

2026年6月



# 2026年10月期 第2四半期 決算説明

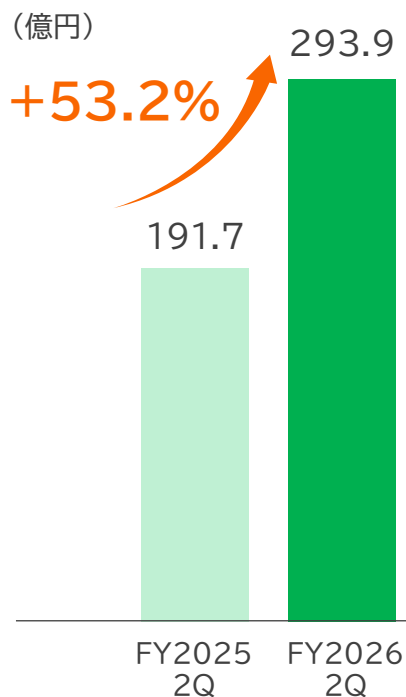
2025年11月1日~2026年4月30日

## 株式会社グッドコムアセット

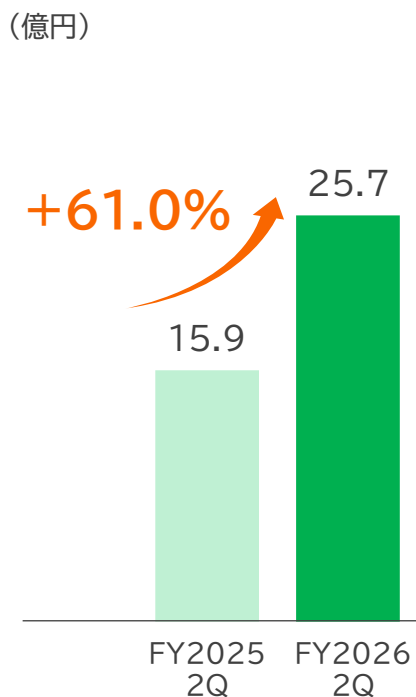


## 2Qは計画通り大幅増収増益 通期計画に向けても順調な進捗

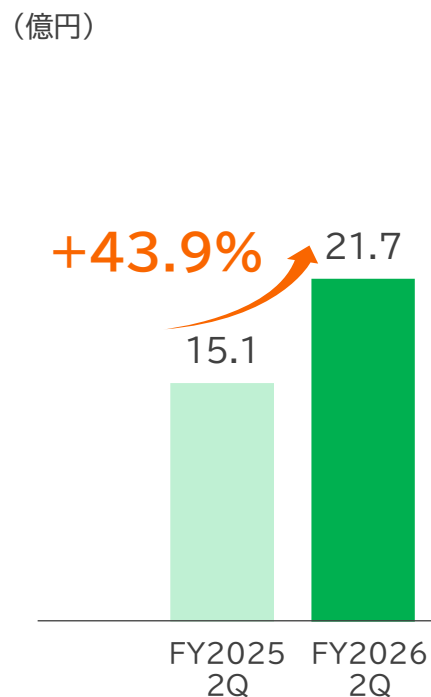
### 売上高



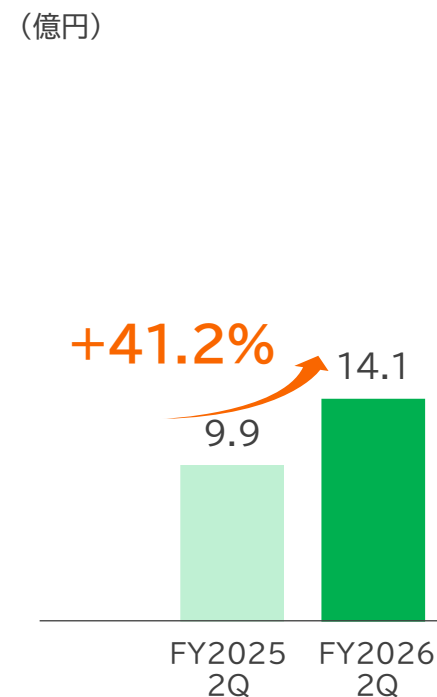
### 営業利益



### 経常利益



### 親会社株主に帰属する 中間純利益



### 2Q増収 増益要因

- ・ 約180億円規模の第5号ファンド組成
- ・ 前期子会社化したLivenup Groupが約42億円の売上寄与

## ファンドへの販売、Livenup Groupの連結により大幅増収増益

単位:円	FY2025 2Q	FY2026 2Q	YoY
売上高	191.7億	293.9億	53.2%増
売上総利益	33.0億	54.5億	65.4%増
販売費及び 一般管理費	17.0億	28.8億	69.5%増
営業利益	15.9億	25.7億	61.0%増
経常利益	15.1億	21.7億	43.9%増
親会社株主に帰属する 中間純利益	9.9億	14.1億	41.2%増

### グッドコムアセット

20棟793戸の販売  
(前年同期は15棟579戸の販売)

### Livenup Group

収益用不動産3棟、  
戸建住宅13件、  
土地7件の販売

### 大幅増収の主な要因

- ・ 第5号ファンド組成、合計584戸を販売  
(前年同期組成の第3号ファンドは332戸を販売)
- ・ Livenup Groupの連結による戸建物件の取り扱い

### 販売費及び一般管理費の主な要因

- ・ Livenup Groupの販管費 約7億円
- ・ 記念優待費用 約3億円

## ファンドにより現預金が増加 借入返済により有利子負債が減少

単位:円	FY2025	FY2026 1Q	FY2026 2Q	増減額 (FY2026 1Q比)
流動資産	425.7億	579.4億	540.2億	△39.2億
現金及び預金	95.4億	56.0億	89.5億	33.4億
前渡金	17.5億	15.5億	15.5億	0.0億
棚卸資産	295.2億	481.3億	415.6億	△65.7億
固定資産	37.0億	36.2億	45.5億	+9.3億
資産合計	462.8億	615.7億	585.8億	△29.9億
負債	321.0億	490.5億	441.9億	△48.6億
有利子負債	277.9億	453.6億	388.4億	△65.2億
純資産	141.8億	125.1億	143.8億	+18.7億
負債・純資産合計	462.8億	615.7億	585.8億	△29.9億
自己資本比率	29.9%	19.8%	23.9%	+4.1pt
有利子負債依存度	60.1%	73.7%	66.3%	△7.4pt

