

2024年9月



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

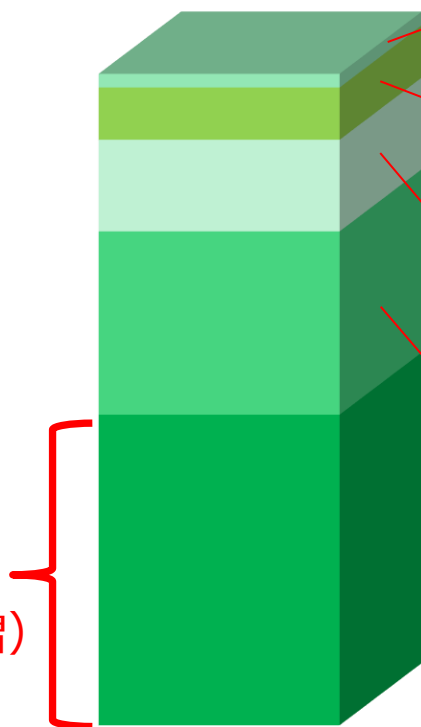
株式会社グッドコムアセット



 JPX-NIKKEI Mid Small

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)



- **リアルエース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。

| 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**

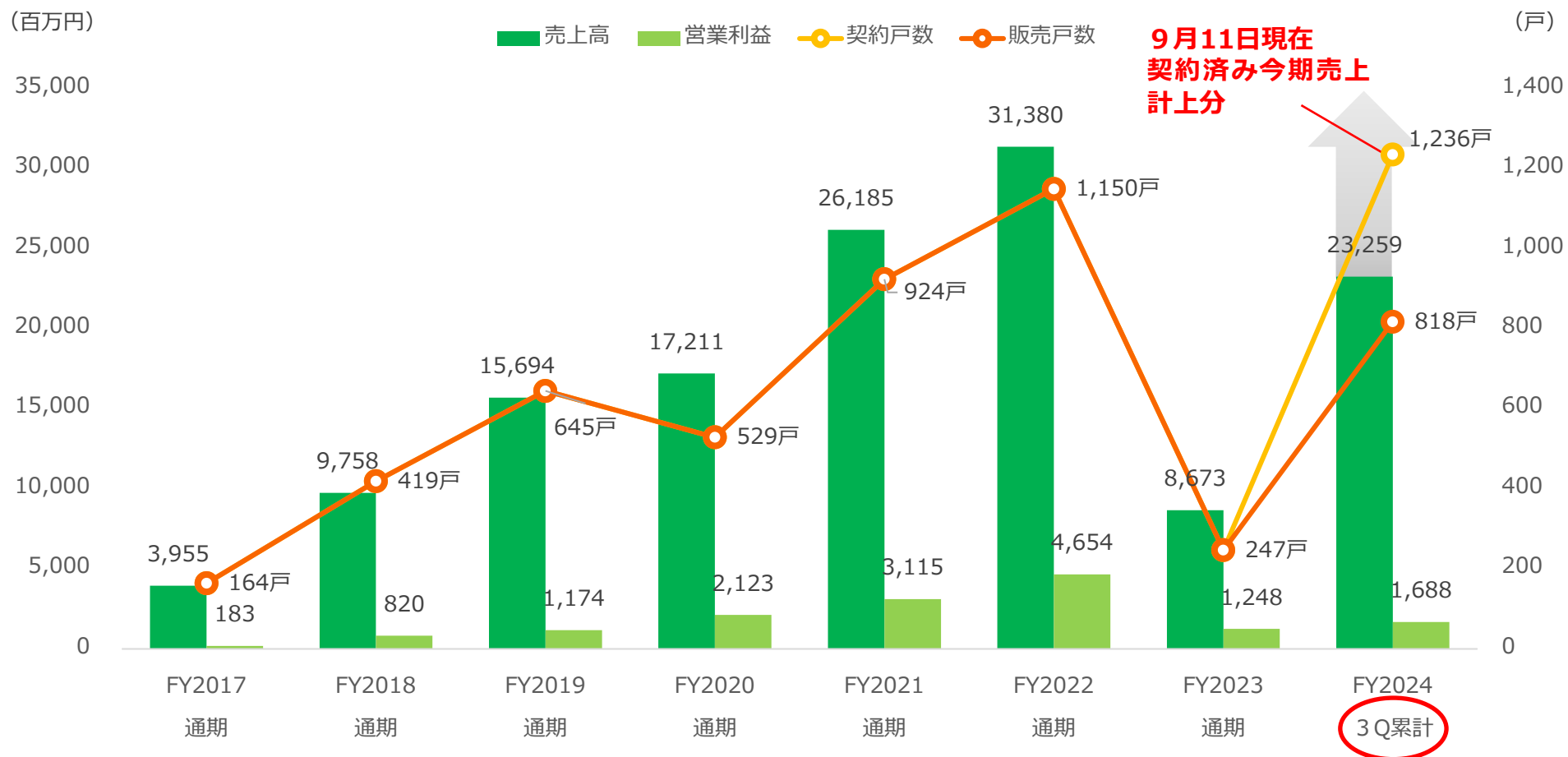
第3四半期会計期間(5月~7月)で、200億円以上の売上計上 第4四半期の販売契約も順調

