

2023.6.12



2Q FY2023 Presentation Material

November 2022 to April 2023

グッドな未来へ
グッドコムアセット

Good
Com
Asset



I. 事業の特徴	P. 3
II. FY2023 業績予想	P. 16
III. 投資指標	P. 19
IV. FY2023 2Q決算	P. 26
V. 21世紀を代表する不動産会社を創る	P. 30
Appendix	P. 34

※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.事業の特徴

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（2023年4月30日現在）
資本準備金	15億4百万円（2023年4月30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	東京23区を中心に1都3県にて自社ブランド「GENOVIA」シリーズの投資用新築マンションの企画、開発、販売及び管理
グループ会社	<ul style="list-style-type: none"> (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（IPO・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（賃貸仲介）
セグメント	<ul style="list-style-type: none"> ホールセール（法人への1棟販売） リテールセールス（個人投資家への販売） リアルエステートマネジメント（建物管理・賃貸管理・家賃債務保証） その他（IPO・IRコンサル、不動産小口販売）
市場	東京証券取引所 プライム市場【証券コード：3475】
株主数	14,170名（2023年4月30日現在）
決算期	10月

健全な財務体質を維持しつつ仕入物件が増加

貸借対照表計上額 (単位：億円)

F Y 2023	2 Q
前渡金	12.3
販売用不動産	193.9
仕掛販売用不動産	20.7
計	227.0
有利子負債	217.6

手付金2%仮定
前渡金50倍



今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

F Y 2023	2 Q
前渡金	615.8
販売用不動産	193.9
仕掛販売用不動産	20.7
計	830.5
有利子負債	833.4

有利子負債に対して4倍程度の仕入を確保

全てを開発物件とすると、
有利子負債は仕入と同程度必要となる

830億円の仕入は、1,024億円の売上高に相当

※FY2022の売上総利益率19.0%が継続すると仮定

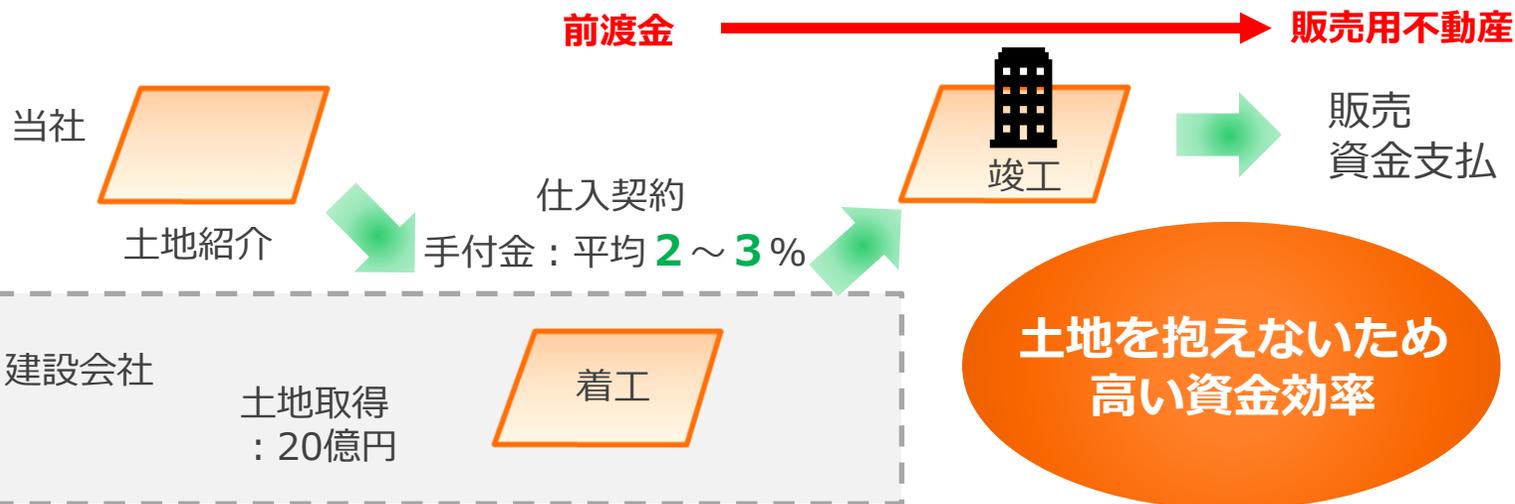
独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

