

2019年6月11日



2019年10月期 第2四半期 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）



Good Com Asset Co., Ltd.

I. 2019年10月期 第2四半期 決算概況	P. 3
II. 事業の特徴	P. 12
III. 2019年10月期 業績予想	P. 20
Appendix	P. 28

※特別記載のない予想数値は、2018年12月12日開示の当期首の業績予想を記載しております。

※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 .2019年10月期 第2四半期 決算概況

当2Qは予想を上回る売上で、通期の増収増益予想は据え置き

■前2Q実績比では、売上高**10.6%減**、営業利益**35.8%減**

⇒前期が販売旺盛だった分、当期首にて在庫が減少したため

■当2Q予想比では、売上高**16.4%増**、営業利益**9.2%減**

⇒当期首の在庫不足を織り込んだ予想に対し、前倒して販売物件の確保が実現

⇒利益の減少は、業者販売のウエイトの増加、本社増床等の販管費増加のため

■通期の増収増益予想は修正せず

⇒物件ストックが積み上がり、下期の売上拡大による通期予測は変わらず

予想を上回る売上高を実現

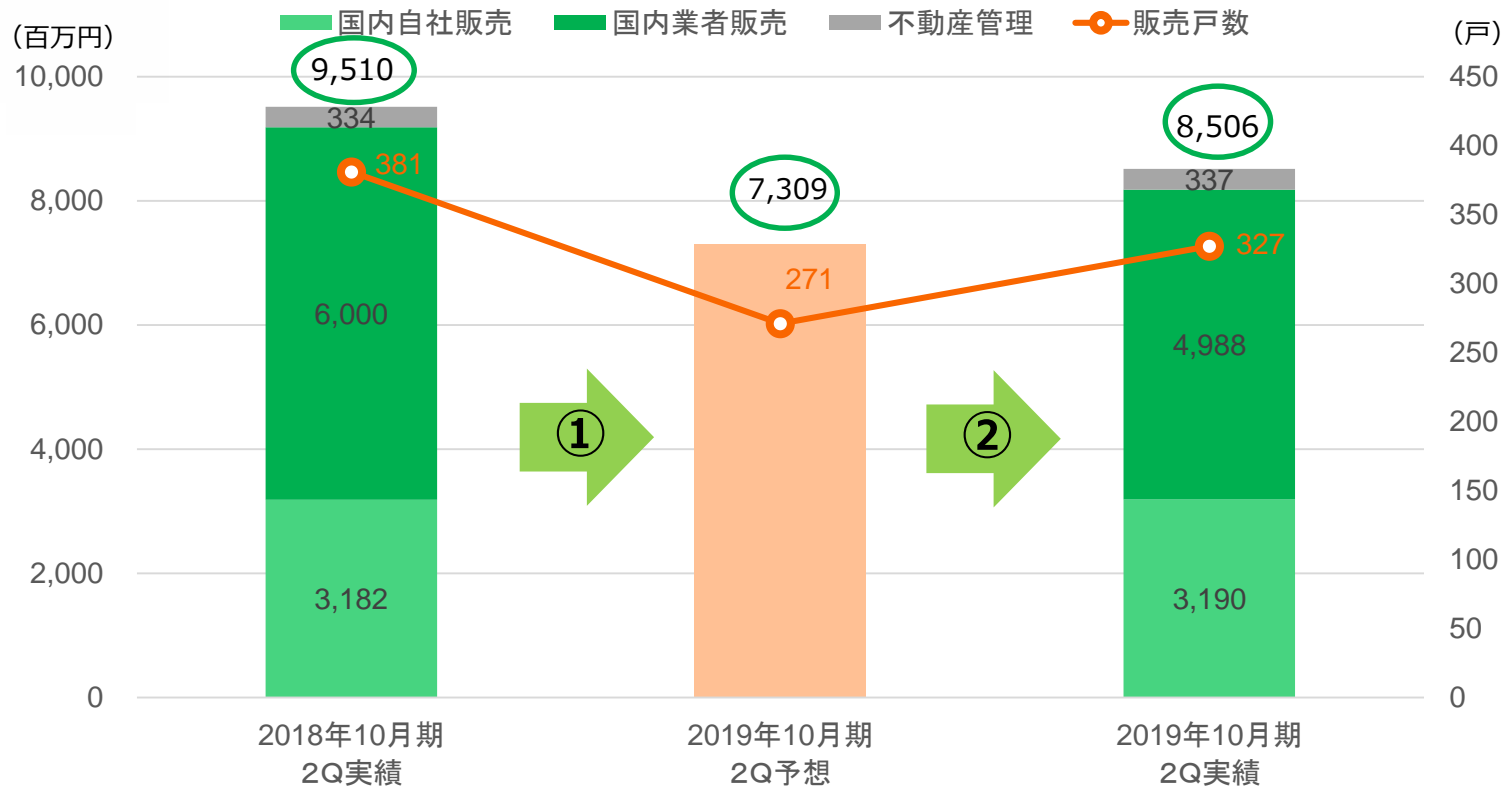
単位：百万円	2018年10月期	2019年10月期			
	2Q実績	2Q予想	2Q実績	前2Q実績比	当2Q予想比
売上高	9,510	7,309	8,506	10.6%減	16.4%増
売上原価	7,781	—	7,017	9.8%減	—
販売費及び一般管理費	737	—	852	15.7%増	—
営業利益	991	701	636	35.8%減	9.2%減
経常利益	924	665	580	37.2%減	12.8%減
四半期純利益	635	455	395	37.8%減	13.1%減

