

2021年6月9日

2021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)

*Genovia*  
*Komagome chi-green veil*



## 経営理念

私たちは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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。

## 社名の由来

**Good Company Asset → Good Com Asset**

- (不動産業における)超優良企業でありながら、社会貢献や慈善事業を積極的に推進する企業でありたいとの願いを込めています。

COMPANYの一部が欠けた“COM”の表記は“未完成の自分”を表現し、常に完璧を目指すための戒めとしています。

I. 2021年10月期 第2四半期	決算概況	P. 4
II. 事業の特徴		P. 11
III. 2021年10月期	業績予想	P. 19
IV. 時価総額1,000億円へのロードマップ		P. 25
Appendix		P. 33

※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 .2021年10月期 第2四半期 決算概況

## 第2四半期及び通期の業績予想を上方修正

### 2021年10月期 第2四半期実績

■ 売上高	196億69百万円	(前年同期比 146.0%増)
■ 経常利益	20億29百万円	(前年同期比 252.2%増)

### 2021年10月期 通期予想

■ 売上高	380億00百万円	(前年同期比 44.4%増)
	～ 418億76百万円	～ 59.1%増)
■ 経常利益	33億00百万円	(前年同期比 24.8%増)
	～ 36億00百万円	～ 36.1%増)



### 2021年10月期 通期進捗率

■ 2021年6月8日時点の販売契約戸数累計	⇒ 1,028戸
販売契約戸数の進捗率	約74% (1,028戸/1,384戸)

## 売上高、利益ともに大幅な増収増益を達成

単位：円	2020年10月期 第2四半期	2021年10月期 第2四半期	
	実績	実績	前年同期比
売上高	79.9億	<b>196.6億</b>	146.0%増
販売費及び 一般管理費	8.8億	<b>12.8億</b>	45.0%増
営業利益	6.5億	<b>21.6億</b>	232.3%増
経常利益	5.7億	<b>20.2億</b>	252.2%増
四半期純利益	3.8億	<b>13.8億</b>	255.7%増

売上高の増加要因

**24棟644戸**の販売  
 (前期は19棟244戸の販売)

## 販売戸数増により借入が減少、自己資本比率が40%超に回復

単位：百万円	2020年10月期末	2021年10月期 第2四半期	増減額	
流動資産	24,936	19,754	△5,182	
現預金	6,598	5,826	△771	➡ 現預金の減少要因 自己株式の取得により減少
棚卸資産	17,295	12,358	△4,937	➡ 棚卸資産の減少要因 販売戸数増による販売用不動産の減少
固定資産	979	997	18	
資産合計	25,915	20,751	△5,164	
負債	17,518	11,897	△5,620	
有利子負債	16,075	10,086	△5,989	➡ 有利子負債の減少要因 販売戸数増による借入の返済増加
純資産	8,397	8,853	456	
負債・純資産合計	25,915	20,751	△5,164	
自己資本比率	32.4%	42.7%	10.3pt	➡ 自己資本比率の上昇要因 販売戸数増による借入の減少
有利子負債依存度	62.0%	48.6%	△13.4pt	

