

# Good Com Asset Co., Ltd.



2018年12月12日

# FY 2018 FINANCIAL RESULTS

2018年10月期 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)



<b>I. 2018年10月期 決算概況</b>	<b>P. 3</b>
<b>II. 事業の特徴</b>	<b>P. 9</b>
<b>III. 2019年10月期 業績予想</b>	<b>P. 17</b>
<b>Appendix</b>	<b>P. 27</b>

※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 決算概況



## 売上・利益ともに過去**最高を更新**

### 2018年10月期 決算概況

- 売上高**168.1**億円、営業利益**16.7**億円、経常利益**15.6**億円、当期純利益**10.7**億円  
(前年同期：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)
- 国内業者販売及び国内自社販売が好調に推移し、**18**物件**626**戸を販売  
(前年同期：15物件、324戸)
- 仕入は、**22**物件（計**1,117**戸）の物件取得を実現  
(前年同期：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**51.1%**に上昇  
(前期末：25.7%)

### トピックス

- クリプトン・フューチャー・メディア(株)との業務提携により、不動産Techに本格的に着手

## 前年同期比で、売上高**71.0%増**、営業利益**84.9%増**

単位：百万円	2017年10月期	2018年10月期	増減額	増減率
<b>売上高</b>	9,834	16,817	6,983	71.0%増
(国内自社販売)	5,316	6,431	1,115	21.0%増
(国内業者販売)	3,955	9,758	5,802	146.7%増
(不動産管理)	570	643	72	12.7%増
(海外販売)	—	—	—	—
<b>売上原価</b>	7,633	13,640	6,007	78.7%増
<b>販売費及び一般管理費</b>	1,292	1,498	205	15.9%増
<b>営業利益</b>	907	1,678	770	84.9%増
(国内自社販売)	551	562	11	2.0%増
(国内業者販売)	183	820	637	348.2%増
(不動産管理)	246	342	96	39.3%増
(海外販売)	▲80	▲54	25	—
<b>経常利益</b>	820	1,567	746	91.0%増
<b>当期純利益</b>	620	1,071	451	72.8%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160戸⇒207戸販売

国内業者販売：前年同期164戸⇒419戸販売

合計：前年同期324戸⇒626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

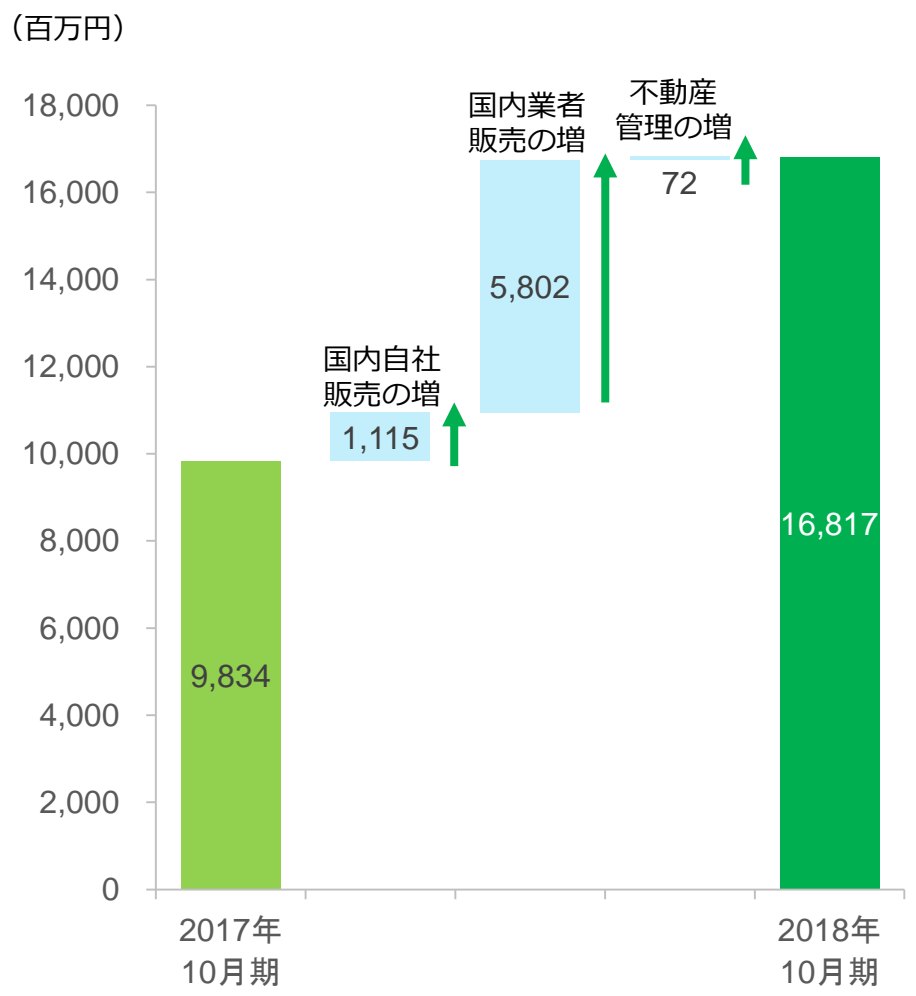


営業利益率：前年同期9.2% ⇒10.0%

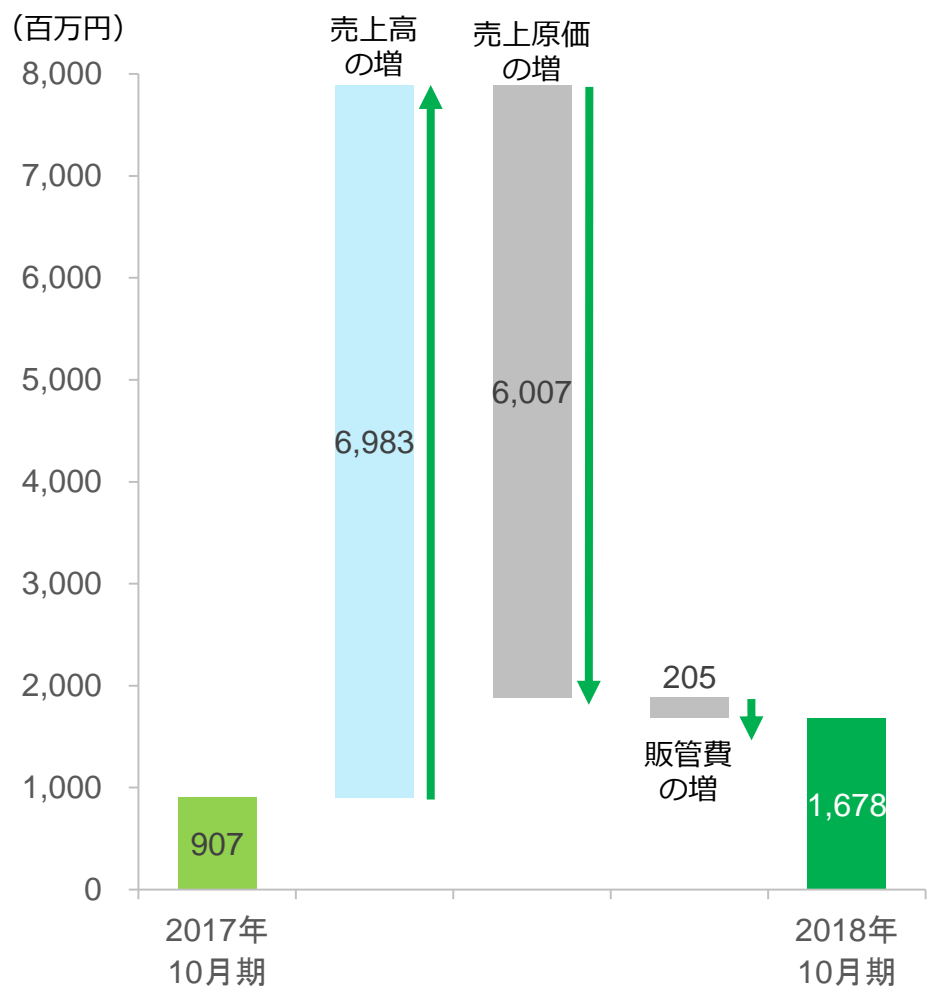
※セグメント間取引により合計が合わない場合があります

## 国内業者販売、国内自社販売の増加が増収増益の主要因

**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

# 2018年10月期 決算概況 連結貸借対照表



単位：百万円	2017年10月期末	2018年10月期末	増減
流動資産	12,539	12,358	▲181
現預金	2,539	5,834	3,295
棚卸資産	9,421	5,644	▲3,776
固定資産	74	76	2
資産合計	12,613	12,434	▲178
負債	9,372	6,078	▲3,294
有利子負債	8,867	4,997	▲3,870
純資産	3,241	6,356	3,115
負債・純資産合計	12,613	12,434	▲178
自己資本比率	25.7%	51.1%	25.4pt
有利子負債依存度	70.3%	40.2%	▲30.1pt