| 単位：円 | FY2023 3 Q | FY2024 3 Q | 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

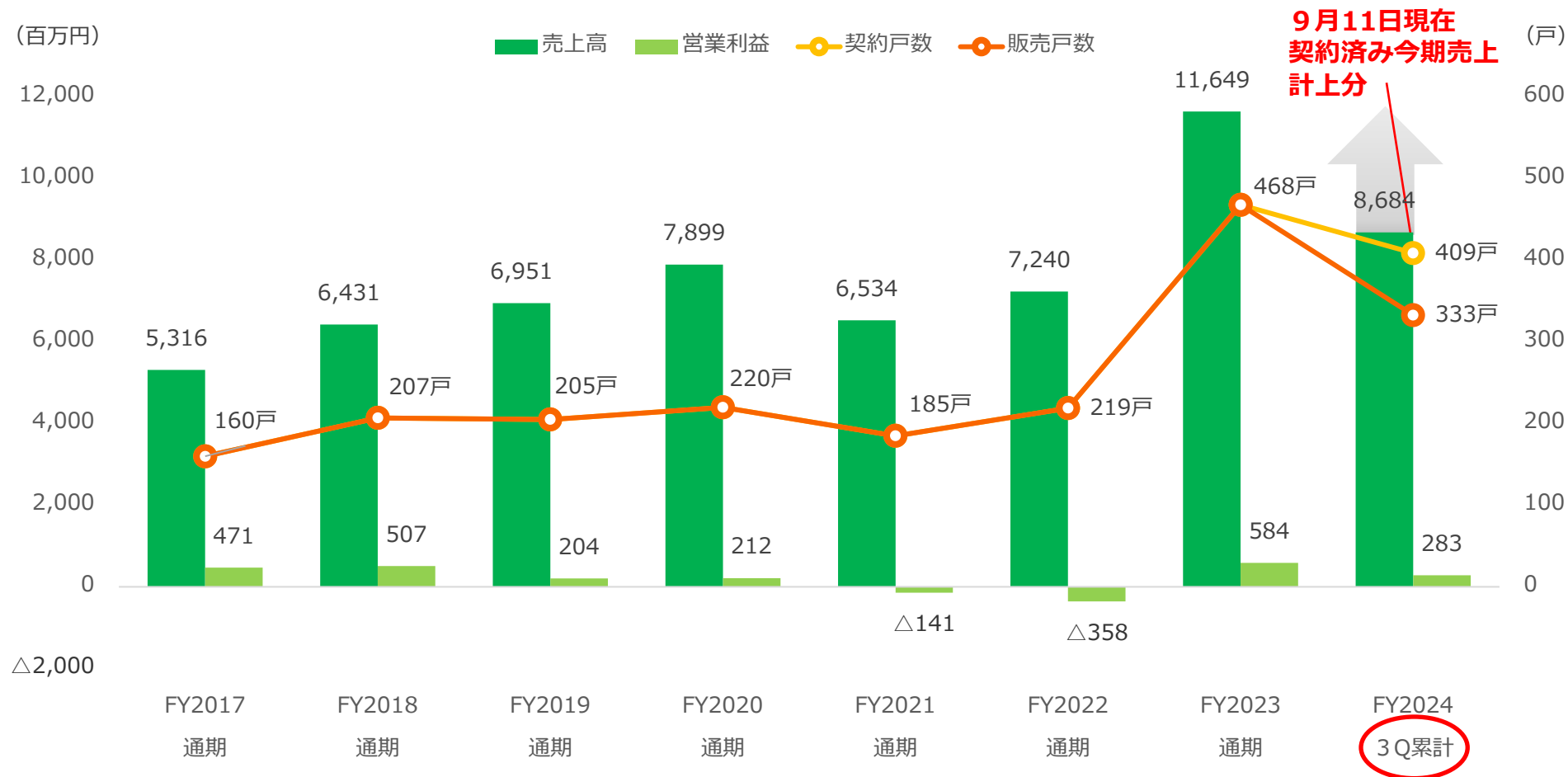
売上高・営業利益推移

4Q売上計上の契約も順調に進捗



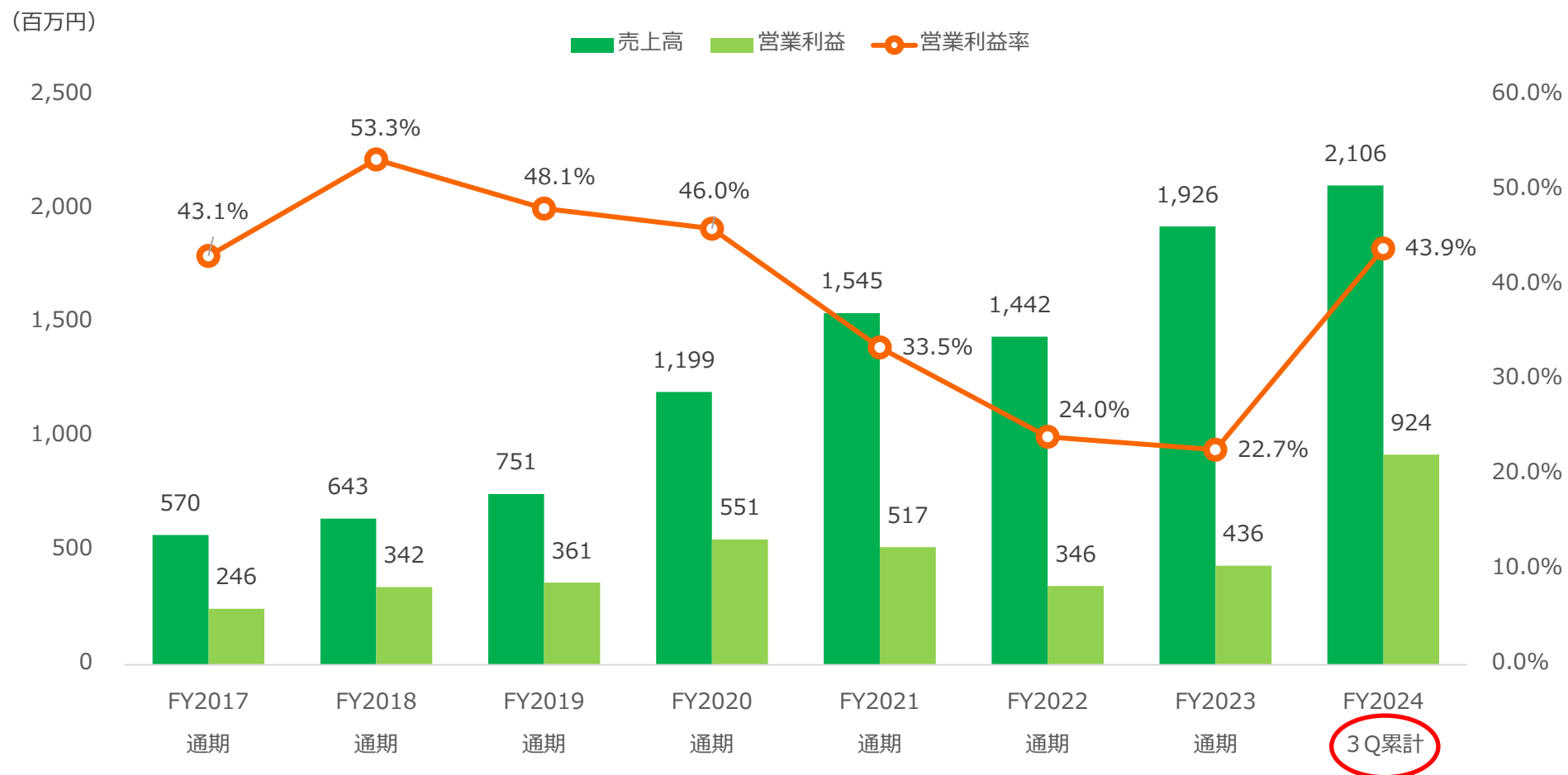
売上高・営業利益推移

契約は順調に積み上がり、好調を維持



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



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。

| 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 鶴の木 | |
|-------------|---------------------|
| 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 |

