

2024年12月13日



# 2024年10月期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年10月31日

## 株式会社グッドコムアセット



 JPX-NIKKEI Mid Small

<b>I. エグゼクティブサマリー</b>	<b>P. 3</b>
<b>II. FY2024 決算</b>	<b>P. 5</b>
<b>III. 事業の特徴</b>	<b>P. 9</b>
<b>IV. セグメントの施策</b>	<b>P. 16</b>
<b>V. 業績推移及び中長期成長</b>	<b>P. 29</b>
<b>VI. 不動産ファンド事業について</b>	<b>P. 34</b>
<b>VII. 投資指標</b>	<b>P. 42</b>
<b>VIII. 21世紀を代表する不動産会社を創る</b>	<b>P. 49</b>

## Appendix

※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. エグゼクティブサマリー

## 過去最高の売上高・利益を達成 積極的な株主還元を推進

### FY2024 業績

売上高

597.5億円  
(YoY169.3%増)

営業利益

54.5億円  
(YoY154.6%増)

経常利益

49.3億円  
(YoY176.1%増)

当期純利益

33.2億円  
(YoY222.3%増)

### FY2024 トピックス

- **第1号**及び**第2号**ファンドが組成
- 創業20周年記念配当の実施  
普通配当36円+記念配当**5円**=**41円**
- リアルエステートマネジメントのストック収入が利益に寄与
- 賃料上昇による販売価格の設定によって、リテールセールスが利益に寄与
- ホールセールは、販売方針を変更し、1棟1棟丁寧に販売

### FY2025 トピックス

- トップラインを意識せず、**株主利益を重視**する経営へシフト
- **2~3**案件の不動産ファンドを計画
- 配当方針の変更で株主還元拡大  
配当性向30%から**35%**へ  
株価上昇によるTSRの拡大を重視
- 期末配当金 **45円** (配当性向35%)
- 専門職等の人員を増強し、内製化により強固な組織体制へ

## Ⅱ. FY2024 決算

## 販売戸数は過去最多で、大幅な増収増益を達成 リアルエステートマネジメントのストック収入も利益に大きく貢献

単位：円	FY2023	FY2024	YoY
売上高	221.9億	597.5億	169.3%増
売上総利益	55.6億	88.9億	59.7%増
販売費及び 一般管理費	34.2億	34.4億	0.4%増
営業利益	21.4億	54.5億	154.6%増
経常利益	17.8億	49.3億	176.1%増
親会社株主に帰属 する当期純利益	10.3億	33.2億	222.3%増

**45棟2,035戸の販売**  
(前期は14棟715戸の販売)

## 物件販売が進み、自己資本比率が35%まで回復

単位：円	FY2023	FY2024	増減額
流動資産	530.0億	382.8億	△147.1億
現預金	80.6億	116.6億	36.0億
前渡金	12.3億	14.8億	2.4億
棚卸資産	415.7億	240.9億	△174.7億
固定資産	4.9億	11.7億	6.7億
資産合計	534.9億	394.6億	△140.3億
負債	418.8億	255.2億	△163.6億
有利子負債	403.8億	198.2億	△205.5億
純資産	116.0億	139.3億	23.2億
負債・純資産合計	534.9億	394.6億	△140.3億
自己資本比率	21.7%	35.3%	13.6pt
有利子負債依存度	75.5%	50.2%	△25.2pt

➡ **現預金**  
物件販売により資金回収し、増加

➡ **有利子負債・自己資本比率**  
物件販売により借入金を返済し減少  
自己資本比率は上昇

➡ **有利子負債依存度**  
有利子負債の減少により、依存度は低下

## 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	
前渡金	14.8
販売用不動産	160.6
仕掛販売用不動産	80.3
計	255.7
有利子負債	198.2

約 38 倍

今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

FY2024	
仕入総額(税込)	569.6
販売用不動産	160.6
仕掛販売用不動産	80.3
計	810.6

※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4.1倍程度の物件を確保

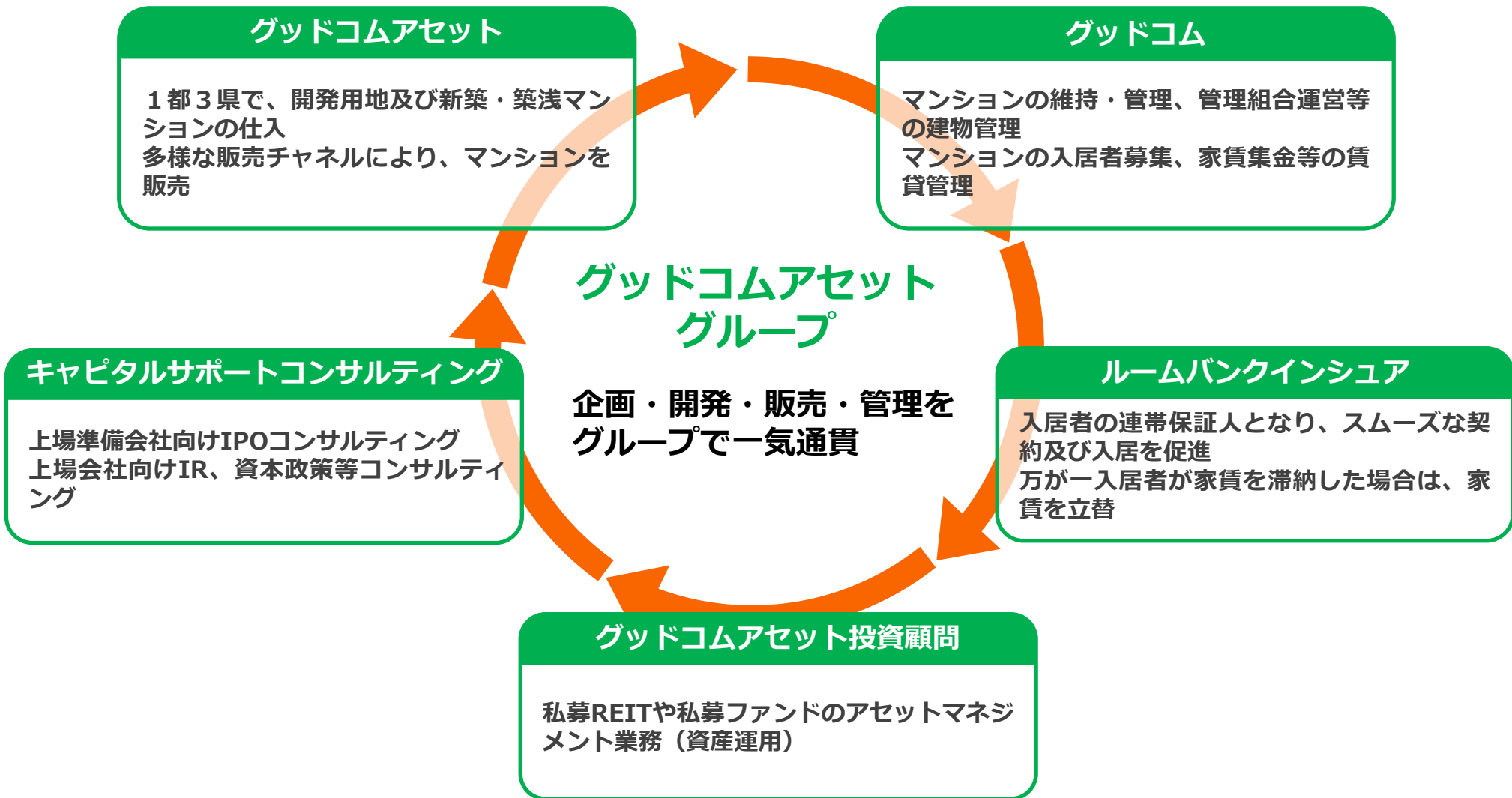
全てを開発物件とすると、  
有利子負債は確保済みの物件と同程度必要

# 810億円相当の物件を確保済



## Ⅲ. 事業の特徴

# 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

資産価値の高い1都3県の物件を数多く仕入れることで、富裕層や機関投資家へ販売

※1棟単位で売り急がず、丁寧に販売

## 不動産ファンド事業

私募ファンドにて物件を投資顧問で運用

→ 数年後には私募REITを開始

※運用資産拡大による手数料（ストック収入）の増加

## リアルエーステートマネジメント

入居者募集等の賃貸管理

建物の維持管理等

入居者の家賃滞納時の保証

※入居率の維持・向上及び家賃債務保証件数の増加のため、新規取引先の拡充強化

多様な販売チャネル  
ストックビジネス  
新規事業

## リテールセールス

国内外の個人投資家へ戸別販売

主要顧客は公務員・女性

※北海道や九州地方へ全国展開し、黒字化を継続

## その他

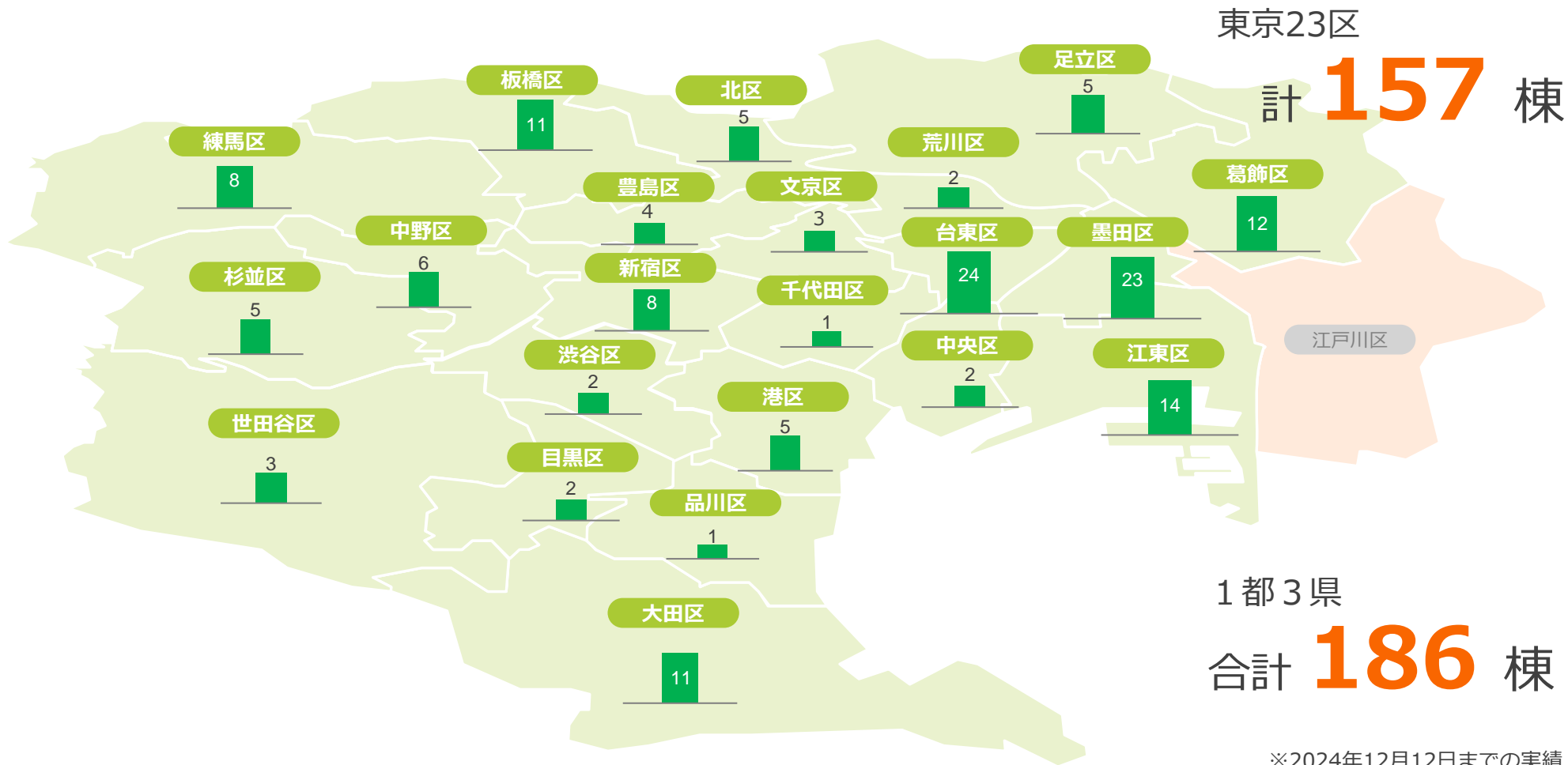
・ Good Com Fund

・ 新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティング

※不動産DXの推進、IPO・IRコンサルティングや出資先の増加

# 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



※2024年12月12日までの実績

No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
1	高円寺	東京都中野区	20戸	—	JR中央本線「高円寺」駅徒歩10分
2	目黒南	東京都目黒区	39戸	—	東急大井町線「大岡山」駅徒歩10分
3	亀戸水神	東京都墨田区	57戸	—	東武亀戸線「東あずま」駅徒歩7分
4	三軒茶屋	東京都世田谷区	50戸	—	東急世田谷線「西太子堂」駅徒歩3分
5	亀戸水神Ⅱ	東京都墨田区	42戸	—	東武亀戸線「東あずま」駅徒歩7分
6	駒込駅	東京都北区	48戸	—	東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩6分
7	駒込駅Ⅱ	東京都文京区	39戸	—	J R 山手線「駒込」駅徒歩7分
8	東向島	東京都墨田区	90戸	—	東武スカイツリーライン「東向島」駅徒歩11分
9	田端Ⅲ	東京都北区	38戸	—	J R 山手線「田端」駅徒歩4分
10	上野Ⅲ	東京都台東区	36戸	—	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩3分
11	板橋東山町	東京都板橋区	47戸	—	東武東上線「ときわ台」駅徒歩11分
12	西高島平Ⅱ	東京都板橋区	39戸	—	都営三田線「西高島平」駅徒歩7分
13	鐘ヶ淵	東京都墨田区	99戸	—	東武伊勢崎線「鐘ヶ淵」駅徒歩3分
14	東向島Ⅲ	東京都墨田区	47戸	—	東武スカイツリーライン「東向島」駅徒歩8分
15	中野島	神奈川県川崎市	148戸	—	J R 南武線「中野島」駅徒歩10分
16	川口元郷	埼玉県川口市	85戸	—	埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅徒歩5分
17	金町	東京都葛飾区	141戸	—	J R 常磐線「金町」駅徒歩9分

