

2024年12月



2024年10月期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年10月31日

株式会社グッドコムアセット



 JPX-NIKKEI Mid Small

過去最高の売上高・利益を達成 積極的な株主還元を推進

FY2024 業績

売上高

597.5億円

(YoY169.3%増)

営業利益

54.5億円

(YoY154.6%増)

経常利益

49.3億円

(YoY176.1%増)

当期純利益

33.2億円

(YoY222.3%増)

FY2024 トピックス

- **第1号**及び**第2号**ファンドが組成
- 創業20周年記念配当の実施
普通配当36円+記念配当**5円**=**41円**
- リアルエステートマネジメントのストック収入が利益に寄与
- 賃料上昇による販売価格の設定によって、リテールセールスが利益に寄与
- ホールセールは、販売方針を変更し、1棟1棟丁寧に販売

FY2025 トピックス

- トップラインを意識せず、**株主利益を重視**する経営へシフト
- **2~3**案件の不動産ファンドを計画
- 配当方針の変更で株主還元拡大
配当性向30%から**35%**へ
株価上昇によるTSRの拡大を重視
- 期末配当金 **45円** (配当性向35%)
- 専門職等の人員を増強し、内製化により強固な組織体制へ

販売戸数は過去最多で、大幅な増収増益を達成 リアルエステートマネジメントのストック収入も利益に大きく貢献

単位：円	FY2023	FY2024	YoY
売上高	221.9億	597.5億	169.3%増
売上総利益	55.6億	88.9億	59.7%増
販売費及び一般管理費	34.2億	34.4億	0.4%増
営業利益	21.4億	54.5億	154.6%増
経常利益	17.8億	49.3億	176.1%増
親会社株主に帰属する当期純利益	10.3億	33.2億	222.3%増

45棟2,035戸の販売
(前期は14棟715戸の販売)

施策

FY2023（前々期）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



FY2024（前期）

1棟単位で売り急がず、丁寧
に販売先を決定
不動産ファンド第1号及び第2
号の組成

FY2025（今期）の施策

- 不動産ファンドは、**100億円規模で2～3** 案件を計画
- 前期に引き続き、1棟単位で売り急がず、**丁寧に**販売先を決定
- **専門職等の人員を増強**し、特定の者への依存を軽減
- 若手社員の育成や組織体制の見直しにより、さらなる**組織力の強化**
- **完全週休二日制**の導入により、モチベーションの向上、業務効率化を推進

施策

FY2023（前々期）まで

日本全国の方々へ販売を拡大
営業人員の増加、若手社員の育成による組織力の強化



FY2024（前期）

左記に加えて、適正な賃料設定による適正価格での販売を推進
ファミリータイプを積極的に販売
新入社員も売上拡大に貢献

FY2025（今期）の施策

- 引き続き、**日本全国**での販売活動を積極的に実施
- **適正価格での販売**によって利益を確保
- 若手社員の育成や組織体制の見直しにより、さらなる**組織力の強化**
- **ベースアップ**により、モチベーションの向上
- 積極的な採用により、営業人員及び**優秀な人材の確保**

施策

FY2023（前々期）まで

社宅での一括賃貸で入居率の向上を図る

入居者の家賃債務保証事業の契約数の増加



FY2024（前期）

不動産ファンド事業のPM・BM業務の受託

家賃債務保証事業の入居者の精査及び海外の居住者へのサービスを強化

FY2025（今期）の施策

- 積極的に個人及び法人に営業し、**入居率の向上**を図る
- 不動産ファンド事業のPM・BM業務で**安定的なストック収入**を得る
- 家賃債務保証事業の**入居者精査及び回収率上昇**を強化
- 専門職の積極採用により、さらなる**組織力の向上**
- **完全週休二日制**の導入により、モチベーションの向上、業務効率化を推進

創業からFY2024まで

- 売上高の増加率を意識しながら、株主還元の元となる利益を創出
- 特にバルク販売の際は、売上高達成のため、利益の低い物件を販売することもあった
- 好立地の物件でさえも、フロー収入を重視し、売り急ぐことで、ストック収入を手放していた

