

2024年6月13日



# 2024年10月期 第2四半期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年4月30日

## 株式会社グッドコムアセット



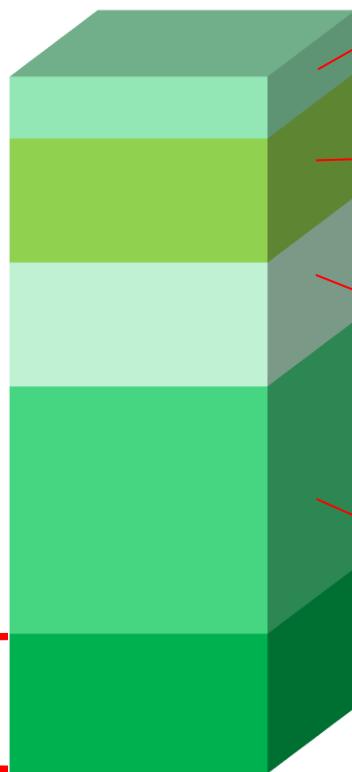
 JPX-NIKKEI Mid Small

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <b>I. 業績サマリー（2Q実績と通期予想の達成要因）</b> | <b>P. 3</b>  |
| <b>II. 事業の特徴</b>                 | <b>P. 7</b>  |
| <b>III. FY2024 2Q決算</b>          | <b>P. 31</b> |
| <b>IV. 業績推移及び中長期成長</b>           | <b>P. 34</b> |
| <b>V. 投資指標</b>                   | <b>P. 41</b> |
| <b>VI. 21世紀を代表する不動産会社を創る</b>     | <b>P. 45</b> |
| <b>Appendix</b>                  |              |

※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.業績サマリー（2Q実績と通期予想の達成要因）

通期売上予想  
713億円  
(前期比221.4%増)



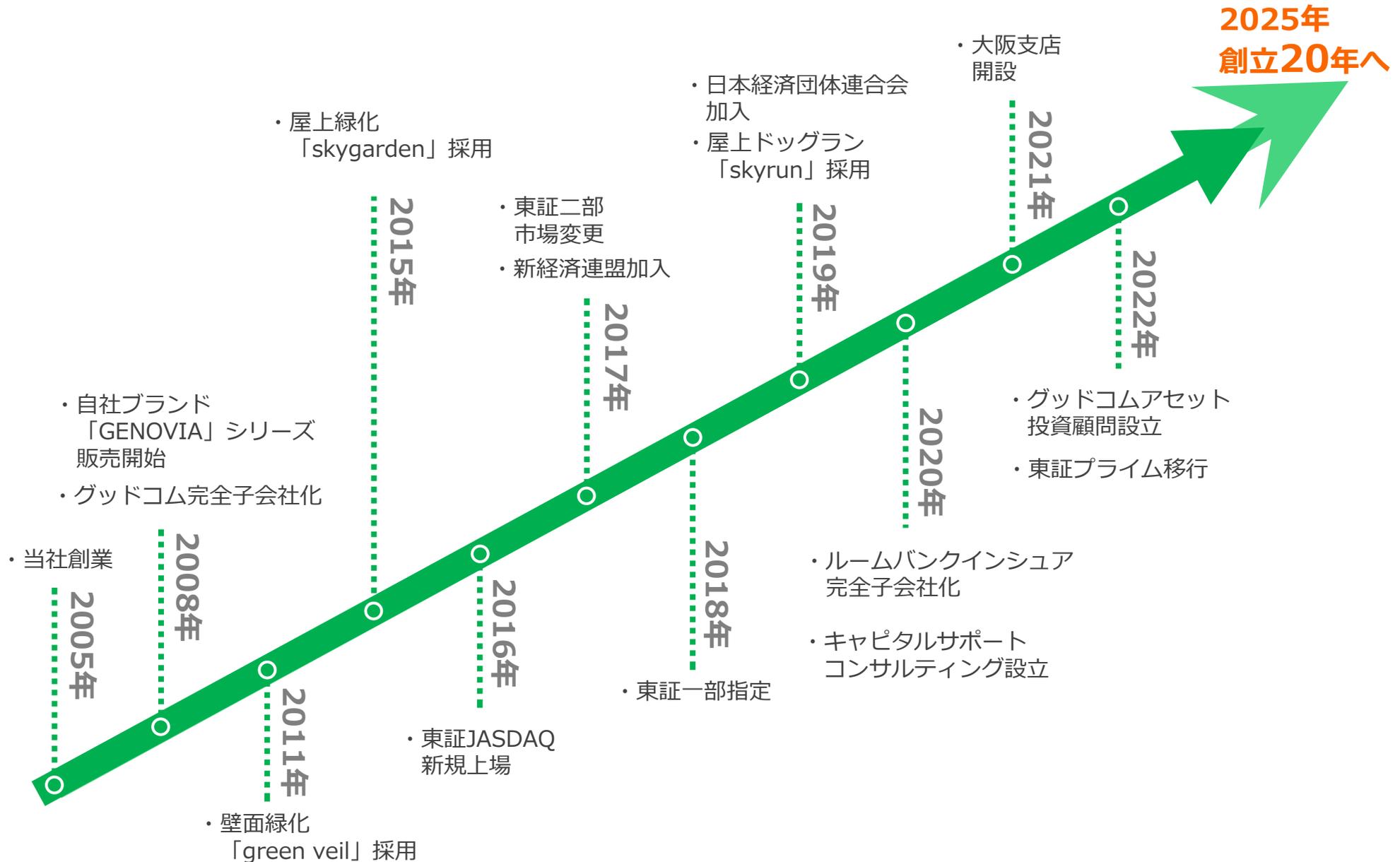
2Q売上実績  
113億円  
(前期比6.0%増)

- **リアルエーステートマネジメント等による積み上げ**  
販売用不動産の増加に連動し、家賃収入が大幅に増加。賃貸管理・建物管理のストック収入も積み上がる。
- **私募ファンドによる積み上げ**  
7月の第1号私募ファンド開始に向け、順調に組成手続きを進めている。
- **リテールセールスによる積み上げ**  
主要顧客の公務員のニーズは底堅い。4月から新卒社員（約15名）が入社し、続々と契約を上げており、順調に収益に寄与。
- **ホールセールによる積み上げ**  
前期からの持ち越し物件は、3Qで完全に売上計上。今期販売予定分は、好条件にこだわって、1棟1棟を丁寧に販売中。

※状況次第で、セグメント間で販売案件が移動する場合があります。

|        |                                                                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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） ※2024年4月30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）<br>リテールセールス（個人投資家への販売）<br>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）<br>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）<br>(株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証）<br>(株)グッドコムアセット投資顧問（資産運用）<br>(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） |
| 市場     | 東京証券取引所 プライム市場【証券コード：3475】                                                                                  |
| 株主数    | 17,691名 ※2024年4月30日現在                                                                                       |
| 決算期    | 10月                                                                                                         |

# グッドコムアセットグループの歩み



## Ⅱ.事業の特徴

## “エリア”×“統一感”×“緑化”によるブランディング&豊富な物件ラインナップ

### 入居率の高いエリア

- 賃貸需要の高い東京23区を中心に1都3県
- 最寄駅から徒歩10分圏内が中心。

### 資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA練馬高野台  
skyrun



GENOVIA新宿早稲田  
green veil



GENOVIA田端Ⅲ  
skygarden



- 外観・アプローチ・エントランス等、各物件の仕様に統一感
- 「GENOVIA」仕様により、仕入先・販売先のリピートを促進
- 仕入先リピート率：66.7%、販売先リピート率：45.2%

※FY2024 2Qの実績



### エコロジーな緑化デザイン

GENOVIA東日本橋駅前  
green veil



GENOVIA駒込駅Ⅱ  
green veil



- 1階部分に植栽した壁面緑化デザイン「green veil」
- 屋上緑化デザイン「skygarden」
- 屋上ドッグラン「skyrun」

### 豊富な物件ラインナップ

- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※資産状況等ニーズに合わせて提案可能

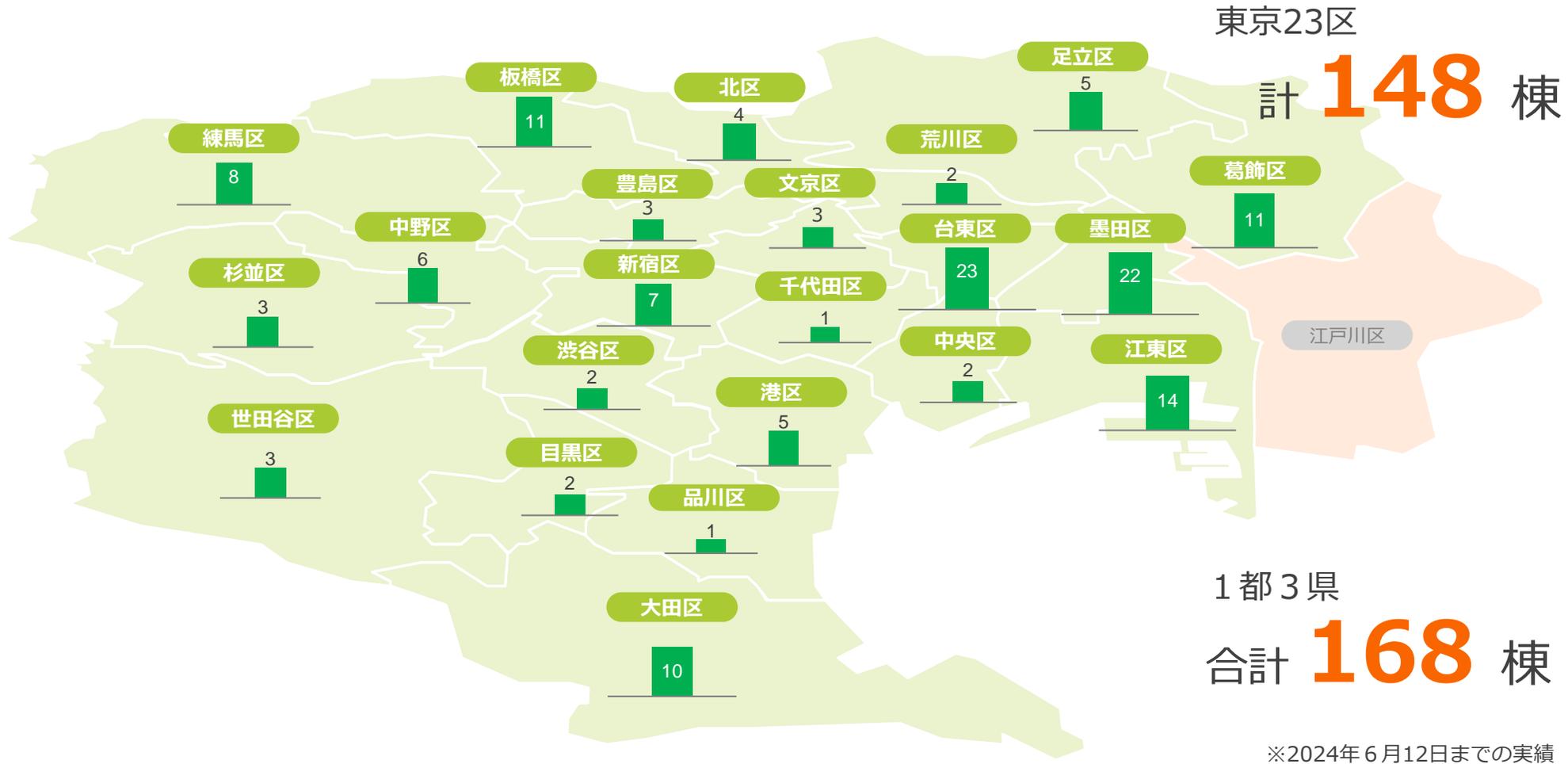
## 全ての商品を投資物件として販売



GENOVIA南千住VI skygarden

## 東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした供給実績

### 「GENOVIA」シリーズの供給エリア



## 相対取引を通じて、取引先と信頼関係を構築 継続的に物件仕入が可能

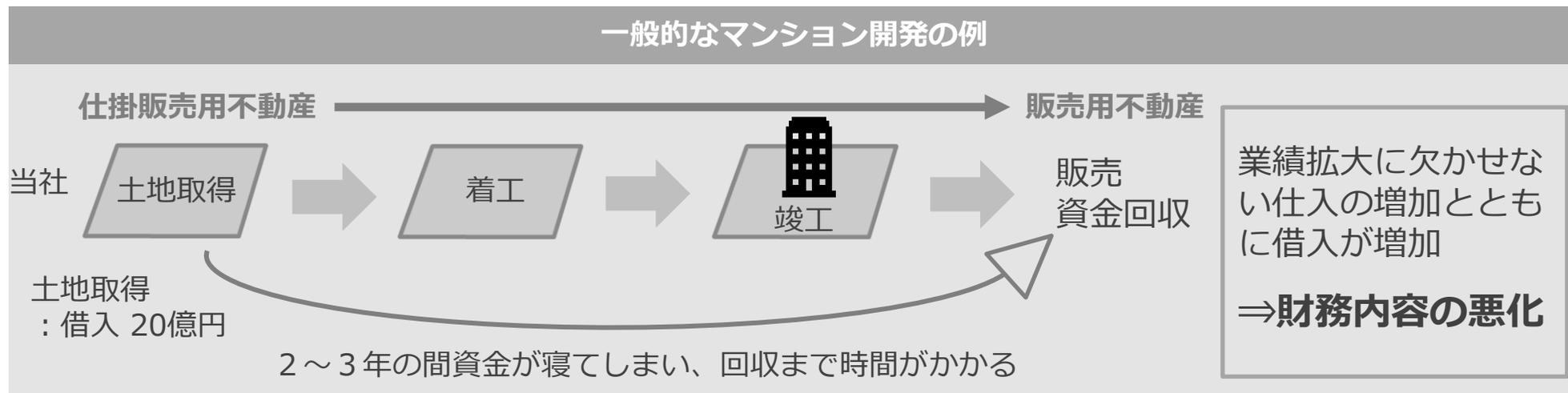
### 当社の取り組み

- 原則、入札には参加せず、相対取引での開発用地及び物件仕入を実施
  - ⇒ **【高値＝物件購入可能】となる入札を避け、交渉により、物件仕入価格を抑制**
- 地主、仲介業者、ゼネコン、事業主等との取引を通じて、強い信頼関係を構築することで、多くの優良な開発用地及び物件の仕入情報が入手可能
  - ⇒ **自社ブランド「GENOVIA」シリーズの統一感や当社のこれまでの開発実績、販売実績、リーマンショック時から一貫して支払期日を厳守する等の取り組みが信頼関係の構築に寄与**

