

2023.9.11



# 3 Q FY2023 Presentation Material

November 2022 to July 2023

グッドな未来へ  
グッドコムアセット

Good  
Com  
Asset



<b>I. 事業の特徴</b>	<b>P. 3</b>
<b>II. FY2023 通期業績予想</b>	<b>P. 17</b>
<b>III. 投資指標</b>	<b>P. 23</b>
<b>IV. FY2023 3Q決算</b>	<b>P. 31</b>
<b>V. 21世紀を代表する不動産会社を創る</b>	<b>P. 34</b>
<b>Appendix</b>	<b>P. 38</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.事業の特徴

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7月31日現在）
資本準備金	15億4百万円（2023年7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
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>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> <p>(株)キャピタルサポートコンサルティング（IPO・IRコンサルティング）</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コンサルティング、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	14,170名（2023年4月30日現在）
決算期	10月

## 健全な財務体質を維持しつつ仕入物件が増加

貸借対照表計上額 (単位：億円)

F Y 2023	3 Q
前渡金	14.3
販売用不動産	268.4
仕掛販売用不動産	37.0
計	319.8
有利子負債	308.8

手付金2%仮定  
前渡金50倍



今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

F Y 2023	3 Q
前渡金	717.6
販売用不動産	268.4
仕掛販売用不動産	37.0
計	<b>1,023</b>
有利子負債	1,026.5

有利子負債に対して3倍程度の仕入を確保

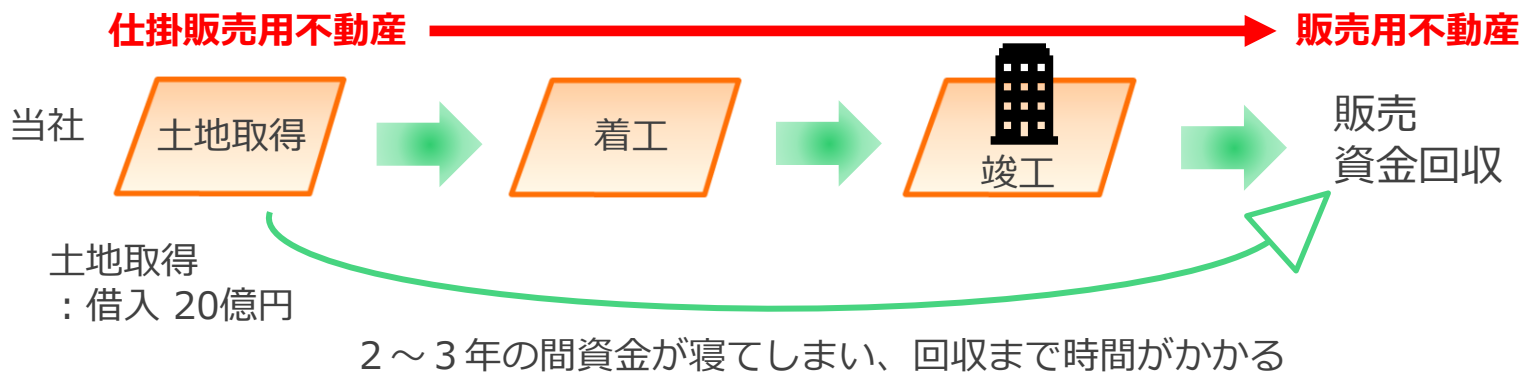
全てを開発物件とすると、  
有利子負債は仕入と同程度必要となる

**1,023億円の仕入は、1,263億円の売上高に相当**

※FY2022の売上総利益率19.0%が継続すると仮定

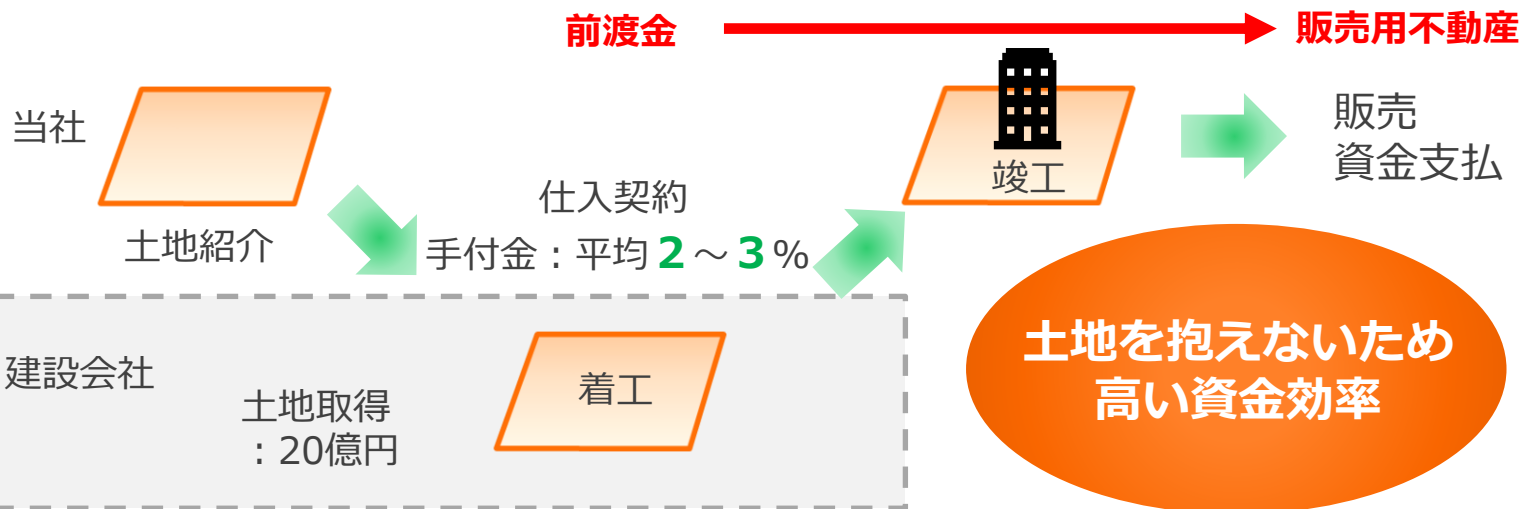
独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

一般的なマンション開発の例



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

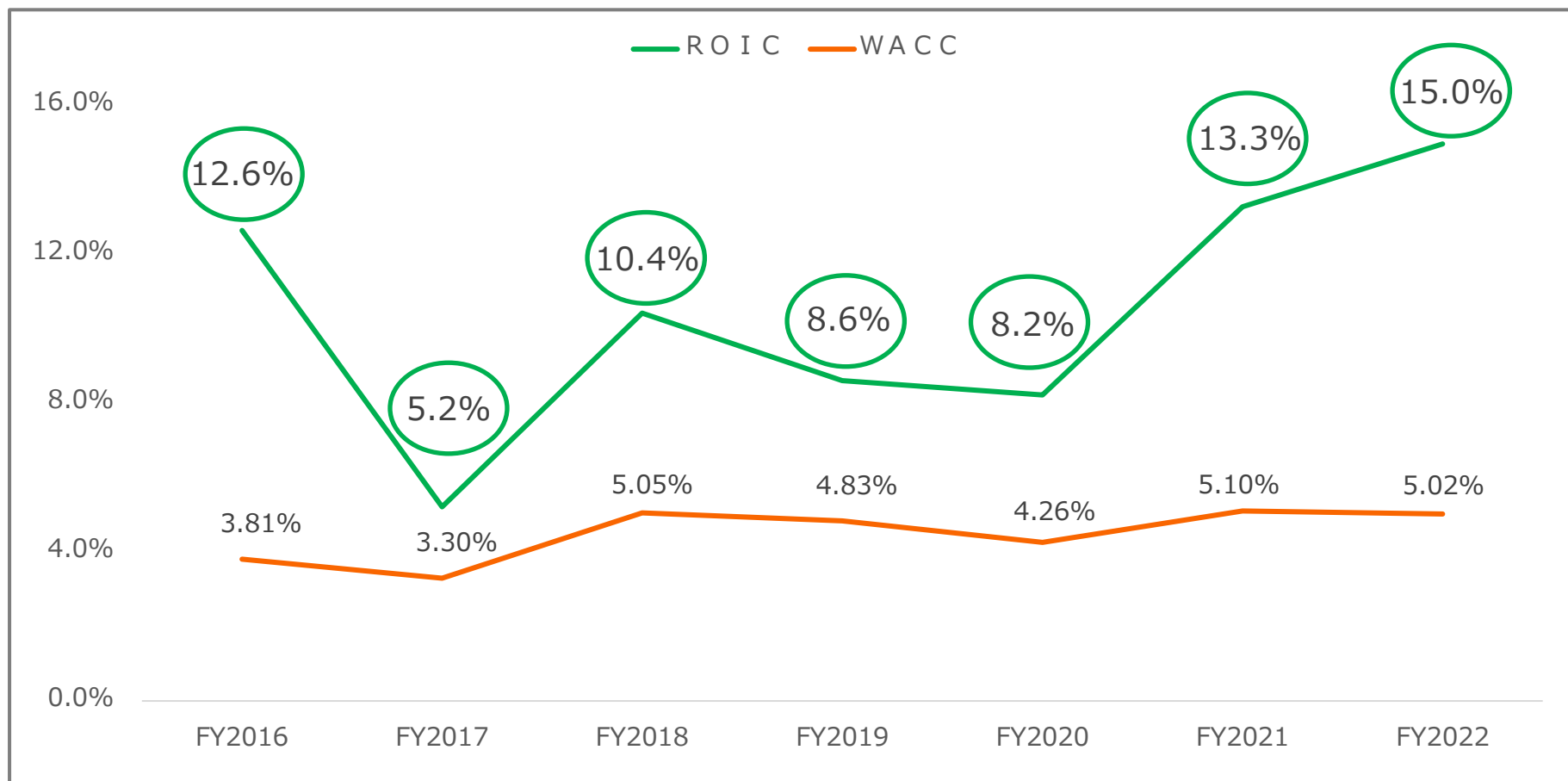
オフバランス・スキームの例



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



## オフバランス・スキームにより資金回収までのサイクルが短い 資本効率の良い事業運営が可能



※ROIC（投下資本利益率）：税引後営業利益÷（有利子負債＋株主資本）

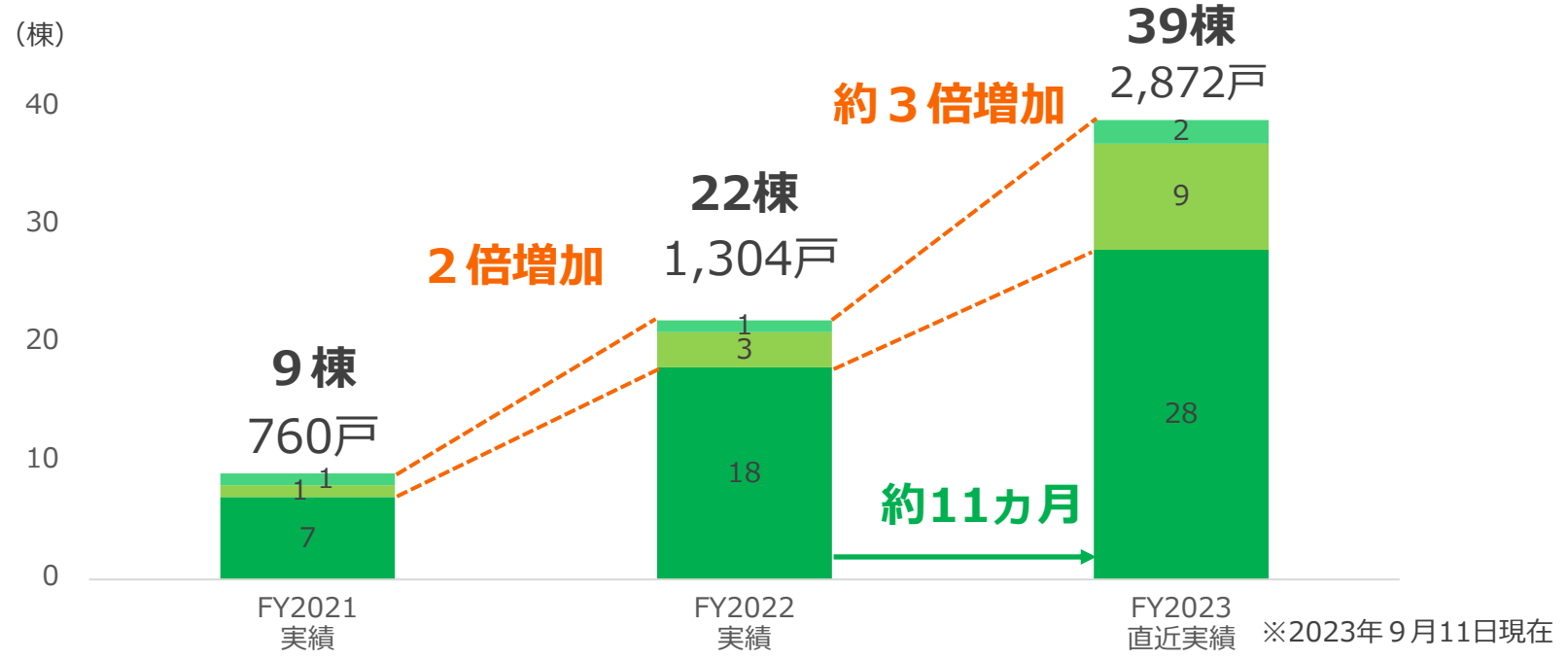
※WACC（加重平均資本コスト）：資金調達コスト。株主資本コスト（CAPM）は6.9%で試算

