

2019年12月10日



2019年10月期  
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.

<b>I. 2019年10月期 決算概況</b>	<b>P. 4</b>
<b>II. 事業の特徴</b>	<b>P. 9</b>
<b>III. 2020年10月期 業績予想</b>	<b>P. 19</b>
<b>Appendix</b>	<b>P. 34</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。

## 売上・利益ともに過去最高を更新

■売上高**233億76**百万円（前期比**39.0%**増）、営業利益**17億55**百万円（同**4.6%**増）  
経常利益**16億50**百万円（同**5.3%**増）、当期純利益**11億27**百万円（同**5.2%**増）

■国内自社販売及び国内業者販売で合計**850**戸を販売

⇒国内自社販売にてFR(ファミリー)物件の販売強化

■販売物件の仕入は**25**物件(**1,011**戸)の物件取得を実現

⇒財務体質の充実、販売実績の拡大により、仕入信用力が高まっているため

■2020年10月期は前期比**30%超**の増収増益予想（販売戸数**1,003**戸）

⇒積極的な採用実施・新規事業開始・東京23区の物件仕入で更なる業容拡大

# I .2019年10月期 決算概況

## 当初予想通り、前期を大幅に上回る売上高を実現

単位：百万円	2018年10月期	2019年10月期		
	実績	予想	実績	前期比
売上高	16,817	23,166	23,376	39.0%増
売上原価	13,640	—	19,883	—
販売費及び一般管理費	1,498	—	1,737	—
営業利益	1,678	1,701	1,755	4.6%増
経常利益	1,567	1,627	1,650	5.3%増
当期純利益	1,071	1,113	1,127	5.2%増

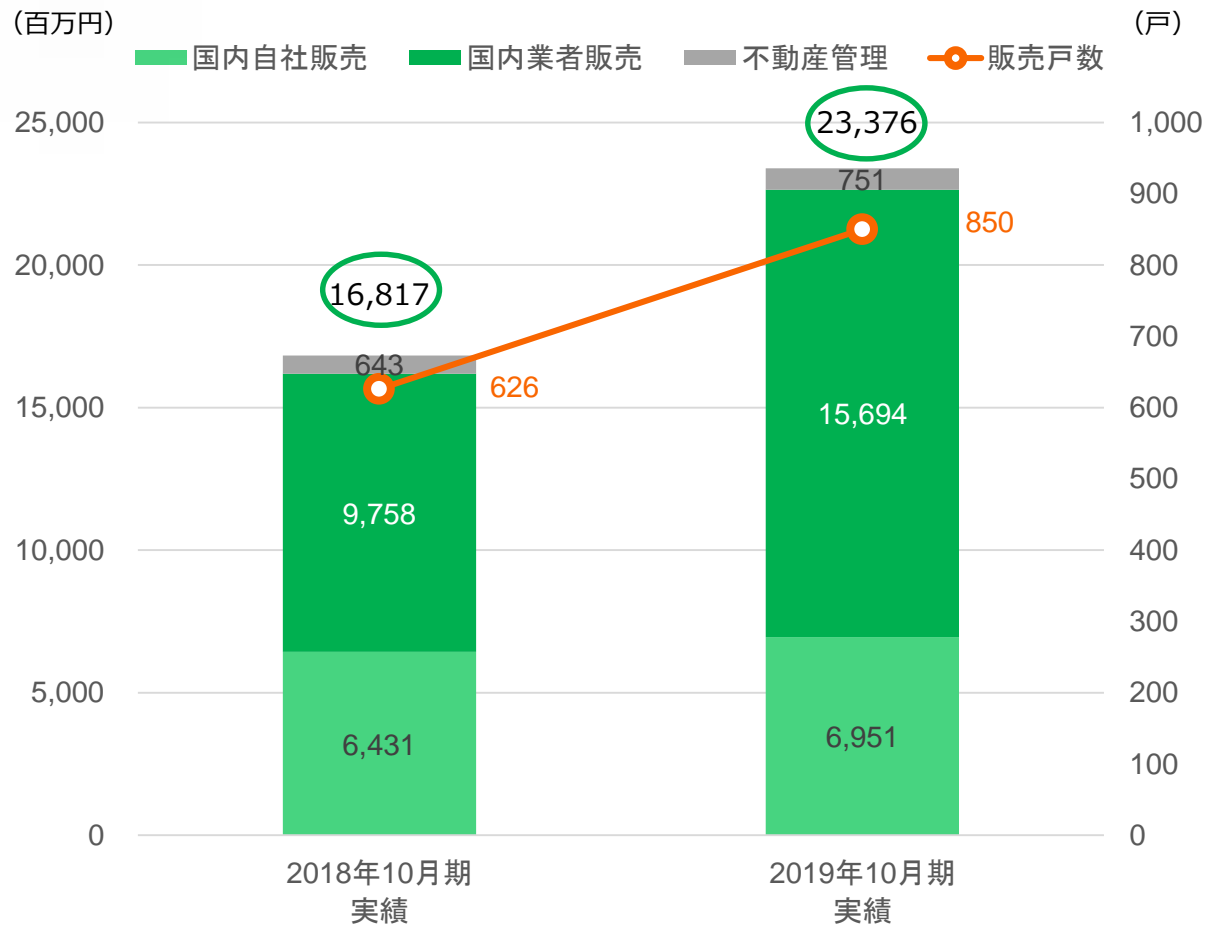
### 売上高・営業利益の分析は、次ページよりご説明

#### 売上高増加要因

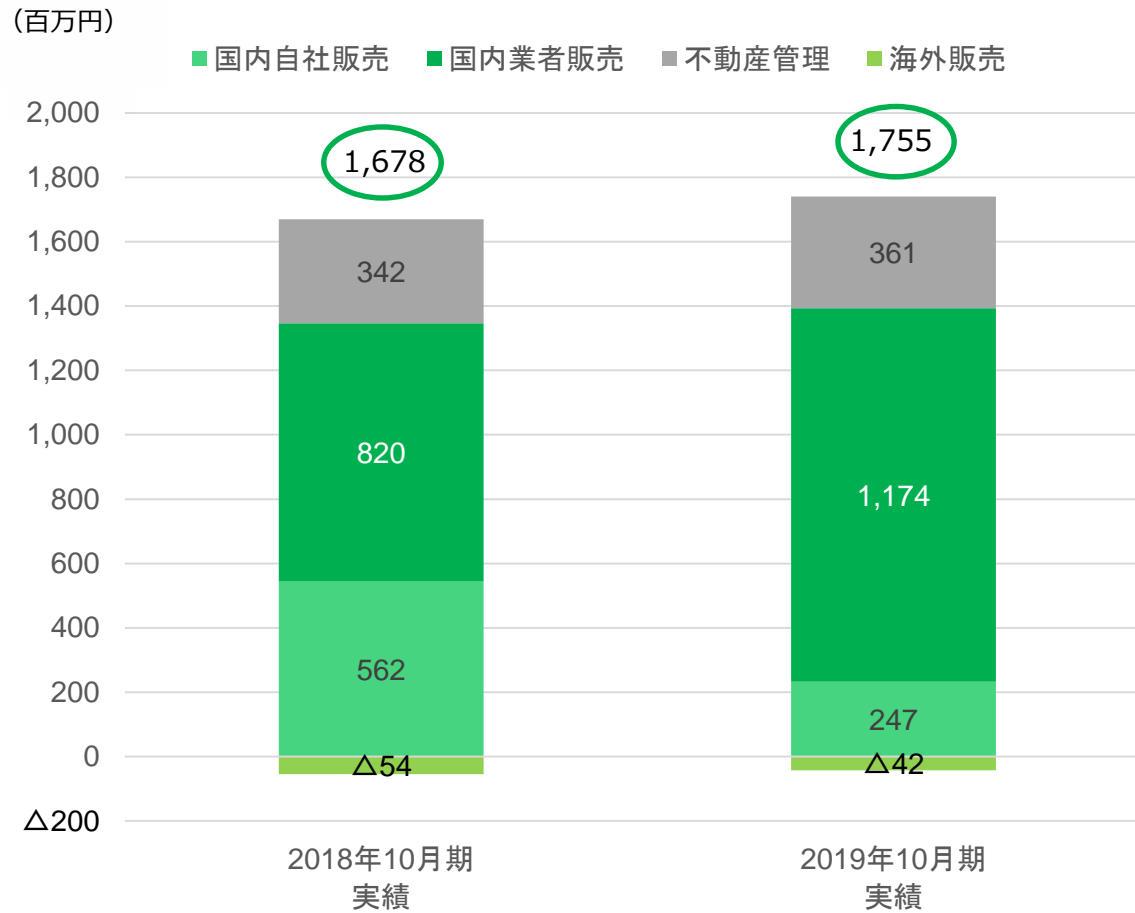
- ・国内自社販売：前期207戸⇒当期205戸  
内FR：前期37戸⇒当期90戸へ増
- ・国内業者販売：前期419戸⇒当期645戸

#### 売上原価率上昇要因

- ・業者からの引き合いが強く、業者販売のウエイトが高まったため



一般的にFR(ファミリー)は1R(ワンルーム)に比べ高額であるため、概ね原価で業者に卸す場合が多いが、当社では、1戸当たりの販売利益が高く、**営業効率も高い**ため、国内自社販売にて**FR販売**に注力  
 今後も国内自社販売での**FR物件の販売**に注力



