

2022.6.13

2Q FY2022 Presentation Material

November 2021 to April 2022



JPX-NIKKEI Mid Small

東京のマンション買うなら

Good Com Asset

I. Purpose & Vision	P. 3
II. FY2022 2Q決算	P. 10
III. FY2022 業績予想	P. 14
IV. 事業の特徴	P. 18
V. FY2022 2Q トピックス	P. 22
VI. 投資指標	P. 25
VII. サステナビリティ	P. 28
Appendix	P. 30

※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 . Purpose & Vision

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

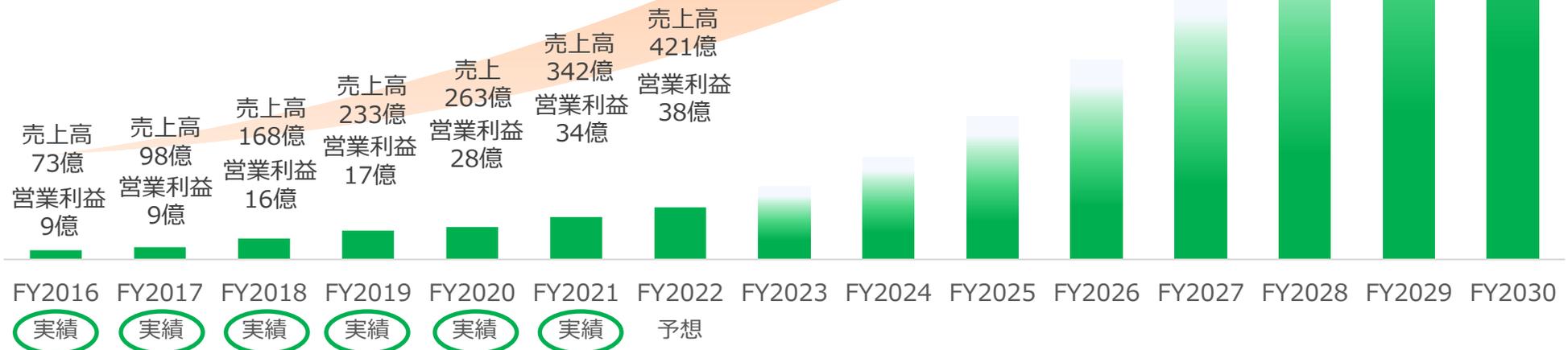


FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

CAGR(年平均成長率) 40%超

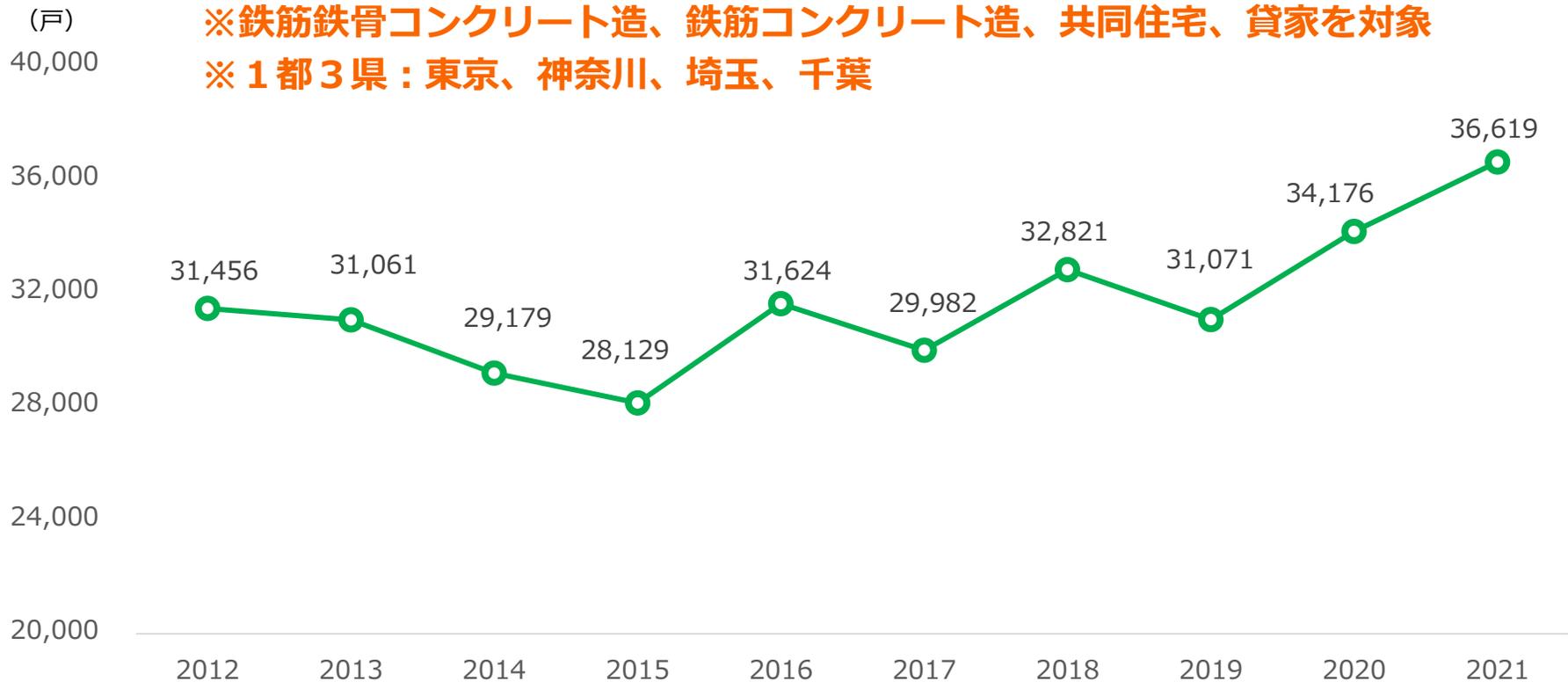
売上高
6,000億円
営業利益
600億円

単位：円



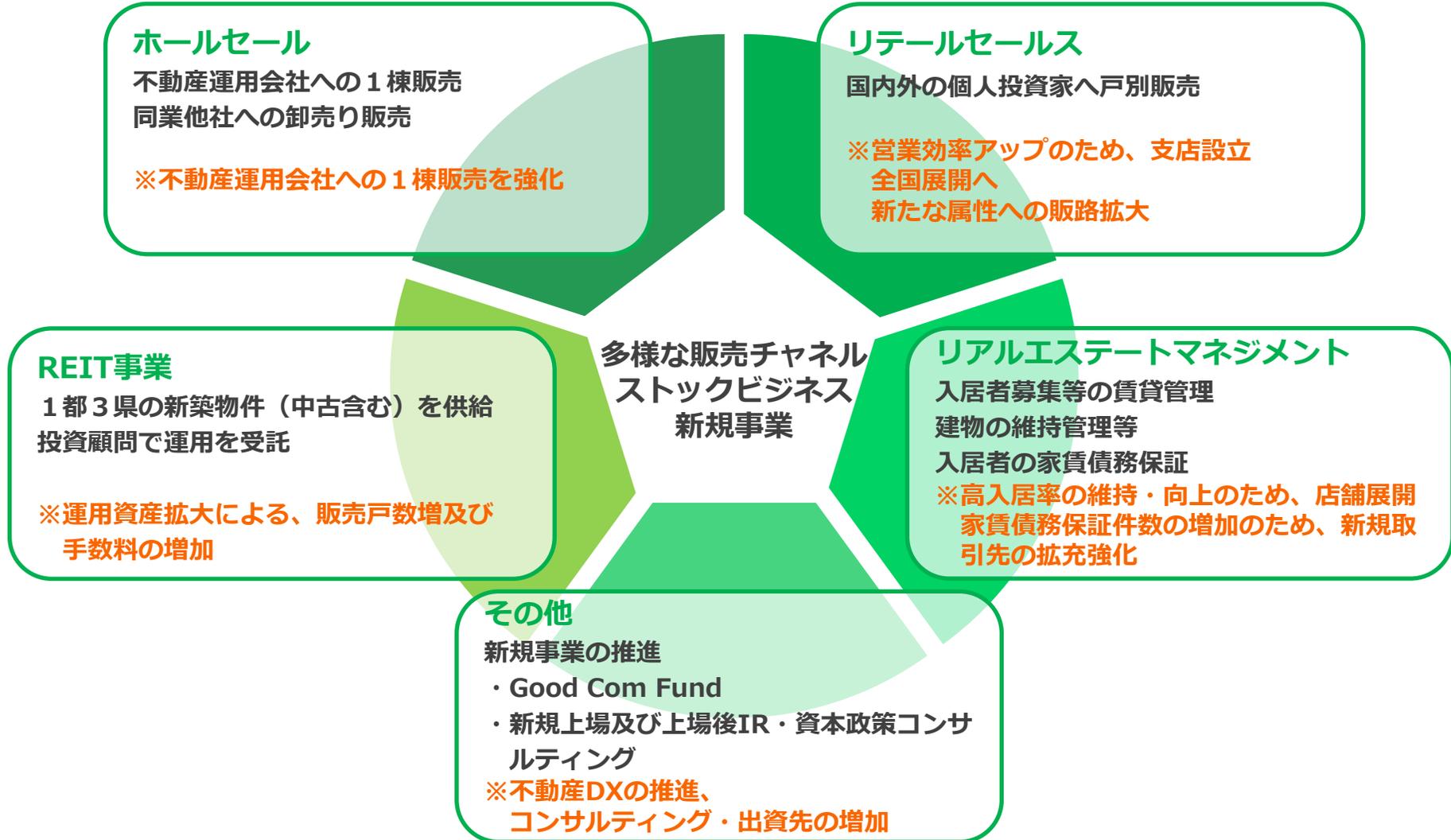
賃貸マンションの市場規模は拡大傾向

1都3県の賃貸マンション建築着工戸数



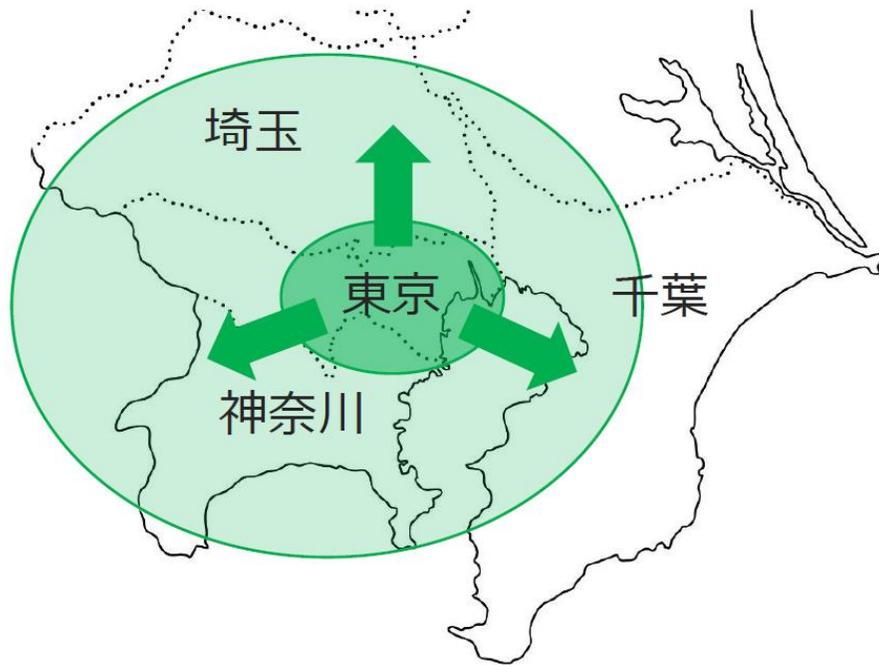
(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

