

株式会社グッドコムアセット

事業説明会



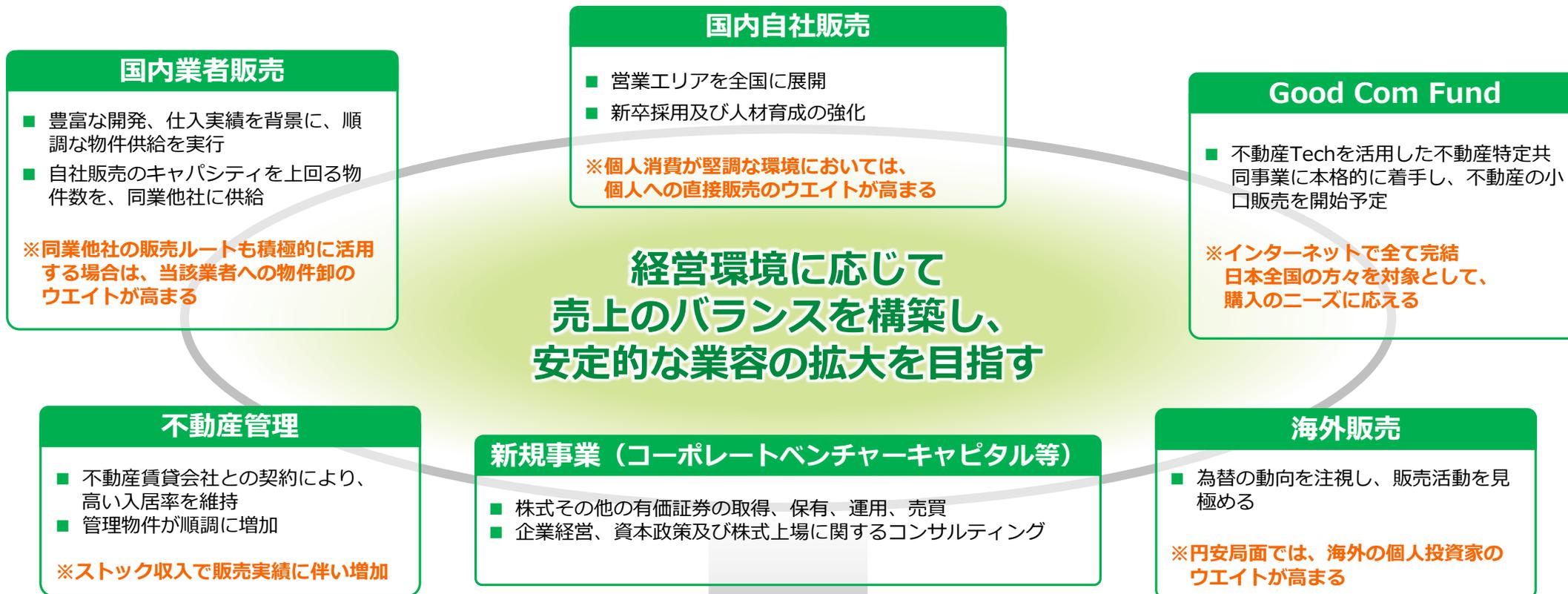
I. 会社概要	P. 3
II. 2020年10月期 業績予想	P. 6
III. 事業の特徴	P. 13
IV. Good Com Fundの概要	P. 23

※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 .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）

