

2020年3月10日

2020年10月期 第1四半期

決算補足説明資料

Genovia

higa 株式会社グッドコムアセット *well*

証券コード: 3475 (東証一部)



I. 2019年10月期 第1四半期	決算概況	P. 3
II. 事業の特徴		P. 8
III. 2020年10月期	業績予想	P. 17
IV. 新型コロナの影響等のQ&A		P. 24
V. 新規事業の概要		P. 28
VI. 株主還元		P. 32
Appendix		P. 38

※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 .2020年10月期 第1四半期 決算概況

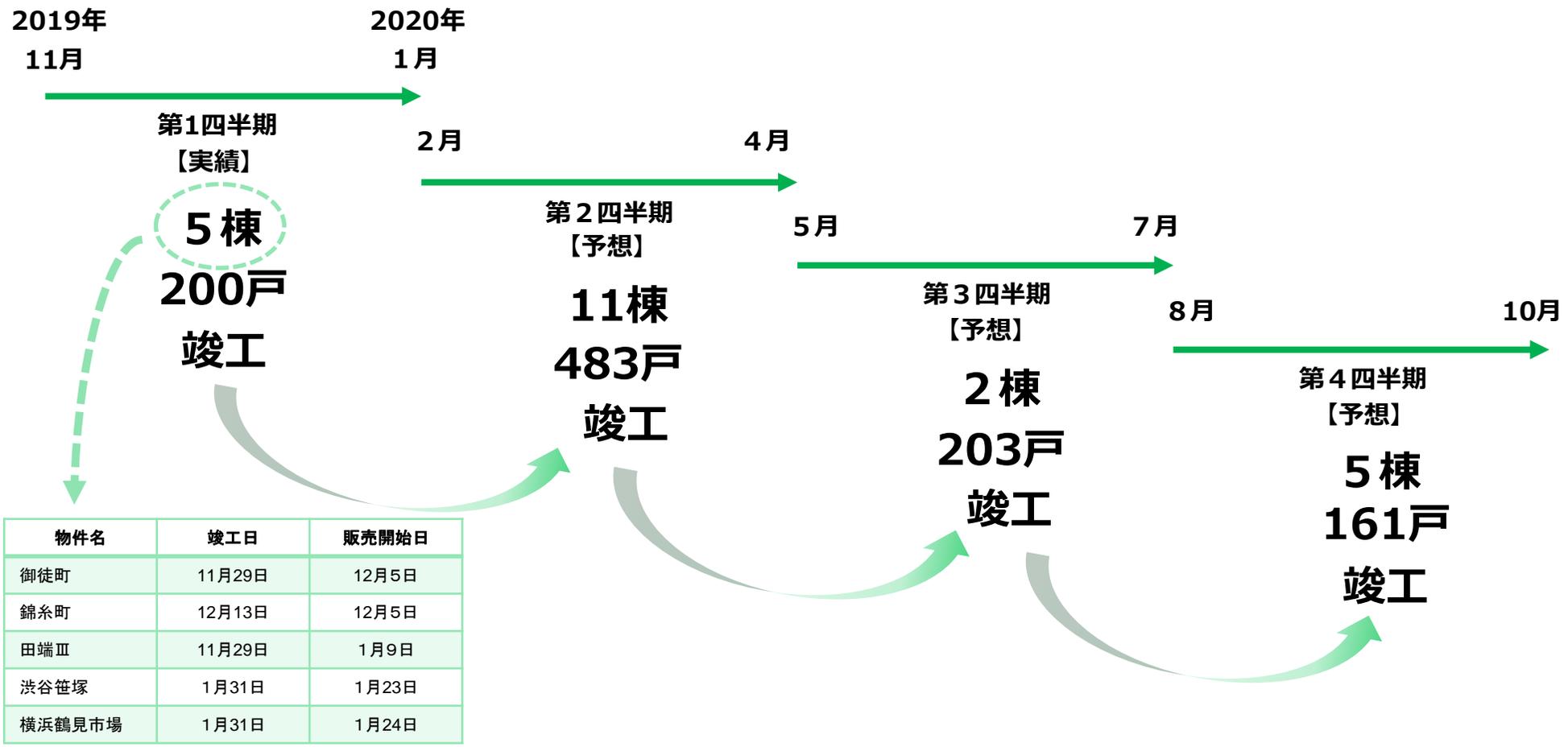
第2四半期以降に向け仕入・竣工は順調

- 売上高**23億44**百万円、営業利益**1億51**百万円、経常利益**1億7**百万円、四半期純利益**71**百万円
- 国内自社販売、国内業者販売及び海外販売で合計**10棟60**戸を販売
 - ⇒国内自社販売は、営業効率の高いFR(ファミリー)物件の販売を強化
 - ⇒国内業者販売は、当期首にて、業者販売用の物件ラインナップが不足



- 竣工は順調で、ラインナップも充実し、当第2四半期にて1棟単位の販売を好条件で**3棟**(計**232**戸)の契約を完了(販売総額は**前期の連結売上高の40%超**に相当、今期売上計上)
 - 販売物件の仕入は、**5棟321**戸を実現
 - ⇒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
 - 2020年4月に**新入社員約50**名が入社予定
- 第2四半期会計期間の販売契約戸数 ⇒ **379**戸(3月9日時点)

今後の販売加速に向け当期物件が着々と竣工



第1四半期においては、11月1日から12月4日までは新規の販売物件が全くなかった

期首の業者販売用物件のラインナップ不足により、売上・利益が減少

単位：百万円	2019年10月期 第1四半期	2020年10月期 第1四半期	
	実績	実績	前年同期比 増減率
売上高	3,446	2,344	32.0%減
売上原価	2,773	1,786	35.6%減
販売費及び一般管理費	379	406	7.1%増
営業利益	292	151	48.2%減
経常利益	276	107	61.2%減
四半期純利益	187	71	62.1%減

売上高の減少要因

- ・ 国内自社販売：前期51戸⇒当期37戸
 (内FR：前期15戸⇒当期25戸)
- ・ 国内業者販売：前期71戸⇒当期22戸
- ・ 海外販売：前期0戸⇒当期1戸

販売費及び一般管理費の増加要因

- ・ 仕入増加に伴い、借入に係る費用が増加
- ・ Good Com Fundの認知度拡大等の先行投資

営業外費用の増加要因

- ・ 仕入拡大に伴う借入資金のコストとして、支払利息、支払手数料が増加

今後の販売増につながる物件仕入に注力

単位：百万円	2019年10月期末	2020年10月期 第1四半期末	増減額
流動資産	14,900	18,360	3,460
現預金	4,979	4,366	△612
棚卸資産	8,577	12,607	4,029
固定資産	291	316	24
資産合計	15,191	18,676	3,484
負債	8,174	11,925	3,751
有利子負債	7,309	11,385	4,075
純資産	7,017	6,751	△266
負債・純資産合計	15,191	18,676	3,484
自己資本比率	46.2%	36.1%	△10.1pt
有利子負債依存度	48.1%	61.0%	12.9pt

現預金の減少要因
 主には配当金の支払い

棚卸資産の増加要因
 仕入物件の増加

販売物件の仕入は5棟(321戸)

