

2023.3.13



# 1 Q FY2023 Presentation Material

November 2022 to January 2023

グッドな未来へ  
グッドコムアセット

Good  
Com  
Asset



JPX  
PRIME



JPX-NIKKEI Mid Small

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	15億95百万円（2023年2月1日現在）
資本準備金	15億4百万円（2023年2月1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
グループ会社	<p>(株)グッドコム（不動産管理）</p> <p>(株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証）</p> <p>(株)キャピタルサポートコンサルティング（IPO・IRコンサル）</p> <p>臺灣家得可睦股份有限公司（台湾現地法人）</p> <p>(株)グッドコムアセット投資顧問（資産運用）</p> <p>(株)グッドコムナビ（賃貸仲介）</p>
セグメント	<p>ホールセール（法人への1棟販売）</p> <p>リテールセールス（個人投資家への販売）</p> <p>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）</p> <p>その他（IPO・IRコンサル、不動産小口販売）</p>
市場	東京証券取引所 プライム市場【証券コード：3475】
株主数	14,265名（2022年10月31日現在）
決算期	10月

## 前年同期比で大幅な増収、黒字で着地

	FY2022 1Q	FY2023 1Q	Y o Y
売上高	1,831百万円	2,955百万円	61.4%増
営業利益	△195百万円	53百万円	増益
経常利益	△238百万円	15百万円	増益
四半期純利益	△243百万円	3百万円	増益

### ●不動産販売

ホールセールは、1棟99戸の1棟販売を契約済、引き続き1棟販売先を選定中  
 リテールセールスは、個人の需要が旺盛で販売戸数が増加  
 （第2四半期会計期間の販売契約戸数 84戸（3月13日時点））

### ●仕入

積極的に仕入を進め、14棟1,089戸の仕入を実現（3月13日時点）

### ●入居率

2月末時点の入居率は約99%で、賃貸需要は好調（都心回帰）

<b>I.</b>	<b>FY2023 1Q トピックス</b>	<b>P. 5</b>
<b>II.</b>	<b>FY2023 1Q 決算</b>	<b>P. 7</b>
<b>III.</b>	<b>仕入物件一覧</b>	<b>P. 15</b>
<b>IV.</b>	<b>FY2023 業績予想</b>	<b>P. 19</b>
<b>V.</b>	<b>投資指標</b>	<b>P. 23</b>
<b>VI.</b>	<b>21世紀を代表する不動産会社を創る</b>	<b>P. 27</b>
<b>VII.</b>	<b>事業の特徴</b>	<b>P. 34</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 . FY2023 1Q トピックス

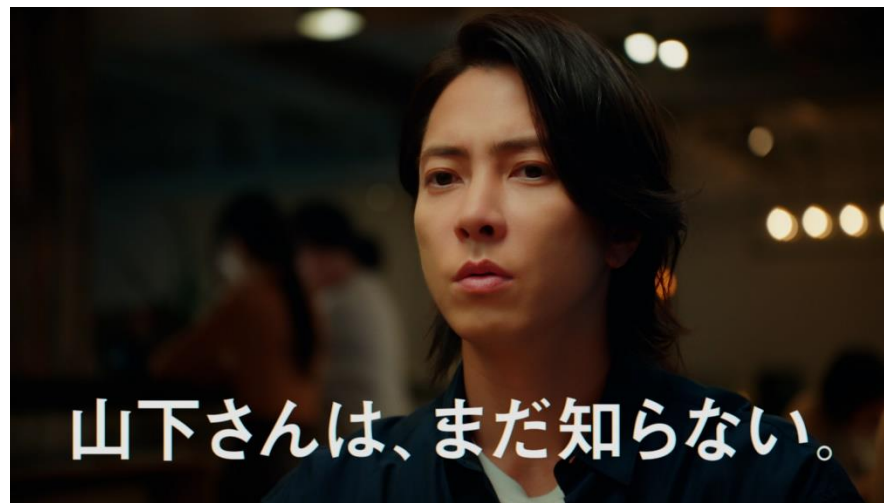
## 山下智久さん出演の新TVCMを放映開始

「山下さんはまだ知らない～サウナ篇」「山下さんはまだ知らない～カフェ篇」を放映中。  
CMの他、メイキング映像や山下さんのインタビュー動画、当社説明動画も公開しております。  
以下よりご覧ください。

<https://www.goodcomasset.co.jp/cm/>



「山下さんはまだ知らない～サウナ篇」



「山下さんはまだ知らない～カフェ篇」

## Ⅱ. FY2023 1 Q 決算

## リテールセールスの販売が堅調、販売戸数は92%増 ホールセールは1棟販売先を選定中

単位：円	FY2022 1Q 累計	FY2023 1Q 累計	YoY
売上高	1,831百万	2,955百万	61.4%増
販売費及び一般管理費	609百万	697百万	14.6%増
営業利益	△195百万	53百万	増益
経常利益	△238百万	15百万	増益
四半期純利益	△243百万	3百万	増益

**5棟104戸の販売**  
(前年同期は9棟54戸の販売)

➡ 営業利益、経常利益、四半期純利益  
売上高の増加により、黒字で着地



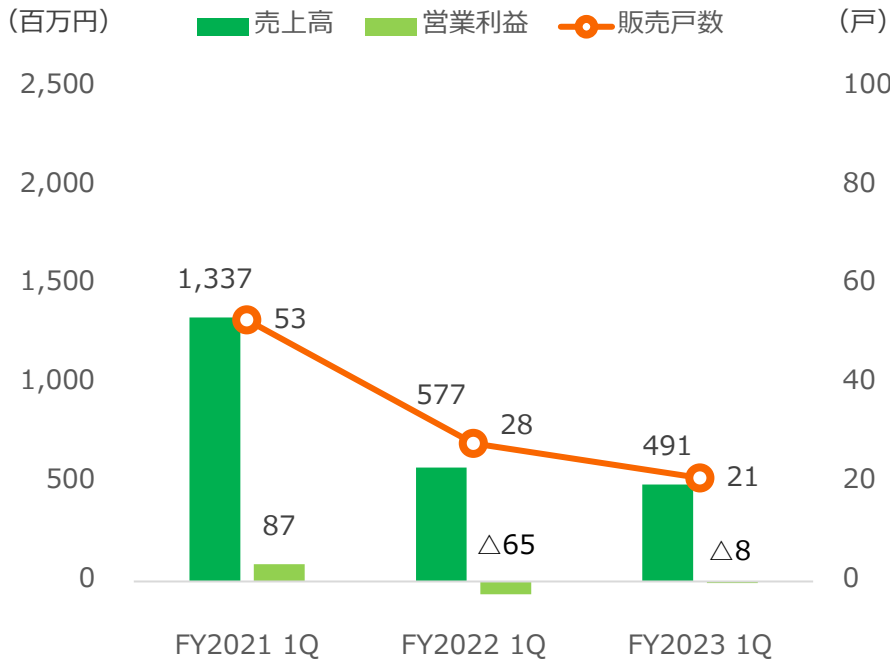
## 積極的な仕入の推進により、前渡金及び棚卸資産が増加

単位：円	FY2022	FY2023 1Q	増減額	
流動資産	236.3億	253.5億	17.2億	
現預金	116.7億	101.5億	△15.1億	➡ 現預金 配当金等の支払いによる減少
前渡金	8.7億	10.0億	1.3億	
棚卸資産	104.9億	133.8億	28.9億	➡ 前渡金及び棚卸資産 仕入の増加による増加
固定資産	8.1億	8.4億	0.2億	
資産合計	244.5億	261.9億	17.4億	
負債	129.8億	155.8億	26.0億	
有利子負債	100.7億	146.2億	45.5億	➡ 有利子負債 販売用不動産取得のための借入が増加
純資産	114.7億	106.1億	△8.5億	➡ 純資産 配当金の支払いによる減少
負債・純資産合計	244.5億	261.9億	17.4億	
自己資本比率	46.9%	40.5%	△6.4pt	
有利子負債依存度	41.2%	55.8%	14.6pt	

## 5棟104戸の売上計上

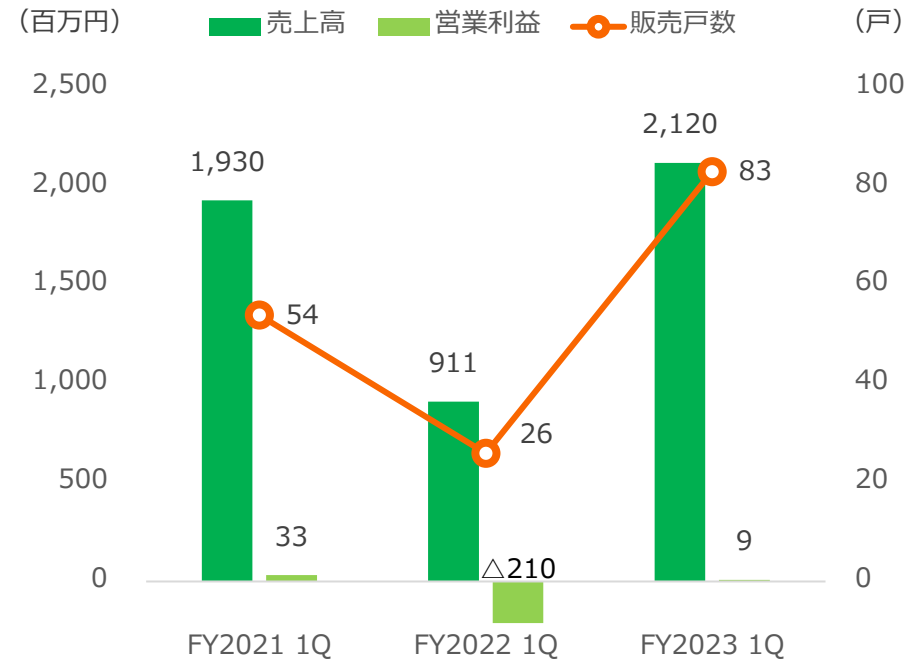
### ホールセール

1棟99戸の販売契約済、売上計上は2Q予定  
引き続き1棟販売先を選定中



### リテールセールス

組織体制の充実、効率的な販売活動でV字回復



# 1 都 3 県の賃貸需要の高いエリアで仕入を推進

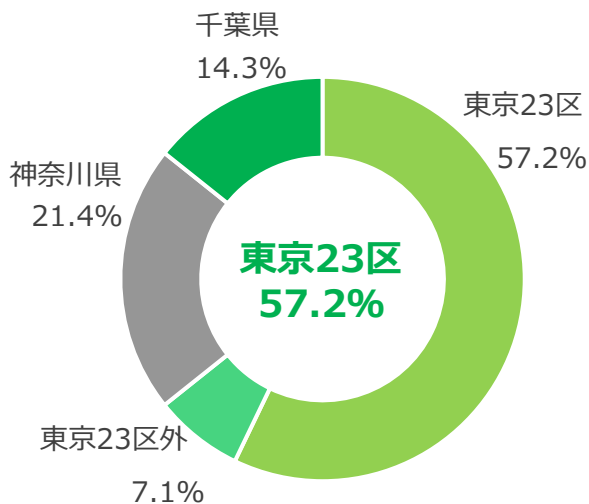
<b>前期通期実績</b> 2021.11.1~2022.10.31	<b>22棟 1,304戸</b>	<b>1棟当たり平均戸数 59戸</b>
---------------------------------------	-------------------	----------------------

<b>今期実績</b> 2022.11.1~2023.3.13	<b>14棟 1,089戸</b>	<b>1棟当たり平均戸数 77戸</b>
------------------------------------	-------------------	----------------------