一般的なマンション開発の例



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

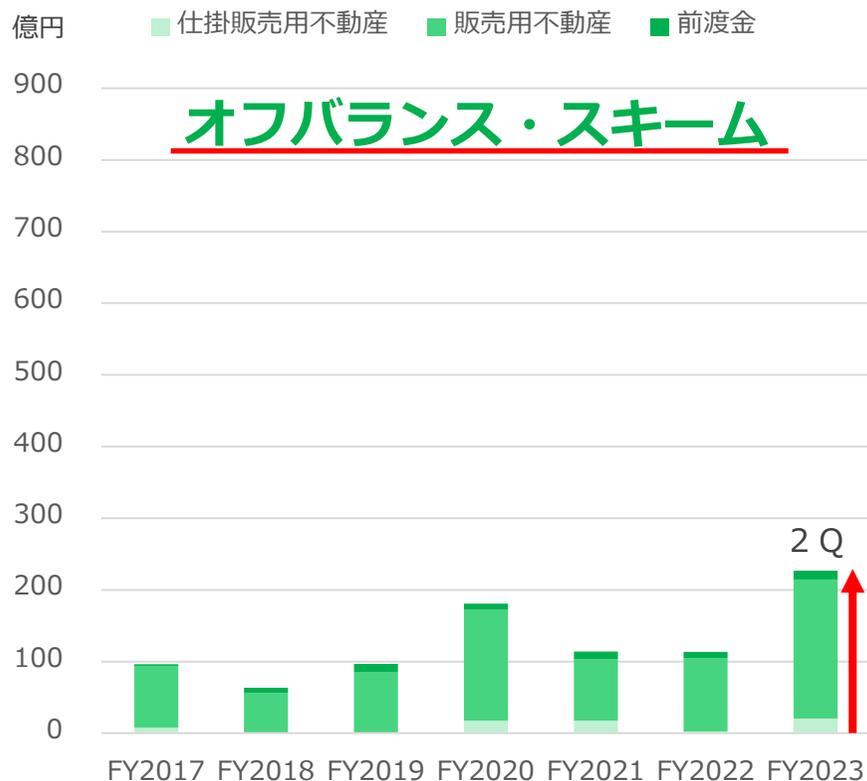
オフバランス・スキームの例



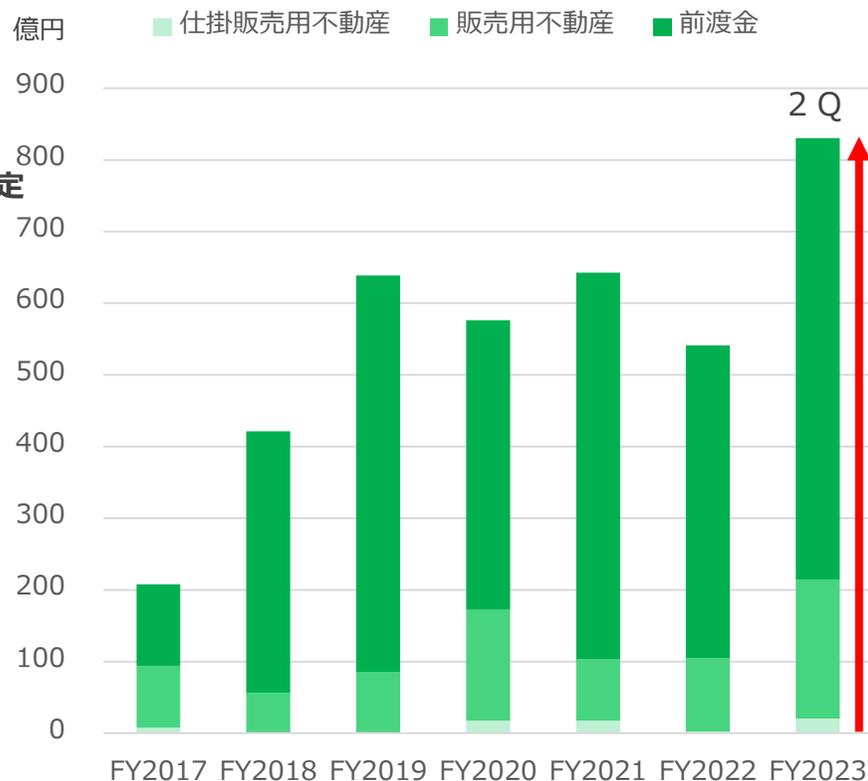
借入をせずに手付金のみで仕入が可能
⇒健全な財務体質
⇒仕入の加速化

仕入が好調で販売物件の確保が進む

貸借対照表計上額



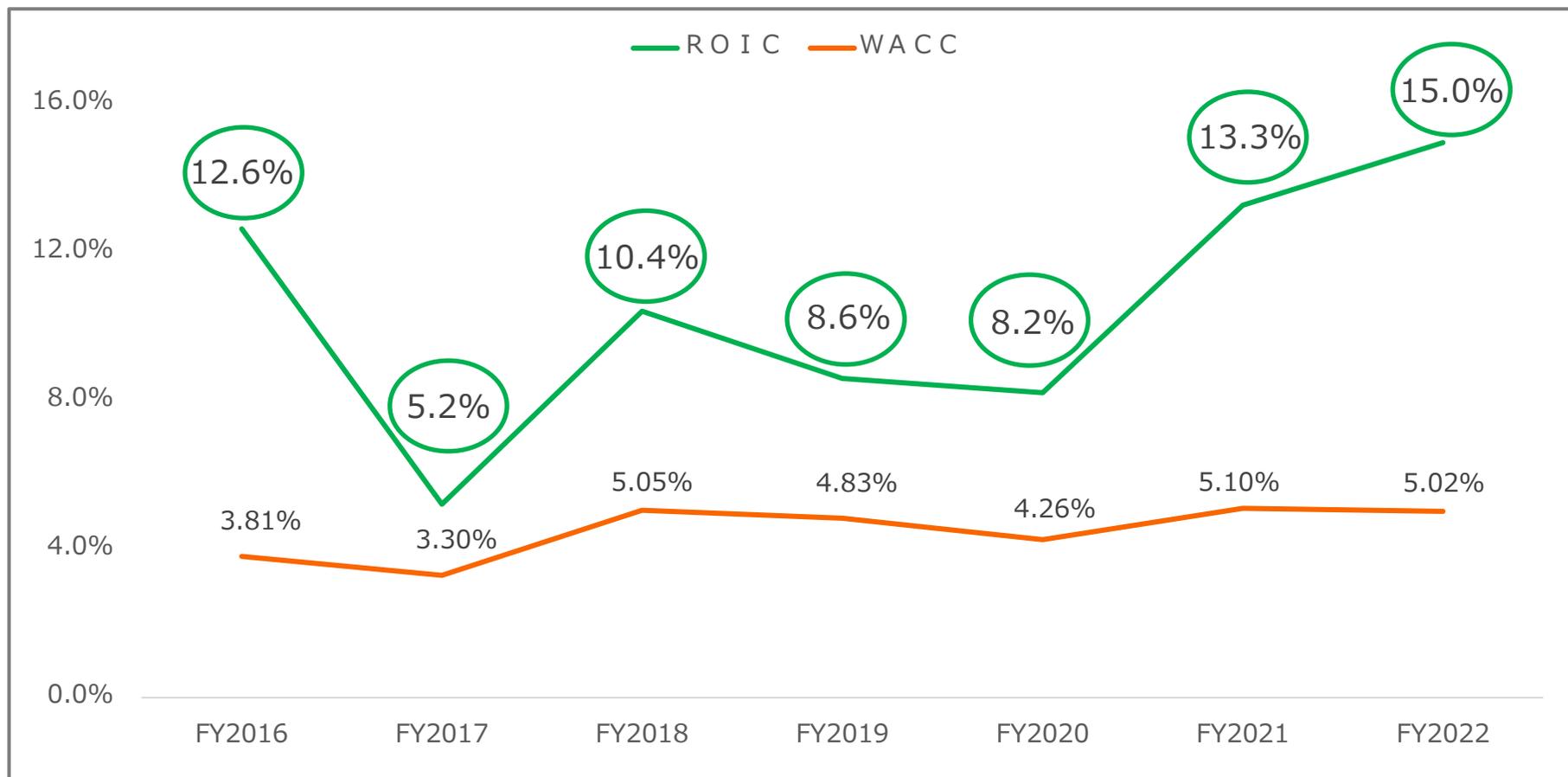
今後の業績に寄与する仕入状況



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

FY2023 2Qは大幅に増加、さらに仕入を強化

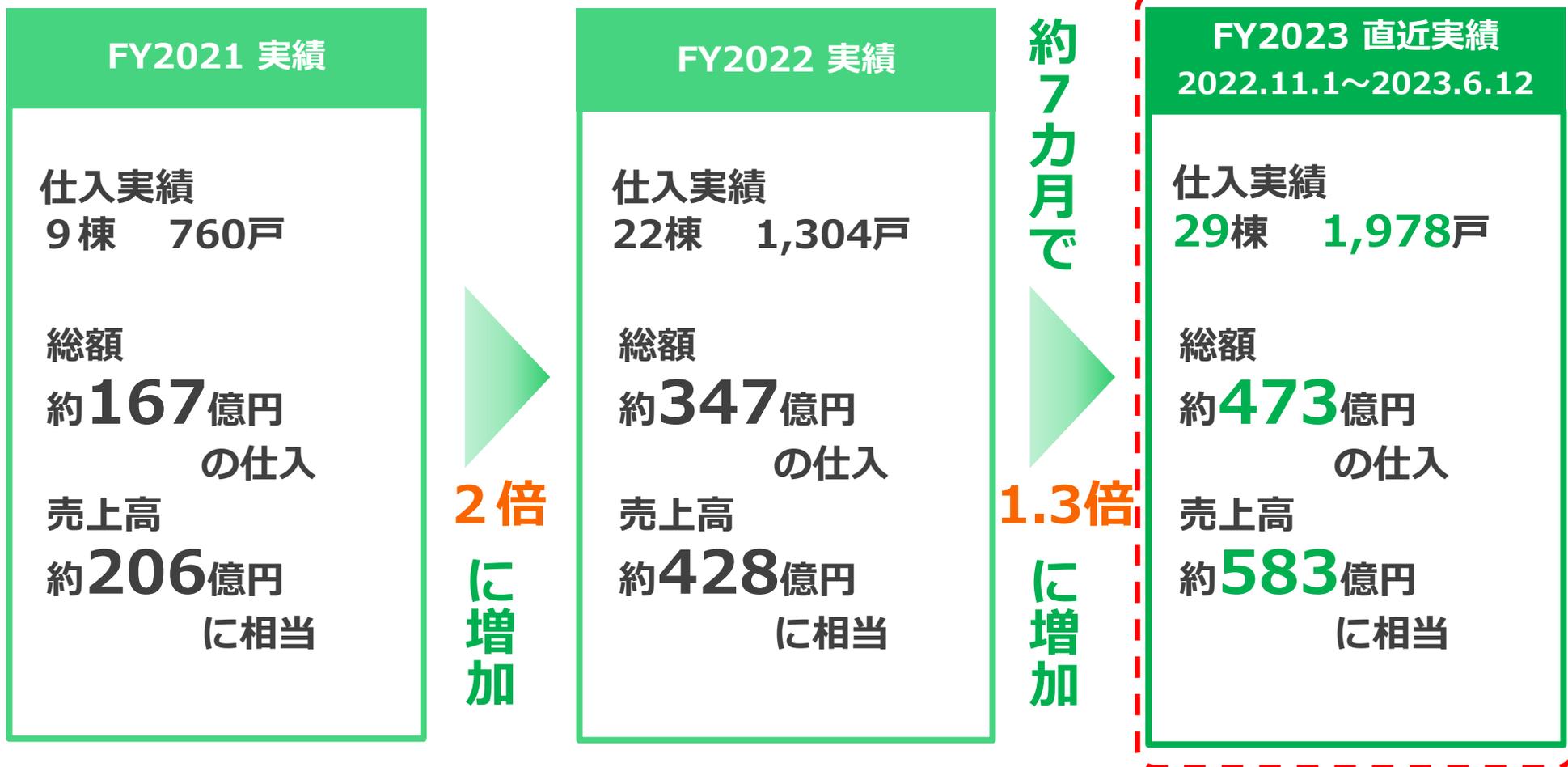
オフバランス・スキームにより資金回収までのサイクルが短い 資本効率の良い事業運営が可能



