



# 決算説明資料

## 2020年3月期第2四半期

gooddaysホールディングス(4437)

2019年11月13日

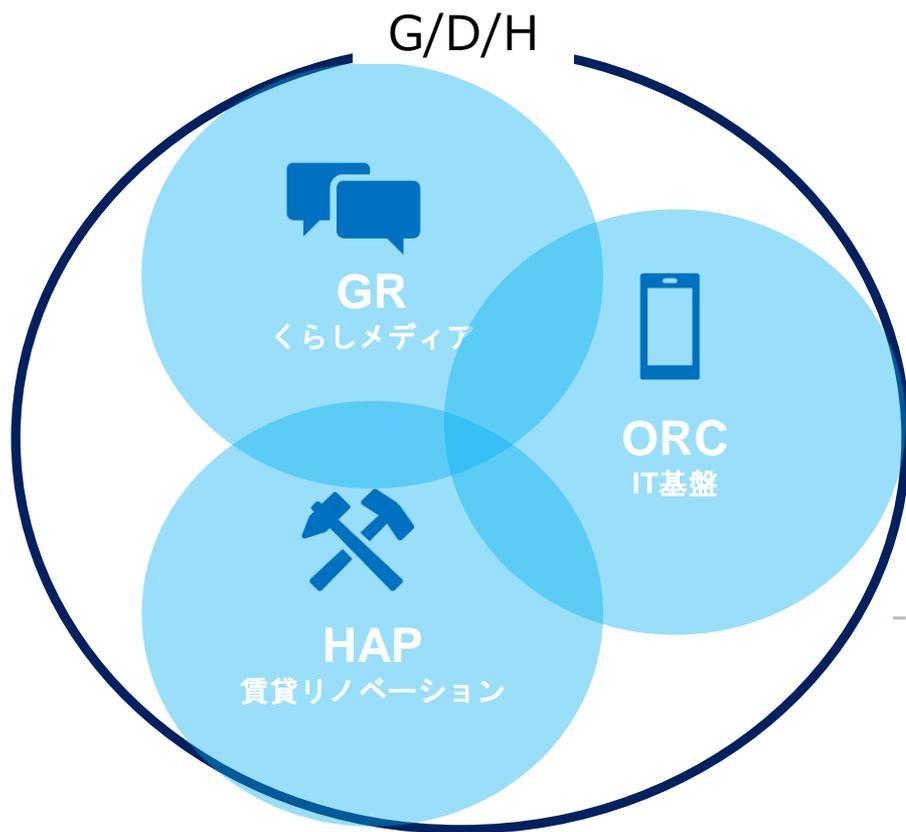
# Index

1. G/D/H ビジネス
2. 2020年3月期 第2四半期 決算報告
3. 2020年3月期 連結業績予想
4. G/D/H ビジネスストーリー
5. 参考資料

# 1. G/D/Hビジネス

## ■ 沿革とグループ構成

2019年3月25日東京証券取引所マザーズ市場へ上場

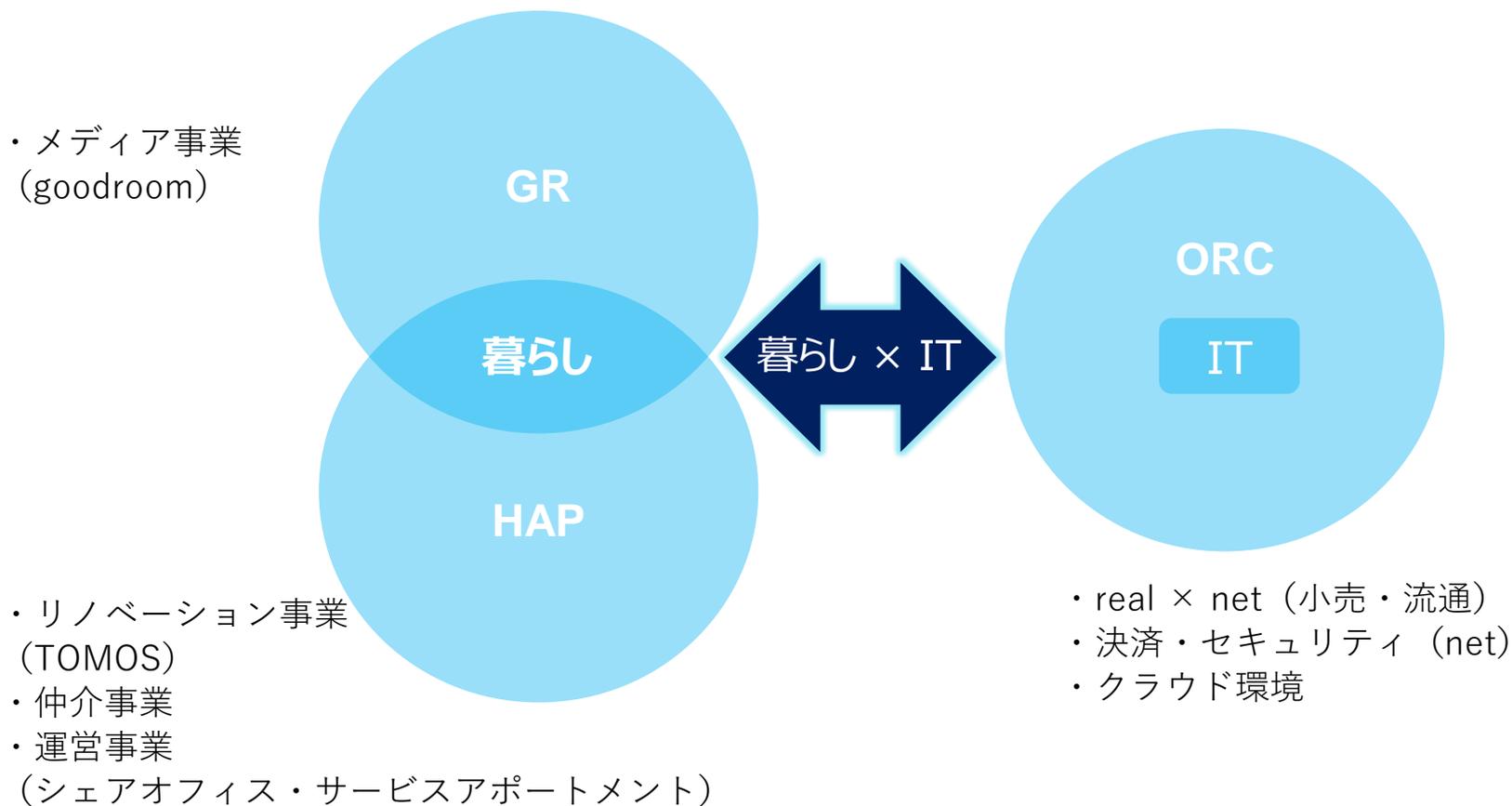


1997年	オープンリソース株式会社 (ORC)
2009年	ハプティック株式会社 (HAP)
2013年	グッドルーム株式会社 (GR)
2016年	gooddaysホールディングス株式会社 (GDH)
2019年	東京証券取引所マザーズ市場上場 (2019年3月25日)

# 1. G/D/Hビジネス

## ■ビジネスの枠組み

暮らし×ITの領域でどこにもないサービスを提供



## 2. 2020年3月期 第2四半期 決算報告

### ■業績概要（連結）

売上高はほぼ業績予想並み

営業利益・経常利益・当期純利益は、業績予想を達成

（単位：百万円）

	実績	売上比率	連結業績 予想比
連結売上高	2,860	100.0%	99.5%