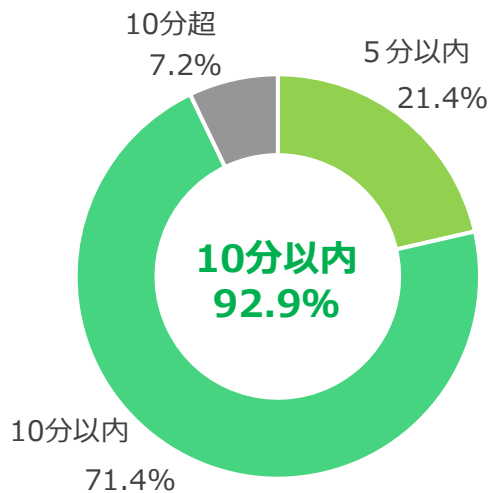
引き続き資材価格の高騰を大型物件の仕入によるスケールメリットで圧縮

※FY2023 1Q実績

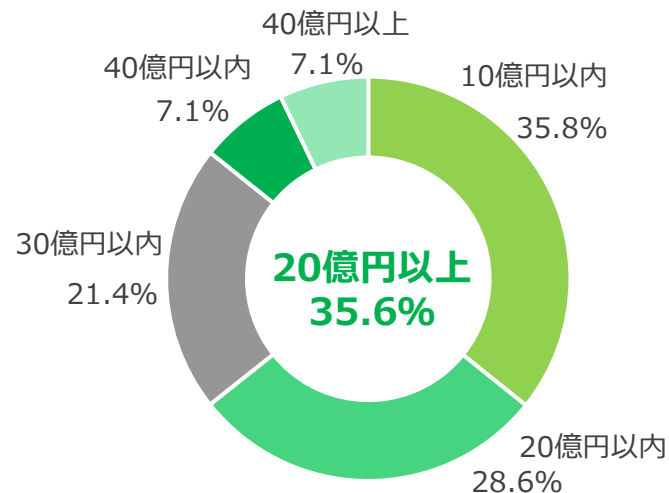
**仕入エリア**



**最寄駅までの徒歩**

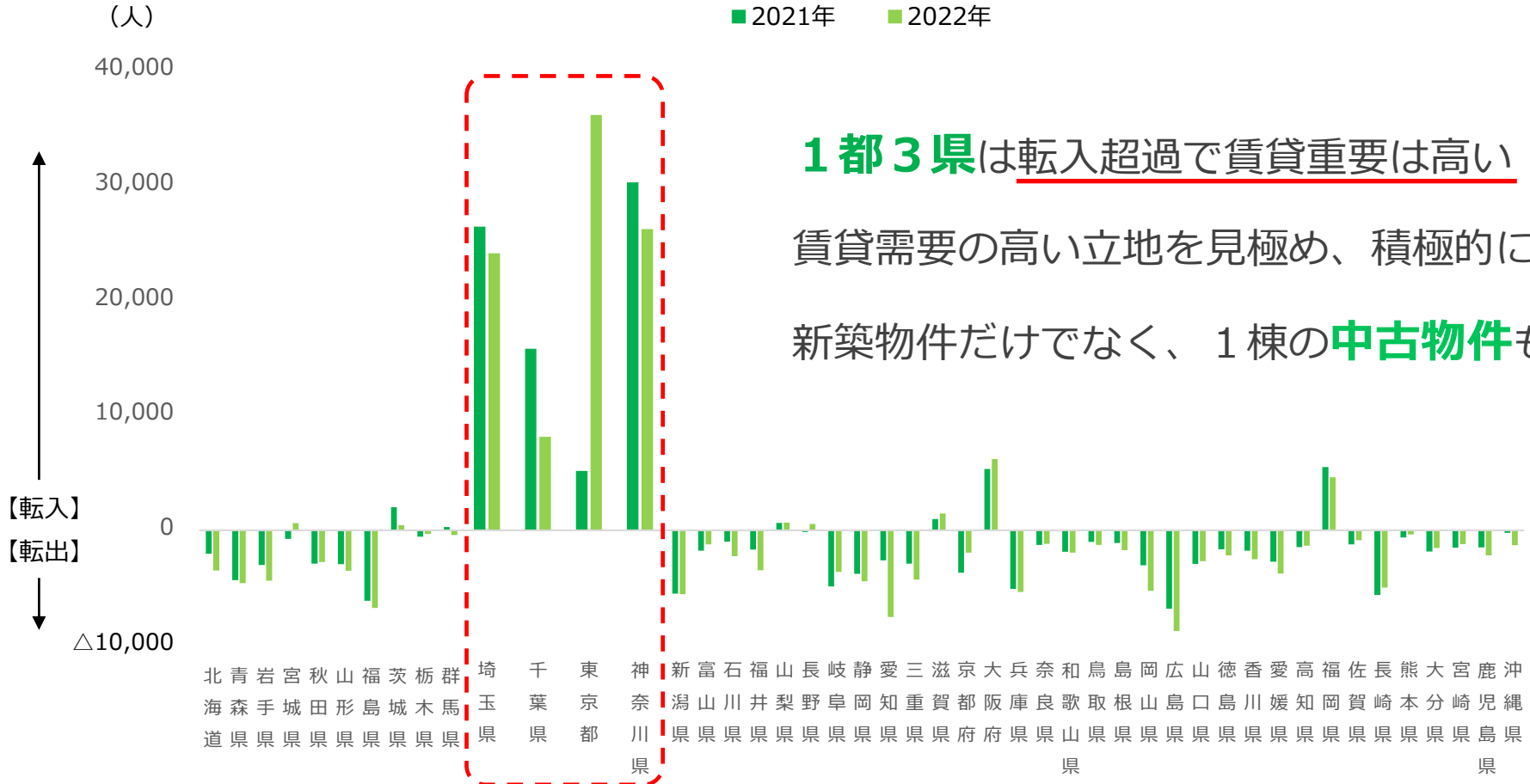


**1棟当たり仕入規模**



※開発物件は、想定の実業収支から算出しております。

## 仕入範囲を東京23区中心から1都3県へ拡大



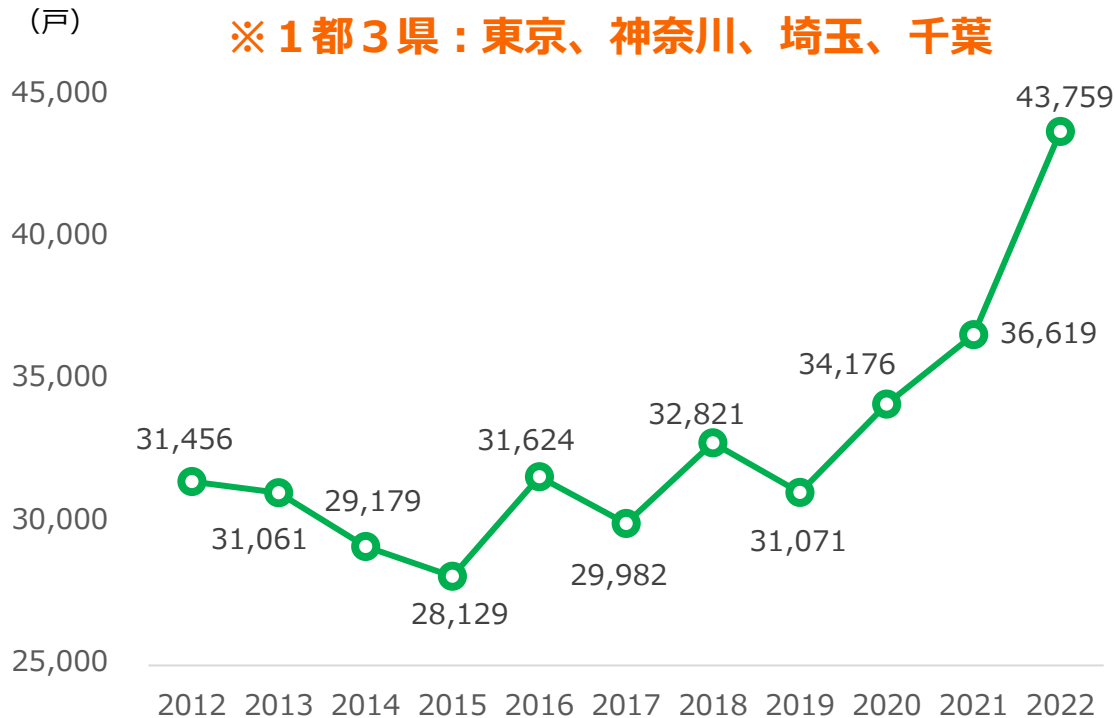
**1都3県**は転入超過で賃貸需要は高い  
 賃貸需要の高い立地を見極め、積極的に仕入  
 新築物件だけでなく、1棟の**中古物件**も仕入対象

(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

## 賃貸マンションの市場規模は拡大傾向

### 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  
 ※1都3県：東京、神奈川、埼玉、千葉



1都3県賃貸マンション  
 建築着工戸数  
 43,759戸

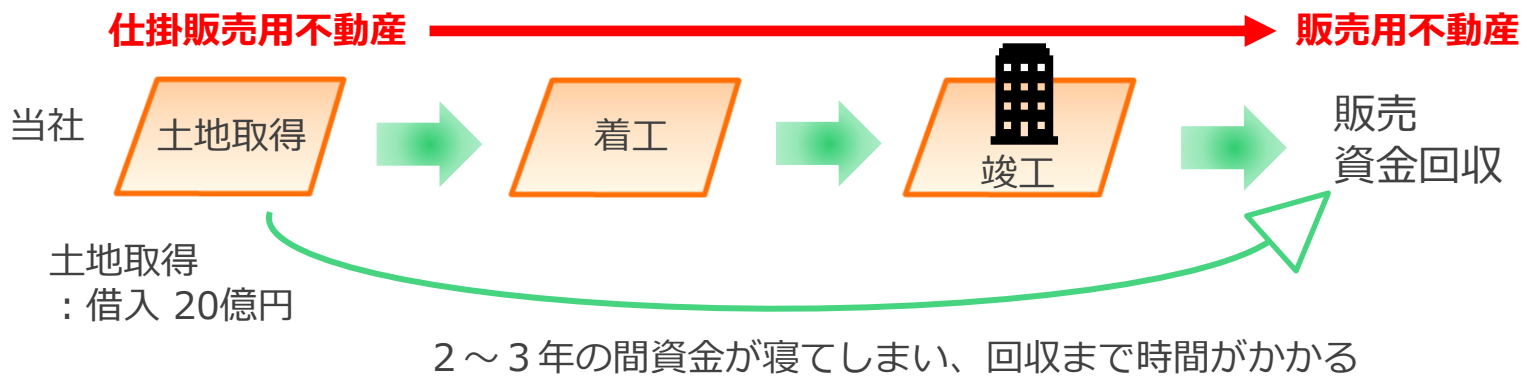
当社

2022年10月期の販売戸数は1,369戸  
 1都3県の約3%  
 まずは早期の10%シェアをターゲット

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

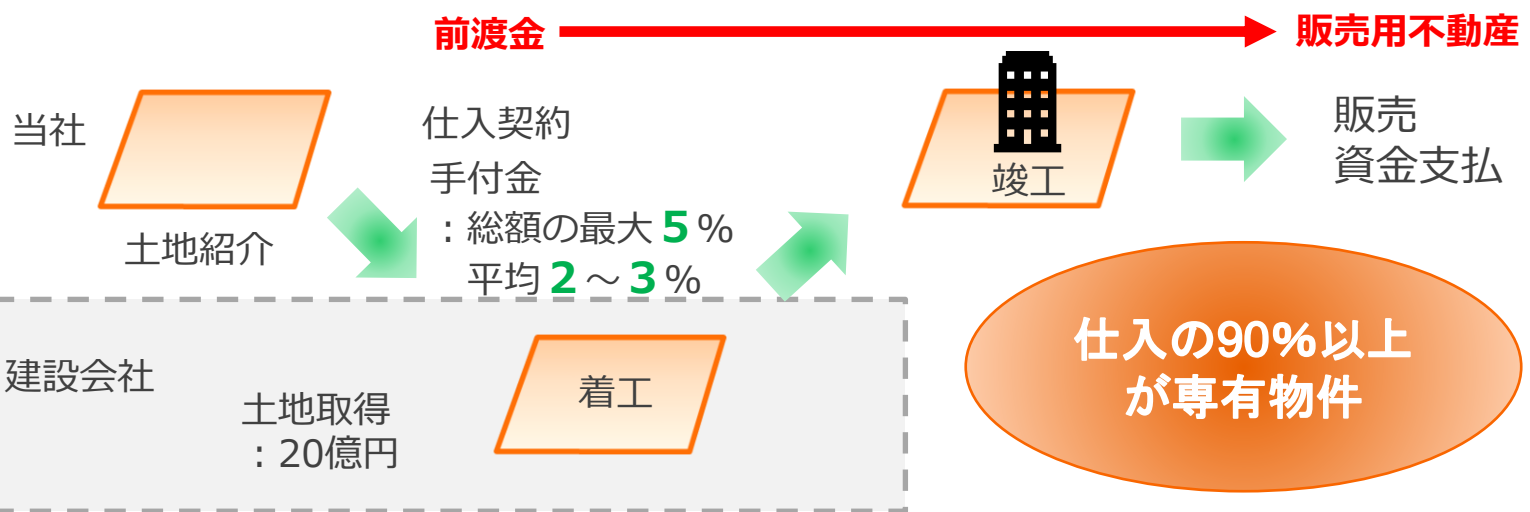
## 独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

