

2024年9月12日



# 2024年10月期 第3四半期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年7月31日

## 株式会社グッドコムアセット



 JPX-NIKKEI Mid Small

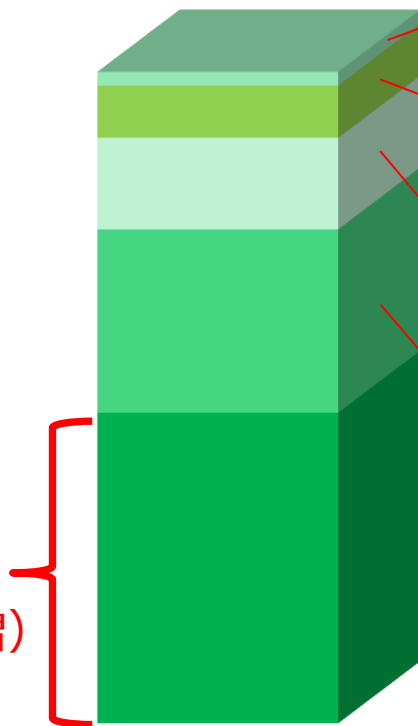
<b>I. 業績サマリー（3 Q実績と通期予想の達成要因）</b>	<b>P. 3</b>
<b>II. 事業の特徴</b>	<b>P. 7</b>
<b>III. FY2024 3 Q決算</b>	<b>P. 33</b>
<b>IV. 業績推移及び中長期成長</b>	<b>P. 36</b>
<b>V. 投資指標</b>	<b>P. 45</b>
<b>VI. 21世紀を代表する不動産会社を創る</b>	<b>P. 51</b>
<b>Appendix</b>	

※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（3 Q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)

3Q売上実績  
339億円  
(前期比136.2%増)

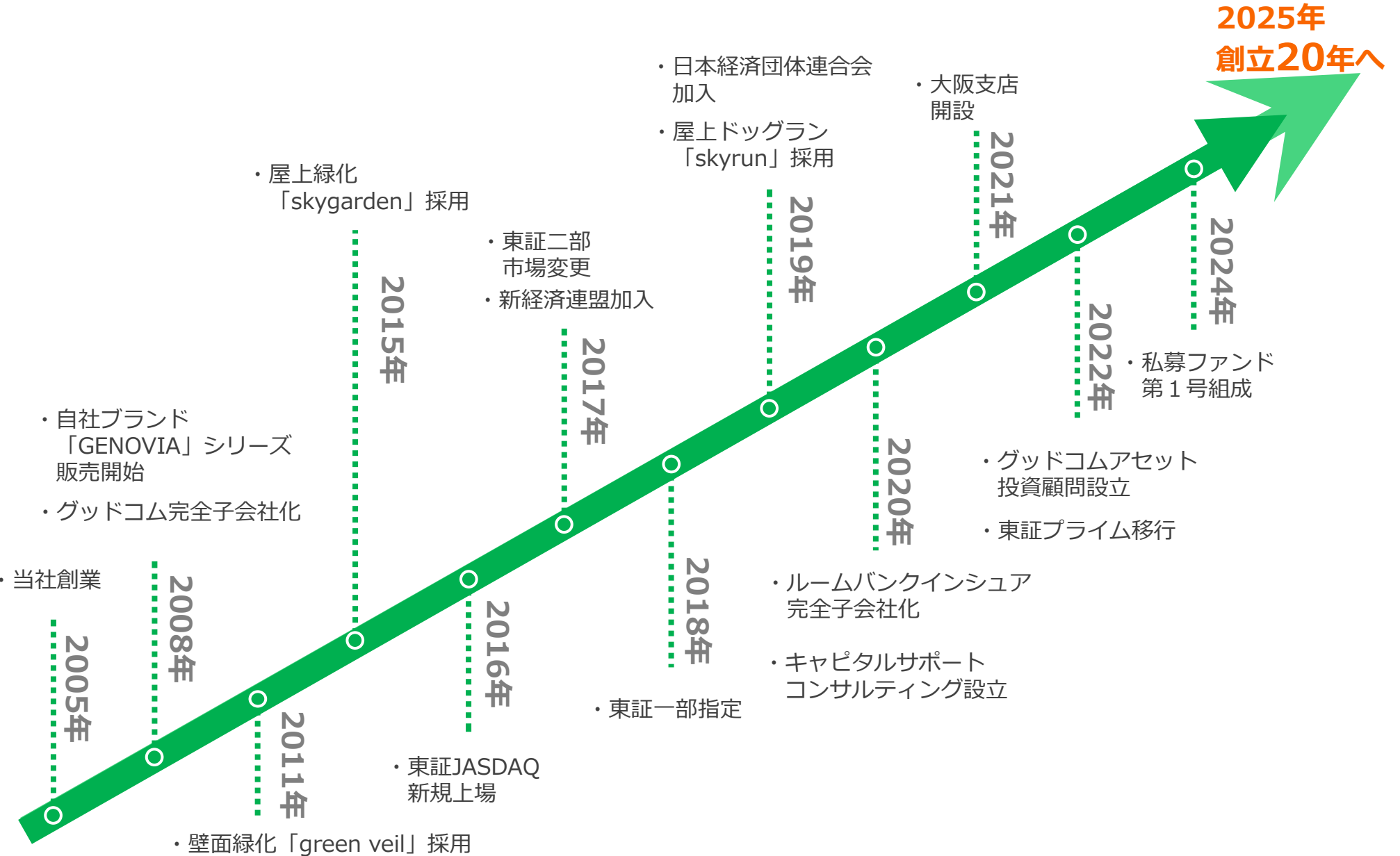


- **リアルエステートマネジメント等による積み上げ**  
販売用不動産の家賃収入による増加。  
賃貸管理・建物管理のストック収入も積み上がる。
- **リテールセールスによる積み上げ**  
主要顧客の公務員のニーズは引き続き底堅い。  
4月入社の新卒社員（約15名）も契約を上げており、  
好調に推移している。
- **私募ファンドによる積み上げ**  
10月の私募ファンド第2号の組成手続きを進めている。
- **ホールセールによる積み上げ**  
今期販売予定分は、好条件にこだわって、1棟1棟を  
丁寧に販売中。販売契約は順調に推移。

※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
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	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：69.2%
  - ・リテールセールスの販売先リピート率：39.8%

