

2019年9月11日



2019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

証券コード：3475（東証一部）



Good Com Asset Co., Ltd.

I. 会社概要	P. 4
II. 事業の特徴	P. 7
III. 2019年10月期 第3四半期 決算概況	P. 17
IV. 2019年10月期 業績予想	P. 22
Appendix	P. 33

※特別記載のない予想数値は、2018年12月12日開示の当期首の業績予想を記載しております。

※特別記載のない数値は、連結の数値を記載しております。

当3Qは業績予想を大幅に上回る売上を実現

■当3Q予想比では、売上高**26.9%**増、営業利益**5.6%**増

⇒購入需要が高く、販売戸数が増加

⇒合計614戸を販売

■当3Qまでの販売物件の仕入は**1,011**戸を実現 (前3Qは599戸)

⇒財務体質の充実、販売実績の拡大により、仕入信用力が高まっているため

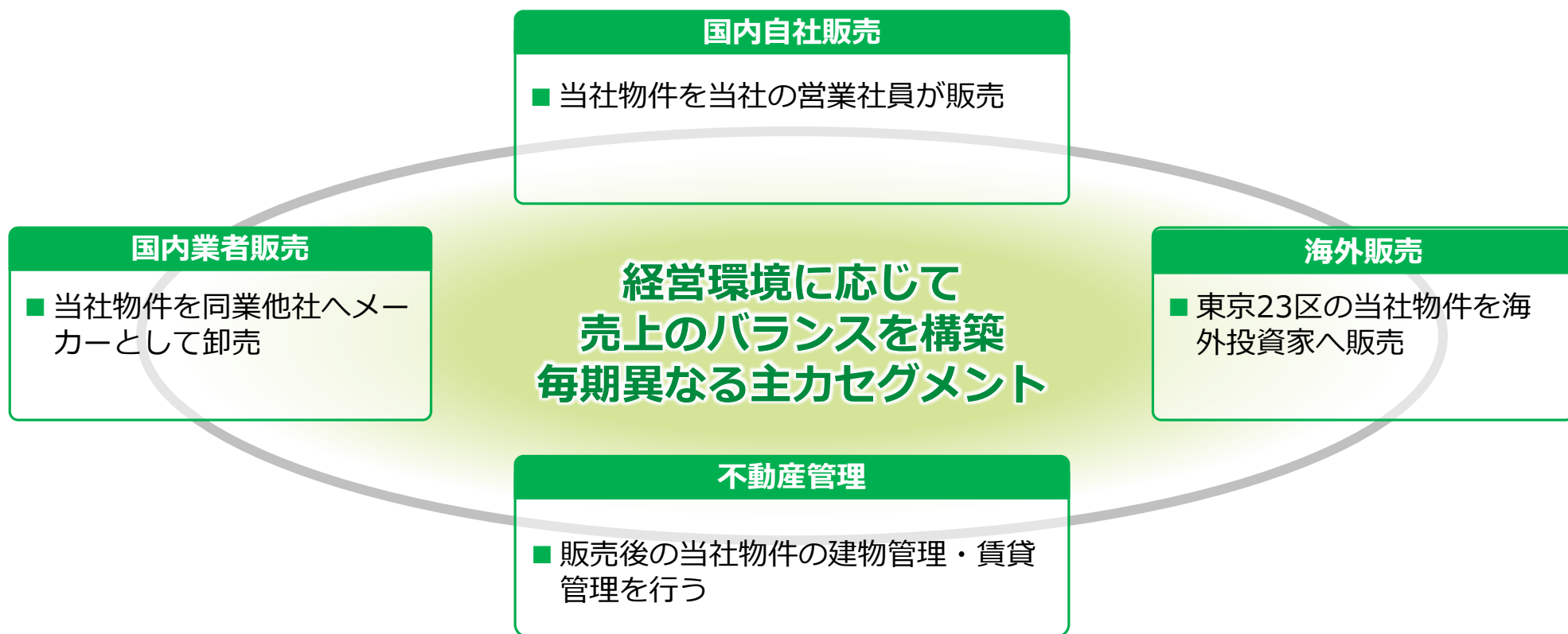
⇒来期以降の販売物件の仕入も絶好調

I .会社概要

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	15億8,897万円（2019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	107名（2019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	22,272名（2019年4月30日現在）

投資用新築マンションを3つのセグメントで販売

販売後も管理し、安定した**ストック収入**



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

資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA武蔵関公園
skygarden



GENOVIA東向島
skygarden



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：64.0%、販売先リピート率：34.5%

エコロジーな緑化デザイン

GENOVIA新宿早稲田
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」

間取り・広さ・価格帯・エリアのバリエーション

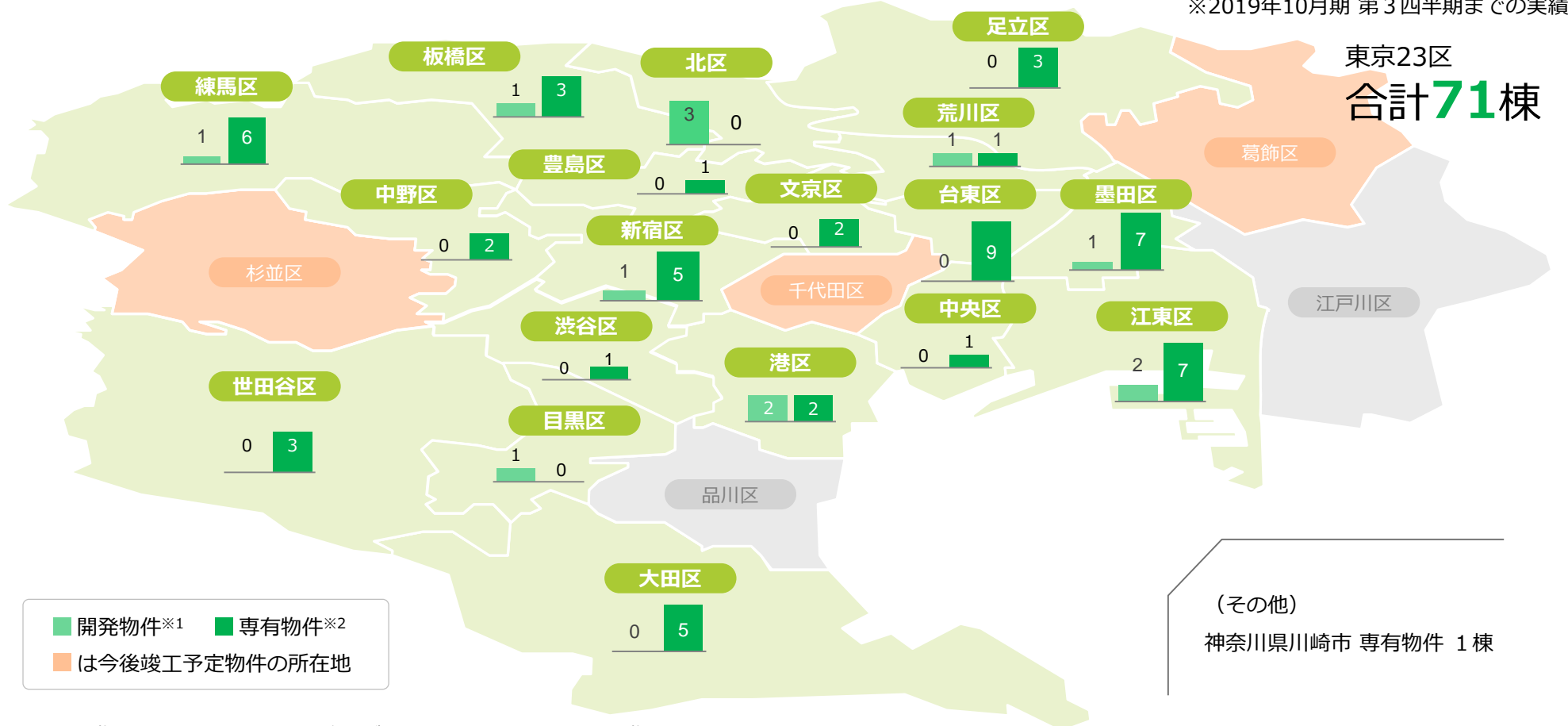
- 豊富な物件ラインナップ⇒ 間取り：1K、1LDK、2LDK。賃貸面積：20㎡～60㎡。価格帯：2,000万円台～5,000万円台。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）
- 全ての商品を投資物件として販売。

