

2020年9月9日

2020年10月期 第3四半期

決算補足説明資料

Genovia

higa 株式会社グッドコムアセット *well*

証券コード: 3475 (東証一部)



I. 2020年10月期 第3四半期	決算概況	P. 3
II. 事業の特徴		P. 9
III. 2020年10月期	業績予想	P. 17
IV. 株主還元		P. 23
Appendix		P. 27

※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 .2020年10月期 第3四半期 決算概況

前期比で大幅な増収増益、業績予想の修正も視野に

2020年10月期 第3四半期決算

- 売上高 **209億55**百万円 (前年同期比 **28.7%**増)
- 営業利益 **24億83**百万円 (前年同期比 **116.9%**増)
- 経常利益 **23億62**百万円 (前年同期比 **124.1%**増)
- 四半期純利益 **15億99**百万円 (前年同期比 **122.6%**増)
- 合計 **25棟572**戸を販売



- 来期の販売を考慮し、さらに利益が増加した場合、開示規則に則り、適切に開示予定
- 第3四半期までに仕入れた物件は、**15棟914**戸を実現

前期比売上高約**30%**、利益約**120%**増の**増収増益**

単位：円	2019年10月期 第3四半期累計	2020年10月期 第3四半期累計	
	実績	実績	前年同期比
売上高	162.8億	209.5億	28.7%増
営業利益	11.4億	24.8億	116.9%増
経常利益	10.5億	23.6億	124.1%増
四半期純利益	7.1億	15.9億	122.6%増

売上高の増加要因

- ・国内自社販売：前期142戸⇒当期167戸
 (内FR：前期49戸⇒当期86戸)
- ・国内業者販売：前期472戸⇒当期404戸
 (内FR：前期0戸⇒当期66戸)
- ・海外販売：前期0戸⇒当期1戸

利益率の上昇要因

- ・業者販売の利益率が上昇
 好立地物件を好条件で販売

第3 四半期で通期の利益予想を達成、**通期業績予想の修正も視野に**

単位：円	2019年10月期 実績	2020年10月期			
		通期		第3 四半期累計	
		予想	前期比	実績	進捗率
売上高	233.7億	304.0億	30.1%増	209.5億	68.9%
営業利益	17.5億	23.3億	33.1%増	24.8億	106.3%
経常利益	16.5億	21.8億	32.6%増	23.6億	107.9%
当期純利益	11.2億	14.8億	31.5%増	15.9億	107.9%

※進捗率は、通期予想に対する当第3四半期の割合です。

来期の売上高に貢献する物件が増加

単位：百万円	2019年10月期 第3四半期末	2020年10月期 第3四半期末	増減額
流動資産	13,645	23,934	10,289
現預金	4,131	5,644	1,513
棚卸資産	8,138	17,201	9,063
固定資産	264	335	70
資産合計	13,909	24,269	10,359
負債	7,302	16,076	8,773
有利子負債	6,670	14,932	8,262
純資産	6,607	8,193	1,586
負債・純資産合計	13,909	24,269	10,359
自己資本比率	47.5%	33.8%	△13.7pt
有利子負債依存度	48.0%	61.5%	13.6pt

現預金の増加要因
 主には利益の積み上げ及び借入の増加

棚卸資産の増加要因
 販売用不動産の増加

販売物件の仕入は15棟(914戸)

有利子負債の増加要因
 販売用不動産増加による借入の増加

自己資本比率の低下要因
 販売用不動産増加による借入の増加

9月9日付

株式譲渡契約の締結を決議

社 名 : 株式会社ルームバンクインシュア

事業内容 : 家賃債務保証事業

シナジー : 民法改正により、賃貸保証会社の利用が増加すると予想される。同社をグループ化することにより、不動産管理事業において、効率的かつ有効に顧客を取り込むことが可能となり、収益拡大に寄与する。

株式譲渡契約締結 : 2020年9月9日

株式譲渡実行日 : 2020年9月9日

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

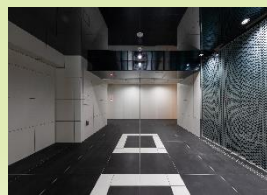
GENOVIA練馬高野台
skyrun



GENOVIA桜上水
skygarden



GENOVIA錦糸町Ⅱ
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：80.0%、販売先リピート率：35.9%



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」

間取り・広さ・価格帯・エリアのバリエーション ⇒ 全ての商品を投資物件として販売

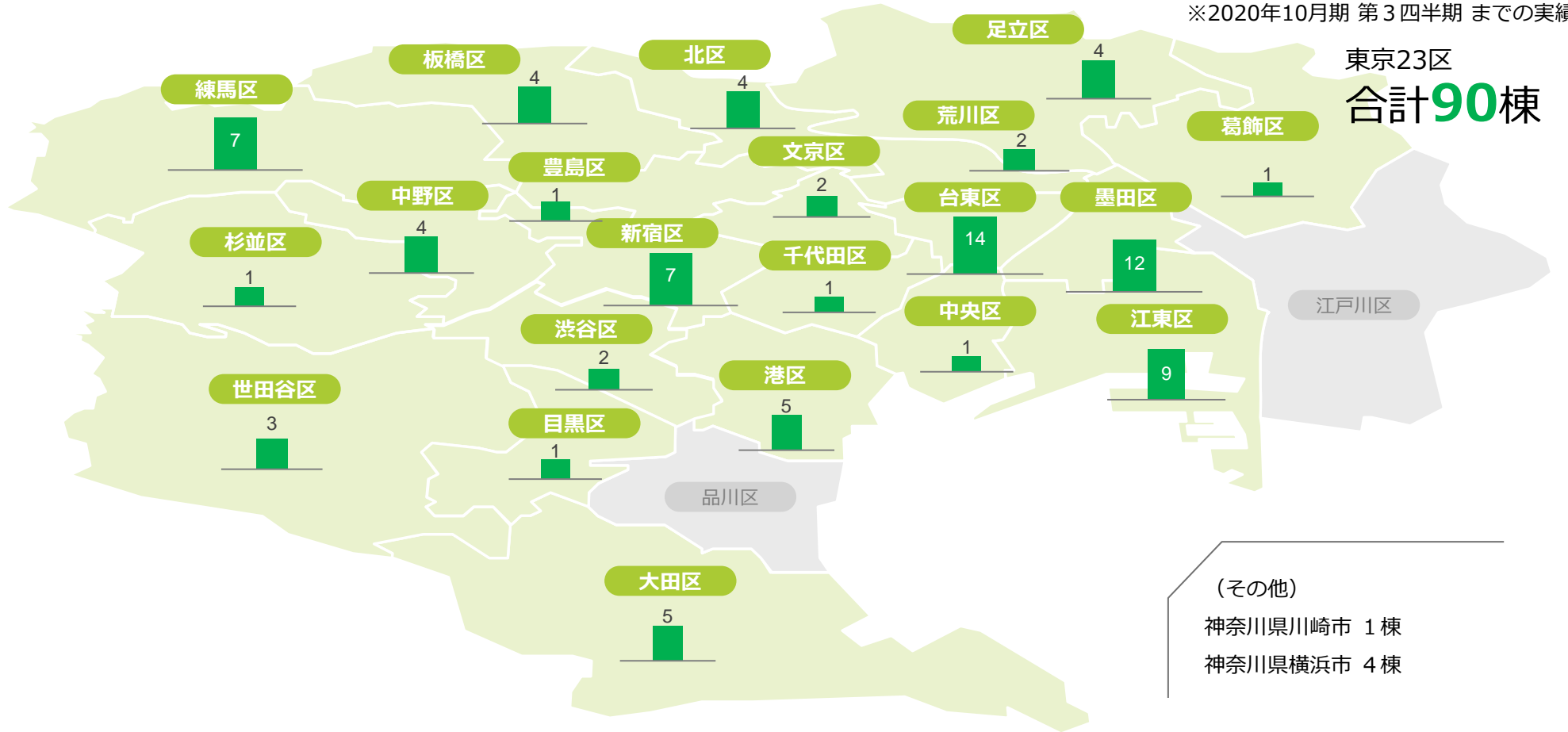
- 豊富な物件ラインナップ⇒ 間取り：1K、1LDK、2LDK。賃貸面積：20㎡～60㎡。価格帯：2,000万円台～5,000万円台。
- エリア ⇒ 東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。（中古物件の取扱いなし）