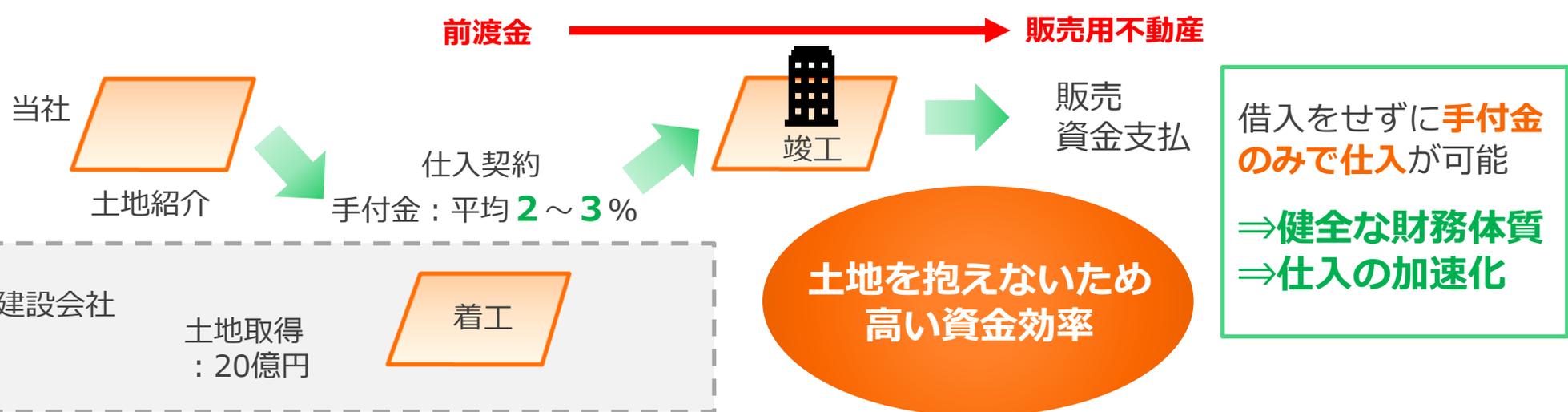
上記取り組みにより、仕入先のリピート率は **78.3%** (FY2023 実績)

※リピート率：過去に1度でも仕入実績がある場合で算出

## 独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上



## オフバランス・スキームの例



## 手付金だけの仕入により、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)

| FY2024 2Q |       |
|-----------|-------|
| 前渡金       | 22.3  |
| 販売用不動産    | 332.5 |
| 仕掛販売用不動産  | 55.4  |
| 計         | 410.3 |
| 有利子負債     | 373.4 |

約 3.4 倍



今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

| FY2024 2Q |         |
|-----------|---------|
| 仕入総額(税込)  | 748.0   |
| 販売用不動産    | 332.5   |
| 仕掛販売用不動産  | 55.4    |
| 計         | 1,136.0 |

※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3.0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

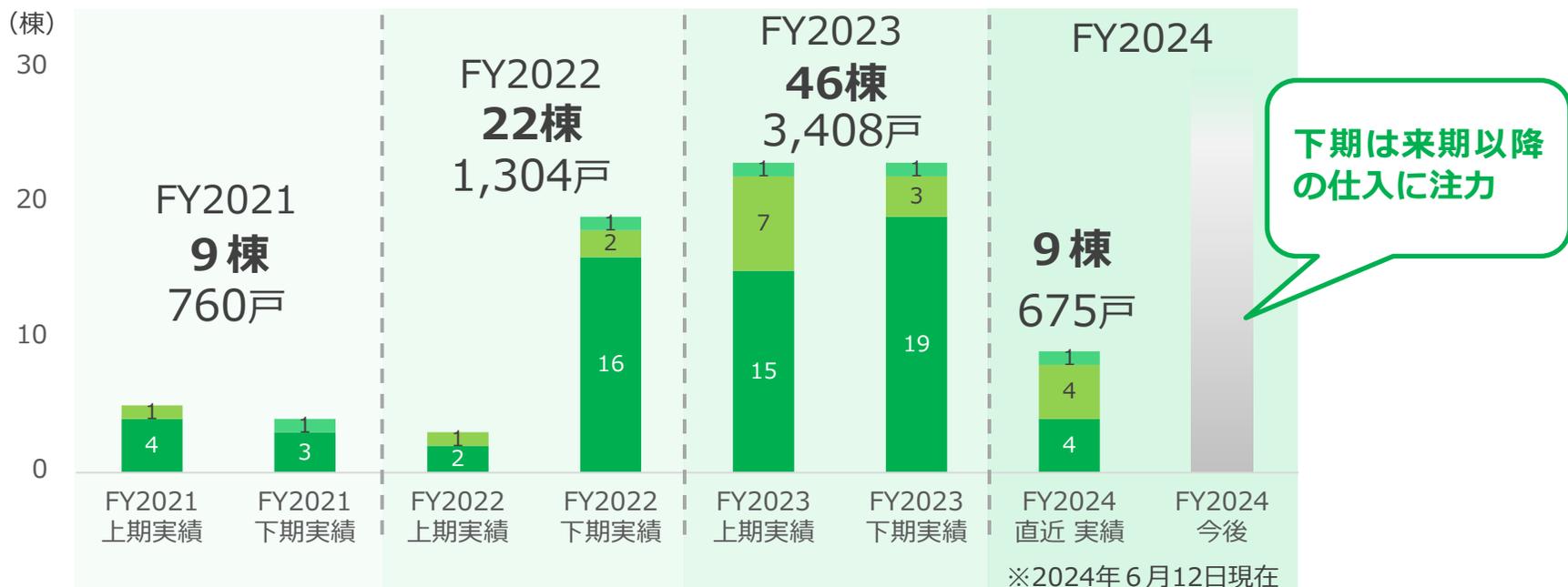
# 1,136億円相当の物件を確保済

## 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 2Qまでは、前期からの持ち越し物件の販売に専念

### 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

■ 5億円～20億円未満 ■ 20億円～40億円未満 ■ 40億円以上



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によってコストを削減

※開発物件は想定事業規模で算出

以下の記載のうち「2024年6月28日までに売上計上」とあるのは、遅くとも同日までの売上計上を見込んでおり、同日より前倒しになる可能性もございます。日付が異なるものの同様の表現をしているものは同じ意味です。

| No        | 物件名    | 所在地     | 総戸数    | 契約戸数 | 割合     | 売上計上時期及び対応状況      |
|-----------|--------|---------|--------|------|--------|-------------------|
| 1         | 川崎V    | 神奈川県川崎市 | 36戸    | 36戸  | 100.0% | 売上計上済             |
| 2         | 川崎VI   | 神奈川県川崎市 | 52戸    | 52戸  | 100.0% | 売上計上済             |
| 3         | 板橋区役所前 | 東京都板橋区  | 21戸    | 21戸  | 100.0% | 売上計上済             |
| 4         | 立川     | 東京都立川市  | 47戸    | 47戸  | 100.0% | 2024年6月28日までに売上計上 |
| 5         | 阪東橋Ⅱ   | 神奈川県横浜市 | 172戸   | 172戸 | 100.0% | 2024年6月28日までに売上計上 |
| 6         | 綾瀬Ⅱ    | 東京都葛飾区  | 138戸   | 138戸 | 100.0% | 2024年6月28日までに売上計上 |
| 7         | 押上Ⅱ    | 東京都墨田区  | 25戸    | 25戸  | 100.0% | 2024年7月31日までに売上計上 |
| 8         | 木場Ⅱ    | 東京都江東区  | 34戸    | 34戸  | 100.0% | 2024年7月31日までに売上計上 |
| 9         | 西馬込Ⅲ   | 東京都大田区  | 56戸    | 56戸  | 100.0% | 2024年7月31日までに売上計上 |
| 10        | 池袋本町   | 東京都豊島区  | 81戸    | 81戸  | 100.0% | 2024年7月31日までに売上計上 |
| 11        | 西高島平Ⅱ  | 東京都板橋区  | 39戸    | 25戸  | 64.1%  | 2024年6月28日までに売上計上 |
| 12        | 鐘ヶ淵    | 東京都墨田区  | 99戸    | 49戸  | 49.5%  | リテールセールスにて販売中     |
| 13        | 南千住Ⅵ   | 東京都台東区  | 44戸    | 17戸  | 38.6%  | リテールセールスにて販売中     |
| 14        | 東向島Ⅲ   | 東京都墨田区  | 47戸    | 15戸  | 31.9%  | リテールセールスにて販売中     |
| 15        | 本蓮沼    | 東京都板橋区  | 22戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 16        | 亀戸Ⅴ    | 東京都江東区  | 20戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 17        | 川崎Ⅲ    | 神奈川県川崎市 | 49戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 18        | 南千住Ⅴ   | 東京都台東区  | 41戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 19        | 南千住Ⅶ   | 東京都台東区  | 21戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 20        | 鶉の木    | 東京都大田区  | 29戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 21        | 新大塚    | 東京都文京区  | 31戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 22        | 原木中山   | 千葉県市川市  | 56戸    |      |        | 私募ファンド            |
| 23        | 東川口    | 埼玉県川口市  | 30戸    |      |        | 私募ファンド            |
| パイプライン① 計 |        |         | 1,190戸 | 768戸 | 64.5%  |                   |