※FY2024 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

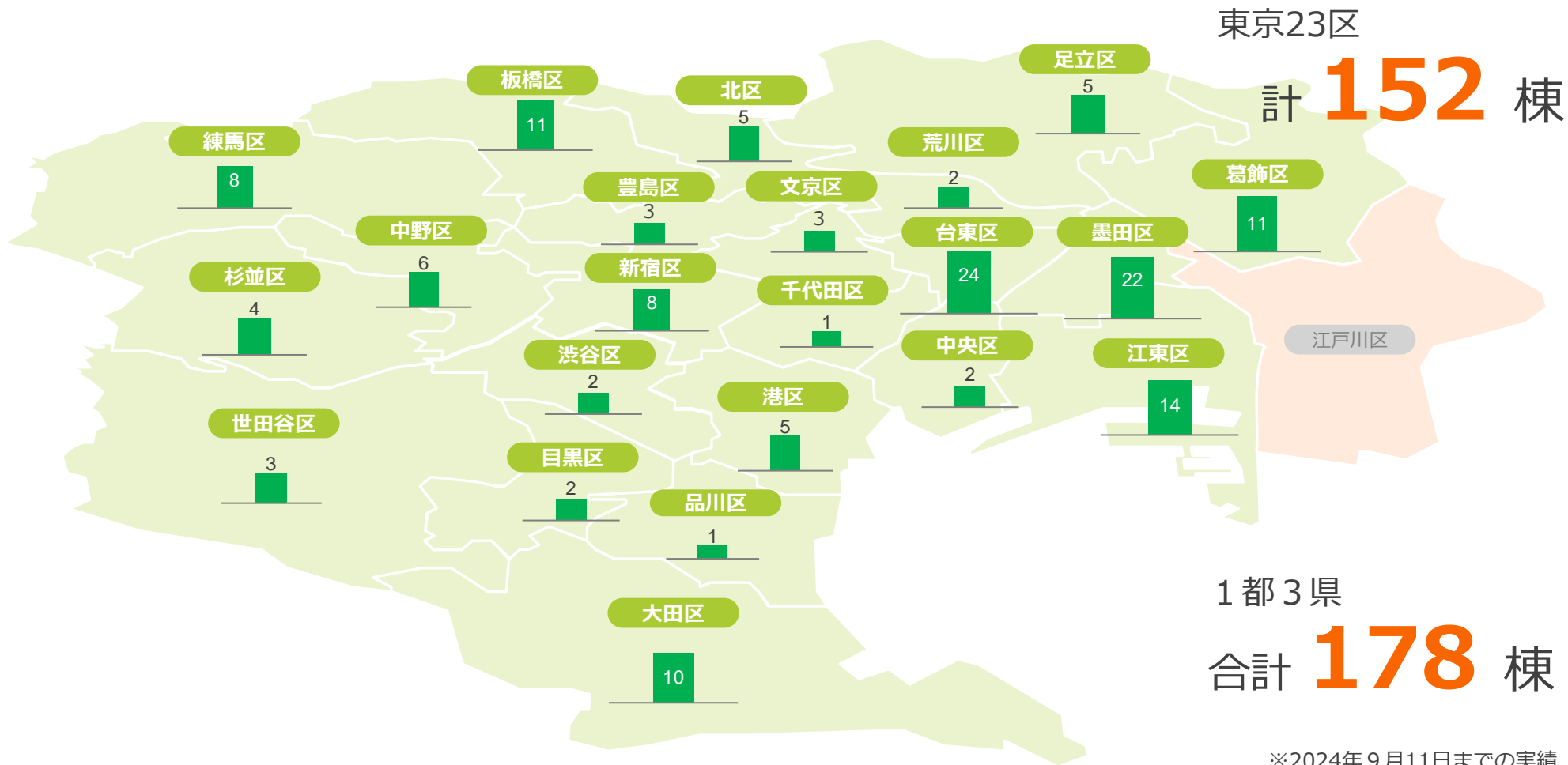




GENOVIA南千住VI skygarden

# 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



※2024年9月11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

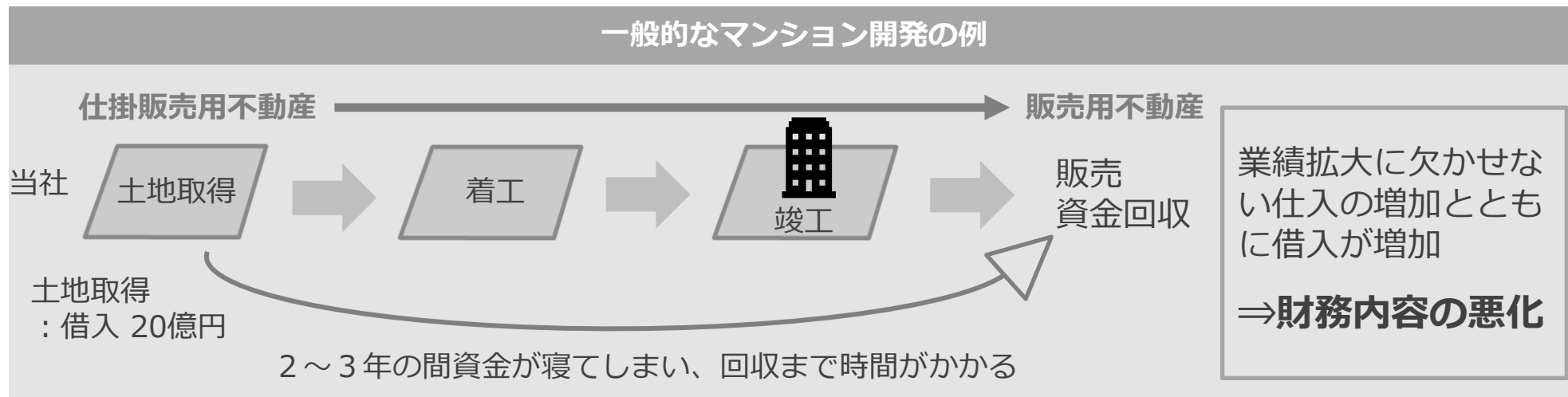
### 当社の取り組み

- 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**

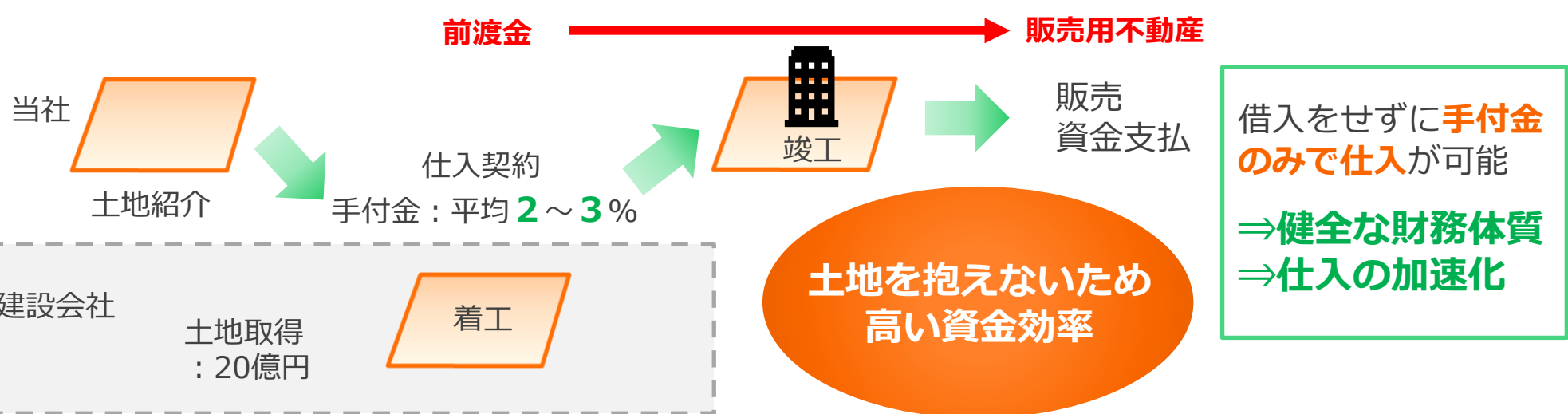
上記取り組みにより、仕入先のリピート率は **78.3%** (FY2023 実績)

※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 3Q	
前渡金	17.3
販売用不動産	257.7
仕掛販売用不動産	61.3
計	336.4
有利子負債	293.5

約40倍



今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

FY2024 3Q	
仕入総額(税込)	692.8
販売用不動産	257.7
仕掛販売用不動産	61.3
計	1,011.8

※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3.4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

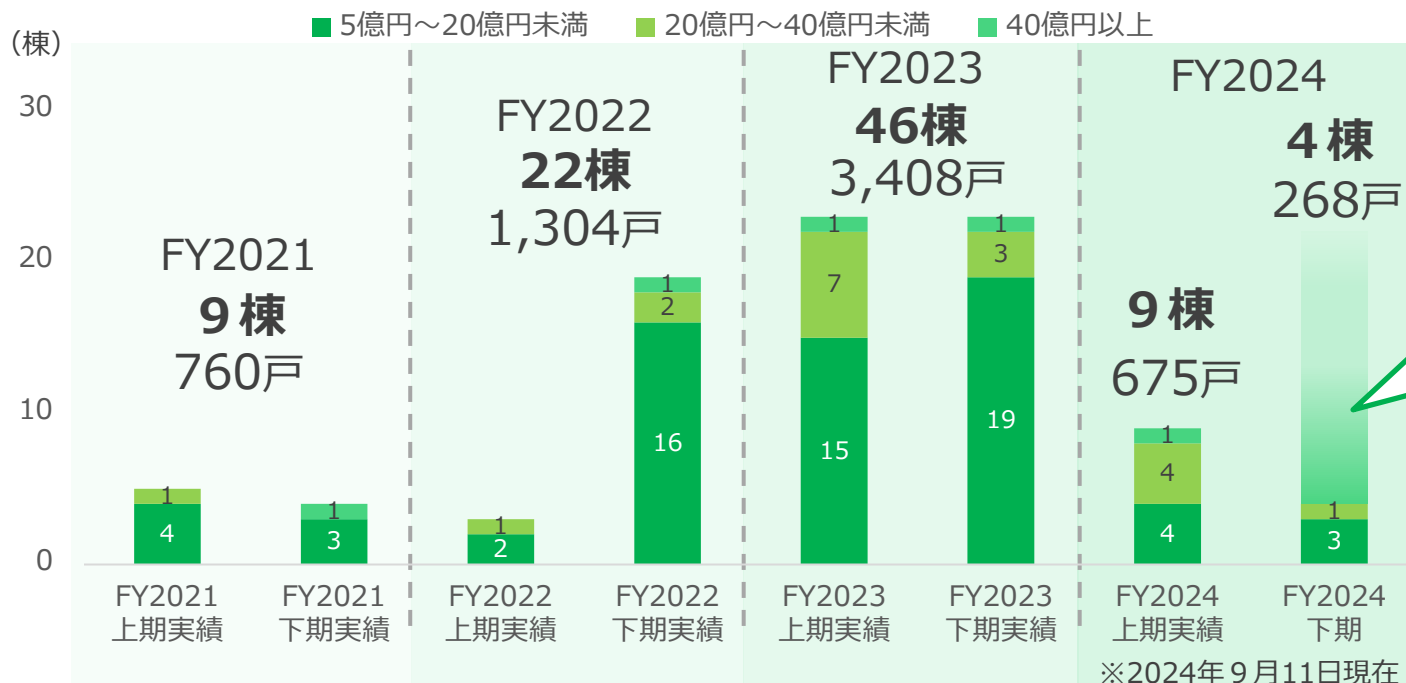
# 1,011億円相当の物件を確保済



## 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 販売活動にも目処が立ち、仕入に注力していく

### 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



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でコストを削減

※開発物件は想定事業規模で算出

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%	売上計上済
5	阪東橋Ⅱ	神奈川県横浜市	172戸	172戸	100.0%	売上計上済
6	綾瀬Ⅱ	東京都葛飾区	138戸	138戸	100.0%	売上計上済
7	押上Ⅱ	東京都墨田区	25戸	25戸	100.0%	売上計上済
8	木場Ⅱ	東京都江東区	34戸	34戸	100.0%	売上計上済
9	西馬込Ⅲ	東京都大田区	56戸	56戸	100.0%	売上計上済
10	池袋本町	東京都豊島区	81戸	81戸	100.0%	売上計上済
11	亀戸V	東京都江東区	20戸	20戸	100.0%	売上計上済
12	川崎Ⅲ	神奈川県川崎市	49戸	49戸	100.0%	売上計上済
13	南千住V	東京都台東区	41戸	41戸	100.0%	売上計上済
14	南千住Ⅶ	東京都台東区	21戸	21戸	100.0%	売上計上済
15	鶉の木	東京都大田区	29戸	29戸	100.0%	売上計上済
16	東川口	埼玉県川口市	30戸	30戸	100.0%	売上計上済
17	南千住Ⅵ	東京都台東区	44戸	34戸	77.3%	リテールセールスにて販売中
18	鐘ヶ淵	東京都墨田区	99戸	71戸	71.7%	リテールセールスにて販売中
19	西高島平Ⅱ	東京都板橋区	39戸	27戸	69.2%	リテールセールスにて販売中
20	東向島Ⅲ	東京都墨田区	47戸	19戸	40.4%	リテールセールスにて販売中
21	新大塚	東京都文京区	31戸	31戸		私募ファンド第2号
22	本蓮沼	東京都板橋区	22戸	22戸		私募ファンド第2号
23	原木中山	千葉県市川市	56戸	56戸		私募ファンド第2号
パイプライン① 計			1,190戸	1,112戸	93.4%	

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	(仮称)西八王子	東京都八王子市	60戸	60戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
25	(仮称)桜上水Ⅱ	東京都杉並区	44戸	44戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
26	(仮称)川崎Ⅸ	神奈川県川崎市	36戸	36戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
27	(仮称)鶴見	神奈川県横浜市	38戸	38戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
28	(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
29	(仮称)東新宿	東京都新宿区	22戸	22戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
30	(仮称)金町	東京都葛飾区	141戸	70戸	49.6%	2024年10月31日までに売上計上
31	池袋	東京都豊島区	20戸	20戸		私募ファンド第2号
32	本所吾妻橋Ⅲ	東京都墨田区	25戸	25戸		私募ファンド第2号
33	森下Ⅱ	東京都墨田区	24戸	24戸		私募ファンド第2号
34	白糸台	東京都府中市	36戸	36戸		私募ファンド第2号
35	学芸大学	東京都目黒区	32戸	32戸		私募ファンド第2号
36	八潮	埼玉県八潮市	30戸	30戸		私募ファンド第2号
37	椎名町	東京都豊島区	26戸	26戸		私募ファンド第2号
38	花月総持寺	神奈川県横浜市	29戸	29戸		私募ファンド第2号
39	中野島	神奈川県川崎市	148戸	135戸	91.2%	リテールセールスにて販売中
40	堀切菖蒲園	東京都葛飾区	63戸	52戸	82.5%	リテールセールスにて販売中
41	川口元郷	埼玉県川口市	85戸	60戸	70.6%	リテールセールスにて販売中
42	赤羽	東京都北区	75戸			販売予定
43	浅草Ⅵ	東京都台東区	99戸			販売予定
44	横浜石川町	神奈川県横浜市	60戸			販売予定
45	(仮称)新子安	神奈川県横浜市	98戸			2024年10月竣工・引渡予定
パイプライン①+② 合計			2,436戸	1,906戸	78.2%	