有利子負債の増加要因
 仕入拡大のための借入の増加

自己資本比率の低下要因
 仕入拡大のための借入の増加

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練馬高野台
skyrun



GENOVIA隅田川least
skygarden



GENOVIA両国Ⅲ
skygarden



- 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：40.0%、販売先リピート率：16.2%

エコロジーな緑化デザイン

GENOVIA東日本橋駅前
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

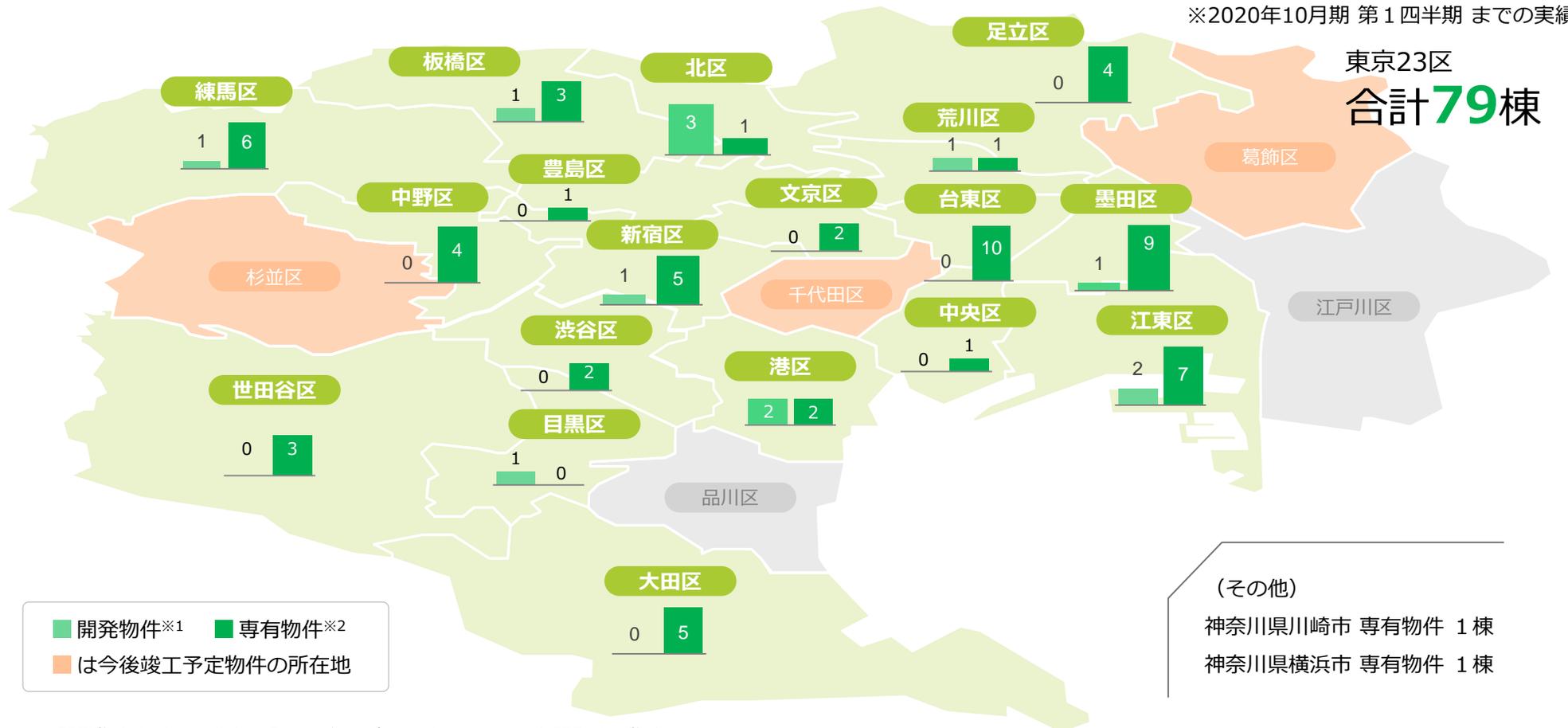
- 豊富な物件ラインナップ⇒ 間取り：1K、1LDK、2LDK。賃貸面積：20㎡～60㎡。価格帯：2,000万円台～5,000万円台。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）
- 全ての商品を投資物件として販売。

※2020年10月期 第1四半期の実績

東京23区を中心としたエリア戦略は、今後も堅持

GENOVIAシリーズの供給エリア（開発物件・専有物件のエリア別）

※2020年10月期 第1四半期 までの実績



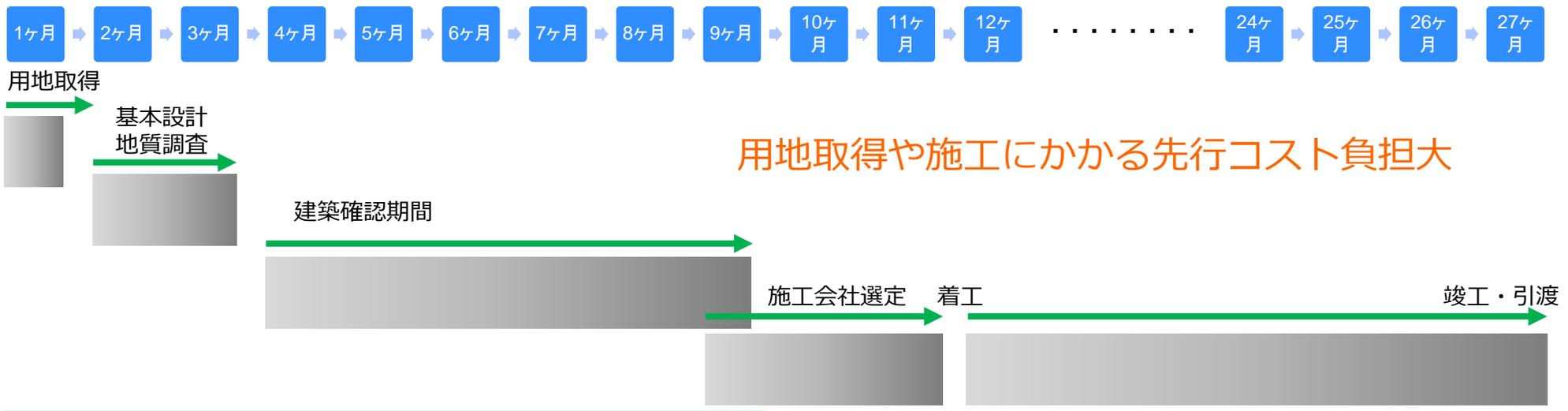
■ 開発物件※1 ■ 専有物件※2
 ■ は今後竣工予定物件の所在地

(その他)
 神奈川県川崎市 専有物件 1 棟
 神奈川県横浜市 専有物件 1 棟

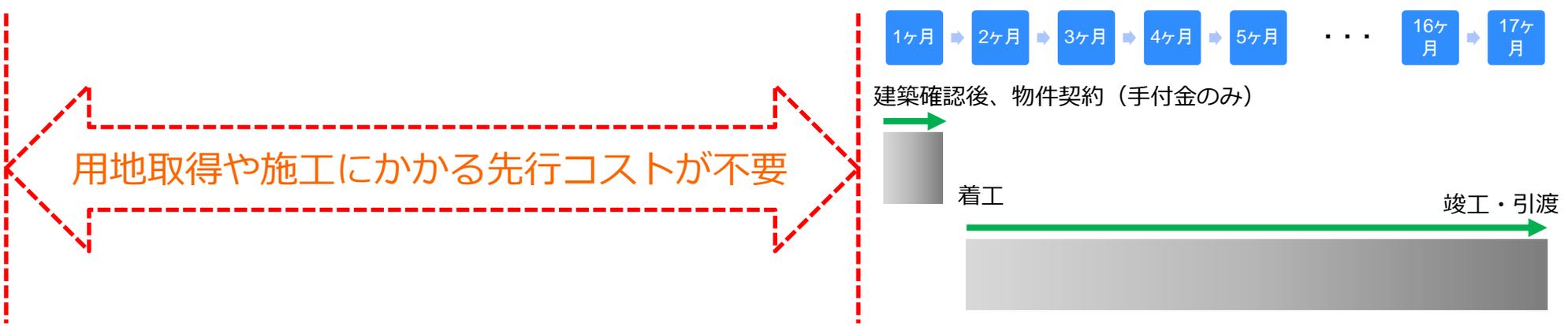
※1 開発物件とは、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件
 ※2 専有物件とは、土地の段階から手付金を支払い、自社ブランド仕様で建設し、マンション事業主から1棟を買い取る物件

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

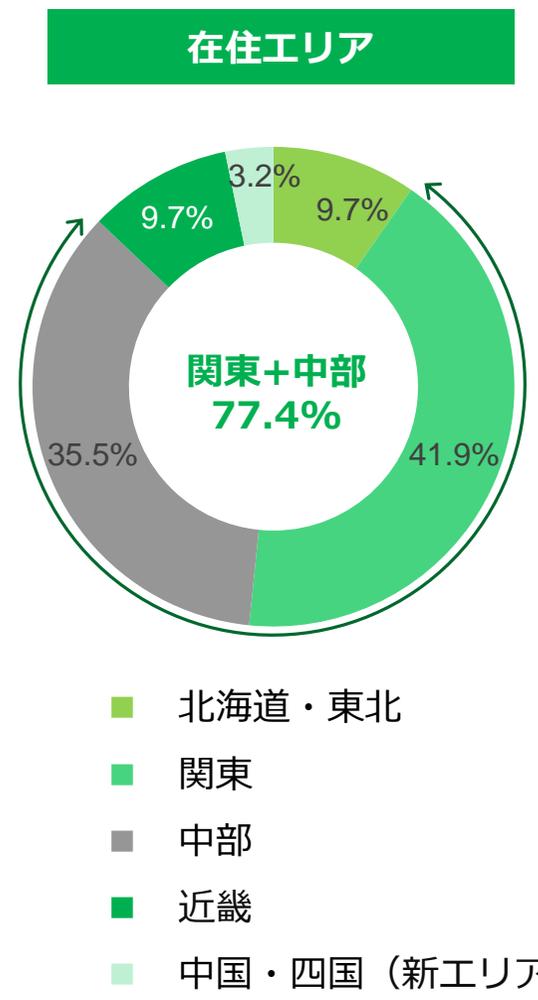
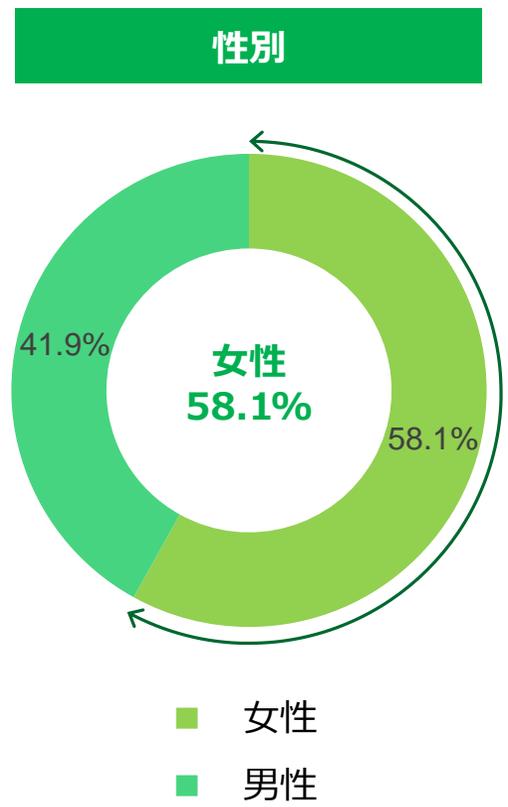
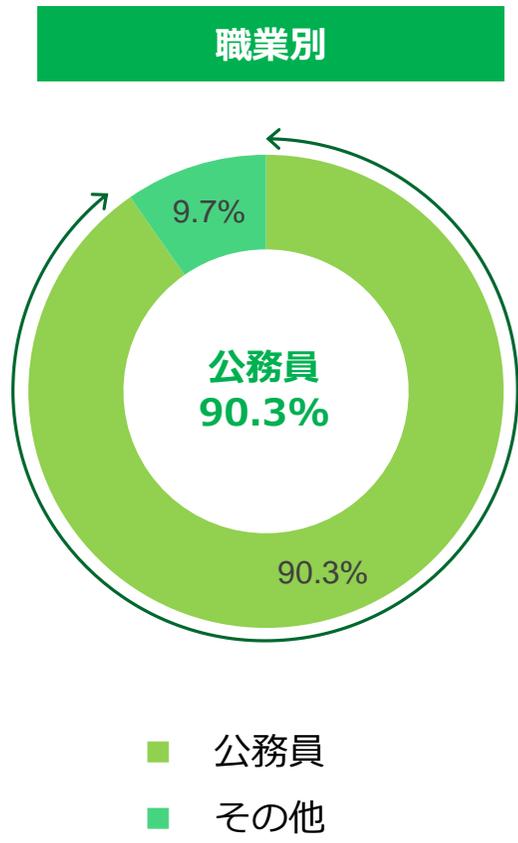
開発物件の工程例