透明性を確保し、独自のバランス経営



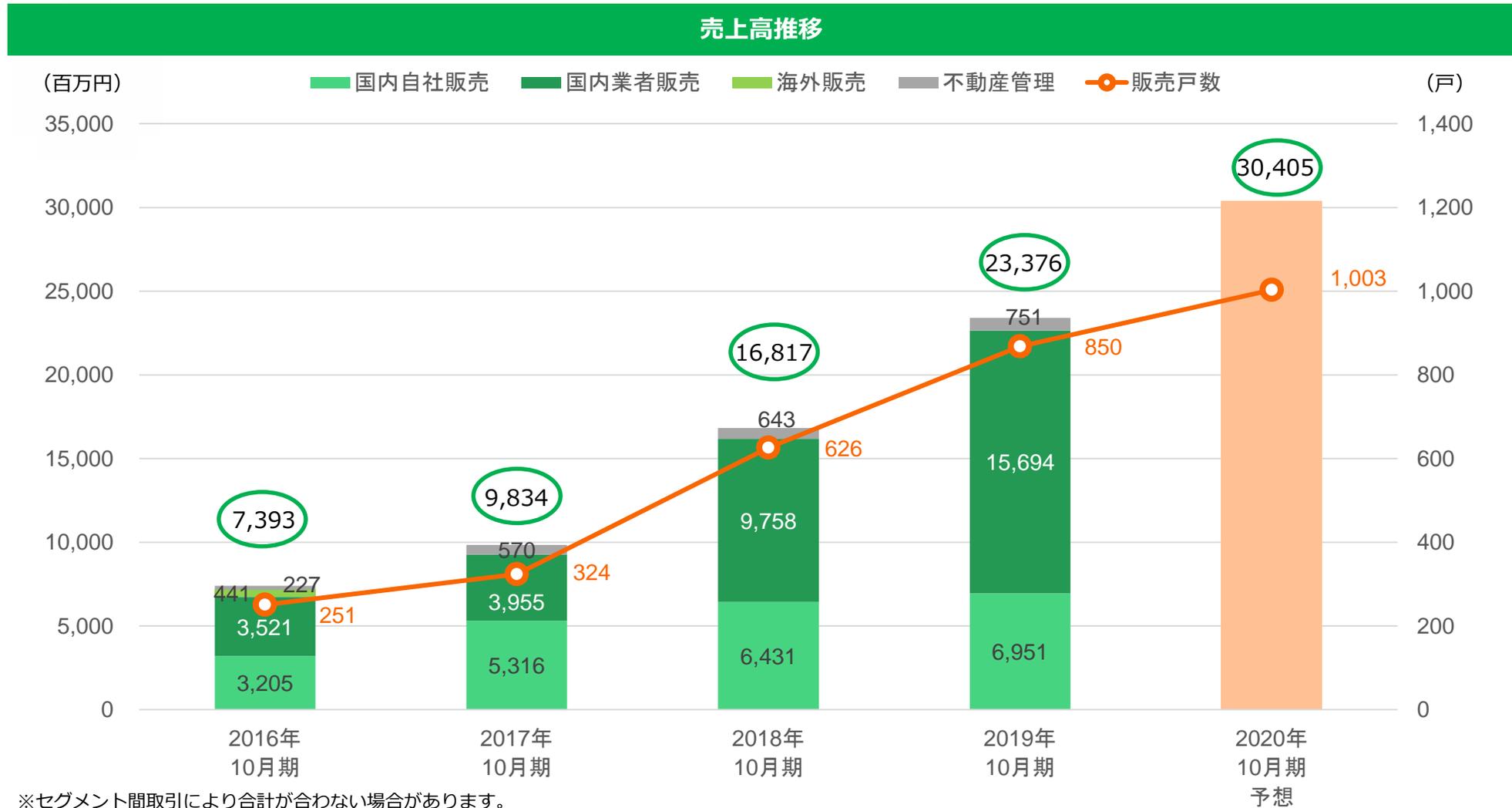
2026年10月期までに、時価総額1,000億円を目指す

Ⅱ.2020年10月期 業績予想

30%超の増収増益を予想 1,000戸超の物件供給 (過去最高)

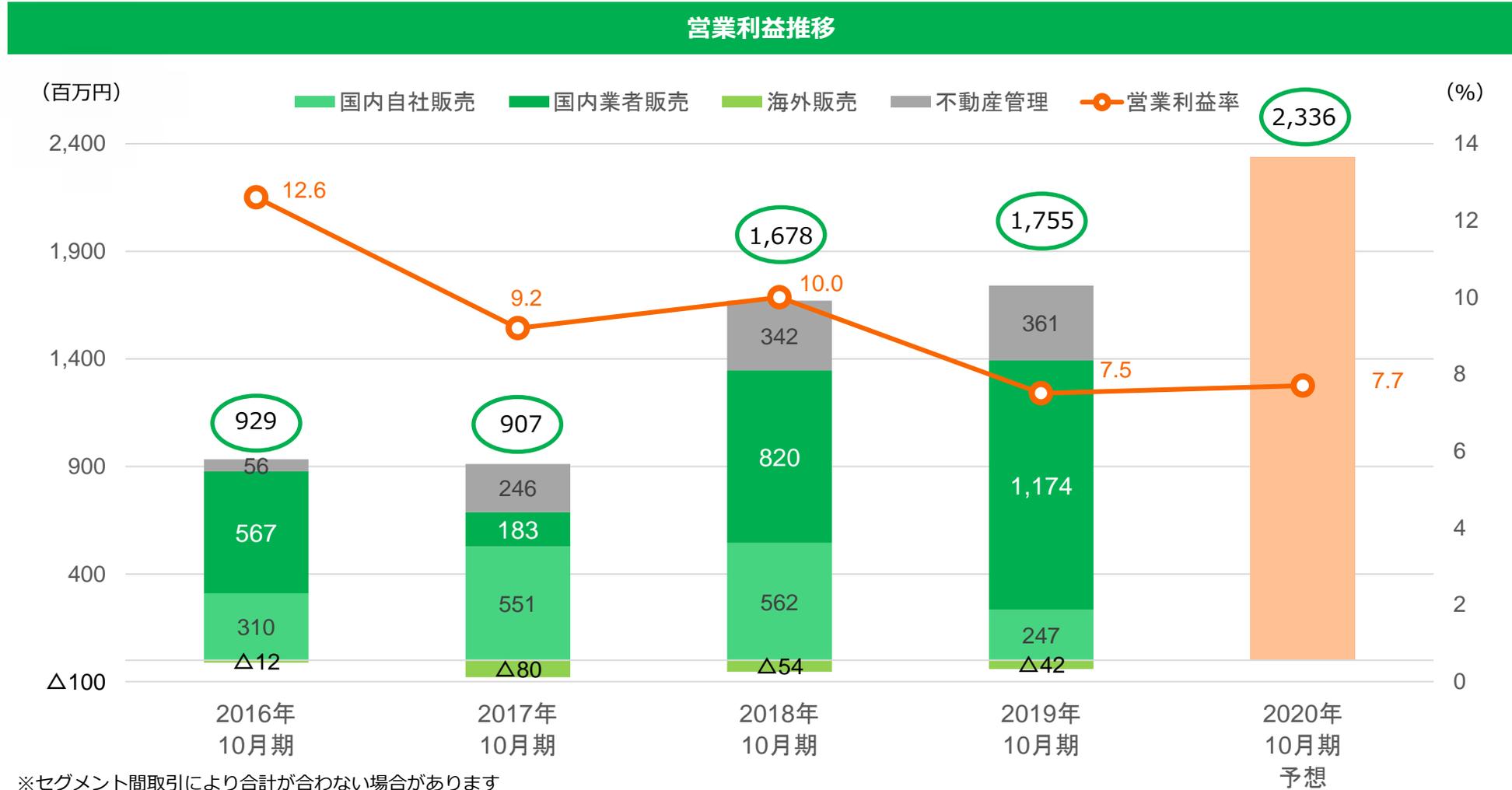
	2018年10月期		2019年10月期		2020年10月期	
	実績	前期比	実績	前期比	予想	前期比
売上高	168億円	71.0%増	233億円	39.0%増	304億円	30.1%増
営業利益	16億円	84.9%増	17億円	4.6%増	23億円	33.1%増
経常利益	15億円	91.0%増	16億円	5.3%増	21億円	32.6%増
当期純利益	10億円	72.8%増	11億円	5.2%増	14億円	31.5%増
販売戸数	626戸	302戸増	850戸	224戸増	1,003戸	153戸増