※2020年10月期 第3四半期の実績

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

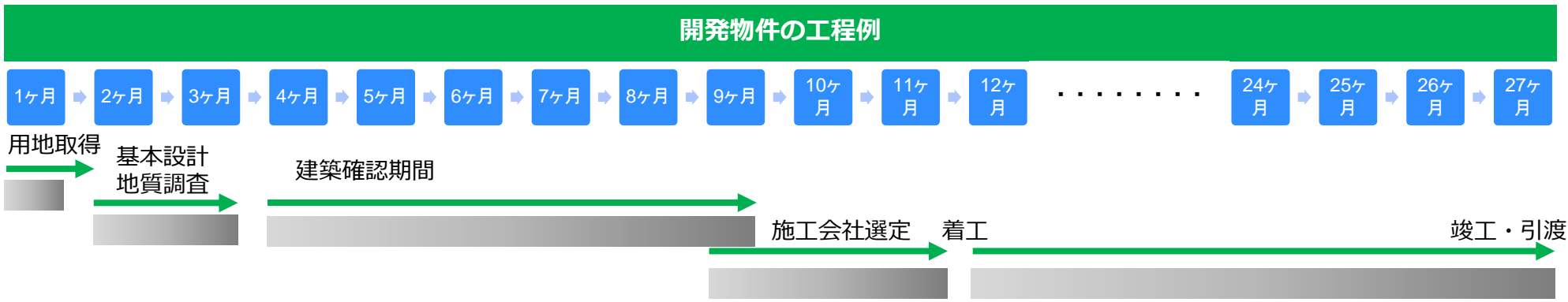
GENOVIAシリーズの供給エリア

※2020年10月期 第3四半期 までの実績

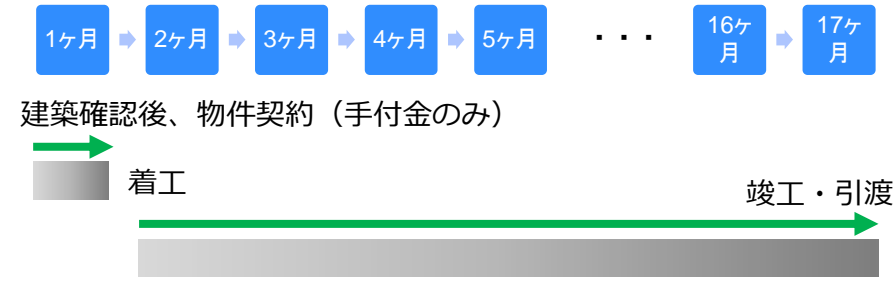




独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上



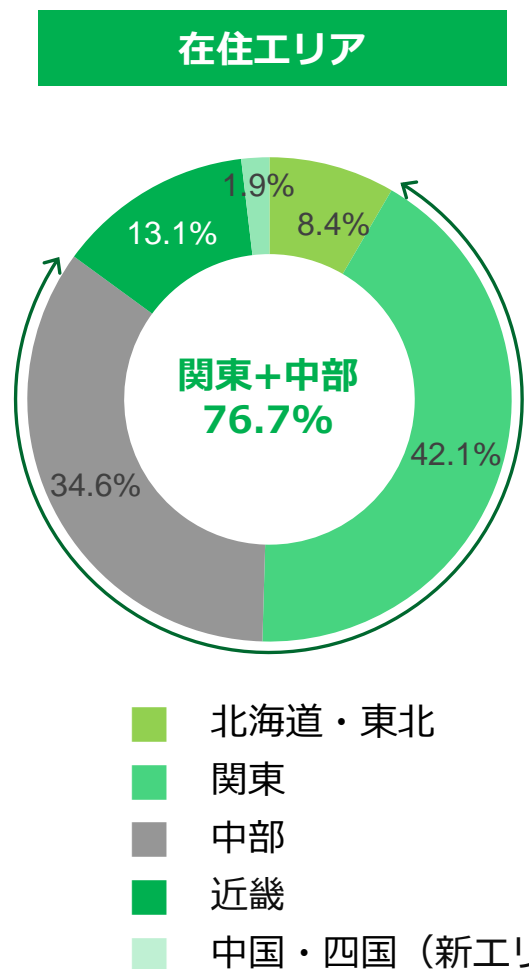
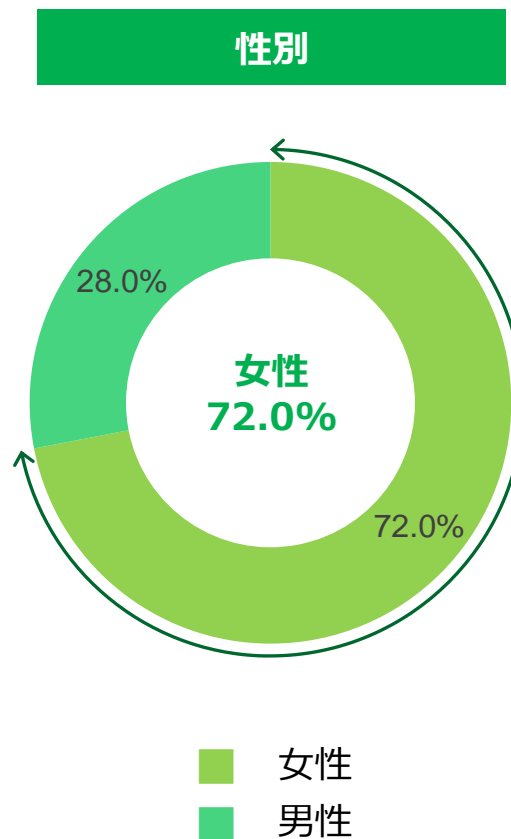
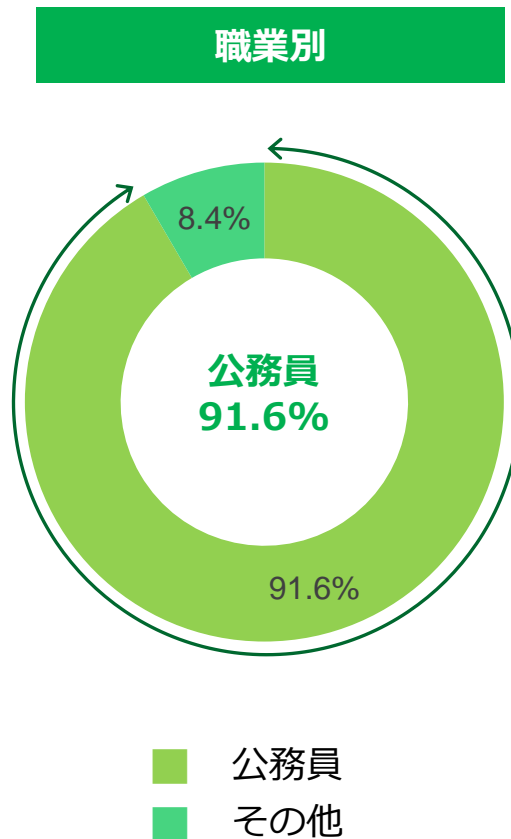
専有物件の工程例