➡ **現金及び預金**  
・第5号ファンドへ10物件(総額約180億円)を販売

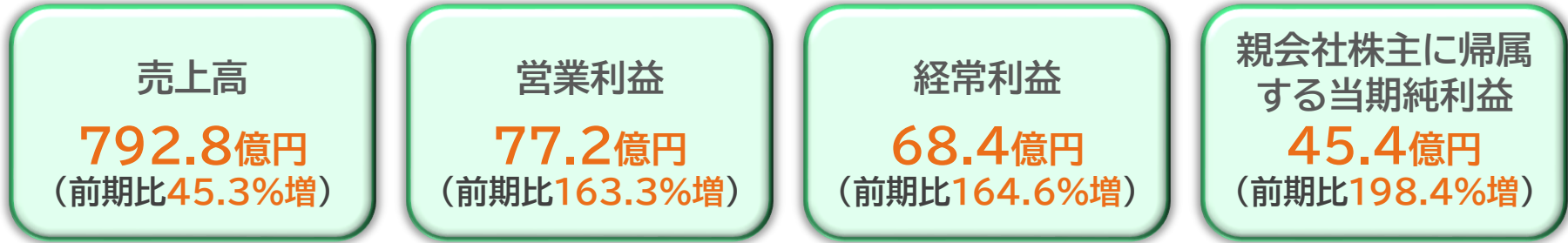
➡ **棚卸資産**  
・ファンドへの物件販売により減少

➡ **固定資産**  
・投資有価証券 約33億円  
・第5号ファンドへの出資により増加

➡ **有利子負債・自己資本比率**  
・物件販売により借入金を返済し減少  
・自己資本比率は上昇

## 不動産ファンドの積極化、Livenup Groupの通期連結により、売上・利益ともに大幅拡大

### FY2026 通期業績予想



事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4Qに<b>第6号、第7号ファンド</b>を組成予定 →約400億円の物件をファンドへ販売 ➢ <b>上場リート</b>を視野に入れた情報収集</li> <li>■ <b>物件仕入</b>の積極化 →来期以降に販売可能な物件の早期取得 ➢ 19棟1,462戸の仕入 ※グッドコムアセット 2026年6月12日現在 (前年同期間は27棟1,599戸)</li> <li>■ リテールセールスの人員を40%削減し、ウェルスマネジメントやホールセール、リアルエステートマネジメントの人員強化 ➢ 少数精鋭による<b>富裕層</b>を取り込んだ効果的な営業を実施 ➢ 2027年度のリテールセールスの新卒採用は実施しない</li> <li>■ <b>Livenup Group</b>の業績が通期で寄与 →売上高は90億円予想 ➢ 販売が順調で利益率は想定よりも上昇</li> </ul>

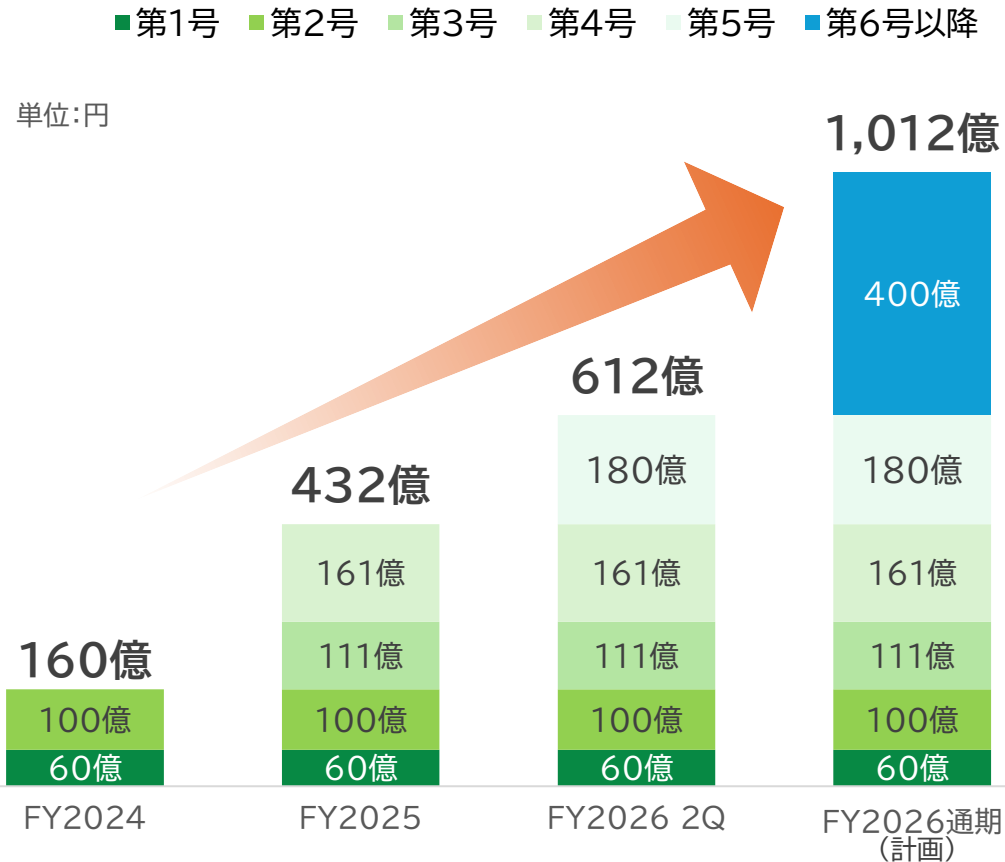
M&A
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>M&amp;A</b>の実績により、案件は豊富に取得 →検討案件は複数あり、正確に見極める ➢ シナジー効果の高い候補先を<b>デューデリ</b>・検討中</li> </ul>

