

2020年12月11日

2020年10月期

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. 2020年10月期 決算概況	P. 3
II. 事業の特徴	P. 12
III. 2021年10月期 業績予想	P. 20
IV. 時価総額1,000億円へのロードマップ	P. 25
Appendix	P. 31

※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 決算概況

3期連続の増収増益、過去最高収益を更新中

2020年10月期 決算

- 売上高 **263億23**百万円 (前年同期比 **12.6%**増)
- 営業利益 **28億29**百万円 (前年同期比 **61.2%**増)
- 経常利益 **26億44**百万円 (前年同期比 **60.2%**増)
- 当期純利益 **18億26**百万円 (前年同期比 **62.0%**増)
- 合計 **29棟750**戸を販売



- 2020年10月期の仕入物件は、**24棟1,439**戸
(前期は25棟1,011戸)
- 2021年10月期は、売上高**418**億円、販売戸数**1,384**戸
4期連続の増収増益を予想

前期比売上高12%増、利益60%増の増収増益

単位：円	2019年10月期	2020年10月期	
	実績	実績	前年同期比
売上高	233.7億	263.2億	12.6%増
営業利益	17.5億	28.2億	61.2%増
経常利益	16.5億	26.4億	60.2%増
当期純利益	11.2億	18.2億	62.0%増

売上高の増加要因

- ・ 自社販売：前期205戸⇒当期219戸
（内FR：前期90戸⇒当期115戸）
- ・ 業者販売：前期645戸⇒当期529戸
（内FR：前期11戸⇒当期81戸）
- ・ 海外販売：前期0戸⇒当期1戸
- ・ Good Com Fund：当期1戸

利益率の上昇要因

- ・ 業者販売の利益率が上昇
好立地物件を好条件で販売

2021年10月期の売上高に貢献する販売物件が増加

単位：百万円	2019年10月期末	2020年10月期末	増減額
流動資産	14,900	24,936	10,036
現預金	4,979	6,598	1,618
棚卸資産	8,577	17,295	8,718
固定資産	291	979	687
資産合計	15,191	25,915	10,723
負債	8,174	17,518	9,343
有利子負債	7,309	16,067	8,757
純資産	7,017	8,397	1,380
負債・純資産合計	15,191	25,915	10,723
自己資本比率	46.2%	32.4%	△13.8pt
有利子負債依存度	48.1%	62.0%	13.9pt

現預金の増加要因
 主には利益の積み上げ

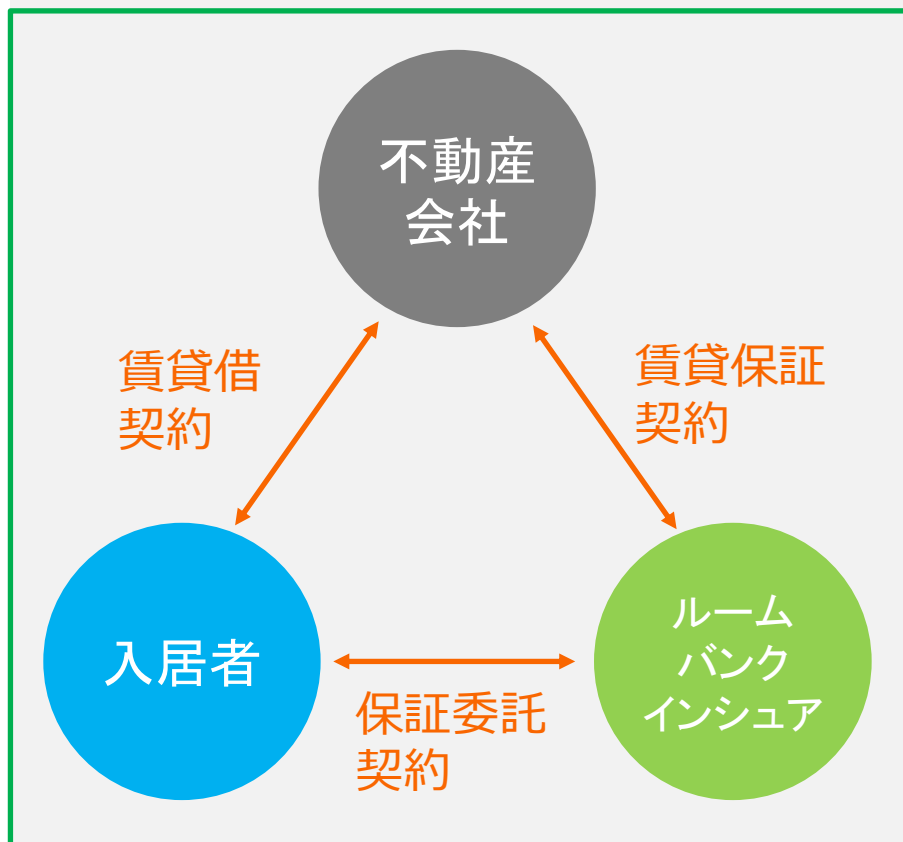
棚卸資産の増加要因
 販売用不動産の増加

販売物件の仕入は24棟(1,439戸)

有利子負債の増加要因
 販売用不動産増加による借入の増加

自己資本比率の低下要因
 販売用不動産増加による借入の増加

9月9日に株式会社ルームバンクインシュアを完全子会社化



入居者の賃貸借契約時に保証委託契約を締結し、連帯保証人となることで賃料等の未収リスクが解消されるサービスを提供。

民法改正により、賃貸保証会社の利用が増加すると予想される。同社をグループ化することにより、不動産管理事業において、効率的かつ有効に顧客を取り込むことが可能となり、収益拡大に寄与する。

「JPX日経中小型株指数」構成銘柄へ初選定

<p>JPX日経中小型株指数とは</p>	<p>「投資者にとって投資魅力の高い会社」を構成銘柄とする「JPX日経インデックス400」導入時のコンセプトを中小型株に適用し、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行う企業が選定。</p>
<p>選 定 方 法</p>	<p>東京証券取引所の市場第一部、市場第二部、マザーズ、JASDAQを主市場とする普通株式銘柄から、時価総額や売買代金等の市場流動性指標、3年平均ROEや3年累積営業利益の定量的な指標、独立社外取締役の選任や決算情報の英文開示等を基に、上位200銘柄が選定。</p>
<p>選 定 期 間</p>	<p>2020年11月30日～2021年8月30日</p>

「Good Com Fund」 第1号ファンド組成

「Good Com Fund」とは

不動産特定共同事業法に基づく任意組合型の不動産クラウドファンディングであり、出資者は、インターネットを通じて、多数の人がその対象となる不動産に小口で出資し、その運用収益として分配金を得られる仕組み。不動産収入になるため、金融資産の圧縮効果が期待できる。



