2020年１月17日

個人投資家向け説明会資料

株式会社グッドコムアセット

証券コード：3475（東証一部）

JPX
東証一部上場
証券コード：3475

Good Com Asset Co., Ltd.

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

目次

Ⅰ．会社概要　P. 3

Ⅱ．2020年10月期　業績予想　P. 6

Ⅲ．事業の特徴　P. 13

Ⅳ．新規事業の概要　P. 21

※特別記載のない数値は、連結の数値を記載しております。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Ⅰ.会社概要

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

会社概要

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	15億8,951万円（2019年10月31日現在）
資本準備金	14億9,801万円（2019年10月31日現在）
代表者名	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	自社ブランド「GENOVIA」シリーズの新築マンションの 企画、開発、販売及び管理
連結子会社	株式会社グッドコム（不動産管理） 臺灣家得可睦股份有限公司（台湾現地法人） 上海家徳可睦商務諮詢有限公司（中国現地法人）
市場	東京証券取引所　市場第一部【証券コード：3475】
株主数	19,510名（2019年10月31日現在）

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

今後の経営方針と販売リスク管理

透明性を確保し、独自のバランス経営

国内自社販売

- 営業エリアを全国に展開
- 新卒採用及び人材育成の強化

※個人消費が堅調な環境においては、個人への直接販売のウエイトが高まる

国内業者販売

- 豊富な開発、仕入実績を背景に、順調な物件供給を実行
- 自社販売のキャパシティを上回る物件数を、同業他社に供給

※同業他社の販売ルートも積極的に活用する場合は、当該業者への物件卸のウエイトが高まる

Good Com Fund

- 不動産Techを活用した不動産特定共同事業に本格的に着手し、不動産の小口販売を開始予定

※インターネットで全て完結
日本全国の方々を対象として、購入のニーズに応える

経営環境に応じて
売上のバランスを構築し、
安定的な業容の拡大を目指す

不動産管理

- 不動産賃貸会社との契約により、高い入居率を維持
- 管理物件が順調に増加

※ストック収入で販売実績に伴い増加

新規事業

※　定款変更案

- 株式その他の有価証券の取得、保有、運用、売買
- 企業経営、資本政策及び株式上場に関するコンサルティング

海外販売

- 為替の動向を注視し、販売活動を見極める

※円安局面では、海外の個人投資家のウエイトが高まる

2026年10月期までに、時価総額1,000億円を目指す

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Ⅱ.2020年10月期　業績予想

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

連結損益計算書

30%超の増収増益を予想　1,000戸超の物件供給
（過去最高）

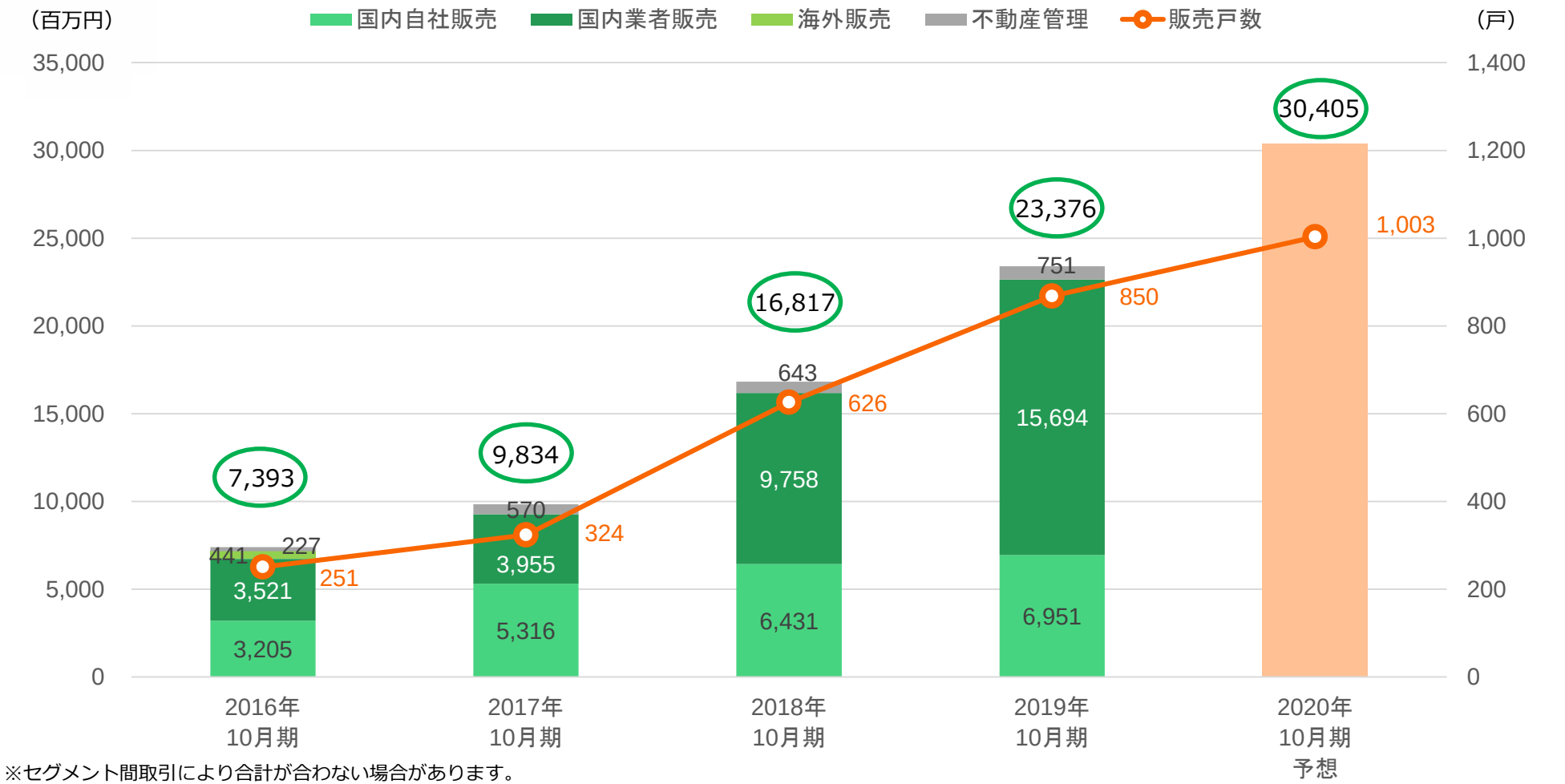
	2018年10月期		2019年10月期		2020年10月期	
	実績	前期比	実績	前期比	予想	前期比
売上高	168億円	71.0%増	233億円	39.0%増	304億円	30.1%増
営業利益	16億円	84.9%増	17億円	4.6%増	23億円	33.1%増
経常利益	15億円	91.0%増	16億円	5.3%増	21億円	32.6%増
当期純利益	10億円	72.8%増	11億円	5.2%増	14億円	31.5%増
販売戸数	626戸	302戸増	850戸	224戸増	1,003戸	153戸増

