

Good Com Asset Co., Ltd.



2018年9月13日

FY 2018 3Q FINANCIAL RESULTS

2018年10月期 第3四半期 決算補足説明資料

株式会社グッドコムアセット (東証一部:3475)



I. 2018年10月期 第3四半期決算概況	P. 3
II. 事業の特徴	P. 8
III. 今期の見通し	P. 16
Appendix	P. 27

※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 .2018年10月期 第3 四半期決算概況



第3四半期で、前年通期実績をオーバー

2018年10月期 第3四半期決算

- 売上高**139.9**億円、営業利益**14.3**億円、経常利益**13.4**億円、四半期純利益**9.2**億円
(前年通期：売上高98.3億円、営業利益9.0億円、経常利益8.2億円、当期純利益6.2億円)
- 国内業者販売、国内自社販売が好調に推移し、**535**戸を販売
(前年通期：324戸)
- 仕入は、**11**物件（計**599**戸）の物件取得を実現
(前年通期：8物件 計499戸)
- 公募増資による新株式発行により、自己資本比率が**52.6%**に上昇
(前期末：25.7%)

前年同期比で、売上高**88.5%増**、営業利益**108.3%増**

単位：百万円	2017年10月期 第3四半期	2018年10月期 第3四半期	増減額	増減率
売上高	7,423	13,995	6,572	88.5%増
(国内自社販売)	3,988	4,830	842	21.1%増
(国内業者販売)	3,024	8,684	5,659	187.1%増
(不動産管理)	414	491	77	18.8%増
(海外販売)	—	—	—	—
売上原価	5,801	11,462	5,661	97.6%増
販売費及び一般管理費	934	1,100	166	17.8%増
営業利益	687	1,432	744	108.3%増
(国内自社販売)	452	460	8	1.8%増
(国内業者販売)	117	737	619	525.6%増
(不動産管理)	166	269	103	62.1%増
(海外販売)	▲63	▲40	22	—
経常利益	645	1,345	700	108.6%増
当期純利益	448	923	474	105.8%増

売上高の増加要因

国内自社販売、特に国内業者販売が好調



国内自社販売：前年同期118戸⇒156戸販売

国内業者販売：前年同期116戸⇒379戸販売

合計：前年同期234戸⇒535戸販売

営業利益率の上昇要因

国内業者販売の利益率改善、固定費のウエイト減少

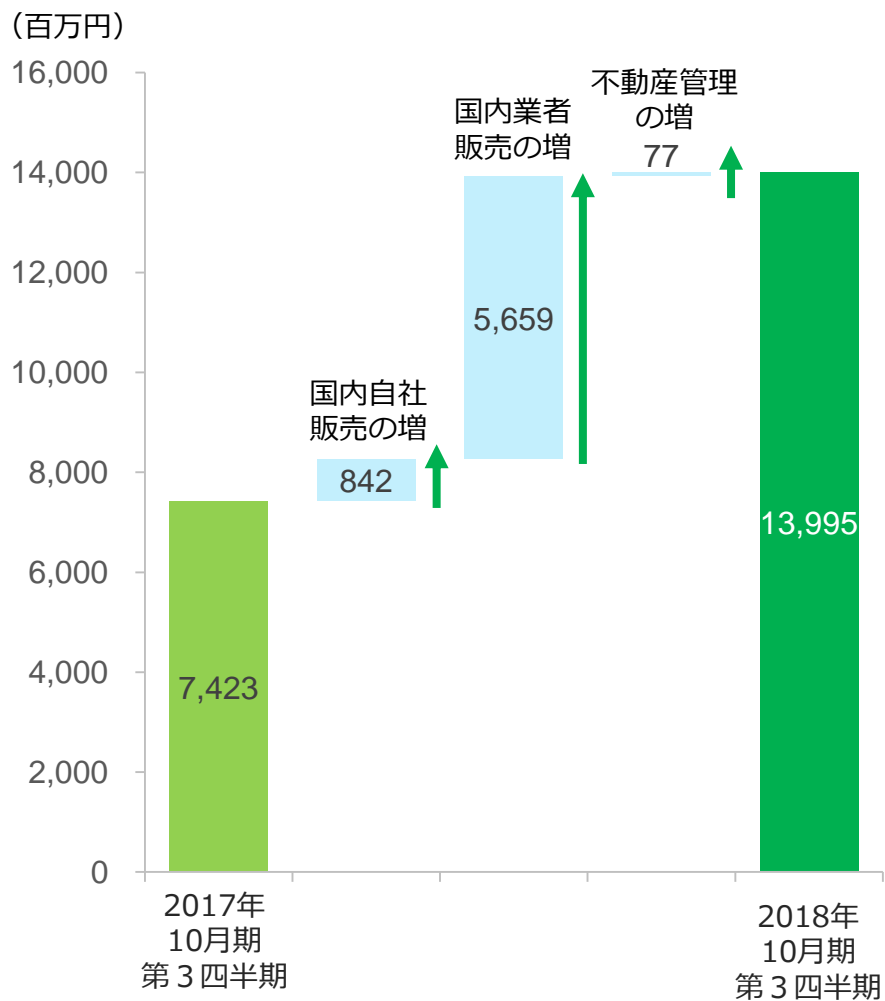


営業利益率：前年同期9.3% ⇒10.2%

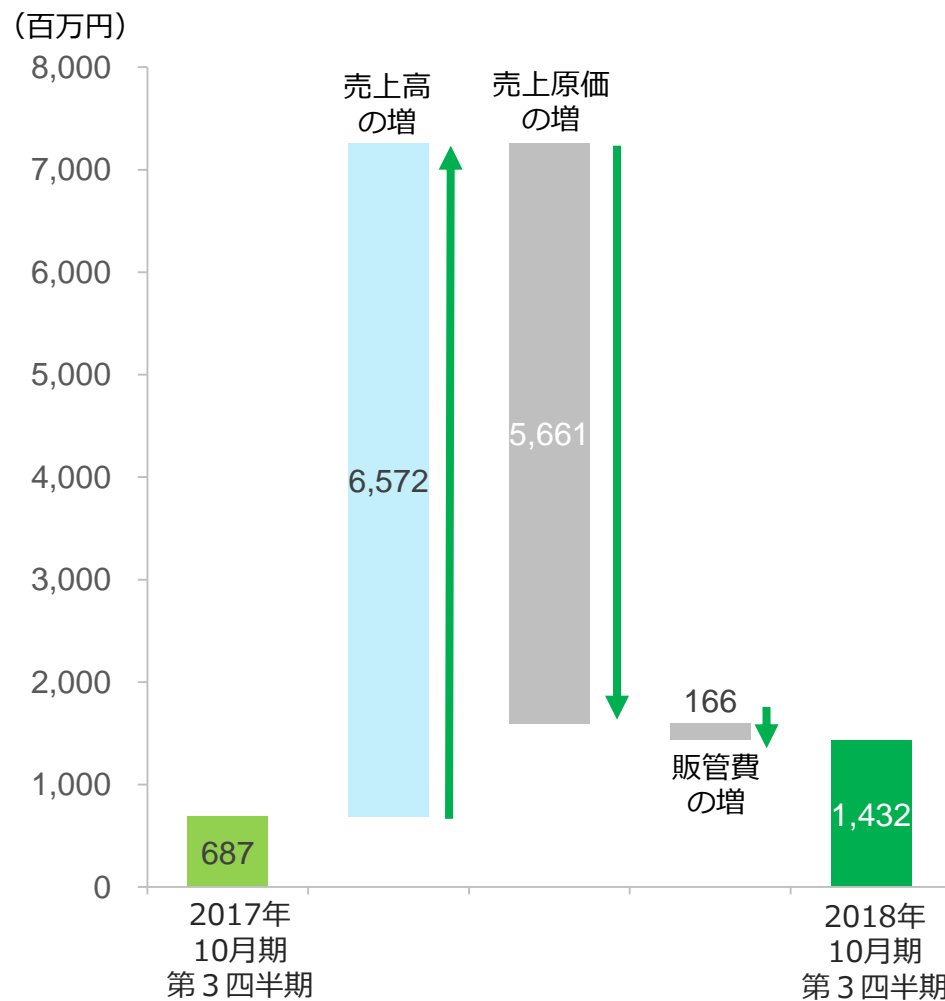
※セグメント間取引により合計が合わない場合があります

国内業者販売、国内自社販売の増加が增收増益の主要因

売上高 要因分析



営業利益 要因分析



※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

単位：百万円	2017年10月期末	2018年10月期 第3四半期	増減
流動資産	12,539	11,729	▲809
現預金	2,539	5,627	3,088
棚卸資産	9,421	5,525	▲3,896
固定資産	74	72	▲1
資産合計	12,613	11,802	▲811
負債	9,372	5,596	▲3,775
有利子負債	8,867	4,680	▲4,187
純資産	3,241	6,206	2,964
負債・純資産合計	12,613	11,802	▲811
自己資本比率	25.7%	52.6%	26.9pt
有利子負債依存度	70.3%	39.7%	▲30.7pt