No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
18	赤羽	東京都北区	75戸	—	東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩8分
19	浅草VI	東京都台東区	99戸	—	東武伊勢崎線「浅草」駅徒歩15分
20	横浜石川町	神奈川県横浜市	60戸	—	J R 根岸線「石川町」駅徒歩7分
21	平塚	神奈川県平塚市	60戸	—	J R 東海道線「平塚」駅徒歩4分
22	新子安	神奈川県横浜市	98戸	—	J R 京浜東北線「新子安」駅徒歩7分
23	川崎VII	神奈川県川崎市	192戸	—	J R 京浜東北線「川崎」駅徒歩10分
24	(仮称)聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	53戸	2025年2月	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩6分
25	(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
26	(仮称)西川口	埼玉県川口市	55戸	2025年3月	J R 京浜東北線「西川口」駅徒歩9分
27	(仮称)三郷駅前	埼玉県三郷市	67戸	2025年4月	J R 武蔵野線「三郷」駅徒歩2分
28	(仮称)妙典	千葉県市川市	48戸	2025年5月	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分
29	(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
30	(仮称)谷塚	埼玉県草加市	98戸	2025年5月	東武伊勢崎線「谷塚」駅徒歩10分
31	(仮称)大師橋	神奈川県川崎市	47戸	2025年9月	京急大師線「大師橋」駅徒歩7分
32	(仮称)綾瀬III	東京都足立区	34戸	2025年9月	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅徒歩6分
33	(仮称)平塚IV	神奈川県平塚市	115戸	2025年9月	J R 東海道線「平塚」駅徒歩7分
34	(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
35	(仮称)天王台	千葉県我孫子市	194戸	2025年11月	J R 常磐線「天王台」駅徒歩7分
36	(仮称)平塚III	神奈川県平塚市	38戸	2025年11月	J R 東海道線「平塚」駅徒歩8分
37	(仮称)平塚II	神奈川県平塚市	62戸	2025年11月	J R 東海道線「平塚」駅徒歩5分
38	(仮称)西川口	埼玉県川口市	111戸	2025年11月	J R 京浜東北線「西川口」駅徒歩6分
39	(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

No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
40	(仮称)青砥Ⅱ	東京都葛飾区	65戸	2025年12月	京成本線「青砥」 駅徒歩6分
41	(仮称)原木中山Ⅱ	千葉県船橋市	96戸	2026年1月	東京メトロ東西線「原木中山」 駅徒歩4分
42	(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
43	(仮称)港町	神奈川県川崎市	34戸	2026年5月	京急大師線「港町」 駅徒歩10分
44	(仮称)南鳩ヶ谷	埼玉県川口市	127戸	2026年6月	埼玉高速鉄道埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」 駅徒歩2分
45	(仮称)西千葉	千葉県千葉市	118戸	2026年6月	J R 総武線「西千葉」 駅徒歩10分
46	(仮称)西千葉Ⅱ	千葉県千葉市	116戸	2026年6月	J R 総武線「西千葉」 駅徒歩11分
47	(仮称)村上	千葉県八千代市	318戸	2026年8月	東葉高速鉄道東葉高速線「村上」 駅徒歩2分
48	(仮称)青砥Ⅲ	東京都葛飾区	60戸	2026年8月	京成本線「青砥」 駅徒歩7分
49	(仮称)横浜吉野町	神奈川県横浜市	40戸	2026年8月	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」 駅徒歩5分
50	(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
51	(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
52	(仮称)北赤羽	東京都北区	109戸	2027年3月	J R 埼京線「北赤羽」 駅徒歩9分
53	(仮称)北新宿	東京都新宿区	109戸	2027年3月	J R 中央・総武線「大久保」 駅徒歩9分
54	(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

パイプライン 合計 54棟 4,384戸

---

## IV. セグメントの施策

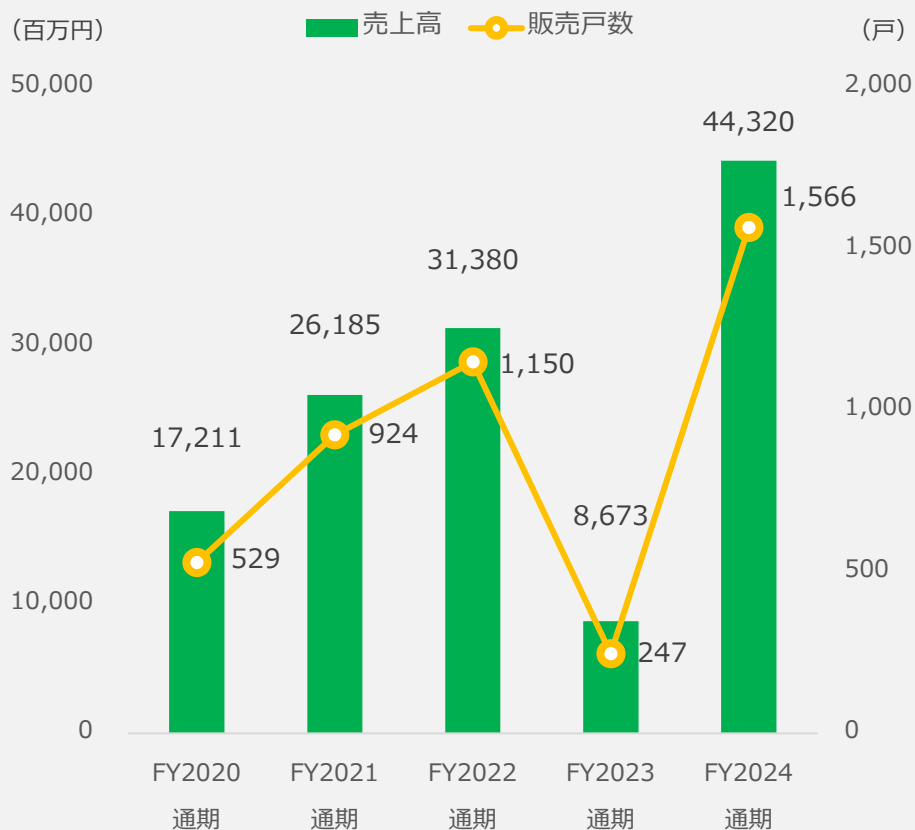
---



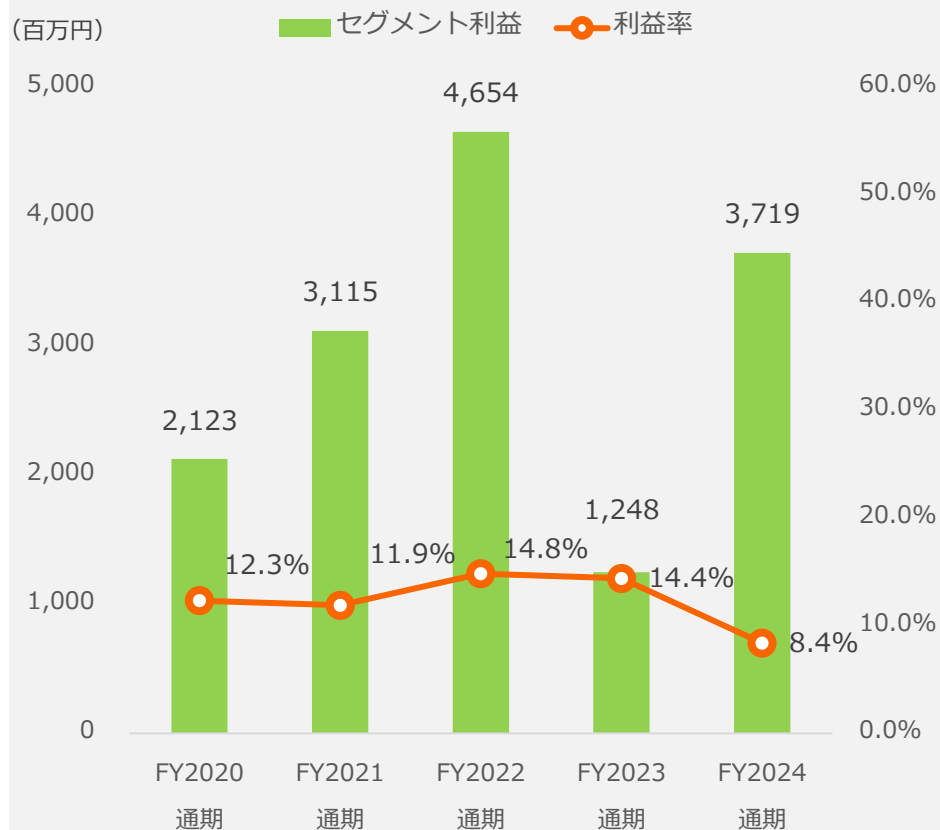
# ホールセール

## 売上高・セグメント利益推移

### 過去最高の売上高・販売戸数を達成



### 将来のストック収入拡大に向け、不動産ファンド事業の利益は最低限



## 施策

## FY2023（前々期）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



## FY2024（前期）

1棟単位で売り急がず、丁寧  
に販売先を決定

不動産ファンド第1号及び第2  
号の組成

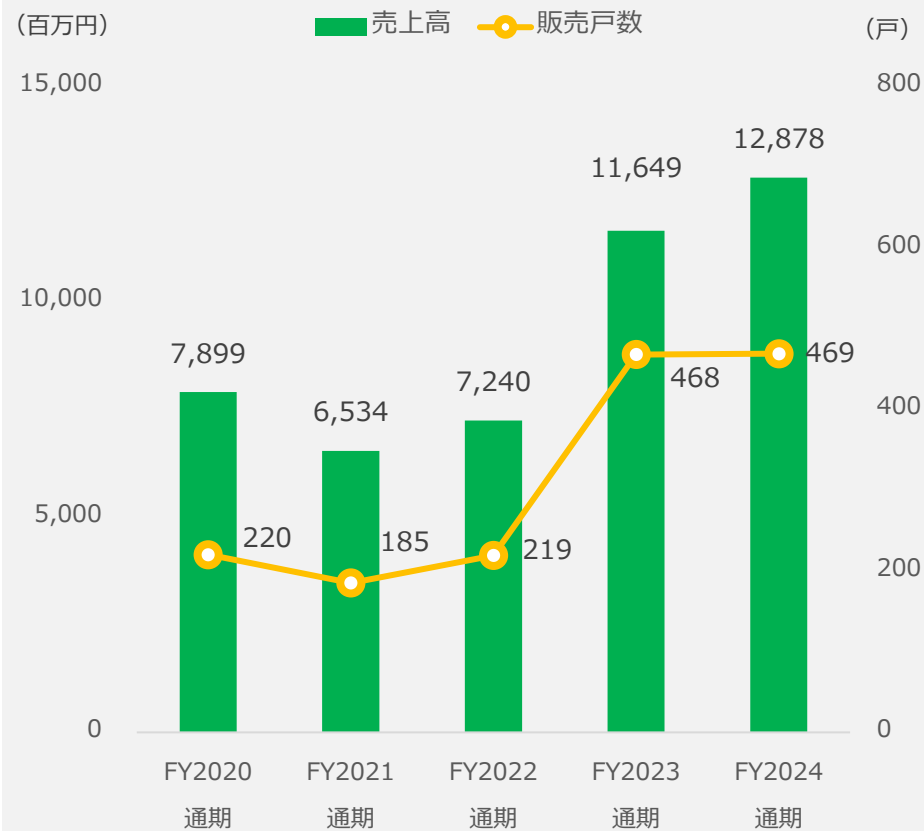
## FY2025（今期）の施策

- 不動産ファンドは、**100億円規模で2～3** 案件を計画
- 前期に引き続き、1棟単位で売り急がず、**丁寧に**販売先を決定
- **専門職等の人員を増強**し、特定の者への依存を軽減
- 若手社員の育成や組織体制の見直しにより、さらなる**組織力の強化**
- **完全週休二日制**の導入により、モチベーションの向上、業務効率化を推進

