

2024年10月期 第1四半期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年1月31日

株式会社グッドコムアセット

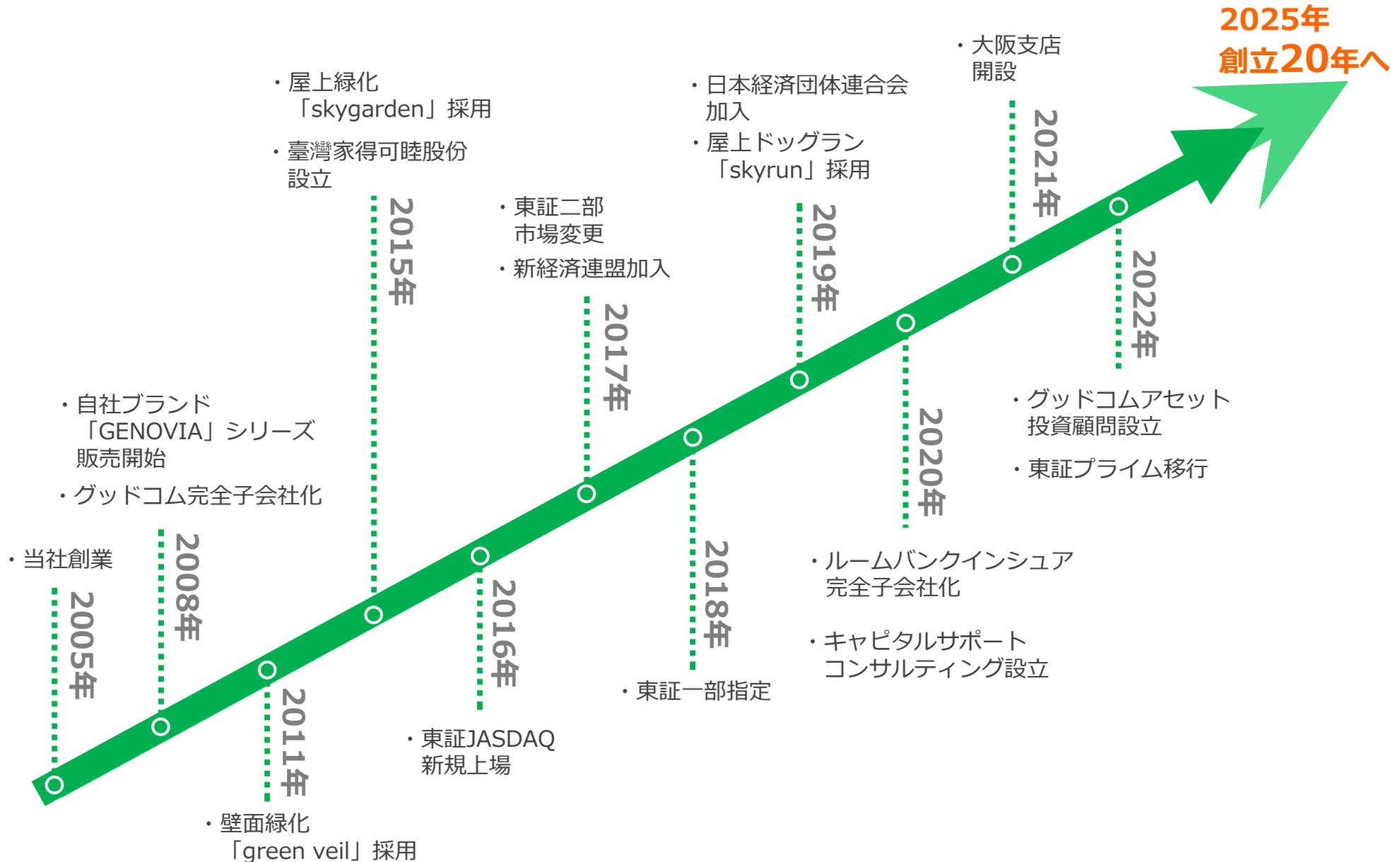


I. 事業の特徴	P. 5
II. FY2024 1Q決算	P. 30
III. FY2024 通期予想及び中長期成長	P. 33
IV. 投資指標	P. 40
V. 21世紀を代表する不動産会社を創る	P. 45
Appendix	

※特別記載のない数値は、連結の数値を記載しております。

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1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） 臺灣家得可睦股份有限公司（台湾現地法人） (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	15,171名 ※2023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



