

2025年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年12月15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) 執行役員経営管理部長 (氏名) 河合 能洋 TEL 03-5338-0170
定時株主総会開催予定日 2026年1月29日 配当支払開始予定日 2026年1月30日
有価証券報告書提出予定日 2026年1月28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. 2025年10月期の連結業績（2024年11月1日～2025年10月31日）

（1）連結経営成績

（％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	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年10月期	54,581	△8.7	2,935	△46.2	2,586	△47.6	1,521	△54.2
2024年10月期	59,753	169.3	5,451	154.6	4,938	176.1	3,320	222.3

（注）包括利益 2025年10月期 1,536百万円（△53.7％） 2024年10月期 3,321百万円（224.4％）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2025年10月期	53.30	53.28	10.7	6.0	5.4
2024年10月期	115.26	115.21	26.0	10.6	9.1

（参考）持分法投資損益 2025年10月期 ー百万円 2024年10月期 ー百万円

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2025年10月期	46,289	14,546	30.7	495.42
2024年10月期	39,460	13,937	35.3	483.72

（参考）自己資本 2025年10月期 14,196百万円 2024年10月期 13,937百万円

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年10月期	△1,102	△2,553	1,531	9,516
2024年10月期	25,861	△701	△21,560	11,641

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 （合計）	配当性向 （連結）	純資産配当 率（連結）
	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	百万円	％	％
2024年10月期	ー	0.00	ー	41.00	41.00	1,181	35.6	9.2
2025年10月期	ー	0.00	ー	45.00	45.00	1,289	84.4	9.2
2026年10月期（予想）	ー	0.00	ー	46.00	46.00		29.0	

（注）2024年10月期期末配当金の内訳 普通配当 36円00銭 創業20周年記念配当 5円00銭

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	45.3	7,729	163.3	6,843	164.6	4,540	198.4	158.44

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規5社 (社名) 株式会社Livenup Group及びその子会社4社

(注) 詳細は、添付資料P. 13「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)」をご覧ください。

(2) 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：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2025年10月期	30,543,200株	2024年10月期	30,530,400株
2025年10月期	1,887,546株	2024年10月期	1,718,233株
2025年10月期	28,542,700株	2024年10月期	28,806,009株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年10月期の個別業績 (2024年11月1日～2025年10月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年10月期	50,051	△14.6	3,141	△44.3	2,776	△45.1	1,657	△49.6
2024年10月期	58,583	177.2	5,639	137.9	5,059	152.4	3,292	195.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年10月期	58.08	58.06
2024年10月期	114.29	114.25

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年10月期	38,992	14,342	36.8	500.52
2024年10月期	38,813	13,946	35.9	484.05

(参考) 自己資本 2025年10月期 14,342百万円 2024年10月期 13,946百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、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については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご参照ください。

(決算説明会内容の入手方法について)

当社は、2025年12月16日(火)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

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	13
(会計方針の変更)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報等の注記)	14
(収益認識関係)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用情勢及び所得環境の改善、堅調な設備投資によって、内需主導による緩やかな景気回復基調で推移いたしました。一方で、地政学的なリスクの高まりによる原材料価格の高騰、米国の通商政策の動向や不安定な国際情勢による影響は、先行き不透明であり、引き続き注視すべき状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築コストの上昇に伴う不動産価格の高騰が継続しております。しかしながら、都市部におけるマンションの賃貸需要は、高水準で推移していることに加え、物価上昇等に伴う賃料上昇を背景に、投資家の国内不動産への投資意欲は、旺盛な状況が続いております。

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新築マンション「GENOVIA (ジェノヴィア)」シリーズとして、「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、広告宣伝の強化等に取り組んでまいりました。また、当社グループの成長戦略である不動産ファンド事業及びM&Aを推進し、私募ファンドは2案件、総額約270億円が組成され、M&Aは2社の株式を取得し、うち1社については連結子会社化いたしました。しかしながら、人件費の上昇以上に物価が高騰していること、また、建築費の高騰等によるマンション価格の上昇を背景に、当社グループの主要顧客であった公務員の方々への販売戸数が減少いたしました。