**売上高・営業利益の分析は、
次ページよりご説明**

販管費の増加の要因

- ・ 事務所増床及び人員増（前2Qから約30名増）
- ・ 仕入増加に伴う借入等の費用の増加
- ・ 株主数増加による管理手数料及び株主優待費用の増加

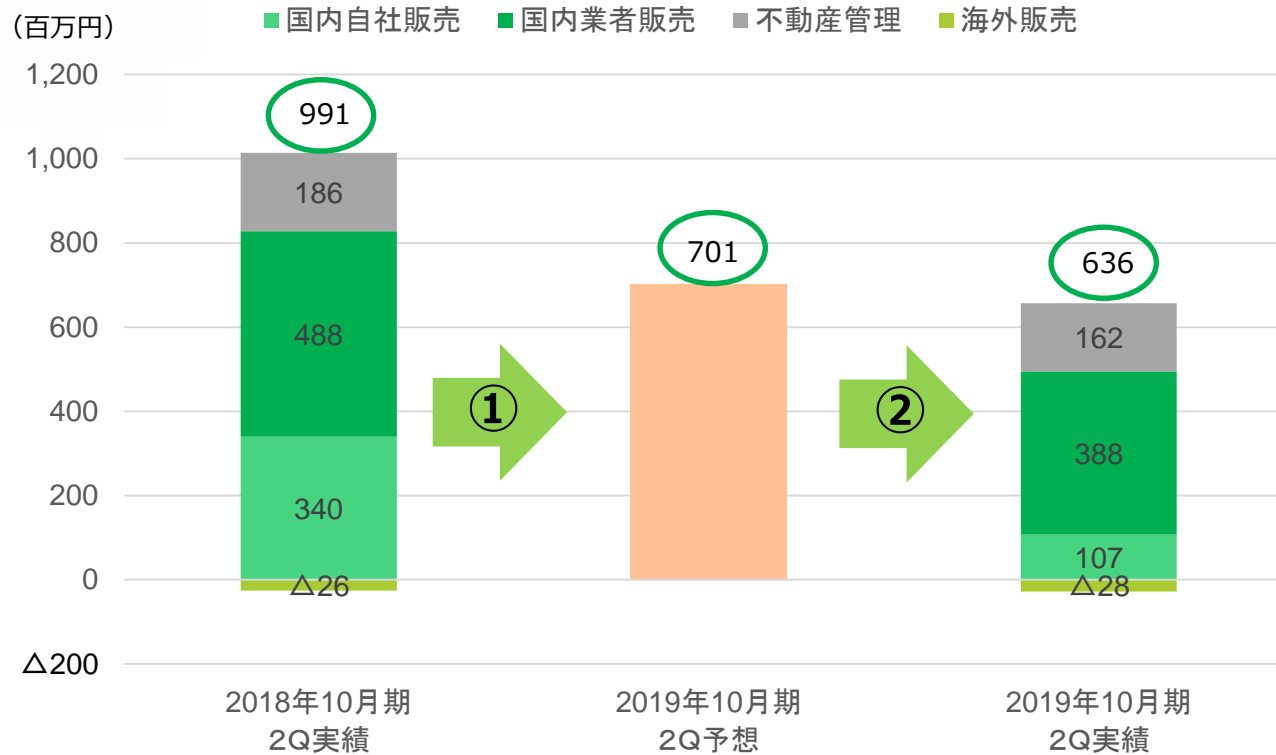
売上高分析（前年同期比・予想比）



- ①前期において旺盛な販売需要があったため、当期首において物件ストックが減少していたことを考慮し、当2Q予想は**減収予想**を設定
- ②旺盛需要に応えるため、前倒しで販売物件の確保に努めた結果、**予想を上回る売上**を実現

※セグメントごとの業績予想は開示しておりません。

営業利益分析（前年同期比・予想比）



- ① 売上高同様、前期において旺盛な販売需要があったため、当期首において物件ストックが減少していたことを考慮し、当2Q予想は**減益予想**を設定
- ② 旺盛需要に応えるため、前倒しで販売物件の確保に努めたことで、売上高は予想を上回ったものの、業者販売のウエイトの増加、業容拡大に伴う先行投資による販管費増加のため、**営業利益は微減**

※セグメントごとの業績予想は開示しておりません。

今後の販売増につながる物件仕入に注力

単位：百万円	2017年10月期末	2018年10月期 2Q末	2018年10月期末	2019年10月期 2Q末	前期末からの 増減額
流動資産	12,539	10,942	12,338	16,384	4,045
現預金	2,539	5,329	5,834	3,982	△1,851
棚卸資産	9,421	5,120	5,644	10,831	5,186
固定資産	74	73	95	274	179
資産合計	12,613	11,015	12,434	16,659	4,224
負債	9,372	5,375	6,078	10,376	4,298
有利子負債	8,867	4,392	4,997	9,706	4,709
純資産	3,241	5,639	6,356	6,282	△74
負債・純資産合計	12,613	11,015	12,434	16,659	4,224
自己資本比率	25.7%	51.2%	51.1%	37.7%	△13.4pt
有利子負債依存度	70.3%	39.9%	40.2%	58.3%	18.1pt

現預金の減少要因
仕入拡大のための手付金等の支払

棚卸資産の増加要因
仕入物件の増加

当2Q仕入物件数890戸
(前2Qは262戸)

有利子負債の増加要因
仕入拡大のための借入の増加

自己資本比率の減少要因
仕入拡大のための借入の増加

今後の売上につながる仕入も順調

単位：百万円	2018年10月期 第2四半期	2019年10月期末 第2四半期	前年同期との 差異
営業活動による キャッシュ・フロー	5,503	△6,032	△11,535
投資活動による キャッシュ・フロー	△1	△59	△58
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,711	4,240	6,951
現金及び現金同等物	5,309	3,962	△1,347