業者からの引き合いが強く、業者販売のウエイトが高まったが、売上高の増加に伴い**営業利益は増益**

## 今後の販売増につながる物件仕入に注力

単位：百万円	2018年10月期末	2019年10月期末	増減額
流動資産	12,284	14,900	2,615
現預金	5,834	4,979	△854
棚卸資産	5,644	8,577	2,932
固定資産	150	291	141
資産合計	12,434	15,191	2,756
負債	6,078	8,174	2,096
有利子負債	4,997	7,309	2,312
純資産	6,356	7,017	660
負債・純資産合計	12,434	15,191	2,756
自己資本比率	51.1%	46.2%	△4.9pt
有利子負債依存度	40.2%	48.1%	7.9pt

現預金の減少要因  
 仕入拡大のための手付金等支払の増加

棚卸資産の増加要因  
 仕入物件の増加

販売物件の仕入は1,011戸

有利子負債の増加要因  
 仕入拡大のための借入の増加

自己資本比率の低下要因  
 仕入拡大のための借入の増加



---

## 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東向島  
skygarden



GENOVIA鷺ノ宮  
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：64.0%、販売先リピート率：30.7%

### 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

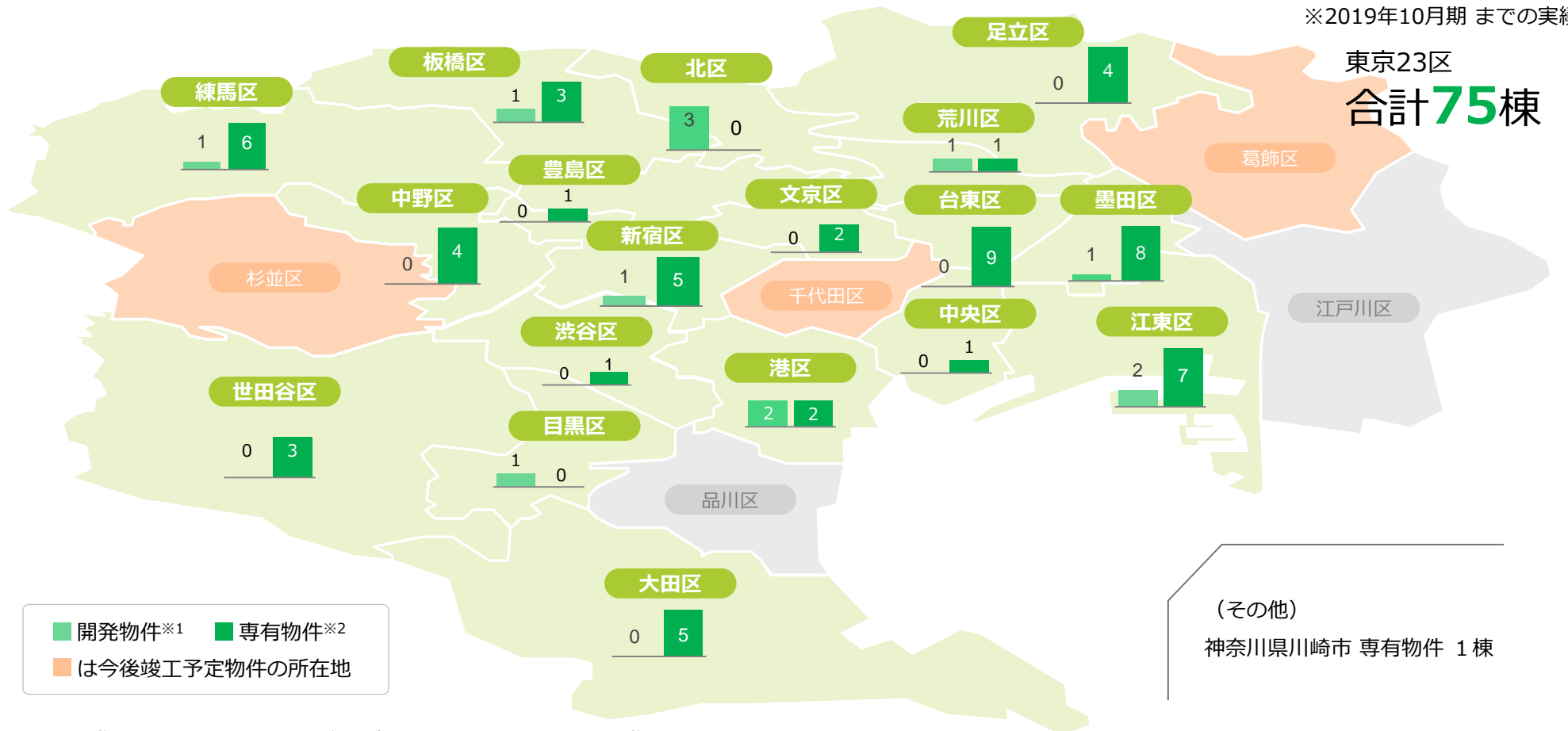
- 豊富な物件ラインナップ⇒ 間取り：1K、1LDK、2LDK。賃貸面積：20㎡～60㎡。価格帯：2,000万円台～5,000万円台。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）
- 全ての商品を投資物件として販売。

※2019年10月期の実績

## 東京23区中心としたエリア戦略は、今後も堅持

### GENOVIAシリーズの開発エリア／開発物件・専有物件のエリア別開発実績

※2019年10月期 までの実績



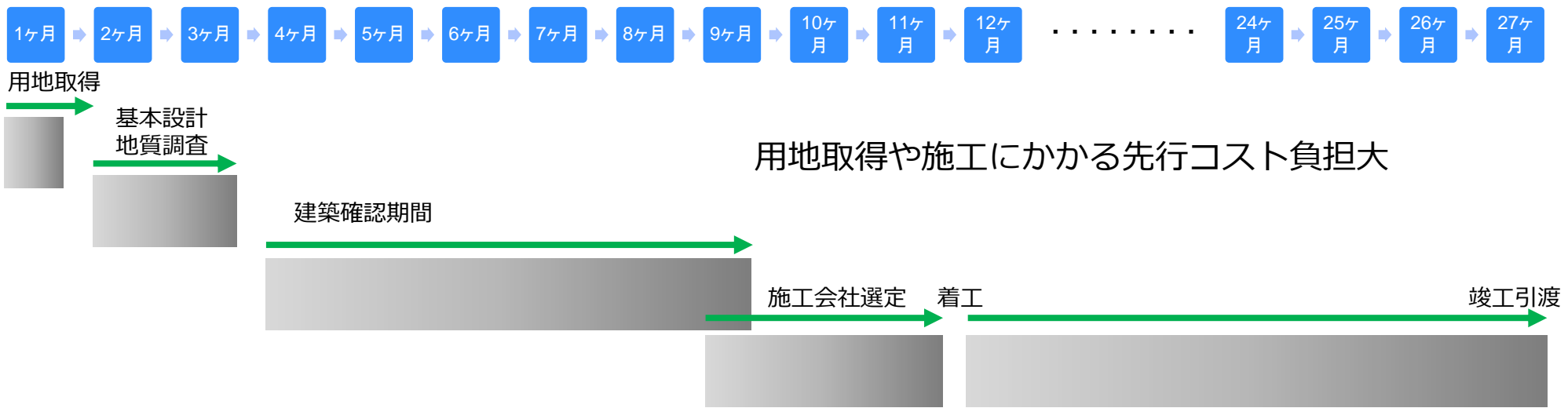
■ 開発物件※1 ■ 専有物件※2

■ は今後竣工予定物件の所在地

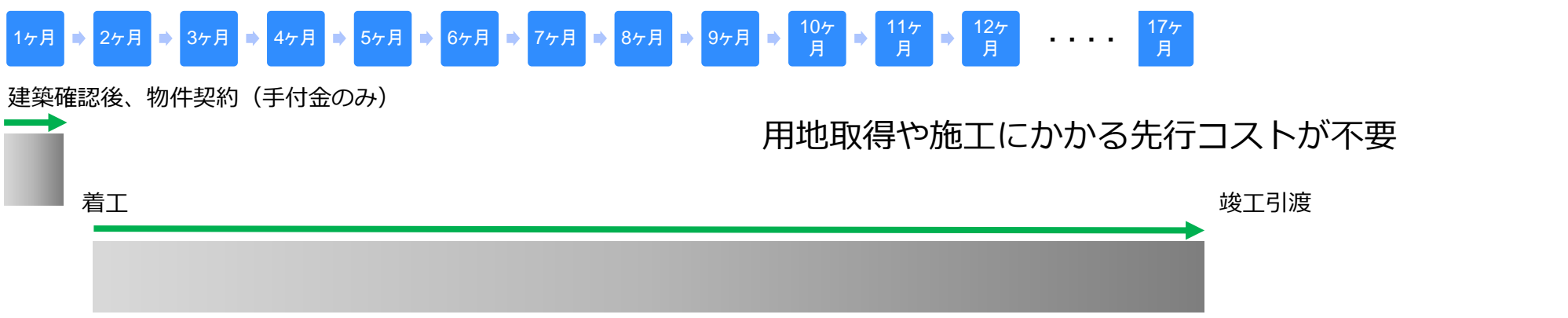
※1 開発物件とは、土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する物件  
 ※2 専有物件とは、土地の段階から手付金を支払い、自社ブランド仕様で建設し、マンション事業主から1棟を買い取る物件

