2025年9月30日
ファンド出資者	当社を含めた複数社

## 見据えるのは**私募リート**や**上場リート**



関西地方へ物件供給エリアを拡大



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

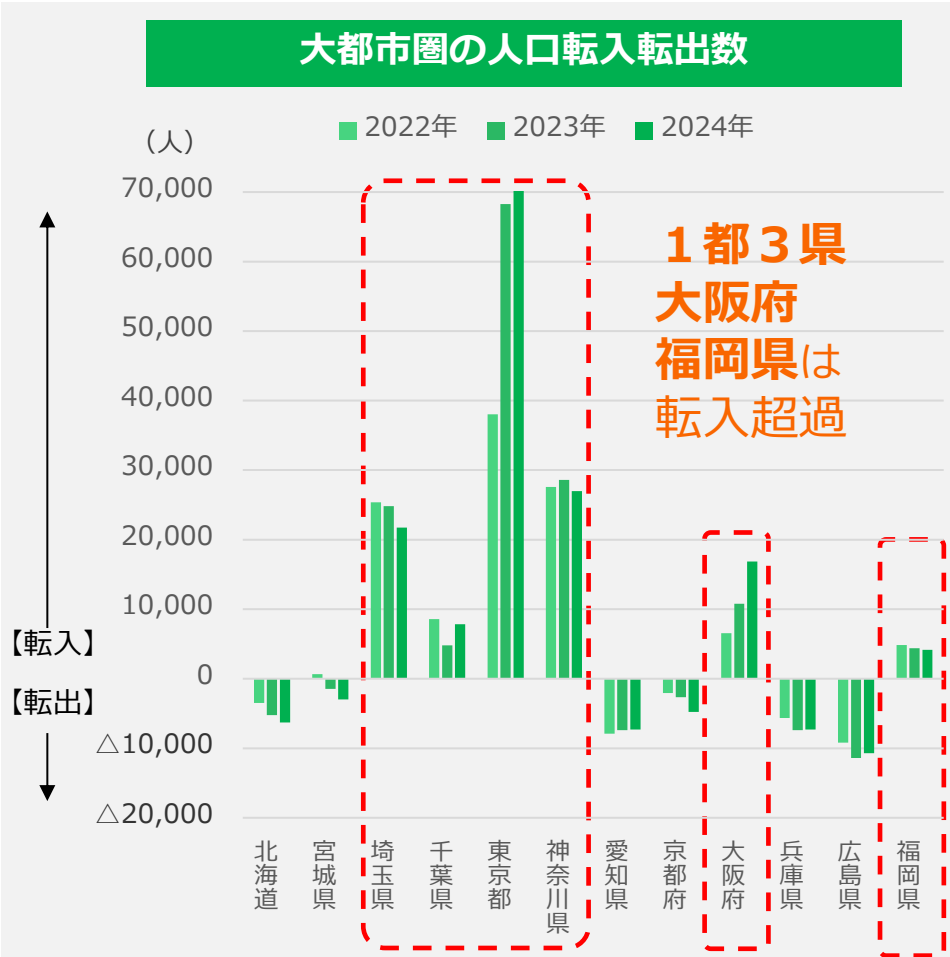
今期は、関西の物件を**2棟**仕入済  
(現時点でさらに1件検討中)  
今後も積極的に仕入を拡大

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
売上高	23,094百万円(2024年10月期)

