

2019年3月11日



2019年10月期 第1四半期
決算補足説明資料

株式会社グッドコムアセット

証券コード：3475（東証一部）



Good Com Asset Co., Ltd.

I. 2019年10月期 第1四半期 決算概況	P. 3
II. 事業の特徴	P. 7
III. 2019年10月期 業績予想	P. 15
Appendix	P. 25

※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 .2019年10月期 第1四半期 決算概況

今期販売可能物件を仕入れ、前倒しで販売が可能に

2019年10月期 第1四半期 決算概況

- 売上高**34.4**億円、営業利益**2.9**億円、経常利益**2.7**億円、当期純利益**1.8**億円
- 国内自社販売及び国内業者販売の合計で、**9**物件**122**戸を販売
- 仕入は、計画以上の**11**物件（計**389**戸）の物件取得を実現（今期販売可能物件181戸）
（前年同期：2物件 計100戸）

トピックス

- 配当性向**30.2%**を予定し、今後も配当性向**30%**を基準に每期配当する方針
- Jリーグ「FC東京」「東京ヴェルディ」と2019年シーズン、スポンサー契約締結

前期好調により、在庫減少に伴い国内業者販売が減少

単位：百万円	2018年10月期 第1四半期	2019年10月期 第1四半期	増減額	増減率
売上高	3,467	3,446	△21	0.6%減
(国内自社販売)	1,515	1,680	165	10.9%増
(国内業者販売)	1,794	1,610	△183	10.2%減
(不動産管理)	162	158	△4	2.6%減
(海外販売)	—	—	—	—
売上原価	2,699	2,773	73	2.7%増
販売費及び一般管理費	340	379	39	11.6%増
営業利益	427	292	△135	31.6%減
(国内自社販売)	178	115	△62	35.2%減
(国内業者販売)	169	109	△60	35.6%減
(不動産管理)	88	80	△8	9.5%減
(海外販売)	△11	△15	△3	—
経常利益	396	276	△120	30.3%減
当期純利益	277	187	△89	32.2%減

売上高の減少要因

物件竣工が第2四半期以降に集中



国内自社販売：前年同期48戸⇒51戸販売

国内業者販売：前年同期91戸⇒71戸販売

合計：前年同期139戸⇒122戸販売

国内自社販売の要因

自社販売強化のための人員増により人件費が増加

国内業者販売の要因

物件竣工が第2四半期以降に集中

在庫減少に伴い、販売戸数が減少

販管費の増加の要因

株主数増加による管理手数料の増加

※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

今後の販売増につながる物件仕入に注力

単位：百万円	2018年10月期末	2019年10月期 第1四半期	増減
流動資産	12,338	11,104	△1,234
現預金	5,834	3,753	△2,080
棚卸資産	5,644	5,804	160
固定資産	95	245	149
資産合計	12,434	11,350	△1,084
負債	6,078	5,275	△802
有利子負債	4,997	4,742	△254
純資産	6,356	6,074	△282
負債・純資産合計	12,434	11,350	△1,084
自己資本比率	51.1%	53.5%	2.4pt
有利子負債依存度	40.2%	41.8%	1.6pt

現預金の減少要因
 仕入物件の増加による手付金等の支払
 ↓
 11物件389戸の仕入

有利子負債の減少要因
 販売戸数の増加及び資金による借入の返済

純資産の減少要因
 自己株式取得による減少

自己資本比率の増加要因
 手付金の支払、借入の返済、
 自己株式取得による

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隅田川west skygarden



GENOVIA駒込駅II green veil



GENOVIA新宿早稲田 green veil



壁面・屋上緑化

GENOVIA新宿早稲田 green veil



GENOVIA駒込駅 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：54.5%、販売先リピート率：41.2%