## 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**

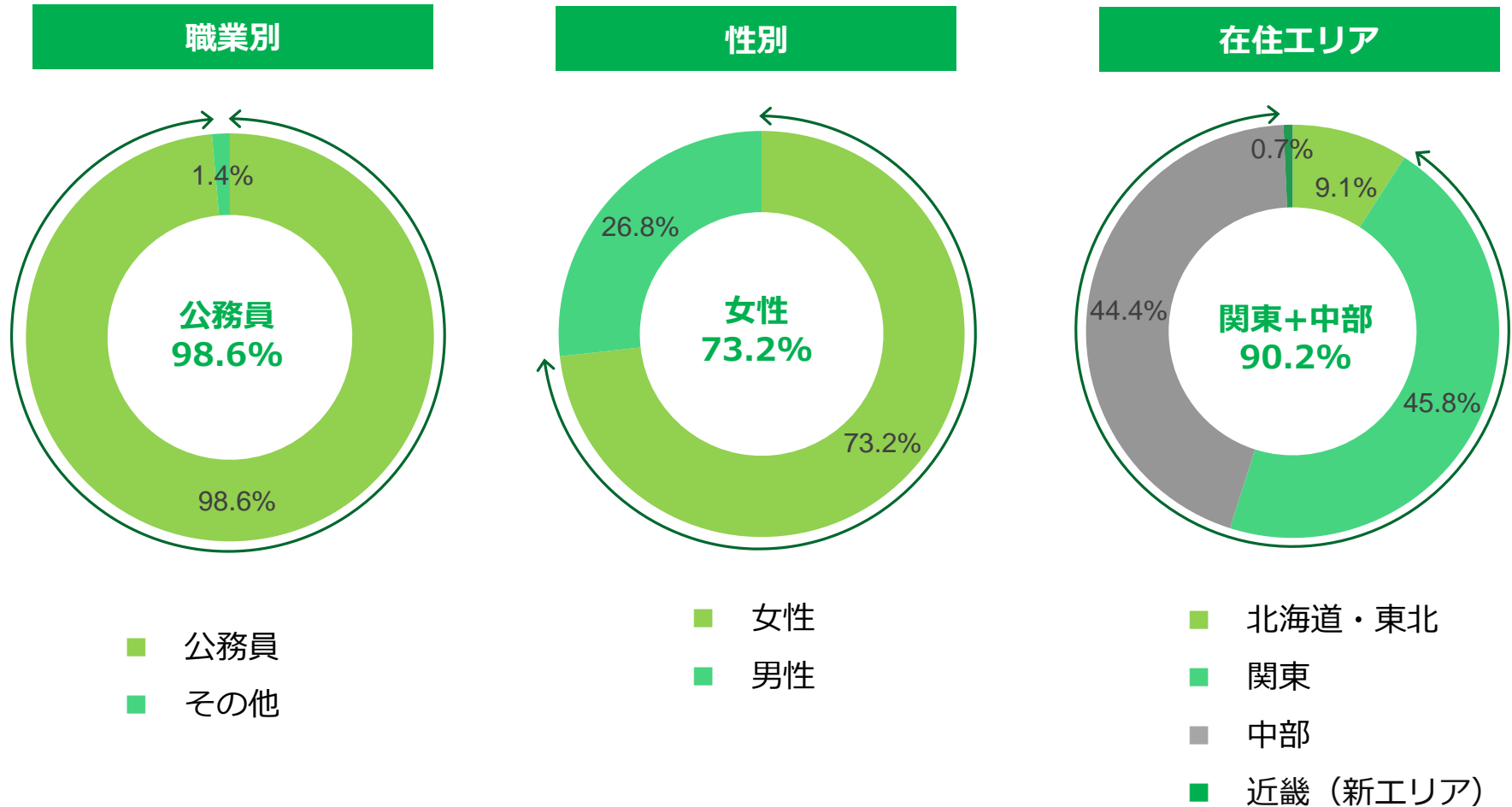
### 開発物件の工程例



### 専有物件の工程例

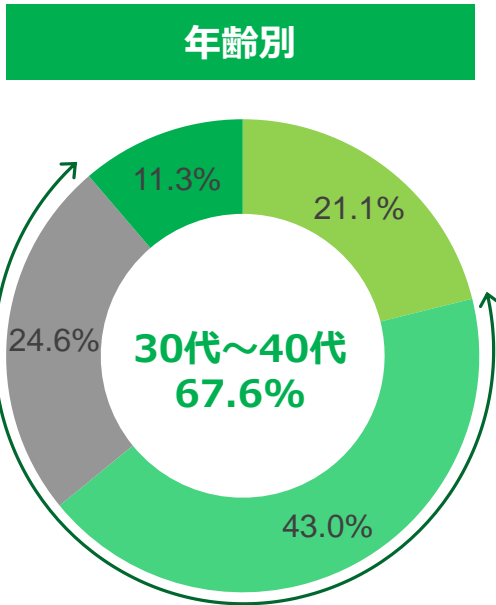


## 関東・中部地方の女性公務員が主要顧客

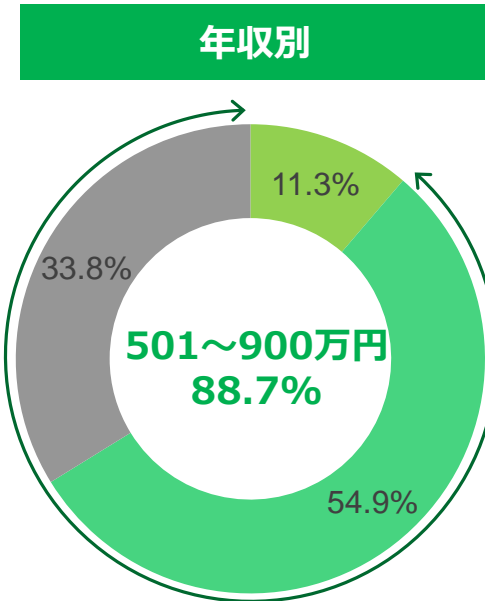


※ 2019年10月期の国内自社販売の実績

## 30代～40代の安定所得者が主要顧客



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

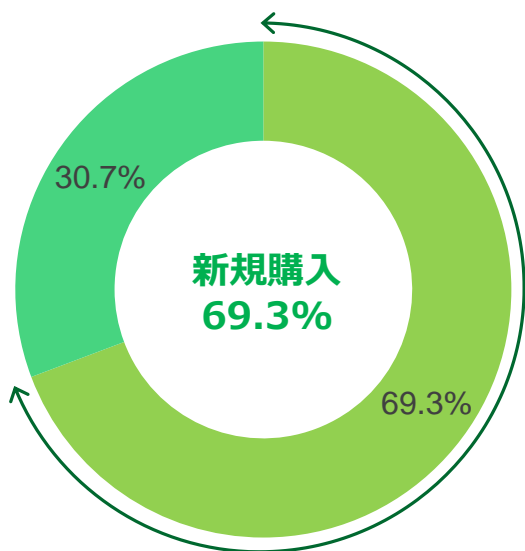


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円

※ 2019年10月期の国内自社販売の実績

## 販路拡大により新規購入者 が増加

新規購入とリピート購入

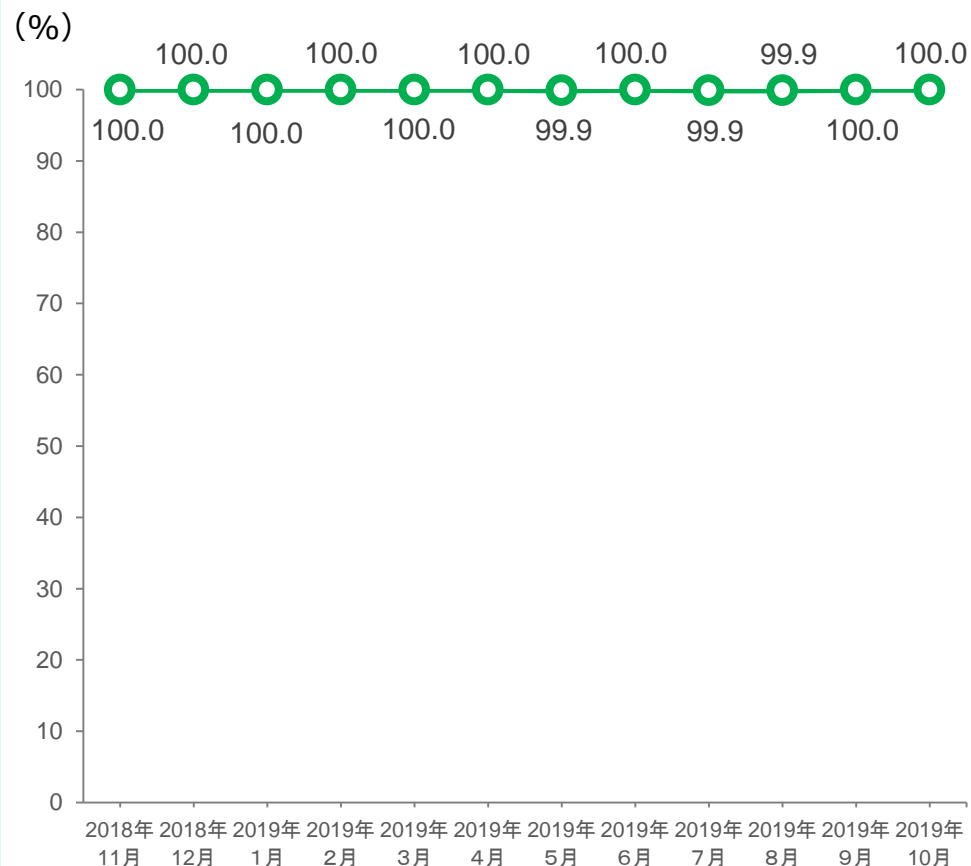


- 新規購入
- リピート購入

※ 2019年10月期の国内自社販売の実績

## 企業の社宅需要等により 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



## 株主優待制度を拡充

## 所有株式数に応じたポイント制



(注) 詳細につきましては、P30をご覧ください。

## 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

## Good Com Fund事業を開始予定



### Good Com Fundの仕組み

当社が提供するGood Com Fund (グッドコムファンド) は、  
不動産を対象としたクラウドファンディングです。

クラウドファンディングとは、インターネットを通じて、不特定多数の人が小口で資金提供することです。資金提供者は、投資対象での運用収益に合わせて、分配金を得ることができます。