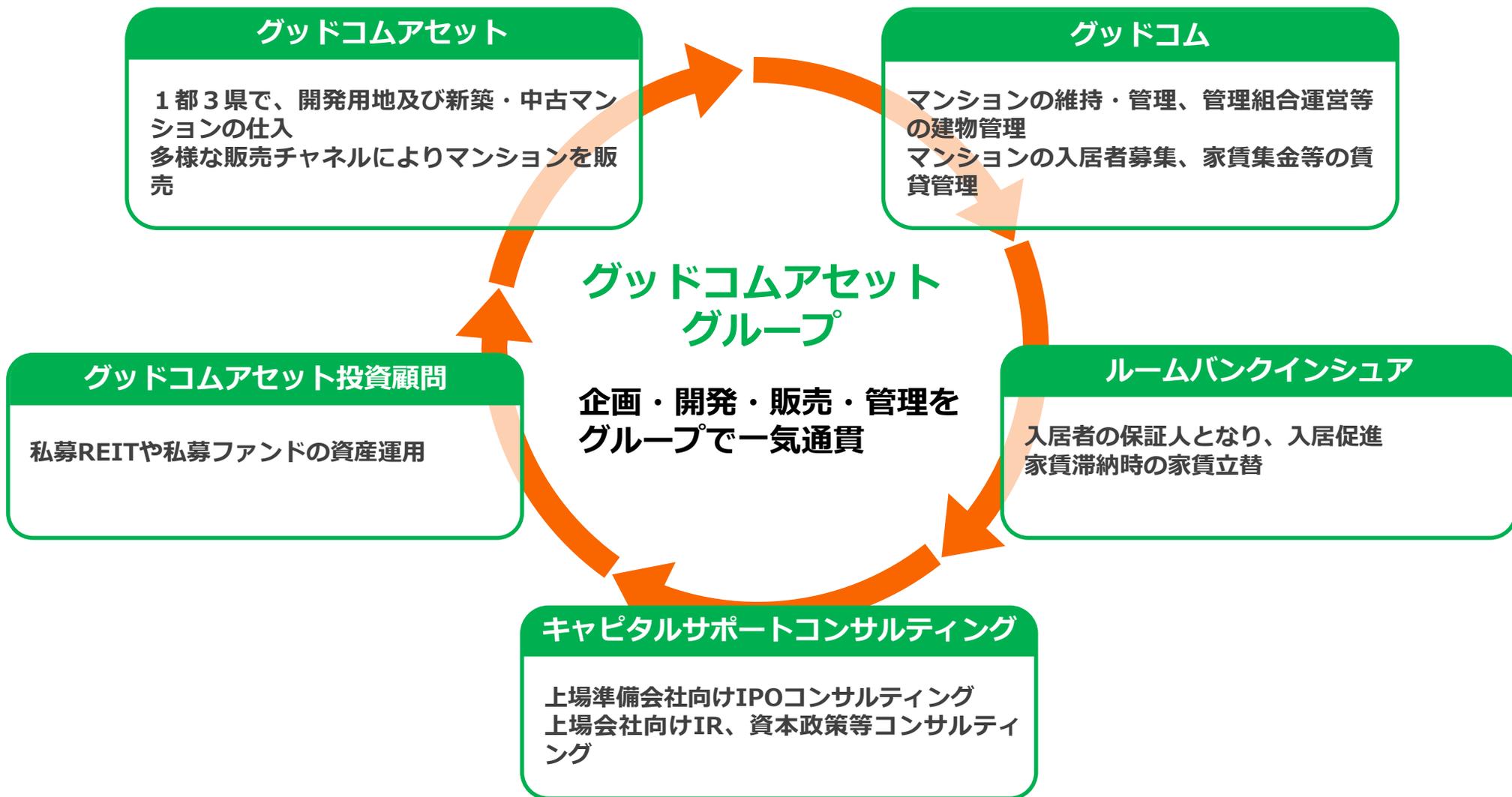
計299戸

組入予定

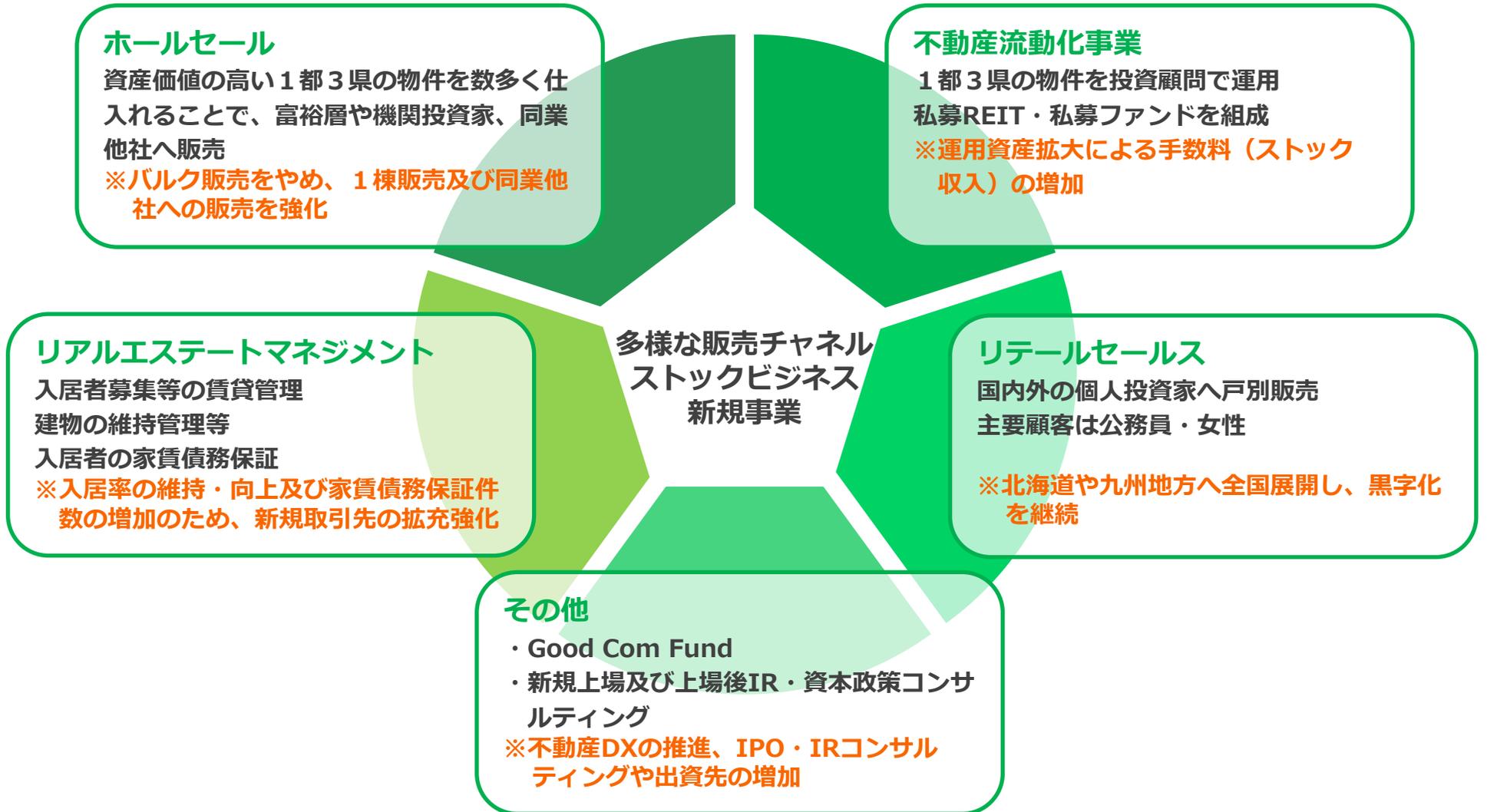
| No           | 物件名             | 所在地           | 総戸数        | 契約戸数           | 割合            | 売上計上時期及び対応状況              |
|--------------|-----------------|---------------|------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 24           | 池袋              | 東京都豊島区        | 20戸        |                |               | 販売予定                      |
| 25           | 本所吾妻橋Ⅲ          | 東京都墨田区        | 25戸        |                |               | 販売予定                      |
| 26           | 森下Ⅱ             | 東京都墨田区        | 24戸        |                |               | 販売予定                      |
| 27           | 白糸台             | 東京都府中市        | 36戸        |                |               | 販売予定                      |
| 28           | 学芸大学            | 東京都目黒区        | 32戸        |                |               | 販売予定                      |
| 29           | 八潮              | 埼玉県八潮市        | 30戸        |                |               | 私募ファンド <b>組入予定</b>        |
| 30           | 堀切菖蒲園           | 東京都葛飾区        | 63戸        | 35戸            | 55.6%         | リテールセールスにて販売中             |
| 31           | 中野島             | 神奈川県川崎市       | 148戸       | 56戸            | 37.8%         | リテールセールスにて販売中             |
| 32           | 椎名町             | 東京都豊島区        | 26戸        |                |               | 販売予定                      |
| 33           | (仮称)赤羽          | 東京都北区         | 75戸        |                |               | 2024年6月竣工・引渡予定            |
| 34           | (仮称)浅草Ⅵ         | 東京都台東区        | 99戸        |                |               | 2024年6月竣工・引渡予定            |
| 35           | (仮称)西八王子        | 東京都八王子市       | 60戸        |                |               | 2024年7月竣工・引渡予定            |
| 36           | (仮称)川口元郷        | 埼玉県川口市        | 85戸        |                |               | 2024年7月竣工・引渡予定            |
| 37           | <b>(仮称)桜上水Ⅱ</b> | <b>東京都杉並区</b> | <b>44戸</b> | <b>44戸</b>     | <b>100.0%</b> | <b>2024年10月31日までに売上計上</b> |
| 38           | (仮称)川崎Ⅸ         | 神奈川県川崎市       | 36戸        |                |               | 2024年8月竣工・引渡予定            |
| 39           | (仮称)鶴見          | 神奈川県横浜市       | 38戸        |                |               | 2024年8月竣工・引渡予定            |
| 40           | <b>(仮称)高井戸</b>  | <b>東京都杉並区</b> | <b>55戸</b> | <b>55戸</b>     | <b>100.0%</b> | <b>2024年10月31日までに売上計上</b> |
| 41           | <b>(仮称)東新宿</b>  | <b>東京都新宿区</b> | <b>22戸</b> | <b>22戸(申込)</b> | <b>100.0%</b> | <b>2024年10月31日までに売上計上</b> |
| 42           | (仮称)平塚          | 神奈川県平塚市       | 60戸        |                |               | 2024年9月竣工・引渡予定            |
| 43           | (仮称)川崎Ⅶ         | 神奈川県川崎市       | 192戸       |                |               | 2024年10月竣工・引渡予定           |
| 44           | (仮称)新子安         | 神奈川県横浜市       | 98戸        |                |               | 2024年10月竣工・引渡予定           |
| 45           | (仮称)金町          | 東京都葛飾区        | 141戸       |                |               | 2024年10月竣工・引渡予定           |
| パイプライン①+② 合計 |                 |               | 2,599戸     | 980戸           | 37.7%         |                           |

| No | 物件名       | 所在地     | 総戸数  | 竣工・引渡予定  | アクセス                     |
|----|-----------|---------|------|----------|--------------------------|
| 46 | (仮称)花月総持寺 | 神奈川県横浜市 | 29戸  | 2024年6月  | 京急本線「花月総持寺」駅徒歩2分         |
| 47 | (仮称)妙典    | 千葉県市川市  | 48戸  | 2024年12月 | 東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分        |
| 48 | (仮称)平塚Ⅲ   | 神奈川県平塚市 | 38戸  | 2025年2月  | JR東海道線「平塚」駅徒歩8分          |
| 49 | (仮称)品川南大井 | 東京都品川区  | 89戸  | 2025年3月  | 京急本線「大森海岸」駅徒歩8分          |
| 50 | (仮称)聖蹟桜ヶ丘 | 東京都多摩市  | 53戸  | 2025年3月  | 京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩6分          |
| 51 | (仮称)谷塚    | 埼玉県草加市  | 98戸  | 2025年3月  | 東武伊勢崎線「谷塚」駅徒歩10分         |
| 52 | (仮称)三郷    | 埼玉県三郷市  | 67戸  | 2025年4月  | JR武蔵野線「三郷」駅徒歩2分          |
| 53 | (仮称)瑞江    | 東京都江戸川区 | 40戸  | 2025年5月  | 都営新宿線「瑞江」駅徒歩8分           |
| 54 | (仮称)平塚Ⅳ   | 神奈川県平塚市 | 115戸 | 2025年9月  | JR東海道線「平塚」駅徒歩7分          |
| 55 | (仮称)原木中山Ⅱ | 千葉県船橋市  | 96戸  | 2025年9月  | 東京メトロ東西線「原木中山」駅徒歩4分      |
| 56 | (仮称)青砥Ⅱ   | 東京都葛飾区  | 65戸  | 2025年10月 | 京成本線「青砥」駅徒歩6分            |
| 57 | (仮称)青砥Ⅲ   | 東京都葛飾区  | 60戸  | 2025年11月 | 京成本線「青砥」駅徒歩7分            |
| 58 | (仮称)三ノ輪Ⅲ  | 東京都台東区  | 49戸  | 2025年11月 | 東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅徒歩10分     |
| 59 | (仮称)平塚Ⅱ   | 神奈川県平塚市 | 62戸  | 2025年11月 | JR東海道線「平塚」駅徒歩5分          |
| 60 | (仮称)天王台   | 千葉県我孫子市 | 190戸 | 2025年11月 | JR常磐線「天王台」駅徒歩7分          |
| 61 | (仮称)京成立石Ⅴ | 東京都葛飾区  | 29戸  | 2025年11月 | 京成本線「京成立石」駅徒歩10分         |
| 62 | (仮称)西川口   | 埼玉県川口市  | 110戸 | 2025年12月 | JR京浜東北線「西川口」駅徒歩6分        |
| 63 | (仮称)浅草Ⅶ   | 東京都台東区  | 66戸  | 2026年2月  | 東武伊勢崎線「浅草」駅徒歩15分         |
| 64 | (仮称)西千葉   | 千葉県千葉市  | 118戸 | 2026年2月  | JR総武線「西千葉」駅徒歩10分         |
| 65 | (仮称)西千葉Ⅱ  | 千葉県千葉市  | 115戸 | 2026年2月  | JR総武線「西千葉」駅徒歩11分         |
| 66 | (仮称)村上    | 千葉県八千代市 | 305戸 | 2026年5月  | 東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅徒歩2分     |
| 67 | (仮称)北新宿   | 東京都新宿区  | 69戸  | 2026年9月  | JR中央・総武線「大久保」駅徒歩9分       |
| 68 | (仮称)鳩ヶ谷   | 埼玉県川口市  | 154戸 | 2026年12月 | 埼玉高速鉄道埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅徒歩9分  |
| 69 | (仮称)鳩ヶ谷Ⅱ  | 埼玉県川口市  | 99戸  | 2026年12月 | 埼玉高速鉄道埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅徒歩10分 |
| 70 | (仮称)北赤羽   | 東京都北区   | 109戸 | 2027年3月  | JR埼京線「北赤羽」駅徒歩9分          |
| 71 | (仮称)御嶽山   | 東京都大田区  | 95戸  | 2027年4月  | 東急池上線「御嶽山」駅徒歩13分         |