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

売上高予想（通期）

過去最高の売上高、販売戸数を予想

売上高推移



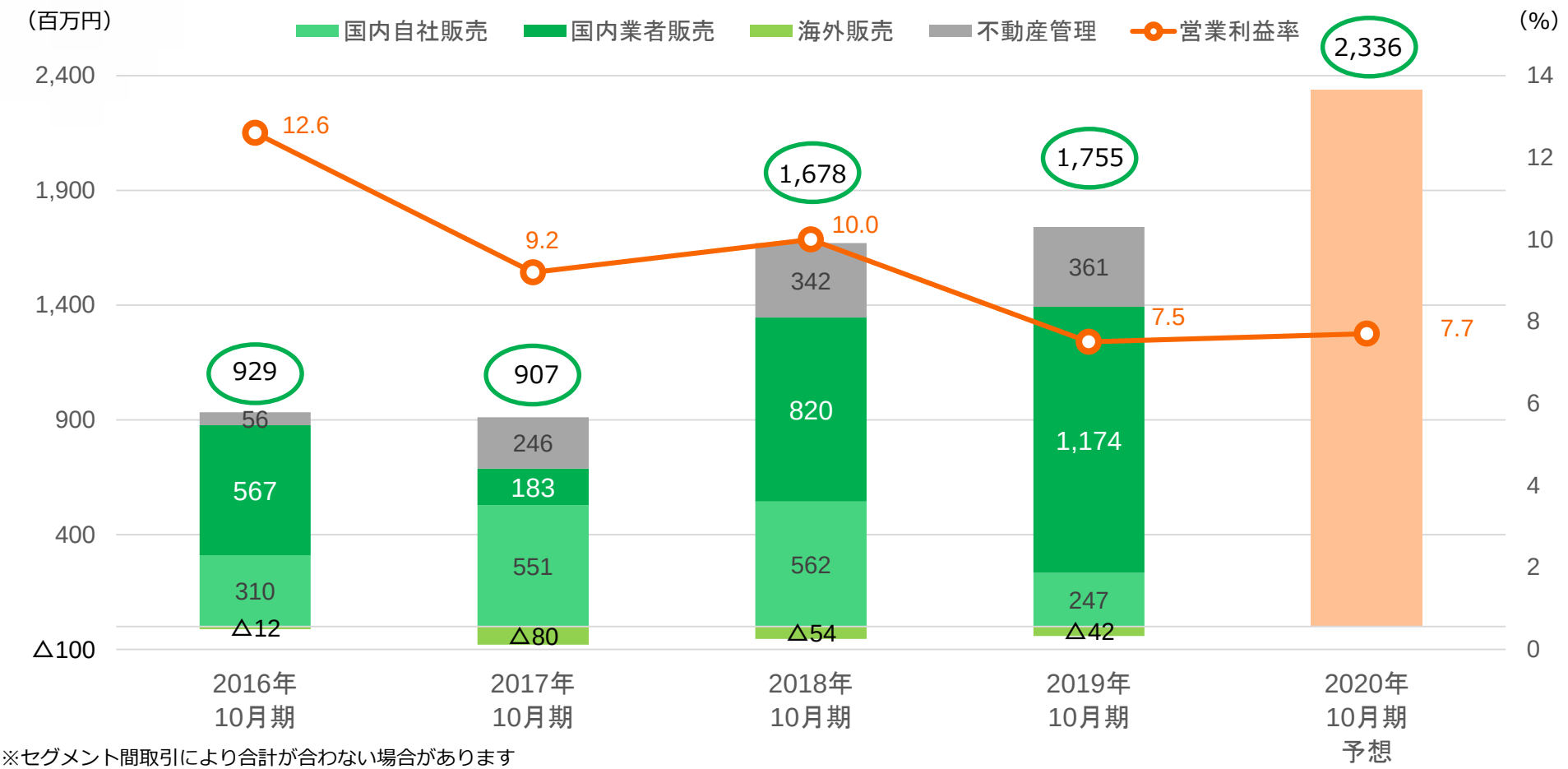
※セグメント間取引により合計が合わない場合があります。
※2020年10月期予想は、セグメント別の開示はしておりません。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

