

2022.9.13

**3Q FY2022 Presentation Material**

November 2021 to July 2022



JPX-NIKKEI Mid Small

東京のマンション買うなら

*Good Com Asset*

<b>I. FY2022 3Q決算</b>	<b>P. 4</b>
<b>II. FY2022 業績予想</b>	<b>P. 8</b>
<b>III. FY2022 3Q トピックス</b>	<b>P. 12</b>
<b>IV. 投資指標</b>	<b>P. 15</b>
<b>V. Purpose &amp; Vision</b>	<b>P. 19</b>
<b>VI. 事業の特徴</b>	<b>P. 26</b>
<b>Appendix</b>	<b>P. 30</b>

※特別記載のない数値は、連結の数値を記載しております。

## 通期業績予想の達成は高確度

3 Q実績 **31棟924戸** + 4 Q売上計上 **15棟442戸**  
 (9月12日現在)

3 Q実績 31棟924戸の販売

売上高	<b>282.2</b> 億円	進捗率	<b>66.9</b> %
営業利益	<b>33.3</b> 億円	進捗率	<b>87.6</b> %
経常利益	<b>31.0</b> 億円	進捗率	<b>90.9</b> %
当期純利益	<b>21.3</b> 億円	進捗率	<b>91.4</b> %

## 来期・再来期に向け仕入加速

直近**3**カ月で**10棟521戸**の仕入

四半期ごとの仕入実績

3Q以降	<b>10棟</b>	<b>521戸</b>
2Q	<b>3棟</b>	<b>81戸</b>
1Q	<b>1棟</b>	<b>151戸</b>

# I . FY2022 3Q決算



## 利益率の向上により、YoY増益 3Q（5月～7月）は計画通りの進捗

単位：円	FY2021 3Q累計	FY2022 3Q累計	YoY
売上高	270.6億	282.2億	—
販売費及び一般管理費	20.0億	22.0億	—
営業利益	27.0億	33.3億	23.2%増
経常利益	24.9億	31.0億	24.6%増
四半期純利益	16.9億	21.3億	25.9%増

**31棟924戸の販売**  
 （前年同期は28棟877戸の販売）

※収益認識に関する会計基準を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。  
 そのため、売上高ならびに販売費及び一般管理費については、当該会計基準等適用前の前期の実績値に対する増減率は記載しておりません。  
 なお、営業利益以下の利益については、影響がないため、増減率を記載しております。

## 利益増により純資産が増加、自己資本比率は50%超

単位：円	FY2021	FY2022 3Q	増減額	
流動資産	196.5億	201.5億	5.0億	
現預金	79.7億	84.0億	4.2億	➡ 現預金の増加要因 利益の積み増し
前渡金	10.7億	7.3億	△3.4億	➡ 前渡金の減少要因 建物竣工により減少 仕入強化
棚卸資産	103.6億	104.8億	1.2億	
固定資産	7.9億	9.5億	1.6億	
資産合計	204.4億	211.1億	6.6億	
負債	112.3億	103.6億	△8.6億	
有利子負債	90.0億	90.4億	0.4億	
純資産	92.0億	107.4億	15.3億	➡ 純資産の増加要因 利益の積み増し
負債・純資産合計	204.4億	211.1億	6.6億	
自己資本比率	45.0%	50.9%	5.9pt	➡ 自己資本比率の変動要因 利益増による純資産の増加
有利子負債依存度	44.0%	42.8%	△1.2pt	

## 3 カ月（6 月～8 月）で10 棟521 戸の仕入

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
東日本橋駅前	中央区	80戸	—	桜上水	杉並区	40戸	—	(仮称)落合	中野区	63戸	2023年4月
高円寺	中野区	20戸	—	南千住Ⅳ	台東区	45戸	—	(仮称)南千住Ⅴ	台東区	44戸	2023年5月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	京成立石Ⅳ	葛飾区	53戸	—	(仮称)川崎大師	川崎市	151戸	2023年6月
目黒南	目黒区	39戸	—	新大久保	新宿区	37戸	—	(仮称)木場Ⅱ	江東区	34戸	2023年6月
亀戸水神	墨田区	57戸	—	森下	墨田区	21戸	—	(仮称)押上Ⅱ	墨田区	25戸	2023年6月
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—	阪東橋	横浜市	120戸	—	(仮称)白糸台	府中市	36戸	2023年11月
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—	青砥	葛飾区	198戸	—	(仮称)平塚	平塚市	60戸	2024年12月
駒込駅	北区	48戸	—	亀戸Ⅴ	江東区	20戸	—				
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—	川崎Ⅲ	川崎市	49戸	—				
新宿早稲田	新宿区	65戸	—	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年9月				
東向島	墨田区	90戸	—	(仮称)板橋区役所前	板橋区	21戸	2022年10月				
新宿中落合	新宿区	34戸	—	(仮称)南千住Ⅵ	台東区	41戸	2022年11月				
上野Ⅱ	台東区	29戸	—	(仮称)川崎Ⅳ	川崎市	48戸	2023年2月				
田端Ⅲ	北区	38戸	—	(仮称)阪東橋Ⅱ	横浜市	172戸	2023年2月				
上野Ⅲ	台東区	36戸	—	(仮称)本所吾妻橋Ⅲ	墨田区	25戸	2023年3月				
浅草Ⅳ	台東区	49戸	—	(仮称)お花茶屋Ⅱ	葛飾区	236戸	2023年3月				