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。

**109**棟の供給実績(2025年9月12日現在)

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

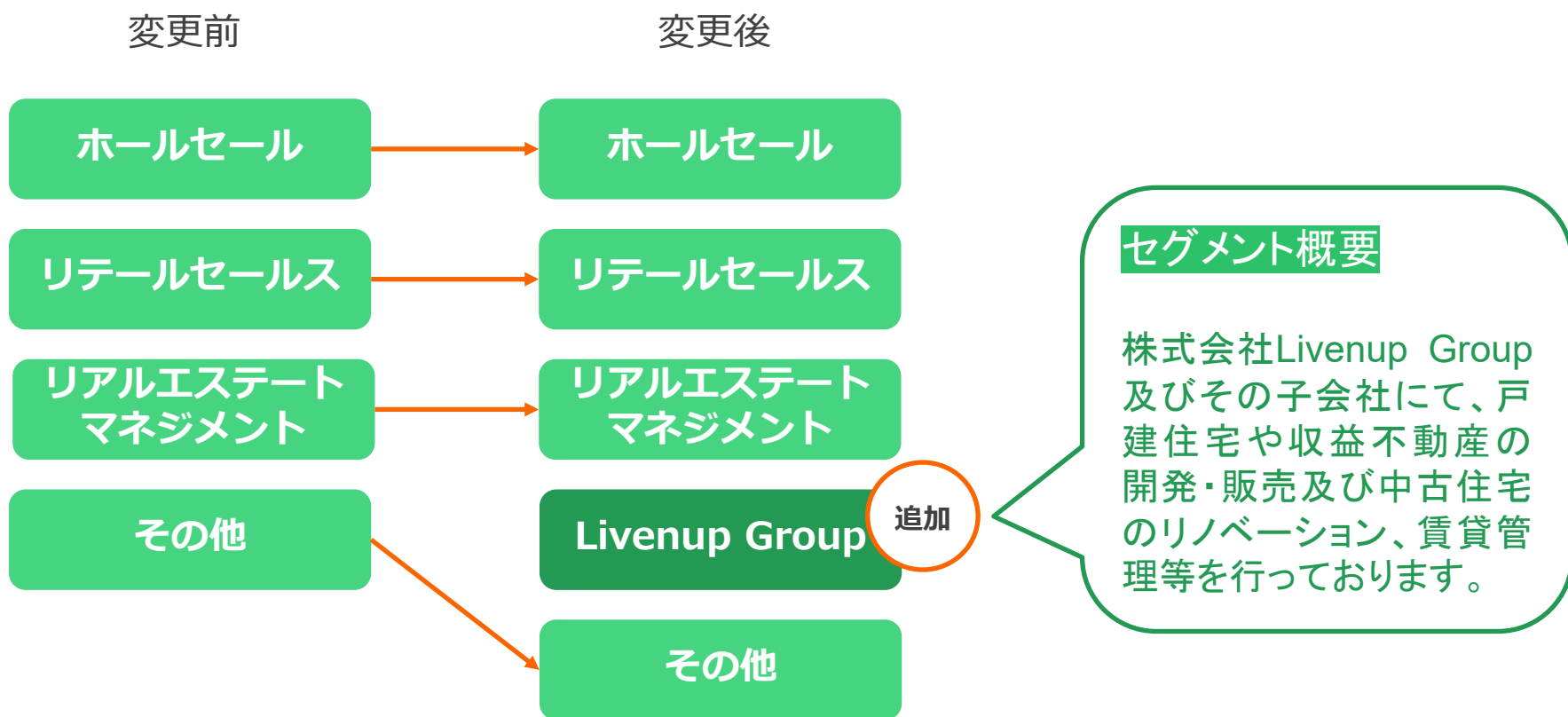
2030年頃には、統合型リゾート（IR）が開業予定

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

戸建事業への事業拡大により、セグメントを変更  
来期から通期でフル連結されるため、業績拡大に大きく寄与



## 新たな事業領域へ参入、成長戦略のM&A第1弾

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）
売上高	7,954百万円 （2025年9月期予想）

都心や城南地区を中心に物件を供給し、  
高い需要で販売は堅調

### M&Aの目的

戸建住宅事業・中古住宅事業へ参入、事業領域を拡大

管理戸数の増加を成長戦略の1つとしており、M&Aにより東京・神奈川における不動産管理戸数を増加し、ストック収入を強化

M&Aの豊富な実績や知見を当社の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



## 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）

## 山下智久さん出演の新CMを放映

新たに「TOKYO」篇をCM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/>



TVCM「TOKYO」篇15秒



メイキング映像



## 6 年連続で J P X 日経中小型株指数に選定



### J P X 日経中小型株指数とは

「投資者にとって投資魅力の高い会社」を構成銘柄とする「JPX日経インデックス400」導入時のコンセプトを中小型株に適用し、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行う企業を選定。

### 選定方法

東京証券取引所のプライム市場、スタンダード市場、グロース市場を主市場とする普通株式から、時価総額や売買代金等の市場流動性指標、3年平均ROEや3年累積営業利益の定量的な指標、独立社外取締役の選任や決算情報の英文開示等を基に、200銘柄を選定。

### 選定期間

2025年8月29日～2026年8月28日

## I R 強 化 の た め I R フ ェ ア に 出 展

日 時	2025年9月26日（金）～9月27日（土） 10：00～17：00
会 場	東京ビッグサイト 西3・4ホール
主 催	日本経済新聞社、日本取引所グループ
入 場 料	無料（事前登録必要）
公 式 サ イ ト	<a href="https://ps.nikkei.com/irfair/">https://ps.nikkei.com/irfair/</a>
出展ブース番号	91