## 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

### 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  
風呂・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



No	物件名	所在	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
1	阪東橋Ⅱ	神奈川県横浜市	172戸	—	市営ブルーライン「阪東橋」駅徒歩8分
2	川崎Ⅴ	神奈川県川崎市	36戸	—	J R南武線「尻手」駅徒歩4分
3	川崎Ⅵ	神奈川県川崎市	52戸	—	J R南武線「尻手」駅徒歩4分
4	綾瀬Ⅱ	東京都葛飾区	138戸	—	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅徒歩11分
5	立川	東京都立川市	47戸	—	J R中央線「立川」駅徒歩10分
6	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
7	本蓮沼	東京都板橋区	22戸	—	都営三田線「本蓮沼」駅徒歩3分
8	荏原町	東京都大田区	31戸	—	東急大井町線「荏原町」駅徒歩6分
9	南千住Ⅵ	東京都台東区	44戸	—	東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩9分
10	川崎鈴木町	神奈川県川崎市	151戸	—	京急大師線「鈴木町」駅徒歩5分
11	亀戸Ⅴ	東京都江東区	20戸	—	J R総武線「亀戸」駅徒歩8分
12	川崎Ⅲ	神奈川県川崎市	49戸	—	J R各線「川崎」駅徒歩8分
13	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
14	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
15	落合	東京都中野区	63戸	—	東京メトロ東西線「落合」駅徒歩10分
16	南千住Ⅶ	東京都台東区	21戸	—	東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩12分
17	鶉の木	東京都大田区	29戸	—	東急多摩川線「鶉の木」駅徒歩5分
18	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
19	押上Ⅱ	東京都墨田区	25戸	—	東武伊勢崎線「押上」駅徒歩7分
20	木場Ⅱ	東京都江東区	34戸	—	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩7分

No	物件名	所在	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
21	新大塚	東京都文京区	31戸	—	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩9分
22	西馬込Ⅲ	東京都大田区	56戸	—	都営浅草線「西馬込」駅徒歩8分
23	東向島Ⅲ	東京都墨田区	47戸	—	東武伊勢崎線「東向島」駅徒歩8分
24	池袋本町	東京都豊島区	81戸	—	東武東上線「北池袋」駅徒歩9分
25	原木中山	千葉県市川市	56戸	—	東京メトロ東西線「原木中山」駅徒歩8分
26	東川口	埼玉県川口市	30戸	—	J R 武蔵野線「東川口」駅徒歩11分
27	(仮称)池袋	東京都豊島区	20戸	2023年9月	J R 山手線「池袋」駅徒歩10分
28	(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
29	(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
30	(仮称)森下Ⅱ	東京都墨田区	24戸	2023年10月	都営新宿線「森下」駅徒歩6分
31	(仮称)学芸大学	東京都目黒区	32戸	2023年11月	東急東横線「学芸大学」駅徒歩12分
32	(仮称)鶴間	神奈川県大和市	70戸	2023年11月	小田急江ノ島線「鶴間」駅徒歩1分
33	(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
34	(仮称)八潮	埼玉県八潮市	30戸	2023年11月	つくばエクスプレス「八潮」駅徒歩7分
35	(仮称)堀切菖蒲園	東京都葛飾区	63戸	2023年12月	京成本線「堀切菖蒲園」駅徒歩11分
36	(仮称)中野島	神奈川県川崎市	148戸	2024年1月	J R 南武線「中野島」駅徒歩10分
37	(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
38	(仮称)浅草Ⅵ	東京都台東区	99戸	2024年6月	東武伊勢崎線「浅草」駅徒歩15分
39	(仮称)西八王子	東京都八王子市	60戸	2024年7月	J R 中央線「西八王子」駅徒歩4分
40	(仮称)川口元郷	埼玉県川口市	85戸	2024年7月	埼玉高速鉄道埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅徒歩5分

No	物件名	所在	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
41	(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
42	(仮称)川崎Ⅶ	神奈川県川崎市	192戸	2024年9月	J R各線「川崎」駅徒歩9分
43	(仮称)金町	東京都葛飾区	141戸	2024年9月	J R常磐線「金町」駅徒歩9分
44	(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
45	(仮称)川崎Ⅷ	神奈川県川崎市	41戸	2024年12月	J R各線「川崎」駅徒歩11分
46	(仮称)平塚	神奈川県平塚市	60戸	2024年12月	J R東海道線「平塚」駅徒歩4分
47	(仮称)平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	62戸	2025年2月	J R東海道線「平塚」駅徒歩5分
48	(仮称)平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	38戸	2025年2月	J R東海道線「平塚」駅徒歩8分
49	(仮称)東新宿	東京都新宿区	22戸	2025年2月	東京メトロ副都心線「東新宿」駅徒歩2分
50	(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
51	(仮称)三郷	埼玉県三郷市	67戸	2025年3月	J R武蔵野線「三郷」駅徒歩2分
52	(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
53	(仮称)天王台	千葉県我孫子市	190戸	2025年6月	J R常磐線「天王台」駅徒歩7分
54	(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
55	(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
56	(仮称)西川口	埼玉県川口市	110戸	2025年12月	J R京浜東北線「西川口」駅徒歩6分
57	(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
58	(仮称)西千葉	千葉県千葉市	118戸	2026年2月	J R総武線「西千葉」駅徒歩10分
59	(仮称)西千葉Ⅱ	千葉県千葉市	115戸	2026年2月	J R総武線「西千葉」駅徒歩11分
60	(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
61	(仮称)北新宿	東京都新宿区	69戸	2026年9月	J R中央・総武線「大久保」駅徒歩9分

