

2021年3月15日

2021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）

Genovia
komagome chi-green-veil



I. 2021年10月期 第1四半期	決算概況	P. 3
II. 事業の特徴		P. 9
III. 2021年10月期	業績予想	P. 18
IV. 時価総額1,000億円へのロードマップ		P. 23
Appendix		P. 28

※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 .2021年10月期 第1四半期 決算概況

前期売上高263億円を超える販売契約を実現

1 棟販売の強化

- 16棟 724戸の販売契約を締結（1棟販売）
販売価格は、2020年10月期の売上高263億円の約80%
全て2021年10月期に売上計上予定

販売 契約進捗率

- 2021年3月12日時点の販売 契約戸数 累計 ⇒ 967戸
販売 契約戸数の進捗率約70%（967戸/1,384戸）

仕 入 実 績

- 2021年10月期第1四半期の仕入物件は、2棟 254戸（前期は3棟232戸）

採 用 強 化

- 2021年4月に新卒社員53名が入社予定 ⇒ 本社フロアを増床

販 路 拡 大

- 2021年5月に大阪支店を開設予定

前期比売上高、利益ともに**50%超**の増収増益

単位：円	2020年10月期 第1四半期	2021年10月期 第1四半期	
	実績	実績	前年同期比
売上高	23.4億	36.9億	57.7%増
営業利益	1.5億	2.4億	64.5%増
経常利益	1.0億	1.8億	72.6%増
四半期純利益	0.7億	1.1億	65.5%増

売上高の増加要因

- ・ 12棟107戸の販売
 (前期は10棟60戸の販売)

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	2020年10月期末	2021年10月期 第1四半期	増減額
流動資産	24,936	25,232	296
現預金	6,598	5,606	△992
棚卸資産	17,295	18,386	1,090
固定資産	979	941	△37
資産合計	25,915	26,174	258
負債	17,518	18,159	641
有利子負債	16,075	17,340	1,264
純資産	8,397	8,014	△382
負債・純資産合計	25,915	26,174	258
自己資本比率	32.4%	30.6%	△1.8pt
有利子負債依存度	62.0%	66.3%	4.2pt

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
 販売用不動産の増加

有利子負債の増加要因
 販売用不動産増による借入の増加

自己資本比率の低下要因
 販売用不動産増による借入の増加

「Good Com Fund」第2号ファンドの募集情報公開

対象物件名	GENOVIA高円寺skygarden
住居表示	東京都中野区大和町一丁目2番5-301号
アクセス	JR中央線・総武線「高円寺」駅徒歩10分
実質予定分配率	2.49%（初年度）
申込期間	2021年4月9日～2021年5月6日
1口出資額	100,000円
募集口数	420口
運用期間	2021年6月1日～2036年5月31日
募集方式	先着順方式
URL	https://goodcom.fund/ 



東京を代表する
ターミナル駅「新宿」
まで2駅6分とアクセス
良好なロケーション

セグメント名称を変更

- ・従来の「自社販売」及び「海外販売」の対象が個人投資家のため、2つのセグメントを統合し、名称を「**リテールセールス**」に変更
- ・従来の「業者販売」において、不動産運用会社等の自らが投資・運用する法人への販売も増加したため、名称を「**ホールセール**」に変更
- ・従来の「不動産管理等」を「**リアルエステートマネジメント**」に変更

旧セグメント		新セグメント	セグメント概要
自社販売	→	リテールセールス	国内外の個人投資家へ販売
海外販売	→		
業者販売	→	ホールセール	国内外の不動産運用会社等へ販売
不動産管理等	→	リアルエステートマネジメント	変更なし
Good Com Fund		Good Com Fund	変更なし

Ⅱ.事業の特徴

“エリア”×“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

入居率の高いエリア

- 賃貸需要の高い東京23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)

資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA練馬高野台
skyrun



GENOVIA錦糸町Ⅱ
skygarden



GENOVIA田端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：50.0%、販売先リピート率：22.2%

※2021年10月期 第1四半期の実績



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」

豊富な物件ラインナップ

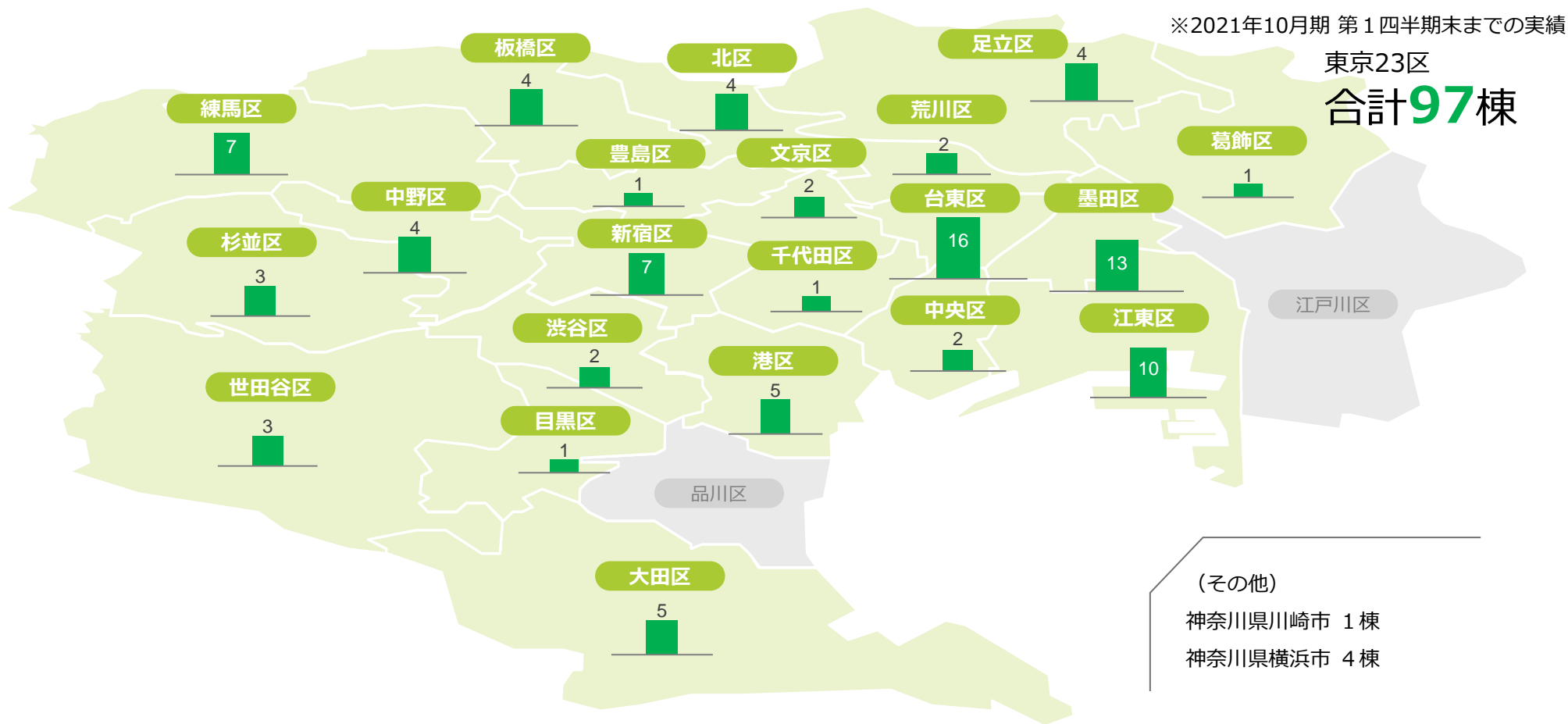
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※資産状況等ニーズに合わせて提案可能