※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

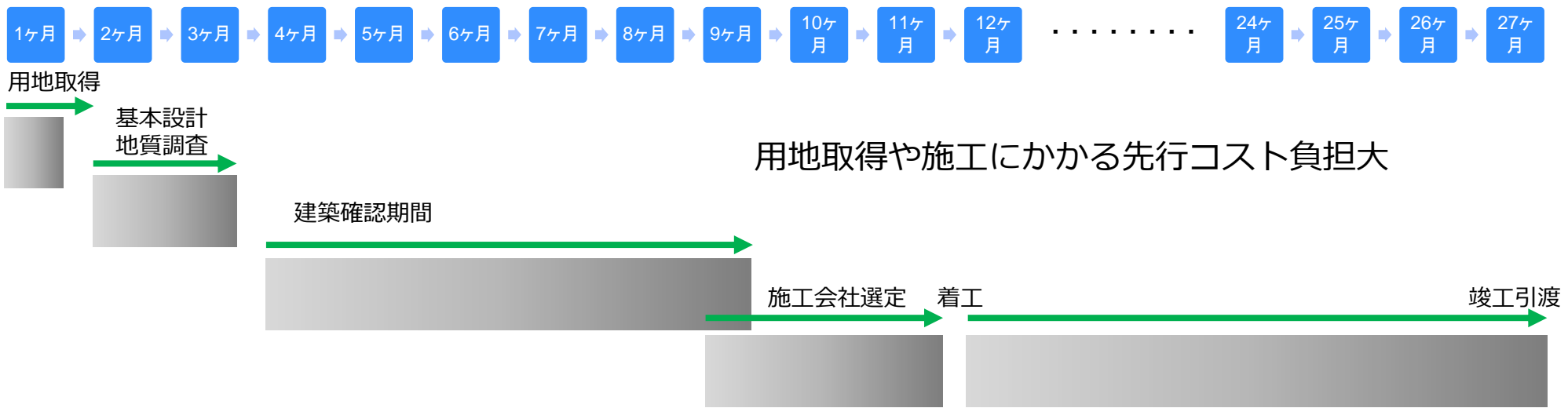
※2019年10月期 第3四半期までの実績



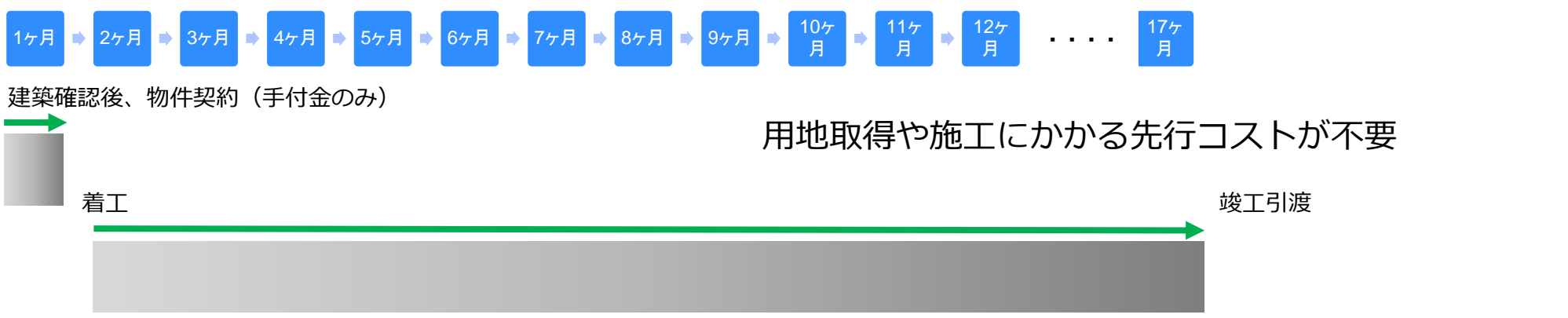
※1 開発物件とは、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件
 ※2 専有物件とは、土地の段階から手付金を支払い、自社ブランド仕様で建設し、マンション事業主から1棟を買い取る物件