物件仕入は手付金のみ
借入をせず、オフバランスにより
健全な財務体質

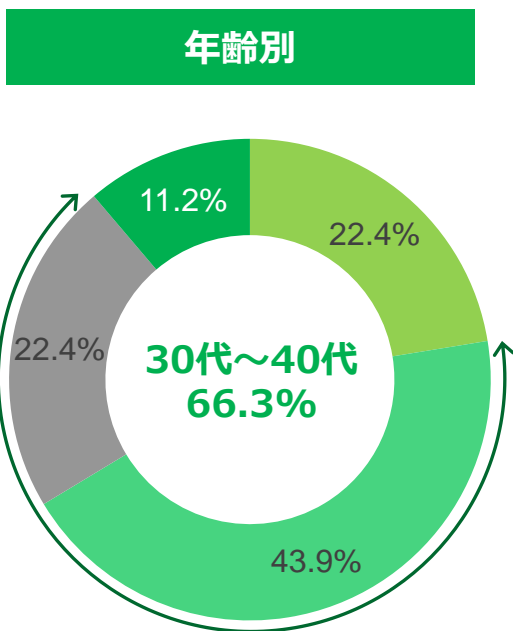
用地取得による借入やそれに伴う金利、施工にかかるコストが不要

女性公務員が主要顧客、男性顧客が増加、西日本にエリア拡大

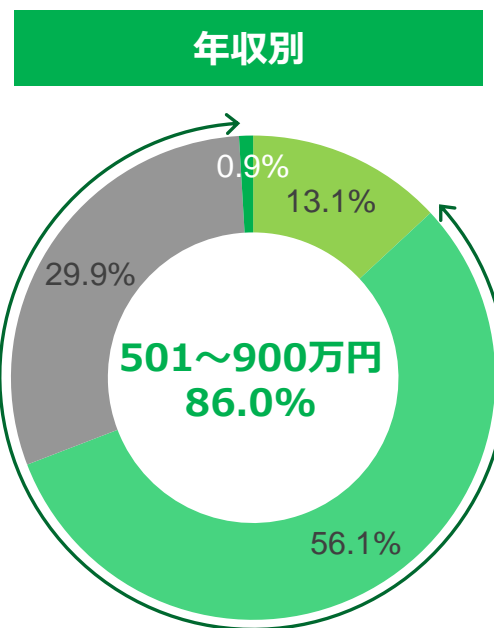


※ 2020年10月期 第3 四半期累計期間の国内自社販売の実績

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

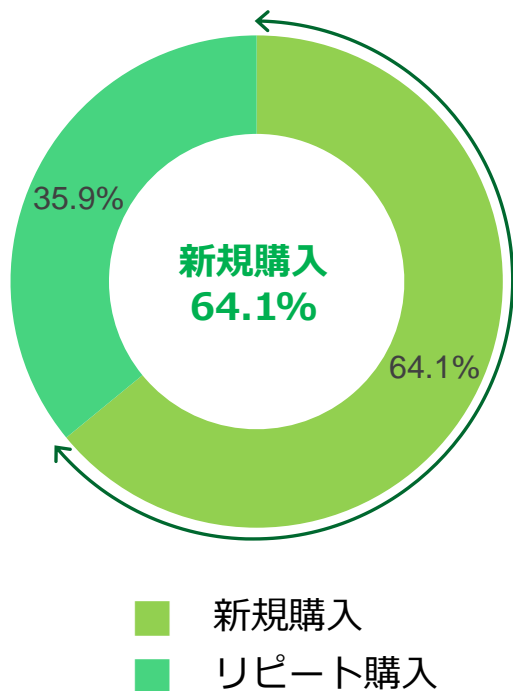


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円

