

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年6月12日
【中間会計期間】	第21期中（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）
【会社名】	株式会社グッドコムアセット
【英訳名】	Good Com Asset Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 長嶋 義和
【本店の所在の場所】	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
【電話番号】	03-5338-0170（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経営企画部長 古内 諒
【最寄りの連絡場所】	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
【電話番号】	03-5338-0170（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員経営企画部長 古内 諒
【縦覧に供する場所】	株式会社グッドコムアセット 大阪支店 （大阪市中央区南本町四丁目5番7号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第20期 中間連結会計期間	第21期 中間連結会計期間	第20期
会計期間	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	自 2025年11月1日 至 2026年4月30日	自 2024年11月1日 至 2025年10月31日
売上高 (千円)	19,179,905	29,390,315	54,508,572
経常利益 (千円)	1,513,013	2,177,407	2,513,018
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	999,685	1,411,455	1,448,155
中間包括利益又は包括利益 (千円)	1,008,796	1,426,286	1,463,066
純資産額 (千円)	13,077,619	14,389,009	14,181,787
総資産額 (千円)	43,276,899	58,582,325	46,289,236
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	35.12	49.22	50.74
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	35.10	-	50.72
自己資本比率 (%)	30.2	23.9	29.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,649,889	9,011,315	1,102,760
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,366,226	1,480,993	2,553,912
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,086,169	9,695,497	1,531,535
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (千円)	9,712,019	8,720,016	9,516,827

- (注) 1. 当社は、中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 第21期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 「注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおり、第21期の期首より会計方針の変更を行っており、第20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【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善の継続、個人消費の底堅い推移等により、景気は緩やかな回復基調を維持しております。一方で、中東情勢の緊迫化や長期化するウクライナ情勢を背景とした、エネルギー供給や資材価格動向への懸念等が国内経済へ及ぼす影響について、引き続き注視が必要な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、建設資材価格の上昇や工期遅延、金利上昇等、先行き不透明な状況が続いております。しかしながら、賃料上昇等が旺盛な投資意欲を支え、不動産投資家による投資活動は引き続き堅調に推移しております。

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、当中間連結会計期間においては、当社において投資用マンション20棟、全793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3件、戸建住宅13件及び土地7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15棟、全1,252戸の仕入を行いました。

以上の結果、当社グループの当中間連結会計期間の売上高は29,390百万円（前年同期比53.2%増）、営業利益は2,573百万円（同61.0%増）、経常利益は2,177百万円（同43.9%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は1,411百万円（同41.2%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。

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。

ホールセール

当中間連結会計期間では、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12棟、全658戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は19,874百万円（前年同期比49.5%増）、セグメント利益は2,063百万円（同39.2%増）となりました。

リテールセールス

当中間連結会計期間では、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10棟、全135戸販売いたしました。

以上の結果、売上高は3,921百万円（前年同期比18.3%減）、セグメント損失は278百万円（前年同期は168百万円のセグメント損失）となりました。

リアルエステートマネジメント

当中間連結会計期間では、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1,455百万円（前年同期比30.3%増）、セグメント利益は528百万円（同79.9%増）となりました。

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4,182百万円、セグメント利益は275百万円となりました。

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25百万円（前年同期比19.0%増）、セグメント損失は52百万円（前年同期は42百万円のセグメント損失）となりました。

（２）財政状態の状況

（資産）

当中間連結会計期間末の総資産は、前年度末に比べ12,293百万円増加し、58,582百万円（前年度末比26.6%増）となりました。主な要因は、販売用不動産が12,176百万円増加したことによるものであります。

（負債）

当中間連結会計期間末の負債合計は、前年度末に比べ12,085百万円増加し、44,193百万円（前年度末比37.6%増）となりました。主な要因は、長期借入金が7,910百万円、短期借入金が1,957百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（純資産）

当中間連結会計期間末の純資産は、前年度末に比べ207百万円増加し、14,389百万円（前年度末比1.5%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1,289百万円減少した一方で、親会社株主に帰属する中間純利益の計上により利益剰余金が1,411百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当中間連結会計期間末における自己資本比率は23.9%となりました。

（３）キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、8,720百万円（前年度末比8.4%減）となりました。

当中間連結会計期間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、9,011百万円の資金減少（前年同期は6,649百万円の資金減少）となりました。主な要因は、棚卸資産の増加額が10,895百万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、1,480百万円の資金減少（前年同期は1,366百万円の資金減少）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820百万円、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735百万円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、9,695百万円の資金増加（前年同期は6,086百万円の資金増加）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17,390百万円あった一方で、長期借入れによる収入が26,459百万円あったことによるものであります。

（４）経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について、重要な変更はありません。

（５）経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等について、重要な変更はありません。

（６）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について、重要な変更はありません。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因

当中間連結会計期間において、当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因について、重要な変更はありません。

