

2026年9月



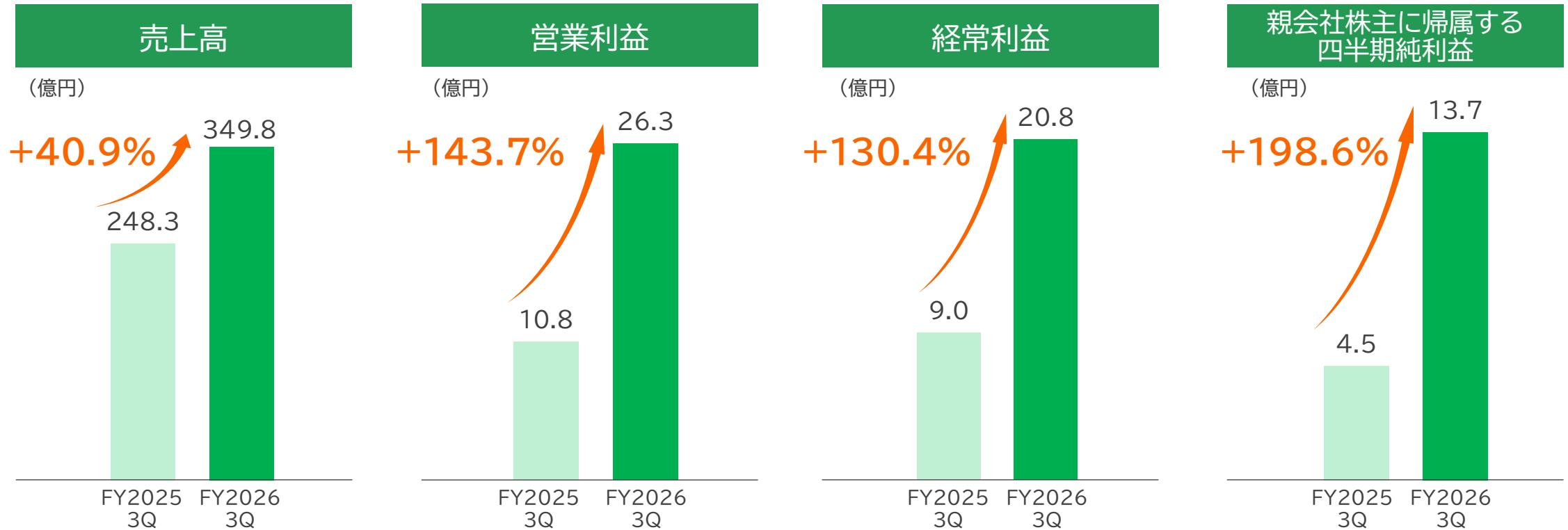
# 2026年10月期 第3四半期 決算説明

2025年11月1日～2026年7月31日

## 株式会社グッドコムアセット



## 3Qも計画通り大幅増収増益 通期計画に向けても順調な進捗



### 3Q増収 増益要因

- 戸建事業を中心としたLivenup Groupの収益が通期を通じて上乘せ。
- 2Qまでの第5号ファンドによる収益上乘せ。4Qも第6号を予定。

## Livenup Groupの業績好調、 第5号ファンドの組成により大幅増収増益

| 単位:円                 | FY2025<br>3Q | FY2026<br>3Q | YoY     |
|----------------------|--------------|--------------|---------|
| 売上高                  | 248.3億       | 349.8億       | 40.9%増  |
| 売上総利益                | 42.3億        | 67.7億        | 59.9%増  |
| 販売費及び<br>一般管理費       | 31.5億        | 41.3億        | 31.1%増  |
| 営業利益                 | 10.8億        | 26.3億        | 143.7%増 |
| 経常利益                 | 9.0億         | 20.8億        | 130.4%増 |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 4.5億         | 13.7億        | 198.6%増 |

### グッドコムアセット

**25棟901戸**の販売  
(前年同期は20棟761戸の販売)

### Livenup Group

収益用不動産**6棟**、  
戸建住宅**21件**、  
土地**9件**の販売

### ➡ 大幅増収の主な要因

- ・Livenup Groupの58億円上乘せ
- ・2Qまでの第5号ファンドによる180億円上乘せ

### ⇨ 販売費及び一般管理費の主な要因

- ・Livenup Groupの販管費 約10億円

3Qサマリー(連結貸借対照表)