**現預金の増加要因**  
公募増資、販売増による増加

**棚卸資産の減少要因**  
販売戸数の増加に伴う在庫の減少

**有利子負債の減少要因**  
販売戸数の増加による借入の返済増

**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上げ、借入の返済による

単位：百万円	2017年10月期末	2018年10月期末	増減
営業活動による キャッシュ・フロー	▲5,501	5,165	10,667
投資活動による キャッシュ・フロー	80	▲25	▲106
財務活動による キャッシュ・フロー	6,546	▲1,843	▲8,389
現金及び現金同等物	2,519	5,814	3,295

#### 主な増減要因

**営業活動によるキャッシュ・フロー**  
販売戸数の増加に伴う棚卸資産の減少による資金増

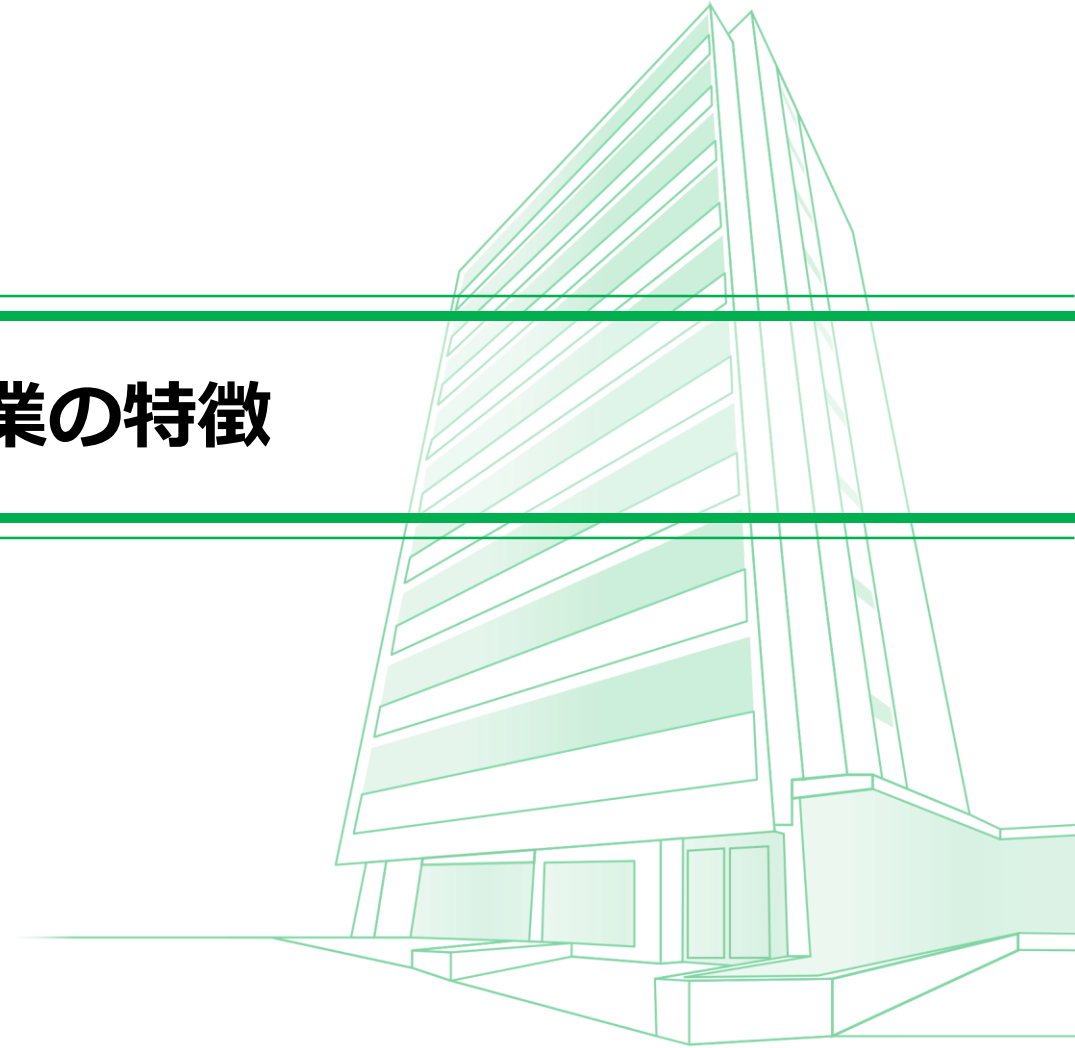
**財務活動によるキャッシュ・フロー**  
販売戸数の増加に伴う借入金の返済による支出

**現金及び現金同等物**  
公募増資による増加

※2017年10月期末及び2018年10月期末の現金及び現金同等物には、3ヵ月超の定期預金2,000万円を含んでおりません。



## 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：76.2%、販売先リピート率：45.4%

### 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

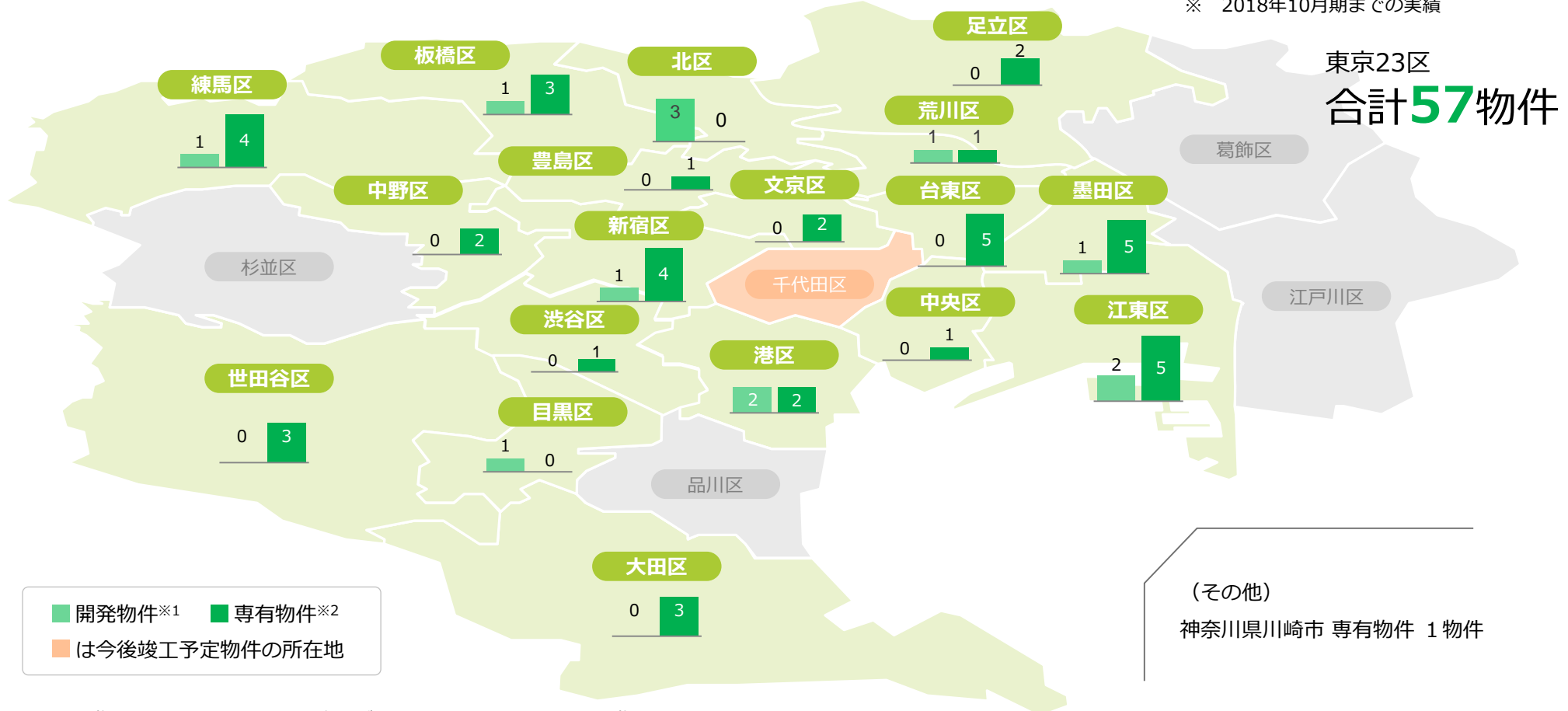
- 豊富な物件ラインナップ⇒ 間取り：1K、1LDK、2LDK。賃貸面積：20㎡～60㎡。価格帯：2,000万円台～5,000万円台。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）

