

2026年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年3月17日

上場会社名 株式会社グッドコムアセット 上場取引所 東 福
 コード番号 3475 URL <https://www.goodcomasset.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 長嶋 義和
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画部長 (氏名) 古内 諒 TEL 03-5338-0170
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無 : 有（アナリスト・個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年10月期第1四半期の連結業績（2025年11月1日～2026年1月31日）

（1）連結経営成績（累計） （％表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年10月期第1四半期	4,693	82.6	△235	—	△356	—	△356	—
2025年10月期第1四半期	2,570	—	△58	—	△75	—	△93	—

（注）包括利益 2026年10月期第1四半期 △381百万円（－％） 2025年10月期第1四半期 △93百万円（－％）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2026年10月期第1四半期	△12.44	—
2025年10月期第1四半期	△3.28	—

（注）2026年10月期第1四半期より会計方針の変更を行っており、2025年10月期第1四半期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載しております。なお、対前年同四半期増減率は、記載しておりません。

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	％
2026年10月期第1四半期	61,572	12,513	19.8
2025年10月期	46,289	14,181	29.9

（参考）自己資本 2026年10月期第1四半期 12,184百万円 2025年10月期 13,832百万円

（注）2026年10月期第1四半期より会計方針の変更を行っており、2025年10月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載しております。

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年10月期	—	0.00	—	45.00	45.00
2026年10月期	—	—	—	—	—
2026年10月期（予想）	—	0.00	—	46.00	46.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2026年10月期の連結業績予想（2025年11月1日～2026年10月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	79,281	45.4	7,729	170.0	6,843	172.3	4,540	213.5	158.44

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無
 2. 対前期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、遡及適用後の数値と比較して記載しております。

※ 注記事項

（1）当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

（2）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 有
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P. 7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更に関する注記）」をご覧ください。

（4）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2026年10月期1Q	30,543,200株	2025年10月期	30,543,200株
② 期末自己株式数	2026年10月期1Q	1,888,081株	2025年10月期	1,887,546株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年10月期1Q	28,655,171株	2025年10月期1Q	28,614,984株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（決算説明会内容の入手方法について）

当社は、2026年3月18日（水）に決算説明会をオンラインで開催する予定であります。説明会にて使用する決算補足説明資料は、本決算短信と同時にT D n e tで開示しており、当社ウェブサイトにも掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	5
四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更に関する注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	7
(追加情報)	7
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8
(収益認識関係)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや雇用・所得環境の改善、企業の旺盛な設備投資等を背景に緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、日中関係の悪化や米国関税政策等による国内経済への影響も懸念され、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、土地価格・建築コストの上昇が継続しており、これに連動して不動産価格の上昇も懸念されることから、引き続き注視が必要となっております。しかしながら、継続的な賃料上昇等を背景に、国内不動産における投資需要は高水準を維持しております。

当社グループにおきましては、このような経営環境のもと、東京23区を中心に自社ブランド「GENOVIA (ジェノヴィア)」シリーズの新築マンションとして、「GENOVIA green veil (ジェノヴィア グリーンヴェール)」、「GENOVIA skygarden (ジェノヴィア スカイガーデン)」及び「GENOVIA skyrun (ジェノヴィア スカイラン)」の企画、開発及び販売の拡大、顧客サポート体制の充実等に取り組み、当第1四半期連結累計期間においては、当社において投資用マンション8棟、全96戸を販売したほか、株式会社Livenup Group及びその子会社において収益用不動産1棟及び戸建住宅・土地6件を販売いたしました。また、仕入については、当社において8棟、全550戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間の売上高は4,693百万円(前年同期比82.6%増)、営業損失は235百万円(前年同期は58百万円の営業損失)、経常損失は356百万円(前年同期は75百万円の経常損失)、親会社株主に帰属する四半期純損失は356百万円(前年同期は93百万円の親会社株主に帰属する四半期純損失)となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、「Livenup Group」は、前第3四半期連結会計期間より新たに報告セグメントとして追加したため、当該セグメントについては、前年同期比較は行っておりません。

① ホールセール

当第1四半期連結累計期間では、法人に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームを1棟、全31戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は827百万円(前年同期比317.6%増)、セグメント損失は292百万円(前年同期は73百万円のセグメント損失)となりました。