※ROIC（投下資本利益率）：税引後営業利益÷（有利子負債+株主資本）

※WACC（加重平均資本コスト）：資金調達コスト。株主資本コスト（CAPM）は6.9%で試算

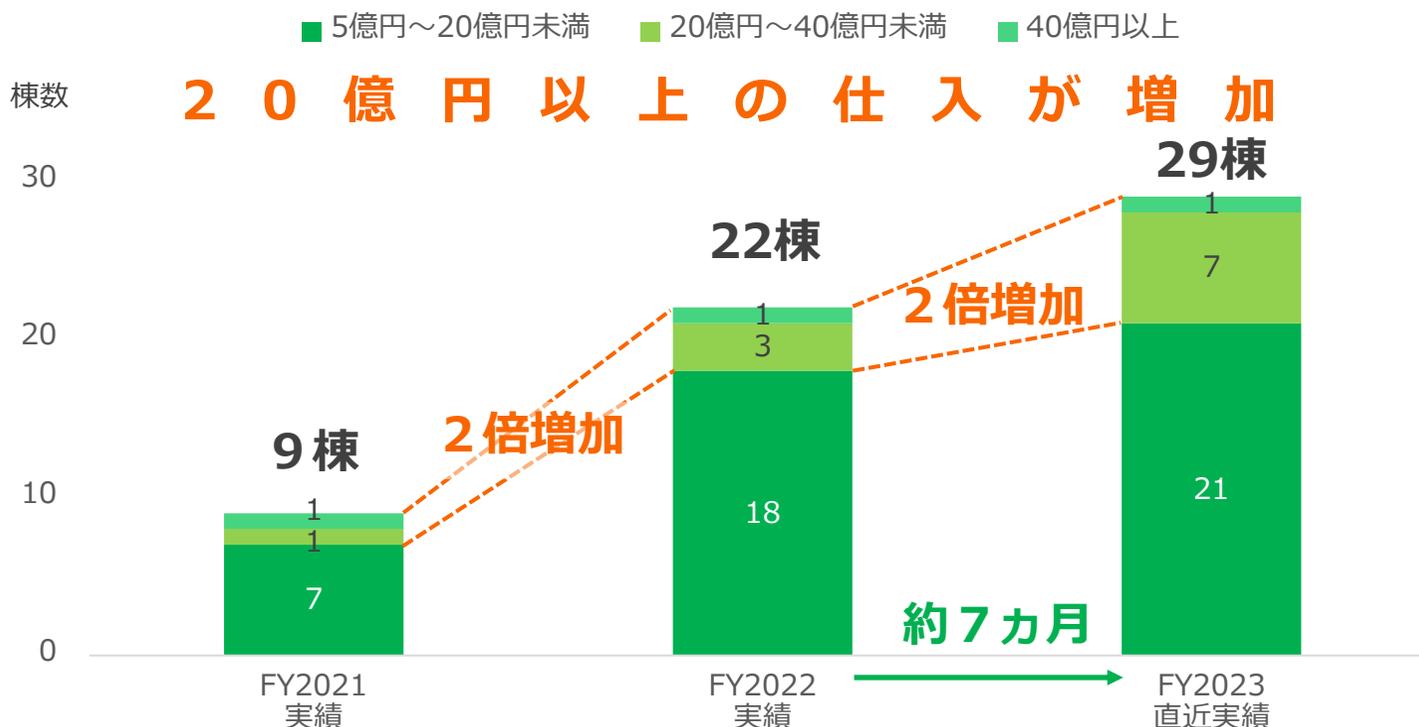
仕入が好調でさらに仕入を進める



※売上高は、FY2022の売上総利益率19.0%が継続すると仮定して算出

資材価格の高騰を大型物件のスケールメリットでコスト圧縮

1棟当たり仕入規模と仕入物件数の推移



1棟100戸と5棟20戸では戸数は同様だが、現場監理等の人件費の削減が可能
風呂・トイレ等の設備も一括で仕入ることでコストを削減

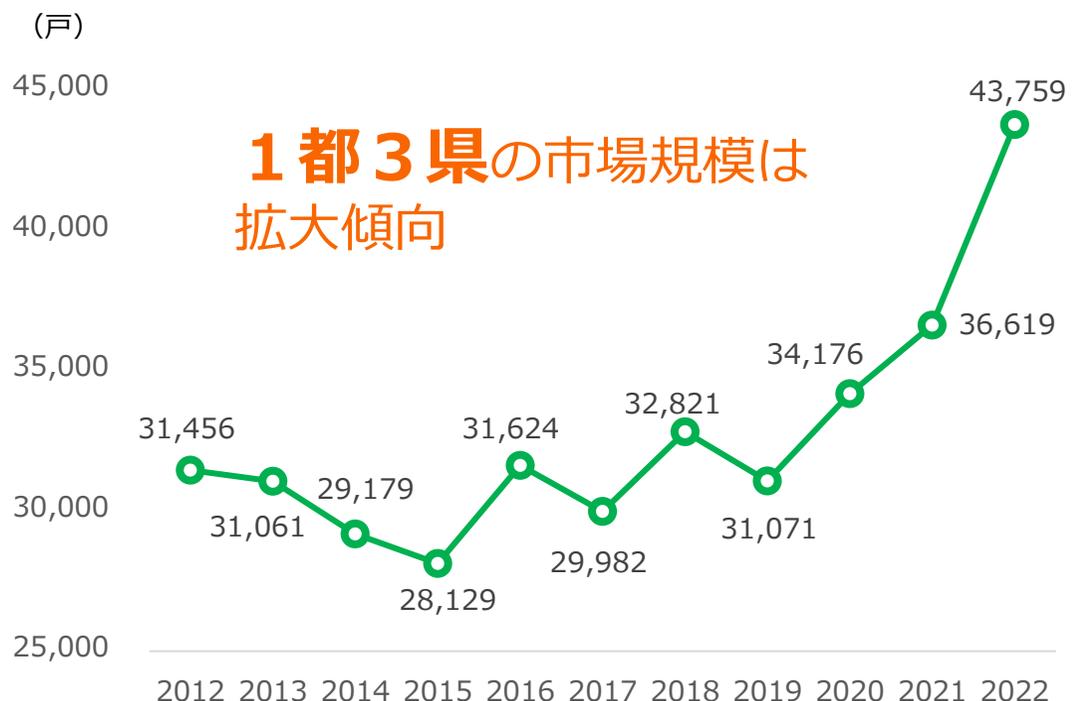
仕入範囲を東京23区中心から1都3県へ拡大

大都市圏の人口転入転出数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より当社作成

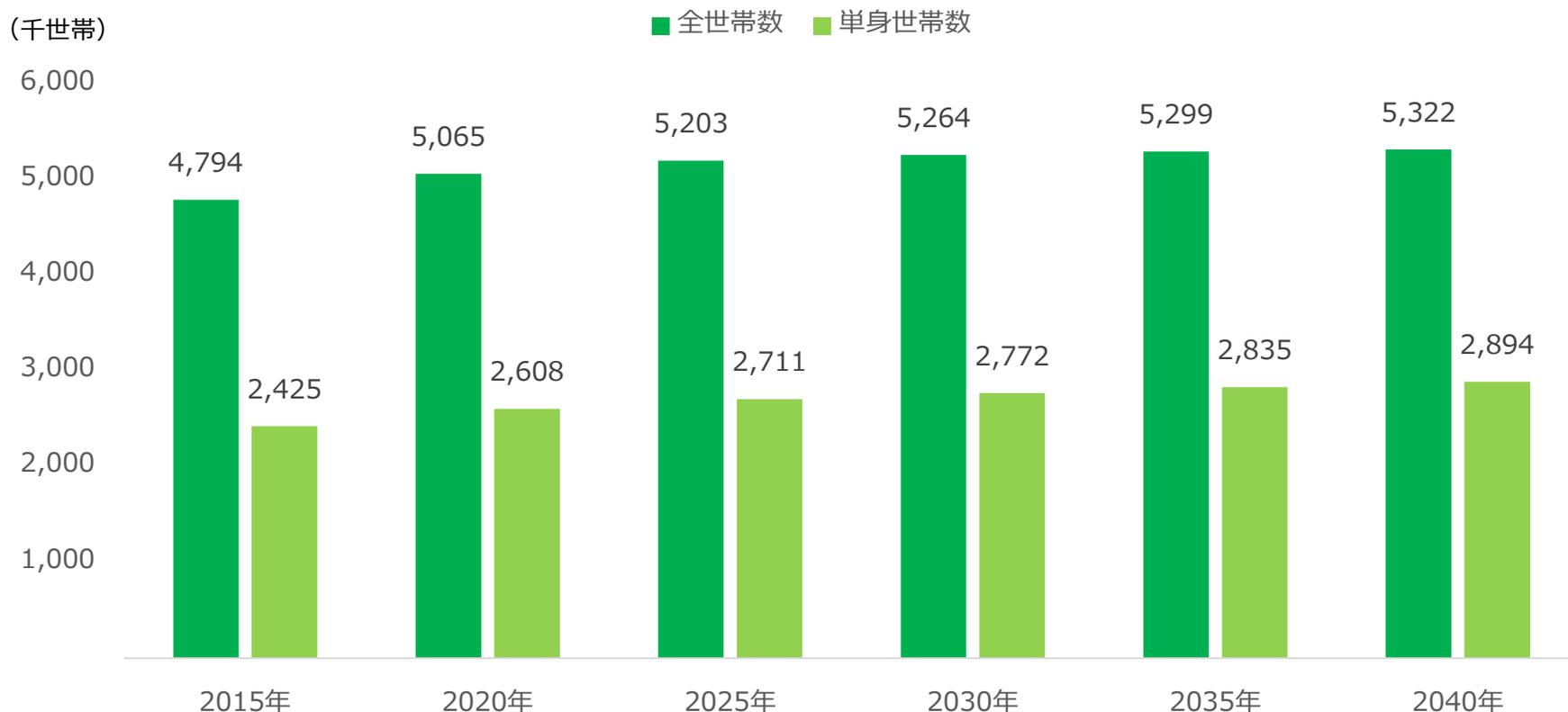
1都3県の賃貸マンション建築着工戸数



※鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、共同住宅、貸家を対象

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当社作成

東京23区（当社主要取扱物件エリア）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242万世帯から20年後の2035年には、約283万世帯と41万世帯が増加すると予想され、主力事業の投資用マンションの需要は伸びると見込まれる

経営環境に応じた売上バランスを構築し、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

※不動産運用会社や投資法人への1棟販売を強化

REIT事業

1都3県の物件（中古含む）を投資顧問で運用

※事業開始の許認可等は取得済
運用資産拡大による手数料（ストック収入）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