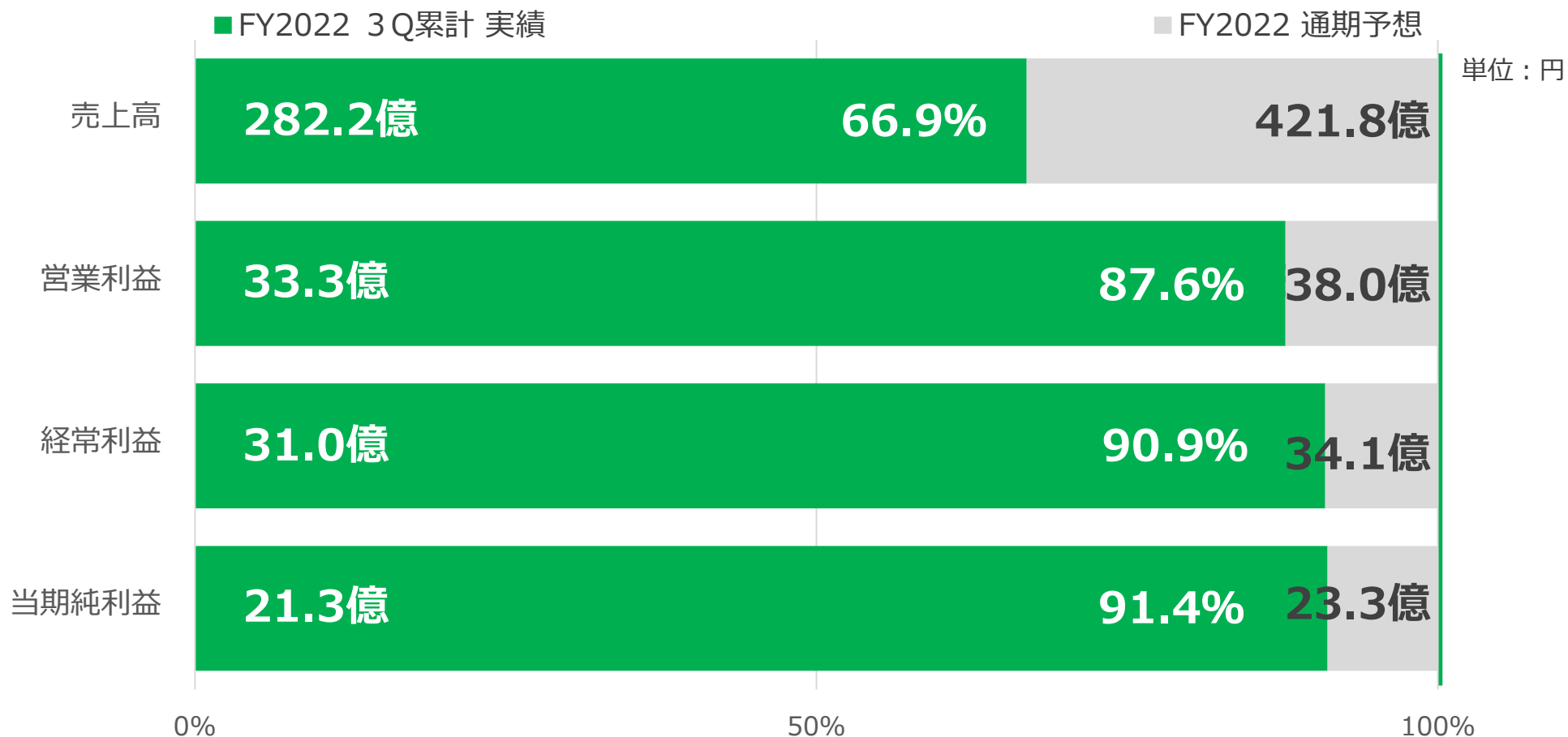
※2022年9月12日現在

## Ⅱ. FY2022 業績予想



## 通期利益予想の進捗率は約90%

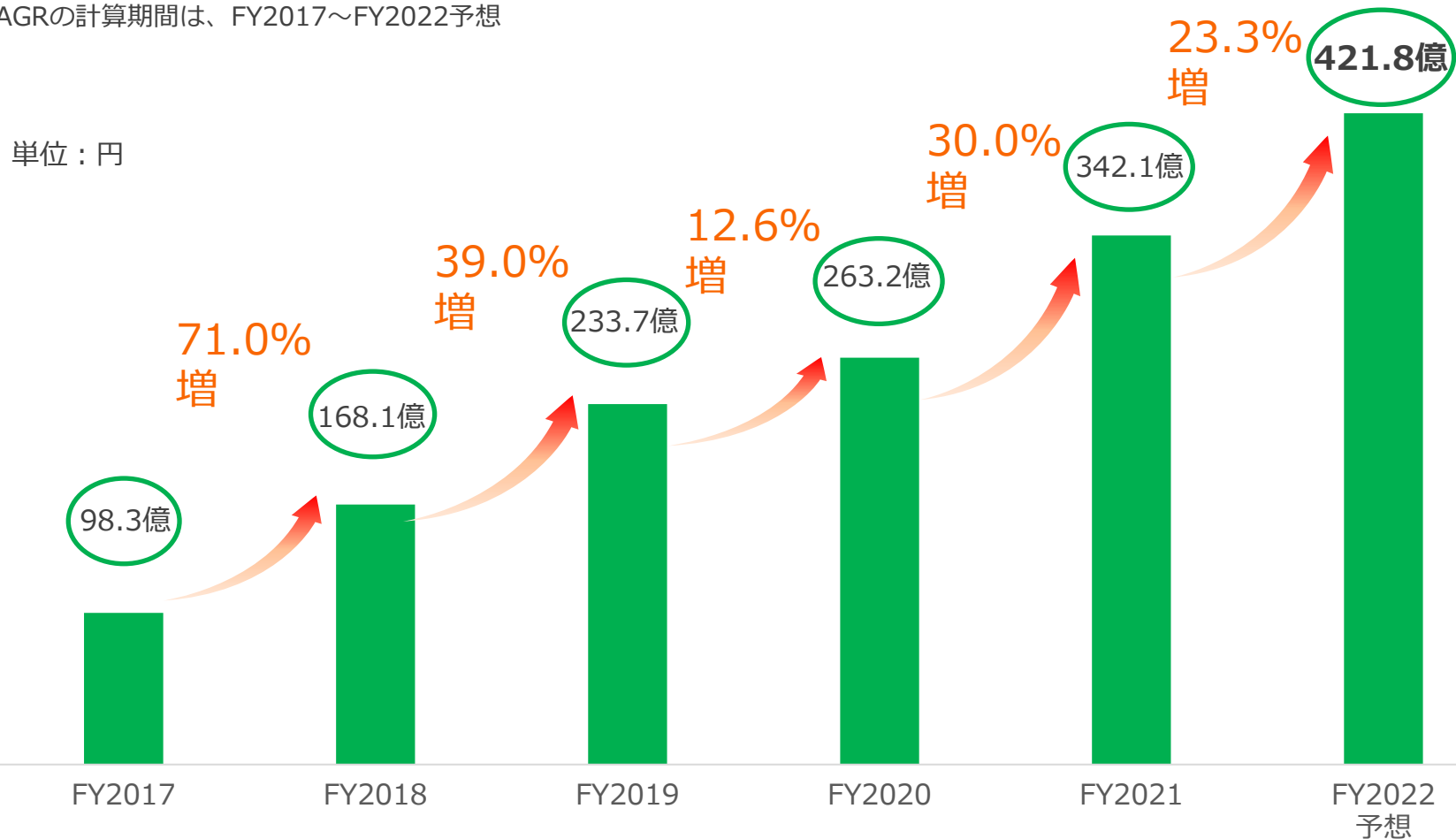
15棟442戸は4Q（8月～10月）に売上計上（9月12日現在）



# CAGR (年平均成長率) 33.8%

## 売上高推移

※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2022予想



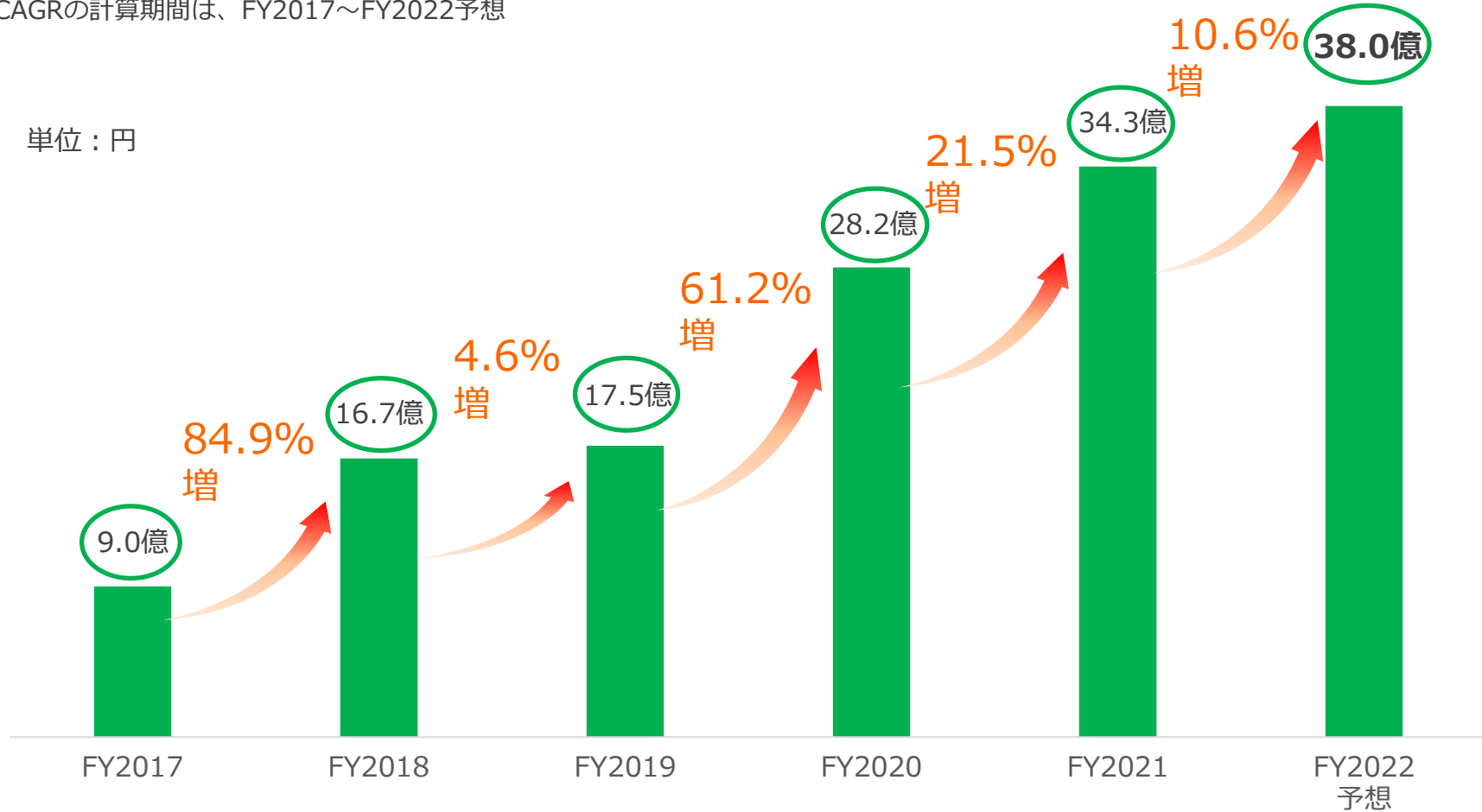
※収益認識に関する会計基準の適用により、FY2022の売上高は当該会計基準を適用した後の数値となっております。

# CAGR (年平均成長率) 33.2%

## 営業利益推移

※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2022予想

単位：円



## Ⅲ. FY2022 3Q トピックス

## 当社初のTVCM放映中



女優の**菜々緒さん**にご出演いただき、  
当社初のTVCMを放映中

関東地方 CM放映番組 (4月1日～9月30日)

テレビ局	番組名	曜日
テレビ朝日	報道ステーション	水
テレビ朝日	スーパーJチャンネル	土



新宿、渋谷、池袋、六本木、新橋の  
大型ビジョンにも放映中

当社公式Youtubeチャンネルでも  
ご覧いただけます

## 3年連続でJ P X日経中小型株指数に選定

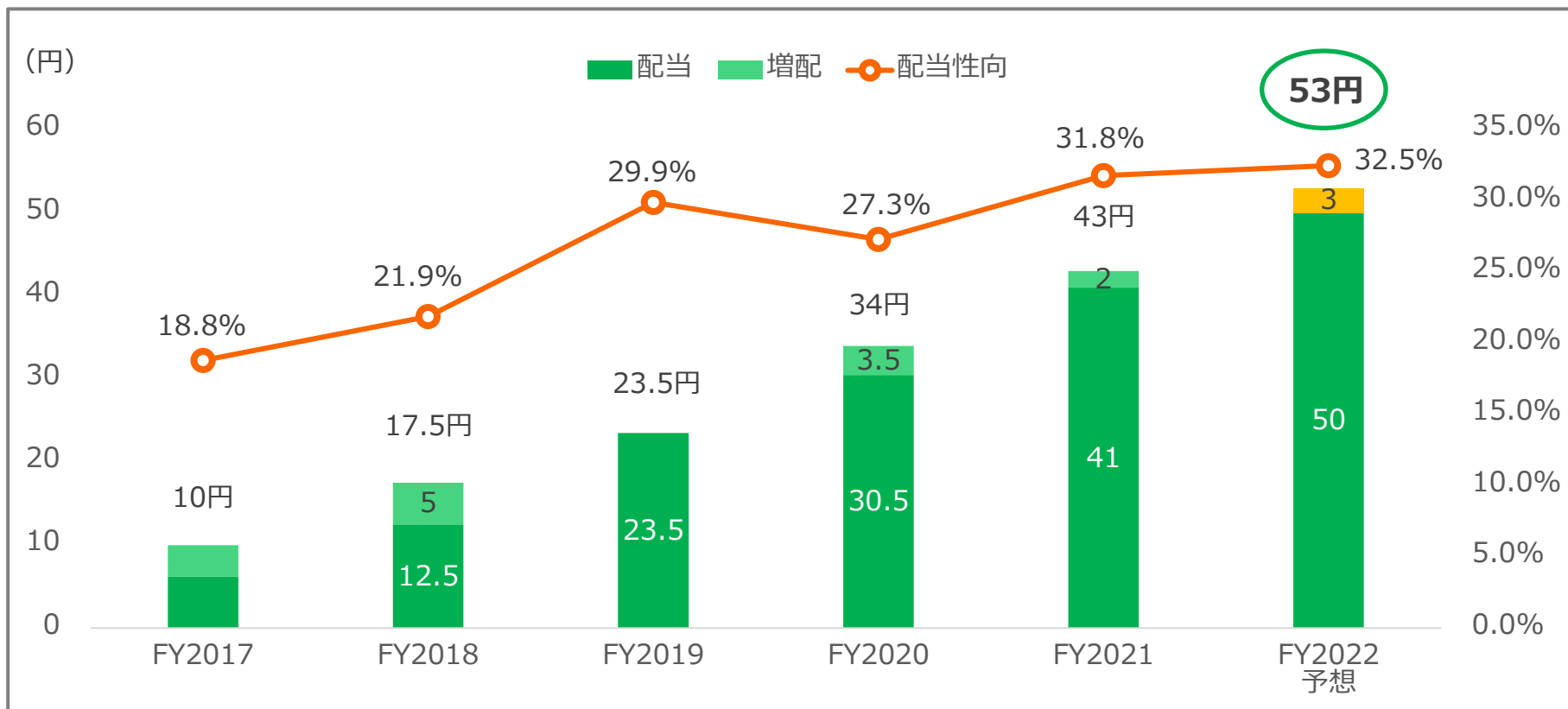


<p>JPX日経中小型株指数とは</p>	<p>「<b>投資者にとって投資魅力の高い会社</b>」を構成銘柄とする「<b>JPX日経インデックス400</b>」導入時のコンセプトを中小型株に適用し、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行う企業を選定。</p>
<p>選 定 方 法</p>	<p>東京証券取引所のプライム市場、スタンダード市場、グロース市場を主市場とする普通株式から、時価総額や売買代金等の市場流動性指標、3年平均ROEや3年累積営業利益の定量的な指標、独立社外取締役の選任や決算情報の英文開示等を基に、<b>上位200銘柄</b>を選定。</p>
<p>選 定 期 間</p>	<p>2022年8月31日～2023年8月30日</p>