全ての商品を投資物件として販売

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

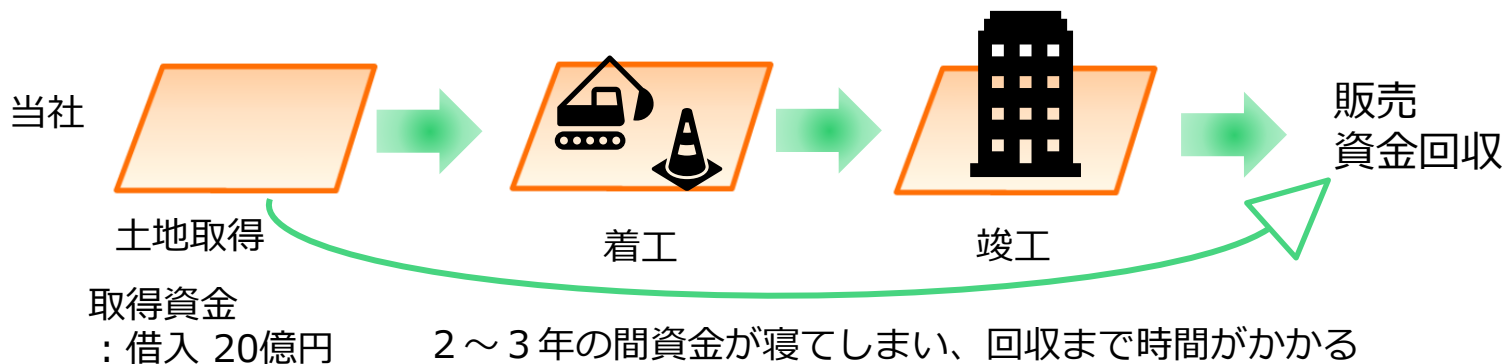
GENOVIAシリーズの供給エリア



(その他)
神奈川県川崎市 1棟
神奈川県横浜市 4棟

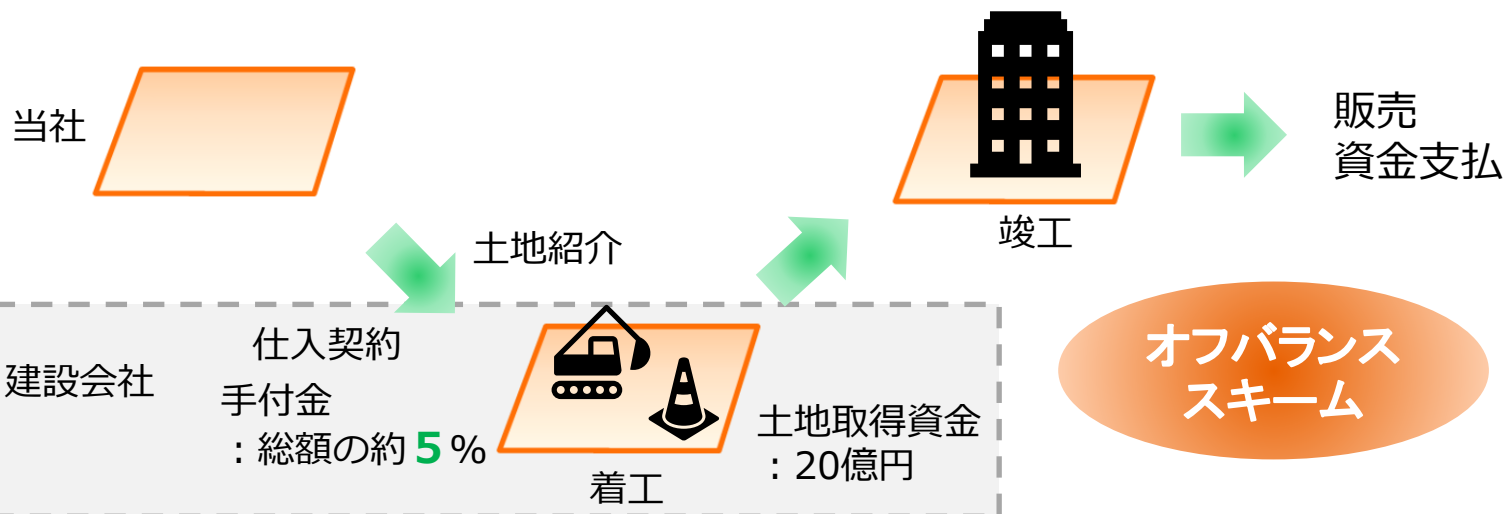
独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