これらにより、当連結会計年度においては39棟、全1,692戸を販売し、仕入については、34棟、全2,105戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は54,581百万円（前期比8.7%減）、営業利益は2,935百万円（同46.2%減）、経常利益は2,586百万円（同47.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,521百万円（同54.2%減）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、株式会社Livenup Groupの連結子会社化に伴い、当連結会計年度より、「Livenup Group」を新たに報告セグメントとして追加しており、2025年6月30日をみなし取得日として、第3四半期連結会計期間においては、貸借対照表のみ同社及びその子会社を連結し、当連結会計年度においては、同社及びその子会社の2025年7月1日以降の損益計算書を連結しております。また、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

当連結会計年度では、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30棟、全1,342戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は39,422百万円（前期比11.1%減）、セグメント利益は3,692百万円（同0.7%減）となりました。

② リテールセールス

当連結会計年度では、国内外の個人投資家に対し、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17棟、全350戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は9,758百万円（前期比24.2%減）、セグメント損失は1,236百万円（前年同期は728百万円のセグメント利益）となりました。

③ リアルエステートマネジメント

当連結会計年度では、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2,414百万円（前期比8.5%減）、セグメント利益は823百万円（同21.0%減）となりました。

④ Livenup Group

第3四半期連結会計期間より、戸建事業や再販事業を展開する株式会社Livenup Groupの株式の一部を取得し、連結の範囲に含めております。

以上の結果、売上高は3,054百万円、セグメント損失は、318百万円となりましたが、その損失の要因は、株式の取得関連費用187百万円を販売費及び一般管理費に計上したこと、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が312百万円増加したことなどによるものであります。

⑤ その他

その他の区分は、新規上場及び上場後 I R・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44百万円（前期比14.5%増）、セグメント損失は94百万円（前年同期は111百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における当社グループの財政状態は、総資産46,289百万円（前年度末比17.3%増）、負債31,742百万円（同24.4%増）、純資産14,546百万円（同4.4%増）となりました。また、自己資本比率につきましては30.7%となりました。

① 流動資産

当連結会計年度末の流動資産は、前年度末に比べ4,294百万円増加し、42,579百万円（前年度末比11.2%増）となりました。主な要因は、現金及び預金が2,118百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が4,754百万円、販売用不動産が669百万円それぞれ増加したことによるものであります。

② 固定資産

当連結会計年度末における固定資産は、前年度末に比べ2,534百万円増加し、3,709百万円（前年度末比215.8%増）となりました。主な要因は、投資有価証券が1,855百万円増加したことによるものであります。

③ 流動負債

当連結会計年度末における流動負債は、前年度末に比べ256百万円増加し、13,601百万円（前年度末比1.9%増）となりました。主な要因は、工事未払金が2,690百万円減少した一方で、短期借入金が2,303百万円増加したことによるものであります。

④ 固定負債

当連結会計年度末における固定負債は、前年度末に比べ5,963百万円増加し、18,141百万円（前年度末比49.0%増）となりました。主な要因は、販売物件の取得等により長期借入金が5,616百万円増加したことによるものであります。

⑤ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は、前年度末に比べ609百万円増加し、14,546百万円（前年度末比4.4%増）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1,181百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が1,521百万円、非支配株主持分が343百万円それぞれ増加したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度末における自己資本比率は30.7%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、9,516百万円（前年度末比18.3%減）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、1,102百万円の資金減少（前年度は25,861百万円の資金増加）となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益が2,633百万円あった一方で、仕入債務の減少額が2,772百万円あったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、2,553百万円の資金減少（前年度は701百万円の資金減少）となりました。主な要因は、投資有価証券の取得による支出が1,831百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が443百万円それぞれあったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、1,531百万円の資金増加（前年度は21,560百万円の資金減少）となりました。主な要因は、長期借入金の返済による支出が27,536百万円、配当金の支払額が1,181百万円それぞれあった一方で、長期借入れに

よる収入が30,880百万円あったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2026年10月期の見通しは、引き続き訪日外国人観光客の増加や雇用環境及び所得水準の改善によって、国内消費は安定的に推移すると見込まれる一方で、資源価格の高騰、金利上昇、円安、インフレ懸念等により、依然として先行き不透明な状況が続くものと見込んでおります。