## IV. 投資指標

# 普通配当**50円** + 上場5周年記念配当**3円** (FY2022)

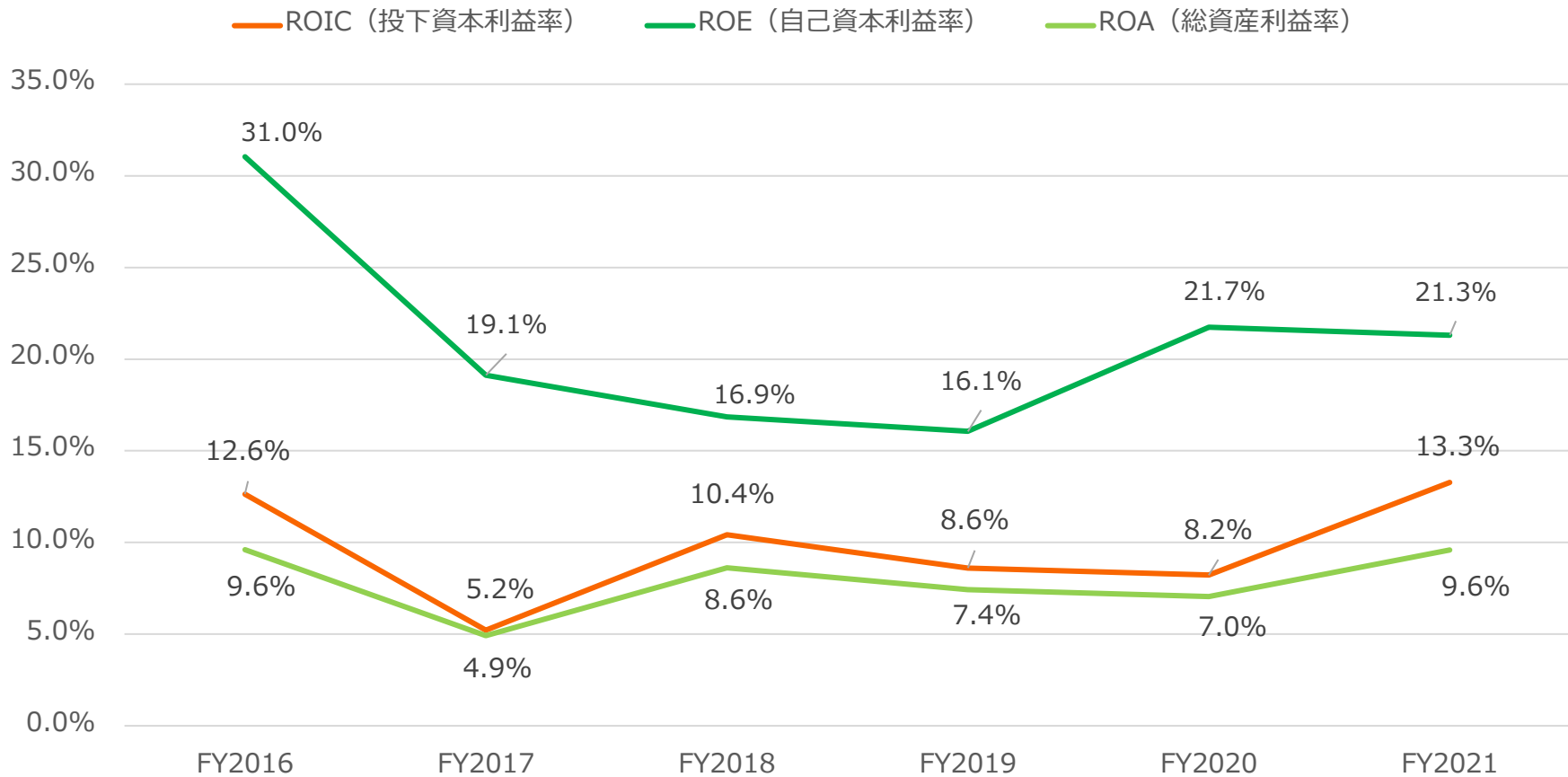


※2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

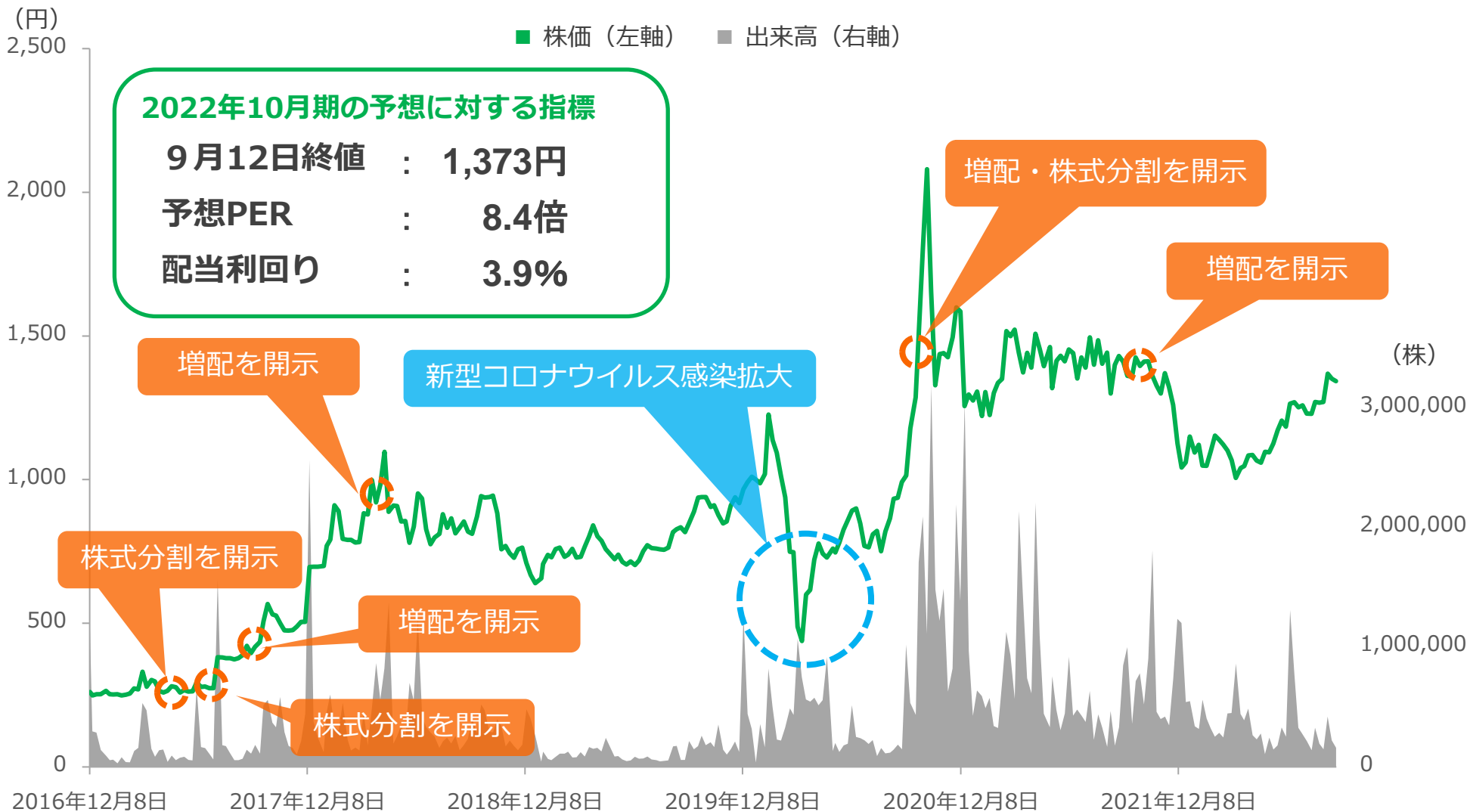
※FY2022予想は、2023年1月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。