経営環境に応じた売上バランスを構築し、安定的に業容を拡大



新規事業 REIT事業・不動産ファンド事業

2022年5月20日 **(株)グッドコムアセット投資顧問** を設立



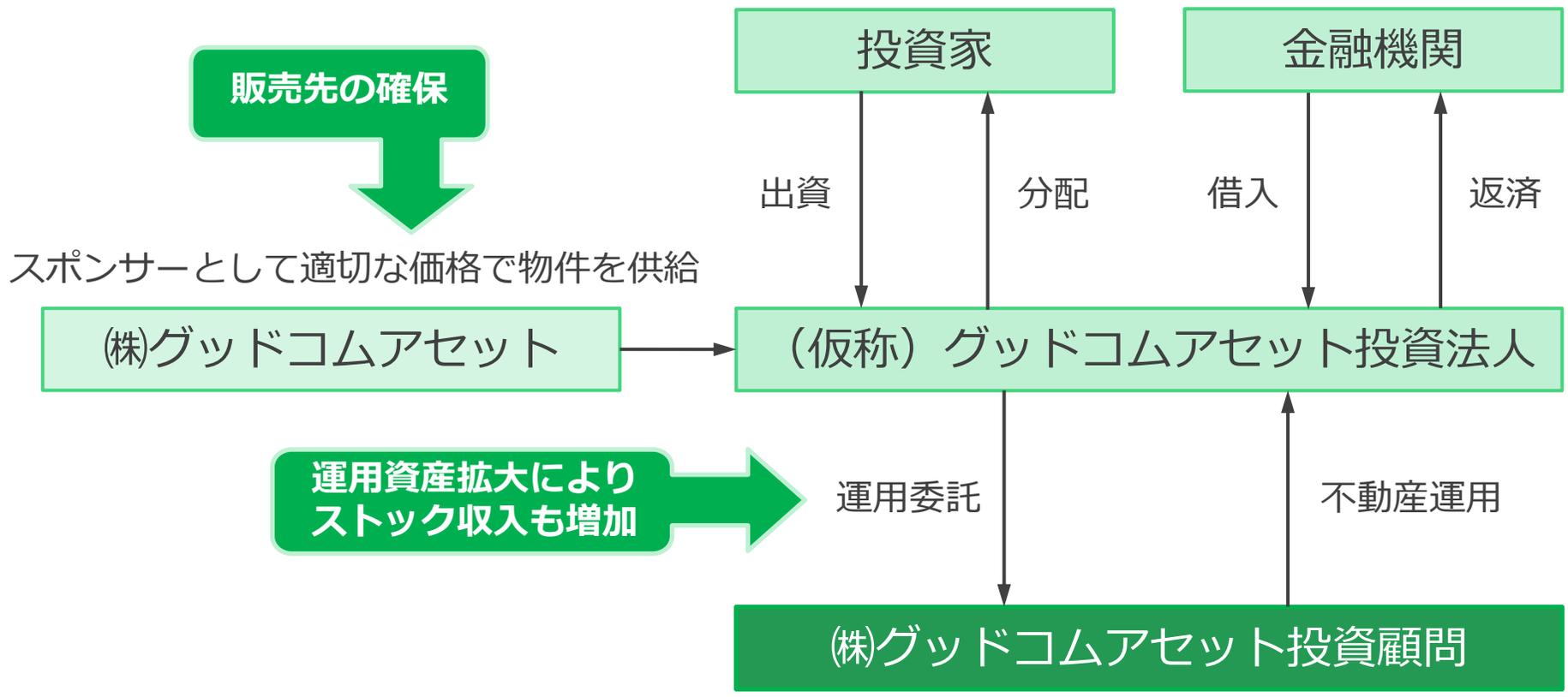
REIT事業については、仕入対象範囲を東京23区中心から**1都3県**に拡大し、中古物件の仕入も行う。

新築・中古、都心・郊外をミックスし、投資家に魅力的なラインナップを揃える。

⇒ **事業規模の拡大**

既存事業については、従来どおり東京23区中心のGENOVIAシリーズを提供

REIT事業・不動産ファンド事業の簡略スキーム図



Ⅱ. FY2022 2Q決算

27棟843戸の売上計上により、YoY大幅増 利益率の向上により、50%超の増益

単位：円	FY2021 2Q	FY2022 2Q	YoY
売上高	196.6億	250.8億	—
販売費及び一般管理費	12.8億	14.7億	—
営業利益	21.6億	33.1億	53.2%増
経常利益	20.2億	31.0億	52.9%増
四半期純利益	13.8億	21.3億	54.5%増

27棟843戸の販売
(前年同期は24棟644戸の販売)

※収益認識に関する会計基準を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

そのため、売上高ならびに販売費及び一般管理費については、当該会計基準等適用前の前期の実績値に対する増減率は記載しておりません。
なお、営業利益以下の利益については、影響がないため、増減率を記載しております。

利益増により、現預金・純資産が増加

単位：円	FY2021	FY2022 2Q	増減額	
流動資産	196.5億	195.4億	△1.0億	
現預金	79.7億	100.0億	20.3億	➡ 現預金の増加要因 利益の積み増し
前渡金	10.7億	6.9億	△3.8億	➡ 前渡金及び棚卸資産の減少要因 販売戸数増により減少 販売で増加した資金により、仕入を強化
棚卸資産	103.6億	85.0億	△18.5億	
固定資産	7.9億	7.5億	△0.3億	
資産合計	204.4億	203.0億	△1.3億	
負債	112.3億	95.6億	△16.7億	
有利子負債	90.0億	75.2億	△14.7億	➡ 有利子負債の減少要因 販売戸数増により借入が減少
純資産	92.0億	107.4億	15.3億	➡ 純資産の増加要因 利益の積み増し
負債・純資産合計	204.4億	203.0億	△1.3億	
自己資本比率	45.0%	52.9%	7.9pt	➡ 自己資本比率及び有利子負債依存度の変動要因 販売戸数増による販売用不動産及び借入の減少
有利子負債依存度	44.0%	37.1%	△7.0pt	

1 都 3 県、新築・中古の仕入開始・大型物件の仕入が増加

物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
東日本橋駅前	中央区	80戸	—
高円寺	中野区	20戸	—
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—
東大前	文京区	39戸	—
目黒南	目黒区	39戸	—
亀戸水神	墨田区	57戸	—
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—
駒込駅	北区	48戸	—
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—
新宿早稲田	新宿区	65戸	—
東向島	墨田区	90戸	—
秋葉原	台東区	29戸	—
新宿中落合	新宿区	34戸	—
上野Ⅱ	台東区	29戸	—
田端Ⅲ	北区	38戸	—
上野Ⅲ	台東区	36戸	—
浅草Ⅳ	台東区	49戸	—

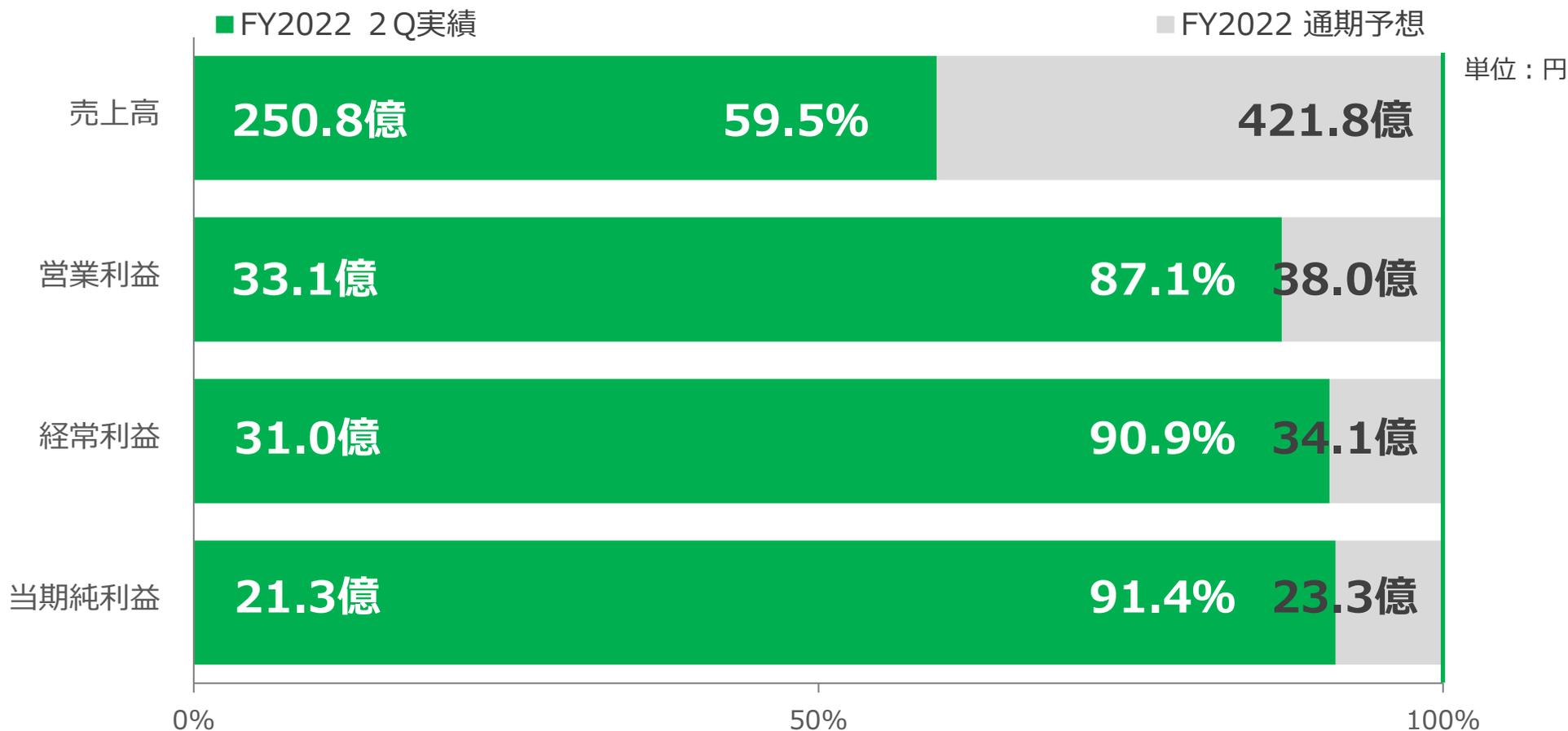
物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
桜上水	杉並区	40戸	—
板橋東山町	板橋区	47戸	—
京成立石Ⅲ	葛飾区	59戸	—
新高島平	板橋区	42戸	—
南千住Ⅳ	台東区	45戸	—
京成立石Ⅳ	葛飾区	53戸	—
新大久保	新宿区	37戸	2022年6月
森下	墨田区	21戸	2022年6月
阪東橋	横浜市	120戸	2022年7月
青砥	葛飾区	198戸	2022年8月
両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年9月
(仮称)本所吾妻橋Ⅲ	墨田区	25戸	2022年11月
(仮称)川崎Ⅲ	川崎市	48戸	2023年2月
(仮称)お花茶屋Ⅱ	葛飾区	236戸	2023年3月
(仮称)南千住Ⅴ	台東区	44戸	2023年5月
(仮称)川崎大師	川崎市	151戸	2023年6月