## 全国展開に向け、大阪支店を設立

支店を設立することにより、  
営業効率がアップ。  
現地採用も行い、事業拡大を  
加速。

主要都市で支店拡大を推進し  
ていく。

-  東京本社
-  大阪支店
-  支店候補

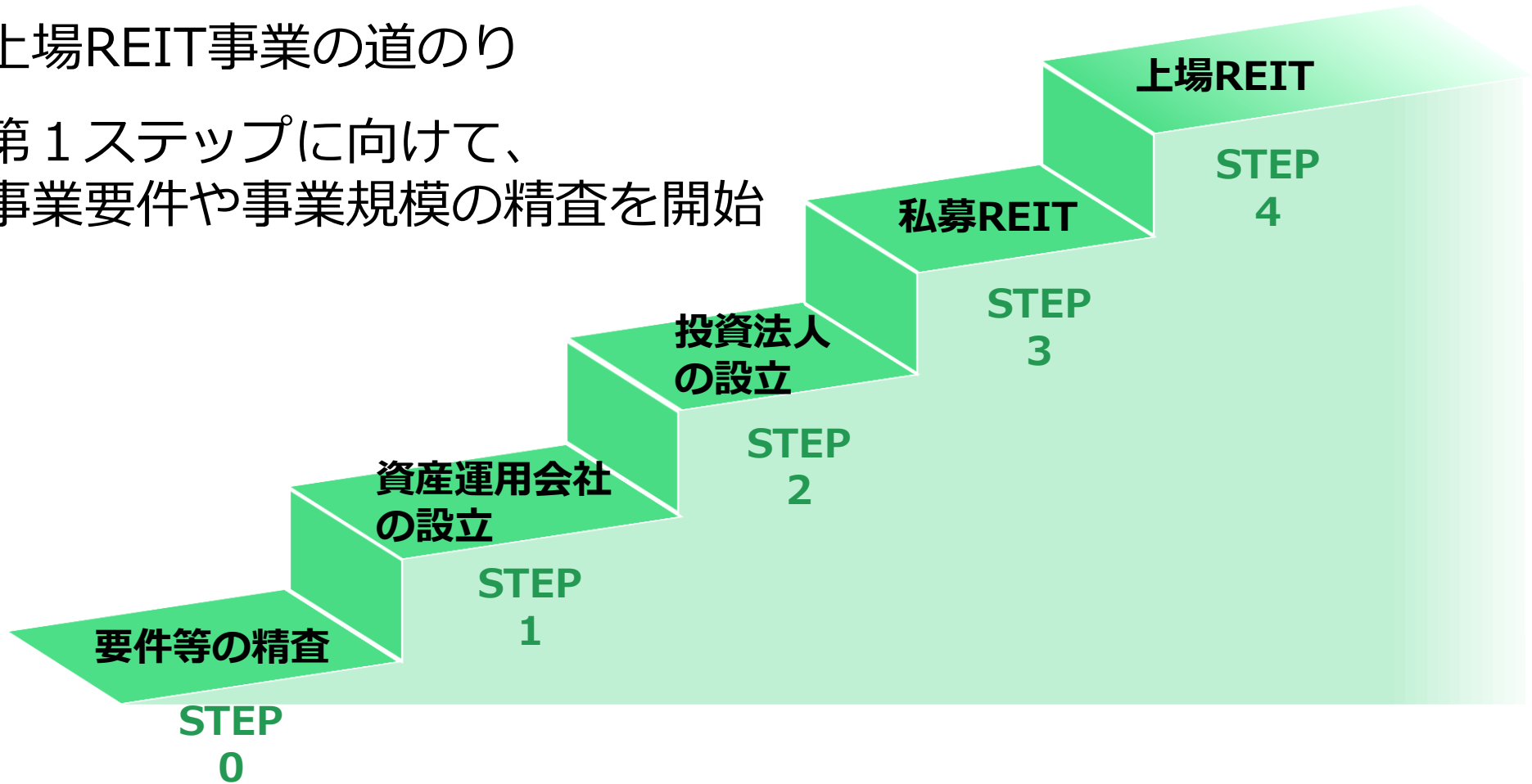




# 上場REIT事業の検討開始

上場REIT事業の道のり

第1ステップに向けて、  
事業要件や事業規模の精査を開始



## 自己株式の取得を決議し、上限の45万株を取得し終了

### 自己株式の取得結果

(1) 取得期間	2021年4月12日～2021年5月11日
(2) 取得した株式の総数	450,000株
(3) 株式の取得価額の総額	656百万円

### (ご参考) 2021年6月8日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数（自己株式を除く）	14,315,574株
自己株式数	894,426株

---

## Ⅱ.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。  
(中古物件の取扱いなし)

資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA練馬高野台  
skyrun



GENOVIA錦糸町Ⅱ  
skygarden



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：80.0%、販売先リピート率：32.2%

※2021年10月期 第2四半期累計期間の実績



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

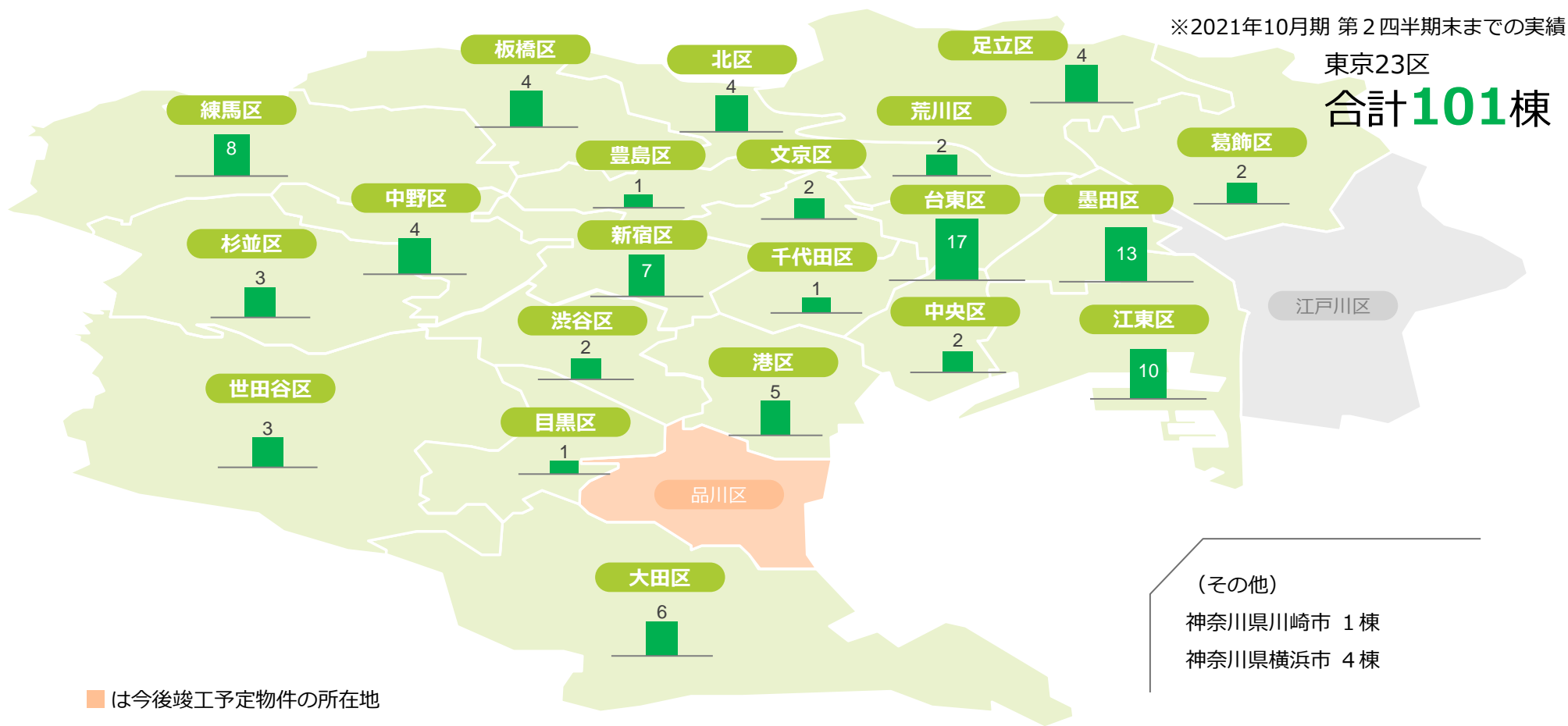
- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※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

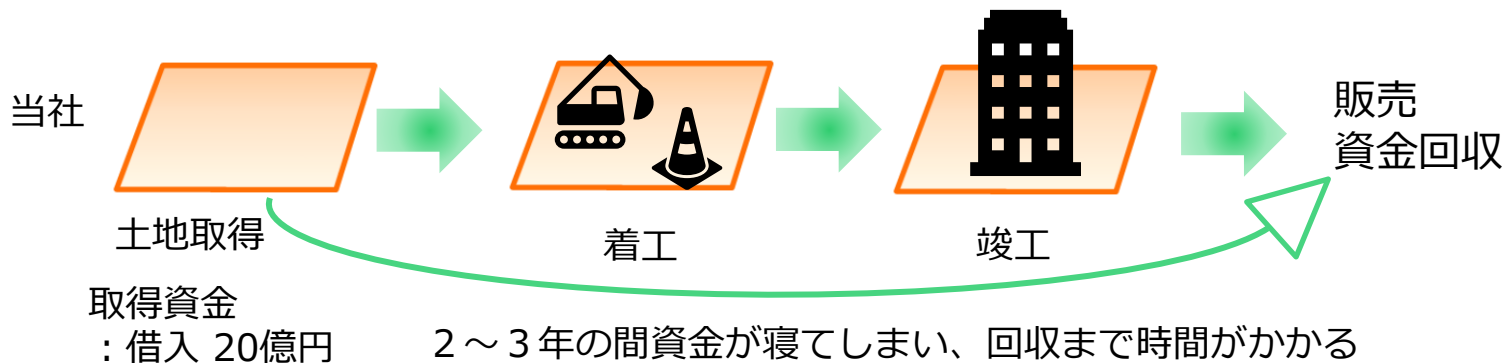
# 東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした仕入・供給実績