当社グループの属する不動産業界につきましては、マンション建築部材価格や地価の高騰、金利の上昇の影響はあるものの、これらに伴う賃料の上昇により、引き続き投資用マンションの需要は好調に推移するものと考えております。

このような事業環境のもと、当社グループは、当期の販売物件を確保しており、翌期以降の販売物件について、引き続き1都3県及び関西にて積極的に仕入を行ってまいります。

セグメント別では、ホールセールに関しては、不動産ファンドへの販売を継続的に実施し、リテールセールスについては、富裕層への販売強化等により、販売戸数の拡大を見込んでおります。リアルエステートマネジメントにおいては、不動産ファンドのプロパティマネジメントを受託するなど、管理物件が増加し、安定的なストック収入によって業績は堅調に推移するものと考えております。Livenup Groupでは、戸建販売が堅調に推移するとともに、M&Aによる管理物件の増加を見込んでおります。

当社グループとしても、M&Aによる事業の多角化や事業拡大にも積極的かつ継続的に取り組んでまいります。

これらの取り組みにより、2026年10月期の当社グループの連結業績予想は、売上高79,281百万円（前期比45.3%増）、営業利益7,729百万円（同163.3%増）、経常利益6,843百万円（同164.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,540百万円（同198.4%増）と、過去最高の売上及び利益を見込んでおります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準での連結財務諸表を作成する方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,661,993	9,543,157
売掛金	3,432	59,221
有価証券	—	200,000
販売用不動産	16,060,175	16,730,072
仕掛販売用不動産	8,038,304	12,792,697
前渡金	1,480,680	1,754,201
その他	1,273,826	1,738,914
貸倒引当金	△232,830	△238,312
流動資産合計	38,285,581	42,579,954
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	92,086	114,198
減価償却累計額及び減損損失累計額	△44,713	△52,047
建物及び構築物（純額）	47,373	62,150
その他	55,362	76,628
減価償却累計額及び減損損失累計額	△32,579	△55,864
その他（純額）	22,782	20,764
有形固定資産合計	70,156	82,915
無形固定資産		
のれん	—	200,480
ソフトウェア	1,321	4,016
その他	—	42,508
無形固定資産合計	1,321	247,004
投資その他の資産		
投資有価証券	681,884	2,537,076
繰延税金資産	221,112	229,326
その他	199,985	612,959
投資その他の資産合計	1,102,983	3,379,362
固定資産合計	1,174,461	3,709,282
資産合計	39,460,042	46,289,236

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	3,142,232	451,265
短期借入金	4,066,392	6,369,750
1年内償還予定の社債	82,000	62,000
1年内返済予定の長期借入金	3,590,088	3,722,214
返金負債	45,124	67,863
未払法人税等	1,386,051	523,276
賞与引当金	35,094	57,997
工事損失引当金	—	5,375
役員賞与引当金	—	17,000
債務保証損失引当金	91,440	119,887
株主優待引当金	—	310,370
その他	906,276	1,894,463
流動負債合計	13,344,699	13,601,461
固定負債		
社債	89,000	27,000
長期借入金	12,000,895	17,617,099
その他	88,390	497,396
固定負債合計	12,178,285	18,141,495
負債合計	25,522,984	31,742,957
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,595,944	1,596,565
資本剰余金	1,513,106	1,774,311
利益剰余金	11,775,815	12,115,845
自己株式	△947,706	△1,306,136
株主資本合計	13,937,159	14,180,584
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△101	15,937
その他の包括利益累計額合計	△101	15,937
新株予約権	—	5,923
非支配株主持分	—	343,832
純資産合計	13,937,058	14,546,278
負債純資産合計	39,460,042	46,289,236