公式サイトへアクセス

## 福岡証券取引所（本則）へ重複上場

### 物件供給エリアの拡大

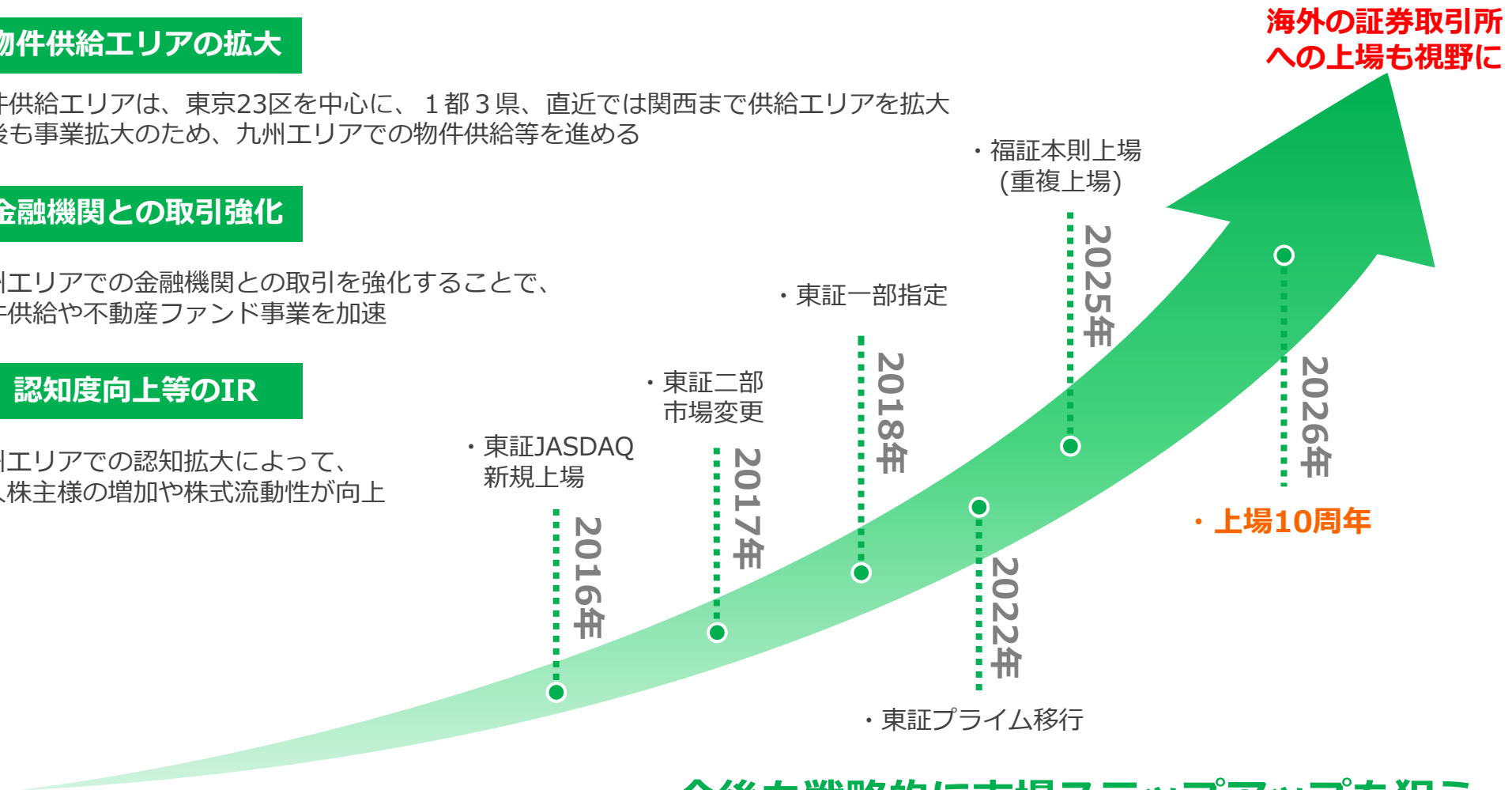
物件供給エリアは、東京23区を中心に、1都3県、直近では関西まで供給エリアを拡大  
今後も事業拡大のため、九州エリアでの物件供給等を進める