※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

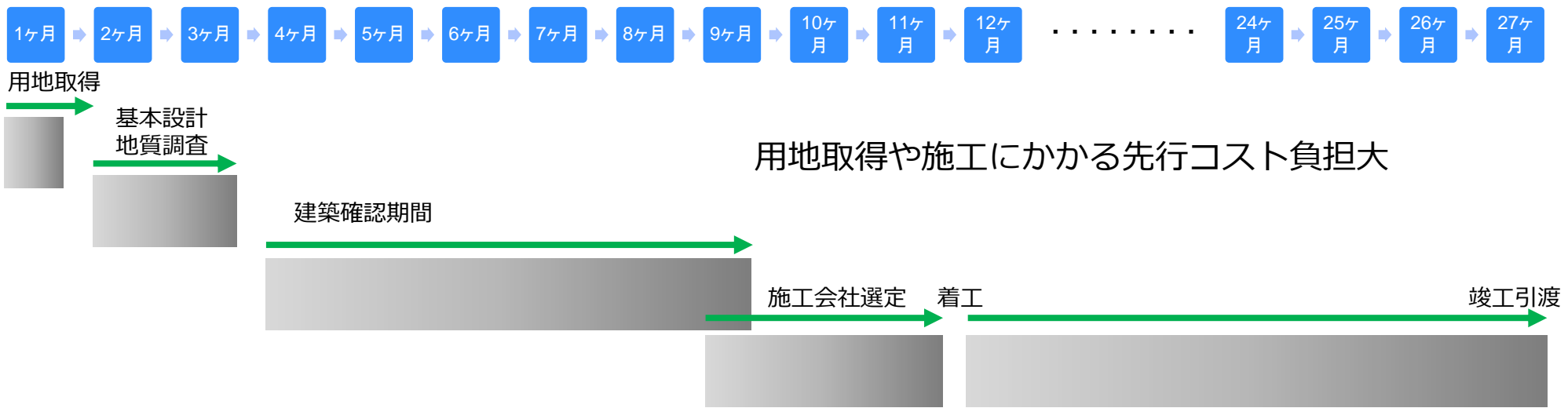
※ 2018年10月期までの実績



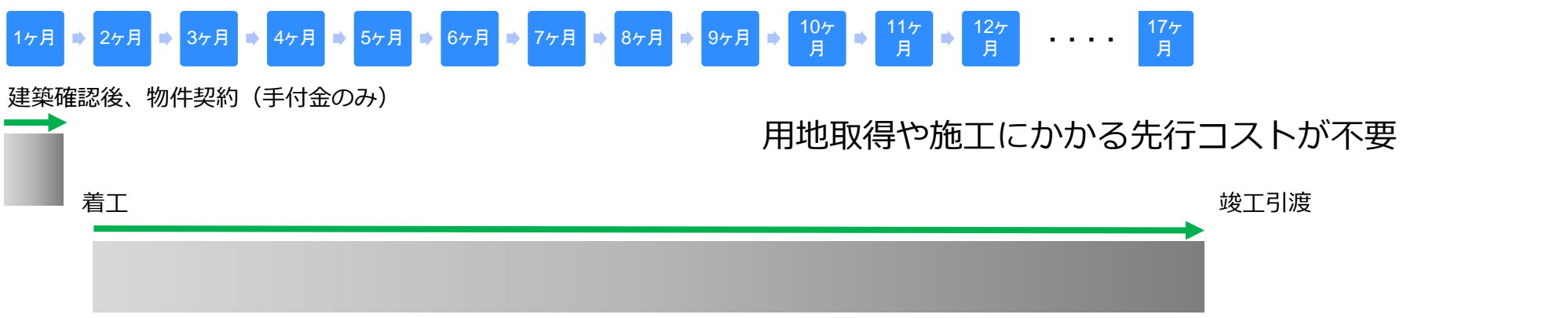
※1 開発物件とは、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件  
 ※2 専有物件とは、土地の段階から手付金を支払い、自社ブランド仕様で建設し、マンション事業主から1棟を買い取る物件