(8) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当中間連結会計期間において、当社グループの資本の財源及び資金の流動性についての分析について、重要な変更はありません。

(9) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	91,200,000
計	91,200,000

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (2026年4月30日)	提出日現在発行数(株) (2026年6月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	30,543,200	30,543,200	東京証券取引所 プライム市場 福岡証券取引所 本則市場	単元株式数 100株
計	30,543,200	30,543,200	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2025年11月1日～ 2026年4月30日	-	30,543,200	-	1,596,565	-	1,505,065

(5) 【大株主の状況】

2026年4月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
長嶋 義和	東京都新宿区	5,188,320	18.07
株式会社long-island	東京都新宿区西新宿7-20-1	4,499,200	15.67
長嶋 弘子	東京都新宿区	3,392,000	11.82
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1	1,578,861	5.50
上遠野 俊一	福島県いわき市	599,200	2.09
株式会社グリットパートナーズ	東京都港区三田1-4-28	581,959	2.03
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	317,000	1.10
川満 隆詞	東京都中野区	242,300	0.84
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1-5-1	206,700	0.72
染谷 恭子	東京都杉並区	160,000	0.56
計	-	16,765,540	58.40

(注) 株式会社long-islandは、当社代表取締役社長である長嶋義和氏の資産管理会社であります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年4月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,836,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,662,700	286,627	-
単元未満株式	普通株式 44,200	-	-
発行済株式総数	30,543,200	-	-
総株主の議決権	-	286,627	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社保有の自己株式82株が含まれております。

【自己株式等】

2026年4月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(自己保有株式) 株式会社グッド コムアセット	東京都新宿区西新 宿七丁目20番1号	1,836,300	-	1,836,300	6.01
計	-	1,836,300	-	1,836,300	6.01

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年11月1日から2026年4月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年10月31日)	当中間連結会計期間 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,543,157	8,952,175
売掛金	59,221	55,802
有価証券	200,000	-
販売用不動産	16,730,072	28,907,006
仕掛販売用不動産	12,792,697	12,653,974
前渡金	1,754,201	1,555,475
その他	1,738,914	2,150,782
貸倒引当金	238,312	248,434
流動資産合計	42,579,954	54,026,781
固定資産		
有形固定資産	82,915	83,434
無形固定資産	247,004	238,382
投資その他の資産	3,379,362	4,233,726
固定資産合計	3,709,282	4,555,543
資産合計	46,289,236	58,582,325
負債の部		
流動負債		
工事未払金	451,265	585,740
短期借入金	6,369,750	8,327,300
1年内償還予定の社債	62,000	48,000
1年内返済予定の長期借入金	3,722,214	4,938,012
返金負債	67,863	43,162
未払法人税等	523,276	889,216
賞与引当金	57,997	51,016
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	-	1,130
債務保証損失引当金	119,887	111,842
株主優待引当金	310,370	304,950
その他	2,258,954	2,659,591
流動負債合計	13,965,952	17,959,962
固定負債		
社債	27,000	-
長期借入金	17,617,099	25,527,503
繰延税金負債	315,165	437,000
その他	182,231	268,849
固定負債合計	18,141,495	26,233,353
負債合計	32,107,448	44,193,315
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	11,873,304
自己株式	1,306,136	1,270,372
株主資本合計	13,816,093	14,004,529
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	15,991
その他の包括利益累計額合計	15,937	15,991
新株予約権	5,923	8,589
非支配株主持分	343,832	359,900
純資産合計	14,181,787	14,389,009
負債純資産合計	46,289,236	58,582,325

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
売上高	19,179,905	29,390,315
売上原価	15,878,910	23,930,489
売上総利益	3,300,994	5,459,826
販売費及び一般管理費	1 1,702,314	1 2,885,946
営業利益	1,598,680	2,573,879
営業外収益		
受取利息	2,709	7,704
受取配当金	29	49
受取手数料	1,709	829
出資金運用益	-	36,990
違約金収入	119,100	93,267
その他	6,474	24,616
営業外収益合計	130,023	163,457
営業外費用		
支払利息	151,372	366,851
支払手数料	63,204	180,675
その他	1,114	12,402
営業外費用合計	215,691	559,929
経常利益	1,513,013	2,177,407
特別利益		
負ののれん発生益	-	2 58,900
特別利益合計	-	58,900
特別損失		
減損損失	-	3 5,363
店舗閉鎖損失引当金繰入額	-	3 5,500
特別損失合計	-	10,863
税金等調整前中間純利益	1,513,013	2,225,444
法人税等	513,327	799,212
中間純利益	999,685	1,426,232
非支配株主に帰属する中間純利益	-	14,777
親会社株主に帰属する中間純利益	999,685	1,411,455