※ 2020年10月期 第3四半期累計期間の国内自社販売の実績

販路拡大・当社認知向上により 新規購入者が増加

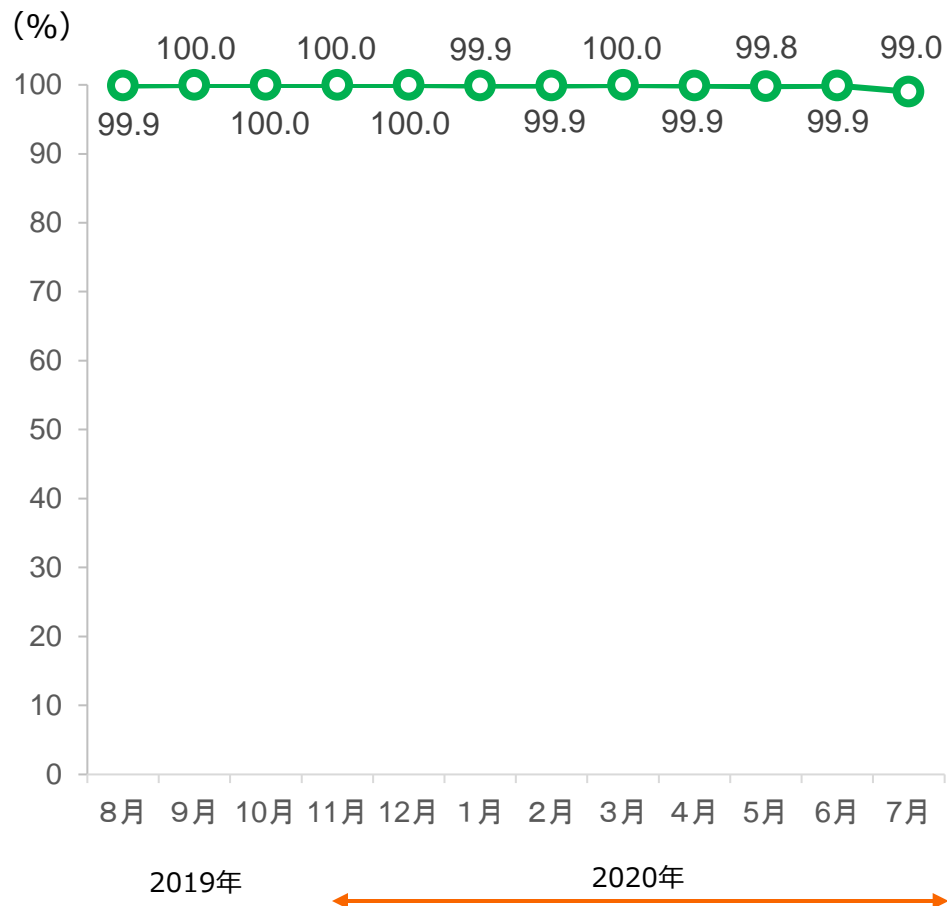
新規購入とリピート購入



※ 2020年10月期 第3四半期累計期間の国内自社販売の実績

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

2020年10月期

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】

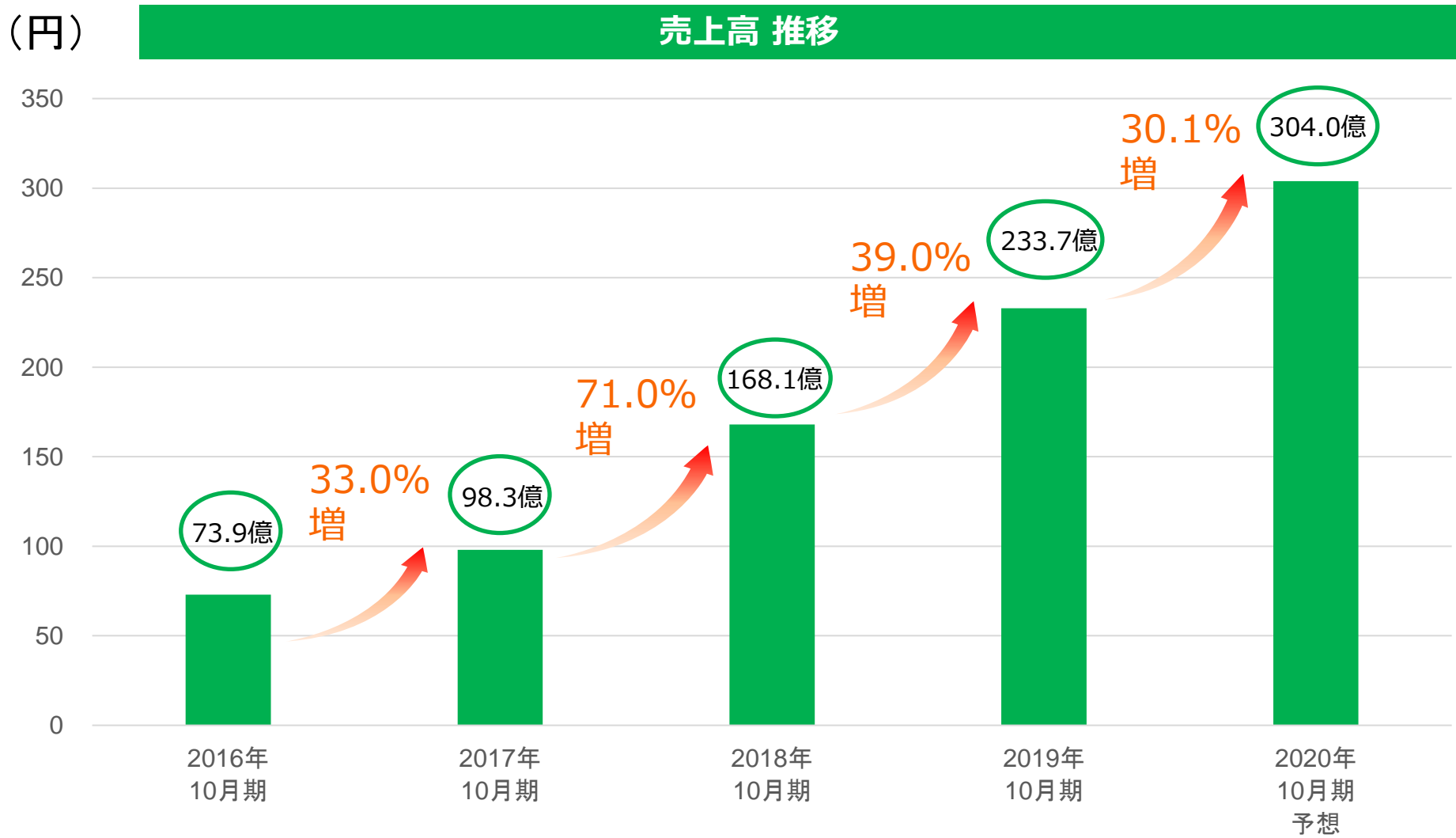
被保険者が要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