I.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：47.8%

※FY2024 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

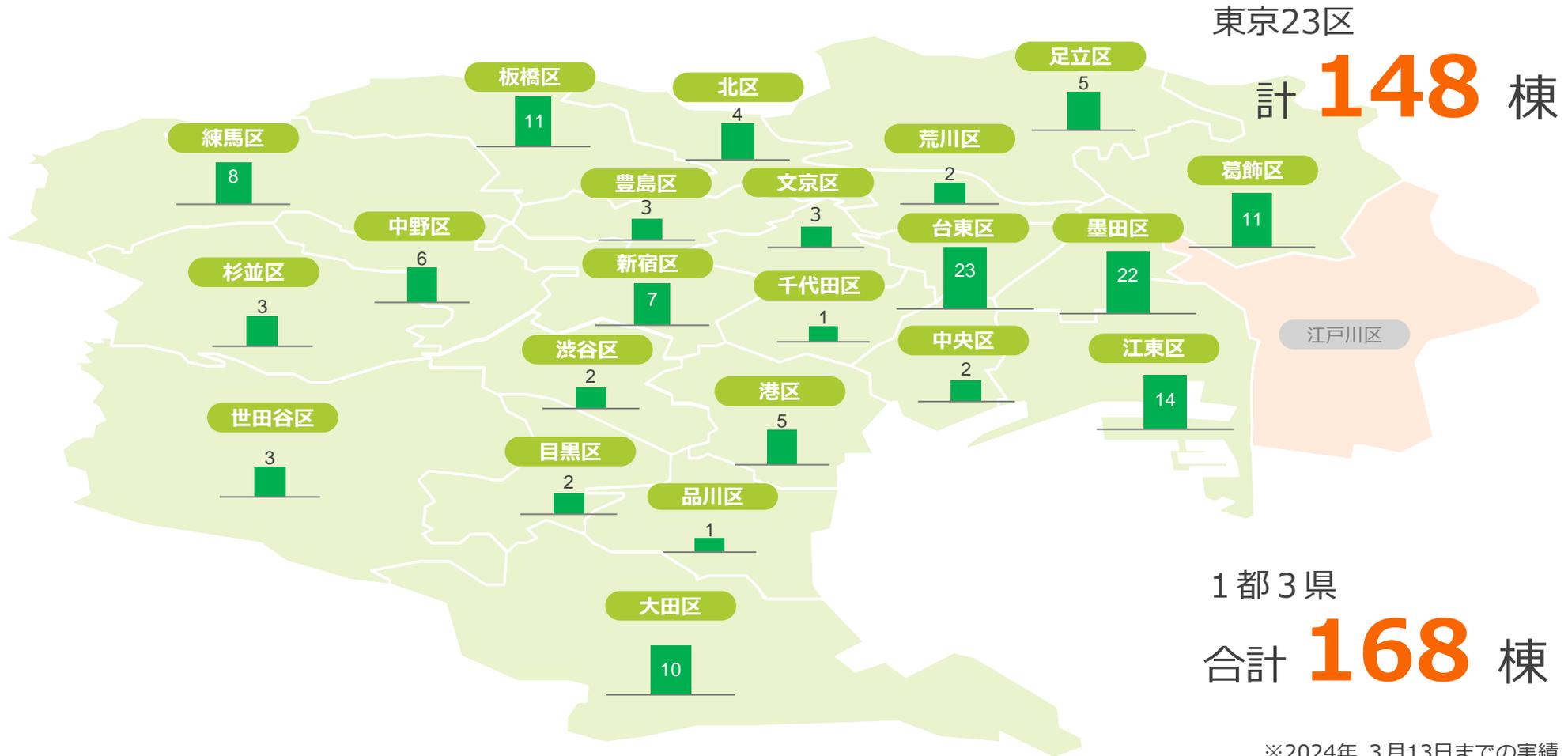
全ての商品を投資物件として販売

GENOVIA両国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



※2024年 3月13日までの実績

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

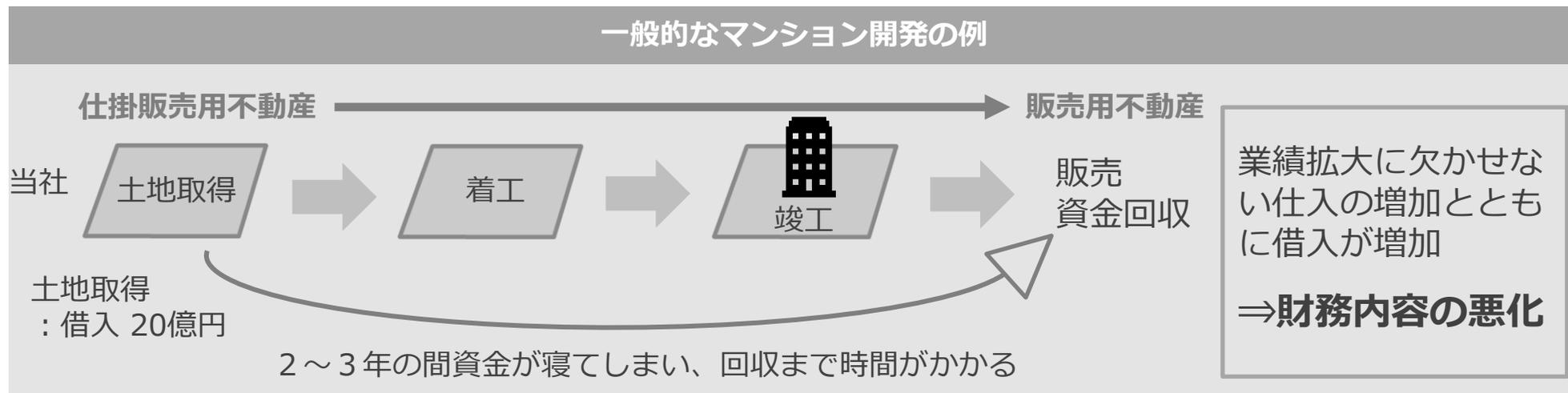
当社の取り組み

- 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**

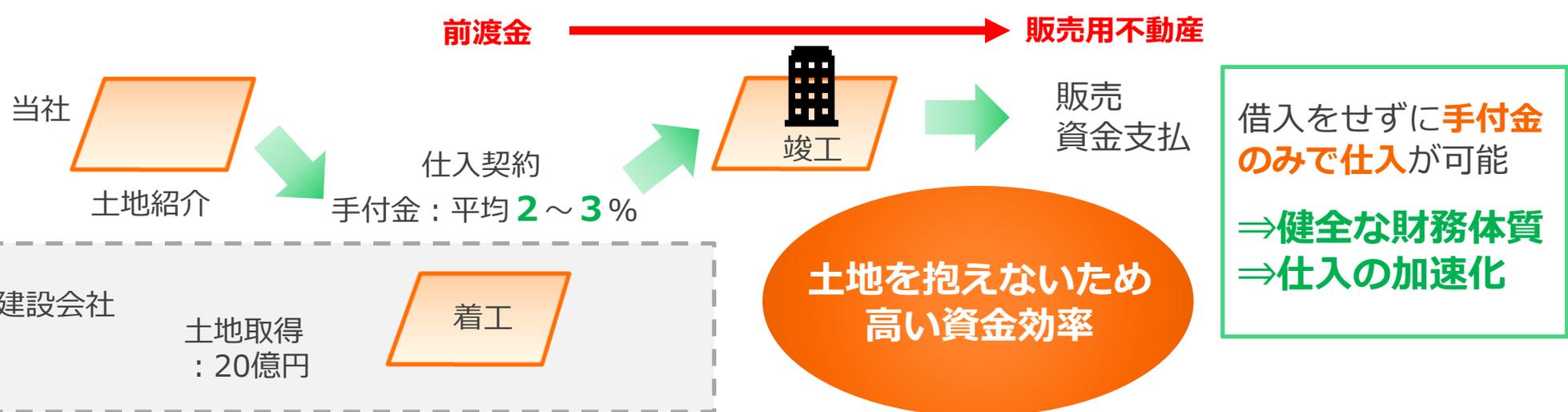
上記取り組みにより、仕入先のリピート率は **78.3%** (FY2023 実績)

※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 1Q	
前渡金	14.7
販売用不動産	386.5
仕掛販売用不動産	54.9
計	456.2
有利子負債	406.4

※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2.7倍程度の物件を確保

今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

FY2024 1Q	
仕入総額(税込)	674.5
販売用不動産	386.5
仕掛販売用不動産	54.9
計	1,116.0

※仕入総額：仕入契約又は協定締結済物件の総額

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

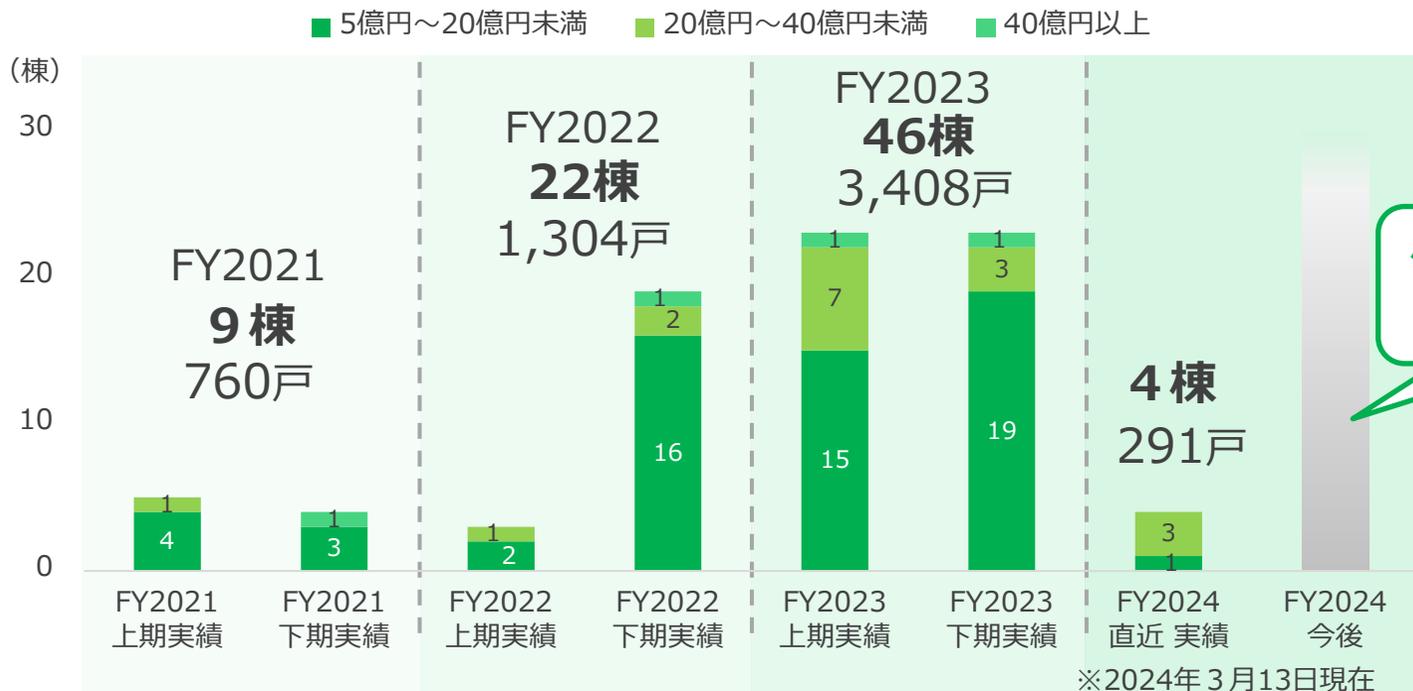
1,116億円相当の物件を確保済

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

1Qは、期ずれ物件の販売に専念

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



仕入案件は多数
順次契約予定

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4月30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%	2024年4月30日までに売上計上
2	川崎VI	神奈川県川崎市	52戸	52戸	100.0%	2024年5月31日までに売上計上
3	板橋区役所前	東京都板橋区	21戸	21戸	100.0%	2024年5月31日までに売上計上
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	南千住VI	東京都台東区	44戸	8戸	18.2%	リテールセールスにて販売中
13	鐘ヶ淵	東京都墨田区	99戸	23戸	23.2%	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			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	718戸	60.3%	