## 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

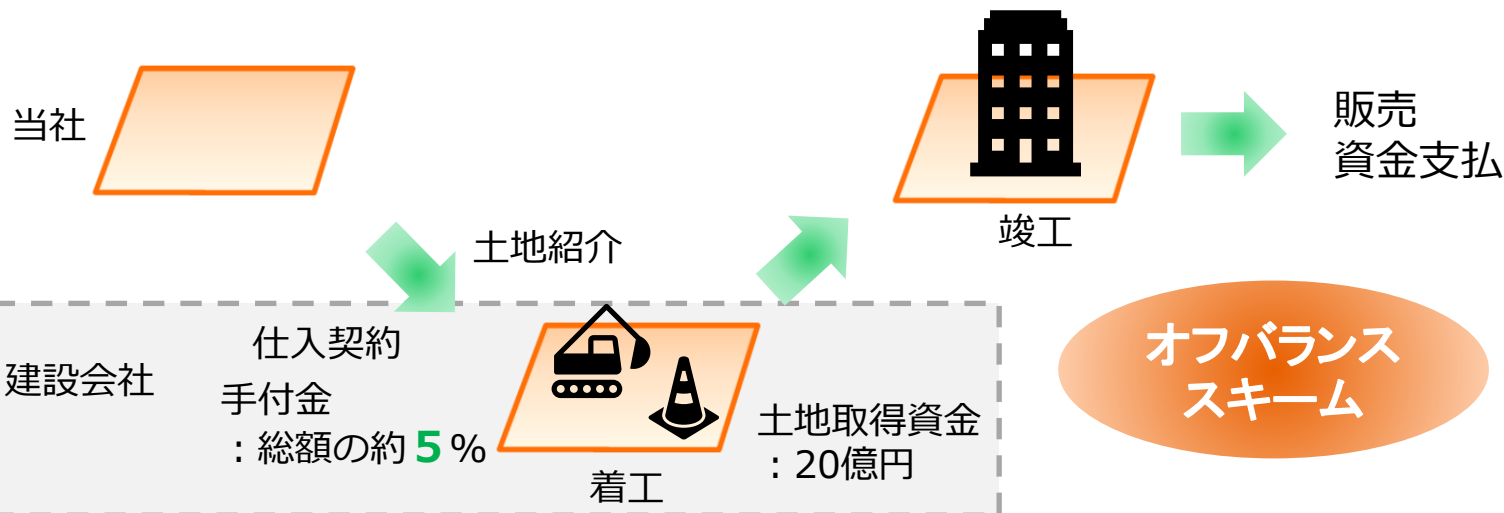
開発物件の例



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

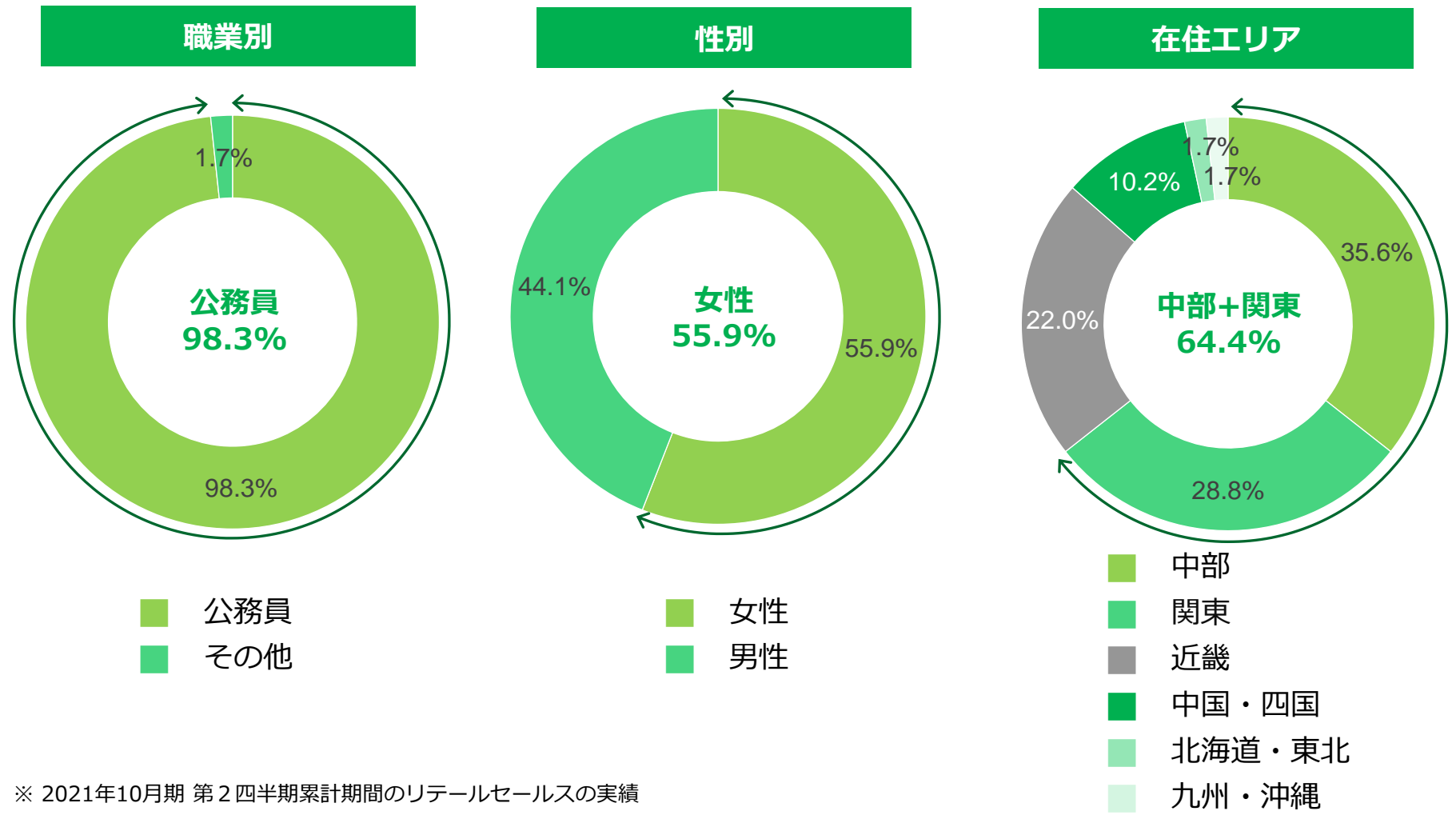
専有物件の例



借入をせずに手付金のみで仕入が可能

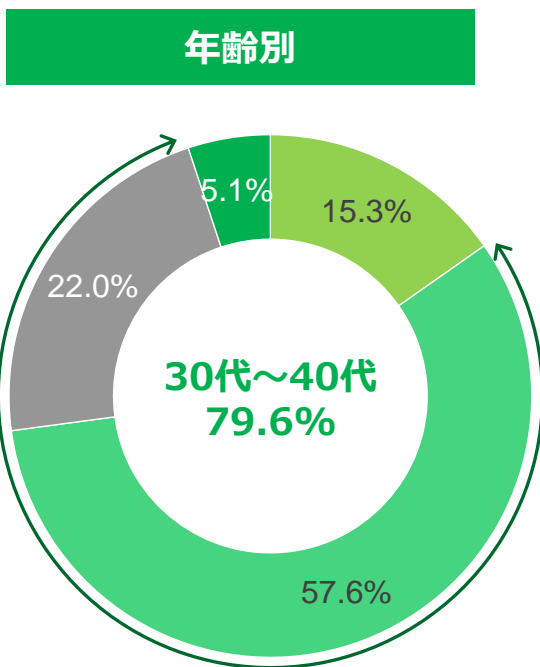
⇒ 健全な財務体質  
⇒ 仕入の加速化

# 公務員が主要顧客、男性顧客が増加、西日本にエリア拡大

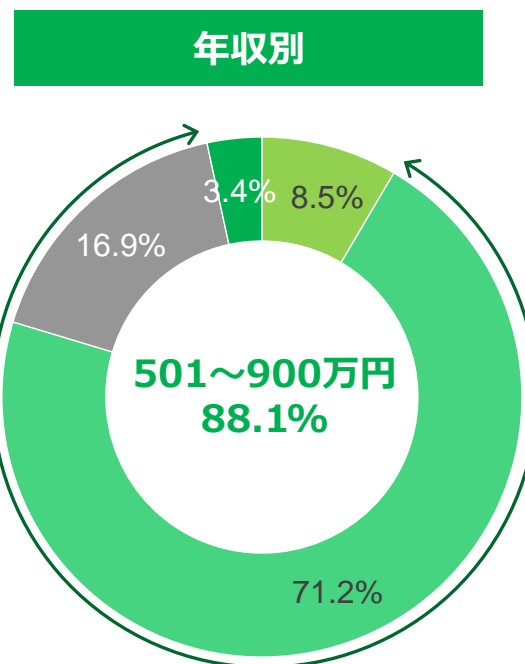


※ 2021年10月期 第2 四半期累計期間のリテールセールスの実績

## 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



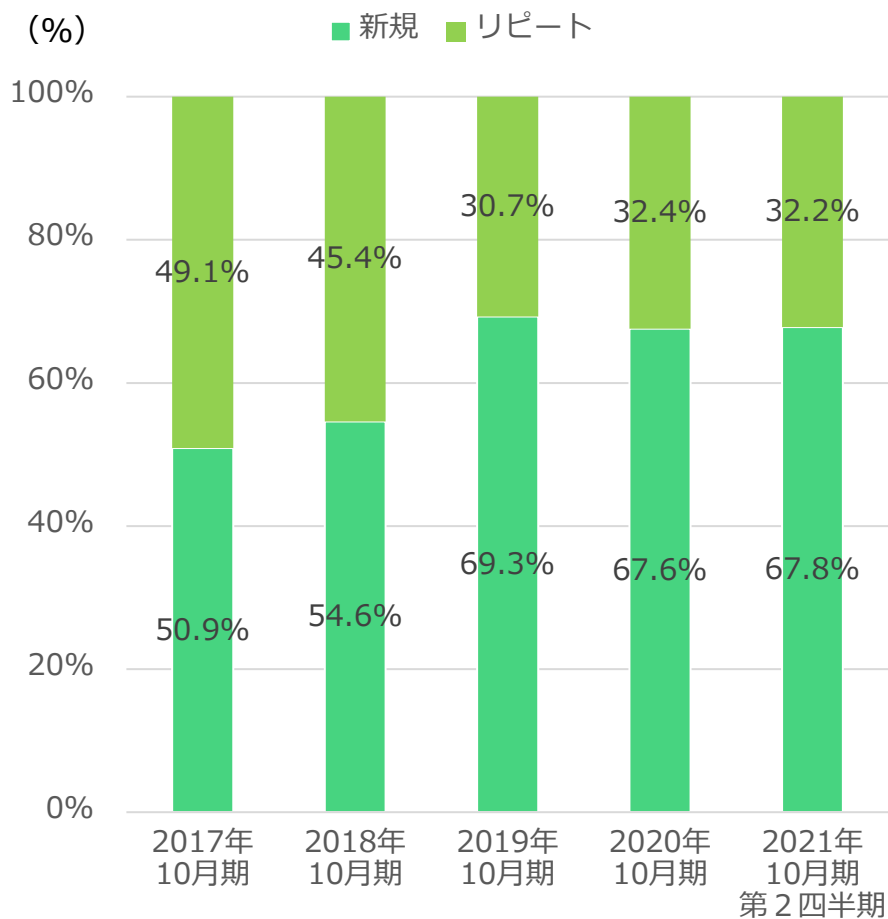
- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円