過去最高の売上高、販売戸数を予想



※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いません。

過去最高の営業利益を予想



※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いません。

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 実績	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。

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。

株主還元総合利回り

1月29日終値 : 2,361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	2.58%	1.69%	4.28%
500株	30,500円	30,000pt	2.58%	2.54%	5.12%
1,000株	61,000円	60,000pt	2.58%	2.54%	5.12%

※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。

Ⅲ.事業の特徴

“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



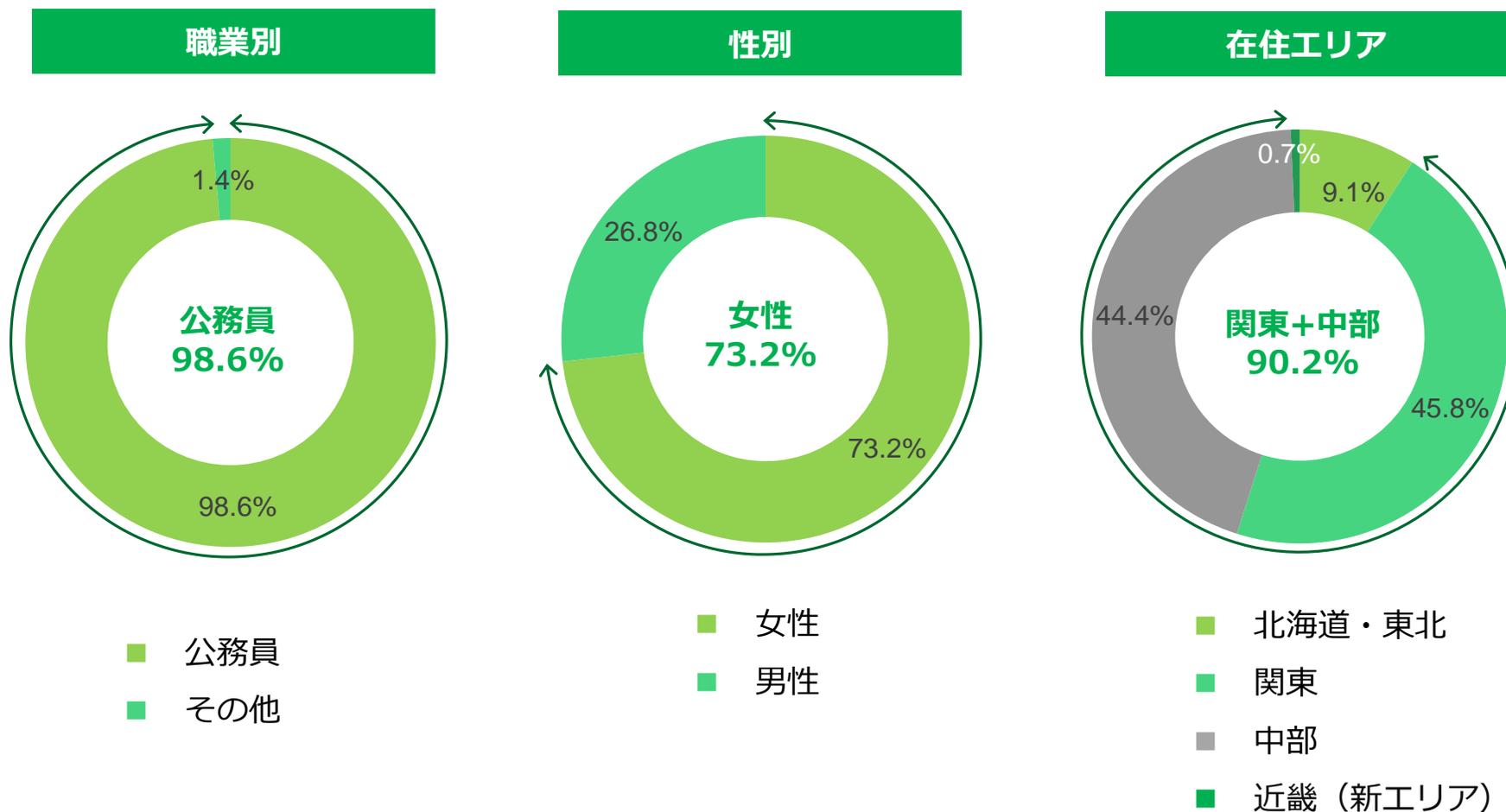
- 1階部分に植栽した壁面緑化デザイン「green veil」
- 屋上緑化デザイン「skygarden」
- 屋上ドッグラン「skyrun」