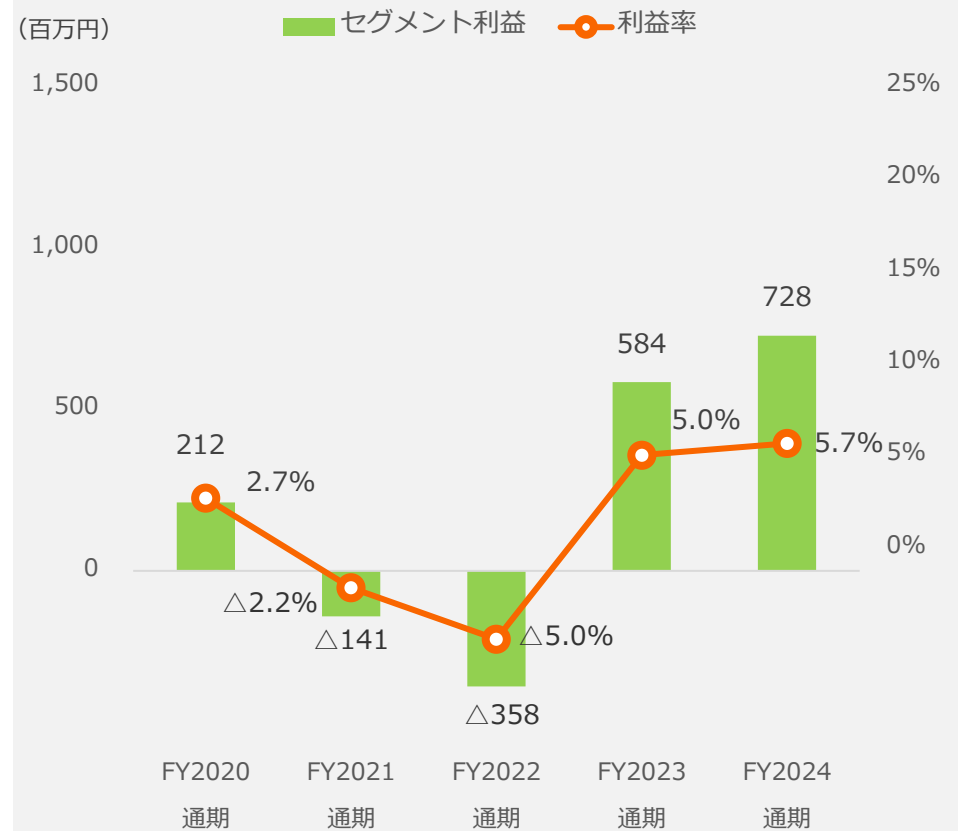
# リテールセールス

## 売上高・セグメント利益推移

### 過去最高の売上高・販売戸数を達成



### 適正価格での販売により利益を確保



## 施策

### FY2023（前々期）まで

日本全国の方々へ販売を拡大  
営業人員の増加、若手社員の  
育成による組織力の強化



### FY2024（前期）

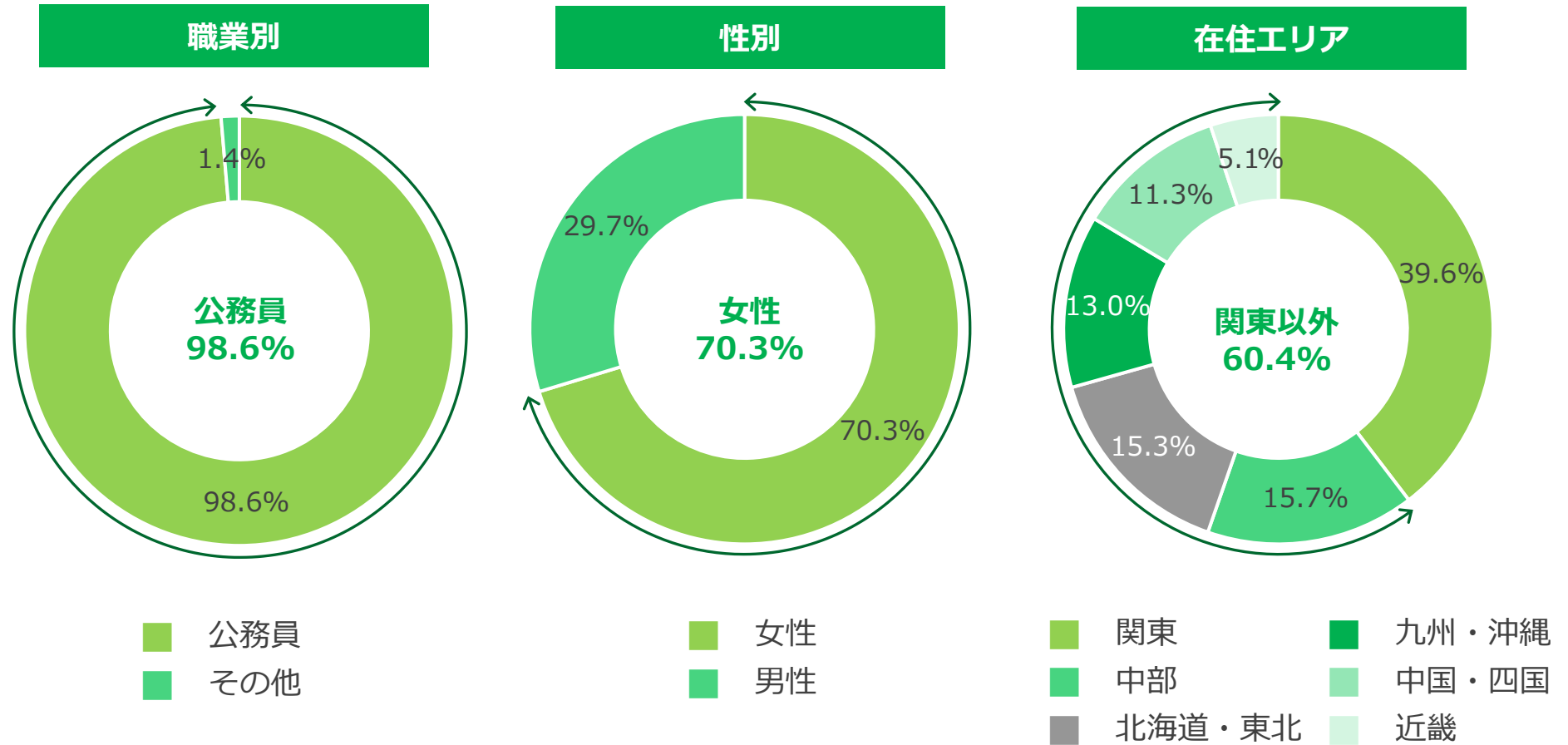
左記に加えて、適正な賃料設  
定による適正価格での販売を  
推進  
ファミリータイプを積極的に  
販売  
新入社員も売上拡大に貢献

### FY2025（今期）の施策

- 引き続き、**日本全国**での販売活動を積極的に実施
- **適正価格での販売**によって利益を確保
- 若手社員の育成や組織体制の見直しにより、さらなる**組織力の強化**
- **ベースアップ**により、モチベーションの向上
- 積極的な採用により、営業人員及び**優秀な人材の確保**

