

2026年3月17日



2026年10月期 第1四半期 決算説明

2025年11月1日～2026年1月31日

株式会社グッドコムアセット



2026年10月期 第1四半期決算説明	P.3
I. FY2026 1Q 決算サマリー	
II. 通期の業績見通し	
1. 不動産ファンド事業	
2. パイプラインの拡大	
3. Livenup Groupを連結子会社化し、戸建市場に参入	
4. 上場10周年記念株主優待と株主還元を実施	
中期経営計画(FY2026-FY2030)	P.26
Appendix	P.39

※特別記載のない数値は、連結の数値を記載しております。

I . FY2026 1Q 決算サマリー

富裕層の取り込み、Livenup Groupの連結により大幅増収 今後の収益拡大に向けた戦略投資による一時的なコスト増

単位:円	FY2025 1Q	FY2026 1Q	YoY
売上高	2,570百万	4,693百万	82.6%増
売上総利益	668百万	954百万	42.6%増
販売費及び 一般管理費	727百万	1,189百万	63.6%増
営業利益	△58百万	△235百万	—
経常利益	△75百万	△356百万	—
親会社株主に帰属する 四半期純利益	△93百万	△356百万	—

グッドコムアセット

8棟96戸の販売
(前年同期は8棟81戸の販売)

Livenup Group

収益用不動産1棟、
戸建・土地6件の販売

➡ 大幅増収の主な要因

- ・ 富裕層の積極的な取り込み
- ・ Livenup Groupの連結による戸建物件の取り扱い

➡ 戦略的な先行投資

仕入拡大による登記費用
仕入物件の借入登記費用 前期比 約1億円増

Livenup Groupの連結
Livenup Groupの販管費 約3億円

ファンドへの販売も視野に入れた優良物件の仕入に注力

単位:円	FY2025	FY2026 1Q	増減額
流動資産	425.7億	579.4億	+153.6億
現預金	95.4億	56.0億	△39.3億
前渡金	17.5億	15.5億	△1.9億
棚卸資産	295.2億	481.3億	+186.0億
固定資産	37.0億	36.2億	△0.8億
資産合計	462.8億	615.7億	+152.8億
負債	321.0億	490.5億	+169.5億
有利子負債	277.9億	453.6億	+175.6億
純資産	141.8億	125.1億	△16.6億
負債・純資産合計	462.8億	615.7億	+152.8億
自己資本比率	29.9%	19.8%	△10.1pt
有利子負債依存度	60.1%	73.7%	+13.6pt

- ➡ **現預金**
 - ・ 仕入拡大のための手付金、仕入代金の支出
 - ・ ファンド拡大のための出資
 - ・ 株主還元のための配当金の支出
- ➡ **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
- ➡ **固定資産**
 - ・ 投資有価証券 約25億円
- ➡ **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
- ➡ **純資産**
 - ・ 株主還元のための配当金の支出

Ⅱ. 通期の業績見通し

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

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

- ・第5号、第6号、第7号ファンドを組成予定。(2Q以降)
→約600億円の物件をファンドへ販売。
◆第5号ファンドは約200億円規模で組成中。
◆上場リートを視野に入れた情報収集開始。
- ・販売物件の仕入。
→来期以降に販売可能な物件の早期取得。
◆10棟795戸の仕入。 ※グッドコムアセット 2026年3月16日現在
(前年同期間は14棟624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。
- ・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。
◆Livenup Groupは、取扱い物件拡大のため、**不動産管理会社**を子会社化。

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。

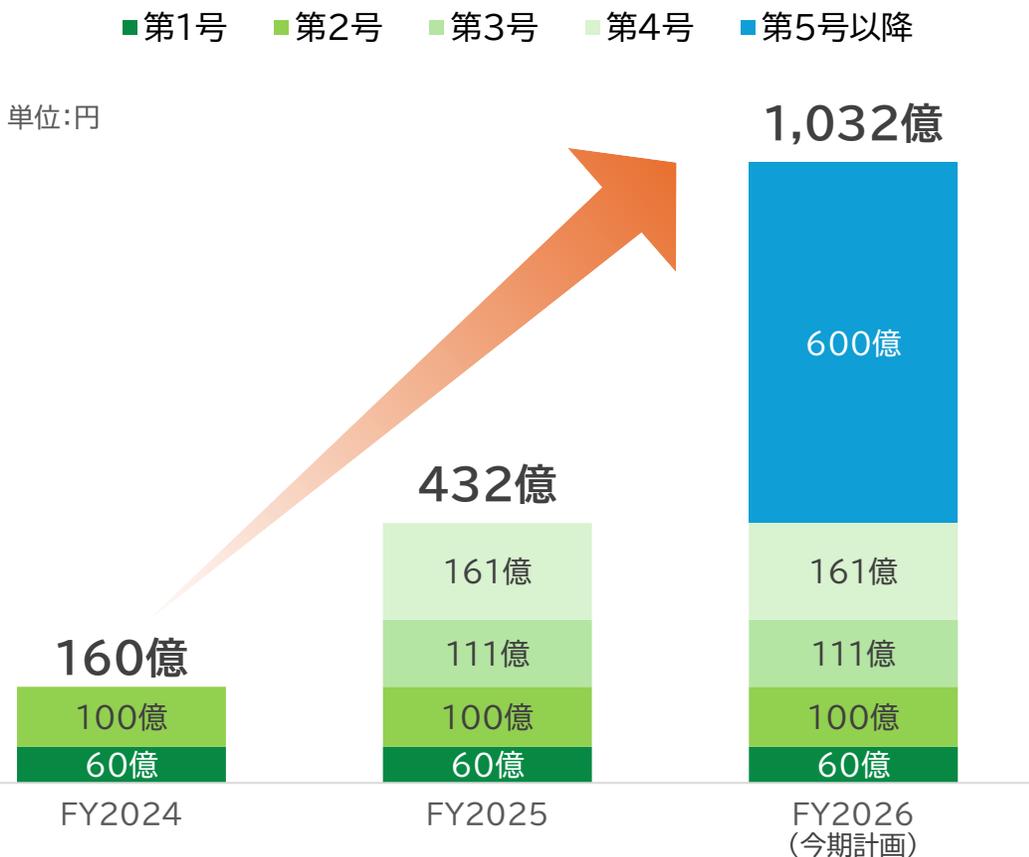
株主還元

- ・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。

1. 不動産ファンド事業

高利回りの優良自社物件を組み入れ、運用・管理しながらバリューアップ

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	今期組成ファンド合計で資産総額約600億円程度の規模を計画					
第6号						
第5号						
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
- 運用実績を積みながらリート適格の物件に仕上げる

※ファンド組成時

見据えるのは **上場リート** / **私募リート**

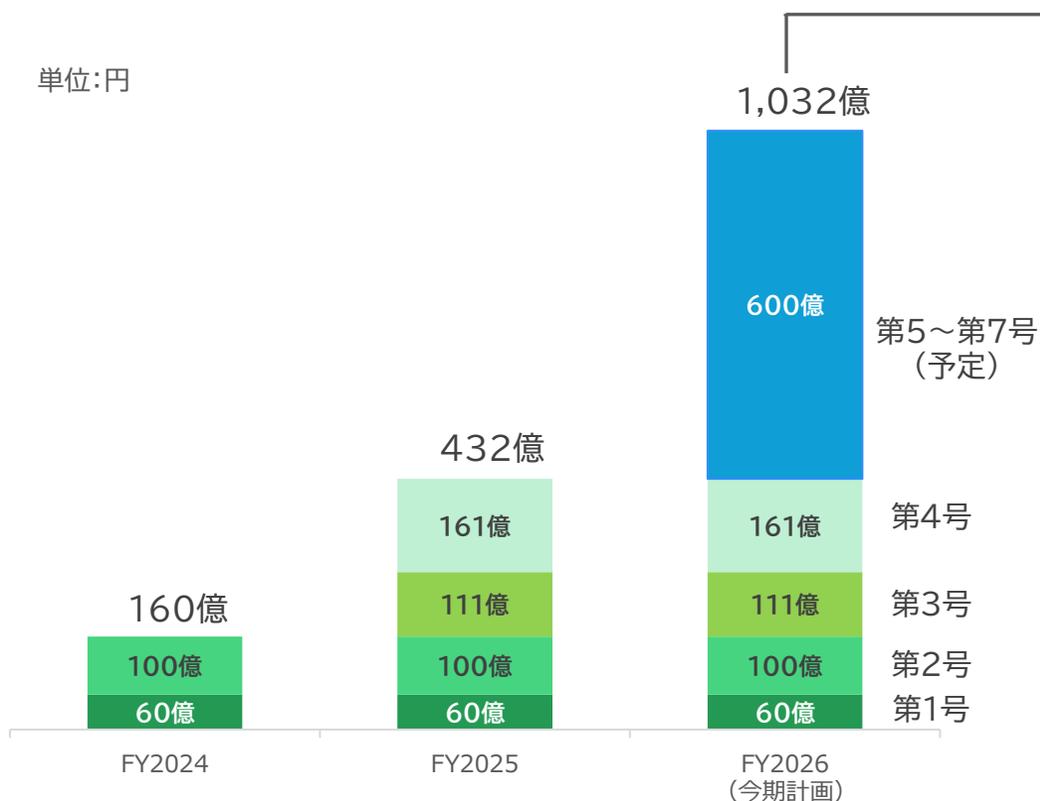
Phase 1

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

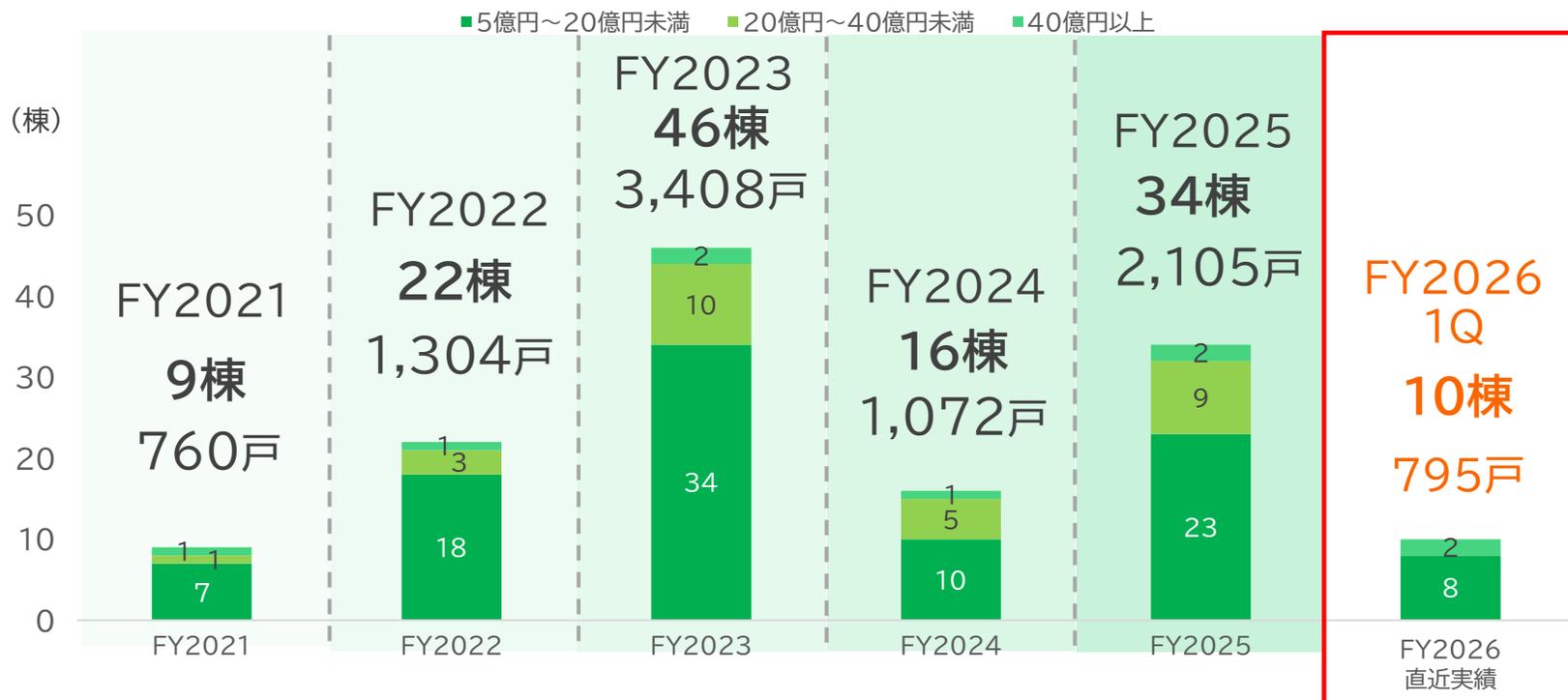
※ ターゲットごとに、上場リート、私募リート、不動産ファンドで 並行運用することも考えられます。

2. パイプラインの拡大

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1Q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3月16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でコストを削減

※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

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)	
FY2026 1Q		約 4.5 倍	FY2026 1Q	
前渡金	15.5	→	仕入総額(税込)	707.3
販売用不動産	350.9		販売用不動産	350.9
仕掛販売用不動産	130.3		仕掛販売用不動産	130.3
計	496.8		計	1,188.6
有利子負債	453.6		※仕入総額:仕入契約又は協定締結済物件の総額	

※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2.6倍程度の物件を確保

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

1,188億円相当の物件を確保済

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	聖蹟桜ヶ丘 PJ	東京都多摩市	—	—
16	久地 PJ	神奈川県川崎市	—	—
17	西横浜 PJ	神奈川県横浜市	—	—
18	文京千駄木 PJ	東京都文京区	22戸	2025年3月
19	小村井 PJ	東京都墨田区	73戸	2025年6月
20	大師橋 PJ	神奈川県川崎市	47戸	2025年9月