※2022年6月10日現在

Ⅲ. FY2022 業績予想

通期の利益進捗率は約90%

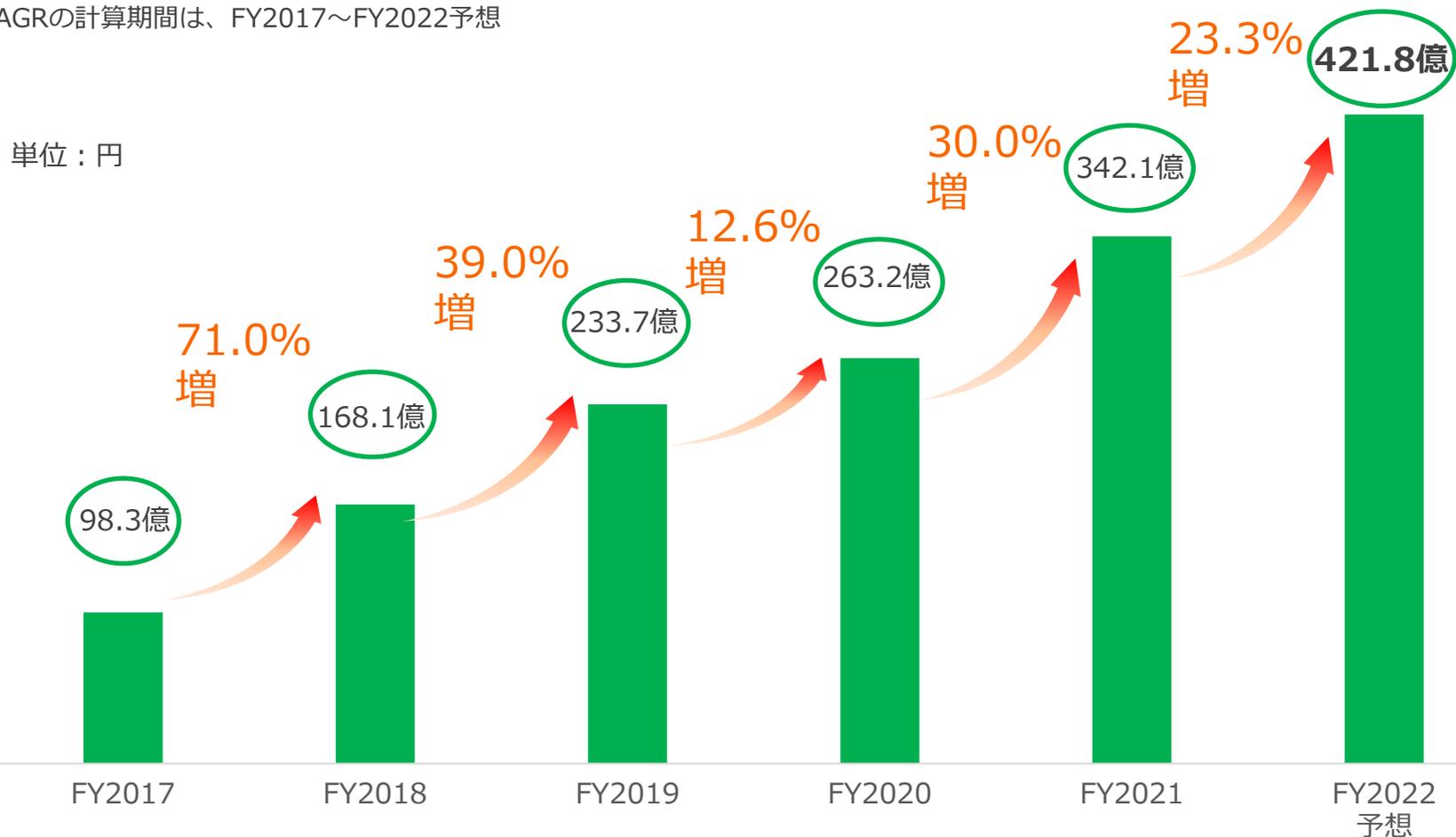
6棟318戸は4Qに売上計上予定（契約済み）



C A G R (年 平 均 成 長 率) 3 3 . 8 %

売上高推移

※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2022予想



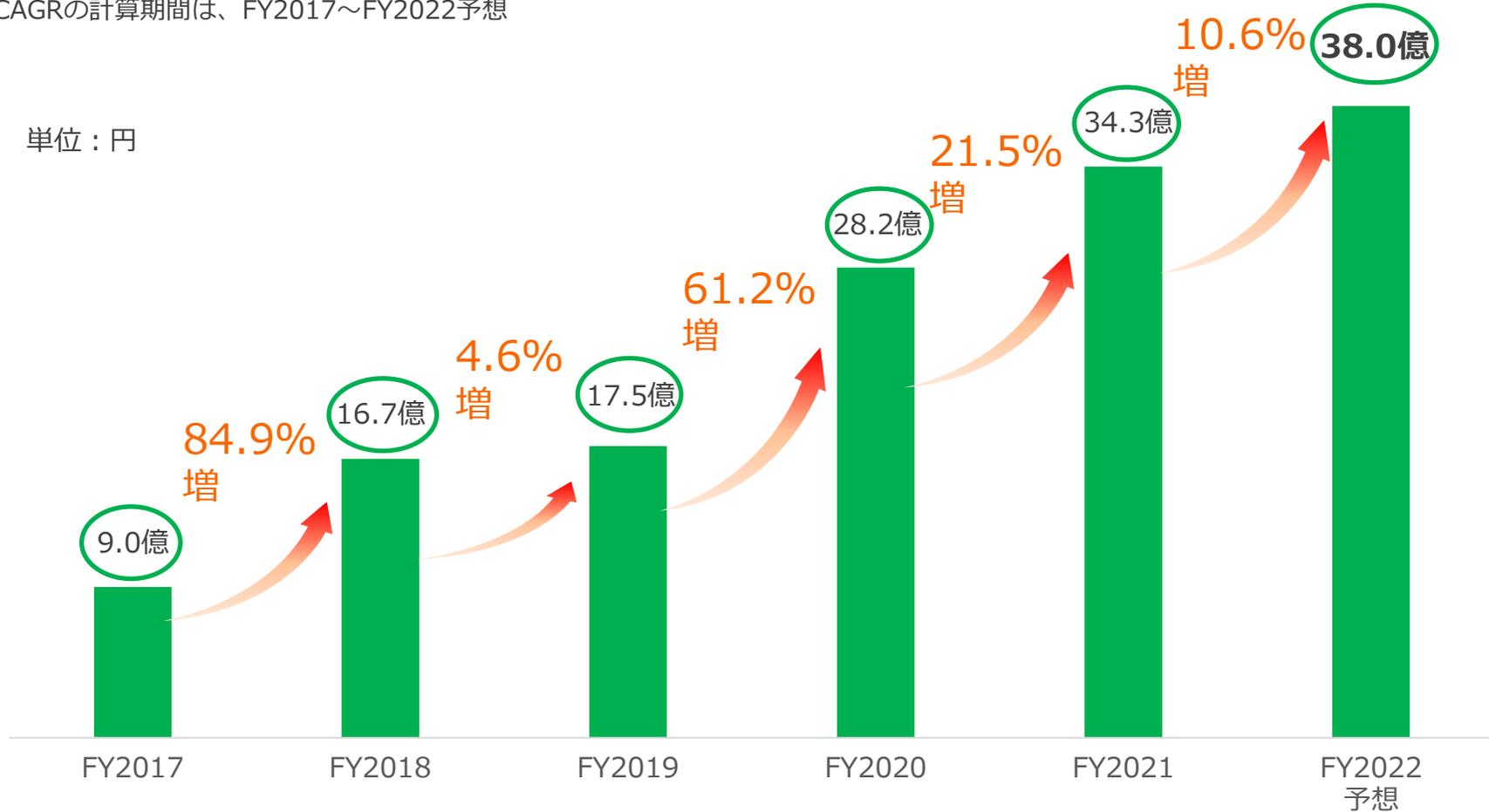
※収益認識に関する会計基準の適用により、FY2022の売上高は当該会計基準を適用した後の数値となっております。

CAGR (年平均成長率) 33.2%

営業利益推移

※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2022予想

単位：円



IV.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、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：100.0%、販売先リピート率：37.0%