資産価値が高い 東京23区
駅徒歩10分圏内
ブランドマンションに
1口10万円から投資

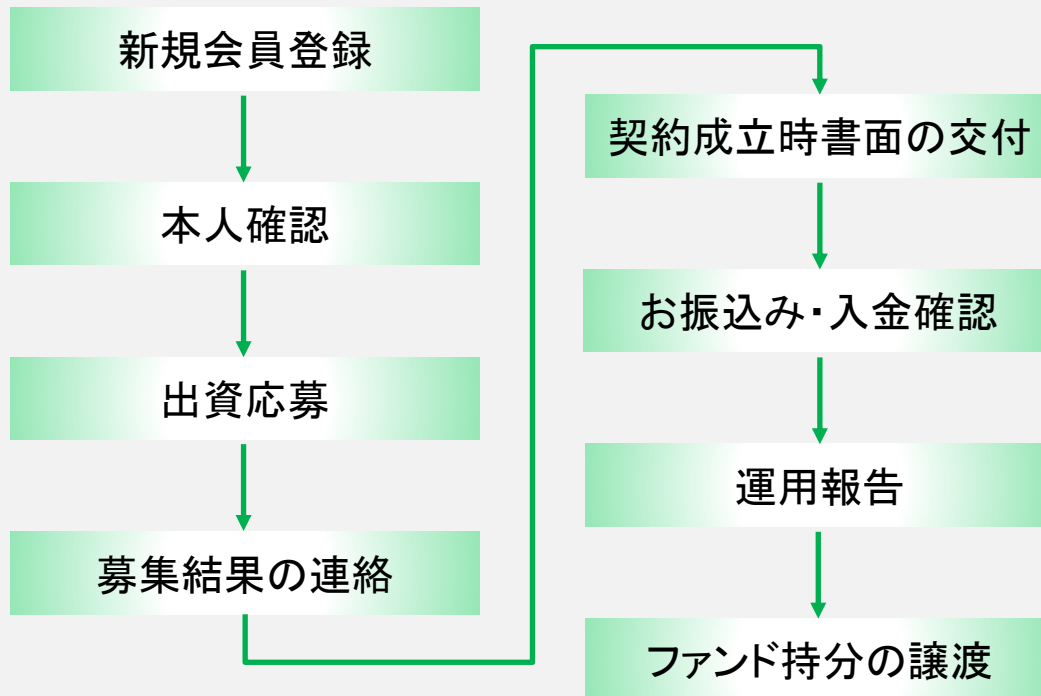
定期収入にも、節税対策にも。
東証1部企業が運営する安心のサービス

無料で会員登録する▶▶

サービスを詳しく知る▶▶

不動産DXへの取り組み

「Good Com Fund」のデジタル手続きフロー

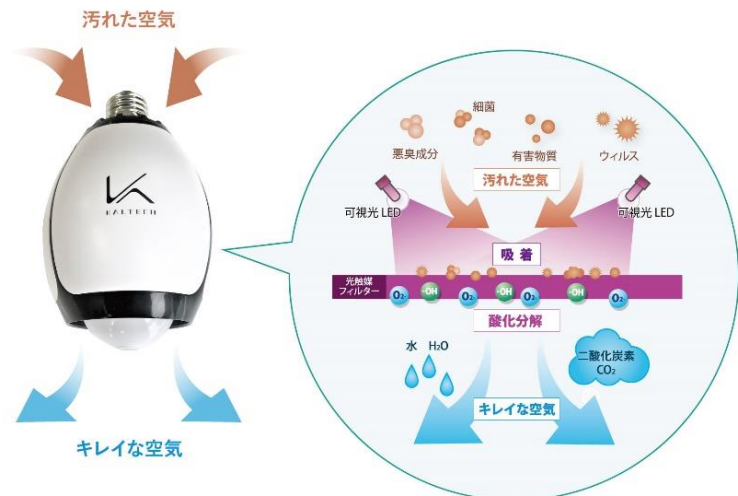


当社グループは、不動産DXを推進、「Good Com Fund」では、左記のとおり、**すべての業務プロセスを完全デジタル化**。

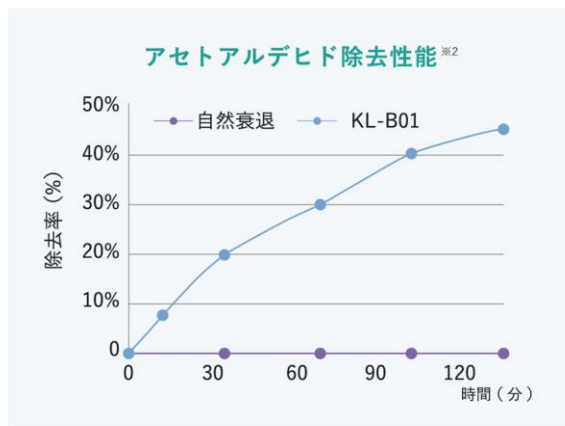
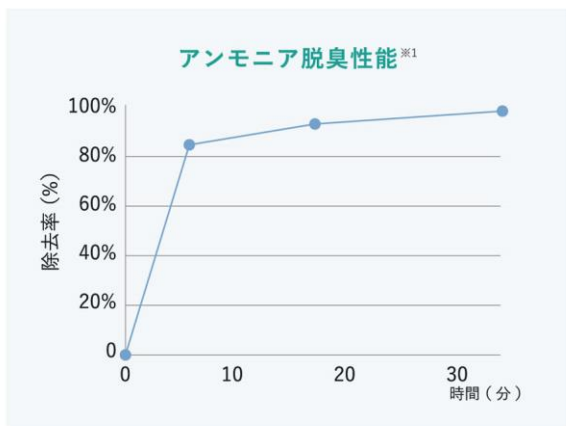
したがって、24時間、遠隔地でも会員登録や申し込みはもちろん、煩雑になる契約書等も電子交付となり、また、ファンド運用中もサイトから運用収支等を確認できる。

今後も「Good Com Fund」のデジタルプラットフォームをさらに活用することで、デジタル化社会に対応し、企業価値を向上させる。

新型コロナウイルス感染症抑制に向けて当社物件に光触媒除菌脱臭機の設置



新型コロナウイルスの感染力にも抑制効果を確認したカルテック株式会社の光触媒技術を自社ブランド「GENOVIA」シリーズに採用。
入居者に安心・安全を提供することで、高い入居率を維持し、より高い資産価値のマンションを供給する。



※1 評価空間：30Lボックス(自社) 測定：ガステック製検知管 3L
 ※2 評価空間：1㎡ボックス(自社) 測定：ガステック製検知管 3L

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

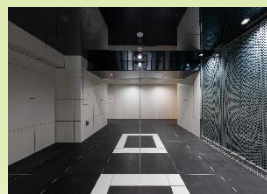
GENOVIA練馬高野台
skyrun



GENOVIA桜上水
skygarden



GENOVIA錦糸町Ⅱ
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：79.2%、販売先リピート率：32.4%