組入予定

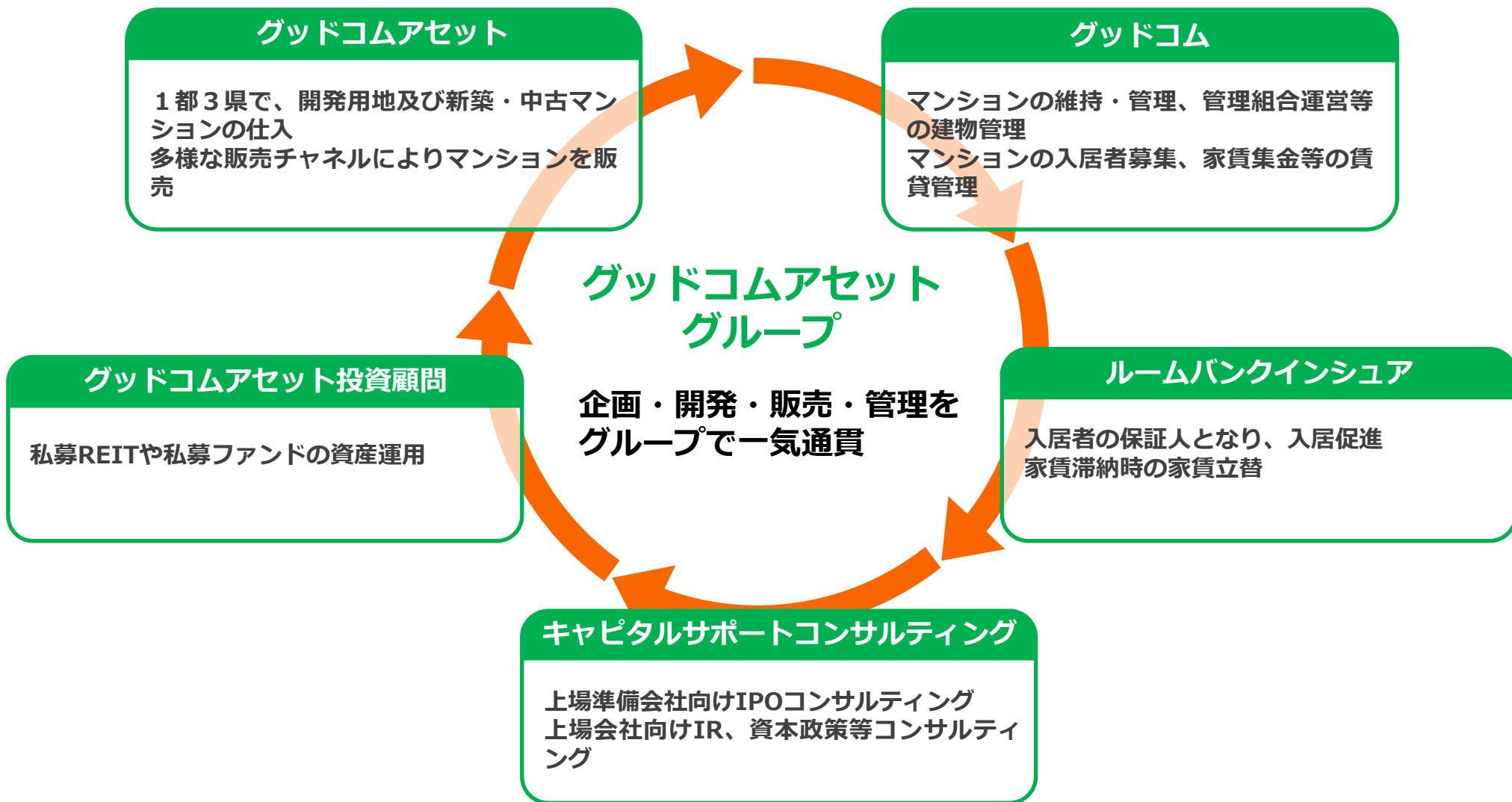


No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
46	(仮称)平塚	神奈川県平塚市	60戸	2024年9月	J R 東海道線「平塚」駅徒歩4分
47	(仮称)川崎Ⅶ	神奈川県川崎市	192戸	2024年10月	J R 京浜東北線「川崎」駅徒歩10分
48	(仮称)妙典	千葉県市川市	48戸	2024年12月	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分
49	(仮称)平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	38戸	2025年2月	J R 東海道線「平塚」駅徒歩8分
50	(仮称)品川南大井	東京都品川区	89戸	2025年3月	京急本線「大森海岸」駅徒歩8分
51	(仮称)聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	53戸	2025年3月	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩6分
52	(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
53	(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
54	(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
55	(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
56	(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
57	(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
58	(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
59	(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
60	(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
61	(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
62	(仮称)天王台	千葉県我孫子市	190戸	2025年11月	J R 常磐線「天王台」駅徒歩7分
63	(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
64	(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
65	(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

No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
66	(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
67	(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
68	(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
69	(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
70	(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
71	(仮称)北新宿	東京都新宿区	109戸	2026年9月	J R 中央・総武線「大久保」 駅徒歩9分
72	(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
73	(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
74	(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
75	(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①+②+③+④ 合計 75棟 5,275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県の物件を投資顧問で運用  
私募REIT・私募ファンドを組成

※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

## 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

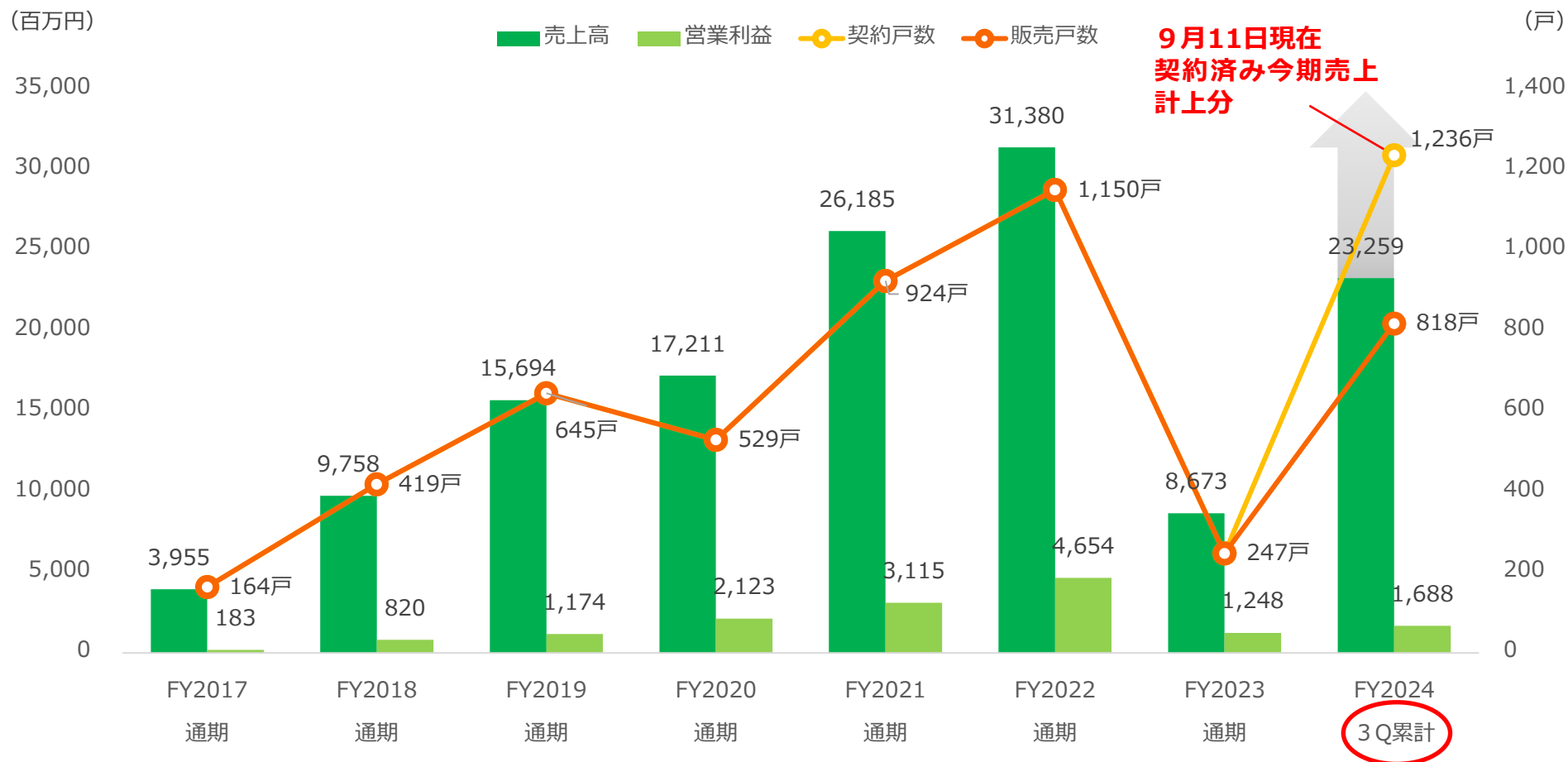
- ・ Good Com Fund
- ・ 新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティング

※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

## 売上高・営業利益推移

### 4Q売上計上の契約も順調に進捗



## 今期の施策

### 前期まで

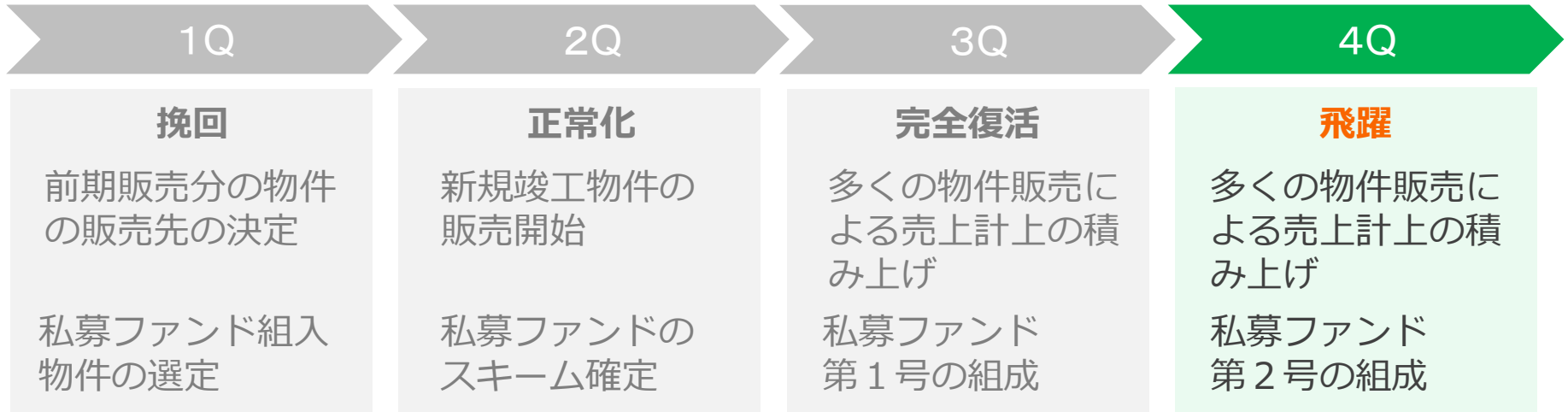
コンペによって、販売先を選  
定し、複数棟（バルク）販売  
  
数百億円規模で購入可能な法  
人に限られていた



### 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

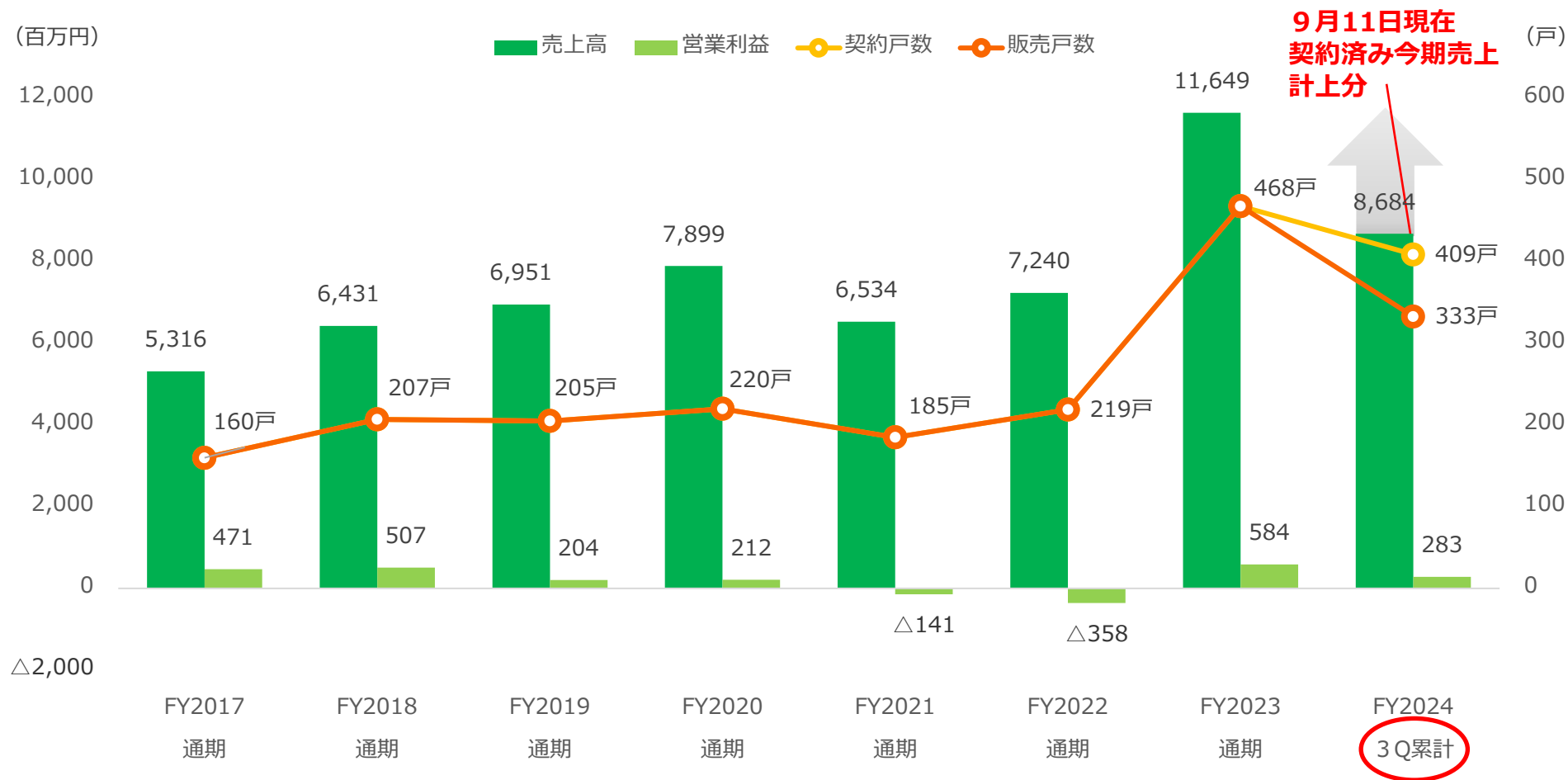


# リテールセールス



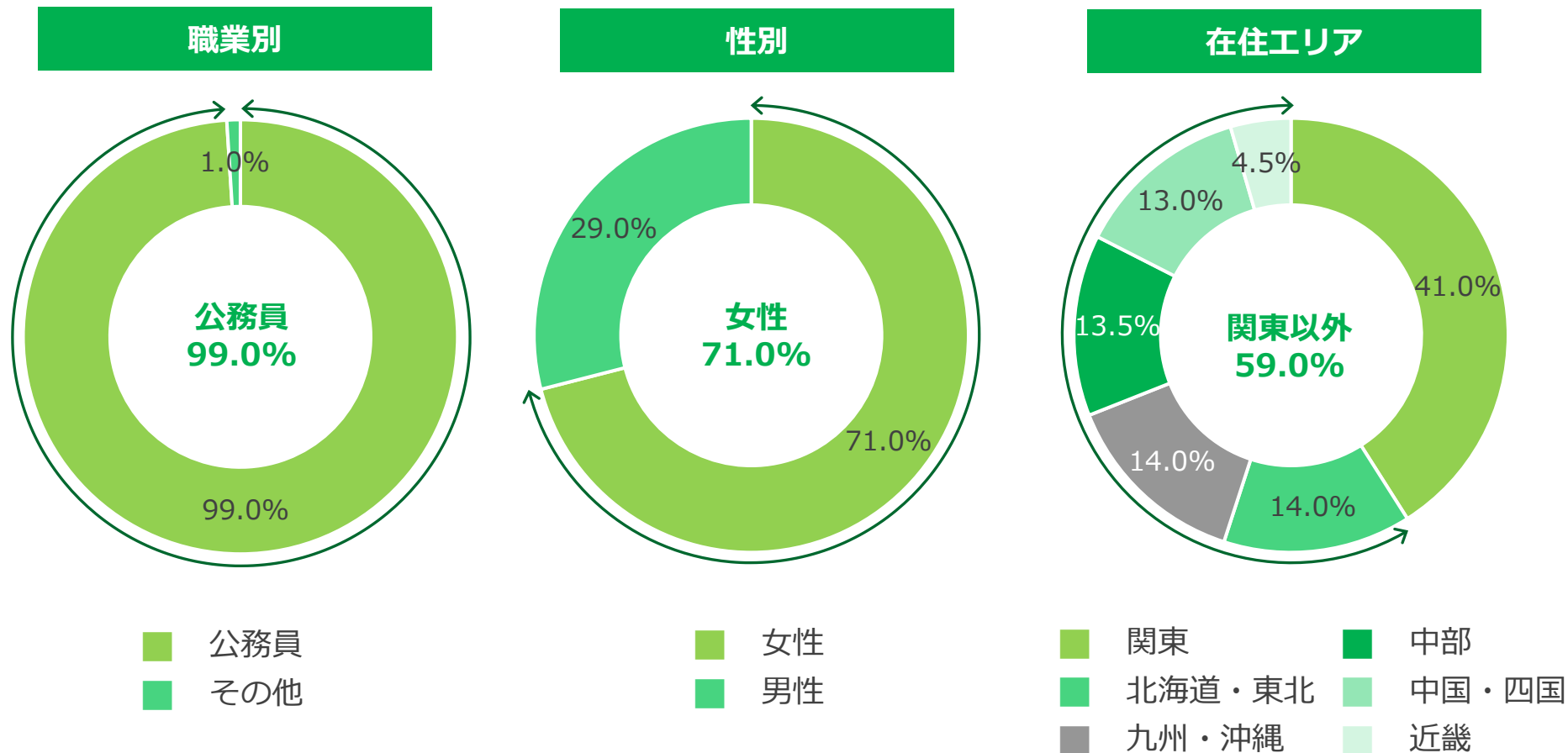
## 売上高・営業利益推移

### 契約は順調に積み上がり、好調を維持



## 施策

### 日本全国・公務員・女性を中心として販路拡大

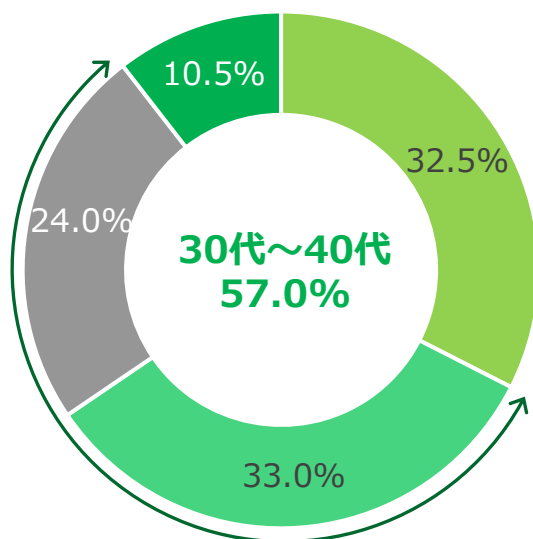


※FY2024 3Q実績

## 施策

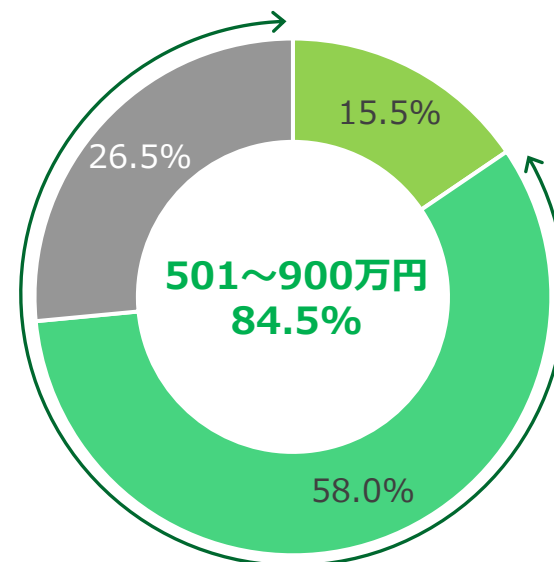
### 30代～40代の安定所得層に向けた提案を強化

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別



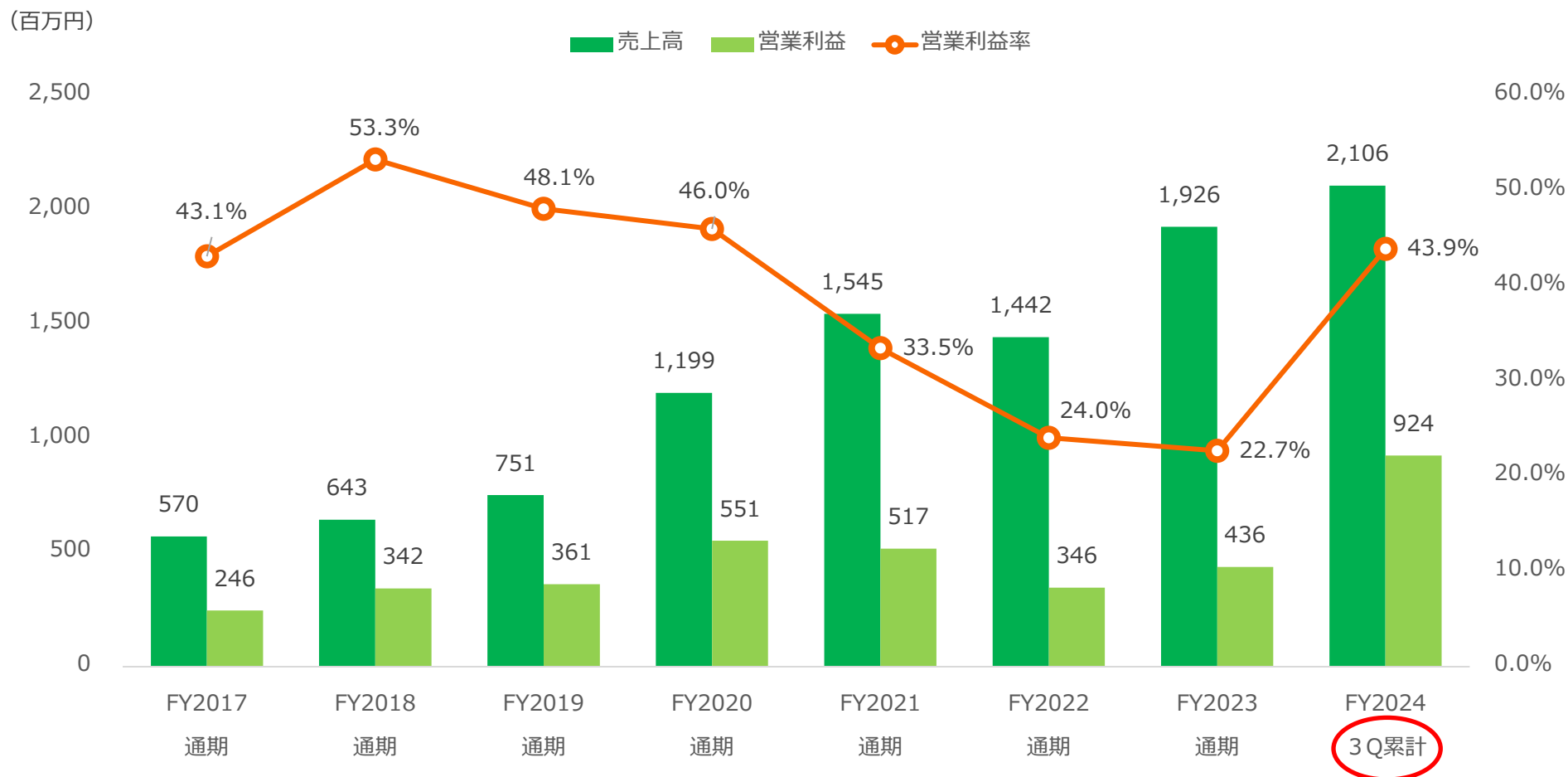
- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

※FY2024 3Q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

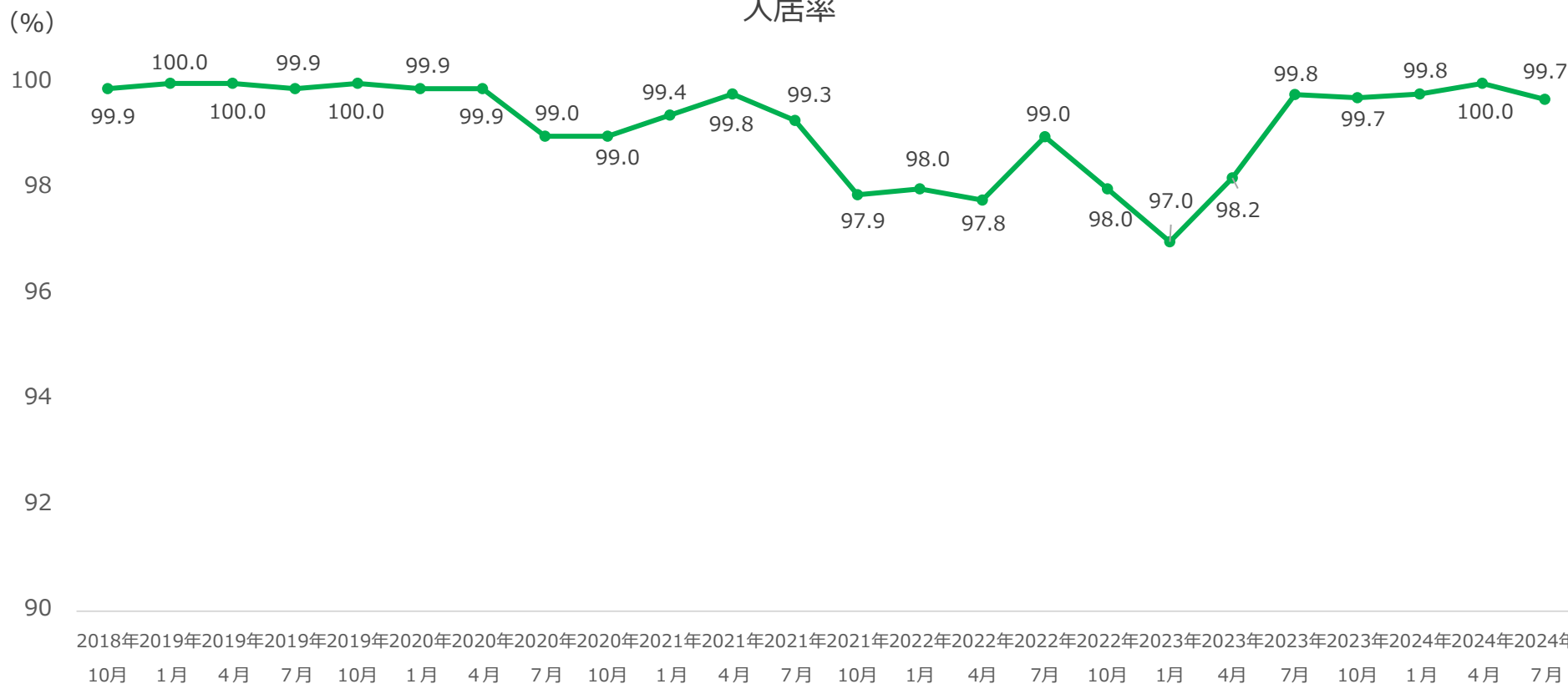
## 3Qで通期の売上高・営業利益の過去最高を更新



## 施策

# 高い入居率をキープ 「GENOVIA」の立地や仕様が企業の社宅として評価

入居率



※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

海外からの居住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