※FY2022. 2Q 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

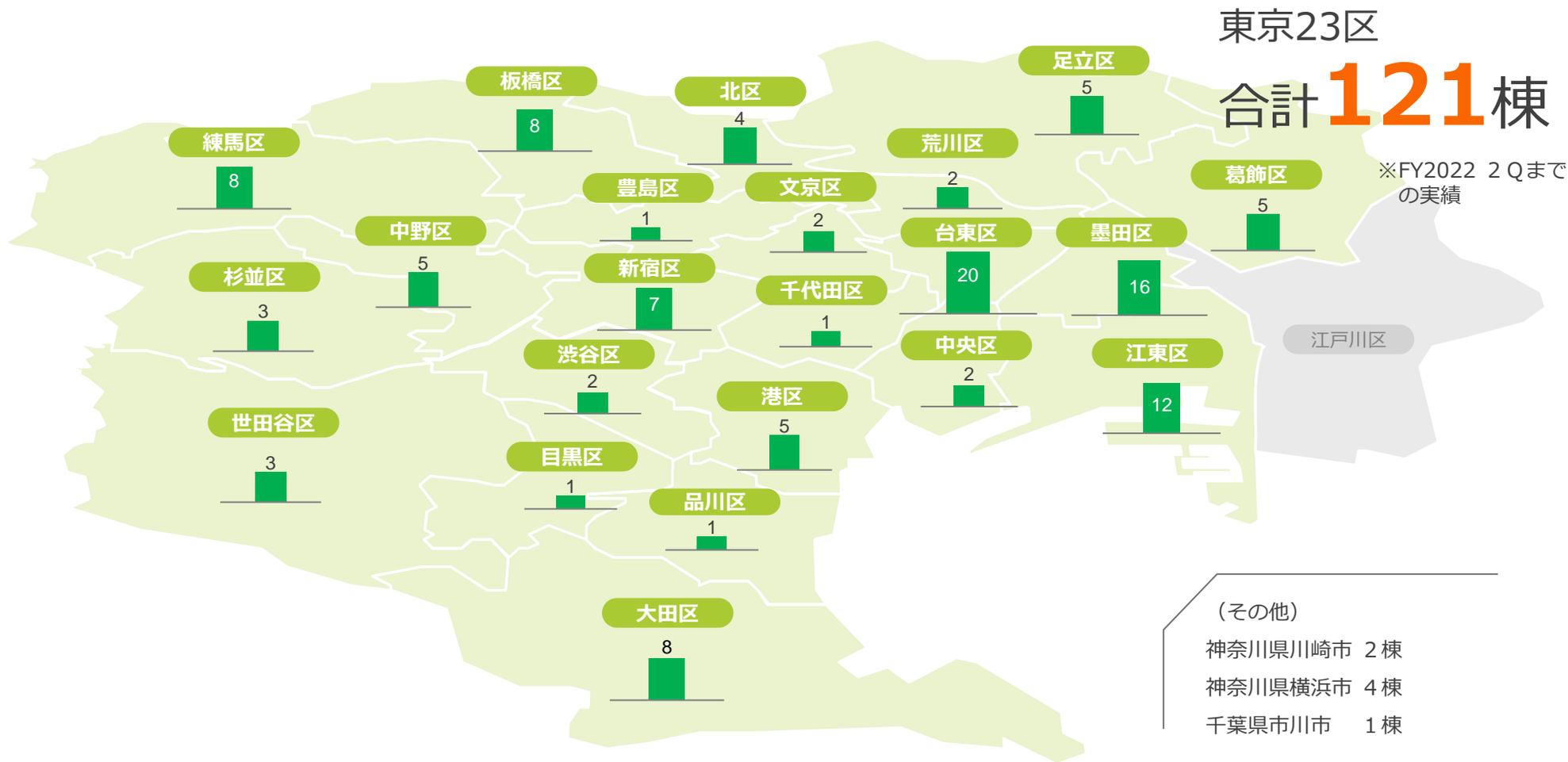
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※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

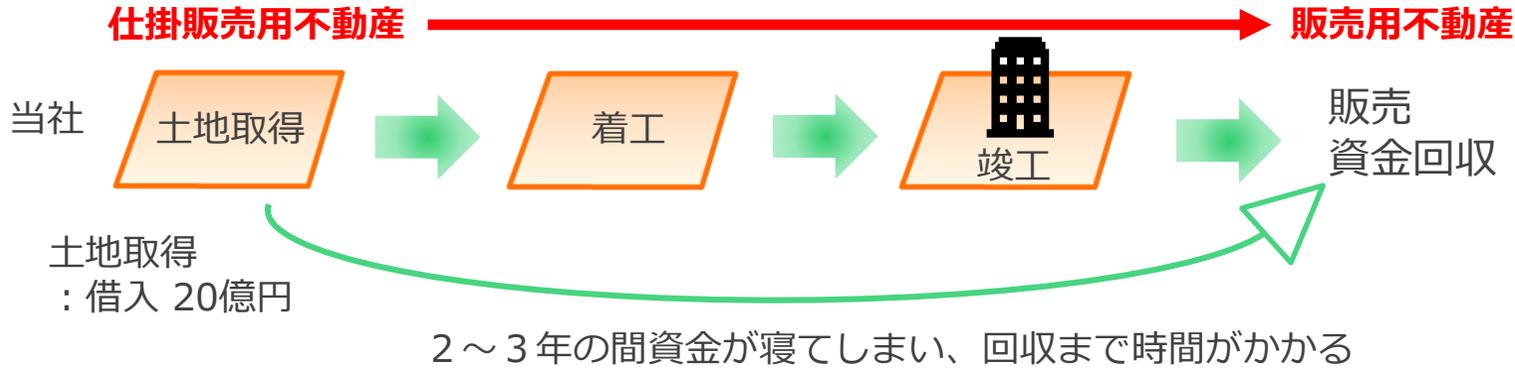
東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした仕入・供給実績

GENOVIAシリーズの供給エリア



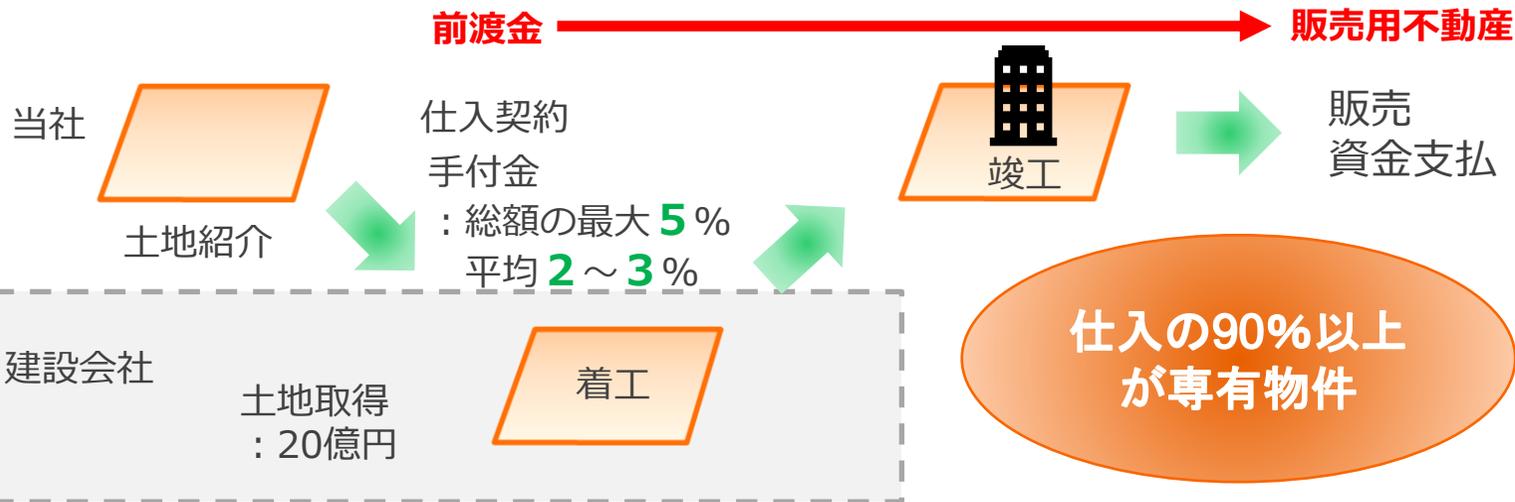
独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

開発物件の例



業績拡大に欠かせない仕入の増加とともに借入が増加
⇒財務内容の悪化

専有物件の例



借入をせずに手付金のみで仕入が可能
⇒健全な財務体質
⇒仕入の加速化

V. FY2022 2Q トピックス

当社初のTVCM放映中



女優の**菜々緒さん**にご出演いただき、
当社初のTVCMを放映中

関東地方 CM放映番組 (4月1日～9月30日)

テレビ局	番組名	曜日
テレビ朝日	報道ステーション	水
テレビ朝日	スーパーJチャンネル	土



新宿、渋谷、池袋、六本木、新橋の
大型ビジョンにも放映中

当社公式Youtubeチャンネルでも
ご覧いただけます

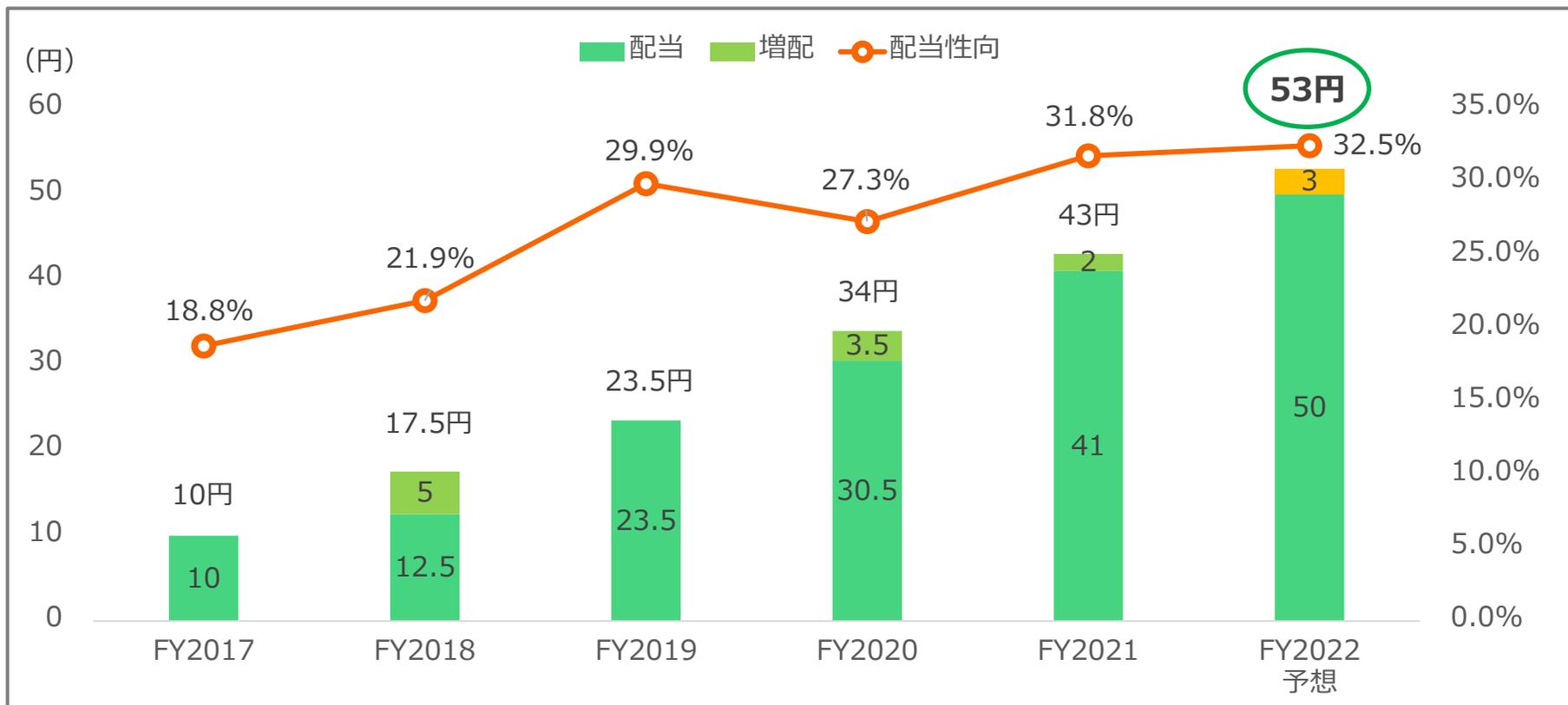
不動産賃貸仲介店舗の設立及び営業開始

当社物件の高入居率の維持及び向上ならびに他社物件の仲介

社名	株式会社グッドコムナビ	
創業	2022年3月	
営業開始日	2022年6月下旬（予定）	
資本金	40百万円	
大株主及び持株比率	株式会社グッドコム（当社子会社）100%	
代表者	代表取締役社長 栗原 堅	
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17階	
店舗所在地	東京都新宿区歌舞伎町一丁目24番2号 メトロプラザ6ビル2階	
事業内容	賃貸及び仲介、テナント募集等	