### 開発物件の例



業績拡大に欠かせない仕入の増加とともに借入が増加  
⇒財務内容の悪化

### 専有物件の例



借入をせずに手付金のみで仕入が可能  
⇒健全な財務体質  
⇒仕入の加速化

## Ⅲ. 仕入物件一覧

※2023年3月13日現在

※2023年3月13日現在

物件名	所在	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
東日本橋駅前	東京都中央区	80戸	—	都営浅草線「東日本橋」駅徒歩1分
高円寺	東京都中野区	20戸	—	JR中央・総武線「高円寺」駅徒歩10分
浅草Ⅱ	東京都台東区	63戸	—	つくばエクスプレス「浅草」駅徒歩11分
目黒南	東京都目黒区	39戸	—	東急目黒線「大岡山」駅徒歩10分
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
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
三軒茶屋	東京都世田谷区	50戸	—	東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩7分
駒込駅	東京都北区	48戸	—	東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩7分
駒込駅Ⅱ	東京都文京区	39戸	—	東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩8分
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
上野Ⅱ	東京都台東区	29戸	—	JR各線「上野」駅徒歩5分
田端Ⅲ	東京都北区	38戸	—	JR山手線ほか「田端」駅徒歩4分
上野Ⅲ	東京都台東区	36戸	—	都営大江戸線「新御徒町」駅徒歩5分
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12分
亀戸Ⅴ	東京都江東区	20戸	—	JR総武線「亀戸」駅徒歩8分
川崎Ⅲ	神奈川県川崎市	49戸	—	JR各線「川崎」駅徒歩8分
両国Ⅵ	東京都墨田区	99戸	—	都営大江戸線「両国」駅徒歩9分
板橋区役所前	東京都板橋区	21戸	—	都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩5分
南千住Ⅴ	東京都台東区	41戸	—	東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩8分
川崎Ⅳ	神奈川県川崎市	48戸	—	京急本線ほか「京急川崎」駅徒歩8分



※2023年3月13日現在

物件名	所在	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
(仮称)阪東橋Ⅱ	神奈川県横浜市	172戸	2023年3月	市営ブルーライン「阪東橋」駅徒歩8分
(仮称)お花茶屋Ⅱ	東京都葛飾区	236戸	2023年3月	京成本線「お花茶屋」駅徒歩8分
(仮称)川崎Ⅴ	神奈川県川崎市	36戸	2023年3月	JR南武線「尻手」駅徒歩4分
(仮称)川崎Ⅵ	神奈川県川崎市	52戸	2023年3月	JR南武線「尻手」駅徒歩4分
(仮称)綾瀬Ⅱ	東京都葛飾区	138戸	2023年3月	東京メトロ千代田線ほか「綾瀬」駅徒歩約10分
(仮称)立川	東京都立川市	47戸	2023年3月	JR中央線「立川」駅徒歩10分
(仮称)西高島平Ⅱ	東京都板橋区	39戸	2023年3月	都営三田線「西高島平」駅徒歩7分
(仮称)落合	東京都中野区	63戸	2023年3月	西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩9分
(仮称)南千住Ⅶ	東京都台東区	21戸	2023年3月	東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩12分
(仮称)本蓮沼	東京都板橋区	22戸	2023年3月	都営三田線「本蓮沼」駅徒歩3分
(仮称)荏原町	東京都大田区	31戸	2023年4月	東急大井町線「荏原町」駅徒歩6分
(仮称)南千住Ⅵ	東京都台東区	44戸	2023年5月	東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩9分
(仮称)原木中山	千葉県市川市	56戸	2023年5月	東京メトロ東西線「原木中山」駅徒歩8分
(仮称)川崎鈴木町	神奈川県川崎市	151戸	2023年6月	京急大師線「鈴木町」駅徒歩5分
(仮称)木場Ⅱ	東京都江東区	34戸	2023年6月	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩7分
(仮称)押上Ⅱ	東京都墨田区	25戸	2023年6月	東武スカイツリーライン「押上」駅徒歩7分
(仮称)鶉の木	東京都大田区	29戸	2023年6月	東急多摩川線「鶉の木」駅徒歩5分
(仮称)西馬込Ⅲ	東京都大田区	56戸	2023年8月	都営浅草線「西馬込」駅徒歩8分
(仮称)東向島Ⅲ	東京都墨田区	47戸	2023年8月	東武スカイツリーライン「東向島」駅徒歩8分
(仮称)川崎Ⅶ	神奈川県川崎市	192戸	2023年9月	JR京浜東北線「川崎」駅徒歩9分
(仮称)お花茶屋Ⅲ	東京都葛飾区	52戸	2023年10月	京成本線「お花茶屋」駅徒歩約10分
(仮称)本所吾妻橋Ⅲ	東京都墨田区	25戸	2023年10月	都営浅草線「本所吾妻橋」駅徒歩約10分
(仮称)白糸台	東京都府中市	36戸	2023年11月	西武多摩川線「白糸台」駅徒歩5分

※2023年3月13日現在

物件名	所在	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
(仮称)中野島	神奈川県川崎市	148戸	2024年1月	JR南武線「中野島」駅徒歩10分
(仮称)妙典	千葉県市川市	48戸	2024年5月	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分
(仮称)高井戸	東京都杉並区	55戸	2024年8月	京王電鉄井の頭線「高井戸」駅徒歩9分
(仮称)金町	東京都葛飾区	141戸	2024年9月	JR常磐線「金町」駅徒歩9分
(仮称)浅草VI	東京都台東区	99戸	2024年11月	東武スカイツリーライン「浅草」駅徒歩15分
(仮称)京急鶴見	神奈川県横浜市	38戸	2024年11月	京急本線「京急鶴見」駅徒歩3分
(仮称)平塚	神奈川県平塚市	60戸	2024年12月	JR東海道線「平塚」駅徒歩4分
(仮称)桜上水II	東京都杉並区	44戸	2025年3月	京王線「桜上水」駅徒歩8分
(仮称)天王台	千葉県我孫子市	190戸	2025年6月	JR常磐線「天王台」駅徒歩7分
(仮称)北新宿	東京都新宿区	59戸	2026年9月	JR中央・総武線「大久保」駅徒歩9分

今期 2022年11月1日～2023年3月13日の仕入 **14棟1,089戸**の仕入を実現



GENOVIA駒込駅 greenveil



GENOVIA上野Ⅲ skygarden



GENOVIA両国Ⅵ greenveil

## IV. FY2023 業績予想

## 仕入が好調で、大幅増収の予想 利益は1棟販売先を選定中のため保守的

単位：円	FY2022 実績	FY2023 予想	YoY
売上高	400.4億	630.8億	57.5%増
販売費及び一般管理費	29.9億	34.9億	16.8%増
営業利益	46.1億	54.5億	18.2%増
経常利益	43.4億	47.5億	9.5%増
当期純利益	28.5億	32.7億	14.6%増