## トピックス

### 上場コンサルティングを行う キャピタルサポートコンサルティングの支援先が 札幌証券取引所アンビシャス市場にて上場承認

銘柄	株式会社伸和ホールディングス
市場	札幌証券取引所アンビシャス市場
セクター	小売業（飲食店チェーン）
上場時期	2024年10月

※同社は、2023年1月26日にTOKYO PRO Marketに上場しております。  
その際から支援をし、継続的に支援しており、今回市場変更に至りました。



## Ⅲ. FY2024 3Q決算

## 第3四半期会計期間(5月～7月)で、200億円以上の売上計上 第4四半期の販売契約も順調

単位：円	FY2023 3Q	FY2024 3Q	YoY
売上高	143.9億	339.8億	136.2%増
売上総利益	40.0億	53.9億	34.6%増
販売費及び 一般管理費	24.5億	25.2億	3.1%増
営業利益	15.5億	28.6億	84.4%増
経常利益	13.9億	24.4億	75.3%増
親会社株主に帰属 する四半期純利益	9.0億	16.1億	79.3%増

前期からの  
 23棟1,190戸の内、  
 売上高 **267**億円計上  
 計上戸数 **949**戸

## 物件販売が進み、自己資本比率が回復

単位：円	FY2023	FY2024 3Q	増減額
流動資産	530.0億	439.3億	△90.6億
現預金	80.6億	87.4億	6.8億
前渡金	12.3億	17.3億	4.9億
棚卸資産	415.7億	319.0億	△96.6億
固定資産	4.9億	6.7億	1.7億
資産合計	534.9億	446.1億	△88.8億
負債	418.8億	323.7億	△95.1億
有利子負債	403.8億	293.5億	△110.2億
純資産	116.0億	122.3億	6.2億
負債・純資産合計	534.9億	446.1億	△88.8億
自己資本比率	21.7%	27.4%	5.7pt
有利子負債依存度	75.5%	65.8%	△9.7pt

### 前渡金

仕入契約等の手付金の支払いによる増加

### 有利子負債

物件販売により借入金を返済し減少

## IV. 業績推移及び中長期成長



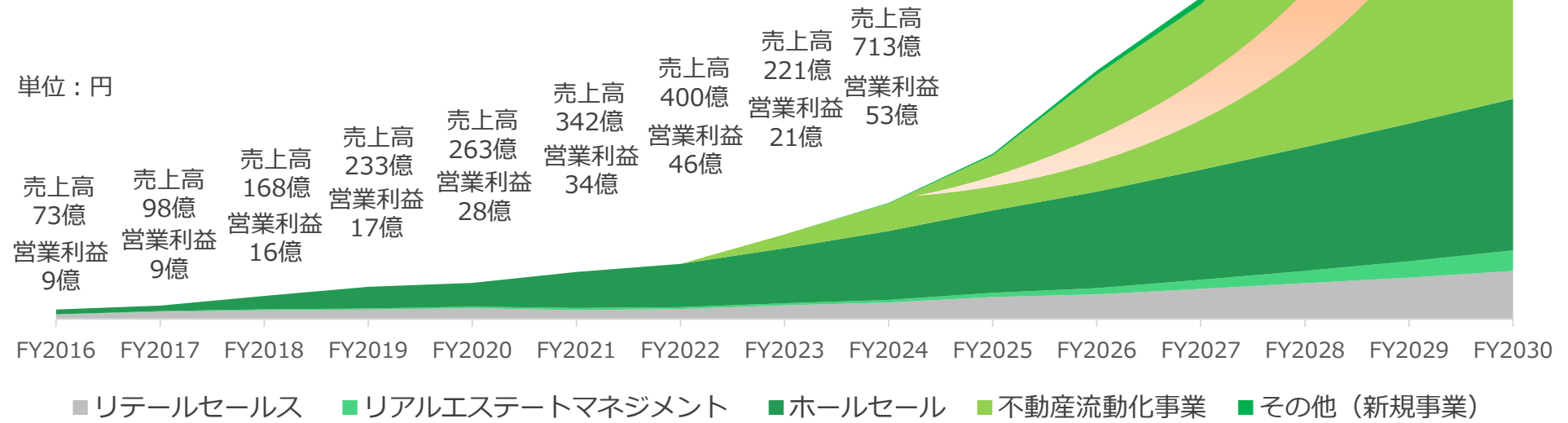
## FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