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 ⇒ 全ての商品を投資物件として販売

- 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）

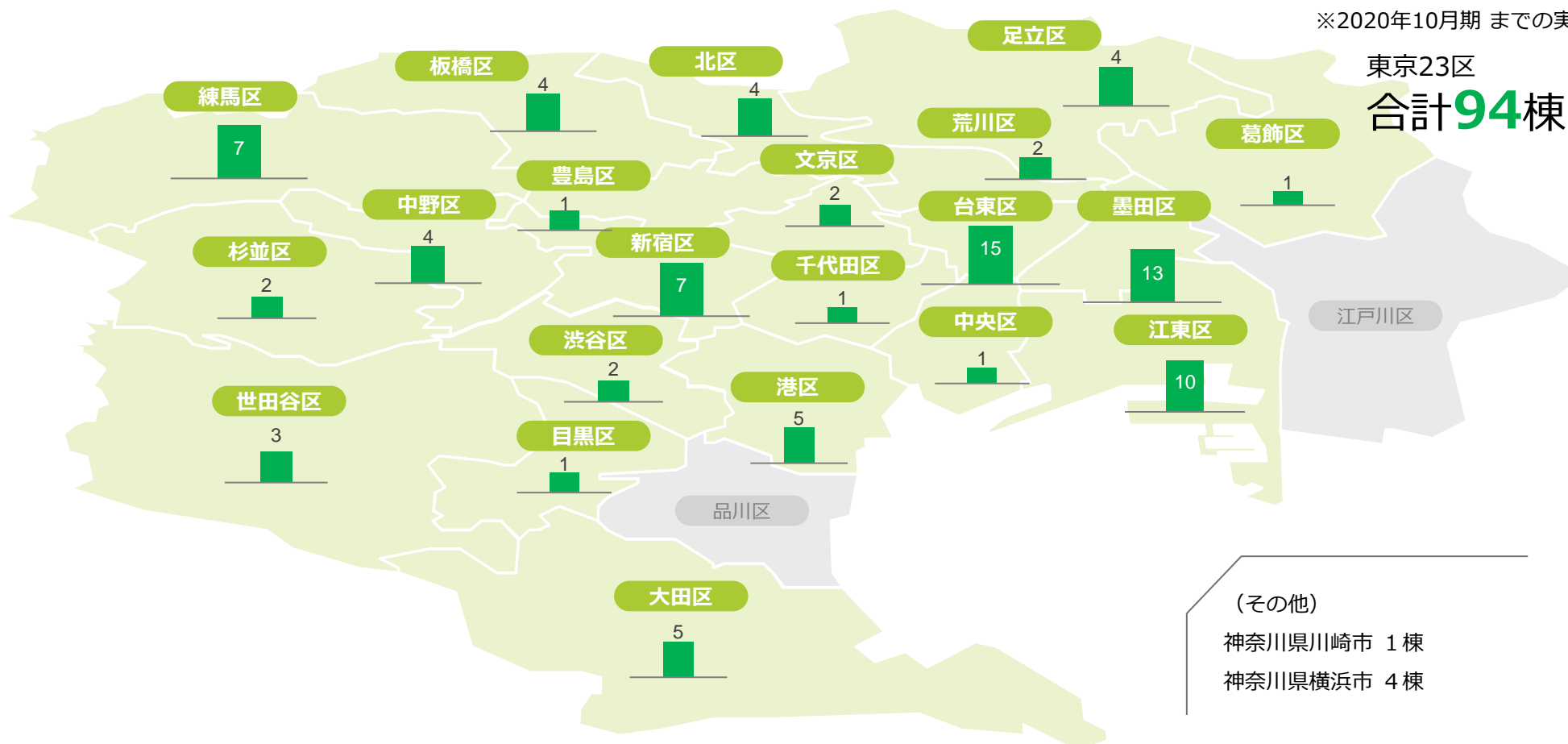
※2020年10月期の実績

東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした仕入・供給実績

GENOVIAシリーズの供給エリア

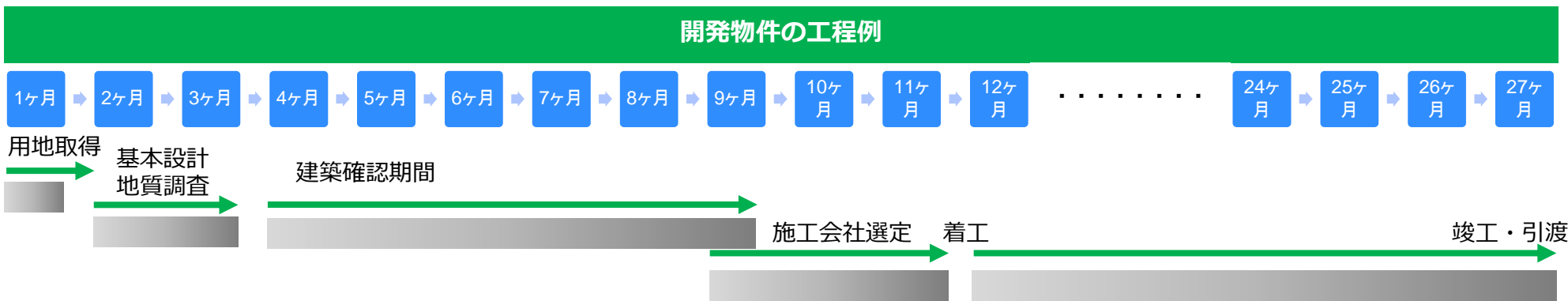
※2020年10月期 までの実績

東京23区
合計**94**棟



(その他)
神奈川県川崎市 1棟
神奈川県横浜市 4棟

独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

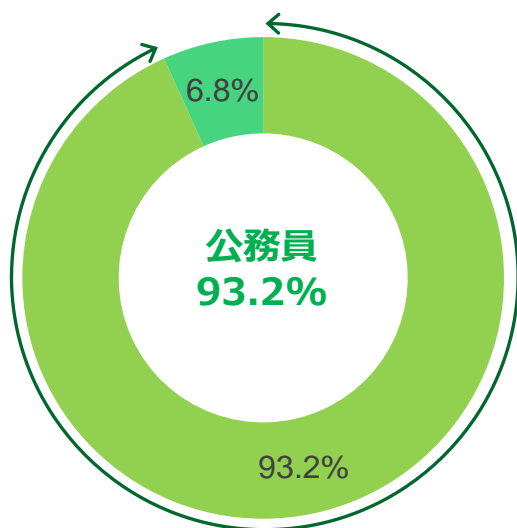


物件仕入は手付金のみ
借入をせず、オフバランスにより
健全な財務体質

用地取得による借入やそれに伴う金利、施工にかかるコストが不要

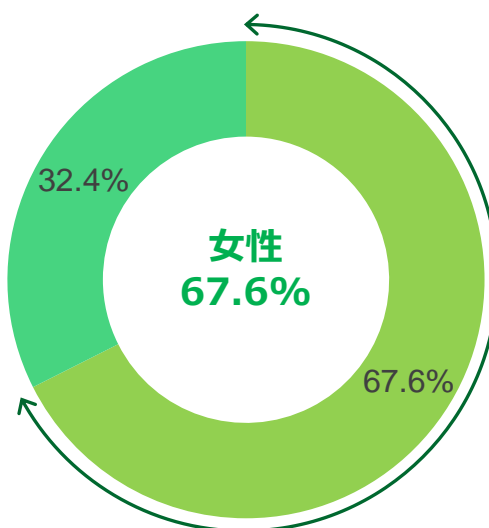
女性公務員が主要顧客、男性顧客が増加、西日本にエリア拡大

職業別



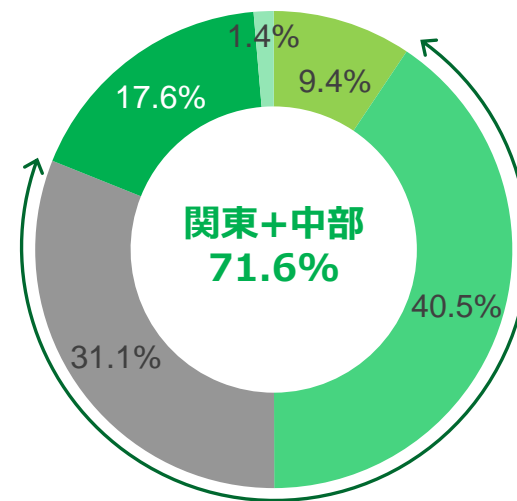