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
中間純利益	999,685	1,426,232
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,111	53
その他の包括利益合計	9,111	53
中間包括利益	1,008,796	1,426,286
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,008,796	1,411,509
非支配株主に係る中間包括利益	-	14,777

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,513,013	2,225,444
減価償却費	44,218	41,881
減損損失	-	5,363
のれん償却額	-	21,700
負ののれん発生益	-	58,900
貸倒引当金の増減額(は減少)	23,538	7,363
賞与引当金の増減額(は減少)	6,032	7,981
店舗閉鎖損失引当金の増減額(は減少)	-	1,130
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)	-	5,420
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)	20,851	8,044
受取利息及び受取配当金	2,739	7,753
支払利息	151,372	366,851
前渡金の増減額(は増加)	280,752	198,736
棚卸資産の増減額(は増加)	3,599,050	10,895,899
未収消費税等の増減額(は増加)	66,095	317,448
仕入債務の増減額(は減少)	2,738,641	134,475
未払消費税等の増減額(は減少)	503	33,526
返金負債の増減額(は減少)	34,508	24,701
その他	167,787	313,162
小計	5,121,177	8,057,368
利息及び配当金の受取額	2,716	7,714
利息の支払額	218,040	466,174
法人税等の支払額	1,317,702	497,940
法人税等の還付額	4,314	2,452
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,649,889	9,011,315
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	281	12,153
有価証券の取得による支出	200,000	-
有価証券の償還による収入	-	200,000
投資有価証券の取得による支出	1,161,416	820,299
無形固定資産の取得による支出	1,700	12,896
定期預金の預入による支出	20,030	221,858
定期預金の払戻による収入	20,028	20,030
出資金の回収による収入	-	80,000
出資金の分配による収入	-	43,592
敷金の差入による支出	2,826	12,628
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	735,402
その他	-	9,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,366,226	1,480,993
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)	150,008	1,957,550
長期借入れによる収入	16,046,960	26,459,102
長期借入金の返済による支出	8,425,816	17,390,650
社債の償還による支出	41,000	41,000
自己株式の取得による支出	462,683	-
配当金の支払額	1,181,298	1,289,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,086,169	9,695,497
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,929,945	796,810
現金及び現金同等物の期首残高	11,641,964	9,516,827
現金及び現金同等物の中間期末残高	9,712,019	8,720,016

【注記事項】

(会計方針の変更)

(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、当中間連結会計期間の期首より、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、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については、遡及適用後の中間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、前中間連結会計期間の売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益がそれぞれ47,505千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及び1株当たり情報に与える影響については、（セグメント情報等）、（収益認識関係）及び（1株当たり情報）に記載しております。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益又は税引前中間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4月30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	40,571,768	10,921,148	25,311,714	-
支払済み手付金	973,230	60,000	141,000	-
支払予定額	39,598,538	10,861,148	25,170,714	-

(中間連結貸借対照表関係)

財務制限条項

前連結会計年度（2025年10月31日）

- 当社の借入金（借入金残高60,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
貸借対照表（連結）の純資産額を2020年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- 当社の借入金（借入金残高200,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
貸借対照表（連結）の純資産額を2021年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- 当社の借入金（借入金残高300,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
貸借対照表（連結）の純資産額を2022年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- 当社の借入金（借入金残高400,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
貸借対照表（連結）の純資産額を2023年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- 当社の借入金（借入金残高500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
貸借対照表（連結）の純資産額を2024年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。

- (6) 連結子会社である株式会社Livenup Groupの借入金（借入金残高50,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2024年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 営業損益または当期損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (7) 連結子会社である株式会社luxscapeの借入金（借入金残高305,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（単体）の純資産額を2024年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（単体）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (8) 連結子会社である株式会社luxscapeの当座貸越契約（極度額900,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（単体）の純資産額を2025年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 当期損益（単体）につき、2期連続して損失とならないこと。

当中間連結会計期間（2026年4月30日）

- (1) 当社の借入金（借入金残高30,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2020年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (2) 当社の借入金（借入金残高150,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2021年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (3) 当社の借入金（借入金残高250,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2022年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (4) 当社の借入金（借入金残高350,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2023年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (5) 当社の借入金（借入金残高450,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2024年10月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (6) 連結子会社である株式会社Livenup Groupの借入金（借入金残高50,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2024年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 営業損益または当期損益（連結）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (7) 連結子会社である株式会社Livenup Groupの借入金（借入金残高797,500千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（連結）の純資産額を2025年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 営業損益（連結）につき、金額を0円以上に維持すること。
- (8) 連結子会社である株式会社luxscapeの借入金（借入金残高334,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（単体）の純資産額を2024年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 経常損益（単体）につき、2期連続して損失とならないこと。
- (9) 連結子会社である株式会社luxscapeの当座貸越契約（極度額900,000千円）には、以下の財務制限条項が付されております。
- 貸借対照表（単体）の純資産額を2025年9月期の純資産額の75%以上に維持すること。
 - 当期損益（単体）につき、2期連続して損失とならないこと。