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**

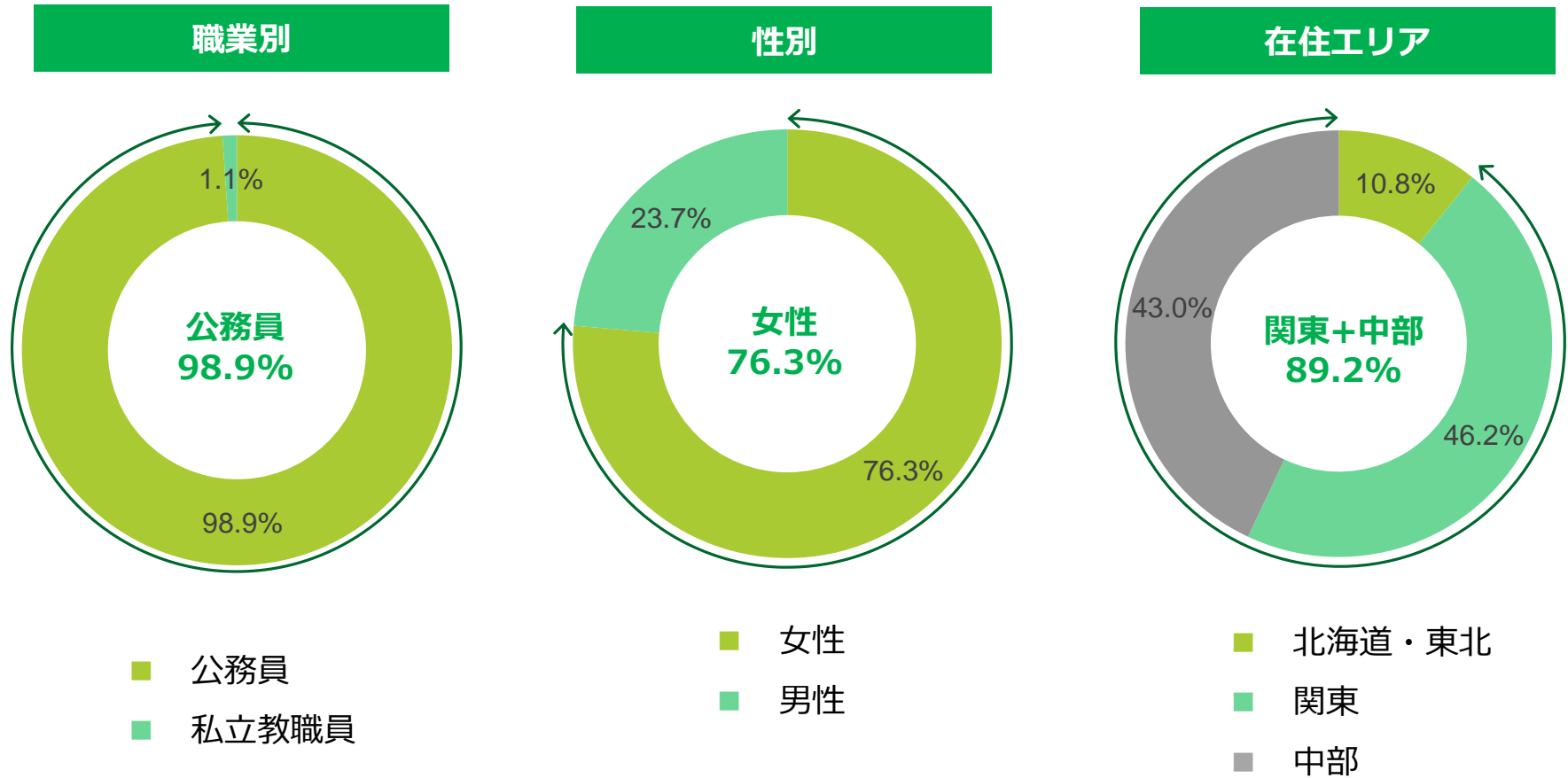
開発物件の工程例



専有物件の工程例

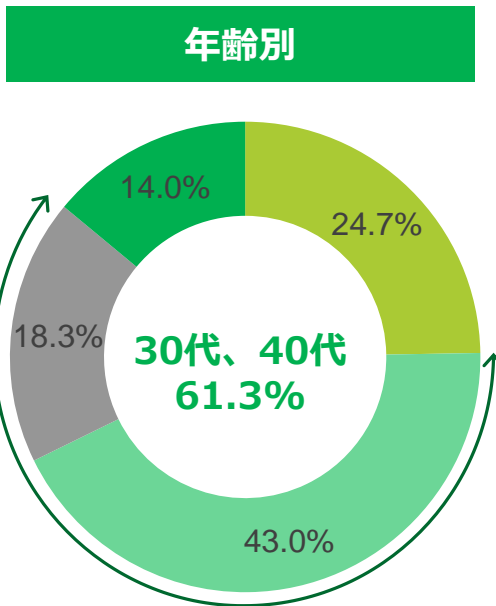


関東・中部地方の女性公務員が主要顧客

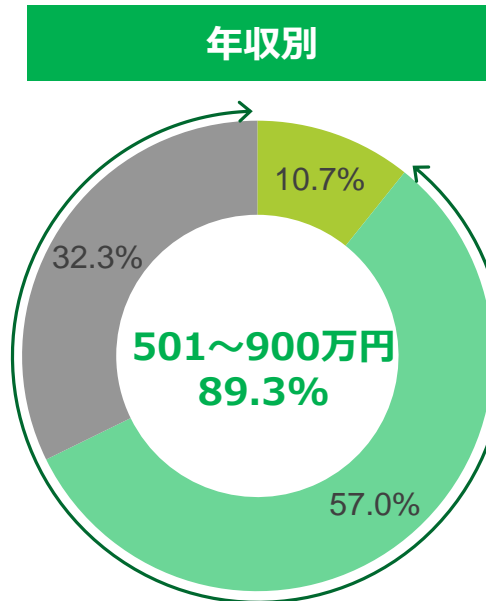


※ 2019年10月期 第3 四半期の国内自社販売の実績

30代、40代が主要顧客



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

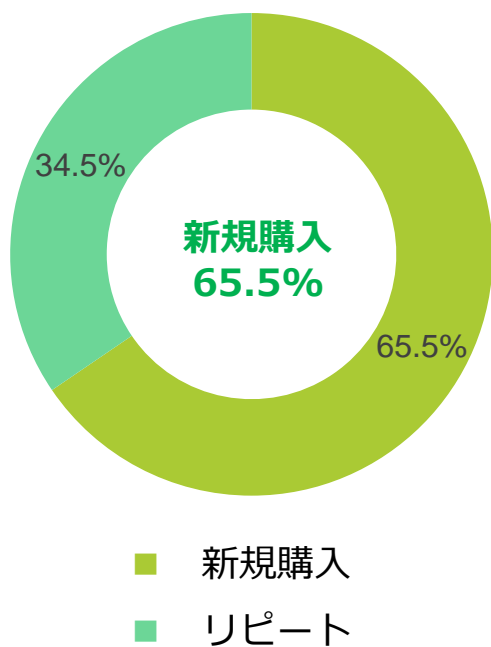


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

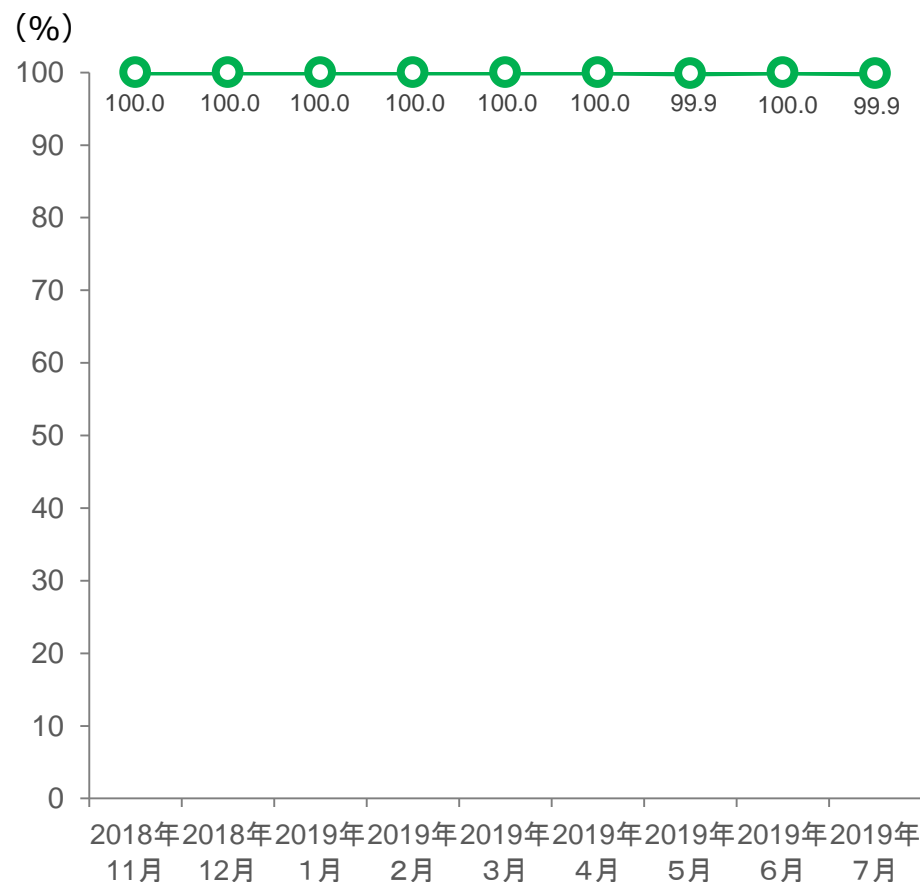
※ 2019年10月期 第3四半期の国内自社販売の実績

企業の社宅需要等により高入居率を継続

新規購入とリピート



入居率の状況



※ 2019年10月期 第3四半期の国内自社販売の実績

※ 末日時点の実績

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
- ・ 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大疾病**）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

株主優待制度を拡充 株式数に応じたポイント制



クラウドファンディングによる 不動産小口販売のための 不動産特定共同事業法の許可取得



Good Com Fundの仕組み

当社が提供するGood Com Fund（グッドコムファンド）は、
不動産を対象とした**クラウドファンディング**です。

クラウドファンディングとは、インターネットを通じて、不特定多数の人が小口で資金提供することで、資金提供者は、投資対象での運用収益に合わせて、分配金を得ることができます。