② リテールセールス

当第1四半期連結累計期間では、個人投資家に対し、自社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルーム及びファミリータイプを8棟、全65戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は1,981百万円(前年同期比3.1%増)、セグメント損失は34百万円(前年同期は51百万円のセグメント損失)となりました。

③ リアルエーステートマネジメント

当第1四半期連結累計期間では、建物管理及び賃貸管理戸数の堅調な増加に加え、月末入居率9割超を毎月達成いたしました。

以上の結果、売上高は574百万円(前年同期比26.9%増)、セグメント利益は141百万円(同101.8%増)となりました。

④ Livenup Group

Livenup Groupは、戸建事業や再販事業を展開する株式会社Livenup Group及びその子会社で構成されており、売上高は1,315百万円、セグメント損失は42百万円となりました。

⑤ その他

その他の区分は、新規上場及び上場後IR・資本政策に関するコンサルティング、不動産小口化商品販売事業Good Com Fund及び不動産ファンド事業で構成されており、売上高は11百万円(前年同期比20.6%増)、セグメント損失は25百万円(前年同期は19百万円のセグメント損失)となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前年度末に比べ15,283百万円増加し、61,572百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が3,933百万円減少した一方で、販売用不動産が18,363百万円増加したことによるものです。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、前年度末に比べ16,952百万円増加し、49,059百万円となりました。主な要因は、長期借入金が12,463百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,867百万円、短期借入金が2,255百万円それぞれ増加したことによるものです。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末の純資産は、前年度末に比べ1,668百万円減少し、12,513百万円となりました。主な要因は、配当の支払により利益剰余金が1,289百万円減少したことによるものです。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間末における自己資本比率は19.8%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年12月15日の「2025年10月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,543,157	5,609,829
売掛金	59,221	44,556
有価証券	200,000	200,000
販売用不動産	16,730,072	35,093,467
仕掛販売用不動産	12,792,697	13,037,885
前渡金	1,754,201	1,557,482
その他	1,738,914	2,659,688
貸倒引当金	△238,312	△254,680
流動資産合計	42,579,954	57,948,230
固定資産		
有形固定資産	82,915	81,924
無形固定資産	247,004	238,300
投資その他の資産	3,379,362	3,304,391
固定資産合計	3,709,282	3,624,616
資産合計	46,289,236	61,572,846
負債の部		
流動負債		
工事未払金	451,265	536,118
短期借入金	6,369,750	8,625,460
1年内償還予定の社債	62,000	62,000
1年内返済予定の長期借入金	3,722,214	6,589,454
返金負債	67,863	51,725
未払法人税等	523,276	57,286
賞与引当金	57,997	31,291
工事損失引当金	5,375	1,621
役員賞与引当金	17,000	—
店舗閉鎖損失引当金	—	5,500
債務保証損失引当金	119,887	117,431
株主優待引当金	310,370	—
その他	2,258,954	2,397,661
流動負債合計	13,965,952	18,475,550
固定負債		
社債	27,000	6,000
長期借入金	17,617,099	30,080,798
繰延税金負債	315,165	284,882
その他	182,231	212,425
固定負債合計	18,141,495	30,584,105
負債合計	32,107,448	49,059,655
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,596,565	1,596,565
資本剰余金	1,774,311	1,774,311
利益剰余金	11,751,353	10,105,438
自己株式	△1,306,136	△1,306,136
株主資本合計	13,816,093	12,170,177
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,937	14,473
その他の包括利益累計額合計	15,937	14,473
新株予約権	5,923	7,340
非支配株主持分	343,832	321,199
純資産合計	14,181,787	12,513,190
負債純資産合計	46,289,236	61,572,846

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)
売上高	2,570,129	4,693,668
売上原価	1,901,190	3,739,522
売上総利益	668,939	954,145
販売費及び一般管理費	727,402	1,189,673
営業損失(△)	△58,462	△235,527
営業外収益		
受取利息	238	788
受取配当金	29	49
受取手数料	566	354
出資金運用益	—	36,990
違約金収入	50,547	51,593
その他	4,488	14,555
営業外収益合計	55,870	104,331
営業外費用		
支払利息	61,530	133,886
支払手数料	10,514	85,585
その他	476	5,368
営業外費用合計	72,520	224,840
経常損失(△)	△75,112	△356,036
特別損失		
減損損失	—	5,363
店舗閉鎖損失引当金繰入額	—	5,500
特別損失合計	—	10,863
税金等調整前四半期純損失(△)	△75,112	△366,900
法人税等	18,856	13,434
四半期純損失(△)	△93,969	△380,334
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△23,923
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△93,969	△356,411