※入居率の維持・向上及び家賃債務保証件数の増加のため、新規取引先の拡充強化

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し黒字化

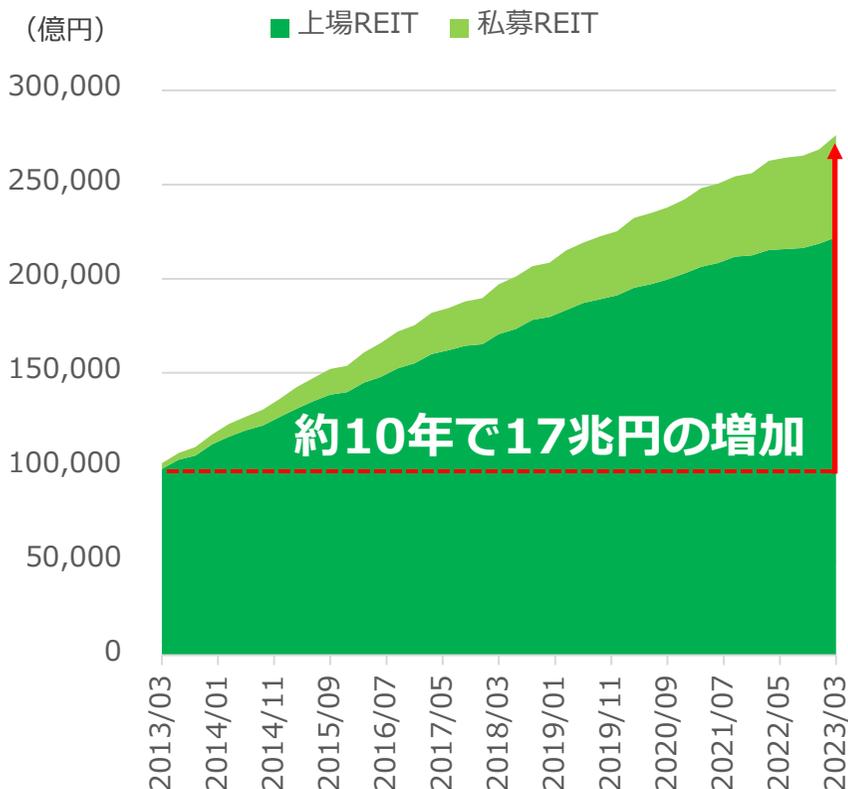
その他

- ・ 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

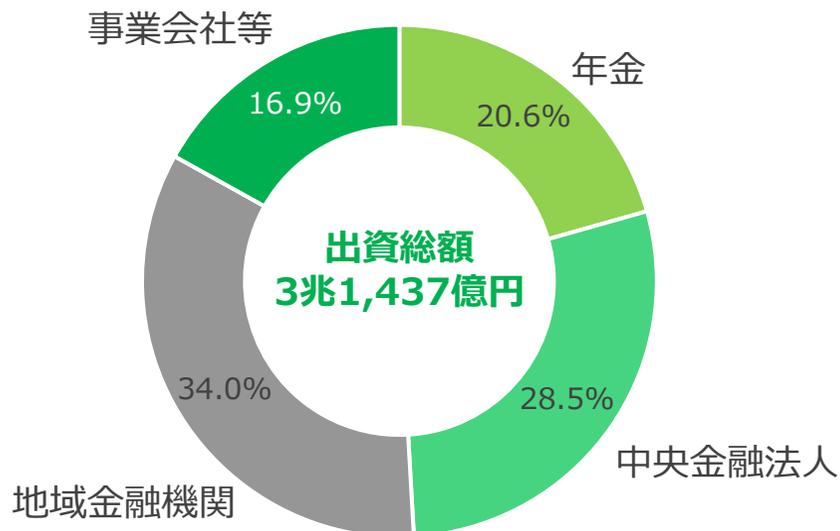
REITの資産総額は拡大を続ける

REITの資産総額の推移



私募REITの出資総額及び投資家分布状況

2023年3月末基準



安定性から投資先の1つに選ばれ
出資総額も年々増加

(出所) 一般社団法人不動産証券化協会「ARESマンスリーレポート」及び「私募リート・クォーターリー」より当社作成

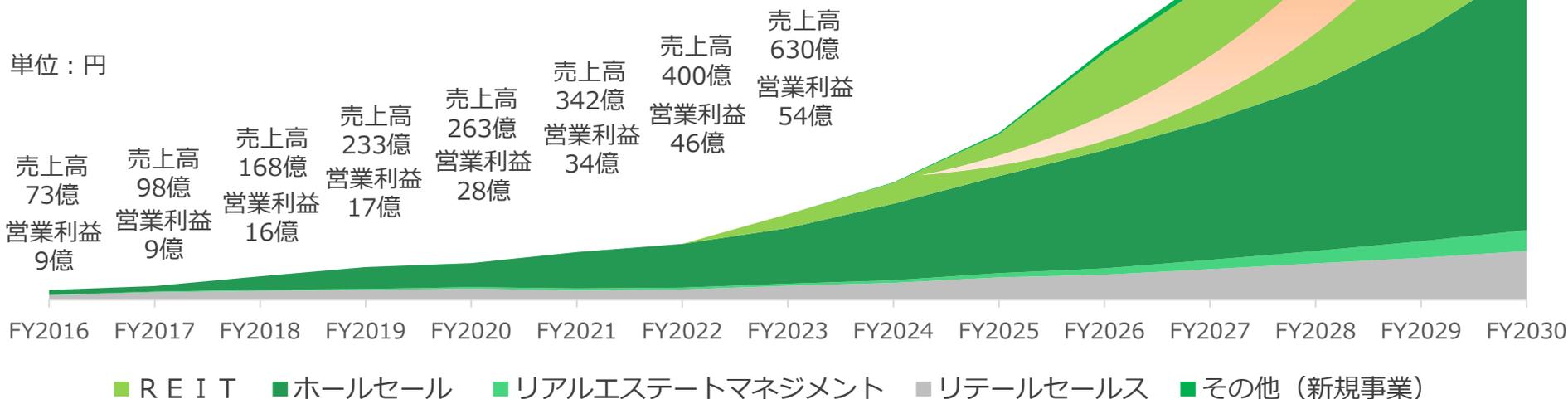
FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

CAGR(年平均成長率) **40%超**

売上高
6,000億円
営業利益
600億円

● **主な成長ドライバー**

REITへの物件供給による資産規模の拡大



Ⅱ. FY2023 業績予想

C A G R (年 平 均 成 長 率) 3 6 . 3 %

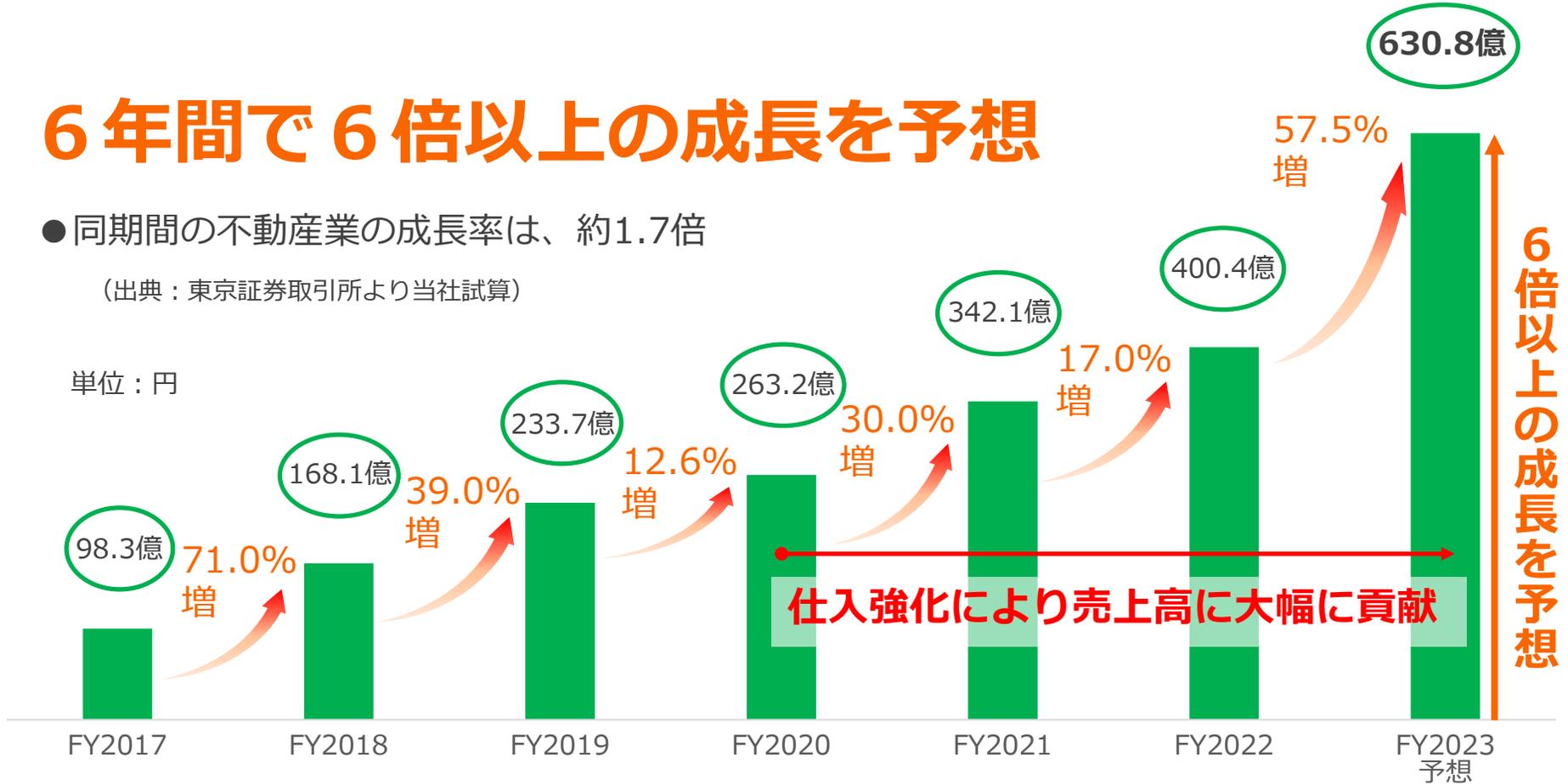
売上高推移

6年間で6倍以上の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約1.7倍

(出典：東京証券取引所より当社試算)