不動産を投資対象とした  
クラウドファンディング 2つの仕組み

(注) 詳細につきましては、P25をご覧ください。

CSRの取り組みとして、  
一般社団法人 日本経済団体連合会  
に入会

**Keidanren**  
Policy & Action

## 株式流動性の向上を目的とした 貸借銘柄に選定



2019年10月30日

各位

会社名 株式会社グッドコムアセット  
代表者名 代表取締役社長 長嶋 義和  
(コード: 3475 東証第一部)  
問い合わせ先 上席執行役員経営企画部長 河合 能洋  
(TEL: 03-5338-0170)

### 当社株式の貸借銘柄選定に関するお知らせ

当社株式は、東京証券取引所市場第一部の制度信用銘柄に選定されておりますが、この度、新たに貸借銘柄に選定されましたので、お知らせいたします。

選定日は、2019年10月31日(木)であり、同日の売買分から実施されます。

今回の貸借銘柄への選定は、当社株式の流動性及び需給関係の向上を促進し、売買活性化と公正な価格形成に資するものと考えております。

今後とも株主の皆様の一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

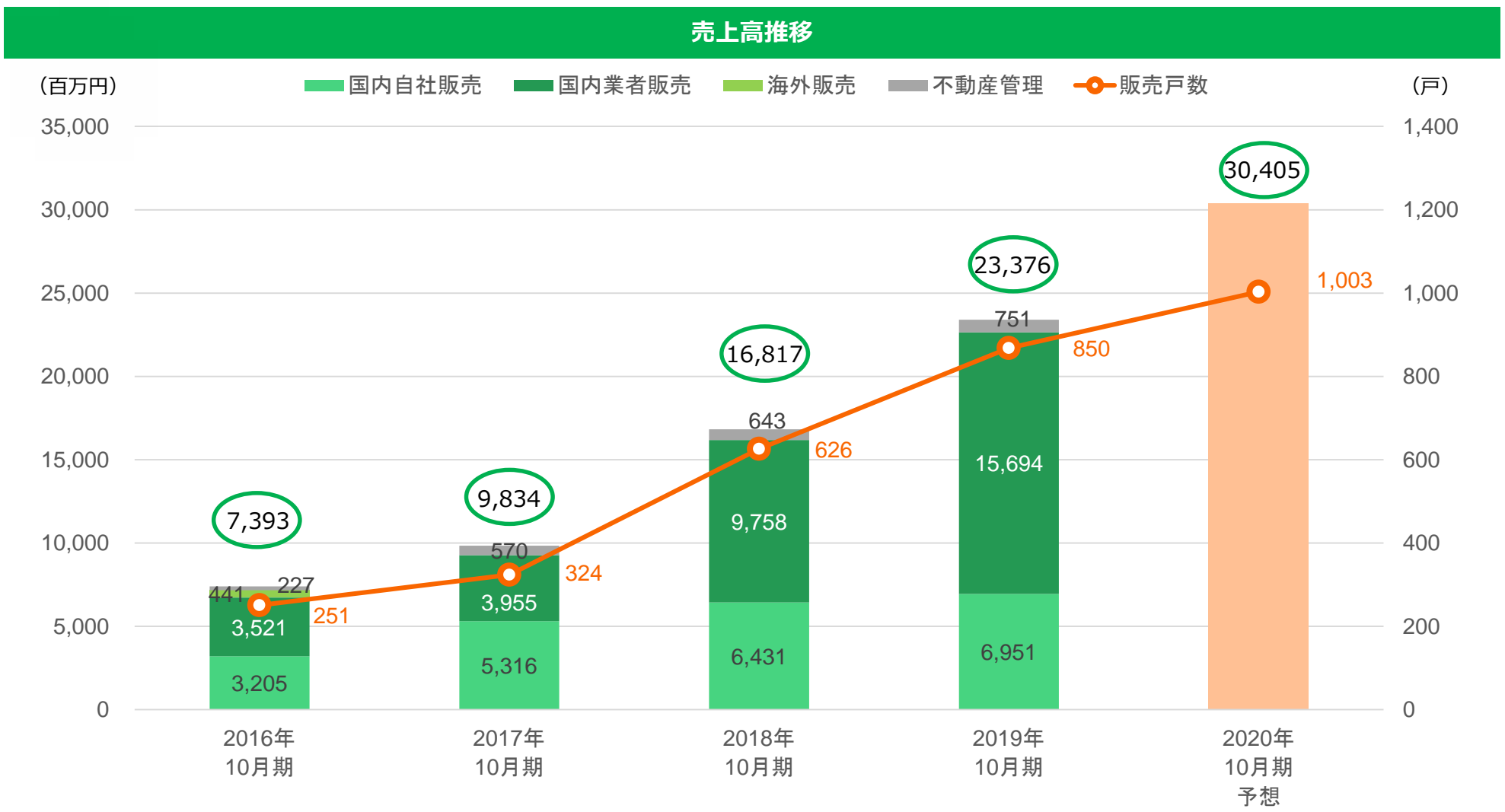
以上

## Ⅲ.2020年10月期 業績予想

## 30%超の増収増益を予想 1,000戸超の物件供給

単位：百万円	2019年10月期		2020年10月期		
	実績	構成比	予想	構成比	前期比
売上高	23,376	100.0%	30,405	100.0%	30.1%増
営業利益	1,755	7.5%	2,336	7.7%	33.1%増
経常利益	1,650	7.1%	2,188	7.2%	32.6%増
当期純利益	1,127	4.8%	1,482	4.9%	31.5%増
1株当たり当期純利益(円)	157.01	—	205.99	—	31.2%増
販売戸数(戸)	850	—	1,003	—	153戸増