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
売上高	59,753,709	54,581,745
売上原価	50,860,185	46,702,863
売上総利益	8,893,524	7,878,881
販売費及び一般管理費	3,441,955	4,943,473
営業利益	5,451,568	2,935,408
営業外収益		
受取利息	550	9,782
受取配当金	627	118
受取手数料	3,128	3,542
違約金収入	184,012	207,746
償却債権取立益	2,435	696
その他	15,860	21,087
営業外収益合計	206,615	242,973
営業外費用		
支払利息	529,333	405,643
支払手数料	183,020	169,167
その他	7,588	17,379
営業外費用合計	719,942	592,189
経常利益	4,938,241	2,586,191
特別利益		
固定資産売却益	—	1,530
負ののれん発生益	—	46,160
特別利益合計	—	47,691
特別損失		
投資有価証券評価損	4,300	—
減損損失	8,166	—
抱合せ株式消滅差損	1,762	—
特別損失合計	14,229	—
税金等調整前当期純利益	4,924,012	2,633,883
法人税、住民税及び事業税	1,628,760	1,186,974
法人税等調整額	△24,845	△73,291
法人税等合計	1,603,915	1,113,682
当期純利益	3,320,097	1,520,200
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	—	△1,128
親会社株主に帰属する当期純利益	3,320,097	1,521,328

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
当期純利益	3,320,097	1,520,200
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△271	16,039
為替換算調整勘定	1,700	—
その他の包括利益合計	1,429	16,039
包括利益	3,321,526	1,536,239
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,321,526	1,537,367
非支配株主に係る包括利益	—	△1,128

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,944	1,508,786	9,463,469	△958,321	11,609,879
当期変動額					
剰余金の配当			△1,007,751		△1,007,751
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,320,097		3,320,097
自己株式の取得				△46	△46
自己株式の処分		4,319		10,661	14,980
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	4,319	2,312,345	10,615	2,327,280
当期末残高	1,595,944	1,513,106	11,775,815	△947,706	13,937,159

(単位: 千円)

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	169	△1,700	△1,531	11,608,348
当期変動額				
剰余金の配当			—	△1,007,751
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	3,320,097
自己株式の取得			—	△46
自己株式の処分			—	14,980
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△271	1,700	1,429	1,429
当期変動額合計	△271	1,700	1,429	2,328,710
当期末残高	△101	—	△101	13,937,058

当連結会計年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,595,944	1,513,106	11,775,815	△947,706	13,937,159
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	620	620			1,241
剰余金の配当			△1,181,298		△1,181,298
親会社株主に帰属する当期純利益			1,521,328		1,521,328
自己株式の取得				△764,911	△764,911
自己株式の処分		260,584		406,481	667,065
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	620	261,205	340,029	△358,430	243,425
当期末残高	1,596,565	1,774,311	12,115,845	△1,306,136	14,180,584

(単位: 千円)

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△101	△101	—	—	13,937,058
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)		—			1,241
剰余金の配当		—			△1,181,298
親会社株主に帰属する当期純利益		—			1,521,328
自己株式の取得		—			△764,911
自己株式の処分		—			667,065
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減		—		343,832	343,832
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16,039	16,039	5,923		21,962
当期変動額合計	16,039	16,039	5,923	343,832	609,220
当期末残高	15,937	15,937	5,923	343,832	14,546,278

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,924,012	2,633,883
減価償却費	160,250	93,626
減損損失	8,166	—
のれん償却額	—	10,551
負ののれん発生益	—	△46,160
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	7,522	△36,798
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,227	8,724
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	17,000
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	—	310,370
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	—	5,375
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	47,003	28,446
固定資産売却損益 (△は益)	—	△1,530
抱合せ株式消滅差損益 (△は益)	1,762	—
有価証券及び投資有価証券評価損益 (△は益)	4,300	—
受取利息及び受取配当金	△1,177	△9,900
支払利息	529,333	405,643
前渡金の増減額 (△は増加)	△245,920	△46,874
棚卸資産の増減額 (△は増加)	17,337,890	825,040
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,654,014	△2,772,250
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,822	12,808
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△56,717	△387,605
返金負債の増減額 (△は減少)	△55,216	22,739
その他	1,410,512	464,267
小計	26,734,786	1,537,353
利息及び配当金の受取額	658	9,844
利息の支払額	△595,981	△520,319
法人税等の支払額	△343,989	△2,133,891
法人税等の還付額	66,273	4,251
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,861,747	△1,102,760
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△15,593	△352
有形固定資産の売却による収入	—	1,575
貸付金の回収による収入	280	—
有価証券の取得による支出	—	△200,000
投資有価証券の取得による支出	△680,602	△1,831,716
無形固定資産の取得による支出	△1,911	△44,807
会員権の取得による支出	—	△22,804
定期預金の預入による支出	△20,028	△20,480
定期預金の払戻による収入	20,026	20,028
敷金の差入による支出	—	△10,623
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△443,682
その他	△3,244	△1,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	△701,073	△2,553,912