広告宣伝
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 顧客層の変化に伴い、TVCMを休止 →注力部門へ適切な費用配分を行う ➢ 東京ヴェルディのスポンサー、効果的な<b>ターゲット広告宣伝</b>を実施</li> </ul>

株主還元
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>上場10周年記念株主優待</b>、配当、自己株式取得 →記念優待は、1,000株以上で年間10万円のデジタルギフトを贈呈 配当は9期連続の増配予想 ➢ 継続的に株主還元策を検討中</li> </ul>

## 優良自社物件を組み入れ、ファンド規模を拡大

### 不動産私募ファンドの資産規模の推移



### 各ファンドの組入物件

ファンド	運用開始	物件数	総戸数	平均築年数※	資産総額※	エリア
第7号	今期4Q組成ファンド合計で資産総額約400億円程度の規模を計画					
第6号						
第5号	2026年4月	10棟	584戸	0.6年	180億	東京、神奈川、埼玉、千葉
第4号	2025年9月	12棟	604戸	0.6年	161億	東京、神奈川、埼玉、千葉
第3号	2025年4月	4棟	332戸	0.7年	111億	東京、神奈川
第2号	2024年10月	11棟	331戸	3.8年	100億	東京、神奈川、埼玉、千葉
第1号	2024年7月	6棟	190戸	2.8年	60億	東京、神奈川、埼玉