VI. 投資指標

普通配当**50円** + 上場5周年記念配当**3円** (FY2022)

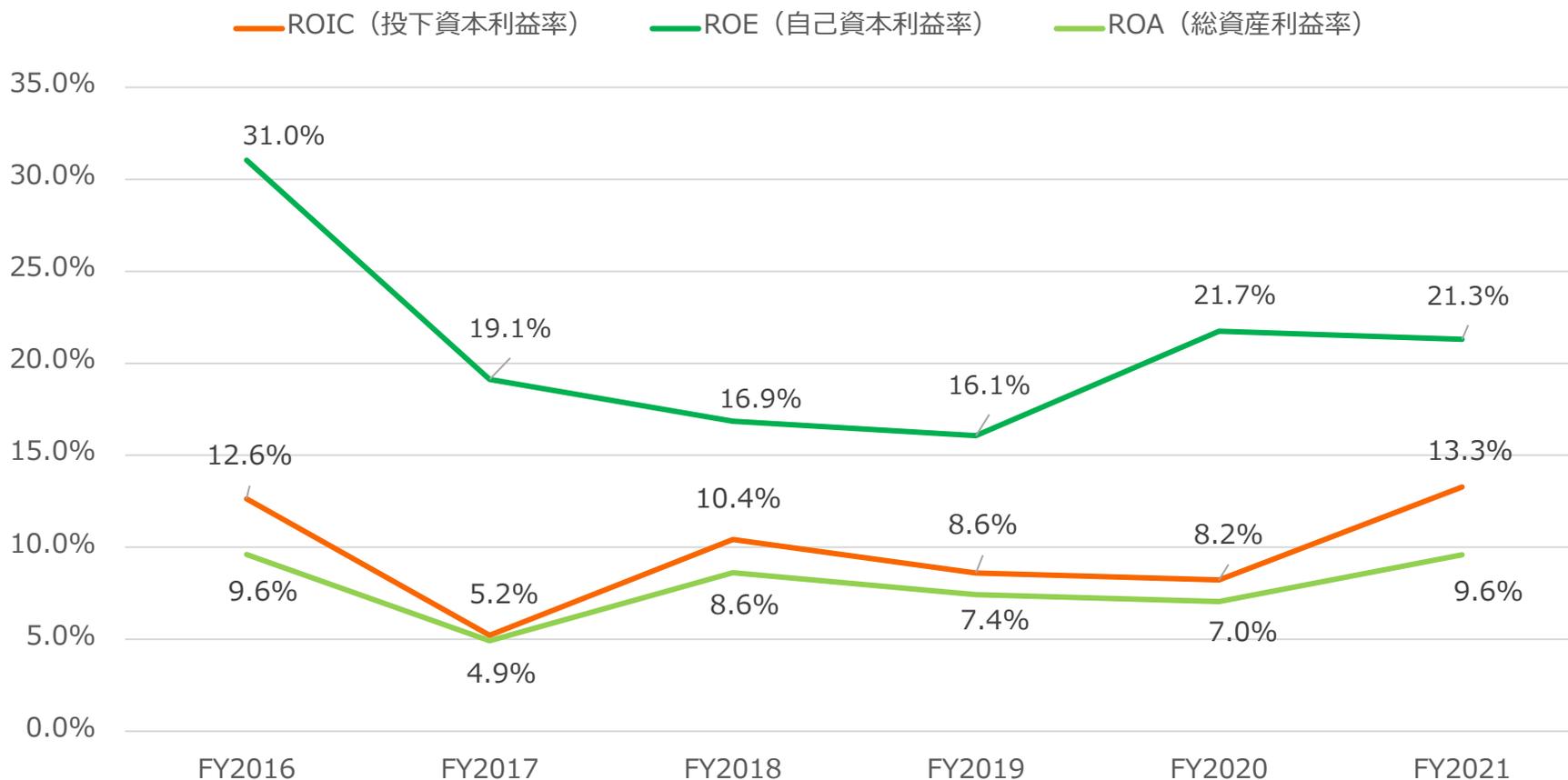


※2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

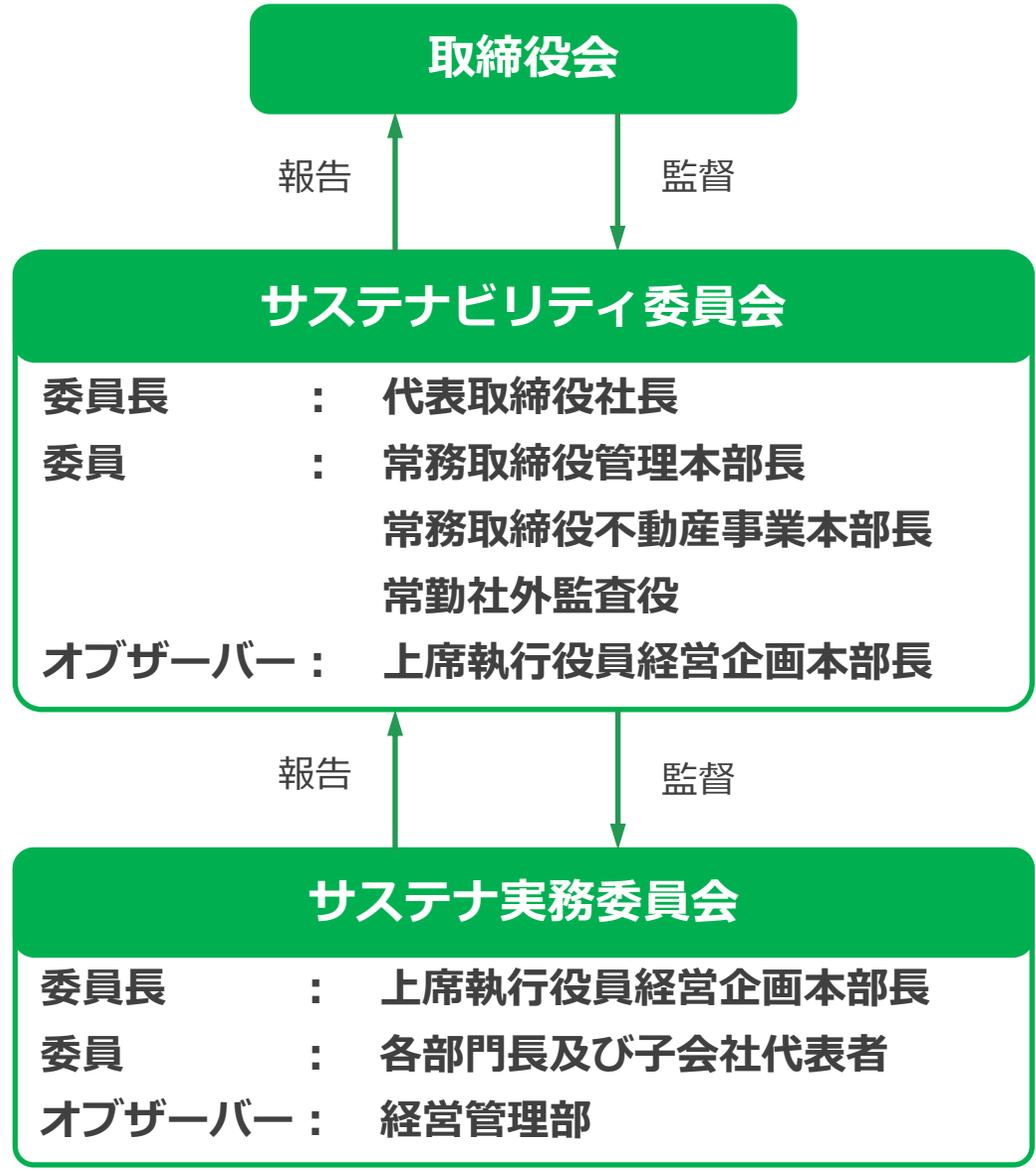
※FY2022予想は、2023年1月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。

高い資本効率を維持（不動産業でROE **15位**（2022/6/10現在）） （全上場企業でROE **336位**（2022/6/10現在））

※出典：MINKABU



Ⅶ. サステナビリティ



当社グループが成長し続けるため、サステナビリティを推進する体制を整備

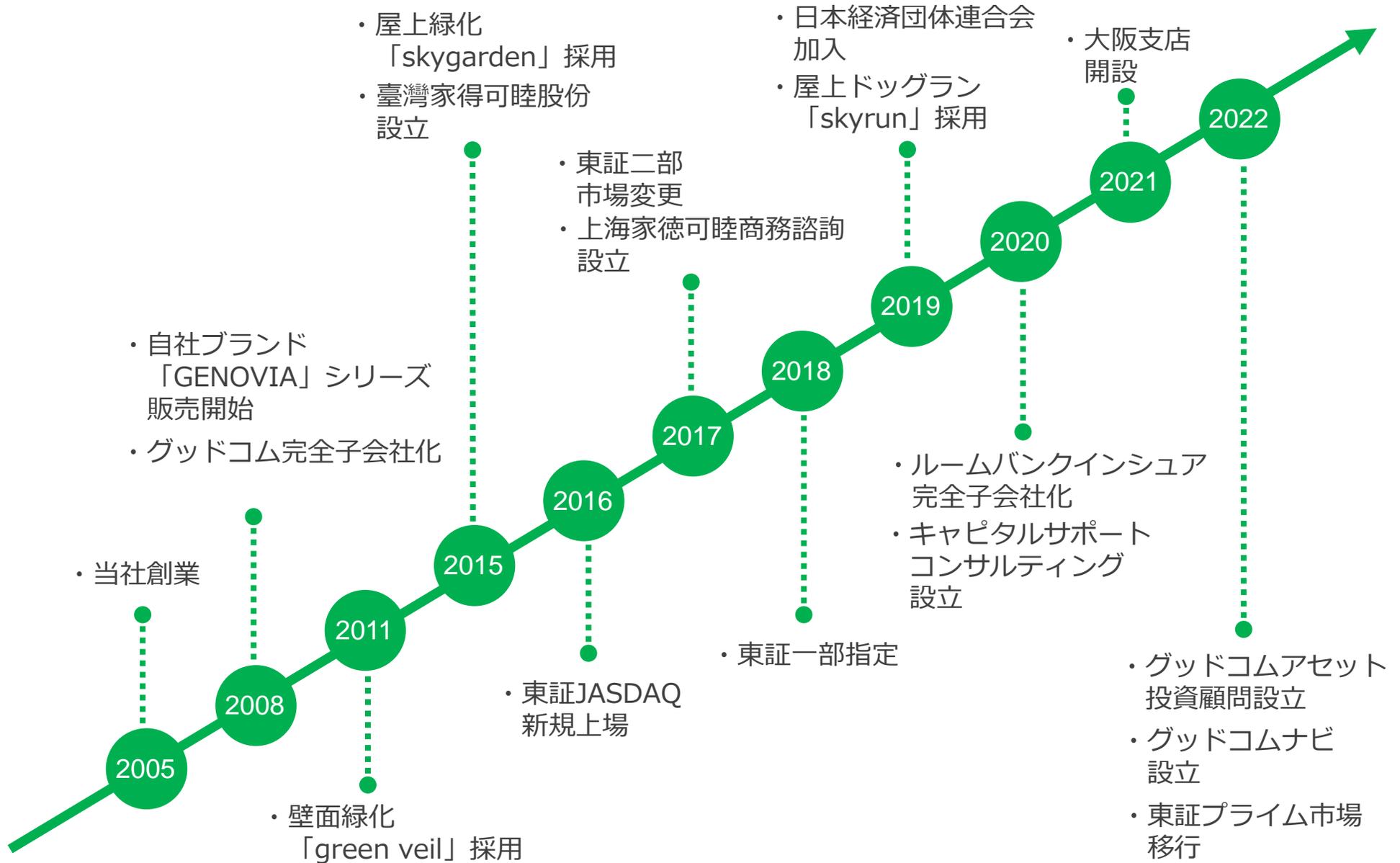
サステナビリティ委員会に報告・上程する機関として、各部門長及び子会社代表者が参加するサステナ実務委員会を設置