### 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%

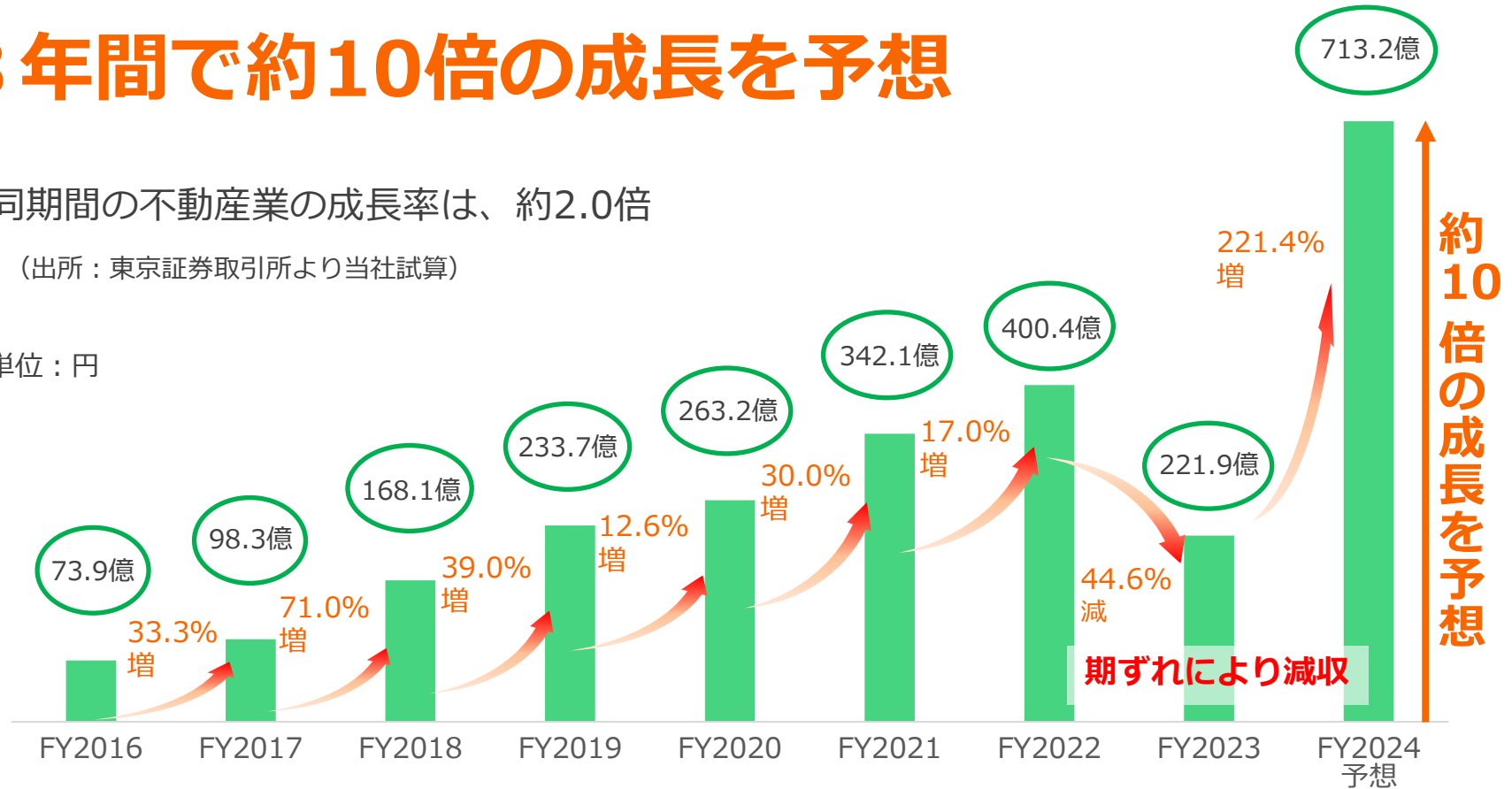
## 売上高推移

### 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%

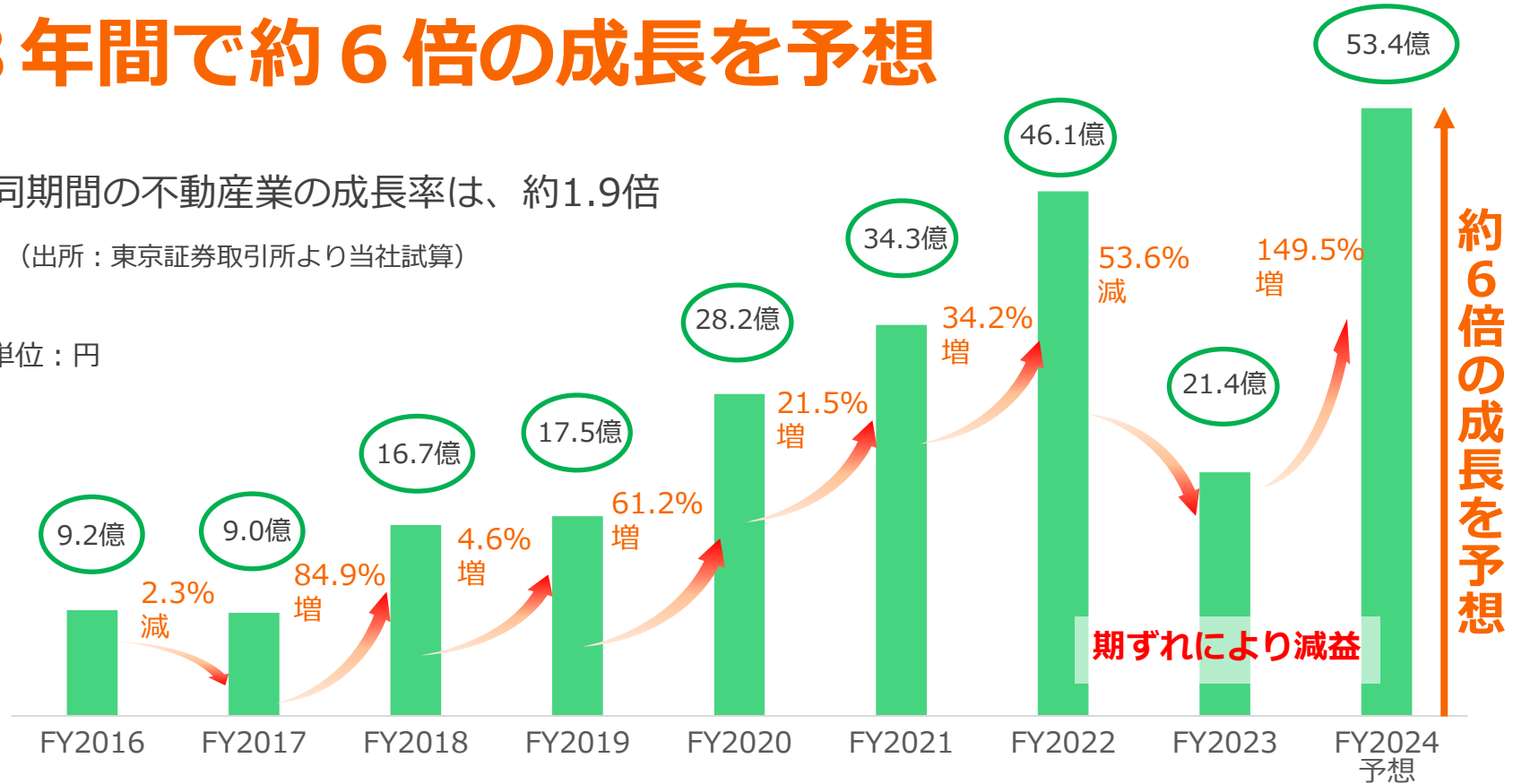
## 営業利益推移

### 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



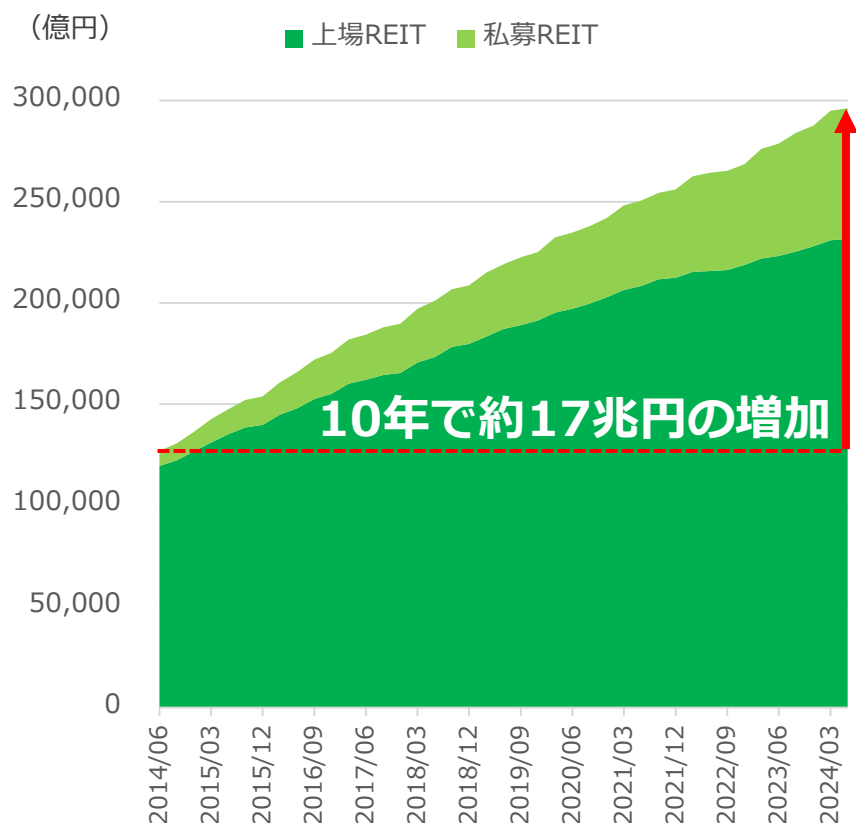
※鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、共同住宅、貸家を対象