専有物件の工程例

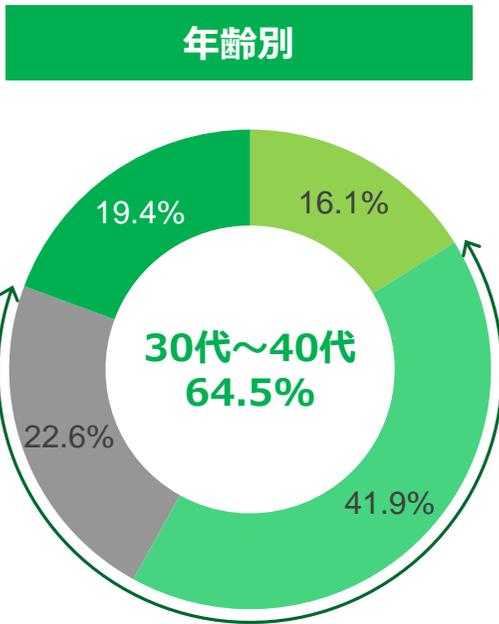


西日本にエリア拡大、男性顧客が増加したが、依然として関東・中部地方の女性公務員が主要顧客

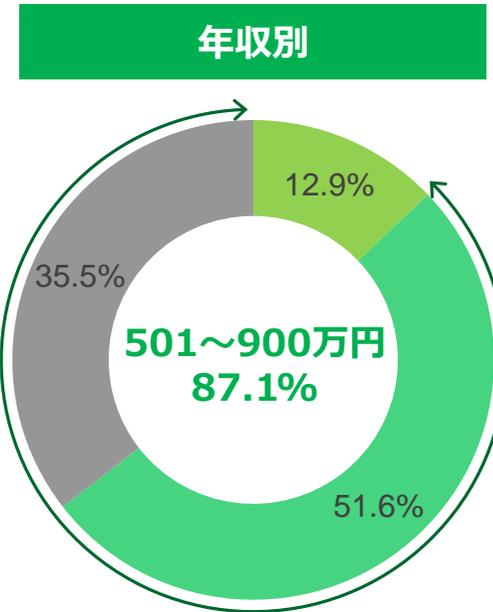


※ 2020年10月期 第1四半期の国内自社販売の実績

30代～40代の安定所得者が主要顧客



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

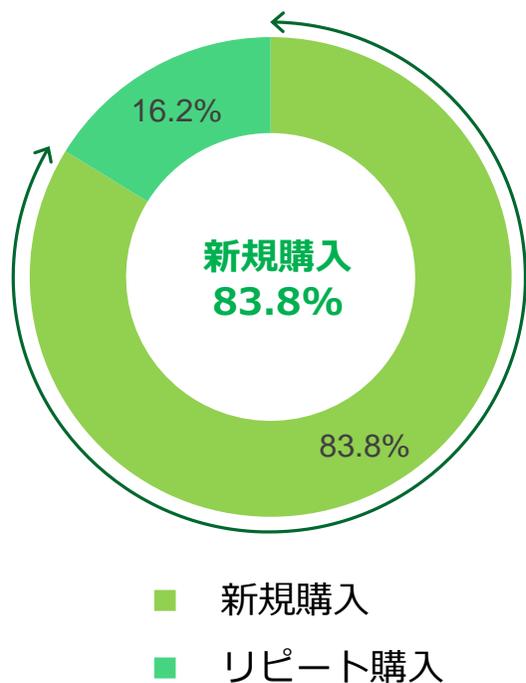


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

※ 2020年10月期 第1四半期の国内自社販売の実績

販路拡大により 新規購入者が増加

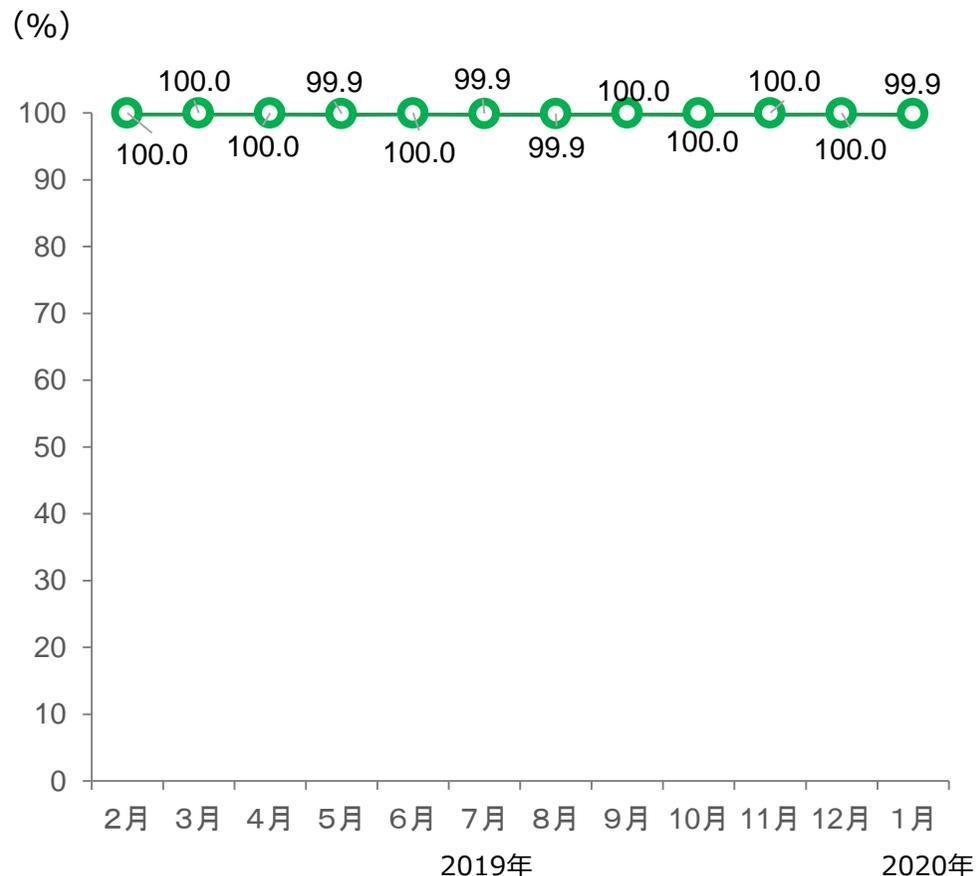
新規購入とリピート購入



※ 2020年10月期 第1四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

入居率の状況



※ 末日時点の実績

当第1四半期

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

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 Good Com Fund事業を開始



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）詳細につきましては、P29をご覧ください。

当社100%子会社

株式会社キャピタルサポートコンサル ティングを設立



主要な事業内容：

- ・ 上場準備会社向けIPOコンサルティング
- ・ 上場会社向けIR、資本政策等コンサルティング

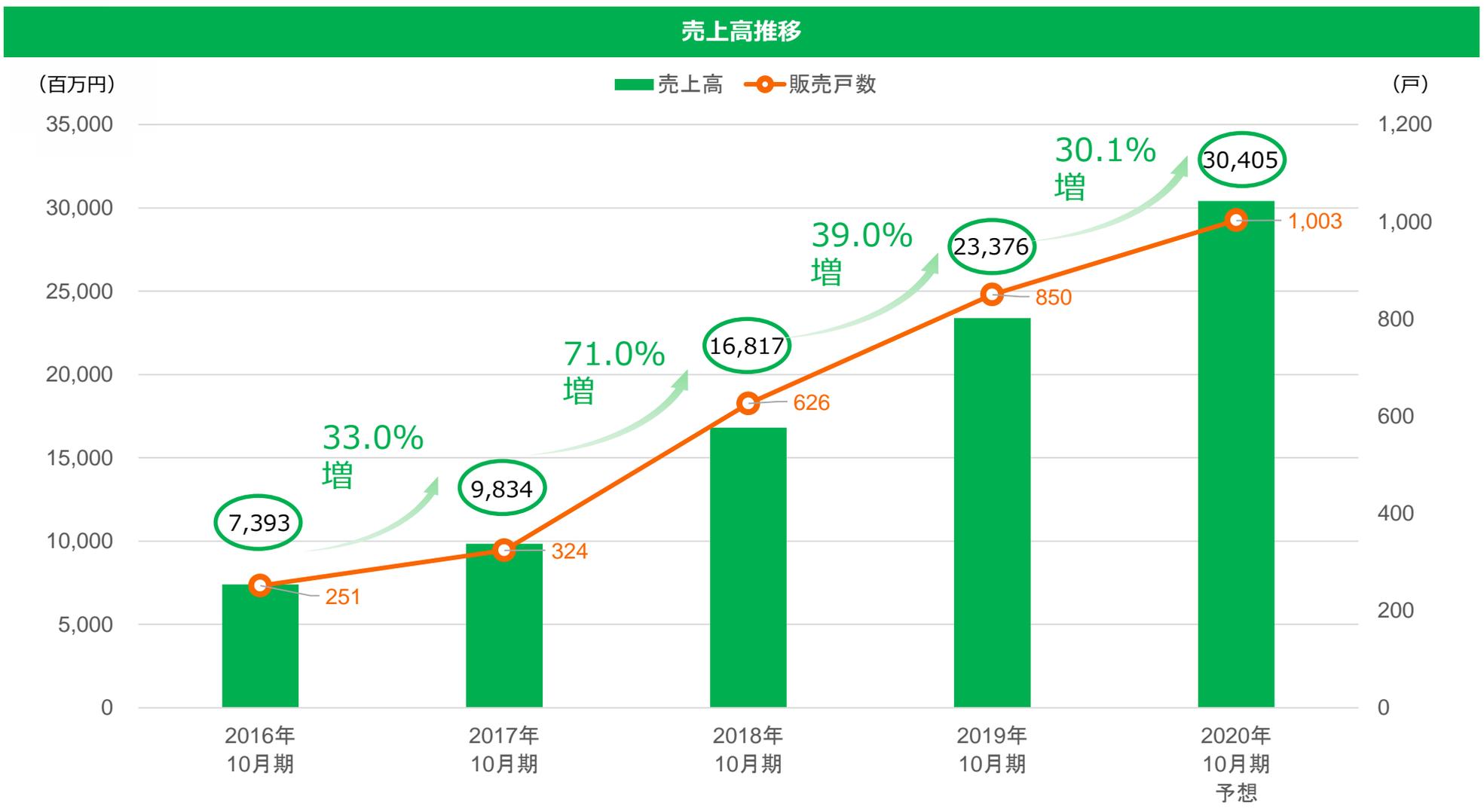
Ⅲ.2020年10月期 業績予想

1,000戸超の物件供給で、30%超の増収増益
当期も前期と同様下期に偏重の予想

単位：百万円	上期			下期			通期			
	前期予想	前期実績	当期予想	前期予想	前期実績	当期予想	前期予想	前期実績	当期予想	前期比
売上高	7,309	8,506	8,618	15,857	14,869	21,787	23,166	23,376	30,405	30.1%
営業利益	701	636	682	999	1,118	1,653	1,701	1,755	2,336	33.1%
経常利益	665	580	606	961	1,069	1,582	1,627	1,650	2,188	32.6%
当期純利益	455	395	409	657	731	1,072	1,113	1,127	1,482	31.5%