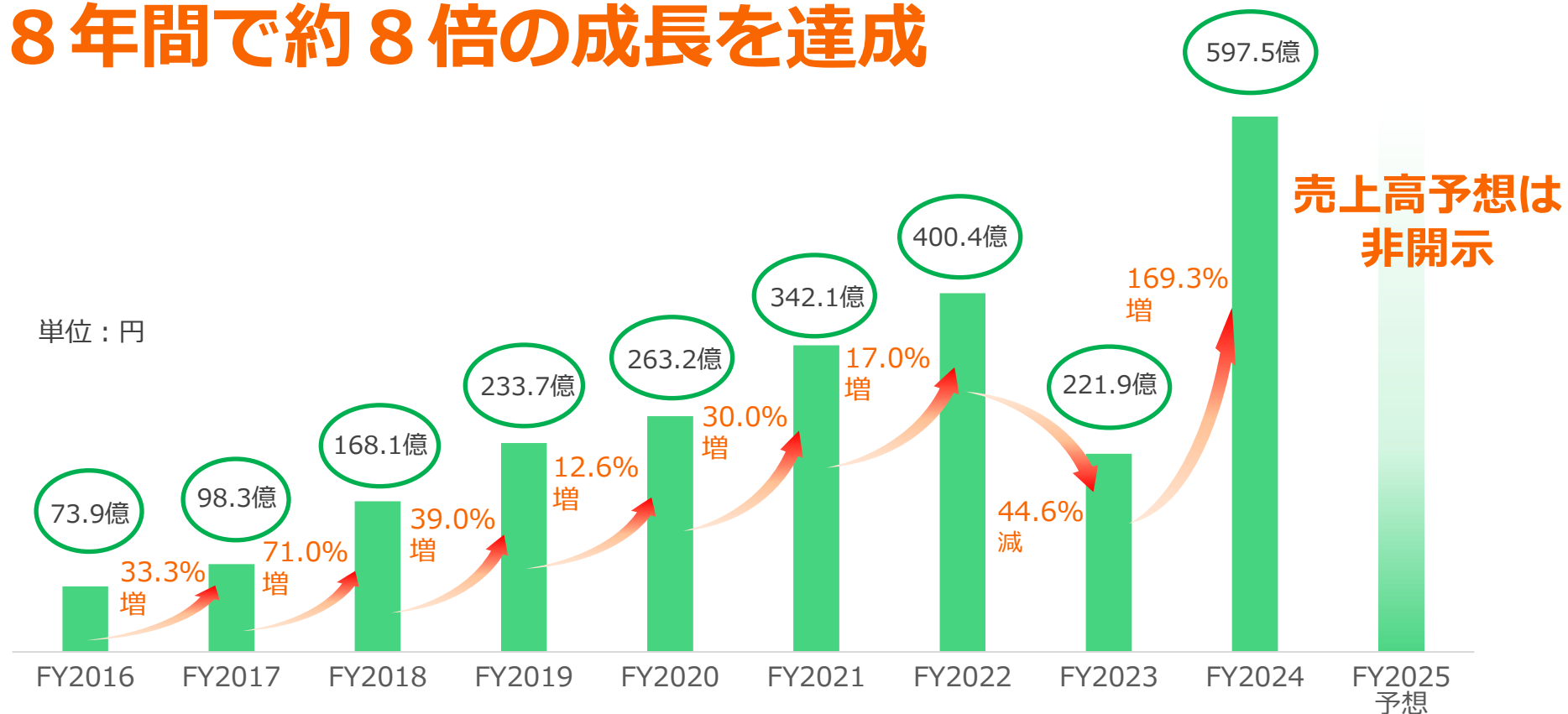
FY2025から

- トップラインを意識せず、**株主利益を重視**する経営ヘシフト
(売上高予想は非開示)
- 不動産ファンド事業は、FY2028までに運用残高を1,500億円に積み上げ、**私募REIT**の運用を開始
当社グループでのAM・PM・BM業務により、販売後も安定的にストック収入を得る
- 積極的な**M&A**による事業の多角化・事業シナジーによる業績拡大を推進
- 業績予想は**保守的**としているが、社内は上振れを目標とする