単位：円



※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2023予想

C A G R (年 平 均 成 長 率) 3 4 . 8 %

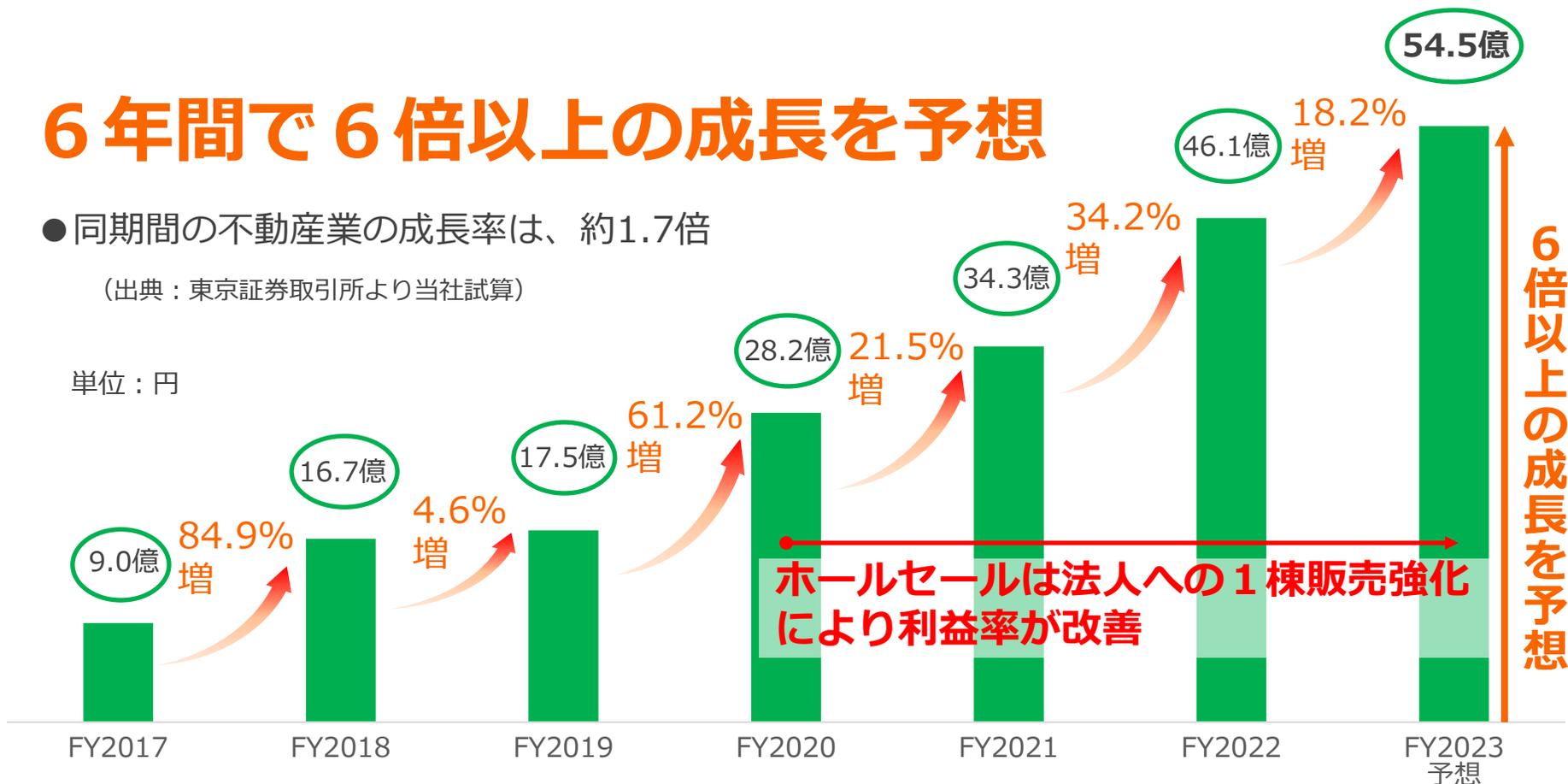
営業利益推移

6年間で6倍以上の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約1.7倍

(出典：東京証券取引所より当社試算)