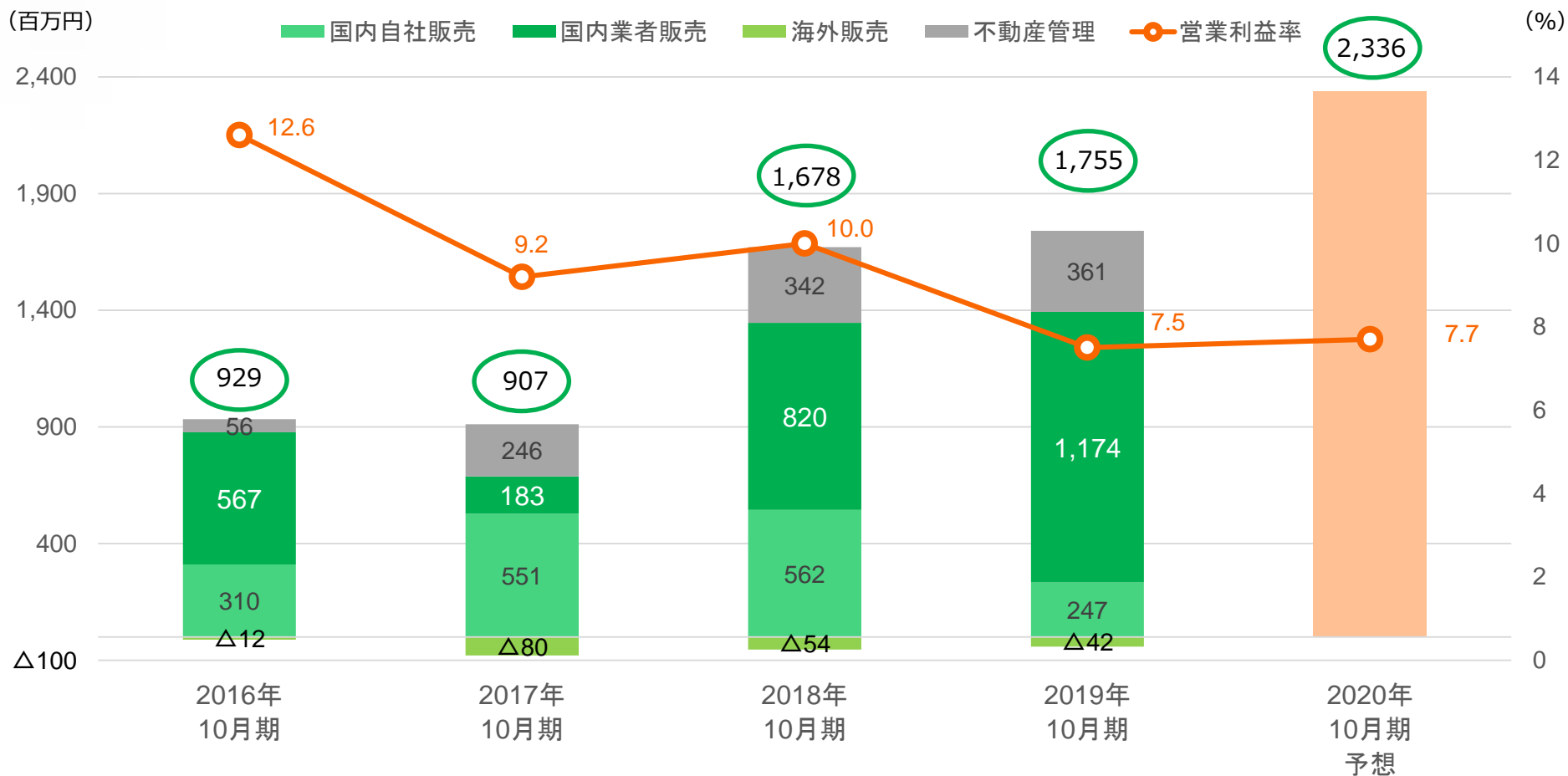
## 過去最高の売上高、販売戸数を予想



※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

営業利益推移



※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

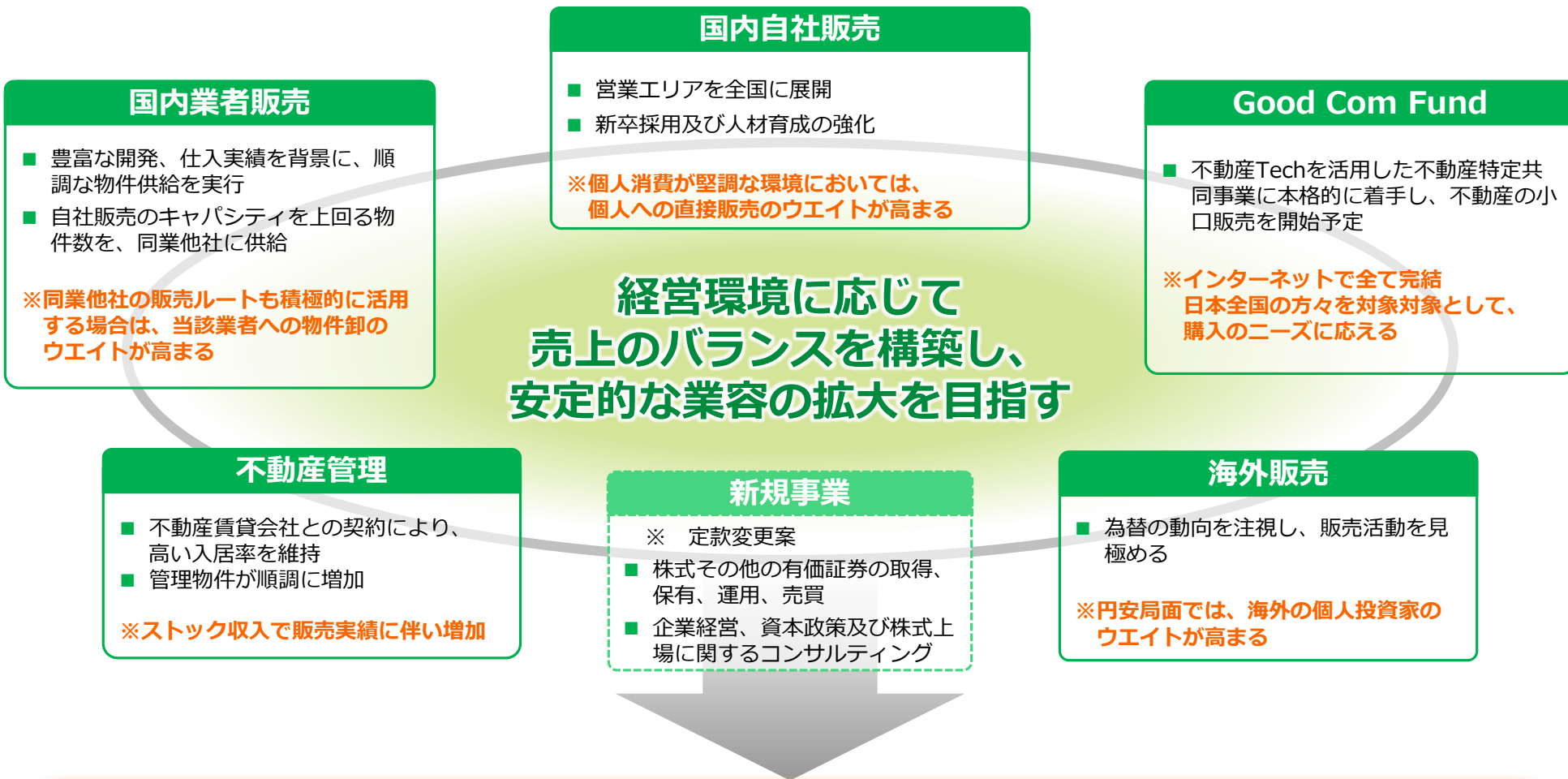
## 販売物件の仕入は好調

### 販売可能物件及び仕入物件一覧

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	—	王子神谷	足立区	81戸	—	(仮称)両国Ⅴ	墨田区	32戸	2020年5月
東日本橋駅前	中央区	80戸	—	上野Ⅱ	台東区	29戸	—	(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸	2020年6月
高円寺	中野区	20戸	—	鷺ノ宮	中野区	57戸	—	(仮称)木場	江東区	24戸	2020年7月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	隅田川east	足立区	59戸	—	(仮称)南千住	台東区	30戸	2020年8月
東大前	文京区	39戸	—	御徒町	台東区	27戸	—	(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸	2020年8月
目黒南	目黒区	39戸	—	錦糸町	墨田区	27戸	—	(仮称)両国Ⅳ	墨田区	19戸	2020年9月
亀戸水神	墨田区	57戸	—	(仮称)田端Ⅲ	北区	38戸	—	(仮称)浅草Ⅴ	台東区	49戸	2020年9月
駒込駅	北区	48戸	—	(仮称)鶴見市場	横浜市	65戸	2020年1月	(仮称)荻窪	杉並区	19戸	2020年10月
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—	(仮称)笹塚	渋谷区	43戸	2020年1月	(仮称)南千住Ⅱ	台東区	30戸	2020年12月
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—	(仮称)浅草Ⅳ	台東区	49戸	2020年2月	(仮称)荻窪Ⅱ	杉並区	24戸	2020年12月
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—	(仮称)桜上水	杉並区	40戸	2020年2月	(仮称)東浅草	台東区	78戸	2020年12月
新宿早稲田	新宿区	65戸	—	(仮称)錦糸町Ⅱ	墨田区	40戸	2020年2月	(仮称)門前仲町	江東区	80戸	2021年2月
浅草蔵前	台東区	44戸	—	(仮称)上野Ⅲ	台東区	36戸	2020年3月	(仮称)蒲田	大田区	30戸	2021年2月
秋葉原	台東区	29戸	—	(仮称)立石	葛飾区	56戸	2020年3月	(仮称)浅草橋Ⅱ	台東区	49戸	2021年4月
東向島	墨田区	90戸	—	(仮称)芝浦	港区	29戸	2020年3月	(仮称)南砂町	江東区	52戸	2021年4月
新御徒町	台東区	24戸	—	(仮称)三ノ輪	台東区	60戸	2020年4月				
上野	台東区	24戸	—	(仮称)関内	横浜市	38戸	2020年4月				
新宿中落合	新宿区	34戸	—	(仮称)関内Ⅱ	横浜市	38戸	2020年4月				
本羽田	大田区	94戸	—	(仮称)東神田	千代田区	130戸	2020年5月				