連結営業利益	204	7.1%	121.5%
連結経常利益	204	7.2%	122.4%
連結当期純利益	125	4.4%	120.0%

## 2. 2020年3月期 第2四半期 決算報告

### ■ 連結貸借対照表サマリー

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期 第2四半期	前年末増減比	主な増減要因
流動資産	2,116	2,037	△3.8%	現金及び預金 75百万円減 売掛金 83百万円増 棚卸資産 84百万円減
固定資産	445	528	18.5%	有形固定資産 28百万円増 投資他資産 55百万円減
資産合計	2,562	2,565	0.1%	—
流動負債	1,194	1,008	△15.5%	買掛金 138百万円減 その他流動負債 49百万円減
固定負債	11	4	△64.2%	長期借入金 8百万円減
負債合計	1,206	1,013	△16.0%	—
純資産合計	1,356	1,552	14.4%	オーバーアロットメントによる純資産 68百万円増 利益剰余金 125百万円増
負債純資産合計	2,562	2,565	0.1%	—
自己資本比率	52.9%	60.5%	7.6ポイント増	—

## 2. 2020年3月期 第2四半期 決算報告

### ■ 連結損益計算書サマリー

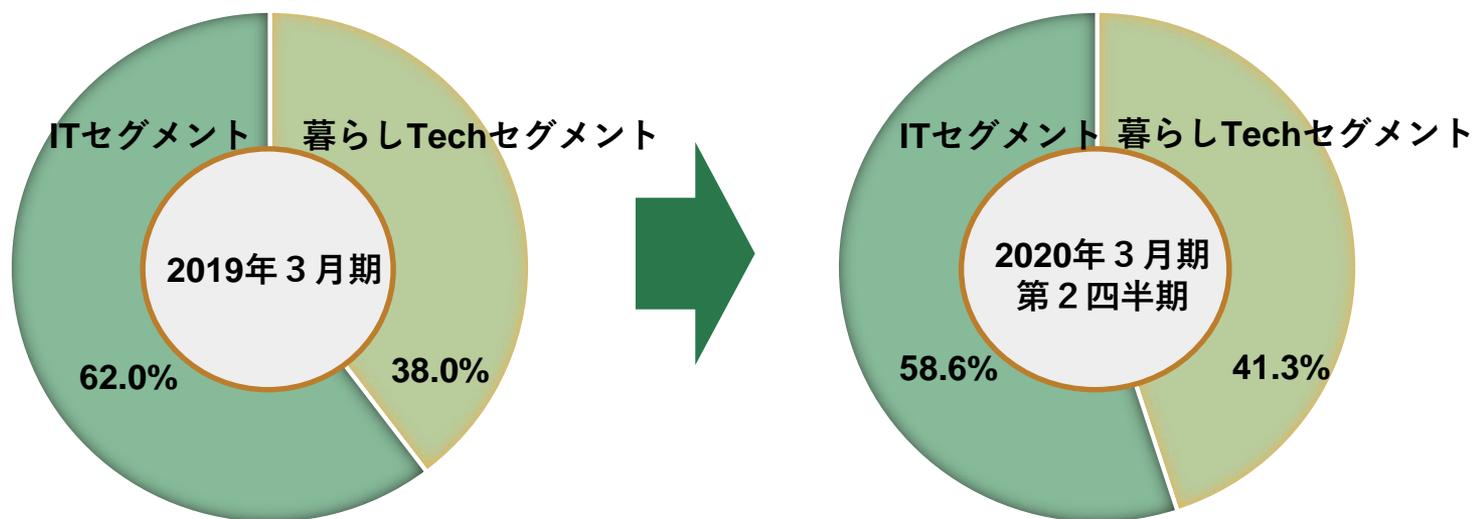
(単位：百万円)