不動産を投資対象とした
クラウドファンディング 2つの仕組み

(注) 上掲のイメージは、クリプトン・フューチャー・メディア株式会社との共同開発中の仮デザインのものです。

CSRの取り組みとして、
一般社団法人 日本経済団体連合会
に入会

Keidanren
Policy & Action

屋上ドッグラン設営の新ブランド
「skyrun（スカイラン）」開始



Ⅲ.2019年10月期 第3四半期 決算概況

予想を大幅に上回る売上高を実現

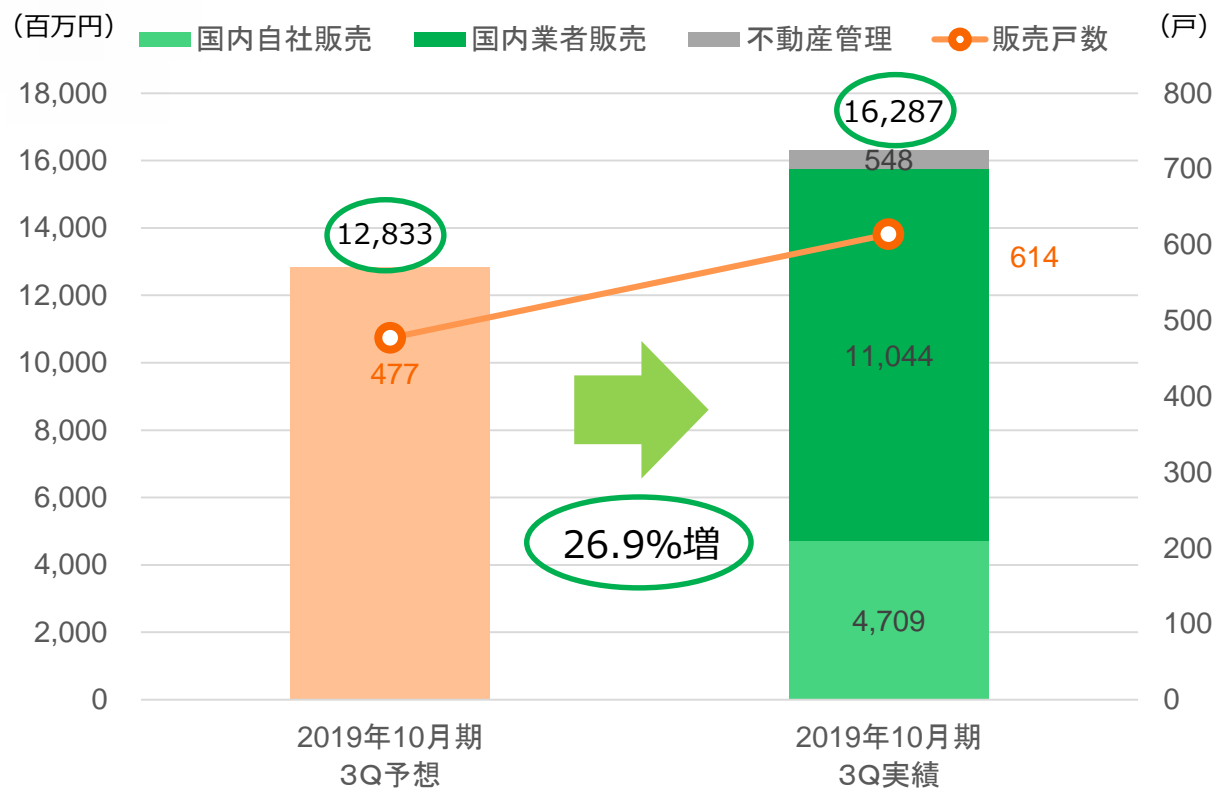
単位：百万円	2019年10月期		
	3Q予想	3Q実績	3Q予想比
売上高	12,833	16,287	26.9%増
売上原価	—	13,853	—
販売費及び一般管理費	—	1,289	—
営業利益	1,084	1,145	5.6%増
経常利益	1,030	1,053	2.3%増
四半期純利益	704	718	2.0%増

売上高・営業利益の分析は、次ページよりご説明

営業利益率の低下要因

- ・国内業者販売のウエイト増
- ・事務所増床及び人員増（前3Qから約14名増）
- ・仕入増加に伴う借入等の費用の増加
- ・株主数増加による管理手数料及び株主優待費用の増加

※上記は第1四半期からの累計値であります。

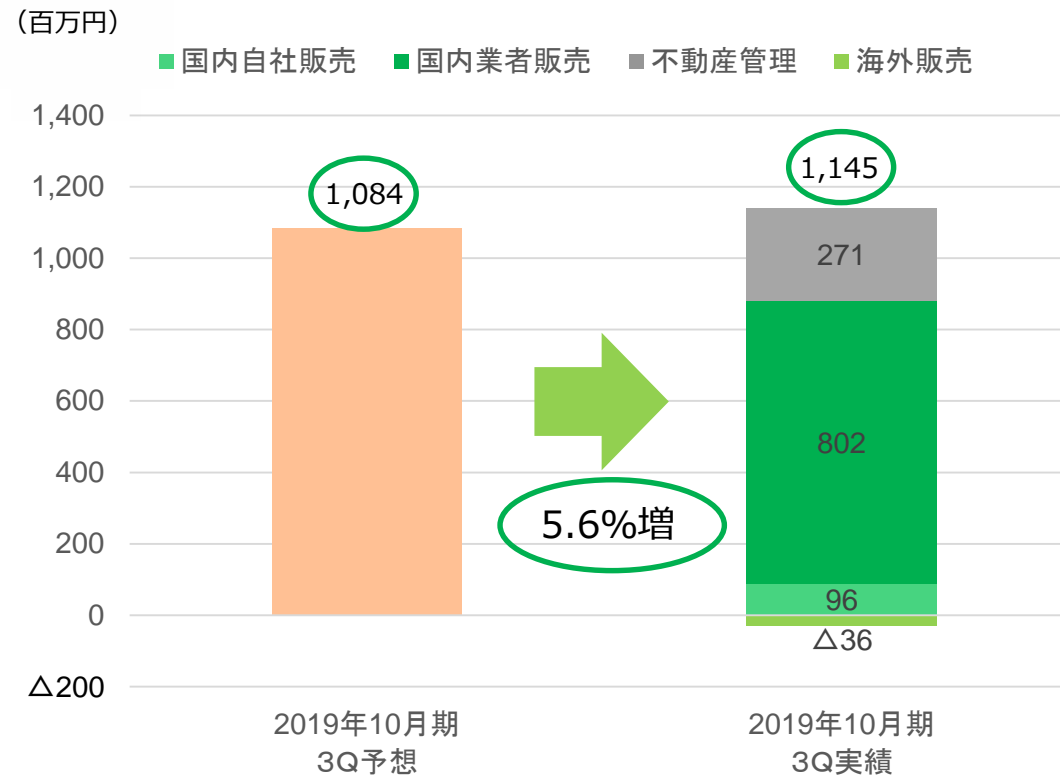


販売需要に応えるため、前倒して販売物件の確保に努めた結果、販売戸数は増加し、予想を上回る売上を実現

※上記は第1四半期からの累計値であります。

※セグメントごとの業績予想は開示しておりません。

営業利益分析 (予想比)



販売需要に応えるため、前倒して販売物件の確保に努めたことで、販売戸数は増加し、業者販売のウエイトが高まり、**営業利益は増益**

※上記は第1四半期からの累計値であります。

※セグメントごとの業績予想は開示しておりません。

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 3Q末	前期末からの 増減額
流動資産	12,284	13,645	1,360
現預金	5,834	4,131	△1,702
棚卸資産	5,644	8,138	2,494
固定資産	150	264	114
資産合計	12,434	13,909	1,475
負債	6,078	7,302	1,224
有利子負債	4,997	6,670	1,673
純資産	6,356	6,607	250
負債・純資産合計	12,434	13,909	1,475
自己資本比率	51.1%	47.5%	△3.6pt
有利子負債依存度	40.2%	48.0%	7.8pt

現預金の減少要因
 仕入拡大のための手付金等の支払

棚卸資産の増加要因
 仕入物件の増加

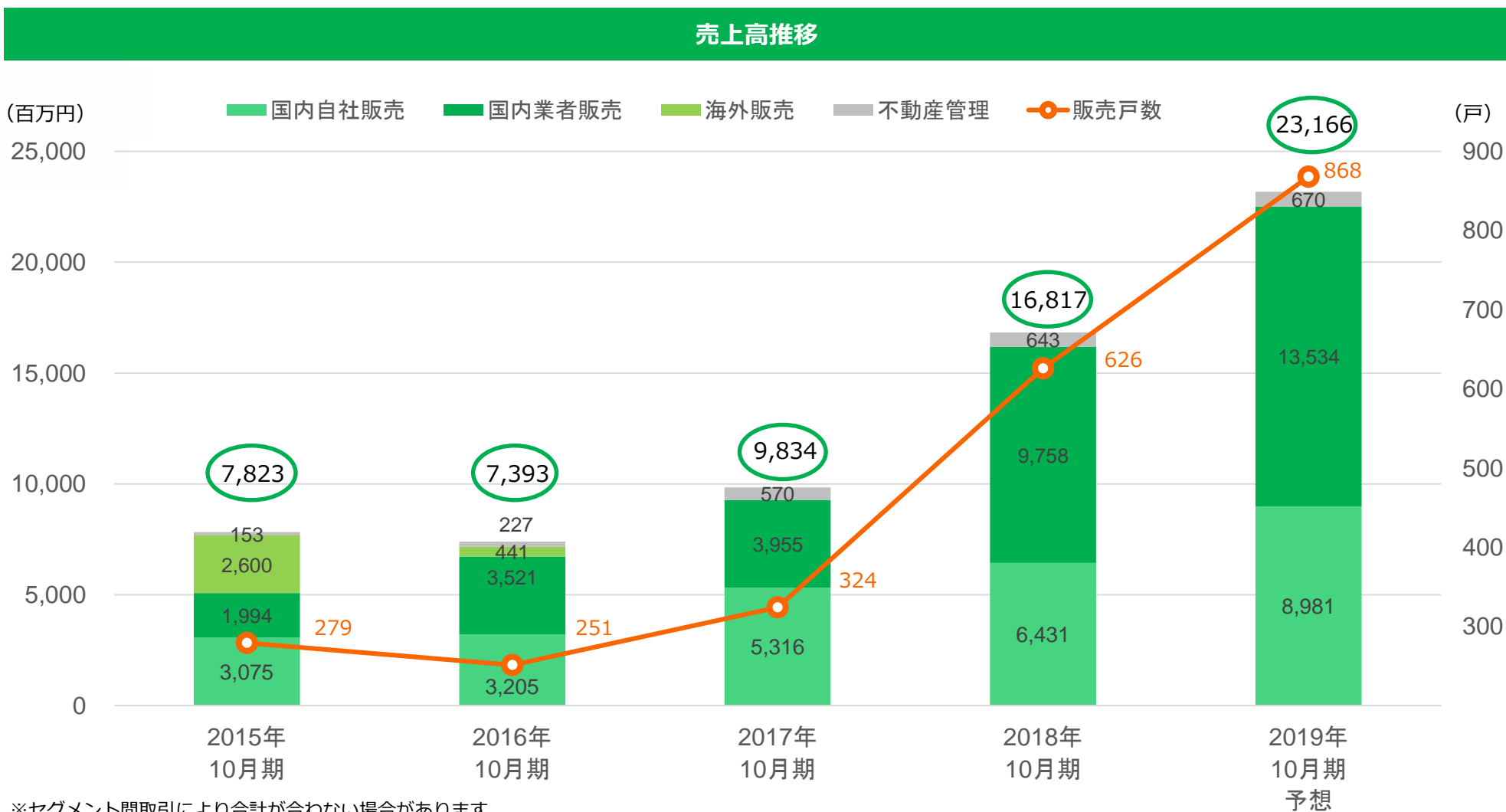
当3Qの販売物件の仕入は1,011戸
 (前3Qは599戸)