## 施策

### 日本全国・公務員・女性を中心として販路拡大

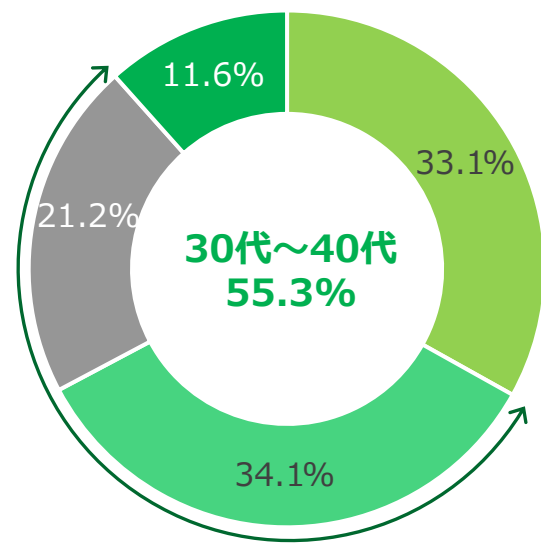


※FY2024 実績

## 施策

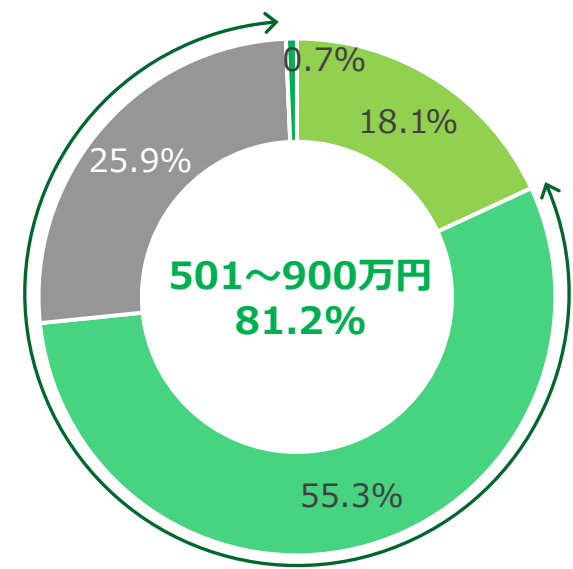
### 30代～40代の安定所得層に向けた提案を強化

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
- 901万円以上

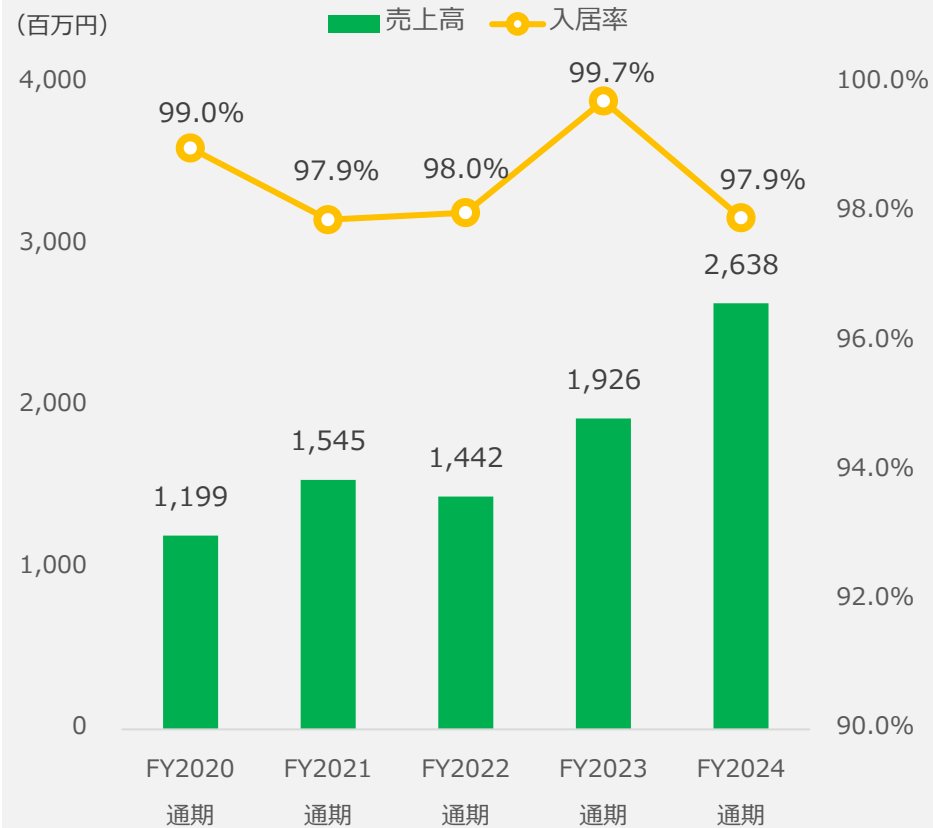
※FY2024 実績



# リアルエステート マネジメント

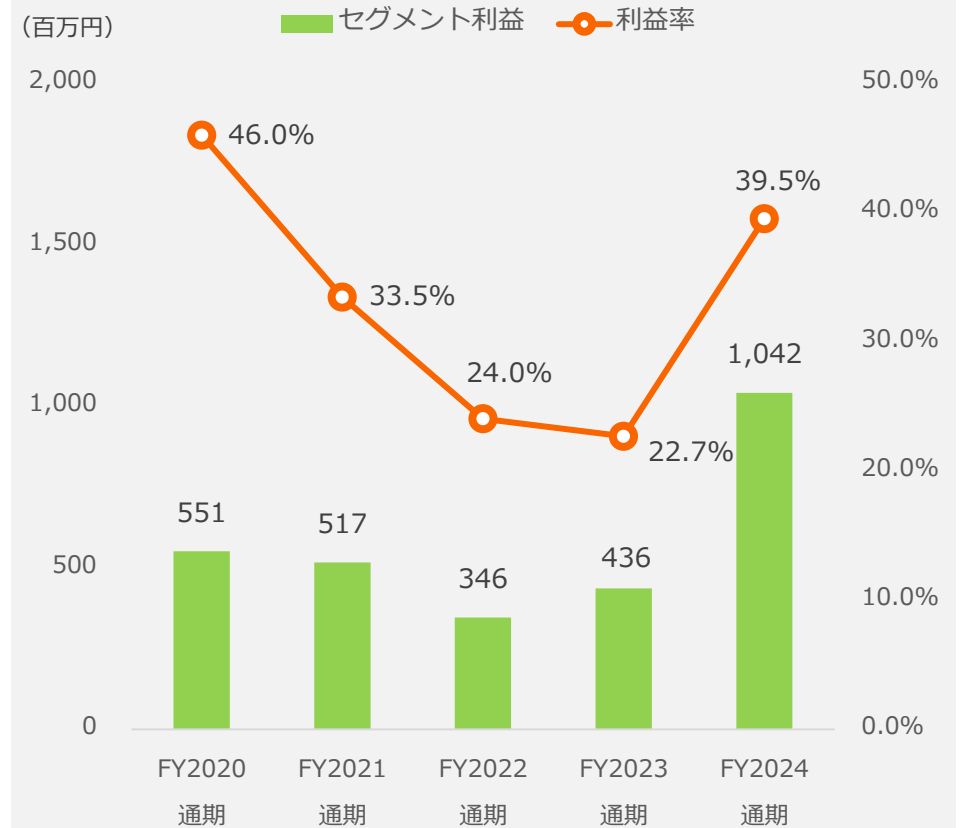
## 売上高・セグメント利益推移

### 過去最高の売上高を達成 入居率も高水準を継続



※入居率は期末時点の実績

### 豊富な物件ラインナップにより、 ストック収入が大きく寄与



## 施策

## FY2023（前々期）まで

社宅での一括賃貸で入居率の向上を図る

入居者の家賃債務保証事業の契約数の増加



## FY2024（前期）

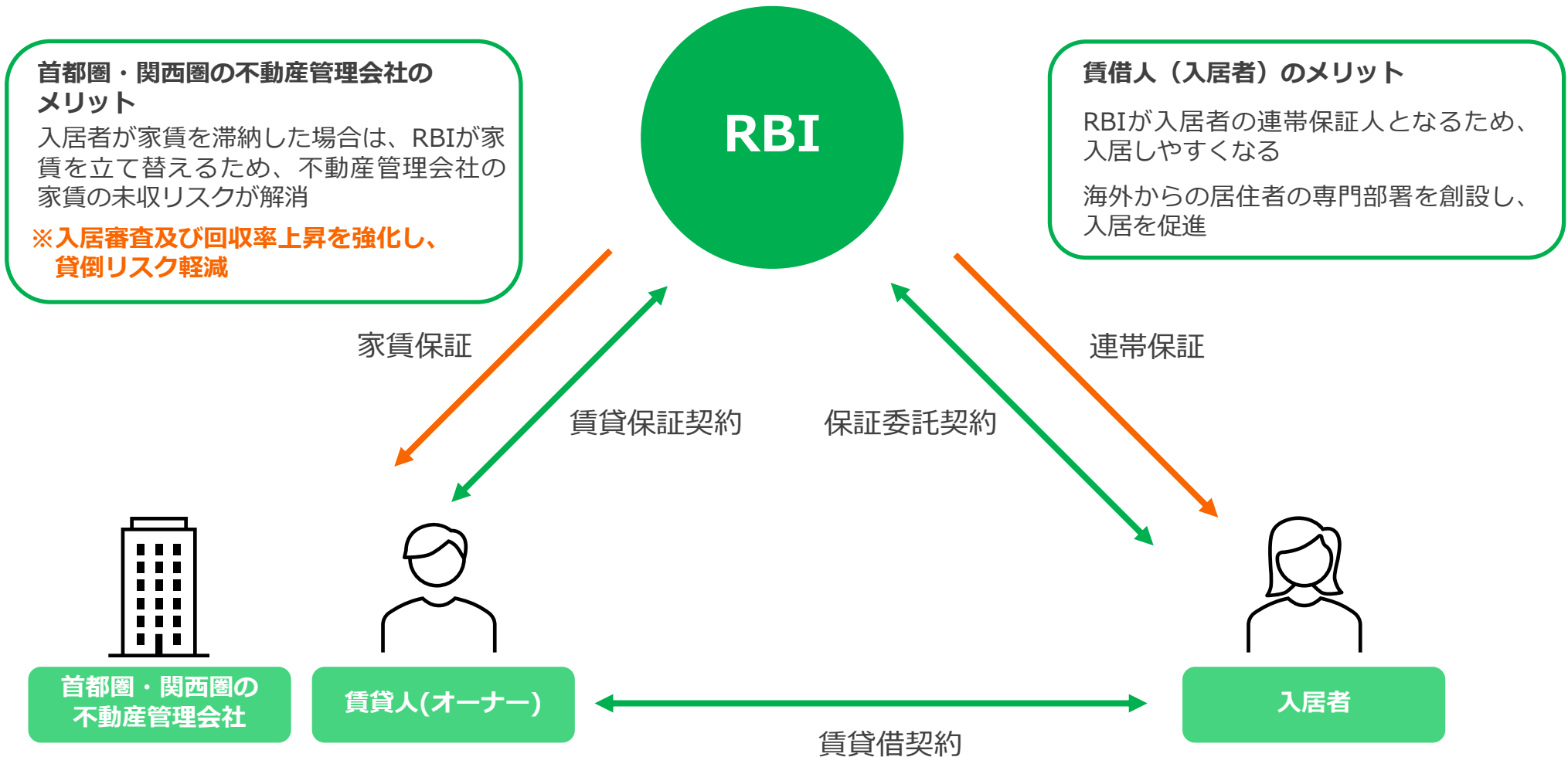
不動産ファンド事業のPM・BM業務の受託

家賃債務保証事業の入居者の精査及び海外の居住者へのサービスを強化

## FY2025（今期）の施策

- 積極的に個人及び法人に営業し、**入居率の向上**を図る
- 不動産ファンド事業のPM・BM業務で**安定的なストック収入**を得る
- 家賃債務保証事業の**入居者精査及び回収率上昇**を強化
- 専門職の積極採用により、さらなる**組織力の向上**
- **完全週休二日制**の導入により、モチベーションの向上、業務効率化を推進

## ルームバンクインシュア（RBI）の家賃債務保証事業とは



## V. 業績推移及び中長期成長

## 創業からFY2024まで

- 売上高の増加率を意識しながら、株主還元の元となる利益を創出
- 特にバルク販売の際は、売上高達成のため、利益の低い物件を販売することもあった
- 好立地の物件でさえも、フロー収入を重視し、売り急ぐことで、ストック収入を手放していた

## FY2025から

- トップラインを意識せず、**株主利益を重視**する経営へシフト（売上高予想は非開示）
- 不動産ファンド事業は、FY2028までに運用残高を1,500億円に積み上げ、**私募REIT**の運用を開始  
当社グループでのAM・PM・BM業務により、販売後も安定的にストック収入を得る
- 積極的な**M&A**による事業の多角化・事業シナジーによる業績拡大を推進
- 業績予想は**保守的**としているが、社内は上振れを目標とする

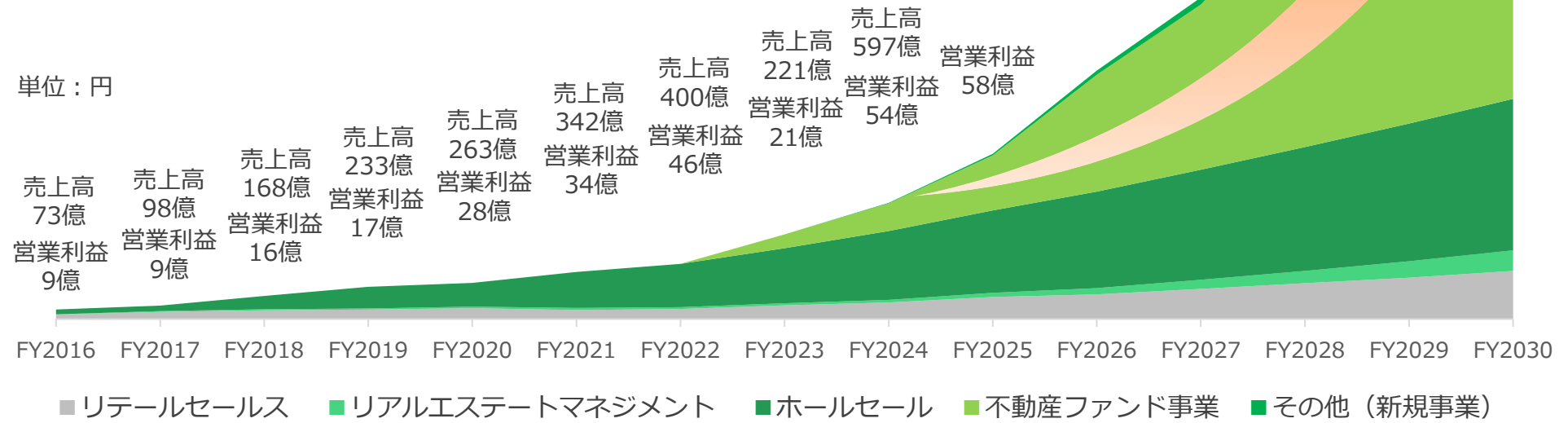
## FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

### 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



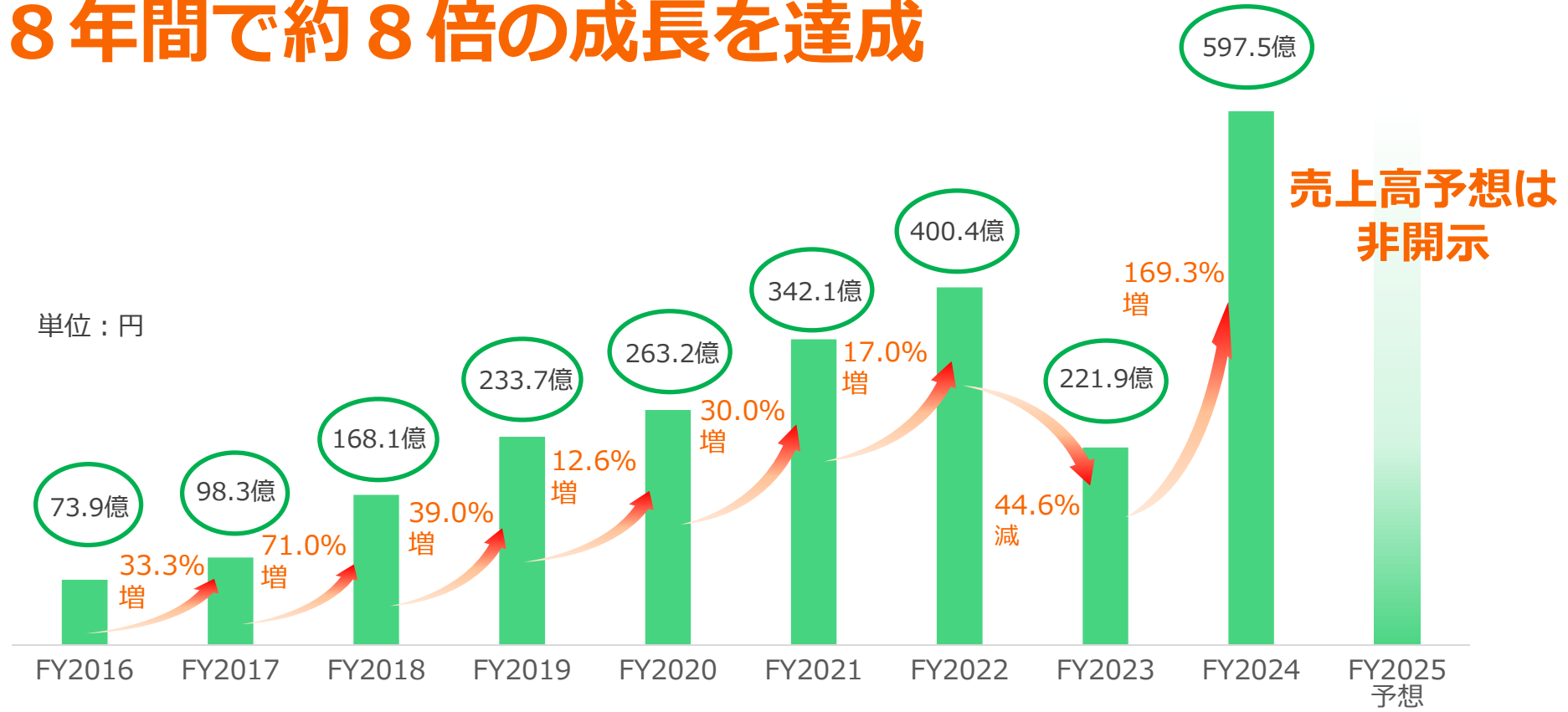
# 過去最高の売上高を達成 (FY2024)