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)
四半期純損失(△)	△93,969	△380,334
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	△1,464
その他の包括利益合計	△2	△1,464
四半期包括利益	△93,971	△381,798
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△93,971	△357,875
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△23,923

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(連結子会社の収益認識方法の変更)

当社の連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアは、家賃債務保証事業における初回保証料について、従来、契約時点において収益を認識しておりましたが、当第1四半期連結累計期間より、顧客との家賃債務保証の契約期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。

この変更は、事業計画を策定するにあたり、初回保証料の直近の経済実態を検討した結果、保証に関連する役務提供との関係を広くとらえ、契約期間にわたって認識することが取引実態をより適正に表すものと判断したことによるものであります。

当該会計方針の変更に伴い、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用前と比較して、前第1四半期連結累計期間の売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益がそれぞれ9,180千円減少しております。なお、前連結会計年度のその他負債（流動）が364,491千円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に会計方針の変更の累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は291,318千円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響については、（セグメント情報等の注記）及び（収益認識関係）に記載しております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益又は税引前当期純損失に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(追加情報)

(連結決算日後の仕入に関する事項)

連結決算日（2026年1月31日）において、仕入に関する契約又は協定を締結している今後の仕入物件の総額等及び連結決算日後の支払予定額は、以下のとおりであります。

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 (千円)
仕入総額	42,424,089	3,295,440	25,016,525	—
支払済み手付金	1,083,230	—	141,000	—
支払予定額	41,340,859	3,295,440	24,875,525	—

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)
減価償却費	21,123千円	20,852千円
のれんの償却額	—	10,949

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
売上高						
外部顧客への売上高	198,218	1,921,809	440,521	—	9,580	2,570,129
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	12,497	—	300	12,797
計	198,218	1,921,809	453,019	—	9,880	2,582,927
セグメント利益又は損失(△)	△73,827	△51,283	69,956	—	△19,954	△75,108

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	△75,108
セグメント間取引消去	16,646
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△58,462

II 当第1四半期連結累計期間(自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
売上高						
外部顧客への売上高	827,779	1,981,104	557,707	1,315,464	11,612	4,693,668
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	17,034	—	300	17,334
計	827,779	1,981,104	574,741	1,315,464	11,912	4,711,002
セグメント利益又は損失(△)	△292,155	△34,458	141,164	△42,441	△25,105	△252,996

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	△252,996
セグメント間取引消去	17,468
四半期連結損益計算書の営業損失（△）	△235,527

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

（会計方針の変更に関する注記）に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から当社の連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアの家賃債務保証事業における初回保証料の会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、前第1四半期連結累計期間の「リアルエステートマネジメント」セグメントの売上高及びセグメント利益が9,180千円減少しております。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

報告セグメント「Livenup Group」において、閉鎖が予定されている店舗に係る固定資産について、減損損失5,363千円を計上しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年1月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
一時点で移転される財	198,218	1,921,809	12,540	—	—	2,132,568
一定の期間にわたり移転される財	—	—	84,682	—	9,580	94,262
顧客との契約から生じる収益	198,218	1,921,809	97,223	—	9,580	2,226,831
その他の収益	—	—	343,298	—	—	343,298
外部顧客への売上高	198,218	1,921,809	440,521	—	9,580	2,570,129

当第1四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年1月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	ホールセール	リテールセールス	リアルエステート マネジメント	Livenup Group	その他	
一時点で移転される財	827,779	1,981,104	25,552	1,232,226	—	4,066,662
一定の期間にわたり移転される財	—	—	108,276	68,717	11,612	188,606
顧客との契約から生じる収益	827,779	1,981,104	133,828	1,300,943	11,612	4,255,268
その他の収益	—	—	423,878	14,521	—	438,399
外部顧客への売上高	827,779	1,981,104	557,707	1,315,464	11,612	4,693,668

(注) (会計方針の変更に関する注記)に記載のとおり、「リアルエステートマネジメント」セグメントにおいて、当第1四半期連結会計期間の期首から当社の連結子会社である株式会社ルームバンクインシュアの家賃債務保証事業における初回保証料の会計処理方法を変更しております。当該変更により、従来の方法に比べて、前第1四半期連結累計期間の「リアルエステートマネジメント」セグメントの売上高が9,180千円減少しております。