- 自社物件の特性を生かした運用・管理を行い、90%超の高稼働率を維持
- 各物件の周辺市況を見極めながら賃料改定を行い、収益性も向上

※ファンド組成時

# 見据えるのは 上場リート / 私募リート

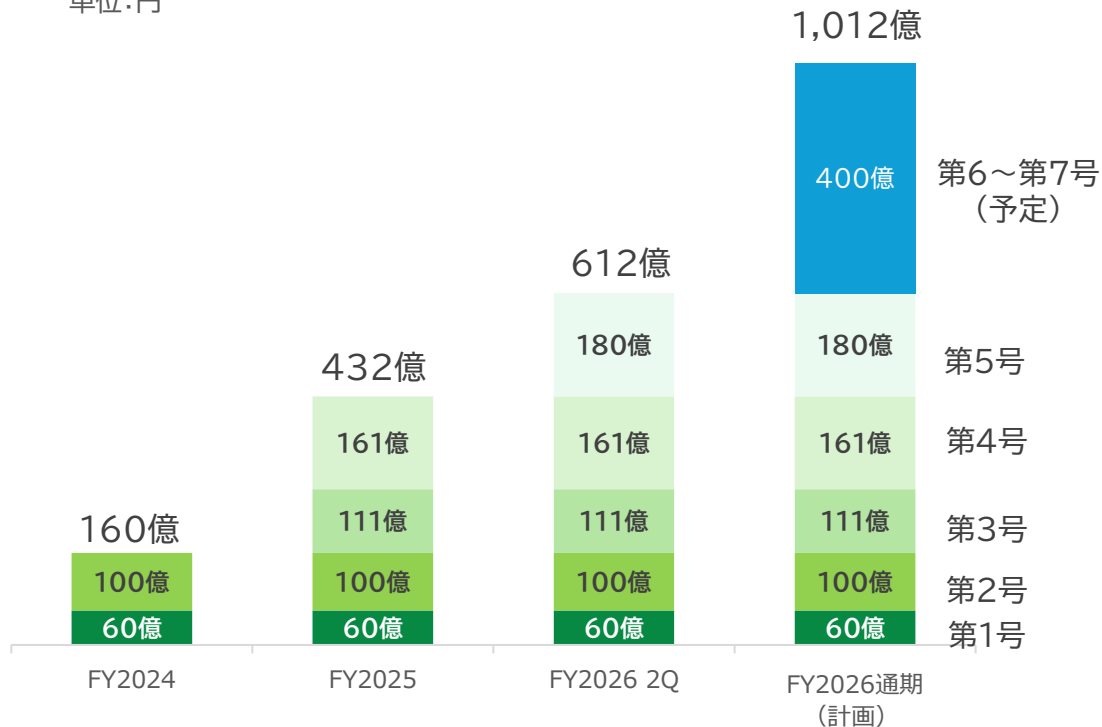
Phase 1

Phase 2

不動産ファンド

上場リート / 私募リート

単位:円



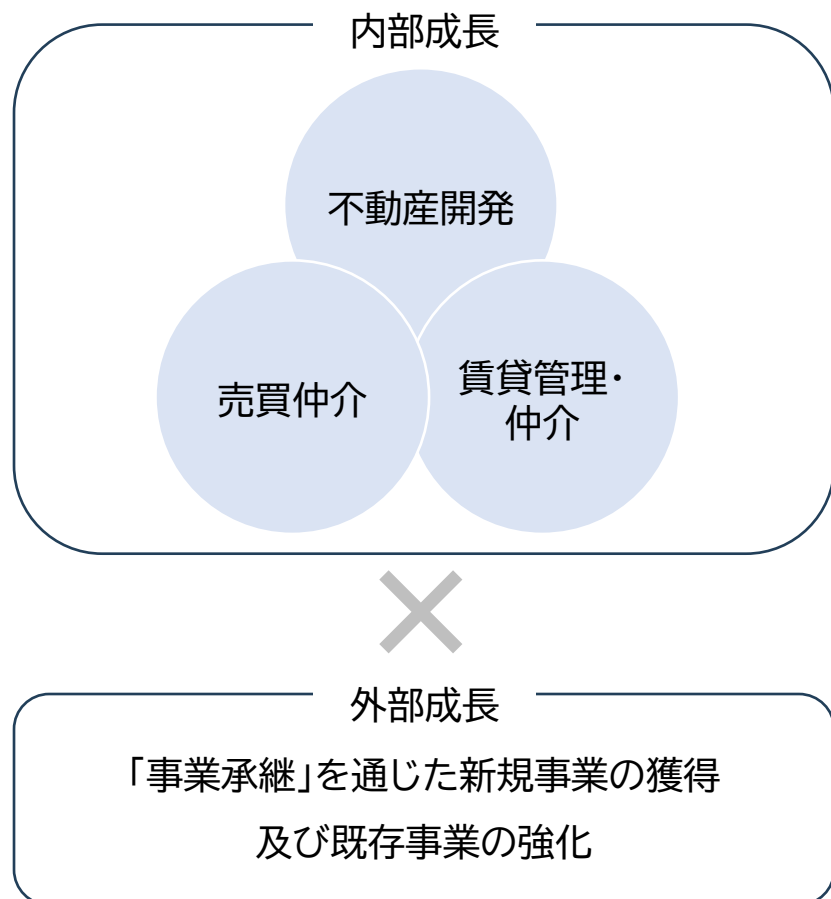
上場リートとして、様々な投資家に対し、魅力的なアセット及び分配金を提供  
⇒豊富な不動産商品を幅広く提供