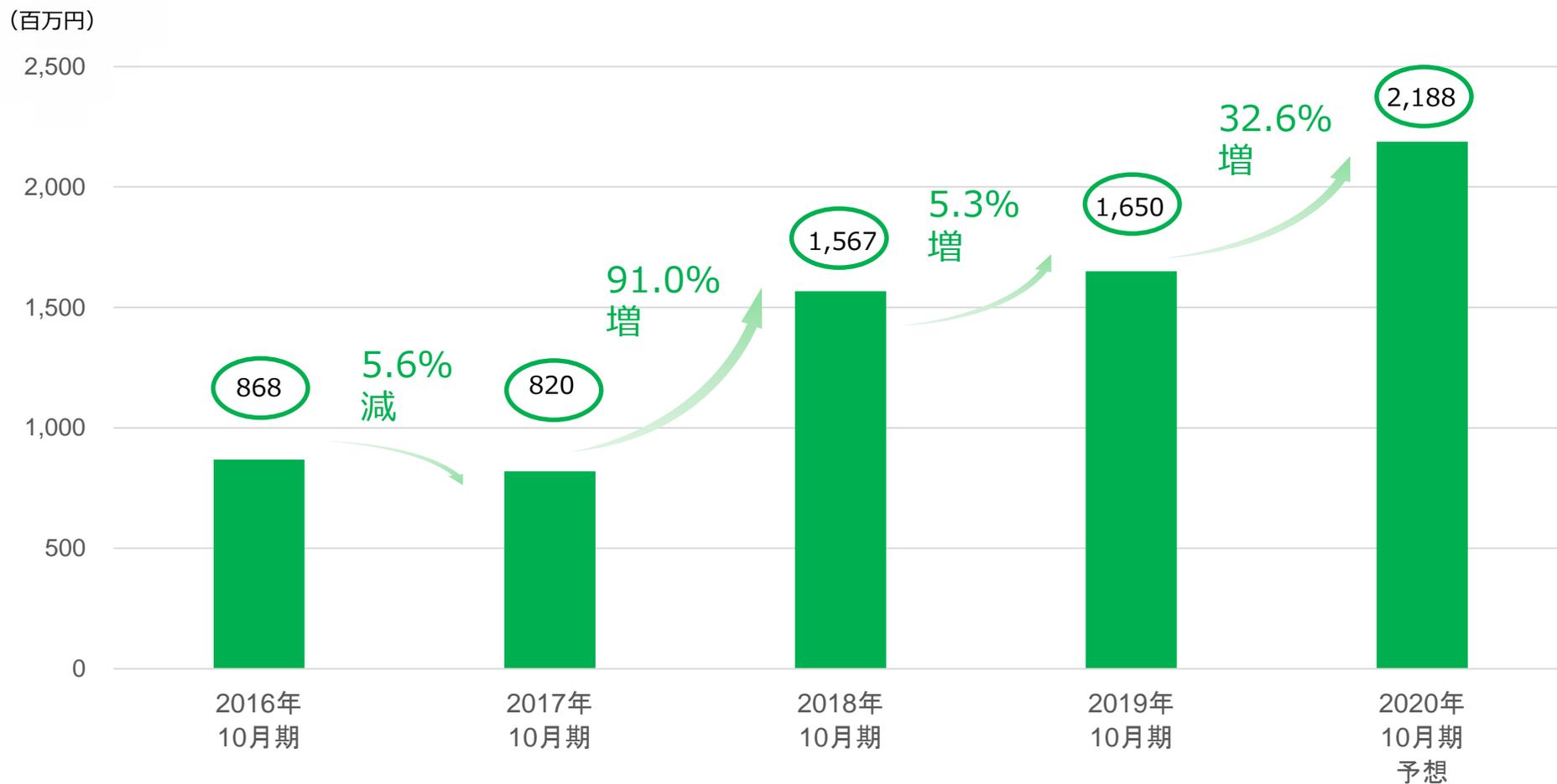


過去最高の売上高、販売戸数を予想



過去最高の経常利益を予想

経常利益推移

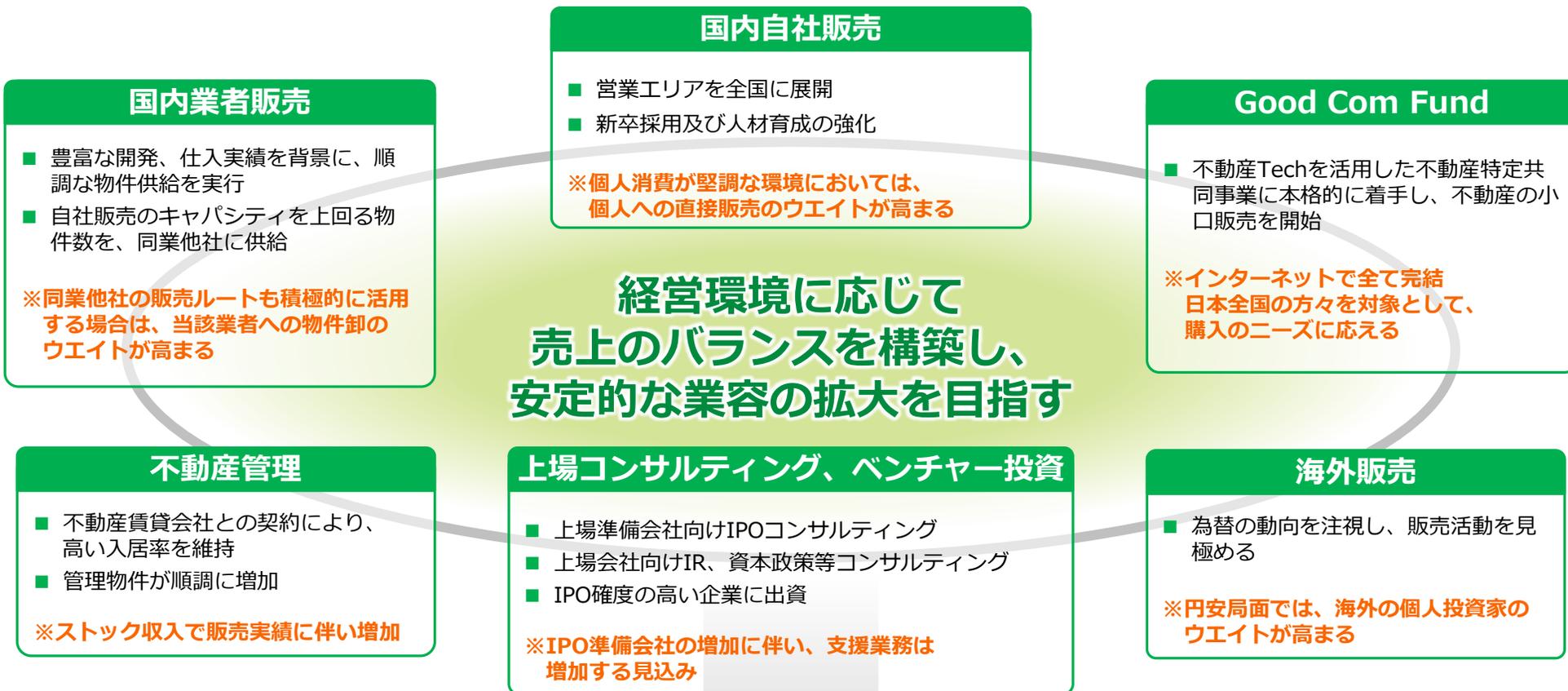


販売物件の仕入は好調

物件名	住所	総戸数	竣工予定年月	物件名	住所	総戸数	竣工予定年月	物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
新宿	新宿区	47戸	—	上野Ⅱ	台東区	29戸	—	東神田	千代田区	130戸	2020年5月
東日本橋駅前	中央区	80戸	—	鷺ノ宮	中野区	57戸	—	四谷三丁目	新宿区	73戸	2020年6月
高円寺	中野区	20戸	—	隅田川east	足立区	59戸	—	(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸	2020年8月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	御徒町	台東区	27戸	—	(仮称)木場	江東区	24戸	2020年9月
東大前	文京区	39戸	—	田端Ⅲ	北区	38戸	—	(仮称)両国Ⅴ	墨田区	19戸	2020年9月
目黒南	目黒区	39戸	—	錦糸町	墨田区	27戸	—	(仮称)南千住	台東区	30戸	2020年10月
亀戸水神	墨田区	57戸	—	横浜鶴見市場	横浜市	65戸	—	(仮称)荻窪	杉並区	20戸	2020年10月
駒込駅	北区	48戸	—	渋谷笹塚	渋谷区	43戸	—	(仮称)南千住Ⅱ	台東区	30戸	2020年12月
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—	上野Ⅲ	台東区	36戸	—	(仮称)荻窪Ⅱ	杉並区	24戸	2020年12月
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—	浅草Ⅳ	台東区	49戸	2020年2月	(仮称)門前仲町	江東区	82戸	2021年1月
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—	桜上水	杉並区	40戸	2020年2月	(仮称)蒲田	大田区	30戸	2021年2月
新宿早稲田	新宿区	65戸	—	新横浜	横浜市	65戸	2020年2月	(仮称)浅草橋Ⅱ	台東区	36戸	2021年4月
浅草蔵前	台東区	44戸	—	錦糸町Ⅱ	墨田区	40戸	2020年3月	(仮称)南砂町	江東区	52戸	2021年4月
秋葉原	台東区	29戸	—	京成立石	葛飾区	56戸	2020年3月	(仮称)押上	江東区	73戸	2021年7月