No	物件名	所在地	総戸数	引渡予定
21	四ツ木 PJ	東京都葛飾区	54戸	2025年9月
22	西川口Ⅲ PJ	埼玉県川口市	111戸	2025年9月
23	町田 PJ	東京都町田市	48戸	2025年10月
24	神戸湊川公園 PJ	兵庫県神戸市	179戸	2025年10月
25	世田谷砦Ⅱ PJ	東京都世田谷区	41戸	2025年10月
26	北池袋 PJ	東京都北区	39戸	2025年10月
27	三ノ輪Ⅲ PJ	東京都台東区	49戸	2025年10月
28	平塚Ⅲ PJ	神奈川県平塚市	62戸	2025年10月
29	京成立石Ⅴ PJ	東京都葛飾区	29戸	2025年10月
30	天王台 PJ	千葉県我孫子市	194戸	2025年11月
31	二子新地 PJ	神奈川県川崎市	107戸	2025年11月
32	平塚Ⅳ PJ	神奈川県平塚市	38戸	2025年11月
33	西川口Ⅳ PJ	埼玉県川口市	59戸	2025年11月
34	青砥Ⅱ PJ	東京都葛飾区	65戸	2025年12月
35	西新井 PJ	東京都足立区	46戸	2025年12月
36	東向島Ⅳ PJ	東京都墨田区	23戸	2025年12月
37	神戸新開地駅前 PJ	兵庫県神戸市	56戸	2025年12月
38	原木中山Ⅱ PJ	千葉県船橋市	96戸	2025年12月
39	大山 PJ	東京都板橋区	21戸	2026年1月
40	世田谷桜 PJ	東京都世田谷区	41戸	2026年1月

No	物件名	所在地	総戸数	引渡予定
41	北池袋Ⅱ PJ	東京都豊島区	46戸	2026年2月
42	六町 PJ	東京都足立区	37戸	2026年3月
43	妙典Ⅱ PJ	千葉県市川市	60戸	2026年3月
44	草加 PJ	埼玉県草加市	90戸	2026年3月
45	横浜吉野町 PJ	神奈川県横浜市	40戸	2026年5月
46	北千住 PJ	東京都足立区	33戸	2026年5月
47	西千葉 PJ	千葉県千葉市	118戸	2026年6月
48	西千葉Ⅱ PJ	千葉県千葉市	116戸	2026年6月
49	南鳩ヶ谷 PJ	埼玉県川口市	127戸	2026年7月
50	中野坂上 PJ	東京都中野区	31戸	2026年7月
51	青砥Ⅲ PJ	東京都葛飾区	60戸	2026年8月
52	竹ノ塚 PJ	東京都足立区	87戸	2026年8月
53	高円寺Ⅱ PJ	東京都杉並区	30戸	2026年9月
54	北赤羽Ⅱ PJ	東京都北区	82戸	2026年10月
55	村上 PJ	千葉県八千代市	318戸	2026年11月
56	武蔵中原 PJ	神奈川県川崎市	47戸	2027年2月
57	北赤羽 PJ ※	東京都北区	42戸	2027年3月
58	御嶽山 PJ ※	東京都大田区	34戸	2027年4月
59	行徳 PJ	千葉県市川市	90戸	2027年7月
60	西横浜Ⅱ PJ	神奈川県横浜市	44戸	2027年7月

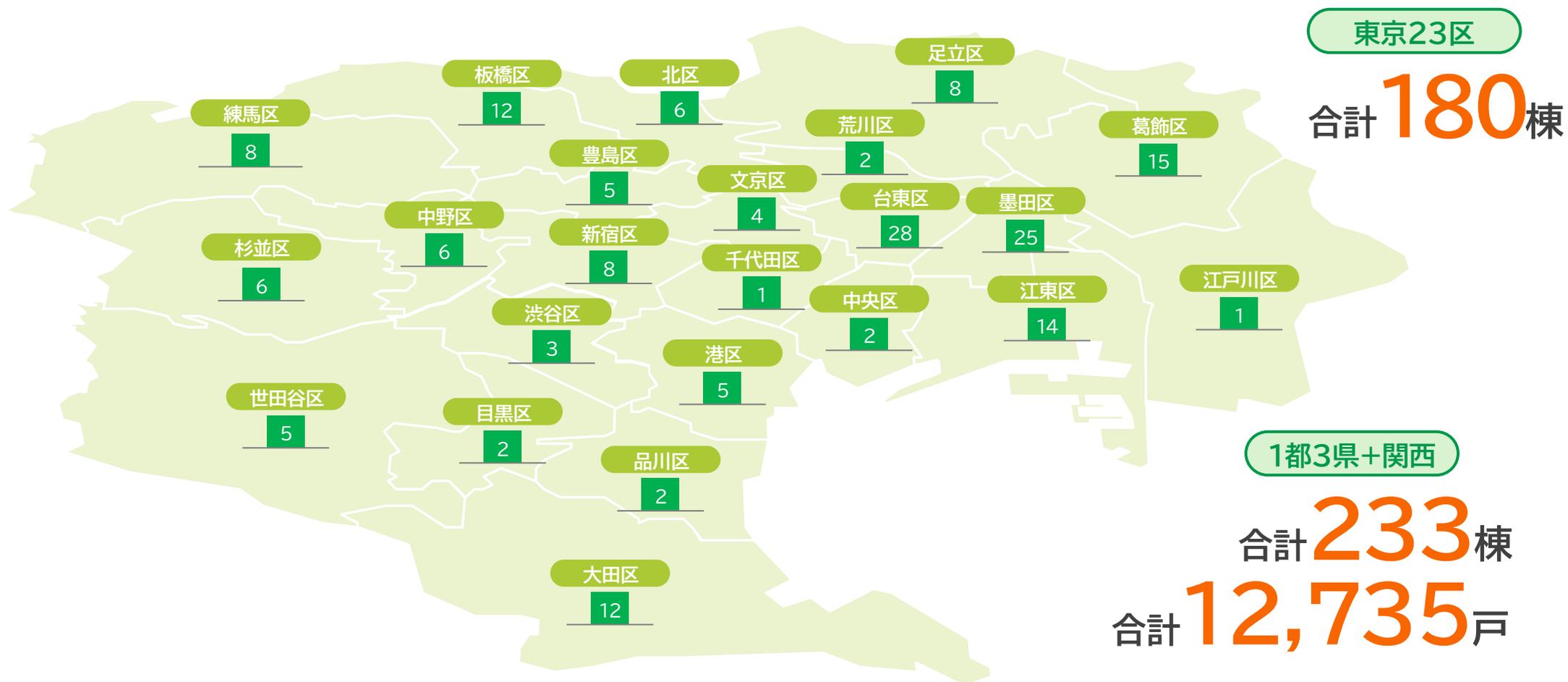
No	物件名	所在地	総戸数	引渡予定
61	三ノ輪Ⅳ PJ	東京都台東区	59戸	2027年11月
62	南千住Ⅸ PJ	東京都台東区	69戸	2027年11月
63	浅草Ⅷ PJ ※	東京都台東区	48戸	2028年1月
64	鳩ヶ谷 PJ	埼玉県川口市	154戸	2028年1月
65	鳩ヶ谷Ⅱ PJ	埼玉県川口市	99戸	2028年1月
66	鶴ヶ峰 PJ	神奈川県横浜市	90戸	2028年2月
67	北新宿 PJ ※	東京都新宿区	55戸	2028年2月
68	三ノ輪Ⅴ PJ	東京都台東区	49戸	2028年3月
69	西川口Ⅳ PJ	埼玉県蕨市	196戸	2028年4月
70	戸田 PJ	埼玉県蕨市	186戸	2028年7月
71	幕張 PJ	千葉県千葉市	212戸	2028年11月



合計 **71棟** 総戸数 **5,365戸**

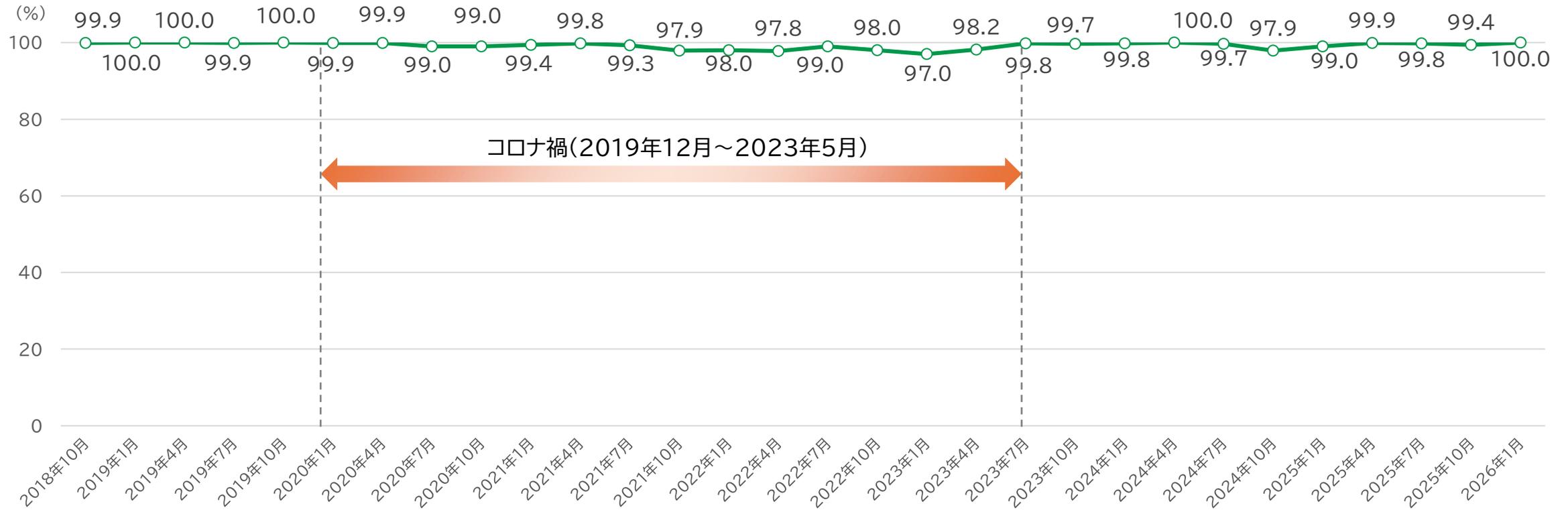
※北赤羽PJ、御嶽山PJ、浅草ⅧPJ、北新宿PJは、新ブランドマンション **G-classtシリーズ**

供給エリアは東京23区が中心で、その他人口増が予測される首都圏、関西にも展開



景気耐性の強い自社ブランドの高付加価値物件を人気のエリアに供給し、高い入居率を維持

月末入居率の推移



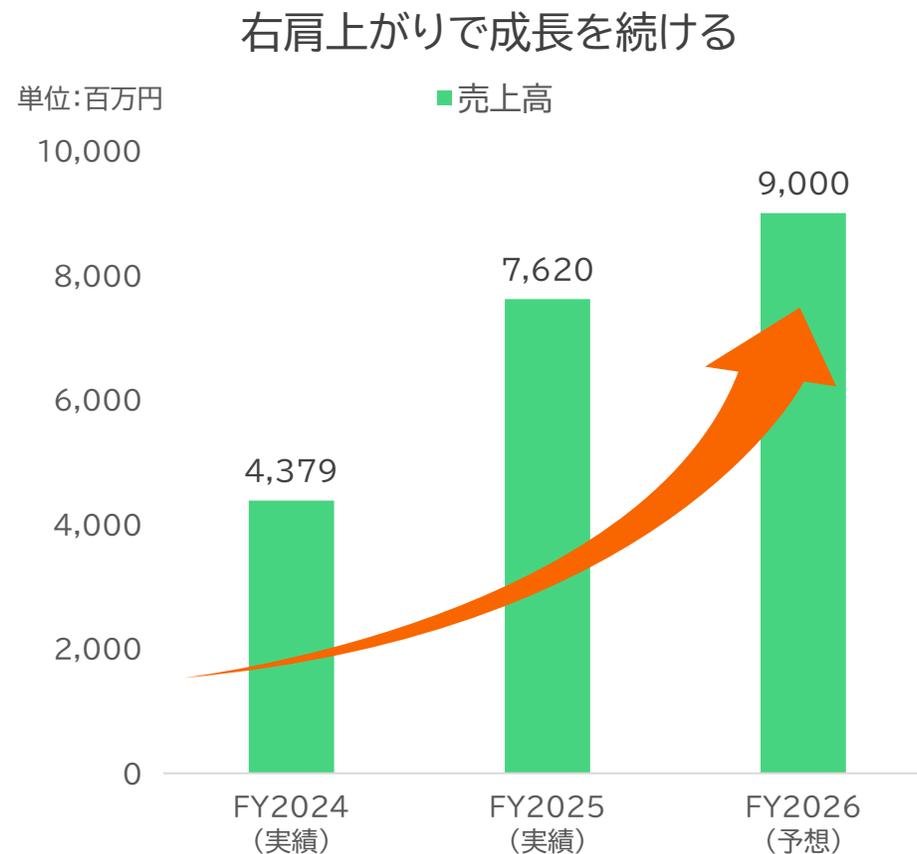
3. Livenup Groupを連結子会社化し、戸建市場に参入

今期は通期でフル連結されるため、業績拡大に大きく寄与

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
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
株式上場	未上場 (2025年5月26日 TOKYO PRO Market 上場廃止)
売上高	9,000百万円(2026年9月期予想)

【当1Qの状況】

- ◆アセット資産を保有する不動産管理会社を子会社化
(前期は3社に出資、1社から事業譲受)
- ◆信用力向上により、メガバンクからの資金調達も実現



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



No	所在地	築年	戸数	種類
1	東京都千代田区神田神保町	1960年	7戸	ビル
2	東京都新宿区四谷	1971年	4戸	ビル
3	千葉県船橋市西船	1986年	13戸	ビル
4	東京都千代田区神田神保町	1989年	8戸	ビル
5	東京都新宿区四谷三栄町	1990年	6戸	ビル
6	東京都新宿区新宿	1973年	9戸	レジ
7	東京都世田谷区下馬	2026年	11戸	レジ
8	東京都中野区中野	2027年	10戸	レジ
9	東京都豊島区长崎	1986年	10戸	アパート
10	東京都千代田区二番町	1972年	4戸	区分
11	東京都新宿区新宿	1981年	1戸	区分
12	東京都千代田区飯田橋	1983年	1戸	区分
13	東京都千代田区神田駿河台	1984年	6戸	区分
14	神奈川県横浜市中区元町	1993年	1戸	区分
15	神奈川県横浜市中区元町	1993年	1戸	区分
16	東京都江戸川区江戸川	2026年	40戸	ヘルスケア
17	千葉県松戸市稔台	2026年	30戸	ヘルスケア
18	東京都文京区白山	-	1件	土地
19	東京都目黒区大岡山	-	1件	土地
20	埼玉県富士見市鶴瀬西	1973年	1戸	戸建