開発物件の例



業績拡大に欠かせない仕入の増加とともに借入が増加
⇒財務内容の悪化

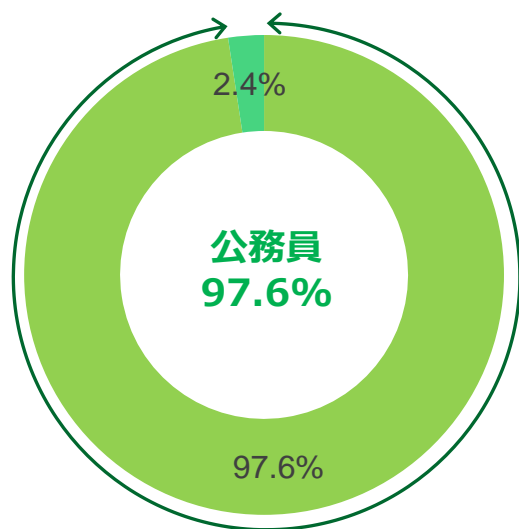
専有物件の例



借入をせずに手付金のみで仕入が可能
⇒健全な財務体質
⇒仕入の加速化

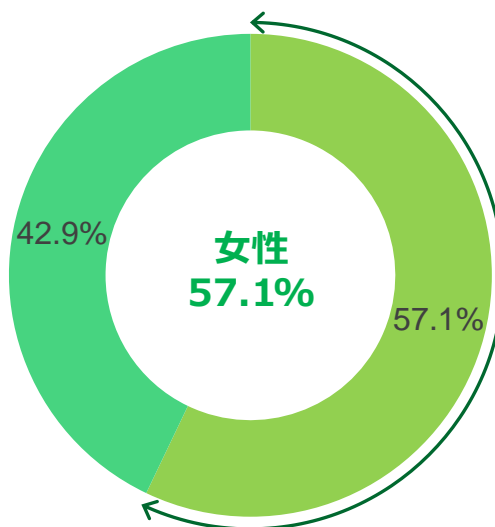
公務員が主要顧客、男性顧客が増加、西日本にエリア拡大

職業別



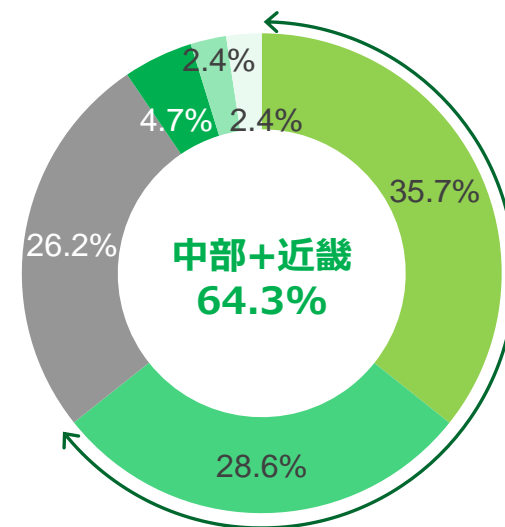
- 公務員
- その他

性別



- 女性
- 男性

在住エリア



- 中部
- 近畿
- 関東
- 中国・四国
- 北海道・東北
- 九州・沖縄（新エリア）

※ 2021年10月期 第1四半期のリテールセールスの実績

全国展開に向け、東京本社以外の拠点設立の検討

関東以外での販売増加のため、
営業効率及び今後の販路拡大に
向けて、支店の設立を本格的
に検討。

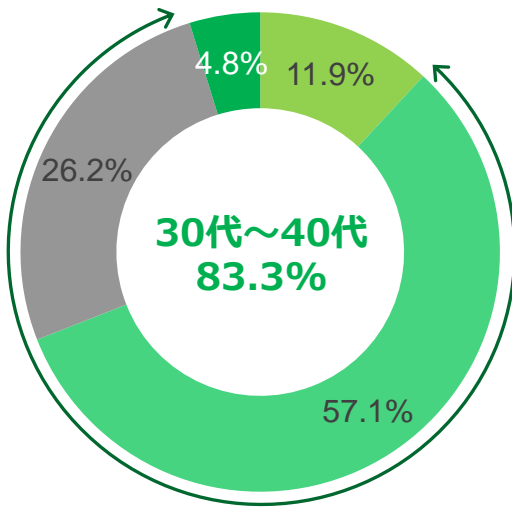
日本全国に販路を拡大

- 東京本社
- 大阪支店
- 支店候補



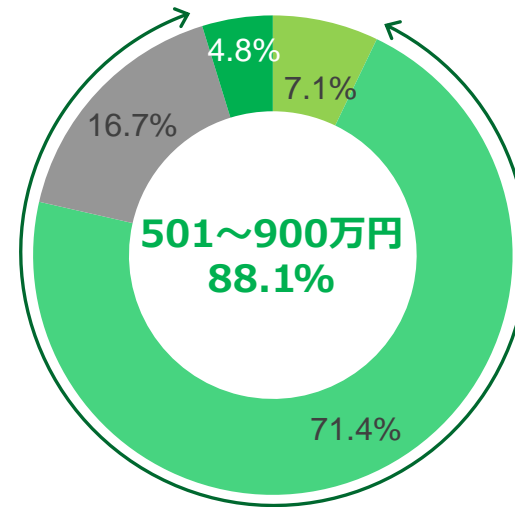
30代～40代の安定所得者が主要顧客

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別