東向島	墨田区	90戸	—	田町	港区	29戸	2020年3月	(仮称)浅草Ⅴ	台東区	49戸	2021年8月
新御徒町	台東区	24戸	—	横浜関内	横浜市	38戸	2020年3月	(仮称)西高島平	板橋区	57戸	2021年8月
上野	台東区	24戸	—	横浜関内Ⅱ	横浜市	38戸	2020年3月	(仮称)川崎	川崎市	54戸	2021年10月
新宿中落合	新宿区	34戸	—	三ノ輪	台東区	60戸	2020年4月	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年7月
王子神谷	足立区	81戸	—	両国Ⅳ	墨田区	32戸	2020年4月				

※2020年3月9日現在

透明性を確保し、独自のバランス経営



2026年10月期までに、時価総額1,000億円を目指す

毎期**30%超**の増収増益

×

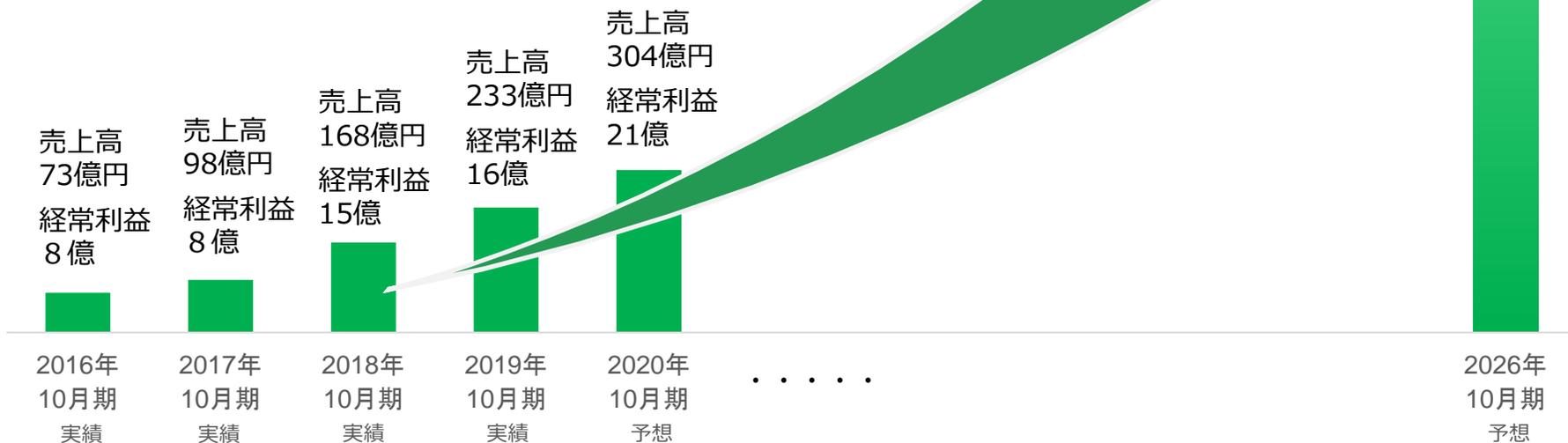
PERの上昇

||

時価総額**1,000億円**

時価総額
1,000億円

新規上場から10年



IV. 新型コロナの影響等のQ&A

Q1.メイン顧客が公務員だが、新型コロナウイルスにより、販売に影響はないのか。

A1.自治体により異なりますが、通常どおり勤務しておりますので、商談等の延期は発生しておらず、現状特に影響はありません。

Q2.新型コロナウイルスによる影響で中国からの部材の供給が減少していると聞く。物件の竣工遅延はあるのか。

A2.代用品でカバーしており、特段の影響は生じておりませんが、現場との密な連携を講じてまいります。

Q3.新型コロナウイルスより上海や台湾の現地法人への影響はないのか。

A3.上海や台湾の現地法人は、約3年前より休止しており、今期の予想にも売上を見込んでいないため、影響はありません。また、人員も配置しておりません。

Q4.新型コロナウイルスに関して会社として何か対策はしているのか。

A4.会社からアルコール消毒の徹底、マスクやウイルス除去製品の配布等を行っており、社員の健康を重視した環境を整えております。

Q5. 昨今の不動産会社の不祥事等により、金融機関の融資姿勢は変化したのか。

A5. 投資用不動産の購入資金の融資については、金融機関の融資姿勢は積極的であり、不祥事等による影響はありません。

Q6. 国内自社販売でFR（ファミリー）物件の販売を推進している理由は。

A6. 東京23区では、各区の条例において、単身者用の1Kタイプだけではなく、例えば家族向けの40㎡以上の住戸を一定割合設けなければならない等の定めがあります。また、このような住戸は、ファミリーマンションの販売会社に原価で卸すことが一般的です。