今後の売上拡大に向けた仕入の加速により  
棚卸資産及び借入金が増加

| 単位:円     | FY2025 | FY2026<br>3Q | 増減額<br>(FY2025比) |
|----------|--------|--------------|------------------|
| 流動資産     | 425.7億 | 629.8億       | +204.0億          |
| 現金及び預金   | 95.4億  | 73.3億        | △22.0億           |
| 前渡金      | 17.5億  | 14.1億        | △3.4億            |
| 棚卸資産     | 295.2億 | 517.3億       | +222.0億          |
| 固定資産     | 37.0億  | 44.6億        | △7.5億            |
| 資産合計     | 462.8億 | 674.4億       | +211.6億          |
| 負債       | 321.0億 | 531.1億       | +210.0億          |
| 有利子負債    | 277.9億 | 487.9億       | +209.9億          |
| 純資産      | 141.8億 | 143.3億       | +1.5億            |
| 負債・純資産合計 | 462.8億 | 674.4億       | +211.6億          |
| 自己資本比率   | 29.9%  | 20.7%        | △9.2pt           |
| 有利子負債依存度 | 60.1%  | 72.3%        | +12.3pt          |

- ➡ 現金及び預金  
・ 仕入拡大のための手付金、仕入代金の支出
- ➡ 棚卸資産  
・ 今後の売上拡大に向けた戦略的な在庫ストック
- ➡ 有利子負債  
・ 仕入拡大のための仕入資金に必要な借入増加

## 不動産ファンドの積極化、Livenup Groupの業績好調により、**大幅な増収増益**

### FY2026 通期業績予想

売上高  
**792.8億円**  
(前期比**45.3%増**)

営業利益  
**77.2億円**  
(前期比**163.3%増**)

経常利益  
**68.4億円**  
(前期比**164.6%増**)

親会社株主に帰属  
する当期純利益  
**45.4億円**  
(前期比**198.4%増**)

#### 事業

- 4Qに**第6号ファンド**を組成予定  
→約400億円の物件をファンドへ販売  
➢ **上場リート**を視野に入れた情報収集
- **物件仕入**の積極化  
→来期以降に販売可能な物件の早期取得  
➢ 31棟2,264戸の仕入 ※グッドコムアセット 2026年9月14日現在  
(前年同期間は31棟1,929戸)
- 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**富裕層**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
- **Livenup Group**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