※ 2021年10月期 第2四半期累計期間のリテールセールスの実績



## 新規顧客獲得のため、 販路拡大・男性顧客増

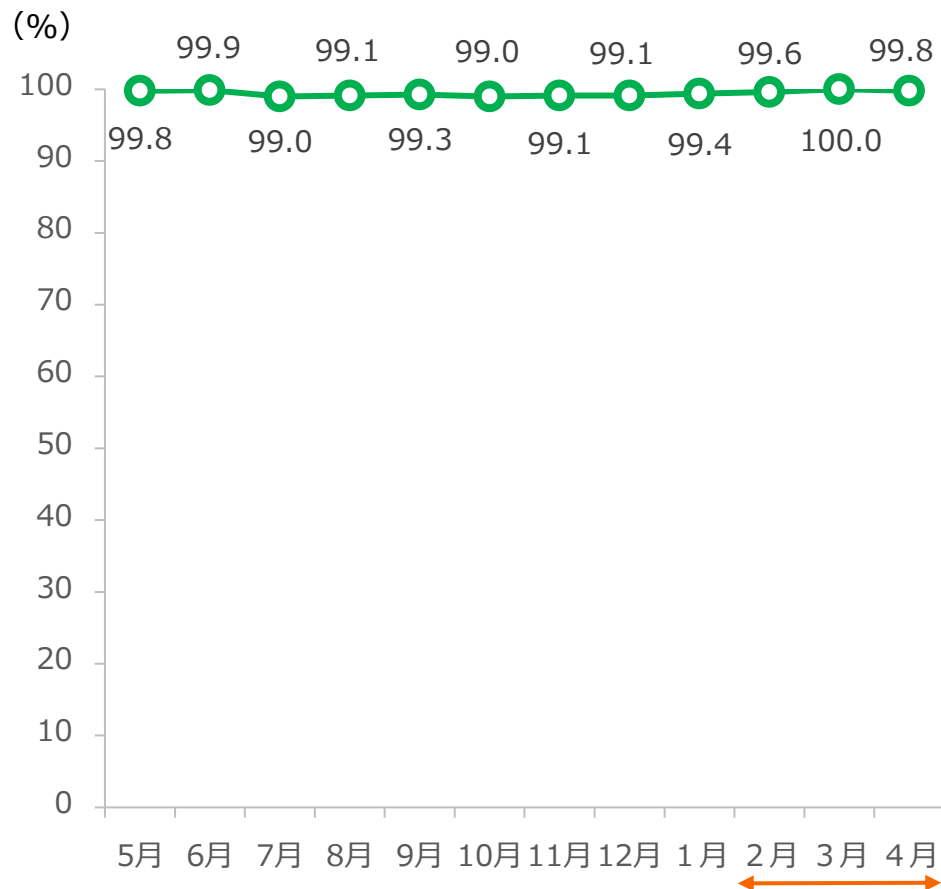
新規購入とリピート購入



※ リテールセールスの実績

## 立地やGENOVIA仕様により 高入居率を継続

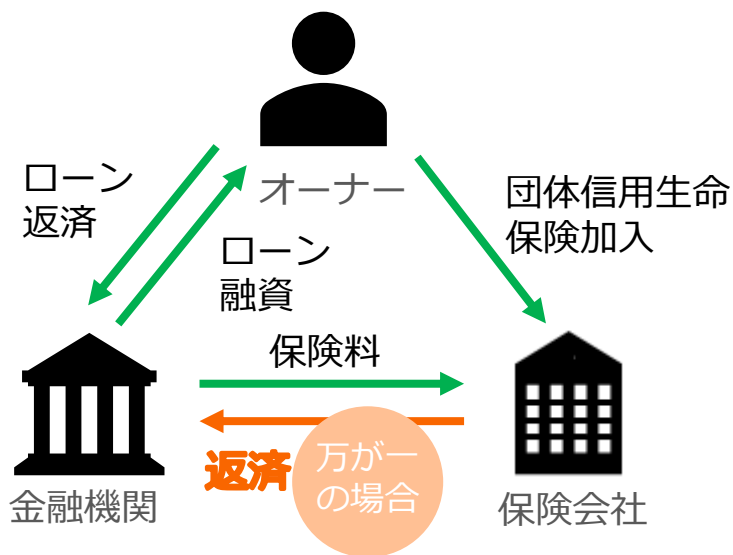
入居率の状況



※ 末日時点の実績

当第2四半期

## 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】

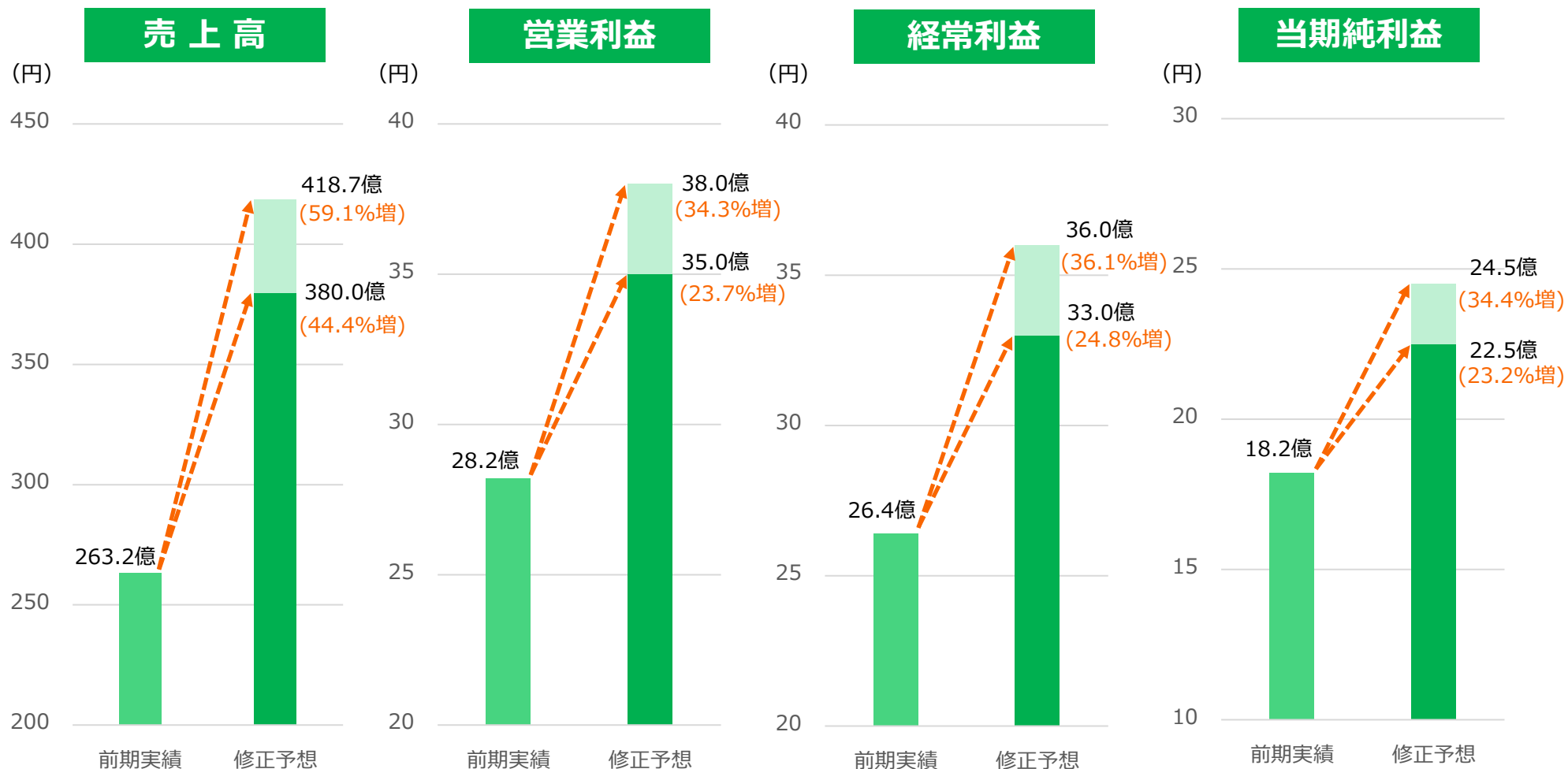
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