## CAGR (年平均成長率) 32.8%

### 売上高推移

## 8年間で約8倍の成長を達成



単位：円

※CAGRの計算期間は、FY2016～FY2024



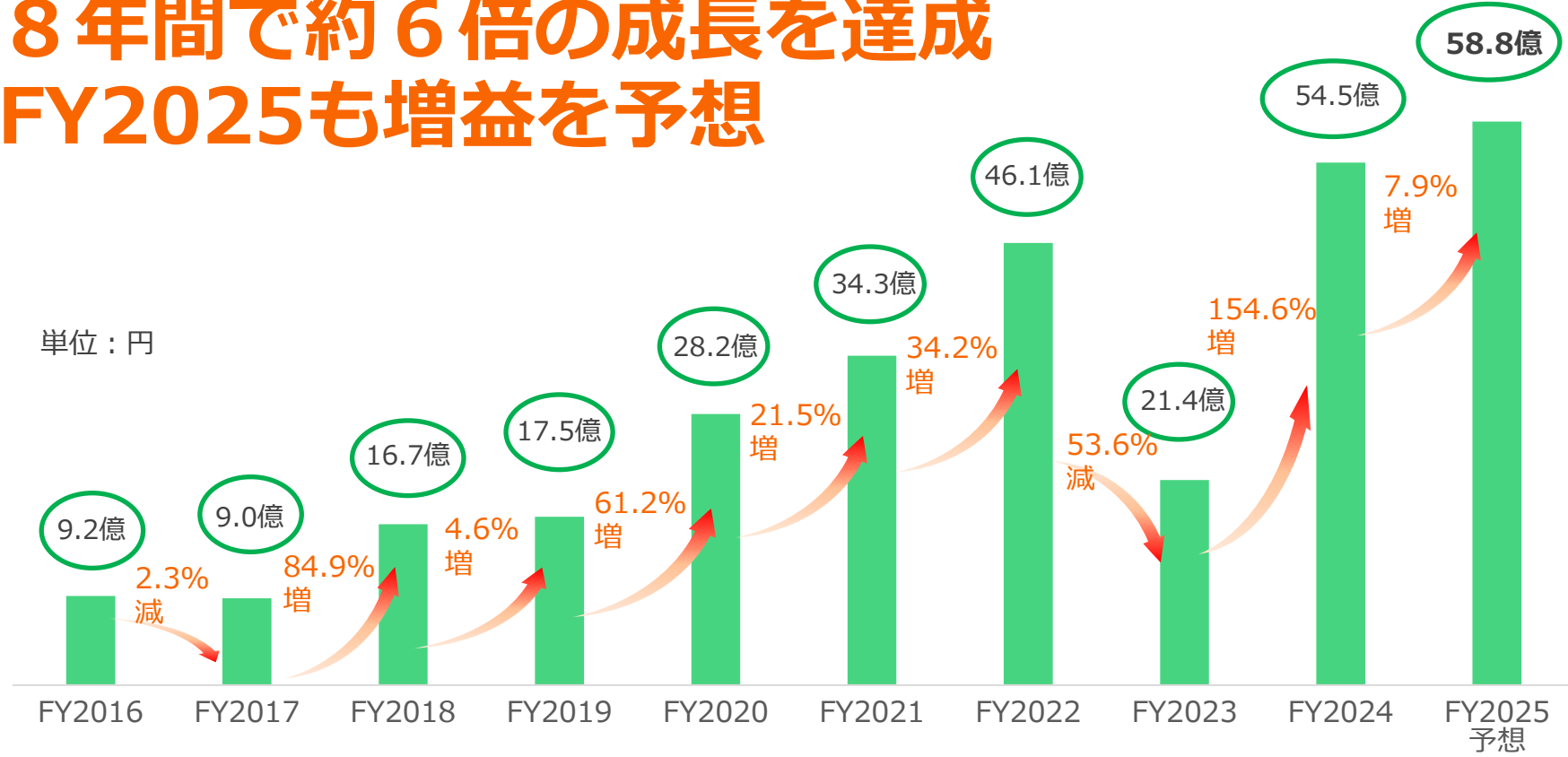
# 過去最高の営業利益を予想 (FY2025)



## C A G R ( 年 平 均 成 長 率 ) 2 6 . 3 %

### 営業利益推移

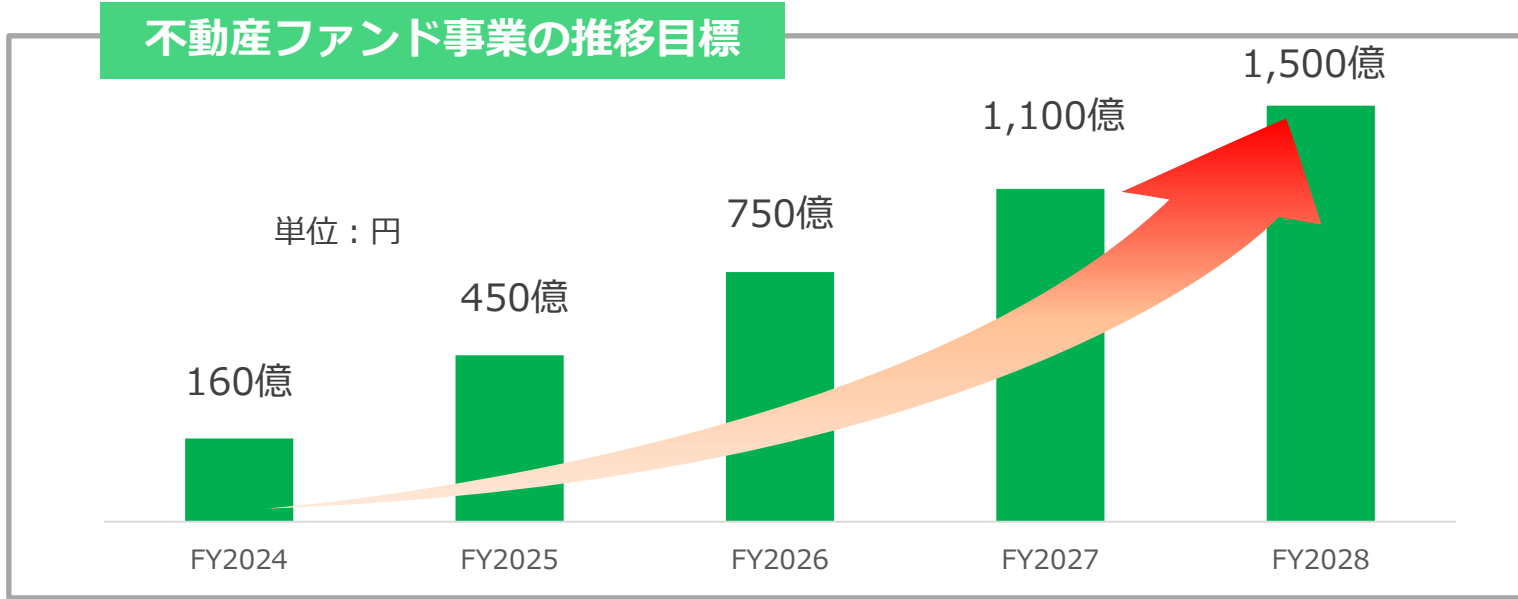
# 8年間で約6倍の成長を達成 FY2025も増益を予想



単位：円

※CAGRの計算期間は、FY2016～FY2025予想

## VI. 不動産ファンド事業について



## FY2024 (前期)

- 1号及び2号ファンド（総資産約160億円）が組成
- 安定的なストック収入を確保
- ファンド運営等の実績を積み上げ

## FY2025 (今期)

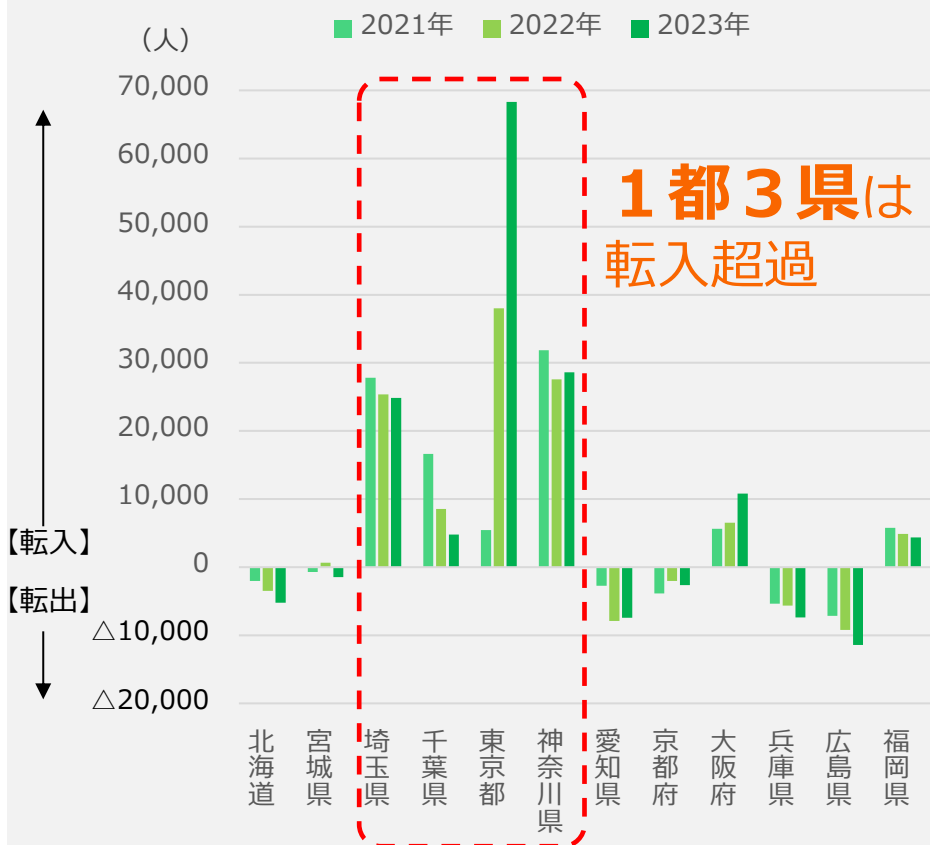
- 毎期100億円規模で **2~3ファンド** を組成
- 着実なストック収入の拡大を図る
- 運用資産規模を拡大