REIT事業を推進するものの、許認可取得時期が未確定のため、第2四半期（累計）の業績予想は行っておりません

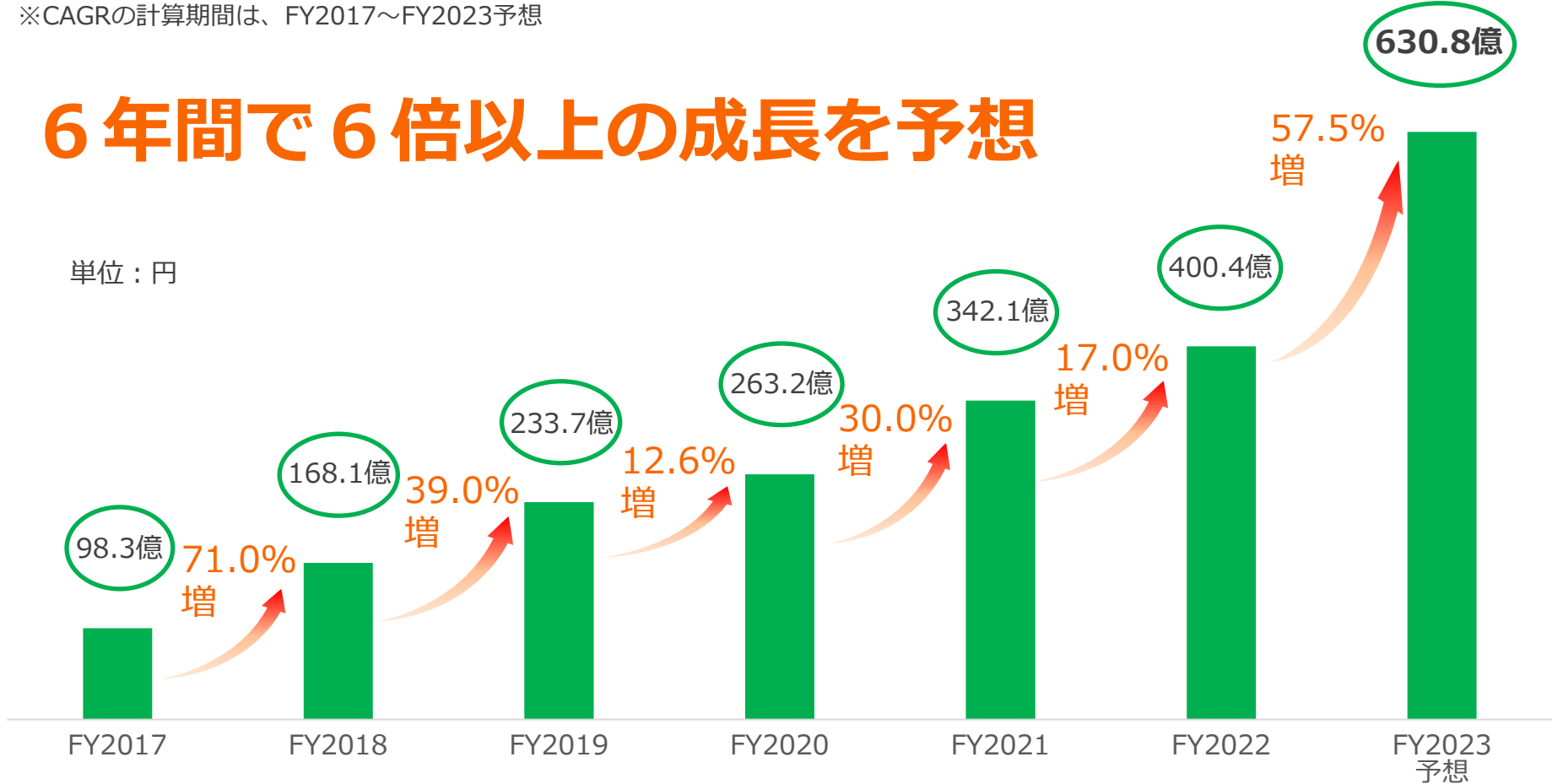
# C A G R ( 年 平 均 成 長 率 ) 3 6 . 3 %

## 売上高推移

※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2023予想

## 6年間で6倍以上の成長を予想

単位：円



※収益認識に関する会計基準の適用により、FY2022及びFY2023の売上高は当該会計基準を適用した後の数値となっております。

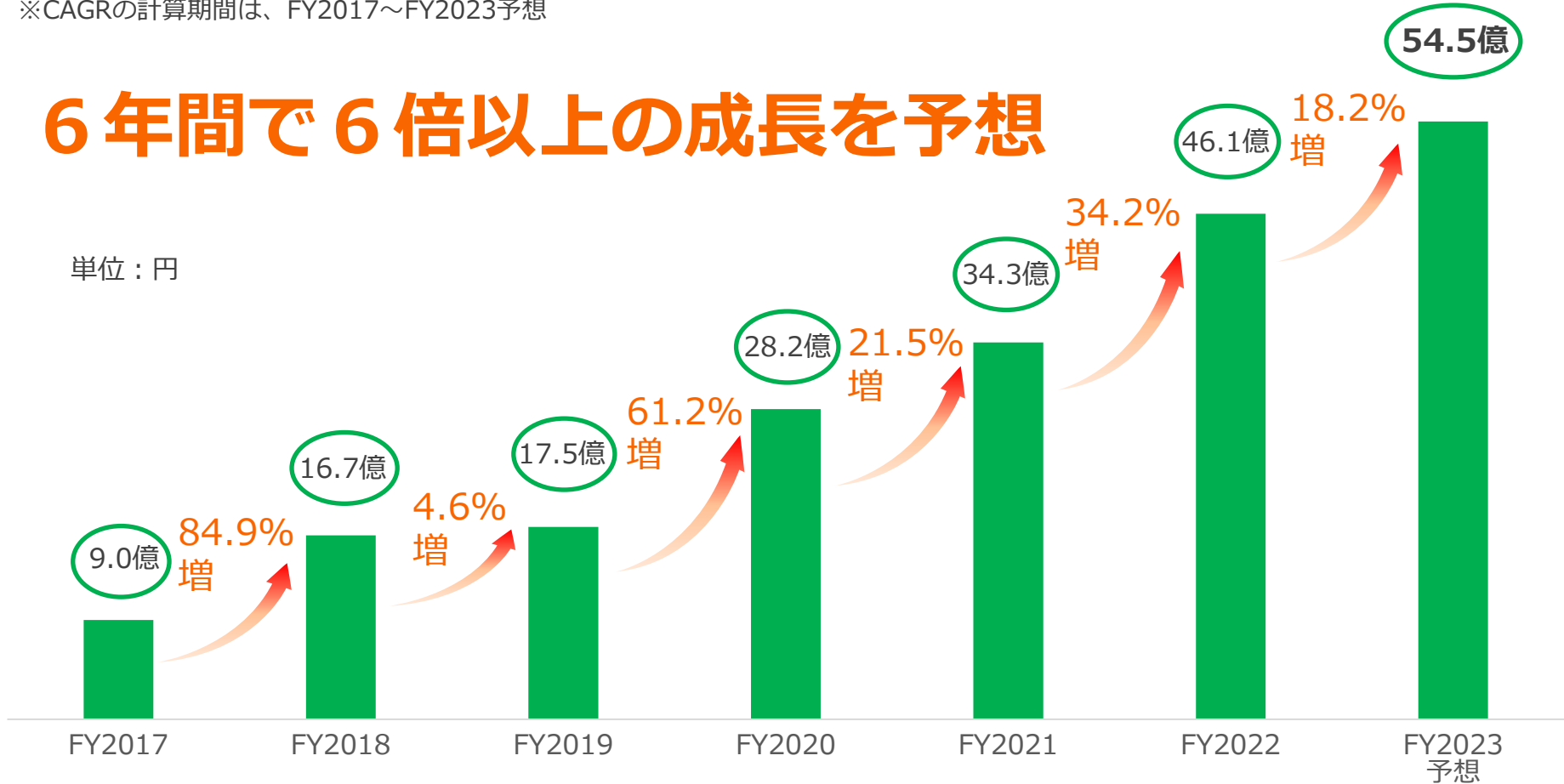
# CAGR (年平均成長率) 34.8%

## 営業利益推移

※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2023予想

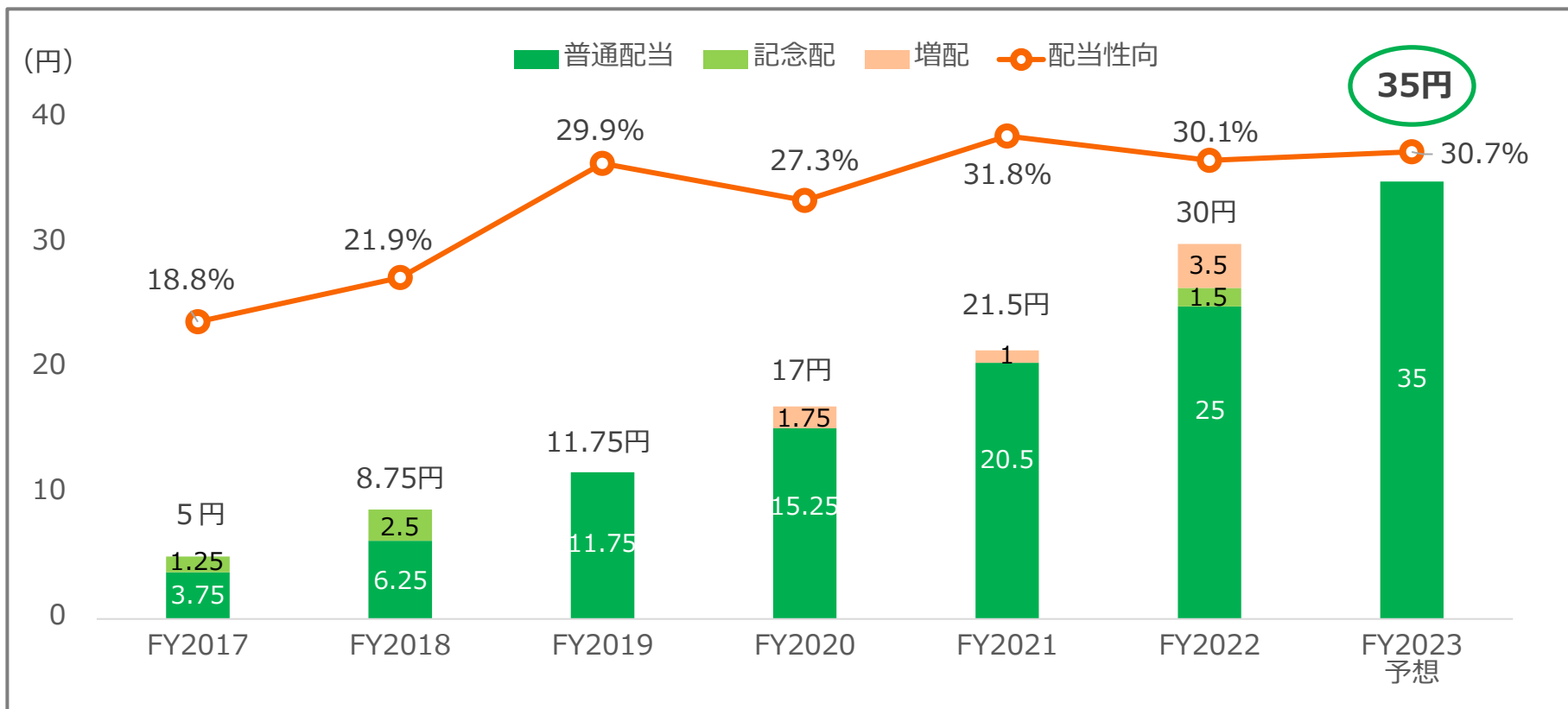
### 6年間で6倍以上の成長を予想

単位：円



## V. 投資指標

## 上場来6期連続で増配、配当性向30%を基準に每期配当



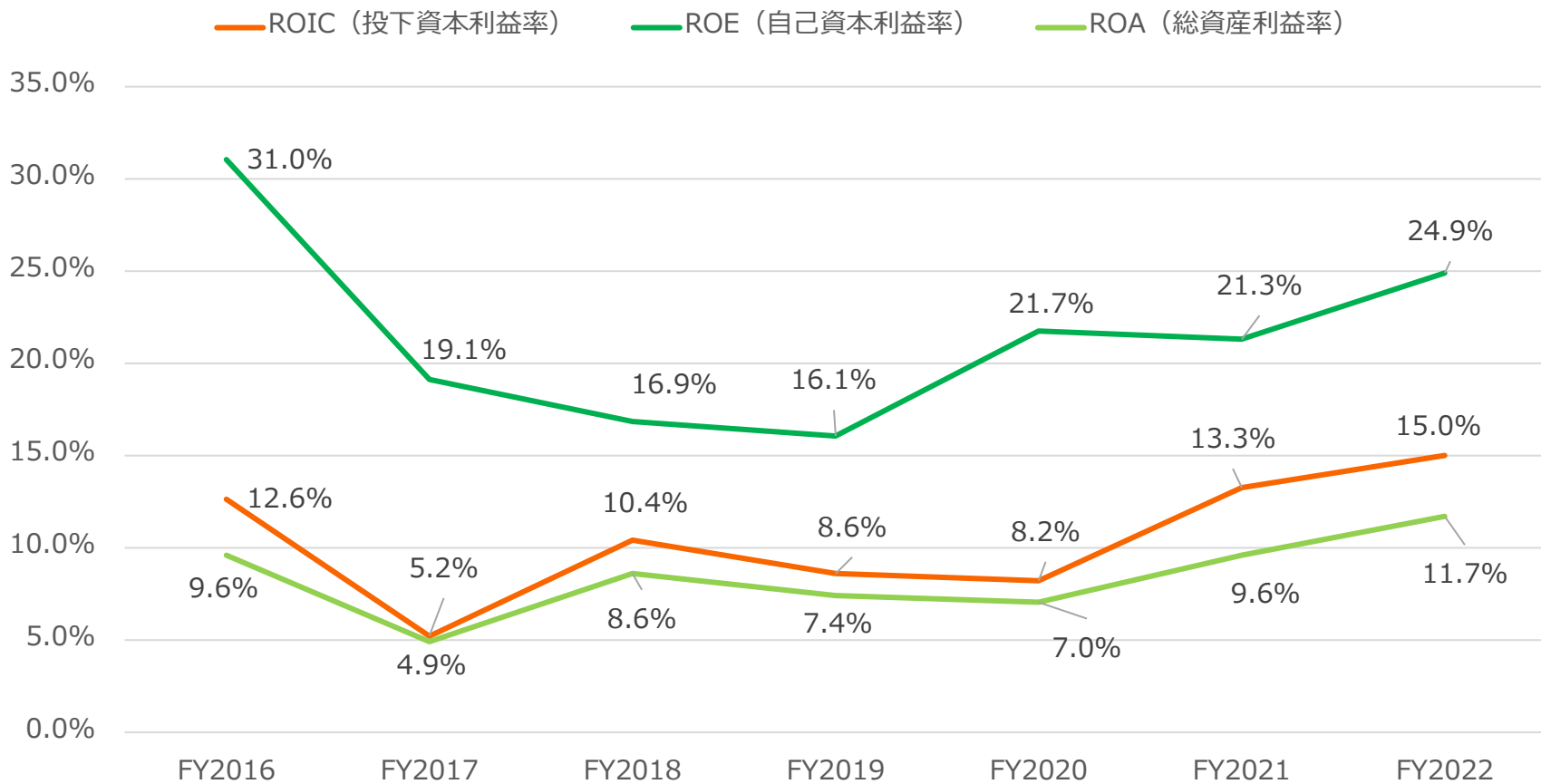
※2020年11月1日付及び2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