#### M&A

- **M&A**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**デューデリ**・検討中

#### 広告宣伝

- 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**ターゲット広告宣伝**を実施

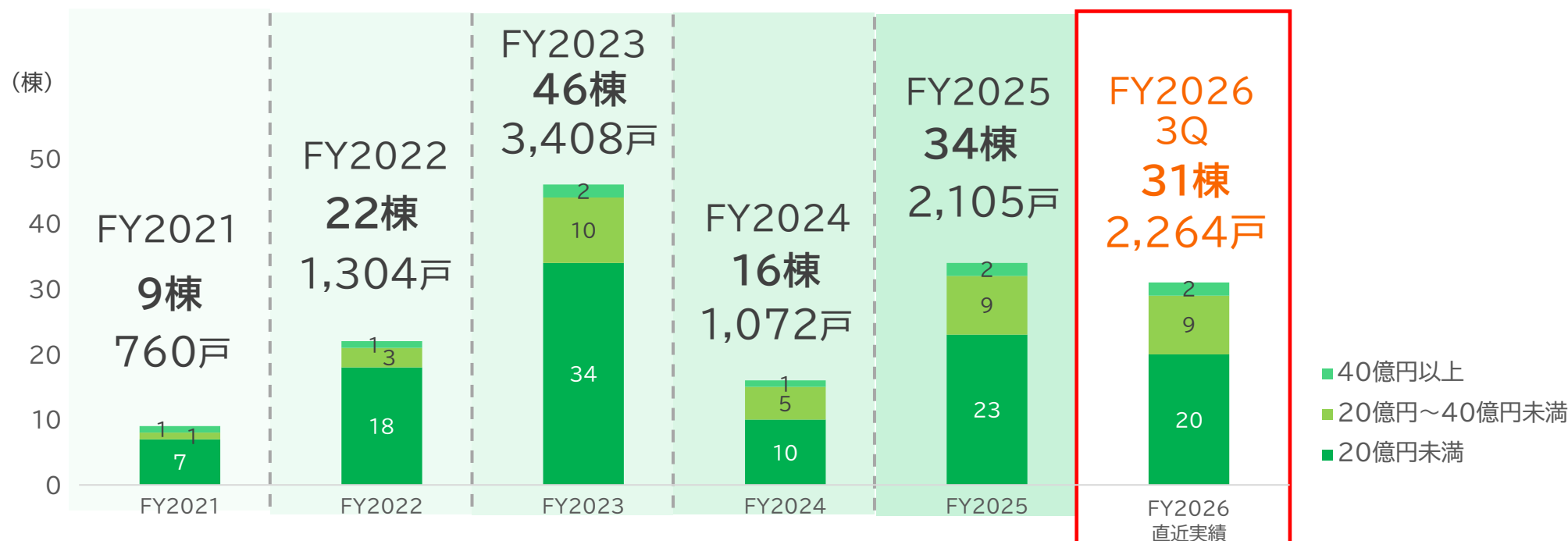
#### 株主還元

- **上場10周年記念株主優待**、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