## 私募REITの運用開始

- 無期限の安定的な投資口として運用
- 運用資産残高を積み上げることで、より安定したストック収入を確保

# 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

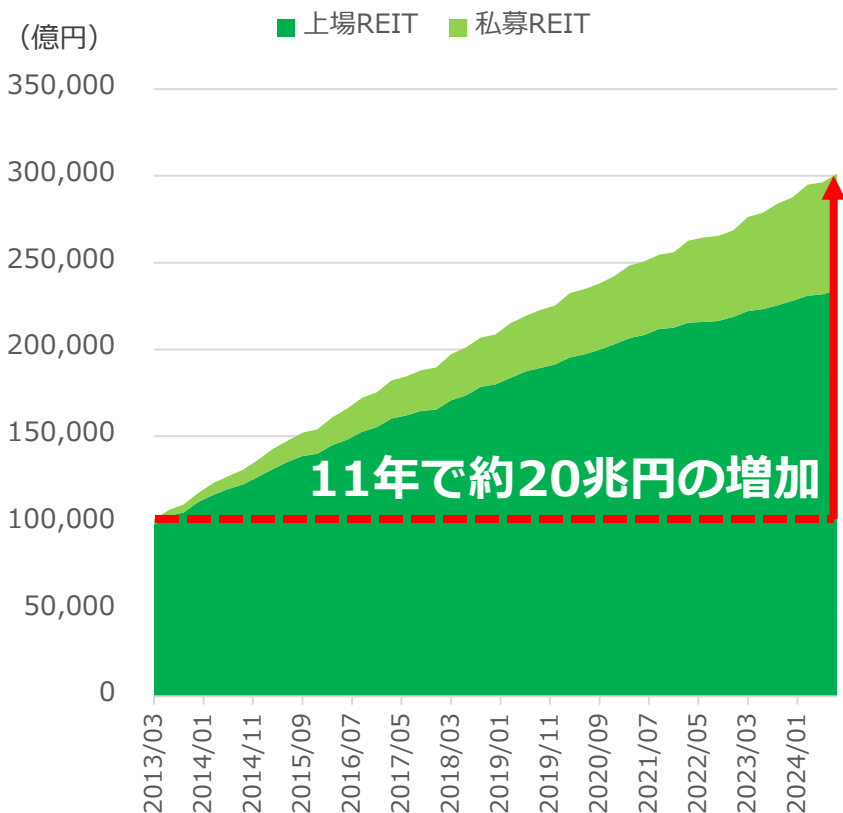


※鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、共同住宅、貸家を対象

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

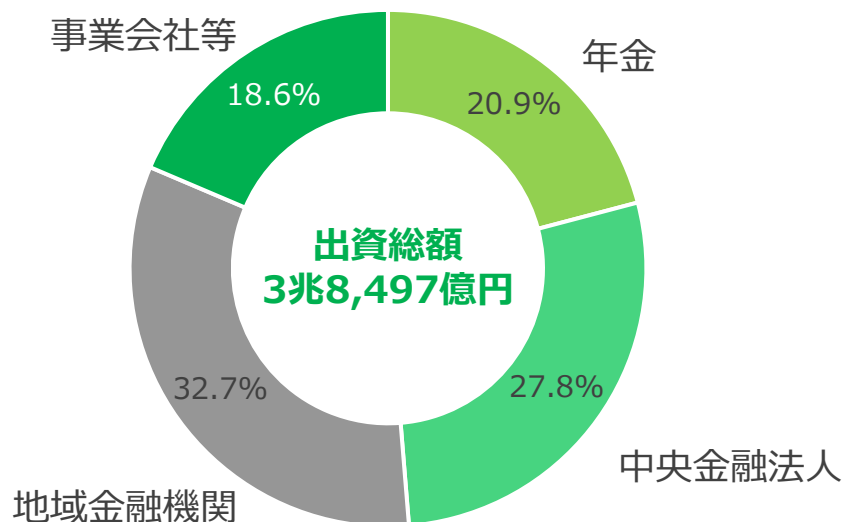
# REITの資産総額は拡大を続ける

## 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9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

FY2024は、**17物件521戸**の総資産額**約160億円**

不動産ファンド第1号	
名 称	首都圏レジ合同会社
組 入 資 産	当社ブランド「GENOVIA」6物件（総戸数190戸）
総 資 産 額	約60億円
運 用 開 始 日	2024年7月30日
フ ァ ン ド 出 資 者	当社を含めた複数社

不動産ファンド第2号	
名 称	首都圏レジ2合同会社
組 入 資 産	当社ブランド「GENOVIA」11物件（総戸数331戸）
総 資 産 額	約100億円
運 用 開 始 日	2024年10月31日
フ ァ ン ド 出 資 者	当社を含めた複数社



## GENOVIA 鶴の木

所在地	東京都大田区
敷地面積	337.26㎡ (102.02坪)
延床面積	1,106.17㎡ (334.61坪)
構造・総戸数	RC造地上5階建・29戸
竣工年月	2023年6月



## GENOVIA 亀戸V

所在地	東京都江東区
敷地面積	174.54㎡ (52.79坪)
延床面積	696.03㎡ (210.54坪)
構造・総戸数	RC造地上8階建・20戸
竣工年月	2021年6月



## GENOVIA 南千住V

所在地	東京都台東区
敷地面積	355.00㎡ (107.38坪)
延床面積	1,555.23㎡ (470.45坪)
構造・総戸数	RC造地上8階建・41戸
竣工年月	2021年6月



## GENOVIA 南千住VII

所在地	東京都台東区
敷地面積	184.29㎡ (55.74坪)
延床面積	768.67㎡ (232.52坪)
構造・総戸数	RC造地上9階建・21戸
竣工年月	2021年12月



## GENOVIA 川崎III

所在地	神奈川県川崎市
敷地面積	322.75㎡ (97.63坪)
延床面積	1,868.65㎡ (565.26坪)
構造・総戸数	RC造地上14階建・49戸
竣工年月	2022年2月



## GENOVIA 東川口

所在地	埼玉県川口市
敷地面積	624.28㎡ (188.84坪)
延床面積	1,246.84㎡ (377.16坪)
構造・総戸数	RC造地上5階建・30戸
竣工年月	2020年3月



GENOVIA池袋	
所在地	東京都豊島区
敷地面積	292.44㎡ (88.46坪)
延床面積	853.01㎡ (258.03坪)
構造・総戸数	RC造地上4階建・20戸
竣工年月	2023年6月



GENOVIA学芸大学	
所在地	東京都目黒区
敷地面積	430.11㎡ (130.10坪)
延床面積	1,165.62㎡ (352.60坪)
構造・総戸数	RC造地上5階建・32戸
竣工年月	2023年6月



GENOVIA本蓮沼	
所在地	東京都板橋区
敷地面積	182.70㎡ (55.26坪)
延床面積	704.19㎡ (213.01坪)
構造・総戸数	RC造地上12階建・22戸
竣工年月	2017年3月



GENOVIA森下II	
所在地	東京都墨田区
敷地面積	242.61㎡ (73.38坪)
延床面積	819.24㎡ (247.82坪)
構造・総戸数	RC造地上7階建・24戸
竣工年月	2016年6月



GENOVIA白糸台	
所在地	東京都府中市
敷地面積	385.30㎡ (116.55坪)
延床面積	1,484.18㎡ (448.96坪)
構造・総戸数	RC造地上10階建・36戸
竣工年月	2023年10月



GENOVIA花月総持寺	
所在地	神奈川県横浜市
敷地面積	237.52㎡ (71.84坪)
延床面積	997.15㎡ (301.63坪)
構造・総戸数	RC造地上10階建・29戸
竣工年月	2024年3月





GENOVIA原木中山	
所在地	千葉県市川市
敷地面積	1,012.75㎡ (306.35坪)
延床面積	1,797.12㎡ (543.62坪)
構造・総戸数	RC造地上4階建・56戸
竣工年月	2011年7月



GENOVIA八潮	
所在地	埼玉県八潮市
敷地面積	660.02㎡ (199.65坪)
延床面積	990.66㎡ (299.67坪)
構造・総戸数	RC造地上5階建・30戸
竣工年月	2022年3月



GENOVIA本所吾妻橋Ⅲ	
所在地	東京都墨田区
敷地面積	165.28㎡ (49.99坪)
延床面積	992.99㎡ (300.37坪)
構造・総戸数	RC造地上12階建・25戸
竣工年月	2023年10月



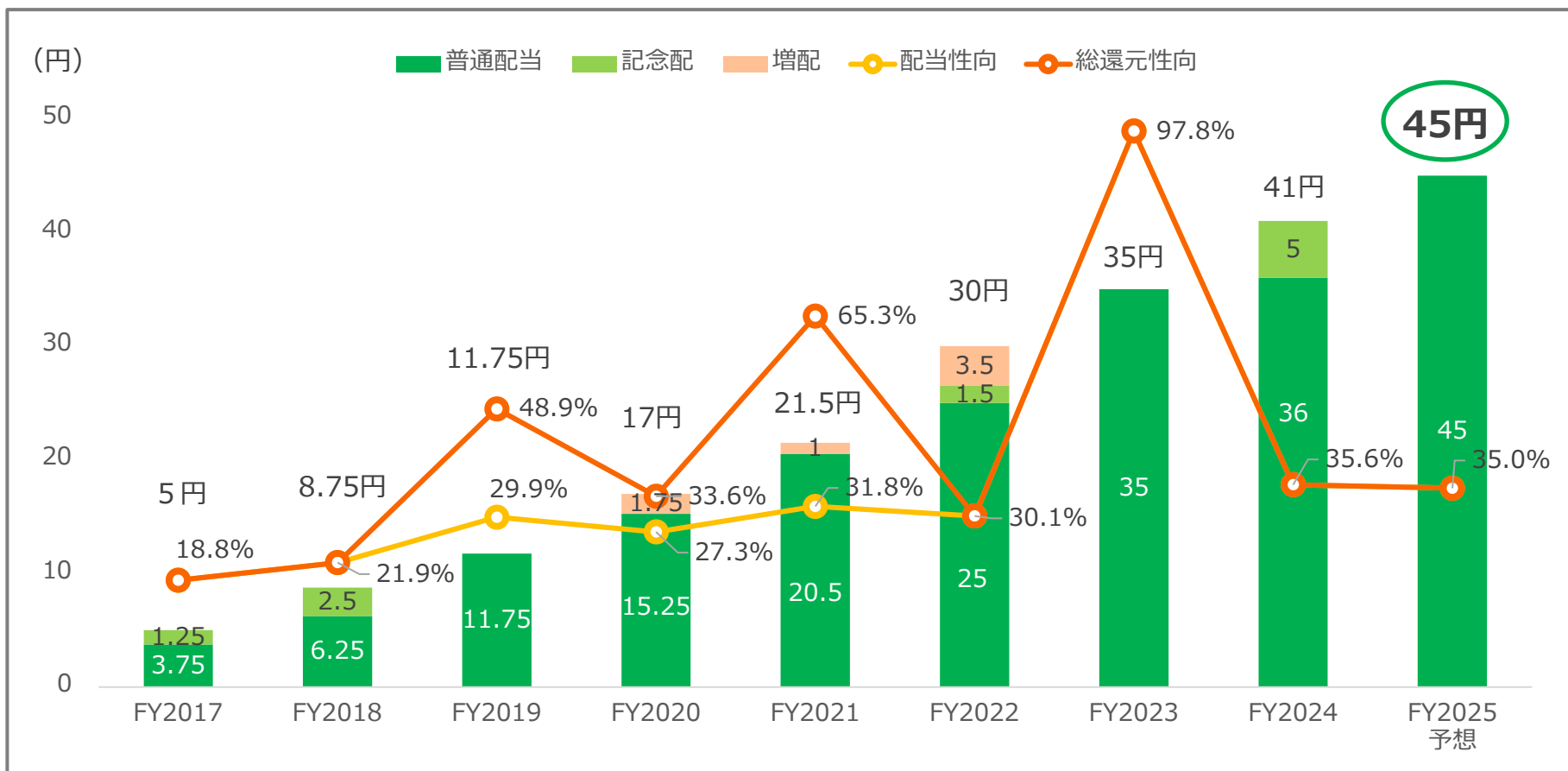
GENOVIA新大塚	
所在地	東京都文京区
敷地面積	409.93㎡ (124.00坪)
延床面積	1,237.16㎡ (374.24坪)
構造・総戸数	RC造地上4階建・31戸
竣工年月	2021年2月



GENOVIA椎名町	
所在地	東京都豊島区
敷地面積	202.42㎡ (61.23坪)
延床面積	978.87㎡ (296.10坪)
構造・総戸数	RC造地上12階建・26戸
竣工年月	2024年1月