主な差異要因

営業活動によるキャッシュ・フロー
仕入物件の増加による販売用不動産が増加

財務活動によるキャッシュ・フロー
仕入拡大のための借入の増加

現金及び現金同等物
仕入拡大のための手付金等の支払

①

一部物件の民泊事業を開始

好評につき、第2号案件スタート



②

屋上ドッグラン設営の新ブランド

「skyrun (スカイラン)」開始



③

CSRの取り組みとして、
一般社団法人 日本経済団体連合会
に加入

Keidanren
Policy & Action

④

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
不動産特定共同事業法の許可申請



(注) 上掲のイメージは、クリプトン・フューチャー・メディア
株式会社との共同開発中の仮デザインのものです。

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隅田川west skygarden



GENOVIA東向島 skygarden



GENOVIA新宿早稲田 green veil



- 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：59.1%、販売先リピート率：44.3%

エコロジーな緑化デザイン

GENOVIA新宿早稲田 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」

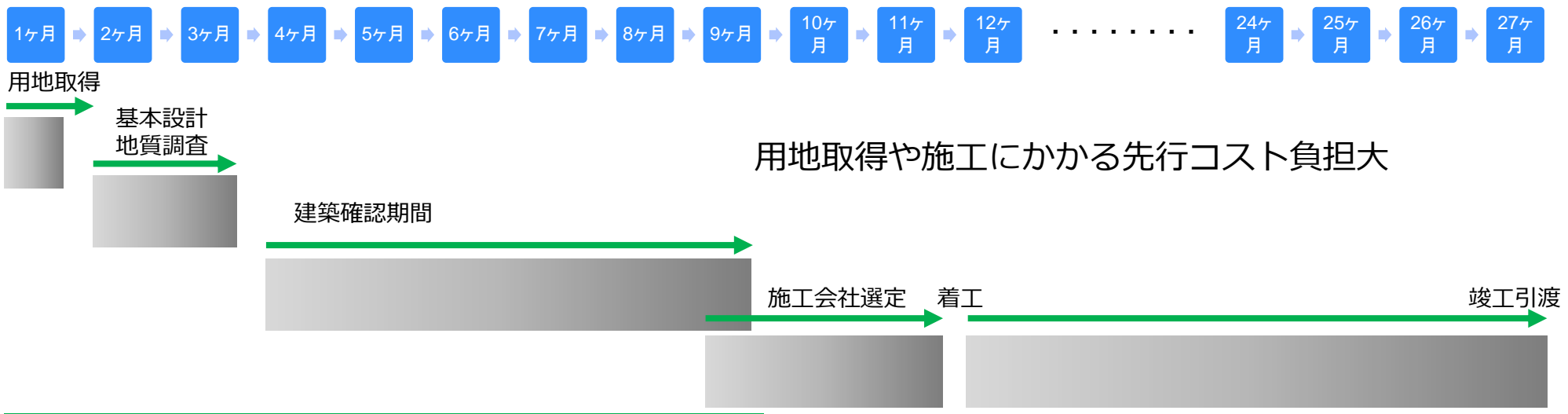
間取り・広さ・価格帯・エリアのバリエーション

- 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。

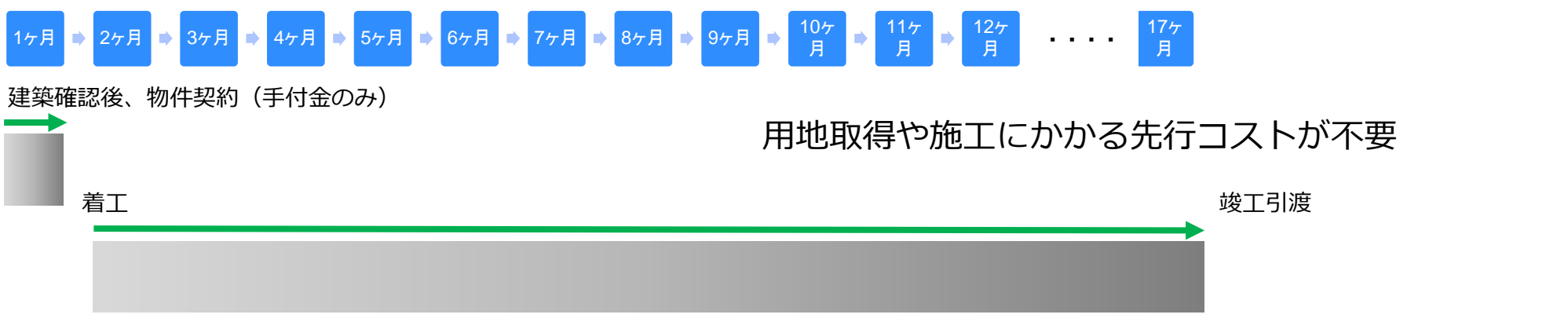
※2019年10月期 第2四半期の実績

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**

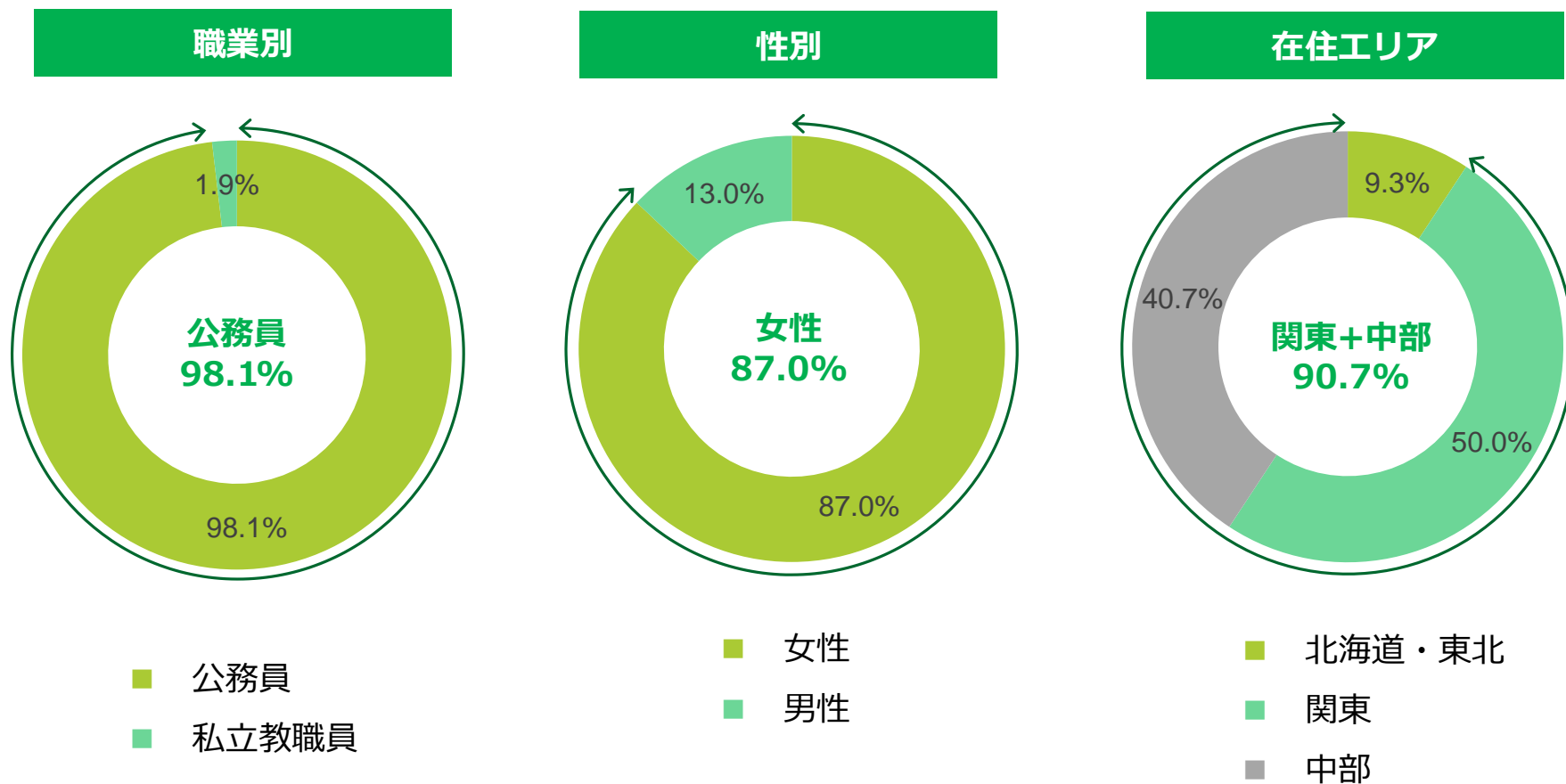
開発物件の工程例



専有物件の工程例

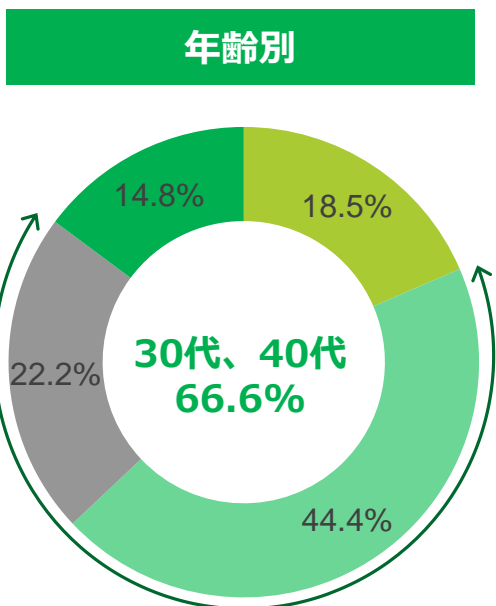


関東・中部地方の女性公務員が主要顧客

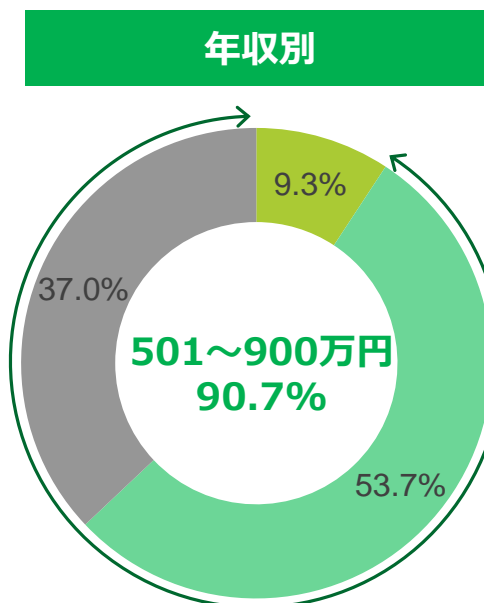


※ 2019年10月期 第2 四半期の国内自社販売の実績

30代、40代が主要顧客



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

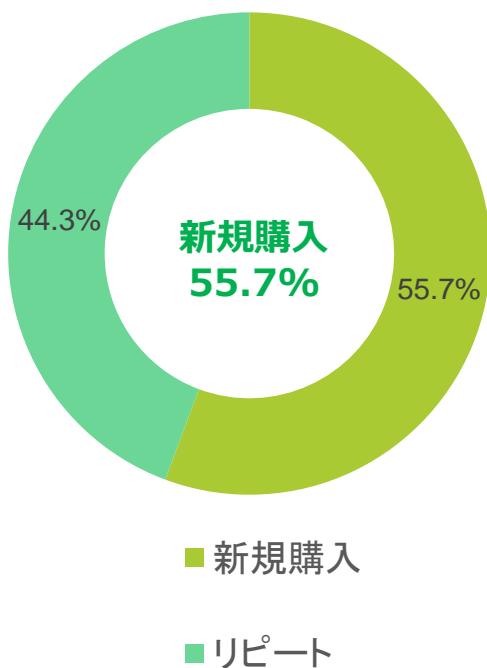


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

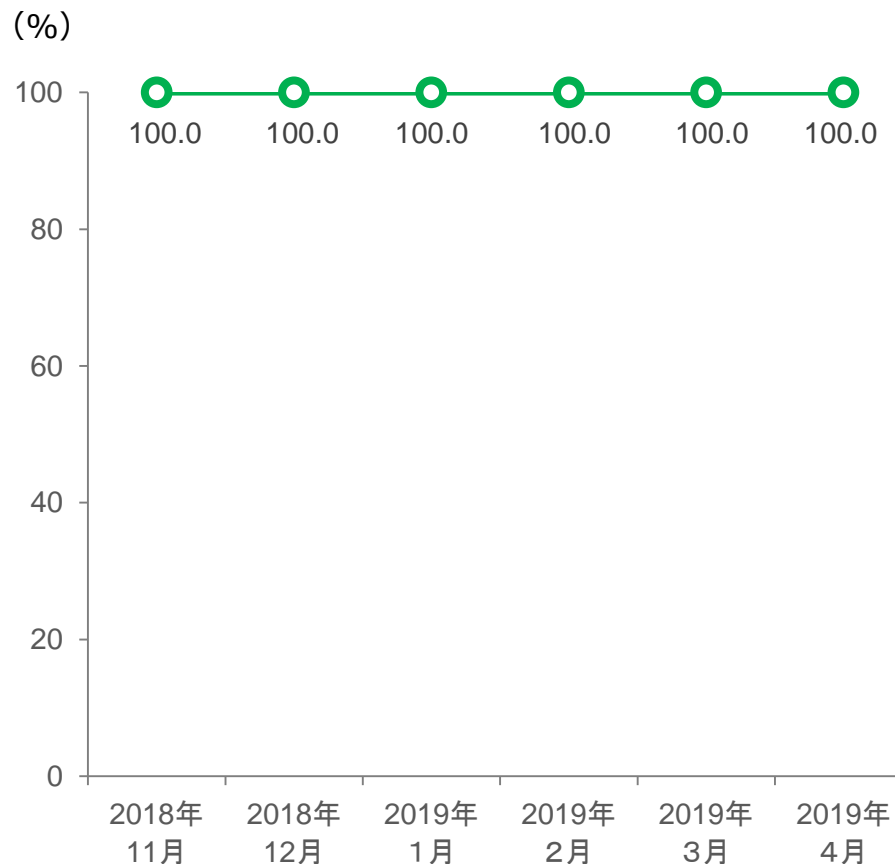
※ 2019年10月期 第2四半期の国内自社販売の実績