現預金の増加要因
 公募増資、販売増により増加

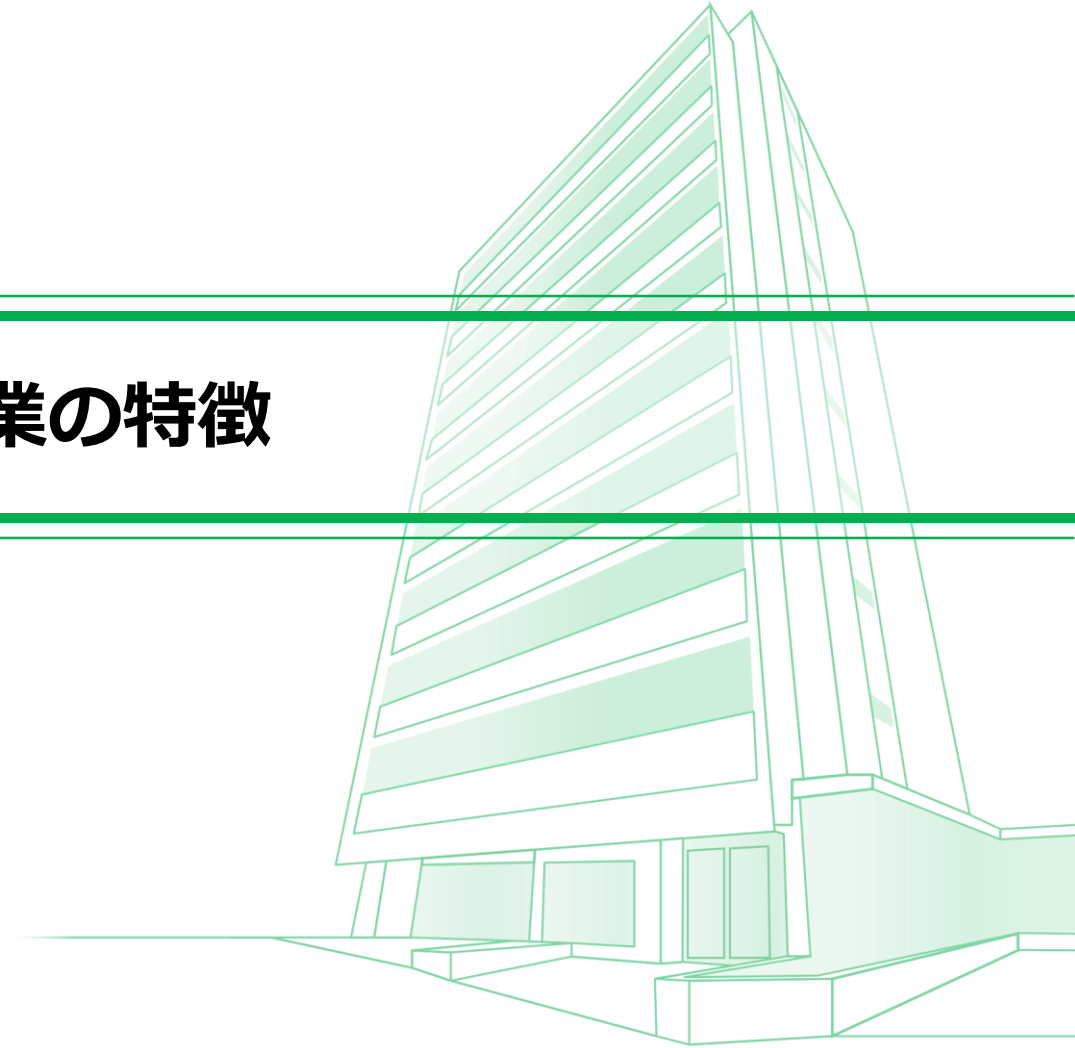
棚卸資産の減少要因
 販売戸数の増加に伴い在庫が減少

有利子負債の減少要因
 販売戸数の増加により借入の返済が進む

純資産の増加要因
 公募増資による資本金・資本準備金の増加、
 利益の積み上げ

自己資本比率の増加要因
有利子負債依存度の減少要因
 公募増資及び利益の積み上げ、
 借入の返済による

Ⅱ.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

統一感

GENOVIA田端Ⅱ
green veil



GENOVIA駒込駅Ⅱ
green veil



GENOVIA新宿早稲田
green veil



- 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：63.6%、販売先リピート率：46.8%

壁面・屋上緑化

GENOVIA新宿早稲田
green veil



GENOVIA駒込駅
green veil



- 1階部分に、植栽した壁面緑化デザイン「green veil」を採用
- 屋上緑化デザイン「skygarden」を採用するケースも
- 投資用マンションの資産価値向上策に寄与

間取り・広さ・価格帯・エリア

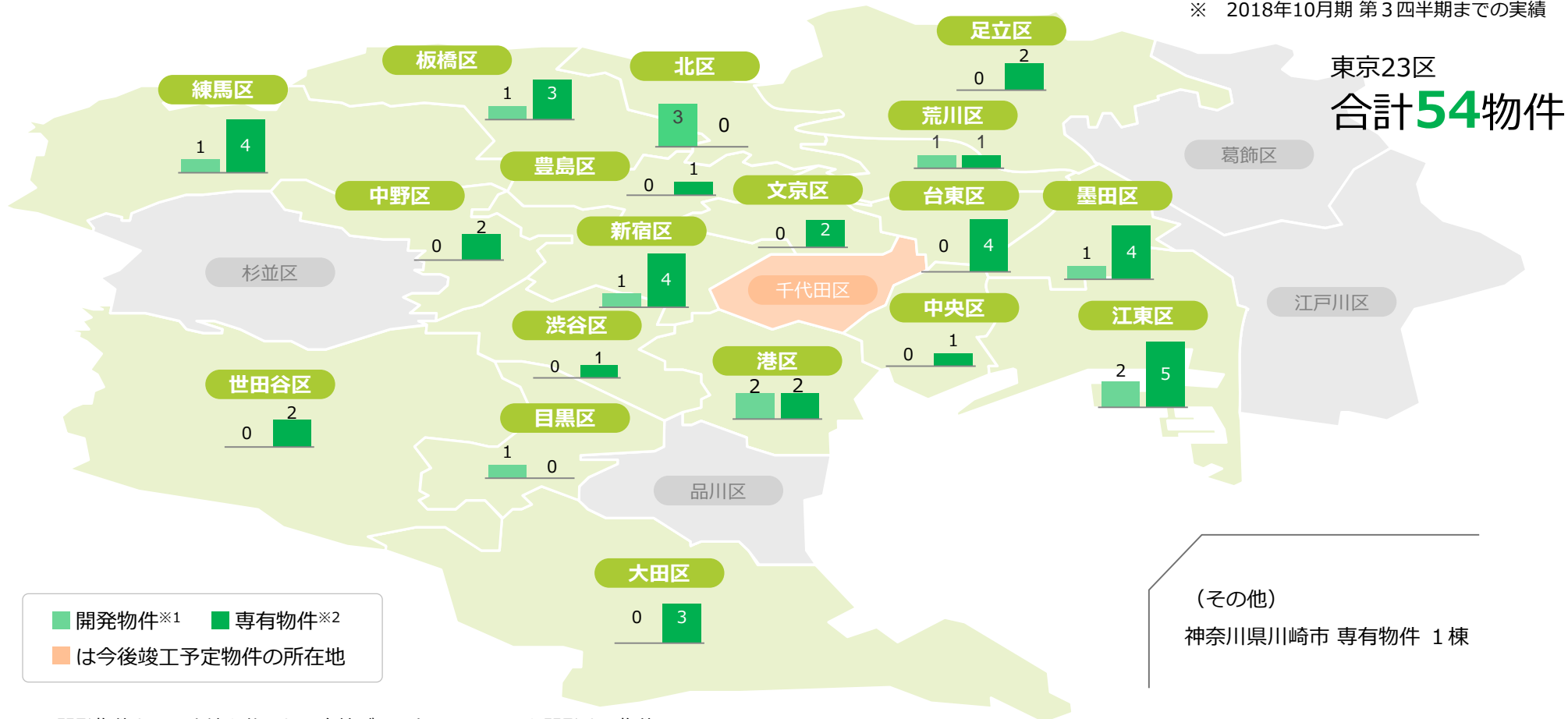
- 豊富な物件ラインナップ⇒ 間取り：1K、1LDK、2LDK。賃貸面積：20㎡～60㎡。価格帯：2,000万円台～5,000万円台。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）