## 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**

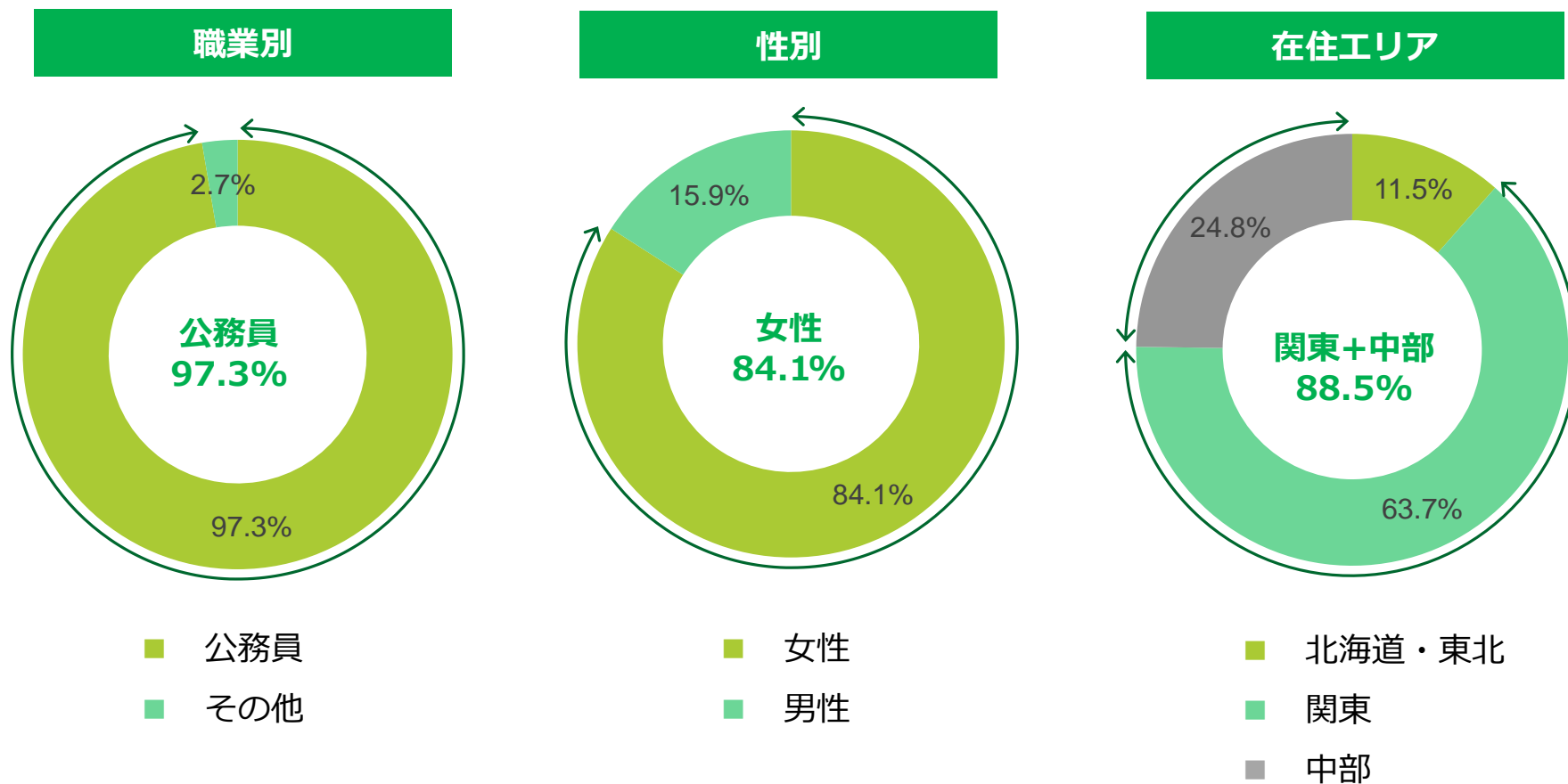
### 開発物件の工程例



### 専有物件の工程例



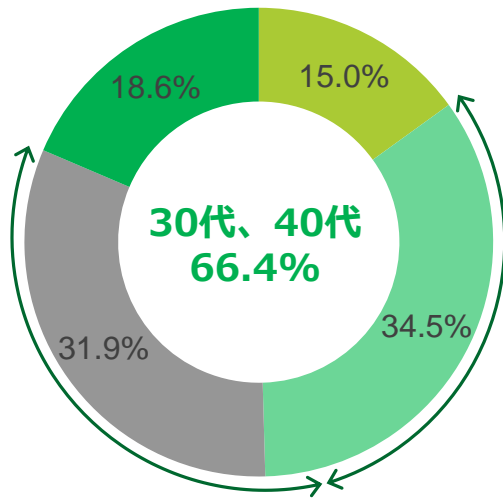
## 関東・中部地方の女性公務員が主要顧客



※ 2018年10月期の国内自社販売の実績

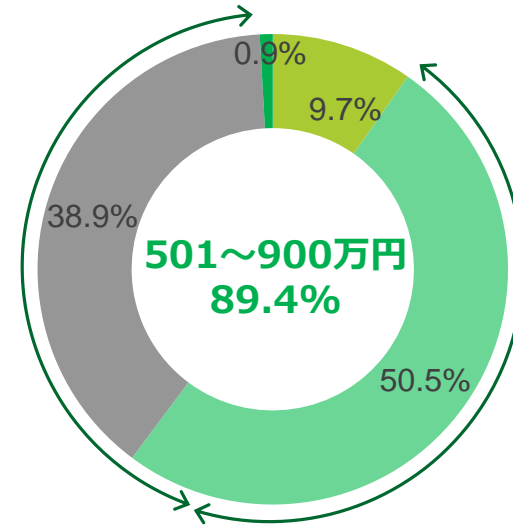
## 30代、40代が主要顧客

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~1,000万円

※ 2018年10月期の国内自社販売の実績

## 生命保険の代替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**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】

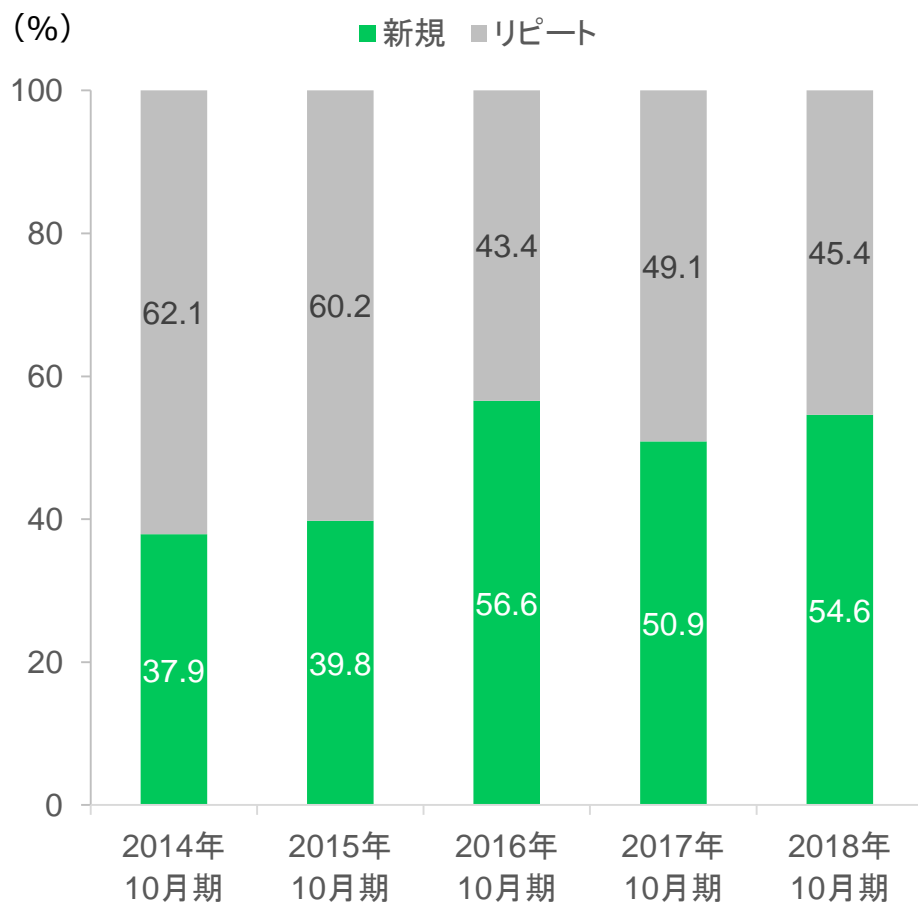
被保険者が要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