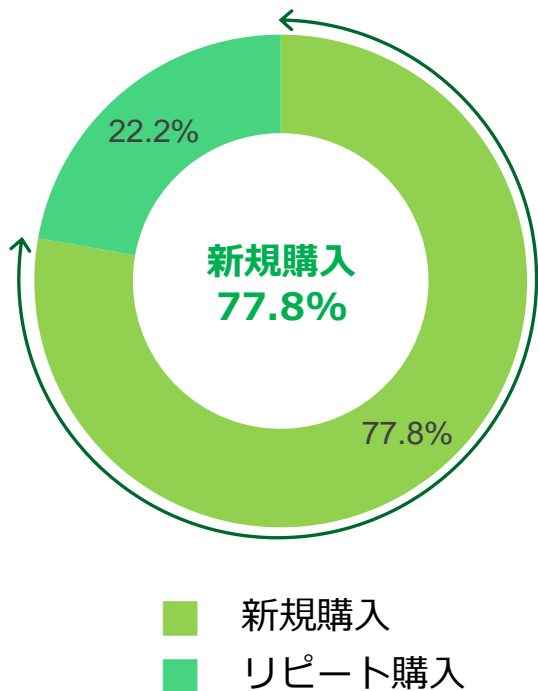


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円

※ 2021年10月期 第1四半期のリテールセールスの実績

販路拡大・当社認知向上により 新規購入者が増加

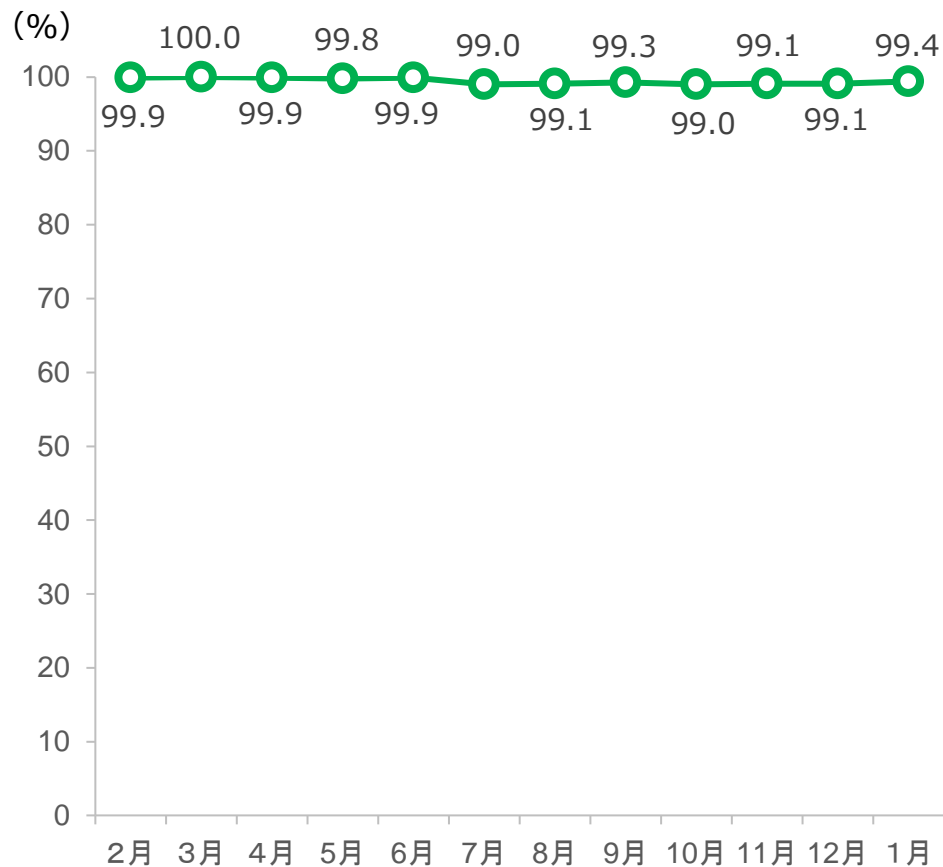
新規購入とリピート購入



※ 2021年10月期 第1四半期のリテールセールスの実績

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

当第1四半期

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

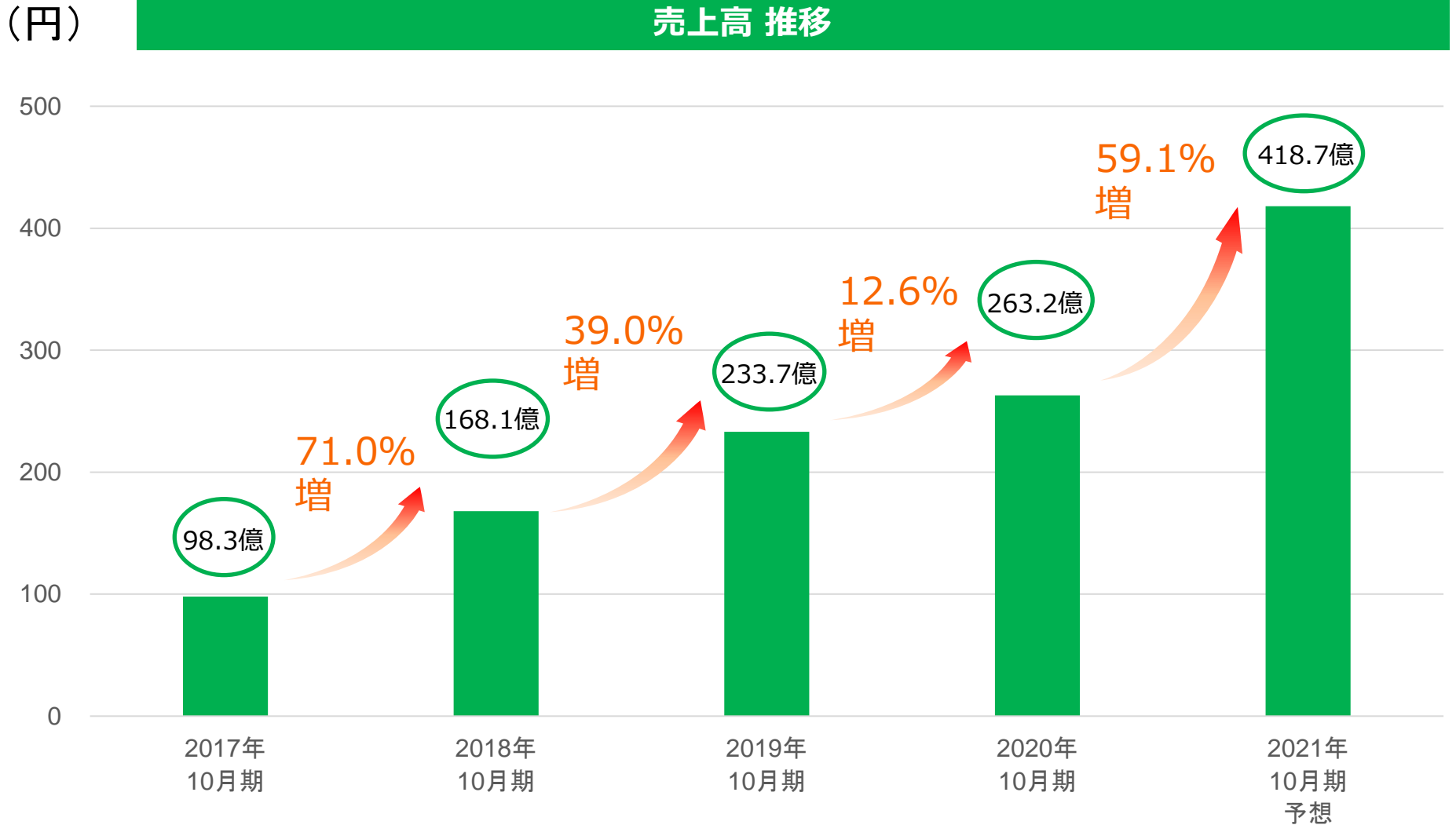
Ⅲ.2021年10月期 業績予想

売上高**59.1%増**を予想 **1,384戸**の物件供給

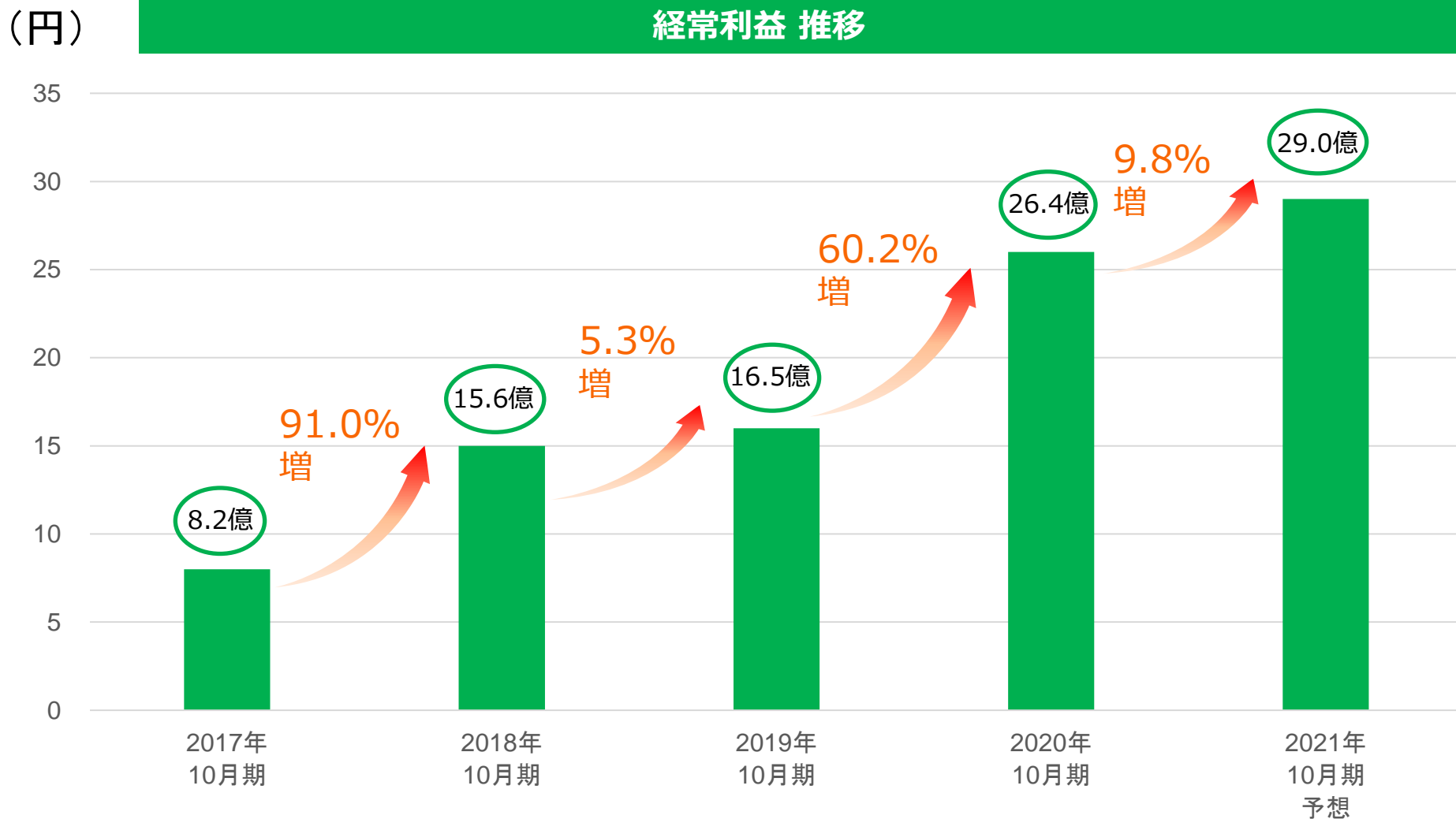
単位：円	2020年10月期	2021年10月期	
	実績	予想	前年同期比
売上高	263.2億	418.7億	59.1%増
営業利益	28.2億	30.7億	8.5%増
当期純利益	18.2億	19.6億	7.5%増
1株当たり当期純利益	124.48円	133.02円	6.9%増
販売戸数	750戸	1,384戸	634戸増