No	所在地	築年	戸数	種類
21	東京都世田谷区三軒茶屋	2026年	1戸	戸建
22	東京都品川区東五反田	2026年	1戸	戸建
23	東京都目黒区五本木	2026年	1戸	戸建
24	東京都目黒区五本木	2026年	1戸	戸建
25	東京都品川区西大井	2026年	1戸	戸建
26	東京都世田谷区世田谷	2026年	1戸	戸建
27	東京都杉並区高円寺南	2026年	1戸	戸建
28	東京都品川区西五反田	2026年	1戸	戸建
29	東京都品川区西五反田	2026年	1戸	戸建
30	東京都目黒区五本木	2026年	1戸	戸建
31	東京都世田谷区等々力	2026年	1戸	戸建
32	東京都目黒区自由が丘	2026年	1戸	戸建
33	東京都世田谷区中町	2026年	1戸	戸建
34	東京都中野区中野	2026年	1戸	戸建
35	東京都中野区中野	2026年	1戸	戸建
36	東京都中野区中央	2026年	1戸	戸建
37	東京都文京区小石川	2026年	1戸	戸建
38	東京都目黒区大橋	2026年	1戸	戸建
39	東京都品川区西大井	2026年	1戸	戸建
40	東京都渋谷区神泉町	2026年	1戸	戸建

No	所在地	築年	戸数	種類
41	東京都目黒区三田	2026年	1戸	戸建
42	東京都世田谷区世田谷	2026年	1戸	戸建
43	東京都世田谷区世田谷	2026年	1戸	戸建
44	東京都世田谷区桜丘	2026年	1戸	戸建
45	東京都世田谷区桜丘	2026年	1戸	戸建
46	東京都世田谷区桜丘	2026年	1戸	戸建
47	東京都世田谷区上馬	2026年	1戸	戸建
48	東京都大田区中馬込	2026年	1戸	戸建
49	東京都大田区山王	2026年	1戸	戸建
50	東京都大田区山王	2026年	1戸	戸建
51	東京都大田区山王	2026年	1戸	戸建
52	東京都品川区西大井	2026年	1戸	戸建
53	東京都品川区西品川	2026年	1戸	戸建
54	東京都品川区西品川	2026年	1戸	戸建
55	東京都品川区西中延	2026年	1戸	戸建
56	東京都品川区西中延	2026年	1戸	戸建
57	東京都世田谷区野沢	2026年	1戸	戸建
58	東京都目黒区目黒本町	2026年	1戸	戸建
59	東京都新宿区荒木町	2027年	1戸	戸建
60	東京都新宿区荒木町	2027年	1戸	戸建

No	所在地	築年	戸数	種類
61	東京都新宿区須賀町	2027年	1戸	戸建
62	東京都新宿区須賀町	2027年	1戸	戸建
63	東京都新宿区須賀町	2027年	1戸	戸建
64	東京都新宿区須賀町	2027年	1戸	戸建
65	東京都大田区南千束	2027年	1戸	戸建
66	東京都大田区南千束	2027年	1戸	戸建
67	東京都世田谷区弦巻	2027年	1戸	戸建
68	東京都世田谷区弦巻	2027年	1戸	戸建

合計 収益用不動産 **162戸**、戸建・土地 **51件**

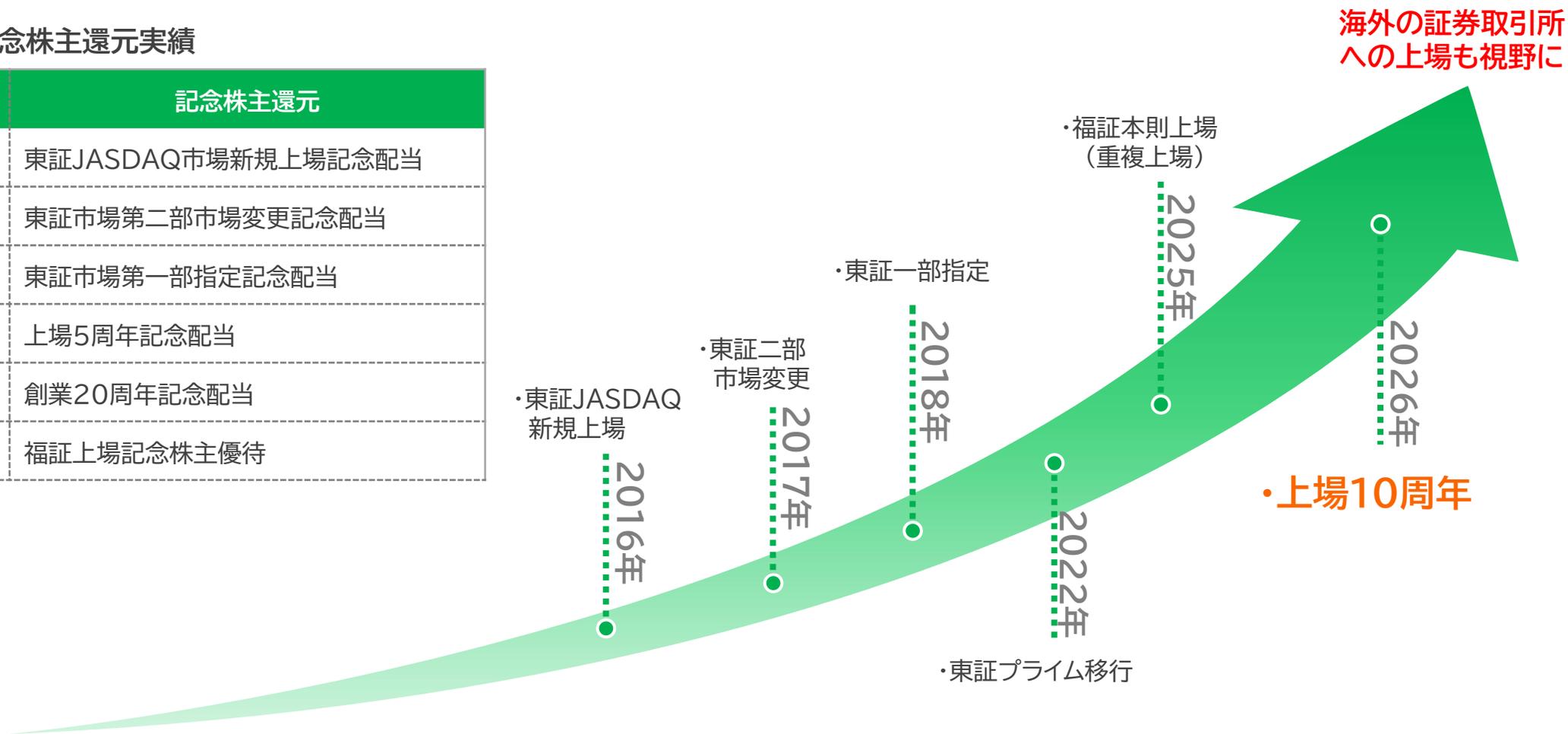


4. 上場10周年記念株主優待と株主還元を実施

2026年は、新規上場から10周年

過去の記念株主還元実績

年度	記念株主還元
FY2017	東証JASDAQ市場新規上場記念配当
FY2017	東証市場第二部市場変更記念配当
FY2018	東証市場第一部指定記念配当
FY2022	上場5周年記念配当
FY2024	創業20周年記念配当
FY2025	福証上場記念株主優待



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7.1%
配当+優待利回り (1,000株保有時)	約10.4%

対象となる交換先の例(変更となる可能性があります。)

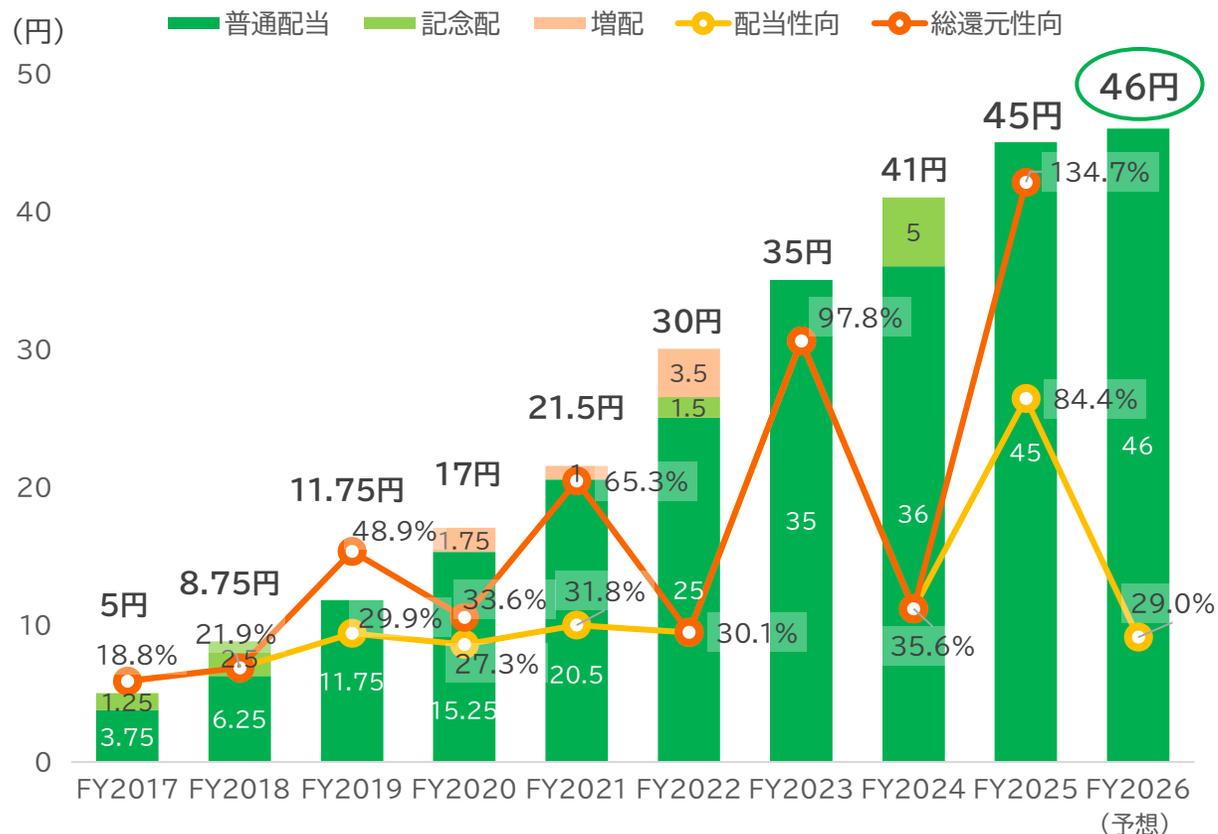
Amazon ギフトカード、QUO カード Pay、PayPay マネーライト、d ポイント、auPAY ギフトカードなど、株主様が交換先を選べるギフトといたします。

※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3月16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%を目標に毎期待当 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9期連続の増配、配当は9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	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 1Q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、1,888,081株(発行済株式数に対する割合は6.18%)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。