### 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



今後も戦略的に市場ステップアップを狙う

## 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5.0%	約6.3%
配当+優待利回り （最低保有株数時）	約7.8%	約9.1%

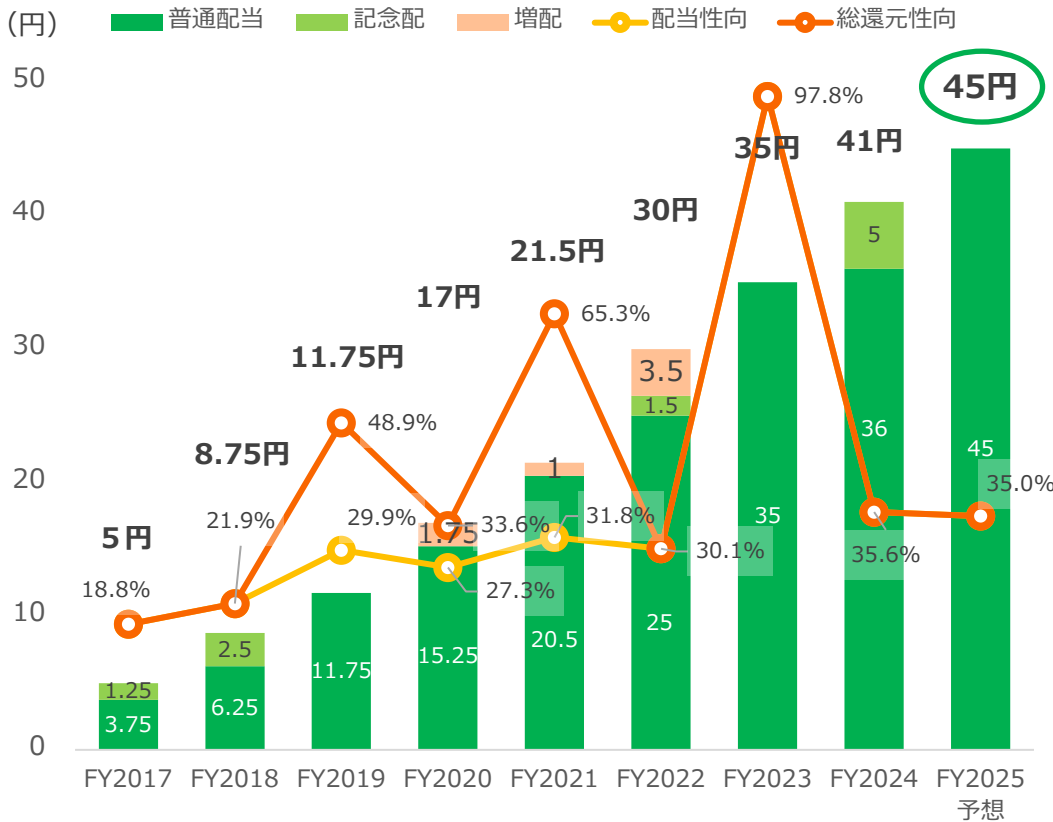
対象となる交換先の例（変更となる可能性があります。）

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、年間利回りであり、2025年9月11日の株価終値から算出

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

自己株式取得の実施状況

	取得株数	取得総額
第1回 FY2019	60万株	214百万円
第2回 FY2020	28万株	114百万円
第3回 FY2021	90万株	656百万円
第4回 FY2025	82万株	764百万円
合計	261万株	1,751百万円