	2020年3月期 第2四半期
売上高	2,860
売上原価	1,990
売上総利益	870
販管費	665
営業利益	204
営業外収益	1
営業外費用	1
経常利益	204
特別利益	—
特別損失	—
親会社株主に帰属 する当期純利益	125

## 2. 2020年3月期 第2四半期 決算報告

### ■セグメント別概要

#### セグメント売上構成比



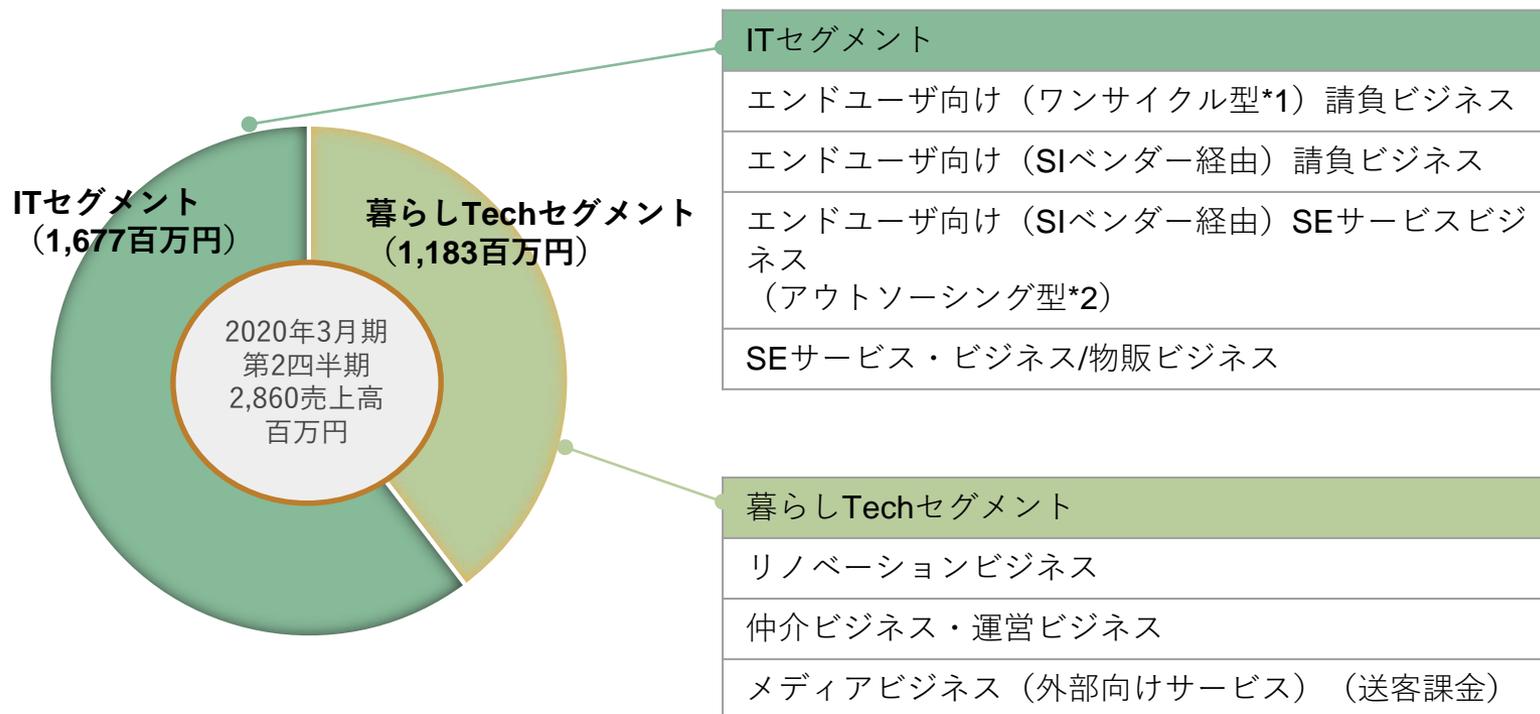
(単位：百万円)