※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。



|| 中期経営計画

FY2026-FY2030

中期経営計画の目指す姿

**FY2030 決算発表までに
不動産会社の
時価総額ランキング
上位に入る**

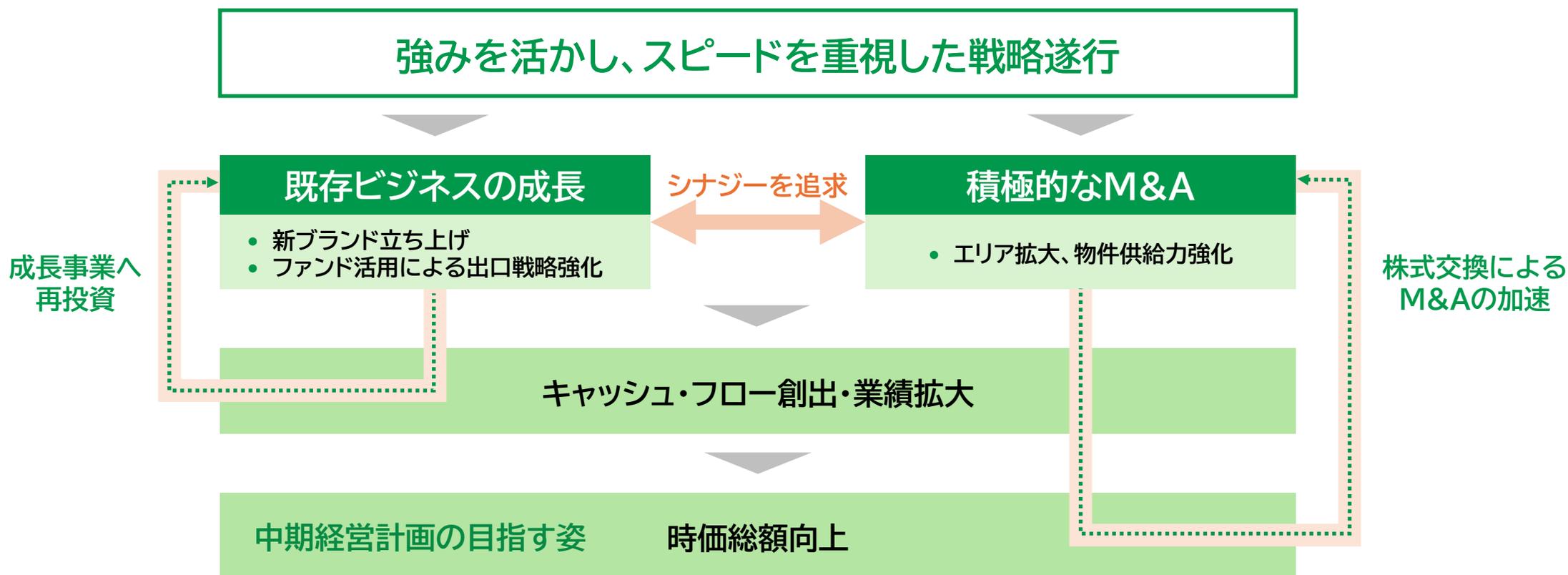
VISION

21世紀を代表する不動産会社を創る

日本の不動産業界は、
時価総額の大きい優良企業が多数あります。
当社には、そうした企業に追いつき、
追い越すという大きなビジョンがあります。

当社は、従来の不動産業界の枠にとらわれない
新たなビジネスモデルを創造し、
業界活性化を牽引する企業となることを
目指しています。

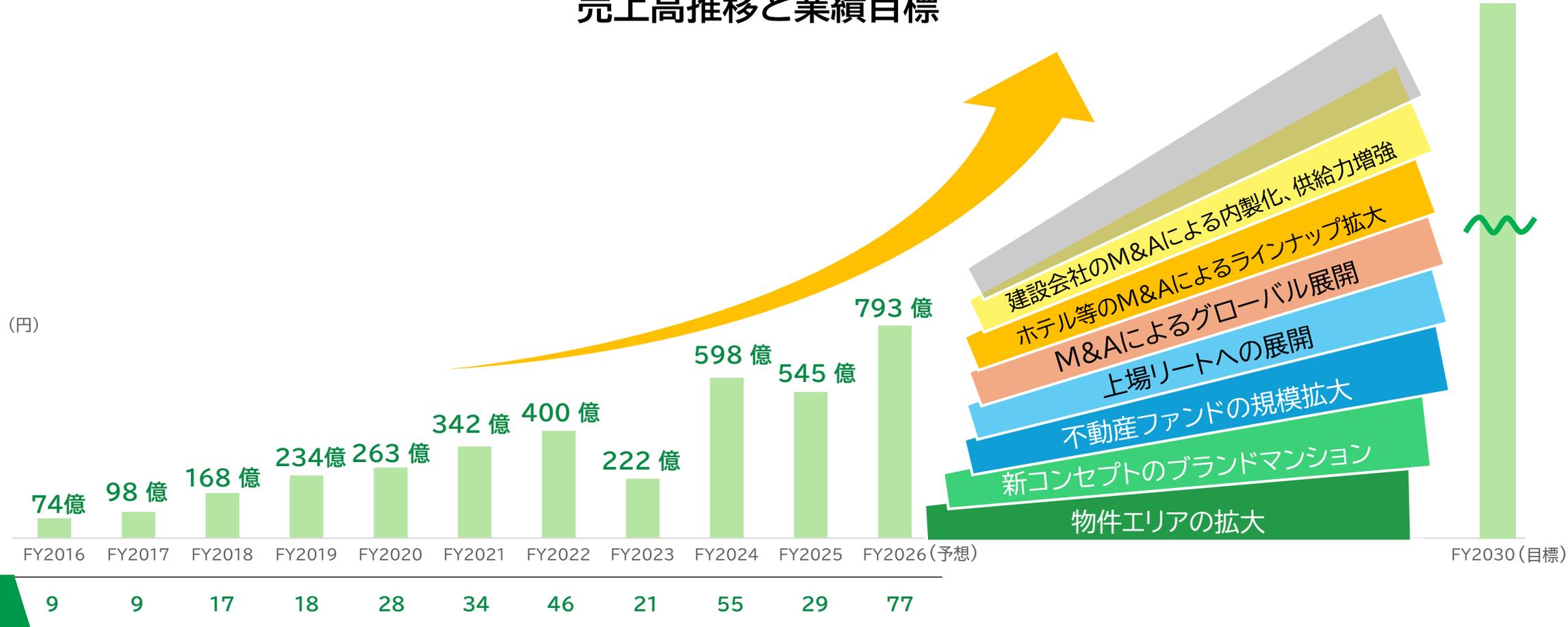
強みを活かしてスピードを重視した戦略遂行で業績を拡大し、時価総額向上を目指す



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



これまでに家賃保証、戸建住宅販売などの事業領域の拡大と不動産販売の供給エリア拡大を目的としたM&Aを実施

日成アドバンス

2025年に資本業務提携

M&Aの目的

- 関西エリアにおける自社物件の供給、販売を強化



日成アドバンスとは？

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

Livenup Group

2025年に連結子会社化

M&Aの目的

- 戸建住宅事業・中古住宅事業へ参入し、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

Livenup Group

Livenup Groupとは？

東京都を中心に戸建住宅や収益用不動産を開発・販売

ルームバンクインシュア

2020年に完全子会社化

M&Aの目的

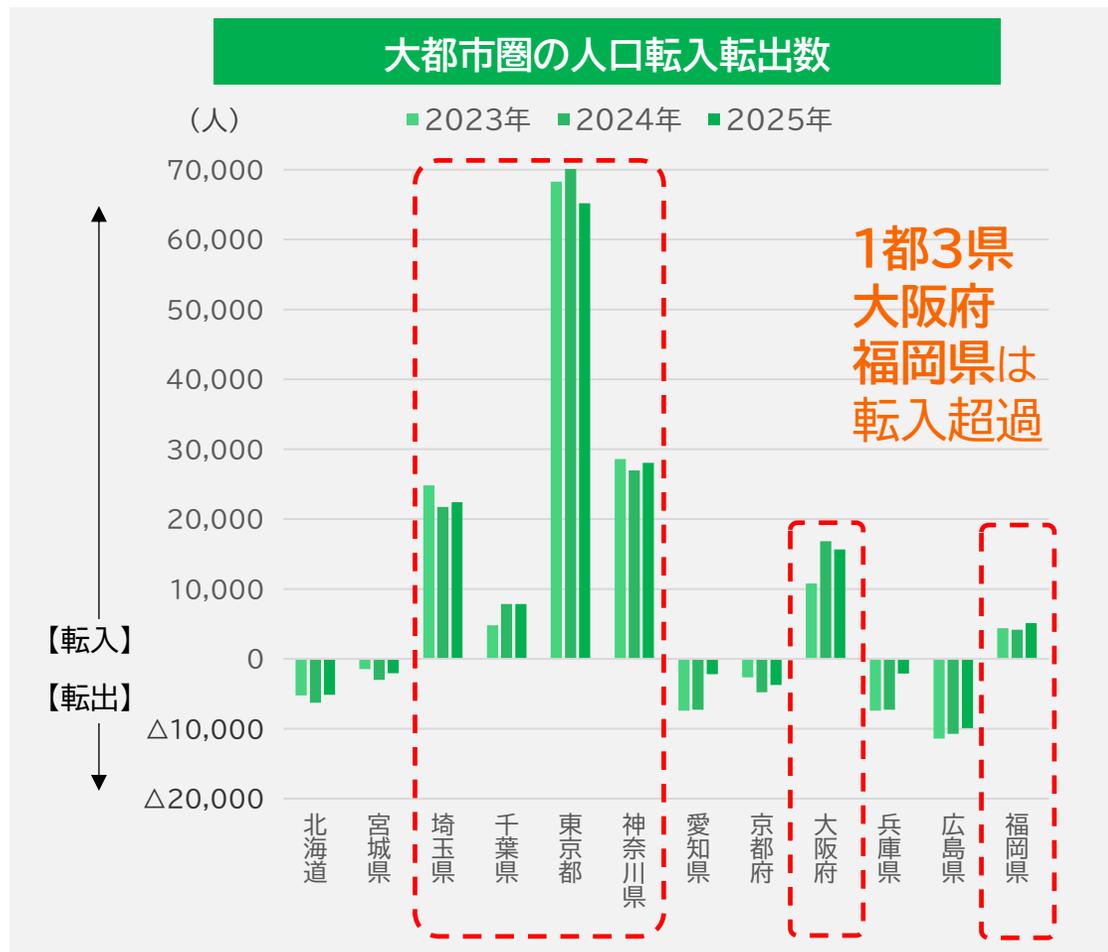
- ルームバンクインシュアが入居者の連帯保証人となることで、家賃等の未収リスクを解消
- 不動産管理事業における入居者の困り込みによる収益拡大が可能



ルームバンクインシュアとは？

不動産賃貸保証サービスを運営しており、連帯保証人に代わり、家賃などを保証するサービスを運営

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



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、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
雇用の創出が期待され、運営に従事する方等の賃貸需要が高まると予想



福証上場を機に九州へも物件供給を拡大

(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

強みである仕入・供給力と効率のよい出口戦略を強化するためのM&Aと総合不動産業へ進化するためのM&Aを掛け合わせ、大きな成長を目指す

競争優位性の補強

仕入・供給力とファンドを中心とした
出口戦略で成長を加速



入口

- 建設会社
- デベロッパー

出口

- 上場リート
- 私募リート
- 金融商品取引業



多様なニーズに対応する物件バリエーション



エリア拡大・供給物件のラインナップ拡大

- ホテル
- 少子・高齢者向け住宅
- オフィス
- 海外物件

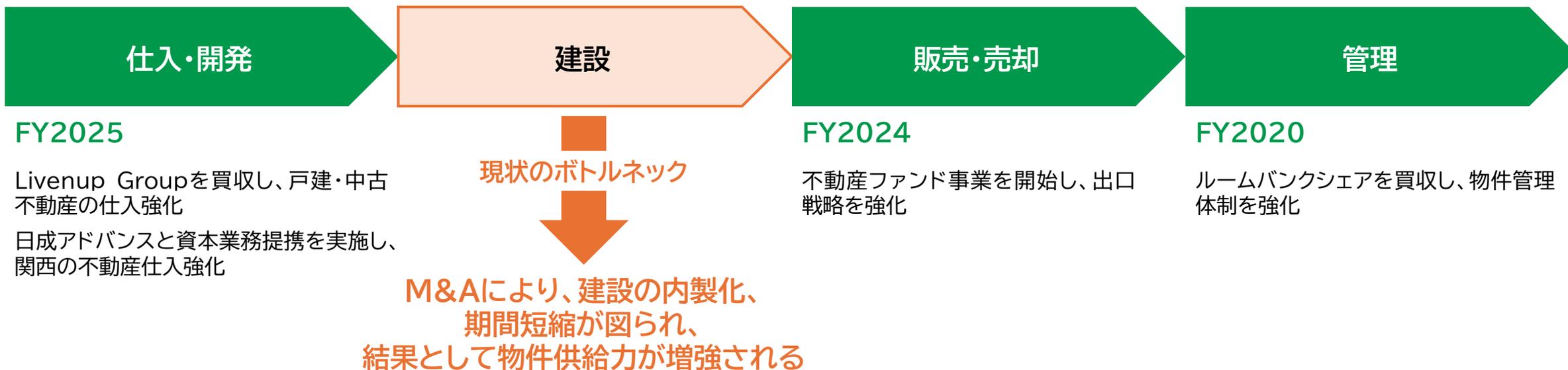
M&A
ターゲット
業種

建設会社のM&Aにより、建設プロセスの**内製化**とスピードアップで**物件供給力**の増強を実現する一貫通貫のバリューチェーン体制を構築

建設業界 の状況

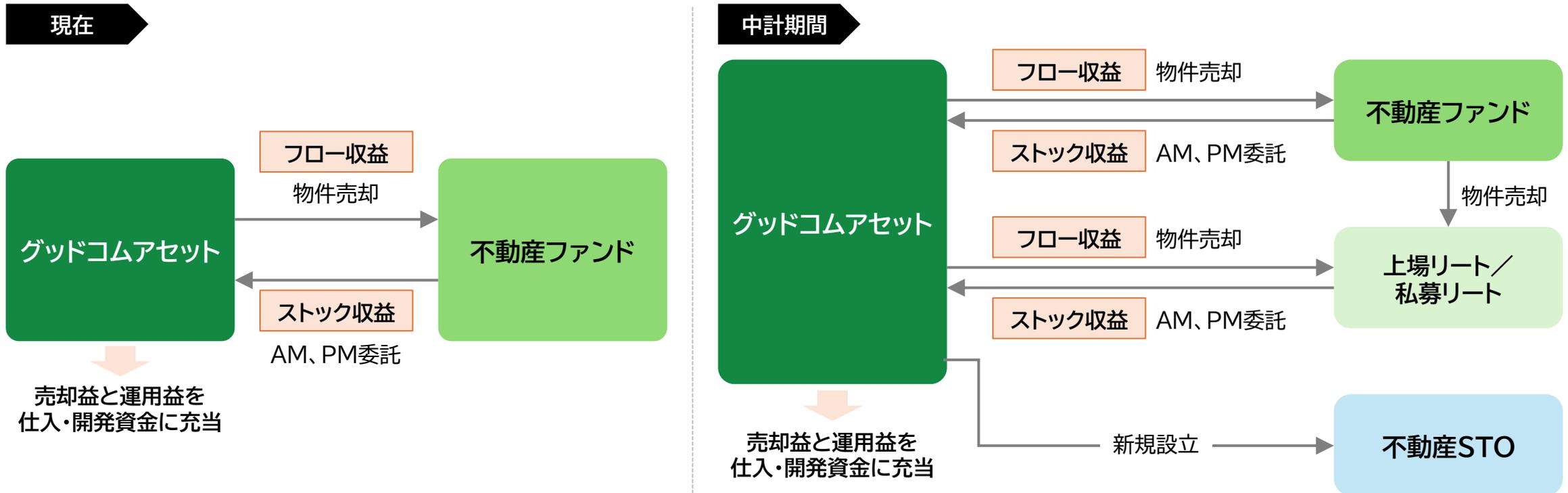
- 建設就業者数はピーク時(1997年)から約30%減少して人手不足が深刻化
- 今後10年で多くのベテラン職人が引退すると見込まれ、技術伝承に懸念
- 資材価格や人件費の高騰で採算が悪化し、工事計画の見直し・遅延が多発