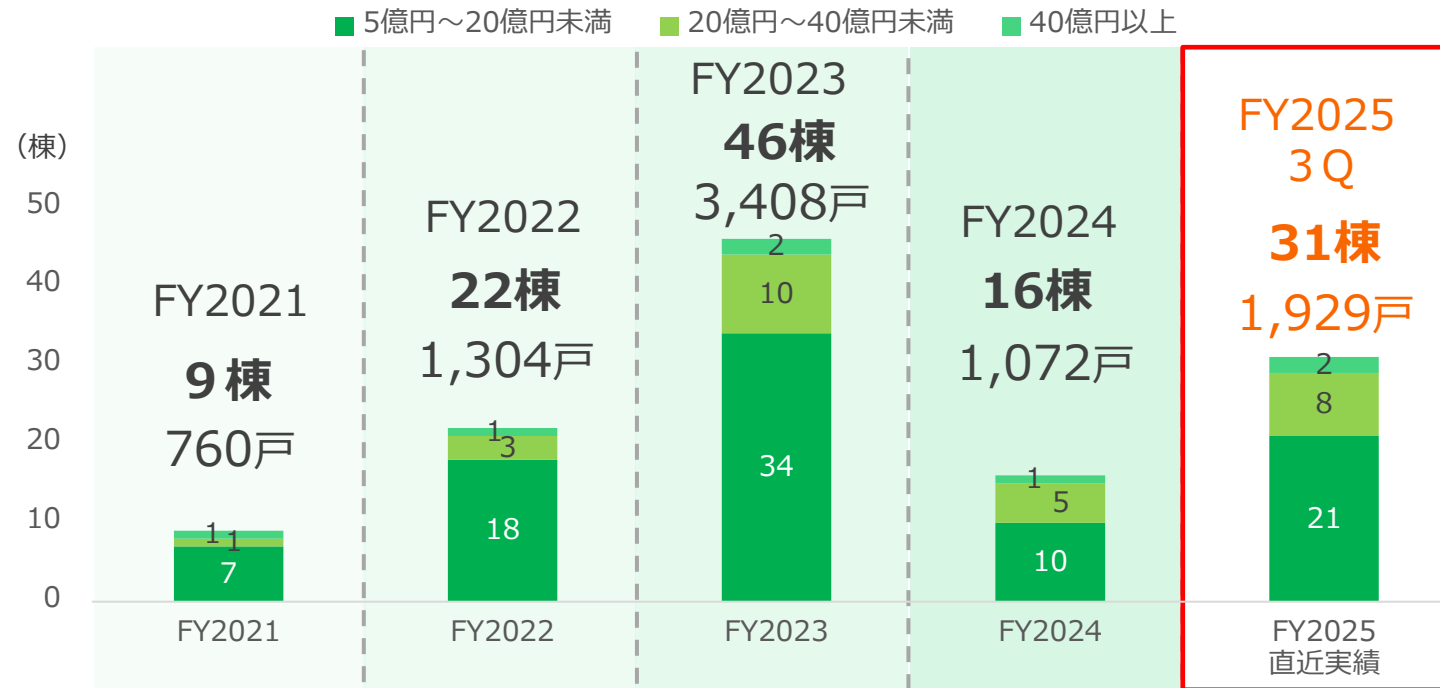
※取得した自己株式は、株式報酬やM&A実施時に活用する可能性があります。

※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9月12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することでコストを削減

※開発物件は想定事業規模で算出

## 手付金<sup>のみ</sup>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 3Q			FY2025 3Q	
前渡金	20.5	約 39 倍 →	仕入総額(税込)	804.6
販売用不動産	262.1		販売用不動産	262.1
仕掛販売用不動産	113.4		仕掛販売用不動産	113.4
計	396.1		計	1,180.1
有利子負債	366.1			

※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3.2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

## 1,180億円相当の物件を確保済

# パイプラインの拡大(パイプライン)※2025年9月12日現在



No	物件名	所在地	総戸数	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	—	—
20	西川口 PJ	埼玉県川口市	—	—
21	大阪大正 PJ	大阪府大阪市	—	—
22	久地 PJ	神奈川県川崎市	—	—
23	西横浜 PJ	神奈川県横浜市	—	—

No	物件名	所在地	総戸数	引渡予定
24	綾瀬Ⅲ PJ	東京都足立区	—	—
25	大森町 PJ	東京都大田区	—	—
26	幡ヶ谷 PJ	東京都渋谷区	—	—
27	南千住Ⅷ PJ	東京都台東区	—	—
28	浅草Ⅶ PJ	東京都台東区	—	—
29	蕨 PJ	埼玉県川口市	—	—
30	谷塚 PJ	埼玉県草加市	—	—
31	根津 PJ	東京都台東区	—	—
32	三郷駅前 PJ	埼玉県三郷市	—	—
33	妙典 PJ	千葉県市川市	—	—
34	新高円寺 PJ	東京都杉並区	—	—
35	瑞江 PJ	東京都江戸川区	—	—
36	平塚Ⅱ PJ	神奈川県平塚市	—	—
37	文京千駄木 PJ	東京都文京区	22戸	2025年3月
38	小村井 PJ	東京都墨田区	73戸	2025年6月
39	大師橋 PJ	神奈川県川崎市	47戸	2025年9月
40	四ツ木 PJ	東京都葛飾区	54戸	2025年9月
41	西川口Ⅲ PJ	埼玉県川口市	111戸	2025年9月
42	町田 PJ	東京都町田市	48戸	2025年10月
43	神戸湊川公園 PJ	兵庫県神戸市	179戸	2025年10月
44	世田谷砦Ⅱ PJ	東京都世田谷区	41戸	2025年10月
45	三ノ輪Ⅲ PJ	東京都台東区	49戸	2025年11月
46	天王台 PJ	千葉県我孫子市	194戸	2025年11月