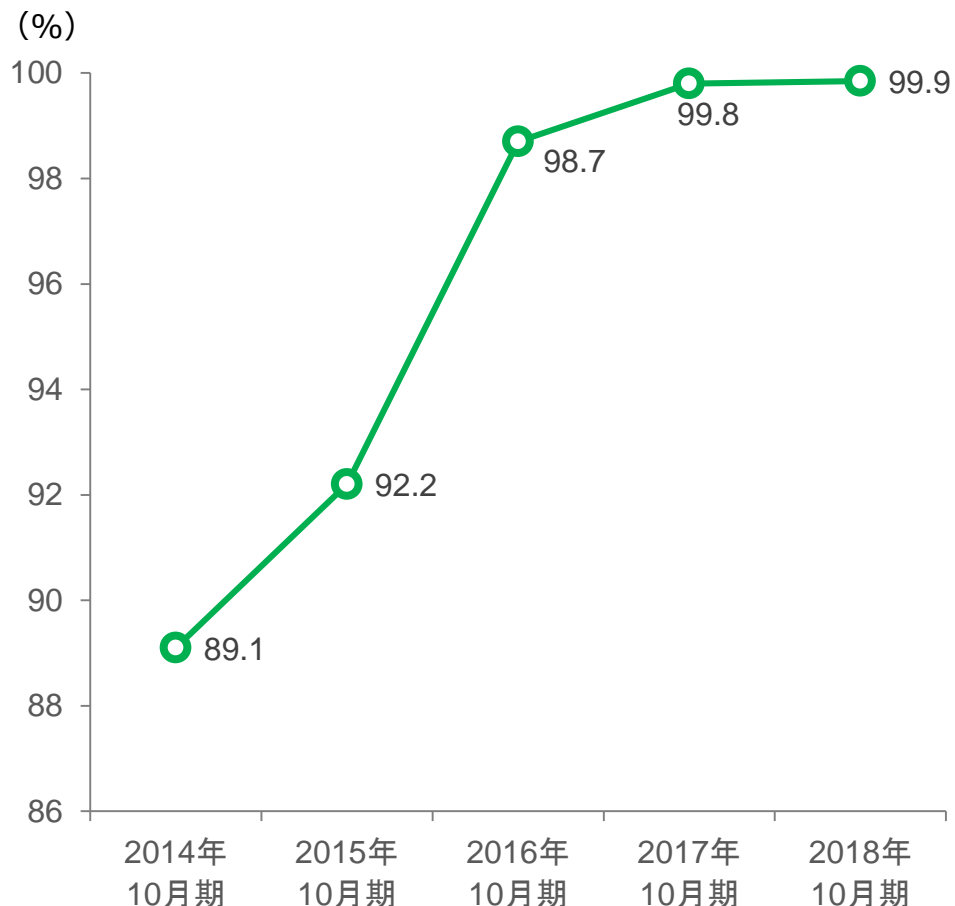
## 新規購入率は**54.6%**まで上昇し、入居率も高水準を維持

増加する新規購入率



※ 国内自社販売の実績

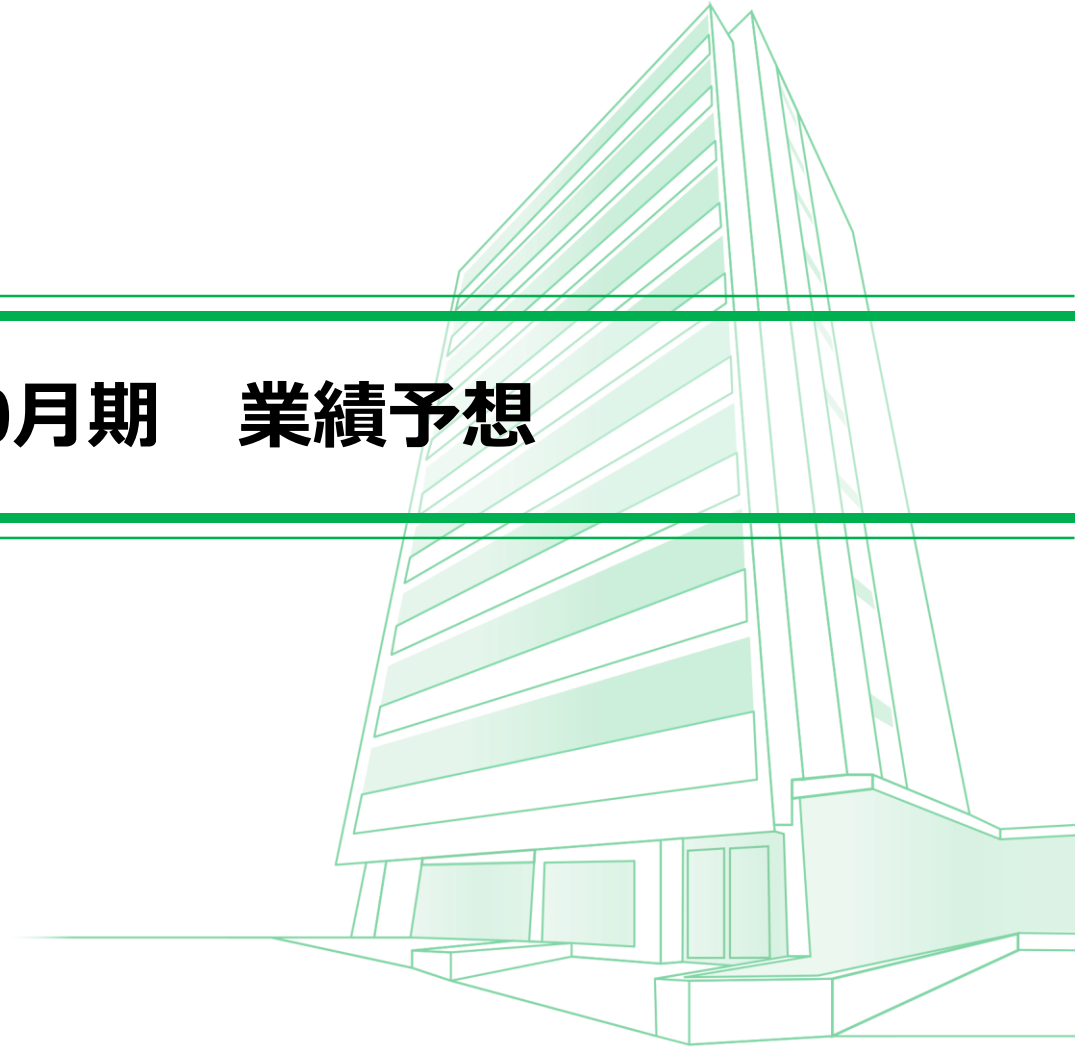
入居率の状況



※ 末日時点の実績



## Ⅲ.2019年10月期 業績予想



## 2019年10月期は下期に販売が集中し、増収増益を予想（過去最高）

【上期】

単位：百万円	第1四半期累計			第2四半期累計		
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	2018年10月期	2019年10月期	前期比
売上高	3,467	3,919	113.0%	9,510	7,309	76.9%
営業利益	427	382	89.4%	991	701	70.7%
経常利益	396	363	91.8%	924	665	72.0%
当期純利益	277	248	89.7%	635	455	71.6%

【下期】

単位：百万円	第3四半期累計			通期		
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	2018年10月期	2019年10月期	前期比
売上高	13,995	12,833	91.7%	16,817	23,166	137.7%
営業利益	1,432	1,084	75.7%	1,678	1,701	101.4%
経常利益	1,345	1,030	76.6%	1,567	1,627	103.9%
当期純利益	923	704	76.3%	1,071	1,113	103.9%

2018年10月期は**第2四半期**2019年10月期は**第4四半期**会計期間に販売が集中

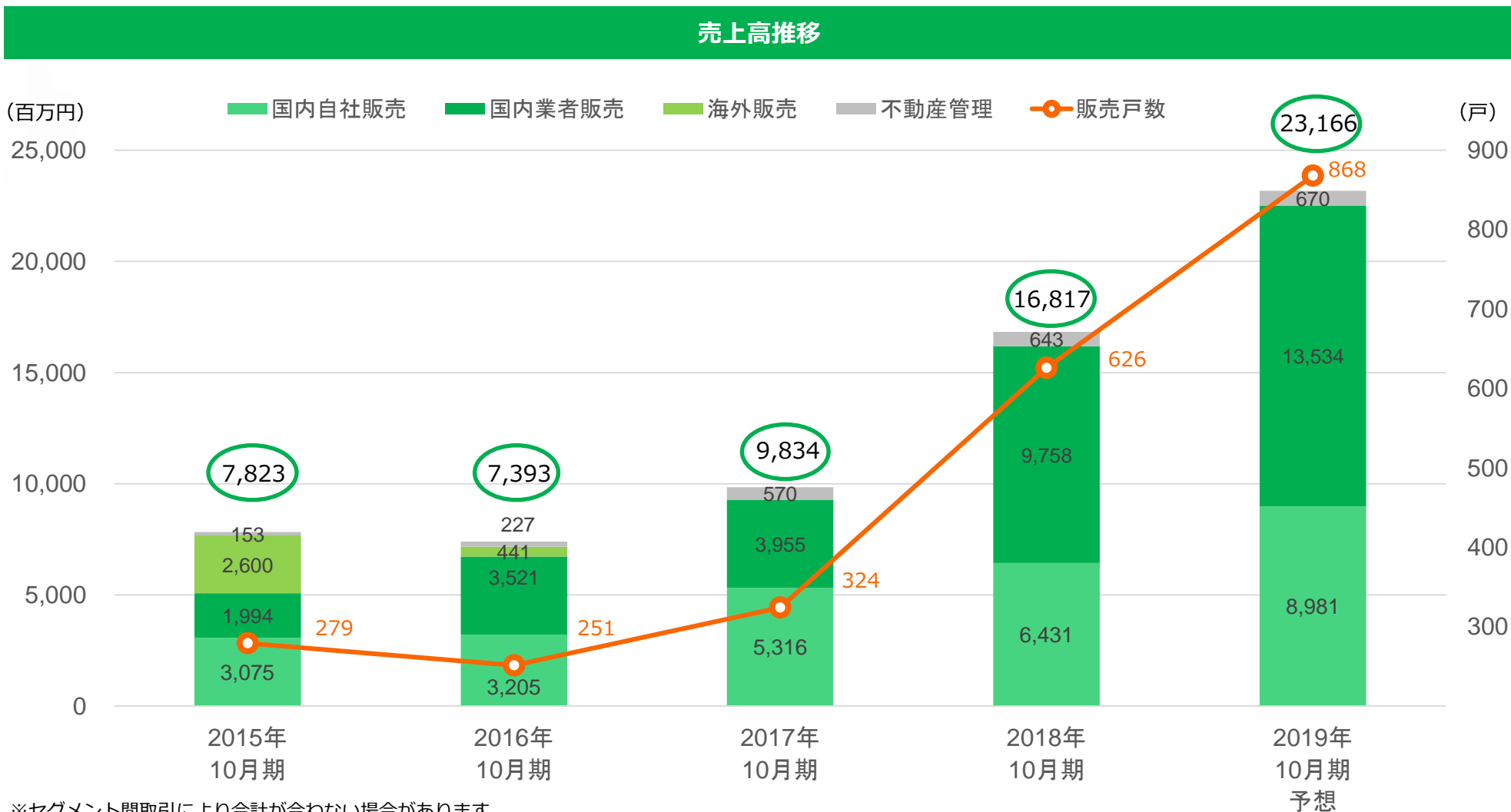
【上期】

単位：百万円	第1四半期会計期間				第2四半期会計期間			
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比
売上高	3,467	3,919	113.0%	16.9%	6,042	3,389	56.1%	14.6%
営業利益	427	382	89.4%	22.4%	564	319	56.6%	18.8%
経常利益	396	363	91.8%	22.3%	528	302	57.2%	18.6%
当期純利益	277	248	89.7%	22.3%	358	206	57.7%	18.6%