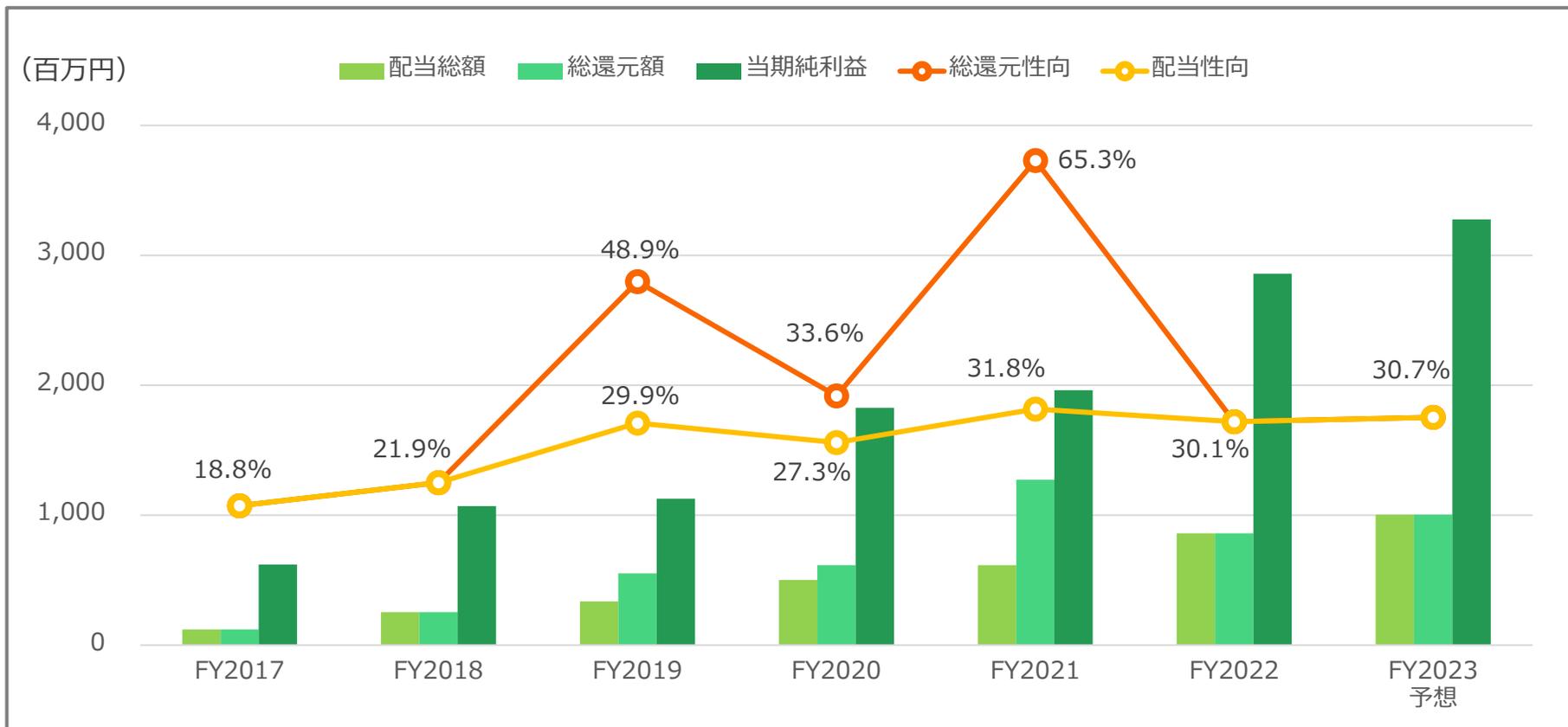
単位：円



※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2023予想

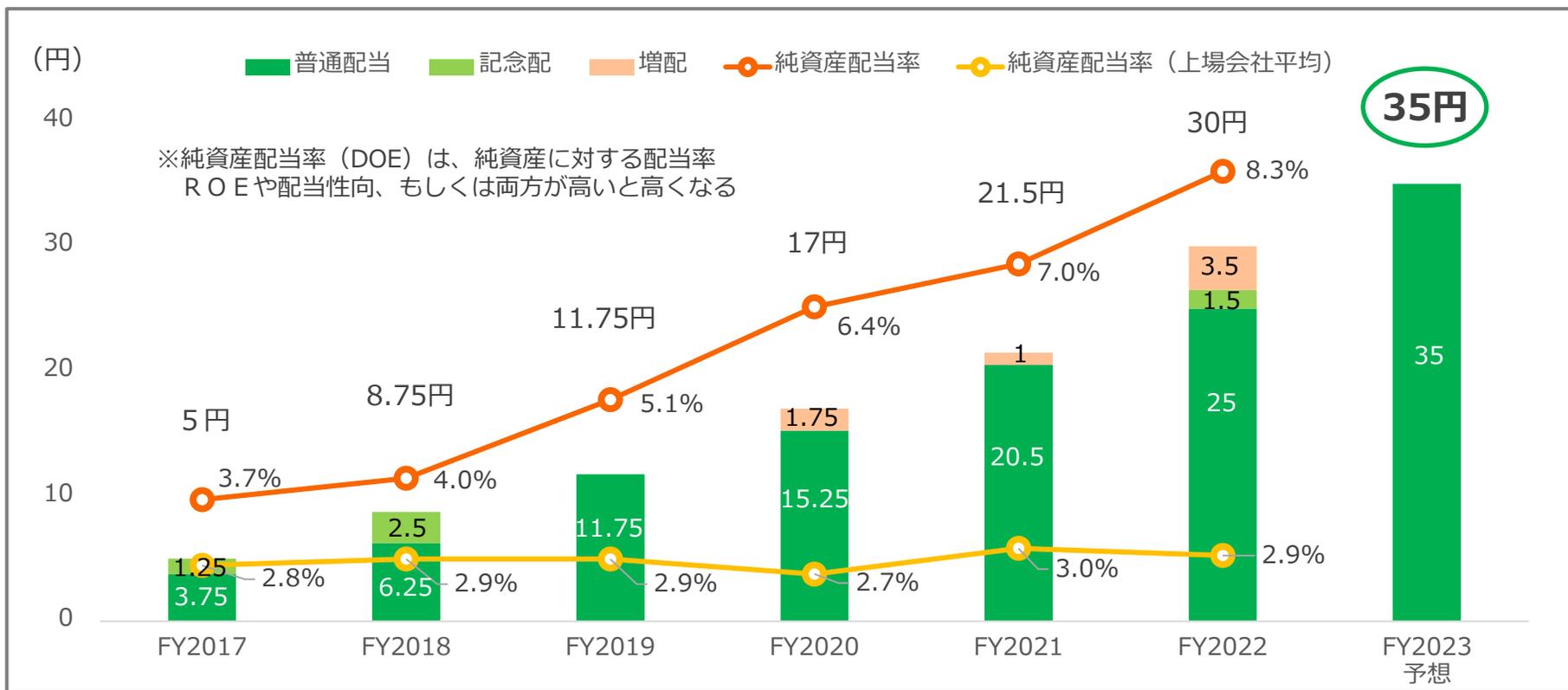
Ⅲ. 投資指標

高成長を維持しながら、高い株主還元を実現 配当性向30%を基準に毎期配当、自己株式取得も実施



※FY2019、FY2020、FY2021は、**3期連続**で**自己株式取得**により、高い総還元性向を実現

上場来 6 期連続の増配、配当は 6 年で 7 倍 純資産配当率は上場会社の平均を大幅に上回る

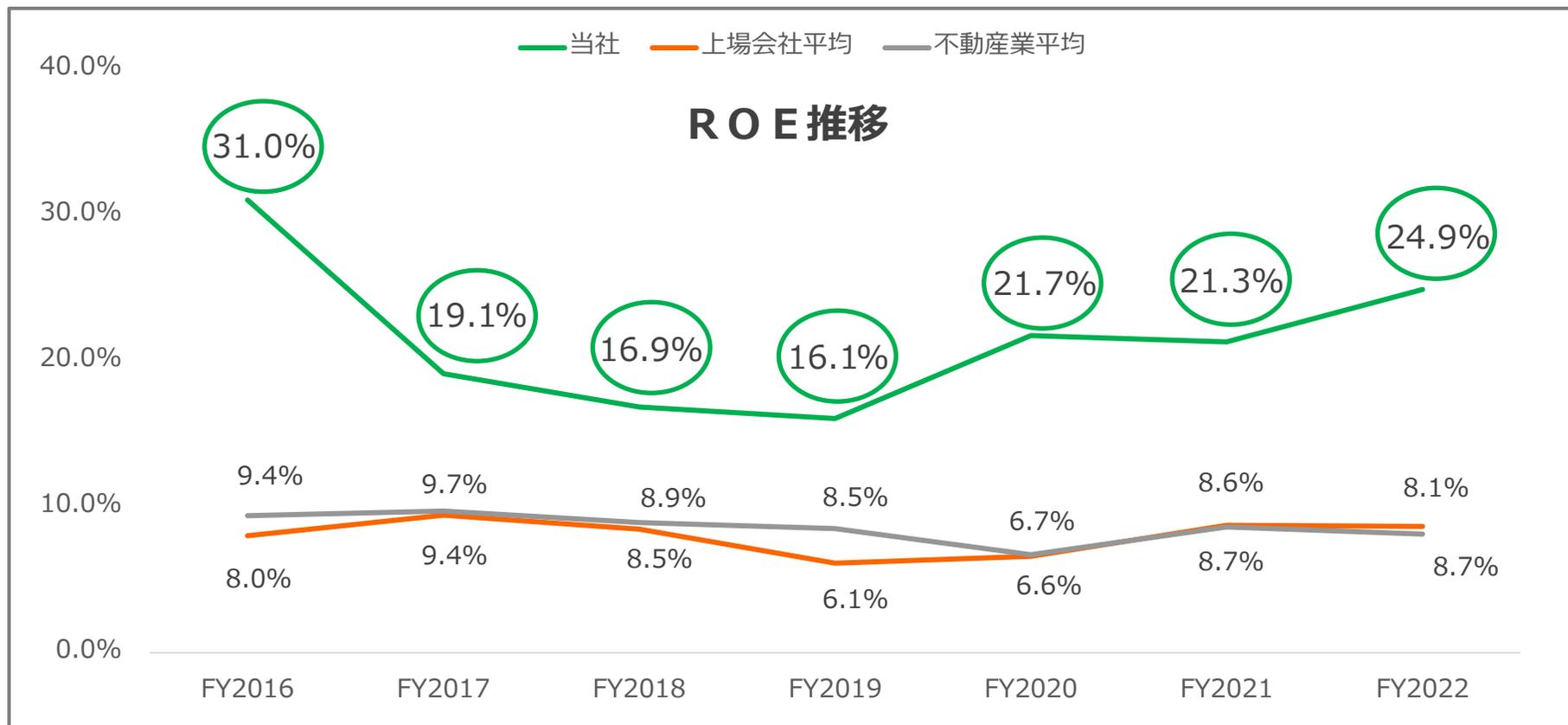


※2020年11月1日付及び2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

※上場会社平均の出典：東京証券取引所より当社作成

※上場会社平均は年度平均、FY2022は、3月決算会社のみ対象

高い資本効率を維持（上場企業の不動産業でROE **13位** / **143社中**）
 （全上場企業でROE **188位** / **3,868社中**）



※上場会社平均及び不動産業平均の出典：東京証券取引所より当社作成

※上場会社平均及び不動産業平均は年度平均、FY2022は、3月決算会社のみ対象

※ROEの順位出典：MINKABU

※2023年6月9日現在

新規上場からの株価推移



※株価は、株式分割を遡及調整しております。

現状評価

- ・ R O E 及び R O I C は、資本コストを上回る資本収益性を確保
- ・ 不動産業の成長率は、約1.7倍だが、当社は6倍以上の成長予想
- ・ 高い成長率及び高い株主還元を実現しているものの、P E G レシオ 0.53倍と株価へ十分に反映されていないと評価



方針・目標

- ・ C A G R (年平均成長率) 35%の維持
- ・ PEGLレシオ 1倍以上
- ・ R O E は10%超を最低限の目安とする
- ・ 資本コストや成長率にあったP B R、P E Rの実現



取り組み

- ・ オフバランス・スキームによる仕入拡大と資本効率の最大化
- ・ 事業内容や今後の成長に関して株主との対話の推進と充実した情報開示
- ・ 投資家への認知度をさらに高める
- ・ 引き続き株主還元を積極的に実施
- ・ 早期に中長期戦略を開示

指標	現状	取り組み
成長スピード	6倍 （不動産業界平均1.7倍）	成長性を維持し、株主や投資家のご理解を促進することで、時価総額の拡大を図る
PEGレシオ	0.53倍 （1倍以下は割安水準）	
PER	7.53倍 （不動産業界平均値に近い）	
ROIC	15.0% （資本コストを大幅に上回る）	オフバランス・スキームを継続し、高い資本効率を維持
ROE	24.9% （業界順位13位/全143社中）	
配当性向	30.7% （予想）	今後も配当性向30%を維持
総還元性向	30.7% （予想）	機動的な自己株式の取得により高水準を維持