## Ⅶ. 投資指標

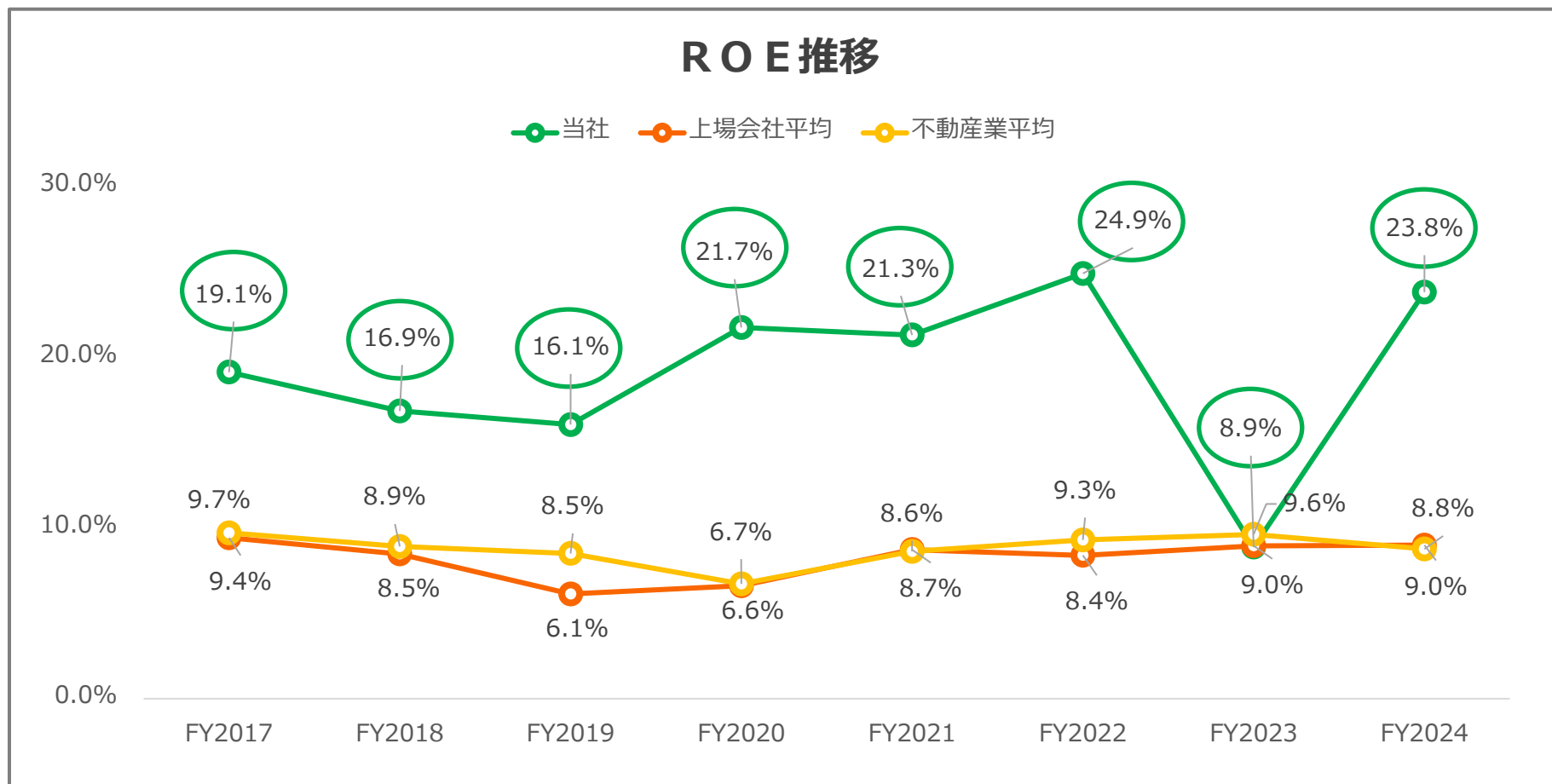
## 上場来 8 期連続の増配、配当は 8 年で 9 倍 FY2025から、配当性向35%を目標に毎期待当



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。

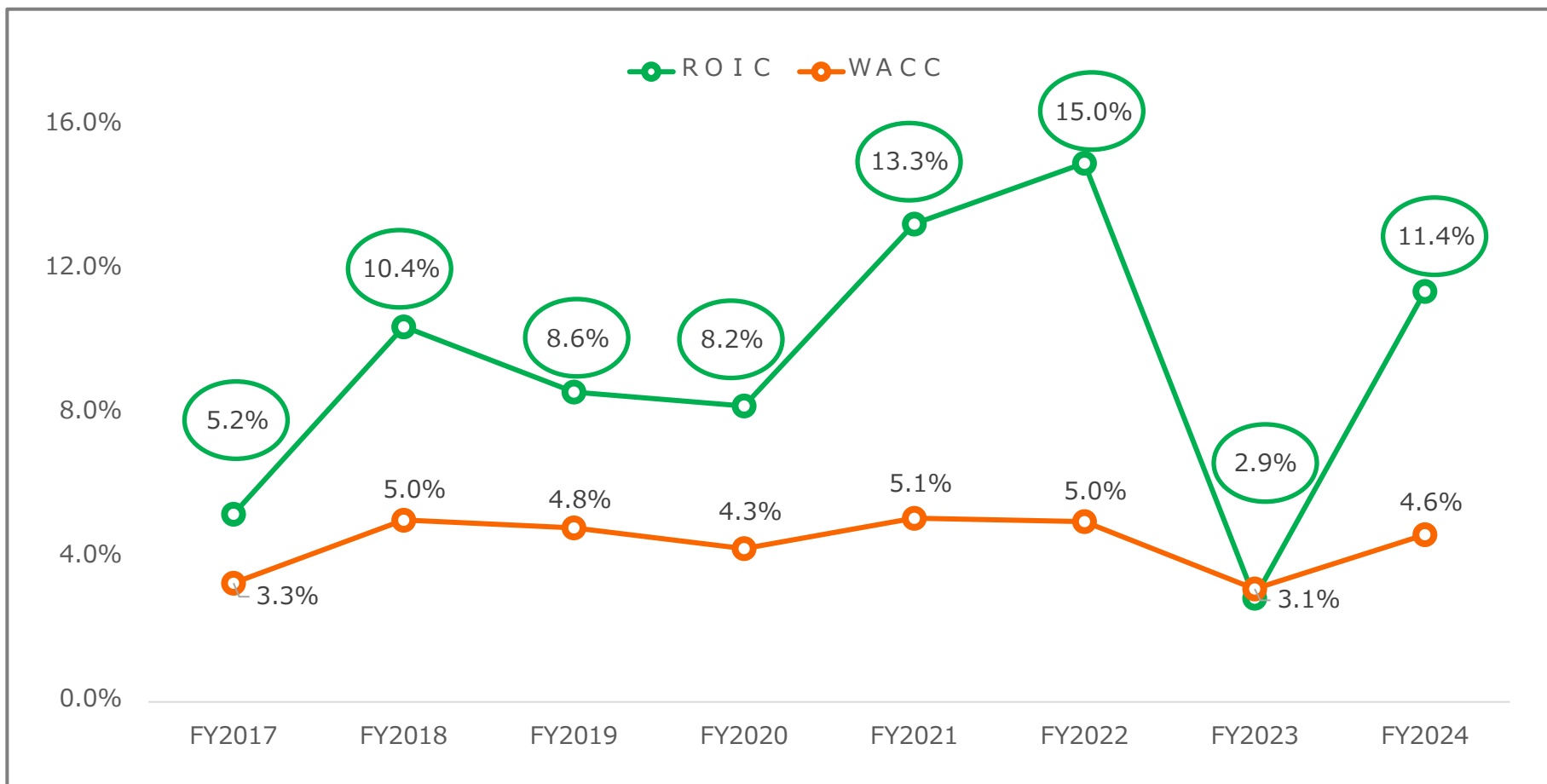
## ROEは20%以上の水準に回復



※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、FY2024は3月決算会社のみ対象

## ROICは資本コストを上回り、高い資本効率を実現

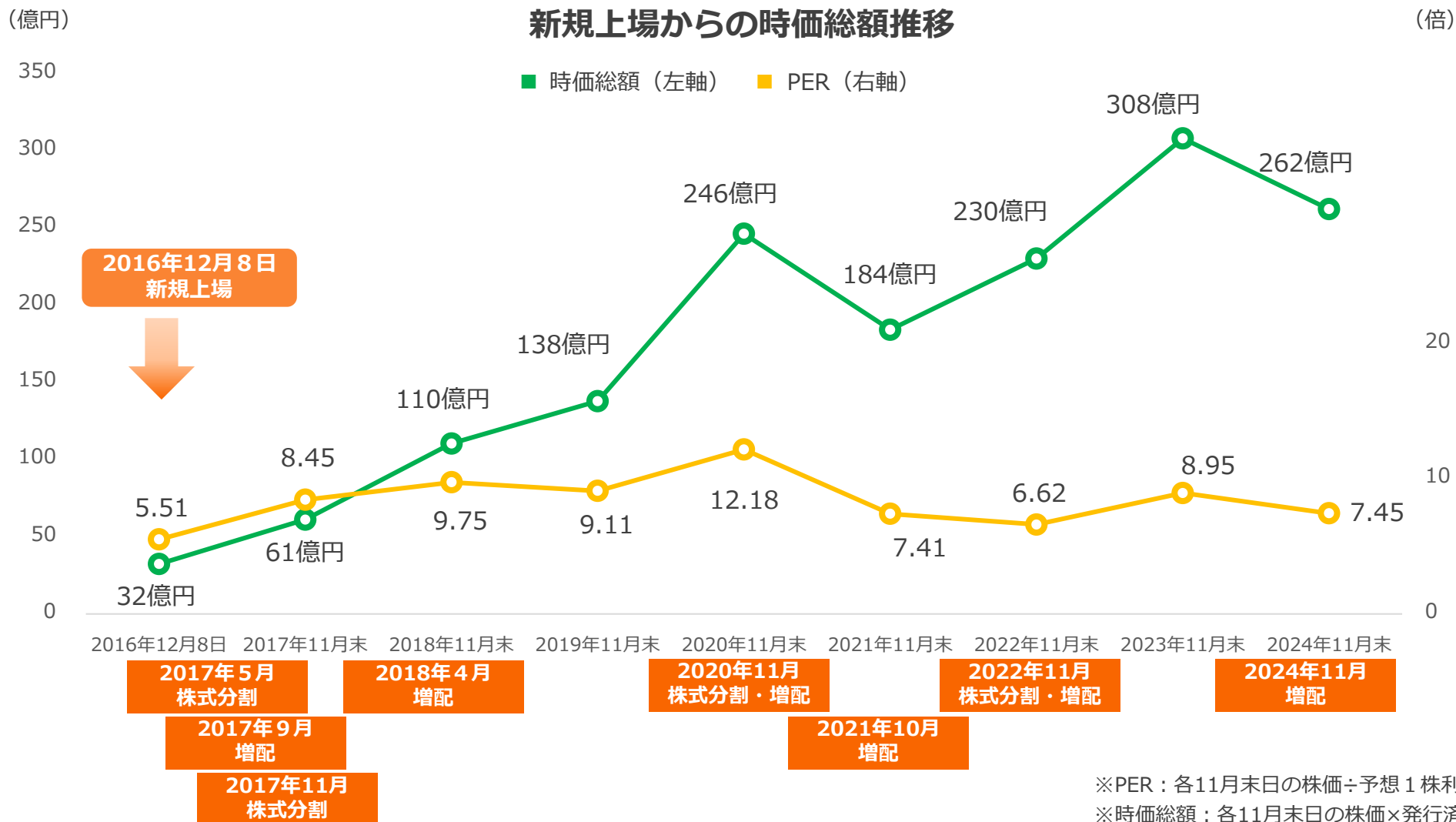


※ROIC（投下資本利益率）：税引後営業利益÷（有利子負債+株主資本）

※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7.34%（FY2024）で試算

# 時価総額は8倍以上に成長

## 新規上場からの時価総額推移



※PER : 各11月末日の株価÷予想1株利益  
 ※時価総額 : 各11月末日の株価×発行済株式数

## 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
個別取材		70回（機関投資家63回、証券会社7回）
スモールミーティング		1回（参加社数8社）

## 2. 対話の主な内容や関心事項

- ・業績の状況
- ・仕入れ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、M&A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・懸念点について、取締役会に報告しております。

## 5年連続でJ P X日経中小型株指数に選定



### J P X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

2024年8月30日～2025年8月28日



## Ⅷ. 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**

FY2023まで

FY2024

<p style="text-align: center;"><b>E</b> 環境</p>	<p style="text-align: center;"><b>S</b> 社会</p>	<p style="text-align: center;"><b>G</b> ガバナンス</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>12 つくも責任 つかう責任</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>3 すべての人に 健康と福祉を</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>8 働きがいも 経済成長も</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>11 住み続けられる まちづくりを</p> </div> </div>	<div style="text-align: center;"> <p>16 平和と公正を すべての人に</p> </div>
<p><b>【環境に配慮したマンションの供給】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>壁面・屋上緑化やLED照明の推進</li> </ul> <p><b>【自然保護活動】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「緑の募金」への寄付</li> <li>公益信託経団連自然保護基金主催「自然環境の保全に関するプロジェクト」に参画</li> </ul> <p><b>【環境への配慮】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ワークフローシステムやクラウドファイルサーバーの導入等による各種書類のペーパーレス化</li> <li>営業活動時のタブレット端末の使用</li> <li>契約書の電子化</li> <li>マイ箸、マイボトル、マイバック持参の呼びかけ</li> </ul>	<p><b>【働きやすい職場環境】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>社内売店の設置</li> <li>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</li> <li>定期健康診断の再検査費用の一部補助</li> <li>ベースアップの実施（上昇率約4%）</li> <li>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</li> </ul> <p><b>【サステナブル・ファイナンス】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SDGs私募債の発行</li> <li>優良企業サステナブルファンドの調達</li> </ul>	<p><b>【コーポレート・ガバナンス】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取締役会の実効性評価・分析の開示</li> <li>取締役6名の内3名、社外取締役</li> <li>取締役6名の内1名、女性取締役</li> <li>監査役3名全員、社外監査役</li> <li>外部弁護士を社外窓口とした内部通報制度の運用</li> </ul> <p><b>【サステナビリティ推進体制の構築】</b></p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">取締役会</div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">サステナビリティ委員会</div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">サステナ実務委員会</div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">各部署・グループ会社</div> <p style="margin-top: 10px;">開催実績</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年10月期：6回</li> <li>・2023年10月期：5回</li> </ul> <p style="margin-top: 10px;">開催実績</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年10月期：4回</li> <li>・2023年10月期：5回</li> </ul>