- 公務員
- その他

性別



- 女性
- 男性

在住エリア

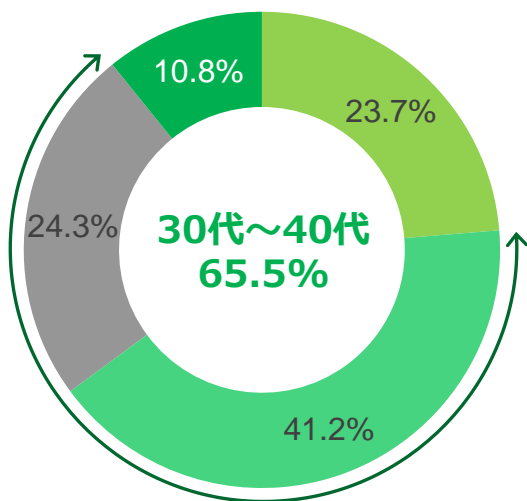


- 北海道・東北
- 関東
- 中部
- 近畿
- 中国・四国 (新エリア)

※ 2020年10月期 累計期間の自社販売の実績

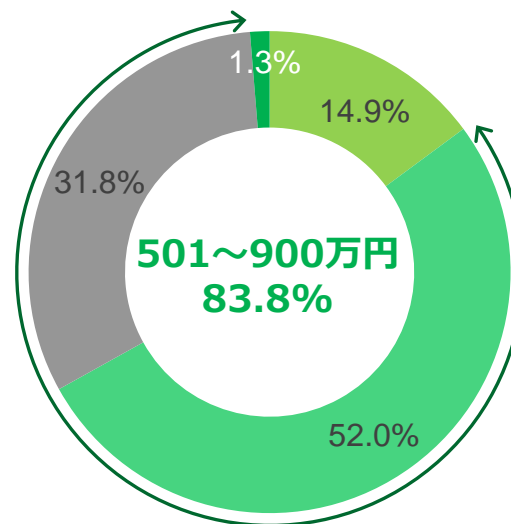
30代～40代の安定所得者が主要顧客

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別

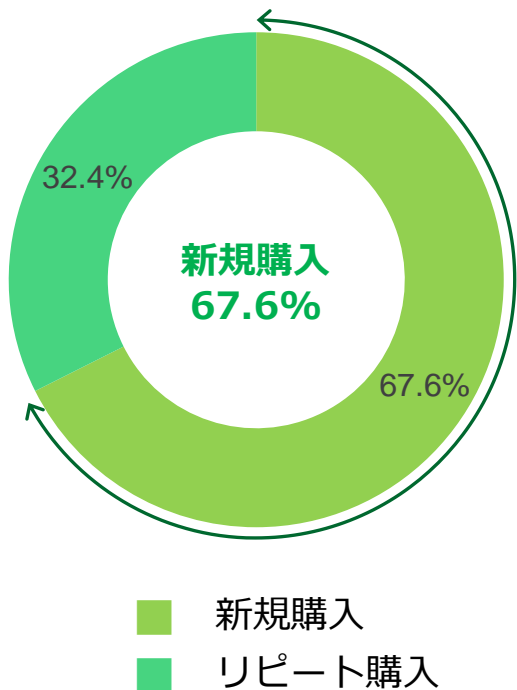


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円

※ 2020年10月期 累計期間の自社販売の実績

販路拡大・当社認知向上により 新規購入者が増加

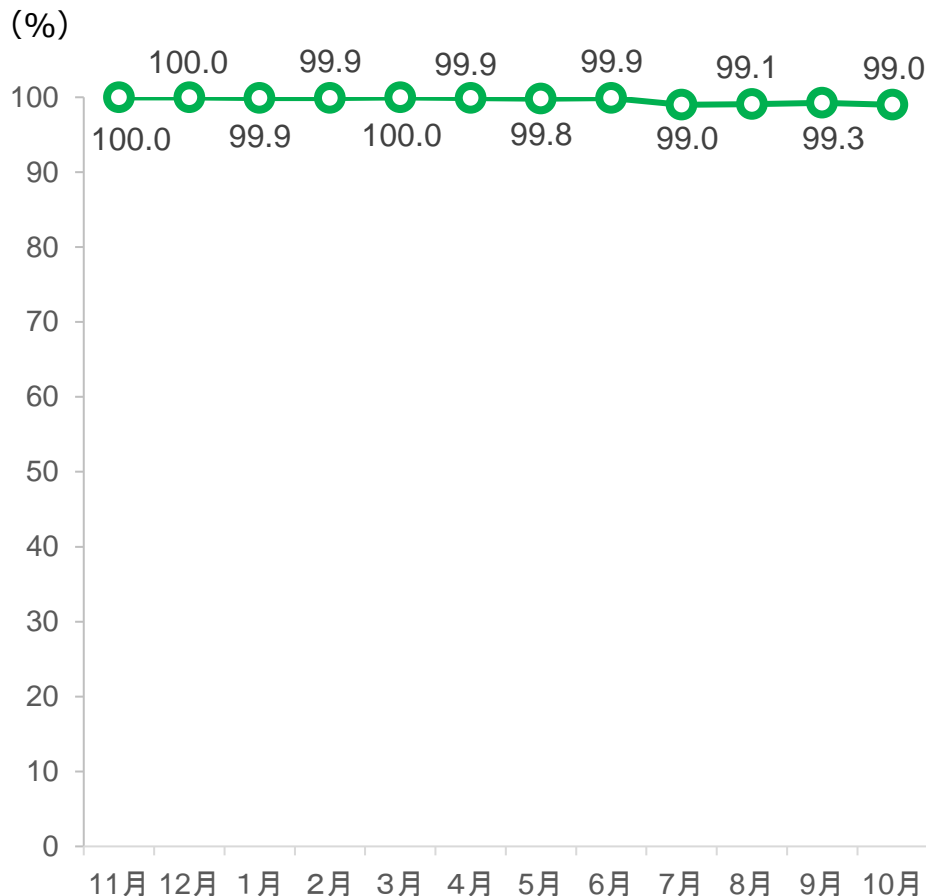
新規購入とリピート購入



※ 2020年10月期 の自社販売の実績

立地やGENOVIA仕様により 高入居率を継続

入居率の状況



※ 末日時点の実績

生命保険の代わりとして購入

- ・物件を購入する際に金融機関から借入を行うことで、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】