有利子負債の増加要因
 仕入拡大のための借入の増加

自己資本比率の減少要因
 仕入拡大のための借入の増加

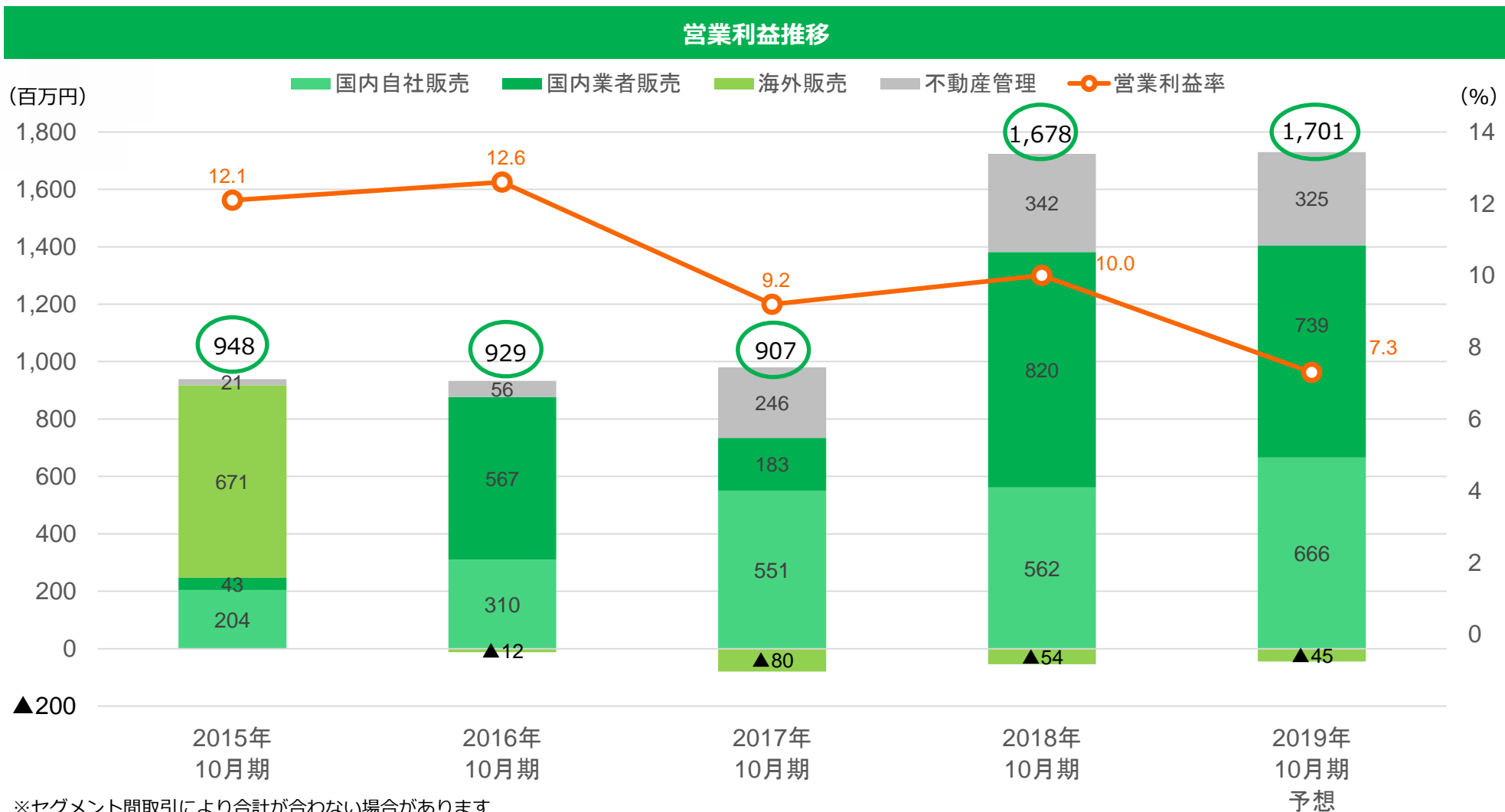
IV.2019年10月期 業績予想

過去最高の売上高、販売戸数を予想



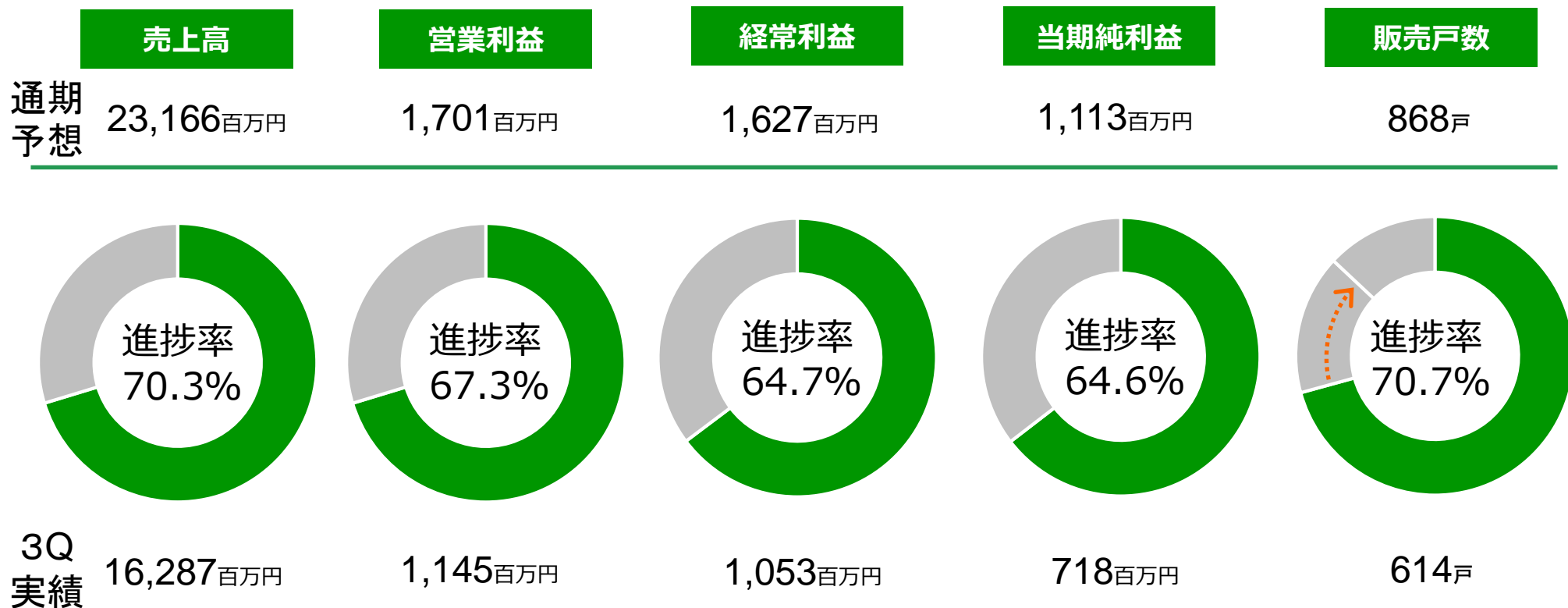
※セグメント間取引により合計が合わない場合があります

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

通期業績予想通りに進捗



※第4四半期会計期間の販売契約戸数 ⇒ 146戸（9月10日時点）

当期の販売物件の仕入は好調

2019年10月期 販売可能物件

物件名	住所	総戸数
新宿green veil	新宿区	47戸
東日本橋駅前green veil	中央区	80戸
高円寺 skygarden	中野区	20戸
浅草Ⅱ skygarden	台東区	63戸
東大前 green veil	文京区	39戸
目黒南 green veil	目黒区	39戸
亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸
駒込駅 green veil	北区	48戸
三軒茶屋 green veil	世田谷区	50戸
駒込駅Ⅱ green veil	文京区	39戸
亀戸水神Ⅱ skygarden	墨田区	42戸
隅田川west skygarden	荒川区	64戸
新宿早稲田 green veil	新宿区	65戸
墨田文花 skygarden	墨田区	33戸
世田谷桜丘 skygarden	世田谷区	36戸
浅草蔵前 skygarden	台東区	44戸
秋葉原 skygarden	台東区	29戸
東向島 skygarden	墨田区	90戸

物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
練馬高野台 skyrun	練馬区	116戸	—
新御徒町 skygarden	台東区	24戸	—
武蔵関公園 skygarden	練馬区	75戸	—
上野 skygarden	台東区	24戸	—
池上 skygarden	大田区	26戸	—
亀戸Ⅳ skygarden	江東区	38戸	—
新宿中落合 skygarden	新宿区	34戸	—
水天宮前 skygarden	江東区	40戸	—
本羽田 skygarden	大田区	94戸	—
王子神谷 skygarden	足立区	81戸	—
上野Ⅱ skygarden	台東区	29戸	—
墨田八広 skygarden	墨田区	93戸	—
鷺ノ宮 skygarden	中野区	57戸	—
(仮称)新中野	中野区	37戸	2019年7月
(仮称)千住大橋	足立区	59戸	2019年8月
(仮称)両国Ⅳ	墨田区	26戸	2019年9月
(仮称)錦糸町	墨田区	27戸	2019年10月

※ 赤字は2019年10月期に仕入れ、販売する物件です。

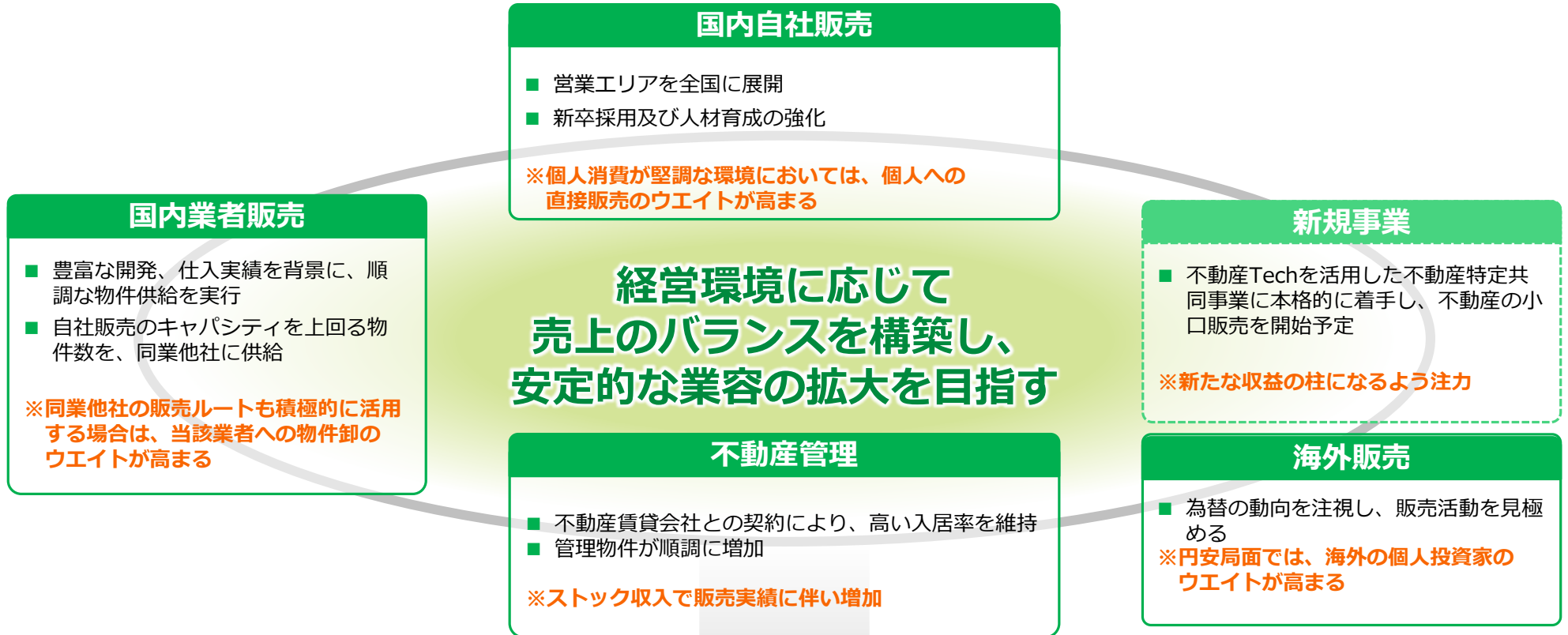
来期以降の販売物件の仕入も好調