**合計 61棟 4,164戸**

# GENOVIA外観写真



GENOVIA青砥  
skygarden



GENOVIA四谷三丁目  
green veil



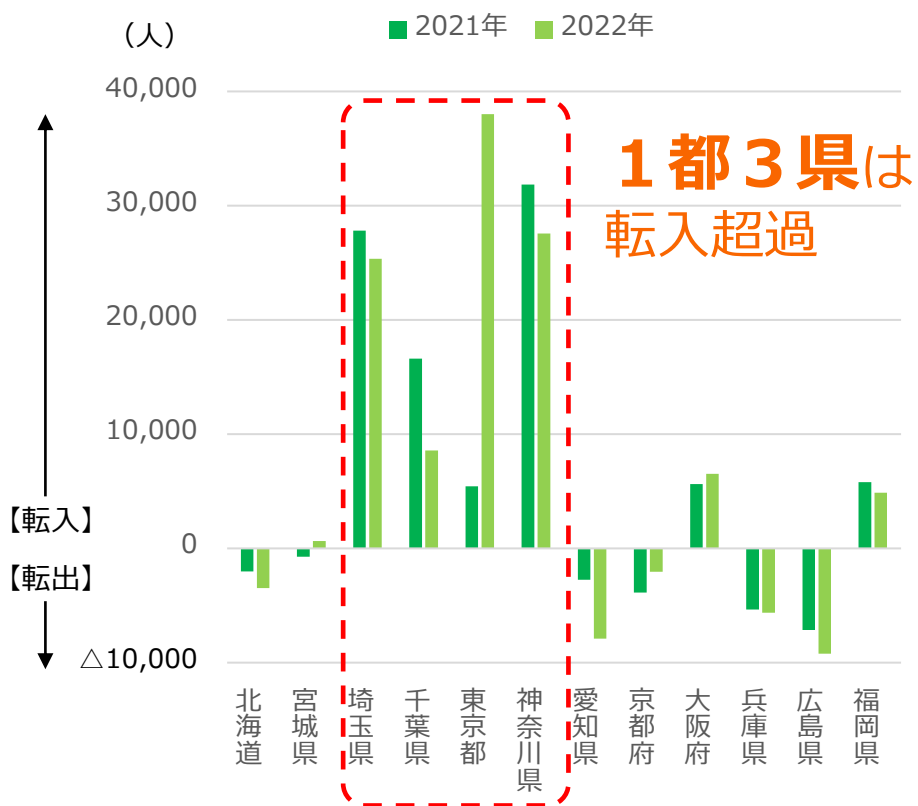
GENOVIA两国VI  
green veil



GENOVIA東中野  
skygarden

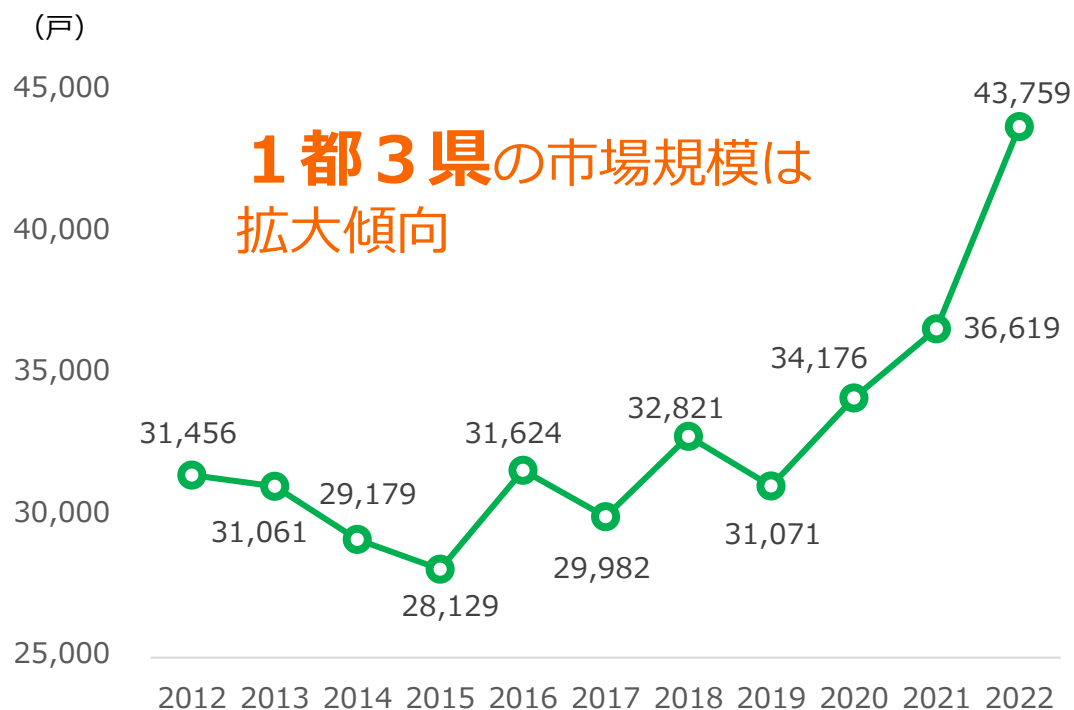
# 仕入範囲を東京23区中心から1都3県へ拡大

## 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

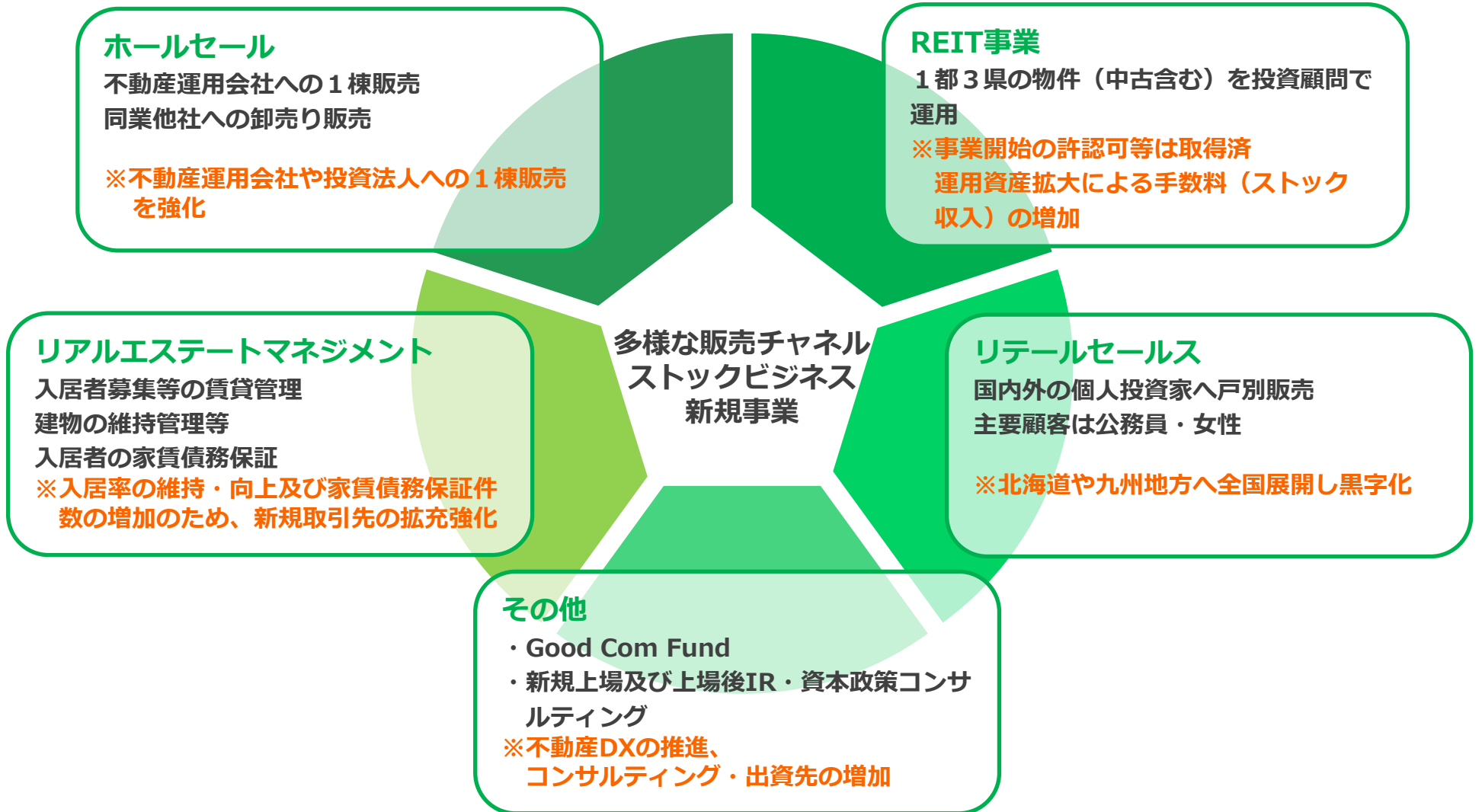


※鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、共同住宅、貸家を対象

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成



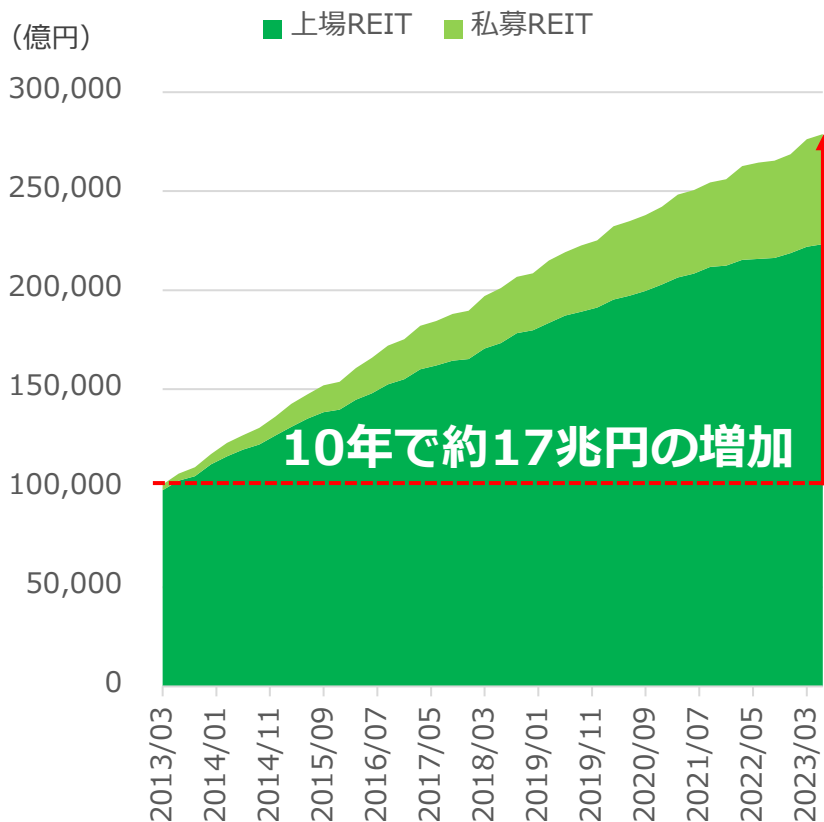
## 経営環境に応じた売上バランスを構築し、業容を拡大





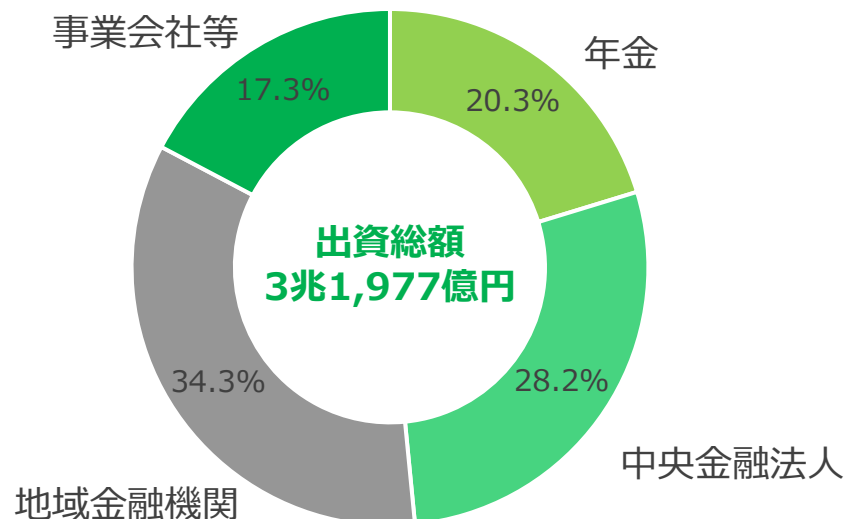
## REITの資産総額は拡大を続ける

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

2023年6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

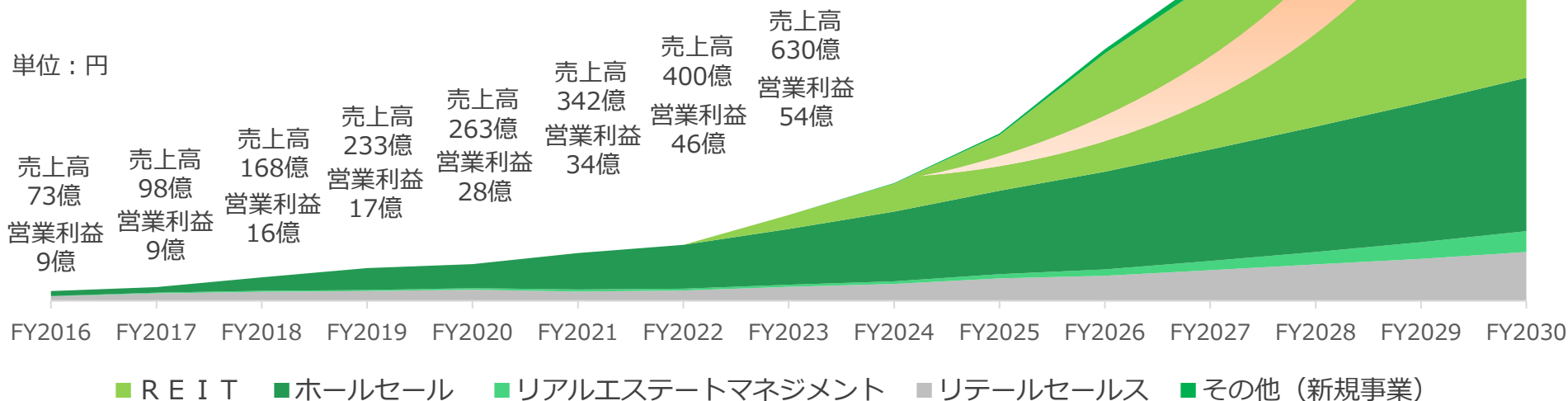
# FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

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への物件供給による資産規模の拡大



## Ⅱ. FY2023 通期業績予想

# C A G R ( 年 平 均 成 長 率 ) 3 6 . 3 %

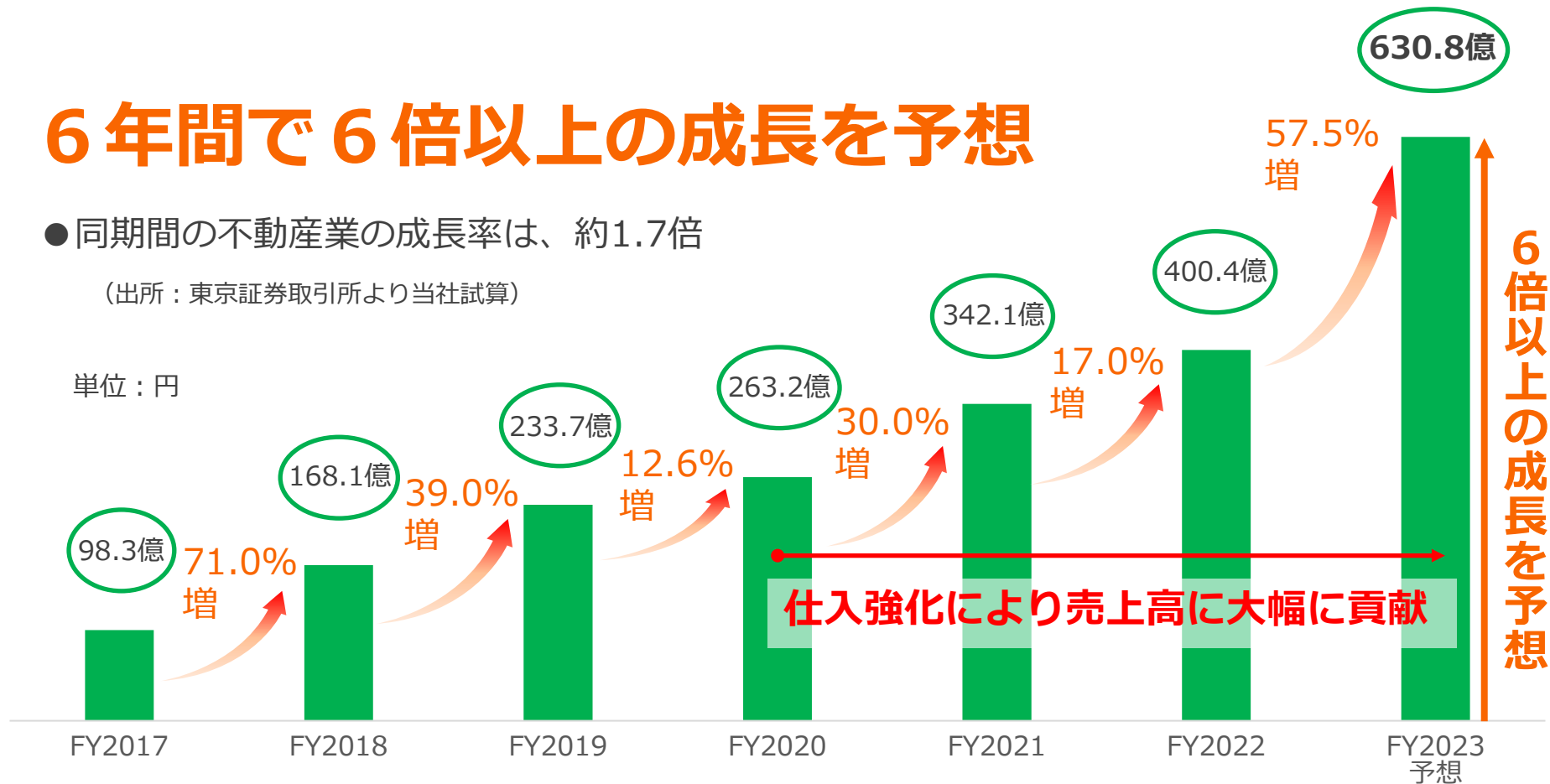
## 売上高推移

### 6年間で6倍以上の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約1.7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、FY2017～FY2023予想