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

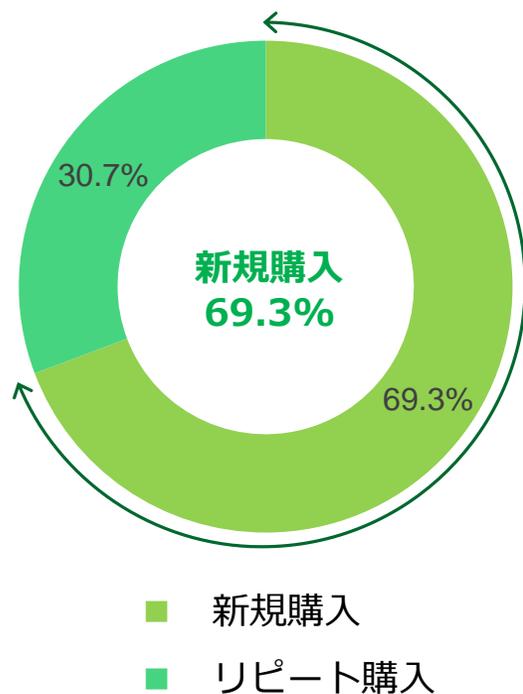
関東・中部地方の女性公務員が主要顧客



※ 2019年10月期の国内自社販売の実績

販路拡大により新規購入者 が増加

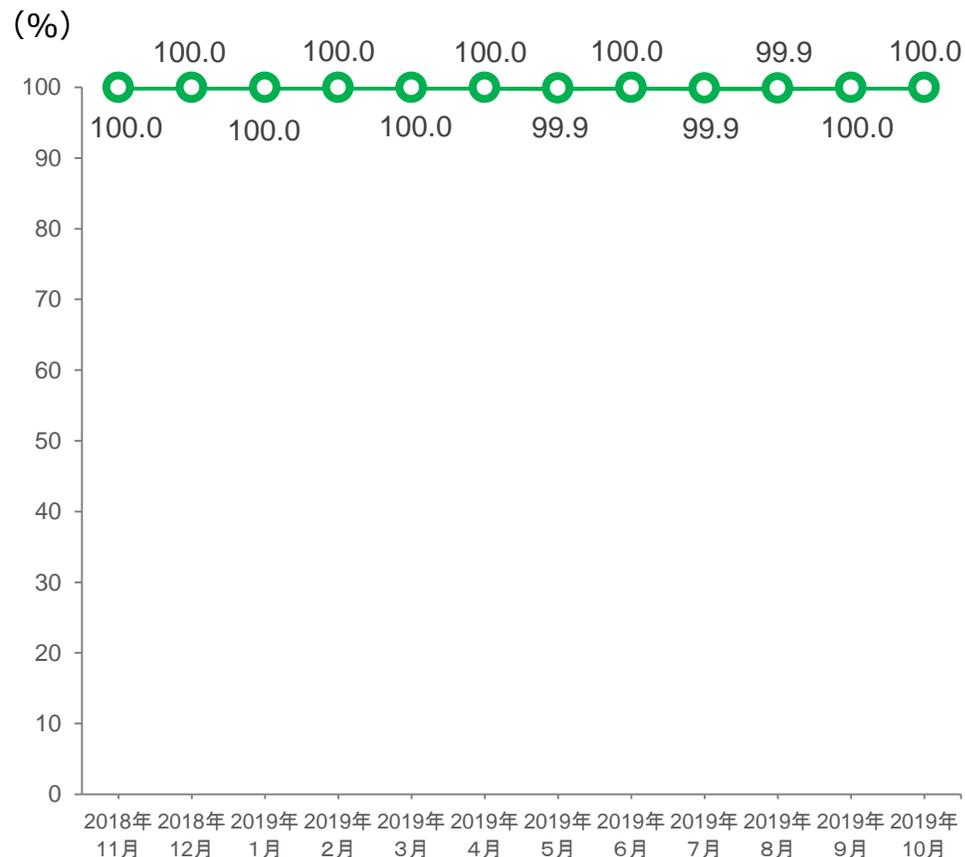
新規購入とリピート購入



※ 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

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

- 相続税には基礎控除が設けられており、遺産の総額が基礎控除額を超える場合は、超える部分に対して相続税がかかります。

改正前

基礎控除額

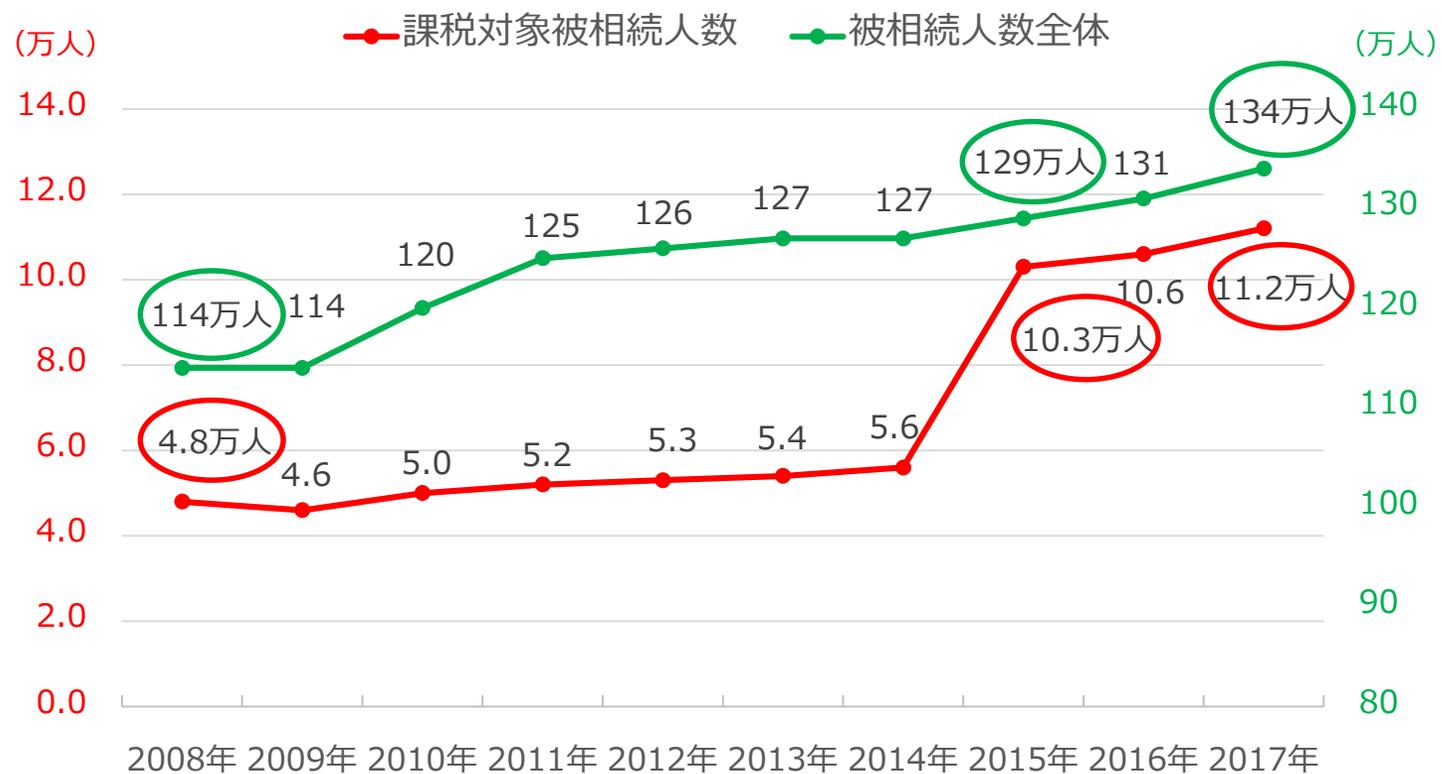
 $5,000\text{万円} + (1,000\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$ 