# 高い資本効率を維持（不動産業の上場企業でROE **17位**（2022/9/12現在）） （全上場企業でROE **343位**（2022/9/12現在））

※出典：MINKABU



# 新規上場からの株価推移



---

# V. Purpose & Vision

---

## Purpose (パーパス)

不動産を安心と信頼のできる財産として  
グローバルに提供し、社会に貢献する

## Vision (ビジョン)

21世紀を代表する不動産会社を創る



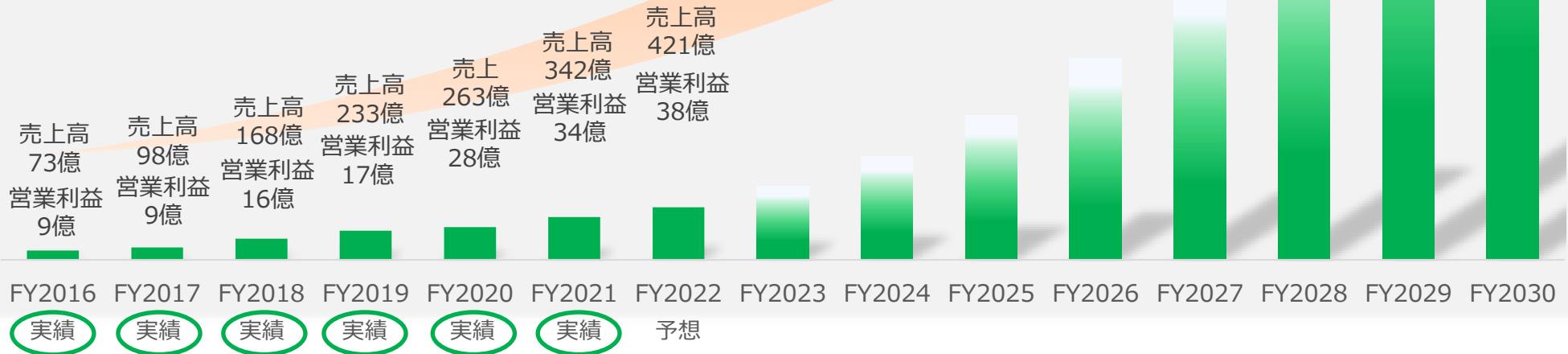


## FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

### CAGR(年平均成長率) 40%超

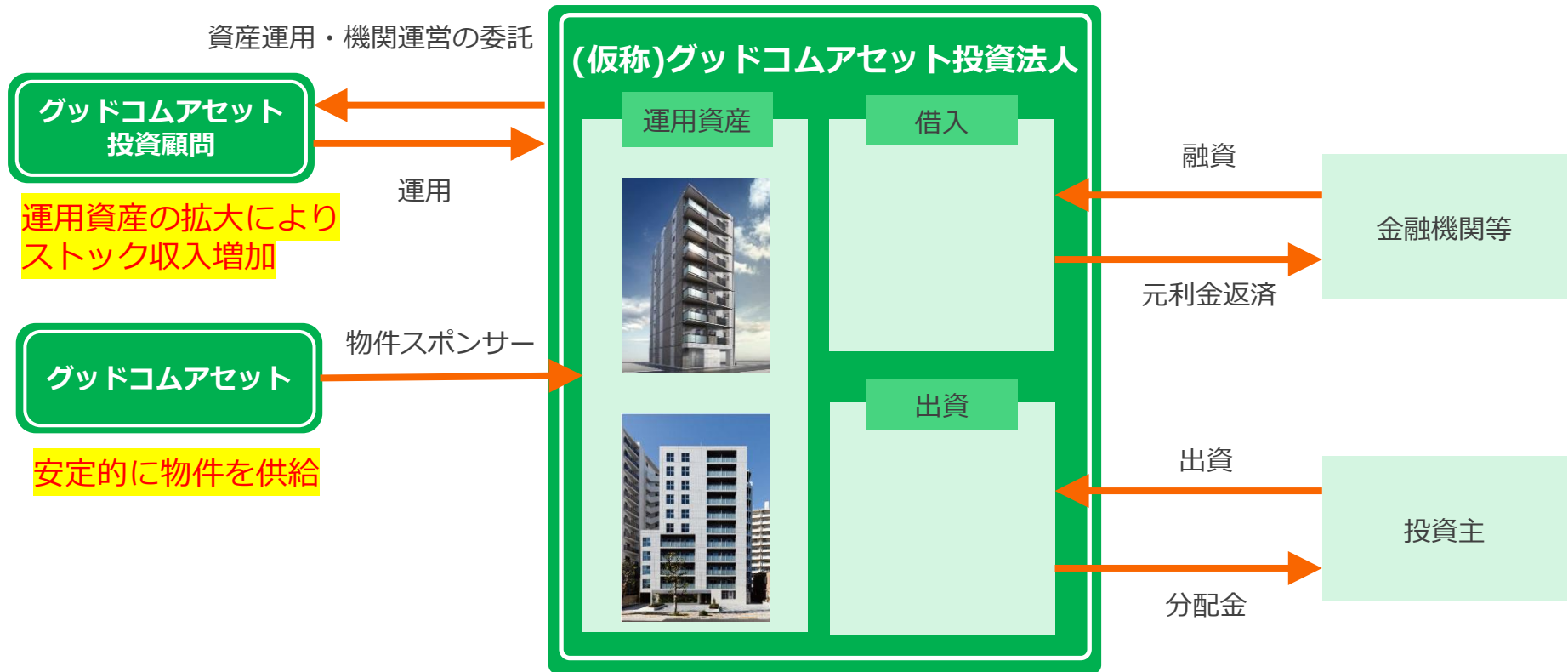
**売上高**  
**6,000億円**  
**営業利益**  
**600億円**

単位：円



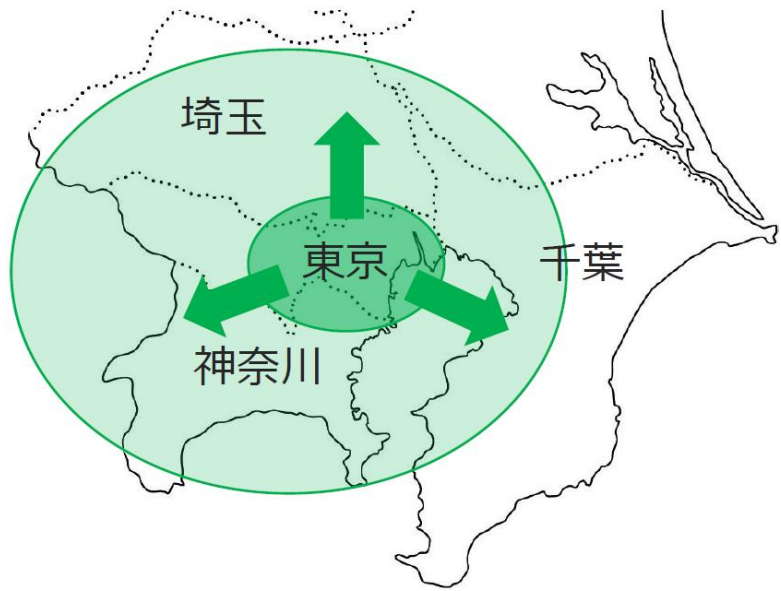
## グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業へ参入

### REIT事業のスキーム図



金融機関や投資主から集めた資金で物件を購入。賃料収入から借入の返済や分配を行う。  
 グッドコムアセットは、当該物件の供給を行い、グッドコムアセット投資顧問は、物件の購入から賃貸募集、分配などの運用を受託。