※2019年12月6日現在

## 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



## インターネットで契約から決済まで全て完結

- 持病により**生命保険に加入できない方**や、**高額商品のために購入を断念された方**へ

⇒住宅ローンが不要で、手軽な不動産投資

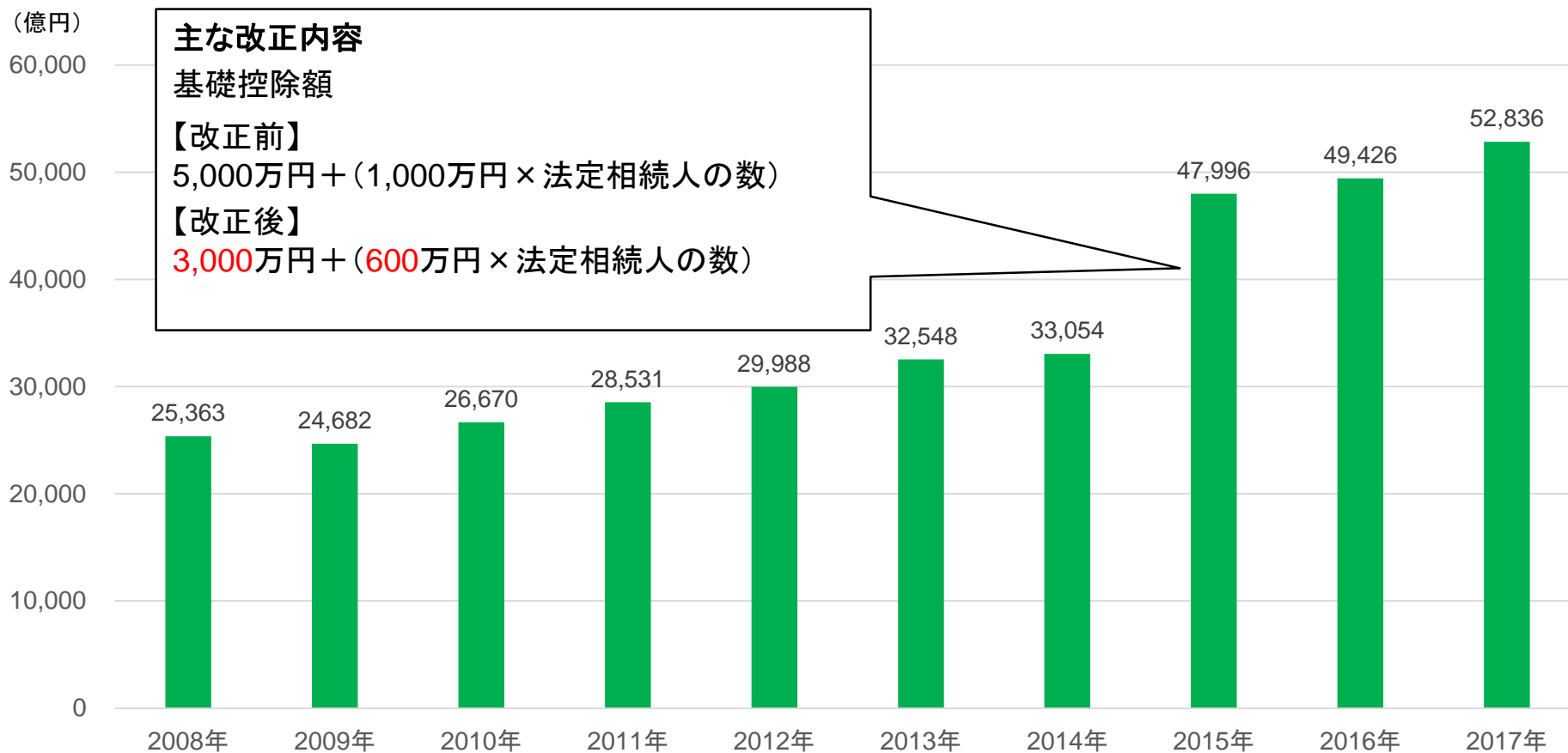
- **不動産の所有権**を取得するため、**相続対策**に

⇒現預金より評価額が下がるため、相続税・贈与税対策に効果的

- 日本全国の方に**気軽に不動産投資**を

⇒当社の主要エリアの関東以外にお住いの方々にも

## 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。**

## 現金から不動産への置き換えにより相続税評価額を圧縮

(例)

5,000万円



1口 : 50万円 = 100口



10口  
500万円



5口  
250万円



評価額  
75万円

5口  
250万円



評価額  
75万円

小口のため贈与がしやすく、相続の際も親族間での争いを低減できる

※こちらはあくまで参考としていただき、適宜、税理士等の相続税の専門家ともご相談ください。

## Good Com Fundセミナー第1弾 開催決定！！

最新のクラウドファンディングを活用した  
不動産小口投資を徹底解説！

～より多くの方に、気軽に、いつでも、どこでも～

日時：1月25日（土） 14：00～16：00

場所：東京都新宿区西新宿8丁目17番1号  
住友不動産新宿グランドタワー 5F  
ベルサール新宿グランド コンファレンスセンター

東国原英夫氏をお招きし、ご講演いただく予定です。

(URL <https://goodcom.fund/>)



←こちらからセミナーの申込みができます。

## 配当政策

経営基盤の強化を図るとともに、将来の事業展開に備えた内部留保を確保しつつ、配当につきましては、経営成績と財務能力を総合的に勘案し決定いたしますが、**配当性向30%**を基準に毎期待当していくことを基本方針としております。

		2018年10月期 実績	2019年10月期 予想	2020年10月期 予想
1株当たり 配当金(円) ※期末配当のみ	普通配当	25	47	61
	記念配当	10	—	—
	合計	35	47	61
配当総額(百万円)		254	338	438
1株当たり当期純利益(円)		159.99	157.01	205.99
配当性向(%)		21.9	29.9	29.6

※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。

※2019年10月期予想は、2020年1月開催の定時株主総会での承認事項であります。

## 株主優待

当社株式への投資の魅力を一層高め、中長期的に保有していただける株主様の拡大を図ることを目的として、株主優待制度を**ポイント制**に変更いたしました。ポイントにより、様々な優待品を選択できるため、利便性や多様性が向上されます。

保有株式数	進呈ポイント数（年2回）		進呈時期
	10月	4月	
100株～499株	2,000ポイント	2,000ポイント	毎年5月末、11月末
500株～999株	15,000ポイント	15,000ポイント	
1,000株以上	30,000ポイント	30,000ポイント	

※株主優待ポイントは、最大3年間有効で、5回まで繰り越すことができます。  
繰り越す場合は、100株以上を保有の上、株主名簿に同一株主番号で連続して記載又は記録される必要があります。売却や名義変更等により、株主番号が変更となった場合、株主優待ポイントは失効となり、繰り越しはできません。

※継続保有期間を6ヵ月以上としているため、株主名簿に同一株主番号で連続2回以上記載又は記録されることが条件となります。

## 株主優待商品一例

— 60,000 point ~ (1,000株~年2回) の対象優待商品例



珍味グルメ (サマートリュフ・キャビア・パレサミコ) セット



北海道網走 釣りキンキしゃぶしゃぶ用・押し寿司詰合せ



<Omega>  
スロージューサー キューブ300 レッド



<ストウブ>  
ココット3点セット ブラック

— 15,000 point ~ (500株~999株 年1回) の対象優待商品例



<ケルヒヤー>  
高圧洗浄機 K2 クラシック カーキット  
ト 1600-9760 【限定20台】



<佐賀・田嶋ハム工房>  
こだわりハムソーセージ・ローストビーフ  
詰合せ 7種



とらふぐ刺身セット 3~4人前相当



[ワイン]  
GISCOURS MARGAUX シャトー・ジスクール マルゴー

※ 写真はイメージです。また、優待商品は変更になる場合があります。

## 株主還元総合利回り

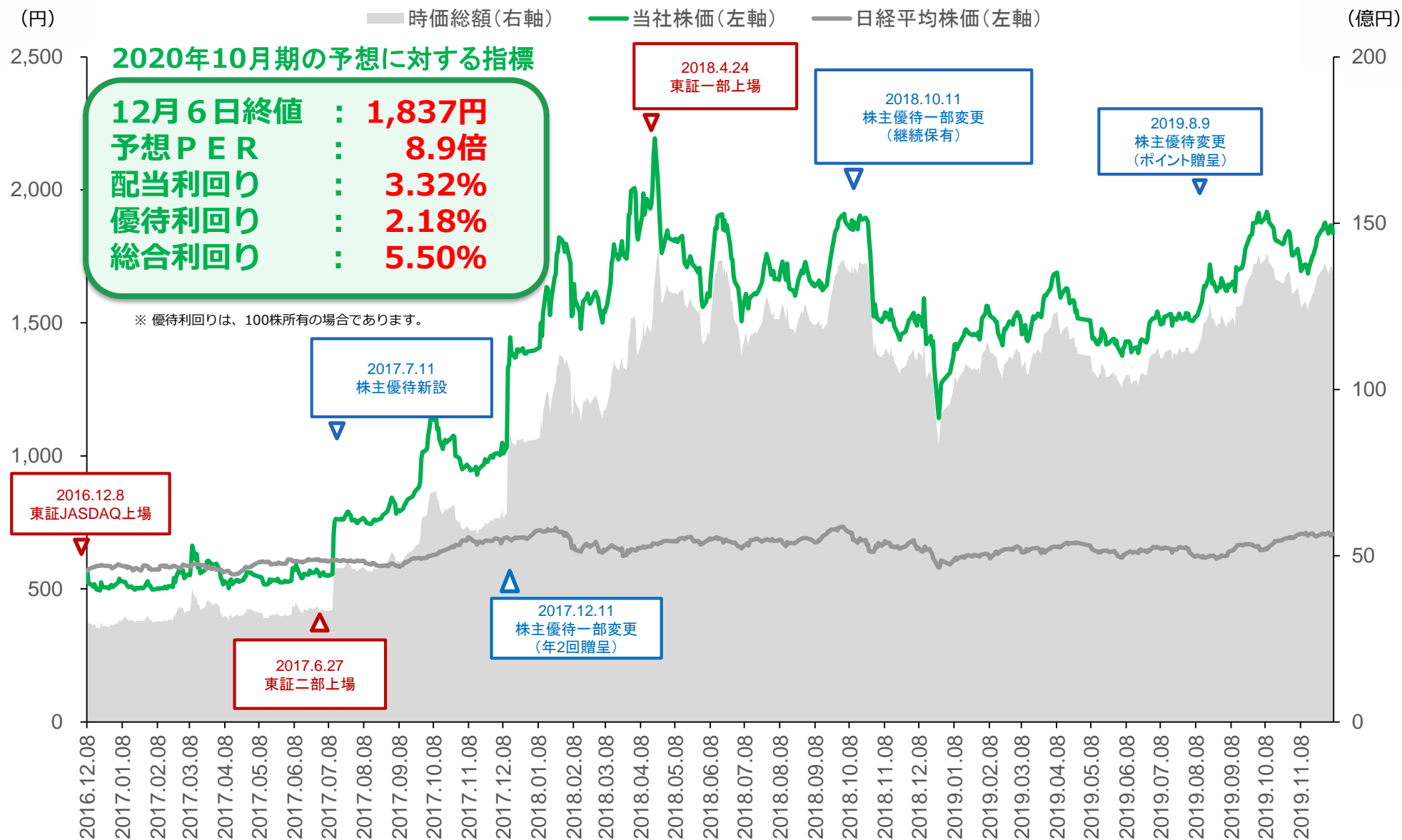
12月6日終値 : 1,837円  
 1株当たり配当金 : 61円 (2020年10月期予想)

保有株式数	配当	年間進呈 ポイント数	配当利回り	優待利回り	総合利回り
100株	6,100円	4,000pt	3.32%	2.18%	5.50%
500株	30,500円	30,000pt	3.32%	3.27%	6.59%
1,000株	61,000円	60,000pt	3.32%	3.27%	6.59%