※2018年10月期 第3四半期の実績

東京23区中心としたエリア戦略は、今後も堅持

GENOVIAシリーズの開発エリア／開発物件・専有物件のエリア別開発実績

※ 2018年10月期 第3四半期までの実績

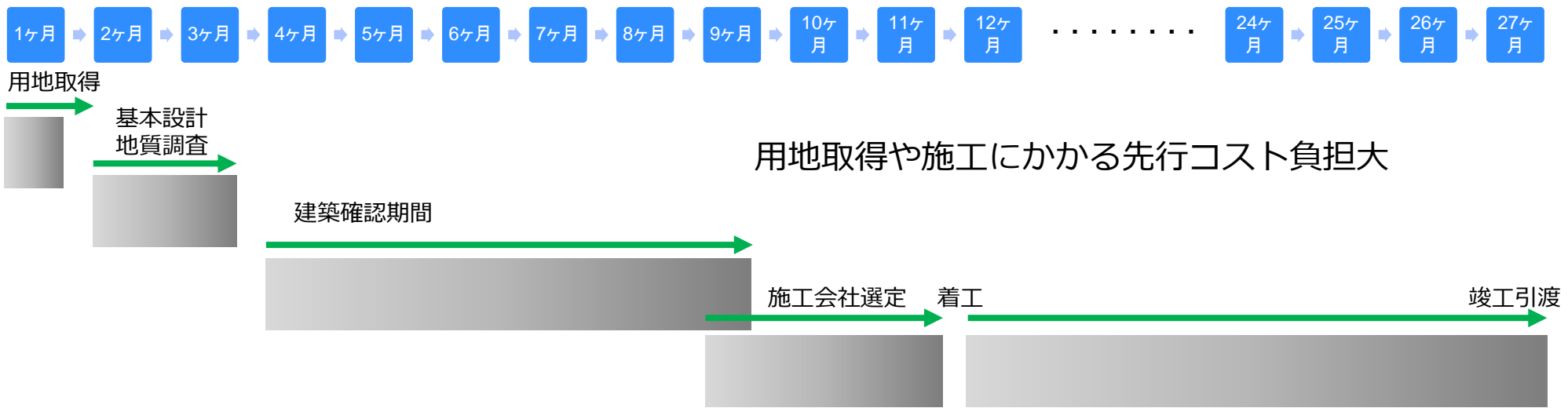


※1 開発物件とは、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件

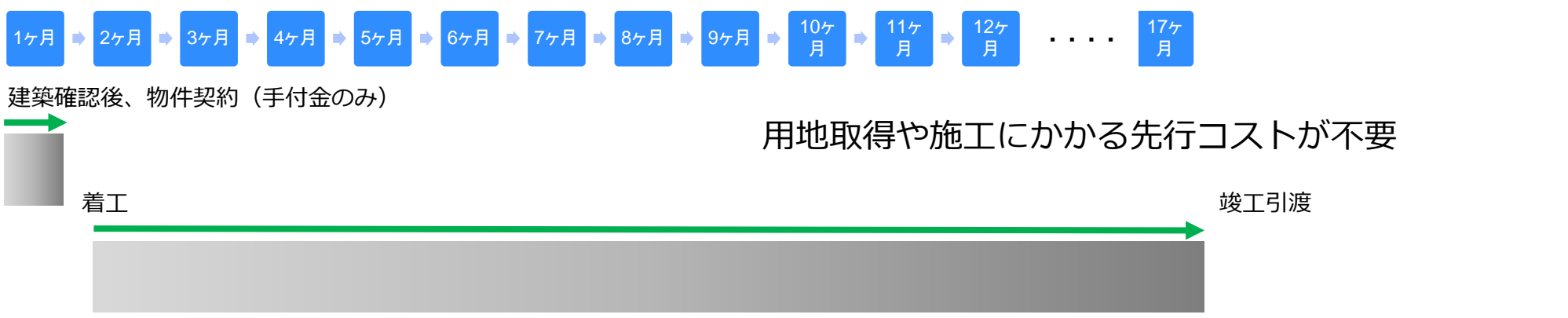
※2 専有物件とは、土地の段階から手付金を支払い、自社ブランド仕様で建設し、マンション事業主から1棟を買い取る物件

専有物件としての仕入により、人件費等の先行コスト**削減**、資金効率**向上**

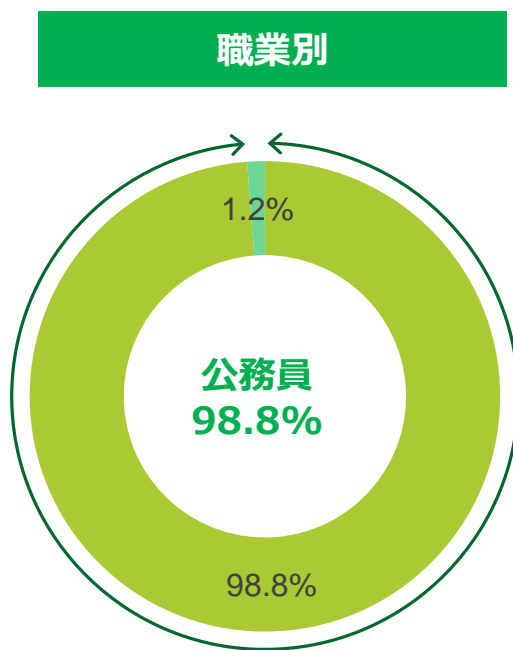
開発物件の工程例



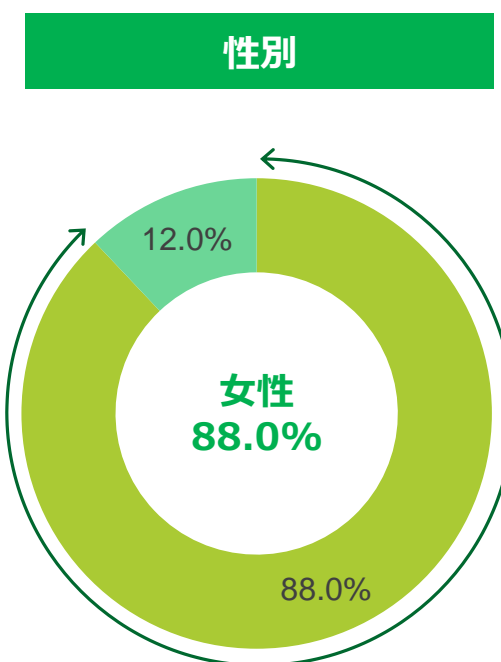
専有物件の工程例



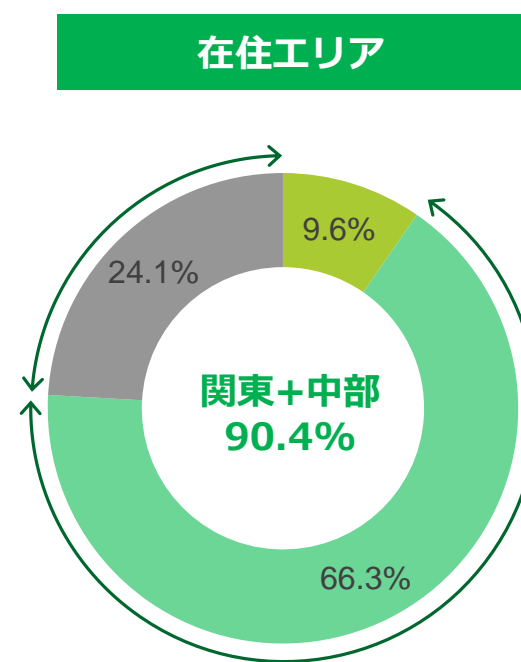
関東・中部地方の女性公務員が80%以上



- 公務員
- その他



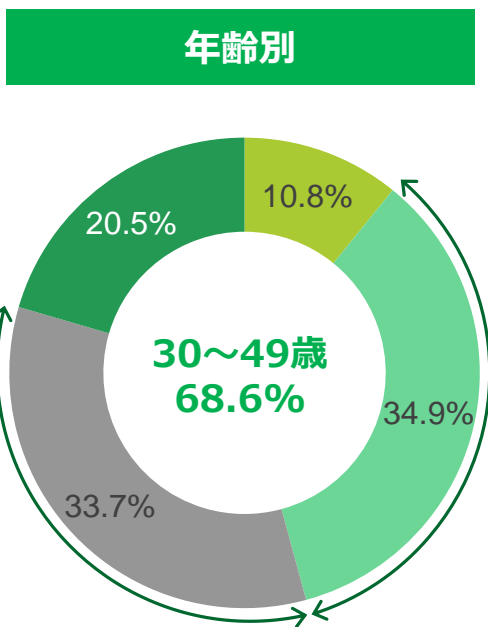
- 女性
- 男性



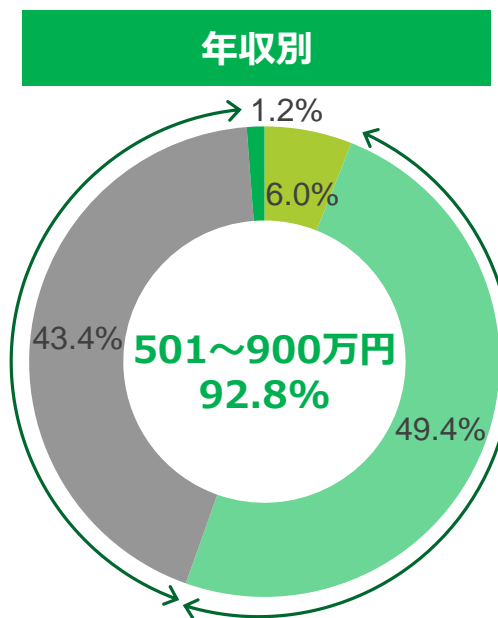
- 北海道・東北
- 関東
- 中部

※ 2018年10月期 第3四半期の国内自社販売の実績

30～49歳が約70%



- 29歳以下
- 30歳～39歳
- 40歳～49歳
- 50歳以上



- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円

※ 2018年10月期 第3四半期の国内自社販売の実績

生命保険の代替としてご購入

- ・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制度**
- ・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】