しかしながら、当社はファミリータイプのマンションを国内自社販売において、他の販売会社を介さずに販売しております。

また、1K2戸とFR1戸の販売価格はおよそ同等であり、1Kでは2回の交渉が必要なところ、FRでは1回の交渉で済むため、営業効率が向上できます。以上により、国内自社販売でFRの販売を強化しております。

Q7. 「Good Com Fund」 の状況はどうなのか。

A7. セミナーの開催や認知度向上のため、広告を積極的に掲載しております。今後は販売を拡大するため、業務提携等も検討してまいります。

Q8. 2020年の税制改正で、海外不動産による節税ができなくなるようだが、この影響はないのか。

A8. 当社は、東京23区に新築物件を供給しており、海外不動産の取り扱いはしていないため、影響はありません。

V.新規事業の概要

1口50万円から小口で不動産を所有

■ インターネットによる申し込み・審査で煩雑な手続きを省略

⇒膨大な書類への記名押印もなく、いつでもどこでも申し込み可能

■ 不動産の所有権を取得するため、相続税・贈与税対策に

⇒1口1万円~という小口不動産投資と異なり、所有権を得るため、相続税評価額が下がり、相続税・贈与税対策に有効

■ 小口で複数所有することにより、相続争いを抑える

⇒1棟や1部屋では分けることが困難だが、小口で複数口所有することにより、親族間等でスムーズに譲渡が可能

Good Com Fundセミナー第3回 開催決定！！

最新のクラウドファンディングを活用した
不動産小口投資を徹底解説！

～より多くの方に、気軽に、いつでも、どこでも～

日時：3月28日（土） 14：00～16：00

場所：東京都新宿区西新宿4丁目15番3号
住友不動産西新宿ビル3号館 8階

尾木 直樹氏（尾木ママ）をお招きし、ご講演いただく予定です。

※新型コロナウイルスにより中止になる可能性があります。

(URL <https://goodcom.fund/>)



←こちらからセミナーの申込みができます。

当社100%子会社 (株)キャピタルサポートコンサルティング

■ 上場準備会社へのIPOコンサルティング

⇒IPO準備会社の増加、上場審査の厳格化等により需要は相当数あると見込まれる

■ 上場会社へのIR支援、資本政策等コンサルティング

⇒開示書類のチェックや、株価等を含む資本政策のアドバイス
市場変更等のステップアップの支援

■ 上場準備会社への出資 (コーポレートベンチャーキャピタル)

⇒上場準備会社が増資の際、IPO確度等を精査し、出資を検討
上場成功によりキャピタルゲインを得る

VI.株主還元

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。

		2018年10月期 実績	2019年10月期 実績	2020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	25	47	61
	記念配当	10	—	—
	合計	35	47	61
配当総額(百万円)		254	338	438
1株当たり当期純利益(円)		159.99	157.01	205.97
配当性向(%)		21.9	29.9	29.6

※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。

※2020年10月期予想は、2021年1月開催の定時株主総会での承認事項であります。

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。ポイントにより、様々な優待品を選択できるため、利便性や多様性が向上されます。

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 pt	2,000 pt	毎年5月末、11月末
500株～999株	15,000 pt	15,000 pt	
1,000株以上	30,000 pt	30,000 pt	

※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・バレルサミコ) 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。

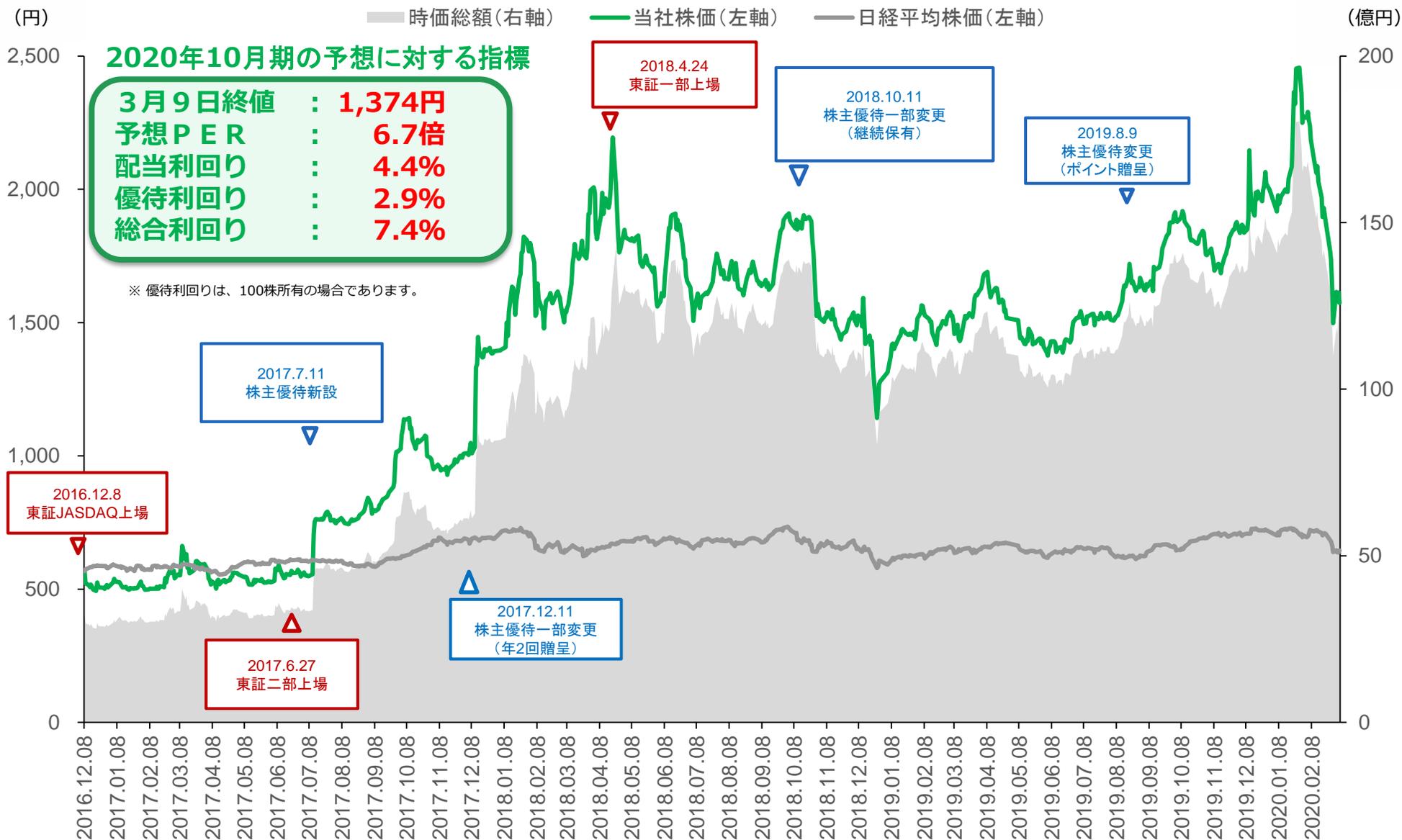
株主還元総合利回り

3月9日終値 : **1,374円**
1株当たり配当金 : **61円 (2020年10月期予想)**

保有株式数	配当	年間進呈 ポイント数	配当利回り	優待利回り	総合利回り
100株	6,100円	4,000 pt	4.4%	2.9%	7.4%
500株	30,500円	30,000 pt	4.4%	4.4%	8.8%
1,000株	61,000円	60,000 pt	4.4%	4.4%	8.8%

※株主優待は、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して2回以上記載又は記録されることが条件となります。