【例3】

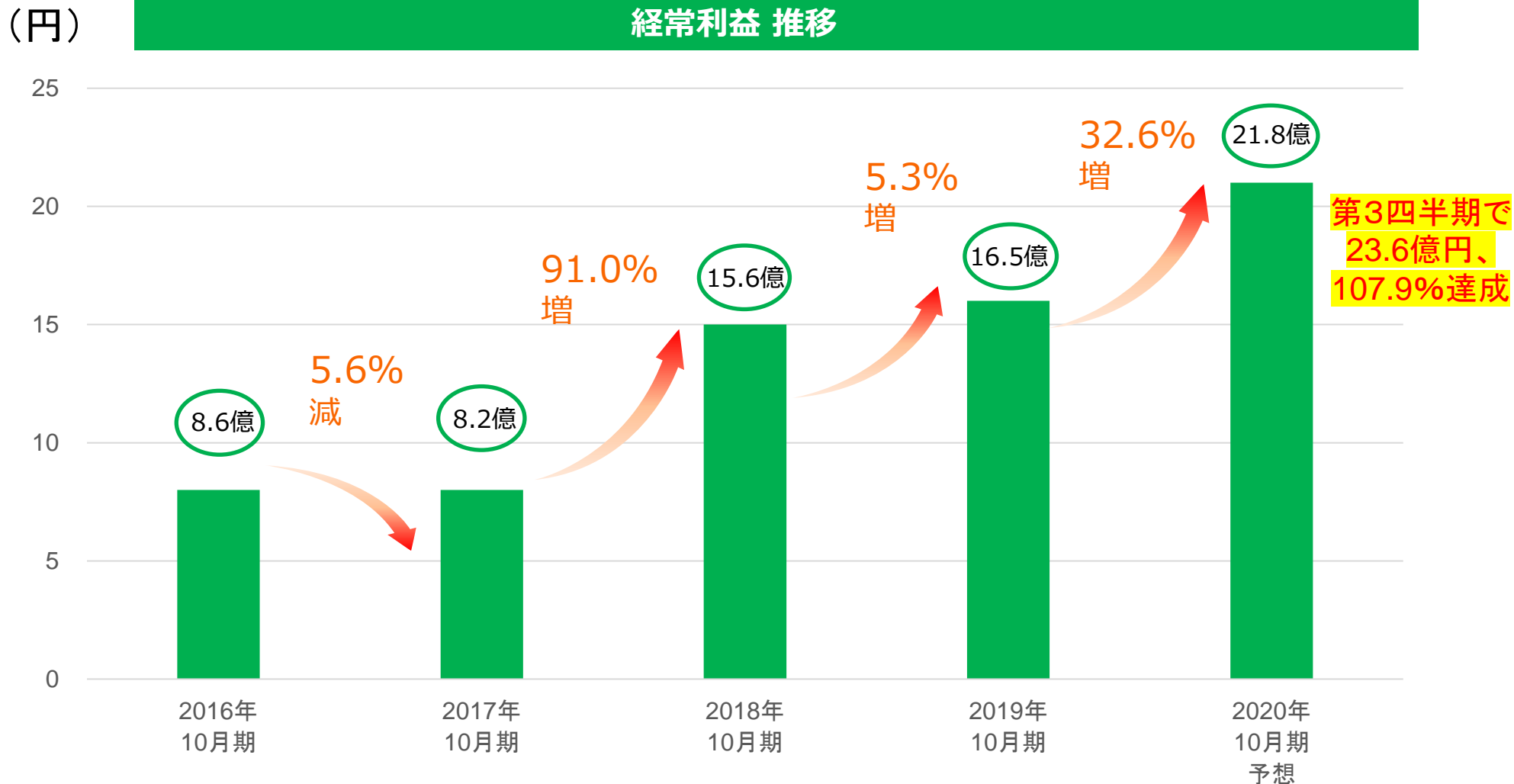
がん（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