- 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



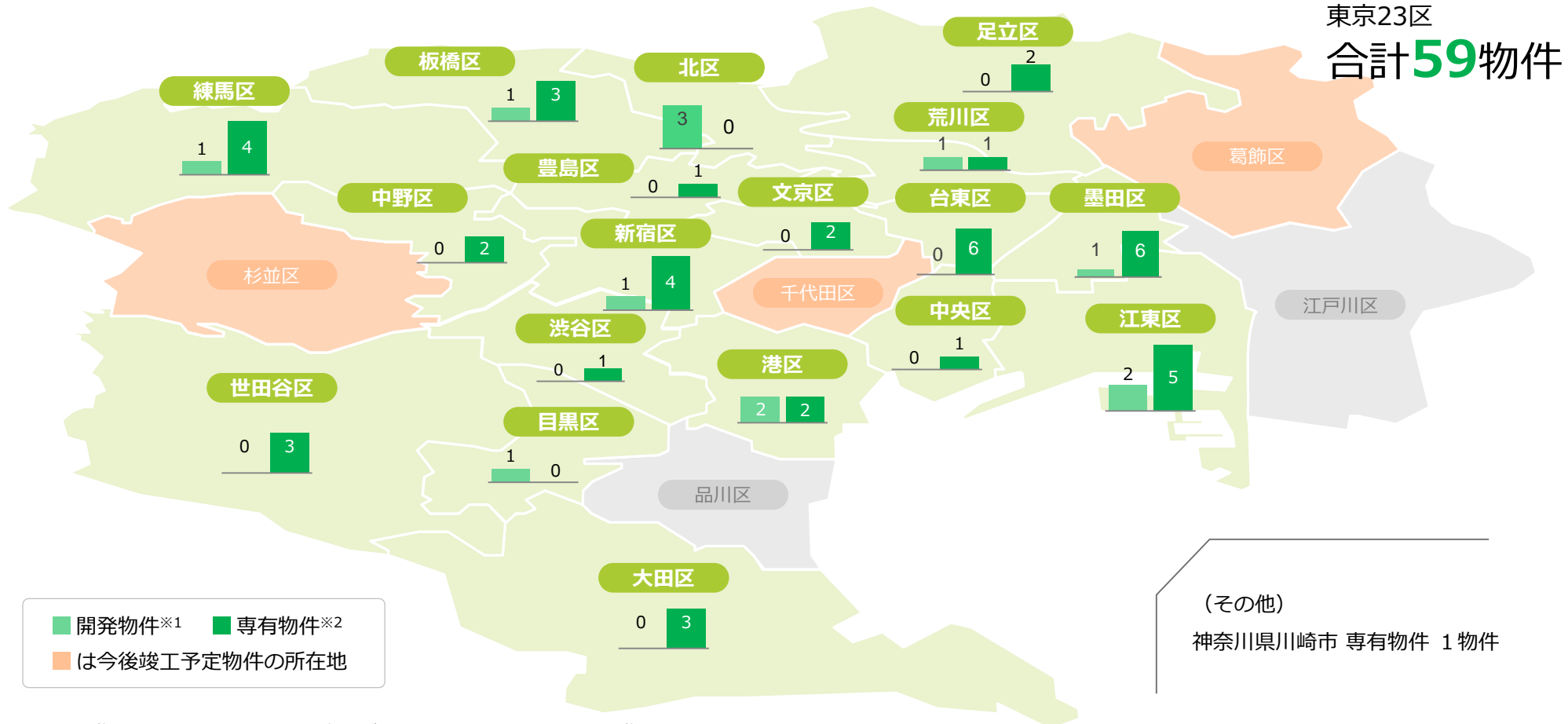
間取り・広さ・価格帯・エリア

- 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）
- 全ての商品を投資物件として販売。

※2019年10月期 第1四半期の実績

東京23区中心としたエリア戦略は、今後も堅持

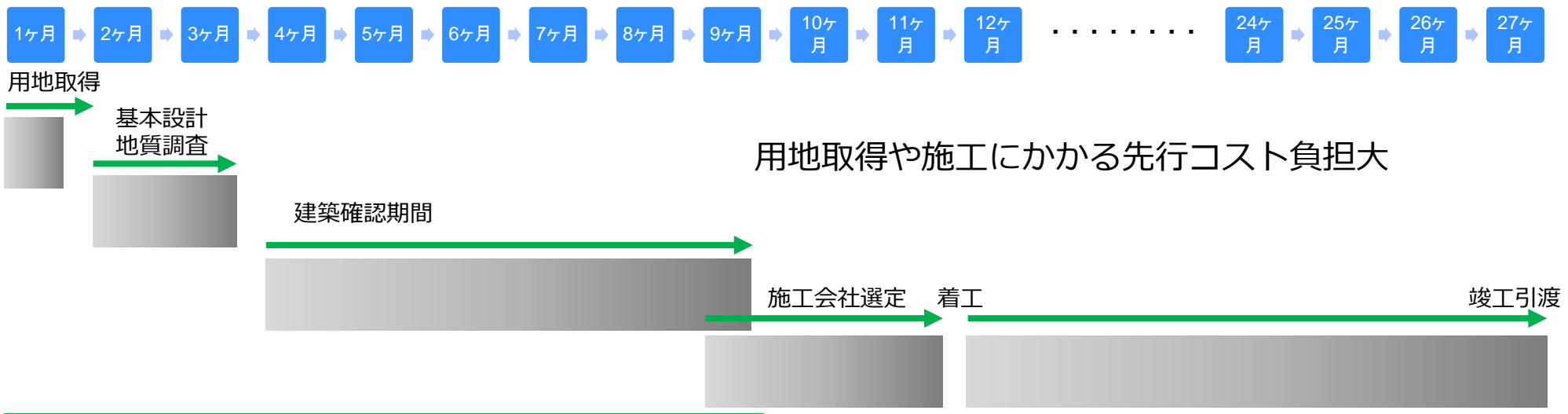
GENOVIAシリーズの開発エリア／開発物件・専有物件のエリア別開発実績



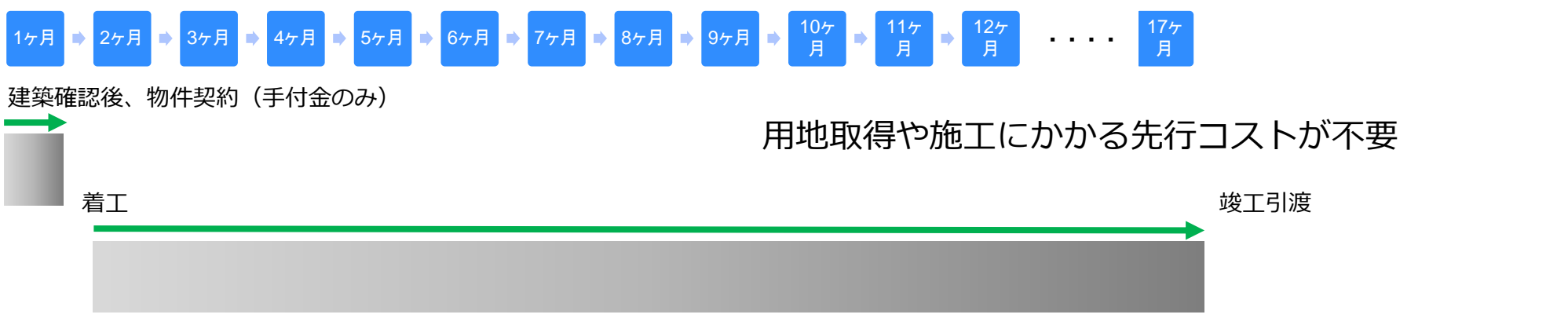
※1 開発物件とは、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件
 ※2 専有物件とは、土地の段階から手付金を支払い、自社ブランド仕様で建設し、マンション事業主から1棟を買い取る物件