改正後

基礎控除額

 $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$

2015年の税制改正により、相続税の基礎控除額が大幅に引き下げられました。



(資料)国税庁「相続税の申告実績」より作成

2008年に亡くなられた方(被相続人数)は114万人、相続税の課税対象となった被相続人は4万8千人で、課税割合は4.2%でした。

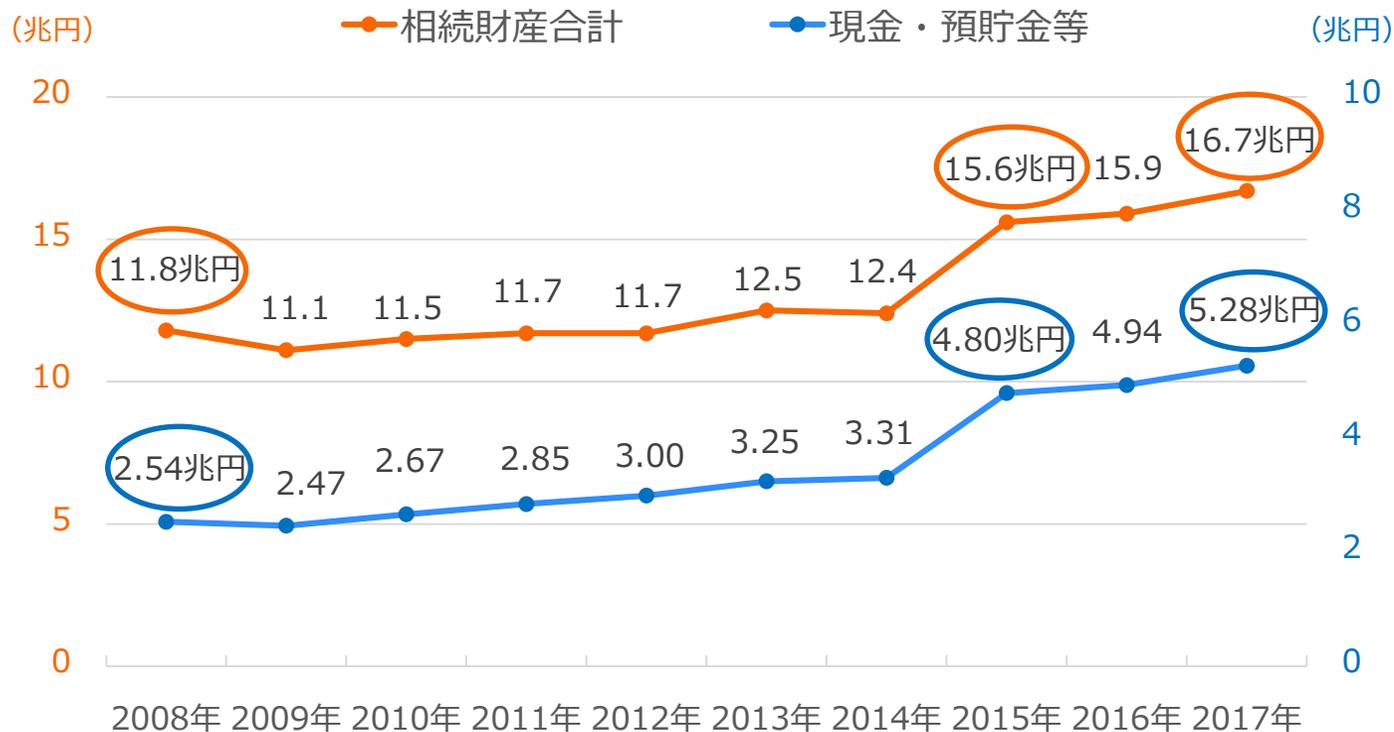
税制改正により2015年には7.9%まで上昇し、2017年は8.3%まで上昇しました。

$$2008年 \quad 4.8万 \div 114万 = 4.2\%$$

$$2015年 \quad 10.3万 \div 129万 = 7.9\%$$

$$2017年 \quad 11.2万 \div 134万 = 8.3\%$$

基礎控除の減額の影響で、課税対象者が約2倍にまで増え、節税対策の必要性が高まりました。



2015年の税制改正により、相続財産も年々増加しており土地・家屋、有価証券等も含めた合計額は約16.7兆円まで増加しました。

現金・預貯金等の相続財産が5.28兆円まで増加しました。

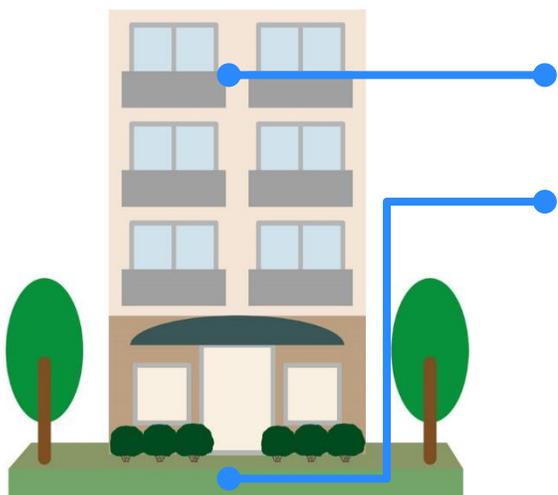
(資料)国税庁「相続税の申告実績」より作成

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が、今後も見込まれます。

相続税対策に投資用マンションが選ばれる理由

- 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ます。
- 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』



建物	固定資産税評価額 × 70%
土地	自用地としての評価額 × (1 - 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、