当期初より6カ月間連続で月末入居率100%達成 企業の社宅需要や新ブランド「skyrun」導入等で高入居率を継続

新規購入とリピート



入居率の状況



※ 2019年10月期 第2四半期の国内自社販売の実績

※ 末日時点の実績

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

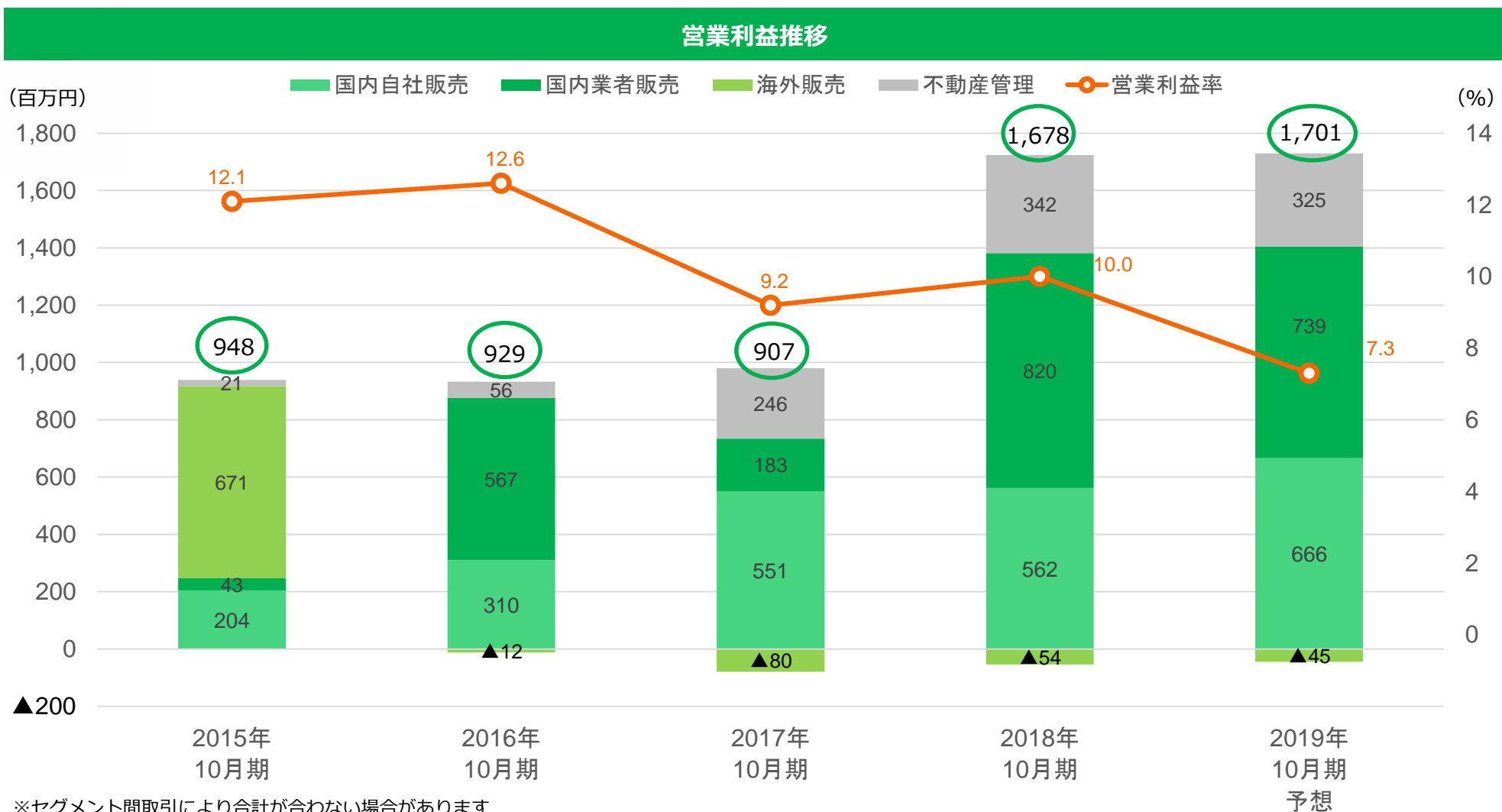
Ⅲ.2019年10月期 業績予想

過去最高の売上高、販売戸数を予想



※セグメント間取引により合計が合わない場合があります

過去最高の営業利益を予想



※セグメント間取引により合計が合わない場合があります

当初予想を据え置き

単位：百万円	2018年10月期			2019年10月期			
	上期実績	下期実績	通期実績	上期実績	下期予想	通期予想	通期予想 前期比
売上高	9,510	7,307	16,817	8,506	14,659	23,166	137.7%
営業利益	991	686	1,678	636	1,064	1,701	101.4%
経常利益	924	642	1,567	580	1,046	1,627	103.9%
四半期・ 当期純利益	635	436	1,071	395	717	1,113	103.9%
販売戸数	381戸	245戸	626戸	327戸	541戸	868戸	138.7%

<ご参考>

下半期 6月10日時点での販売契約件数

⇒ 248件

(前年同時点での件数 ⇒ 156件)