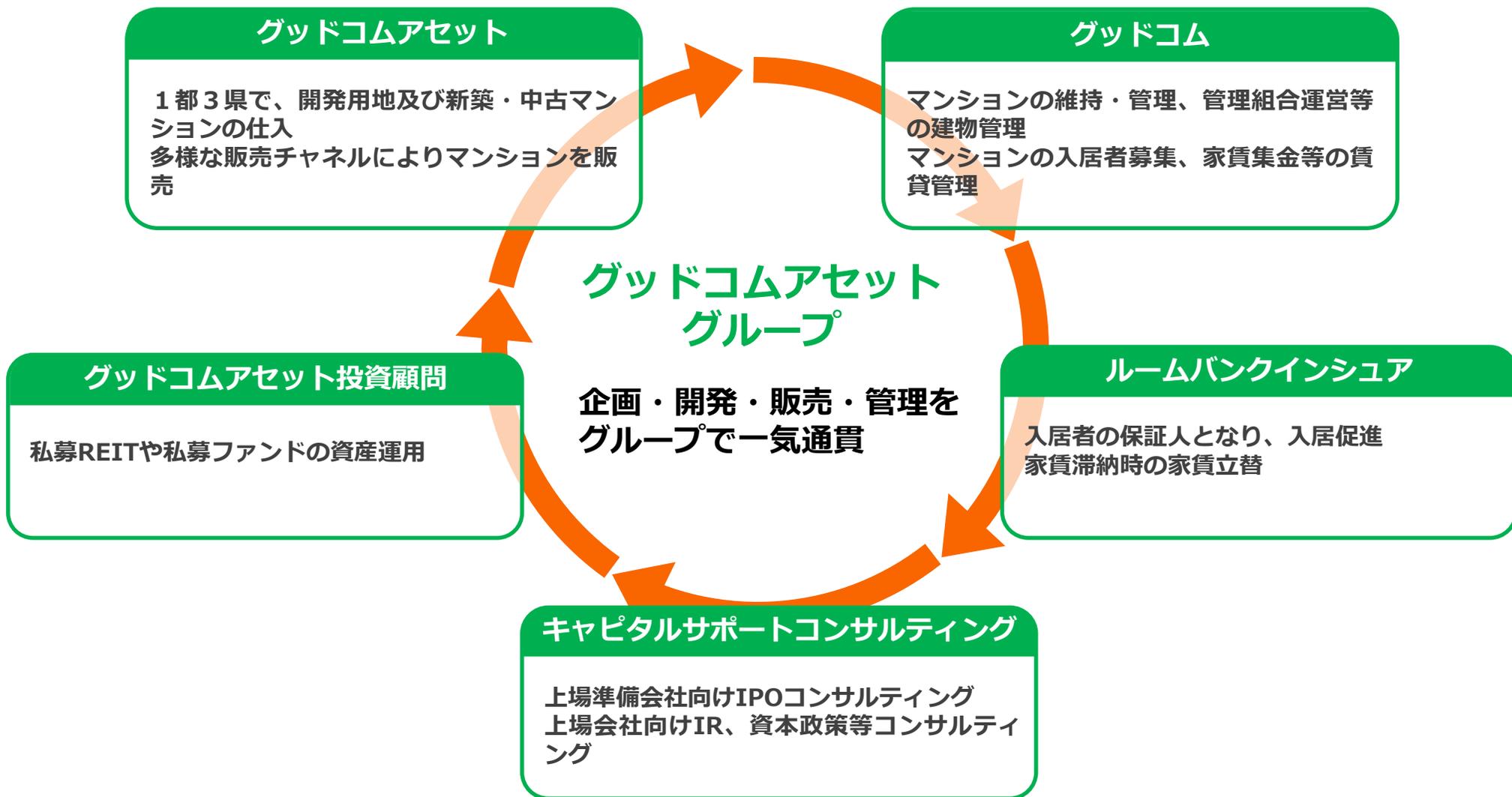
組入予定

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 組入予定
30	堀切菖蒲園	東京都葛飾区	63戸			販売予定
31	中野島	神奈川県川崎市	148戸			販売予定
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5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	(仮称)桜上水Ⅱ	東京都杉並区	44戸	44戸(申込)	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
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)京急鶴見	神奈川県横浜市	38戸			2024年8月竣工・引渡予定
40	(仮称)東新宿	東京都新宿区	22戸			2024年8月竣工・引渡予定
41	(仮称)高井戸	東京都杉並区	55戸	55戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
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	817戸	31.4%	

No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
46	(仮称)妙典	千葉県市川市	48戸	2024年11月	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分
47	(仮称)平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	62戸	2024年11月	J R 東海道線「平塚」駅徒歩5分
48	(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
49	(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
50	(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7分
51	(仮称)三郷	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
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)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)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
60	(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
61	(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
62	(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
63	(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
64	(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
65	(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
66	(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
67	(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