建設会社のM&Aで一貫した強固なバリューチェーンを構築



出口の多様化でキャピタルリサイクル体制を整え、成長を加速

- ▶ 不動産ファンドへの物件売却を加速し、リートへのパイプラインを拡充
- ▶ 物件売却後もファンドのAM、物件のPMを当社グループで受託し、ストック収益を積み上げ
- ▶ リート組成後は私募ファンドの物件を順次に売却。当社からリートへの直接売却も行い、早期に資産規模拡大を図る
- ▶ 主に個人投資家を対象にした不動産STO(Security Token Offering)設立も検討



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

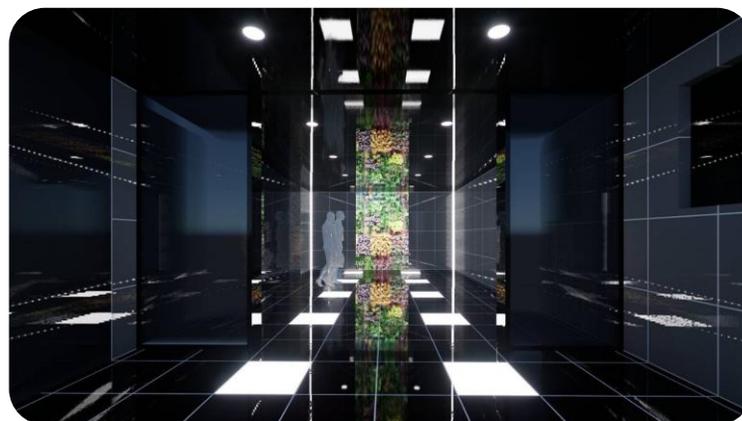
「G-classt」シリーズ 2025年着工



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

「G-classt」フォトギャラリー(完成イメージ例)



「G-classt」フォトギャラリー(施工の様子)



当面は自己株式を活用したM&Aを予定しており株主還元も重視

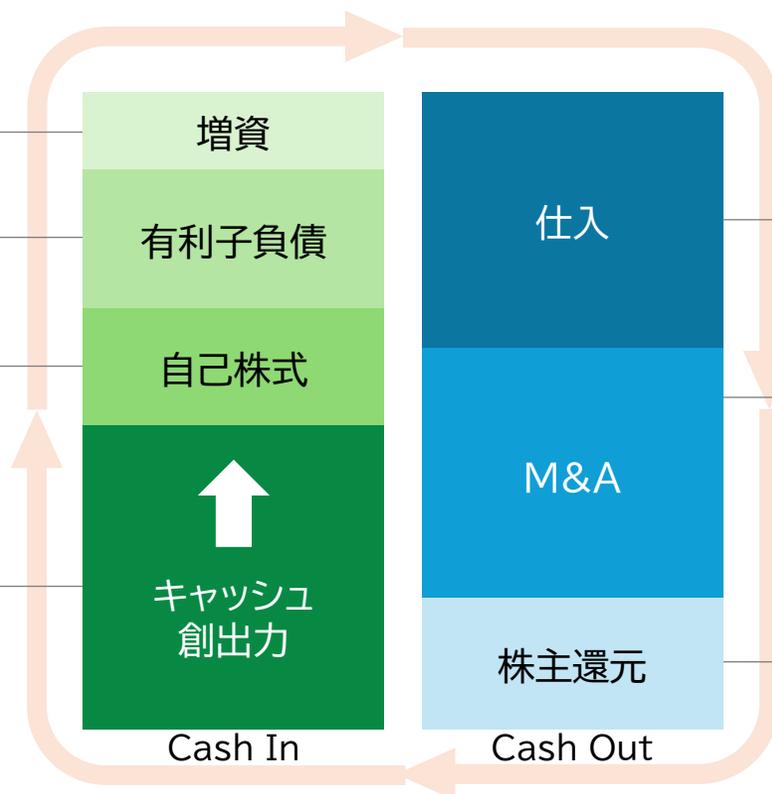
- ▶ 当面は株式交換・株式交付等の自己株式を活用したM&Aを予定しており、M&A案件の規模に応じて有利子負債活用、増資も検討
- ▶ 財務健全性の観点から、自己資本比率は30%以上を目安とする
- ▶ 配当性向35%以上を目標に株主還元を重視

- 必要に応じて増資も検討

- 有利子負債の調達

- 自己株式の活用

- 建設会社等のM&Aによる供給力の強化、上場リート進出等による出口戦略の多様化によって、早期にキャッシュ創出力増大を目指す。



- 物件の仕入を加速

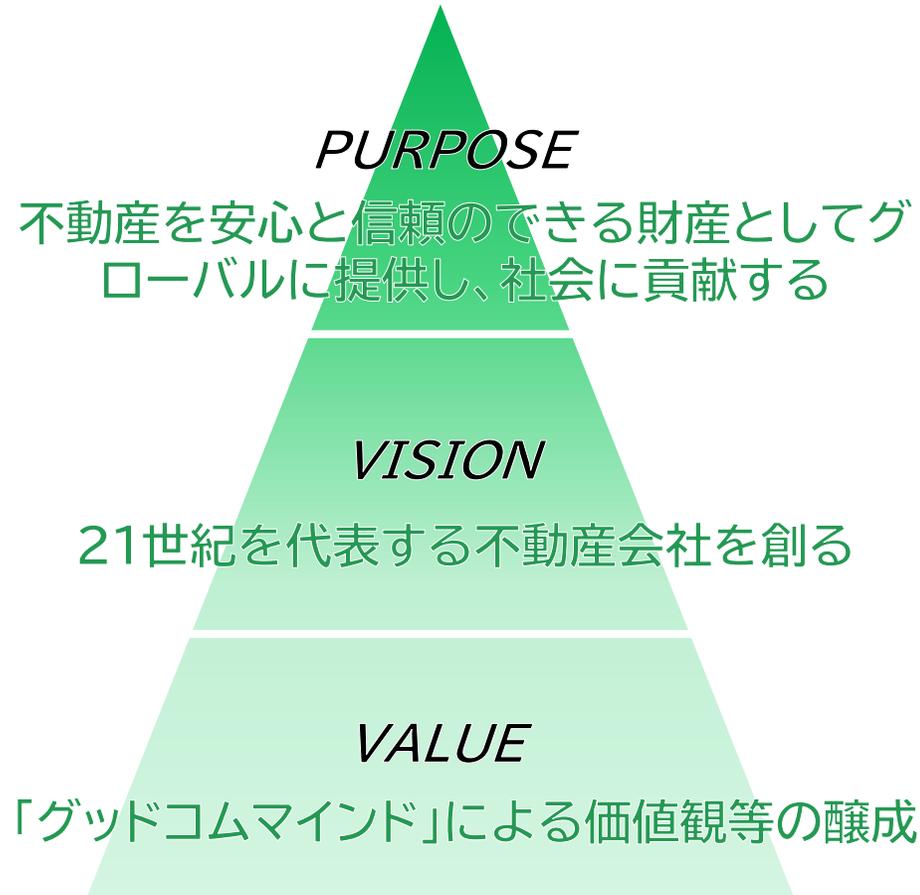
- 買収、PMI、M&A人材の獲得等のM&A関連支出に振り向け

- 配当性向35%以上を目標とする

Appendix

社名	株式会社グッドコムアセット
創業	2005年11月28日
資本金	31億円(資本準備金含む) ※2026年1月31日現在
代表者	代表取締役社長 長嶋 義和
本社	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
事業内容	東京23区を中心に1都3県にて自社ブランド「GENOVIA」シリーズの投資用新築マンションの企画、開発、販売及び管理
セグメント	ホールセール(法人への販売) リテールセールス(個人投資家への販売) Livenup Group(戸建販売、中古住宅のリノベーション・再販事業) リアルエステートマネジメント(建物管理・賃貸管理・家賃債務保証) その他(IPO・IRコンサルティング、不動産小口販売)
グループ会社	(株)グッドコム(不動産管理) (株)Livenup Group(戸建販売、中古住宅のリノベーション・再販事業) (株)ルームバンクインシュア(家賃債務保証) (株)グッドコムアセット投資顧問(資産運用) (株)キャピタルサポートコンサルティング(IPO・IRコンサルティング)
従業員数	251名(連結) ※2026年1月31日現在
市場	東京証券取引所 プライム市場、福岡証券取引所 本則市場 【証券コード:3475】
株主数	18,723名 ※2025年10月31日現在
決算期	10月

グッドコムアセットの理念

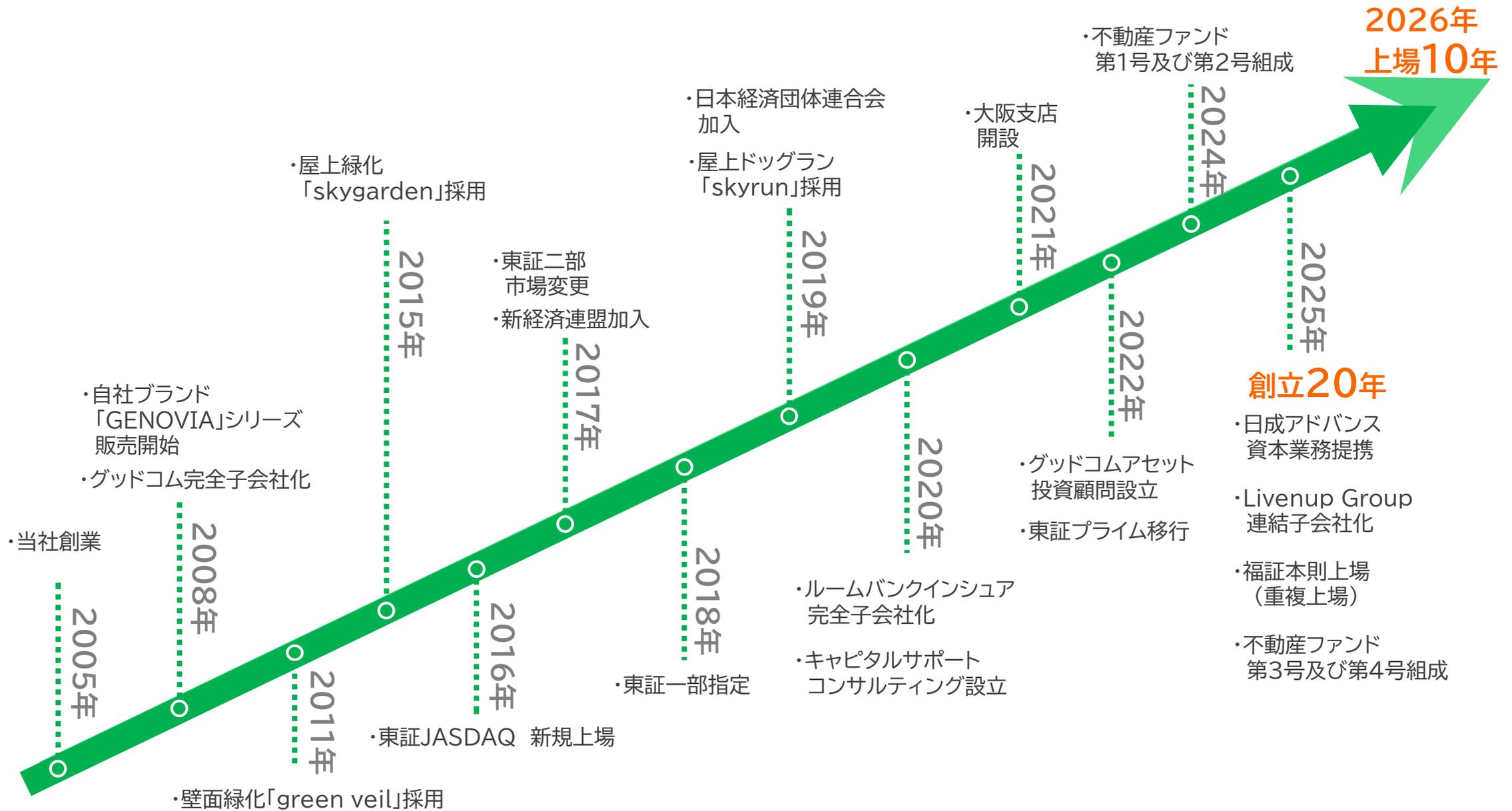


社名の由来

Good Company Asset
→ *Good Com Asset*

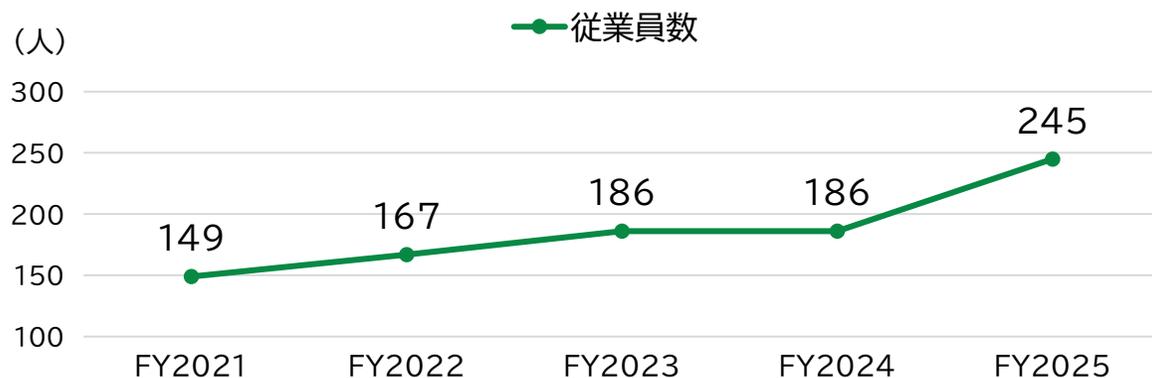
(不動産業における)超優良企業でありながら、社会貢献や慈善事業を積極的に推進する企業でありたいとの願いを込めています。COMPANYの一部が欠けた“COM”の表記は“未完成の自分”を表現し、常に完璧を目指すための戒めとしています。