# CAGR (年平均成長率) 34.8%

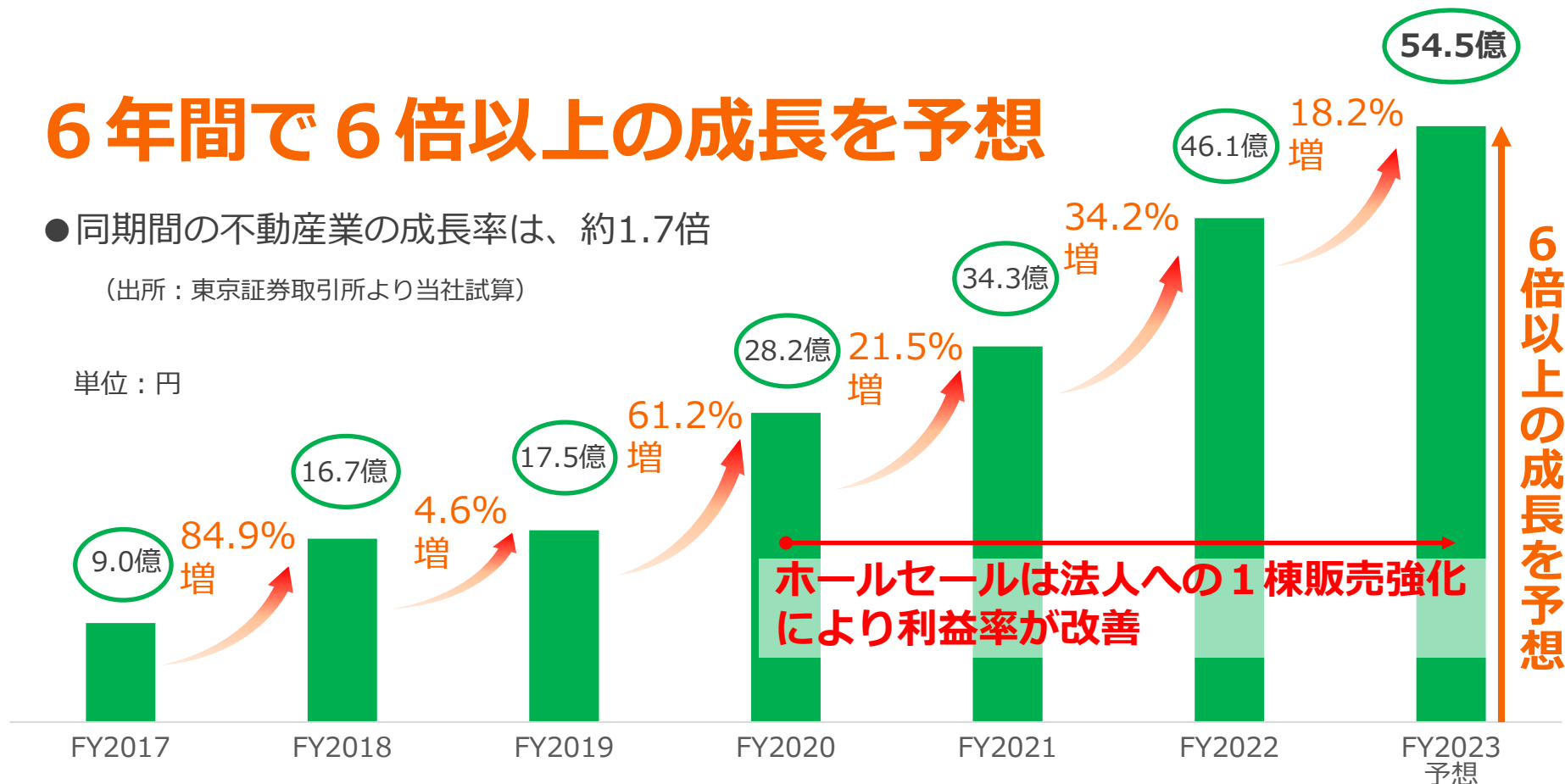
## 営業利益推移

### 6年間で6倍以上の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約1.7倍

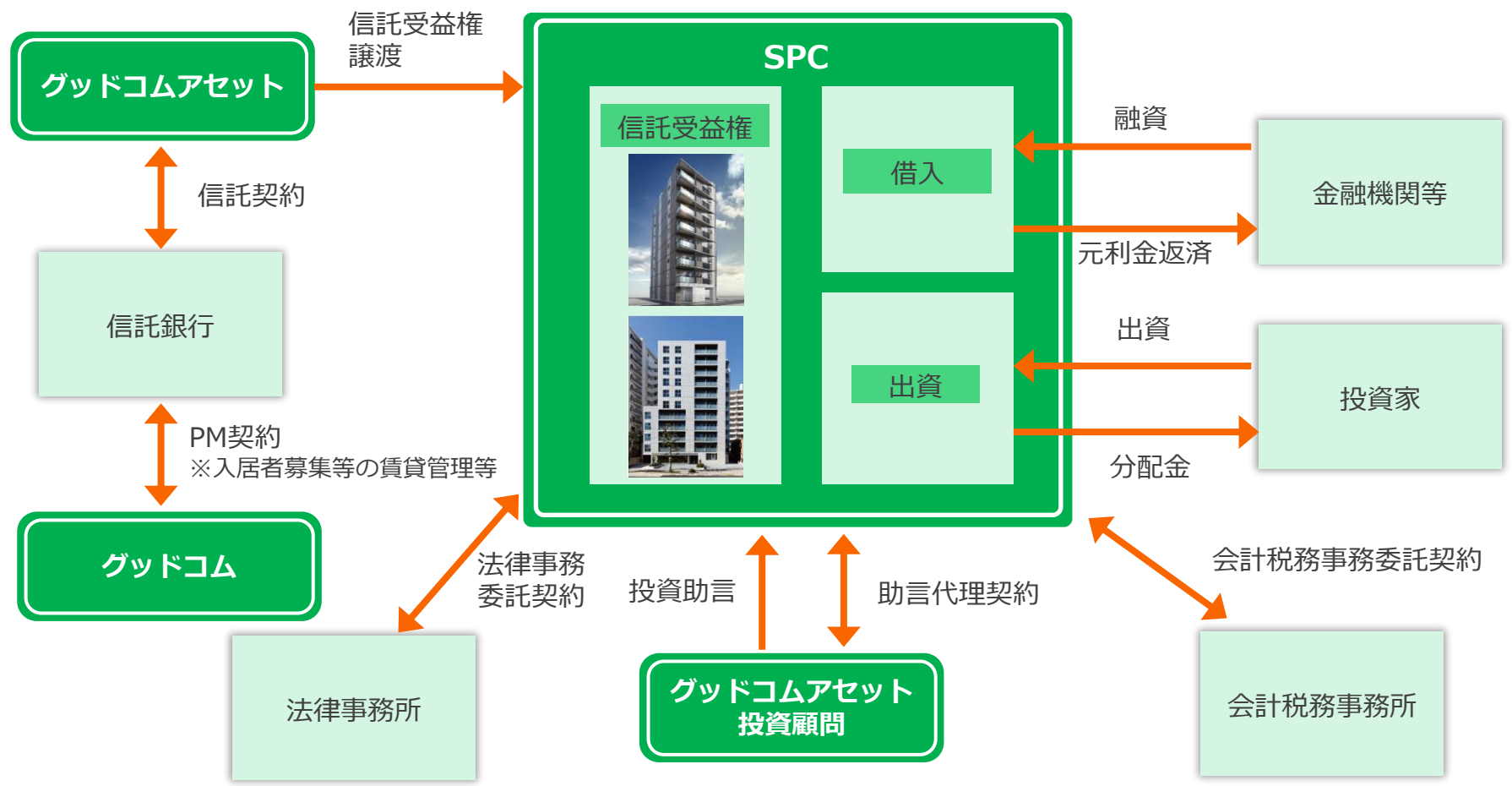
(出所：東京証券取引所より当社試算)

単位：円



※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2023予想

## 私募ファンド約400億円を今期中に組成予定

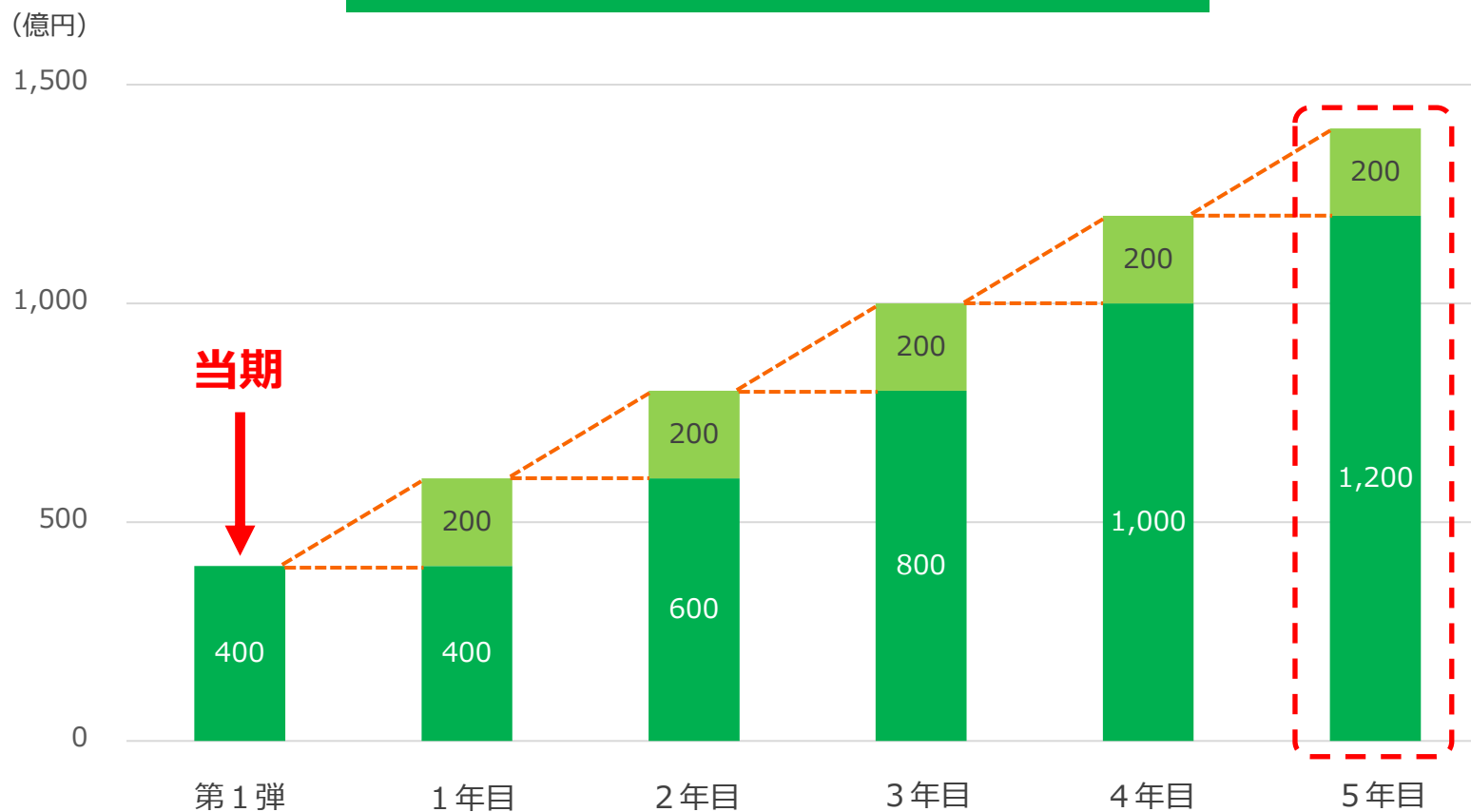


### 私募ファンドで実績を積み、私募REITへ



# 毎年200億円規模の運用資産を拡大 5年後1,000億円規模で私募REITを組成予定

## 私募ファンド運用資産の推移





## 代表取締役社長 川村 尊亮

宅地建物取引士 / ビル経営管理士 / 賃貸不動産経営管理士

日本ハウズイング、グッドコムアセット、グッドコムを経て、  
2022年5月にグッドコムアセット投資顧問の代表取締役社長に就任

## 取締役 コンプライアンス部長及び コンプライアンスオフィサー 松野 芳巳



宅地建物取引士 / 不動産証券化協会認定マスター  
/ 公認内部監査人 (CIA)