※FY2023予想は、2024年1月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。



# 高い資本効率を維持（上場企業の不動産業でROE **13位**（2023/3/10現在）） （全上場企業でROE **208位**（2023/3/10現在））

※出典：MINKABU



# 新規上場からの株価推移



※株価は、株式分割を遡及調整しております。

## 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)

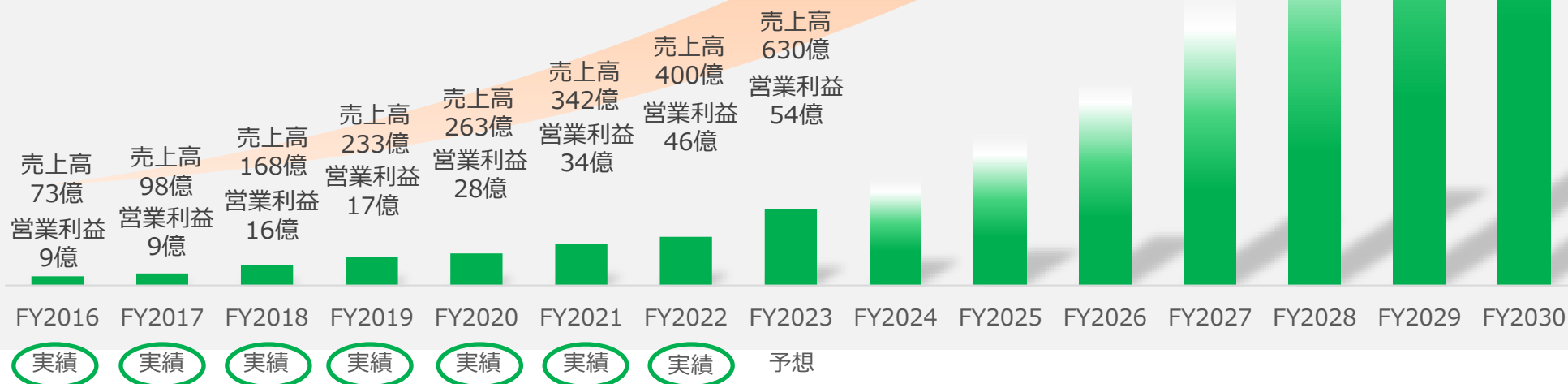
21世紀を代表する不動産会社を創る

# 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

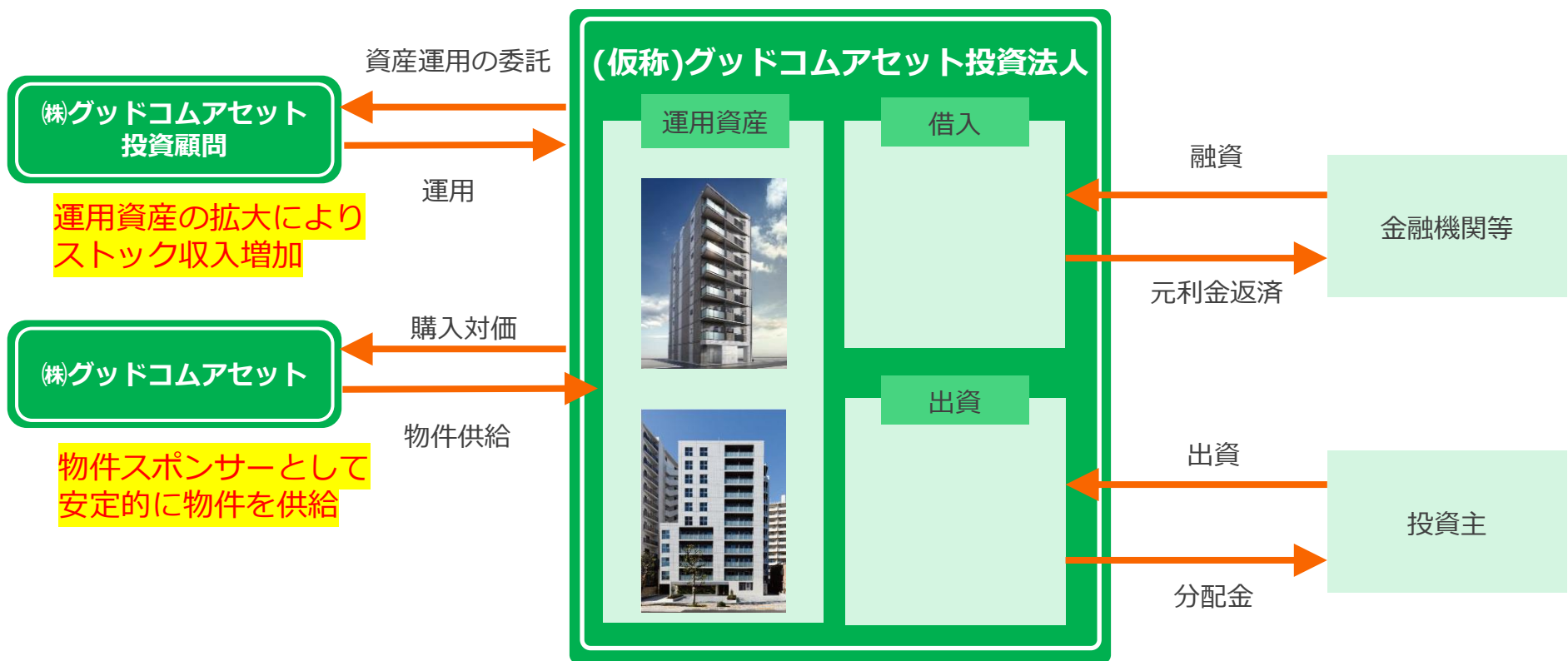
**売上高**  
**6,000億円**  
**営業利益**  
**600億円**

単位：円



# グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業へ参入

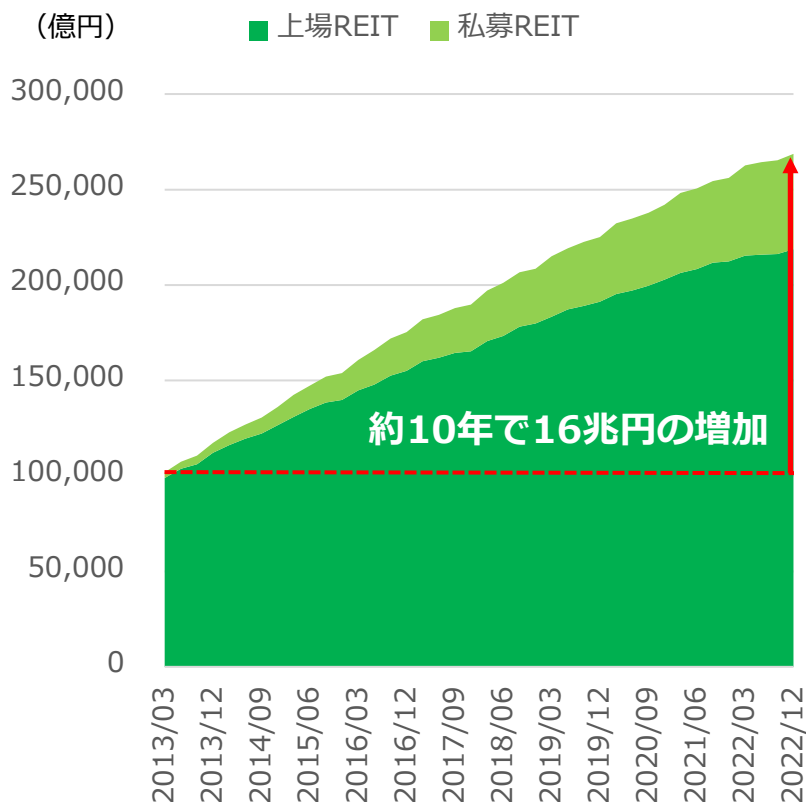
## REIT事業のスキーム図



金融機関や投資主から集めた資金で物件を購入。賃料収入から借入の返済や分配を行う。  
グッドコムアセットは、当該物件の供給を行い、グッドコムアセット投資顧問は、物件の購入や賃貸募集、分配などの運用を受託。

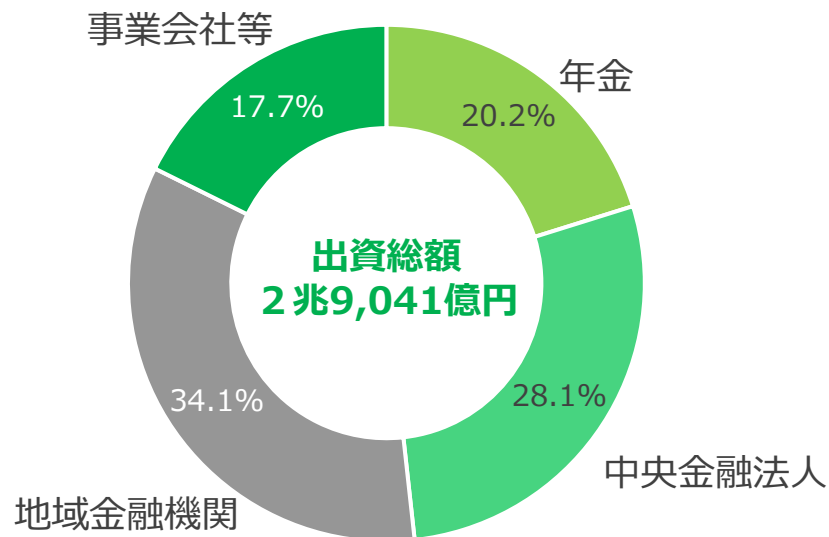
# REITの資産総額は拡大を続ける

## 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

2022年12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

## 経営環境に応じた売上バランスを構築し、安定的に業容を拡大

### ホールセール

不動産運用会社への1棟販売  
同業他社への卸売り販売

※不動産運用会社や投資法人への1棟販売を強化

### 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

### REIT事業

1都3県の物件（中古含む）を投資顧問で運用

※2023年10月期に収益貢献見込  
運用資産拡大による手数料（ストック収入）の増加

多様な販売チャネル  
ストックビジネス  
新規事業

### リアルエ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  
入居者の家賃債務保証

※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

### 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、  
コンサルティング・出資先の増加



## サステナビリティ基本方針

私たちは、Vision「21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、不動産の価値創造を通じて、環境及び社会問題の解決に向け積極的に取り組み、持続的成長と社会貢献で企業価値の向上に努めます。

### ◎取り組み事例

<b>環境</b> <b>Environment</b>	自社ブランドマンションGENOVIAの壁面又は屋上の緑化及び環境に配慮した設備の導入 緑化におけるCO2測定、ペーパーレス化の推進
<b>社会</b> <b>Social</b>	人事制度や休暇制度、福利厚生の拡充等、働きやすい職場環境の整備 ダイバーシティ、女性活躍の推進
<b>ガバナンス</b> <b>Governance</b>	女性役員の登用 取締役6名の内3名が社外取締役、監査役3名全員が社外監査役 コンプライアンスの徹底

---

## Ⅶ.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、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：88.9%、販売先リピート率：32.5%