FY2023まで

FY2024

<p style="text-align: center;"><b>E</b> 環境</p>	<p style="text-align: center;"><b>S</b> 社会</p>	<p style="text-align: center;"><b>G</b> ガバナンス</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>12 つくも責任 つかう責任</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>3 すべての人に 健康と福祉を</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>8 働きがいも 経済成長も</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられる まちづくりを</p> </div> </div>	<div style="text-align: center;">  <p>16 平和と公正を すべての人に</p> </div>
<p><b>【環境への配慮】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・温室効果ガス排出量の算定及び削減目標の設定</li> <li>・ワークフローシステムやクラウドファイルサーバーの導入等による各種書類のペーパーレス化</li> <li>・営業時の資料のペーパーレス化</li> <li>・契約書の電子化</li> <li>・備品等をグリーン商品に切り替え</li> </ul>	<p><b>【働きやすい職場環境】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有給休暇の消化率向上</li> <li>・カムバック制度の導入</li> <li>・AEDの設置及び災害時の体制整備</li> <li>・完全週休二日制の導入（一部職種）</li> <li>・ベースアップの実施（一部職種）</li> <li>・住宅手当の適用範囲拡大</li> <li>・昼食補助制度の導入</li> <li>・多面評価制度の導入</li> </ul> <p><b>【社会貢献活動】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パラリンアートへの協賛</li> <li>・エコキャップ運動の導入</li> </ul>	<p><b>【コーポレート・ガバナンス】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会の実効性評価・分析の開示</li> <li>・取締役6名の内3名、社外取締役</li> <li>・取締役6名の内1名、女性取締役</li> <li>・監査役3名全員、社外監査役</li> <li>・外部弁護士を社外窓口とした内部通報制度の運用</li> </ul> <p><b>【サステナビリティ推進体制の構築】</b></p> <pre> graph TD     A[取締役会] --- B[サステナビリティ委員会]     B --- C[サステナ実務委員会]     C --- D[各部署・グループ会社]                 </pre> <p>開催実績 ・2024年10月期：4回</p> <p>開催実績 ・2024年10月期：4回</p>

## 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	FY2024
従業員数	131 名	149 名	167 名	186 名	186 名
女性の割合	34.9 %	34.2 %	35.5 %	32.8 %	32.3 %
中途採用者の割合	48.8 %	45.9 %	45.3 %	43.5 %	39.2 %
女性管理職比率	12.9 %	9.4 %	17.4 %	16.0 %	11.8 %
中途採用管理職比率	67.7 %	59.4 %	69.6 %	66.0 %	58.8 %
有給休暇取得率	66.0 %	62.2 %	67.2 %	68.5 %	84.6 %
女性役員比率	11.1 %	12.5 %	22.2 %	22.2 %	11.1 %

※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。

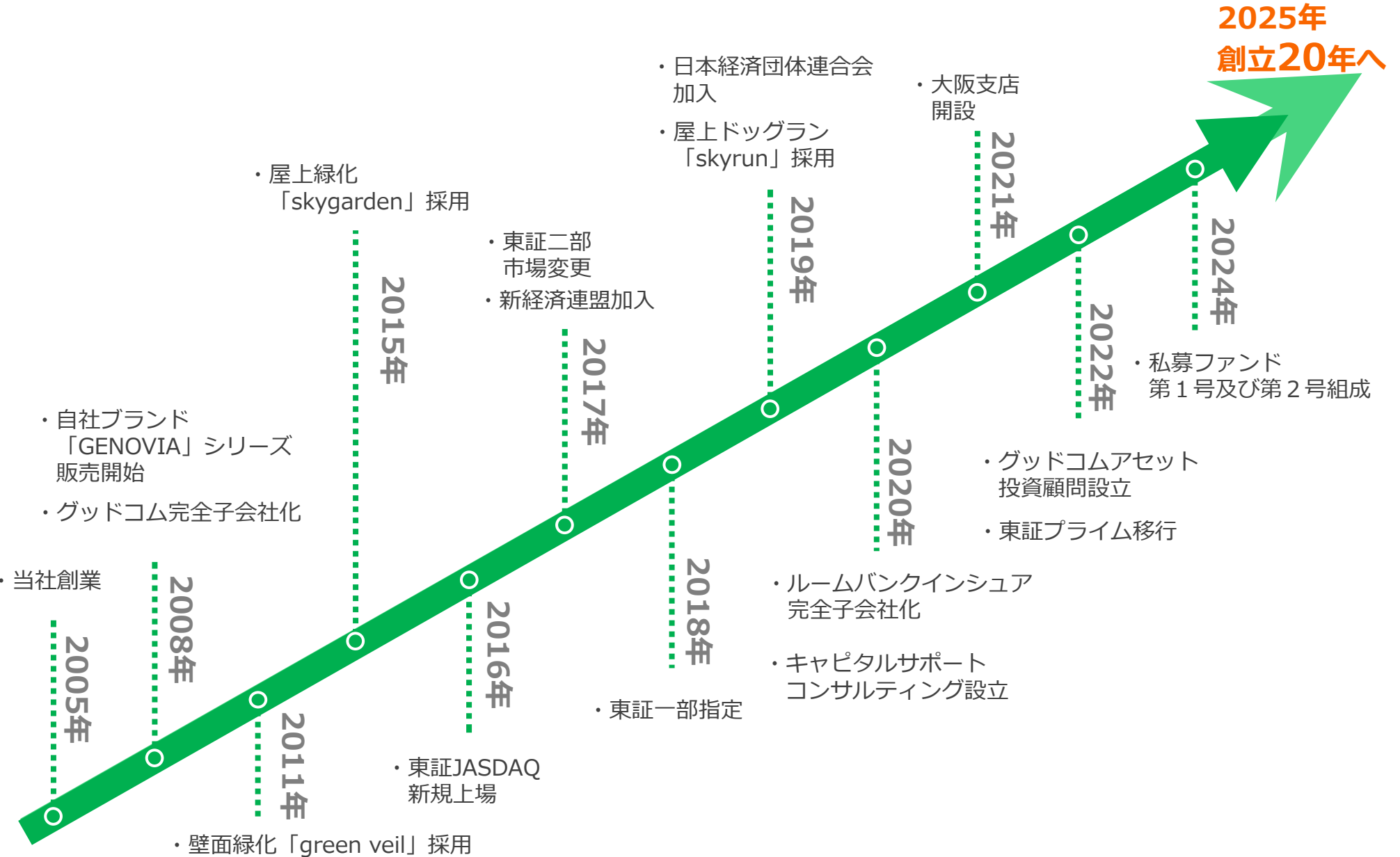
---

# Appendix

---

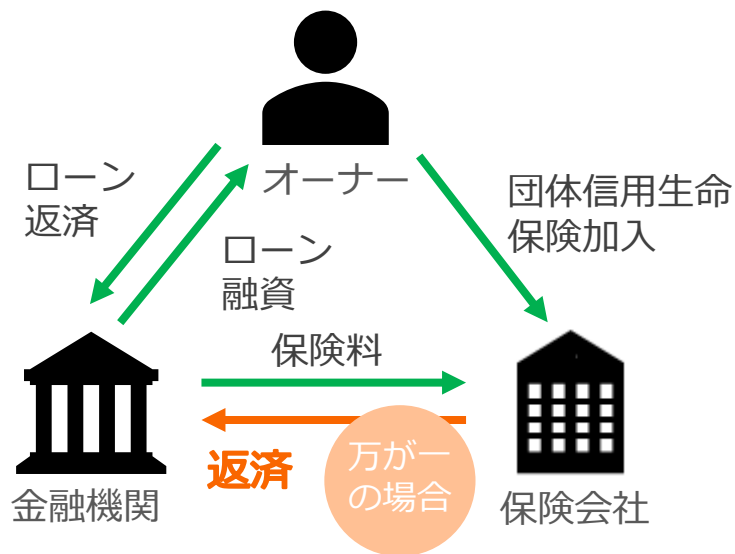
社名	株式会社グッドコムアセット
創業	2005年11月28日
資本金	31億円（資本準備金含む） ※2024年10月31日現在
代表者	代表取締役社長 長嶋 義和
本社	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
事業内容	東京23区を中心に1都3県にて自社ブランド「GENOVIA」シリーズの投資用新築マンションの企画、開発、販売及び管理
セグメント	ホールセール（法人への販売） リテールセールス（個人投資家への販売） リアルエステートマネジメント（建物管理・賃貸管理・家賃債務保証） その他（IPO・IRコンサルティング、不動産小口販売）
グループ会社	(株)グッドコム（不動産管理） (株)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）
市場	東京証券取引所 プライム市場【証券コード：3475】
株主数	19,175名 ※2024年10月31日現在
決算期	10月

# グッドコムアセットグループの歩み





## 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】

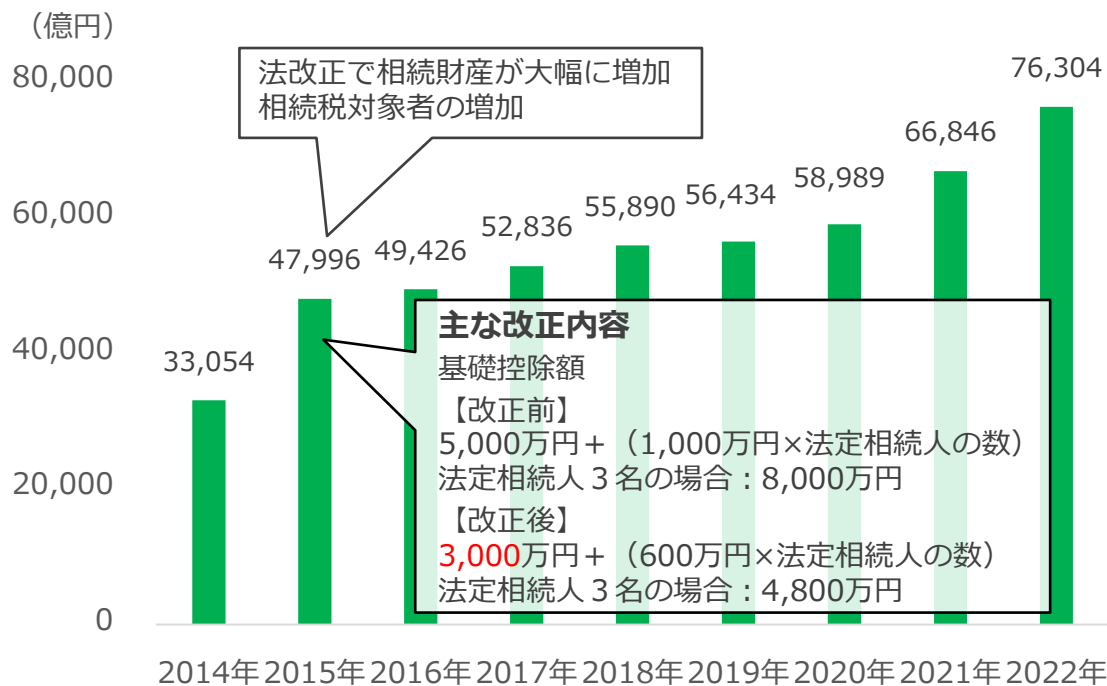
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

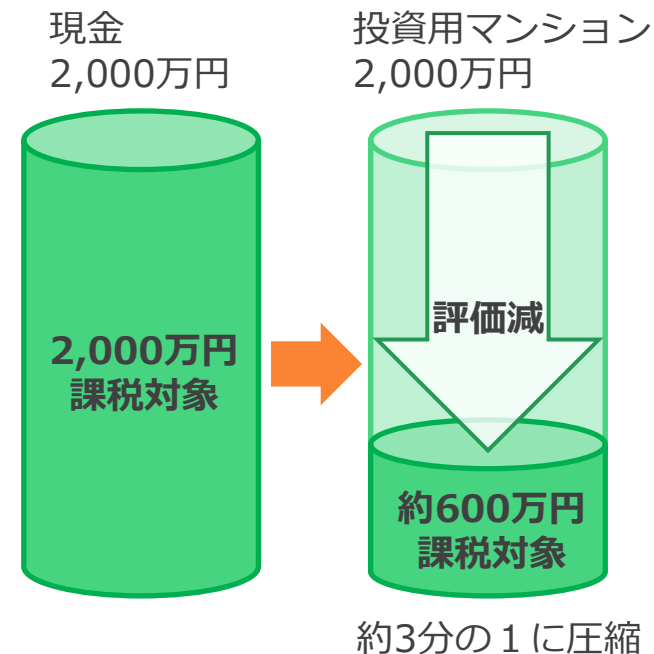
## 相続税評価額の圧縮を目的として購入

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)