被保険者が死亡した場合

被保険者が傷害または疾病により、所定の**高度障害状態**に該当した場合

【例 2】

被保険者が死亡した場合

被保険者が**脳卒中等の 8 疾病**で就業不能となり、1年以上経過した場合

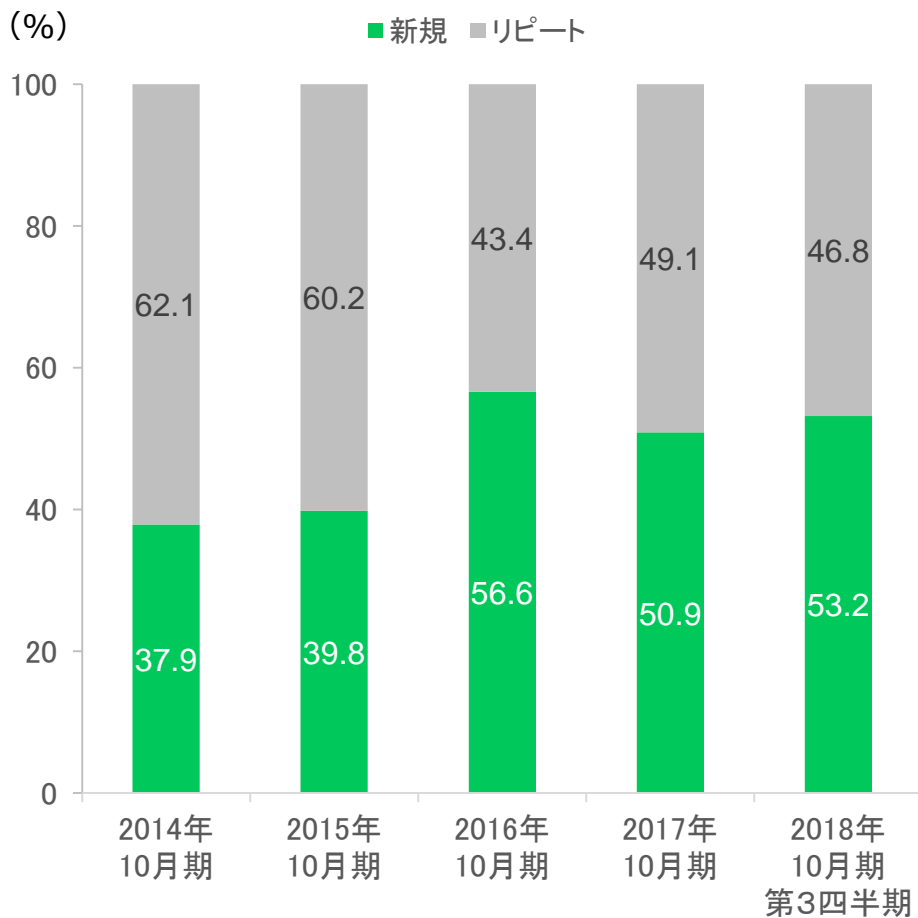
【例 3】

被保険者が死亡した場合

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

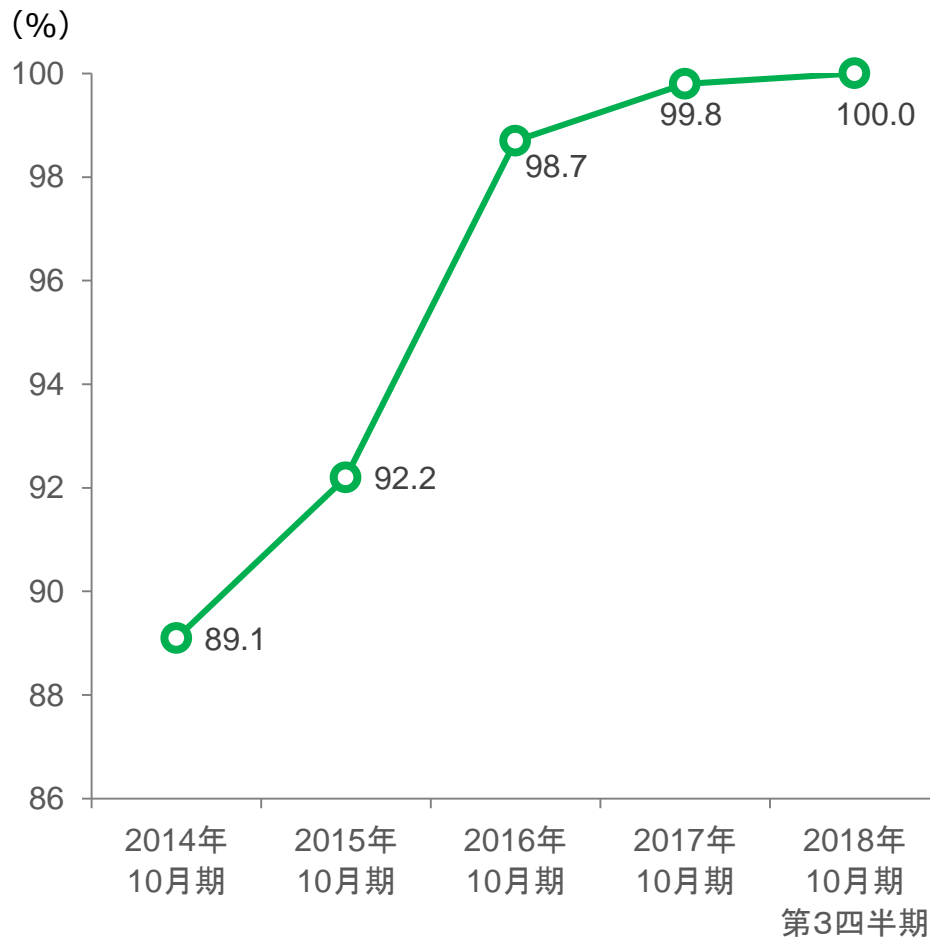
新規購入率は53.2%まで上昇し、入居率も高水準を維持

増加する新規購入率



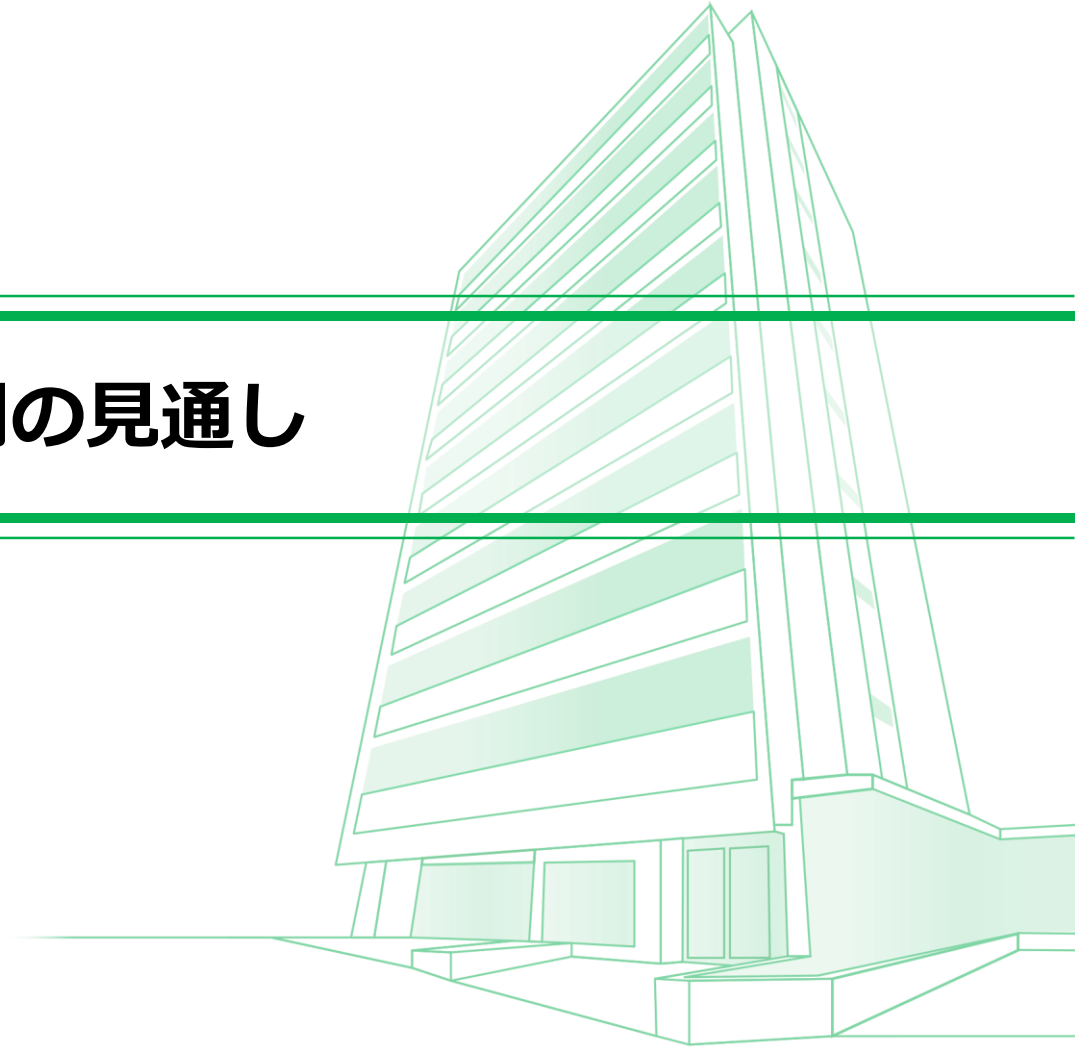
※ 国内自社販売の実績

入居率の状況



※ 末日時点の実績

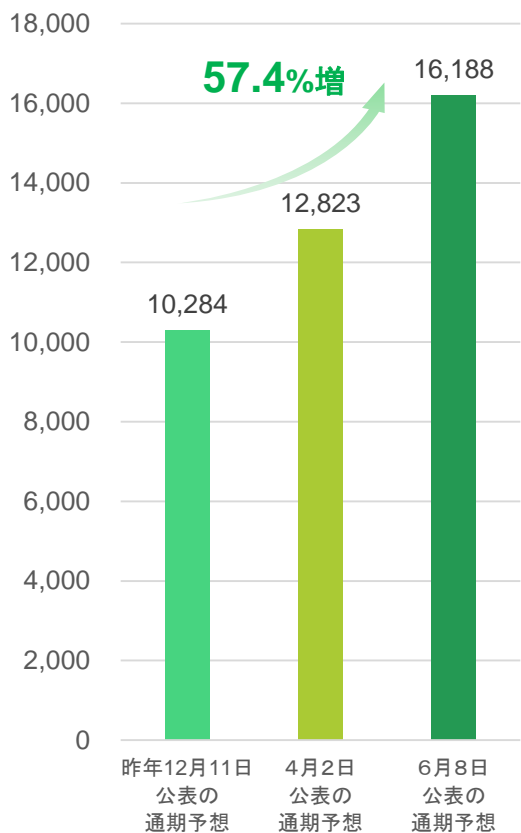
Ⅲ. 今期の見通し



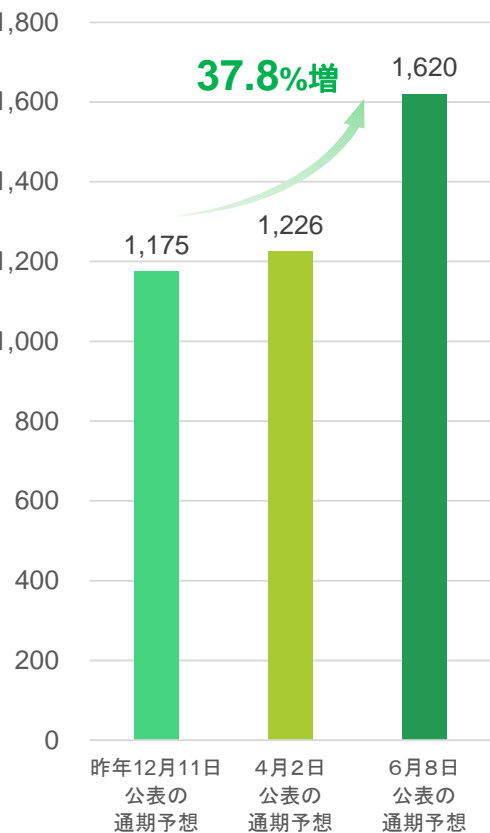
当初予想に対し、通期は売上高**57.4%**増、営業利益**37.8%**増の上方修正