#### 【例3】

**がん**（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

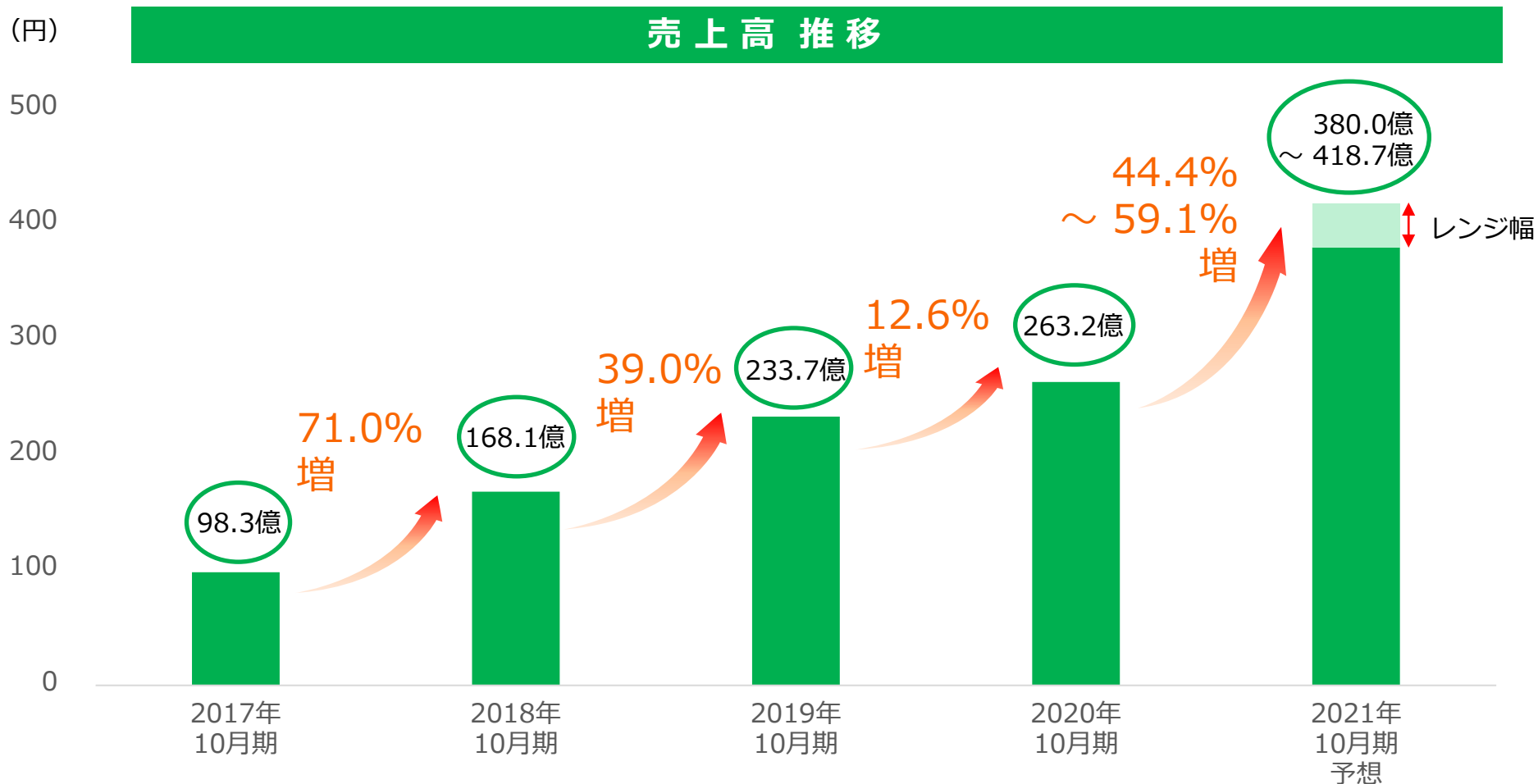
## Ⅲ.2021年10月期 業績予想

# 前期比20%超の増収増益予想



※2021年10月期の連結業績予想については、様々な要因を鑑み、信頼性の高い数値を算出することが困難なことから、レンジ形式としております。

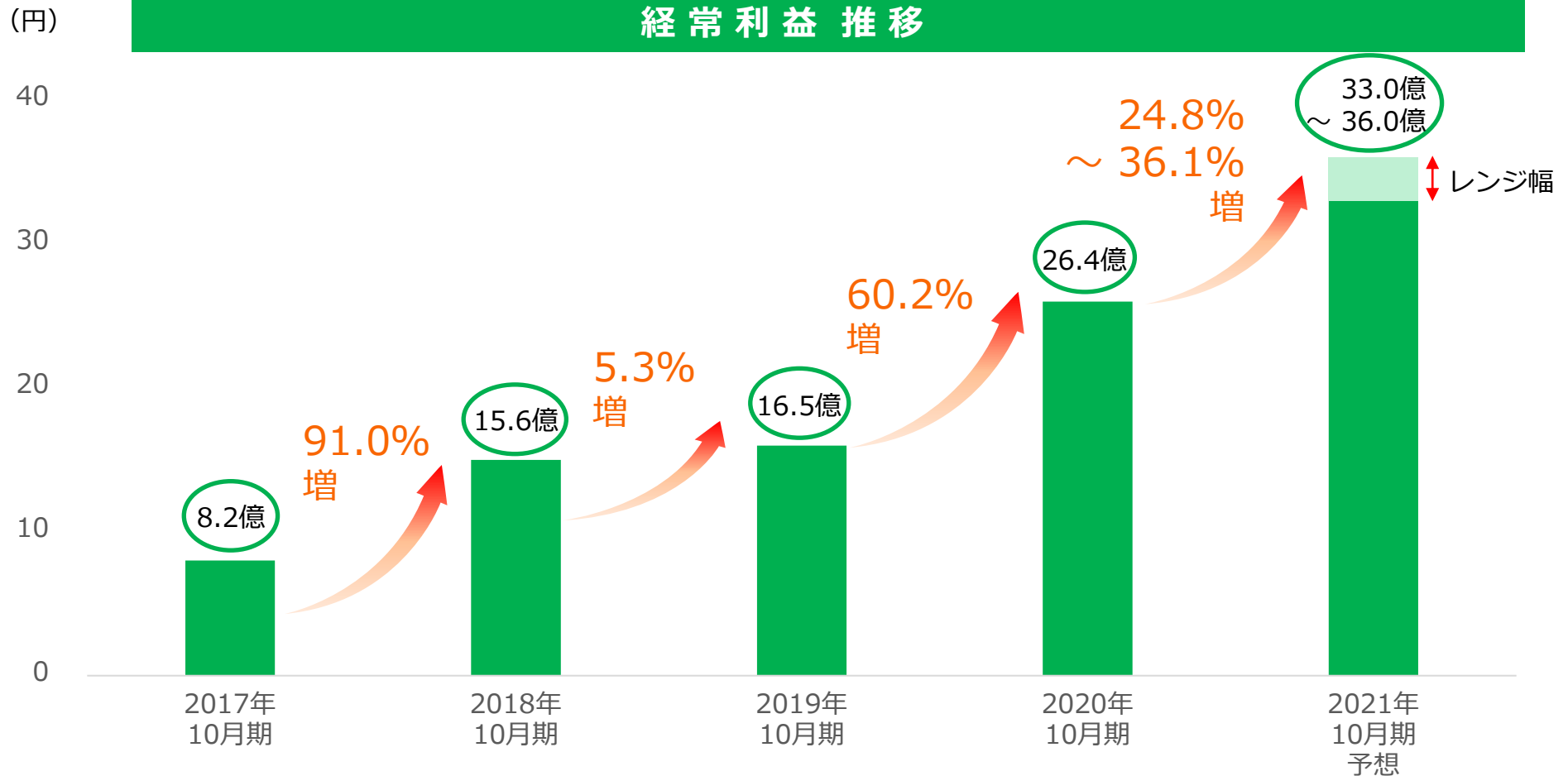
# CAGR (年平均成長率) 40.2% ~ 43.7%



※2021年10月期の連結業績予想については、様々な要因を鑑み、信頼性の高い数値を算出することが困難なことから、レンジ形式としております。

※CAGRの計算期間は、2017年10月期～2021年10月期予想

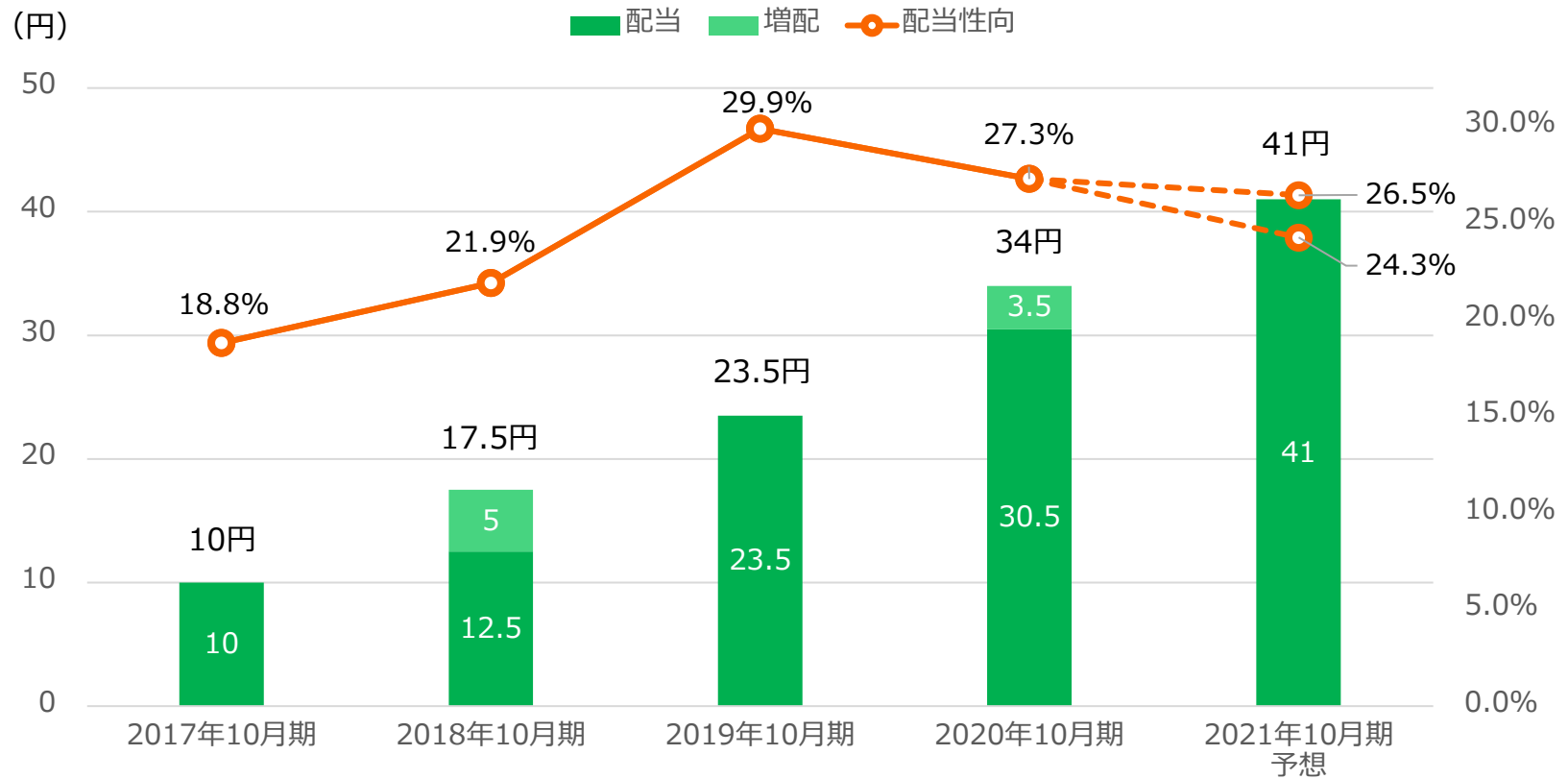
# CAGR (年平均成長率) 41.6% ~ 44.8%



※2021年10月期の連結業績予想については、様々な要因を鑑み、信頼性の高い数値を算出することが困難なことから、レンジ形式としております。

※CAGRの計算期間は、2017年10月期～2021年10月期予想

# 4 期 連 続 の 増 配 を 予 想



※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。

※2021年10月期予想は、2022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。

## 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
東日本橋駅前	中央区	80戸	—	鷺ノ宮	中野区	57戸	—	お花茶屋	葛飾区	107戸	2021年9月
高円寺	中野区	20戸	—	隅田川east	足立区	59戸	—	南行徳	市川市	88戸	2021年9月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	御徒町	台東区	27戸	—	押上	江東区	73戸	販売済
東大前	文京区	39戸	—	田端Ⅲ	北区	38戸	—	板橋本町Ⅲ	板橋区	56戸	2021年10月
目黒南	目黒区	39戸	—	錦糸町	墨田区	27戸	—	川崎Ⅱ	川崎市	54戸	2021年10月
亀戸水神	墨田区	57戸	—	上野Ⅲ	台東区	36戸	—	五反野	足立区	45戸	2021年10月
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—	浅草Ⅳ	台東区	49戸	—	本所吾妻橋	墨田区	71戸	2021年10月
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—	桜上水	杉並区	40戸	—	浅草Ⅴ	台東区	49戸	2021年12月
駒込駅	北区	48戸	—	新横浜	横浜市	65戸	—	(仮称)京成立石Ⅲ	葛飾区	59戸	2022年1月
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—	練馬春日町	練馬区	91戸	販売済	(仮称)本所吾妻橋Ⅱ	墨田区	56戸	2022年2月
新宿早稲田	新宿区	65戸	—	蒲田Ⅱ	大田区	34戸	販売済	(仮称)京成立石Ⅳ	葛飾区	53戸	2022年2月
浅草蔵前	台東区	44戸	—	蒲田Ⅲ	大田区	55戸	販売済	(仮称)新高島平	板橋区	42戸	2022年2月
東向島	墨田区	90戸	—	板橋東山町	板橋区	47戸	2021年6月	(仮称)南千住Ⅲ	台東区	45戸	2022年5月
秋葉原	台東区	29戸	—	東向島Ⅱ	墨田区	33戸	販売済	(仮称)川崎Ⅲ	川崎市	48戸	2022年6月
新御徒町	台東区	24戸	—	西高島平	板橋区	57戸	2021年8月	(仮称)青砥	葛飾区	198戸	2022年8月
上野	台東区	24戸	—	東中野	中野区	48戸	2021年8月	(仮称)阪東橋	横浜市	120戸	2022年8月
新宿中落合	新宿区	34戸	—	京成立石Ⅱ	葛飾区	55戸	2021年8月	(仮称)森下	墨田区	21戸	2022年8月
王子神谷	足立区	81戸	—	大崎	品川区	47戸	2021年8月	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年10月
上野Ⅱ	台東区	29戸	—	南砂町	江東区	52戸	販売済				