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**

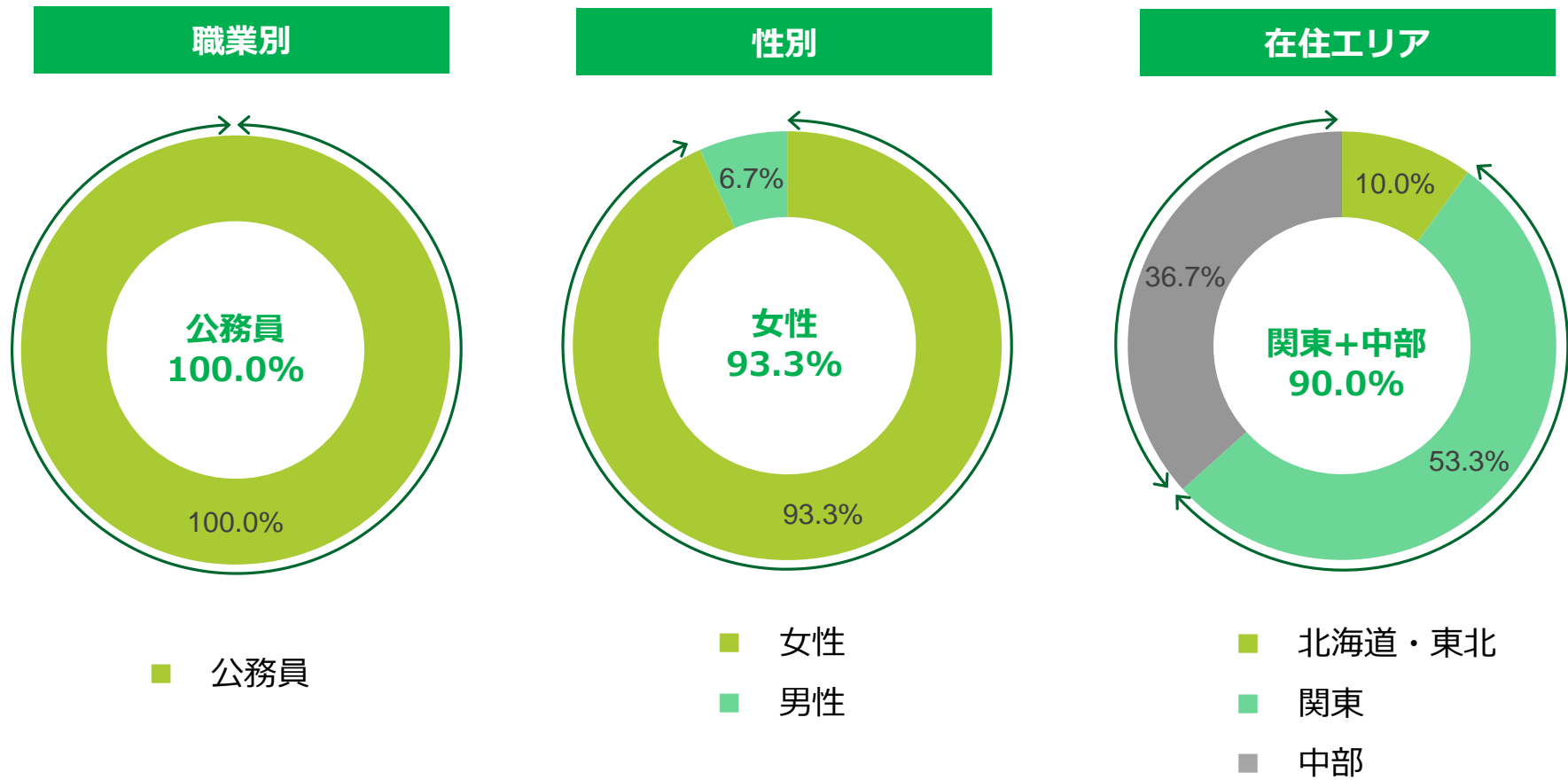
開発物件の工程例



専有物件の工程例



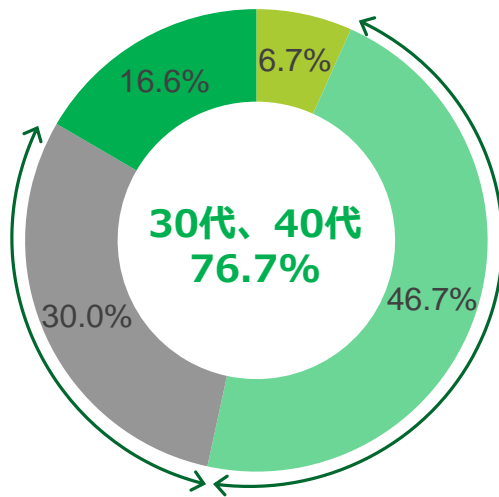
関東・中部地方の女性公務員が主要顧客



※ 2019年10月期 第1四半期の国内自社販売の実績

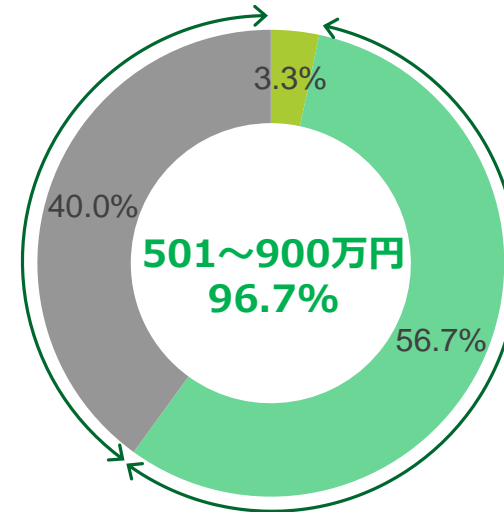
30代、40代が主要顧客

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

※ 2019年10月期 第1四半期の国内自社販売の実績

生命保険の代わり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】

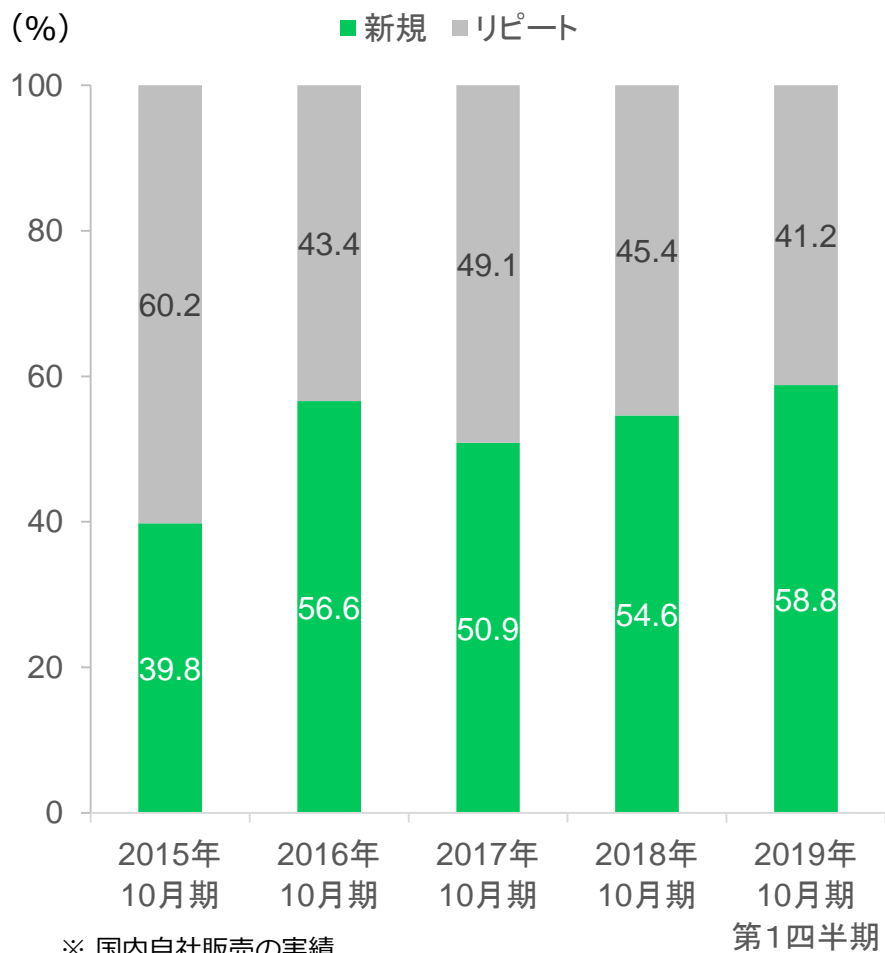
被保険者が要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

【例3】

がん（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

高入居率は、企業の社宅需要と新ブランド「skyrun」の導入

増加する新規購入率



入居率の状況



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1四半期累計期間			第2四半期累計期間		
	2019年10月期 計画	2019年10月期 実績	計画比	2018年10月期 実績	2019年10月期 計画	前年同期比
売上高	3,919	3,446	87.9%	9,510	7,309	76.9%
営業利益	382	292	76.6%	991	701	70.7%
経常利益	363	276	75.9%	924	665	72.0%
当期純利益	248	187	75.6%	635	455	71.6%

【下期】

単位：百万円	第3四半期累計期間			通期		
	2018年10月期 実績	2019年10月期 計画	前年同期比	2018年10月期 実績	2019年10月期 計画	前年同期比
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%

※ 第3四半期累計期間の上記予想値は、適時開示した数字ではありませんが、ご参考のため記載しております。

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			
	2019年10月期 計画	2019年10月期 実績	計画比	通期構成比	2018年10月期 実績	2019年10月期 計画	前年同期比	通期構成比
売上高	3,919	3,446	87.9%	—	6,042	3,389	56.1%	14.6%
営業利益	382	292	76.6%	—	564	319	56.6%	18.8%
経常利益	363	276	75.9%	—	528	302	57.2%	18.6%
当期純利益	248	187	75.6%	—	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 実績	2019年10月期 計画	前年同期比	通期構成比	2018年10月期 実績	2019年10月期 計画	前年同期比	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%