単位：百万円

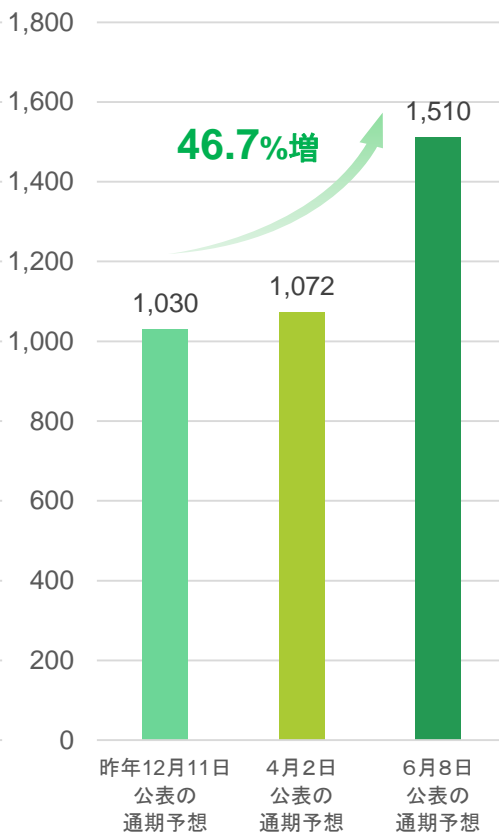
売上高



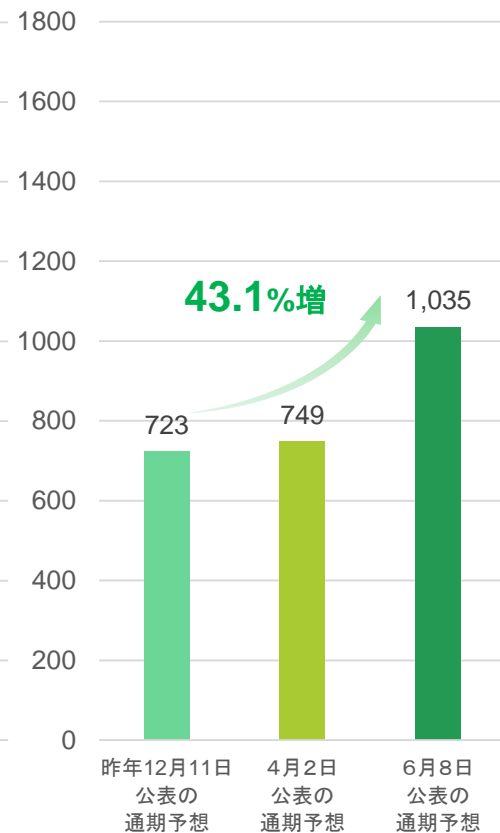
営業利益



経常利益



当期純利益



販売戸数の増加に伴い、通期予想を上方修正

国内業者販売及び国内自社販売の販売が好調に推移し、**売上、利益**ともに予想を**修正**

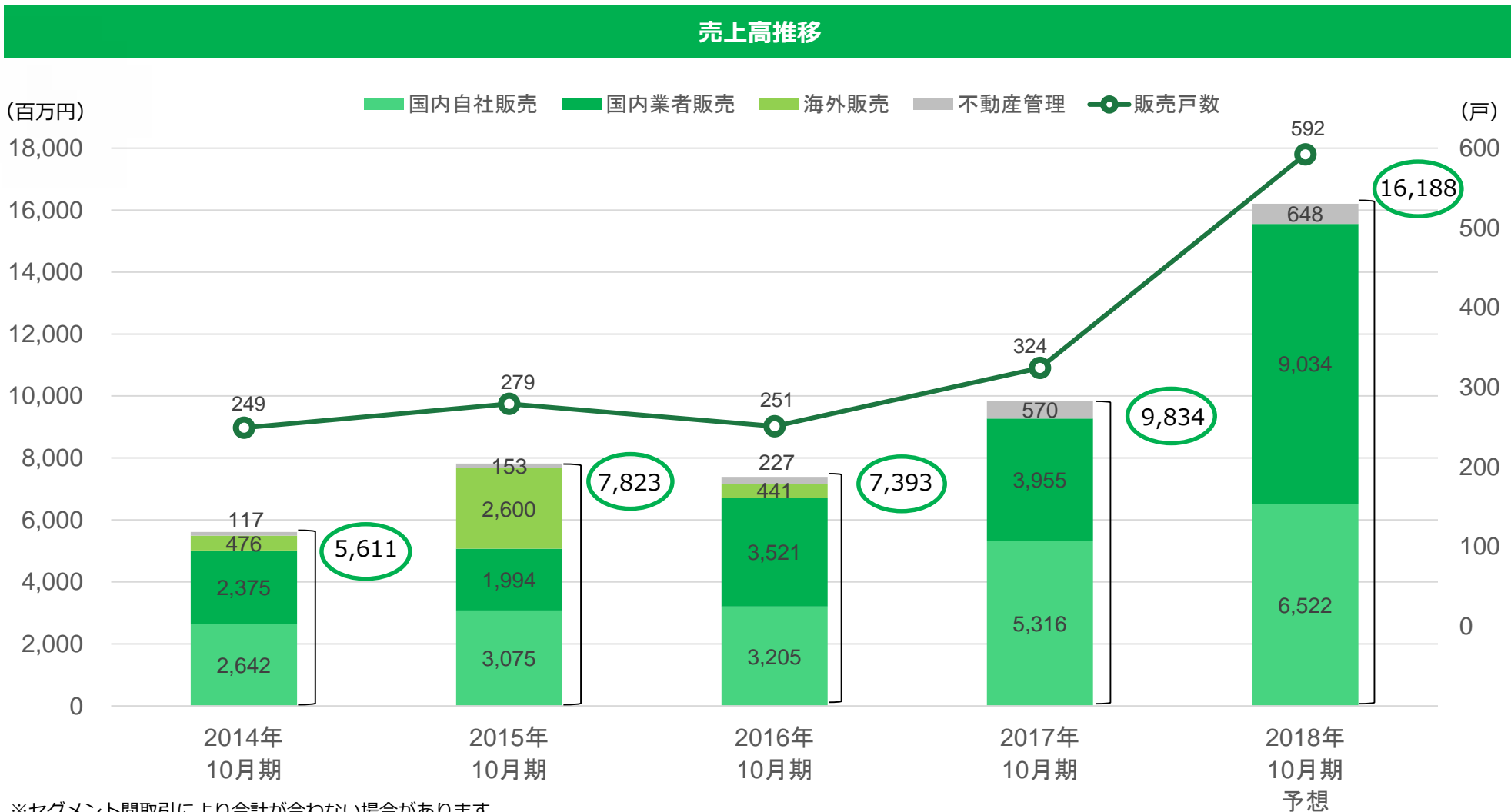
単位：百万円		12月11日 (当初) 業績予想	4月2日公表 業績予想	12月11日 (当初) 予想と の増減率	6月8日公表 業績予想	12月11日 (当初) 予想と の増減額	12月11日 (当初) 予想と の増減率
通 期	売上高	10,284	12,823	24.7%増	16,188	5,904	57.4%増
	営業利益	1,175	1,226	4.3%増	1,620	444	37.8%増
	経常利益	1,030	1,072	4.1%増	1,510	480	46.7%増
	当期純利益	723	749	3.6%増	1,035	311	43.1%増

二度の業績予想修正により、売上・利益とも過去最高へ

単位：百万円	2017年10月期 実績	2018年10月期				
		第3四半期（累計）		通期		
		実績	進捗率	予想	構成比	前期比
売上高（百万円）	9,834	13,995	86.5%	16,188	—	64.6%増
営業利益（百万円）	907	1,432	88.4%	1,620	10.0%	78.5%増
経常利益（百万円）	820	1,345	89.1%	1,510	9.3%	84.1%増
当期純利益（百万円）	620	923	89.2%	1,035	6.4%	66.9%増
1株当たり当期純利益	106.11 円	142.01 円	—	154.60円	—	—
販売戸数 合計	324戸	535戸	※進捗率は、通期予想に対する当第3四半期(累計)の割合です。			
国内自社販売	160戸	156戸				
国内業者販売	164戸	379戸				