## 仕入範囲を東京23区中心から1都3県へ拡大



### 仕入範囲

- 創業以来  
東京23区中心の新築マンションを取り扱い
- 今後  
**1都3県**に拡大し、**中古**物件も対象

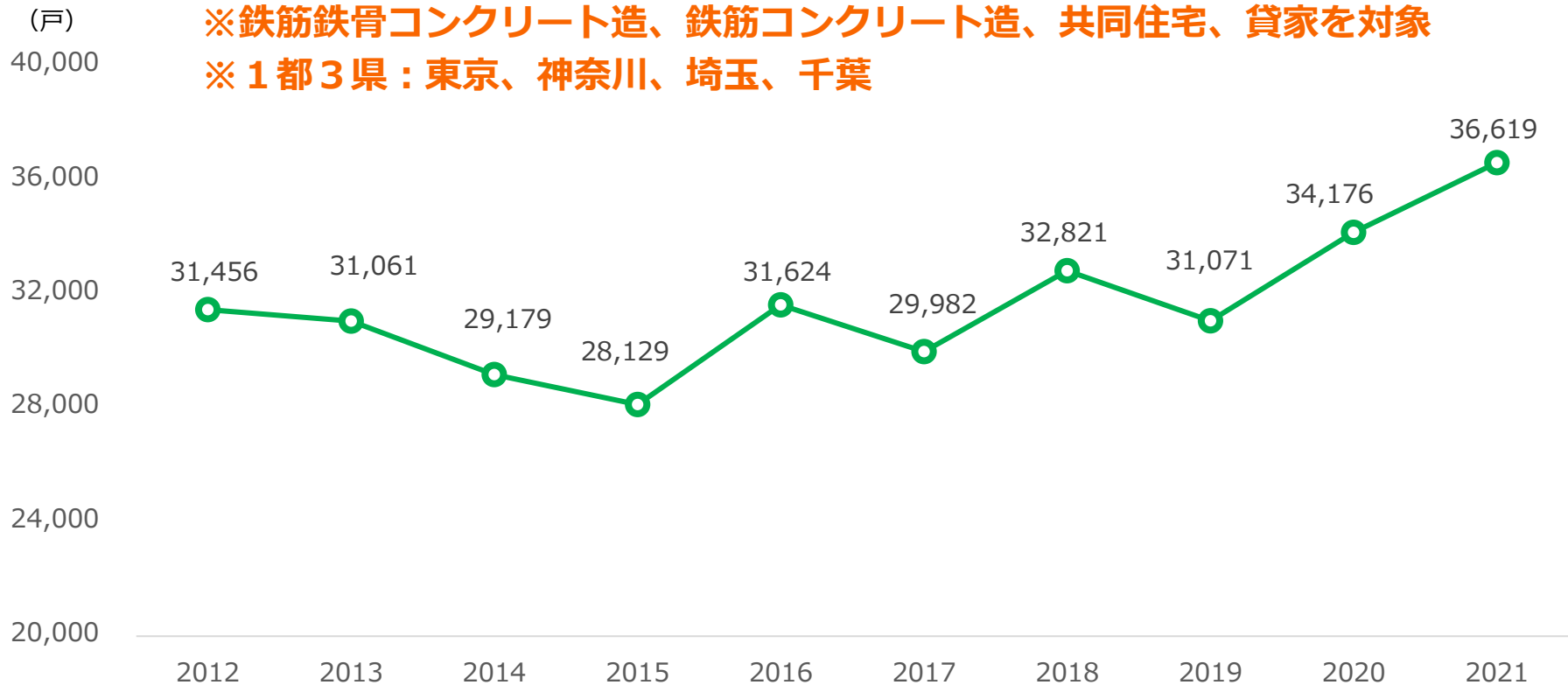


新築・**中古**、都心・**郊外**をミックスし、  
多種多様な物件を組み入れることで、安定的な分配金を確保

既存事業は、従来どおり東京23区中心のGENOVIAシリーズを提供

## 賃貸マンションの市場規模は拡大傾向

### 1都3県の賃貸マンション建築着工戸数



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

## 経営環境に応じた売上バランスを構築し、安定的に業容を拡大

### ホールセール

不動産運用会社への1棟販売  
同業他社への卸売り販売

※不動産運用会社への1棟販売を強化

### リテールセールス

国内外の個人投資家へ戸別販売  
主要顧客は公務員・女性

※北海道や九州地方へ全国展開

### REIT事業

1都3県の物件（中古含む）を投資顧問で運用

※2023年10月期に収益貢献見込  
運用資産拡大による、販売戸数増及び手数料の増加

多様な販売チャネル  
ストックビジネス  
新規事業

### リアルエーステートマネジメント

入居者募集等の賃貸管理  
建物の維持管理等  
入居者の家賃債務保証

※高入居率の維持・向上のため、店舗展開  
家賃債務保証件数の増加のため、新規取引先の拡充強化

### その他

新規事業の推進

- ・ Good Com Fund
- ・ 新規上場及び上場後IR・資本政策コンサルティング

※不動産DXの推進、  
コンサルティング・出資先の増加

## VI.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。

資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA練馬高野台  
skyrun



GENOVIA新宿早稲田  
green veil



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：70.0%、販売先リピート率：37.0%

※FY2022.3Q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

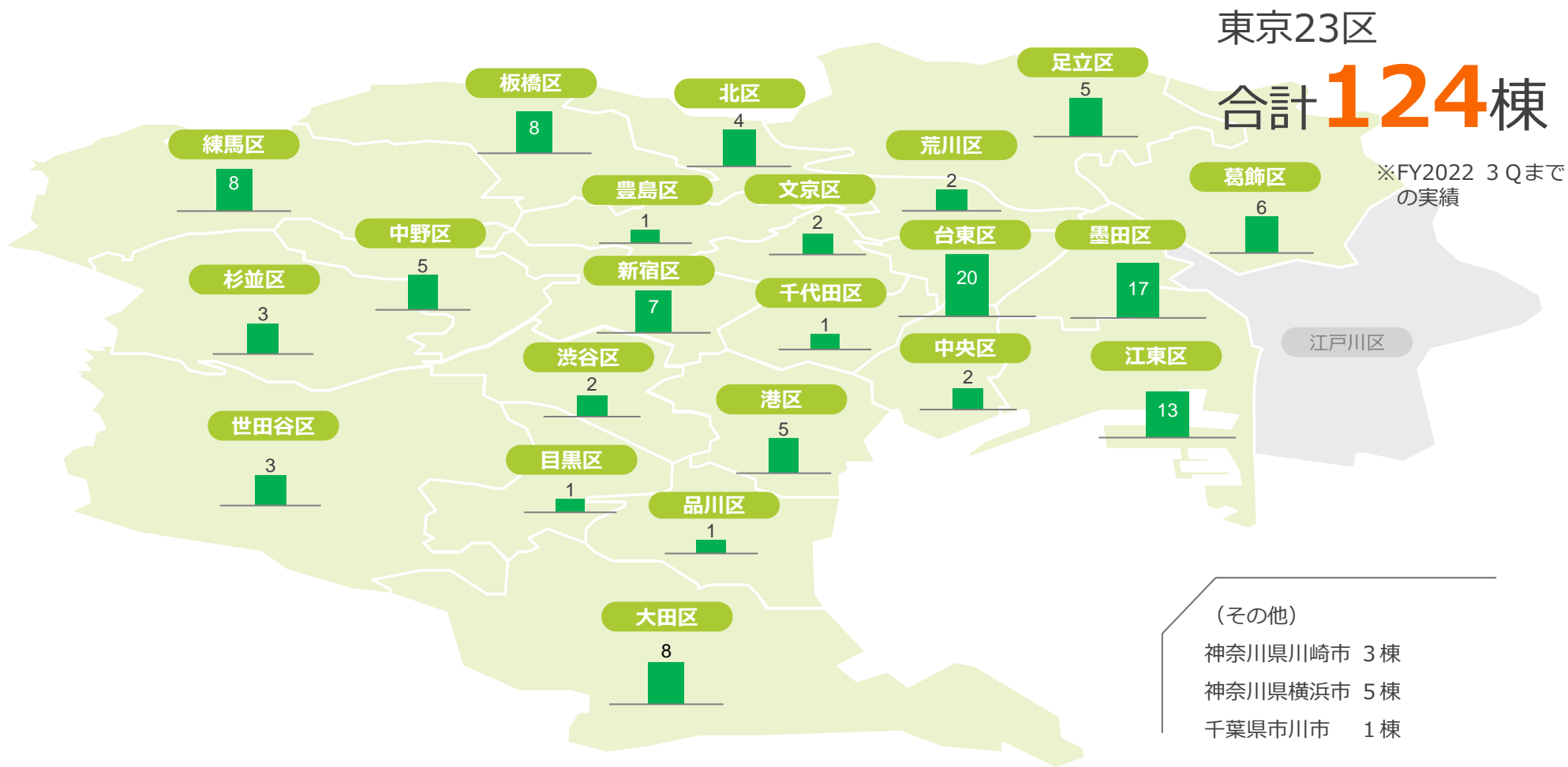
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※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

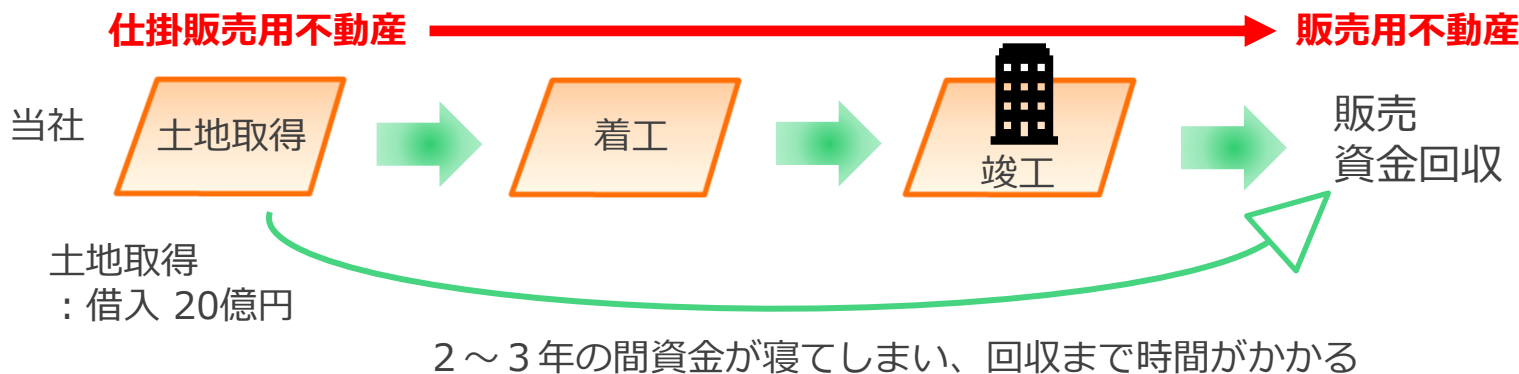
# 東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした仕入・供給実績

## GENOVIAシリーズの供給エリア



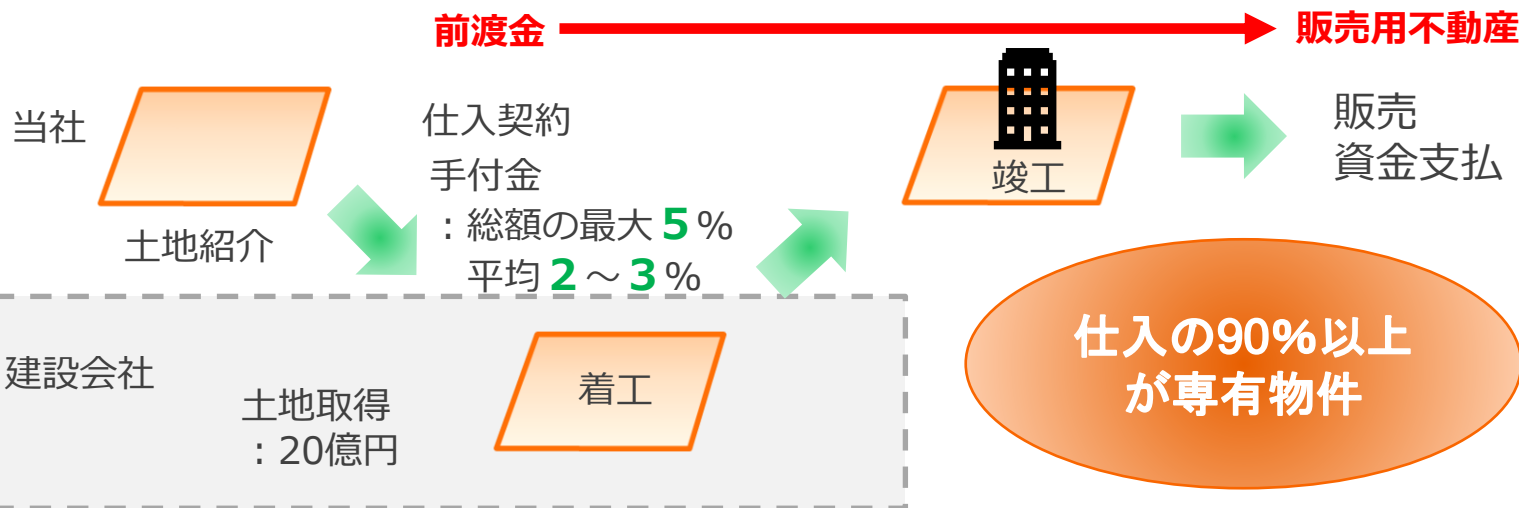
独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