2020年10月期以降 竣工物件

物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
(仮称)鶴見市場	横浜市	65戸	2019年11月
(仮称)田端Ⅲ	北区	38戸	2019年11月
(仮称)笹塚	渋谷区	43戸	2019年11月
(仮称)浅草Ⅳ	台東区	49戸	2019年12月
(仮称)桜上水	杉並区	40戸	2019年12月
(仮称)御徒町	台東区	27戸	2020年1月
(仮称)錦糸町Ⅱ	墨田区	40戸	2020年1月
(仮称)関内	横浜市	38戸	2020年2月
(仮称)関内Ⅱ	横浜市	38戸	2020年2月
(仮称)上野Ⅲ	台東区	36戸	2020年3月
(仮称)立石	葛飾区	56戸	2020年3月
(仮称)東神田	千代田区	130戸	2020年3月
(仮称)芝浦	港区	29戸	2020年3月
(仮称)三ノ輪	台東区	60戸	2020年4月
(仮称)両国Ⅲ	墨田区	19戸	2020年5月
(仮称)両国Ⅳ	墨田区	32戸	2020年5月

物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸	2020年6月
(仮称)木場	江東区	24戸	2020年7月
(仮称)南千住	台東区	30戸	2020年7月
(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸	2020年8月
(仮称)荻窪	杉並区	19戸	2020年9月
(仮称)南千住Ⅱ	台東区	30戸	2020年9月
(仮称)浅草Ⅴ	台東区	49戸	2020年9月
(仮称)荻窪Ⅱ	杉並区	24戸	2020年11月
(仮称)東浅草	台東区	78戸	2020年12月
(仮称)門前仲町	江東区	80戸	2021年2月
(仮称)浅草橋Ⅱ	台東区	49戸	2021年4月
(仮称)南砂町	江東区	52戸	2021年4月

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

配当政策

経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、**配当性向30%**を基準に毎期待当していくことを基本方針としております。

		2017年10月期 実績	2018年10月期 実績	2019年10月期 予想
1株当たり 配当金(円) ※期末配当のみ	普通配当	15	25	47
	記念配当	5	10	—
	合計	20	35	47
配当総額(百万円)		121	254	338
1株当たり当期純利益(円)		106.11	159.99	155.05
配当性向(%)		18.8	21.9	30.3

※2017年10月期の記念配当の内訳は、新規上場記念配当及び市場変更記念配当、
2018年10月期の記念配当の内訳は、東証一部指定記念配当です。

株主優待

当社株式への投資の魅力を一層高め、中長期的に保有していただける株主様の拡大を図ることを目的として、株主優待制度をポイント制に変更いたしました。これは、様々な優待品を選択できるものであり、利便性や多様性を向上するものであります。

