

2026年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年9月14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3四半期の連結業績（2025年11月1日～2026年7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3四半期	34,986	40.9	2,637	143.7	2,089	130.4	1,372	198.6
2025年10月期第3四半期	24,836	—	1,082	—	906	—	459	—

（注）包括利益 2026年10月期第3四半期 1,374百万円（188.5％） 2025年10月期第3四半期 476百万円（－％）

	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3四半期	47.84	—
2025年10月期第3四半期	16.12	16.12

（注）2026年10月期第3四半期の期首より会計方針の変更を行っており、2025年10月期第3四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3四半期	67,449	14,338	20.7
2025年10月期	46,289	14,181	29.9

（参考）自己資本 2026年10月期第3四半期 13,980百万円 2025年10月期 13,832百万円

（注）2026年10月期第3四半期の期首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	—	0.00	—		
2026年10月期（予想）				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3Q	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3Q	1,836,382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3Q	28,684,868株	2025年10月期3Q	28,508,198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9月14日(月)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、本決算短信と同日にT D n e tで開示し、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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や政府による各種施策の効果もあり、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方、中東情勢を中心とする世界経済の不安定化等による景気の下振れリスクには、引き続き注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、中東情勢を巡る地政学的リスク等の影響による資源不足や原油高に伴う建設コストの高止まりが続いており、先行き不透明な状況にあります。一方で、不動産価格は全体として高値圏で推移しており、1都3県の人口増加を背景とした堅調な賃貸需要等により、投資家の国内不動産への投資意欲は旺盛な状況が継続しております。

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3四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25棟、全901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6件、戸建住宅21件及び土地9件を販売いたしました。また、当社における仕入につきましても、26棟、全1,905戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間の売上高は34,986百万円（前年同期比40.9%増）、営業利益は2,637百万円（同143.7%増）、経常利益は2,089百万円（同130.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,372百万円（同198.6%増）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。

① ホールセール

当第3四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及びファミリータイプを14棟、全694戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は20,812百万円（前年同期比37.8%増）、セグメント利益は1,774百万円（同25.5%増）となりました。

② リテールセールス

当第3四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14棟、全207戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は6,115百万円（前年同期比24.0%減）、セグメント損失は162百万円（前年同期は626百万円のセグメント損失）となりました。

③ リアルエステートマネジメント

当第3四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2,264百万円（前年同期比30.8%増）、セグメント利益は923百万円（同85.1%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、当第3四半期連結累計期間では、戸建販売等が好調に推移し、売上高は5,857百万円（前年同期は該当なし）、セグメント利益は126百万円（前年同期は187百万円のセグメント損失）となりました。

なお、同社は、前第3四半期連結会計期間末に連結子会社化し、貸借対照表のみ連結しているため、前年同期は当該子会社化に伴う取得関連費用のみ計上しております。

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34百万円（前年同期比8.8%増）、セグメント損失は83百万円（前年同期は67百万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3四半期連結会計期間末の総資産は、前年度末に比べ21,160百万円増加し、67,449百万円となりました。主な要因は、販売用不動産が21,457百万円増加したことによるものであります。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、前年度末に比べ21,003百万円増加し、53,110百万円となりました。主な要因は、長期借入金が12,033百万円、1年内返済予定の長期借入金が5,041百万円、短期借入金が3,979百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末の純資産は、前年度末に比べ157百万円増加し、14,338百万円となりました。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一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が1,372百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は20.7%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3四半期連結会計期間 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,543,157	7,336,023
売掛金	59,221	39,056
有価証券	200,000	—
販売用不動産	16,730,072	38,188,006
仕掛販売用不動産	12,792,697	13,544,335
前渡金	1,754,201	1,410,342
その他	1,738,914	2,703,755
貸倒引当金	△238,312	△239,033
流動資産合計	42,579,954	62,982,486
固定資産		
有形固定資産	82,915	80,283
無形固定資産	247,004	228,153
投資その他の資産	3,379,362	4,158,485
固定資産合計	3,709,282	4,466,922
資産合計	46,289,236	67,449,409
負債の部		
流動負債		
工事未払金	451,265	724,005
短期借入金	6,369,750	10,349,600
1年内償還予定の社債	62,000	27,000
1年内返済予定の長期借入金	3,722,214	8,764,179
返金負債	67,863	43,643
未払法人税等	523,276	227,230
賞与引当金	57,997	44,861
工事損失引当金	5,375	—
役員賞与引当金	17,000	—
店舗閉鎖損失引当金	—	533
債務保証損失引当金	119,887	110,877
株主優待引当金	310,370	—
その他	2,258,954	2,562,398
流動負債合計	13,965,952	22,854,329
固定負債		
社債	27,000	—
長期借入金	17,617,099	29,650,457
繰延税金負債	315,165	357,506
その他	182,231	248,195
固定負債合計	18,141,495	30,256,159
負債合計	32,107,448	53,110,488
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	1,805,031
利益剰余金	11,751,353	11,834,093
自己株式	△1,306,136	△1,270,372
株主資本合計	13,816,093	13,965,317
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	14,737
その他の包括利益累計額合計	15,937	14,737
新株予約権	5,923	9,873
非支配株主持分	343,832	348,991
純資産合計	14,181,787	14,338,920
負債純資産合計	46,289,236	67,449,409