# パイプラインの拡大(パイプライン)※2025年9月12日現在



No	物件名	所在地	総戸数	引渡予定
47	平塚Ⅲ PJ	神奈川県平塚市	62戸	2025年11月
48	京成立石Ⅴ PJ	東京都葛飾区	29戸	2025年11月
49	青砥Ⅱ PJ	東京都葛飾区	65戸	2025年12月
50	西新井 PJ	東京都足立区	46戸	2025年12月
51	東向島Ⅳ PJ	東京都墨田区	23戸	2025年12月
52	原木中山Ⅱ PJ	千葉県船橋市	96戸	2026年1月
53	北池袋 PJ	東京都豊島区	46戸	2026年3月
54	平塚Ⅳ PJ	神奈川県平塚市	38戸	2026年4月
55	横浜吉野町 PJ	神奈川県横浜市	40戸	2026年5月
56	西千葉 PJ	千葉県千葉市	118戸	2026年6月
57	西千葉Ⅱ PJ	千葉県千葉市	116戸	2026年6月
58	南鳩ヶ谷 PJ	埼玉県川口市	127戸	2026年7月
59	中野新橋 PJ	東京都中野区	31戸	2026年7月
60	村上 PJ	千葉県八千代市	318戸	2026年8月
61	青砥Ⅲ PJ	東京都葛飾区	60戸	2026年8月
62	竹ノ塚 PJ	東京都足立区	87戸	2026年8月
63	武蔵中原 PJ	神奈川県川崎市	47戸	2026年8月
64	北赤羽Ⅱ PJ	東京都北区	82戸	2026年10月
65	鳩ヶ谷 PJ	埼玉県川口市	154戸	2026年12月
66	鳩ヶ谷Ⅱ PJ	埼玉県川口市	99戸	2026年12月
67	北赤羽 PJ	東京都北区	42戸	2027年3月
68	御嶽山 PJ	東京都大田区	34戸	2027年4月
69	行徳 PJ	千葉県市川市	90戸	2027年7月

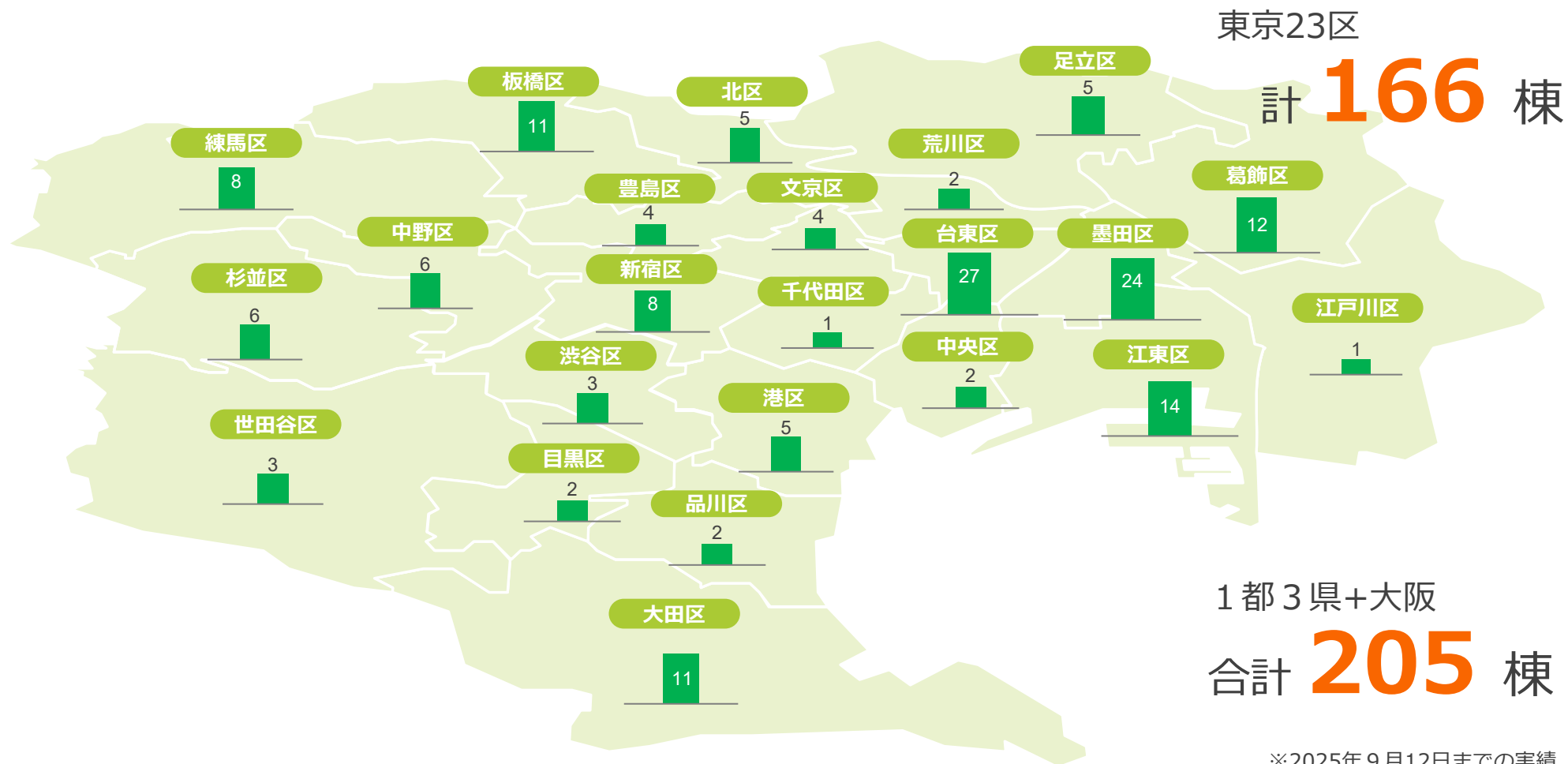
No	物件名	所在地	総戸数	引渡予定
70	西横浜Ⅱ PJ	神奈川県横浜市	44戸	2027年7月
71	西川口Ⅳ PJ	埼玉県蕨市	196戸	2027年11月
72	三ノ輪Ⅳ PJ	東京都台東区	59戸	2027年11月
73	南千住Ⅸ PJ	東京都台東区	69戸	2027年11月
74	鶴ヶ峰 PJ	神奈川県横浜市	90戸	2027年12月
75	浅草Ⅷ PJ	東京都台東区	48戸	2028年1月
76	北新宿 PJ	東京都新宿区	55戸	2028年2月
77	三ノ輪Ⅴ PJ	東京都台東区	39戸	2028年3月