セグメント売上推移	IT	暮らし
2019年3月期	3,093	1,899
2020年3月期第2四半期	1,677	1,183

## 2. 2020年3月期 第2四半期 決算報告

### ■セグメント別概要

#### ビジネス別概要



\*1 ワンサイクル型ビジネス：企画提案～開発～維持保守までの一気通貫ビジネス

\*2 アウトソーシング型ビジネス：覚書等でサービスの成果を定義し、年間契約するビジネス

## 3. 2020年3月期 連結業績予想

### ■ 2020年3月期 連結業績予想

#### 2020年3月期連結業績予想を据え置き

- ・ 今後予想の修正が必要となった場合には、速やかに公表いたします。

(単位：百万円)

	2020年3月期 (予想)
売上高	6,000
営業利益	370
経常利益	369
当期純利益	239

# 4. G/D/H ビジネスストーリー

## ■ビジネス環境

### 「暮らし×IT」市場は各種あり、今後も成長が見込まれる

暮らし×IT は多くの事業を含有

それぞれの市場規模

不動産賃貸市場[5]

2328億円

不動産  
tech市場[3]  
5403億円

不動産  
リフォーム市場[2]  
6.5兆円

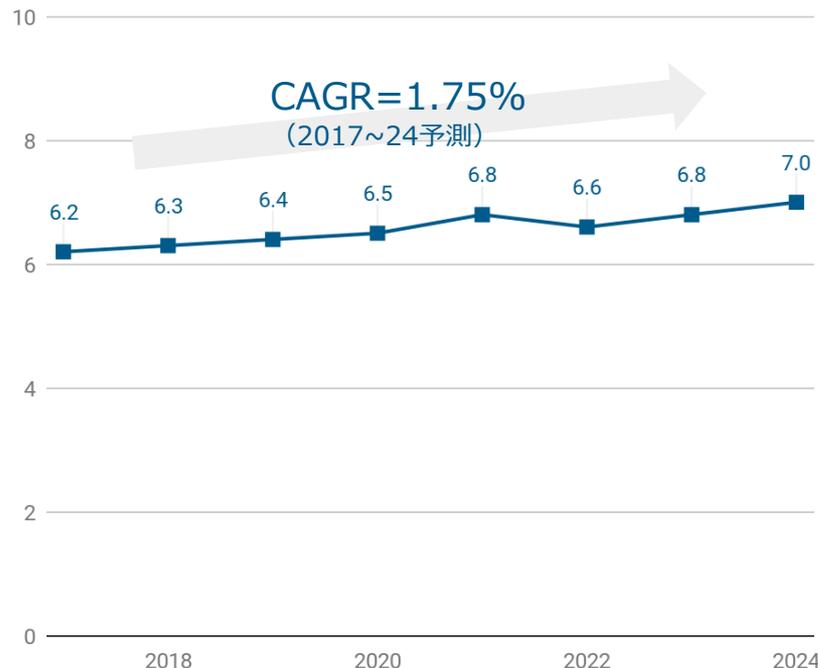
家具市場[1]  
3兆4450  
億円

クラウド  
サービス市場[4]  
6688億円

民泊市場[6]  
737億円

リノベーションは今後も成長が続く

(兆円) リノベーション市場の推移と予測[7]



[7] 野村総合研究所「<2017年度版>2030年度の住宅市場」をもとに作成

- [1] 矢野総研総合研究所「2017年のホームファッション小売市場規模」(2019年7月30日プレスリリース)
- [2] 矢野経済研究所「2019年版 住宅リフォーム市場の展望と戦略」(2019年7月8日プレスリリース)
- [3] 矢野経済研究所「2018年版 不動産テック市場の実態と展望」(2018年11月28日プレスリリース)
- [4] IDC Japan株式会社「国内パブリッククラウドサービス市場予測を公表」(2019年3月27日プレスリリース)
- [5] 株式会社日本能率協会総合研究所 マーケティング・データ・バンク「MDB市場情報レポート」(2005年)
- [6] りそな総研発表推計値 (2019年6月20日プレスリリース)