【下期】

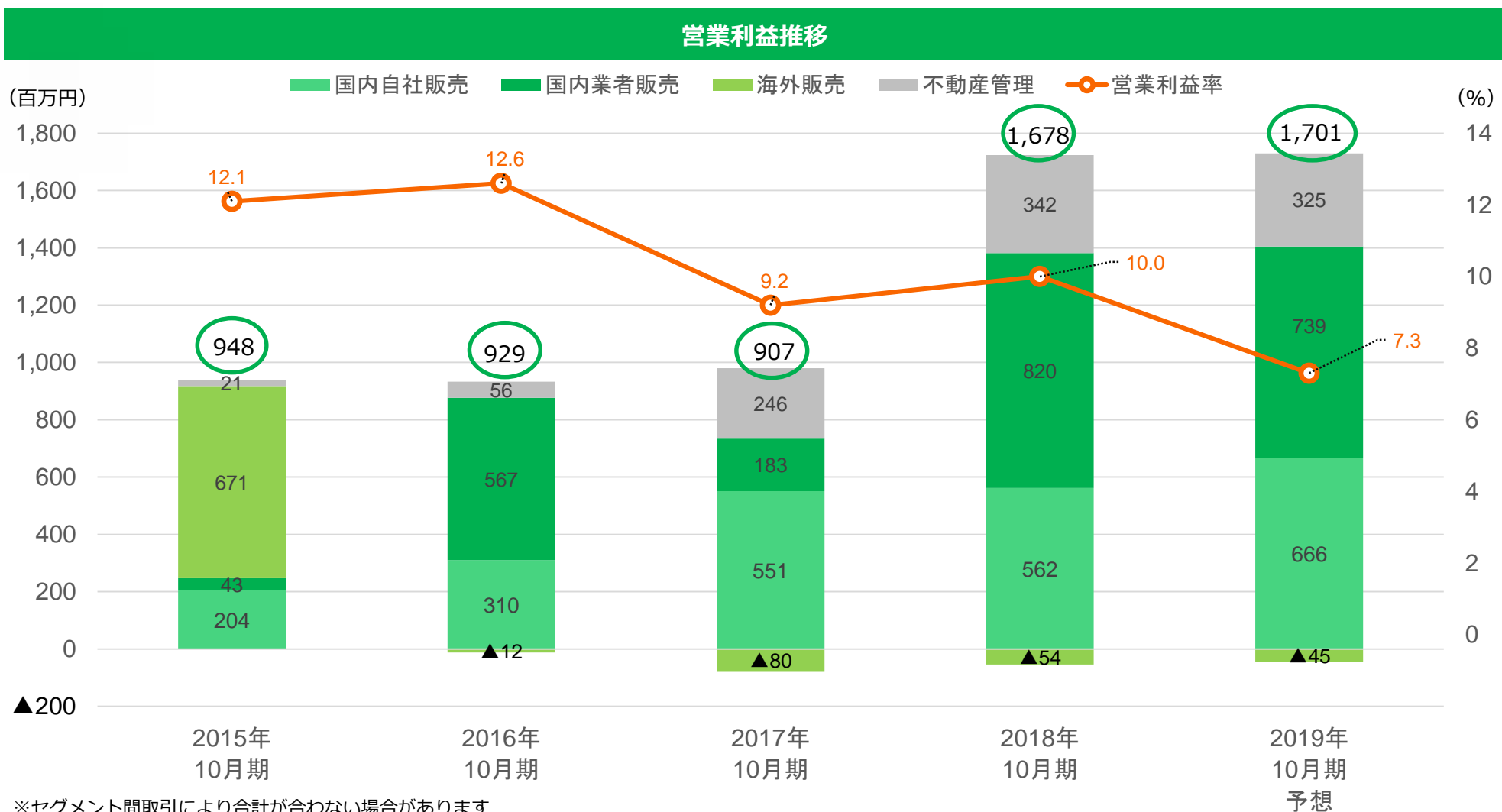
単位：百万円	第3四半期会計期間				第4四半期会計期間			
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比
売上高	4,484	5,524	123.2%	23.9%	2,822	10,333	366.1%	44.6%
営業利益	440	382	87.0%	22.5%	246	616	250.4%	36.3%
経常利益	420	364	86.6%	22.4%	221	597	269.7%	36.7%
当期純利益	287	249	86.5%	22.4%	148	408	275.7%	36.7%

## 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

## 2019年10月期以降の販売物件の仕入も順調に進捗

### 2018年10月期 販売実績

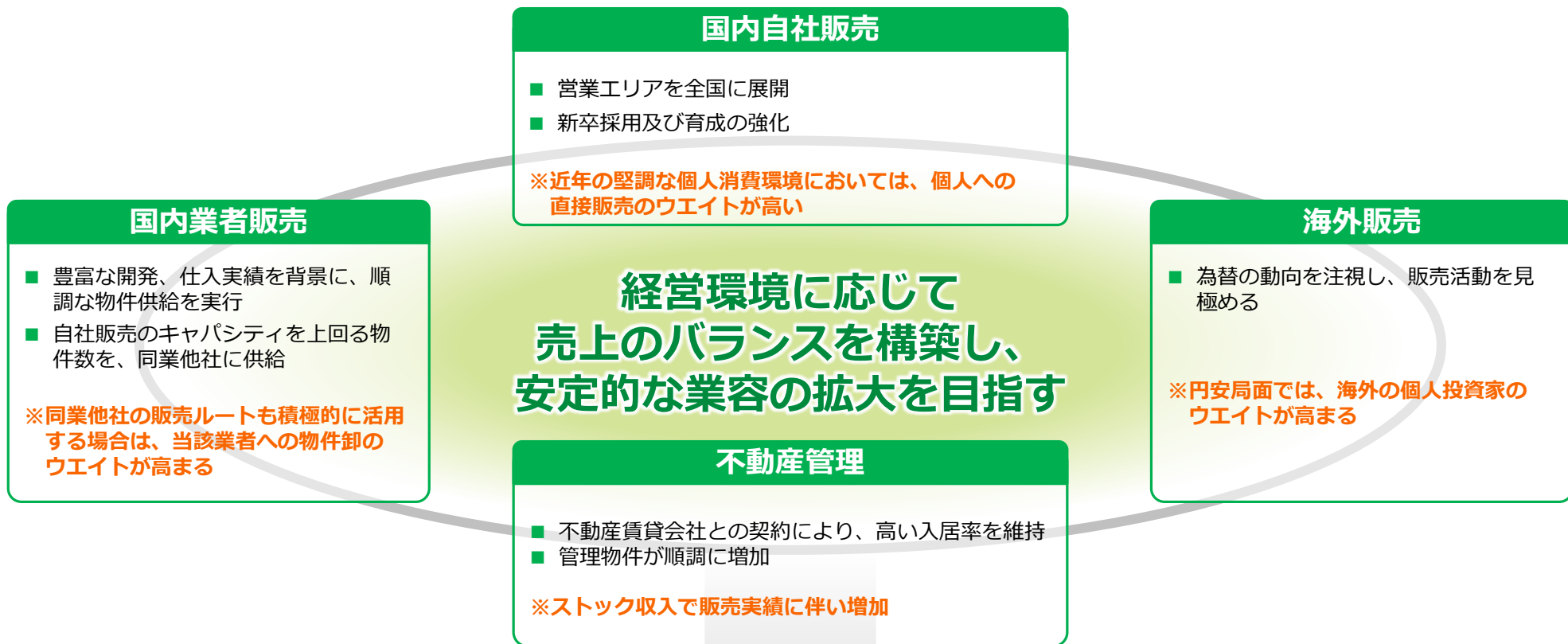
### 2019年10月期以降 販売予定

物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数
東日本橋駅前 green veil	中央区	80戸	新宿green veil *	新宿区	47戸	(仮称)笹塚	渋谷区	43戸
浅草Ⅱ skygarden	台東区	63戸	東日本橋駅前green veil	中央区	80戸	(仮称)糞谷	大田区	94戸
浅草Ⅲ green veil	台東区	83戸	高円寺 skygarden	中野区	20戸	(仮称)三ノ輪	台東区	60戸
川崎駅 green veil	川崎市	94戸	浅草Ⅱ skygarden	台東区	63戸	(仮称)御徒町	台東区	27戸
板橋west green veil	板橋区	131戸	東大前 green veil	文京区	39戸	(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸
亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸	目黒南 green veil *	目黒区	39戸	(仮称)浅草Ⅳ	台東区	49戸
世田谷砦 green veil	世田谷区	48戸	亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸	(仮称)下落合	新宿区	34戸
田端Ⅱ green veil *	北区	48戸	駒込駅 green veil *	北区	48戸	(仮称)田端Ⅲ	北区	38戸
駒込駅 green veil *	北区	48戸	三軒茶屋 green veil	世田谷区	50戸	(仮称)上野	台東区	29戸
三軒茶屋 green veil	世田谷区	50戸	駒込駅Ⅱ green veil	文京区	39戸	(仮称)両国Ⅲ	墨田区	19戸
駒込駅Ⅱ green veil	文京区	39戸	亀戸水神Ⅱ skygarden	墨田区	42戸	(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸
亀戸水神Ⅱ skygarden	墨田区	42戸	隅田川west skygarden	荒川区	64戸	(仮称)新中野	中野区	37戸
隅田川west skygarden	荒川区	64戸	新宿早稲田 green veil	新宿区	65戸	(仮称)八広	墨田区	93戸
新宿早稲田 green veil	新宿区	65戸	墨田文花 skygarden	墨田区	33戸	(仮称)両国Ⅳ	墨田区	26戸
西巢鴨	北区	36戸	世田谷桜丘 skygarden	世田谷区	36戸	(仮称)錦糸町	墨田区	27戸
墨田文花 skygarden	墨田区	33戸	浅草蔵前 skygarden	台東区	44戸	(仮称)鷺ノ宮	中野区	57戸
世田谷桜丘 skygarden	世田谷区	36戸	(仮称)練馬高野台	練馬区	116戸	(仮称)千住大橋	足立区	59戸
浅草蔵前 skygarden	台東区	44戸	(仮称)東向島	墨田区	90戸	(仮称)鶴見市場	横浜市	65戸
			(仮称)東神田	千代田区	130戸	(仮称)水天宮	江東区	40戸
			(仮称)武蔵関公園	練馬区	75戸	(仮称)秋葉原	台東区	29戸