合計 **77棟** 総戸数 **5,373戸**



## 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9月12日までの実績

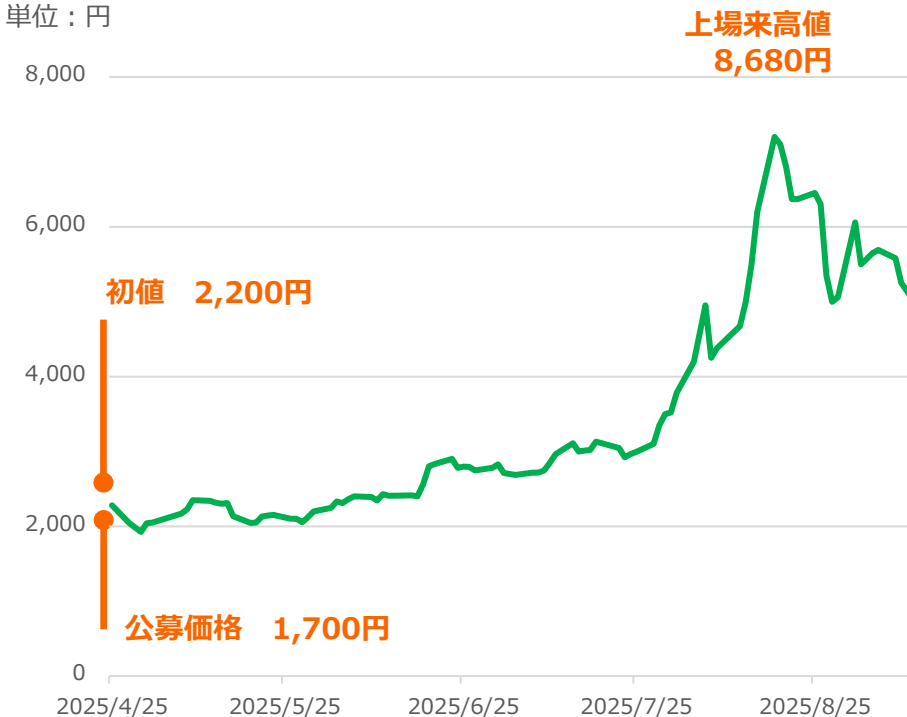
当社の**出資先**及び子会社の上場コンサルティングを行う  
キャピタルサポートコンサルティングの**支援先**が  
札幌証券取引所アンビシャス市場にて**新規上場**