※FY2023 1Q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

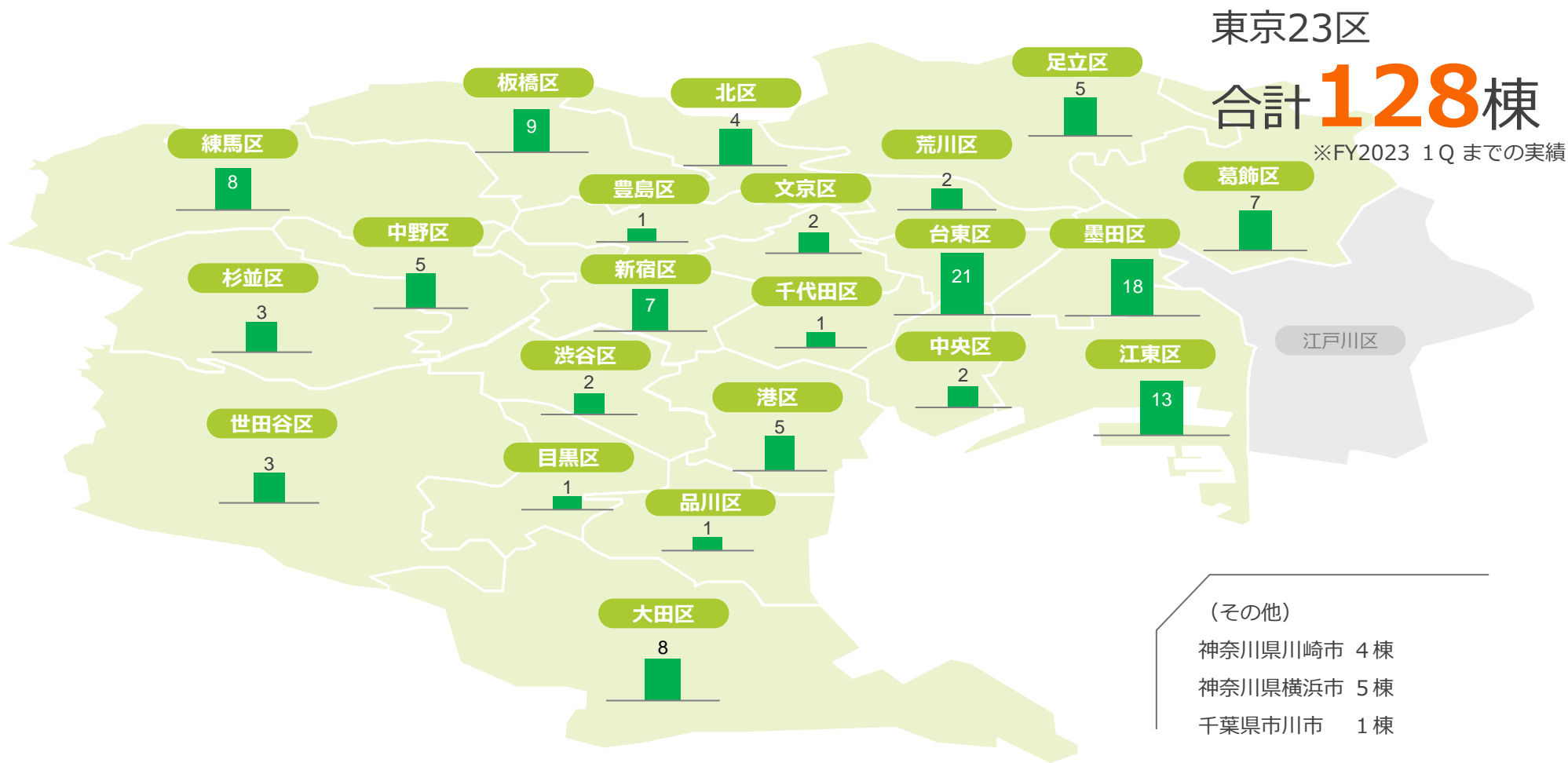
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※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