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】

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

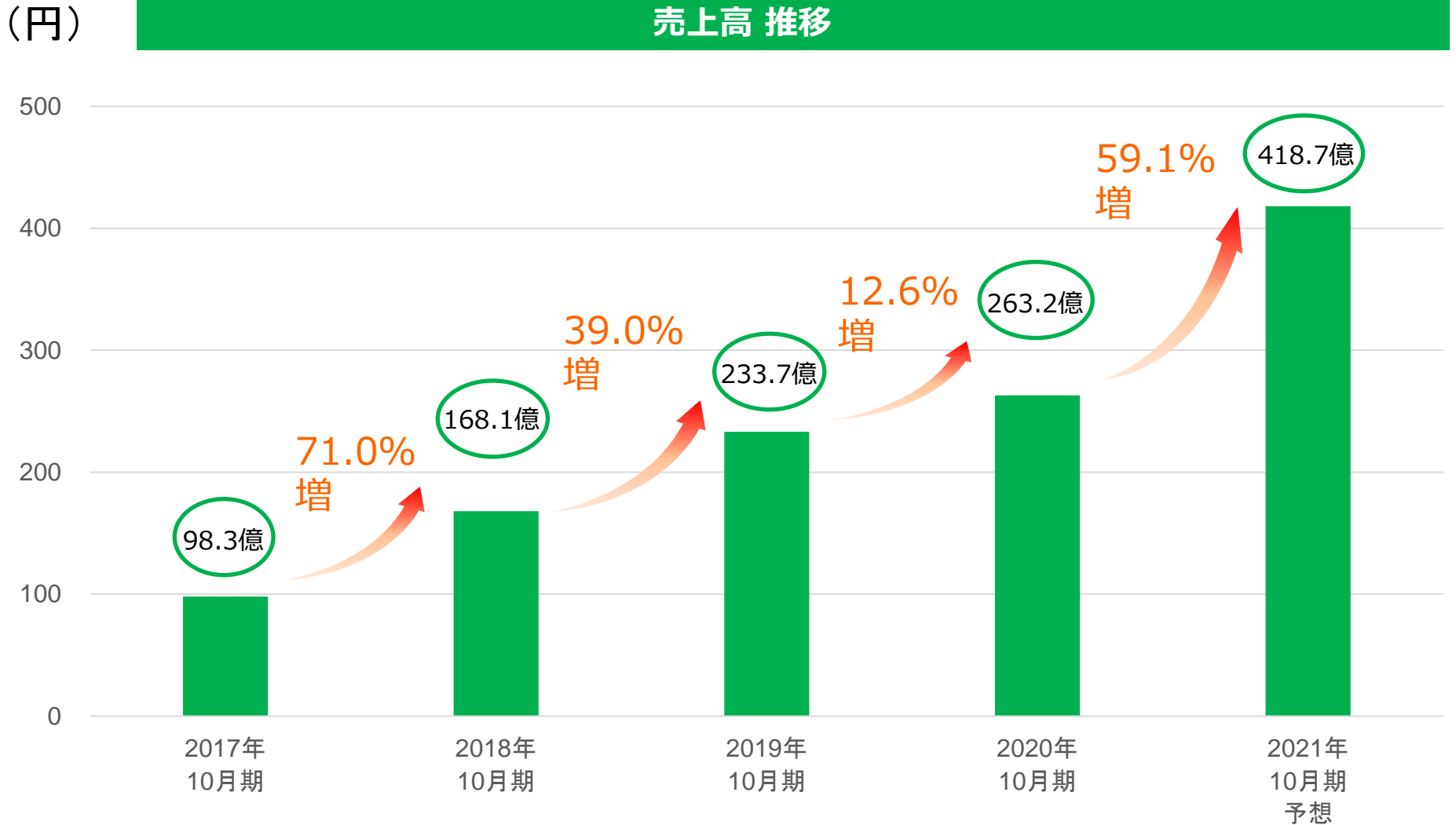
Ⅲ.2021年10月期 業績予想

経常利益29億円を予想 1,384戸の物件供給

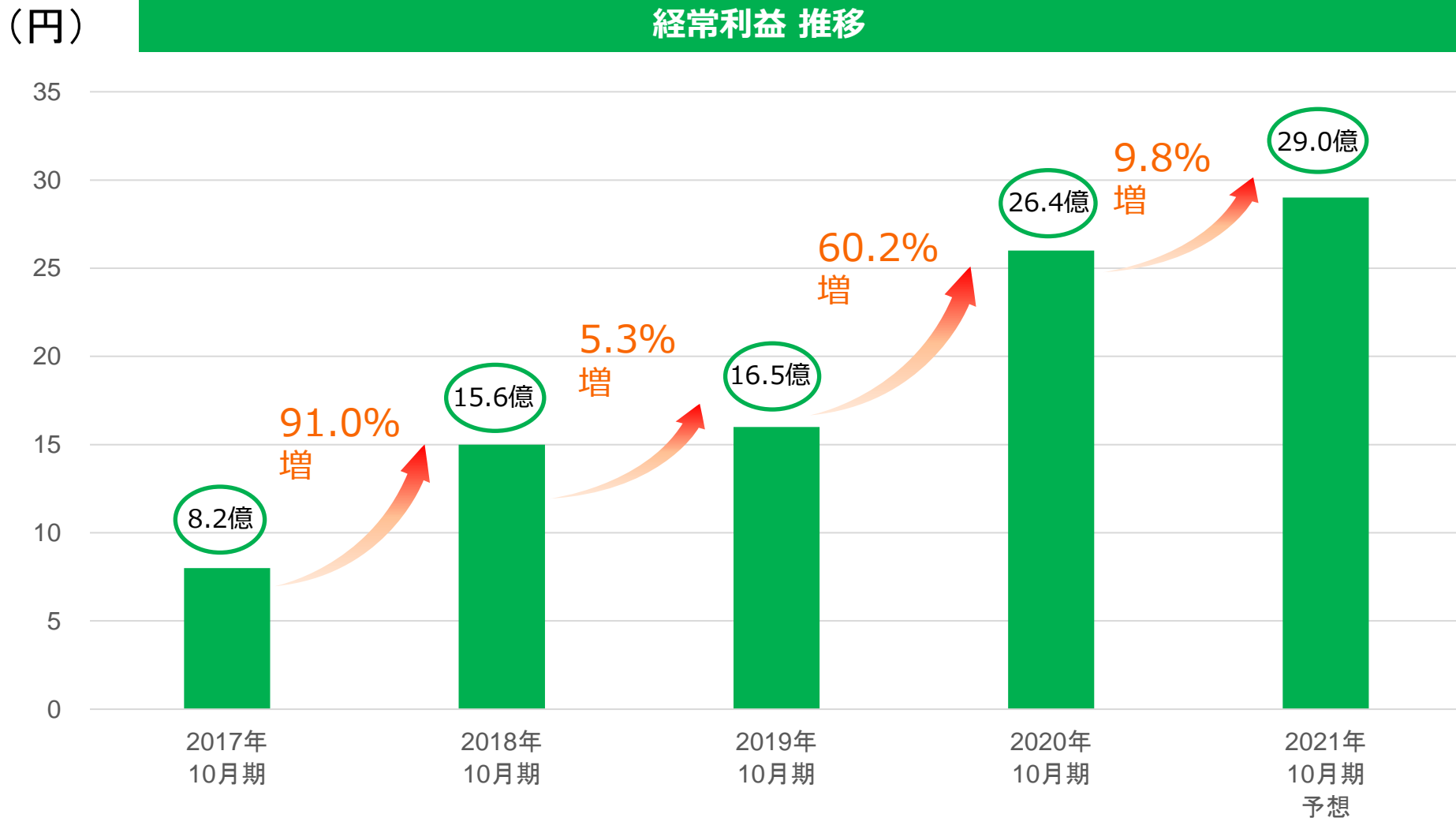
単位：円	2020年10月期	2021年10月期	
	実績	予想	前年同期比
売上高	263.2億	418.7億	59.1%増
営業利益	28.2億	30.7億	8.5%増
経常利益	26.4億	29.0億	9.8%増
当期純利益	18.2億	19.6億	7.5%増
1株当たり当期純利益	124.48	133.02	6.9%増
販売戸数(戸)	750	1,384	634戸増