実務者の課題・問題点等の意見を吸い上げることで、実効性のあるサステナビリティを推進

Appendix

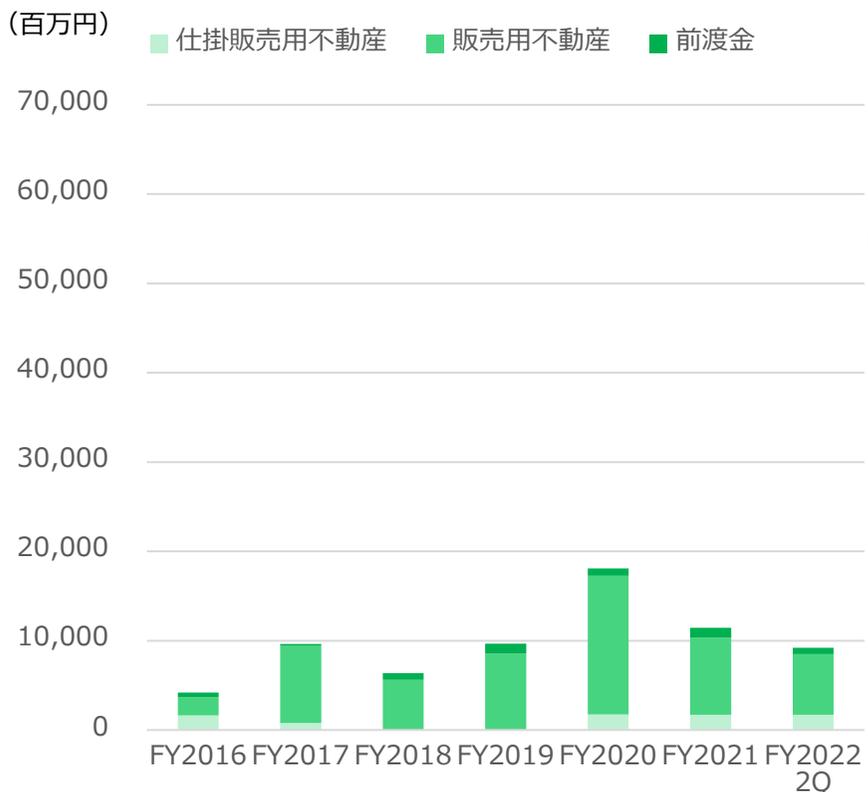
社名	株式会社グッドコムアセット
創業	2005年11月28日
資本金	15億95百万円（2022年4月30日現在）
資本準備金	15億3百万円（2022年4月30日現在）
代表者	代表取締役社長 長嶋 義和
本社	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
事業内容	自社ブランド「GENOVIA」シリーズの新築マンションの企画、開発、販売及び管理
グループ会社	<ul style="list-style-type: none"> (株)グッドコム（不動産管理） (株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証） (株)キャピタルサポートコンサルティング（新規上場・IRコンサル） 臺灣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） (株)グッドコムアセット投資顧問（資産運用） (株)グッドコムナビ（仲介店舗）
市場	東京証券取引所 プライム市場【証券コード：3475】
株主数	12,482名（2022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



増加した手元資金で仕入を強化

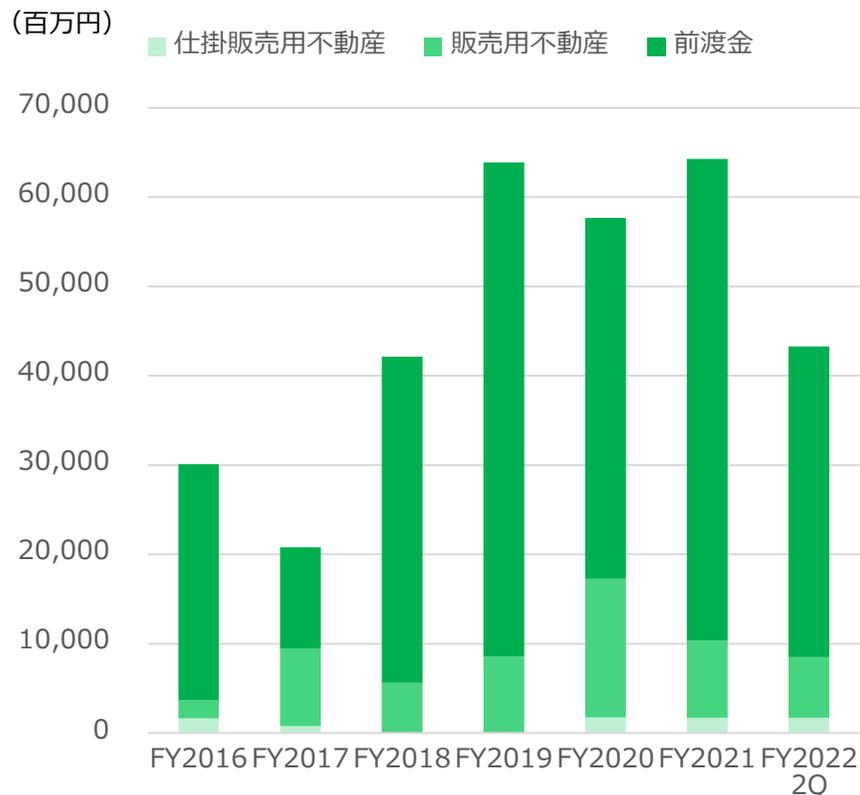
仕入指標推移



手付金2%仮定
前渡金50倍



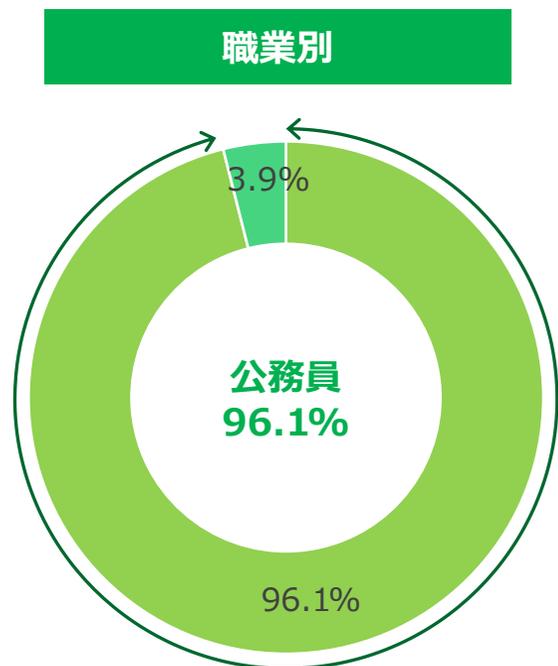
試算



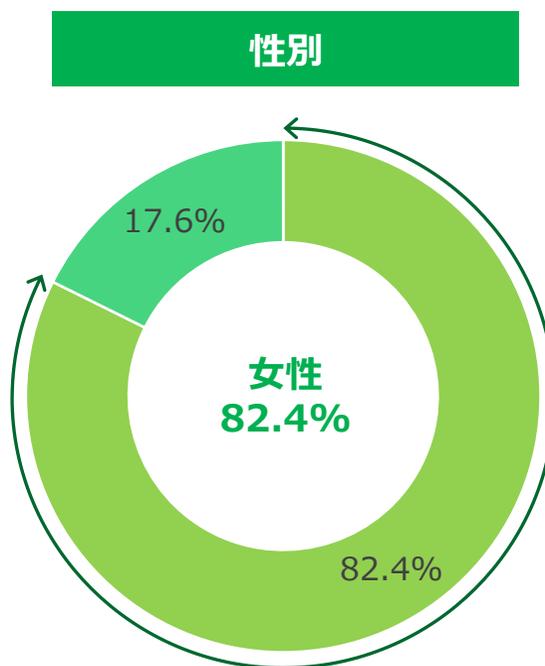
仕入契約時に総額の平均2～3%を手付金として支払うため、（仕掛）販売用不動産ではなく、竣工前は前渡金に計上