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
給料及び手当	497,311千円	675,014千円
賞与引当金繰入額	24,529	42,374
株主優待引当金繰入額	-	304,950
租税公課	295,980	405,989

2 負ののれん発生益

前中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

当社の連結子会社である株式会社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。

3 減損損失及び店舗閉鎖損失引当金繰入額

前中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

当社の連結子会社(孫会社)である株式会社Footwork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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
現金及び預金勘定	9,732,049千円	8,952,175千円
預入期間が3カ月を超える定期預金	20,030	232,158
現金及び現金同等物	9,712,019	8,720,016

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年1月30日 定時株主総会	普通株式	1,181,298	41	2024年10月31日	2025年1月31日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

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549,900株の取得を行いました。この取得により自己株式が462,683千円増加いたしました。

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。

以上の結果、当中間連結会計期間末において自己株式が1,365,786千円、資本剰余金が1,535,569千円となっております。

当中間連結会計期間(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年1月29日 定時株主総会	普通株式	1,289,504	45	2025年10月31日	2026年1月30日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

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、当中間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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30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	13,291,036	4,798,612	1,069,656	-	20,600	19,179,905
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	47,852	-	600	48,452
計	13,291,036	4,798,612	1,117,508	-	21,200	19,228,357
セグメント利益又は損失()	1,482,076	168,649	294,072	-	42,571	1,564,927

(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中間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	1,564,927
セグメント間取引消去	33,752
中間連結損益計算書の営業利益	1,598,680

当中間連結会計期間(自 2025年11月1日 至 2026年4月30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	19,874,996	3,921,405	1,386,349	4,182,927	24,636	29,390,315
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	69,267	-	600	69,867
計	19,874,996	3,921,405	1,455,617	4,182,927	25,236	29,460,183
セグメント利益又は損失()	2,063,256	278,542	528,981	275,075	52,919	2,535,852

(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中間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	2,535,852
セグメント間取引消去	38,027
中間連結損益計算書の営業利益	2,573,879

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)に記載のとおり、当中間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变更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、前中間連結会計期間の「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47,505千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。

(企業結合等関係)

(企業結合に係る暫定的な会計処理の確定)

2025年6月5日付で行われた株式会社Livenup Groupとの企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行ってりましたが、当中間連結会計期間に確定しております。この暫定的な会計処理の確定に伴う金額の変動はありません。

(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

前中間連結会計期間(自 2024年11月1日 至 2025年4月30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	2,121,036	4,798,612	34,886	-	1,000	6,955,535
一定の期間にわたり移転される財	-	-	171,480	-	19,600	191,080
顧客との契約から生じる収益	2,121,036	4,798,612	206,367	-	20,600	7,146,615
その他の収益	11,170,000	-	863,289	-	-	12,033,289
外部顧客への売上高	13,291,036	4,798,612	1,069,656	-	20,600	19,179,905

(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。

当中間連結会計期間(自 2025年11月1日 至 2026年4月30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	1,967,736	3,921,405	56,214	4,010,840	2,500	9,958,697
一定の期間にわたり移転される財	-	-	218,695	144,782	22,136	385,614
顧客との契約から生じる収益	1,967,736	3,921,405	274,909	4,155,623	24,636	10,344,312
その他の収益	17,907,259	-	1,111,439	27,304	-	19,046,003
外部顧客への売上高	19,874,996	3,921,405	1,386,349	4,182,927	24,636	29,390,315

(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、当中間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、前中間連結会計期間の「リアルエステートマネジメント」セグメントの売上高が47,505千円減少しております。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
(1) 1株当たり中間純利益(円)	35.12	49.22
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	999,685	1,411,455
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中間純利益(千円)	999,685	1,411,455
普通株式の期中平均株式数(株)	28,468,123	28,673,712
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益(円)	35.10	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	11,416	-

(注) 1. 当中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. (会計方針の変更)に記載のとおり当中間連結会計期間の期首より会計方針の変更を行っており、前中間連結会計期間については遡及適用後の中間連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて前中間連結会計期間の1株当たり中間純利益が1.66円、潜在株式調整後1株当たり中間純利益が1.67円それぞれ減少しております。

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

2【その他】

(訴訟等)

当社は、株式会社リバティより、不動産売買に関する取引に関し、損害賠償請求の訴訟を提起されております。当社は、同社が主張する法的責任を一切負うものではないとの認識であり、本訴訟において、全面的な棄却を求め、現在係争中であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年6月12日

株式会社グッドコムアセット

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 江下 聖
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 葛西 信彦
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドコムアセットの2025年11月1日から2026年10月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年11月1日から2026年4月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グッドコムアセット及び連結子会社の2026年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。