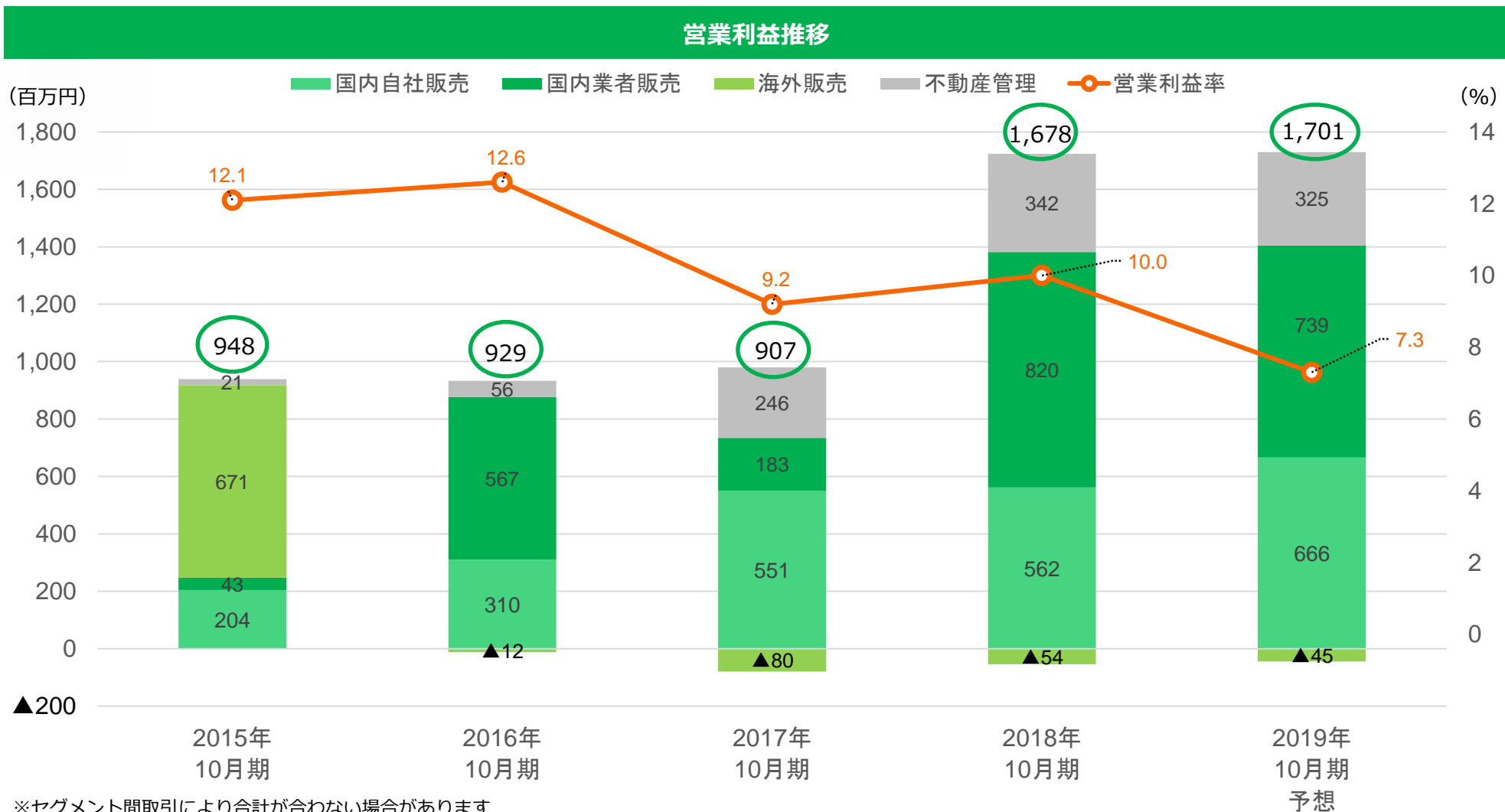
※ 第3四半期会計期間の上記予想値は、適時開示した数字ではありませんが、ご参考のため記載しております。