パイプライン①+②+③ 合計 67棟 4,624戸

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、同業他社へ販売

※バルク販売をやめ、1棟販売及び同業他社への販売を強化

不動産流動化事業

1都3県の物件（中古含む）を投資顧問で運用

今期の組成を準備中

※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

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

ホールセール

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

1Q

挽回

前期販売分の物件
の販売先の決定

私募ファンド組入
物件の選定

2Q

正常化

新規竣工物件の
販売開始

私募ファンドの
スキーム確定

3Q

完全復活

多くの物件販売に
よる売上計上の積
み上げ

私募ファンドの組
成

4Q

飛躍

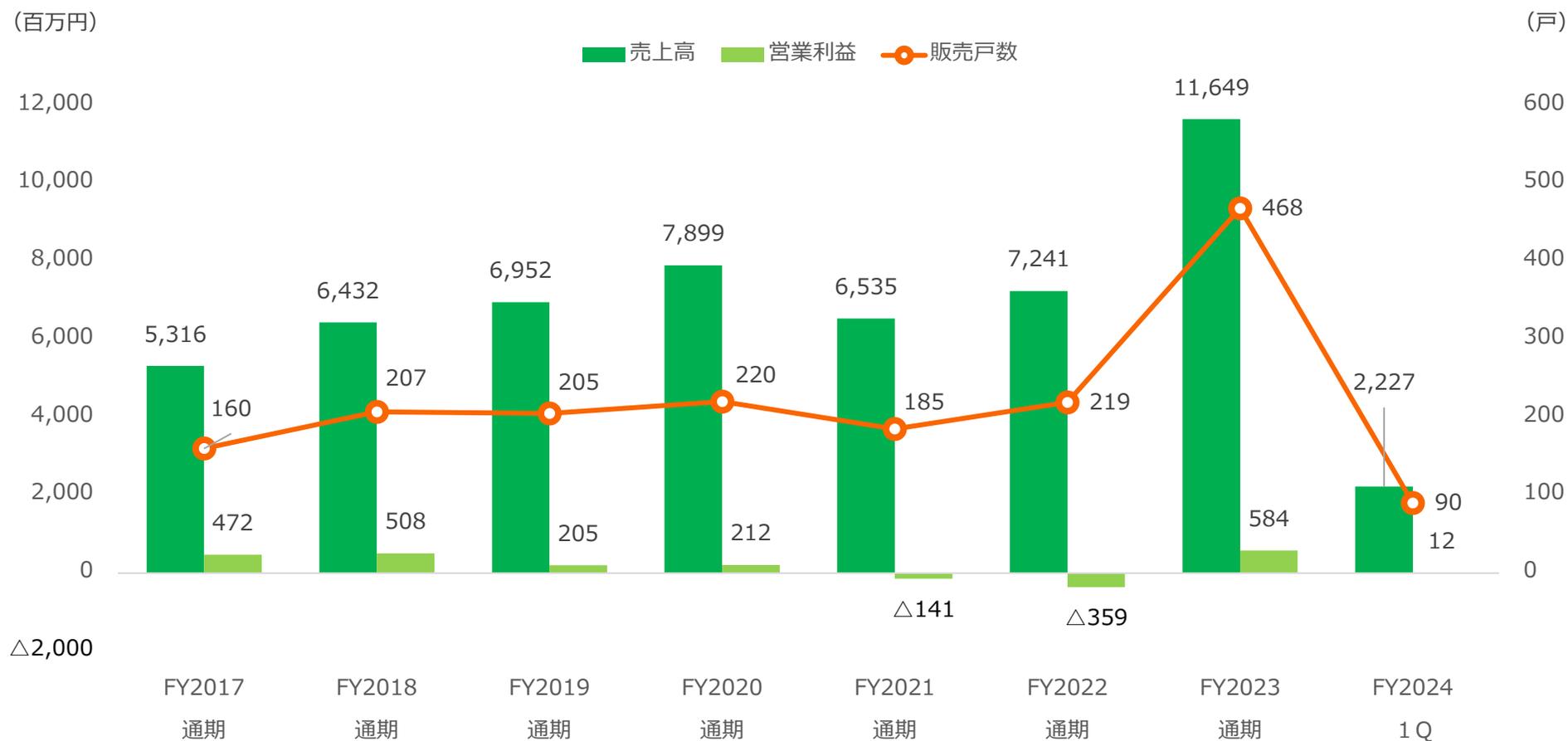
多くの物件販売に
よる売上計上の積
み上げ

次期の販売活動

リテールセールス

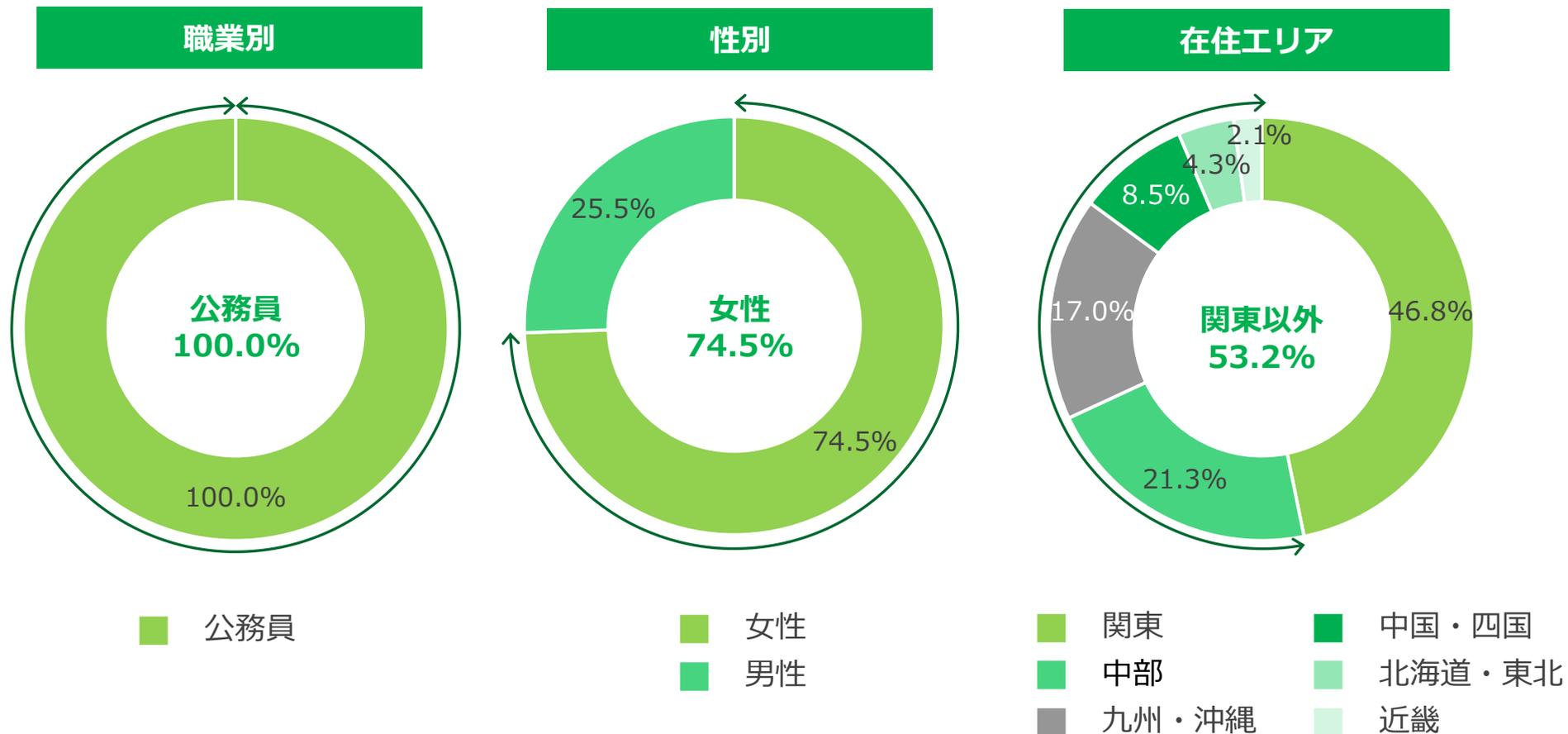
売上高・営業利益推移

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

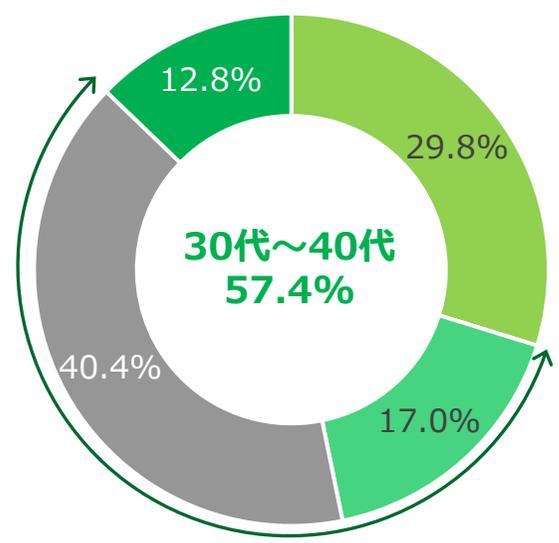


※FY2024 1Q実績

施策

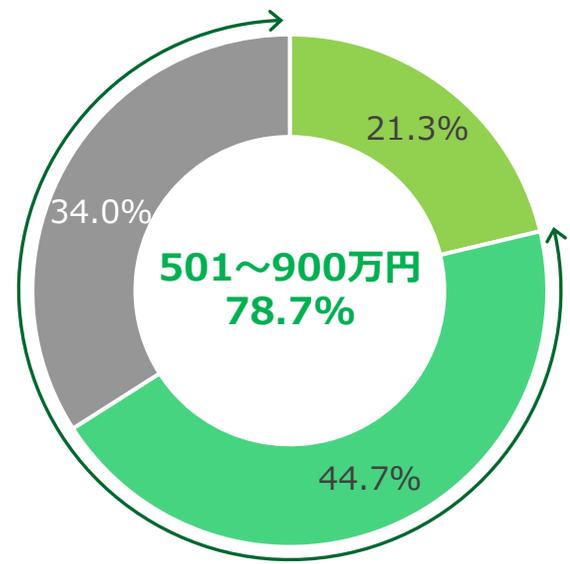
30代～40代の安定所得層に向けた提案を強化

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別



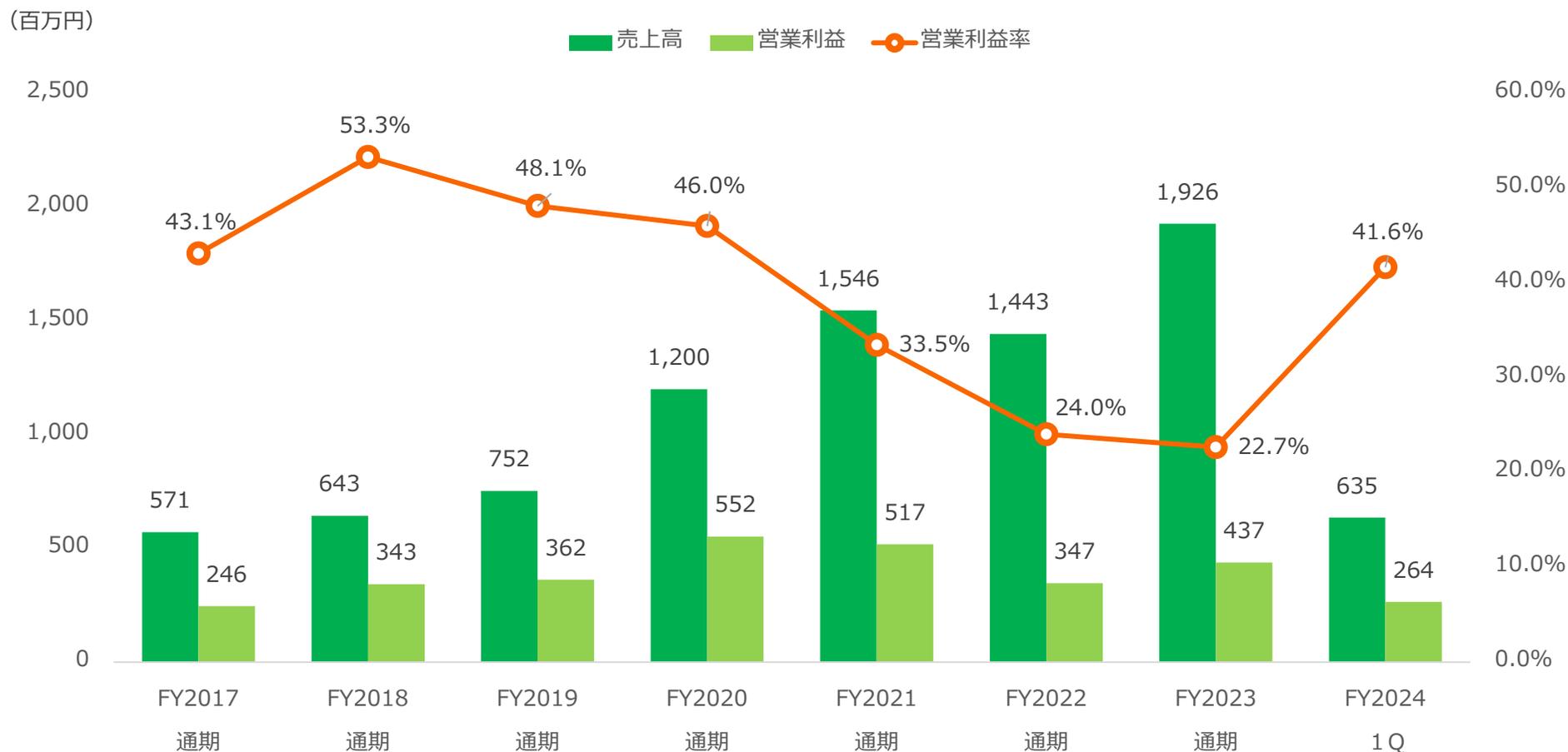
- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

※FY2024 1Q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

販売用不動産の拡大に連動し、家賃収入が利益率に大きく影響



施策

直近では入居率99.8%に回復
「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

全国の賃貸用建物を対象

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

その他

状況

上場支援・上場後IR支援 コンサルティング

キャピタルサポートコンサル
ティングによる支援

グッドコムアセットのM&A
及びベンチャー投資（CVC）
の支援

不動産流動化事業

グッドコムアセット投資顧問
にて私募REITや私募ファン
ドの資産運用を行う

運用資産の増加に伴う安定的
なストック収入の増加に寄与

Good Com Fund

インターネットによる不動産
の小口販売

実際に不動産の所有権を持つ
ため、不動産の所有メリット
を享受

支援社数は安定的で、継
続的に売上・利益を確保

今期中に100億円規模の
私募ファンドを組成し、
運用開始予定

第1号ファンドを運用中

Ⅱ.FY2024 1Q決算

契約済案件は、順次売上計上予定

単位：円	FY2023 1 Q	FY2024 1 Q	YoY
売上高	2,955百万	3,102百万	5.0%増
売上総利益	751百万	903百万	20.2%増
販売費及び 一般管理費	697百万	744百万	6.7%増
営業利益	53百万	158百万	196.6%増
経常利益	15百万	32百万	110.0%増
四半期純利益又は 四半期純損失(△)	3百万	△6百万	—

23棟1,190戸の内、
売上高**8.5**億円の計上

23棟1,190戸の家賃収入が利益率上昇に寄与
単体黒字会社の法人税等37百万円の影響により四半期純損失

※四半期純利益又は四半期純損失：親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失

直近では現預金が増加

単位：円	FY2023	FY2024 1Q	増減額
流動資産	530.0億	522.4億	△7.5億
現預金	80.6億	43.5億	△37.0億
前渡金	12.3億	14.7億	2.4億
棚卸資産	415.7億	441.5億	25.7億
固定資産	4.9億	4.8億	△0億
資産合計	534.9億	527.2億	7.6億
負債	418.8億	421.3億	2.4億
有利子負債	403.8億	406.4億	2.6億
純資産	116.0億	105.9億	△10.1億
負債・純資産合計	534.9億	527.2億	7.6億
自己資本比率	21.7%	20.1%	△1.6pt
有利子負債依存度	75.5%	77.1%	1.6pt