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△10,619,829	212,458
長期借入れによる収入	21,392,640	30,880,630
長期借入金の返済による支出	△31,243,342	△27,536,055
社債の償還による支出	△82,000	△82,000
株式の発行による収入	—	1,241
自己株式の取得による支出	△46	△764,911
配当金の支払額	△1,007,751	△1,181,298
新株予約権の発行による収入	—	1,471
財務活動によるキャッシュ・フロー	△21,560,328	1,531,535
現金及び現金同等物に係る換算差額	12	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,600,358	△2,125,137
現金及び現金同等物の期首残高	8,040,953	11,641,964
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の 増加額	652	—
現金及び現金同等物の期末残高	11,641,964	9,516,827

(5) 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、2024年9月12日開催の取締役会決議に基づき、自己株式823,000株の取得を行いました。この取得により自己株式が764,911千円増加いたしました。なお、当該決議に基づく自己株式の取得は、2025年7月11日をもって終了しております。

また、2025年1月30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71,728株の処分を行いました。この処分により自己株式が44,602千円減少し、自己株式処分差益の計上により資本剰余金が22,463千円増加いたしました。

また、2025年5月28日開催の取締役会決議に基づき、株式会社Livenup Groupの株式取得（子会社化）に伴う第三者割当による自己株式581,959株の処分を行いました。この処分により自己株式が361,878千円減少し、自己株式処分差益の計上により資本剰余金が238,121千円増加いたしました。

以上の結果、当連結会計年度末において自己株式が1,306,136千円、資本剰余金が1,774,311千円となっております。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度において、2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupの株式の一部を取得したことに伴い、同社及びその子会社3社を連結の範囲に含めております。なお、2025年6月30日をみなし取得日としております。

また、株式会社Livenup Groupが2025年8月8日付で三京石油化学株式会社の全株式を取得したことに伴い同社を連結の範囲に含めております。なお、2025年9月30日をみなし取得日としており、連結決算日との差異が3ヶ月を超えないことから、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(連結決算日後の仕入に関する事項)

連結決算日（2025年10月31日）において、契約又は仕入に関する協定を締結している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	34,642,259	27,151,459	15,635,966	—
支払済み手付金	992,830	460,000	—	—
支払予定額	33,649,429	26,691,459	15,635,966	—

(法人税率の変更による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」（2025年法律第13号）が2025年3月31日に成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度から防衛特別法人税が課されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、従来の30.62%から31.52%に変動いたします。

なお、この税率変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別のセグメントから構成されており、「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」及び「その他」の5つを報告セグメントとしております。

「ホールセール」、「リテールセールス」は、ともに自社ブランドの新築マンション販売であり、「リアルエステートマネジメント」は、当社が販売したマンションの賃貸管理、建物管理業務ならびに顧客に引き渡す前の賃料の受入れ及び家賃債務保証事業であります。「Livenup Group」は、連結子会社である株式会社Livenup Group及びその子会社による、戸建住宅や収益不動産の開発・販売及び中古住宅のリノベーション、賃貸管理事業であります。また、「その他」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あります。

当連結会計年度において、株式会社Livenup Group及びその子会社を連結の範囲に含めたことに伴い、報告セグメント「Livenup Group」を新たに追加しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりませんが、当該資産にかかる減価償却費については、合理的な基準に従い事業セグメントに配分しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2023年11月1日 至 2024年10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	
売上高						
外部顧客への売上高	44,320,244	12,878,099	2,517,835	—	37,530	59,753,709
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	120,169	—	1,200	121,369
計	44,320,244	12,878,099	2,638,004	—	38,730	59,875,079
セグメント利益又は損失(△)	3,719,579	728,255	1,042,530	—	△111,226	5,379,139
その他の項目						
減価償却費	2,535	6,780	348	—	2,509	12,174