保有株式数	進呈ポイント数（年2回）		進呈時期
	10月	4月	
100株～499株	2,000ポイント	2,000ポイント	毎年5月末、11月末
500株～999株	15,000ポイント	15,000ポイント	
1,000株以上	30,000ポイント	30,000ポイント	

※株主優待ポイントは、最大3年間有効で、5回まで繰り越すことができます。繰り越す場合は、100株以上を保有の上、株主名簿に同一株主番号で連続して記載又は記録される必要があります。売却や名義変更等により、株主番号が変更となった場合、株主優待ポイントは失効となり、繰り越しはできません。

※継続保有期間を6ヵ月以上としているため、株主名簿に同一株主番号で連続2回以上記載又は記録されることが条件となります。

株主優待商品一例

— 60,000 point ~ (1,000株~年2回) の対象優待商品例



<珍味グルメ (サマートリュフ・キャビア・パレサミコ) セット



<北海道網走 釣りキンキしゃぶしゃぶ用・押し寿司詰合せ



<Omega> スロージューサー キューブ300 レッド



<ストウブ> ココット3点セット ブラック

— 15,000 point ~ (500株~999株 年1回) の対象優待商品例



<ケルヒヤー> 高圧洗浄機 K2 クラシック カーキット 1600-9760 【限定20台】



<佐賀・田嶋ハム工房> こだわりハムソーセージ・ローストビーフ 詰合せ 7種

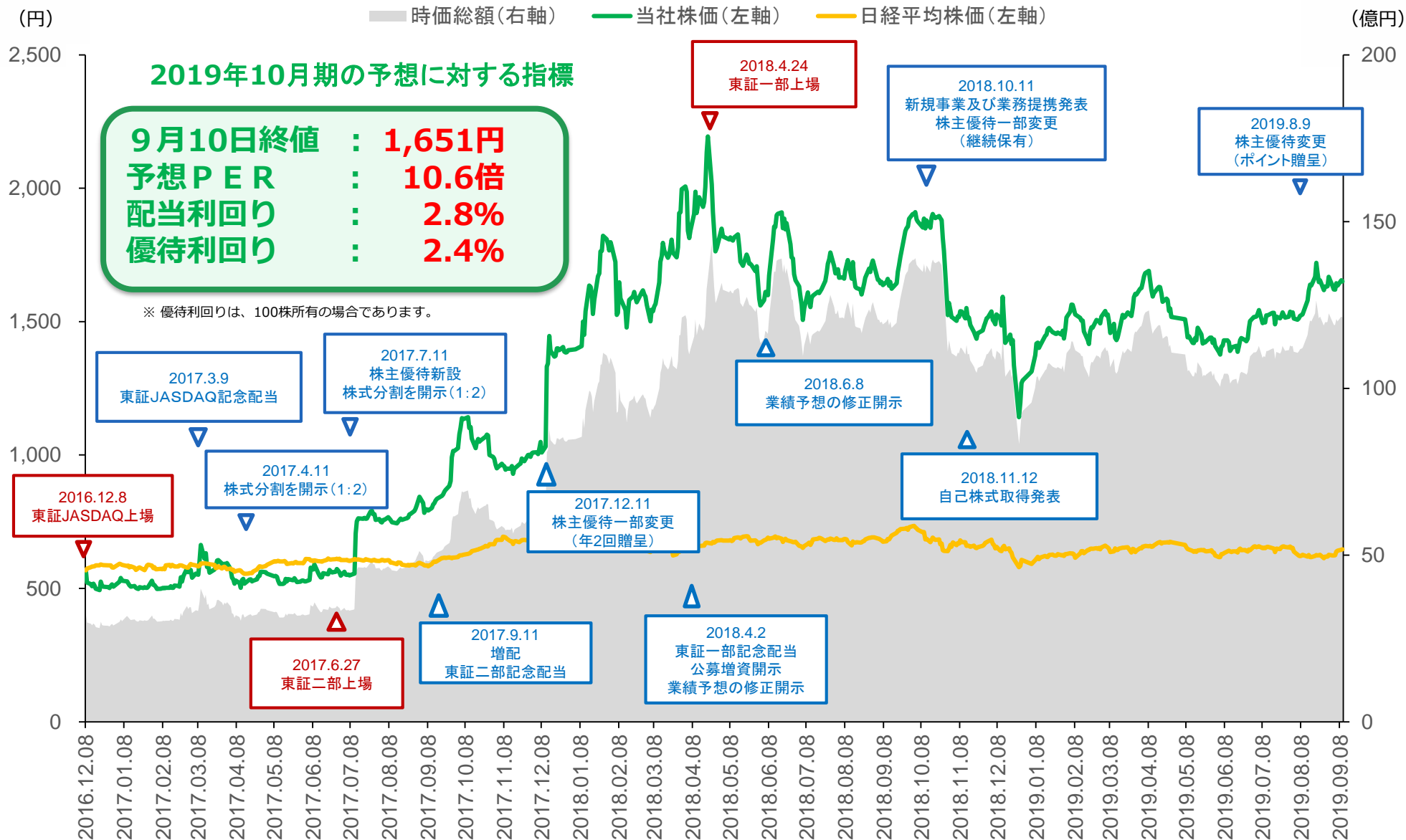


とらふぐ刺身セット 3~4人前相当



[ワイン] GISCOURS MARGAUX シャトー・ジスクール マルゴー

※ 写真はイメージです。また、優待商品は変更になる場合があります。

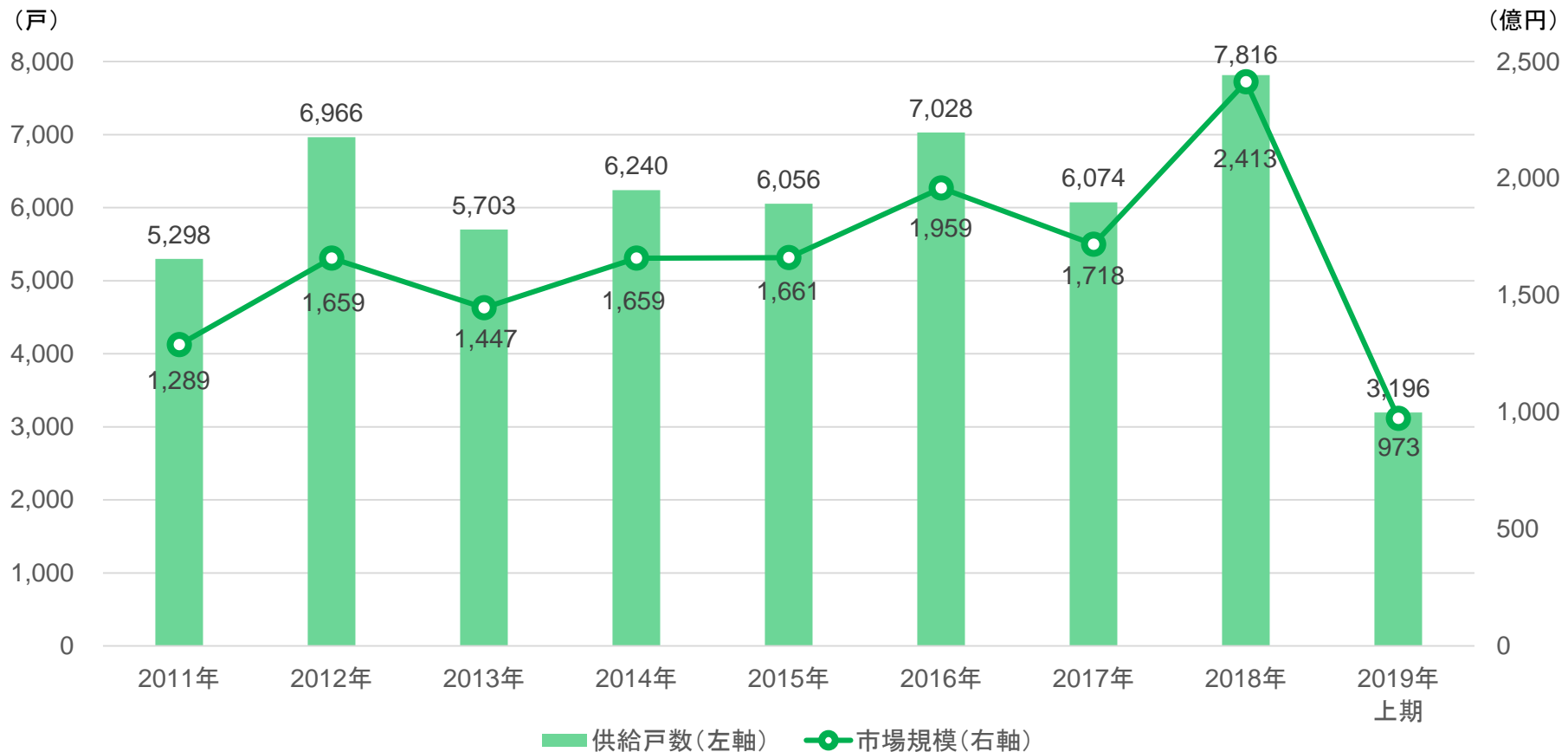


※ 日経平均株価は、2016年12月8日のグッドコムアセットの株価に指数化しています

Appendix

- 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**skyrun (スカイラン)**】
- 2019年5月 一般社団法人 日本経済団体連合会に入会
- 2019年7月 不動産特定共同事業法に係る許可を取得