三井物産、ジャパンリアルエステイトアセット  
マネジメント、スプリングインベストメント、  
エーディーワークス、日神不動産投資顧問、  
ビーロット・アセットマネジメントを経てグ  
ッドコムアセット投資顧問の取締役に就任



## 私募リート事業部長 石橋 紀之

宅地建物取引士 / 不動産コンサルティングマスター

鈴木清史計画設計室、西洋環境開発、野村不動産、  
ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン、  
エーディーワークス、マリモ・アセット・マネジメ  
ント、ビレッジハウス・マネジメントを経てグッド  
コムアセット投資顧問の私募リート事業部長に就任

## 私募ファンド事業部長 白川 富章



宅地建物取引士 / 不動産証券化協会認定マスター  
/ 中小企業診断士 / SC経営士 / 再開発プランナー

パルコ、三菱地所投資顧問、丹青アセットマネジ  
メント (現JLLリテールマネジメント)、エムケー  
キャピタルマネージメント (現イデラキャピタル  
マネジメント)、三菱商事都市開発、東急不動産  
を経てグッドコムアセット投資顧問の私募ファン  
ド事業部長に就任



## 管理部長 藤下 昇一

宅地建物取引士 / 不動産コンサルティングマスター  
/ ビル経営管理士

日本債券信用銀行 (現あおぞら銀行)、日本GMAC  
コマーシャル・モーゲージ、東京キャピタルマネ  
ジメント、みずほキャピタルパートナーズ、東京  
インフラアセットマネジメントを経てグッドコム  
アセット投資顧問の管理部長に就任

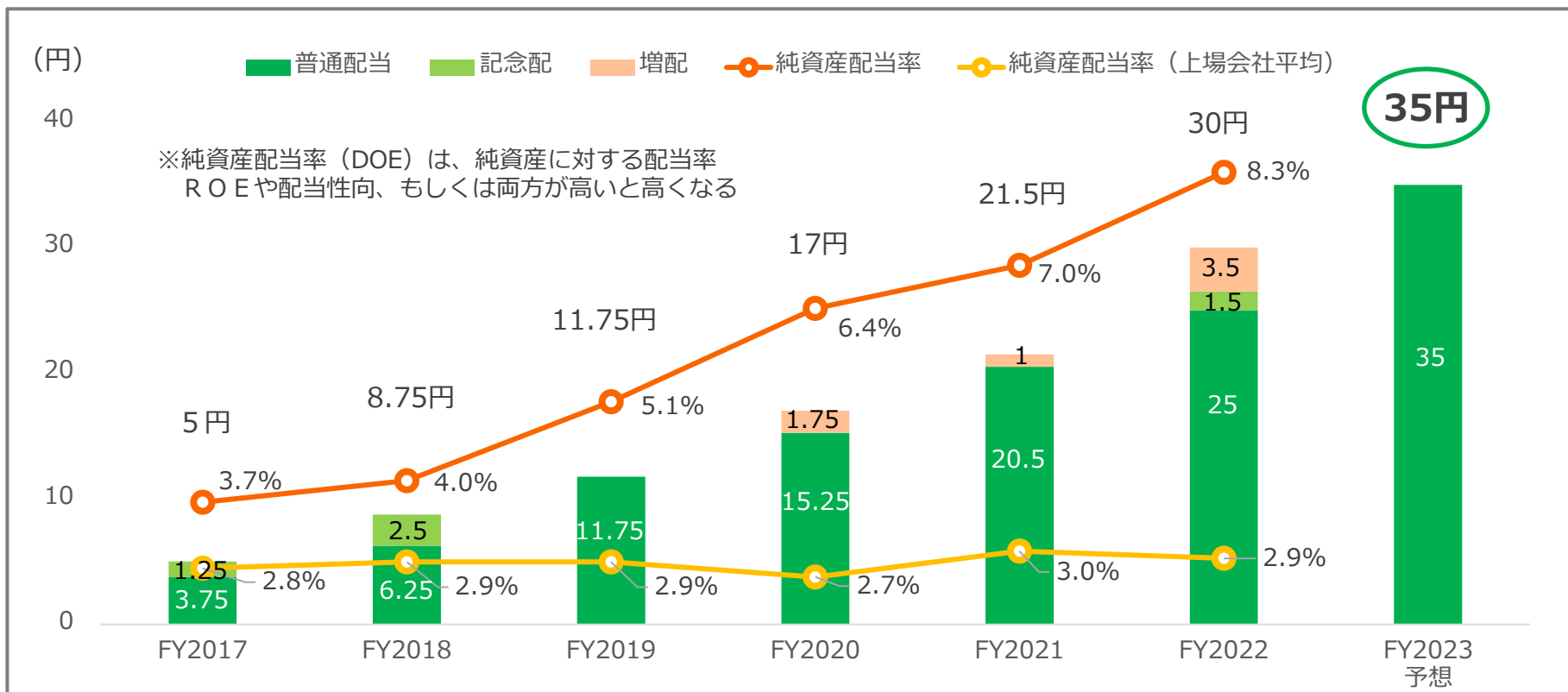
## Ⅲ. 投資指標

## 4年連続でJ P X日経中小型株指数に選定



<p>JPX日経中小型株指数とは</p>	<p>「<b>投資者にとって投資魅力の高い会社</b>」を構成銘柄とする「<b>JPX日経インデックス400</b>」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。</p>
<p>選 定 方 法</p>	<p>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、<b>200銘柄</b>を選定。</p>
<p>選 定 期 間</p>	<p>2022年8月31日～2023年8月30日</p>

## 上場来 6 期連続の増配、配当は 6 年で 7 倍 純資産配当率は上場会社の平均を大幅に上回る

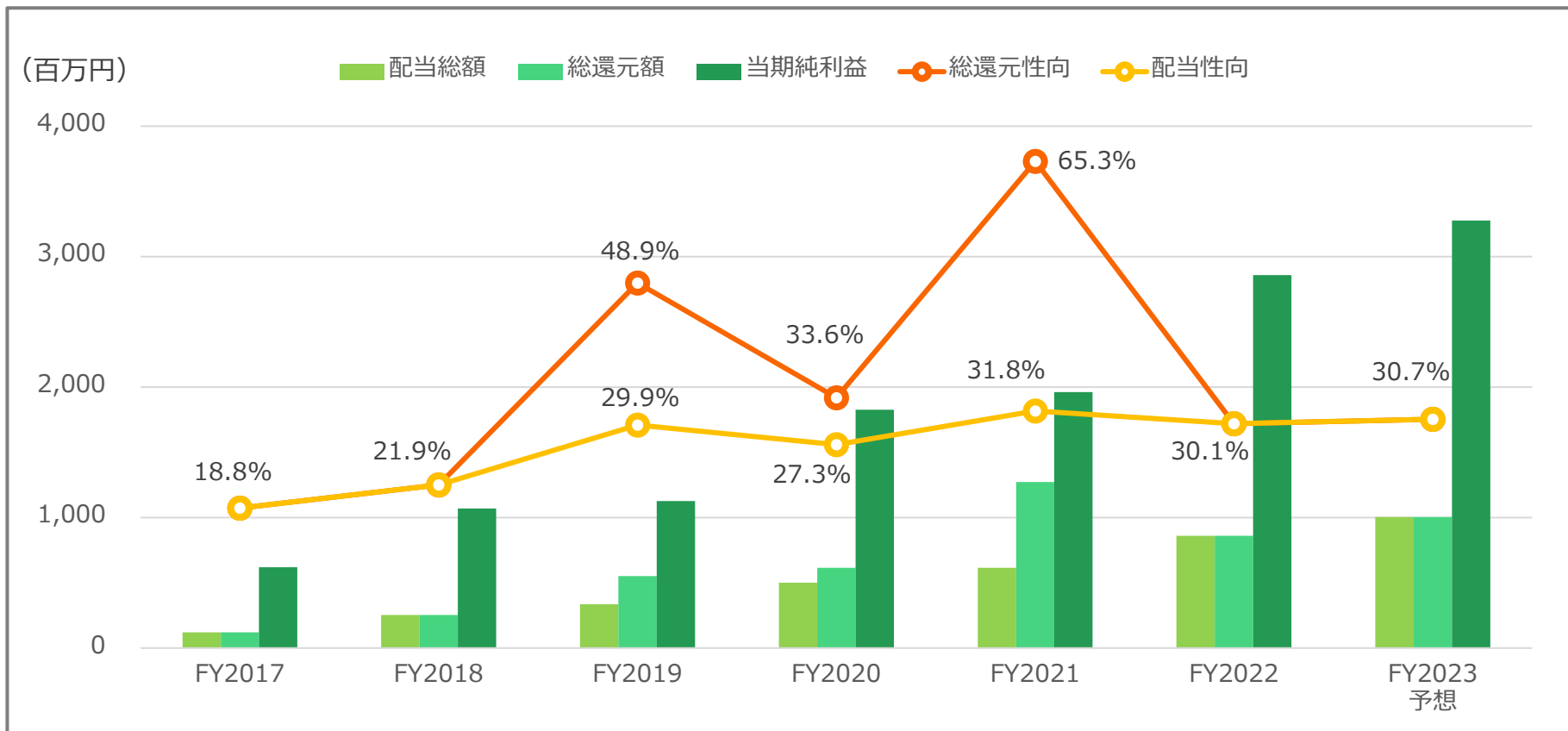


※2020年11月1日付及び2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

※上場会社平均の出所：東京証券取引所より当社作成

※上場会社平均は年度平均、FY2022は、3月決算会社のみ対象

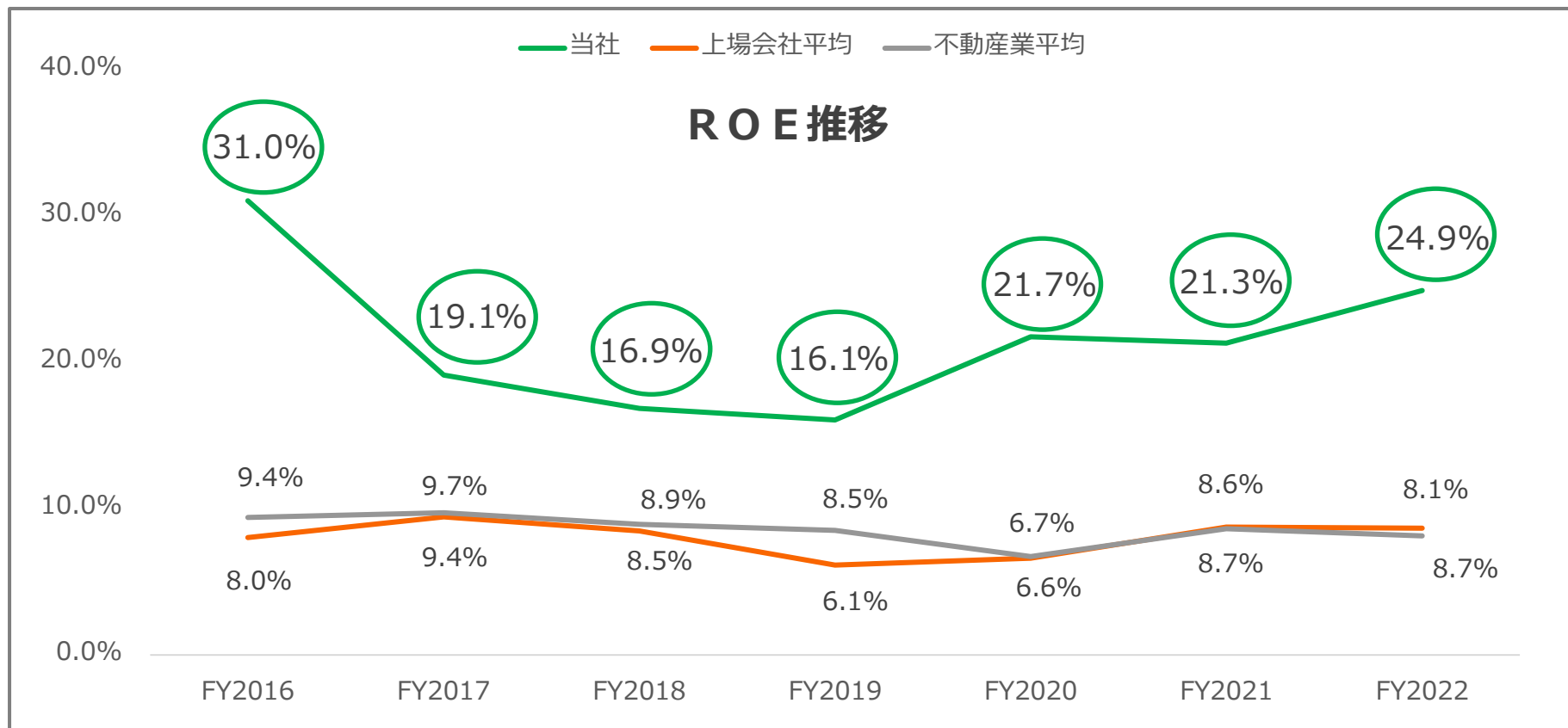
## 高成長を維持しながら、高い株主還元を実現 配当性向30%を基準に毎期待当、自己株式取得も実施