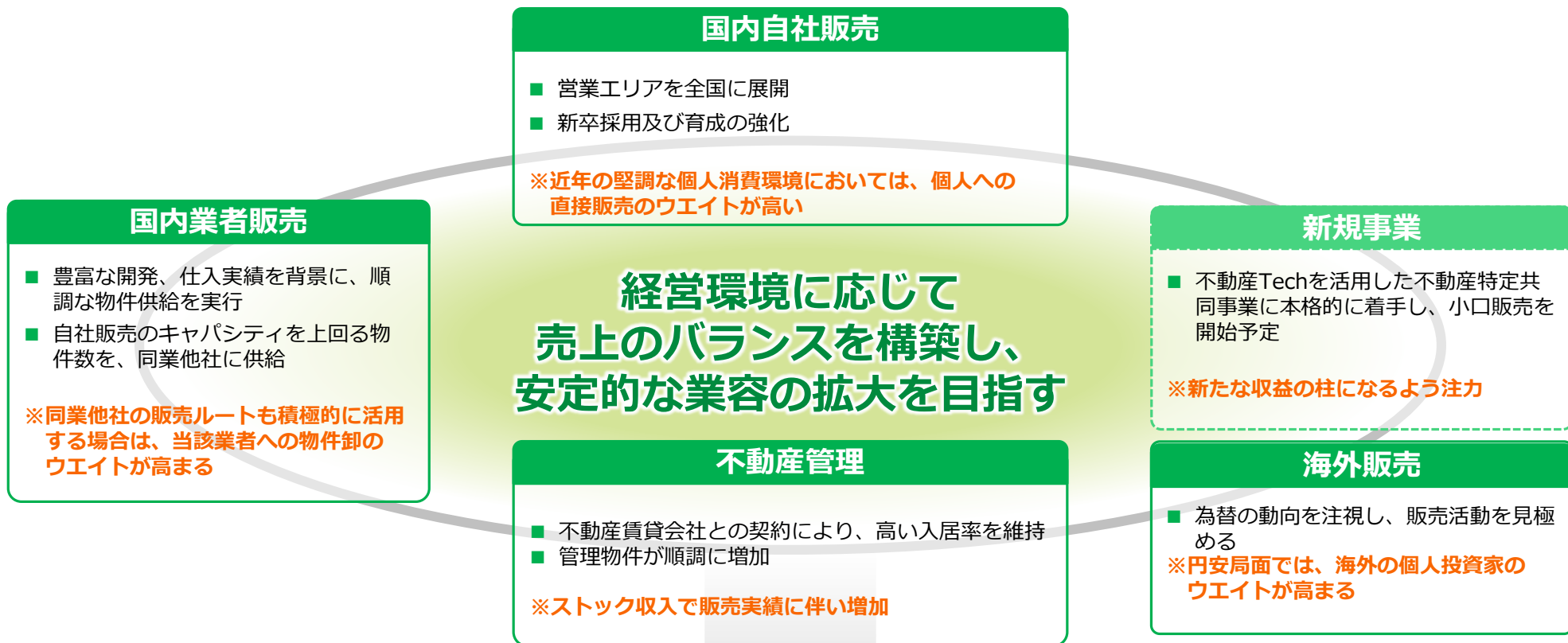
当期及び以降の販売物件も順調に確保

物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数	物件名	住所	総戸数
新宿green veil	新宿区	47戸	上野 skygarden	台東区	24戸	(仮称)笹塚	渋谷区	43戸
東日本橋駅前green veil	中央区	80戸	池上 skygarden	大田区	26戸	(仮称)東神田	千代田区	130戸
高円寺 skygarden	中野区	20戸	亀戸IV skygarden	江東区	38戸	(仮称)関内	横浜市	38戸
浅草II skygarden	台東区	63戸	新宿中落合 skygarden	新宿区	34戸	(仮称)関内II	横浜市	38戸
東大前 green veil	文京区	39戸	水天宮前 skygarden	江東区	40戸	(仮称)芝浦	港区	29戸
目黒南 green veil	目黒区	39戸	本羽田 skygarden	大田区	94戸	(仮称)上野III	台東区	36戸
亀戸水神 skygarden	墨田区	57戸	王子神谷 skygarden	足立区	81戸	(仮称)立石	葛飾区	56戸
駒込駅 green veil	北区	48戸	(仮称)上野II	台東区	29戸	(仮称)三ノ輪	台東区	60戸
三軒茶屋 green veil	世田谷区	50戸	(仮称)八広	墨田区	93戸	(仮称)両国III	墨田区	19戸
駒込駅II green veil	文京区	39戸	(仮称)鷺ノ宮	中野区	57戸	(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸
亀戸水神II skygarden	墨田区	42戸	(仮称)新中野	中野区	37戸	(仮称)木場	江東区	24戸
隅田川west skygarden	荒川区	64戸	(仮称)千住大橋	足立区	59戸	(仮称)南千住	台東区	30戸
新宿早稲田 green veil	新宿区	65戸	(仮称)両国IV	墨田区	26戸	(仮称)三ノ輪II	台東区	68戸
墨田文花 skygarden	墨田区	33戸	(仮称)錦糸町	墨田区	27戸	(仮称)南千住II	台東区	30戸
世田谷桜丘 skygarden	世田谷区	36戸	(仮称)田端III	北区	38戸	(仮称)荻窪	杉並区	19戸
浅草蔵前 skygarden	台東区	44戸	(仮称)鶴見市場	横浜市	65戸	(仮称)荻窪II	杉並区	24戸
秋葉原 skygarden	台東区	29戸	(仮称)浅草IV	台東区	49戸	(仮称)東浅草	台東区	78戸
東向島 skygarden	墨田区	90戸	(仮称)桜上水	杉並区	40戸	(仮称)門前仲町	江東区	80戸
練馬高野台 skyrun	練馬区	116戸	(仮称)御徒町	台東区	27戸	(仮称)浅草橋II	台東区	49戸
新御徒町 skygarden	台東区	24戸	(仮称)錦糸町II	墨田区	40戸	(仮称)南砂町	江東区	52戸
武蔵関公園 skygarden	練馬区	75戸						

※2019年10月期からの売上の対象となる物件です。

※ 赤字は2019年10月期に仕入れ、販売する物件です。

透明性を確保し、独自のバランス経営



さらなる成長により、時価総額1,000億円を目指す

配 当 金

2019年10月期は、1株当たり**47円**の期末配当を予定
(2018年10月期は、普通配当25円+記念配当10円)

株 主 優 待

当社オリジナルQUOカード2,000円分
年2回（合計4,000円）贈呈
4月末、10月末の6カ月以上継続保有の
株主様（100株以上）が対象

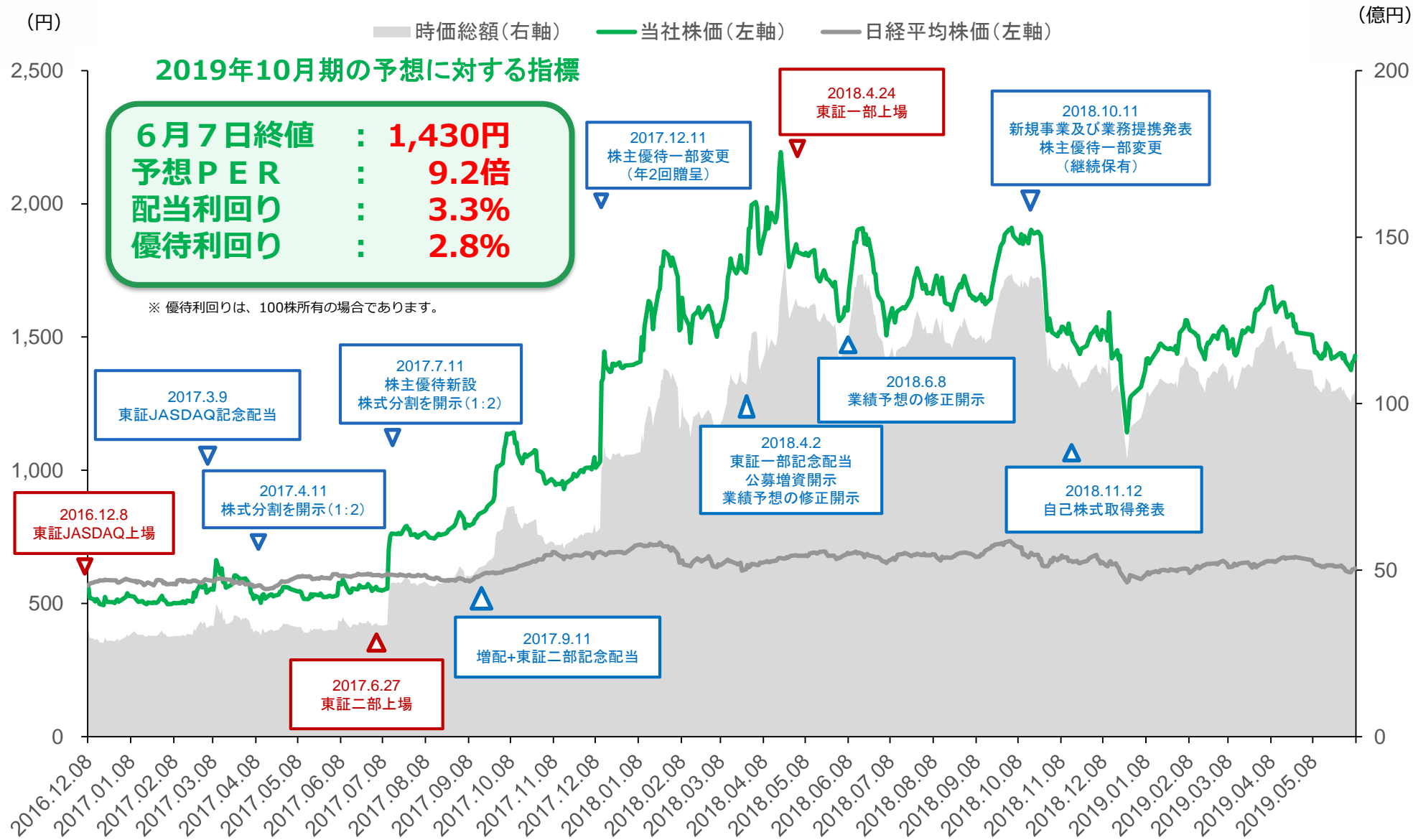
※継続保有期間6カ月とは、同一株主番号で4月30日及び10月31日の株主名簿に連続して2回以上記載又は記録されること。