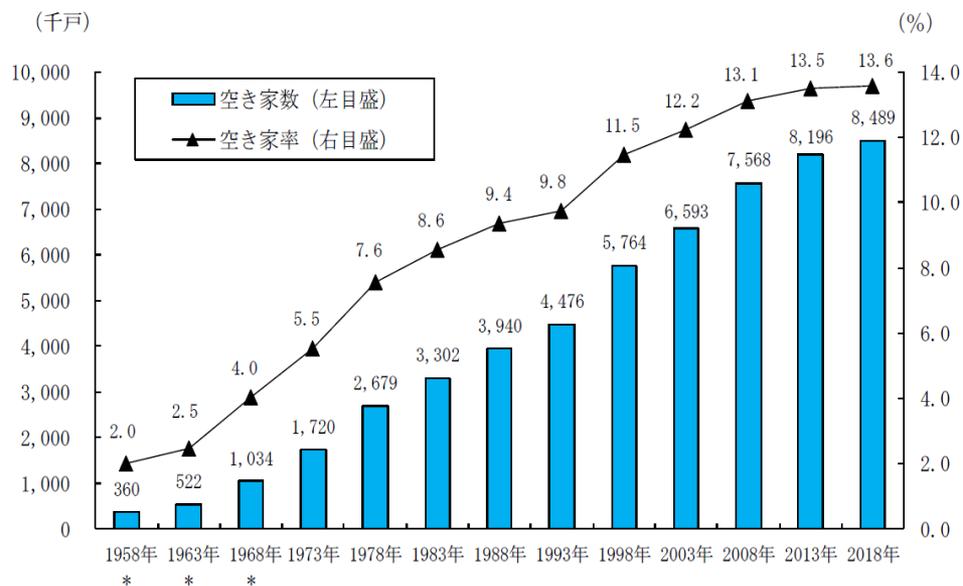
# 4. G/D/H ビジネスストーリー

## ■ビジネス環境

### 空き家問題が社会問題になっています。

- ・賃貸に特化したリノベーションブランド「TOMOS」でお部屋をバリューアップ。
- ・こだわりのデザイナーズ物件を取り扱うメディア「goodroom」で早期に入居者が決まる。
- ・TOMOS×goodroomで受注促進。空き家問題の解決策へ。

図：空き家数及び空き家率の推移—全国（1958年～2018年）



出典：「平成 30年住宅・土地統計調査 結果」（総務省統計局）

## 4. G/D/H ビジネスストーリー

### ■ビジネス環境

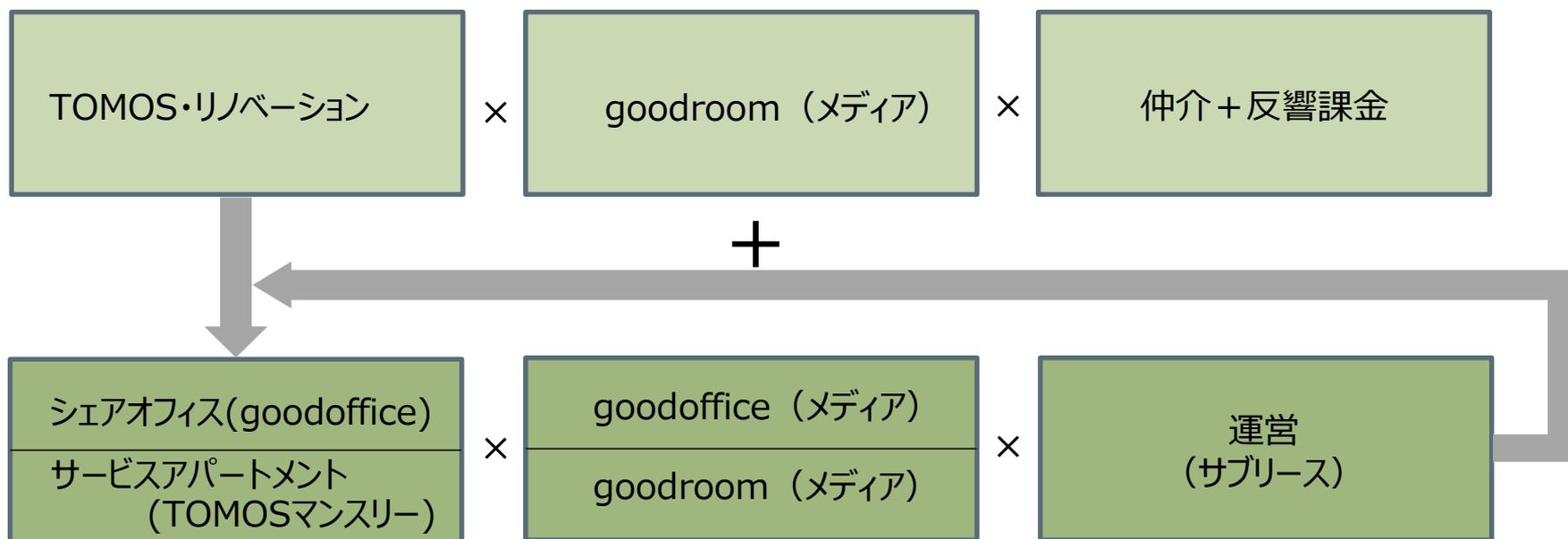
#### 遊休資産となったビルの再生策

- ・東京23区で、オフィス需要が堅調に推移する中で、大規模なオフィスビル開発の継続、一方で、遊休資産となった中小規模の再生が大きな課題。
- ・遊休資産となった中小規模ビルおよび再開発待ちのビル活用として、リノベーションブランド「TOMOS」を使い、スタートアップ企業向けおよび働き方改革に向けてシェアオフィスを創出。