手付金2%と仮定すると、前渡金の50倍の仕入を確保できている試算

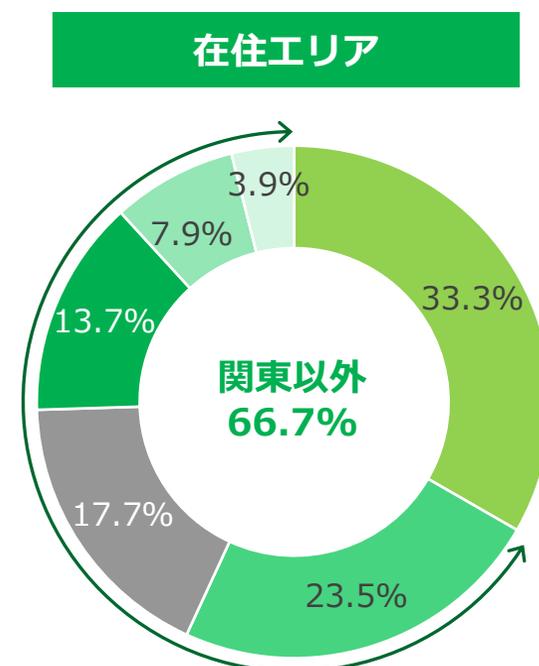
九州・沖縄・北海道・東北など、遠方へエリア拡大し、業績改善



- 公務員
- その他



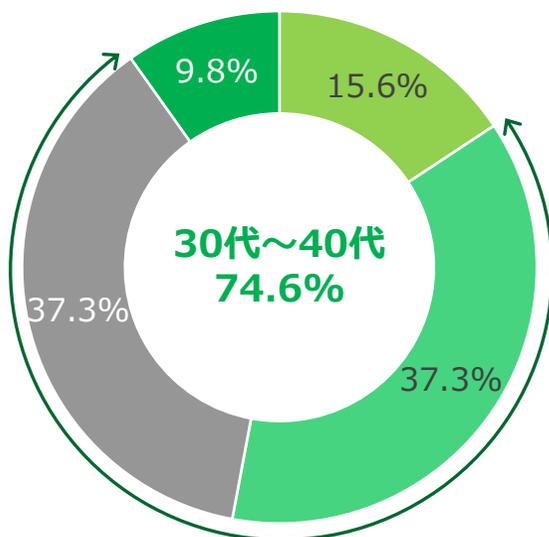
- 女性
- 男性



- 関東
- 北海道・東北
- 九州・沖縄
- 近畿
- 中部
- 中国・四国

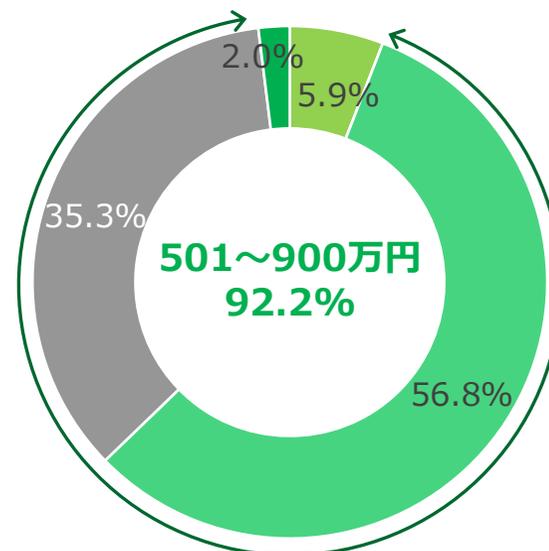
30代～40代の安定所得者が主要顧客

年齢別



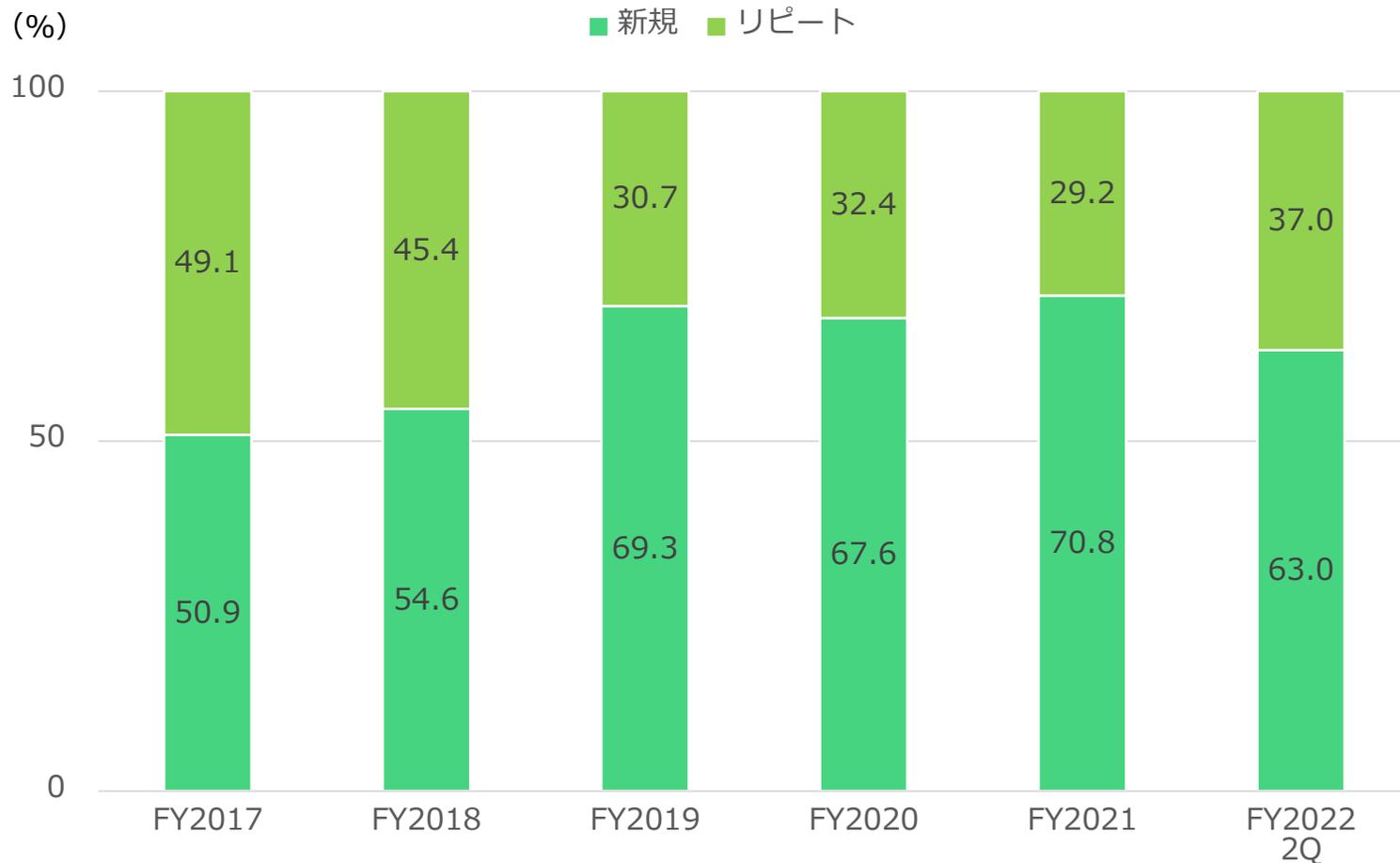
- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別

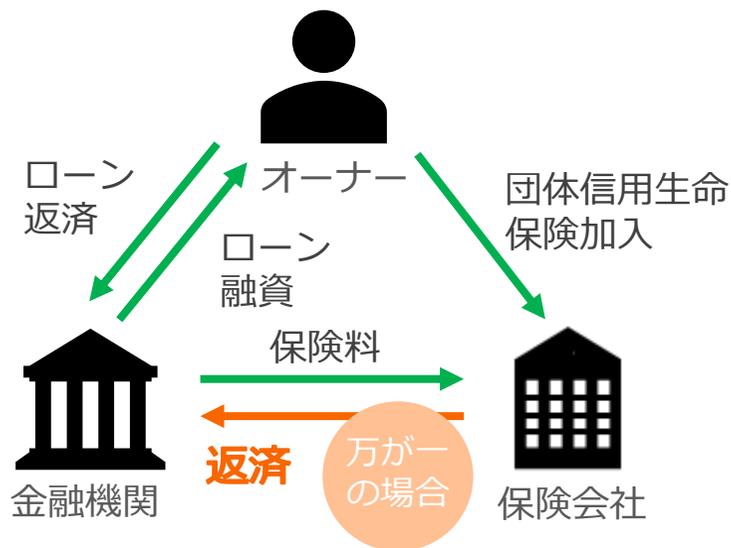


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円以上

新規購入者増とともに、リピート購入を促進



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】

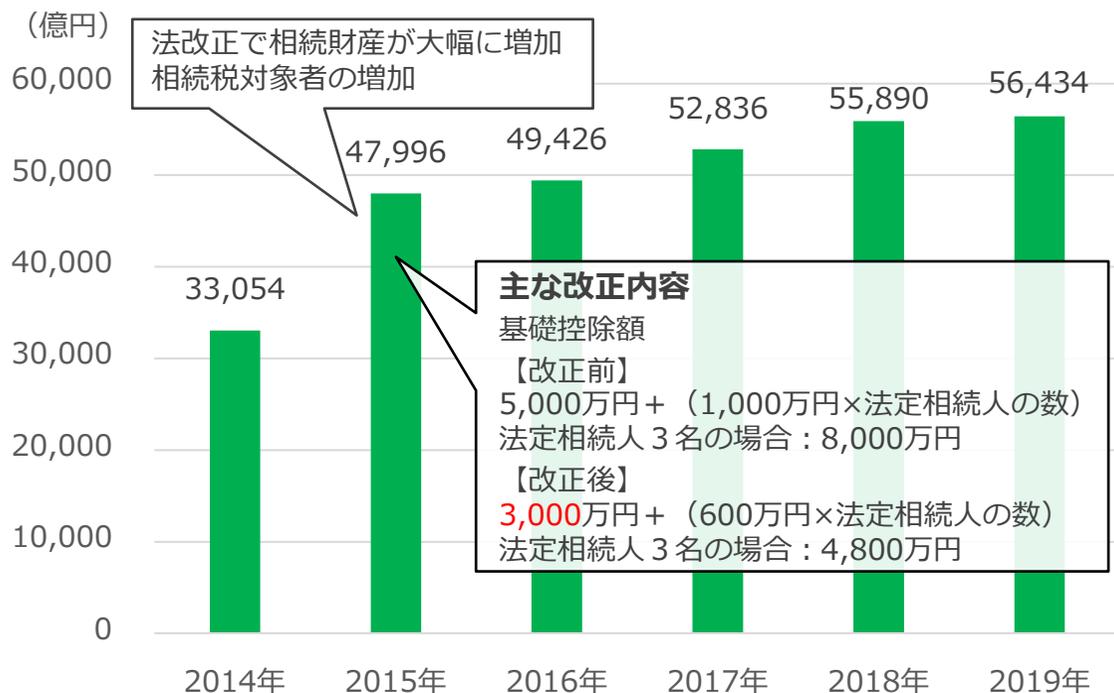
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