上場リート: 一般個人を含めた多くの方々にも、投資商品として販売

私募リート: 機関投資家に投資商品として販売

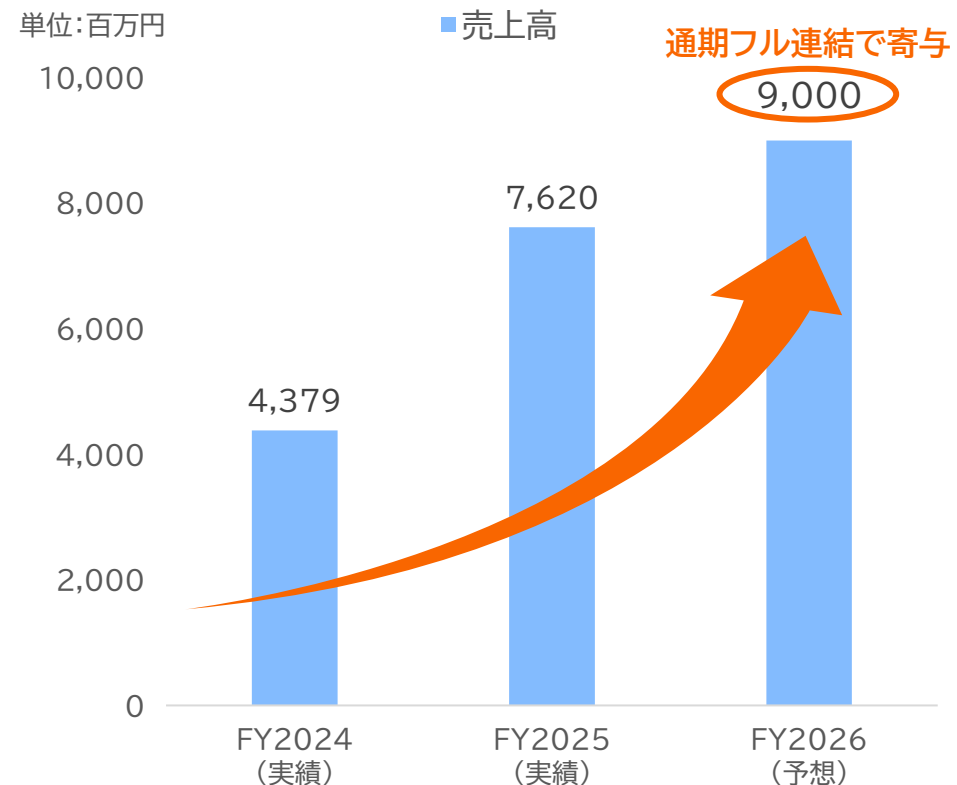
※ ターゲットごとに、上場リート、私募リート、不動産ファンドで 並行運用することも考えられます。