## 会社概要

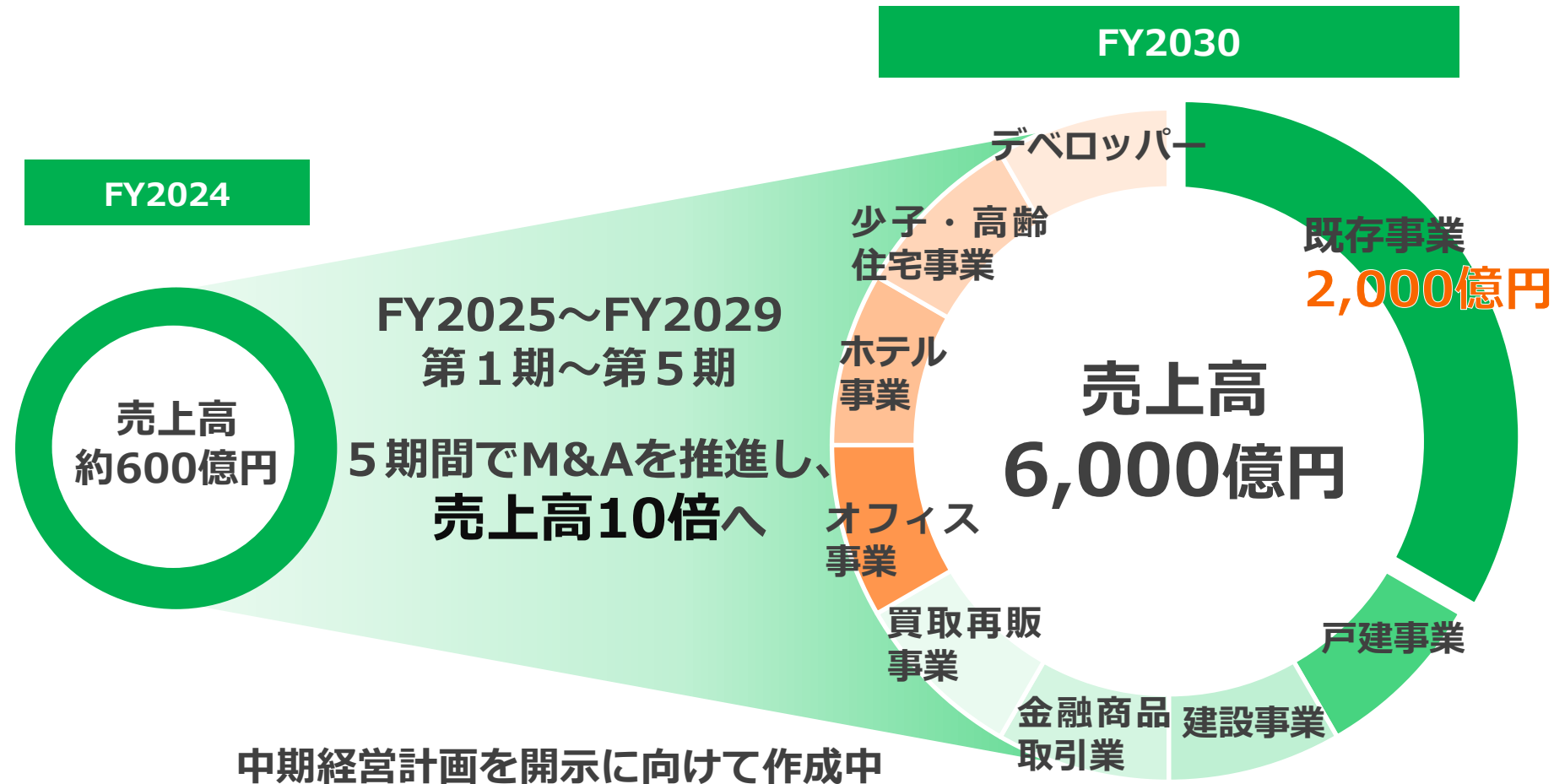
会 社 名	エレベーターコミュニケーションズ株式会社
本店所在地	東京都品川区南大井六丁目16番16号
代 表 者	代表取締役社長 薄田 章博
設 立	2006年2月
事 業 内 容	エレベーター、エスカレーター等の昇降機の 保守業務及び保全・リニューアル業務
上 場 日	2025年4月25日
市 場	札幌証券取引所アンビシャス市場
業 種 分 類	サービス業
証券コード	353A

## 上場来株価推移

単位：円



## 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



1期目の今期は、戸建事業1社の連結子会社化、関西デベロッパー1社との資本業務提携を行った