※株主優待は、継続保有期間を6ヵ月以上としているため、株主名簿に同一株主番号で連続して2回以上記載又は記録されることが条件となります。

※1ptを1円として換算しております。





※ 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

---

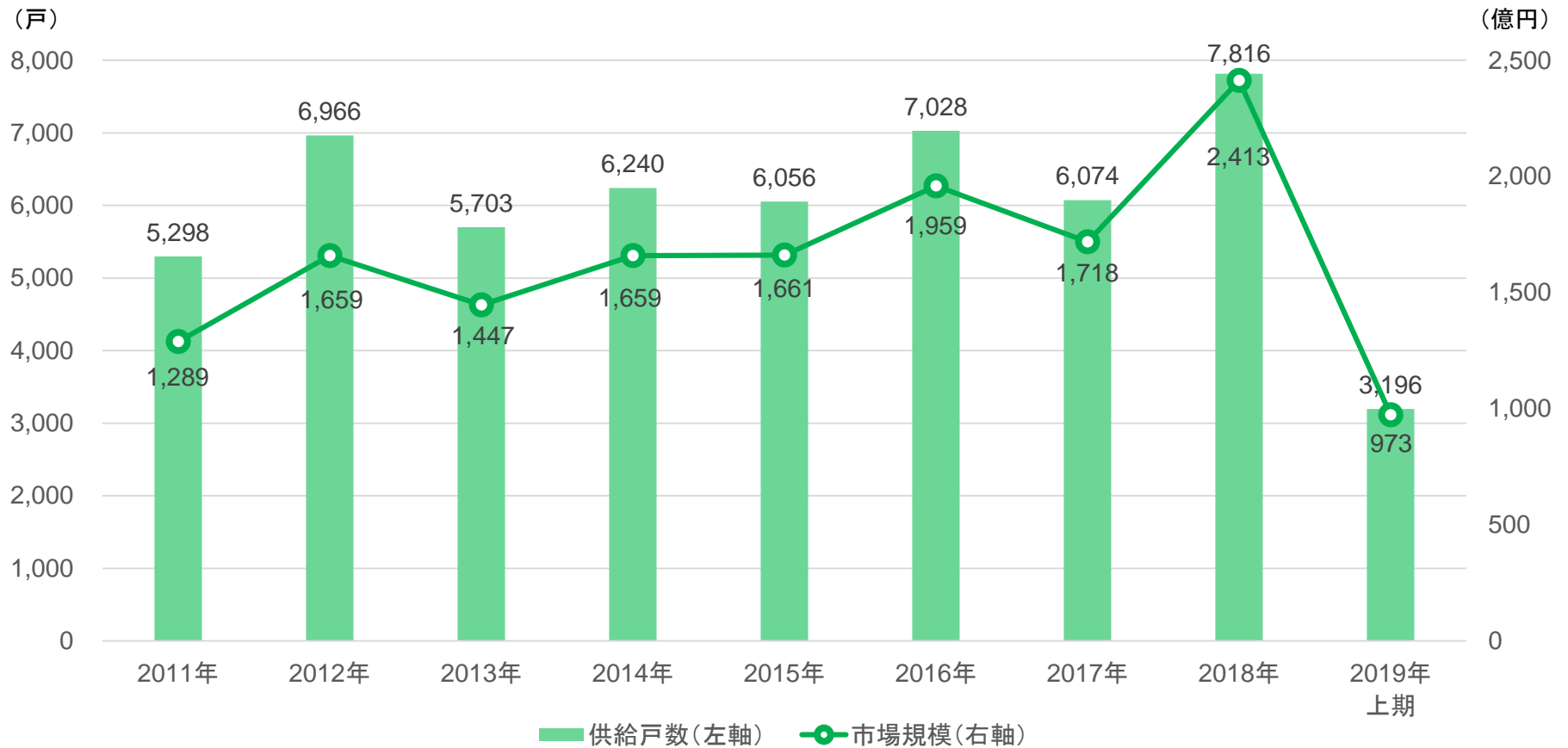
# Appendix

---

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	15億8,951万円（2019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
従業員数	99名（2019年10月31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	19,510名（2019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