※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 を 予 想



販売物件の仕入は好調

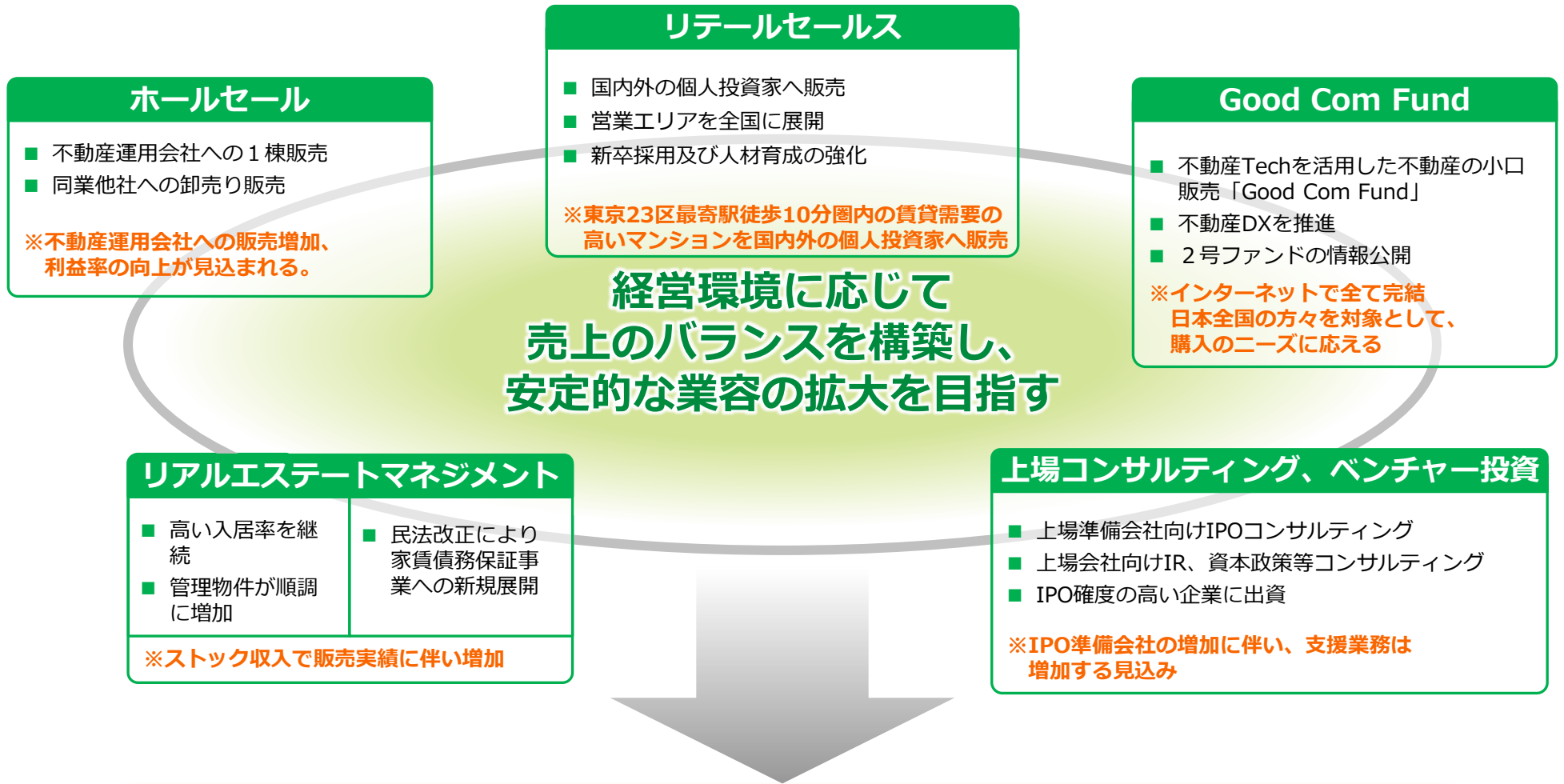
物件名	住所	総戸数	竣工予定年月	物件名	住所	総戸数	竣工予定年月	物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
新宿	新宿区	47戸	販売済	南千住	台東区	30戸	販売済	(仮称)板橋本町Ⅲ	板橋区	56戸	2021年10月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	荻窪	杉並区	20戸	販売済	(仮称)川崎	川崎市	54戸	2021年10月
目黒南	目黒区	39戸	—	水天宮前Ⅱ	中央区	22戸	販売済	(仮称)五反野	足立区	45戸	2021年10月
東向島	墨田区	90戸	—	南千住Ⅱ	台東区	30戸	販売済	(仮称)南行徳	市川市	88戸	2021年10月
上野	台東区	24戸	—	荻窪Ⅱ	杉並区	24戸	販売済	(仮称)本所吾妻橋	墨田区	71戸	2021年11月
王子神谷	足立区	81戸	—	門前仲町	江東区	82戸	販売済	(仮称)浅草Ⅴ	台東区	49戸	2021年12月
鷺ノ宮	中野区	57戸	—	浅草橋Ⅱ	台東区	36戸	販売済	(仮称)本所吾妻橋Ⅱ	墨田区	54戸	2022年2月
隅田川east	足立区	59戸	—	蒲田	大田区	30戸	販売済	(仮称)京成立石Ⅱ	葛飾区	53戸	2022年2月
御徒町	台東区	27戸	—	綾瀬	葛飾区	78戸	販売済	(仮称)南千住Ⅲ	台東区	45戸	2022年3月
田端Ⅲ	北区	38戸	—	練馬春日町	練馬区	91戸	販売済	(仮称)川崎Ⅱ	川崎市	48戸	2022年6月
錦糸町	墨田区	27戸	—	蒲田Ⅱ	大田区	34戸	販売済	(仮称)青砥	葛飾区	198戸	2022年8月
上野Ⅲ	台東区	36戸	—	蒲田Ⅲ	大田区	55戸	販売済	(仮称)阪東橋	横浜市	120戸	2022年8月
浅草Ⅳ	台東区	49戸	—	板橋東山町	板橋区	47戸	2021年6月	(仮称)森下	墨田区	21戸	2022年8月
桜上水	杉並区	40戸	—	東向島Ⅱ	墨田区	33戸	販売済	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年10月
新横浜	横浜市	65戸	—	西高島平	板橋区	57戸	2021年8月				
錦糸町Ⅱ	墨田区	40戸	—	東中野	中野区	48戸	2021年8月				
三ノ輪	台東区	60戸	販売済	南砂町	江東区	52戸	販売済				
三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸	販売済	(仮称)お花茶屋	葛飾区	107戸	2021年9月				
木場	江東区	24戸	販売済	(仮称)押上	江東区	73戸	販売済				