## 企画・開発・販売・管理をグループ会社で一気通貫



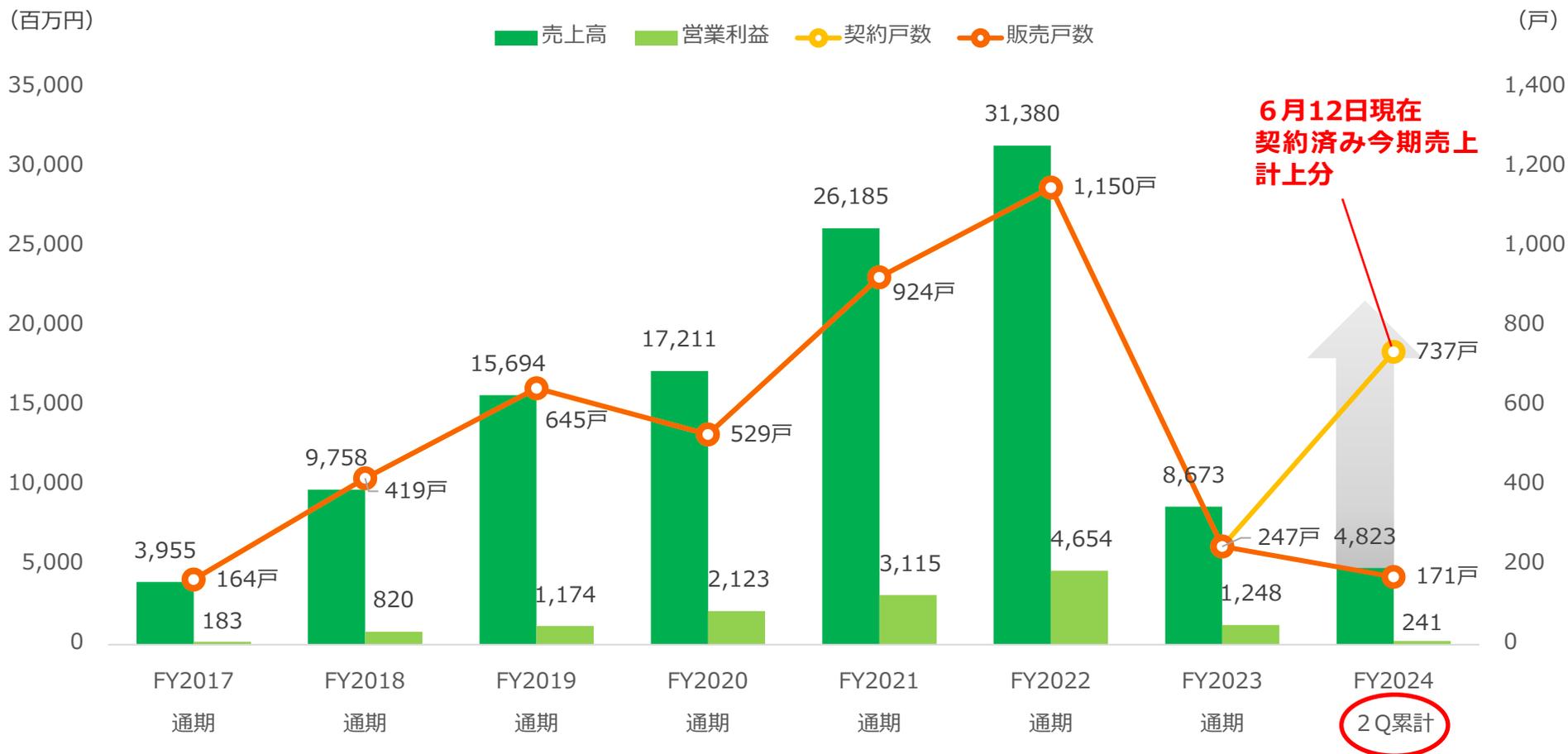
## 経営環境に応じた売上バランスを構築し、業容を拡大



# ホールセール

# 売上高・営業利益推移

売上計上は下期に偏重し、過去最高収益を見込む



6月12日現在  
契約済み今期売上  
計上分

2Q累計

## 今期の施策

### 前期まで

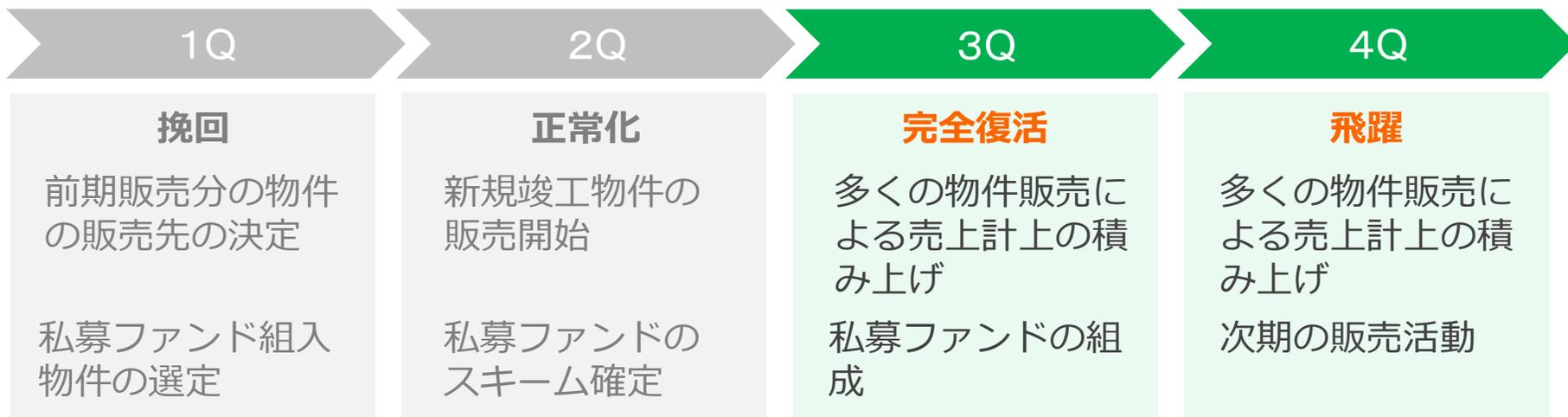
コンペによって、販売先を選  
定し、複数棟（バルク）販売  
  
数百億円規模で購入可能な法  
人に限られていた



### 今期

1棟単位で収益面を考慮し、  
売り急がず販売先を決定  
  
1棟単位では、より多くの法  
人から需要がある

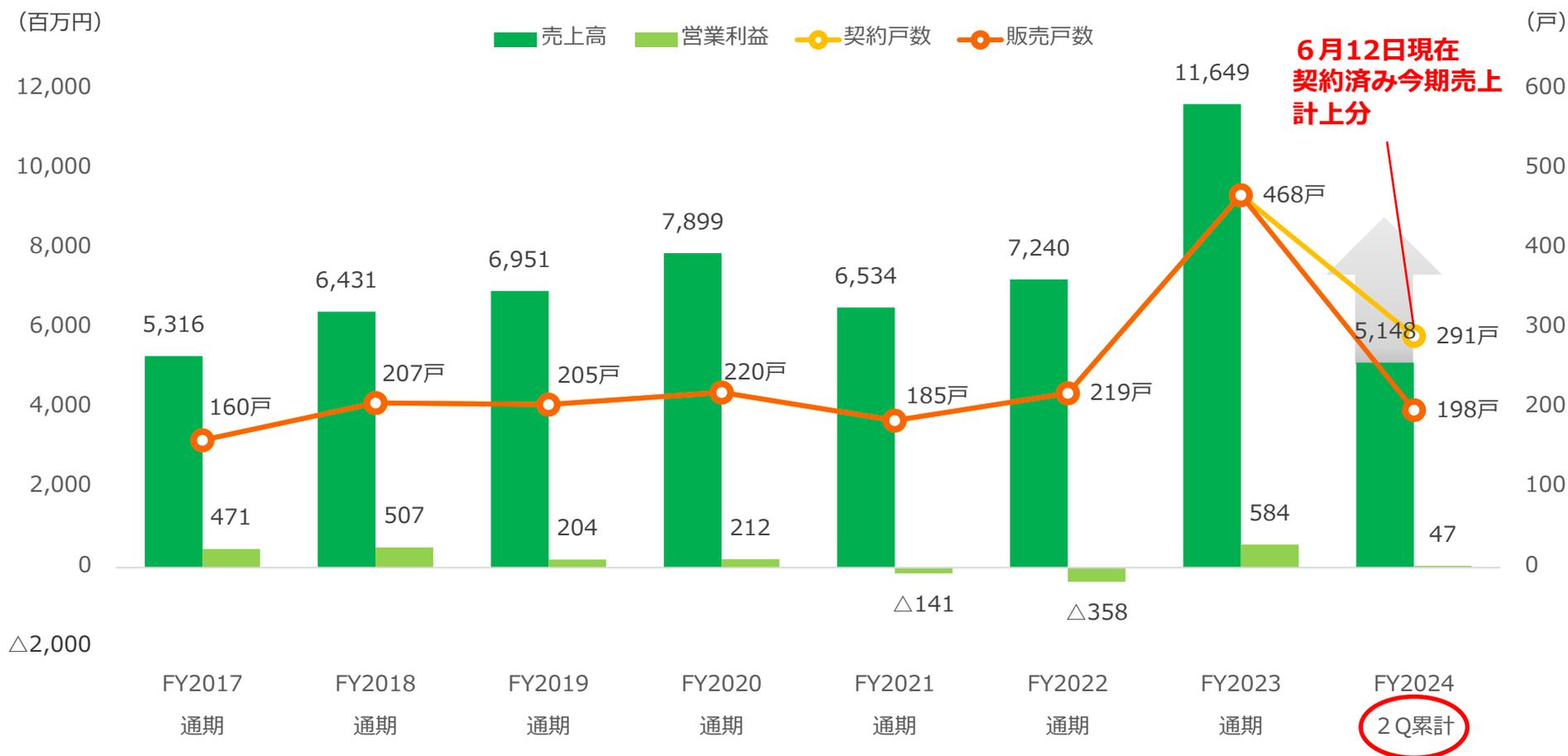
### 今期の四半期ごとの施策



# リテールセールス

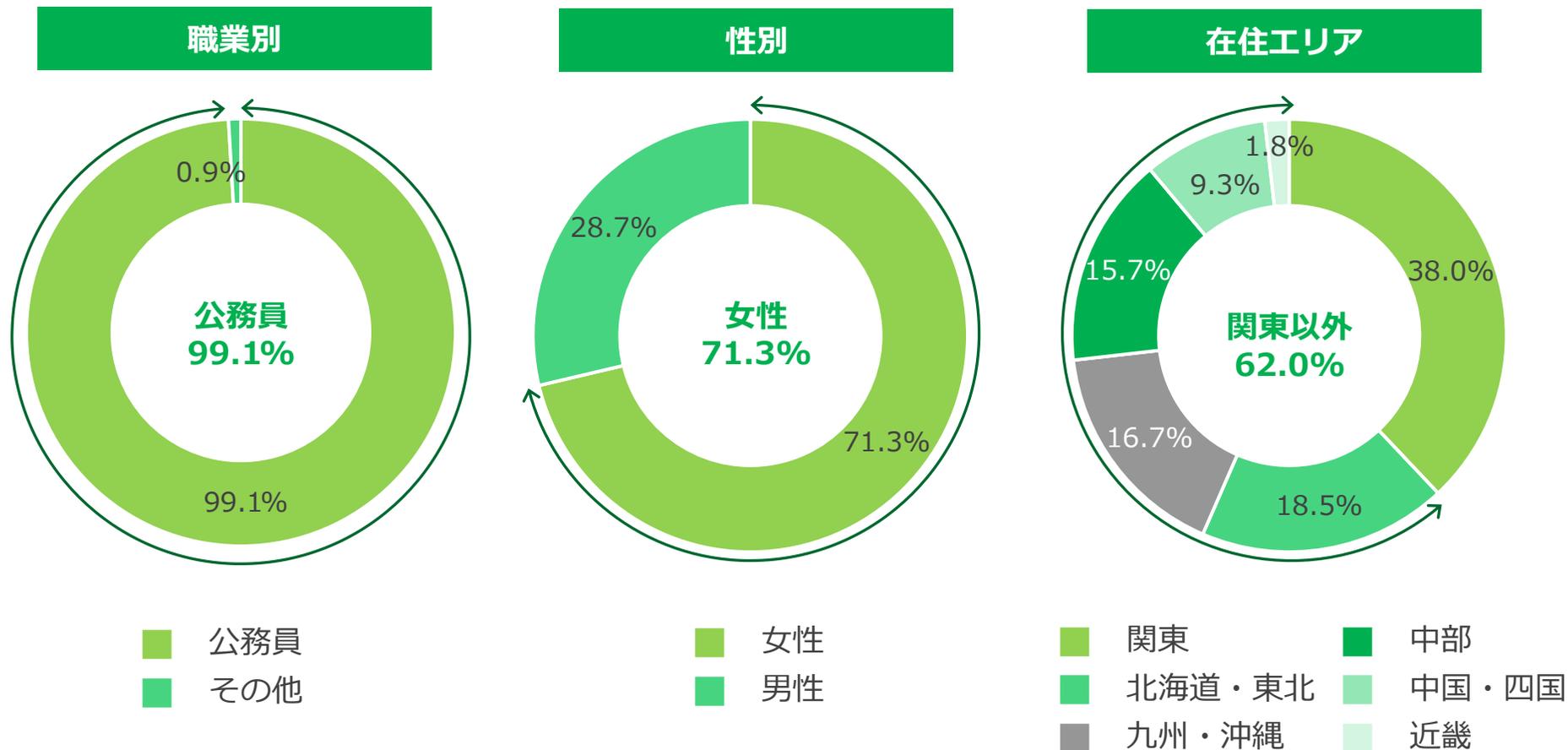
## 売上高・営業利益推移

コロナ禍を経て、販売戸数は増加し、増収増益



## 施策

### 日本全国・公務員・女性を中心として販路拡大

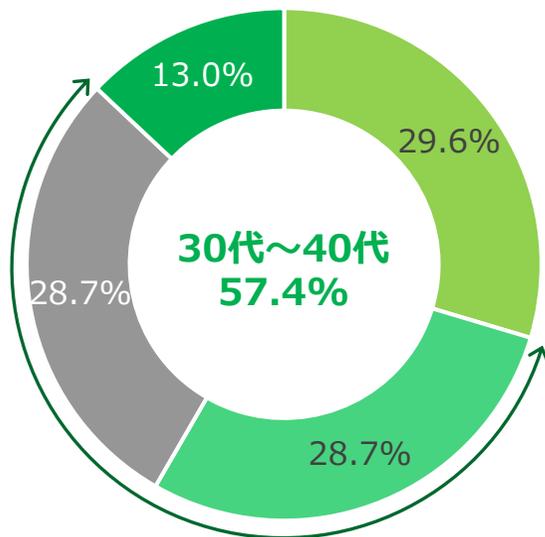


※FY2024 2Q実績

## 施策

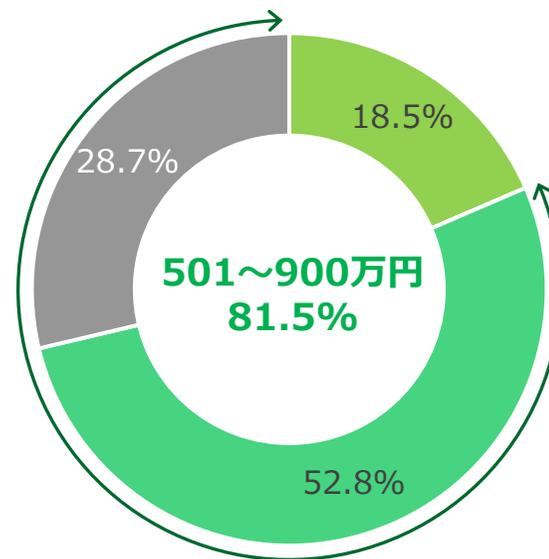
### 30代～40代の安定所得層に向けた提案を強化

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別



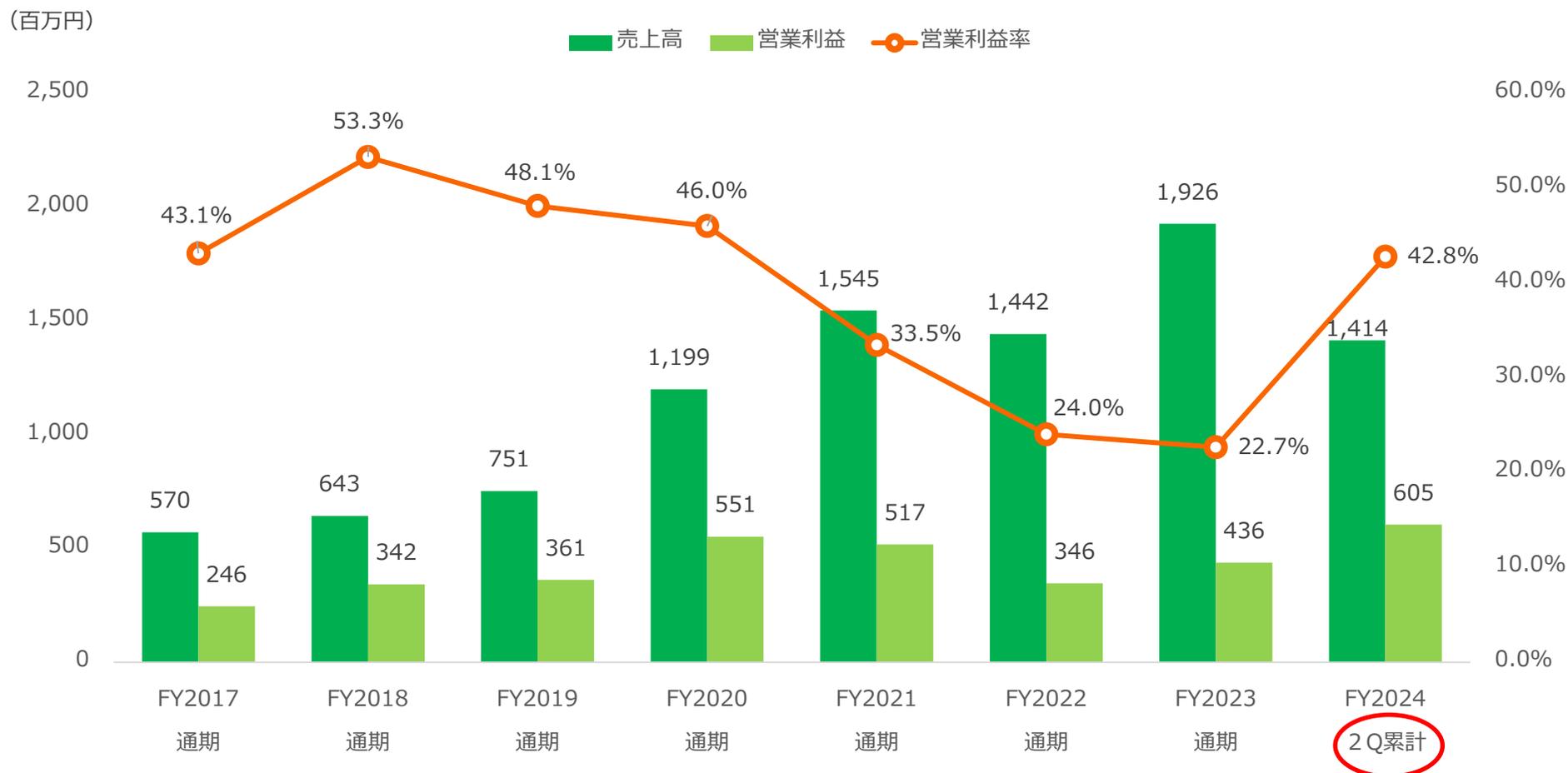
- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

※FY2024 2Q実績

# リアルエステート マネジメント

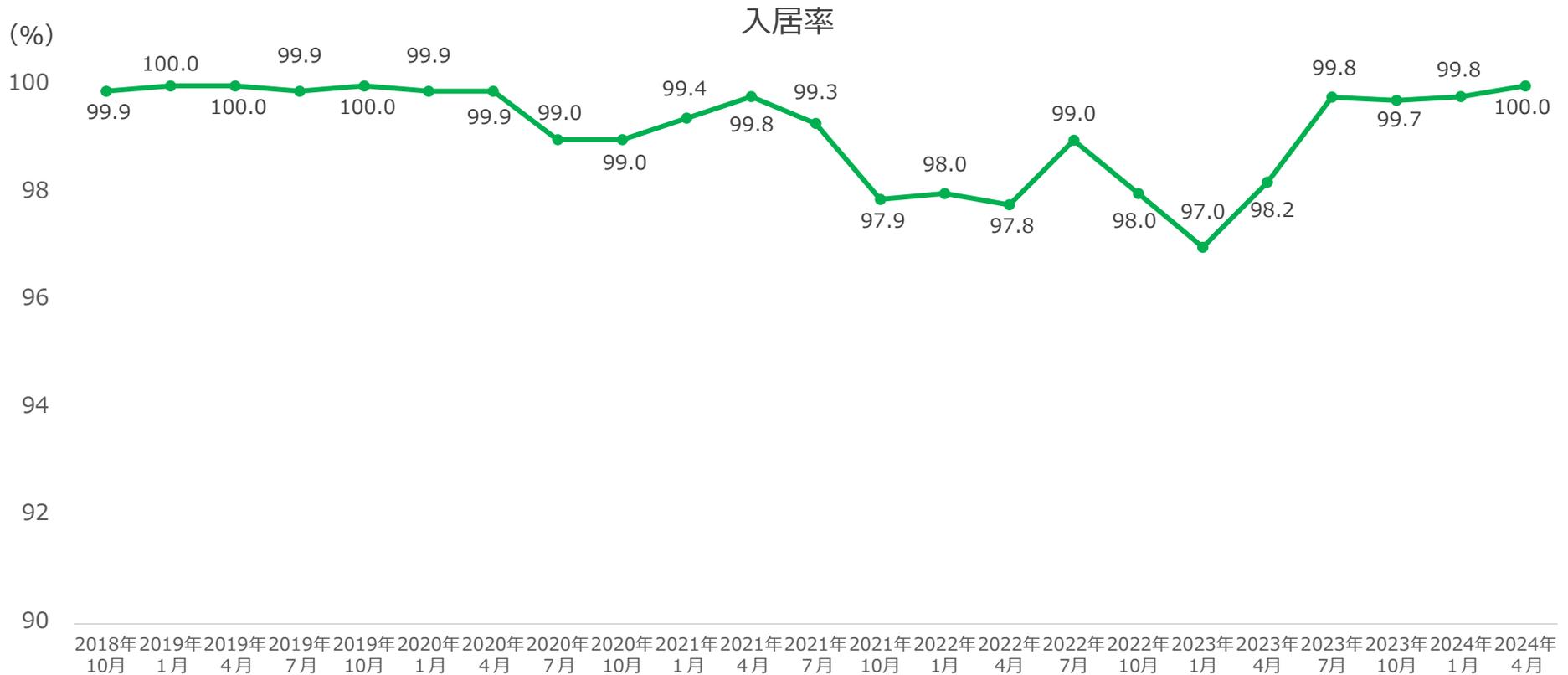
## 売上高・営業利益推移

販売用不動産の増加に連動し、家賃収入が利益率に大きく影響



## 施策

直近3ヶ月では入居率100%  
「GENOVIA」の立地や仕様が企業の社宅として評価



※月末時点の実績

## 施策

### 賃貸管理

マンションの入居者管理等を含むオーナーのマンション経営サポート

高入居率による物件販売の促進

### 建物管理

マンションの維持・管理

メンテナンスによるマンションの資産価値を維持

### 家賃債務保証

入居者の保証会社となり、家賃未払いの際に立て替え

外国人入居者へのサービスを強化

高入居率に伴う未販売住戸の賃料収入の増加

販売物件の増加による管理棟数の増加