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

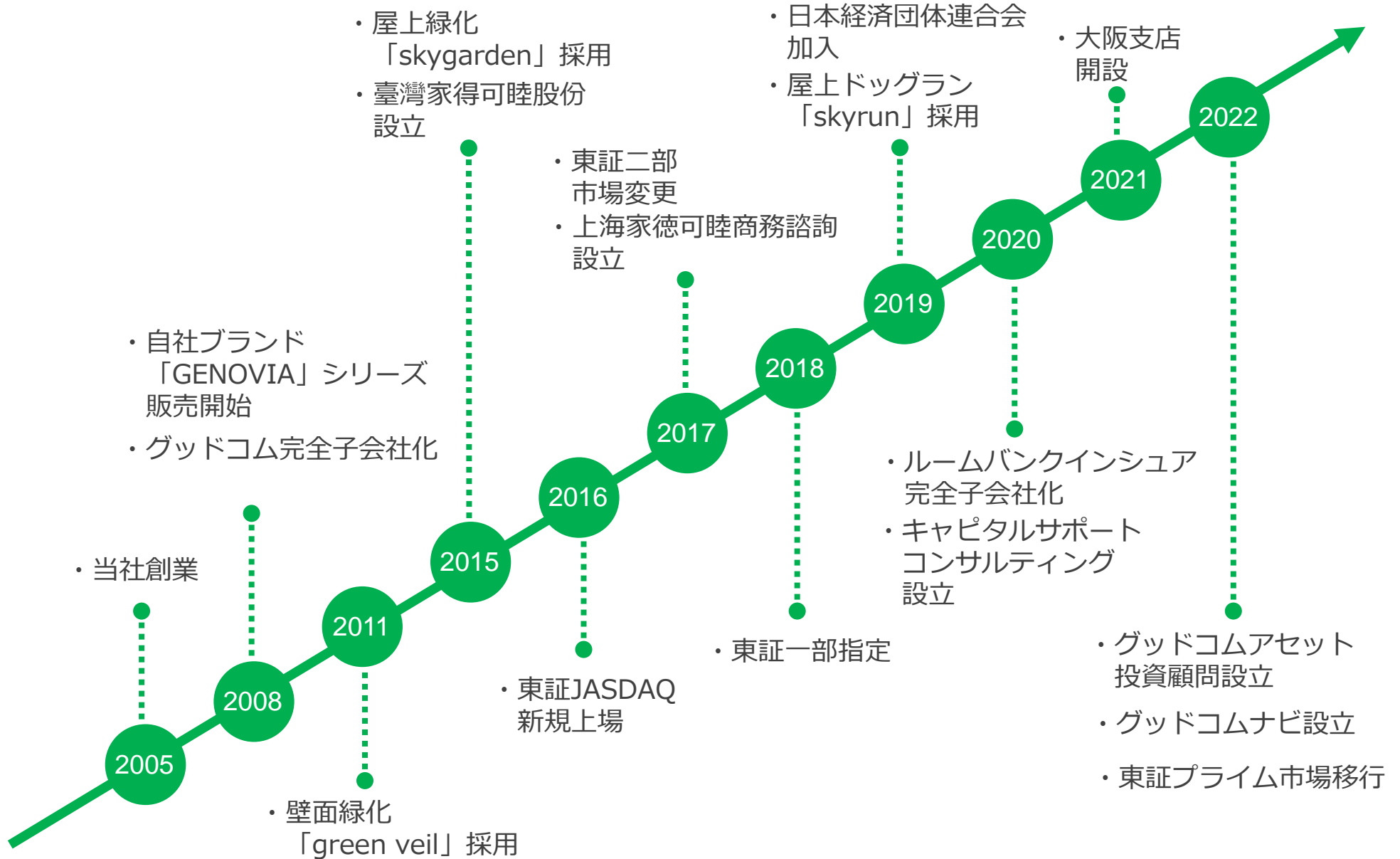
---

# Appendix

---

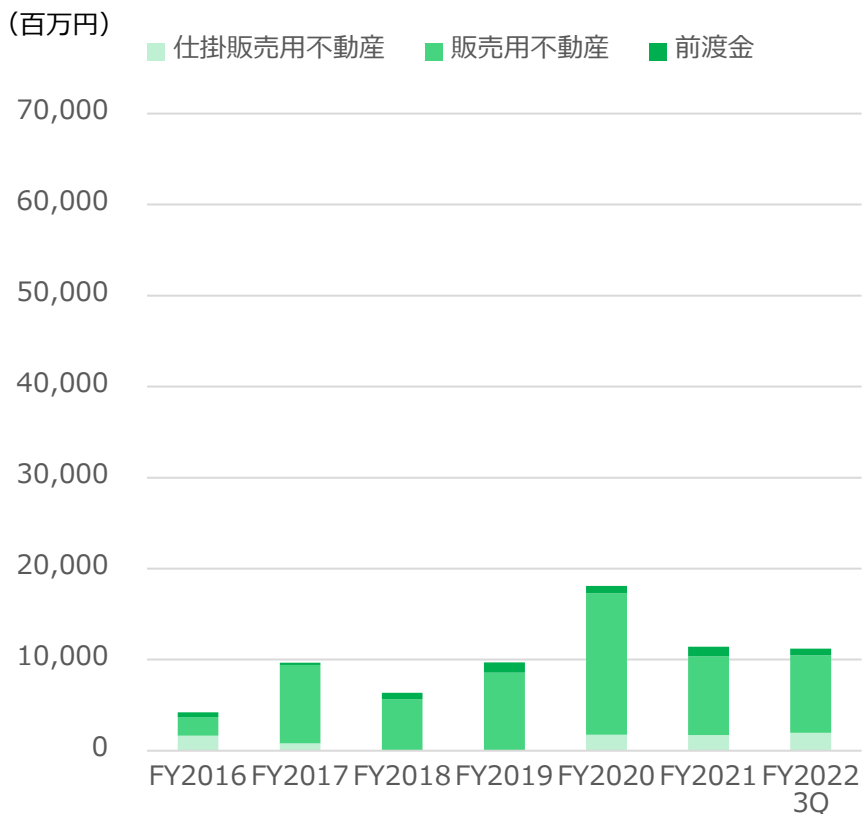
社名	株式会社グッドコムアセット
創業	2005年11月28日
資本金	15億95百万円（2022年7月31日現在）
資本準備金	15億3百万円（2022年7月31日現在）
代表者	代表取締役社長 長嶋 義和
本社	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
事業内容	自社ブランド「GENOVIA」シリーズの新築マンションの企画、開発、販売及び管理
グループ会社	(株)グッドコム（不動産管理） (株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証） (株)キャピタルサポートコンサルティング（新規上場・IRコンサル） 臺灣家得可睦股份有限公司（台湾現地法人） (株)グッドコムアセット投資顧問（資産運用） (株)グッドコムナビ（仲介店舗）
市場	東京証券取引所 プライム市場【証券コード：3475】
株主数	12,482名（2022年4月30日現在）
決算期	10月