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

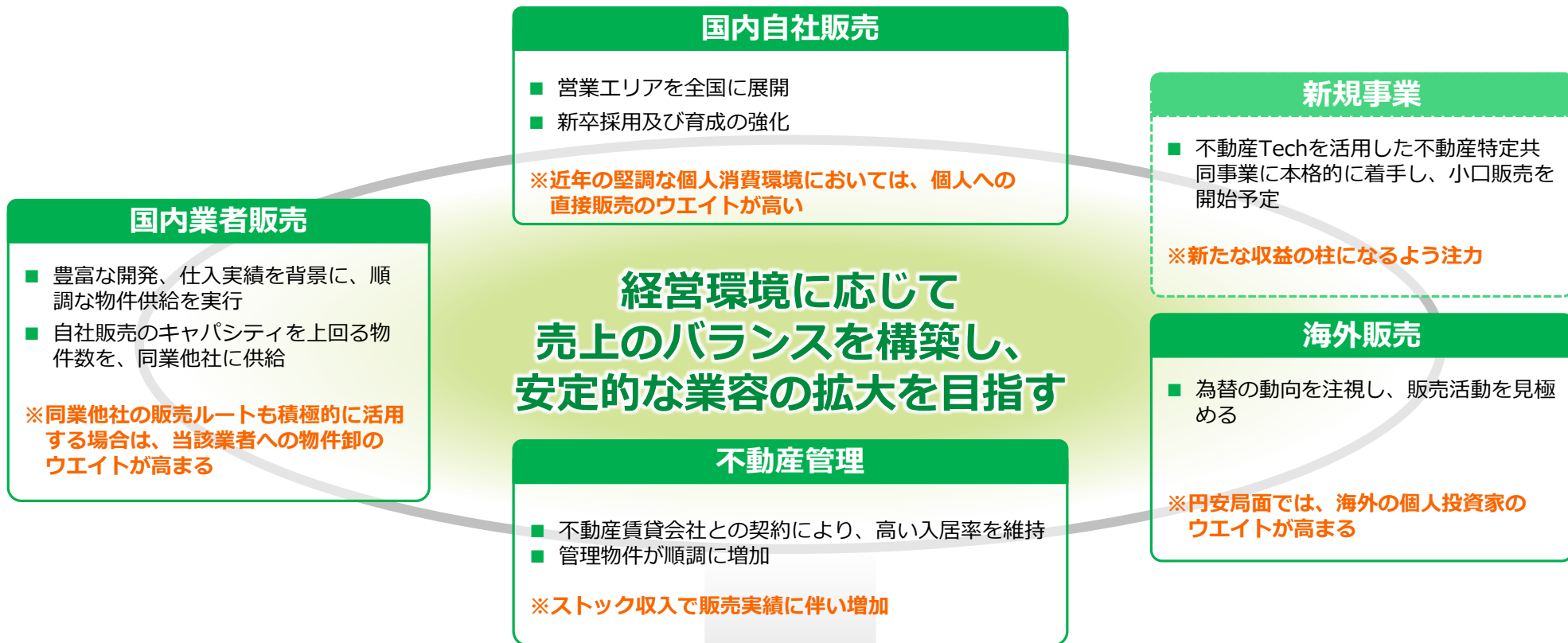
2019年10月期以降 販売予定

物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数
新宿green veil *	新宿区	47戸	東向島 skygarden	墨田区	90戸	(仮称)錦糸町	墨田区	27戸
東日本橋駅前green veil	中央区	80戸	練馬高野台 skyrun	練馬区	116戸	(仮称)田端Ⅲ	北区	38戸
高円寺 skygarden	中野区	20戸	新御徒町 skygarden	台東区	24戸	(仮称)鶴見市場	横浜市	65戸
浅草Ⅱ skygarden	台東区	63戸	武蔵関公園 skygarden	練馬区	75戸	(仮称)浅草Ⅳ	台東区	49戸
東大前 green veil	文京区	39戸	(仮称)上野	台東区	24戸	(仮称)桜上水	杉並区	40戸
目黒南 green veil *	目黒区	39戸	(仮称)池上	大田区	26戸	(仮称)御徒町	台東区	27戸
亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸	(仮称)亀戸	江東区	38戸	(仮称)笹塚	渋谷区	43戸
駒込駅 green veil *	北区	48戸	(仮称)新宿中落合	新宿区	34戸	(仮称)東神田	千代田区	130戸
三軒茶屋 green veil	世田谷区	50戸	(仮称)水天宮前	江東区	40戸	(仮称)関内	横浜市	38戸
駒込駅Ⅱ green veil	文京区	39戸	(仮称)本羽田	大田区	94戸	(仮称)関内Ⅱ	横浜市	38戸
亀戸水神Ⅱ skygarden	墨田区	42戸	(仮称)上野Ⅱ	台東区	29戸	(仮称)上野Ⅲ	台東区	36戸
隅田川west skygarden	荒川区	64戸	(仮称)八広	墨田区	93戸	(仮称)立石	葛飾区	56戸
新宿早稲田 green veil	新宿区	65戸	(仮称)鷺ノ宮	中野区	57戸	(仮称)三ノ輪	台東区	60戸
墨田文花 skygarden	墨田区	33戸	(仮称)新中野	中野区	37戸	(仮称)両国Ⅲ	墨田区	19戸
世田谷桜丘 skygarden	世田谷区	36戸	(仮称)千住大橋	足立区	59戸	(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸
浅草蔵前 skygarden	台東区	44戸	(仮称)両国Ⅳ	墨田区	26戸	(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸
秋葉原 skygarden	台東区	29戸						

* は開発物件を指します。

※ 赤字は2019年10月期に仕入れ、販売する物件です。

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

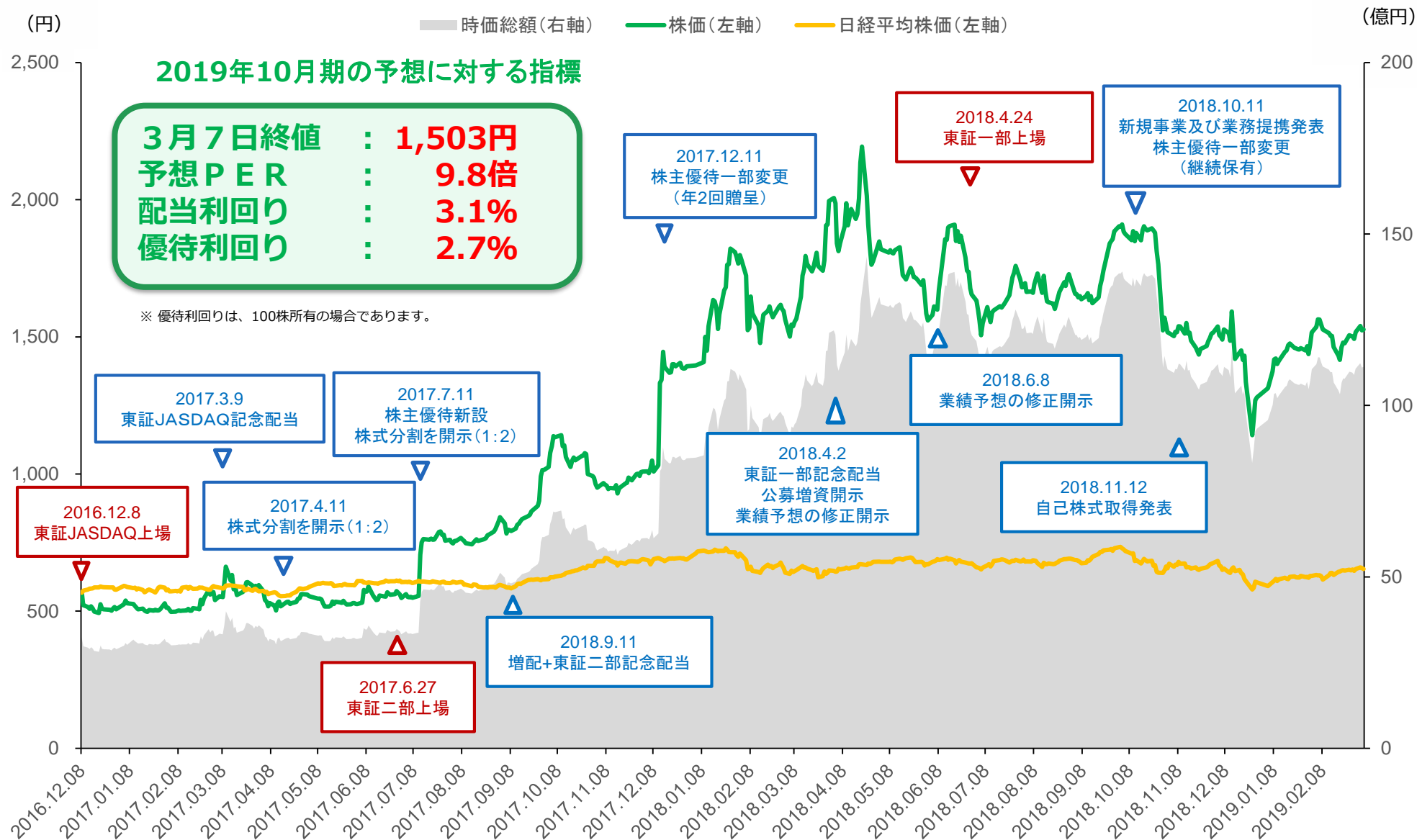
※継続保有期間6カ月とは、同一株主番号で4月30日及び10月31日の株主名簿に連続して2回以上記載又は記録されること。