# 東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした仕入・供給実績

## GENOVIAシリーズの供給エリア

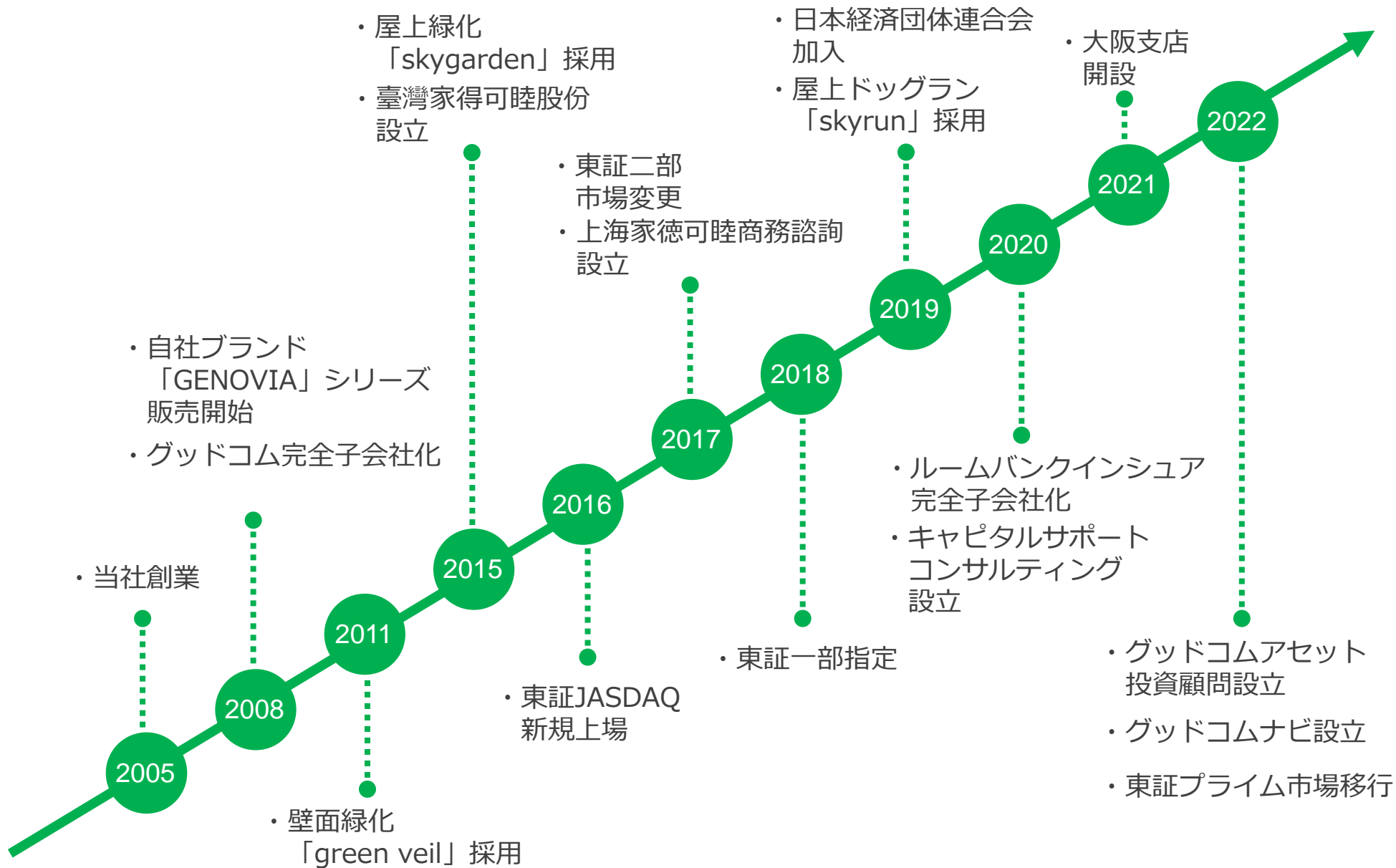


---

# Appendix

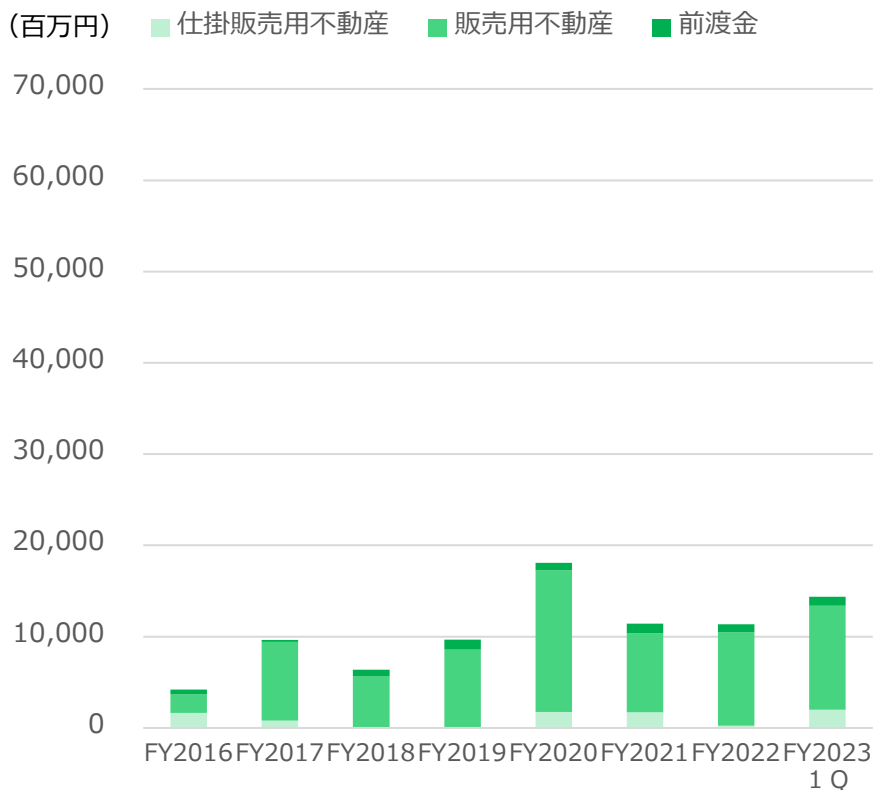
---

# グッドコムアセットグループの歩み



## さらに仕入を強化

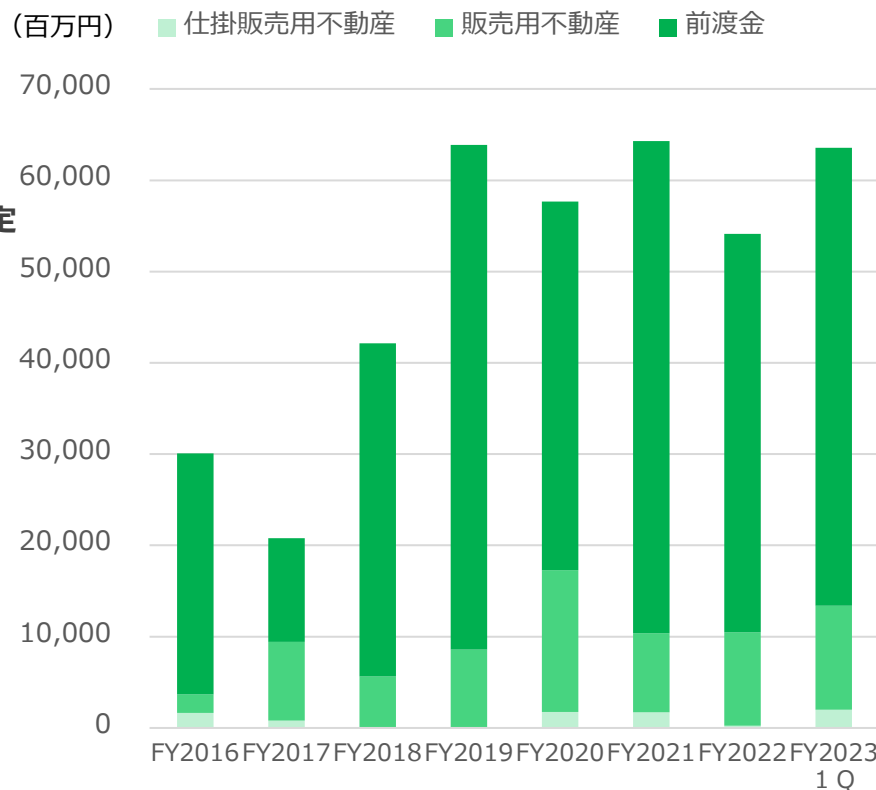
### 仕入指標推移



手付金 2% 仮定  
前渡金 50 倍



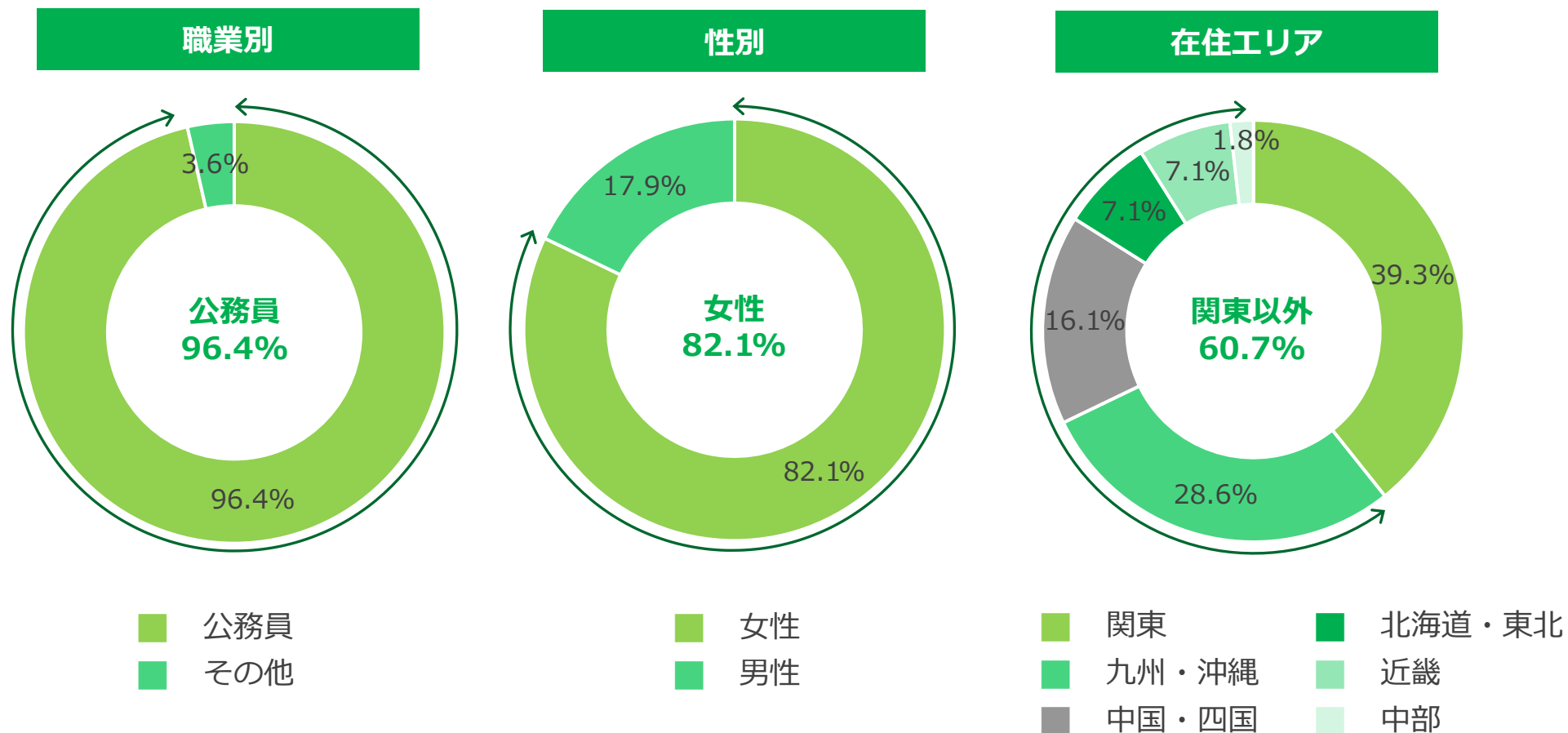
試算



仕入契約時に総額の平均 2 ~ 3 % を手付金として支払うため、（仕掛）販売用不動産ではなく、竣工前は前渡金に計上

手付金 2 % と仮定すると、前渡金の 50 倍の仕入を確保できている試算

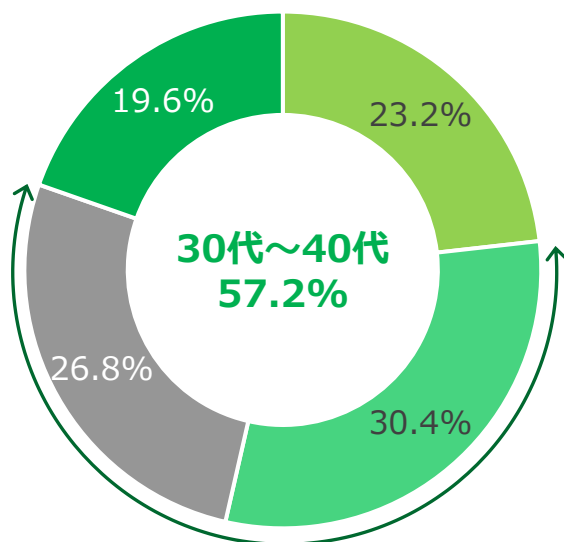
## 関東以外の遠方エリアへ全国展開





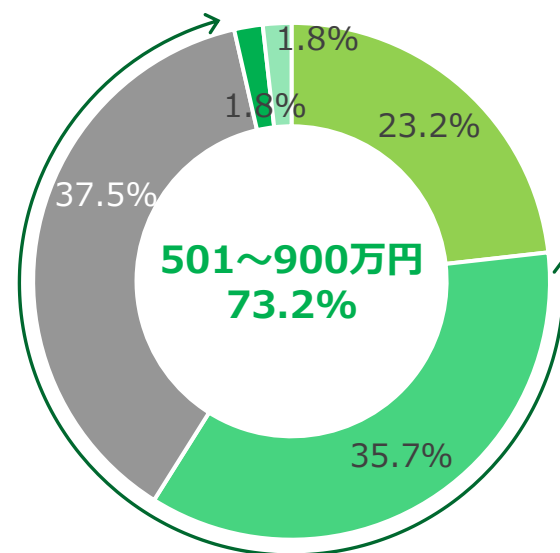
## 30代～40代の安定所得層が主要顧客

### 年齢別



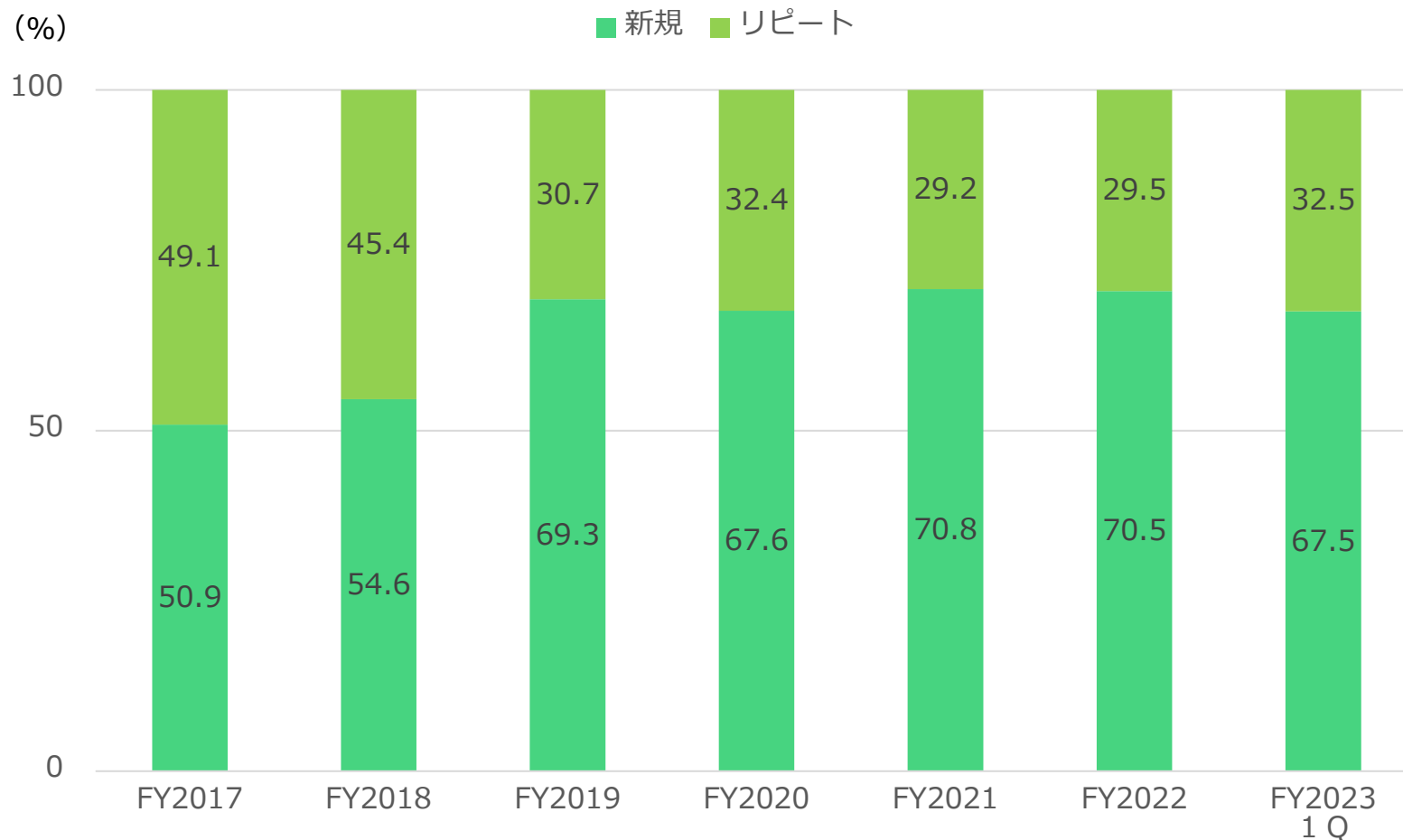
- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