グッドコムアセット グループの歩み



人的資本を重視し、多様性の確保と従業員エンゲージメントの向上を図る

主要指標の推移



	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025
女性割合	34.2%	35.5%	32.8%	32.3%	33.3%
女性管理職比率	9.4%	17.4%	16.0%	11.8%	9.0%
中途採用 管理職比率	59.4%	69.6%	66.0%	58.8%	73.1%
有給休暇取得率	62.2%	67.2%	68.5%	84.6%	73.5%

※上記の各指標は、期末時点の数値
 ※有給休暇取得率の集計期間は、各年度の11月から翌10月まで

働きやすい職場環境を実現するための施策

働き方・職場環境

- リフレッシュ休暇、生理休暇の有給化等多様な休暇制度の導入
- 有給休暇の消化率向上
- 完全週休二日制の導入
- 社内売店の設置
- AEDの設置及び災害時の体制整備

待遇改善・人事評価制度改革

- ベースアップの実施(上昇率約4%)
- 多面評価制度の導入

福利厚生

- 従業員持株会における月額拠出金に対し15%の奨励金の支給
- 定期健康診断の再検査費用の一部補助
- 住宅手当の適用範囲拡大
- 昼食補助制度の導入

人材活躍

- カムバック制度の導入

6年連続でJPX日経中小型株指数に選定



JPX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。

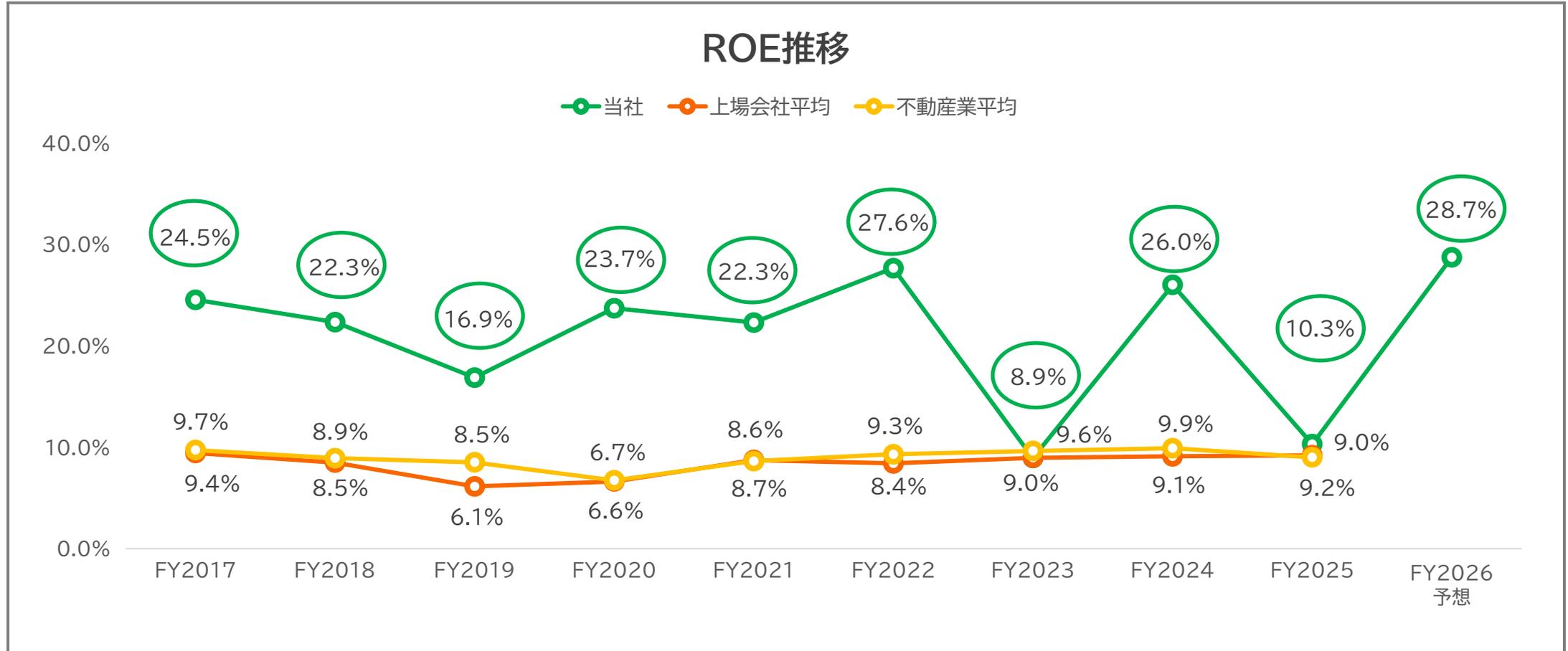
選定方法

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

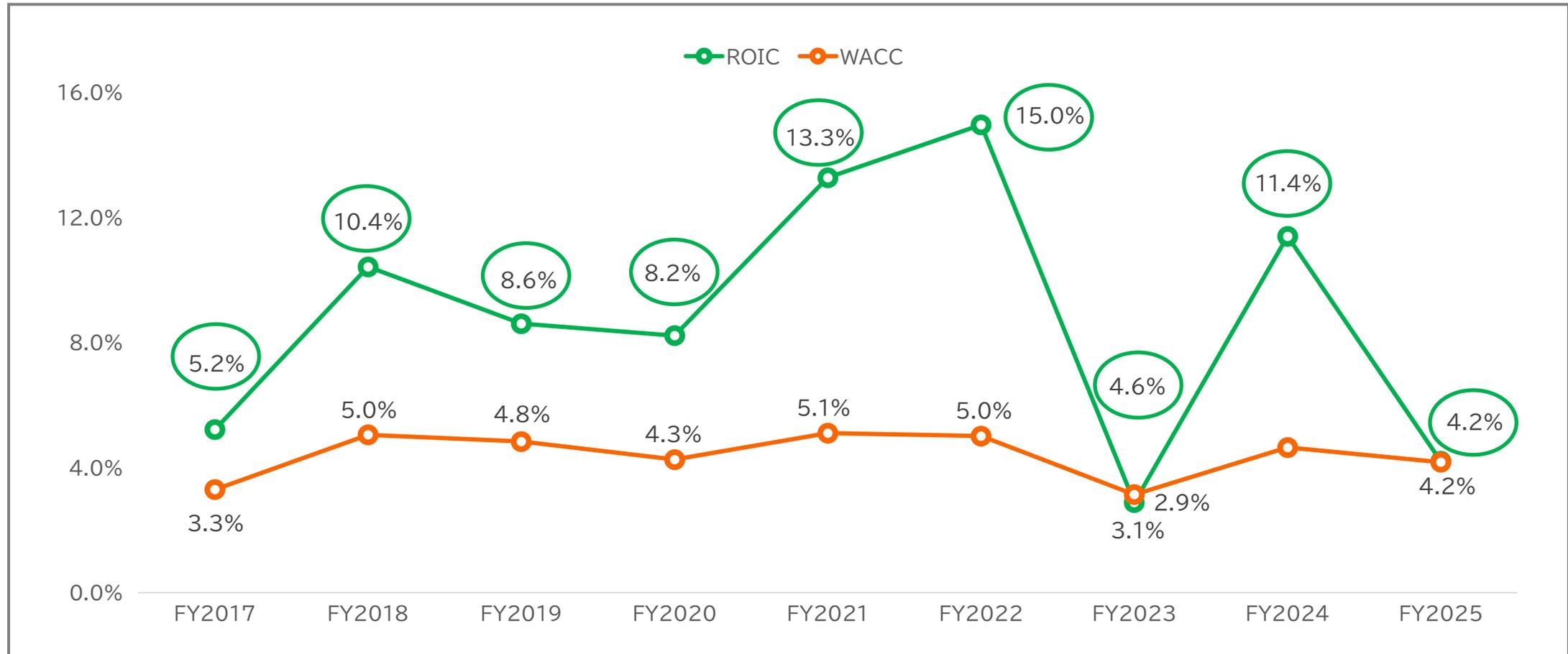
ROEは基本方針である10%以上をキープ



※上場会社平均及び不動産業平均の出所:東京証券取引所より当社作成

※上場会社平均及び不動産業平均は年度平均、FY2025は3月決算会社のみ対象

ROICは資本コストを上回り推移

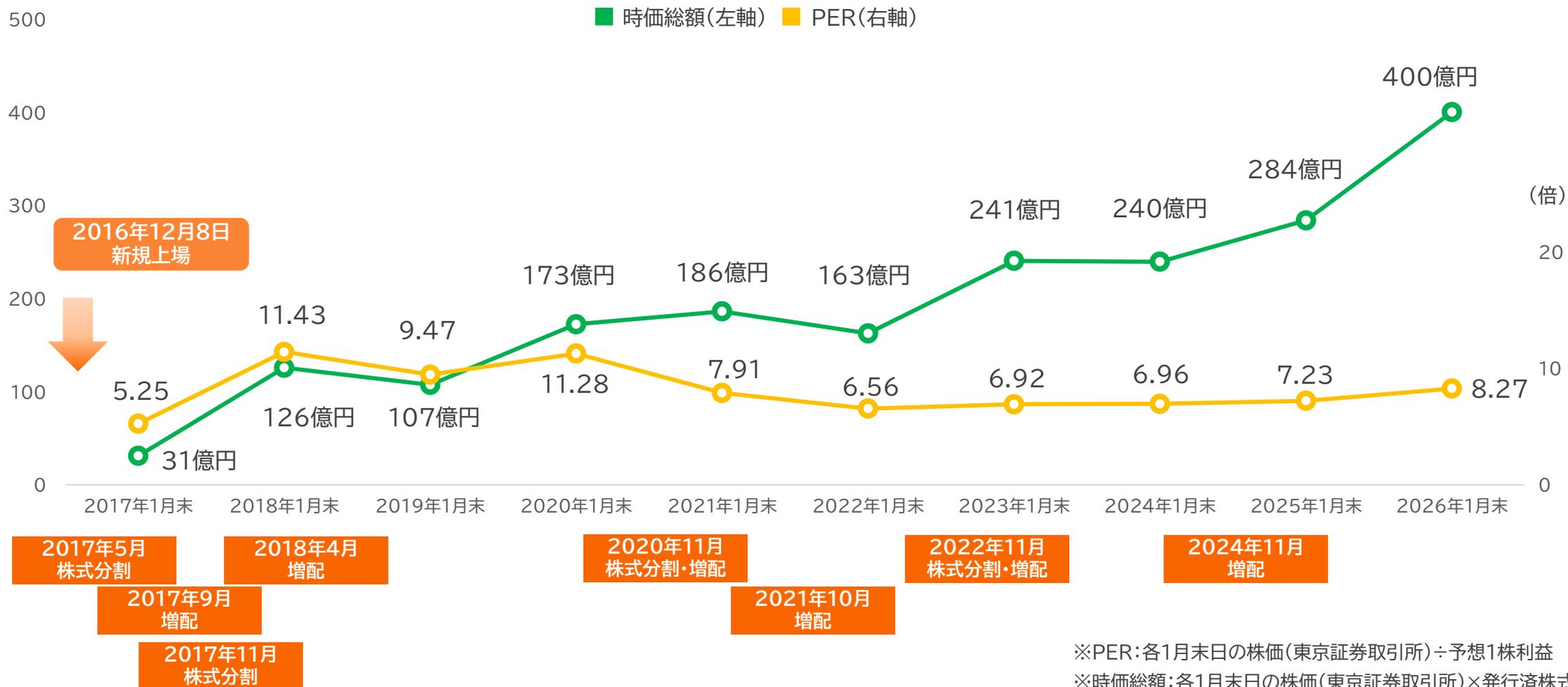


※ROIC(投下資本利益率): 税引後営業利益 ÷ (有利子負債 + 株主資本)

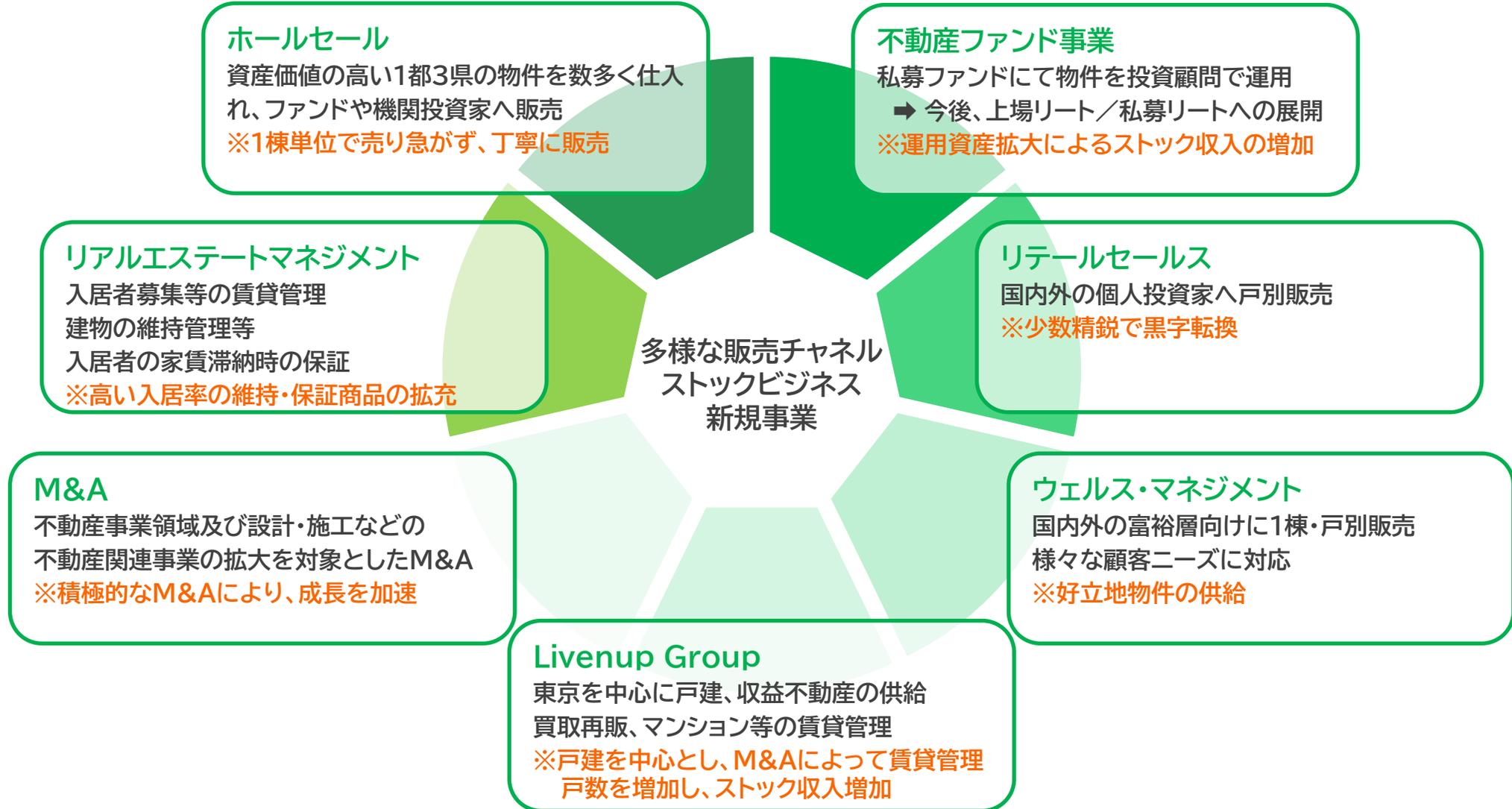
※WACC(加重平均資本コスト): 資金調達コスト。株主資本コスト(CAPM)は6.31% (FY2025)で試算