入居者を精査し、貸倒引当金の減少

## Ⅲ.FY2024 2Q決算

上期売上計上予定物件は、契約は締結したものの、  
好条件での販売に注力するため、決済時期を柔軟化  
当期中に売上計上予定

| 単位：円                 | FY2023 2 Q | FY2024 2 Q | YoY    |
|----------------------|------------|------------|--------|
| 売上高                  | 10,712百万   | 11,351百万   | 6.0%増  |
| 売上総利益                | 2,866百万    | 2,429百万    | 15.3%減 |
| 販売費及び<br>一般管理費       | 1,583百万    | 1,559百万    | 1.6%減  |
| 営業利益                 | 1,282百万    | 869百万      | 32.2%減 |
| 経常利益                 | 1,192百万    | 588百万      | 50.6%減 |
| 親会社株主に帰属<br>する四半期純利益 | 781百万      | 358百万      | 54.1%減 |

→ 前期からの  
23棟1,190戸の内、  
売上高**77**億円計上

## 今後の販売物件に係る前渡金が増加

| 単位：円     | FY2023 | FY2024 2Q | 増減額    |
|----------|--------|-----------|--------|
| 流動資産     | 530.0億 | 495.7億    | △34.2億 |
| 現預金      | 80.6億  | 65.8億     | △14.7億 |
| 前渡金      | 12.3億  | 22.3億     | 10.0億  |
| 棚卸資産     | 415.7億 | 387.9億    | △27.7億 |
| 固定資産     | 4.9億   | 4.7億      | △0.1億  |
| 資産合計     | 534.9億 | 500.4億    | △34.4億 |
| 負債       | 418.8億 | 390.7億    | △28.1億 |
| 有利子負債    | 403.8億 | 373.4億    | △30.3億 |
| 純資産      | 116.0億 | 109.7億    | △6.3億  |
| 負債・純資産合計 | 534.9億 | 500.4億    | △34.4億 |
| 自己資本比率   | 21.7%  | 21.9%     | 0.2pt  |
| 有利子負債依存度 | 75.5%  | 74.6%     | △0.9pt |