※当社は、2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。
前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

5期連続の増収 売上高418億円を予想



4期連続の増益 経常利益29億円を予想



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
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	三ノ輪	台東区	60戸	—	(仮称)中野坂上	中野区	48戸	2021年8月
目黒南	目黒区	39戸	—	三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸	—	(仮称)南砂町	江東区	52戸	2021年9月
東向島	墨田区	90戸	—	木場	江東区	24戸	—	(仮称)お花茶屋	葛飾区	107戸	2021年9月
上野	台東区	24戸	—	(仮称)南千住	台東区	30戸	—	(仮称)板橋本町Ⅲ	板橋区	56戸	2021年9月
王子神谷	足立区	81戸	—	(仮称)荻窪	杉並区	20戸	—	(仮称)川崎	川崎市	54戸	2021年10月
鷺ノ宮	中野区	57戸	—	(仮称)水天宮前Ⅱ	中央区	22戸	—	(仮称)五反野	足立区	45戸	2021年10月
隅田川east	足立区	59戸	—	(仮称)南千住Ⅱ	台東区	30戸	—	(仮称)南行徳	市川市	88戸	2021年10月
御徒町	台東区	27戸	—	(仮称)荻窪Ⅱ	杉並区	24戸	—	(仮称)本所吾妻橋	墨田区	71戸	2021年11月
田端Ⅲ	北区	38戸	—	(仮称)門前仲町	江東区	82戸	—	(仮称)浅草Ⅴ	台東区	49戸	2021年12月
錦糸町	墨田区	27戸	—	(仮称)蒲田	大田区	30戸	2021年2月	(仮称)南千住Ⅲ	台東区	45戸	2022年2月
渋谷笹塚	渋谷区	43戸	—	(仮称)綾瀬	葛飾区	78戸	2021年2月	(仮称)本所吾妻橋Ⅱ	墨田区	54戸	2022年2月
上野Ⅲ	台東区	36戸	—	(仮称)浅草橋Ⅱ	台東区	36戸	2021年4月	(仮称)京成立石Ⅱ	葛飾区	53戸	2022年2月
浅草Ⅳ	台東区	49戸	—	(仮称)練馬春日町	練馬区	91戸	2021年4月	(仮称)川崎Ⅱ	川崎市	48戸	2022年6月
桜上水	杉並区	40戸	—	(仮称)蒲田Ⅱ	大田区	34戸	2021年5月	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年7月
新横浜	横浜市	65戸	—	(仮称)蒲田Ⅲ	大田区	55戸	2021年5月	(仮称)阪東橋	横浜市	120戸	2022年8月
錦糸町Ⅱ	墨田区	40戸	—	(仮称)ときわ台	板橋区	47戸	2021年6月	(仮称)森下	墨田区	21戸	2022年8月
京成立石	葛飾区	56戸	—	(仮称)押上	江東区	73戸	2021年7月				
横浜関内	横浜市	38戸	—	(仮称)東向島Ⅱ	墨田区	33戸	2021年7月				
横浜関内Ⅱ	横浜市	38戸	—	(仮称)西高島平	板橋区	57戸	2021年8月				