→ **現預金**
2月末で約70億円まで回復

→ **純資産**
配当の支払いによる減少

Ⅲ.FY2024 通期予想及び中長期成長



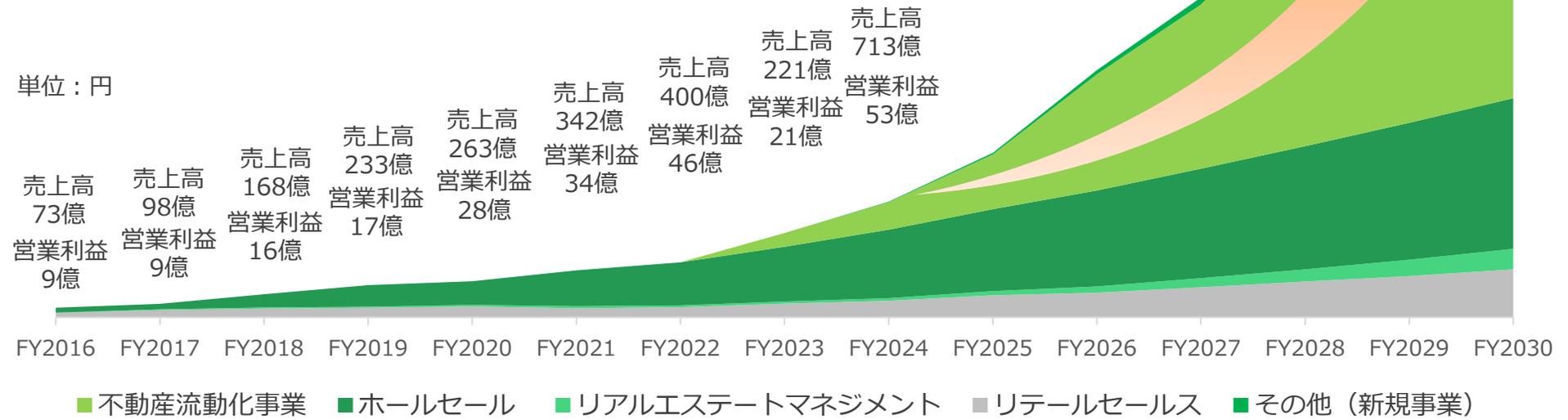
FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

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) 32.7%

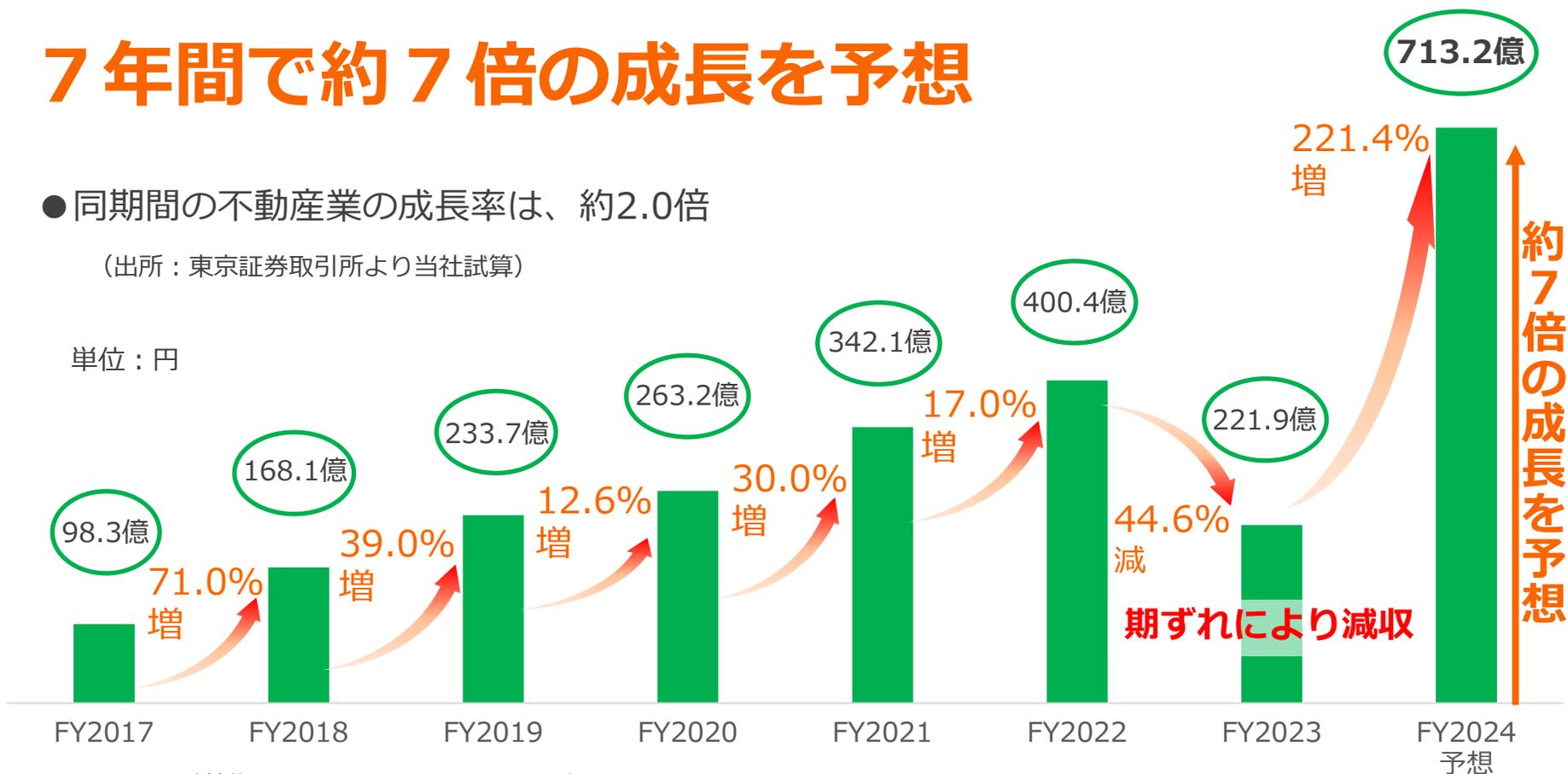
売上高推移

7年間で約7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、FY2017～FY2024予想

C A G R (年 平 均 成 長 率) 2 8 . 8 %

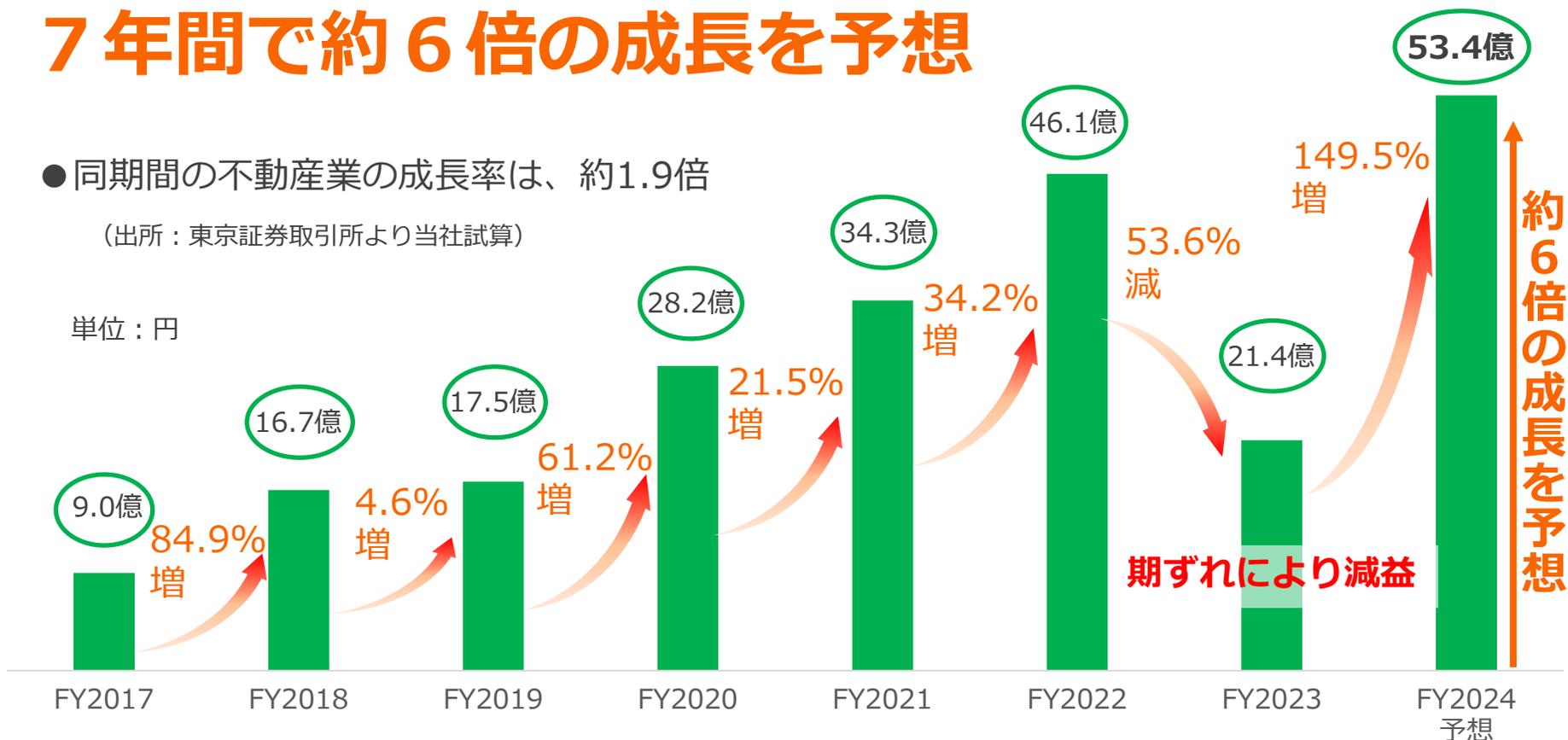
営業利益推移

7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、FY2017～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