➡ **前渡金**  
仕入契約等の手付金の支払いによる増加

➡ **純資産**  
配当の支払いによる減少

## IV.業績推移及び中長期成長



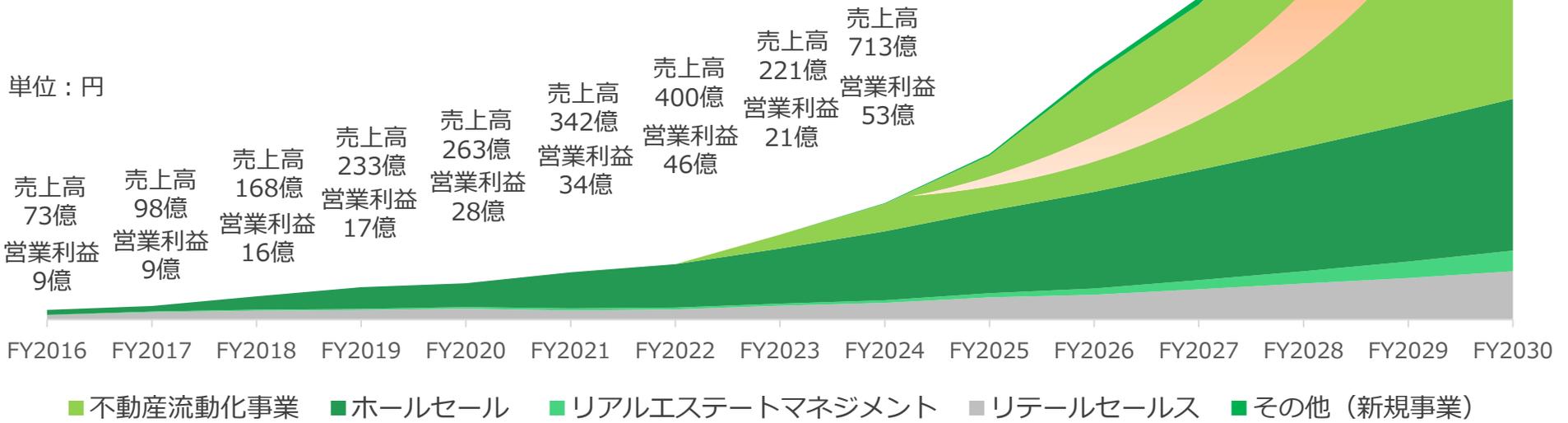
## FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

### CAGR(年平均成長率) 40%超

売上高  
6,000億円  
営業利益  
600億円

#### ●主な成長ドライバー

REITやファンドへの物件供給による資産規模の拡大



# CAGR (年平均成長率) 32.8%

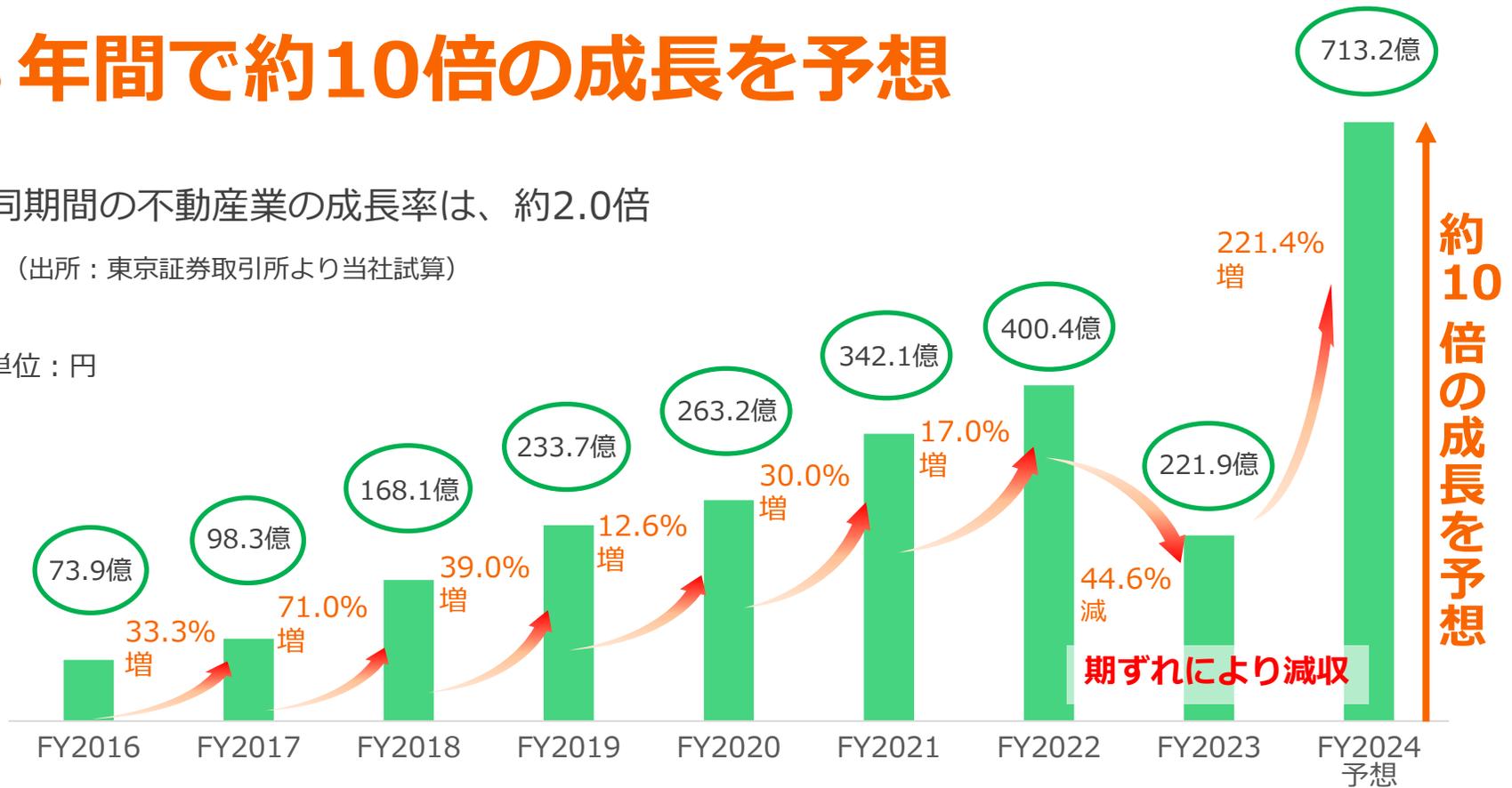
## 売上高推移

### 8年間で約10倍の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約2.0倍

(出所：東京証券取引所より当社試算)

単位：円



※CAGRの計算期間は、FY2016～FY2024予想

# CAGR (年平均成長率) 24.4%

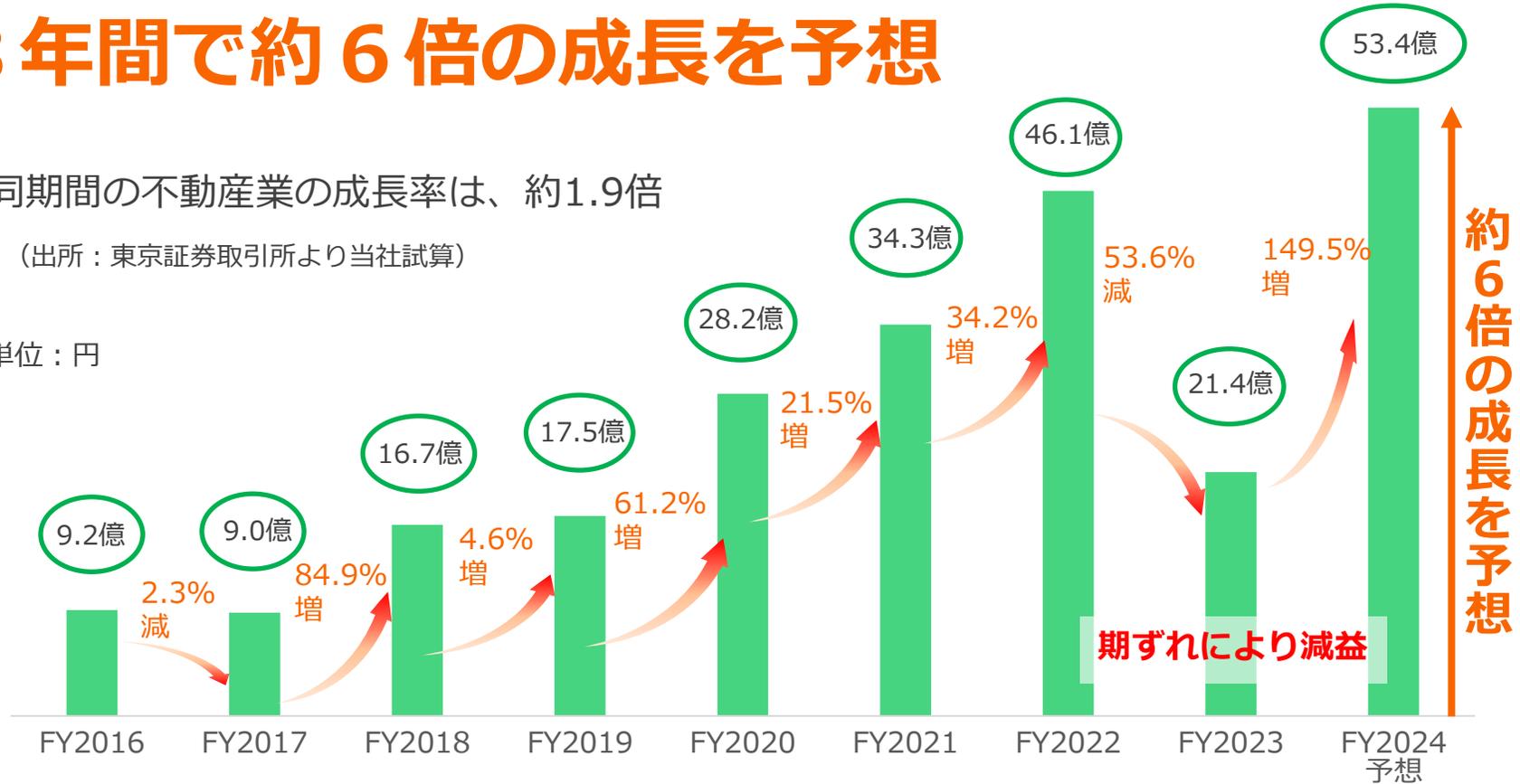
## 営業利益推移

### 8年間で約6倍の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約1.9倍

(出所：東京証券取引所より当社試算)