※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



高い資本効率を維持（上場企業の不動産業でROE **15位/ 144社中**）  
（全上場企業でROE **191位/3,880社中**）



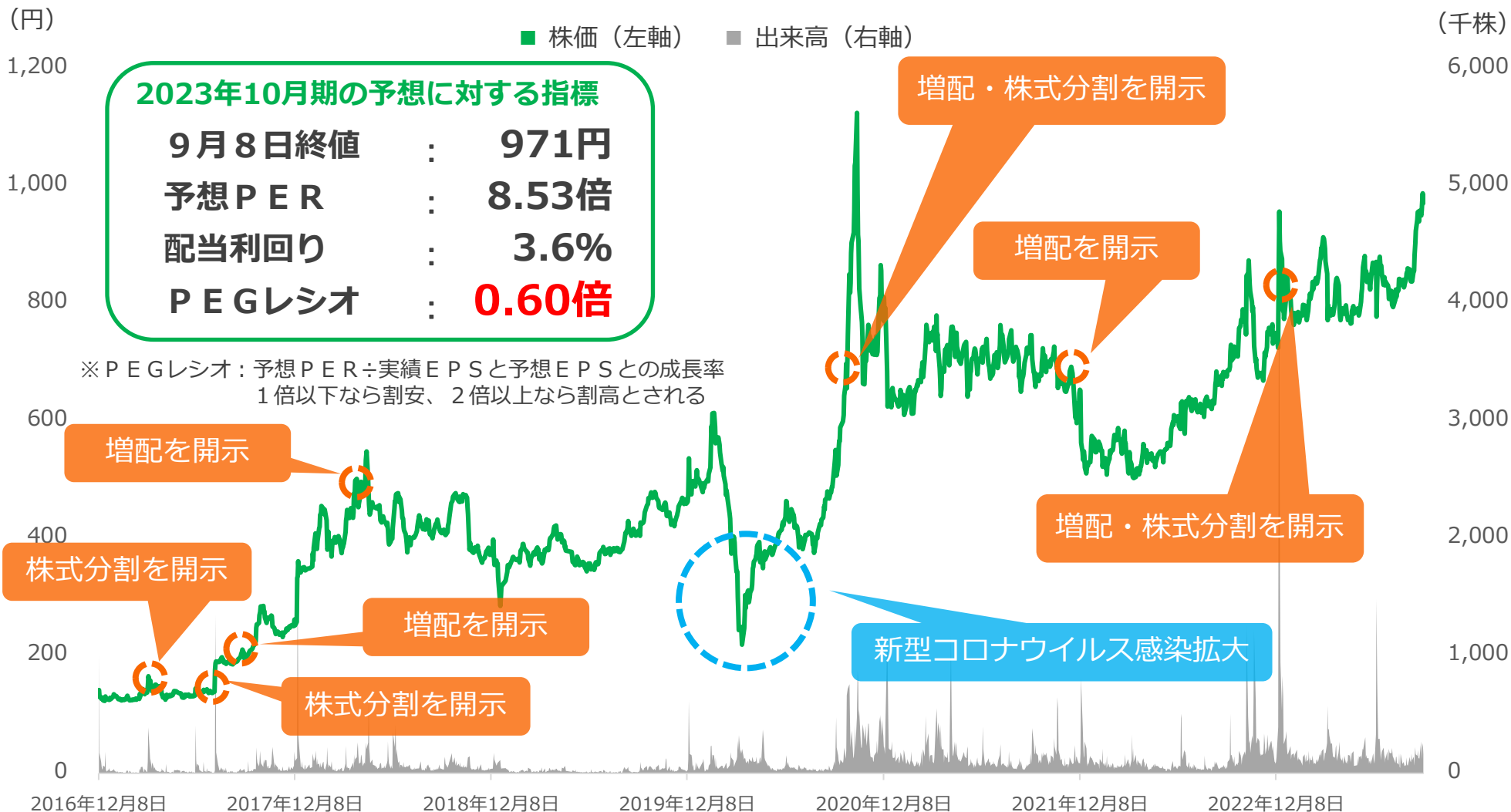
※上場会社平均及び不動産業平均の出所：東京証券取引所より当社作成

※上場会社平均及び不動産業平均は年度平均、FY2022は3月決算会社のみ対象

※ROEの順位出所：MINKABU

※2023年9月8日現在

# 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。

## 現状評価

- ・ R O E 及び R O I C は、資本コストを上回る資本収益性を確保
- ・ 不動産業の成長率は、約1.7倍だが、当社は6倍以上の成長予想
- ・ 高い成長率及び高い株主還元を実現しているものの、P E G レシオ 0.60倍と株価へ十分に反映されていないと評価

## 方針・目標

- ・ C A G R (年平均成長率) 35%の維持
- ・ PEGLレシオ 1倍以上
- ・ R O E は10%超を最低限の目安とする
- ・ 資本コストや成長率にあったP B R、P E Rの実現

## 取り組み

- ・ オフバランス・スキームによる仕入拡大と資本効率の最大化
- ・ 事業内容や今後の成長に関して株主との対話の推進と充実した情報開示
- ・ 投資家への認知度をさらに高める
- ・ 引き続き株主還元を積極的に実施
- ・ 早期に中長期戦略を開示

指標	現状	取り組み
成長スピード	<b>6倍</b> （不動産業界平均1.7倍）	成長性を維持し、株主や投資家のご理解を促進することで、時価総額の拡大を図る
P E G レシオ	<b>0.60倍</b> （1倍以下は割安水準）	
予想 P E R	<b>8.53倍</b> （不動産業界平均値に近い）	
R O I C	<b>15.0%</b> （資本コストを大幅に上回る）	オフバランス・スキームを継続し、高い資本効率を維持
R O E	<b>24.9%</b> （業界順位15位/全144社中）	
配当性向	<b>30.7%</b> （予想）	今後も配当性向30%を維持
総還元性向	<b>30.7%</b> （予想）	機動的な自己株式の取得により高水準を維持

※成長スピード：2017年～2023年（予想）の売上高の上昇率

※P E G レシオ：1年間の利益の伸びに対する株価倍率

※予想P E R：当期純利益予想に対する株価倍率

※R O I C：調達した資金でどれだけ効率よく利益を上げたかの指標

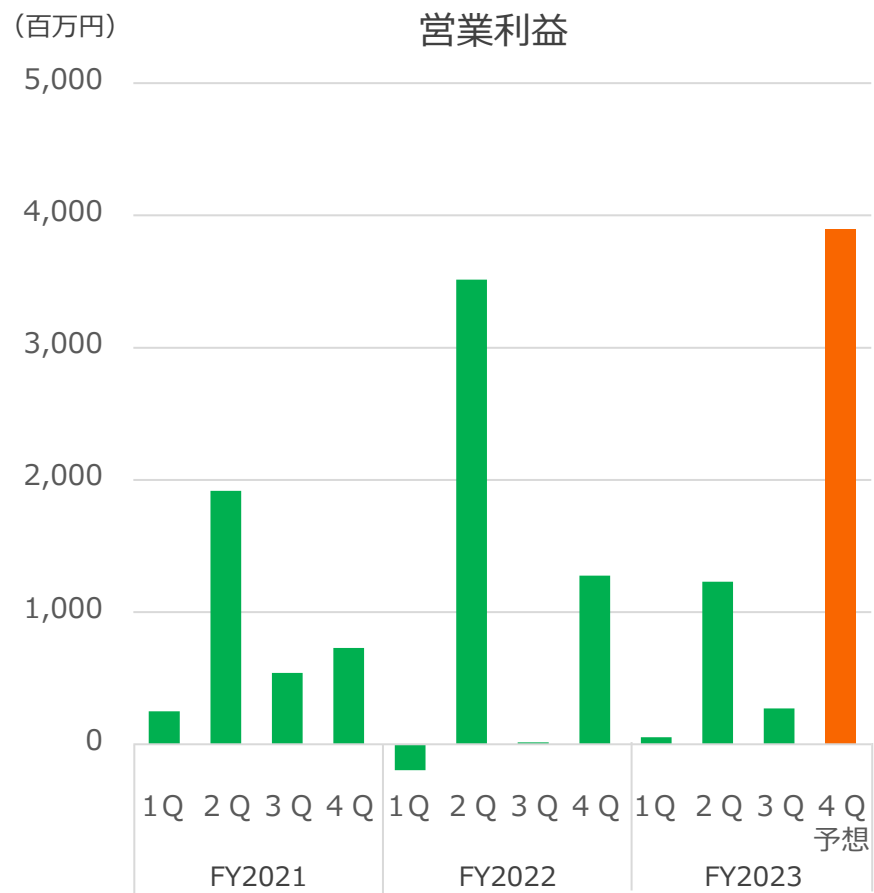
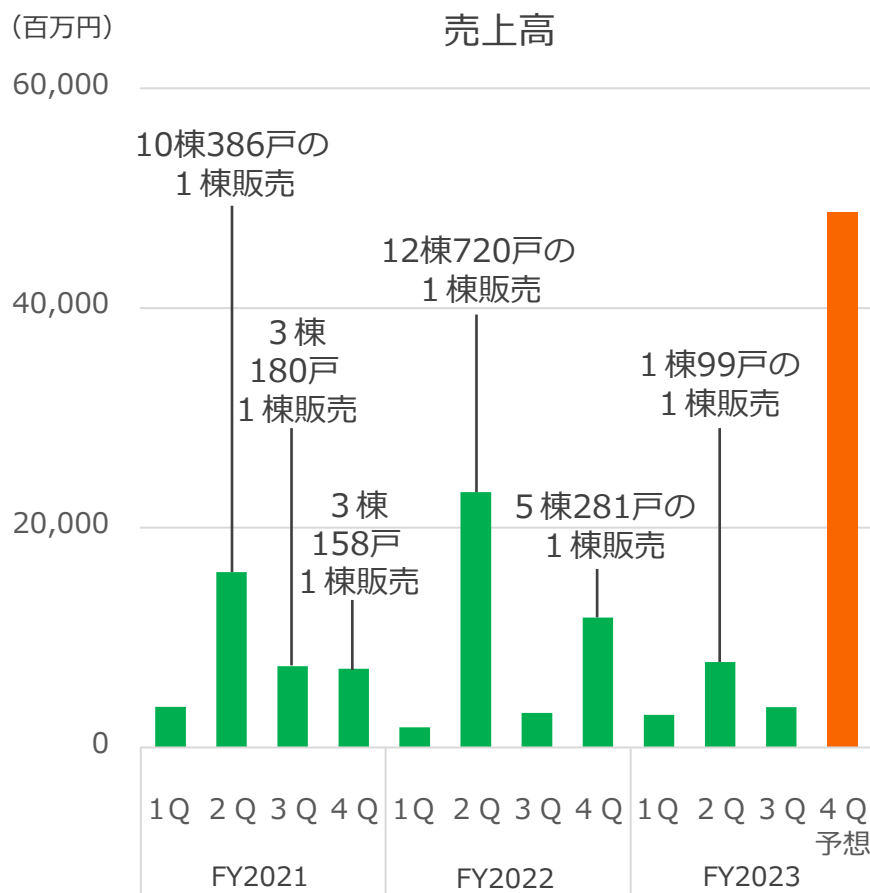
※R O E：株主が出資した資金でどれだけ効率よく利益を上げたかの指標