営業利益予想（通期）

過去最高の営業利益を予想

営業利益推移



※セグメント間取引により合計が合わない場合があります
※2020年10月期予想は、セグメント別の開示はしておりません。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

株主還元①

配当政策

経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、配当性向30%を基準に毎期配当していくことを基本方針としております。

		2018年10月期 実績	2019年10月期 予想	2020年10月期 予想
１株当たり配当金（円）※期末配当のみ	普通配当	25	47	61
	記念配当	10	—	—
	合計	35	47	61
配当総額（百万円）		254	338	438
１株当たり当期純利益（円）		159.99	157.01	205.99
配当性向（%）		21.9	29.9	29.6

※2018年10月期の記念配当の内訳は、東証一部指定記念配当です。
※2019年10月期予想は、2020年１月開催の定時株主総会での承認事項であります。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

株主還元②

株主優待

当社株式への投資の魅力を一層高め、中長期的に保有していただける株主様の拡大を図ることを目的として、株主優待制度をポイント制に変更いたしました。ポイントにより、様々な優待品を選択できるため、利便性や多様性が向上されます。

保有株式数	進呈ポイント数（年２回）		進呈時期
	10月	４月	
100株～499株	2,000ポイント	2,000ポイント	毎年５月末、11月末
500株～999株	15,000ポイント	15,000ポイント	
1,000株以上	30,000ポイント	30,000ポイント	

※株主優待ポイントは、最大３年間有効で、５回まで繰り越すことができます。
繰り越す場合は、100株以上を保有の上、株主名簿に同一株主番号で連続して記載又は記録される必要があります。売却や名義変更等により、株主番号が変更となった場合、株主優待ポイントは失効となり、繰り越しはできません。

※継続保有期間を６ヵ月以上としているため、株主名簿に同一株主番号で連続２回以上記載又は記録されることが条件となります。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

株主還元③

株主還元総合利回り

１月14日終値　　：　2,000円
１株当たり配当金　：　　61円（2020年10月期予想）

保有株式数	配当金	年間進呈ポイント数	配当利回り	優待利回り	総合利回り
100株	6,100円	4,000pt	3.05%	2.00%	5.05%
500株	30,500円	30,000pt	3.05%	3.00%	6.05%
1,000株	61,000円	60,000pt	3.05%	3.00%	6.05%

※株主優待は、継続保有期間を６ヵ月以上としているため、株主名簿に同一株主番号で連続して
　２回以上記載又は記録されることが条件となります。
※１ptを１円として換算しております。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Ⅲ.事業の特徴

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

自社ブランド “GENOVIA”

“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

資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA練馬高野台 skyrun



GENOVIA東向島 skygarden



GENOVIA鷺ノ宮 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：64.0%、販売先リピート率：30.7%

×

エコロジーな緑化デザイン

GENOVIA新宿早稲田 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」

間取り・広さ・価格帯・エリアのバリエーション

- 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。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）
- 全ての商品を投資物件として販売。