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成



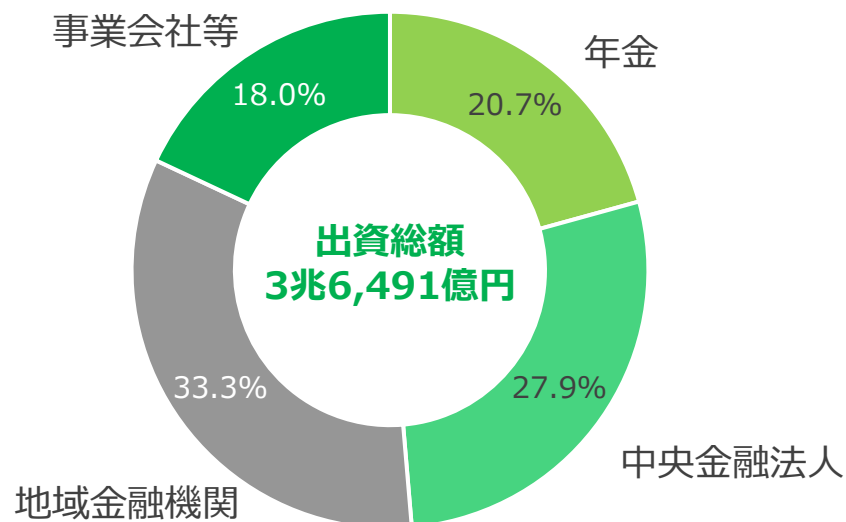
# REITの資産総額は拡大を続ける

## 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

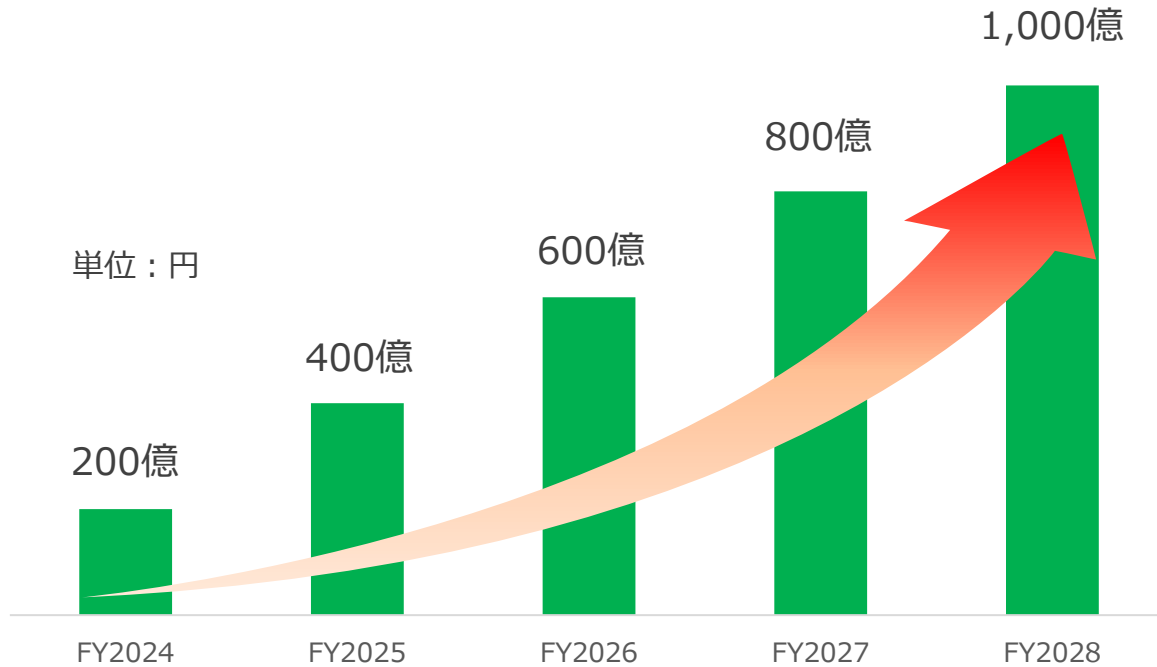


安定性から投資先の1つに選ばれ  
出資総額も年々増加

(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

## 今期は約200億円のAUM その後も運用資産を拡大

### 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

私募ファンド第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

## 【各物件の概要】



GENOVIA鶉の木	
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



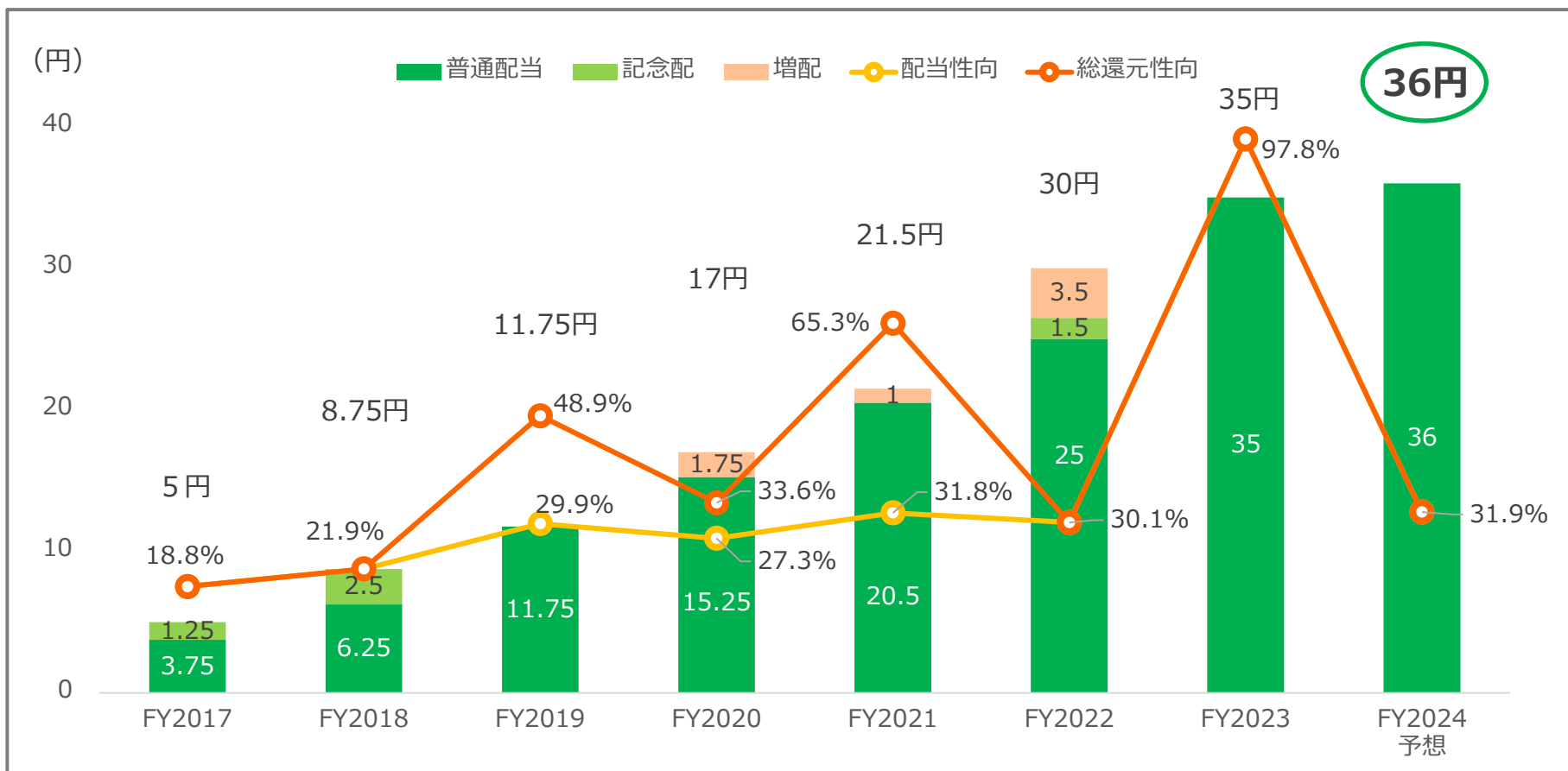
GENOVIA川崎Ⅲ	
所在地	神奈川県川崎市
敷地面積	322.75㎡ (97.63坪)
延床面積	1,868.65㎡ (565.26坪)
構造・総戸数	RC造地上14階建・49戸
竣工年月	2022年2月



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

## 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。

## 資本効率の向上による株主還元を図るため、 自己株式取得枠を設定

今回 (第4回)	株式の総数	90万株 (上限)
	取得価格の総額	765百万円 (上限)
	取得期間	2024年9月13日～2025年9月12日

※株式の総数は、発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合3.12%

※取得した自己株式は、株式報酬やM&A実施時の一部に活用する可能性があります。

過去の状況 (ご参考)	第1回 (FY2019実施)	取得株数60万株 (総額214百万円)
	第2回 (FY2020実施)	取得株数28万株 (総額114百万円)
	第3回 (FY2021実施)	取得株数90万株 (総額656百万円)