Ⅲ.2020年10月期 業績予想

4期連続 30%超の増収を予想



3期連続増益予想を達成、業績予想の修正も視野に

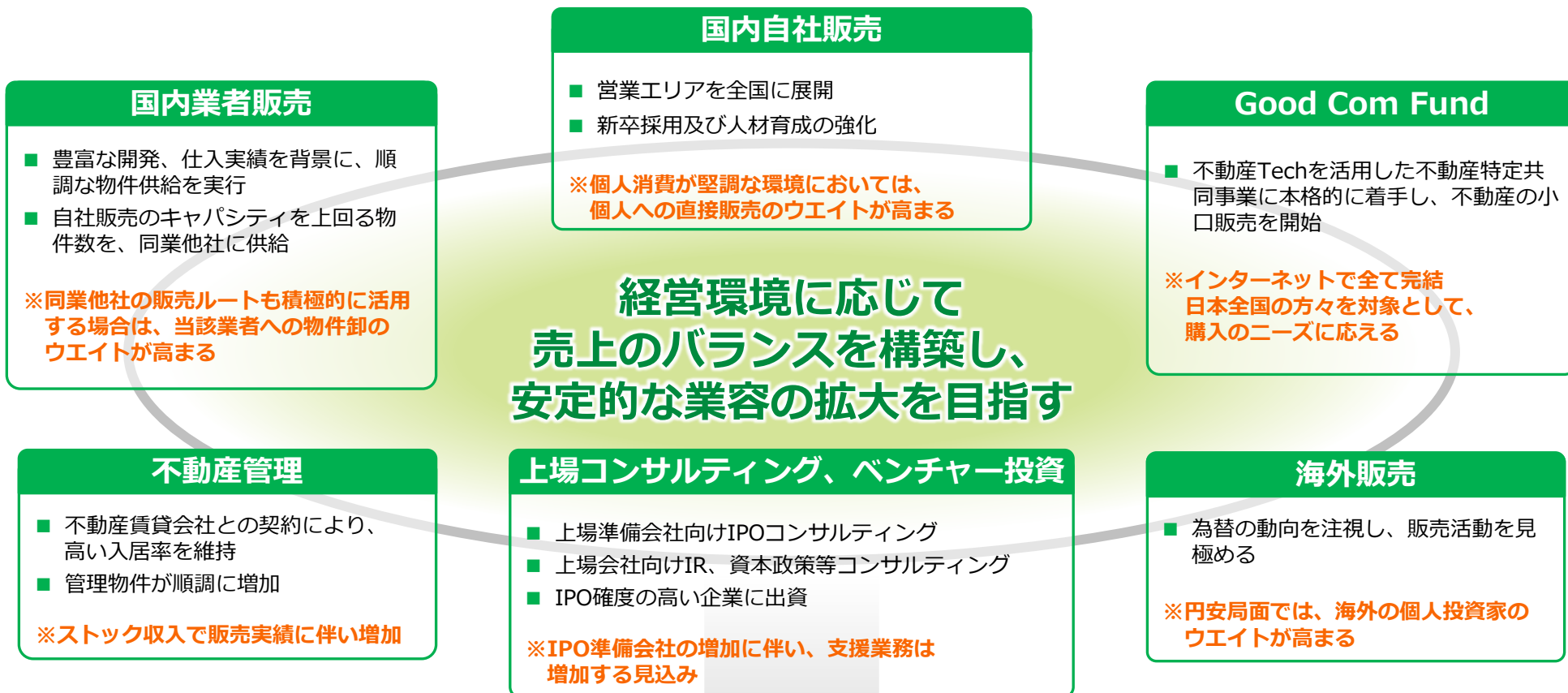


販売物件の仕入は好調

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	—	御徒町	台東区	27戸	—	(仮称)荻窪Ⅱ	杉並区	24戸	2020年12月
東日本橋駅前	中央区	80戸	—	田端Ⅲ	北区	38戸	—	(仮称)門前仲町	江東区	82戸	2021年1月
高円寺	中野区	20戸	—	錦糸町	墨田区	27戸	—	(仮称)蒲田	大田区	30戸	2021年2月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	渋谷笹塚	渋谷区	43戸	—	(仮称)浅草橋Ⅱ	台東区	36戸	2021年4月
東大前	文京区	39戸	—	上野Ⅲ	台東区	36戸	—	(仮称)南砂町	江東区	52戸	2021年4月
目黒南	目黒区	39戸	—	浅草Ⅳ	台東区	49戸	—	(仮称)押上	江東区	73戸	2021年7月
亀戸水神	墨田区	57戸	—	桜上水	杉並区	40戸	—	(仮称)浅草Ⅴ	台東区	49戸	2021年8月
駒込駅	北区	48戸	—	新横浜	横浜市	65戸	—	(仮称)西高島平	板橋区	57戸	2021年8月
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—	錦糸町Ⅱ	墨田区	40戸	—	(仮称)ときわ台	板橋区	47戸	2021年8月
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—	京成立石	葛飾区	56戸	—	(仮称)中野坂上	中野区	48戸	2021年8月
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—	田町	港区	29戸	—	(仮称)お花茶屋	葛飾区	107戸	2021年9月
新宿早稲田	新宿区	65戸	—	横浜関内	横浜市	38戸	—	(仮称)川崎	川崎市	54戸	2021年10月
浅草蔵前	台東区	44戸	—	横浜関内Ⅱ	横浜市	38戸	—	(仮称)南千住Ⅲ	台東区	45戸	2022年2月
秋葉原	台東区	29戸	—	三ノ輪	台東区	60戸	—	(仮称)本所吾妻橋	墨田区	71戸	2022年2月
東向島	墨田区	90戸	—	両国Ⅳ	墨田区	32戸	—	(仮称)本所吾妻橋Ⅱ	墨田区	54戸	2022年2月
新御徒町	台東区	24戸	—	三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸	—	(仮称)京成立石Ⅱ	葛飾区	53戸	2022年2月
上野	台東区	24戸	—	木場	江東区	24戸	—	(仮称)南行徳	市川市	88戸	2022年3月
新宿中落合	新宿区	34戸	—	両国Ⅴ	墨田区	19戸	—	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年7月
王子神谷	足立区	81戸	—	(仮称)南千住	台東区	30戸	2020年9月				
上野Ⅱ	台東区	29戸	—	(仮称)荻窪	杉並区	20戸	2020年10月				
鷺ノ宮	中野区	57戸	—	(仮称)水天宫前Ⅱ	中央区	22戸	2020年11月				
隅田川east	足立区	59戸	—	(仮称)南千住Ⅱ	台東区	30戸	2020年12月				

※2020年9月8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

毎期**30%超**の増収増益

×

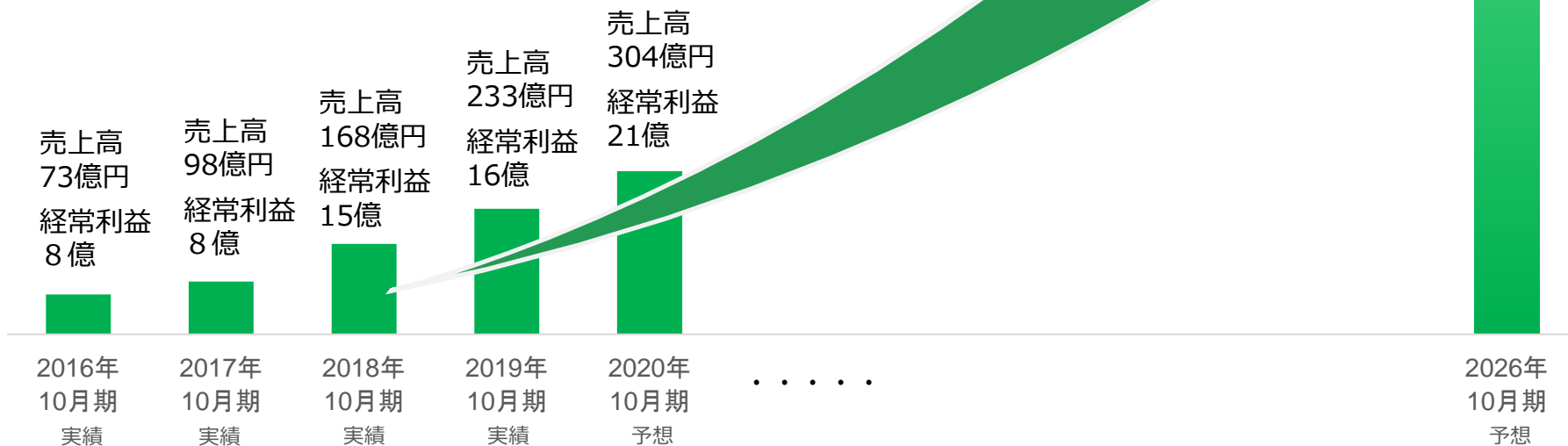
PERの上昇

||

時価総額**1,000億円**

時価総額
1,000億円

新規上場から10年



IV.株主還元

配当政策

経営成績と財務能力を総合的に勘案し、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 実績	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	453
1株当たり当期純利益(円)		159.99	157.01	201.96
配当性向(%)		21.9	29.9	30.2