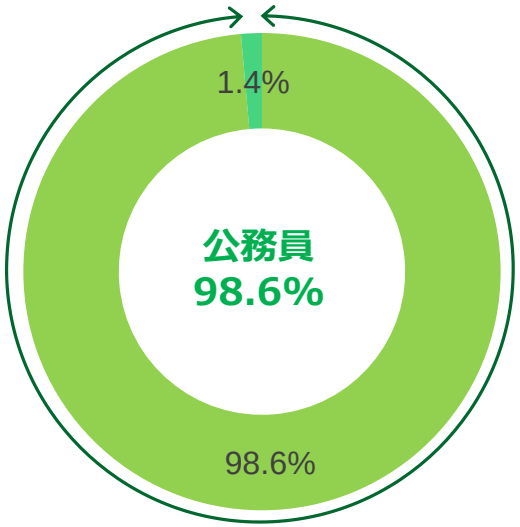
※2019年10月期の実績

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

顧客属性①

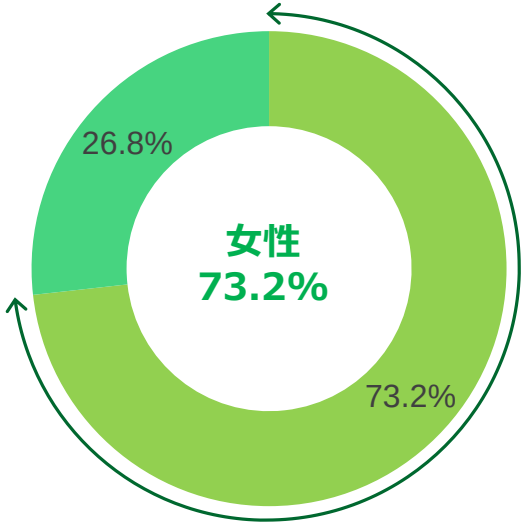
関東・中部地方の女性公務員が主要顧客

職業別



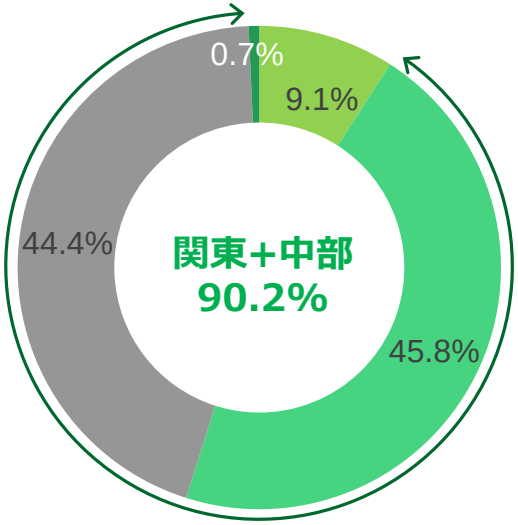
- 公務員
- その他

性別



- 女性
- 男性

在住エリア



- 北海道・東北
- 関東
- 中部
- 近畿（新エリア）

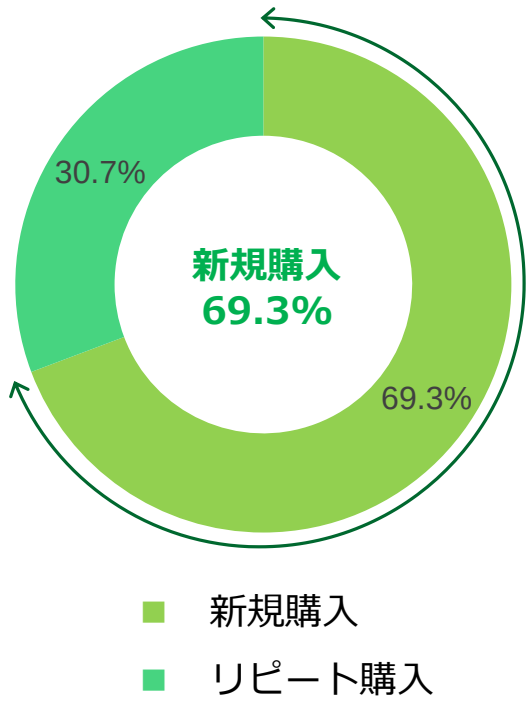
※ 2019年10月期の国内自社販売の実績

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

顧客動向

販路拡大により新規購入者が増加

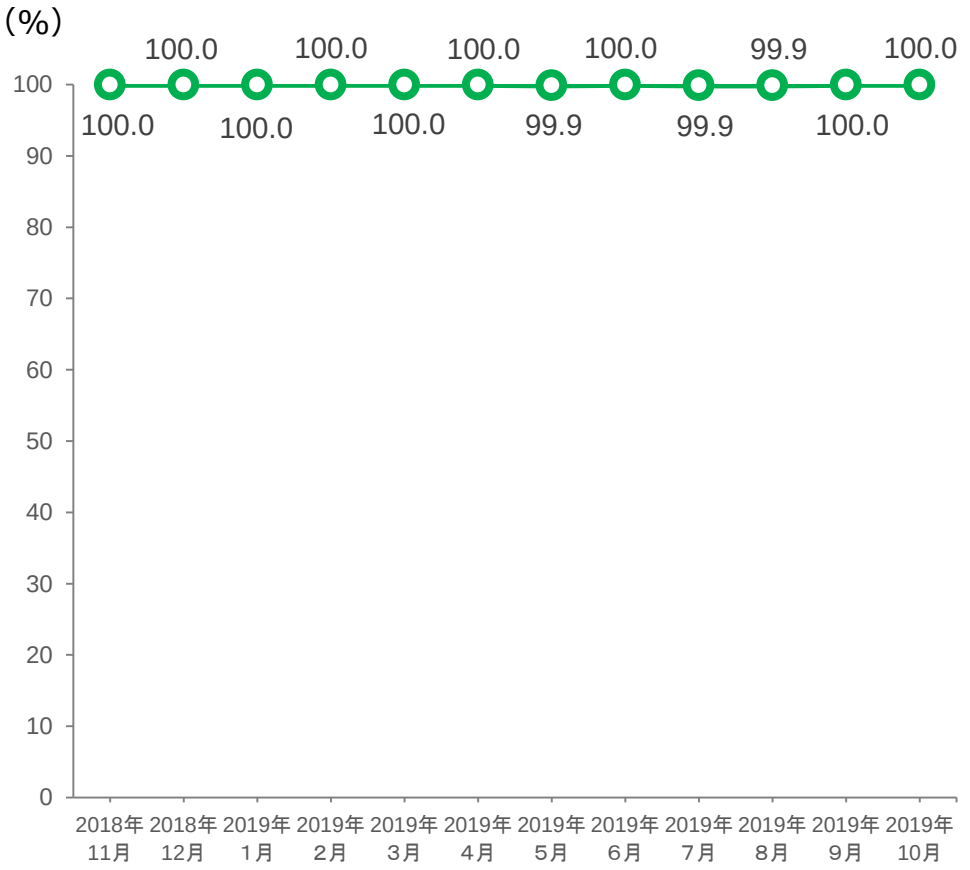
新規購入とリピート購入



※ 2019年10月期の国内自社販売の実績

企業の社宅需要等により高入居率を継続

入居率の状況



※末日時点の実績

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

購入理由①

生命保険の代わりとしてご購入するケース

・物件を購入する際に金融機関から住宅ローンの借入を行うことで、団体信用生命保険が付加される

・団体信用生命保険は、**死亡**や**高度障害**等万が一の場合に**残りの住宅ローンが全額弁済**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