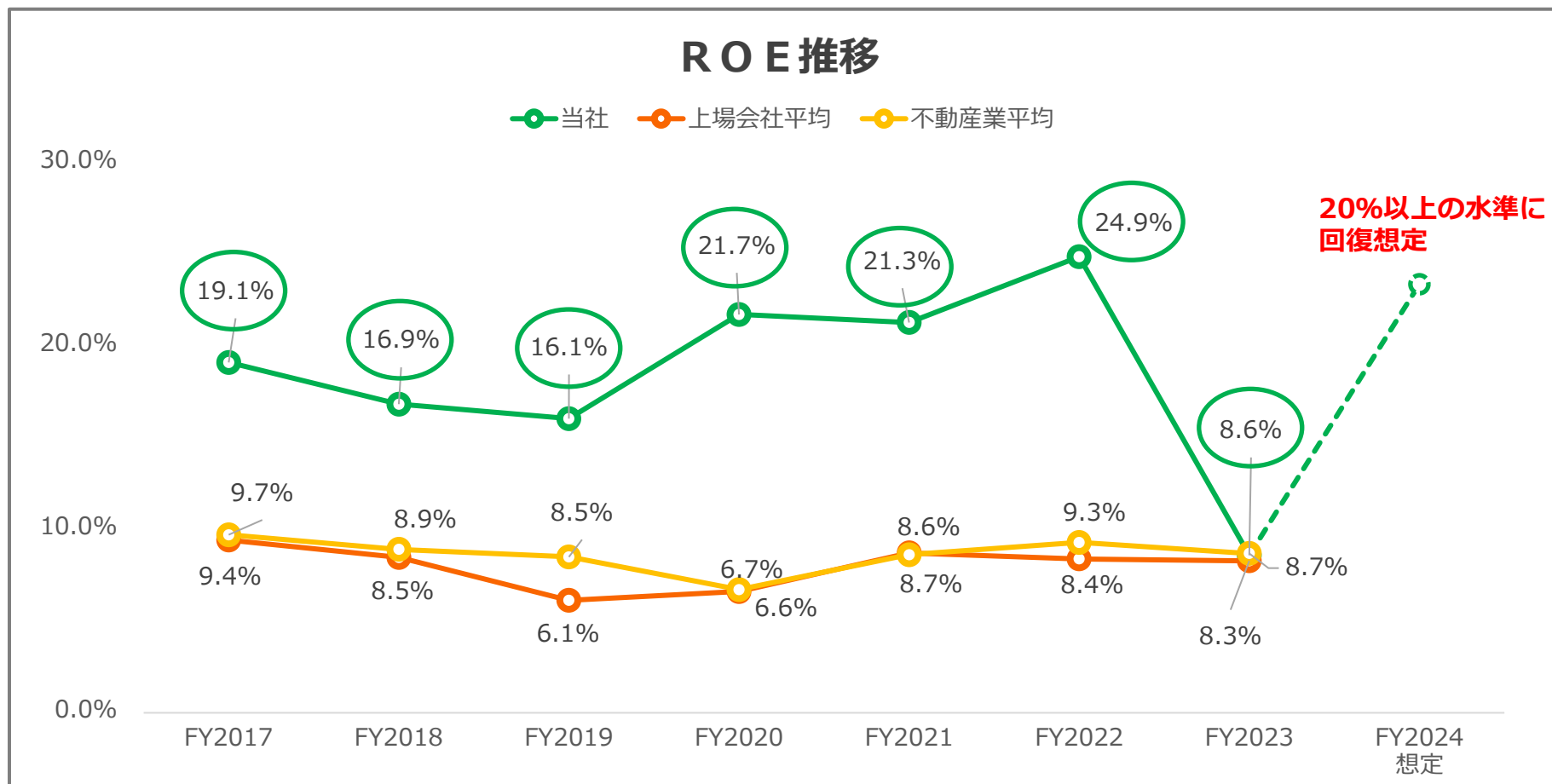
※取得総数は、株式分割考慮後の総数となります。

2024年9月12日時点の自己株式の保有状況

- 発行済株式総数（自己株式を除く）：28,812,167株
- 自己株式数：1,718,233株

**配当と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

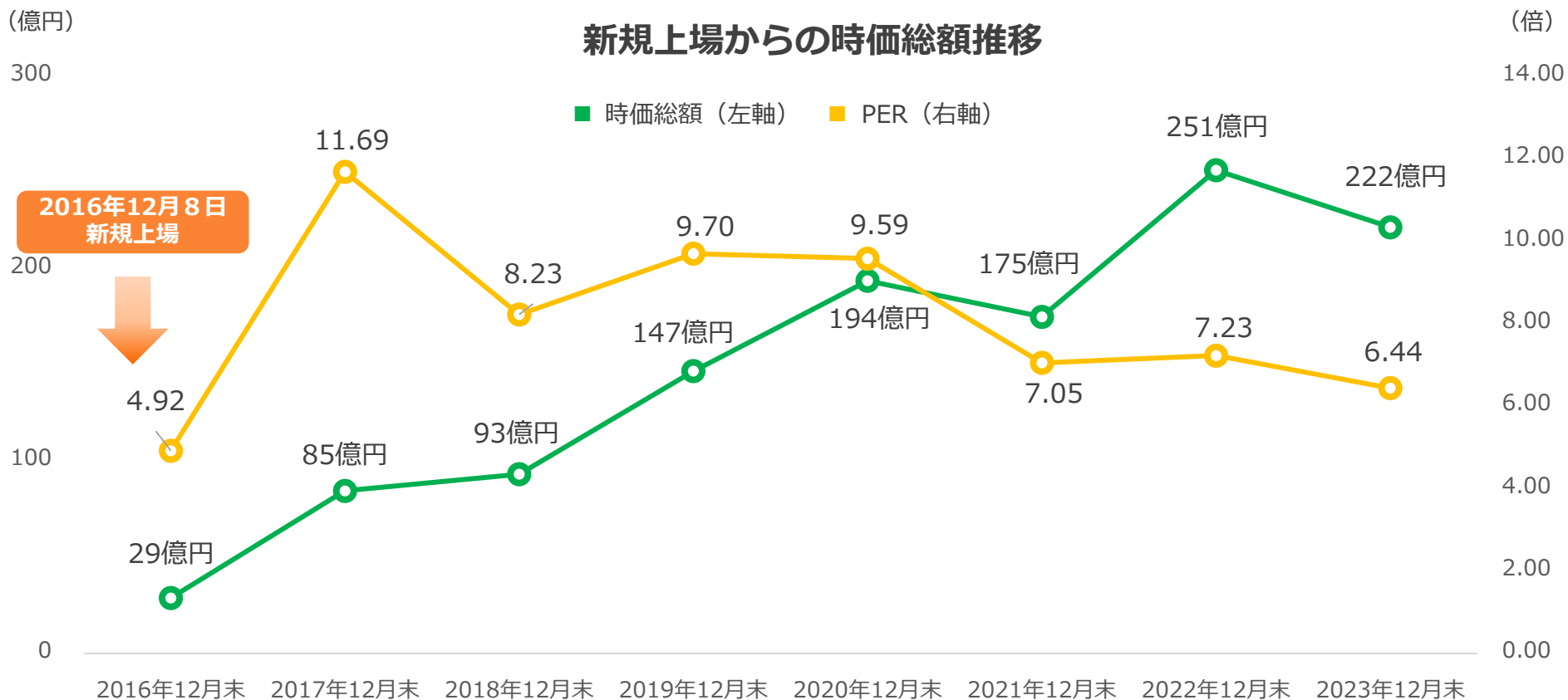


※上場会社平均及び不動産業平均の出所：東京証券取引所より当社作成

※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



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

## 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

## 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**

FY2023まで

FY2024  
7月9日現在

<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>取引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> <div style="margin-top: 10px;"> <p>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>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> </div>

FY2023まで

FY2024 7月9日現在

<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 つくる責任 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> </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 3Q : 3回</p> <p>開催実績 ・ 2024年10月期 3Q : 3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
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。

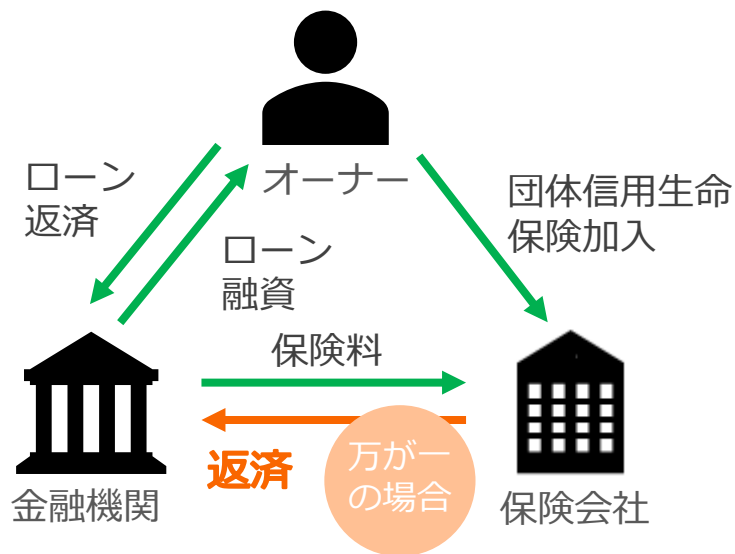
---

# 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】

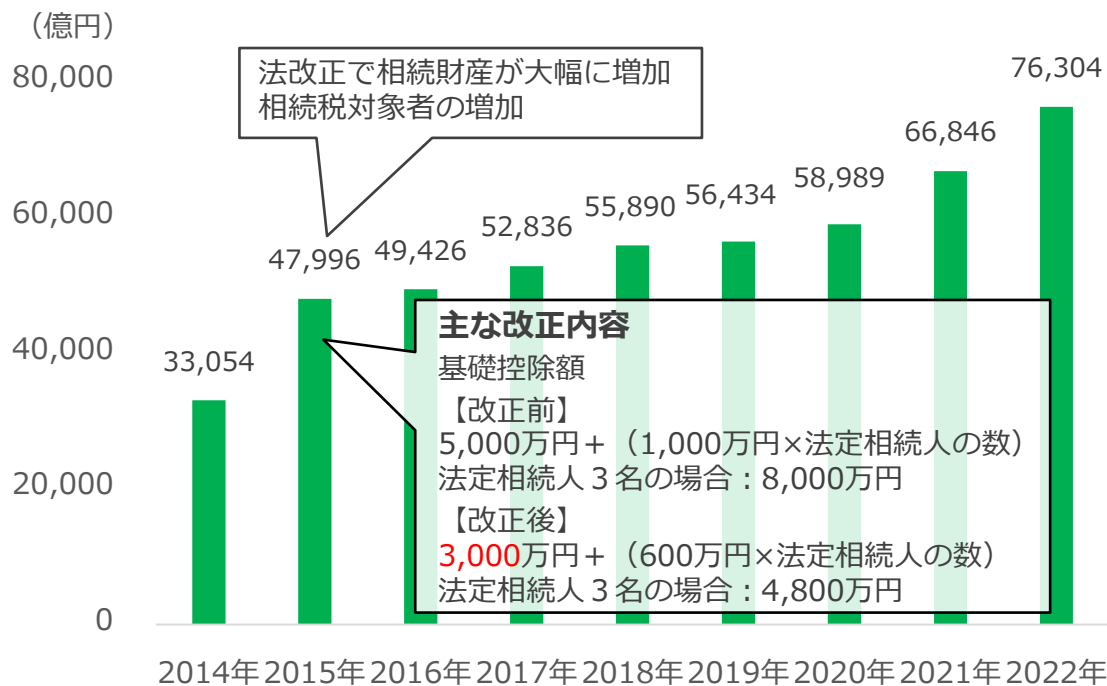
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

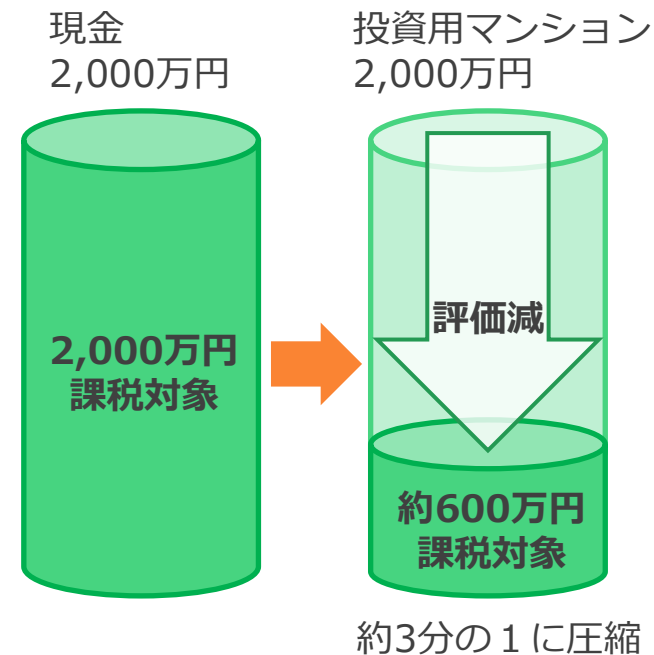
## 相続税評価額の圧縮を目的として購入

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)