## 高需要エリアの戸建販売を中心に業績拡大 M & Aにより今期は通期フル連結で寄与



戸建分譲、売買仲介、賃貸管理など互いに親和性の高い事業を中心に「内部成長」させつつ、M&Aによる新規事業や機能の獲得・非連続な成長といった「外部成長」を行う。

右肩上がりで成長を続ける



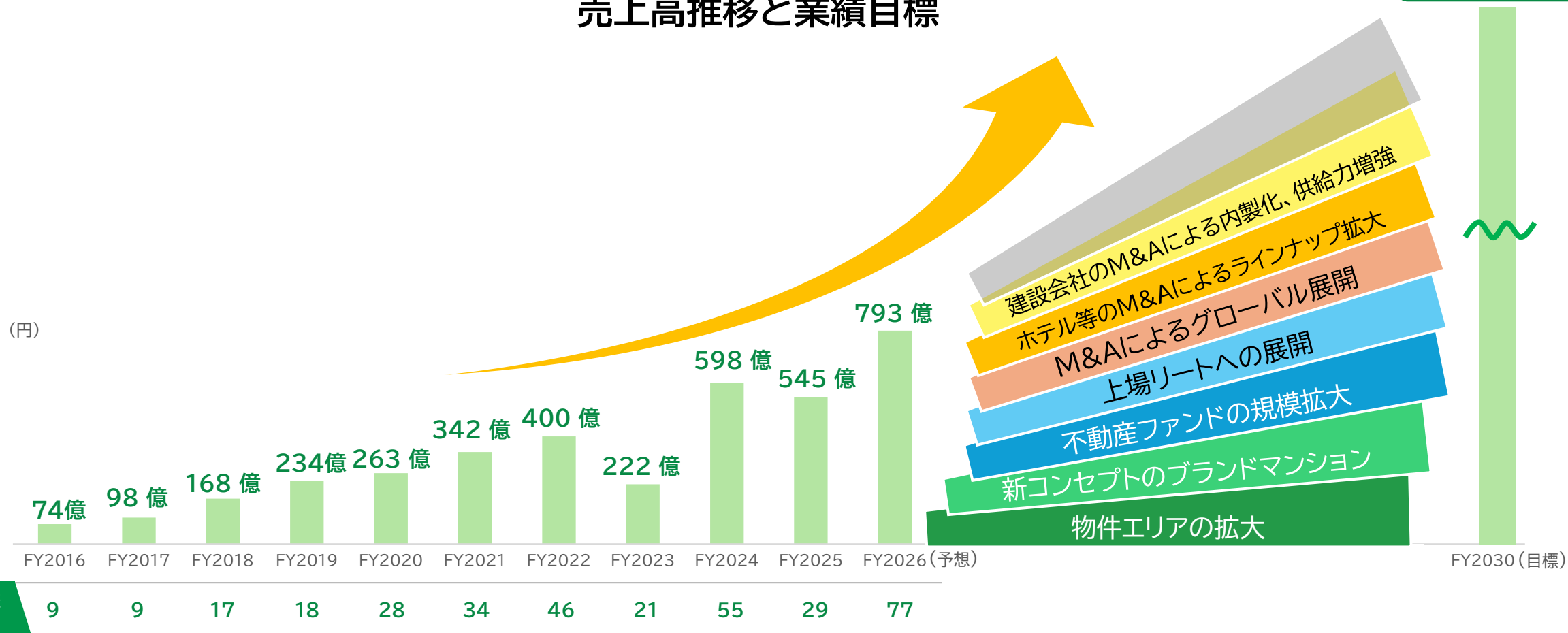
都心や城南地区を中心に物件を供給し、  
高い需要で販売は好調

※Livenup Groupの決算期は9月で、上記の売上高は9月期の数値を記載しております。

市場のニーズを的確に見極め、矢継ぎ早に施策を講じることで、  
FY2030売上高 6,000億円の達成を目指す

FY2030  
売上高目標  
6,000億円

## 売上高推移と業績目標



## FY2025にM&Aした2社は順調に貢献 FY2026もM&Aの検討を積極的に行う

M&Aの時期	M&A先	当2Qでの当社グループへの貢献	今後の展開
FY2025	Livenup Group (戸建販売)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓同社の戸建物件の販売は好調で、当社連結の2Q売上高への寄与は約42億円</li> <li>✓管理物件の拡充を目的としたM&amp;Aにより1社子会社化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓戸建物件の実需は引き続き好調であり、当社連結の通期売上高への寄与は約90億円の見込み</li> <li>✓医療ケア施設など、多様な物件開発</li> <li>✓継続的にM&amp;Aを実施</li> </ul>
	日成アドバンス (関西デベロッパー)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓同社ルートにて関西の優良物件の仕入(3棟271戸)を実現し、当社ブランド「GENOVIA」シリーズとして販売</li> <li>✓IPO準備を本格開始(監査法人との契約等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓引き続き、関西物件を取り込み、リートへの組み入れも検討</li> <li>✓主幹事証券も選定し、IPO準備に拍車をかける</li> </ul>