※デザインは予告なく変更される場合があります。

自 己 株 式 取 得

2018年12月13日から2019年1月8日までの期間で
150,000株を取得



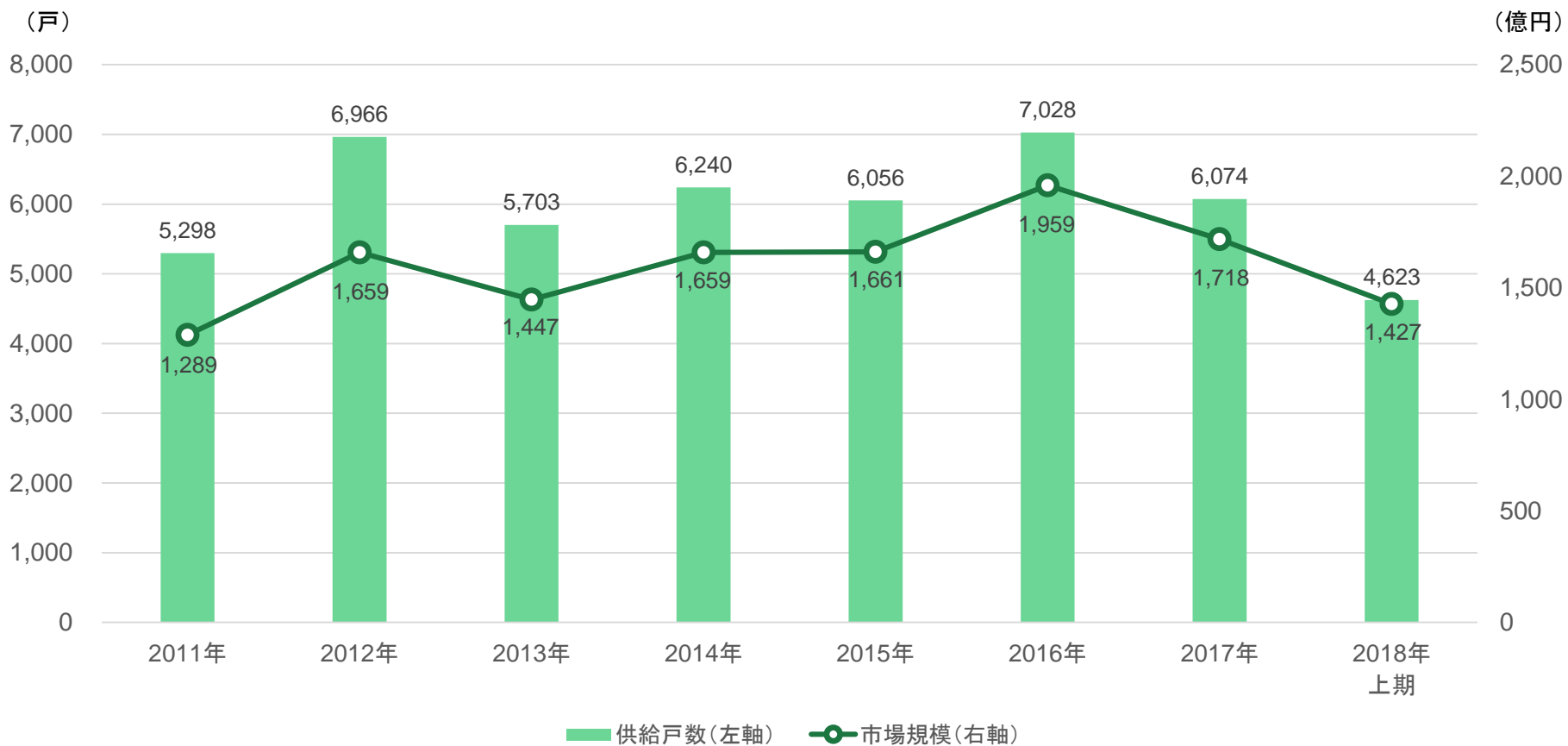
※ 日経平均株価は、2016年12月8日のグッドコムアセットの株価に指数化しています

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	15億8,835万円（2019年4月30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
従業員数	113名（2019年4月30日現在）＊連結
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
連結子会社	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）
市場	東京証券取引所 市場第一部【証券コード：3475】
株主数	22,272名（2019年4月30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加入