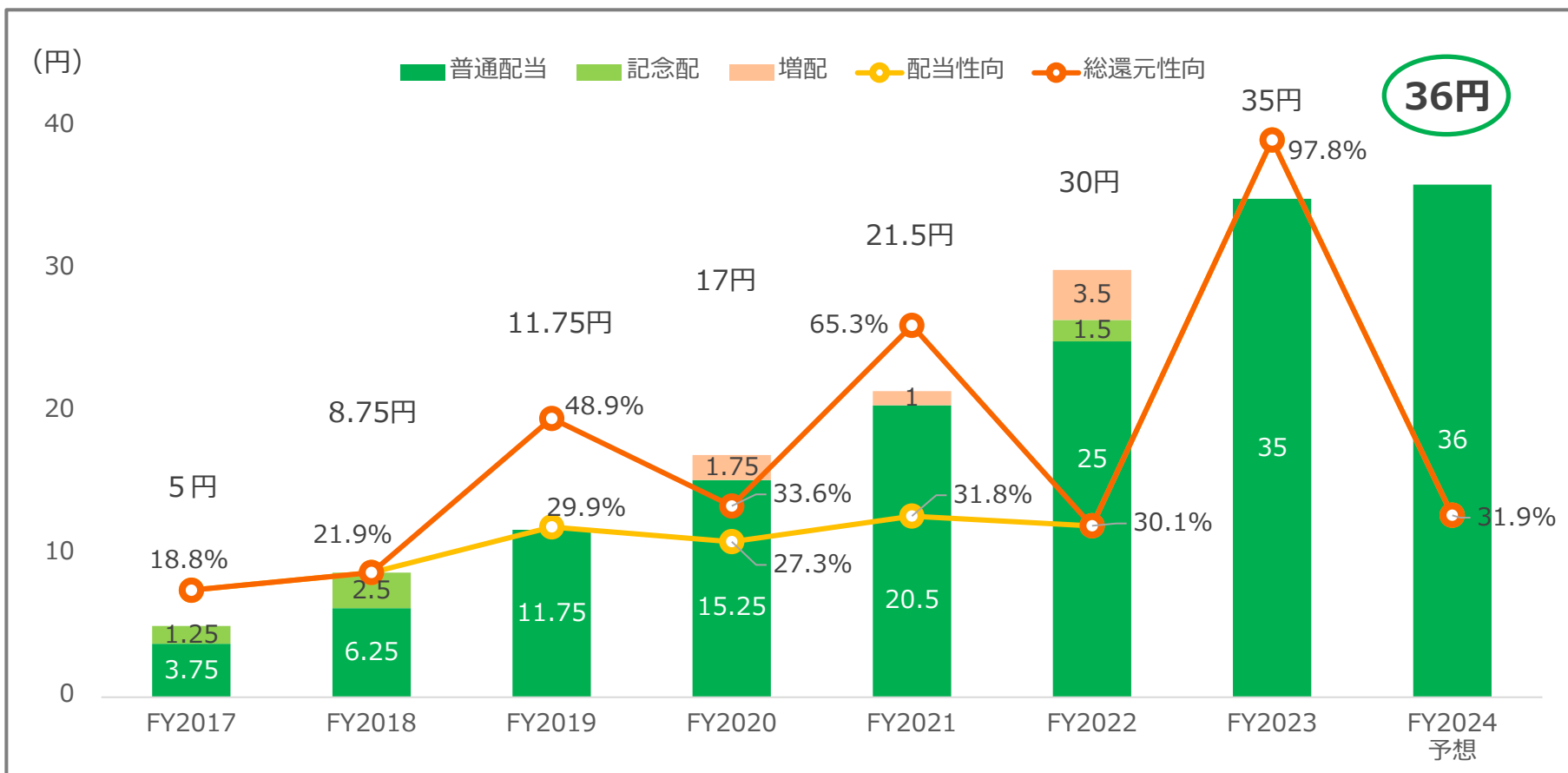


| GENOVIA川崎III | |
|--------------|---------------------|
| 所在地 | 神奈川県川崎市 |
| 敷地面積 | 322.75㎡ (97.63坪) |
| 延床面積 | 1,868.65㎡ (565.26坪) |
| 構造・総戸数 | RC造地上14階建・49戸 |
| 竣工年月 | 2022年2月 |



| 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 |

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**