## 4. G/D/H ビジネスストーリー

### ■現状ビジネスをベースとした今後のビジネス

#### 現状ビジネス・スキーム (realとnetの掛け算ビジネス)



# 4. G/D/H ビジネスストーリー

## ■ビジネスKPI（現状）

### 賃貸に特化し、メディアとの連携により高い成果を実現

#### 賃貸・定額パッケージ

安価でわかりやすい定額パッケージからのお好みに合わせてお選び頂けます。自社大工による社内一貫施工体制により、リーズナブルな価格を実現しています。

#### 引き渡し前入居率**69%**

仕様を統一したリノベーションブランド「TOMOS」×メディア「goodroom」により、工事中にもかかわらずお申込みをいただいております。

※ 2019年4月-9月  
東京エリア実績

#### 平均賃料アップ率**19%**

リノベーションをする事で、新たな付加価値をもったお部屋に。それにより約19%のお部屋の家賃がアップしています。

(従前家賃からのアップ率)  
※ 2019年4月-9月  
東京エリア実績

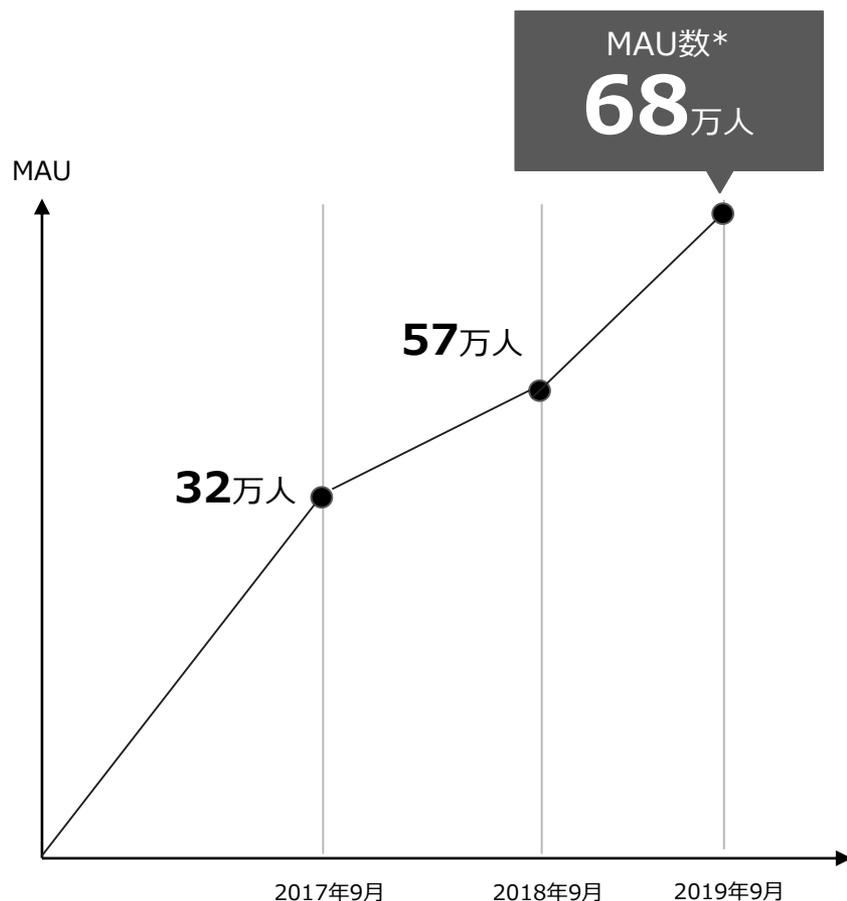
★ ライトパック LIGHT PACKAGE	★ スタンドパッドパック STANDARD PACKAGE	★ ★ ★ プレミアムパック PREMIUM PACKAGE
少しの工夫で差別化。 写真ですでに選ばれる物件へ。	築古物件の価値転換。 ニーズの高いデザインで、 二回転目にも強い物件へ。	生まれ変わる築古物件。 必要箇所すべてにメスを入れ、 賃料UPも納得される、 ロングライフ物件へ。
 無垢床 [客室] *パーチ	 無垢床 [客室] *パーチ	 無垢床 [客室] *オーク/ヤマグリ
 床 [廊下] *CF	 無垢床 [廊下] *パーチ	 無垢床 [廊下] *オーク/ヤマグリ
 玄関床 *CF	 玄関床 *CF	 玄関床 *CF
 建具交換	 建具交換	 建具交換