※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8日までの期間で
150,000株を取得



※ 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**



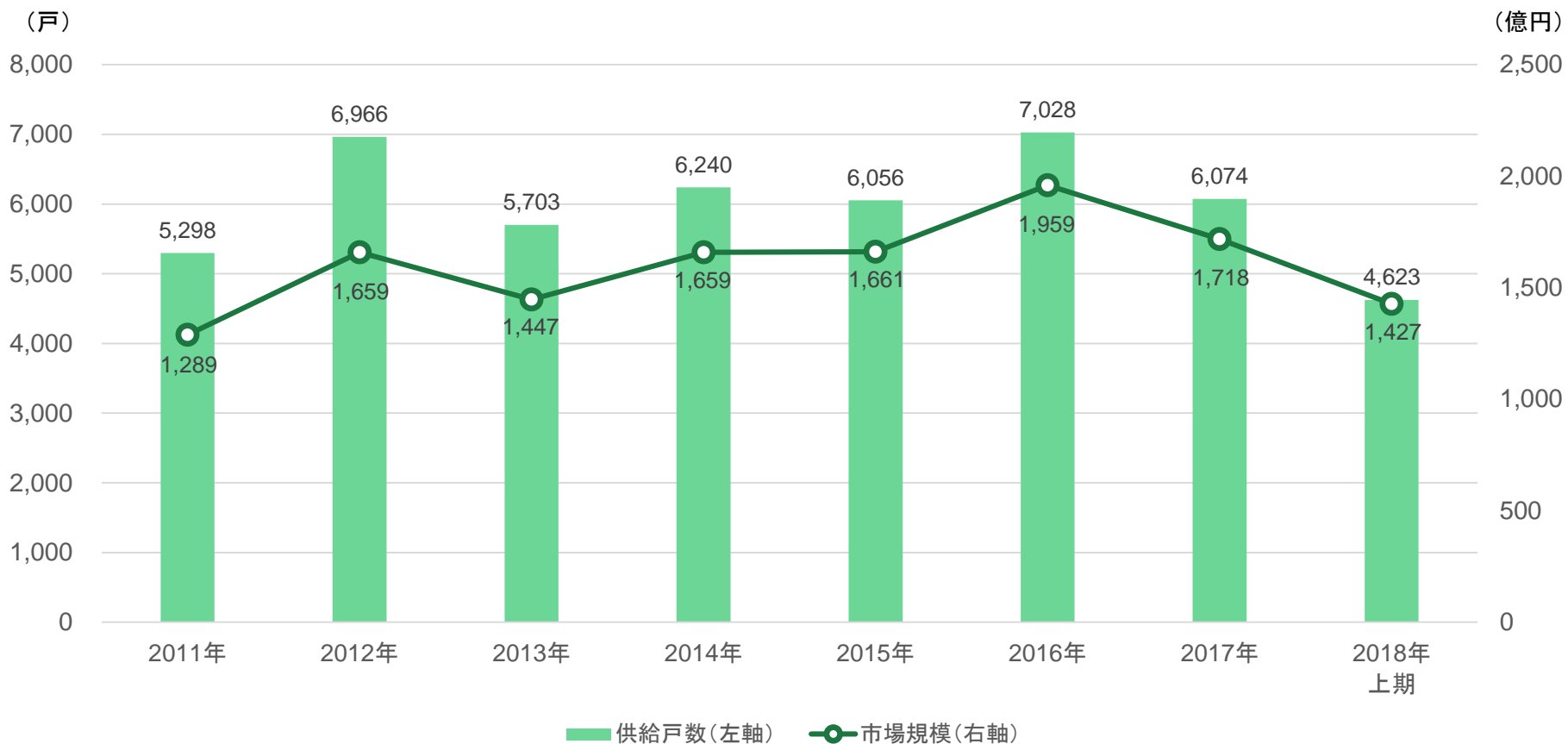
金融機関へ直接接触できない

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	15億8,825万円（2019年1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（2019年1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**
- 2019年2月 屋上ドッグランの採用
【ブランド名**sky run (スカイラン)**】