※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。

※2020年10月期予想は、2021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

保有株式数に応じて、様々な優待品を選択することができます。

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

※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、株主名簿に同一株主番号で単元株主として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。

自己株式取得

2020年4月27日開催の取締役会決議内容

(1) 取得対象株式の種類	当社普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	340,000株 (上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.57%)
(3) 株式の取得価額の総額	510百万円 (上限)
(4) 取得期間	2020年5月1日～2021年4月30日
(5) 取得方法	東京証券取引所における市場買付

(ご参考) 2020年8月31日時点の自己株式の取得状況

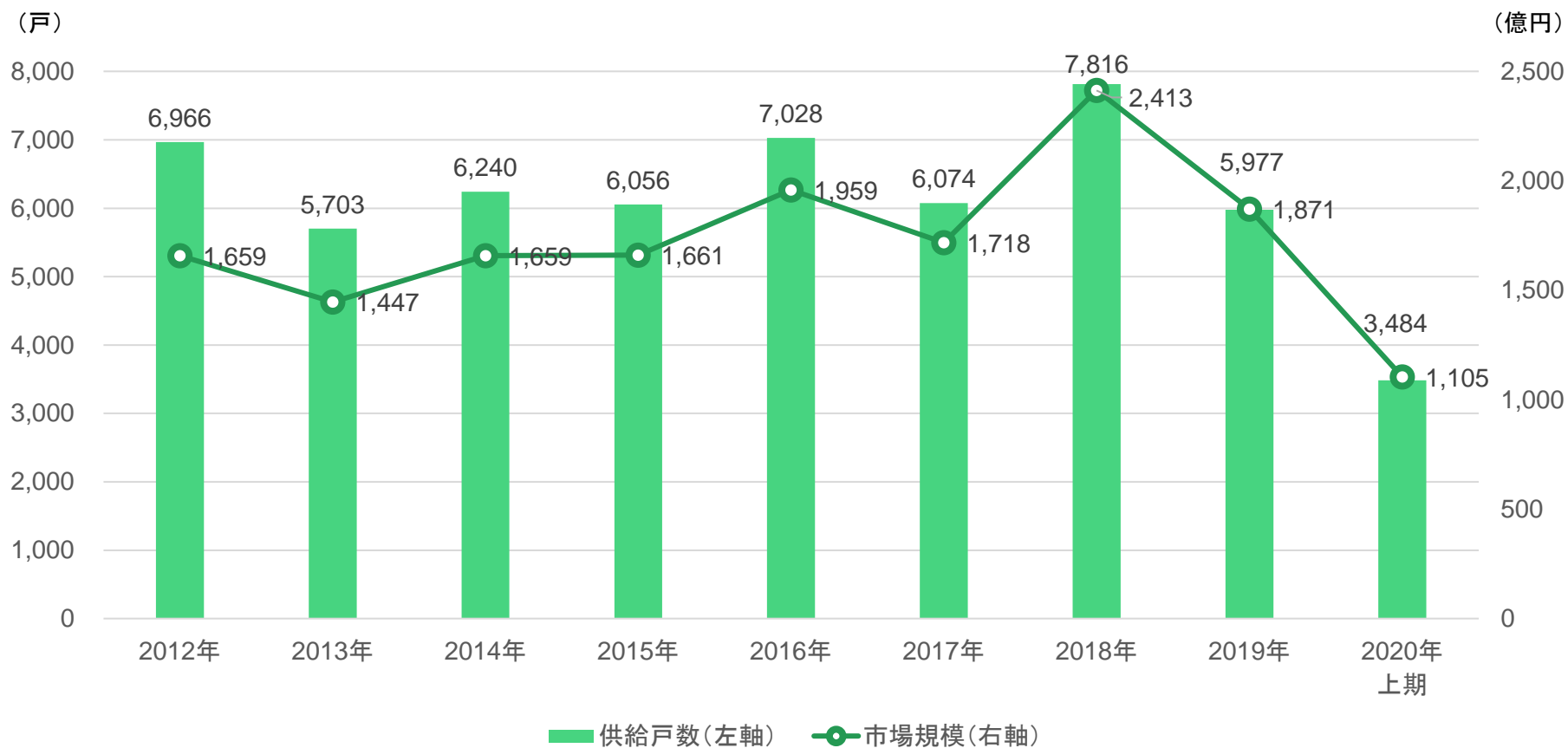
取得した株式の総数	71,900株
取得した株式の総額	114,648,900円

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	15億9,274万円（2020年7月31日現在）
資本準備金	15億124万円（2020年7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） 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	16,816名（2020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