金融機関の団体信用生命保険の給付例

【例１】

被保険者ががん、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】

被保険者が要介護３以上に認定又は所定の介護状態**が180日継続した場合**

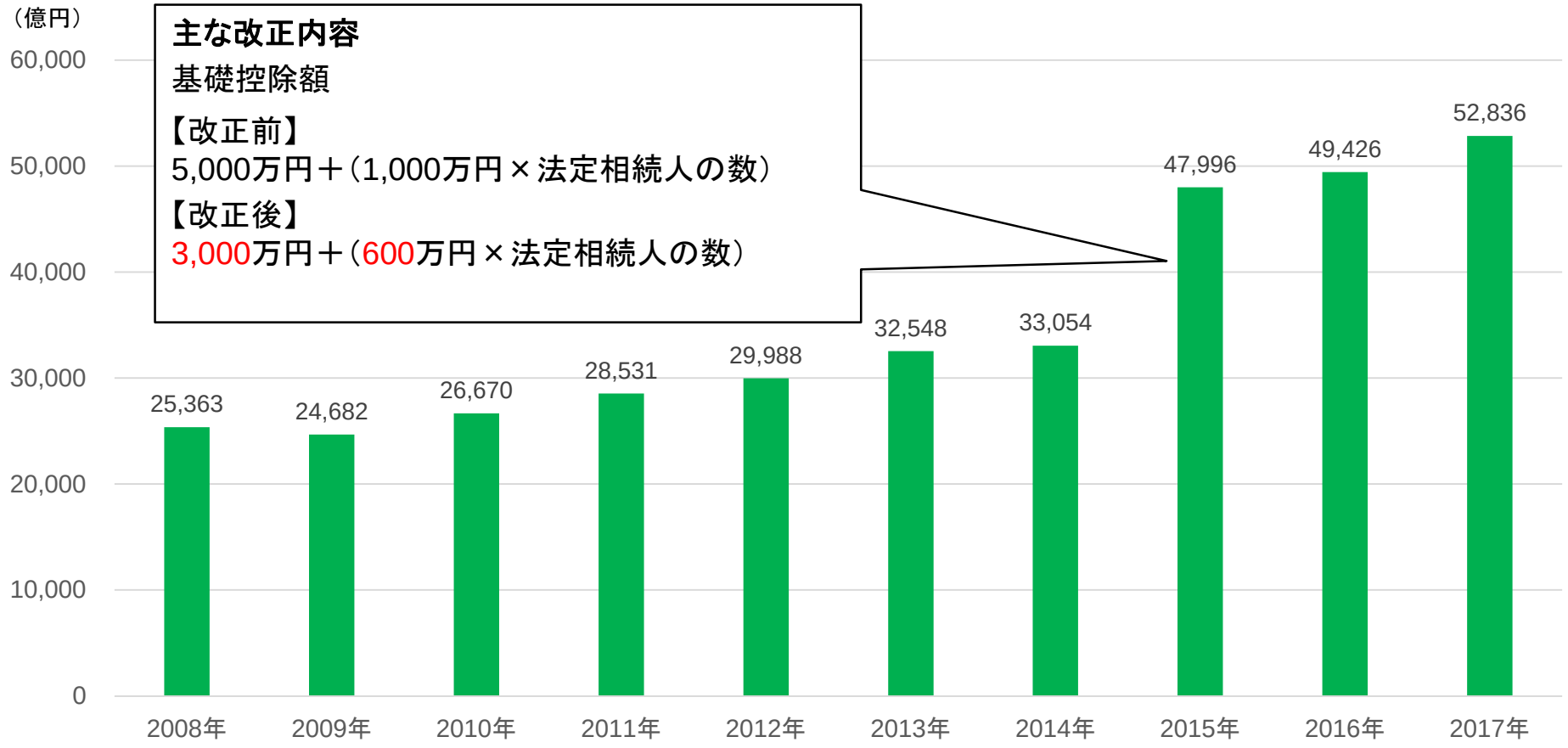
【例３】

がん（所定の悪性新生物）と診断確定**した場合**

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

購入理由②

現金・預貯金等の相続財産の推移



（出所）国税庁の公表数値より当社作成

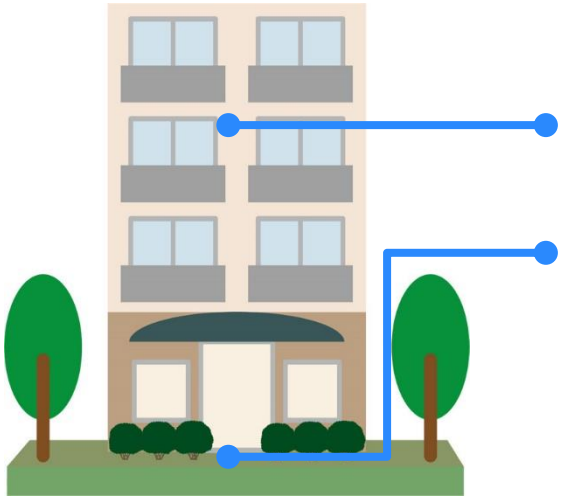
相続税の基礎控除額が改正され、現金・預貯金等の相続財産は2015年から大幅に増加。2017年では5兆円を超える。
現金・預貯金等から相続税評価額を圧縮できる投資用不動産への切り替えは、今後も増加すると見込まれる。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