単位：円



※CAGRの計算期間は、FY2016～FY2024予想

# 仕入範囲を東京23区中心から1都3県へ拡大

大都市圏の人口転入転出数



(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

1都3県の賃貸マンション建築着工戸数

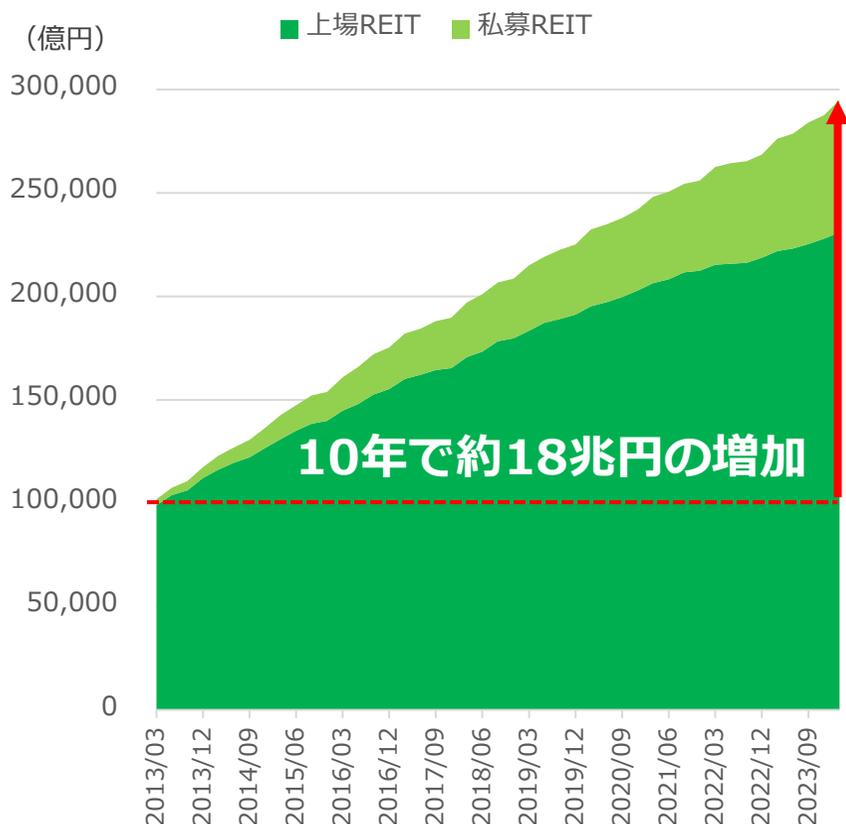


※鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、共同住宅、貸家を対象

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

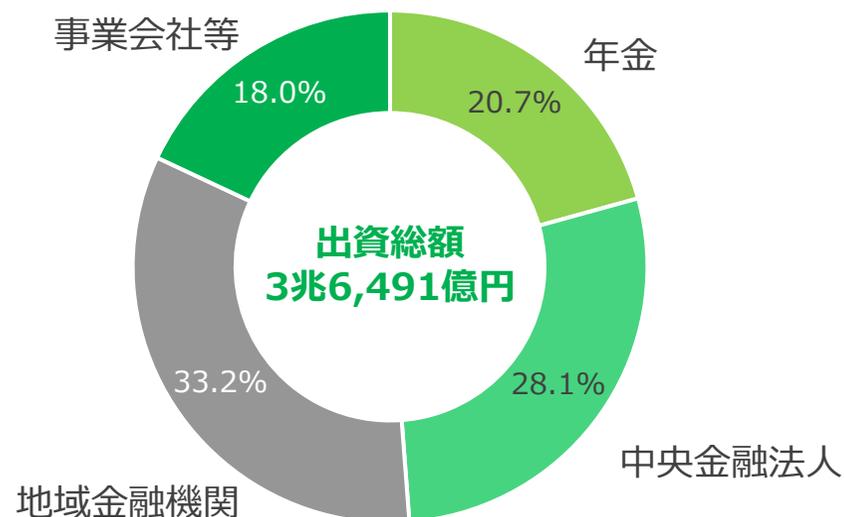
# REITの資産総額は拡大を続ける

## REITの資産総額の推移



## 私募REITの出資総額及び投資家分布状況

2024年3月末基準

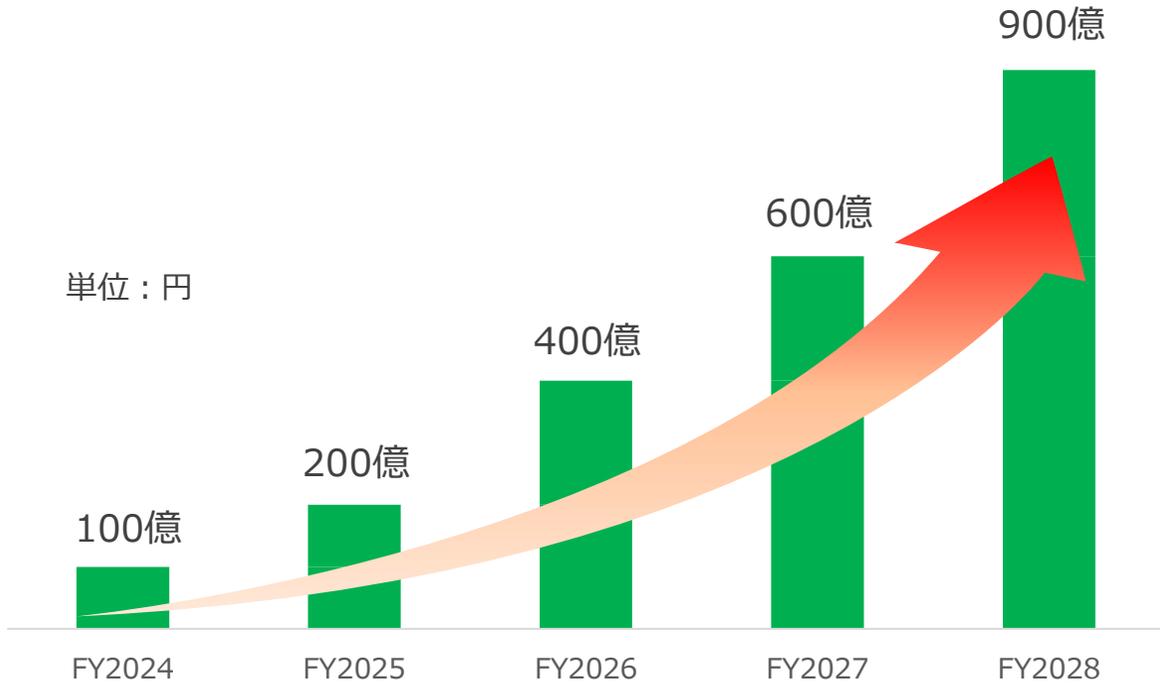


安定性から投資先の1つに選ばれ  
出資総額も年々増加

(出所) 一般社団法人不動産証券化協会「ARESマンスリーレポート」及び「私募リート・クォーターリー」より当社作成

## 100億円規模で運用を開始 その後運用資産を拡大

### 今後の私募ファンド・私募REIT運用資産残高の推移目標



毎期私募ファンドを組成し、私募REIT開始に向けてAUMを拡大。  
創業以来当社が取り扱っている東京23区を中心とした、1都3県のマンションを資産に組み入れ運用を行う。  
組成・運用実績を積むことで、安定的にAUMの拡大が可能。

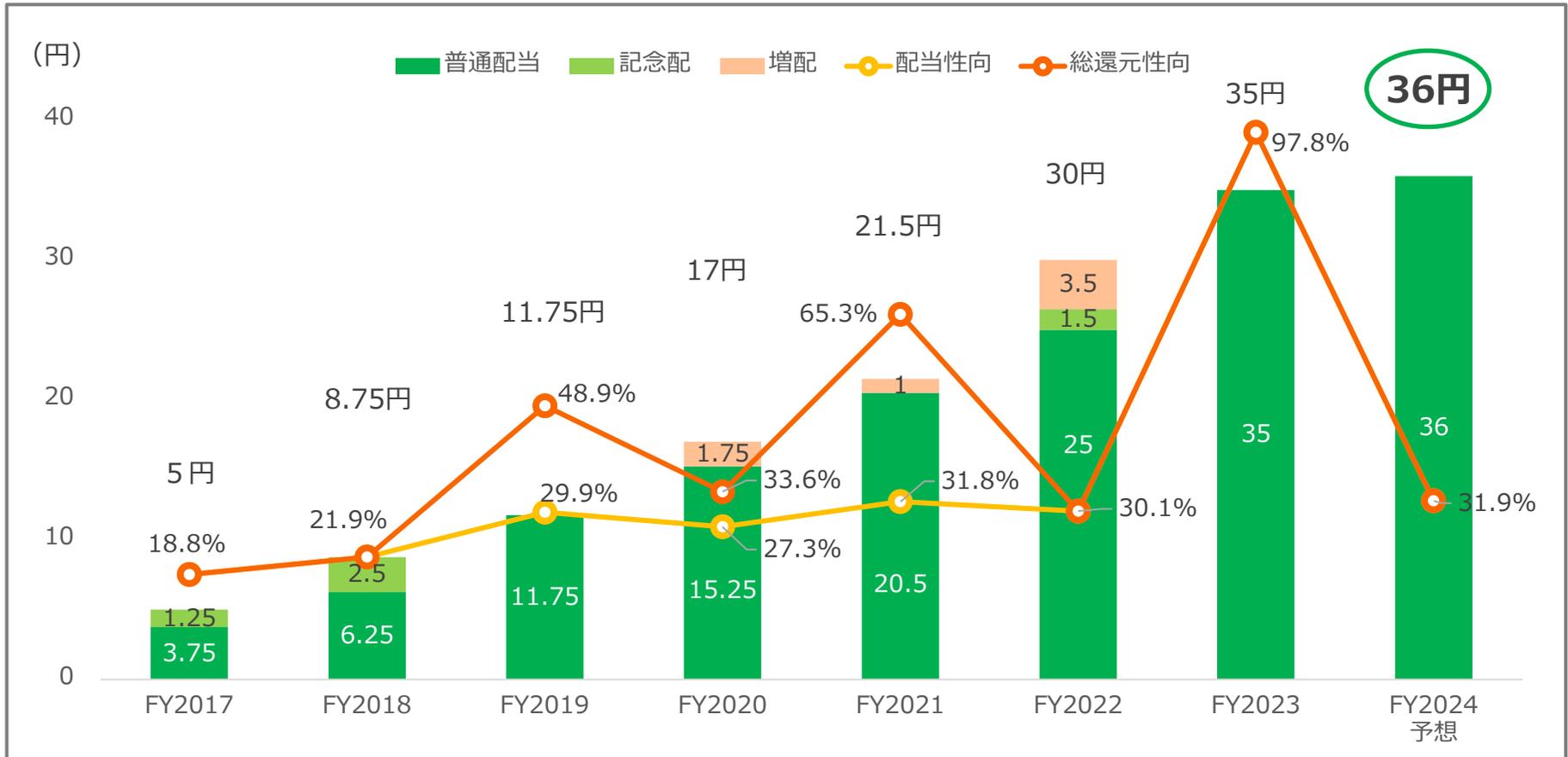
グッドコムアセット投資顧問のAMフィーが安定的なストック収入として当社グループの業績に寄与。

※AUM : Assets Under Managementの略で、運用資産残高を示す

※AM : Asset Managementの略で、運用資産の管理を示す

## V. 投資指標

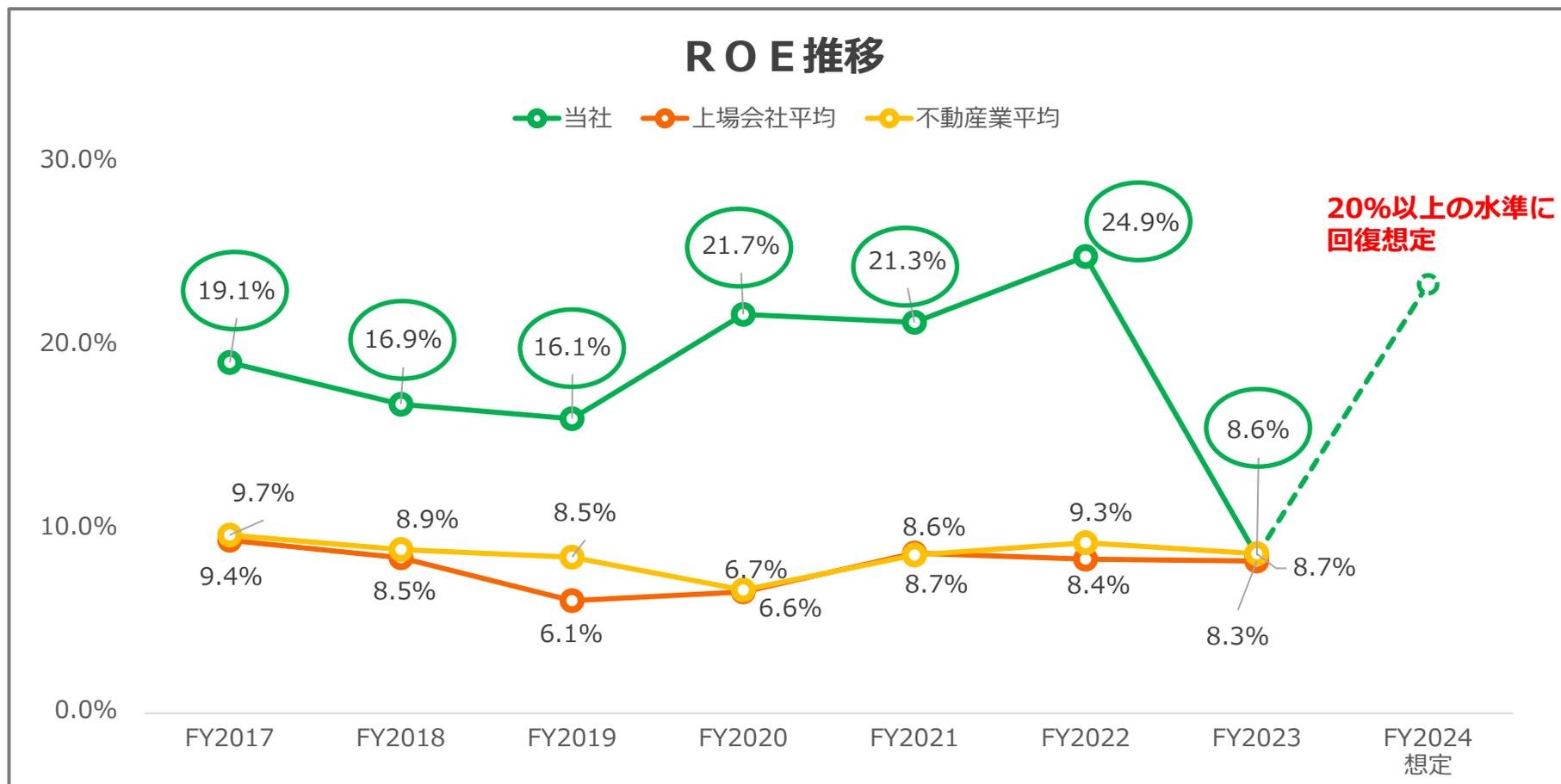
## 上場来 7 期連続の増配、配当は 7 年で 7 倍 配当性向30%を基準に毎期配当、過去において減配なし