首都圏の投資用マンション市場

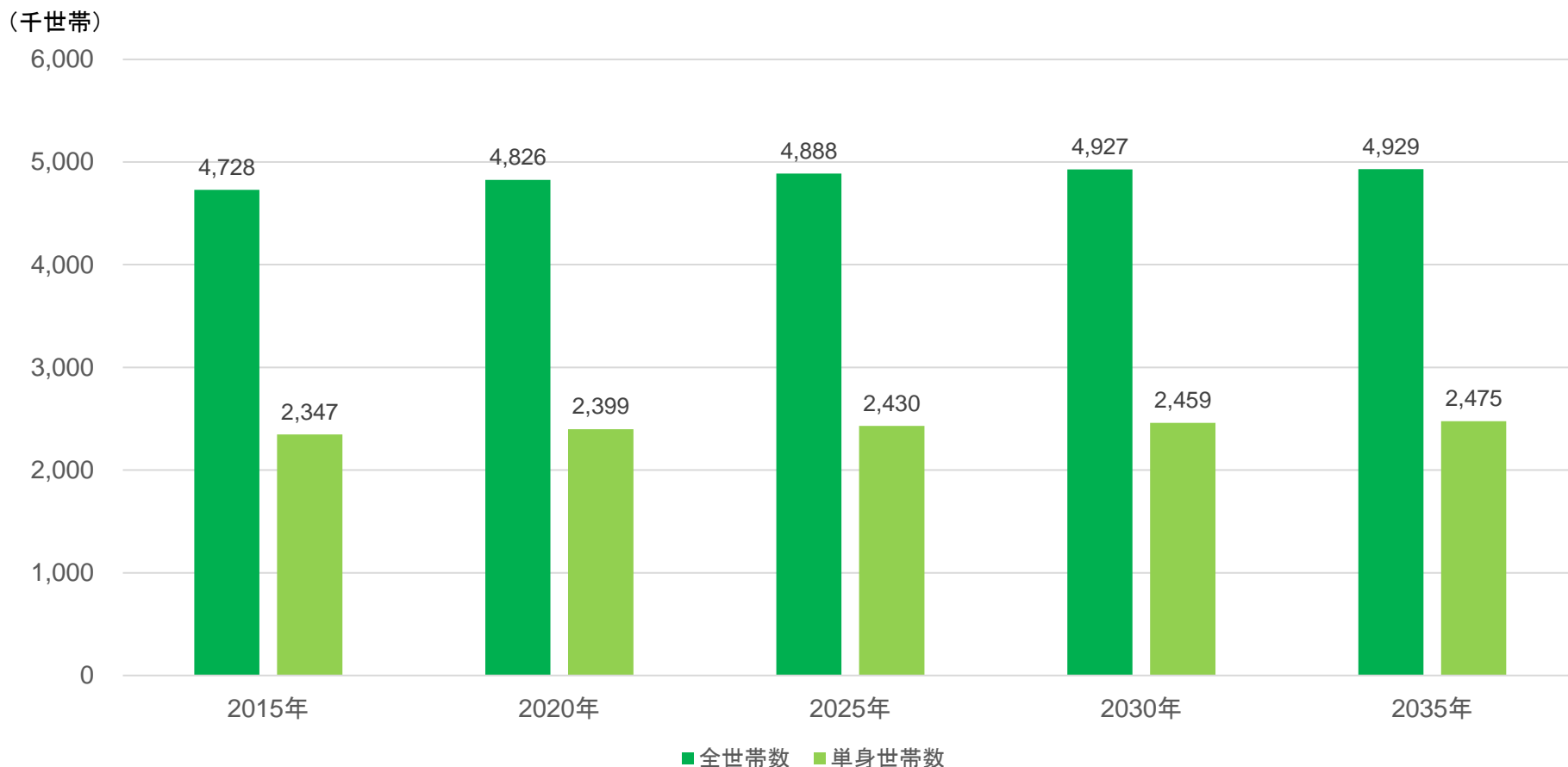


(出所)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より当社作成

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

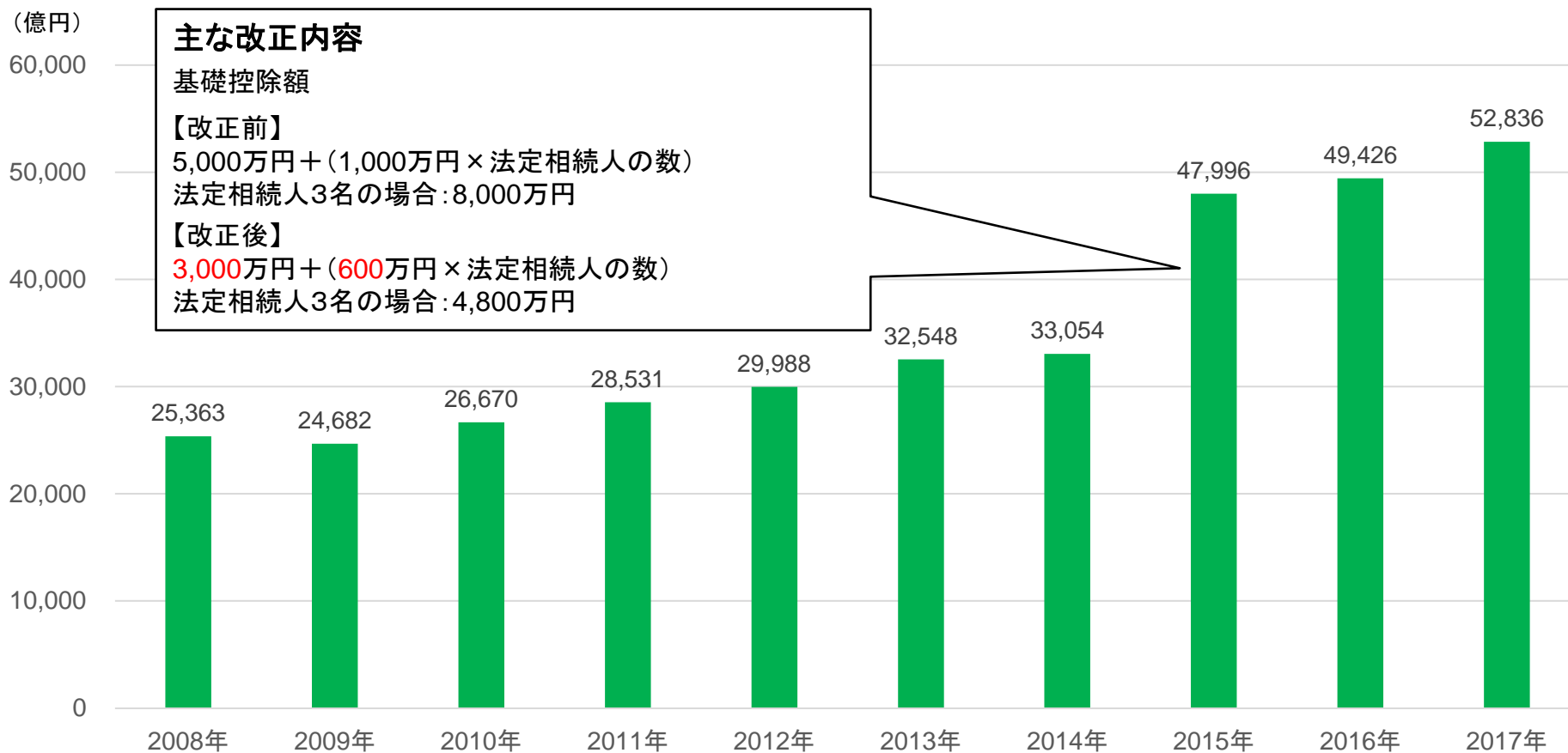
東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(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

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