※1 ptを1円として換算しております。



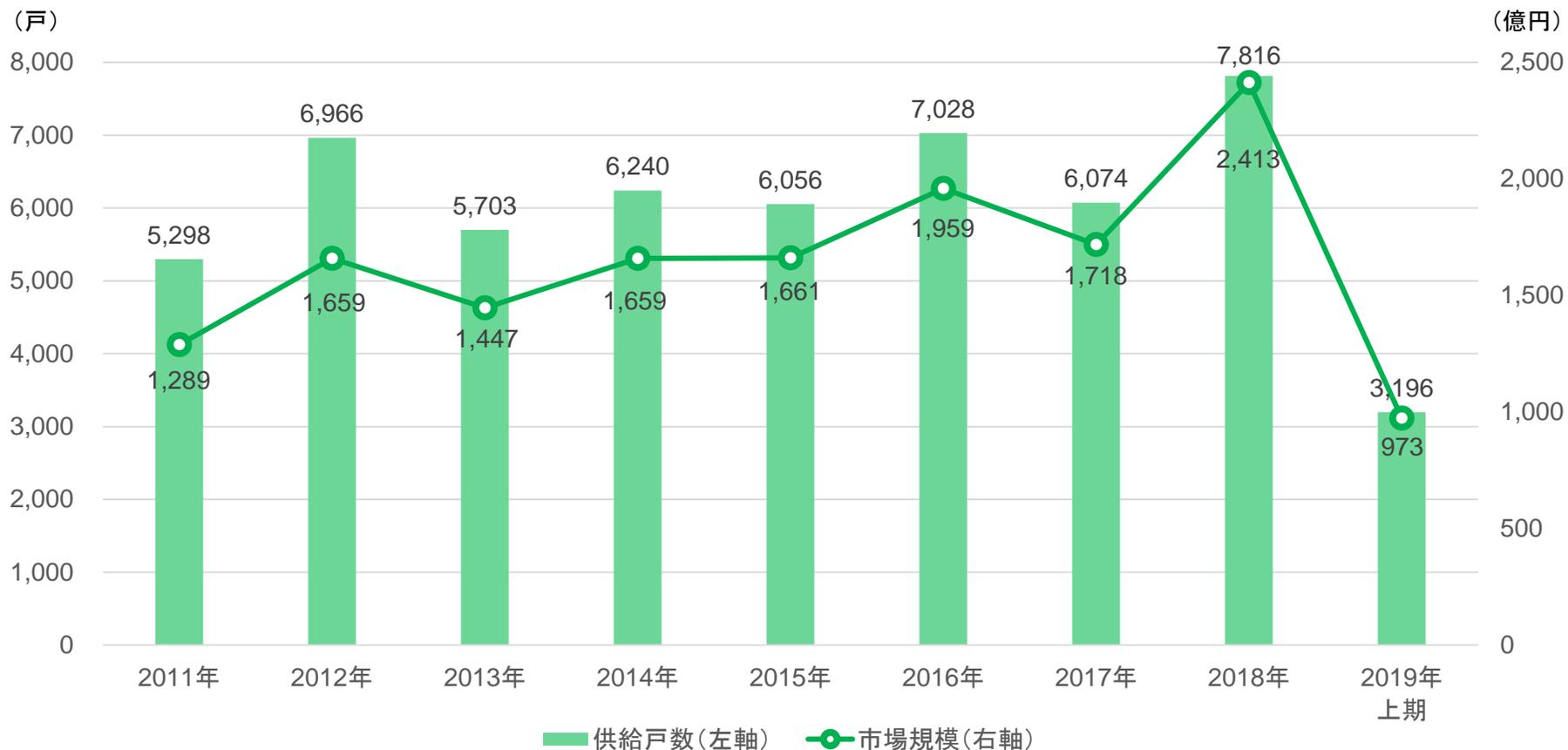
※ 日経平均株価は、2016年12月8日のグッドコムアセットの株価に指数化しています

Appendix

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	15億8,967万円（2019年1月31日現在）
資本準備金	14億9,817万円（2020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
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
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） （株）キャピタルサポートコンサルティング（上場コンサル等）
市場	東京証券取引所 市場第一部【証券コード：3475】
株主数	19,510名（2019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**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
- 2019年11月 一般社団法人不動産証券化協会に入会
- 2020年2月 IPOコンサルティング等を行う子会社「(株)キャピタルサポートコンサルティング」設立

首都圏の投資用マンション市場

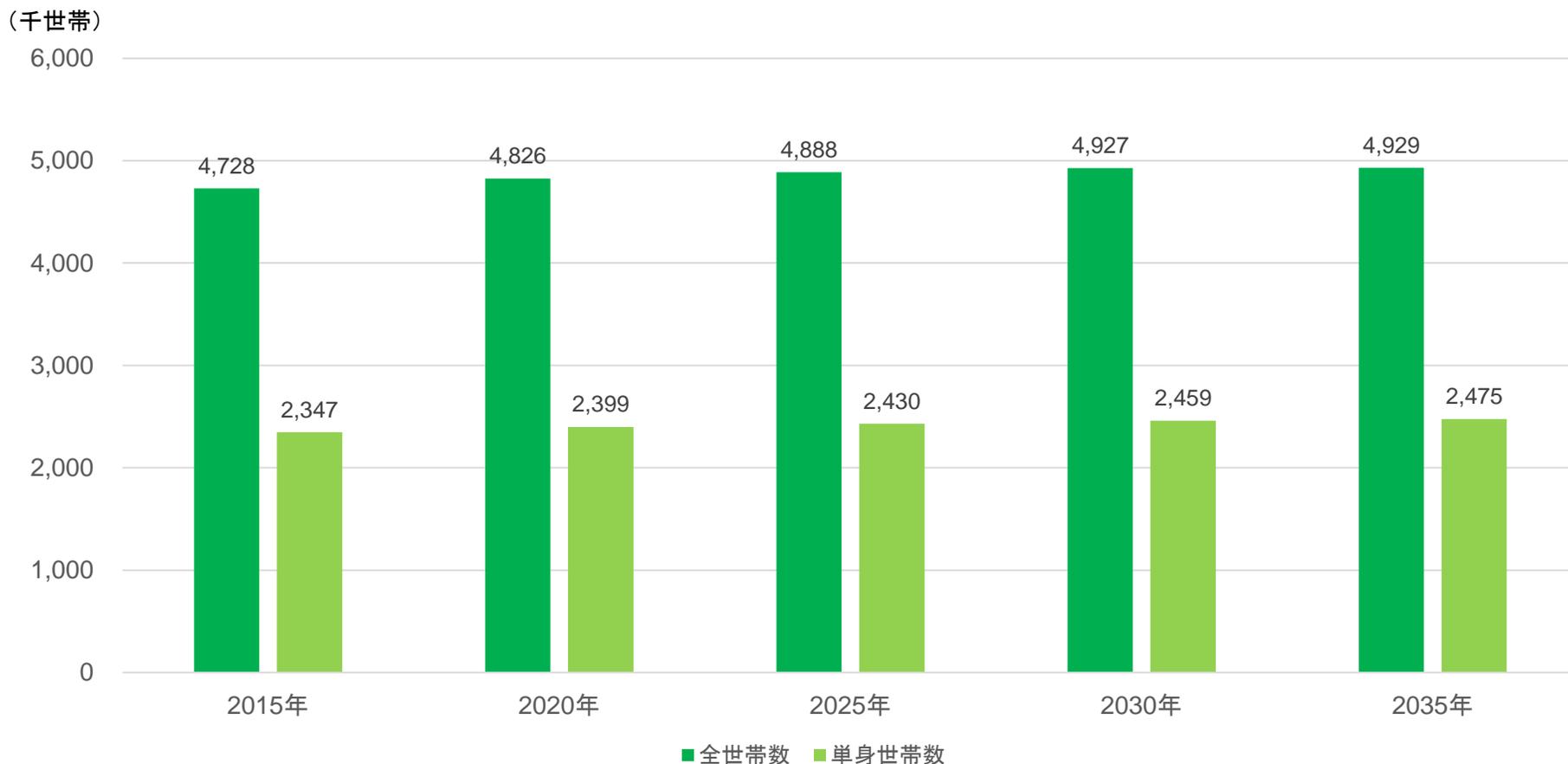


(出所)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より当社作成

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

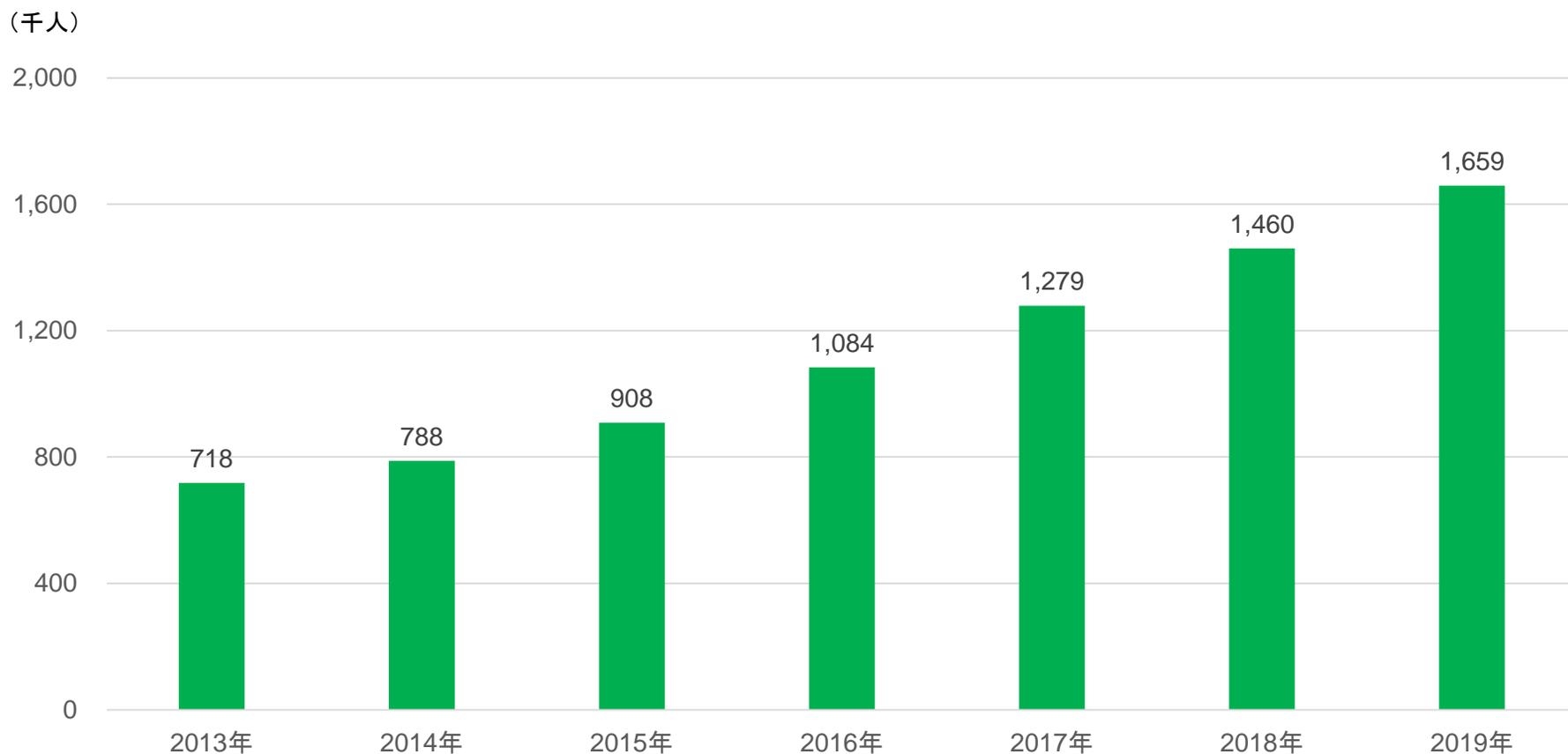
東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(出所)東京都総務局統計部より当社作成