【例3】

がん（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

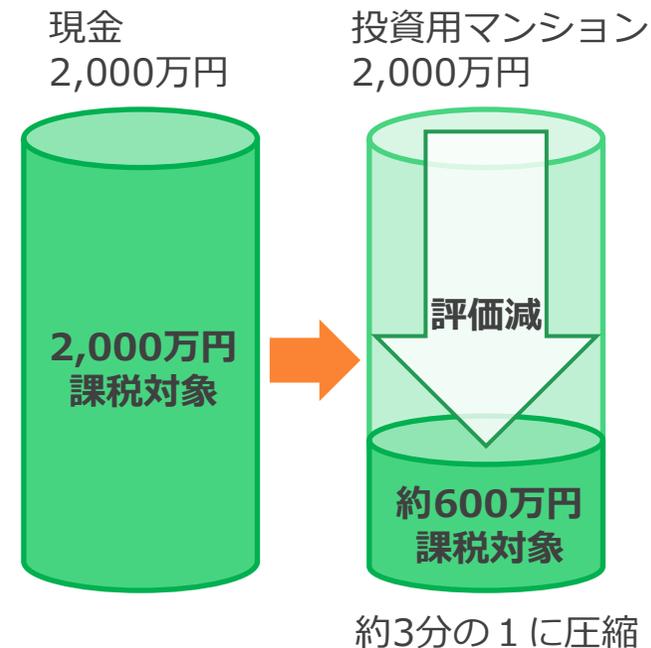
相続税評価額の圧縮を目的として購入

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

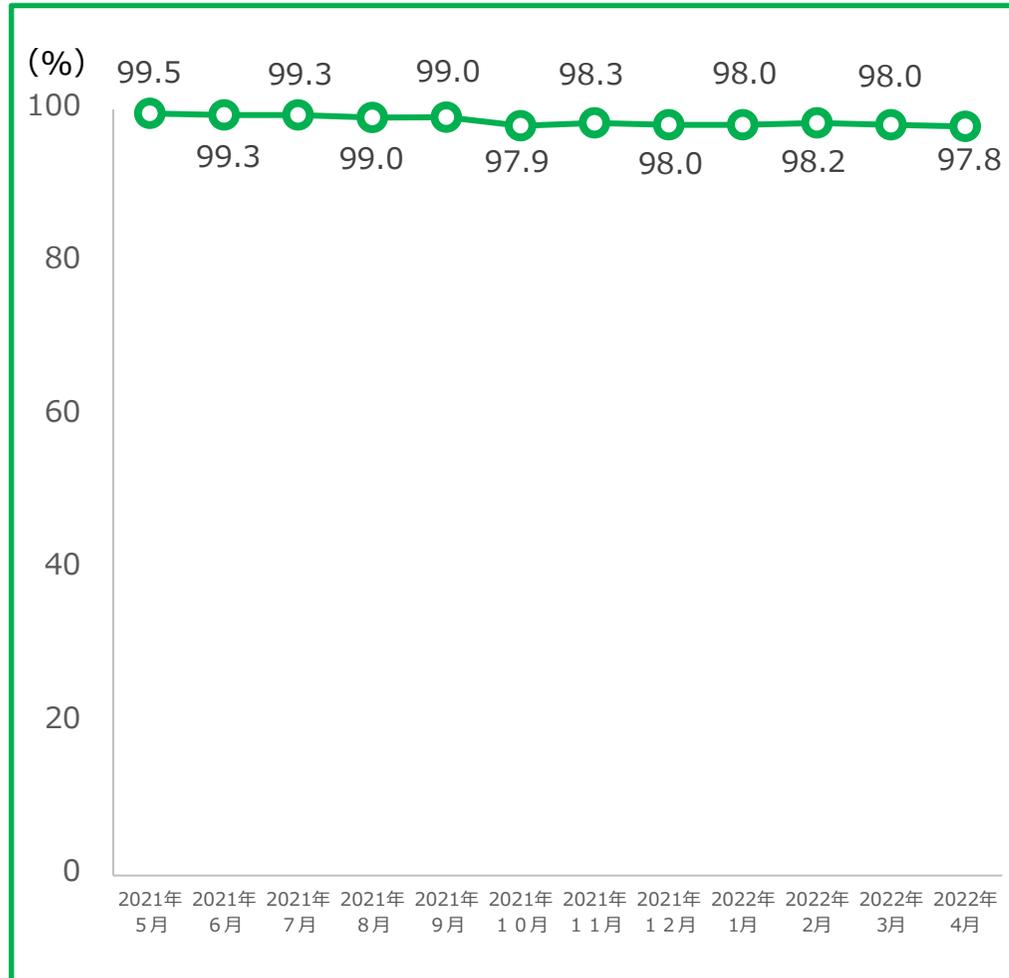
〈相続税評価額の例〉



※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7～8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。

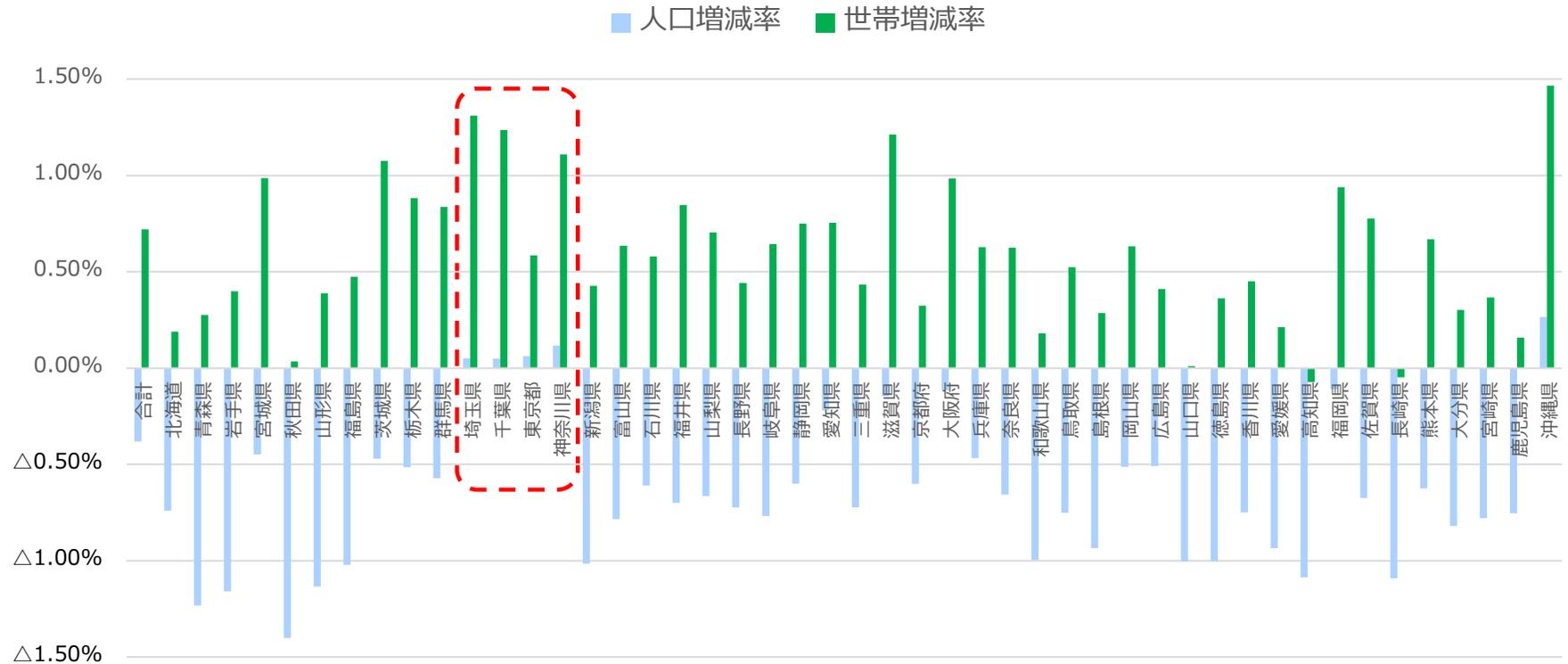
コロナ禍においても高入居率を継続



※末日時点の実績

- 賃貸需要の高い立地にマンションを供給しているため、高入居率を継続
- グループ会社の家賃債務保証事業の電子取引で審査時間が大幅に短縮
↓
申込件数、契約の増加
- 中部・近畿地方の不動産賃貸会社との取引増加

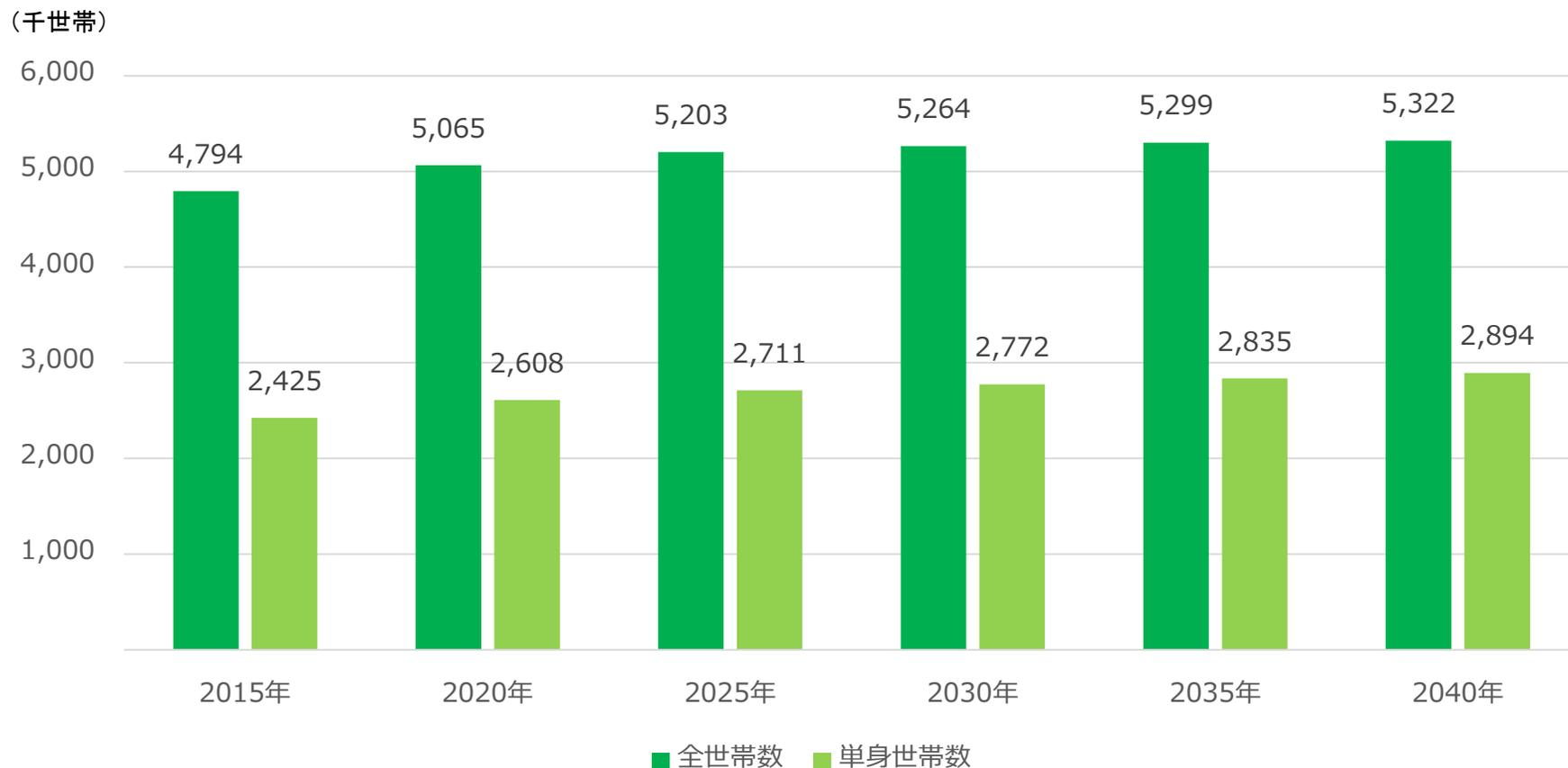
2020年から2021年の人口及び世帯数の推移



(出所) 総務省自治行政局住民制度課より当社作成

首都圏以外は人口が減少しているものの、世帯数は全国的に増加
 単身者世帯の増加が考えられ、賃貸マンションの需要は引き続き堅調

東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(出所) 東京都総務局統計部より当社作成

全国の家帯数は減少するものの、東京23区の家帯数は、2015年の234万世帯から20年後の2035年には、約247万世帯と13万世帯が増加すると予想され、ワンルームマンションの需要は伸びると見込まれる

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