※配当性向：当期純利益をどれだけ配当に回しているかの指標

※総還元性向：当期純利益をどれだけ配当と自己株取得に回しているかの指標

## IV. FY2023 3Q 決算

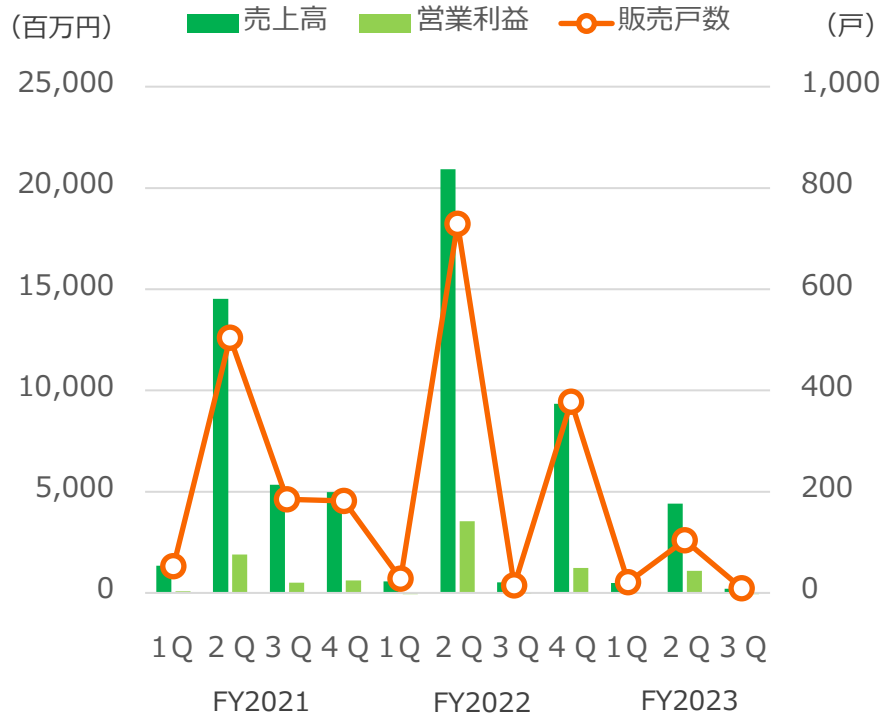
# 業績への寄与度が高いホールセール（1棟販売）の 売上計上時期によって大きく偏る 当期は特に4Qに集中



# 11棟470戸の売上計上

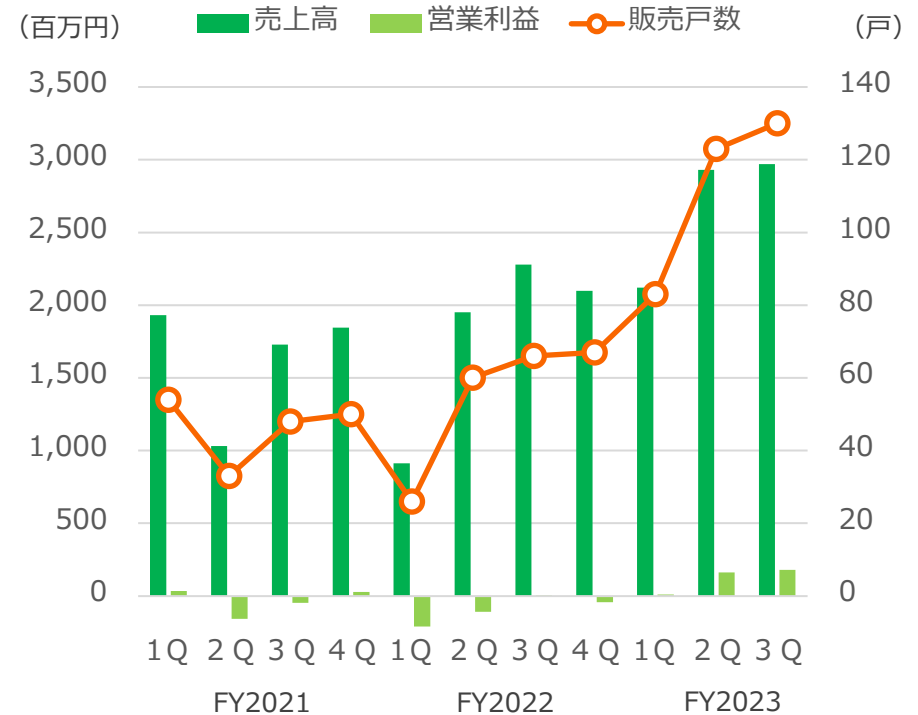
## ホールセール

1棟販売を好条件で売上計上  
4Q売上計上予定の私募ファンド組成に  
向けて取組中



## リテールセールス

336戸を3Qで売上計上  
前期通期の販売戸数219戸を大幅に上回る実績  
通期も黒字化



## V. 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**

## 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>	ベースアップ一律1万円（上昇率約4%）、リフレッシュ休暇、生理休暇の導入等の働きやすい職場環境の整備 人的資本経営、ダイバーシティ、女性活躍の推進
<b>ガバナンス</b> <b>Governance</b>	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 役員9名の内2名が女性役員 コンプライアンスの徹底

## 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

	F Y 2020	F Y 2021	F Y 2022
従業員数	129 名	146 名	172 名
女性の割合	34.9 %	34.2 %	35.5 %
中途採用者の割合	48.8 %	45.9 %	45.3 %
女性管理職比率	12.9 %	9.4 %	17.4 %
中途採用管理職比率	67.7 %	59.4 %	69.6 %
有給休暇取得率	66.0 %	62.2 %	67.2 %
女性役員比率	11.1 %	12.5 %	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

---

“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：78.1%、販売先リピート率：43.8%

※FY2023 3Q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

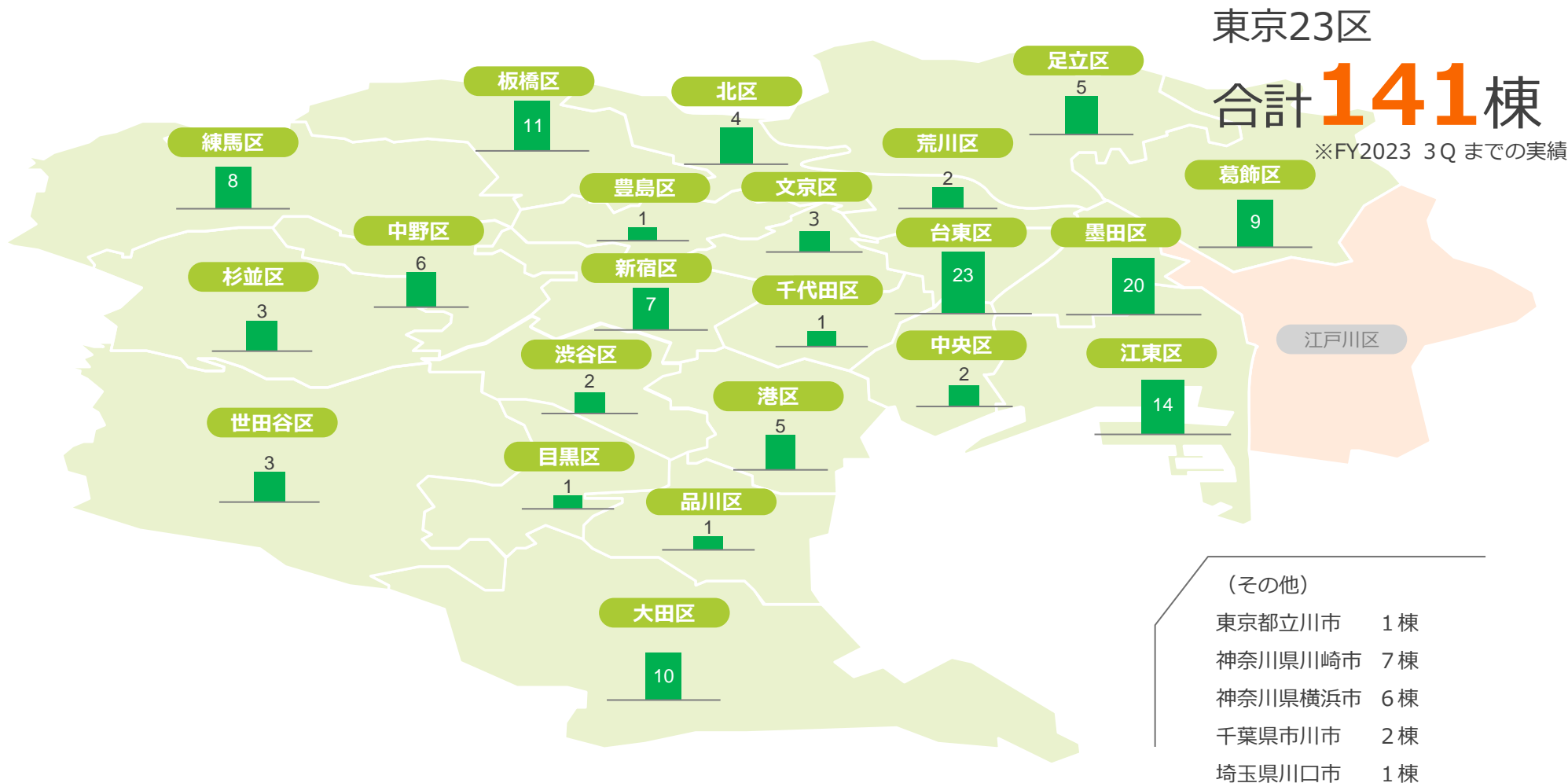
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※資産状況等ニーズに合わせて提案可能