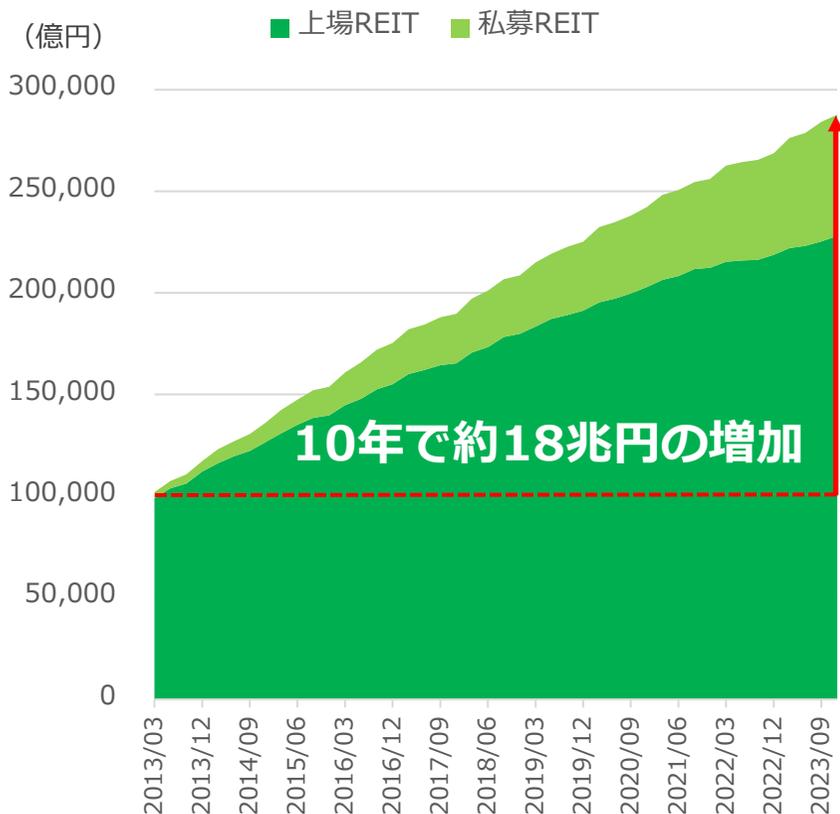


※鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、共同住宅、貸家を対象

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

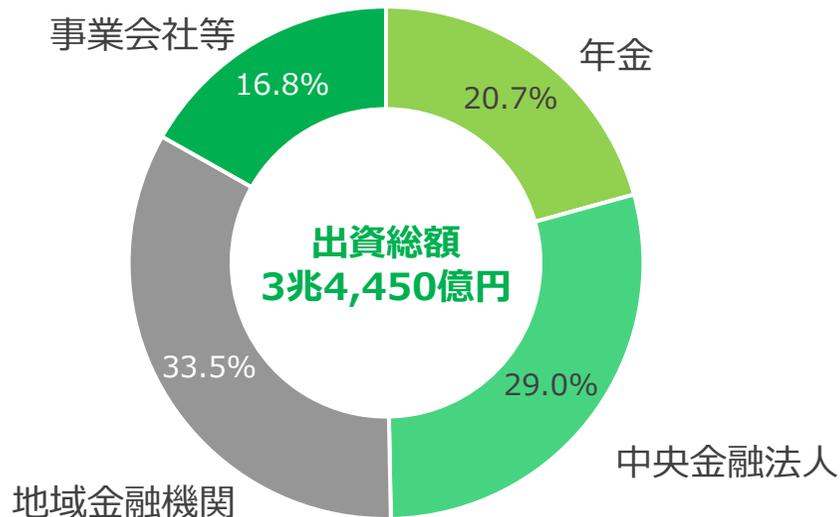
REITの資産総額は拡大を続ける

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

2023年12月末基準

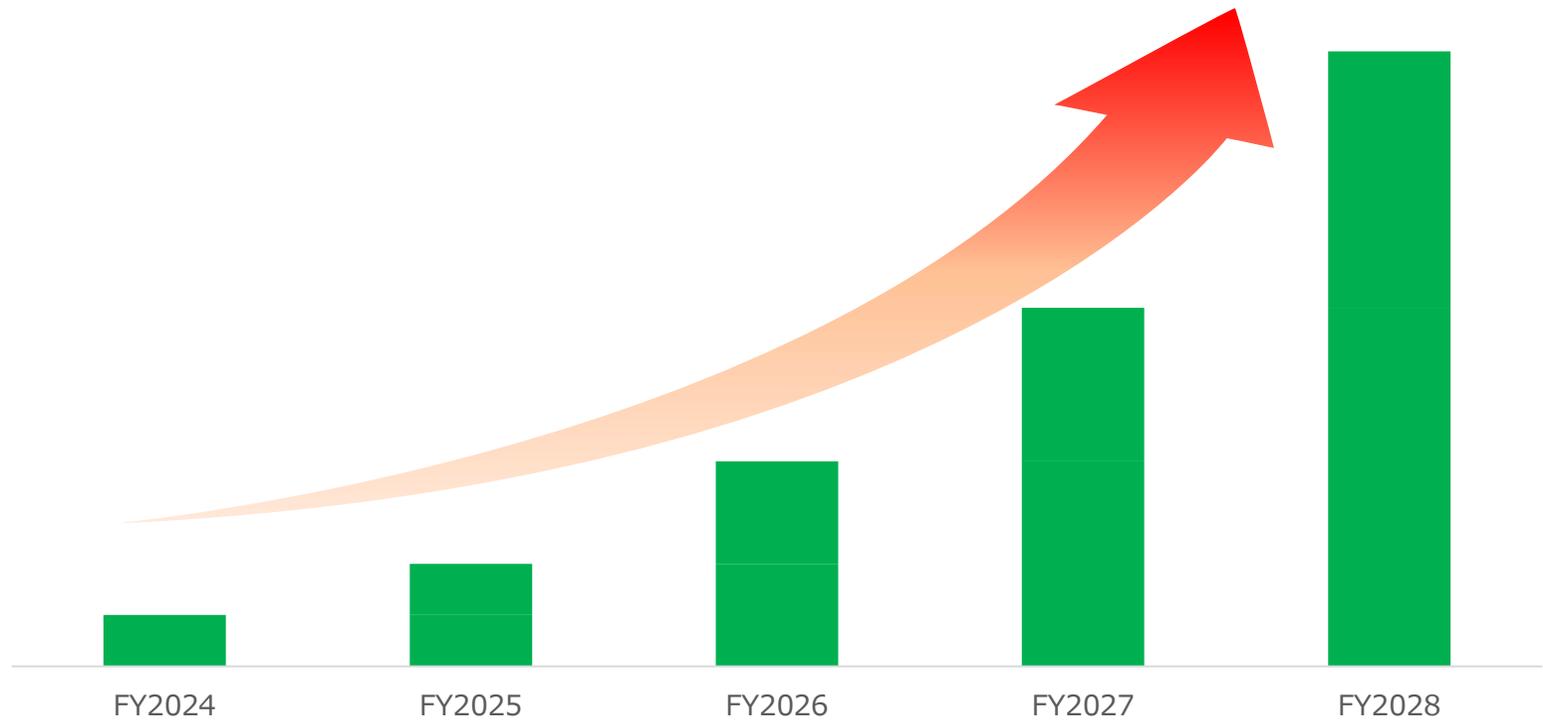


安定性から投資先の1つに選ばれ
出資総額も年々増加

(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

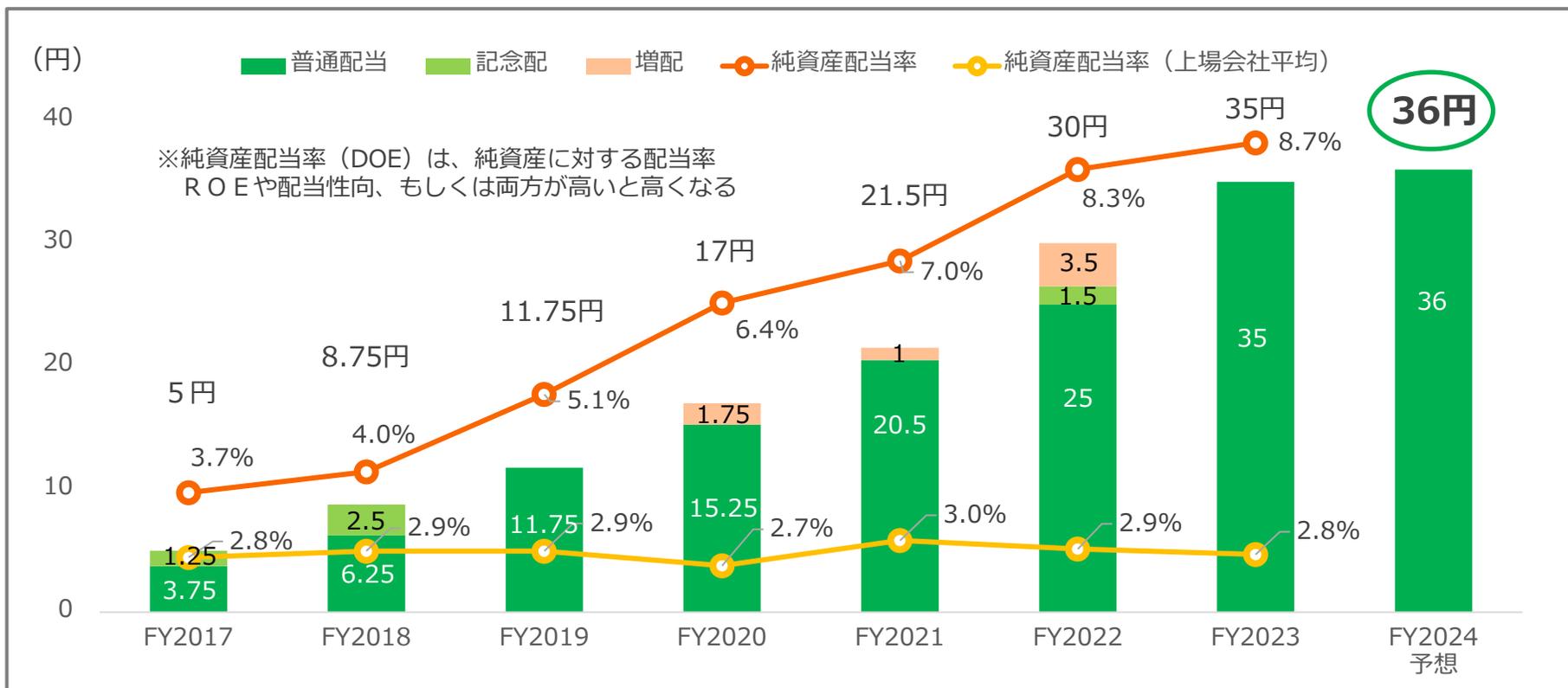
100億円で運用を開始
その後運用資産を拡大

今後の私募ファンド・私募REIT運用資産規模の推移目標



IV. 投資指標

上場来 7 期連続の増配、配当は 7 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

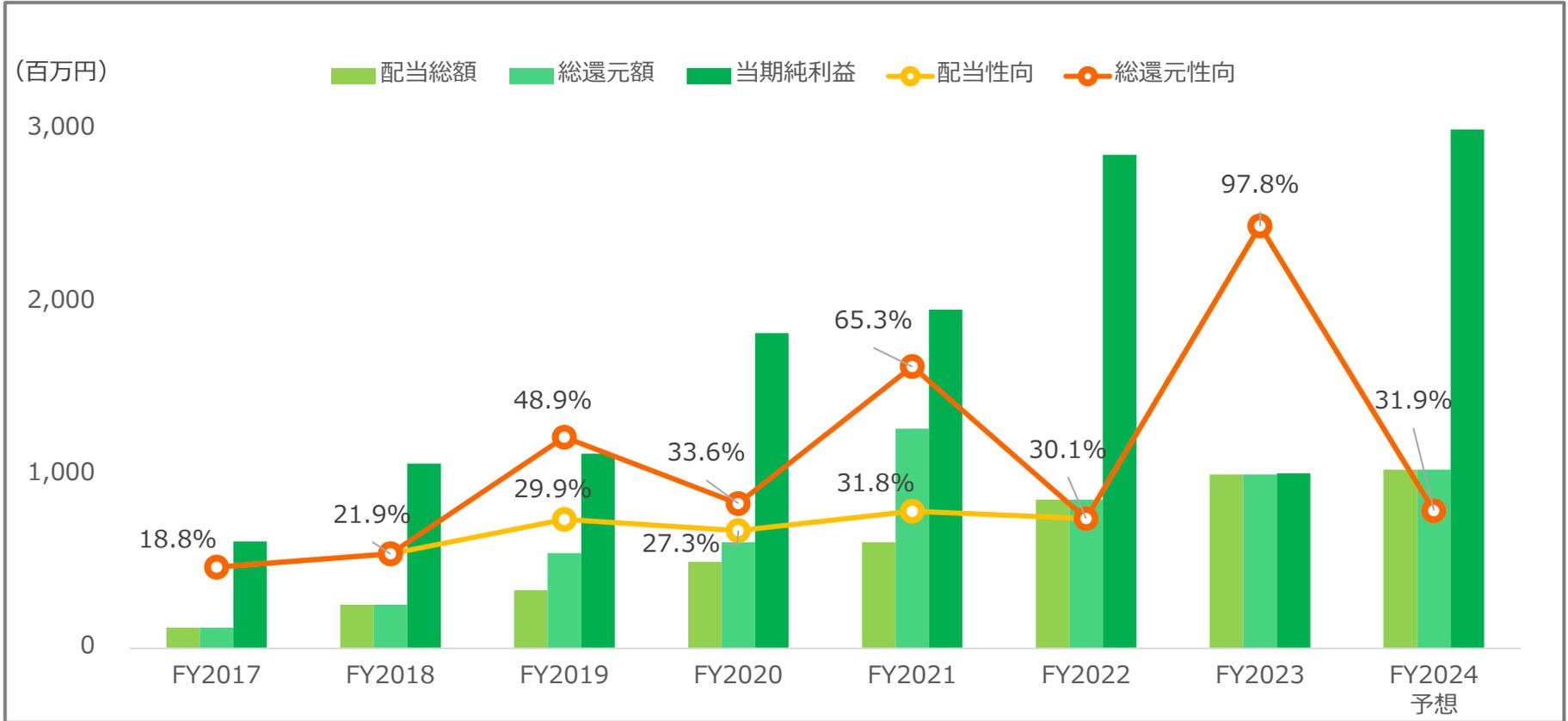


※2020年11月1日付及び2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

※上場会社平均の出所：東京証券取引所より当社作成

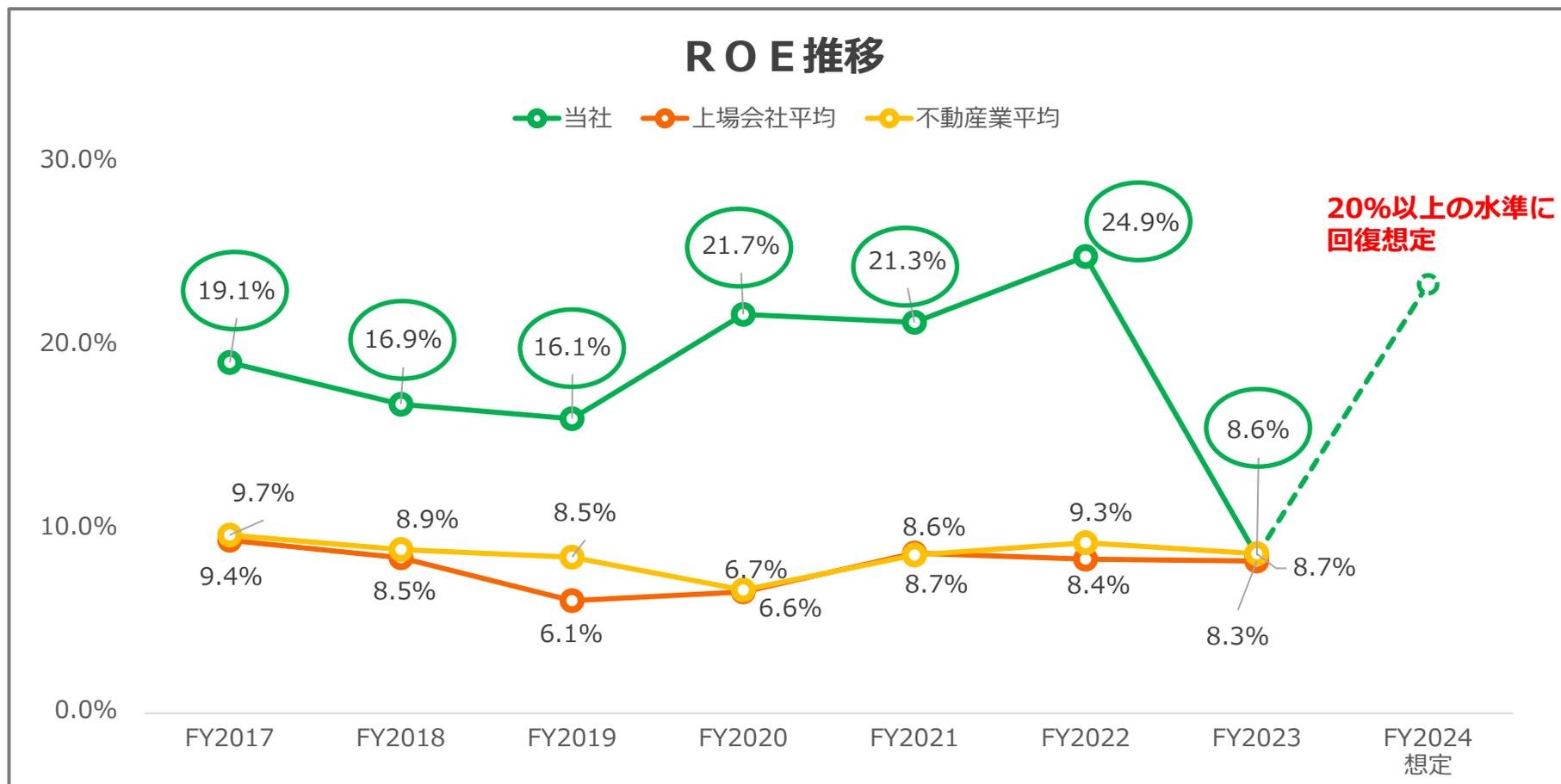
※上場会社平均は年度平均、FY2023は、3月決算会社のみ対象

高い株主還元を実現 配当性向30%を基準に毎期配当、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

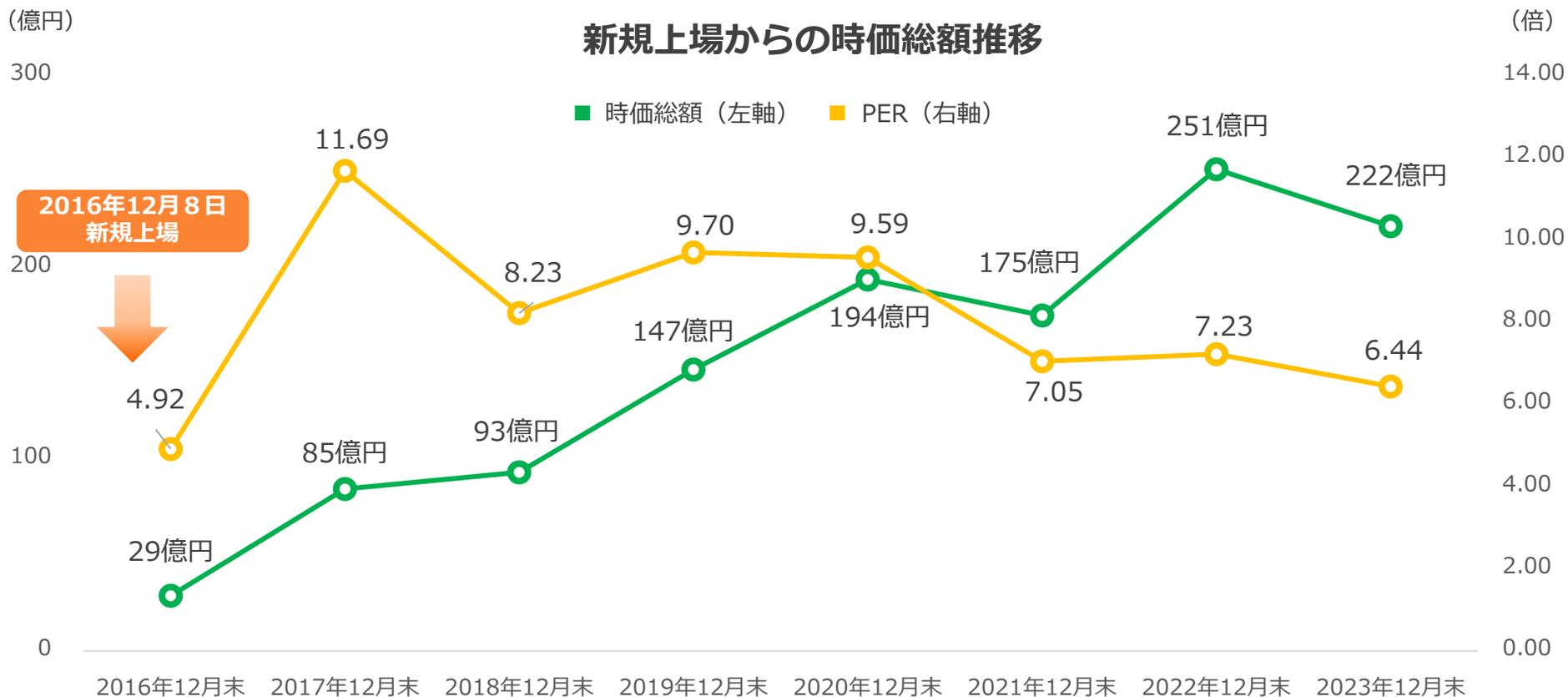
業績予想の達成により、20%以上の水準に回復想定



※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