※2021年6月8日現在



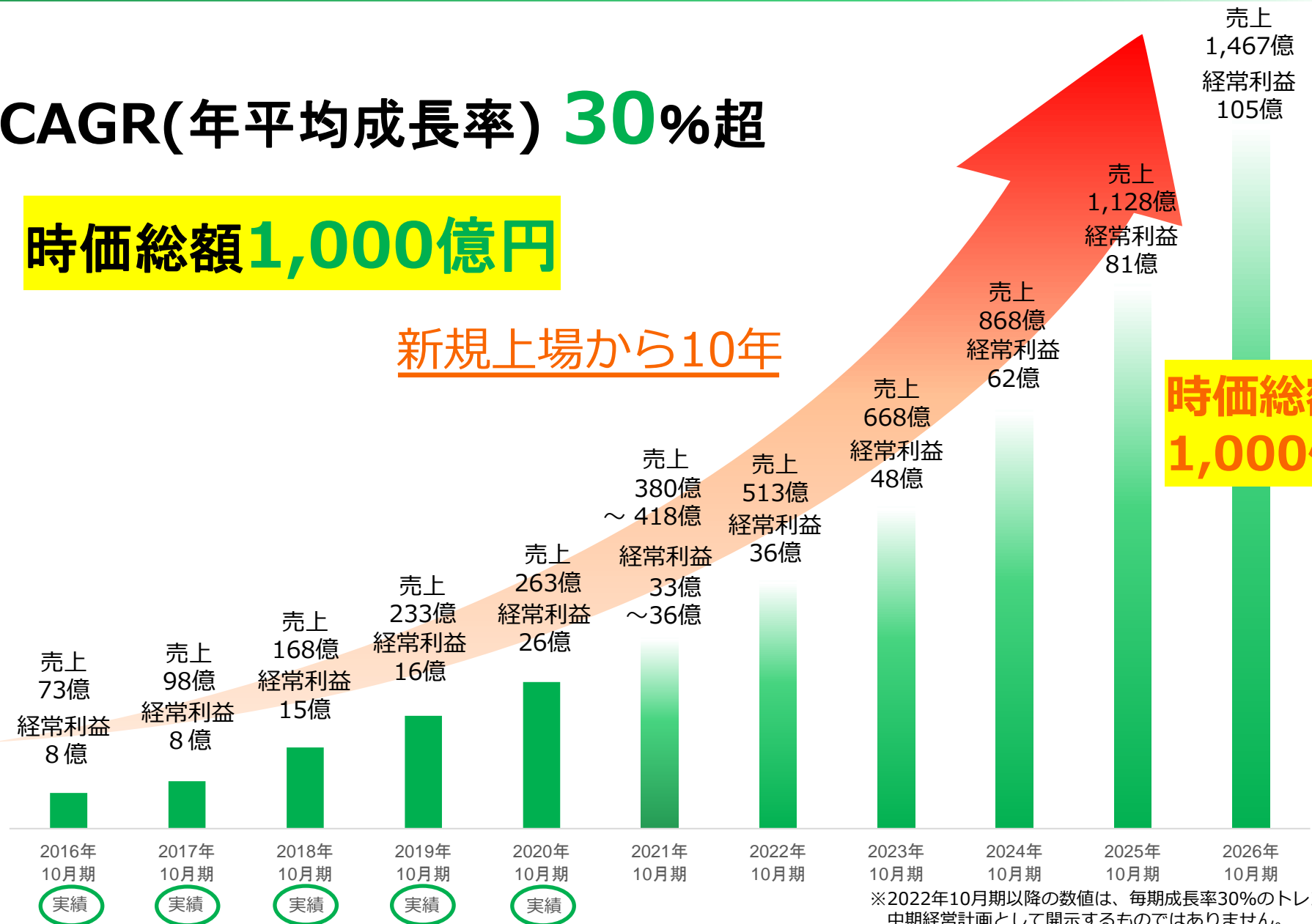
## IV.時価総額1,000億円へのロードマップ



**CAGR(年平均成長率) 30%超**

**= 時価総額1,000億円**

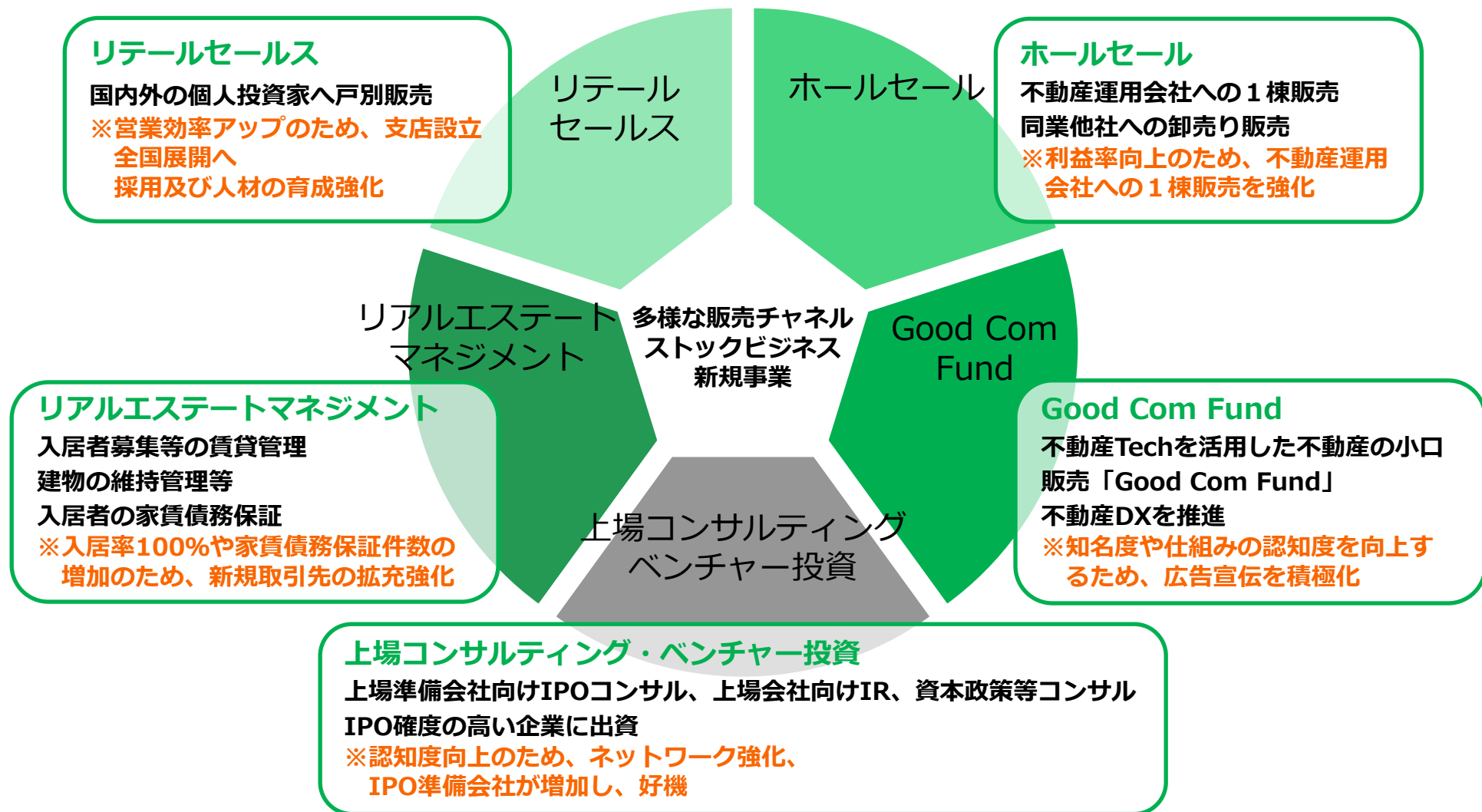
**新規上場から10年**



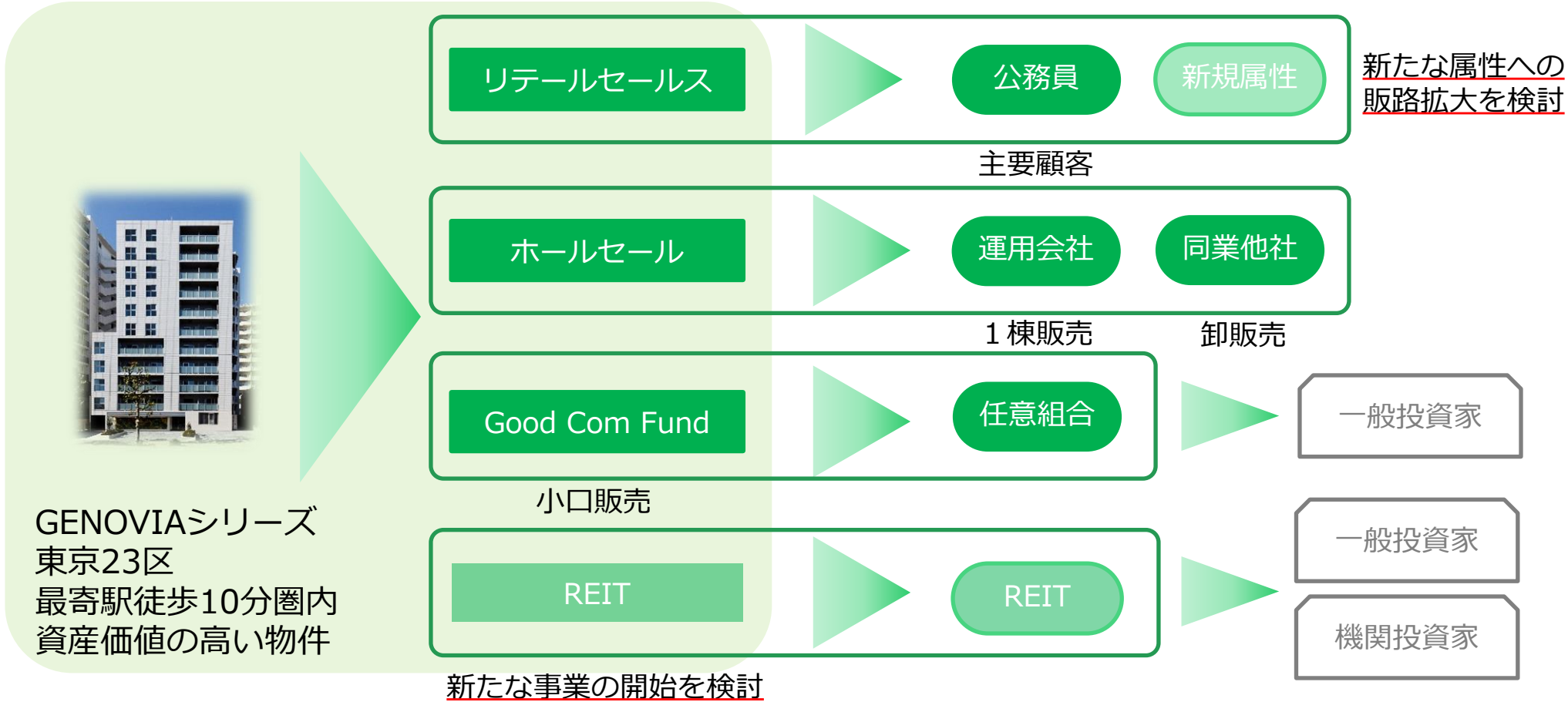
**時価総額  
1,000億円**

※2022年10月期以降の数値は、每期成長率30%のトレンドであり、中期経営計画として開示するものではありません。

## 透明性を確保し、独自のバランス経営

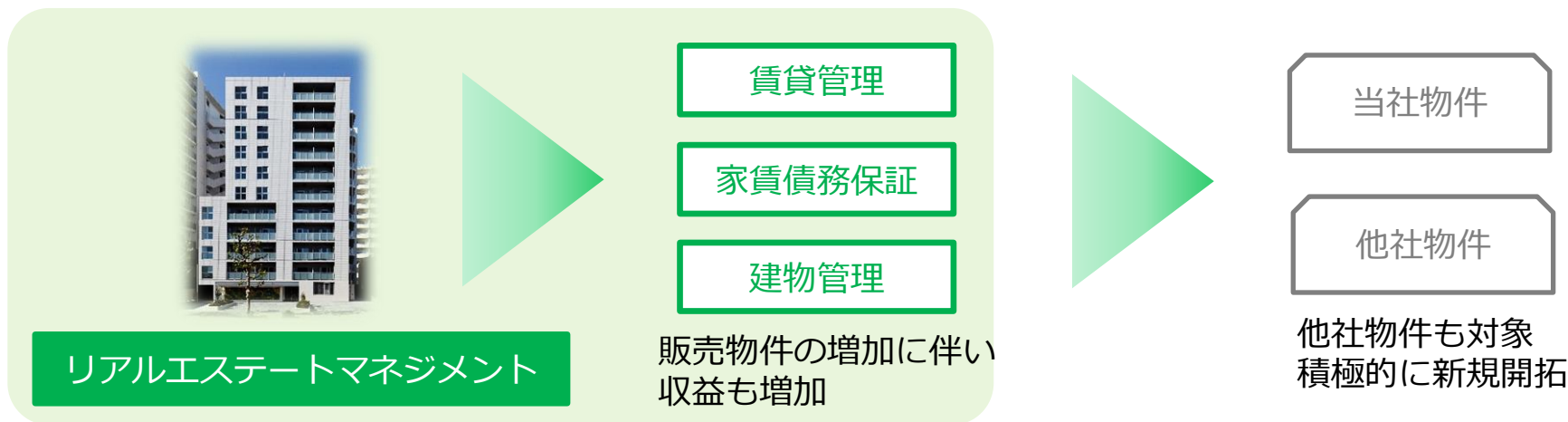


## 主力事業 投資用新築マンション販売

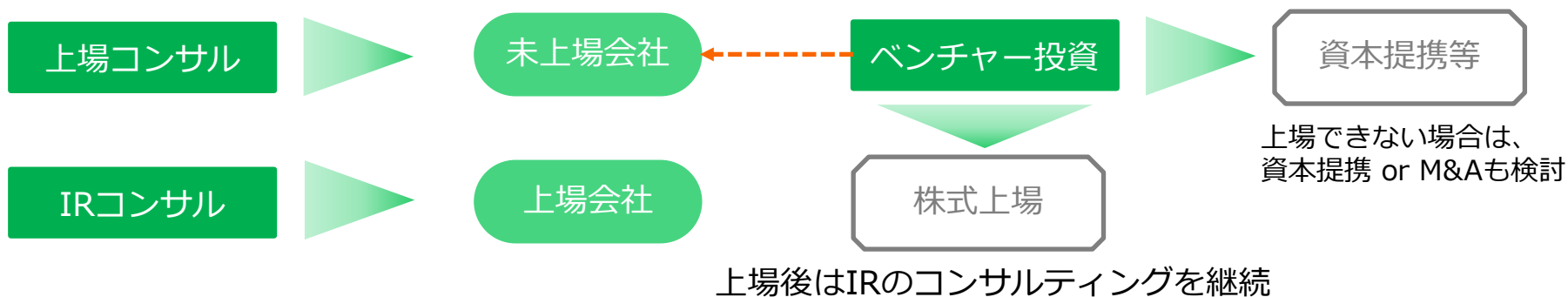


多様な販売チャネルでどのような環境でも安定的な販売を実現

## ストックビジネス













## 上場コンサルティング・ベンチャー投資




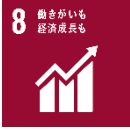



安定的なストックビジネスと積極的な上場・ベンチャー支援の推進



## 環境 (Environment)

取り組み	SDGs
<p><b>壁面緑化・屋上緑化</b></p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズにおいて、壁面緑化や屋上緑化を採用しております。</p> <p>当該緑化は、都心部においてアスファルトやコンクリートが多く、気温が高くなるヒートアイランド現象を表面温度下げる効果で軽減することができます。これによる省エネ及び緑によるCO2削減により、地球温暖化の防止に貢献しております。</p>	  
<p><b>LED照明器具</b></p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズにおいて、LED照明器具を採用しております。</p> <p>LED照明器具は、消費電力が低く（省エネ）であり、長寿命であるため、廃棄物の削減、CO2排出量を削減することができます。</p>	 
<p><b>シンプルなデザイン</b></p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズは、シンプルで洗練されたデザインであり、過剰な加飾はないため、建物消費電力を抑制しております。</p>	 
<p><b>自然保護団体への寄付</b></p> <p>当社は、公益信託経団連自然保護基金が行う、自然環境の保全に関するプロジェクトに賛同し、同基金への寄付を行っております。</p>	  