※成長スピード：2017年～2023年（予想）から算出

※PEGレシオ：PER÷実績EPSと予想EPSとの成長率

※PER：株価÷EPS

※ROIC：税引後営業利益÷（有利子負債+株主資本）

※ROE：当期純利益÷自己資本×100

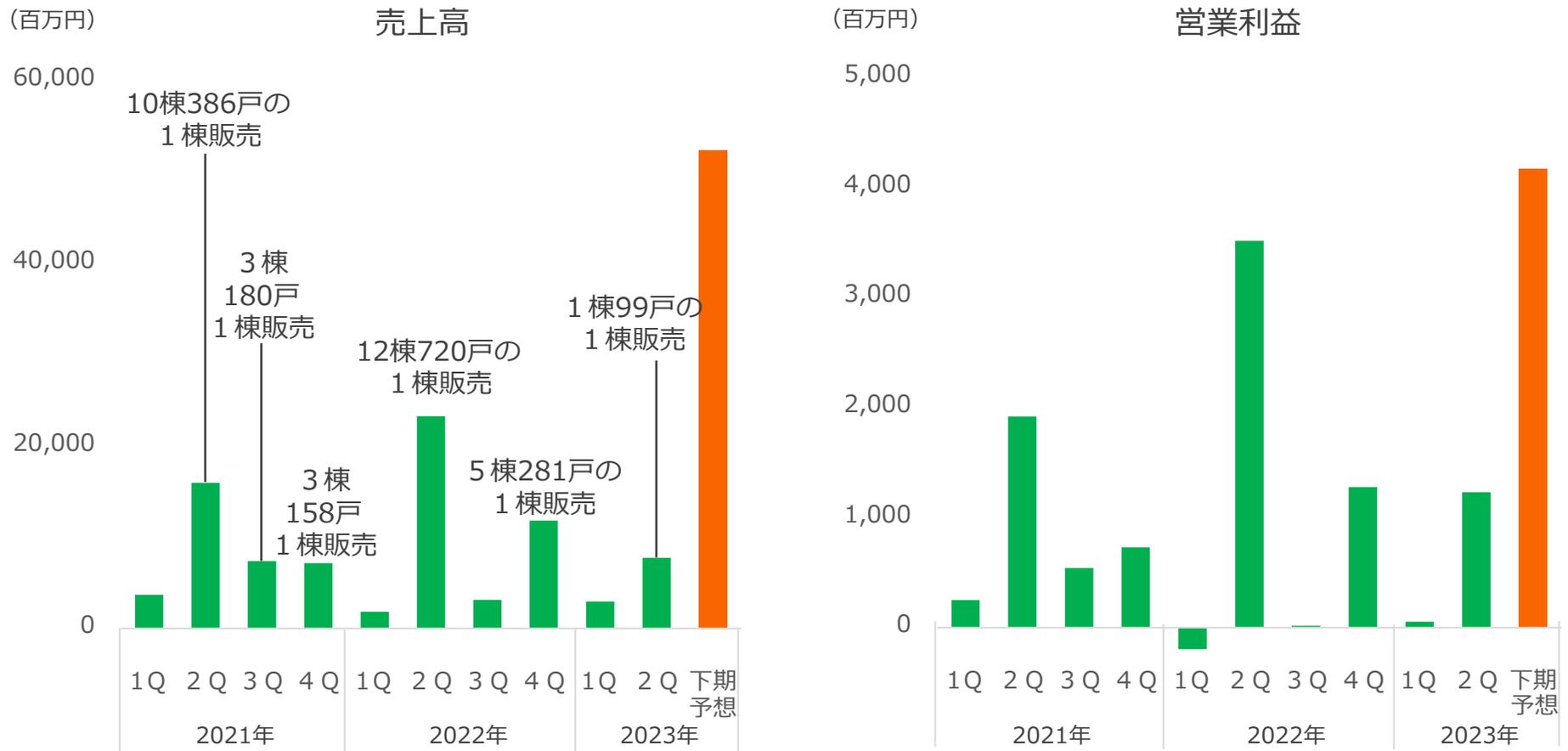
※配当性向：1株当たり配当金÷1株当たり純利益×100

※総還元性向：（配当支払総額+自社株買い総額）÷純利益×100

IV. FY2023 2Q 決算

業績への寄与度が高いホールセール（1棟販売）の計上時期によって大きく偏る

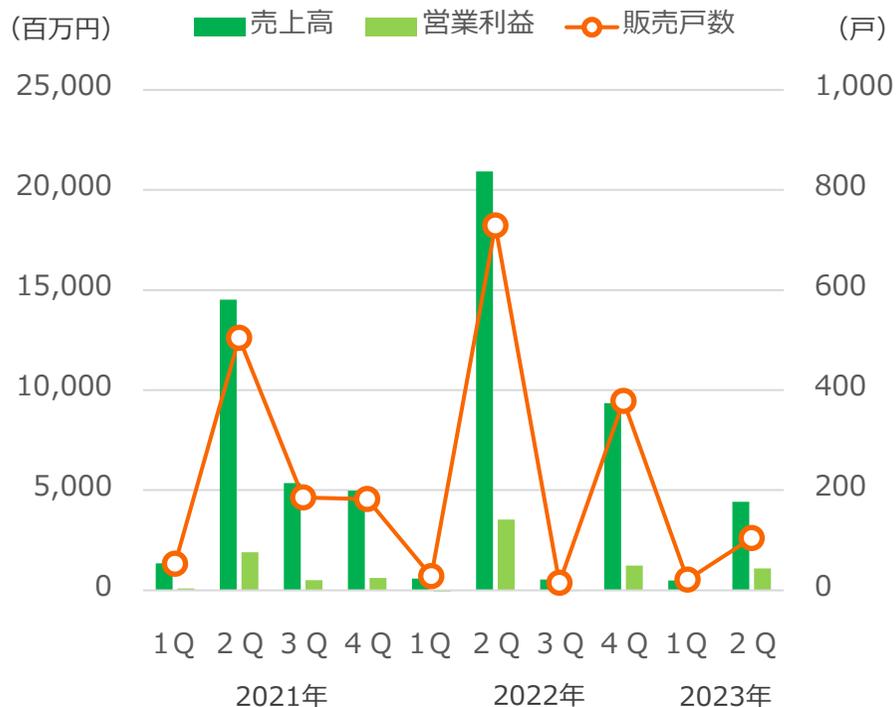
当期は特に下期に集中



10棟331戸の売上計上

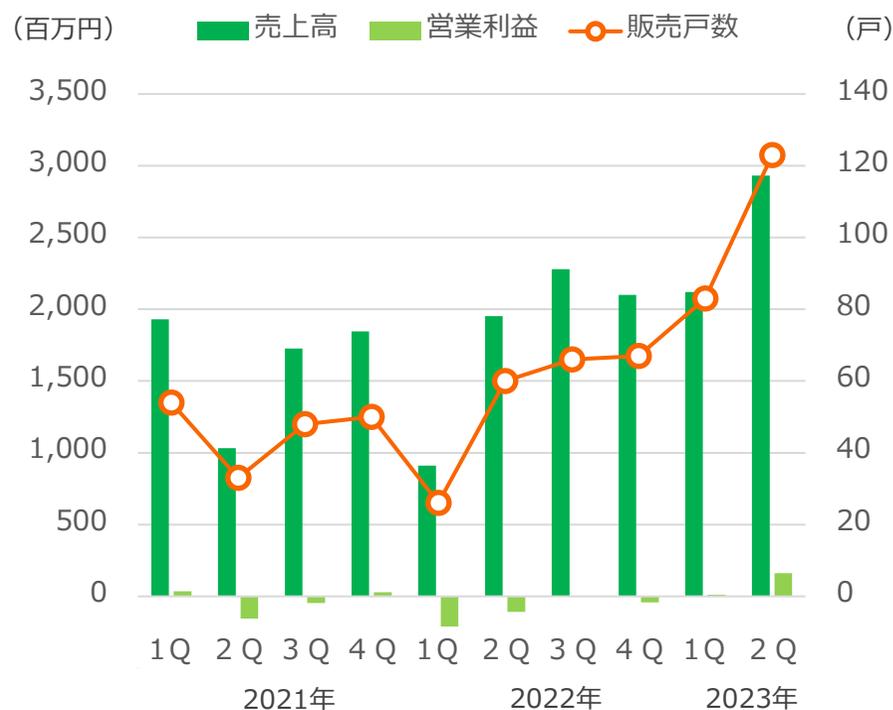
ホールセール

1棟販売を好条件で売上計上
下期売上計上予定の大型1棟販売に向けて取組中



リテールセールス

206戸を2Qで売上計上
前期通期の販売戸数219戸に迫る実績
通期も黒字化



REIT運用までの許認可等

取引一任代理等認可（国土交通省）

投資法人資産運用業及び投資助言・
代理業登録（金融庁・関東財務局）

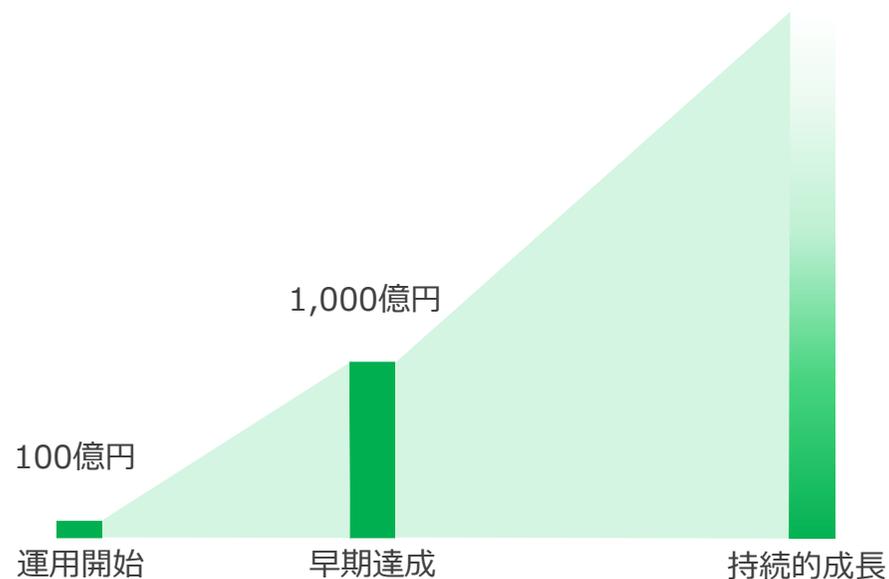
投資法人の登録申請

現
フェーズ

運用開始

REIT資産規模推移イメージ

約100億円で運用を開始し、早期に1,000億円まで資産規模を拡大
引き続き資産規模を拡大し、当社グループの主力事業として成長させる



V. 21世紀を代表する不動産会社を創る

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

サステナビリティ基本方針

私たちは、Vision「21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、不動産の価値創造を通じて、環境及び社会問題の解決に向け積極的に取り組み、持続的成長と社会貢献で企業価値の向上に努めます。