### 年収別

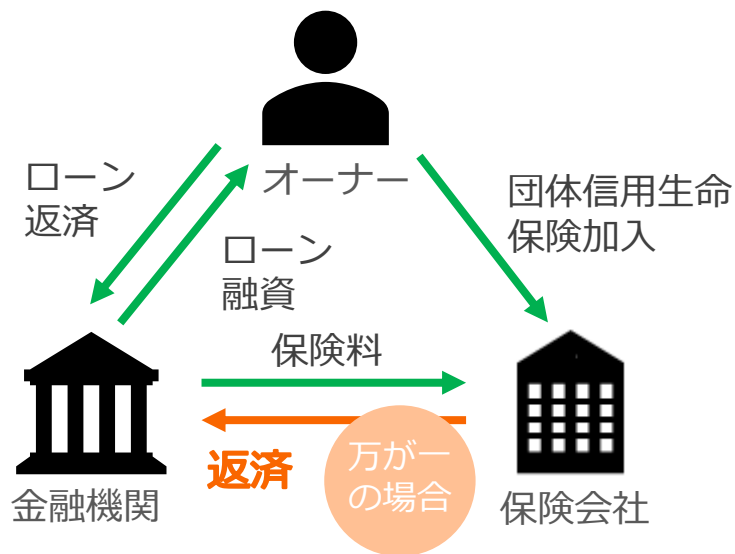


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円
- 1,001万円以上

## 新規購入者増とともに、リピート購入を促進



## 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】

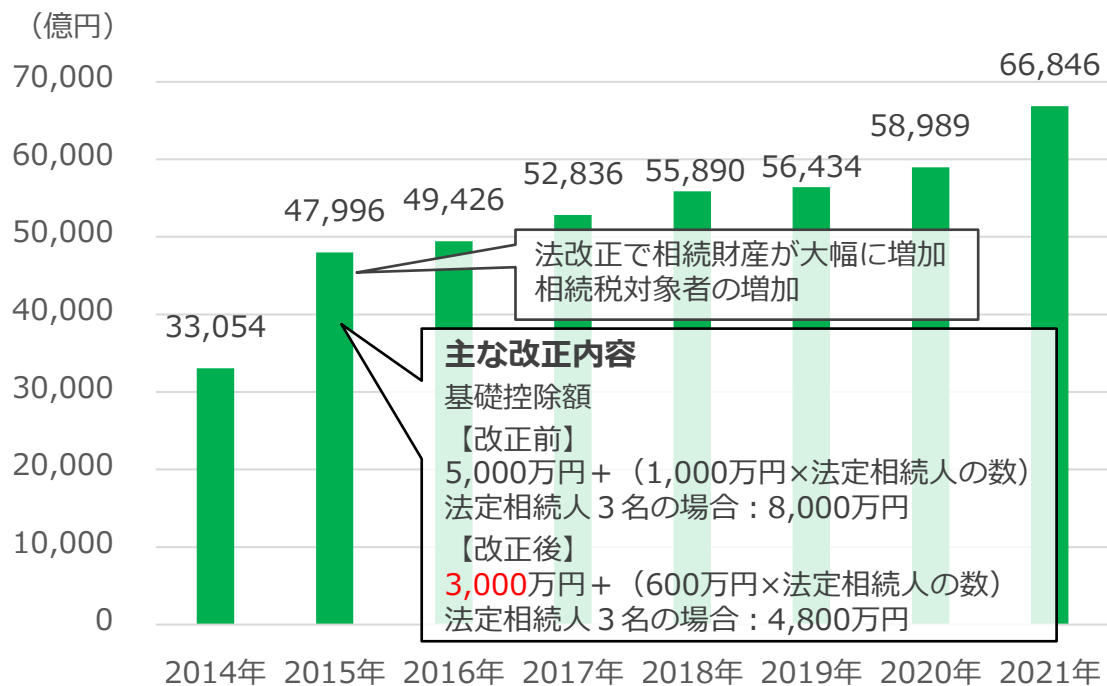
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

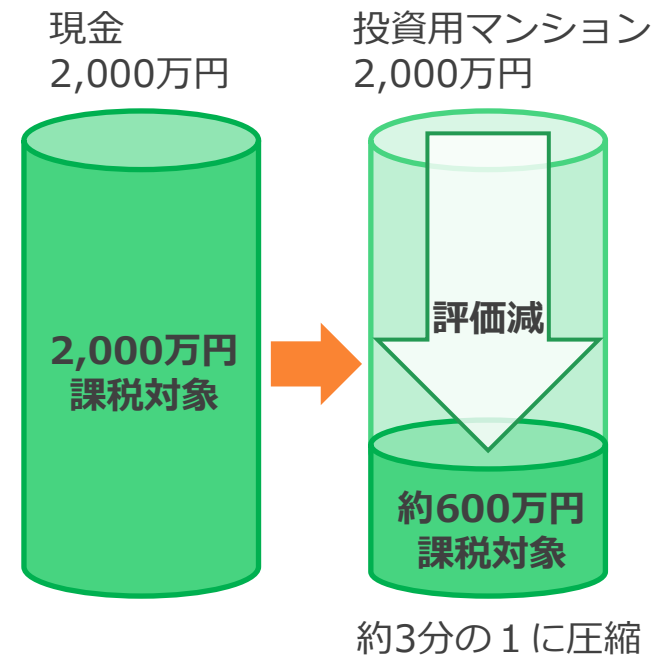
## 相続税評価額の圧縮を目的として購入

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

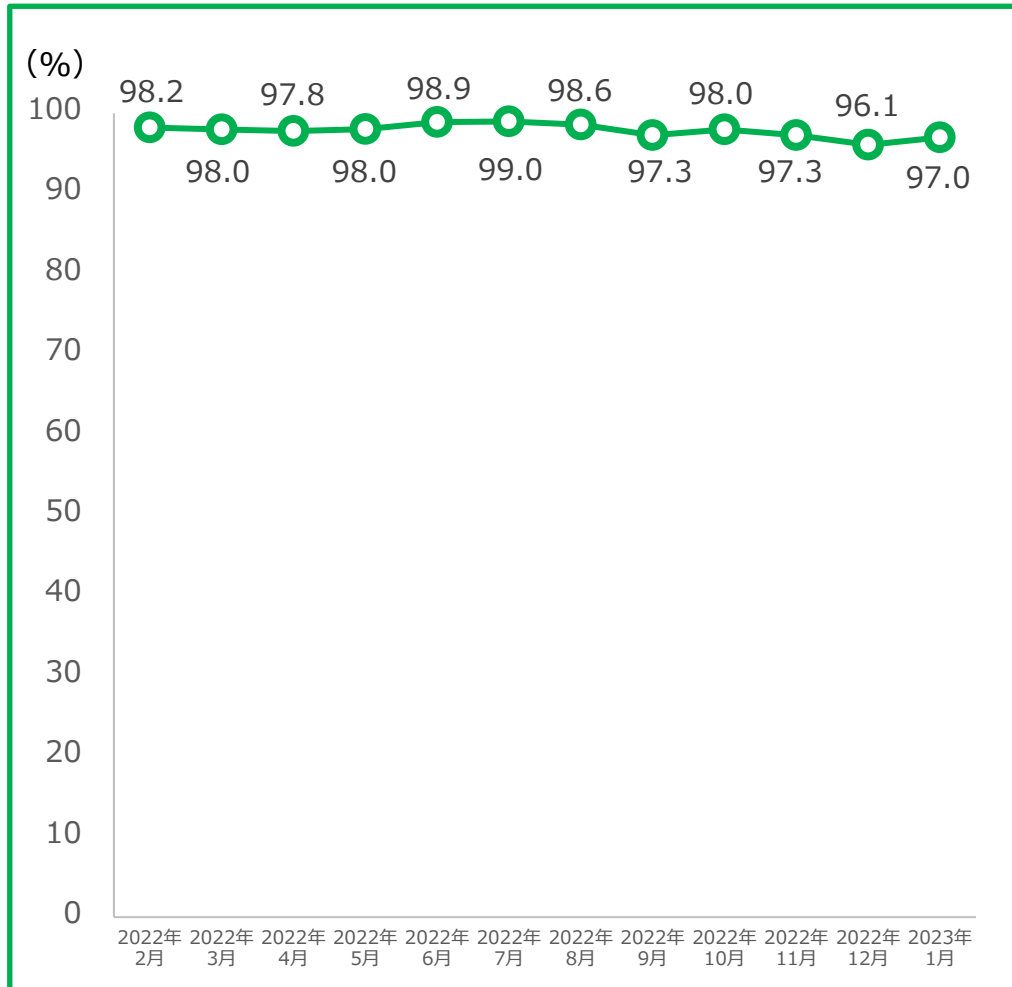
〈相続税評価額の例〉



※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7～8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。

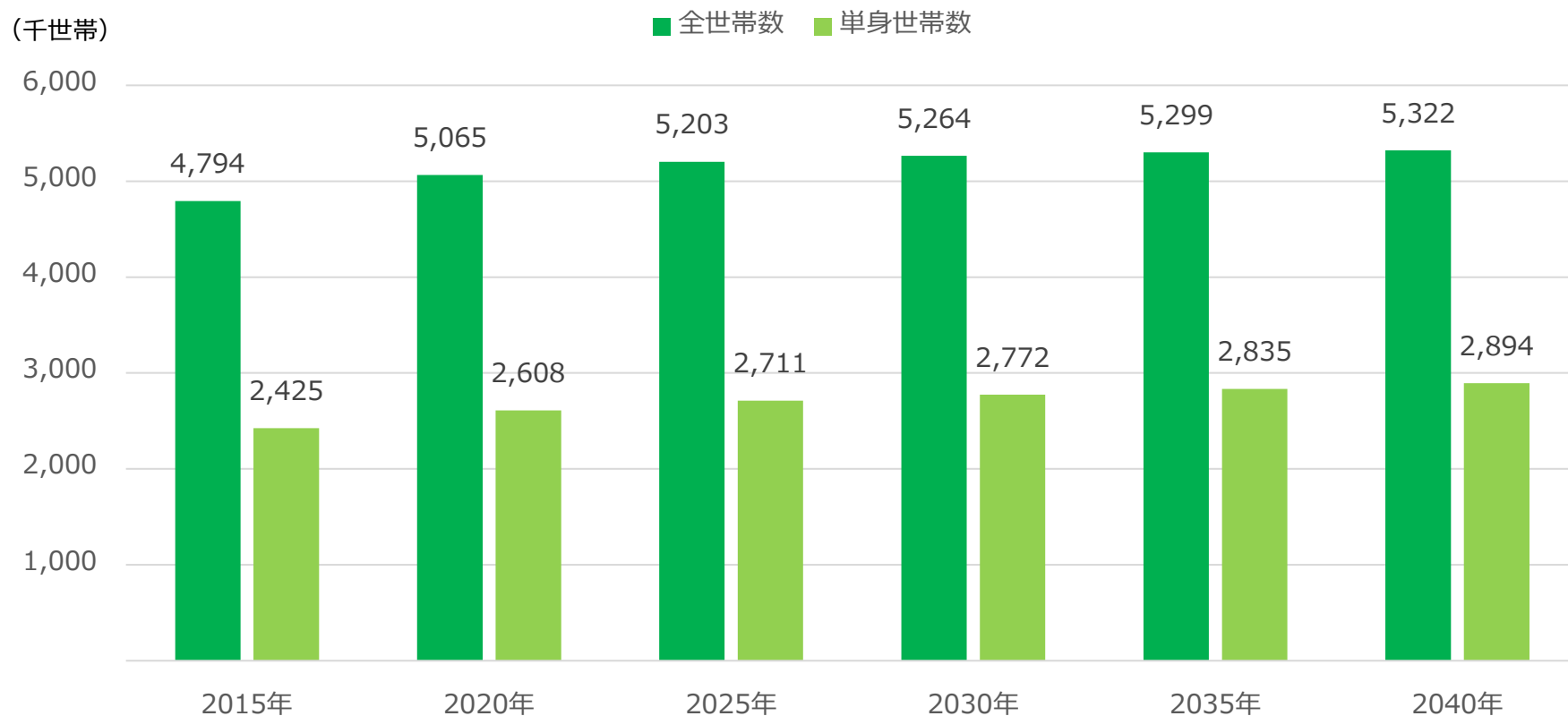
## コロナ禍においても高入居率を継続



※末日時点の実績

- 賃貸需要の高い立地にマンションを供給しているため、高入居率を継続
- グループ会社の家賃債務保証事業の電子取引で審査時間が大幅に短縮  
↓  
申込件数、契約の増加
- 賃貸仲介店舗のグッドコムナビが入居率に貢献

## 東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(出所) 東京都総務局統計部より当社作成

全国の家帯数は減少するものの、東京23区の家帯数は、2015年の234万世帯から20年後の2035年には、約247万世帯と13万世帯が増加すると予想され、ワンルームマンションの需要は伸びると見込まれる

## 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が独自に判断したものであり、マクロ経済や当社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)