FY2026	A社 (建設会社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓数多くのM&amp;A案件の中から、事業シナジーや収益寄与が確実に見込まれる会社をスクリーニング</li> <li>✓デューデリジェンスを実施し、社外取締役を含め厳選中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓現在検討中の案件は精査を深める</li> <li>✓その他の新規M&amp;A案件の情報も積極的に取り込んでいく</li> </ul>
	B社 (型枠会社)		

※上記は、膨大なM&A案件の中から、デューデリジェンスを実施した会社のみ記載しております。

## 品質・デザイン・快適性を追求し、安心、安全で上質な暮らしを提供する 自社ブランドのマンションを展開

「GENOVIA」シリーズ



### 特徴

- 単身～DINKS世帯向け
- 25㎡～40㎡の部屋が中心
- 社宅にも使える設計で、1棟貸しも多く、高い稼働率を誇る

新ブランド

「G-classt」シリーズ



### 特徴

- 屋上の開放、ガラス張り、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、地下に大型車可の機械式駐車場
- マイホームを購入しない共働き世帯やハイエンドな層がターゲット
- 40㎡～70㎡の部屋が中心
- ワンルームからの住替え需要等などにも対応
- 東京都内のマンション価格高騰による70㎡以上のマンションの買い控えへの対応を図る

## 上場10周年を記念して、記念優待を実施

2026年4月末日・2026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	記念株主優待デジタルギフトの内容
2026年4月末日	50,000円分
2026年10月末日	50,000円分
参考 年間	100,000円分
優待利回り (1,000株保有時)	約7.2%
配当+優待利回り (1,000株保有時)	約10.5%

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。

※優待利回り及び配当+優待利回りは、年間利回りであり、2026年6月11日の株価終値(東京証券取引所)から算出