購入理由②

- 不動産の相続税は、時価よりも低い固定資産評価額や路線価をもとに計算され、更に貸家の場合は、借地権割合・借家権割合によって評価額が減額されるため、結果として相続税の減額が期待できます。

『貸家と貸家建付地の評価方法』



貸家	固定資産税評価額×70%
貸家建付地	自用地としての評価額×(1ー借地権割合×借家権割合)

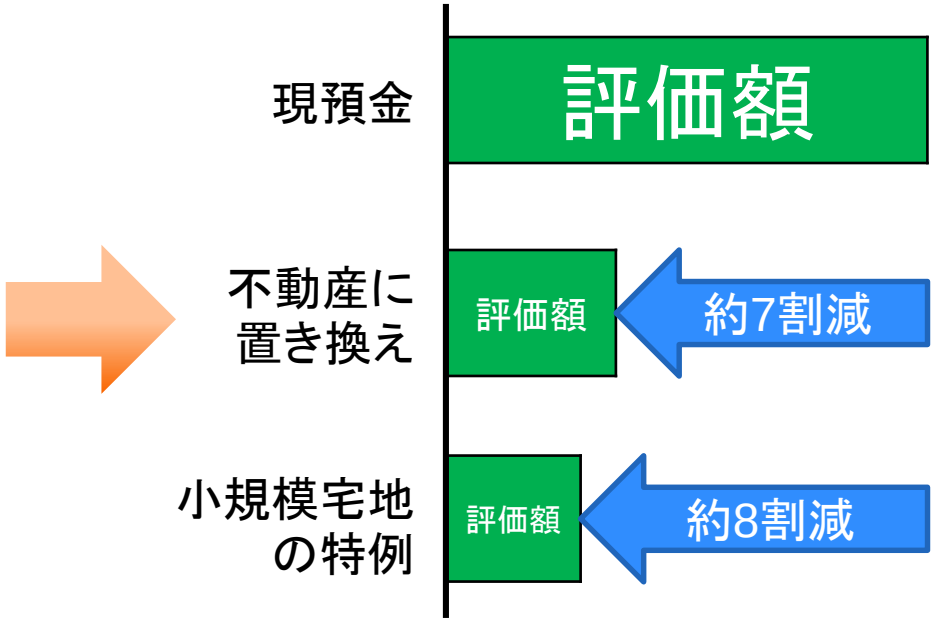
※相続時点で空室だった場合、土地を貸家建付地として評価を行うには、
・賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか
・空室の期間、他の用途に供されていないかどうか
・空室の期間が課税時期の前後の一時的な期間であったかどうか
などの一定の要件を満たす必要があります。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