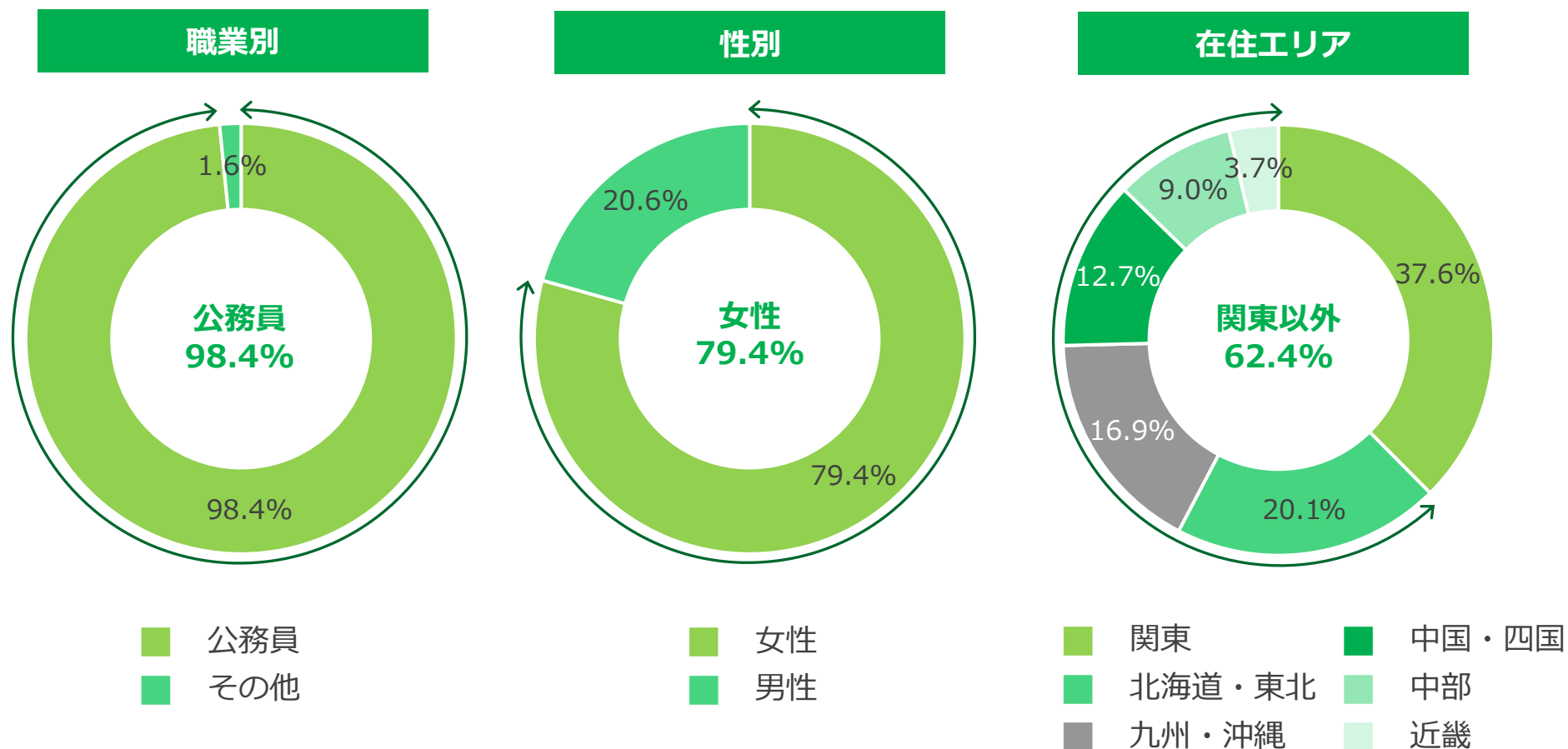
全ての商品を投資物件として販売

## 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

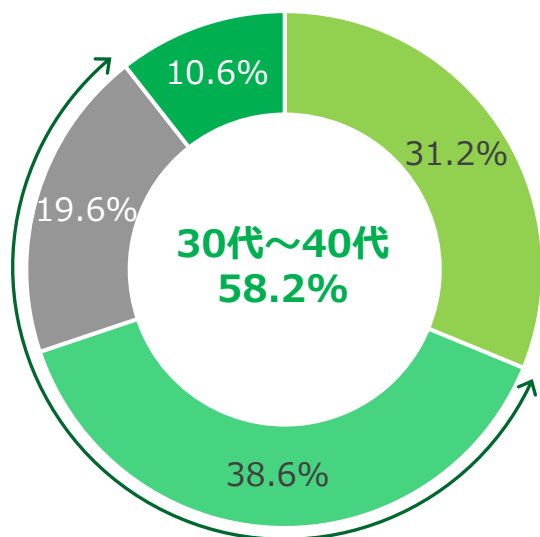


## 関東以外の遠方エリアへ全国展開



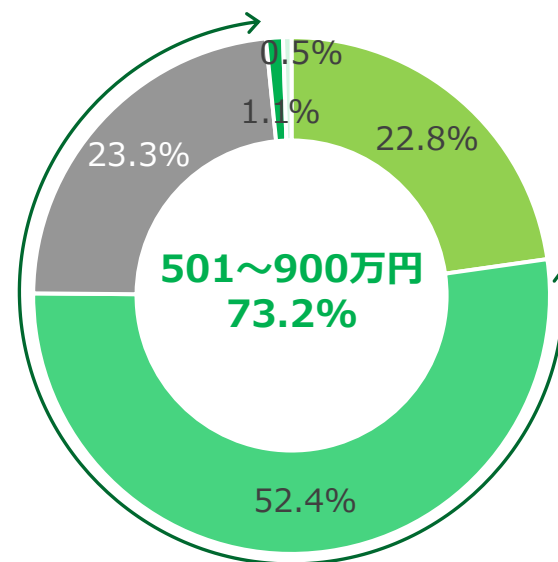
## 30代～40代の安定所得層が主要顧客

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

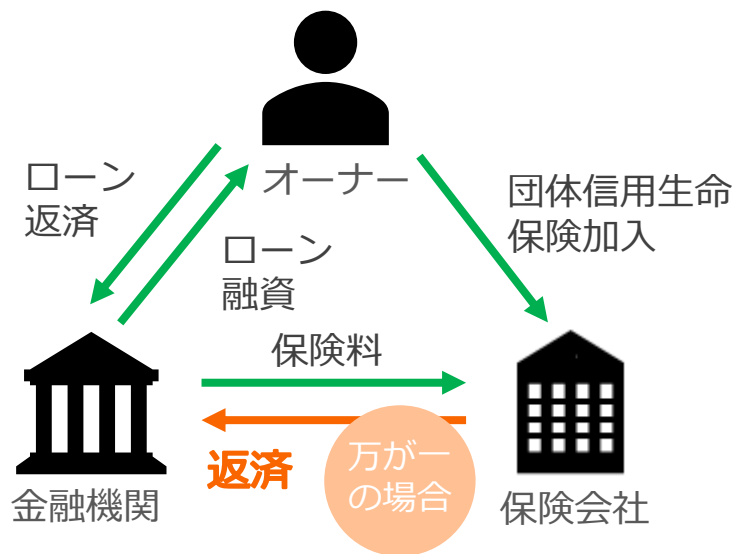
年収別



- 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



## 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】

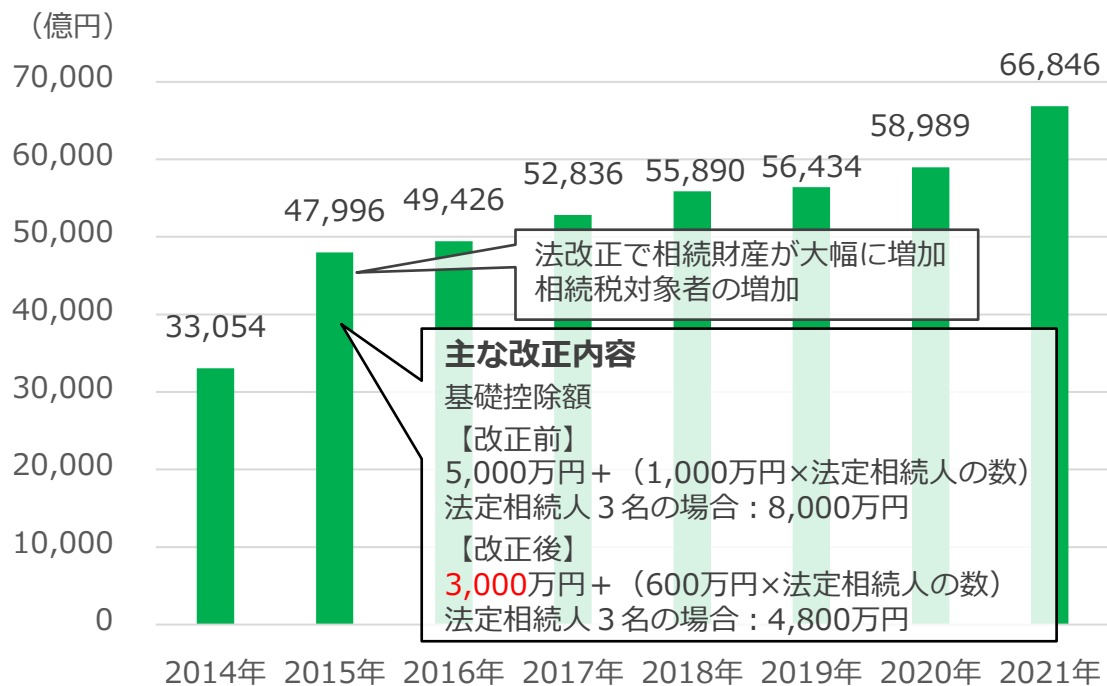
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

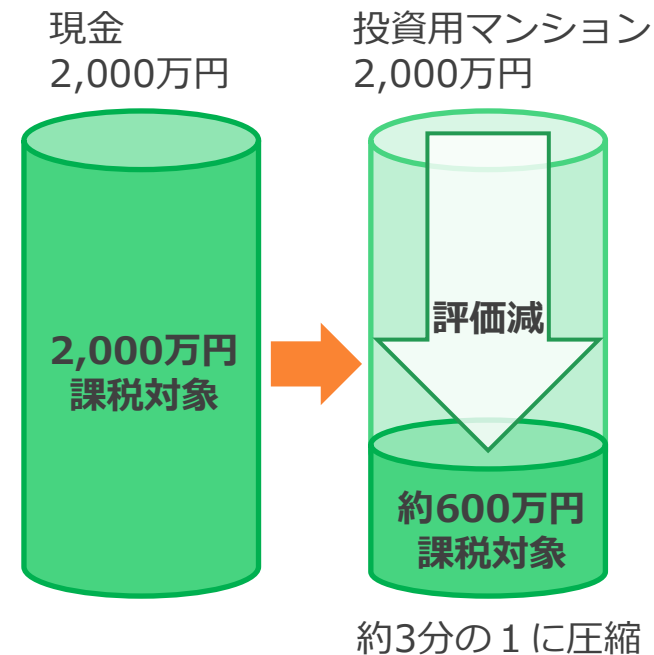
## 相続税評価額の圧縮を目的として購入

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

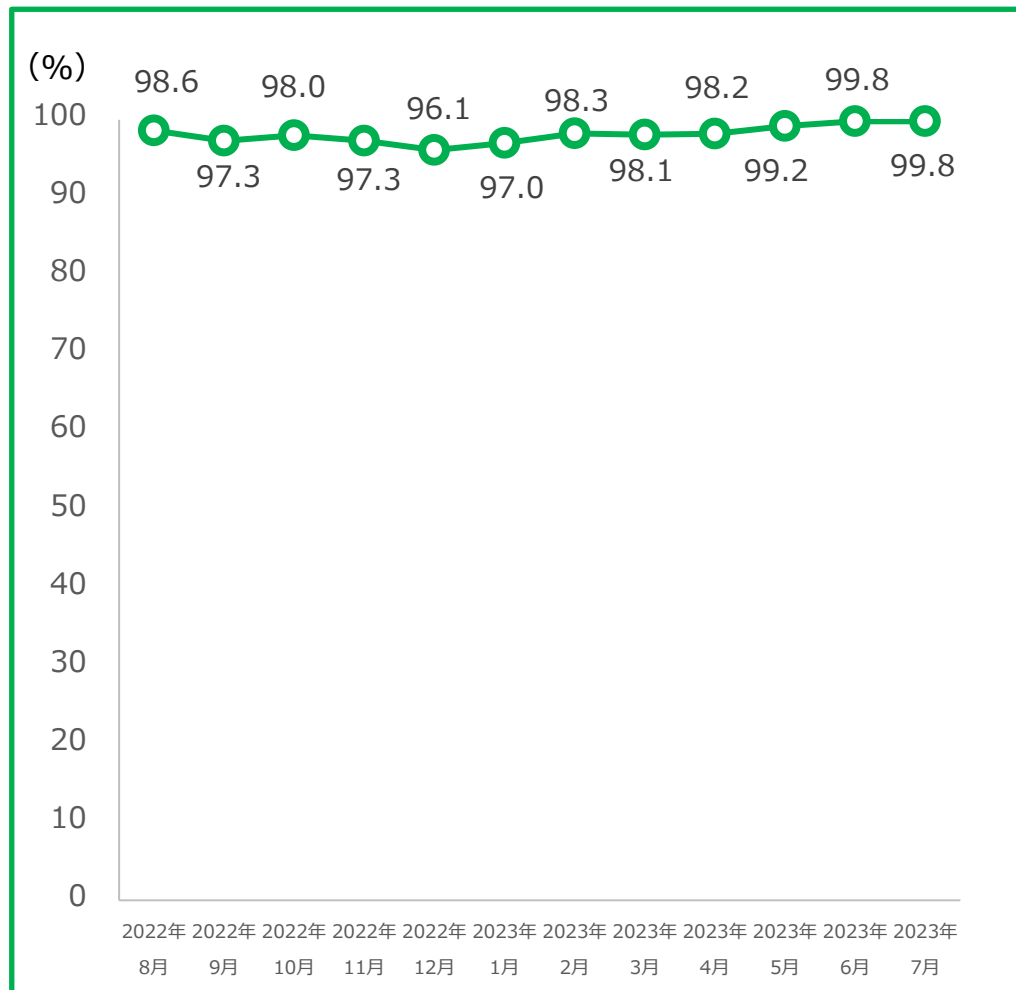
〈相続税評価額の例〉



※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
- 賃貸仲介のグッドコムナビが入居率に貢献

## 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)