# グッドコムアセットグループの歩み



## 増加した手元資金で仕入を強化

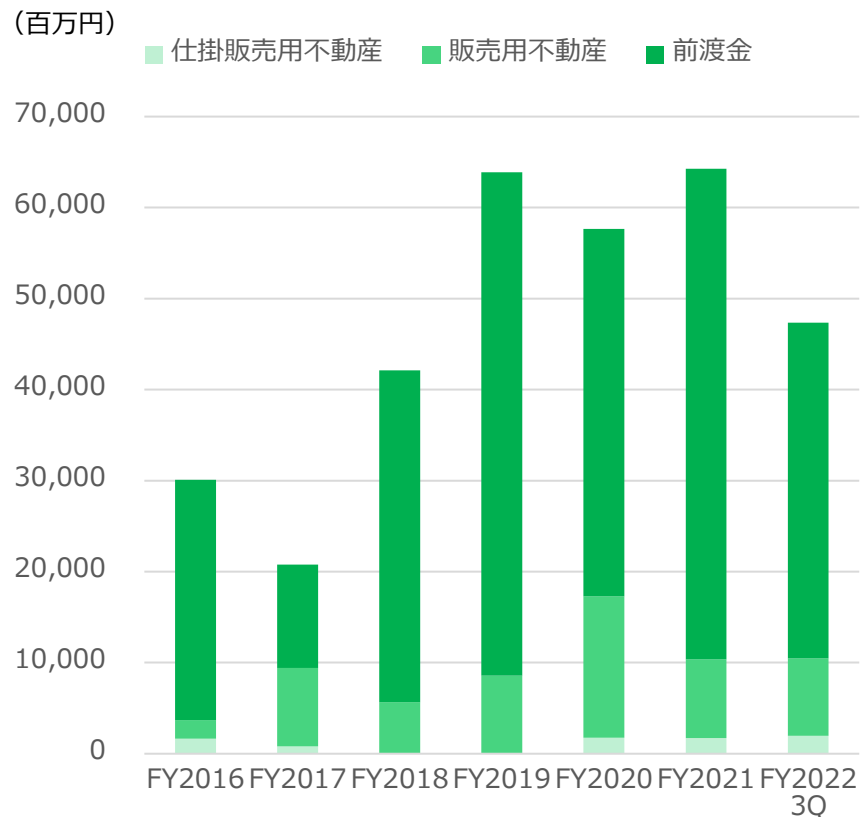
### 仕入指標推移



手付金2%仮定  
前渡金50倍



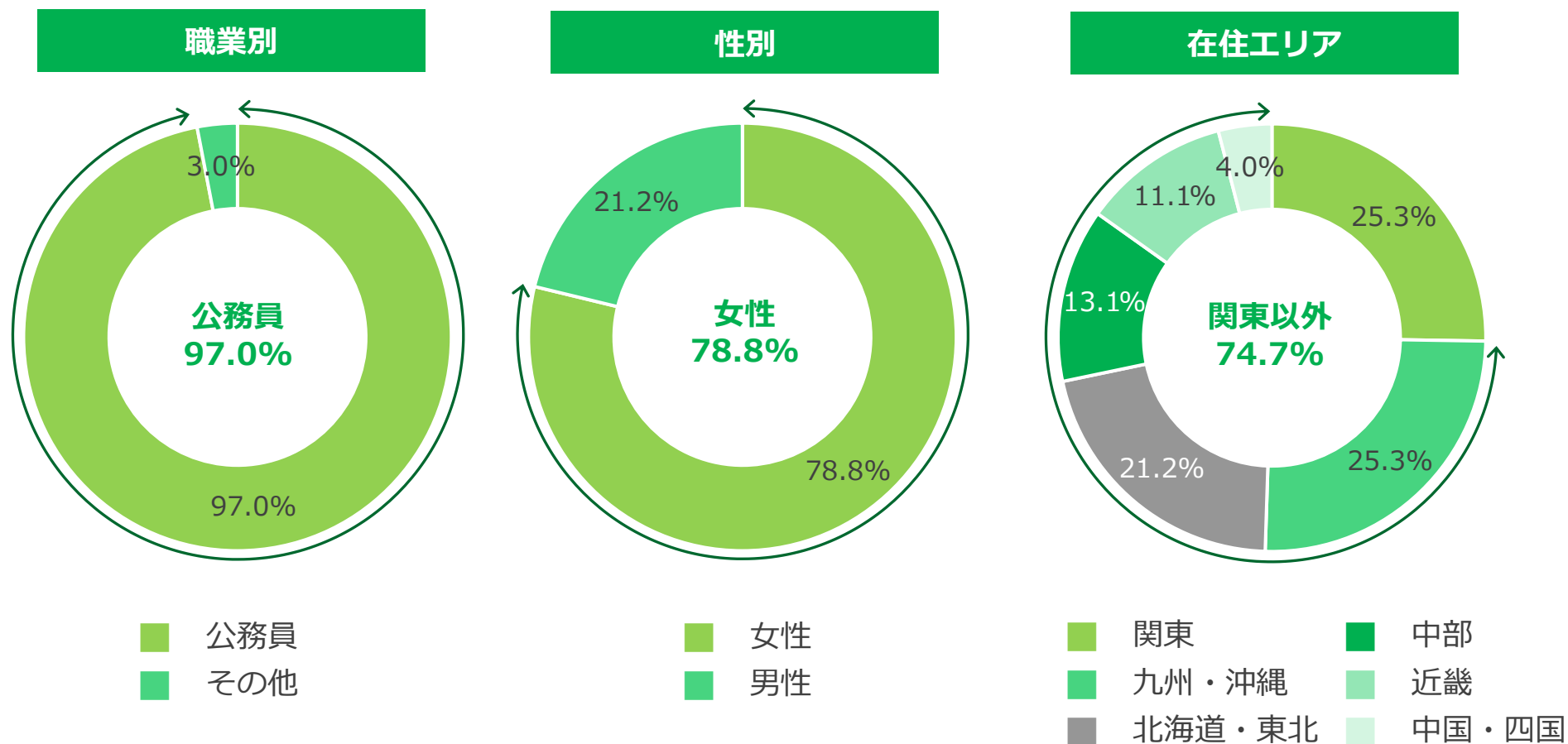
試算



仕入契約時に総額の平均2～3%を手付金として支払うため、（仕掛）販売用不動産ではなく、竣工前は前渡金に計上

手付金2%と仮定すると、前渡金の50倍の仕入を確保できている試算

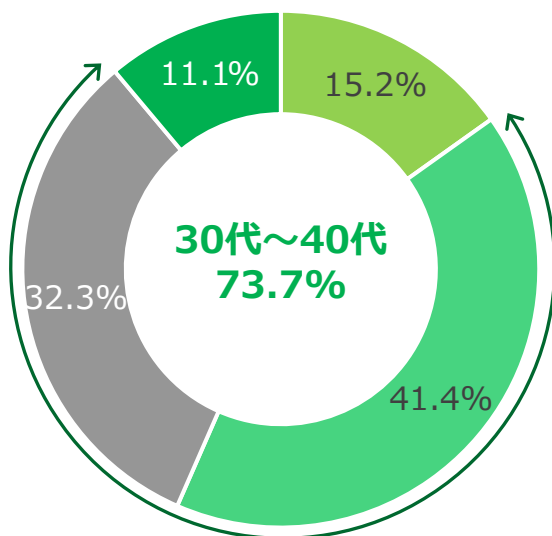
## 関東以外の遠方エリアへ全国展開





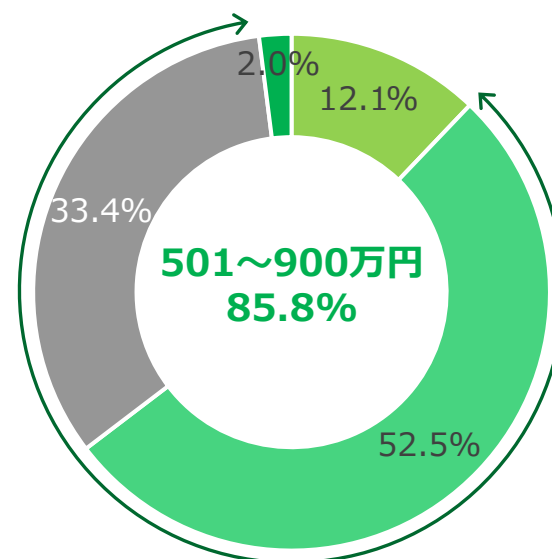
## 30代～40代の安定所得層が主要顧客

年齢別



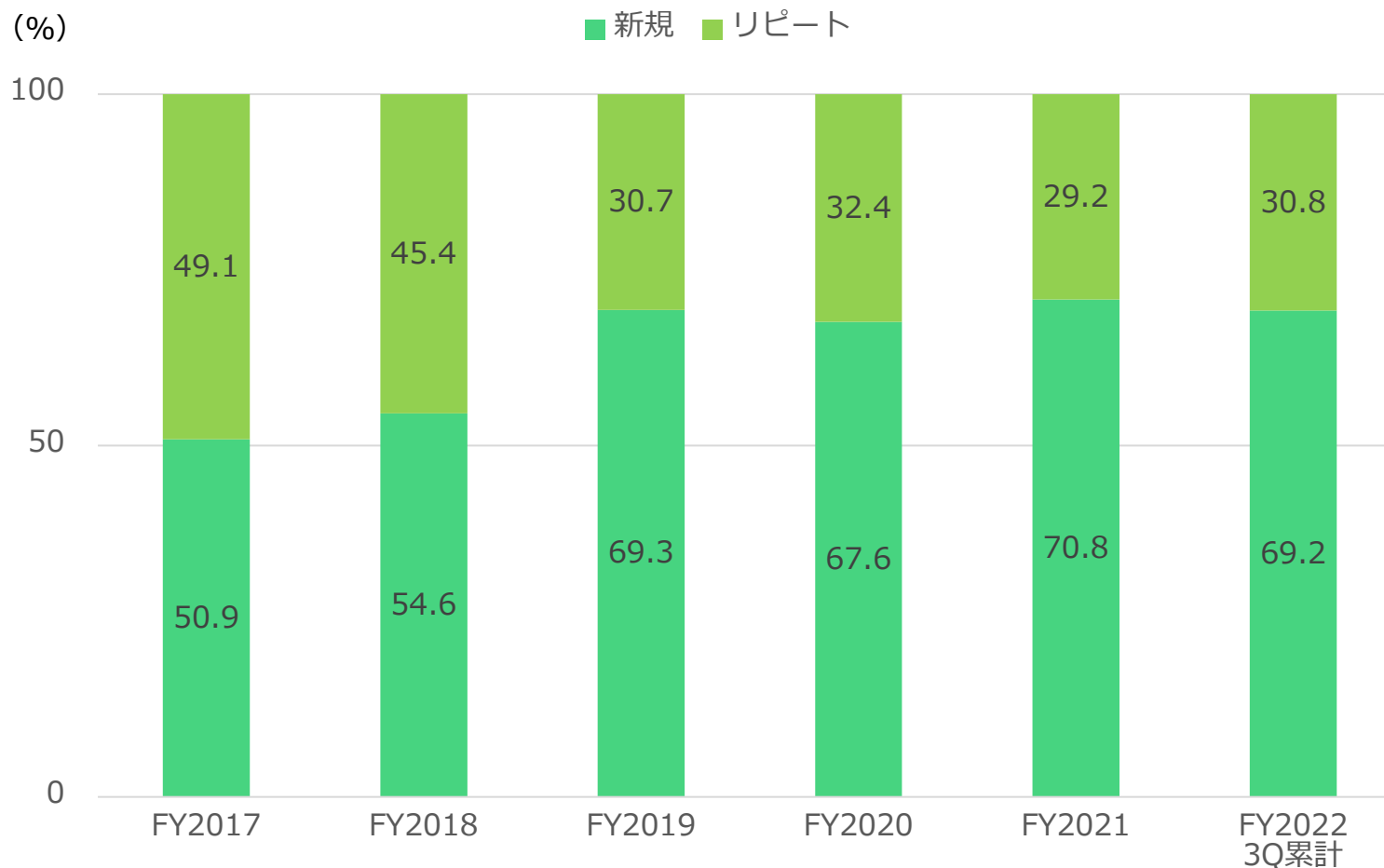
- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別

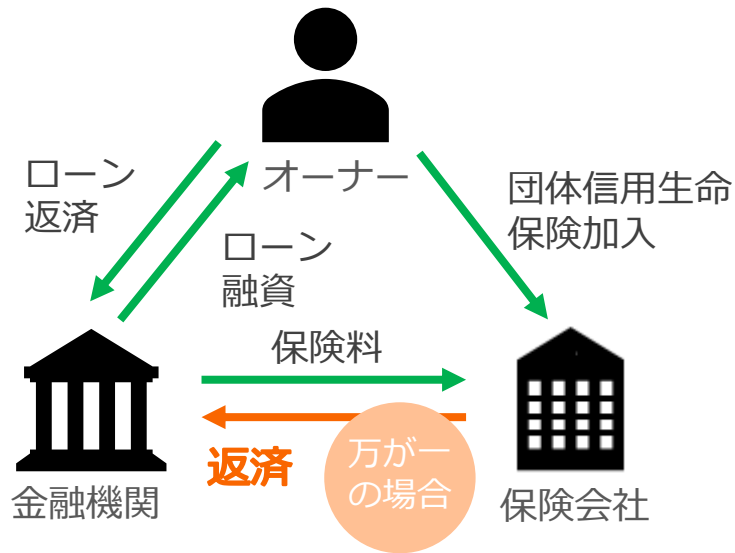


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円以上

## 新規購入者増とともに、リピート購入を促進



## 生命保険の代わりとして購入



- 物件購入時に金融機関から借入を行うことで、団体信用生命保険に加入
- **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ことも、売却で一定の収入を得ることも可能

### 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】

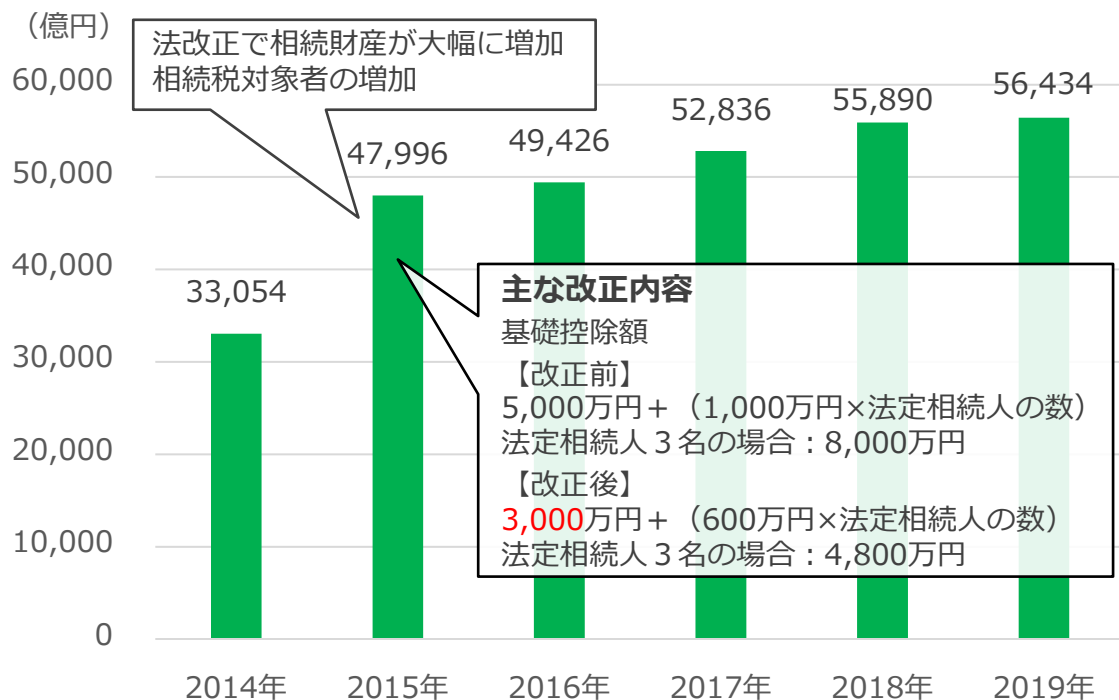
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