※2021年3月12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



2026年10月期までに、時価総額1,000億円を目指す

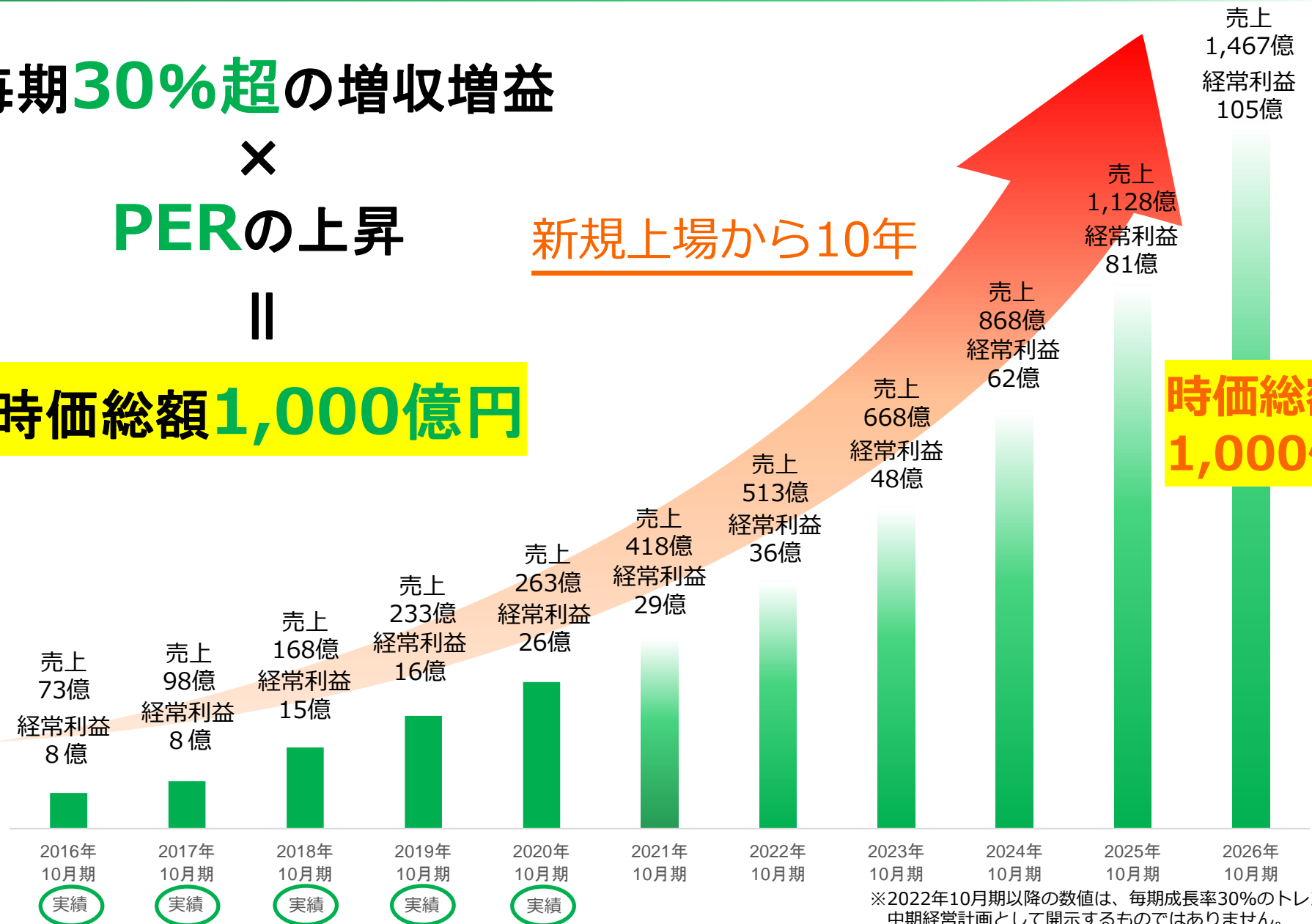


毎期**30%超**の増収増益
×
PERの上昇
||

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。

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ます。

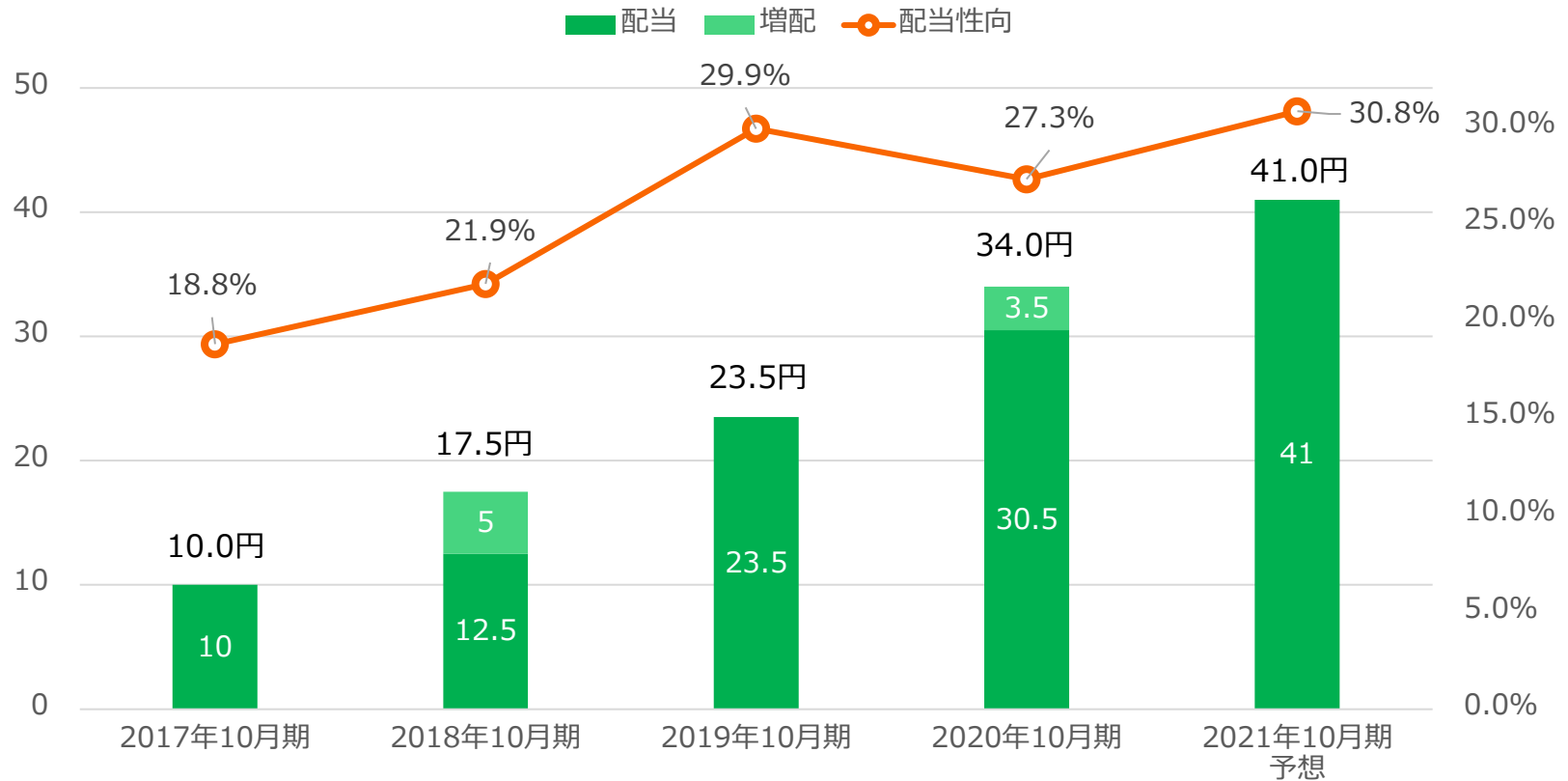
株価上昇

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)

安定配当

上記の事業投資のための内部留保との**バランス**を踏まえたうえで、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