# 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 今期3Qは想定どおりの仕入を実現

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

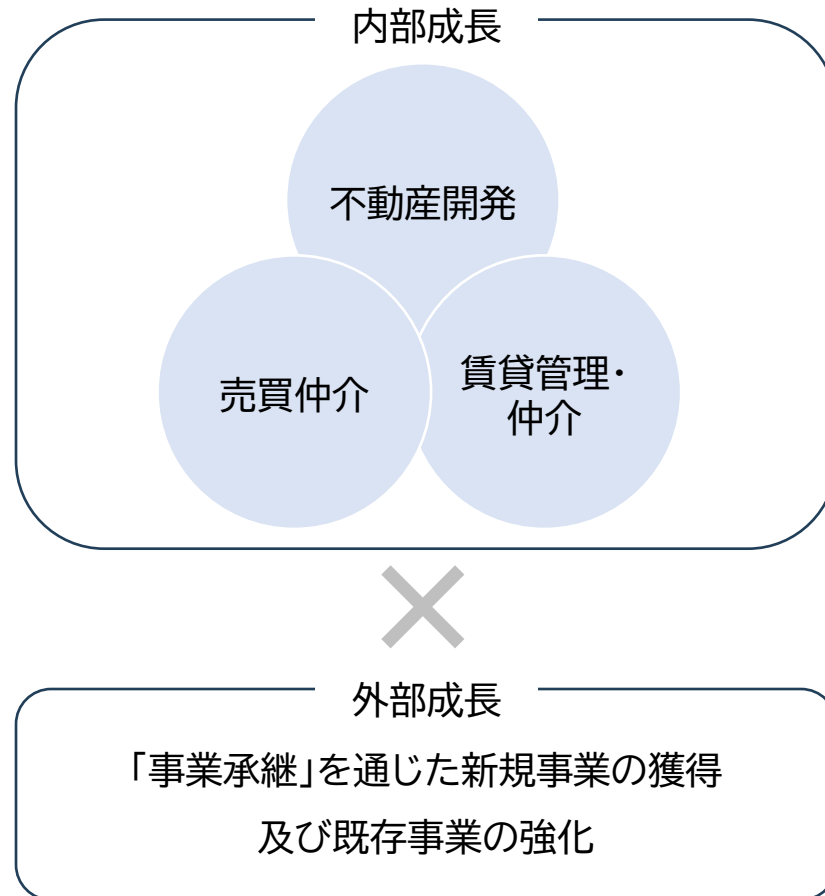


※2026年9月14日現在

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

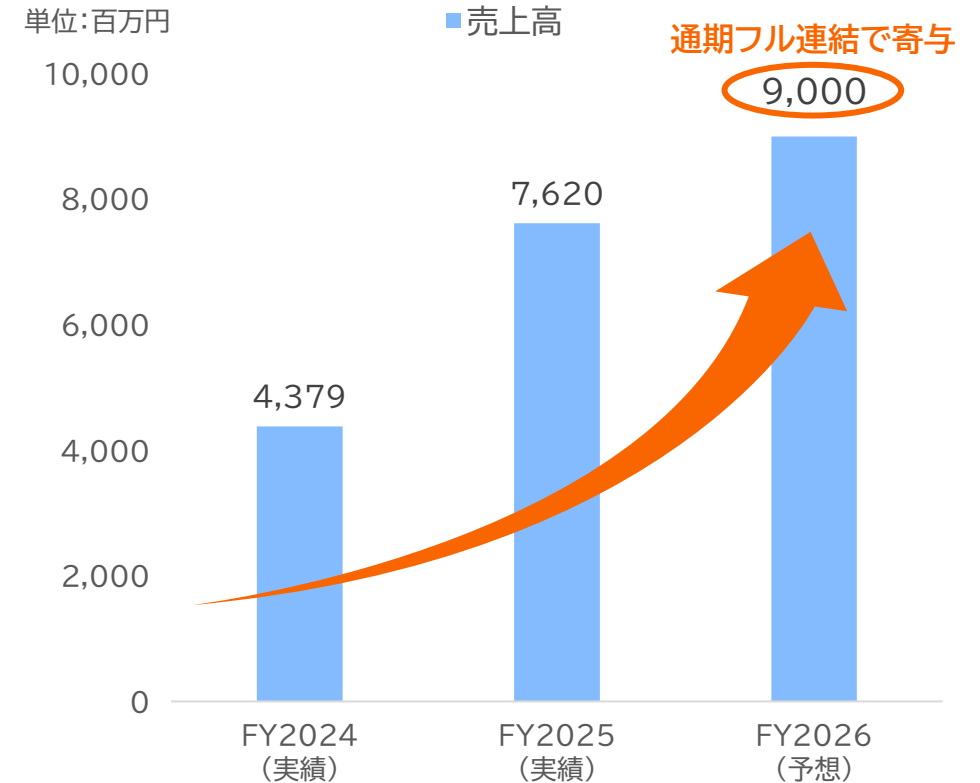
※開発物件は想定事業規模で算出  
※Livenup Groupの戸建物件等は含めず