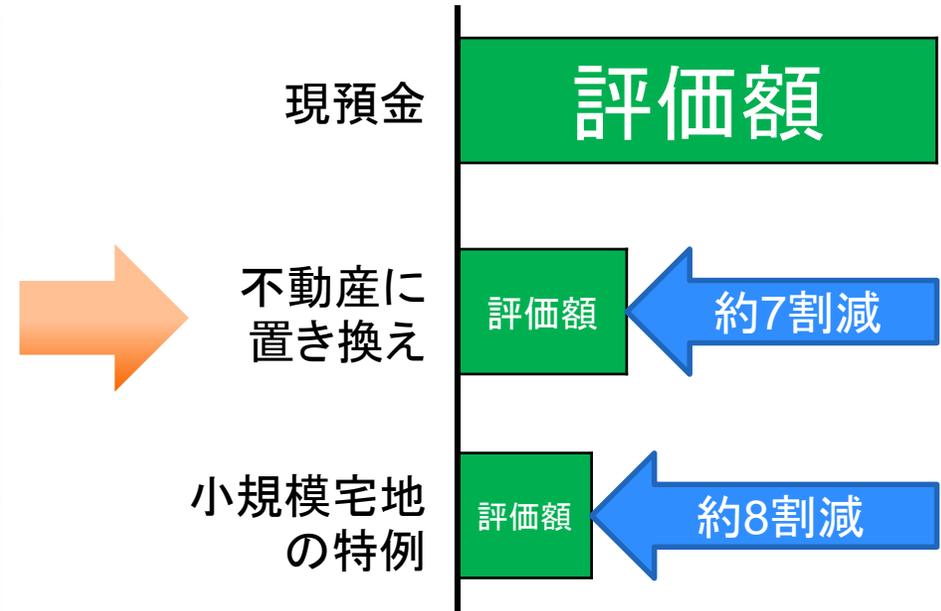
- ・賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか
- ・空室の期間、他の用途に供されていないかどうか
- ・空室の期間が課税時期の前後の一時的な期間であったかどうか

などの一定の要件を満たす必要があります。

小規模宅地の特例

- 「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%
	特定事業用宅地等	400㎡	80%
事業用	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。

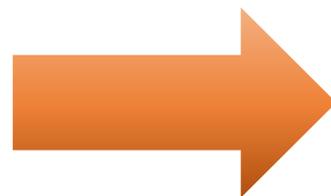
最大約**8割**の節税効果が期待できます。

IV. Good Com Fundの概要

不動産をもっと身近に、より多くのお客様に

通常の不動産投資では、数千万円の高額投資であり、
購入を断念されるケースも

インターネットで申し込み
から契約まで全て完結
不動産を対象としたクラウ
ドファンディング



小口化によって手軽に所有
でき、不動産をより身近に
感じられます。

Good Com Fundでは一口50万円



任意組合

投資家が出資し組合を作り、不動産を購入する。
不動産の所有権は投資家に帰属します。

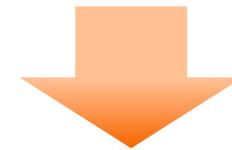


不動産の購入と同様

Good Com Fundの場合はこのタイプ

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。
不動産の所有権はファンド運営者に帰属します。



利益配当を受ける権利の購入のみ

	Good Com Fund 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
組合員の責任	無限責任	有限責任
運用期間	長期間	短期間