(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3四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年7月31日)
売上高	24,836,342	34,986,448
売上原価	20,600,871	28,214,960
売上総利益	4,235,470	6,771,488
販売費及び一般管理費	3,152,909	4,133,826
営業利益	1,082,560	2,637,661
営業外収益		
受取利息	3,250	8,647
受取配当金	78	180
受取手数料	2,885	1,282
出資金運用益	—	114,829
違約金収入	155,339	144,161
その他	12,600	36,911
営業外収益合計	174,154	306,012
営業外費用		
支払利息	262,444	575,531
支払手数料	85,879	251,652
その他	1,613	27,383
営業外費用合計	349,936	854,567
経常利益	906,777	2,089,107
特別利益		
固定資産売却益	—	1,559
負ののれん発生益	—	58,900
特別利益合計	—	60,459
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利益	906,777	2,138,704
法人税等	447,165	762,591
四半期純利益	459,612	1,376,113
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	3,869
親会社株主に帰属する四半期純利益	459,612	1,372,243

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年7月31日)
四半期純利益	459,612	1,376,113
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,955	△1,199
その他の包括利益合計	16,955	△1,199
四半期包括利益	476,568	1,374,913
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	476,568	1,371,043
非支配株主に係る四半期包括利益	—	3,869

(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)

当社は、2026年1月29日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式51,699株の処分を行いました。この処分により自己株式が35,764千円減少し、自己株式処分差益の計上により資本剰余金が30,720千円増加いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が1,270,372千円、資本剰余金が1,805,031千円となっております。

(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3四半期連結累計期間の期首より、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収益を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3四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3四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63,806千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3四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7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	43,083,777	25,189,643	21,388,622	3,529,900
支払済み手付金	939,980	251,000	900,000	705,980
支払予定額	42,143,797	24,938,643	20,488,622	2,823,920

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年7月31日)
減価償却費	68,397千円	68,129千円
のれんの償却額	—	32,451

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2024年11月1日 至 2025年7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	15,097,986	8,048,660	1,658,577	—	31,117	24,836,342
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	73,208	—	900	74,108
計	15,097,986	8,048,660	1,731,786	—	32,017	24,910,450
セグメント利益又は損失（△）	1,414,140	△626,484	499,016	△187,700	△67,348	1,031,624

（注）「ホールセール」には、特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれております。

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	1,031,624
セグメント間取引消去	50,936
四半期連結損益計算書の営業利益	1,082,560

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2025年11月1日 至 2026年7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	20,812,480	6,115,806	2,166,929	5,857,282	33,949	34,986,448
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	97,592	—	900	98,492
計	20,812,480	6,115,806	2,264,522	5,857,282	34,849	35,084,941
セグメント利益又は損失（△）	1,774,271	△162,569	923,600	126,461	△83,555	2,578,208

（注）「ホールセール」には、特別目的会社を利用した不動産ファンドとの取引が含まれております。

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	2,578,208
セグメント間取引消去	59,453
四半期連結損益計算書の営業利益	2,637,661

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3四半期連結累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3四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63,806千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又はのれん等に関する情報

（固定資産に係る重要な減損損失）

報告セグメント「Livenup Group」において、閉鎖を予定している店舗に係る固定資産について減損損失5,363千円を計上するとともに、店舗閉鎖に伴い将来発生が見込まれる損失に備えるため、店舗閉鎖損失引当金繰入額5,500千円を計上しております。

（重要な負ののれん発生益）

報告セグメント「Livenup Group」において、三喜商事株式会社の株式を取得し、連結子会社化したことにより、負ののれん発生益58,900千円を計上しております。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(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3四半期連結累計期間（自 2024年11月1日 至 2025年7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	3,927,986	8,048,660	55,118	—	1,000	12,032,764
一定の期間にわたり移転される財	—	—	266,147	—	30,117	296,265
顧客との契約から生じる収益	3,927,986	8,048,660	321,265	—	31,117	12,329,030
その他の収益	11,170,000	—	1,337,311	—	—	12,507,311
外部顧客への売上高	15,097,986	8,048,660	1,658,577	—	31,117	24,836,342

(注) 「ホールセール」のその他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡であります。

当第3四半期連結累計期間（自 2025年11月1日 至 2026年7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	2,905,220	6,115,806	90,220	5,602,070	2,500	14,715,818
一定の期間にわたり移転される財	—	—	343,921	210,999	31,449	586,369
顧客との契約から生じる収益	2,905,220	6,115,806	434,141	5,813,069	33,949	15,302,188
その他の収益	17,907,259	—	1,732,787	44,213	—	19,684,260
外部顧客への売上高	20,812,480	6,115,806	2,166,929	5,857,282	33,949	34,986,448

(注) 1. 「ホールセール」のその他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡であります。

2. （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3四半期連結累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3四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63,806千円減少しております。