全国の家帯数は減少するものの、東京23区の家帯数は、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

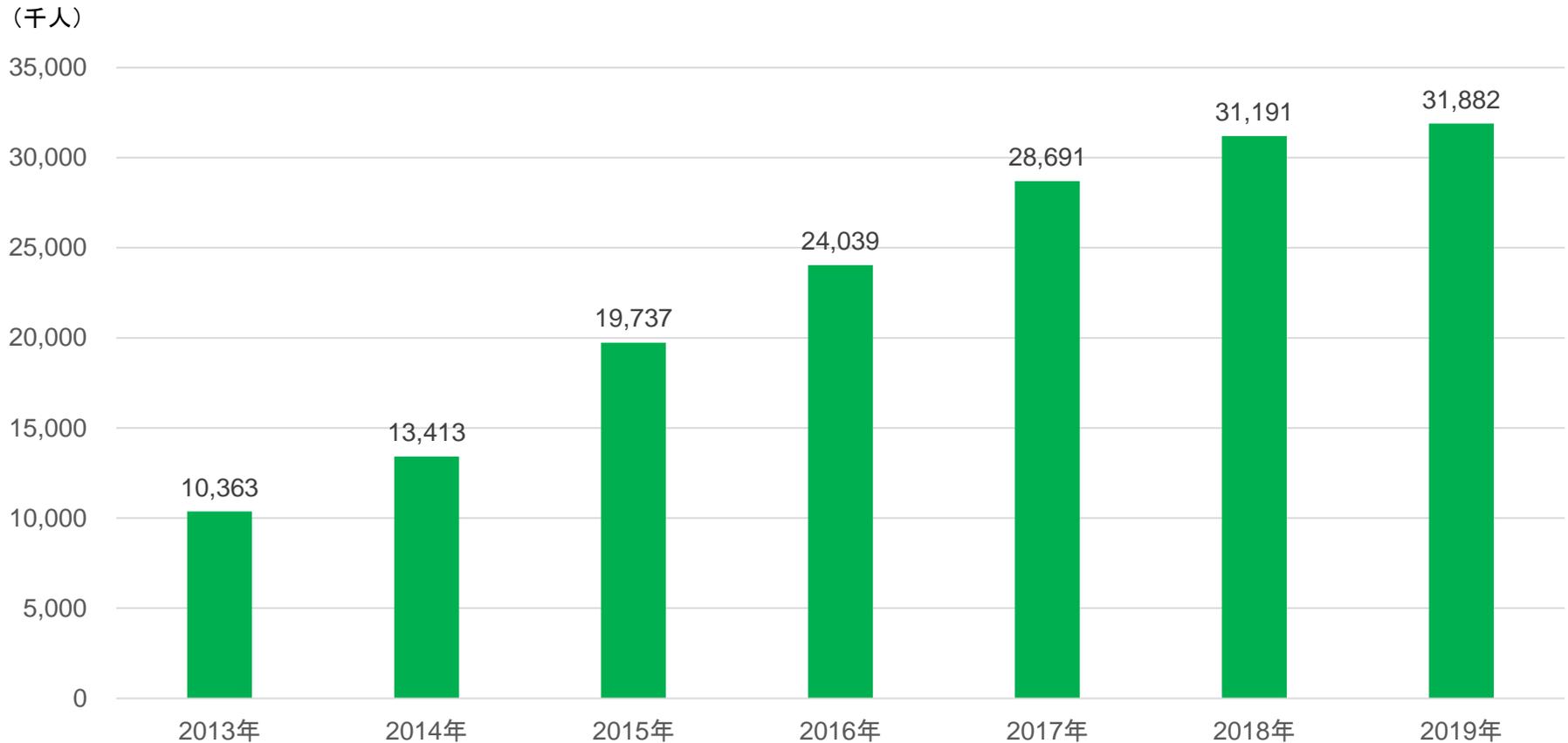
外国人労働者数の推移



(出所)厚生労働省より当社作成

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

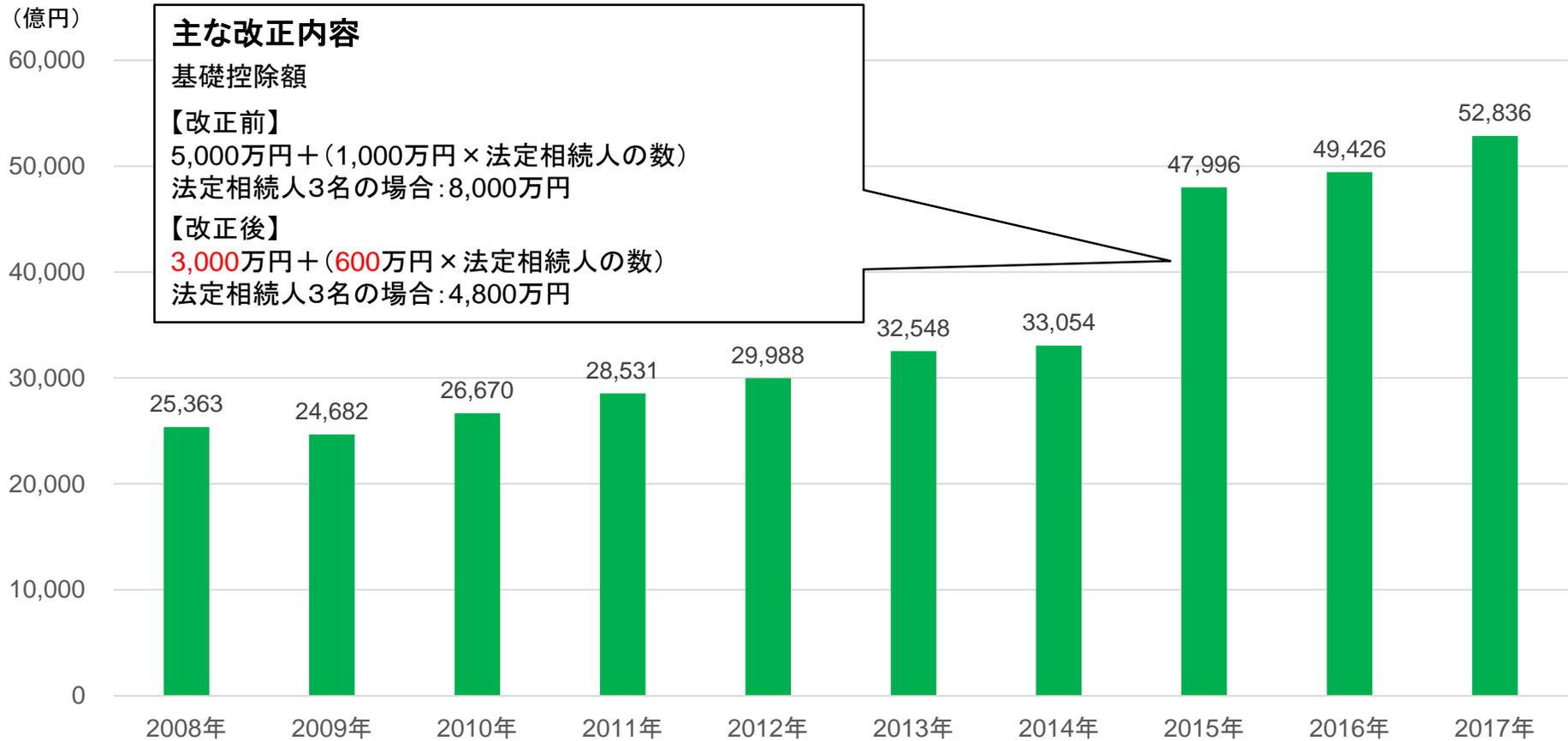
訪日外国人数の推移



(出所)法務省出入国管理統計 出入(帰)国者数より当社作成

**訪日外国人は年々増加し、政府は訪日外国人を増加させる方針
訪日外国人の増加は、地価を押し上げる要因に
投資対象として不動産は堅調に推移するものと予想される**

現金・預貯金等の相続財産の推移



(出所) 国税庁より当社作成

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**

不正ができない体制を構築



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