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

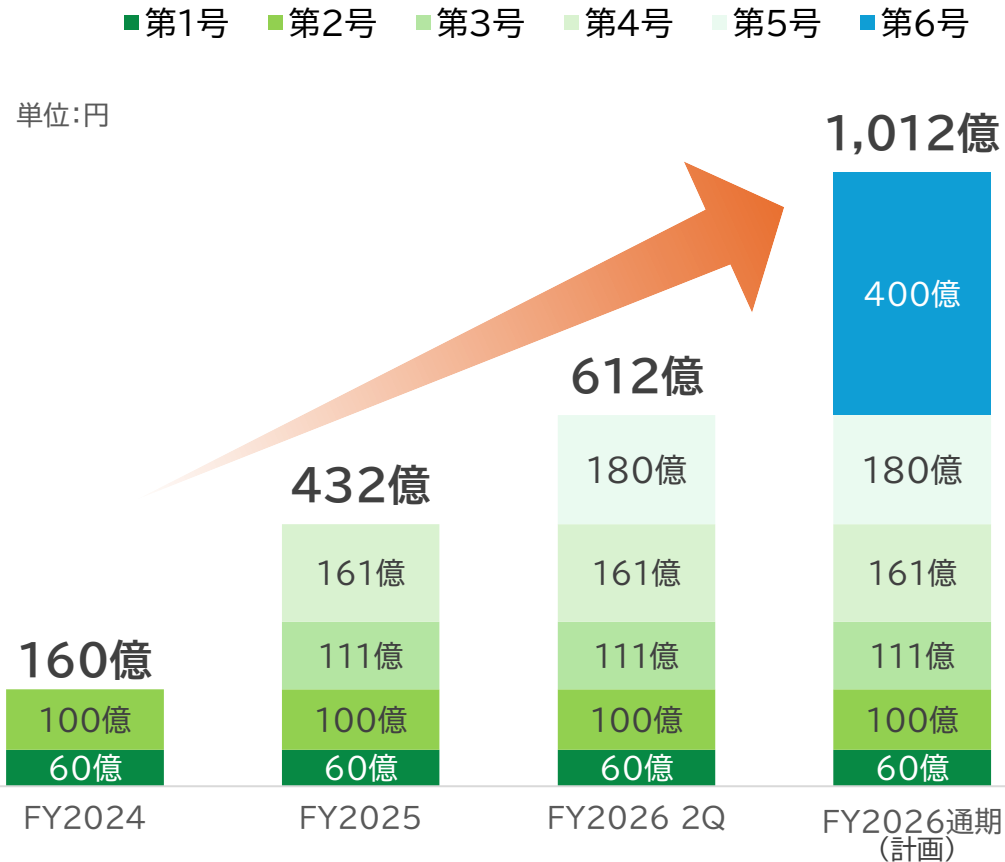


都心や城南地区を中心に物件を供給し、  
高い需要で販売は好調

※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。

## 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6号  | 今期4Q組成ファンドは、資産総額約400億円程度の規模を計画 |     |      |        |       |              |
| 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