2018年10月期 販売戸数実績 626戸

\* は開発物件を指します。

## 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

2019年10月期は、1株当たり**47円**の期末配当を予定  
(2018年10月期は、普通配当25円+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6カ月以上継続保有の  
株主様（100株以上）が対象

※継続保有期間6カ月とは、同一株主番号で4月30日及び10月31日の株主名簿に連続して2回以上記載又は記録されること。

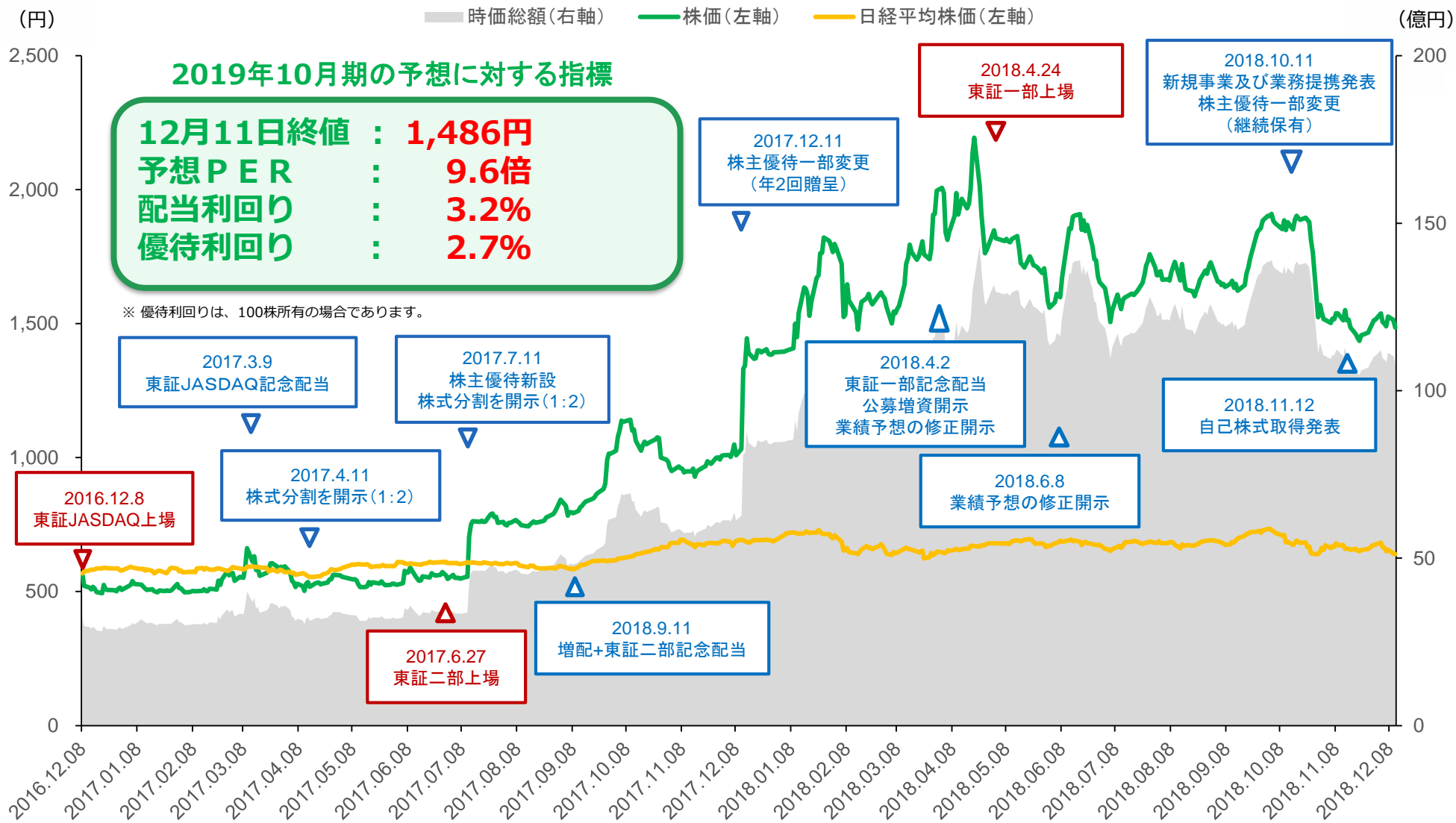


※デザインは予告なく変更される場合があります。

## 自己株式取得

2018年12月13日から2019年1月23日までの期間で  
2億2,500万円（150,000株）を上限として取得予定





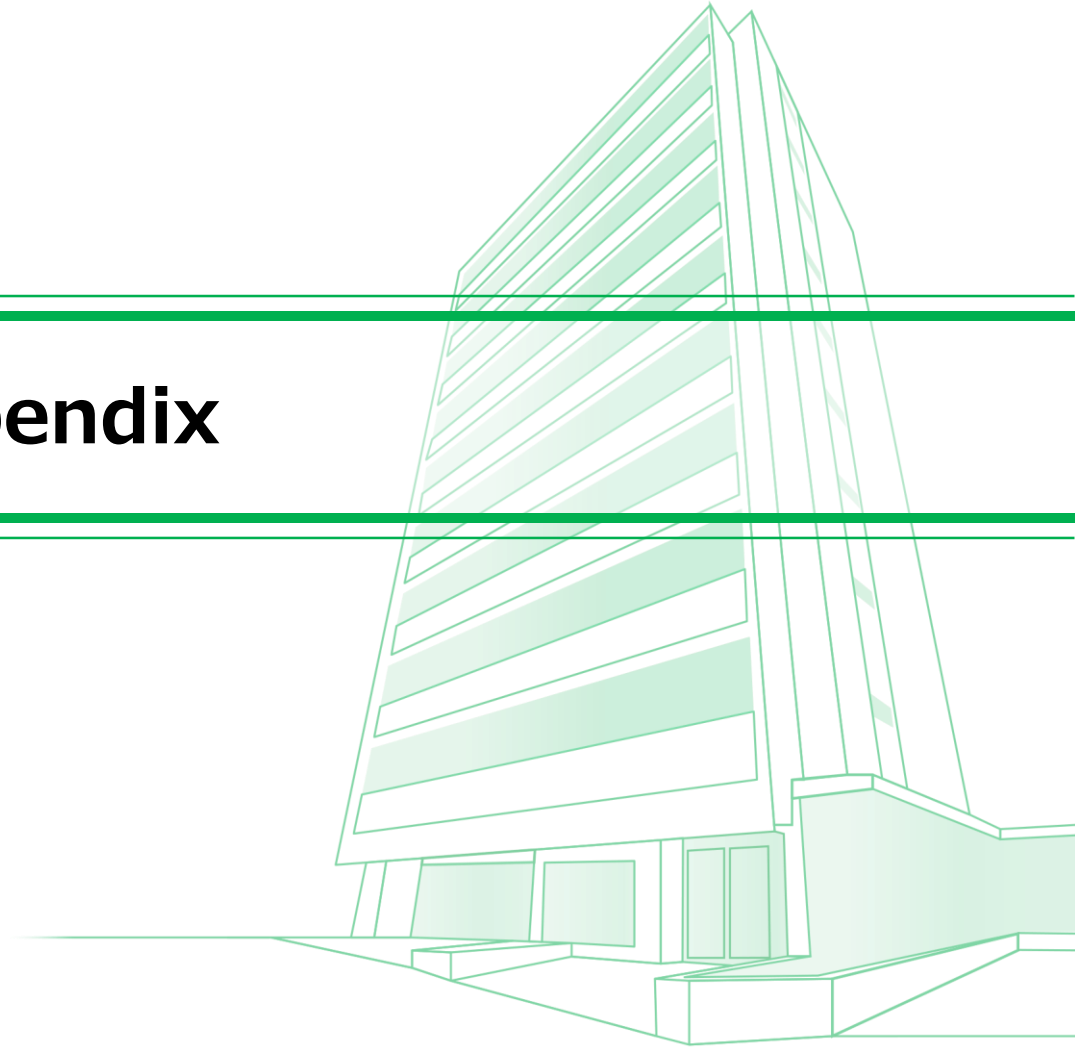
※ 日経平均株価は、2016年12月8日のグッドコムアセットの株価に指数化しています