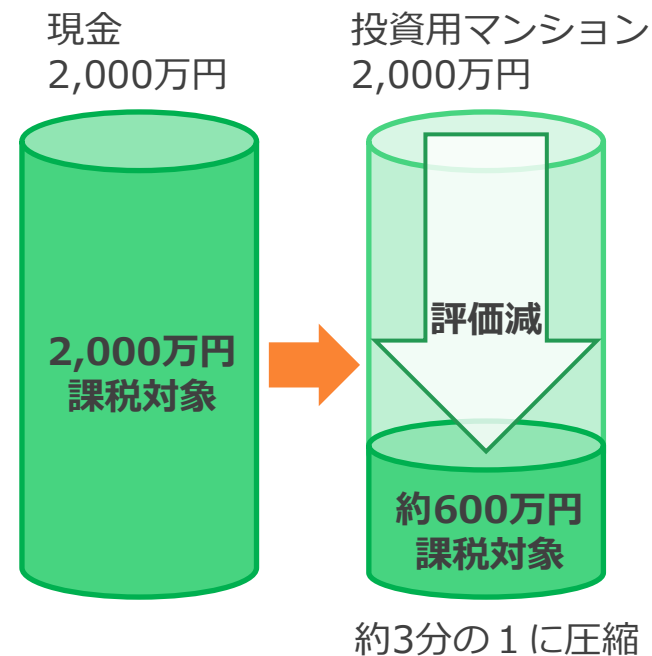
## 相続税評価額の圧縮を目的として購入

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

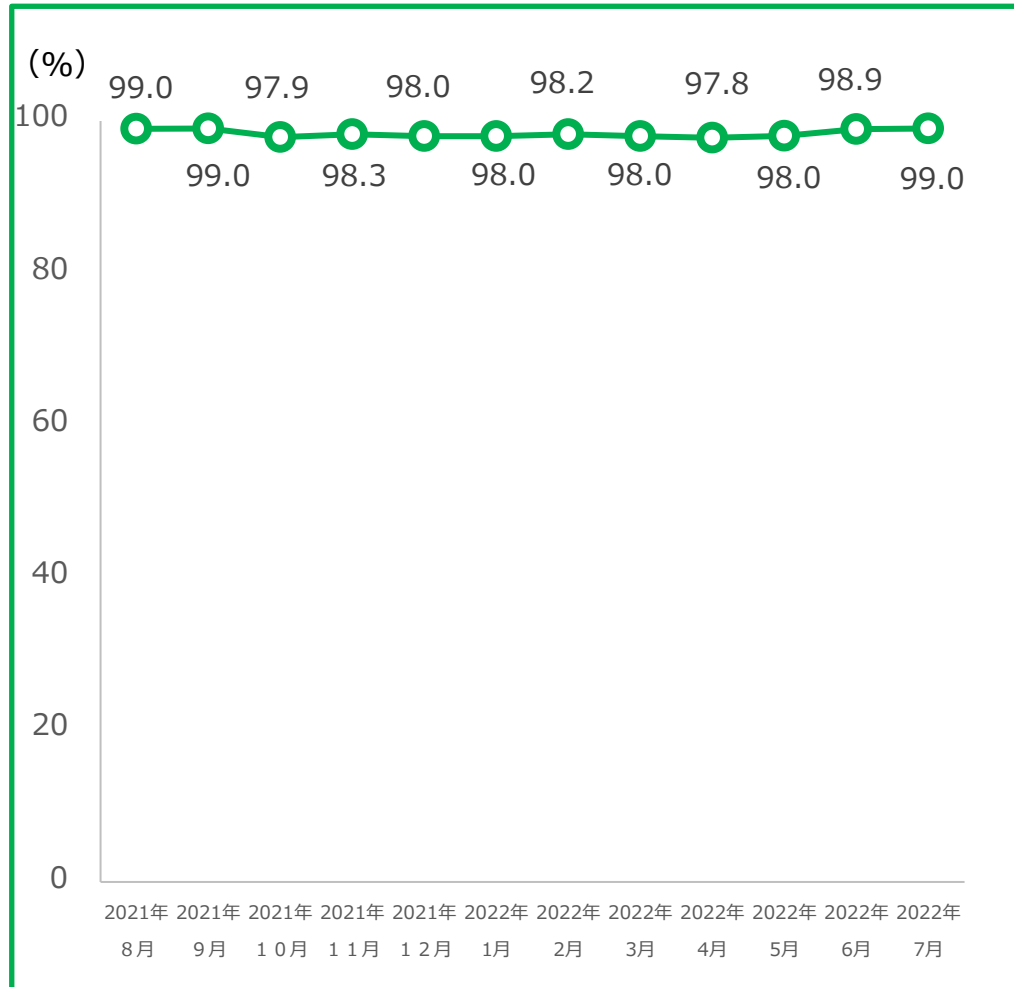
〈相続税評価額の例〉



※物件ごとに圧縮比は変動します

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年には5兆円を超える。現金を投資用マンションにすることで、約7～8割相続税評価額が圧縮されるため、税金負担が軽くなる。そのため、投資用マンションへの切り替えは今後も増加すると見込まれる。

## コロナ禍においても高入居率を継続



※末日時点の実績

- 賃貸需要の高い立地にマンションを供給しているため、高入居率を継続
- グループ会社の家賃債務保証事業の電子取引で審査時間が大幅に短縮  
↓  
申込件数、契約の増加
- 賃貸仲介店舗のグッドコムナビが入居率に貢献

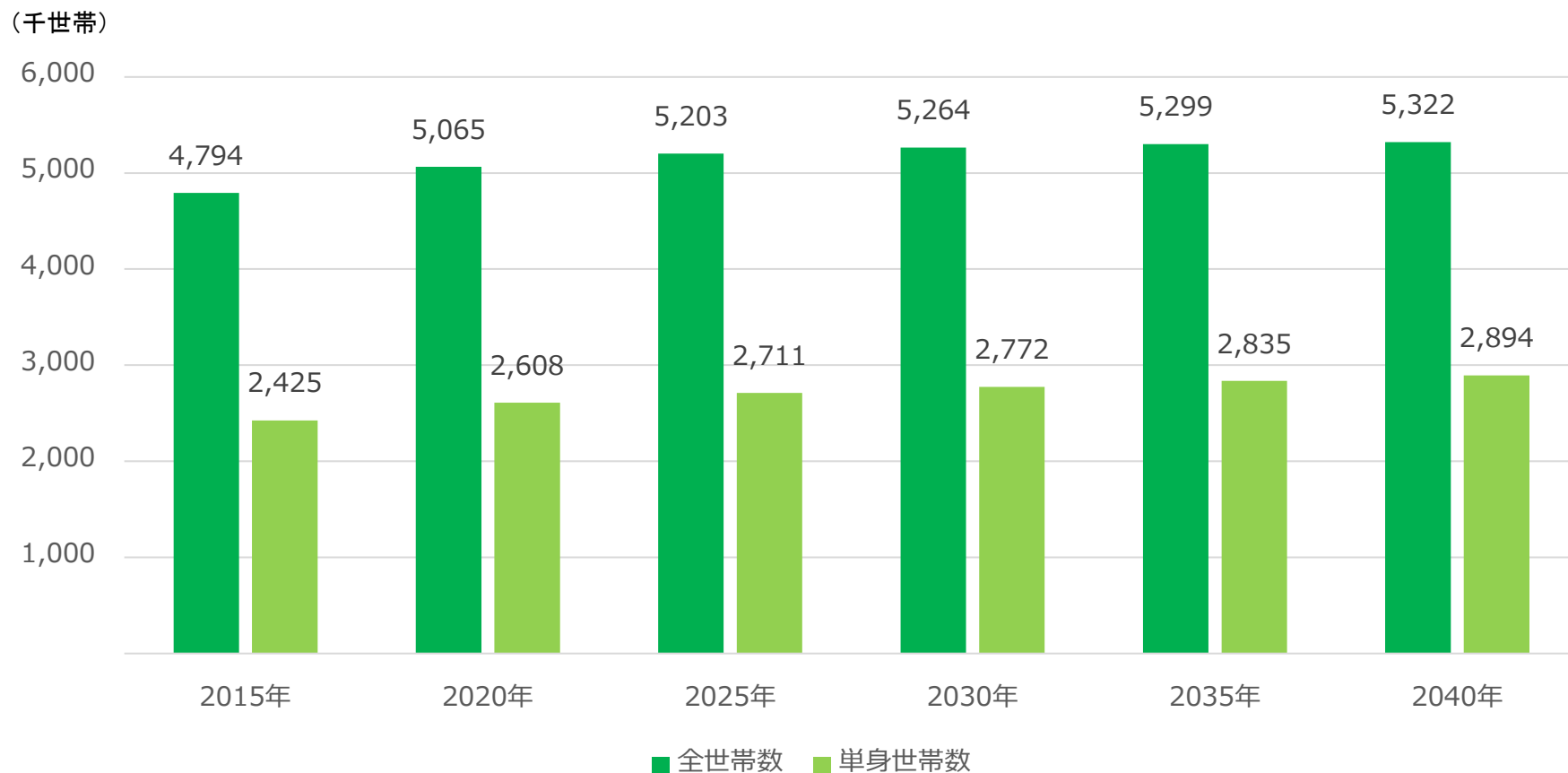
## 2020年から2021年の人口及び世帯数の推移



(出所) 総務省自治行政局住民制度課より当社作成

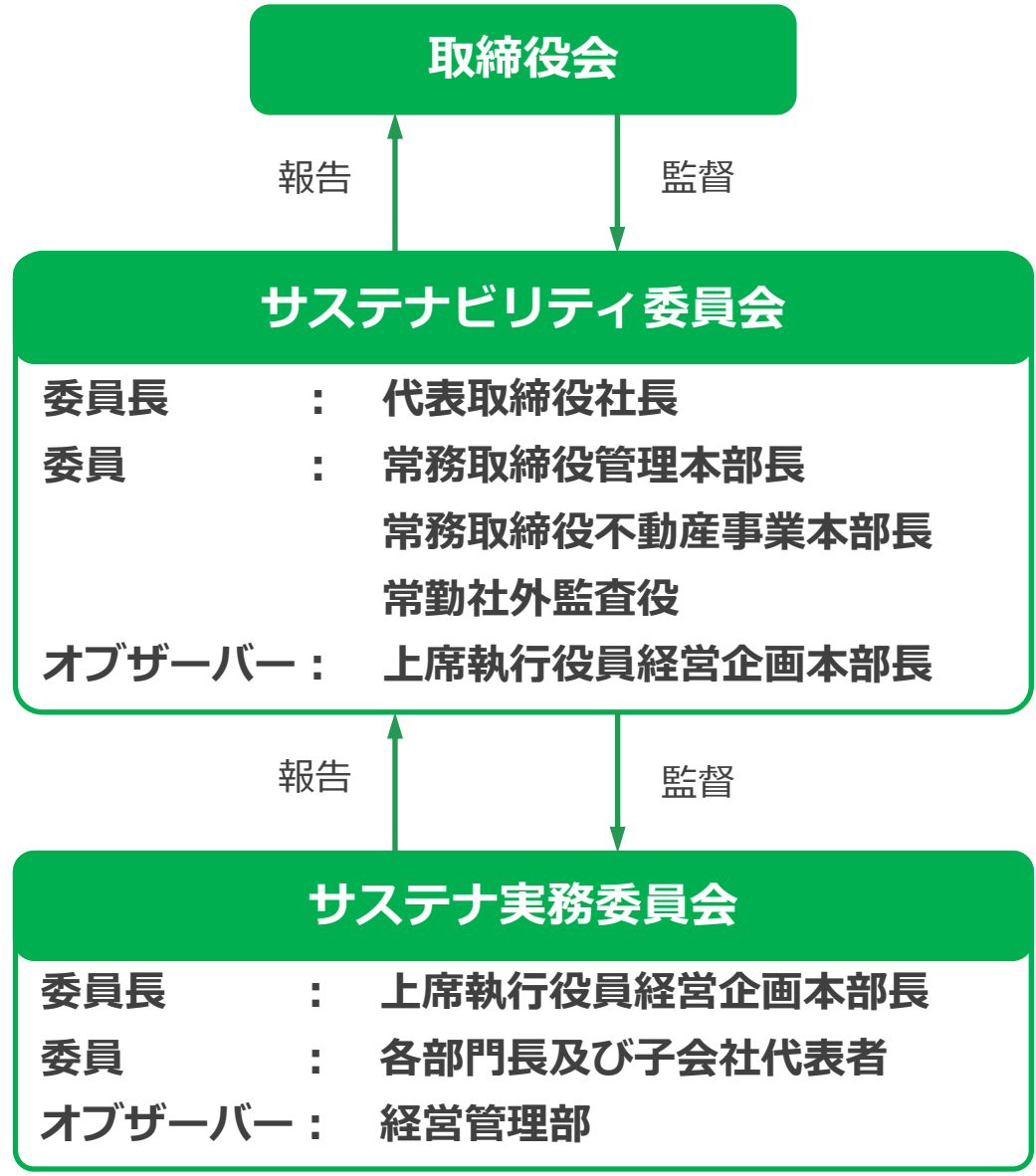
首都圏以外は人口が減少しているものの、世帯数は全国的に増加  
 単身者世帯の増加が考えられ、賃貸マンションの需要は引き続き堅調

## 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



当社グループが成長し続けるため、サステナビリティを推進する体制を整備

サステナビリティ委員会に報告・上程する機関として、各部門長及び子会社代表者が参加するサステナ実務委員会を設置

実務者の課題・問題点等の意見を吸い上げることで、実効性のあるサステナビリティを推進



## 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](mailto:ir@goodcomasset.co.jp)