CAGR（年平均成長率） 32.8%

売上高推移

8年間で約8倍の成長を達成

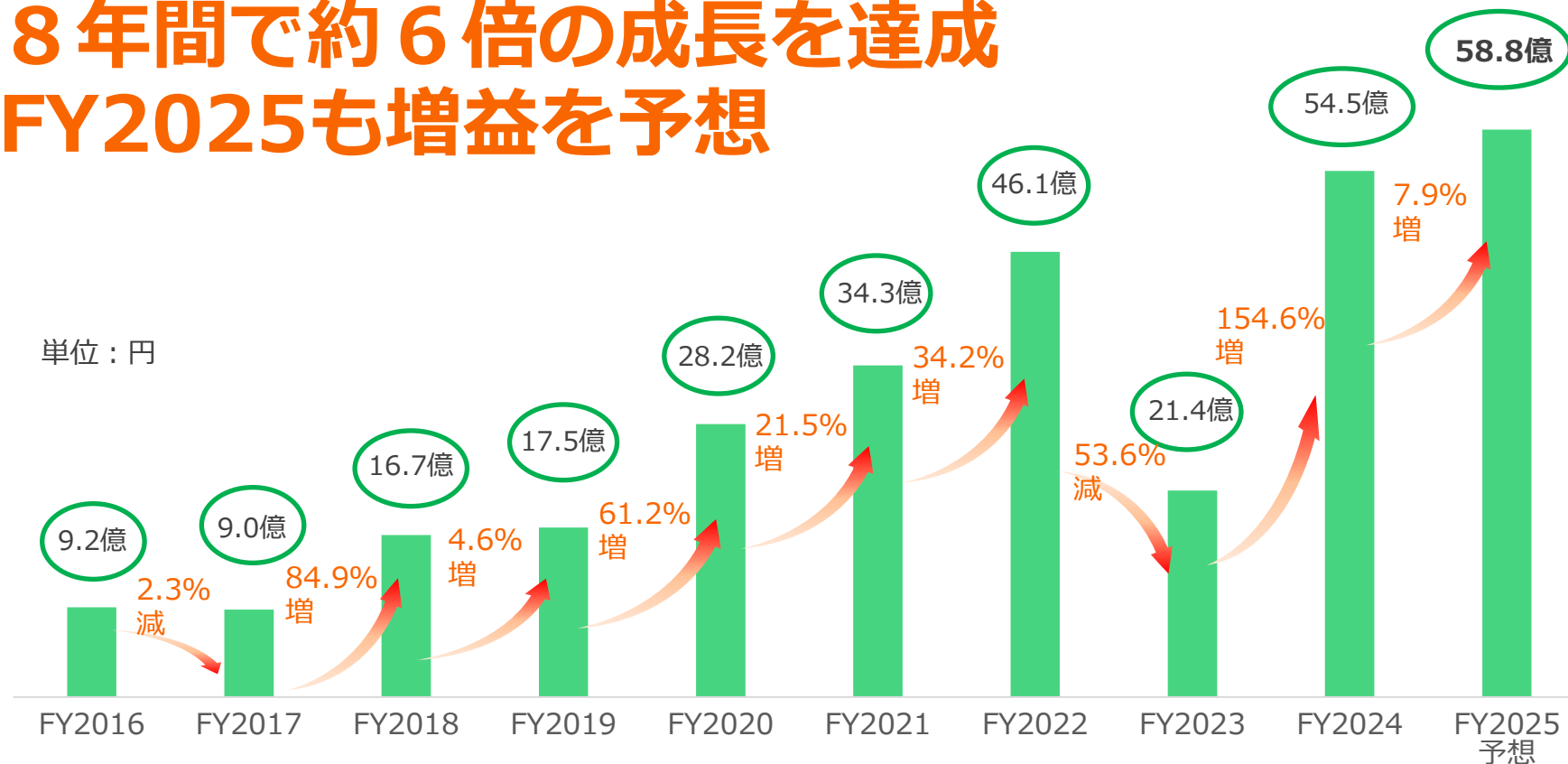


※CAGRの計算期間は、FY2016～FY2024

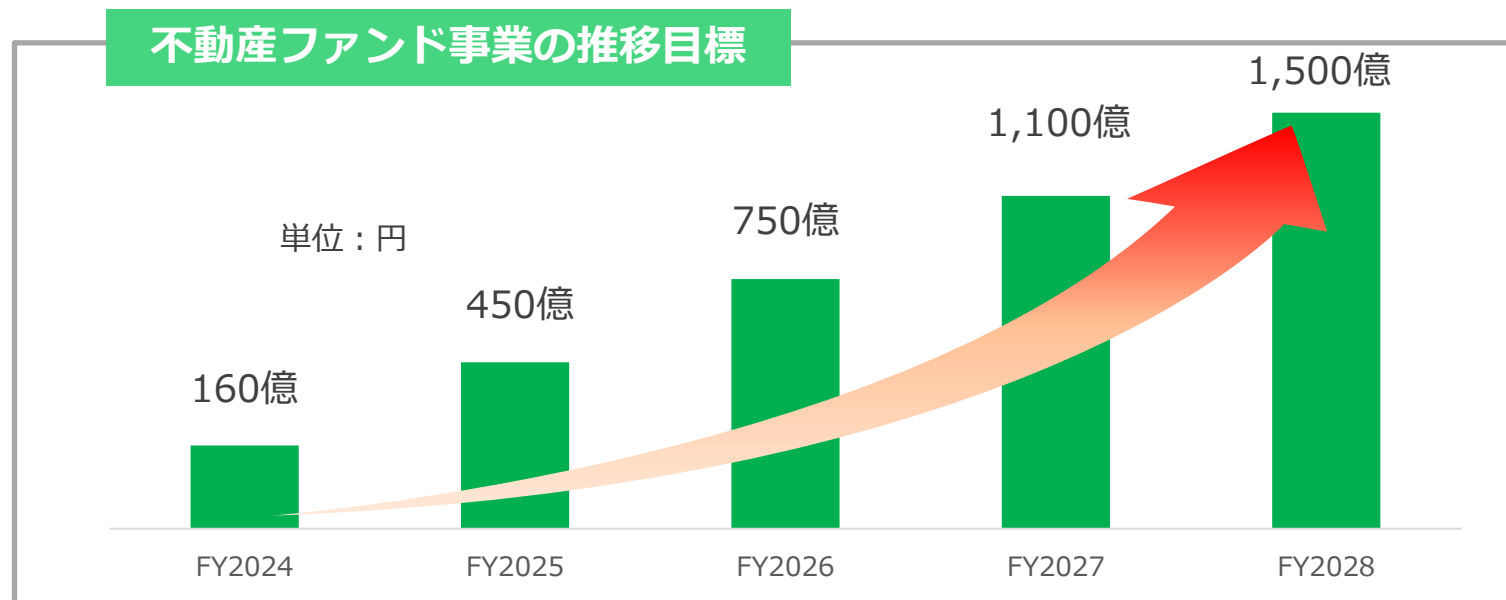
CAGR（年平均成長率） 26.3%

営業利益推移

8年間で約6倍の成長を達成 FY2025も増益を予想



※CAGRの計算期間は、FY2016～FY2025予想



FY2024 (前期)

- 1号及び2号ファンド（総資産約160億円）が組成
- 安定的なストック収入を確保
- ファンド運営等の実績を積み上げ

FY2025 (今期)