(注) 1. 減価償却費の合計額は、連結財務諸表計上額と一致しております。

2. 当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりません。

3. 「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。

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10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	
売上高						
外部顧客への売上高	39,422,544	9,758,066	2,303,597	3,054,401	43,135	54,581,745
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	111,142	—	1,200	112,342
計	39,422,544	9,758,066	2,414,739	3,054,401	44,335	54,694,087
セグメント利益又は損失(△)	3,692,619	△1,236,406	823,720	△318,301	△94,472	2,867,159
その他の項目						
減価償却費	3,212	9,239	240	1,994	146	14,833

(注) 1. 減価償却費の合計額は、連結財務諸表計上額と一致しております。

2. 当社グループは、事業セグメントに資産を配分しておりません。

3. 「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。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	59,875,079	54,694,087
セグメント間取引消去	△121,369	△112,342
連結財務諸表の売上高	59,753,709	54,581,745

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,379,139	2,867,159
セグメント間取引消去	72,429	68,248
連結財務諸表の営業利益	5,451,568	2,935,408

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
首都圏レジ2 合同会社	9,624,437	ホールセール

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
首都圏レジ3 合同会社	11,170,000	ホールセール
首都圏レジ4 合同会社	15,794,241	ホールセール

【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】

前連結会計年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

(単位：千円)

	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	合計
減損損失	—	—	1,603	—	6,562	8,166

- (注) 1. 報告セグメント「リアルエステートマネジメント」で使用しているソフトウェア1,603千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。
2. 報告セグメント「その他」で使用している工具器具及び備品3,562千円及びソフトウェア3,000千円につきまして、当該固定資産に係る事業計画を見直した結果、投下資金の回収見込みがなく、正味売却価額、使用価値ともにゼロであることから、当該固定資産の未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

報告セグメント「Livenup Group」において、2025年6月5日付で株式会社Livenup Groupの株式を取得したことに伴い、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。これにより、のれんが211,031千円発生しております。

なお、当該のれんの金額は、当連結会計年度末において取得原価の配分が完了していないため、暫定的な会計処理によって算定された金額であります。

(単位：千円)

	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	合計
当期償却額	—	—	—	10,551	—	10,551
当期末残高	—	—	—	200,480	—	200,480

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年11月 1 日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年11月 1 日 至 2025年10月31日）

報告セグメント「Livenup Group」において、三京石油化学株式会社の株式を取得し連結子会社化したことにより、負ののれんが発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当連結会計年度において46,160千円であります。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

前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10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	29,335,409	12,878,099	51,048	—	1,000	42,265,558
一定の期間にわたり移転される財	—	—	271,484	—	36,530	308,014
顧客との契約から生じる収益	29,335,409	12,878,099	322,533	—	37,530	42,573,572
その他の収益	14,984,835	—	2,195,301	—	—	17,180,136
外部顧客への売上高	44,320,244	12,878,099	2,517,835	—	37,530	59,753,709

(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。

当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10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	12,458,303	9,758,066	71,381	2,971,230	2,000	25,260,982
一定の期間にわたり移転される財	—	—	364,453	76,640	41,135	482,229
顧客との契約から生じる収益	12,458,303	9,758,066	435,835	3,047,870	43,135	25,743,211
その他の収益	26,964,241	—	1,867,762	6,530	—	28,838,533
外部顧客への売上高	39,422,544	9,758,066	2,303,597	3,054,401	43,135	54,581,745

(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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
1株当たり純資産額	483.72円	495.42円
1株当たり当期純利益	115.26円	53.30円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	115.21円	53.28円

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当連結会計年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,320,097	1,521,328
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,320,097	1,521,328
普通株式の期中平均株式数(株)	28,806,009	28,542,700
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	11,254	11,162
(うち新株予約権(株))	(11,254)	(11,162)

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	13,937,058	14,546,278
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	349,756
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(343,832)
(うち新株予約権(千円))	(—)	(5,923)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	13,937,058	14,196,522
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	28,812,167	28,655,654

(重要な後発事象)

該当事項はありません。