購入理由②

- 「小規模宅地の特例」とは、相続等に伴い居住用または事業用の宅地等を取得した場合、その宅地等の一定の面積まで、通常の評価額から減額される特例であり、適用の有無が相続税額に大きく影響します。

宅地等の種類		限度面積	減額割合
居住用	特定居住用宅地等	330㎡	80%
事業用	特定事業用宅地等	400㎡	80%
	特定同族会社事業用宅地等		
	貸付事業用宅地等	200㎡	50%



■弊社物件は、貸付事業用宅地等に該当し、
土地の評価額を50%減額することも可能となります 。

最大約8割の節税効果が期待できます。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Ⅳ.新規事業の概要

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund（概要）

インターネットで申し込みから契約まで全て完結

- 持病により**生命保険に加入できない方**や、高額商品のために**購入を断念された方**へ

  ⇒住宅ローンが不要で、手軽な不動産投資

- **不動産の所有権**を取得するため、**相続対策**に

  ⇒現預金より評価額が下がるため、相続税・贈与税対策に効果的

- 日本全国の方に**気軽に不動産投資**を

  ⇒当社の主要エリアの関東以外にお住いの方々にも

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund （任意組合と匿名組合の違い）

任意組合

投資家が共有持分を購入し、その購入した不動産の共有持分を組合に出資するもの。
不動産の所有権は各投資家に帰属。

不動産そのものの購入

匿名組合

投資家がファンド運営者から利益分配を受ける権利と出資金の返還請求を行う権利を取得するもの。
不動産の所有権はファンド運営者に帰属。

利益の配当を受ける権利の購入

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund （任意組合を選ぶ理由）

	任意組合	匿名組合
物件の所有権	あり	なし
出資のメリット	節税効果	優先劣後
分配金の課税区分	不動産所得	雑所得
運用期間	長期間	短期間
出資単位	高額	低額

※ 上記の内容は、一般的な一例であり、組合商品によっては異なる場合があります。
※ 任意組合でも、物件の共有持分について第三者へ処分することはできません。
※ 優先劣後とは、万が一、出資額の元本割れが発生した場合、優先出資した一般投資家が優先的に元本が償還される構造となっています。
劣後出資した営業者が先に損を被り、一般投資家はその劣後出資以上の元本割れが発生した際にしか損をしません。

Good Com Fundが 任意組合を選ぶ理由

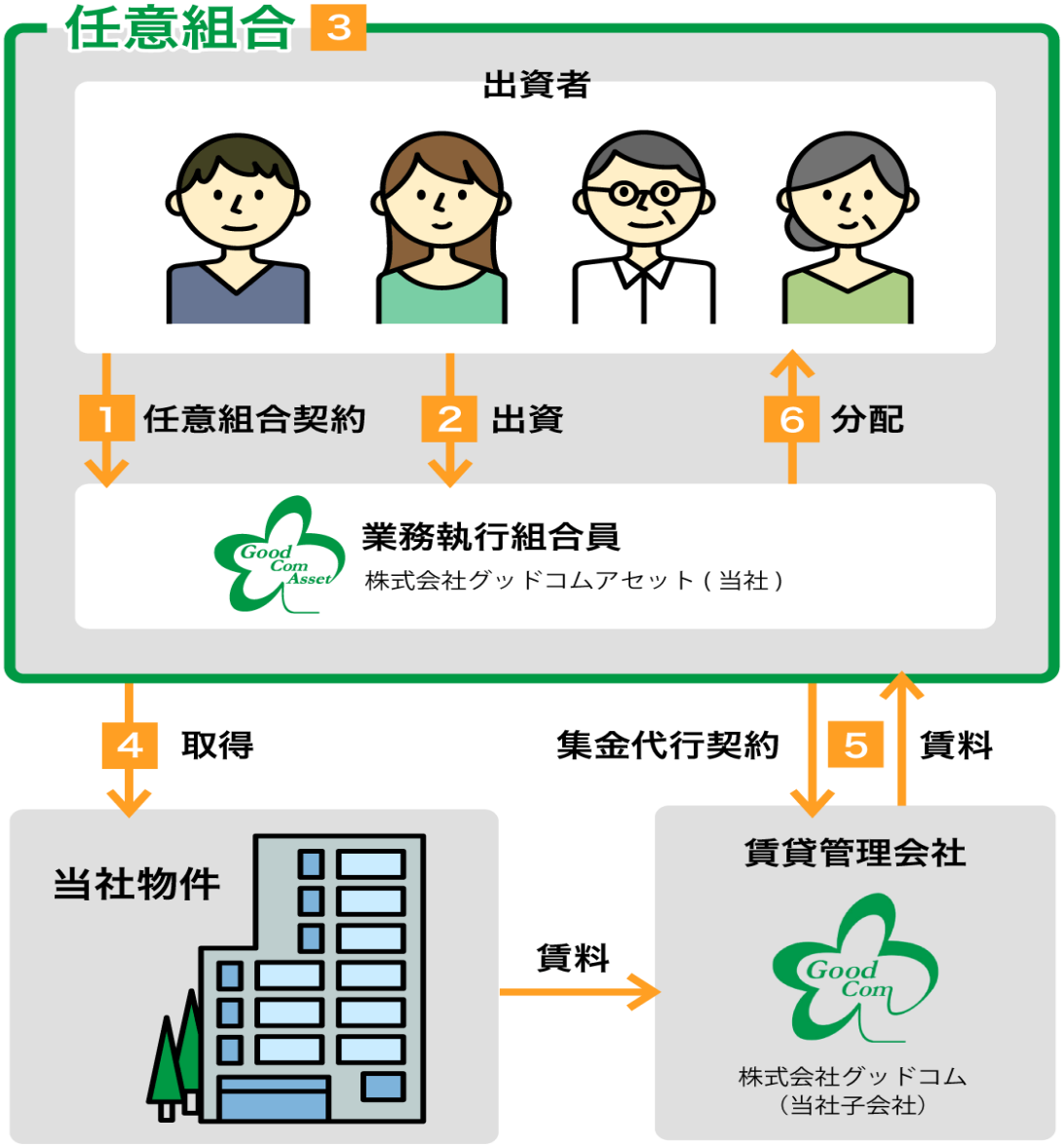
任意組合は、不動産そのものを他の組合員と共同で所有し、得られる分配金が「不動産所得」として扱われます。