## 首都圏の投資用マンション市場

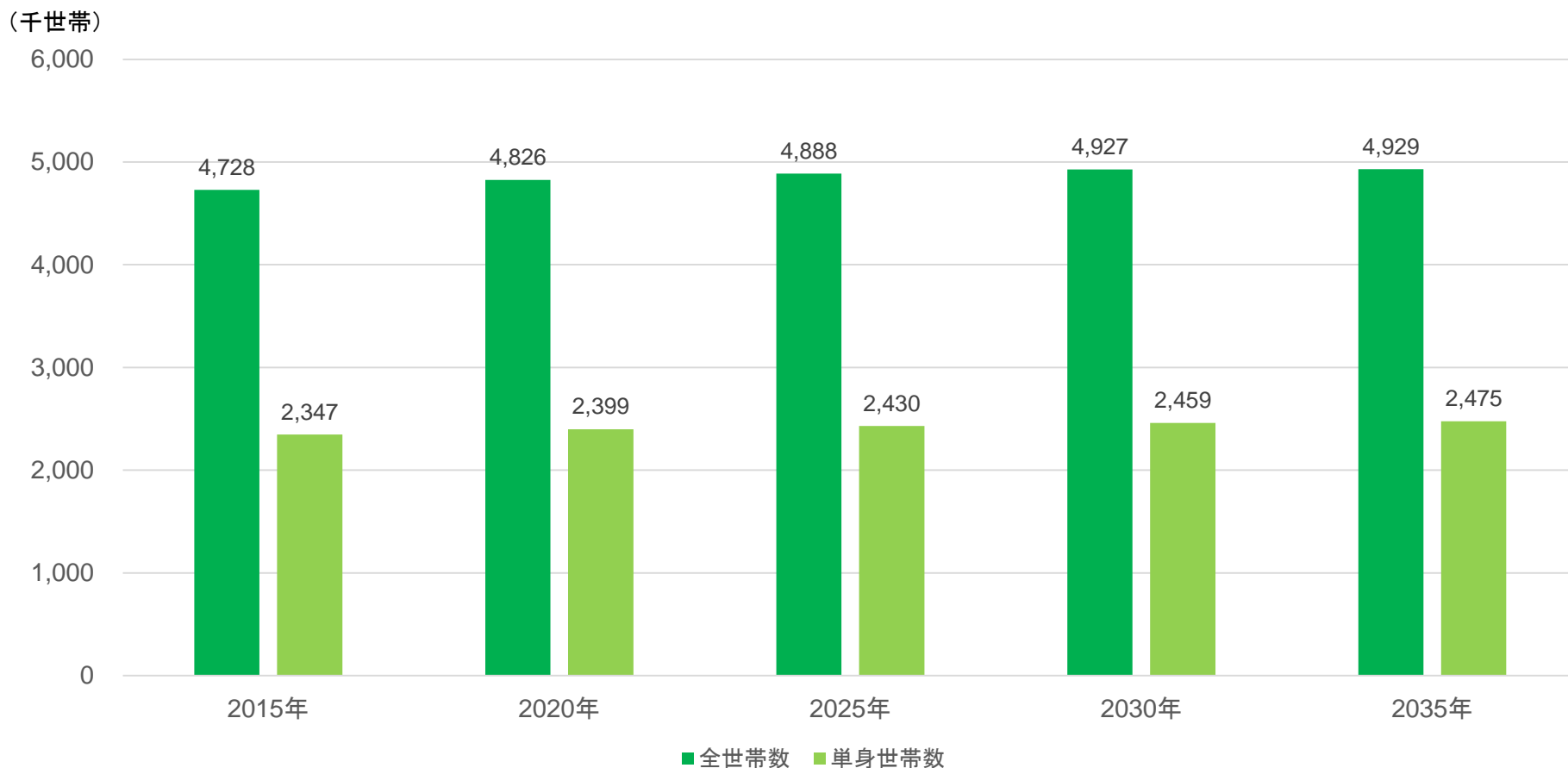


(出所)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より当社作成

**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**

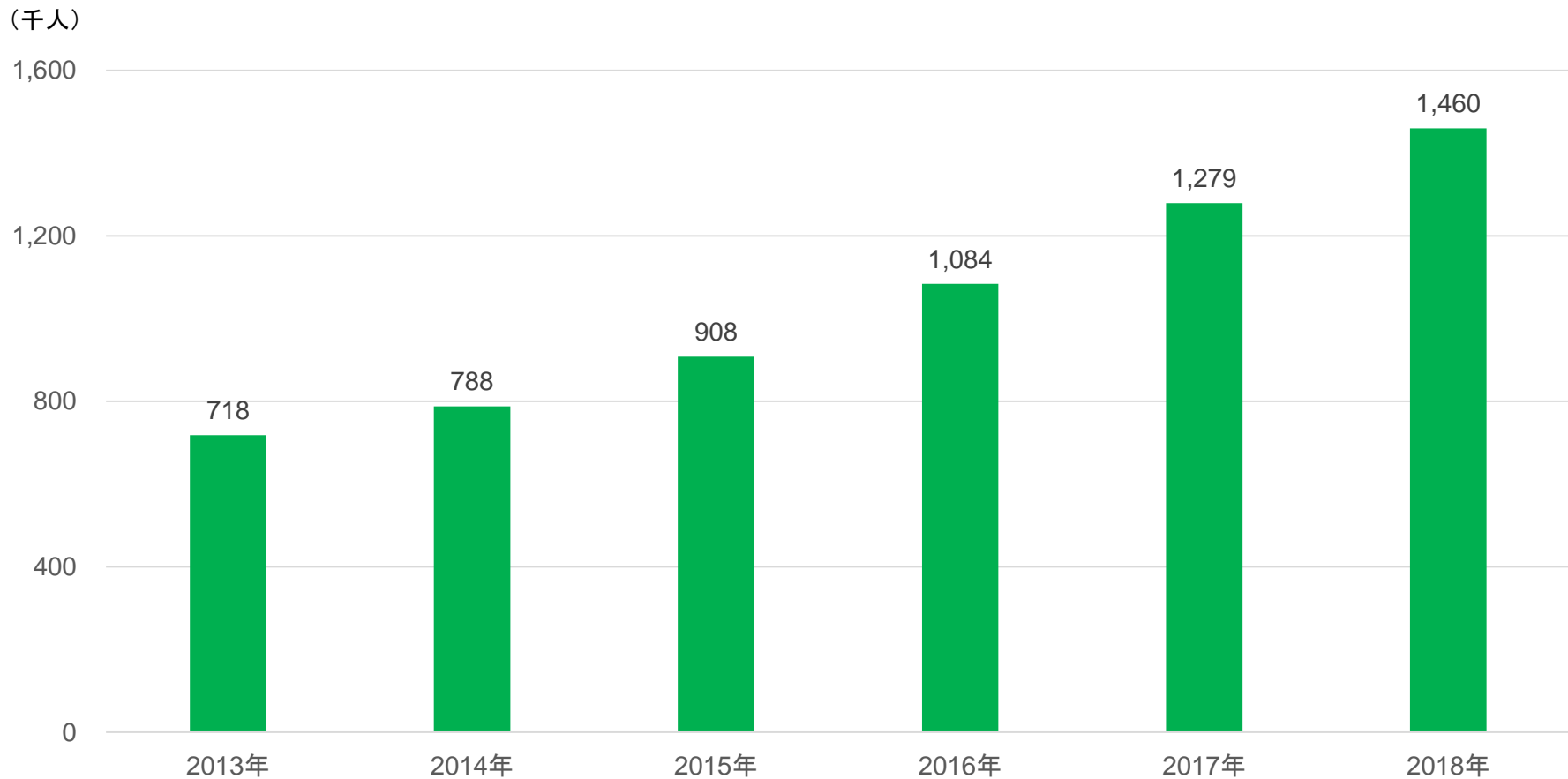
## 東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(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**

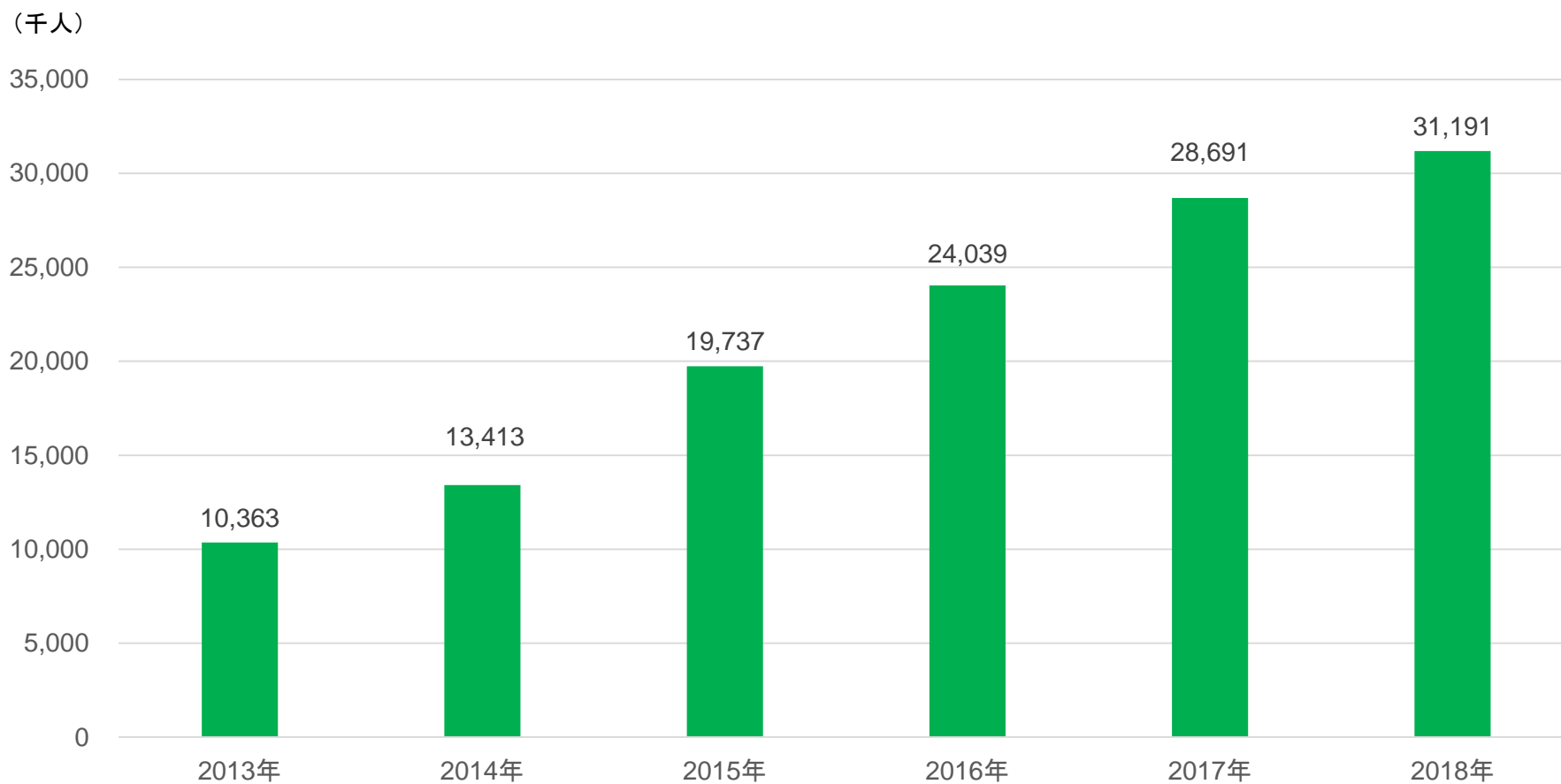
## 外国人労働者数の推移



(出所)厚生労働省より当社作成

**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**

## 訪日外国人数の推移

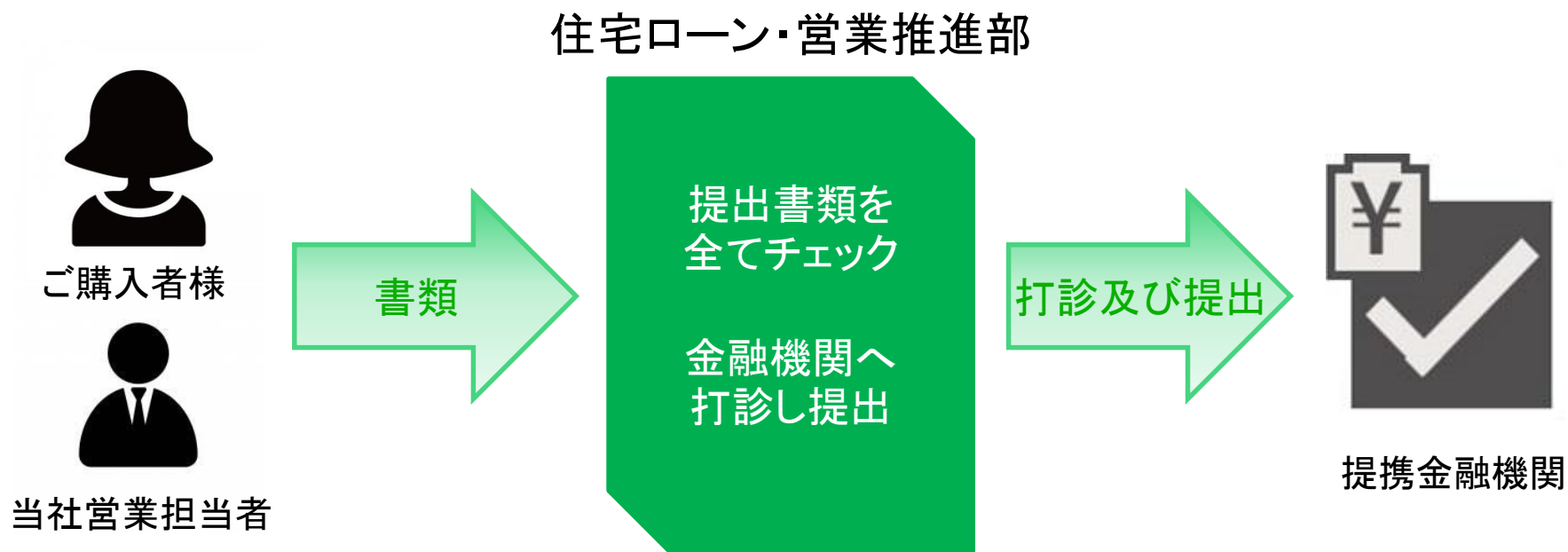


(出所) 法務省出入国管理統計 出入(帰)国者数より当社作成

**訪日外国人は年々増加し、政府は訪日外国人を増加させる方針**  
**訪日外国人の増加は、地価を押し上げる要因に**  
**投資対象として不動産は堅調に推移するものと予想される**



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