- 毎期100億円規模で**2~3ファンド**を組成
- 着実なストック収入の拡大を図る
- 運用資産規模を拡大

私募REITの運用開始

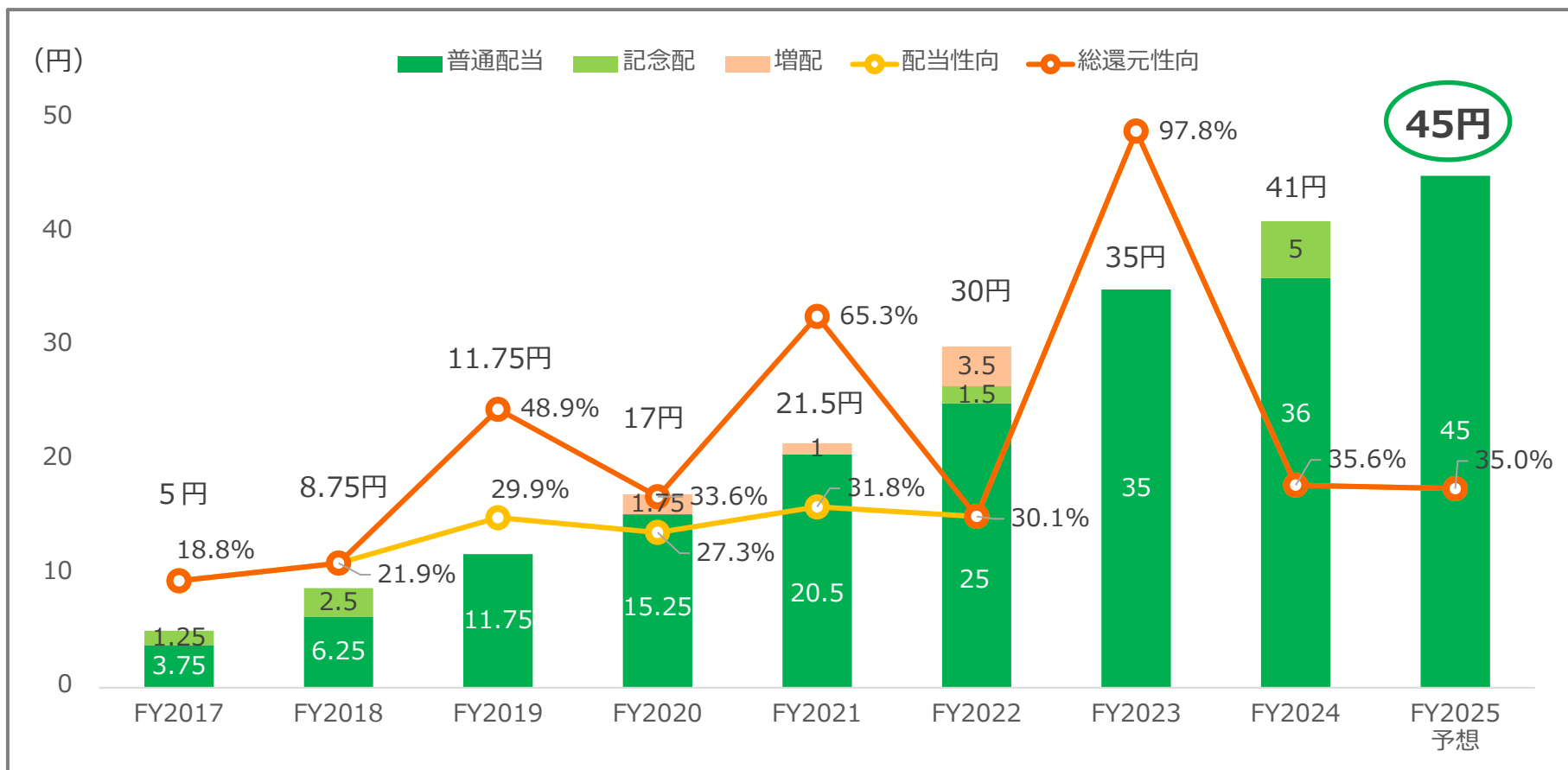
- 無期限の安定的な投資口として運用
- 運用資産残高を積み上げることで、より安定したストック収入を確保

FY2024は、**17物件521戸**の総資産額**約160億円**

不動産ファンド第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（総戸数190戸）
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

不動産ファンド第2号	
名 称	首都圏レジ2合同会社
組 入 資 産	当社ブランド「GENOVIA」11物件（総戸数331戸）
総 資 産 額	約100億円
運 用 開 始 日	2024年10月31日
フ ァ ン ド 出 資 者	当社を含めた複数社