業績拡大や株主還元、株式分割等により、右肩上がりで推移

新規上場からの時価総額推移



経営環境に応じた売上バランスを構築し、業容を拡大



1. 対話の状況

	対応者	回数
決算説明会	代表取締役社長 長嶋 義和	4回
個人投資家向けIR説明会		1回
個別取材		53回(機関投資家46回、証券会社7回)

2. 対話の主な内容や関心事項

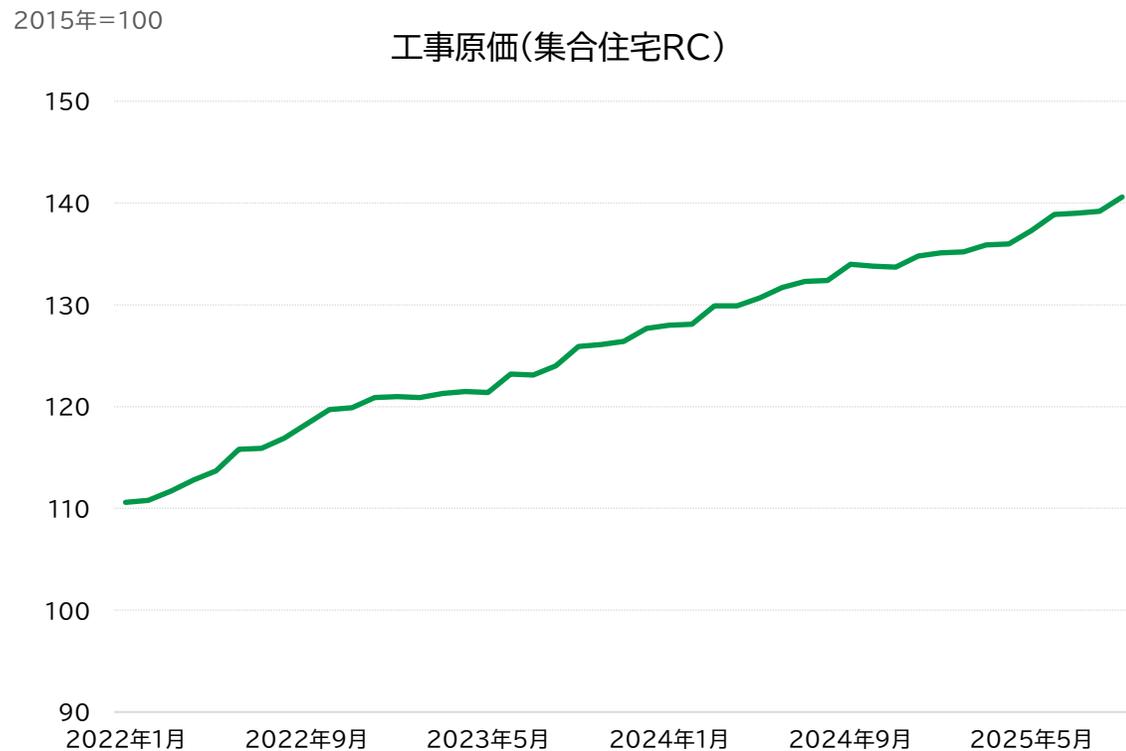
- ・業績の状況
- ・仕入や販売等の経営環境
- ・中長期の業績見通し
- ・新規事業(不動産ファンド事業、M&A、新設部署等)の状況
- ・株主還元方針や資本政策について

3. 取締役会へのフィードバックの状況

四半期ごとに、面談において多くの質問があった項目及び意見等について、取締役会に報告しております。

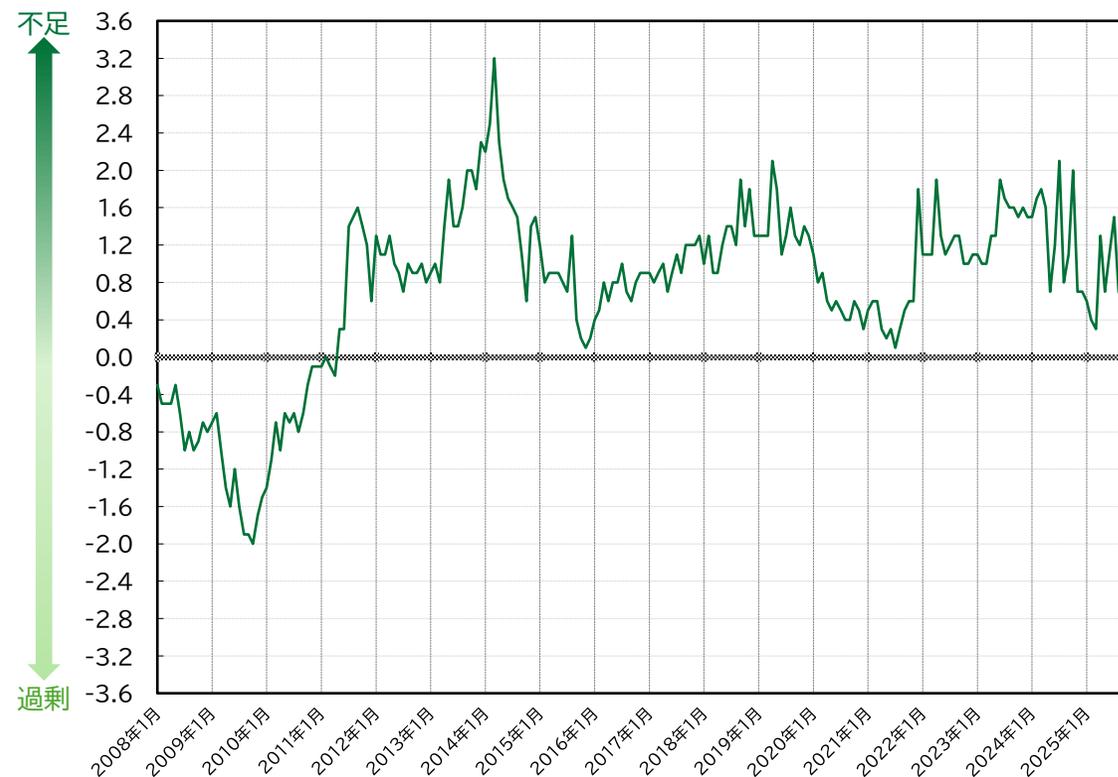
住宅の建築費は10年間で約4割上昇。人材不足も長期にわたり継続

建築費指数の推移(東京)



出所:一般社団法人建設物価調査会 総合研究所「建設物価 建築費指数®」をもとにグラフ化

建設技能労働者過不足率の推移(8職種計・全国 / 季節調整値※)



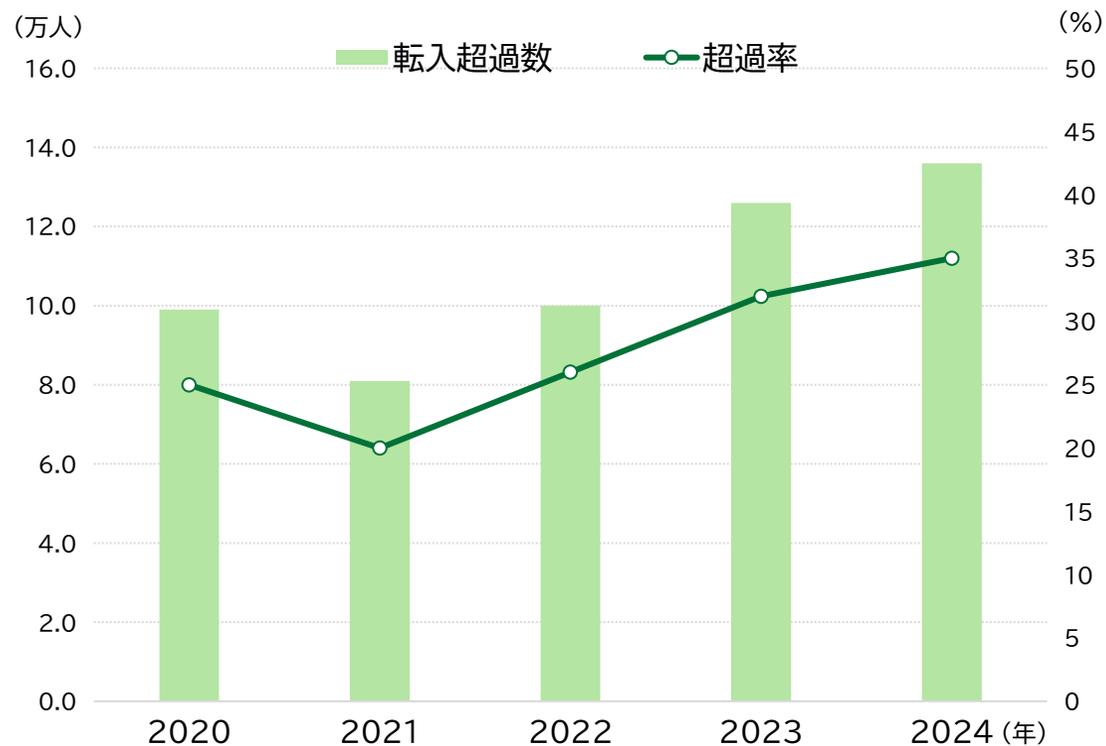
※ 建設技能労働者過不足率 = $\frac{((\text{確保しなかったが出来なかった労働者数}) - (\text{確保したが過剰となった労働者数}))}{((\text{確保した労働者数}) + (\text{確保しなかったが出来なかった労働者数}))} \times 100$

※ 季節調整値: 季節的な変動要因を取り除き、景気動向などによる中長期的なトレンドを把握しやすくした数値

出所:国土交通省「建設労働需給調査結果」(令和7年8月調査)をもとにグラフ化

首都圏は人口流入が進むも、新築分譲マンションは価格上昇と供給量減少が継続

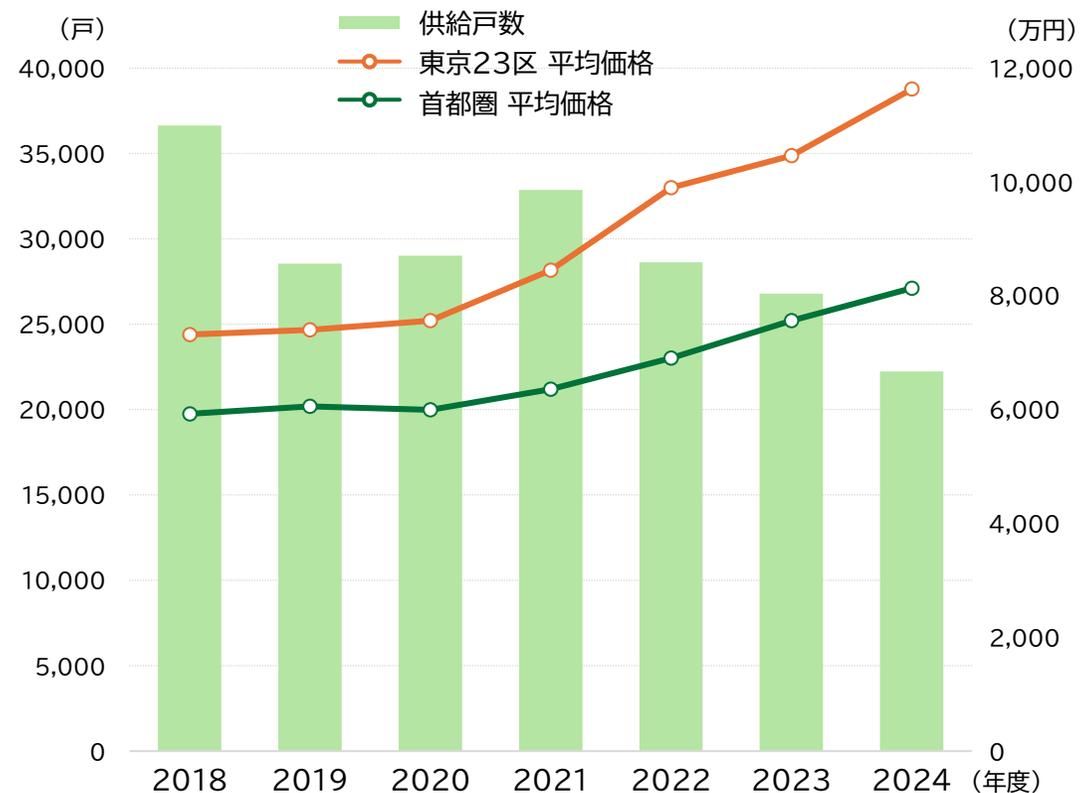
首都圏の転入・転出者数の推移



- 「首都圏」=東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県
- 国内移動のみ。国外から／国外への移動は含まず