- ※ 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。

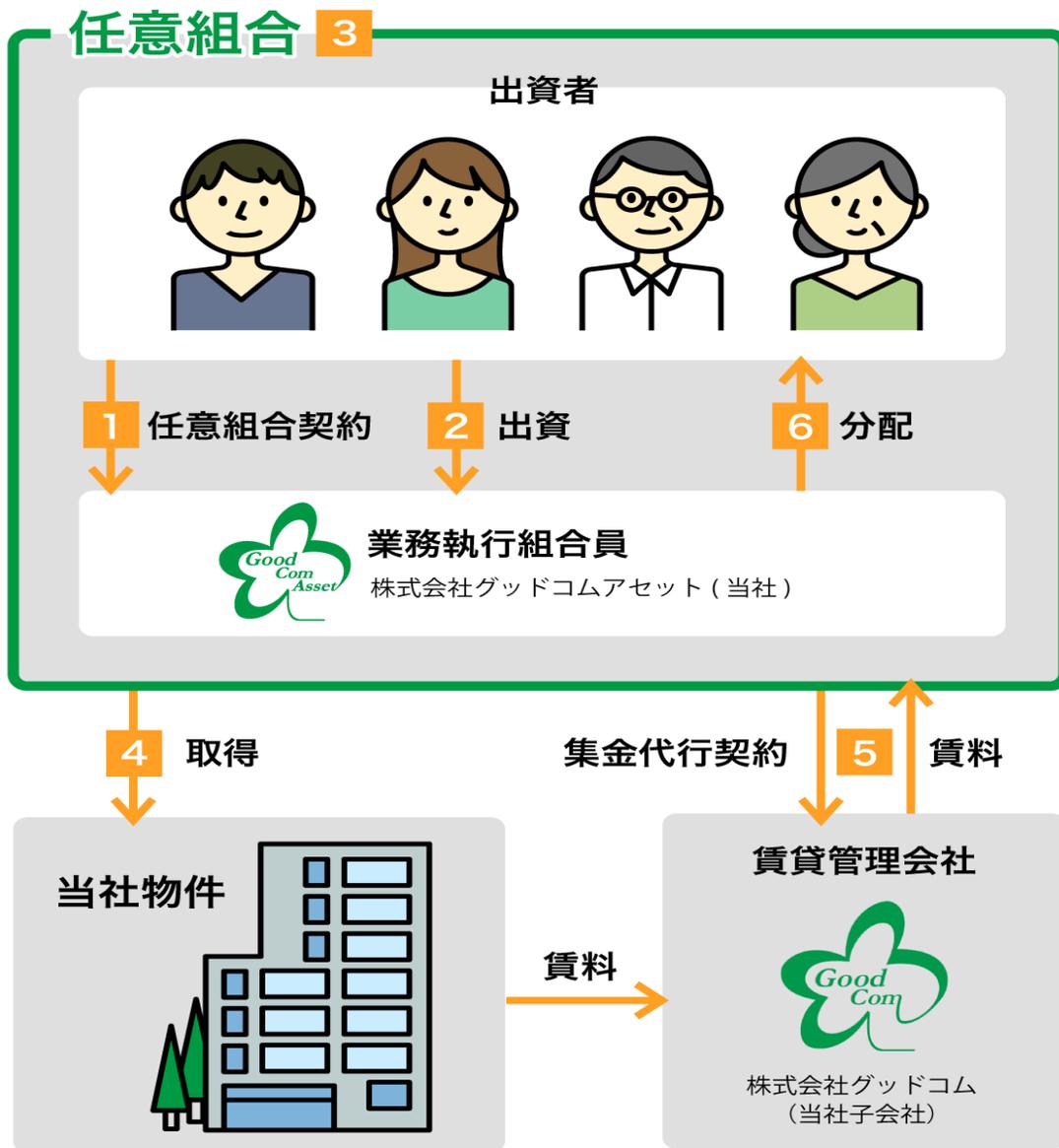
Good Com Fundが 任意組合を選ぶ理由

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。



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。

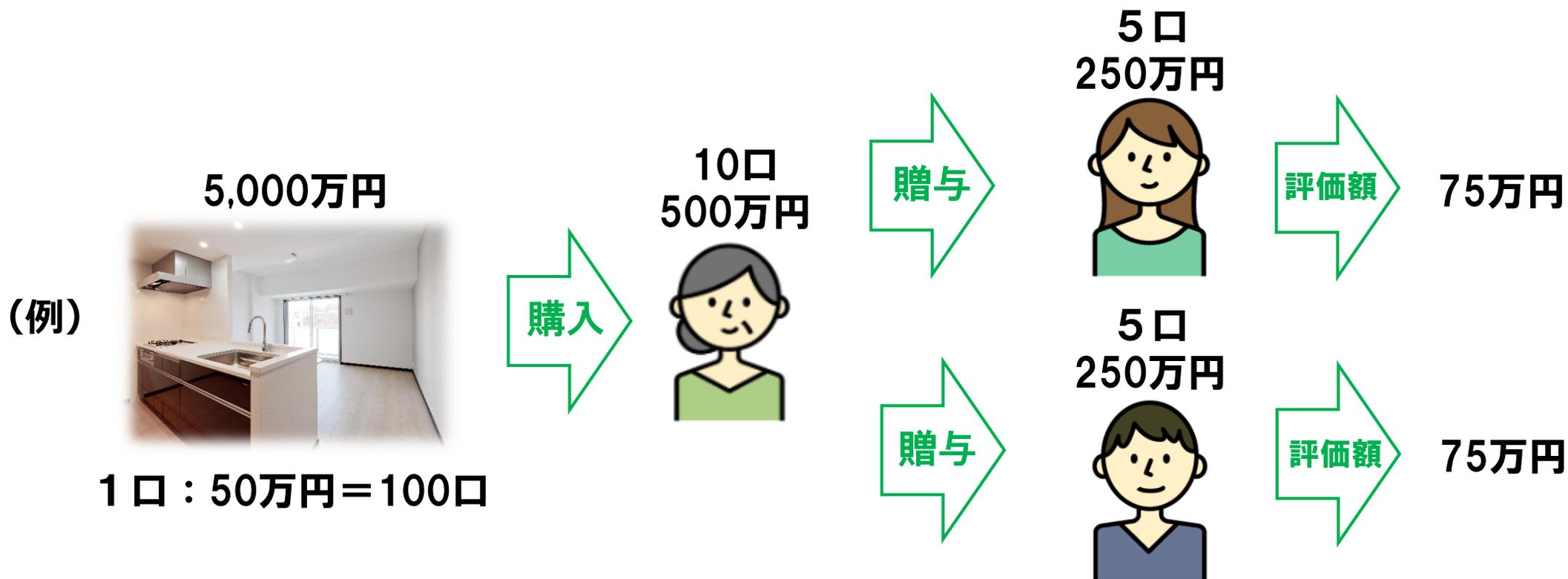
5 集金代行契約の締結及び賃料受領

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。

現金から不動産への置き換えにより相続税評価額を圧縮



小口のため贈与がしやすく、(贈与税は対象者1人につき年間110万円まで非課税)
相続の際も親族間での争いを低減できます。

※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。

100万円を運用した場合の利益

	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。



〈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%**（諸経費等を差し引いた予定実質利回り）

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

※予定分配率は、空室がなかった場合となります。



Good Com Fundセミナー
第1回は多くの方が来場し、満席となりました。

相続税対策への興味関心が高く、**Good Com Fund**の需要も高いことを再認識しました。

第2回

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：2月29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

ジャーナリストの**鳥越 俊太郎**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。

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