※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、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

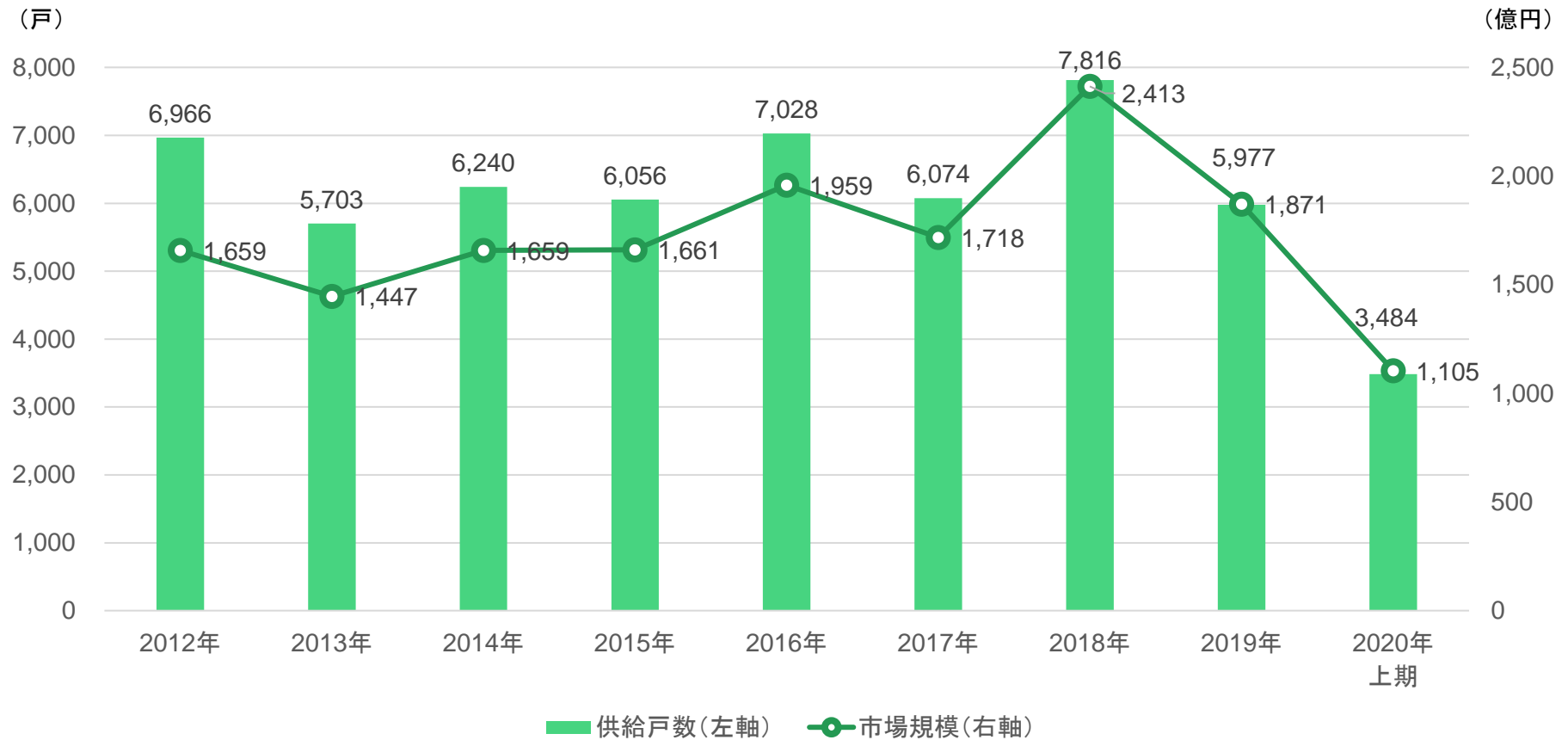
※2021年10月期予想は、2022年1月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。

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	15億9,408万円（2021年1月31日現在）
資本準備金	15億258万円（2021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)グッドコム（不動産管理） (株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証） 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	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