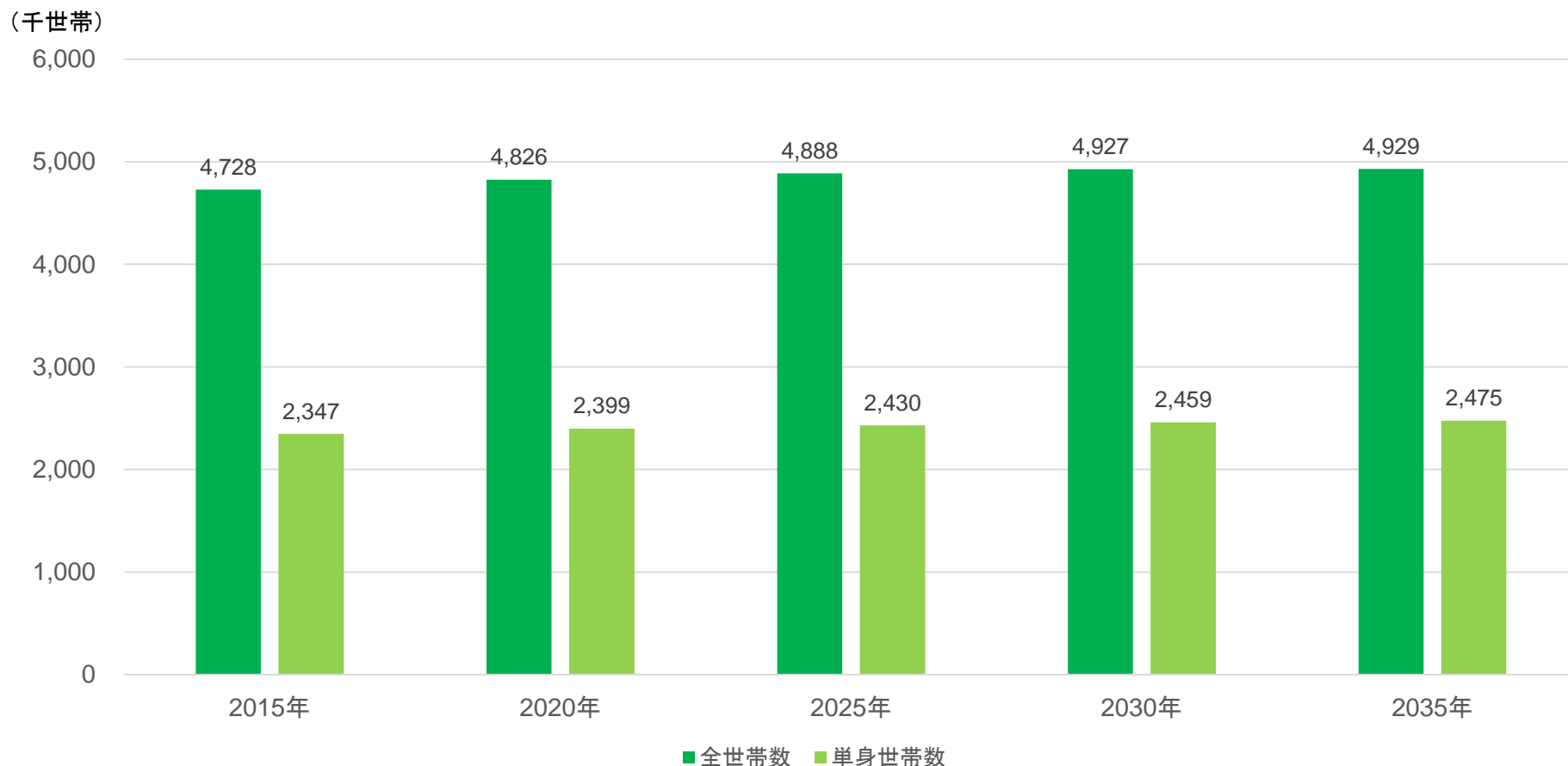
首都圏の投資用マンション市場



(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

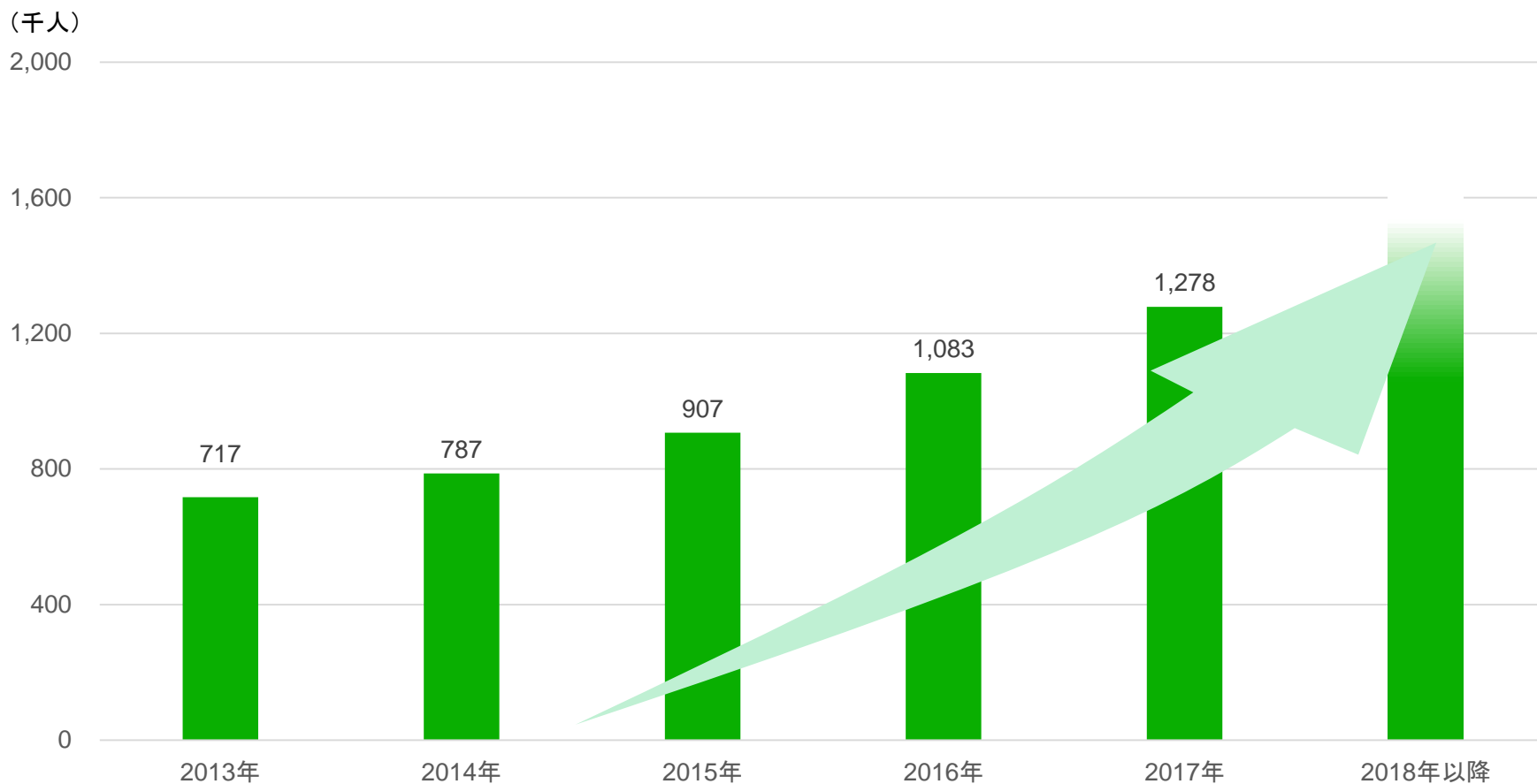
東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(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

外国人労働者の推移



(出所)東京都総務局統計部

外国人労働者は急速に増加し、政府は外国人労働者の受け入れを拡大する方針
外国人労働者の受入れ企業も増加し、ワンルームマンションの需要は今後も増加すると見込まれる

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