# 4. G/D/H ビジネスストーリー

## ■ビジネスKPI（現状）

グッドルームは“オーガニック”に成長



マスメディアからソーシャルメディアへの移行

137,000 follow

15,000 follow

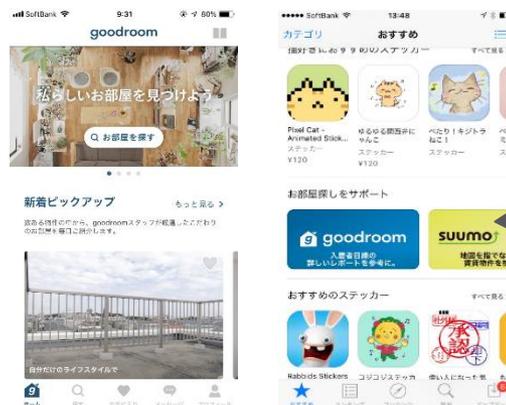
144,000 follow

フォロワー数\*\*

30万人

不動産系SNSで最大級

\*\*2019年9月末時点



累計DL数\*\*\*

117万人

\*\*\*2019年9月末時点

アプリ評価 ★4.5

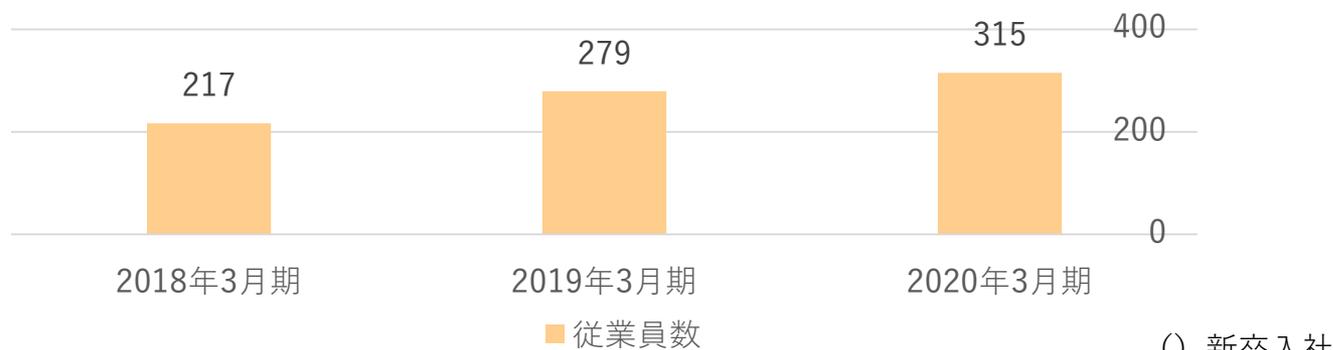
# 4. G/D/H ビジネスストーリー

## ■ビジネスKPI（現状）

### エンジニア内製化及び強化

- ・新卒採用を中心として人員増政策
- ・暮らしTechエンジニア（プランナー・多機能大工）／ITエンジニアの研修に基づく戦力化（未経験対象）

人員増の推移（グループ計） ※2020年3月期（2019年4月1日入社 グループ計 45名）



	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期現在
暮らしTechセグメント	66 (12)	93 (15)	109 (16)
ITセグメント	140 (23)	169 (24)	188 (29)
GDH	12	17	18

(注) 従業員数は、契約社員を含みます。

## 4. G/D/H ビジネスストーリー

### ■ビジネスKPI（現状）

#### 資本業務提携によるビジネス基盤強化



東急不動産ホールディングス

- ・東急住宅リース株式会社とオンライン申込サービス「conomy」に関する業務提携を発表（2019年8月20日付）
- ・リノベーションパッケージ（TOMOSバージョン）の強化と東急不動産ホールディングス様における拡販



- ・リノベーションパッケージ（TOMOSバージョン）の強化と小田急線沿線の空き家対策および活性化



- ・内覧から契約、入居まで全手続きについて人を介さない完全非対面化を実現した三菱地所レジデンス保有の賃貸マンション「ザ・パークハビオ新宿」にオンライン申込サービス「conomy」を採用（三菱地所2019年8月20日付）
- ・入居者専用アプリの協同検証を実施

**SLOGAN**

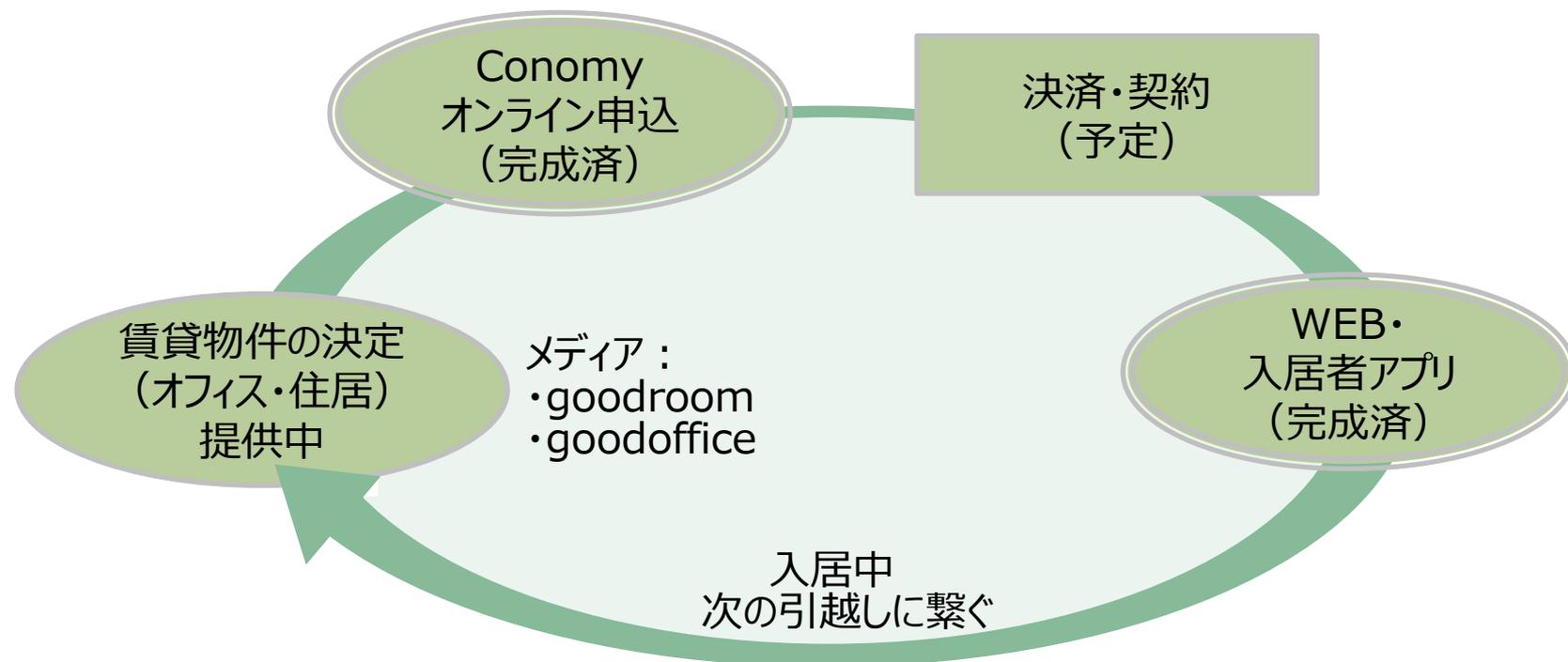
- ・スローガン、三菱地所、GDH 3社の資本業務提携発表（2019年7月2日付）
- ・ベンチャー企業支援の観点から相互のサービスについて、相互送客に関する業務提携を発表（2019年7月2日付）