※2020年12月10日現在

IV.時価総額1,000億円へのロードマップ



透明性を確保し、独自のバランス経営

業者販売

- 豊富な開発、仕入実績を背景に、順調な物件供給を実行
- 自社販売のキャパシティを上回る物件数を、同業他社に供給

※同業他社の販売ルートも積極的に活用する場合は、当該業者への物件卸のウエイトが高まる

自社販売

- 営業エリアを全国に展開
- 新卒採用及び人材育成の強化

※個人消費が堅調な環境においては、個人への直接販売のウエイトが高まる

Good Com Fund

- 不動産Techを活用した不動産の小口販売「Good Com Fund」
- 不動産DXを推進
- 1号ファンドを組成

※インターネットで全て完結
日本全国の方々を対象として、購入のニーズに応える

経営環境に応じて
売上のバランスを構築し、
安定的な業容の拡大を目指す

不動産管理等

■ 高い入居率を継続	■ 民法改正により家賃債務保証事業への新規展開
■ 管理物件が順調に増加	

※ストック収入で販売実績に伴い増加

上場コンサルティング、ベンチャー投資

- 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
- IPO確度の高い企業に出資

※IPO準備会社の増加に伴い、支援業務は増加する見込み

海外販売

- 為替の動向を注視し、販売活動を見極める

※円安局面では、海外の個人投資家のウエイトが高まる

2026年10月期までに、時価総額1,000億円を目指す

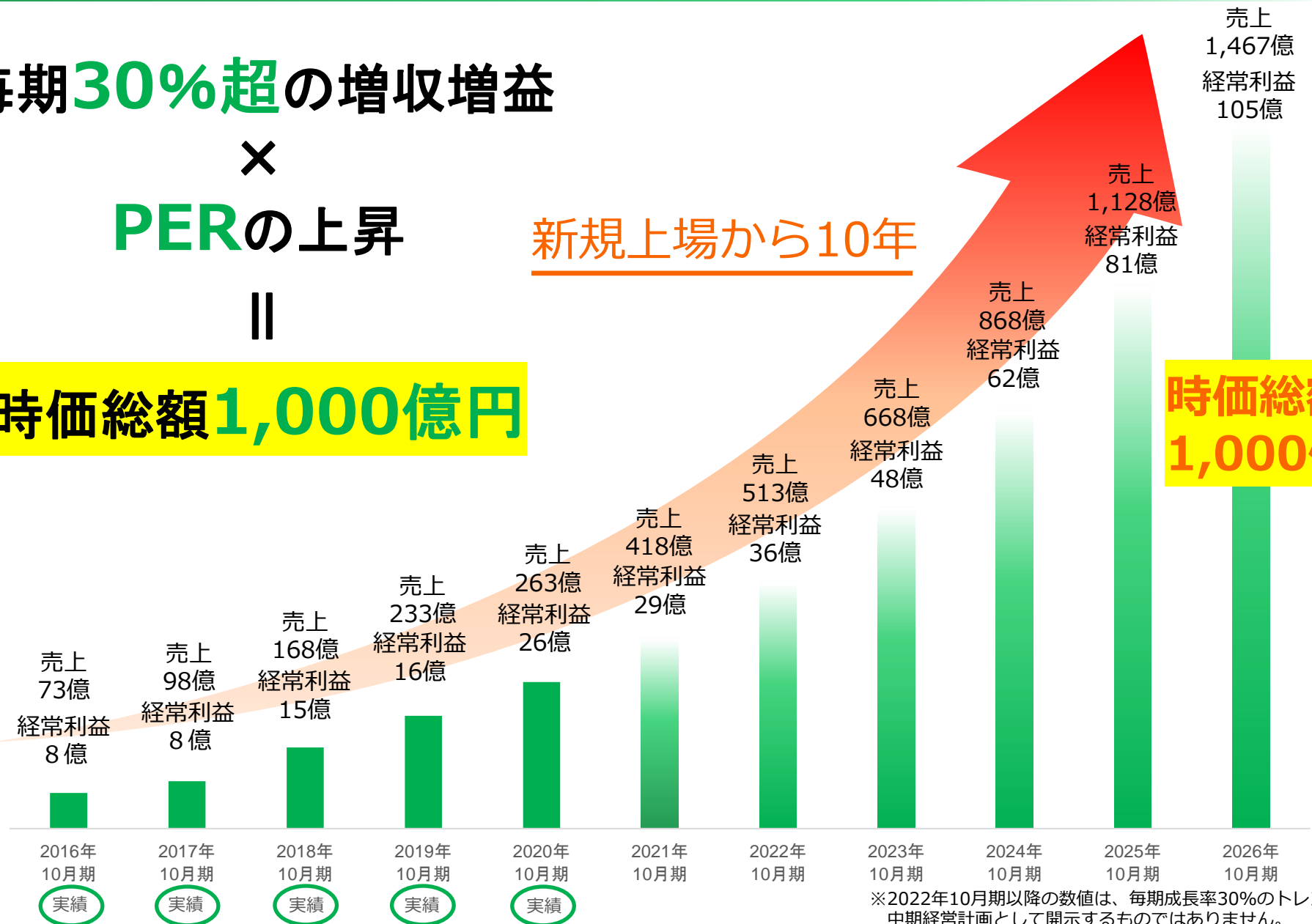


毎期**30%超**の増収増益
×
PERの上昇
||

新規上場から10年

時価総額**1,000億円**

時価総額**1,000億円**



※2022年10月期以降の数値は、毎期成長率30%のトレンドであり、中期経営計画として開示するものではありません。

当社は、時価総額1,000億円に向けて、業績拡大による株価上昇トレンドの形成と安定配当により、株主様の資産価値の最大化に努めてまいります。

①

内部留保資金等による適切な事業投資によって業績拡大を図り、これによって株価上昇トレンドを形成していきたいと考えております。
(株主様へのキャピタルゲイン機会の提供)

②

上記の事業投資のための内部留保とのバランスを踏まえたくえ、毎期安定的に配当還元していきたいと考えております。
(株主様へのインカムゲインの提供)

4期連続の増配を予想

			2018年10月期 実績	2019年10月期 実績	2020年10月期 予想	2021年10月期 予想
1株当たり配当金(円)			35	47	68	41 (分割前82円)
※期末配当のみ	内 訳	期初予想	25	12円増配 47	21円増配 61	実質 14円増配 41
		増配	10	—	7	—
配当総額(百万円)			254	338	501	604
配当性向(%)			21.9	29.9	27.3	30.8

※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月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。

※2021年10月期予想は、2022年1月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。

※2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。

2020年10月期以前については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

2020年5月1日から2020年9月23日における自己株式の取得状況

(1) 取得対象株式の種類	当社普通株式
(2) 取得期間	2020年5月1日～2020年9月23日
(3) 取得方法	東京証券取引所における市場買付
(4) 取得した株式の総数	71,900株
(5) 取得した株式の総額	114,648,900円

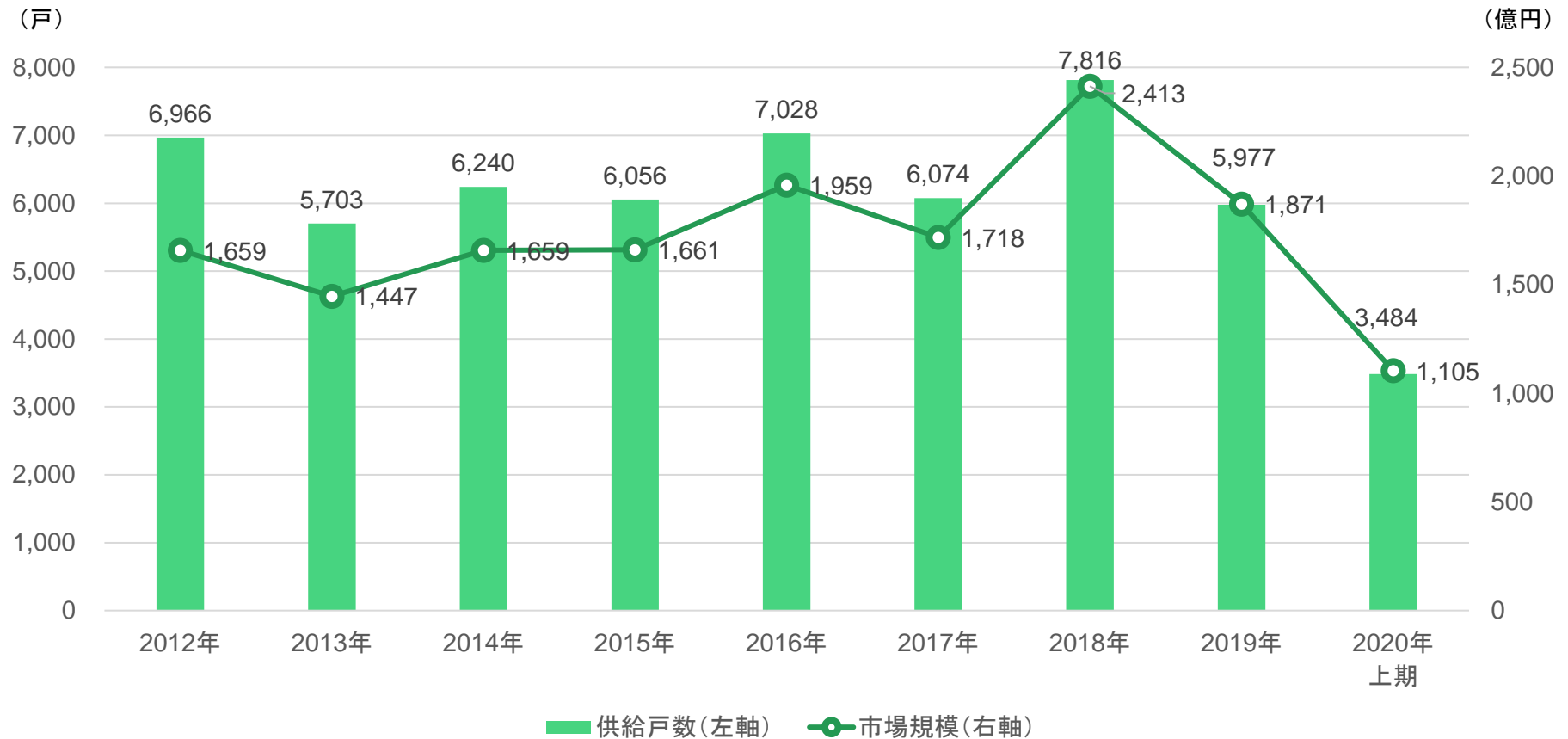
※今後も様々な状況をみながら、機動的に自己株式取得を検討してまいります。

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	15億9,377万円（2020年10月31日現在）
資本準備金	15億227万円（2020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
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)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） (株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証）
市場	東京証券取引所 市場第一部【証券コード：3475】
株主数	13,153名（2020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 上場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
- 2020年9月 「(株)ルームバンクインシュア」の全株式を取得し、完全子会社化
- 2020年10月 「Good Com Fund」第1号ファンドを組成