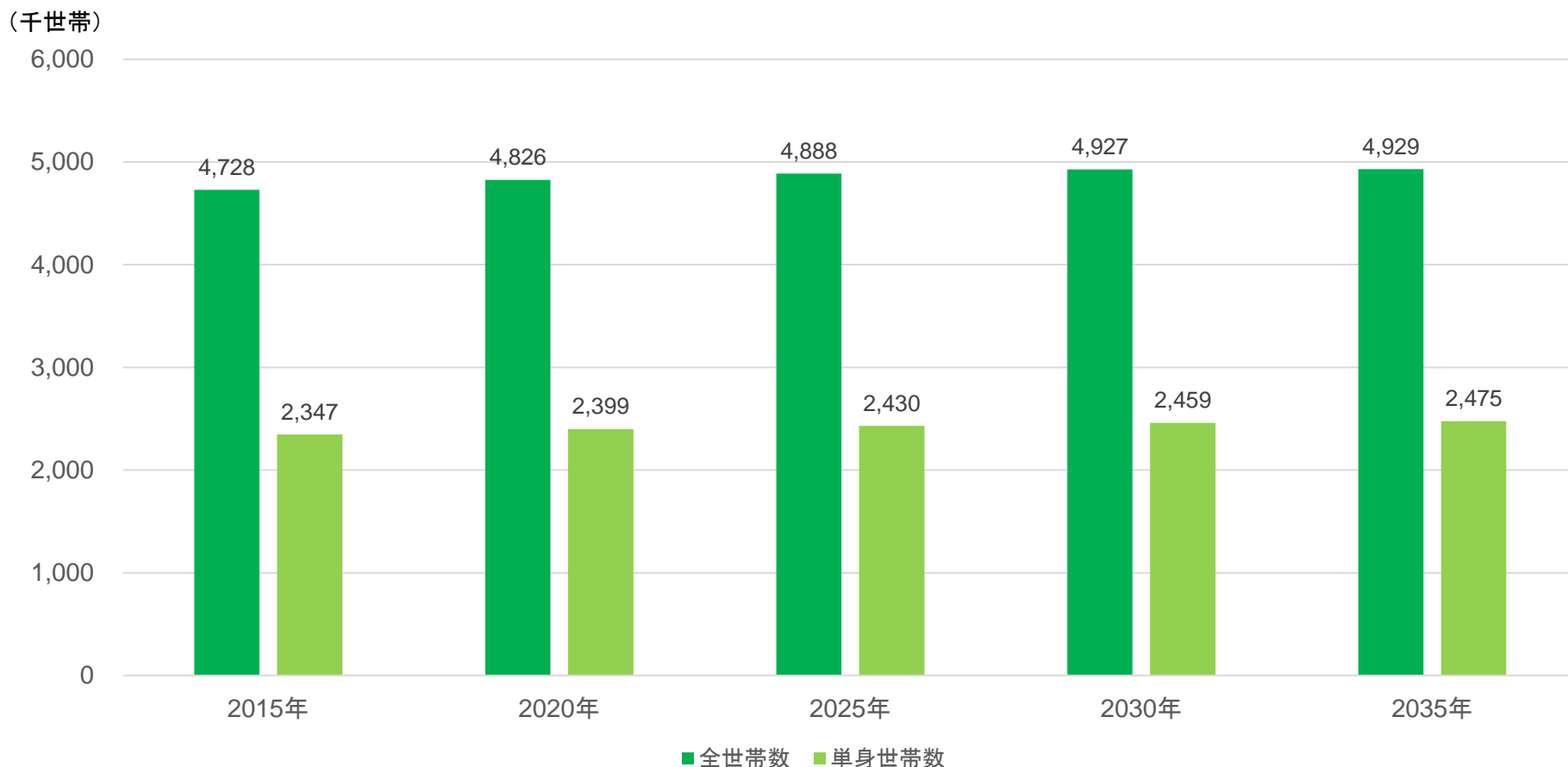
首都圏の投資用マンション市場



(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」

2017年には供給戸数が減少し、市場規模も下がったが、2018年上期の時点で販売戸数、市場規模ともに前年に比べ7割以上となり、順調に推移している
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

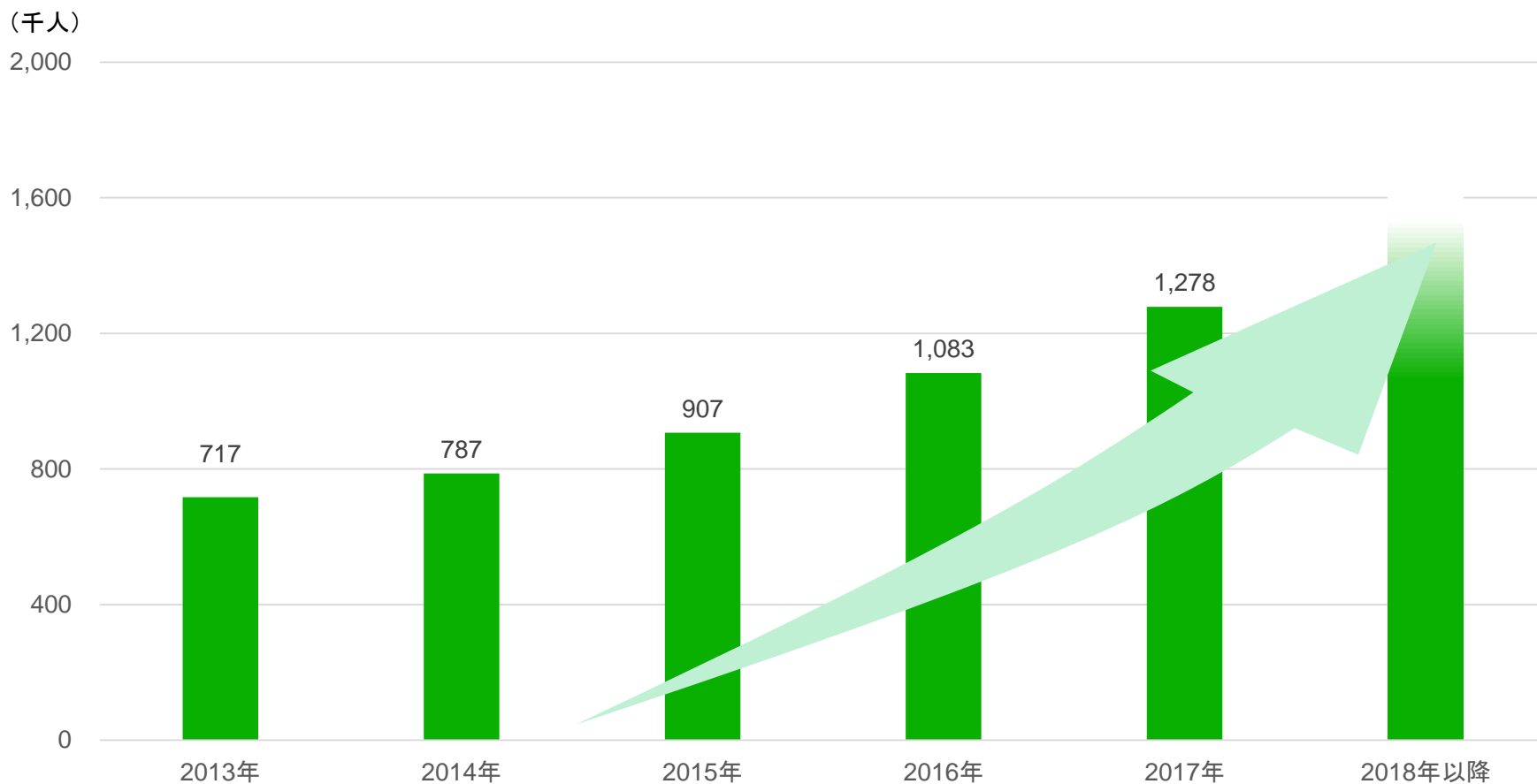
東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(出所)東京都総務局統計部

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

外国人労働者の推移



(出所)東京都総務局統計部

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

住宅ローン・営業推進部が **窓口一本化により牽制**



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