## 4. G/D/H ビジネスストーリー

### ■目指すビジネス

#### 「暮らし」エリアの便利さ追及

- ・自己管理：シェアオフィス・サービスアパートメントでワンサイクル・オンラインを計画  
(2020年3月期內を計画)



住居：サービスアパートメント (TOMOSマンスリー)  
オフィス：シェアオフィス (goodoffice)

## 5. 参考資料

賃貸申込をオンライン化し、賃貸プラットフォームを構築



内覧後の **申込～審査完了** まで電子化が可能



スマホで申込み  
SMSを使い  
簡単認証



これまでの  
電話/FAXでの  
やり取りが不要



・基幹システムとの  
連動で手打ち入力不要  
・信用保証会社への連動



申込情報を活用し **顧客最適化サービス** を提供

- ・入居時サービス（引越し会社、電力・ガスなど切替サービス、保証会社紹介等を想定）
- ・入居中サービス（家具レンタル、入居者利便サービス等を想定）

## 5. 参考資料

### 暮らしTechセグメント：リノベーション運営

シェアオフィスの運営：5拠点に展開



goodoffice

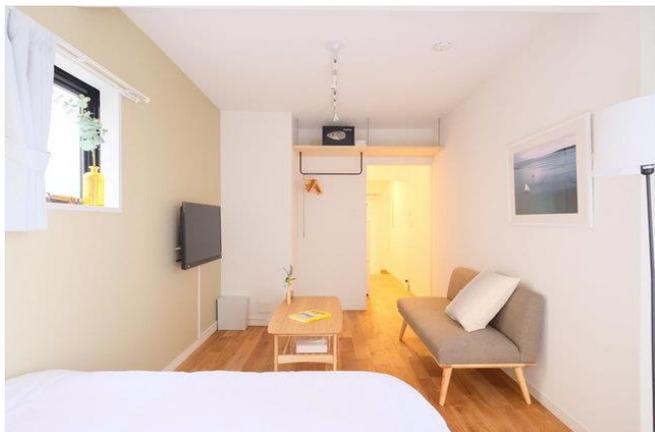
シェアオフィス  
ベンチャー企業様入居向

六本木・薬院・呉服町・有楽町・本町

## 5. 参考資料

### 暮らしTechセグメント：リノベーション運営

リノベーション、リーシングから運営までの一貫提供：TOMOSマンスリー



### TOMOSマンスリー

恵比寿・白金台・要町にて  
2018年10月より始動し  
稼働率は常時90%を超える



## 会社概要

# gooddaysホールディングス株式会社

設立	2016年3月設立
資本金	161,492,000円（2019年9月末日現在）
従業員数	全社合計 315名（2019年9月末日現在）
所在地	<b>本社</b> 東京都千代田区六番町7-4 六番町学園通ビル <b>渋谷事務所</b> 東京都渋谷区渋谷3丁目2-3 帝都青山ビル5階
役員	代表取締役社長　：小倉 博 代表取締役副社長：小倉 弘之 取締役：高尾 秀四郎 取締役：佐藤 桂　（社外） 取締役：島津 清彦　（社外）

## ご留意事項

- 本発表において提供される資料ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」（forward-looking statements）を含みます。
- これらは、現在における見込み、予測およびリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。
- それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内および国際的な経済状況が含まれます。
- 今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正をおこなう義務を負うものではありません。