出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告書」をもとにグラフ化

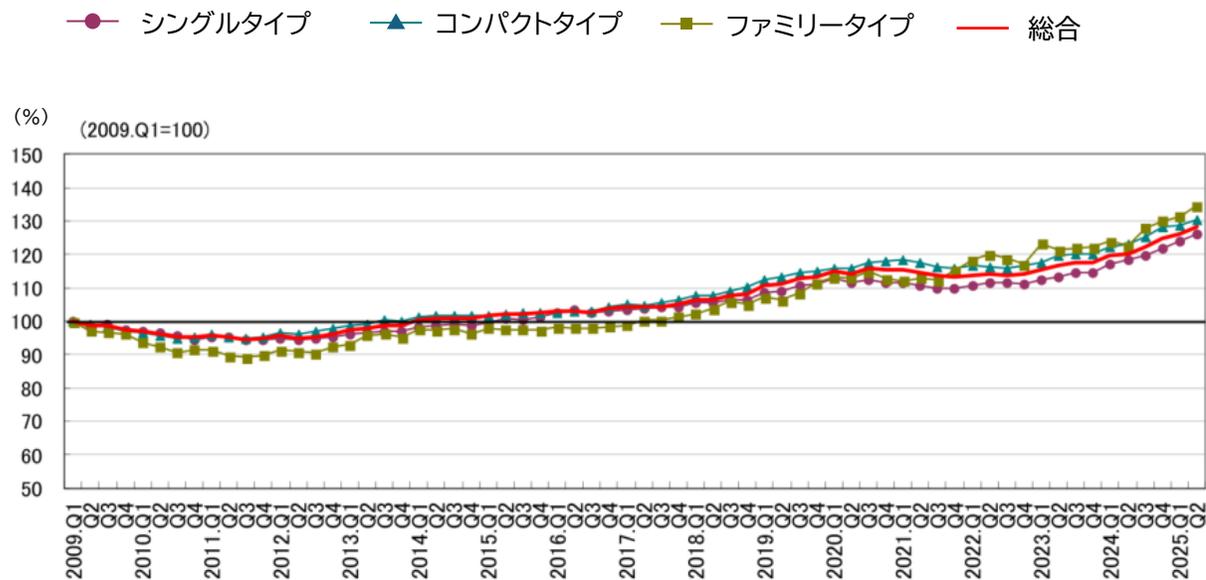
首都圏新築マンションの供給戸数と平均価格



出所:不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向 2024年度」をもとにグラフ化

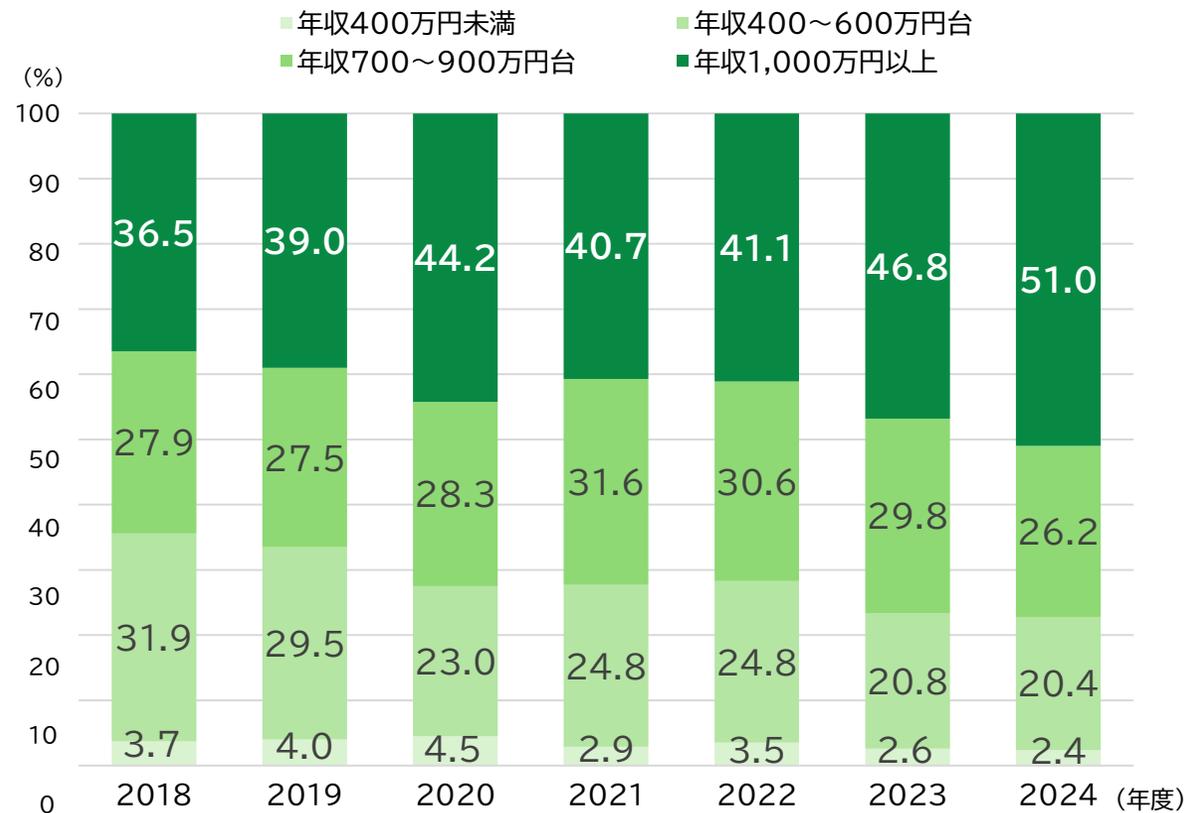
都内では分譲マンションの価格高騰に伴い、高年収層のファミリータイプ需要が旺盛

東京23区のマンション賃料推移



出所:三井住友トラスト基礎研究所・アットホーム「マンション賃料インデックス」

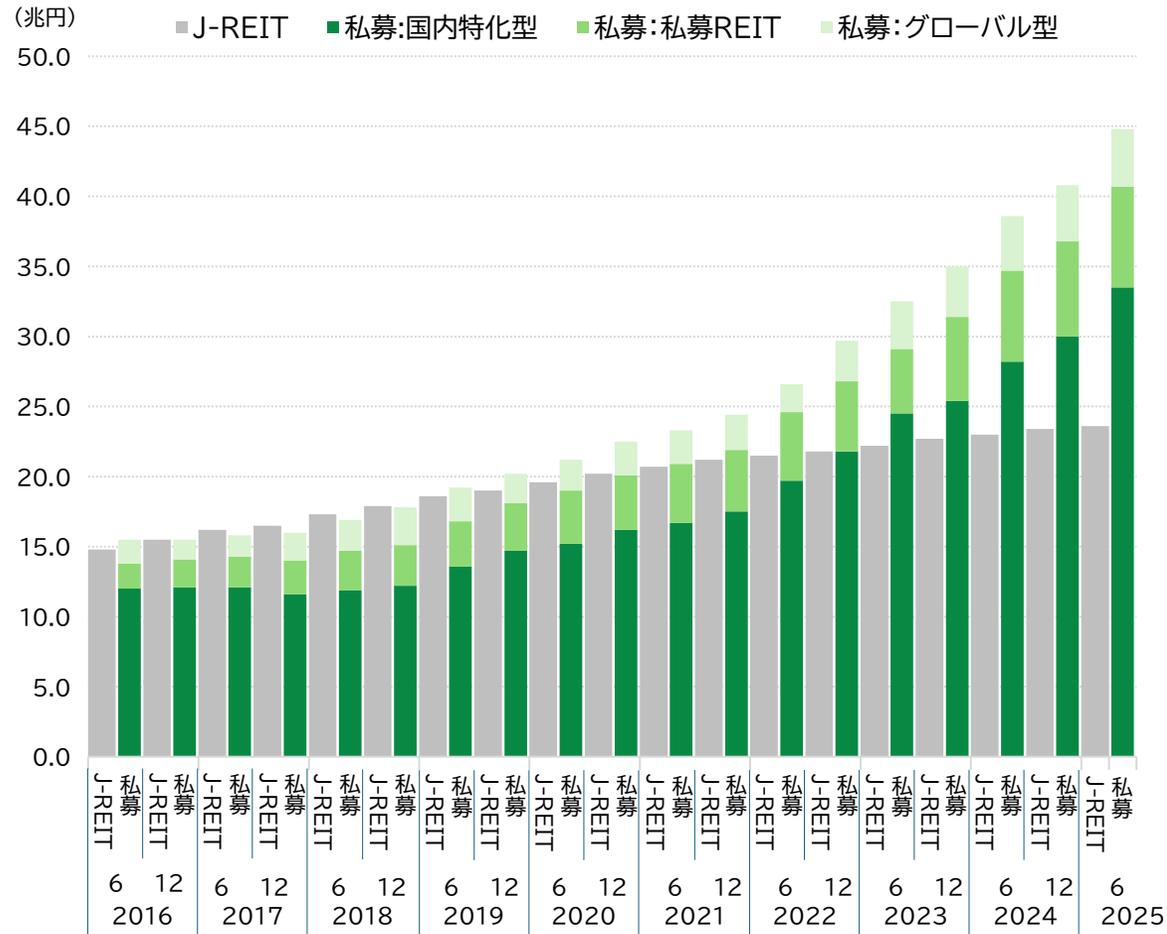
東京23区所在のファミリータイプ入居者の本人年収



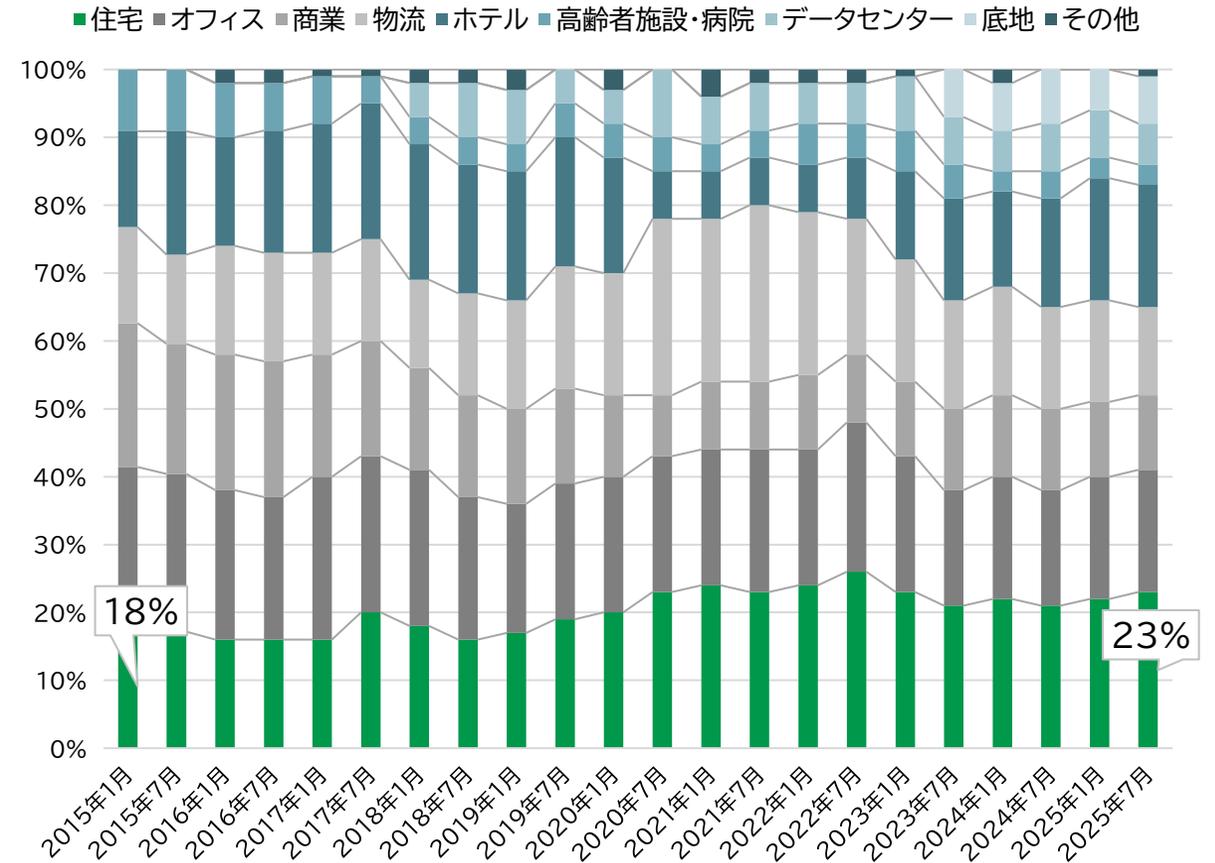
出所:長谷エライブネット「首都圏賃貸マンション契約者属性分析 2024」

市場は私募、上場とも規模拡大が進む。住宅は投資家に最も関心の高い物件タイプ

私募ファンドと上場リート市場規模推移



投資家が今後注力していきたい物件タイプ



出所:三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査(2025.7)」

本資料の注意点

本資料に含まれる将来の見通しに関する記述は、現時点における情報に基づき当社グループが独自に判断したものであり、マクロ経済や当社グループの関連する業界動向、当社グループの状況などにより変動することがあります。したがって、実際の業績などが本資料に記載されている将来の見通しに関する記述と異なるリスクや不確実性がありますことをご了承ください。

IRに関するお問い合わせ先

株式会社グッドコムアセット 経営企画部 IR担当

TEL:03-5338-0170 E-MAIL:ir@goodcomasset.co.jp