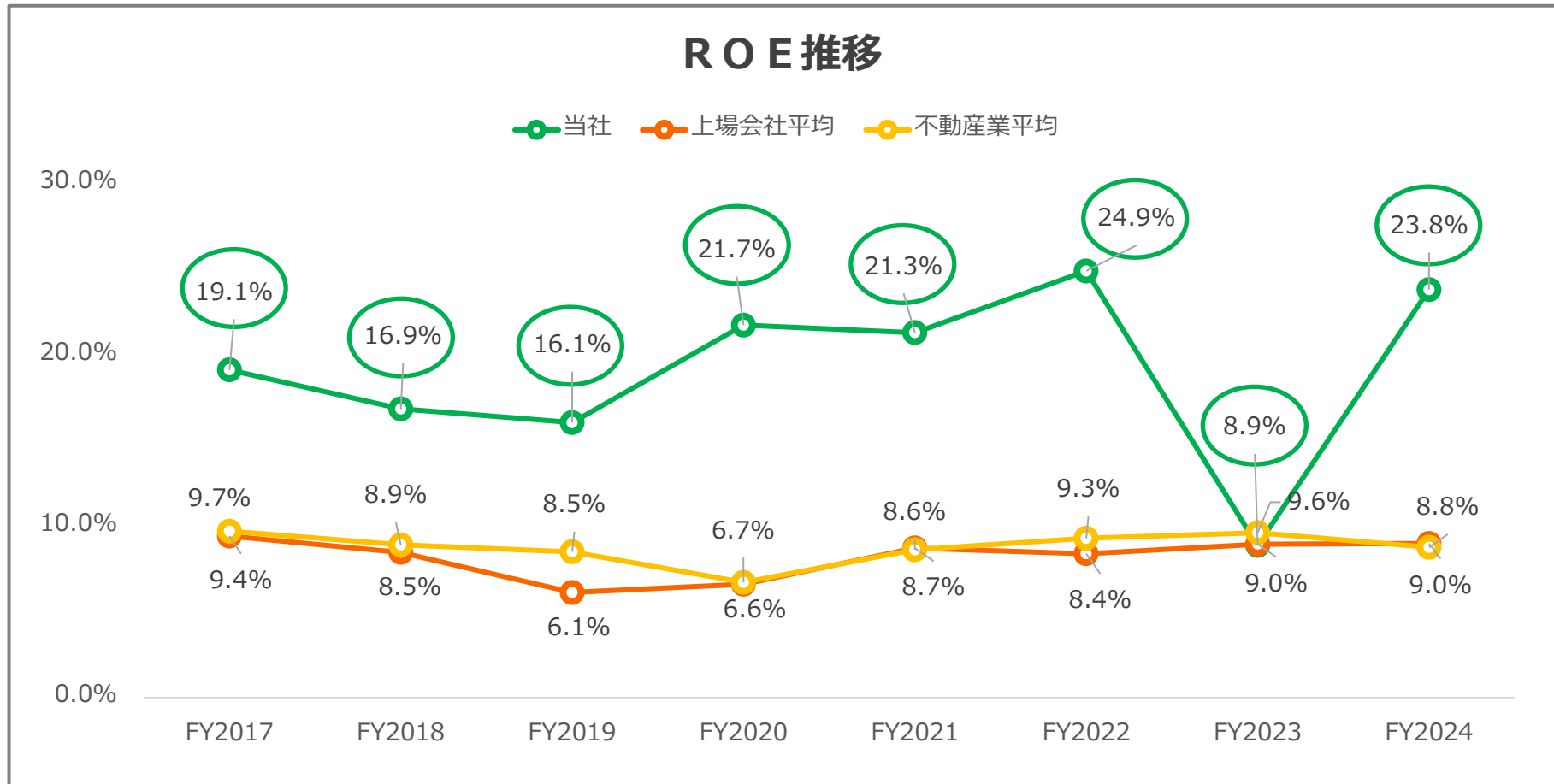
上場来 8 期連続の増配、配当は 8 年で 9 倍 FY2025から、配当性向35%を目標に毎期待当



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。

ROEは20%以上の水準に回復



※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、FY2024は3月決算会社のみ対象