◎取り組み事例

環境

Environment

自社ブランドマンションGENOVIAの壁面又は屋上の緑化及び環境に配慮した設備の導入
緑化におけるCO2測定、ペーパーレス化の推進

社会

Social

ベースアップ一律1万円（上昇率約4%）、リフレッシュ休暇、生理休暇の導入等の働きやすい職場環境の整備
人的資本経営、ダイバーシティ、女性活躍の推進

ガバナンス Governance

取締役6名の内3名が社外取締役、監査役3名全員が社外監査役
役員9名の内2名が女性役員
コンプライアンスの徹底

人 的 資 本 を 重 視

多様性の確保と従業員エンゲージメントの向上を図る

	F Y 2020	F Y 2021	F Y 2022
従業員数	129名	146名	172名
女性の割合	34.9%	34.2%	35.5%
中途採用の割合	48.8%	45.9%	45.3%
女性管理職比率	12.9%	9.4%	17.4%
中途採用管理職比率	67.7%	59.4%	69.6%
有給休暇取得率	66.0%	62.2%	67.2%
女性役員比率	11.1%	12.5%	22.2%

Appendix

“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：75.0%、販売先リピート率：41.3%

※FY2023 2Q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

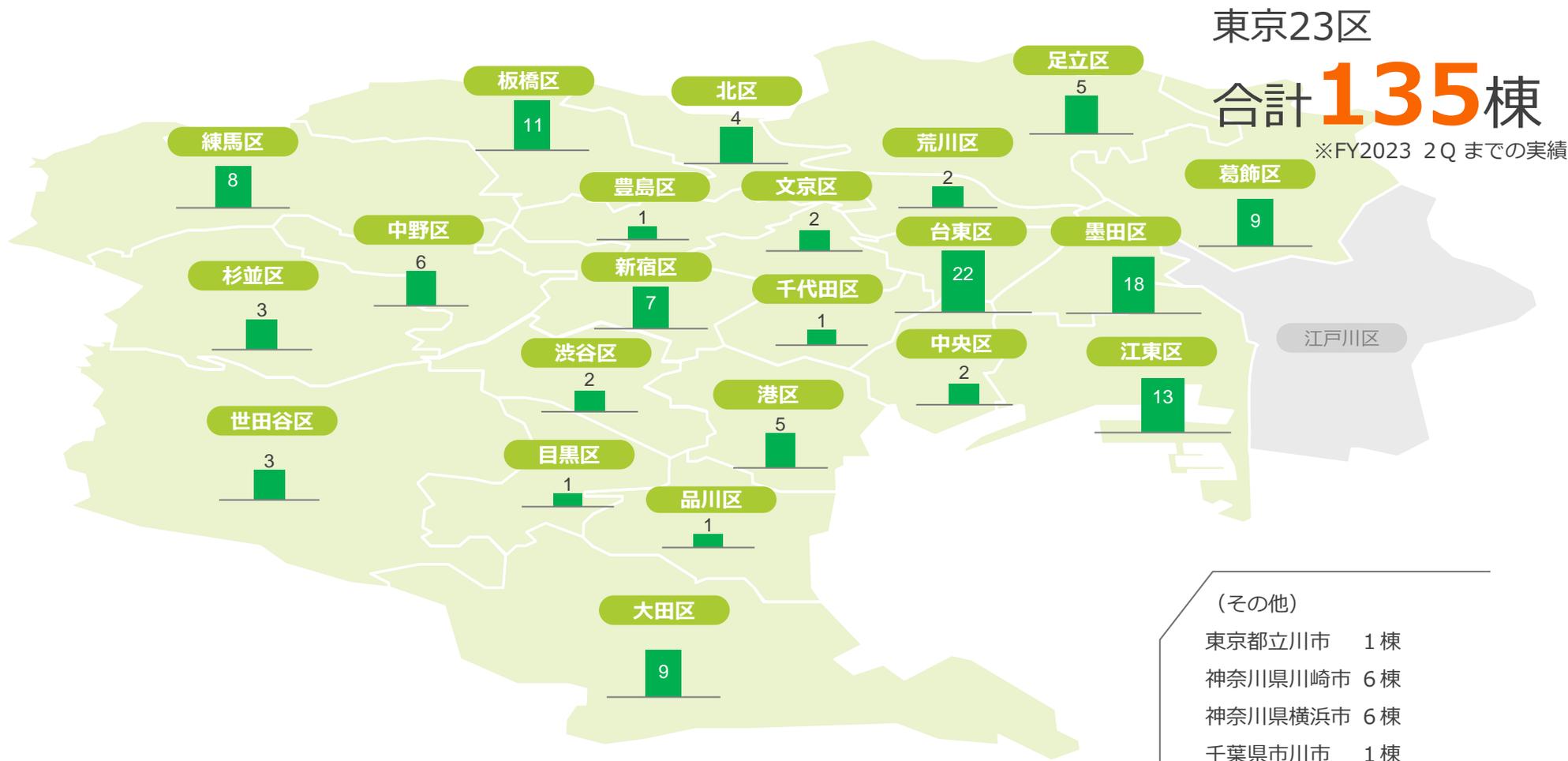
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※資産状況等ニーズに合わせて提案可能

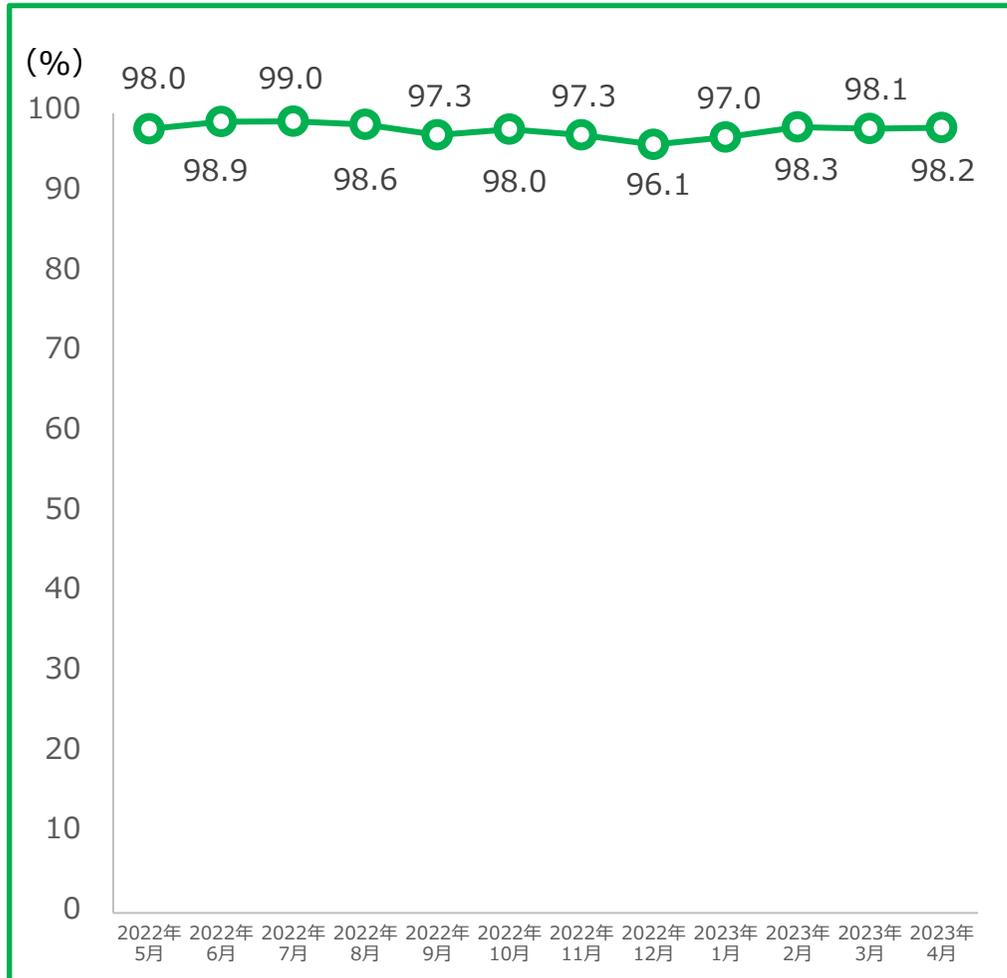
全ての商品を投資物件として販売

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



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
- 賃貸仲介のグッドコムナビが入居率に貢献

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