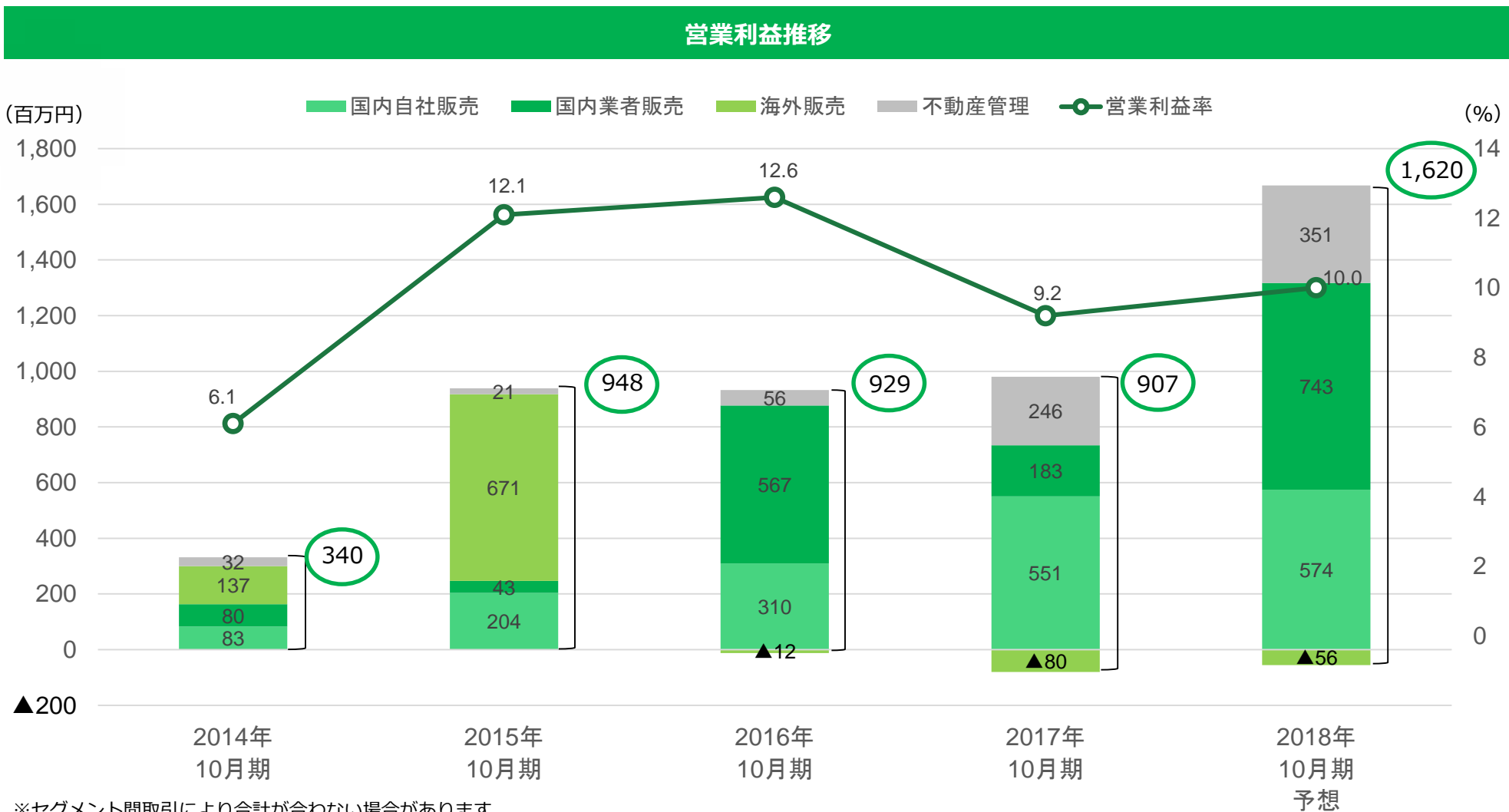
※進捗率は、通期予想に対する当第3四半期(累計)の割合です。

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

過去最高の営業利益で営業利益率の上昇を予想



来期以降の仕入も順調に進捗

2017年10月期 販売実績

物件名	住所	総戸数
浅草橋 green veil	台東区	45戸
東日本橋駅前 green veil	中央区	80戸
両国Ⅱ green veil *	墨田区	27戸
東日暮里 green veil *	荒川区	29戸
浅草Ⅱ skygarden	台東区	63戸
浅草Ⅲ green veil	台東区	83戸
麻布十番 green veil	港区	41戸
東大前 green veil	文京区	39戸
目黒南 green veil *	目黒区	39戸
大島駅 skygarden	江東区	40戸
川崎駅 green veil	川崎市	94戸
板橋west green veil	板橋区	131戸
亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸
世田谷砦 green veil	世田谷区	48戸
田端Ⅱ green veil *	北区	48戸
合計		324戸

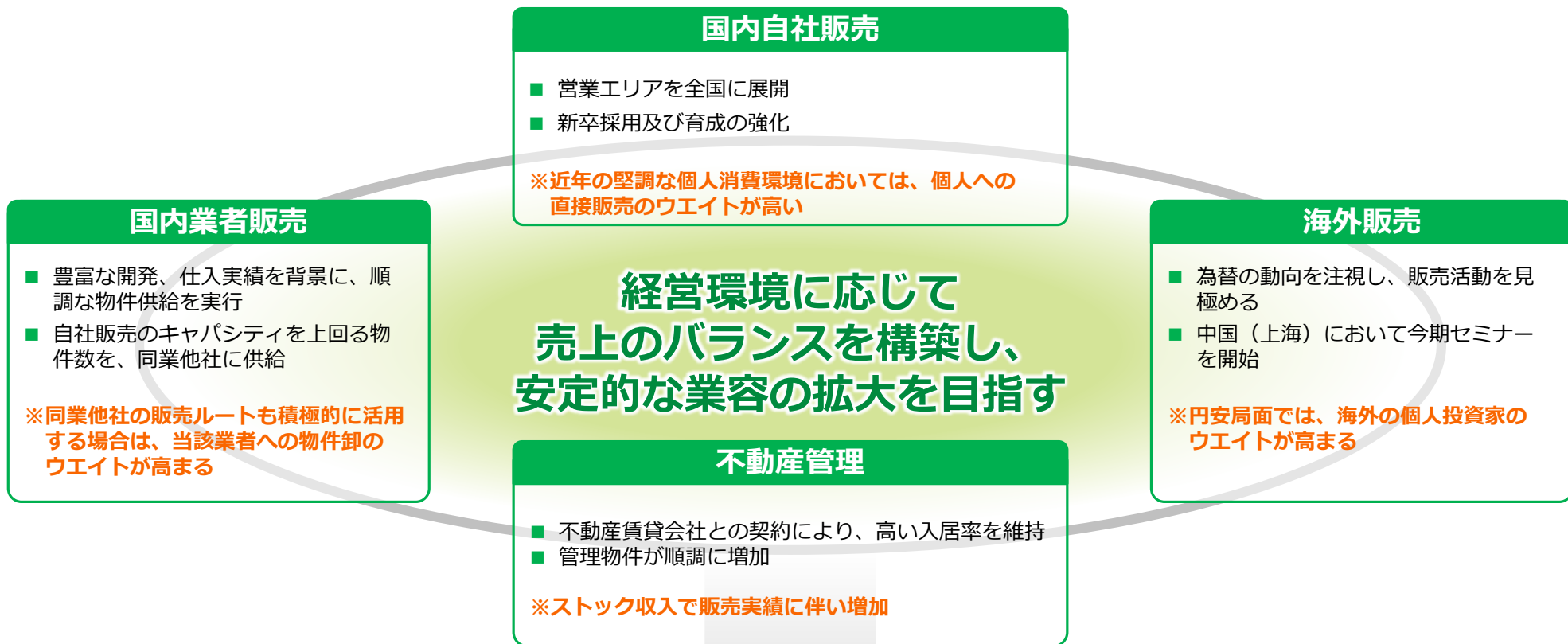
* は開発物件を指します。

※現在仕入、着工中の物件もあり、
今後予定数は増加する可能性があります。

2018年10月期以降 販売予定(販売済み、販売中も含む)

物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数
新宿green veil *	新宿区	47戸	世田谷桜丘 skygarden	世田谷区	36戸			
東日本橋駅前green veil	中央区	80戸	浅草蔵前 skygarden	台東区	44戸			
高円寺 skygarden	中野区	20戸	(仮称)練馬高野台	練馬区	116戸			
浅草Ⅱ skygarden	台東区	63戸	(仮称)東向島	墨田区	90戸			
浅草Ⅲgreen veil	台東区	83戸	(仮称)東神田	千代田区	69戸			
東大前 green veil	文京区	39戸	(仮称)武蔵関公園	練馬区	75戸			
目黒南 green veil *	目黒区	39戸	(仮称)笹塚	渋谷区	43戸			
川崎駅 green veil	川崎市	94戸	(仮称)糞谷	大田区	94戸			
亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸	(仮称)三ノ輪	台東区	60戸			
板橋west green veil	板橋区	131戸	(仮称)御徒町	台東区	27戸			
世田谷砦 green veil	世田谷区	48戸	(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸			
田端Ⅱ green veil *	北区	48戸	(仮称)浅草Ⅳ	台東区	49戸			
駒込駅 green veil *	北区	48戸	(仮称)下落合	新宿区	34戸			
三軒茶屋 green veil	世田谷区	50戸	(仮称)田端Ⅲ	北区	38戸			
駒込駅Ⅱ green veil	文京区	39戸	(仮称)上野	台東区	29戸			
亀戸水神Ⅱ skygarden	墨田区	42戸	(仮称)両国Ⅲ	墨田区	19戸			
隅田川west skygarden	荒川区	64戸	(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸			
新宿早稲田 green veil	新宿区	65戸	(仮称)新中野	中野区	37戸			
西巢鴨	北区	36戸	(仮称)八広	墨田区	93戸			
墨田文花 skygarden	墨田区	33戸	(仮称)両国Ⅳ	墨田区	26戸			