FY2019、FY2020、FY2021は、**3期連続**で**自己株式取得**により、高い総還元性向を実現

※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。

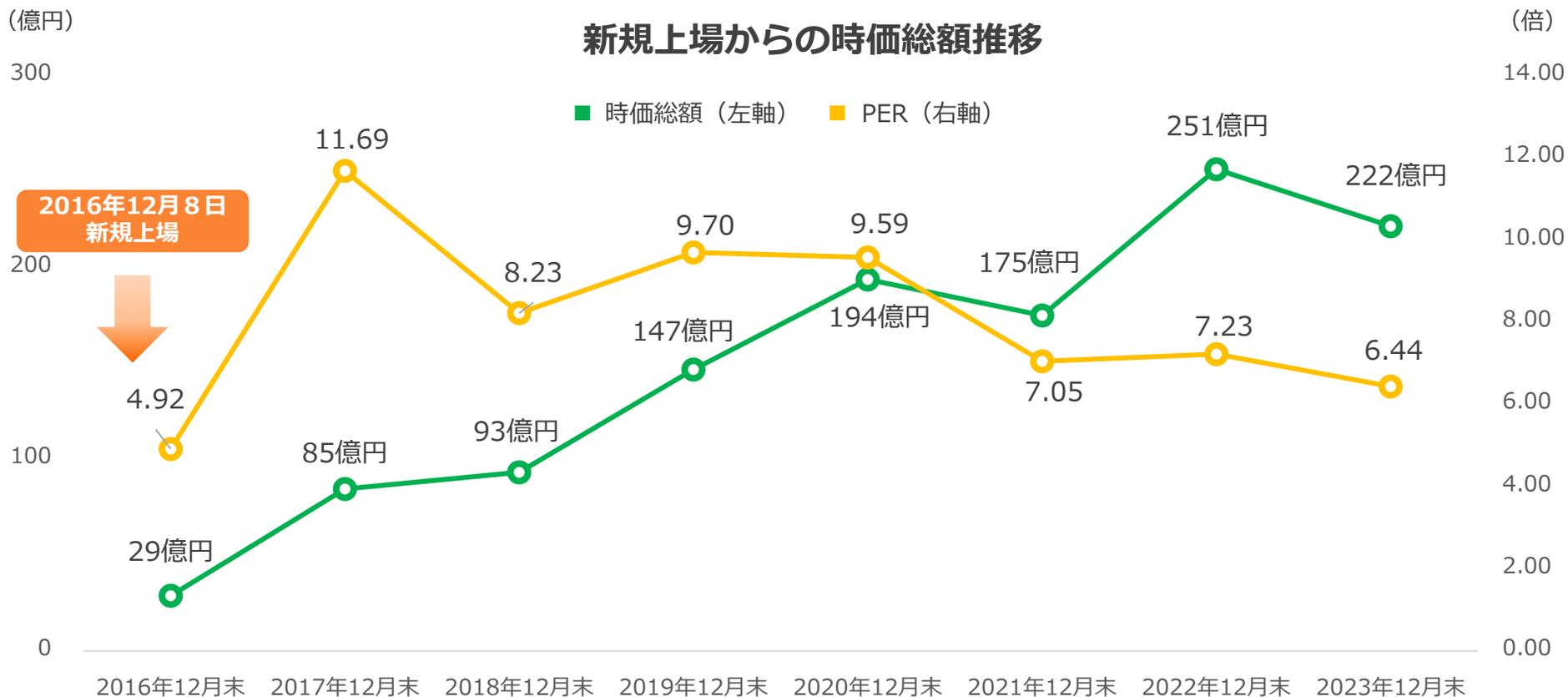
## 業績予想の達成により、20%以上の水準に回復想定



※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、FY2023は3月決算会社のみ対象

# 時価総額は約8倍に成長



2016年12月8日  
新規上場

2017年5月  
株式分割

2017年9月  
増配

2017年11月  
株式分割

2018年4月  
増配

2020年11月  
株式分割・増配

2021年10月  
増配

2022年11月  
株式分割・増配

※PER：各12月末日の株価÷予想1株利益  
※時価総額：各12月末日の株価×発行済株式数

## VI. 21世紀を代表する不動産会社を創る

## Purpose (パーパス)

**不動産を安心と信頼のできる財産として  
グローバルに提供し、社会に貢献する**

## Vision (ビジョン)

**21世紀を代表する不動産会社を創る**

| ESG                | 具体的な施策                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                            | 関連するSDGs |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                    | FY2023まで                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | FY2024 4月9日現在                                                                                                                                                                              |          |
| <b>E<br/>環境</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 壁面・屋上緑化やLED照明の推進</li> <li>② 災害等で失われた世界各地での森づくり活動として国土緑化推進機構「緑の募金」</li> <li>③ 公益信託経団連自然保護基金が主催する自然環境保全に関するプロジェクトに参画し、同基金への寄付</li> <li>④ ワークフローシステムの導入により、勤怠、稟議、経費精算等のペーパーレス化</li> <li>⑤ クラウドファイルサーバーの利用により、各会議体の資料のペーパーレス化</li> <li>⑥ 営業時のタブレット端末の利用による業務の効率化</li> <li>⑦ 入居者の契約書等の電子化</li> <li>⑧ マイ箸、マイボトル、マイバック持参の呼びかけ、CO2削減社内ポスターの掲示</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 備品等をグリーン商品に切り替え</li> <li>② 契約書の電子化によるペーパーレス化</li> <li>③ ワークフローシステムの導入により、物件パンフレット、社内各種資料等のペーパーレス化</li> </ul>                                      | <br>     |
| <b>S<br/>社会</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 福利厚生の一環として、社内売店の設置</li> <li>② 従業員エンゲージメントの向上を目的として、社員持株会における月額拠出金に対し15%の奨励金を支給</li> <li>③ SDGs私募債の発行</li> <li>④ 健康経営の取組みとして、定期健康診断の二次検診受診者に対する受診促進を目的に受診費用負担の軽減</li> <li>⑤ ベースアップ及び給与水準の引上げを実施（上昇率約4%）</li> <li>⑥ 勤続年数に基づき付与されるリフレッシュ休暇制度の導入</li> <li>⑦ 働きやすい職場環境を実現するため、生理休暇を有給化</li> <li>⑧ SDGsに資する運転・設備資金を目的とした優良企業サステナブルファンドの調達</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 有給休暇の消化率向上</li> <li>② パラリンアートへの協賛による障がいのある方への支援</li> <li>③ 様々な理由で退職された方々の社外で培ったスキル等を活かすため、カムバック制度の導入</li> <li>④ 従業員等の安全配慮のため、社内にAEDを設置</li> </ul> | <br>     |
| <b>G<br/>ガバナンス</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 取締役会の実効性評価・分析の開示</li> <li>② 取締役6名の内3名、社外取締役</li> <li>③ 監査役3名全員、社外監査役</li> <li>④ 全役員9名の内1名、女性役員</li> <li>⑤ 外部弁護士を社外窓口とした内部通報制度の運用</li> <li>⑥ 各部署の責任者等を参加メンバーとしたサステナ実務委員会<br/>(2022年10月期：6回開催、2023年10月期：5回開催、2024年10月期第2四半期：2回)</li> <li>⑦ 常勤役員を参加メンバーとしたサステナビリティ委員会<br/>(2022年10月期：4回開催、2023年10月期：5回開催、2024年10月期第2四半期：2回)</li> </ul>              |                                                                                                                                                                                            |          |

## 人 的 資 本 を 重 視

### 多様性の確保と従業員エンゲージメントの向上を図る

|           | FY2020 | FY2021 | FY2022 | FY2023 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 従業員数      | 129 名  | 146 名  | 172 名  | 197 名  |
| 女性の割合     | 34.9 % | 34.2 % | 35.5 % | 34.0 % |
| 中途採用者の割合  | 48.8 % | 45.9 % | 45.3 % | 45.7 % |
| 女性管理職比率   | 12.9 % | 9.4 %  | 17.4 % | 14.8 % |
| 中途採用管理職比率 | 67.7 % | 59.4 % | 69.6 % | 68.5 % |
| 有給休暇取得率   | 66.0 % | 62.2 % | 67.2 % | 68.5 % |
| 女性役員比率    | 11.1 % | 12.5 % | 22.2 % | 22.2 % |

※上記の各指標は、期末時点の数値であります。

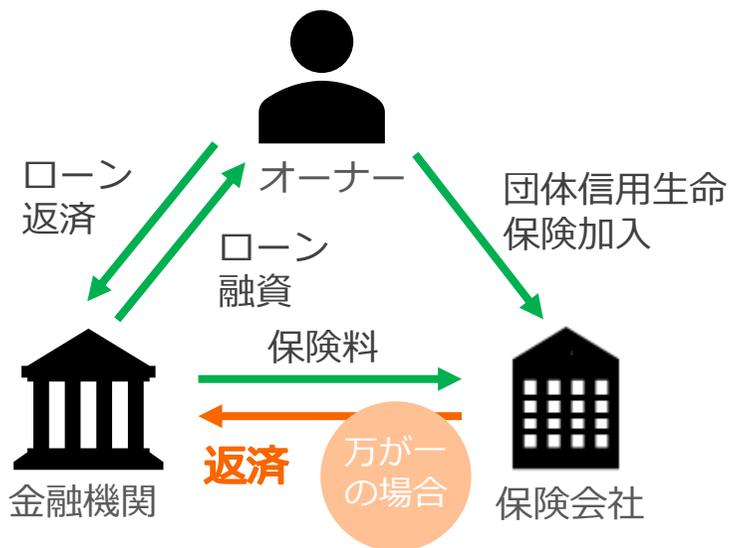
※有給休暇取得率の集計期間は、各年度の11月から翌10月までであります。

---

# Appendix

---

## 生命保険の代わりとして購入



- ・ 物件購入時に金融機関から借入を行うことで、団体信用生命保険に加入
- ・ **死亡**や**高度障害**等、万が一の場合に**残りのローンが全額弁済**される
- ・ 残された家族は、財産としてそのまま安定収入を得ることも、売却で一定の収入を得ることも可能

### 金融機関の団体信用生命保険の給付例

#### 【例1】

**がん、脳卒中、急性心筋梗塞、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎（8大疾病）**で就業不能となり、1年以上経過した場合

#### 【例2】

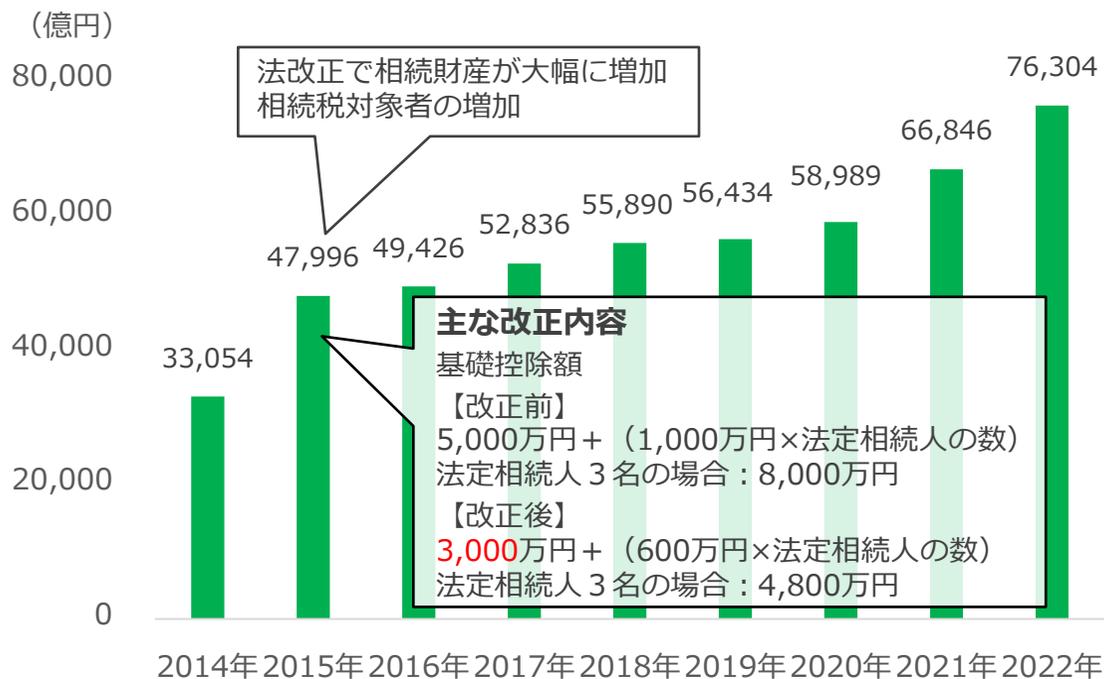
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

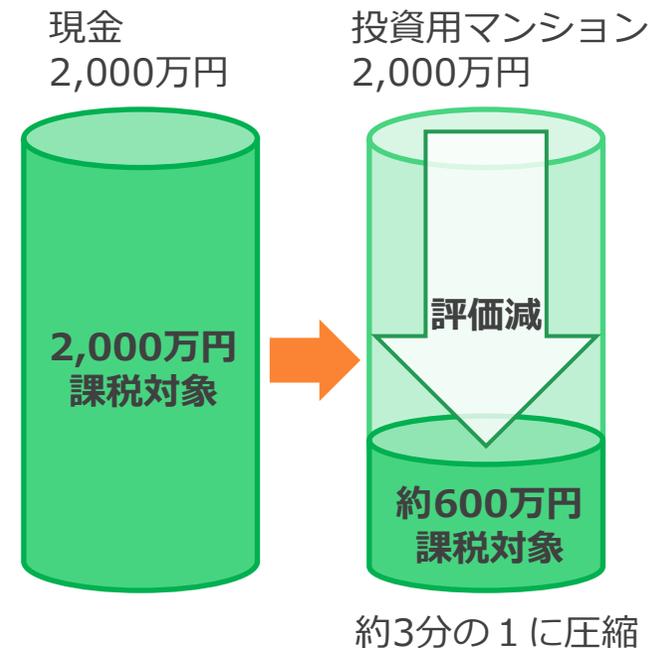
## 相続税評価額の圧縮を目的として購入

現金・預貯金等の相続財産の推移



(出所) 国税庁より当社作成

〈相続税評価額の例〉



※物件ごとに圧縮比は変動します

相続税の基礎控除額が改正され、相続財産は2015年から大幅に増加。2017年には5兆円を超える。現金を投資用マンションにすることで、約6～7割相続税評価額が圧縮されるため、税金負担が軽くなる。そのため、投資用マンションへの切り替えは今後も増加すると見込まれる。

## 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。

## I R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 I R担当

TEL : 03-5338-0170 E-MAIL : [ir@goodcomasset.co.jp](mailto:ir@goodcomasset.co.jp)