首都圏の投資用マンション市場

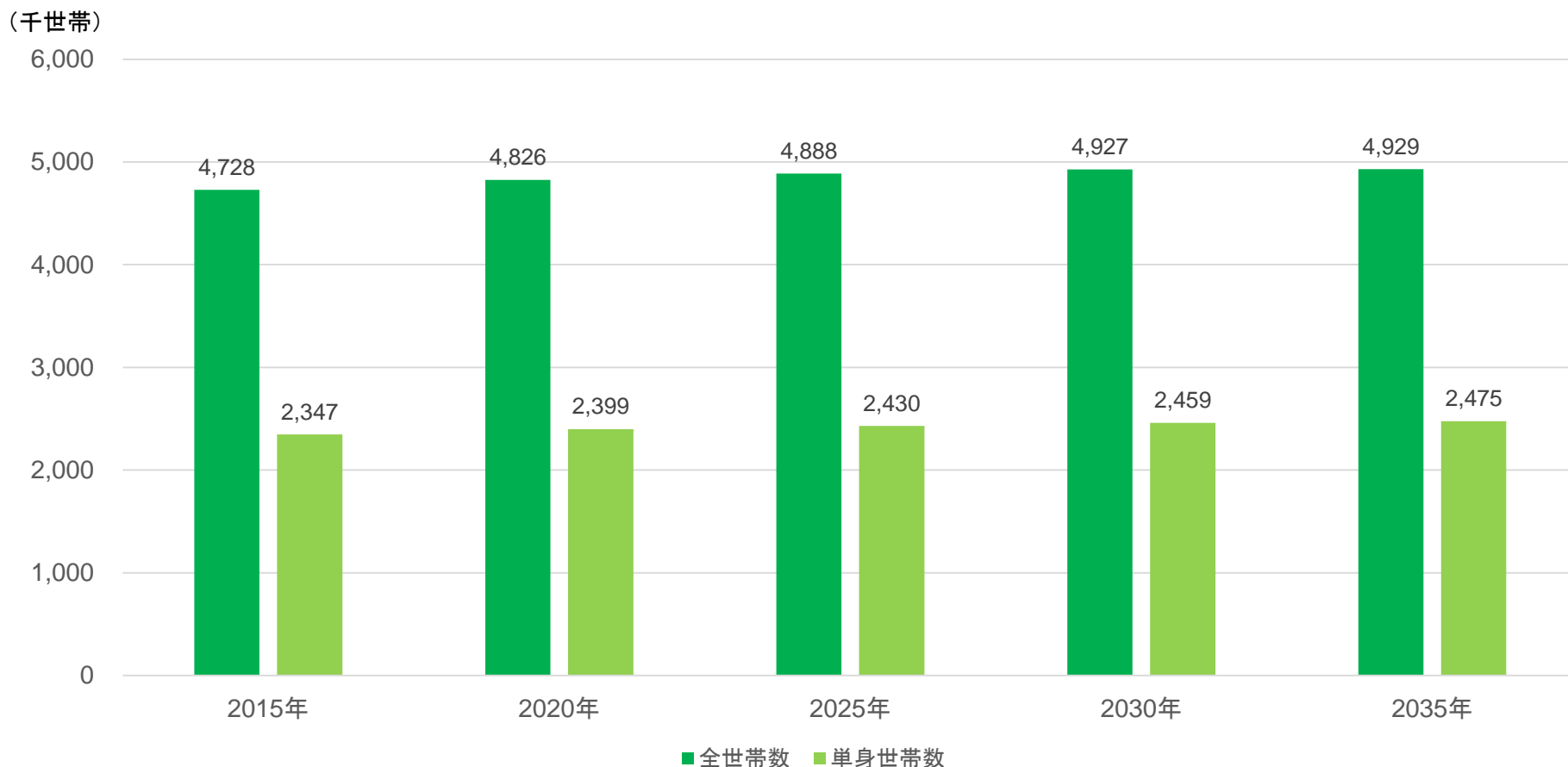


(出所) 不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」

2017年には供給戸数が減少し、市場規模も下がったが、2018年では、販売戸数、市場規模ともに前年に比べ増加した。

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

(千人)

2,000

1,600

1,200

800

400

0

2013年

2014年

2015年

2016年

2017年

2018年以降

717

787

907

1,083

1,278

(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**

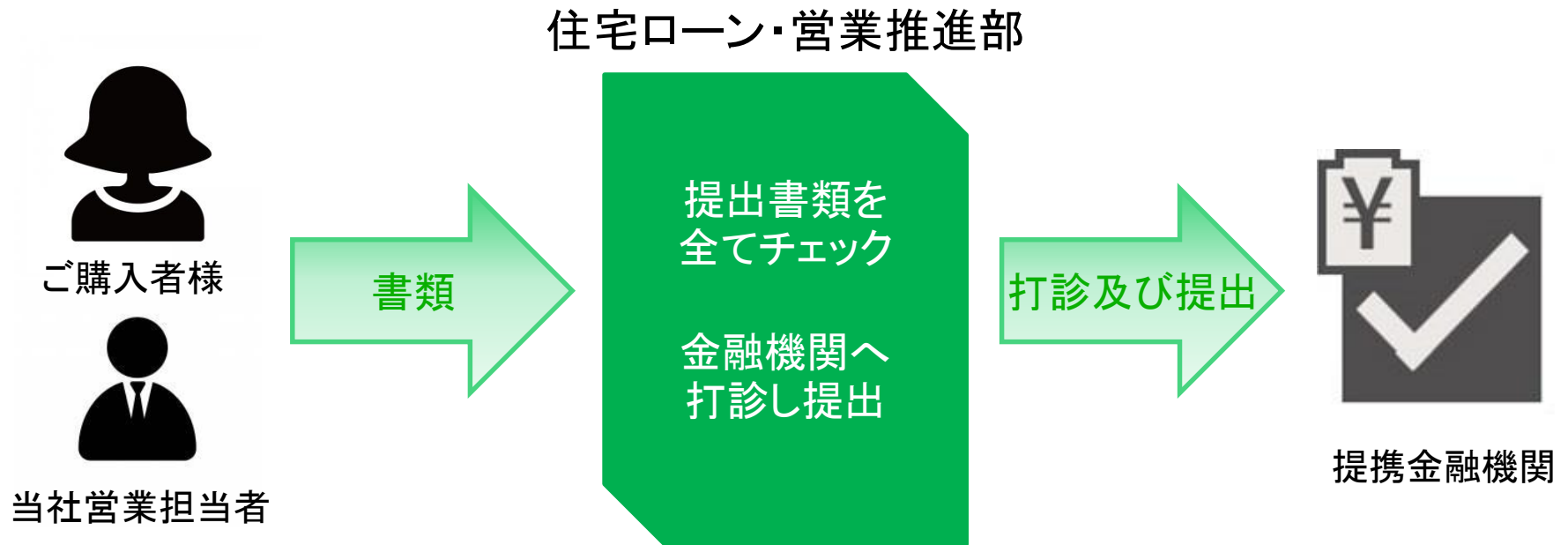
現金・預貯金等の相続財産の推移



(出所) 国税庁

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年では「現金・預貯金等」の相続財産が5兆円を超える。
現金から相続税評価額を圧縮できる投資用不動産への切り替えは、今後も増加すると見込まれる。

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

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