透明性を確保し、独自のバランス経営



さらなる成長により、時価総額1,000億円を目指す

配 当 金

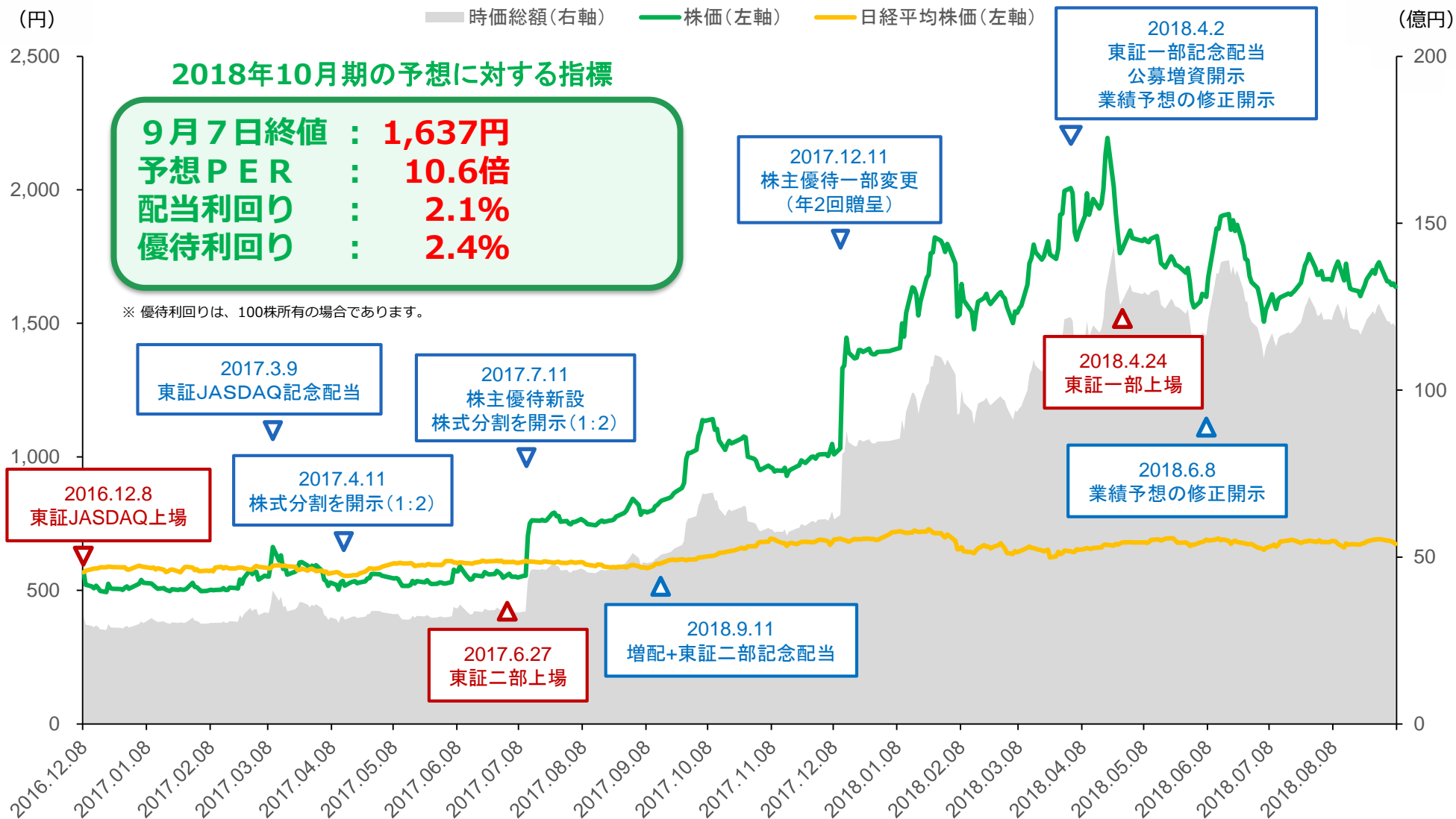
2018年10月期は、1株当たり**35円**の期末配当を予定
(普通配当25円+東証第一部指定**記念配当10円**)

株 主 優 待

当社オリジナルQUOカード2,000円分
年2回(合計4,000円)贈呈
4月末、10月末の各株主様(100株以上)が対象

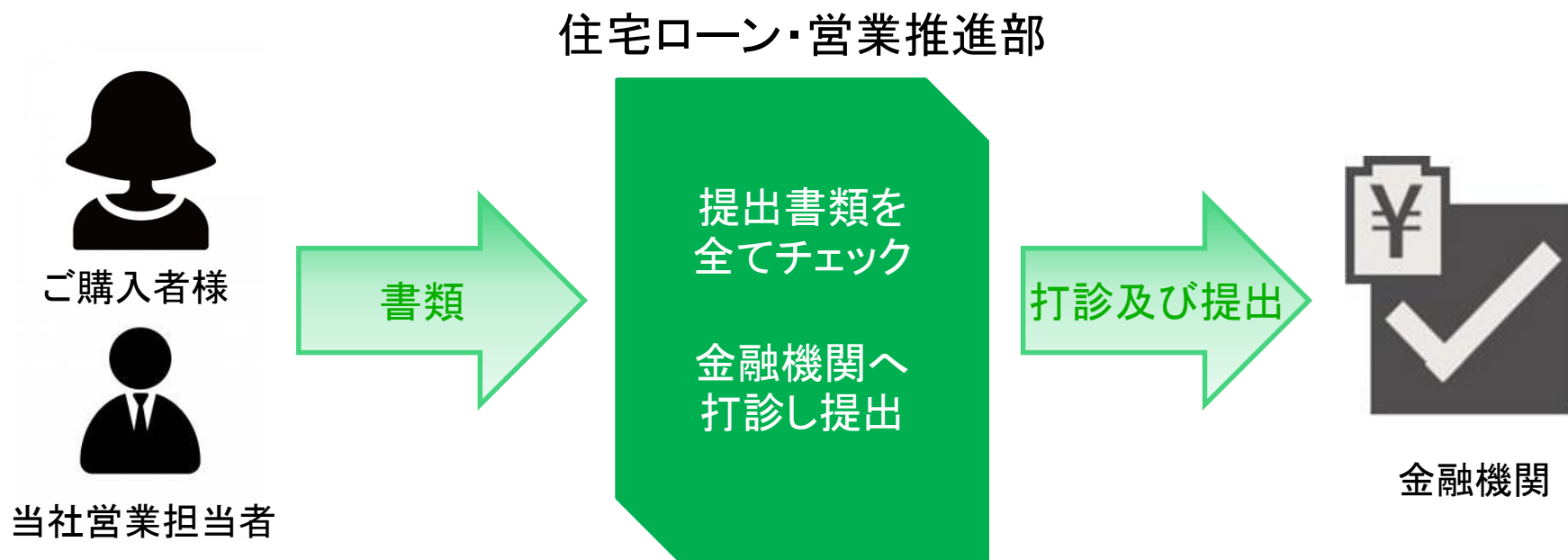


※デザインは予告なく変更される場合があります。



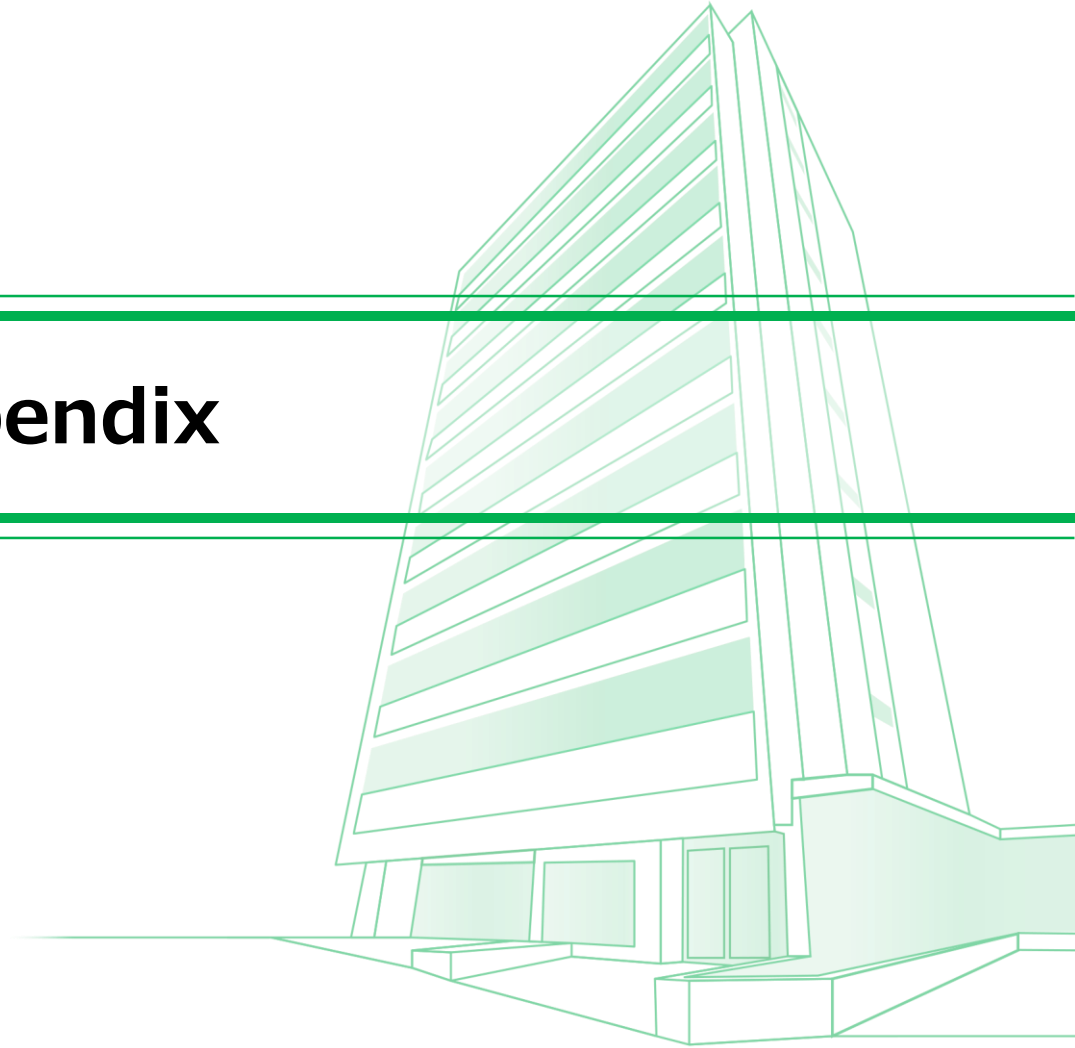
※ 日経平均株価は、2016年12月8日のグッドコムアセットの株価に指数化しています