現金を不動産に置き換えるため、
金融資産評価額の圧縮効果が期待できます。

※匿名組合では、この節税効果を得られません。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund （任意組合の仕組み）



1 任意組合契約の締結

出資者であるお客様は、不動産特定共同事業者である当社と不動産特定共同事業法に基づき、任意組合契約を締結します。

2 出資金の払込み

任意組合契約に基づき、任意組合は、業務執行組合員である当社へ出資金を払い込みます。

3 任意組合の組成

出資金が出資予定総額に達し次第、民法上の任意組合を組成します

4 対象不動産の取得

任意組合は、組合員からの出資金で対象不動産を取得します。

5 集金代行契約の締結及び賃料受領

任意組合は、賃貸管理会社と集金代行契約を締結し、賃料を受領します。

6 賃料の分配

任意組合は、受領した賃料から必要経費を差し引き、出資割合に応じて出資者に分配します。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund （小口のメリット）

〈例〉

通常



分割が困難

小口



20口
1,000万円

20口
1,000万円

小口化によって遺産分割も容易になり、任意組合のため更に節税の効果も期待できます

贈与税についても、贈与対象者1人につき、年間110万円まで非課税となるため、生前贈与もしやすくなります。

※本例はあくまで参考であり、適宜、税理士等の相続税の専門家ともご相談ください。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund （利回り比較）

		100万円置いた場合の利益				
	年率	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
普通預金	0.001%	10円	20円	30円	40円	50円
定期預金	0.01%	100円	200円	300円	400円	500円
国債 (変動10年・固定5年)	0.05%	500円	1,000円	1,500円	2,000円	2,500円
Good Com Fund	2.5%	25,000円	50,000円	75,000円	100,000円	125,000円

※利率・分配率は全て単利計算、大手銀行の貯蓄商品を参照
※Good Com Fundについては、入居率100%で想定した年率にて
算出しており、ファンドごとに年率は異なります。

Good Com Fundであれば、他に比べて高い利回りで収益を得られる可能性があります。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fund （ファンド詳細）



〈第１号ファンド〉

物件名：GENOVIA東日本橋駅前green veil

所在地：東京都中央区東日本橋三丁目７番14号

アクセス：都営浅草線「東日本橋」駅 徒歩１分
都営新宿線「馬喰横山」駅 徒歩１分
JR総武線 「馬喰町」駅 徒歩５分

予定分配率 ： 2.57%
申込期間 ： 2020年３月14日まで
１口出資額 ： 50万円
募集口数 ： 129口
運用期間 ： 2020年４月１日～2050年３月31日
募集方式 ： 抽選方式

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

Good Com Fundセミナー第１弾 開催決定！！

最新のクラウドファンディングを活用した
不動産小口投資を徹底解説！

～より多くの方に、気軽に、いつでも、どこでも～

日時：１月25日（土）　14：00～16：00

場所：東京都新宿区西新宿８丁目17番１号
住友不動産新宿グランドタワー　５F
ベルサール新宿グランド　コンファレンスセンター

東国原英夫氏をお招きし、ご講演いただく予定です。

（URL　https://goodcom.fund/）

←こちらからセミナーの申込みができます。

Copyright © 2020 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

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、当社の状況などにより変動することがありえます。したがいまして、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。

ＩＲ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　ＩＲ担当
TEL：03-5338-0170　　E-MAIL：ir@goodcomasset.co.jp