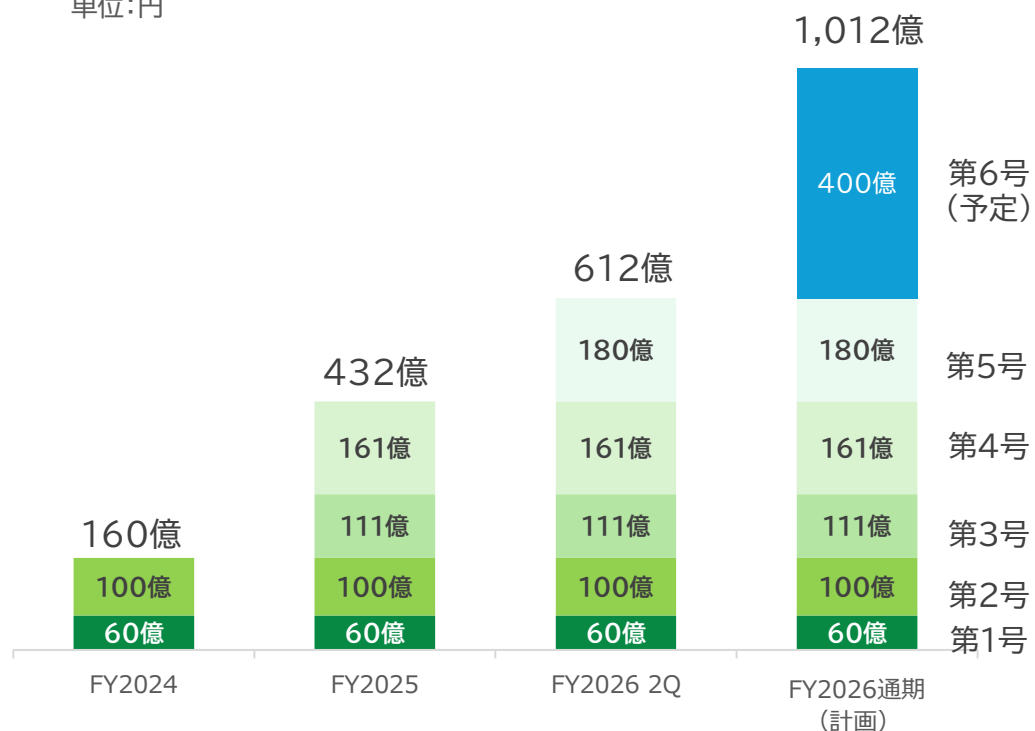
Phase 1

不動産ファンド

Phase 2

上場リート／私募リート

単位:円



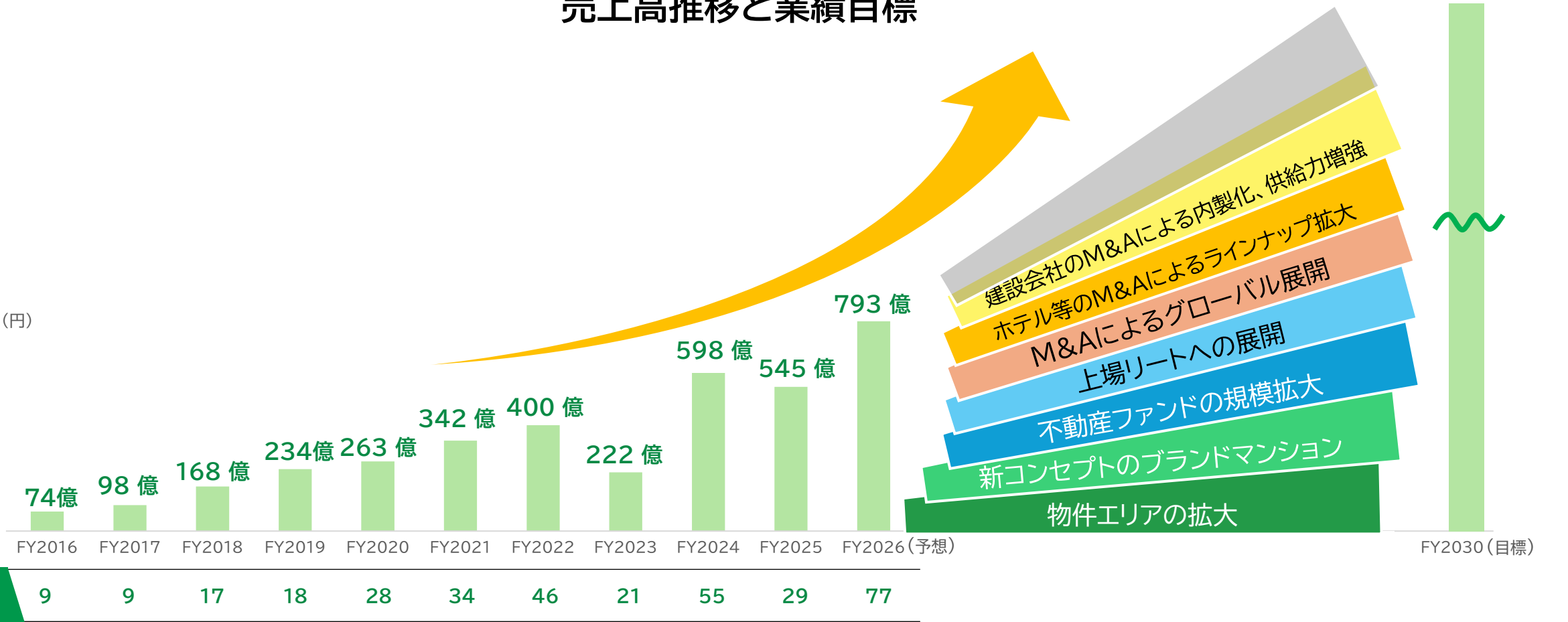
上場リートとして、様々な投資家に対し、  
魅力的なアセット及び分配金を提供  
⇒豊富な不動産商品を幅広く提供