住宅ローン・営業推進部が **窓口一本化により牽制**



金融機関へ直接接触できない

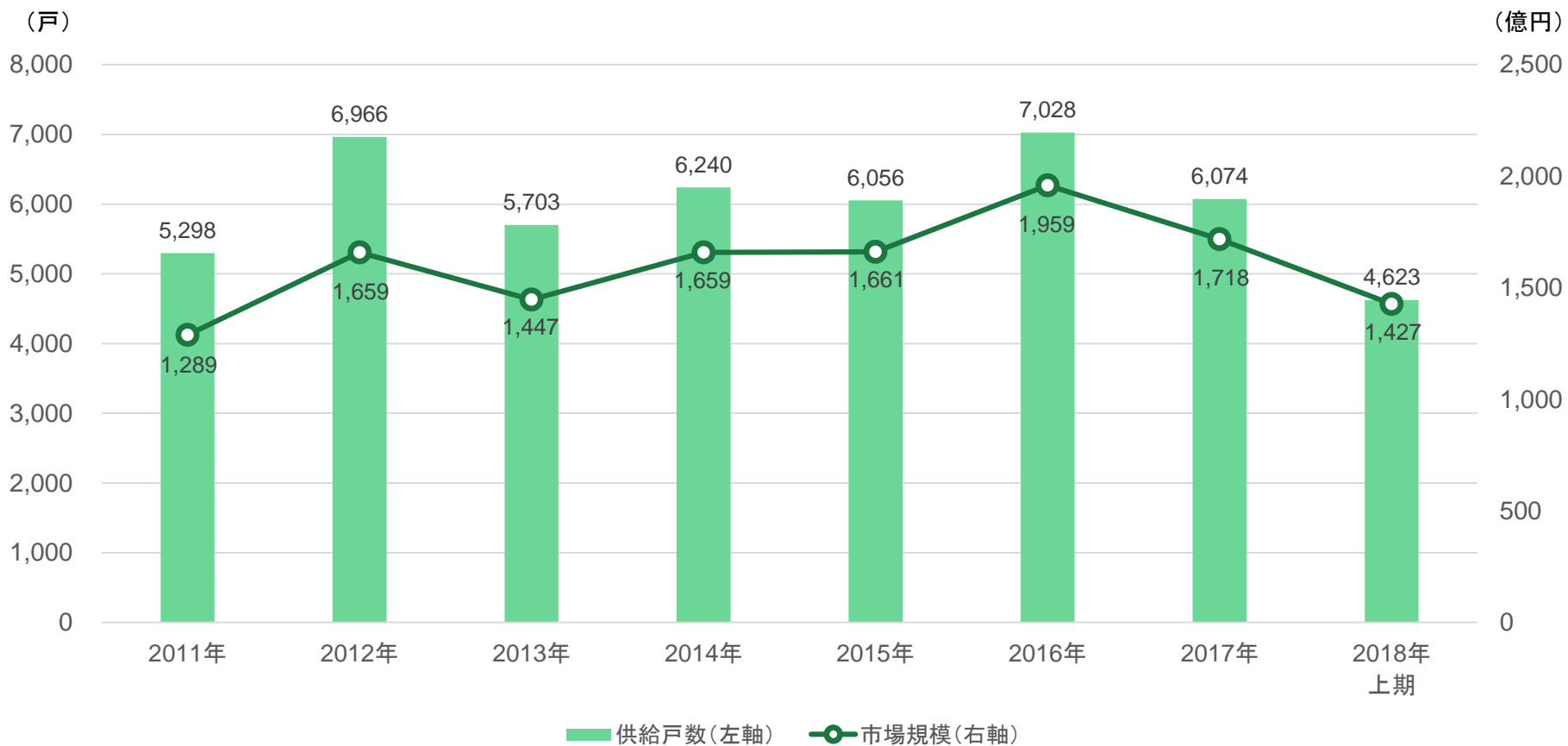
Appendix



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	15億8,650万円（2018年7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
従業員数	93名（2018年7月31日現在）＊連結
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	16,471名（2018年4月30日現在）

- 2005年11月 資本金300万円で(有)グッドコムアセットを設立
- 2006年1月 宅地建物取引業免許を取得
- 2008年1月 自社ブランド【**GENOVIA (ジェノヴィア)**】シリーズ 販売開始
- 2008年3月 不動産管理事業（賃貸管理業務）の(株)グッドコムを完全子会社化
(⇒宅地建物取引業免許、マンション管理業登録)
- 2011年7月 壁面緑化デザイン採用
【現ブランド名**green veil (グリーンヴェール)**】
- 2015年3月 屋上緑化デザインを採用
【ブランド名**sky garden (スカイガーデン)**】
- 2015年3月 台湾台北市に子会社「臺灣家得可睦股份有限公司」設立
- 2016年12月 **東証JASDAQスタンダード市場に新規株式上場**
- 2017年5月 中国上海市に子会社「上海家徳可睦商務諮詢有限公司」設立
- 2017年6月 **東証市場第二部に市場変更**
- 2018年4月 **東証市場第一部銘柄に指定**

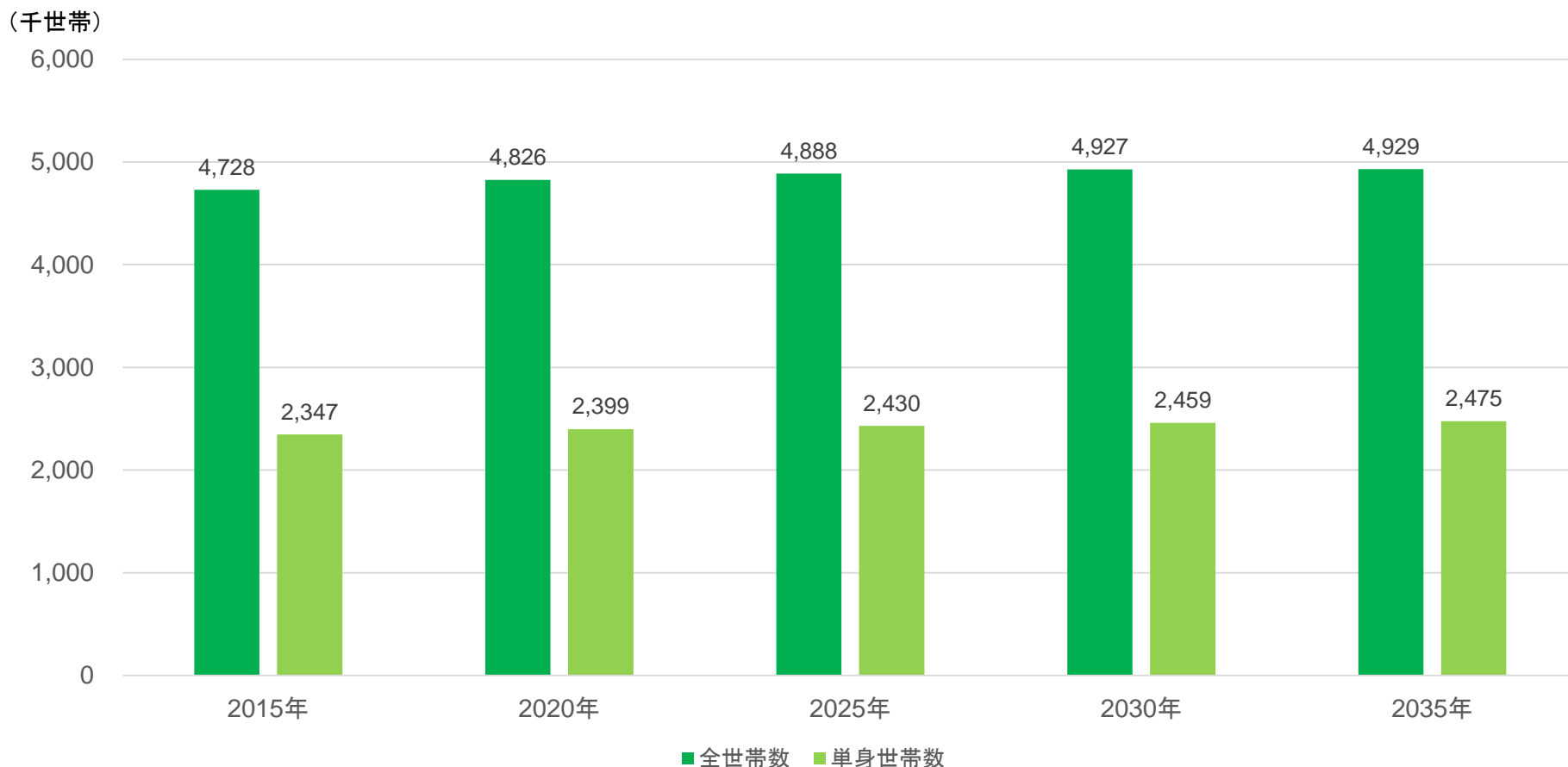
首都圏の投資用マンション市場



(出所)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」

2017年には供給戸数が減少し、市場規模も下がったが、2018年上期の時点で販売戸数、市場規模ともに前年に比べ7割以上となり、順調に推移している
2022年の生産緑地法の改正により、農地から宅地への動きが増加し、首都圏の投資用マンションの市場規模は加速すると予想される

全国及び東京23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

全国の世帯数は減少するものの、東京23区の単身世帯は、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で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