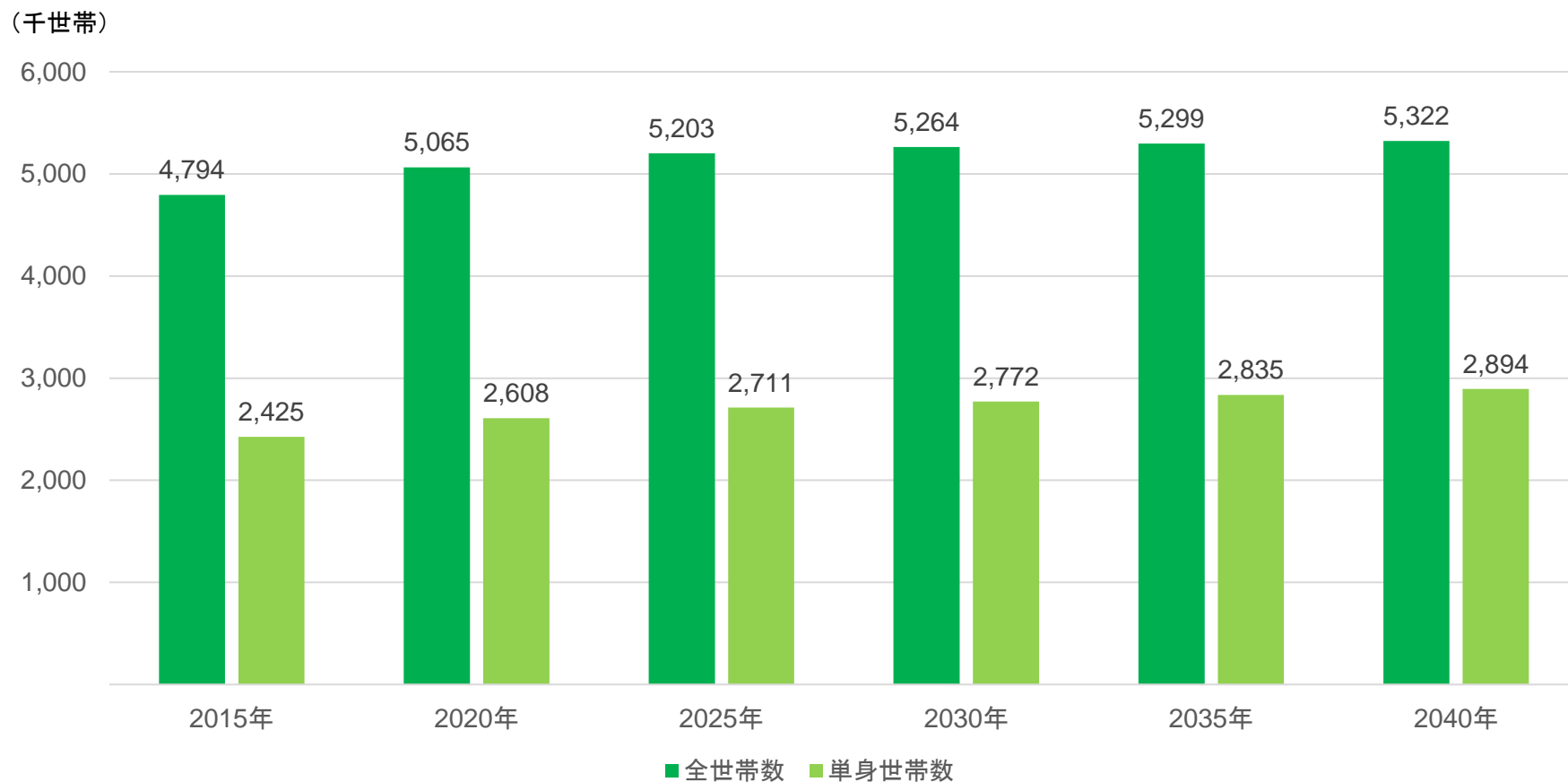


(出所)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より当社作成

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

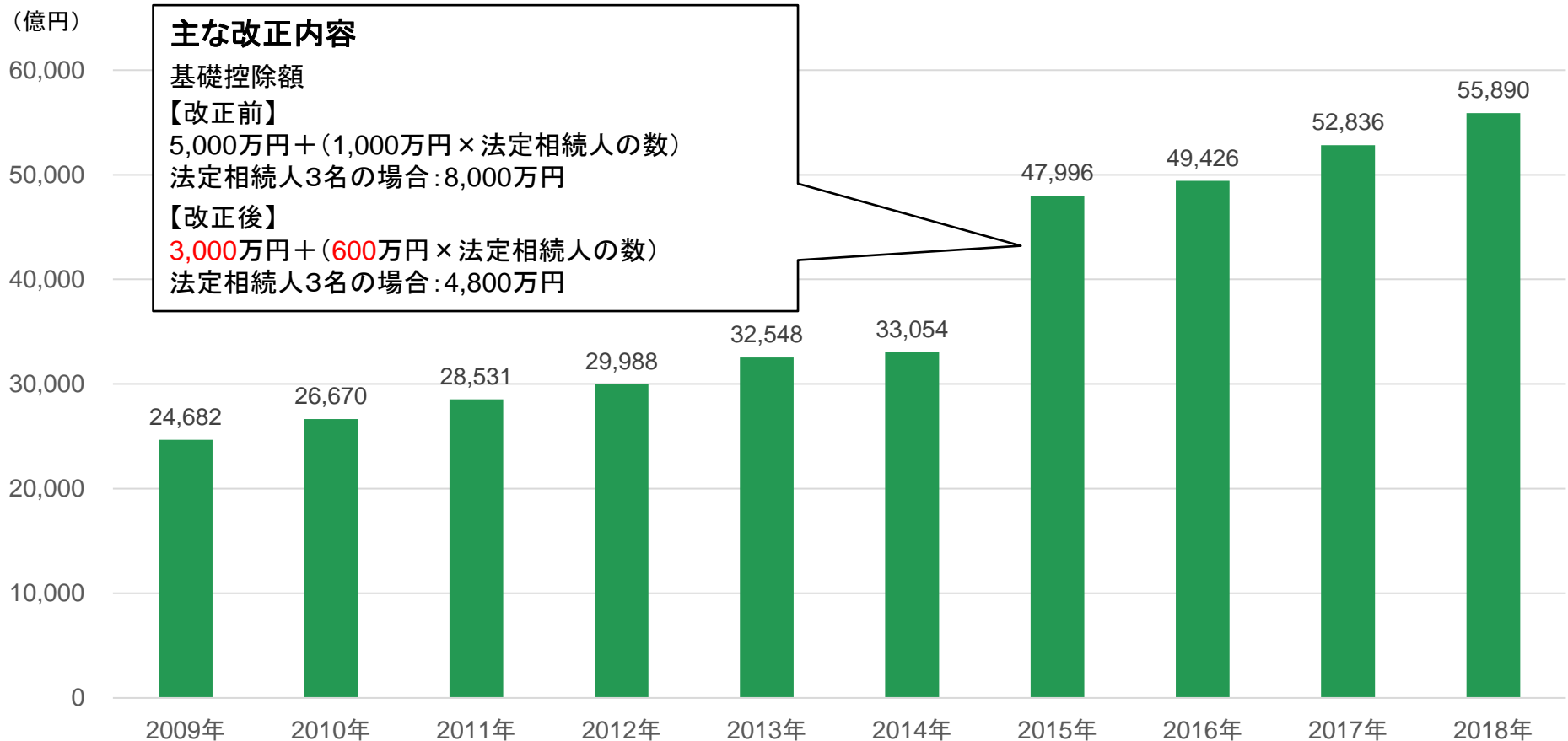
東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(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

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