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。

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

売上高推移と業績目標



## 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 1 0 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

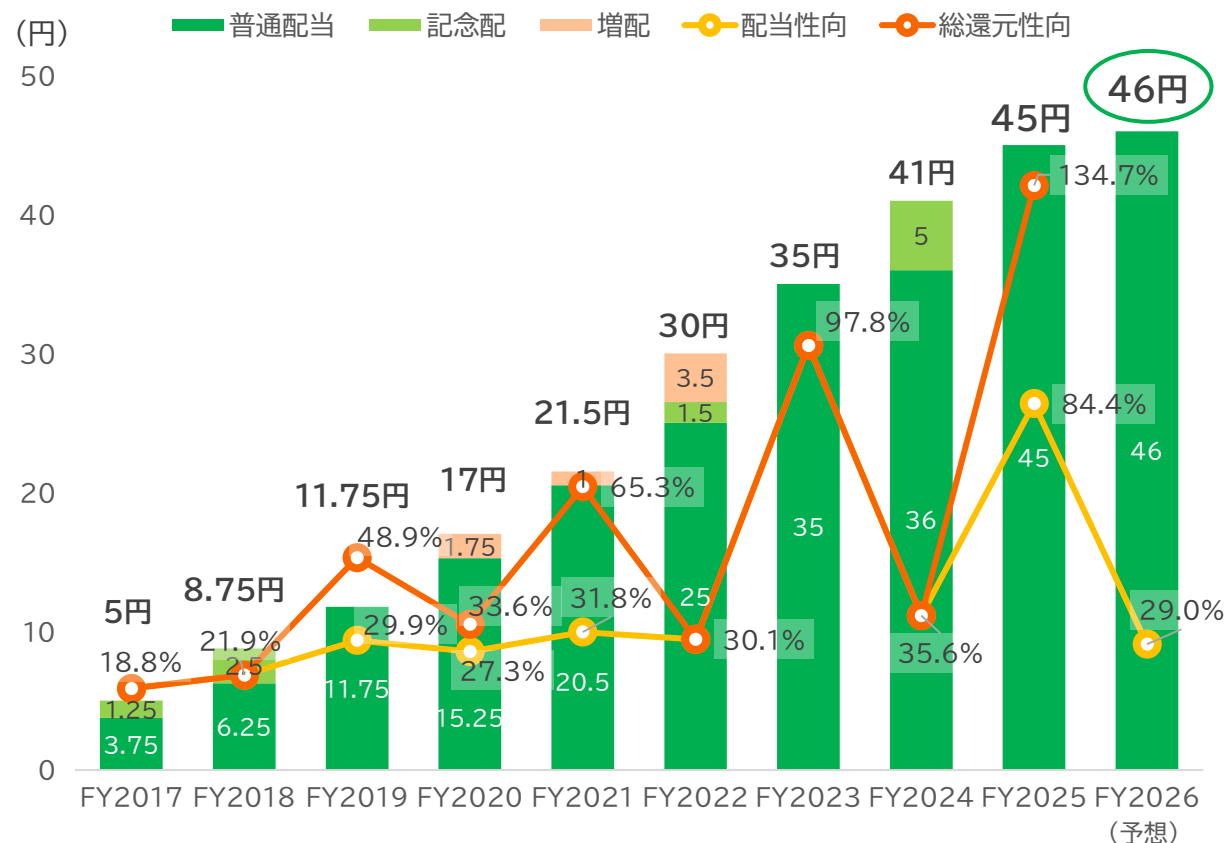
| 基準日                     | 記念株主優待デジタルギフトの内容 |
|-------------------------|------------------|
|                         | 1,000株以上         |
| 2026年4月末日               | 50,000円分         |
| 2026年10月末日              | 50,000円分         |
| 参考      年間              | 100,000円分        |
| 優待利回り<br>(1,000株保有時)    | 約6.7%            |
| 配当+優待利回り<br>(1,000株保有時) | 約10.2%           |

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9月11日の株価終値(東京証券取引所)から算出

## 配当方針は、配当性向**35%**を目標に**毎期配当** 自己株式を含め、株価上昇による**TSR(株主総利回り)**を重視

**配当は、上場来9期連続増配(増配倍率9倍)**



※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。

**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  | 発行済株式数(自己株式を除く)に対する取得割合 |
|------------|-------|-------------------------|
| 第1回 FY2019 | 60万株  | 2.06%                   |
| 第2回 FY2020 | 28万株  | 0.97%                   |
| 第3回 FY2021 | 90万株  | 3.11%                   |
| 第4回 FY2025 | 82万株  | 2.86%                   |
| 合計         | 261万株 |                         |

※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。

※FY2026 3Q末時点の自己株式数は、M&Aの株式交換や株式報酬により、1,836,382株(発行済株式数に対する割合は6.012%)となっております。

※取得株数は、株式分割を考慮しております。