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**

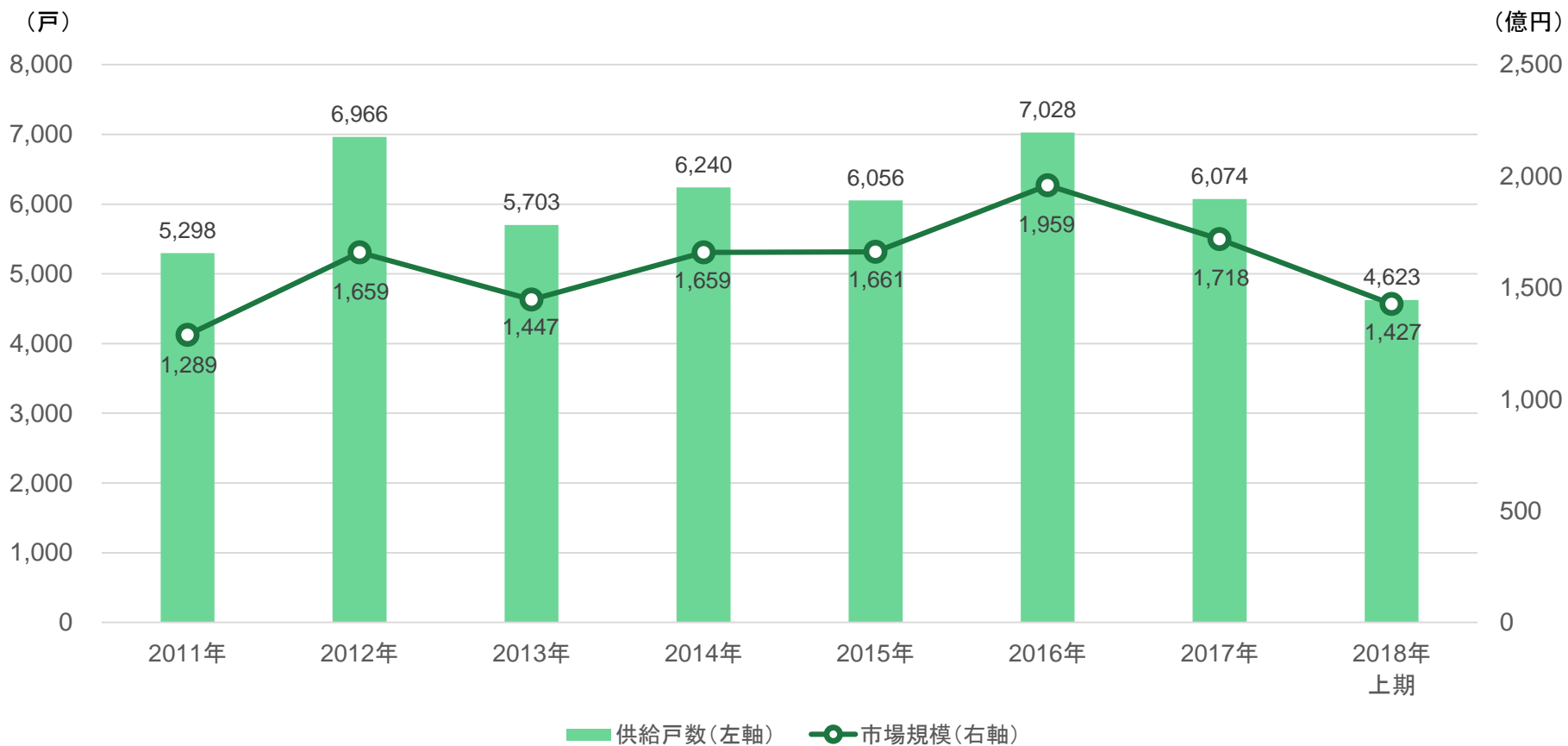
# Appendix



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	15億8,812万円（2018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
従業員数	90名（2018年10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	21,078名（2018年10月31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**

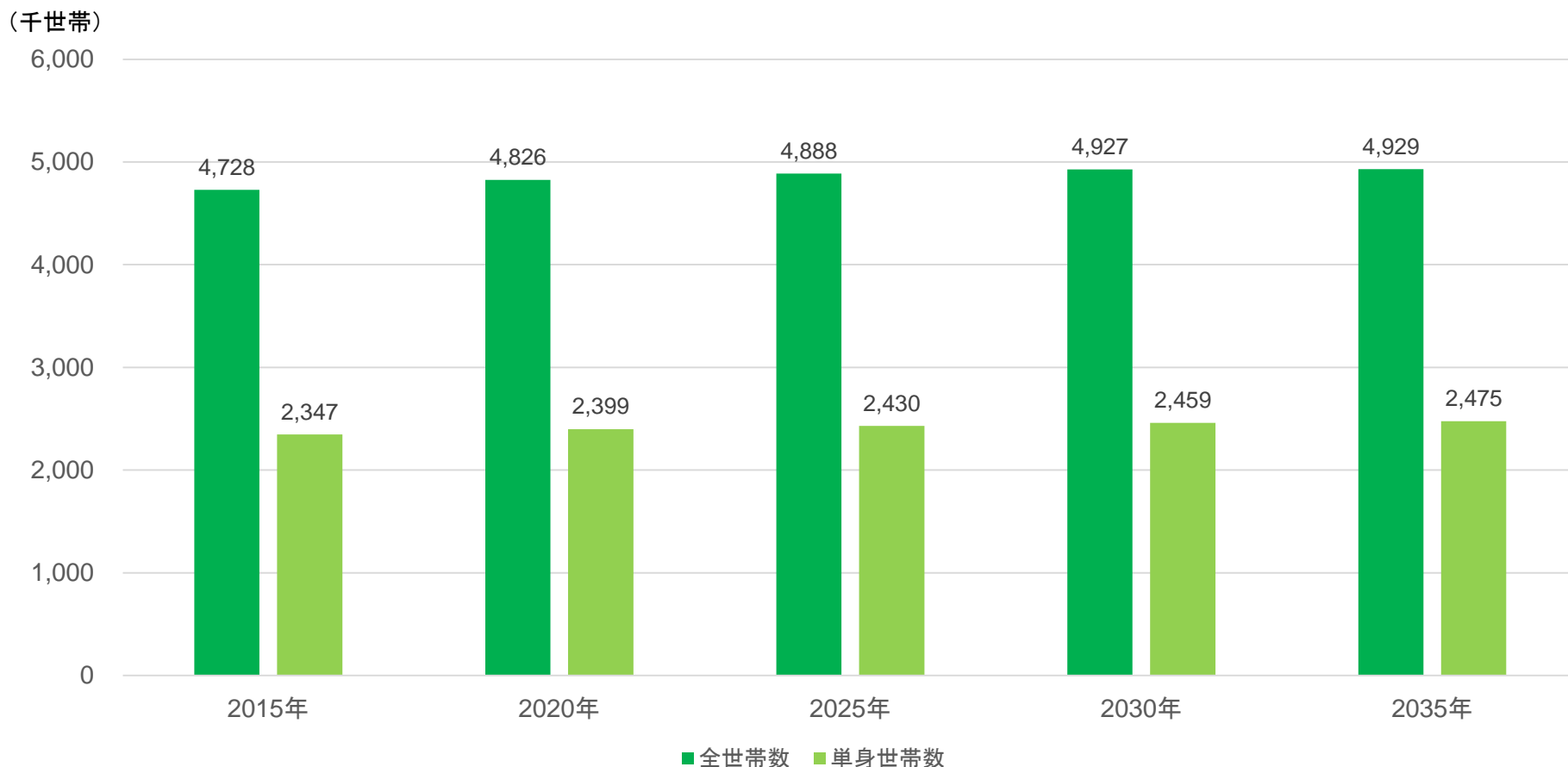
## 首都圏の投資用マンション市場



(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**

## 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](mailto:ir@goodcomasset.co.jp)