首都圏の投資用マンション市場

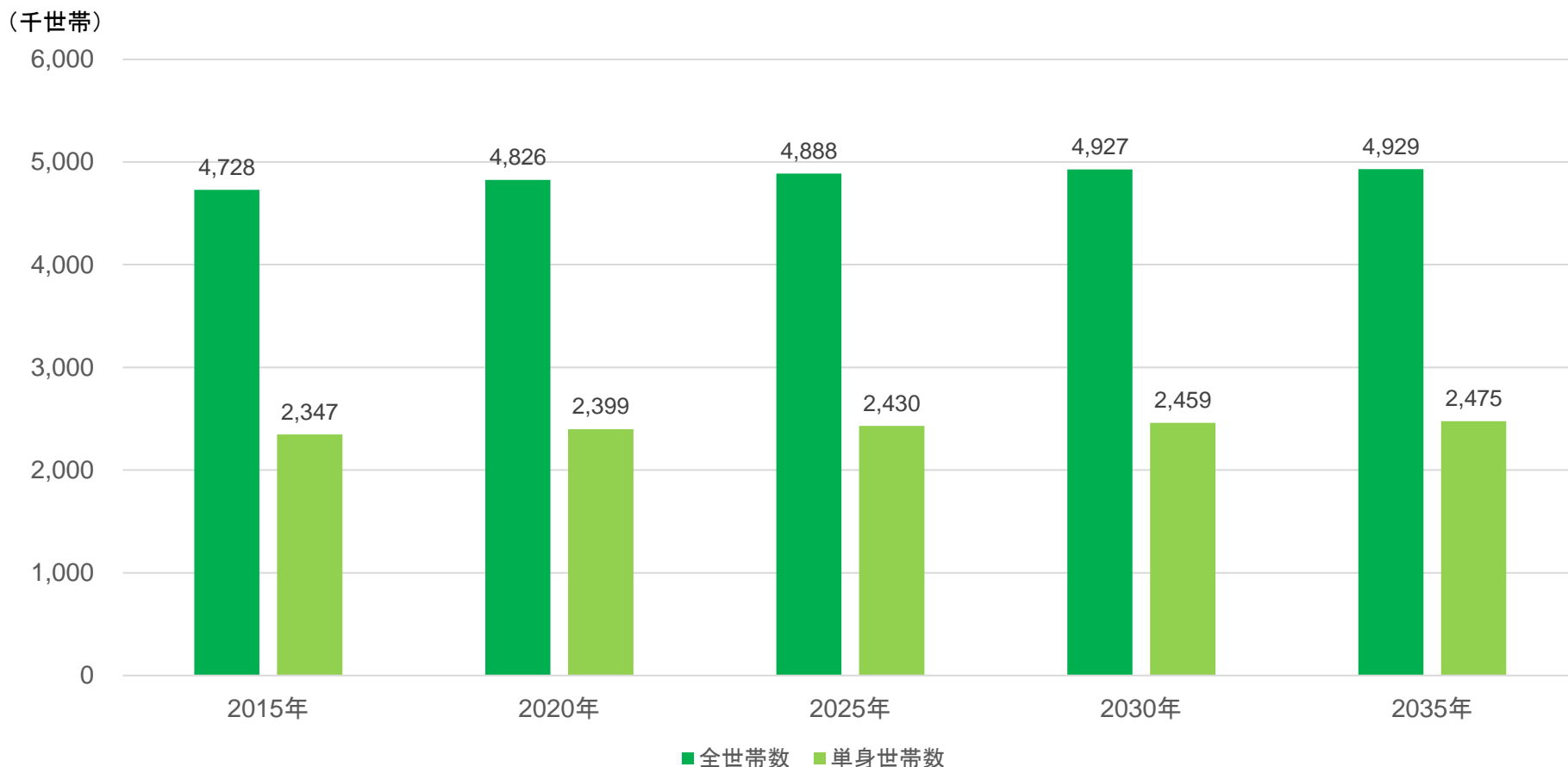


(出所)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より当社作成

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

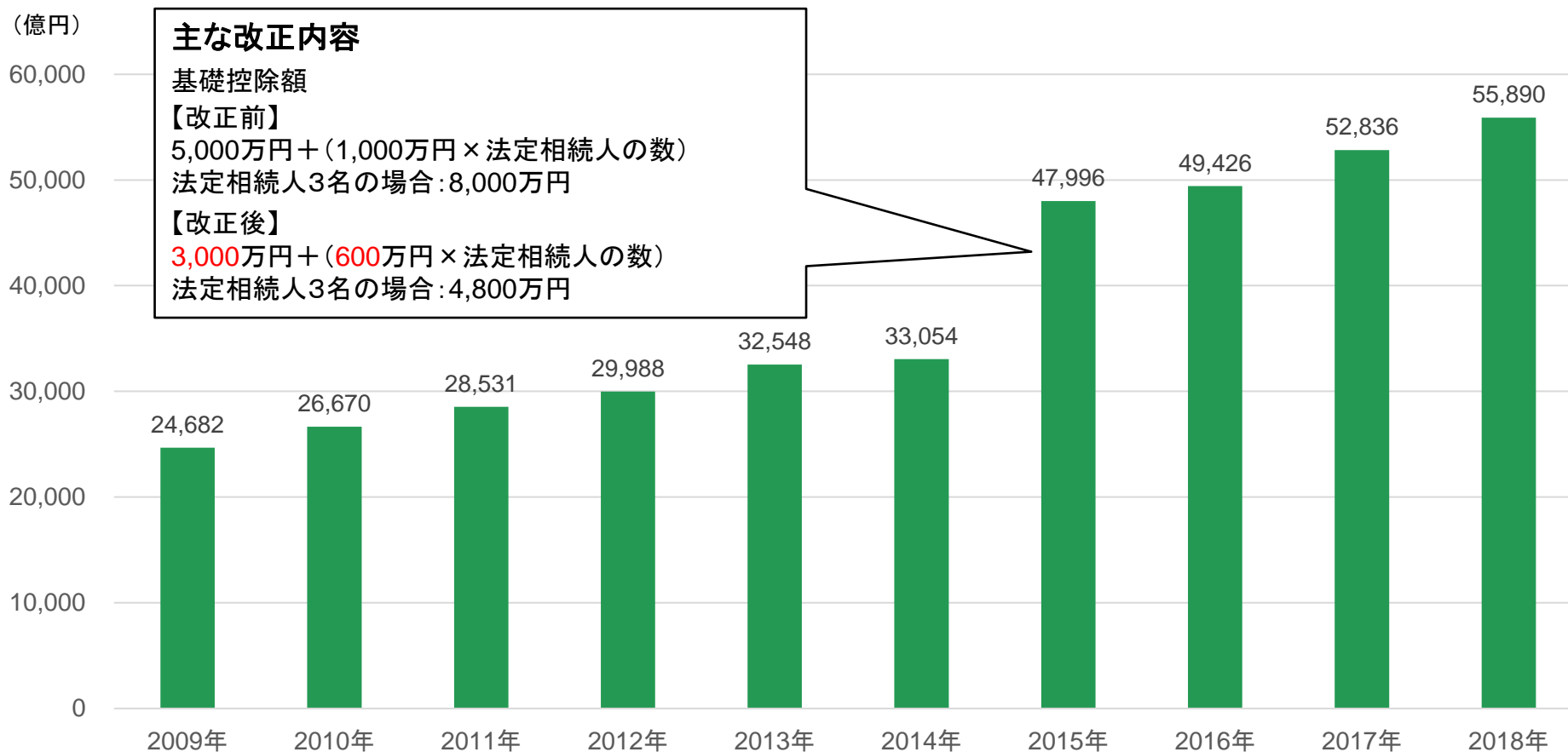
東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(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

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。

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、当社グループ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