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

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

ESG	具体的な施策		関連するSDGs
	FY2022まで	FY2023	
E 環境	<ul style="list-style-type: none"> ① 壁面・屋上緑化や LED 照明の推進 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」への寄付 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 	<ul style="list-style-type: none"> ① ワークフローシステムの導入による勤怠、稟議書、経費精算等のペーパーレス化 ② クラウドファイルサーバーの利用による各会議体の資料のペーパーレス化 ③ 営業時のタブレット端末の利用による業務の効率化 ④ 入居者の契約書等の電子化 ⑤ 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 	  
S 社会	<ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 福利厚生の一環として、社内売店を設置 ③ SDGs 私募債の発行 ④ 60歳以上でも役職定年等がなく、年齢による給与と下落はなし 	<ul style="list-style-type: none"> ① 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を軽減 ② ベースアップ及び給与水準の引上げ（上昇率約4%） ③ 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 ④ 働きやすい職場環境を実現するため、生理休暇を有給化 ⑤ 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からの調達 	   
G ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ① 取締役会の実効性評価・分析の実施及び開示 ② 取締役6名の内3名、社外取締役 ③ 監査役3名全員、社外監査役 ④ 全役員9名の内1名、女性役員 ⑤ 外部弁護士を社外窓口とした内部通報制度の運用 ⑥ 各部署の責任者等が参加するサステナ実務委員会の開催（2022年10月期：6回開催、2023年10月期：5回開催） ⑦ 常勤役員が参加するサステナビリティ委員会の開催（2022年10月期：4回開催、2023年10月期：5回開催） ⑧ 四半期ごとに全取締役及び全監査役が参加するリスク・コンプライアンス委員会を開催 		

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

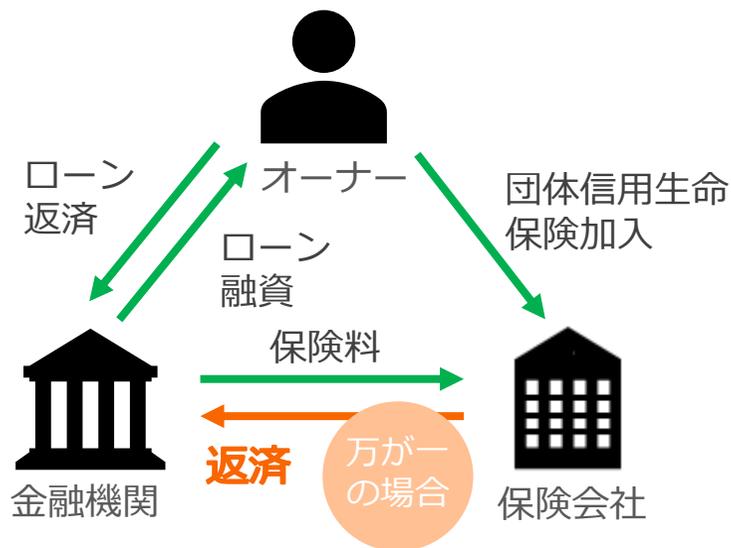
	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023
従業員数	129 名	146 名	172 名	197 名
女性の割合	34.9 %	34.2 %	35.5 %	34.0 %
中途採用者の割合	48.8 %	45.9 %	45.3 %	45.7 %
女性管理職比率	12.9 %	9.4 %	17.4 %	14.8 %
中途採用管理職比率	67.7 %	59.4 %	69.6 %	68.5 %
有給休暇取得率	66.0 %	62.2 %	67.2 %	68.5 %
女性役員比率	11.1 %	12.5 %	22.2 %	22.2 %

※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】

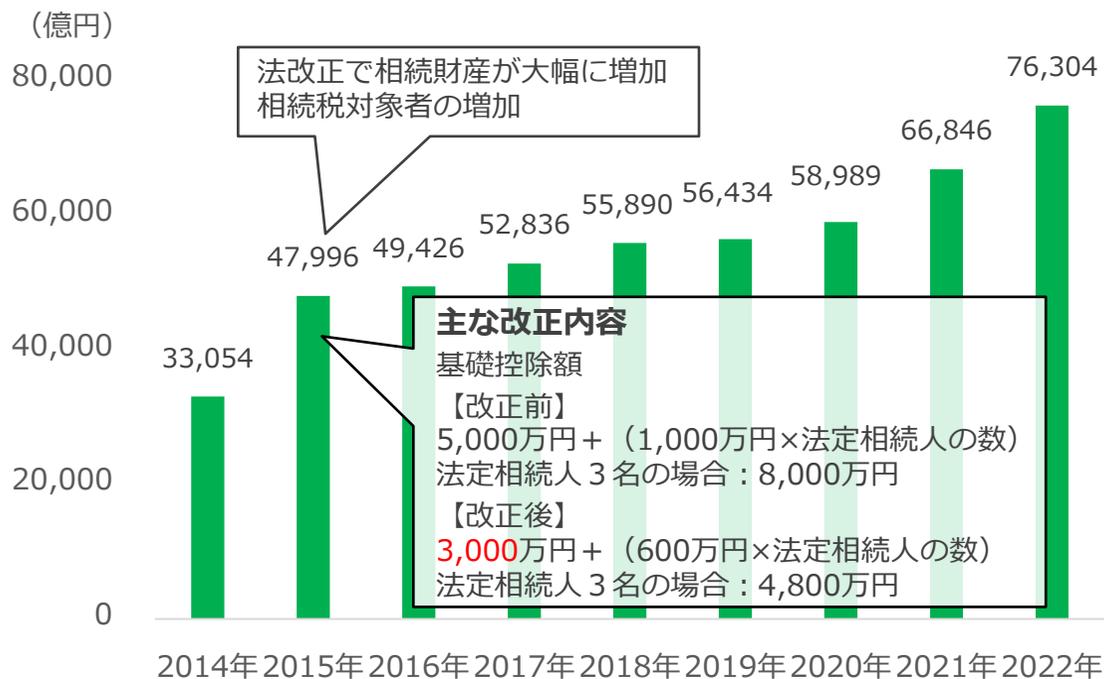
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

【例3】

がん（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

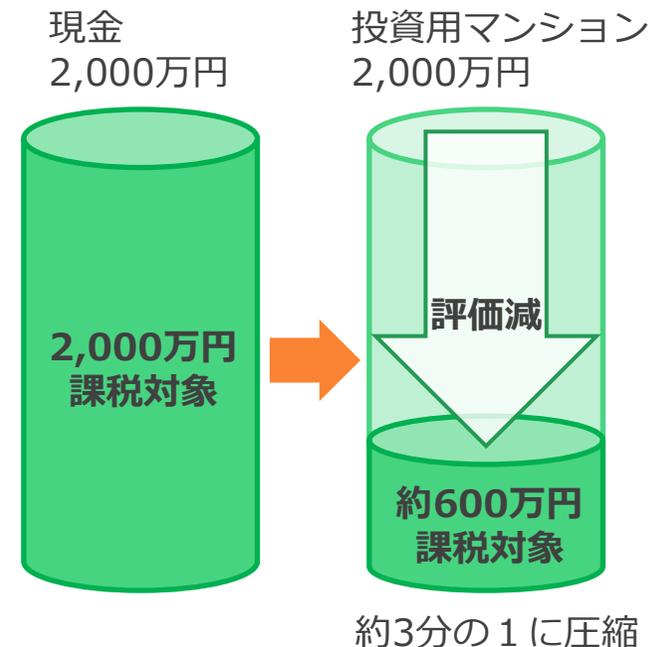
相続税評価額の圧縮を目的として購入

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