## 社会 (Social)

取り組み	SDGs
<p><b>健康に配慮した物件の供給</b></p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズにおいて、光触媒除菌脱臭機を一部設置しております。光触媒は、新型コロナウイルス感染症の抑制にも効果が認められており、これを常設することで、安心して居住することが可能となります。</p>	 
<p><b>働きやすい職場環境</b></p> <p>当社は、ワークライフバランスを基礎に、勤務日数・勤務時間が異なる3つの勤務体系から、自身のライフスタイルに応じて勤務体系を選択できるようにしております。</p>	
<p><b>人材育成と雇用創出</b></p> <p>社外講師による営業研修や資格手当等、教育制度が充実しているとともに、毎期30%の増収増益を目指しており、新たな雇用の創出も含め、日本経済の成長にも貢献しております。</p>	 
<p><b>ダイバーシティへの取り組み</b></p> <p>当社は、役職員を国籍、性別、年齢等に関係なく、能力、実績によってのみ公正に評価し、処遇する方針を採っております。</p> <p>また、女性社員の積極的活用を推進するとともに、出産や育児に対応する就業環境も提供しており、子育てと仕事の両立等の多様なライフスタイルに応じ、社員の誰もが継続的に活躍できる環境を推進しております。</p>	 

## ガバナンス (Governance)

取り組み	SDGs
<p><b>コーポレート・ガバナンス</b></p> <p>当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の効率性と適法性を同時に確保しつつ、健全に発展するために必要な企業統治体制の整備や施策を実施することです。当社グループの経営理念である「私たちは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、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」を実現するためにも、株主や顧客をはじめとする利害関係者に対して公正かつ中立的な姿勢を保持・充実していくことが経営上の重要な課題であると認識し、実践しております。</p>	
<p><b>法令遵守</b></p> <p>当社は、宅地建物取引業法をはじめとした関連法令が多数存在し、全役職員にこれらの関連法令の遵守を徹底させております。</p>	



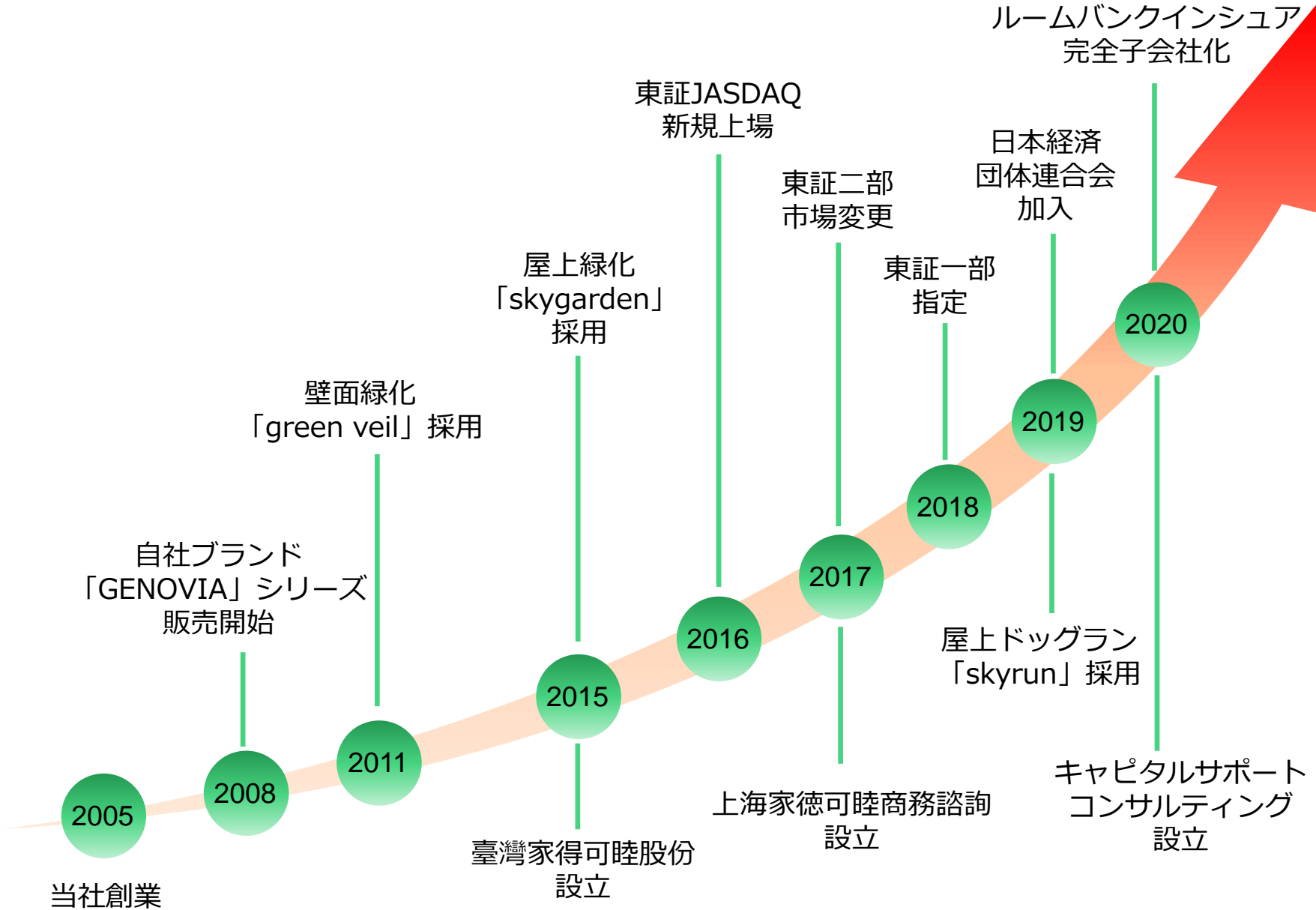
---

# Appendix

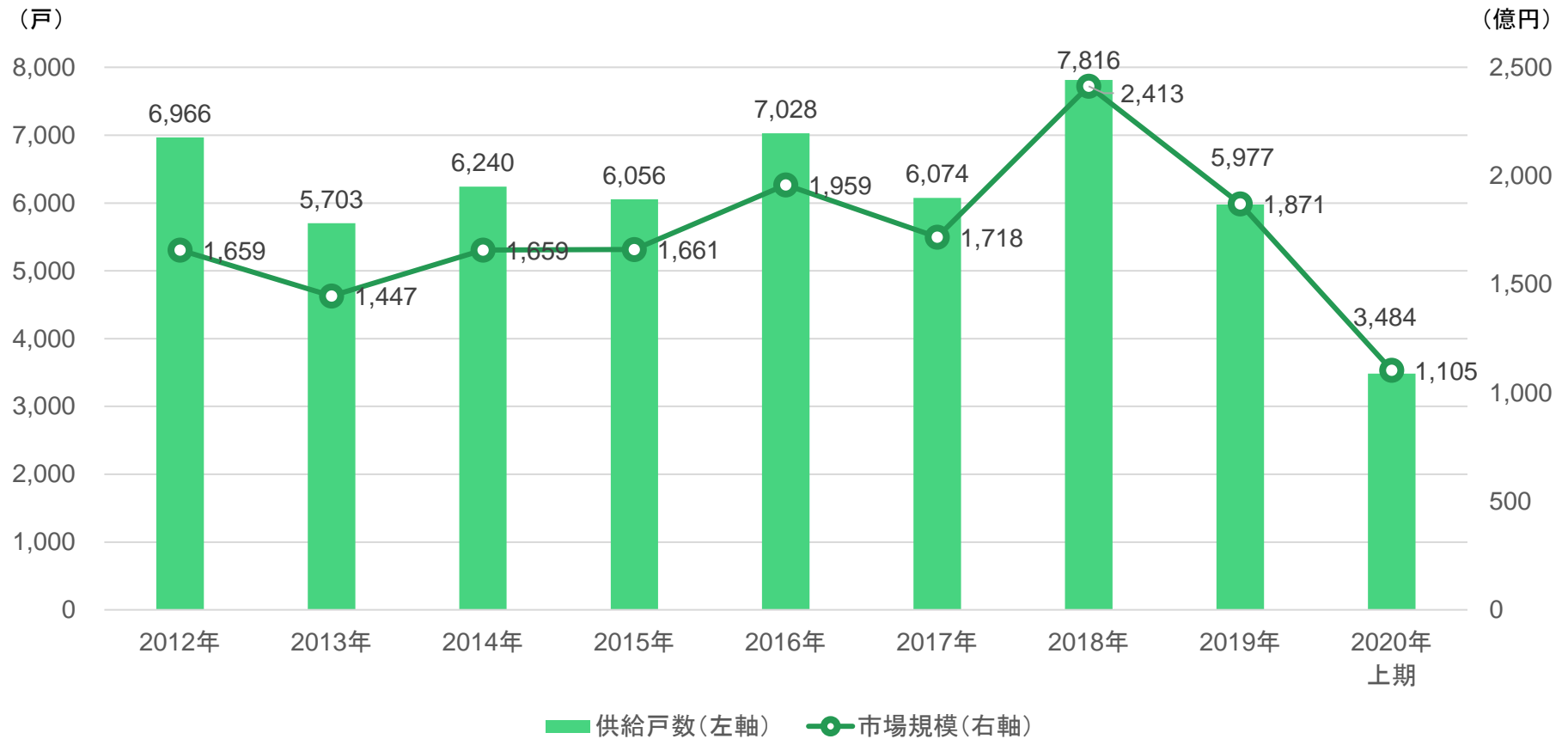
---

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	15億94百万円（2021年4月30日現在）
資本準備金	15億2百万円（2021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
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） (株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証） 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	11,502名（2021年4月30日現在）
決算月	10月

# グッドコムアセットグループの歩み



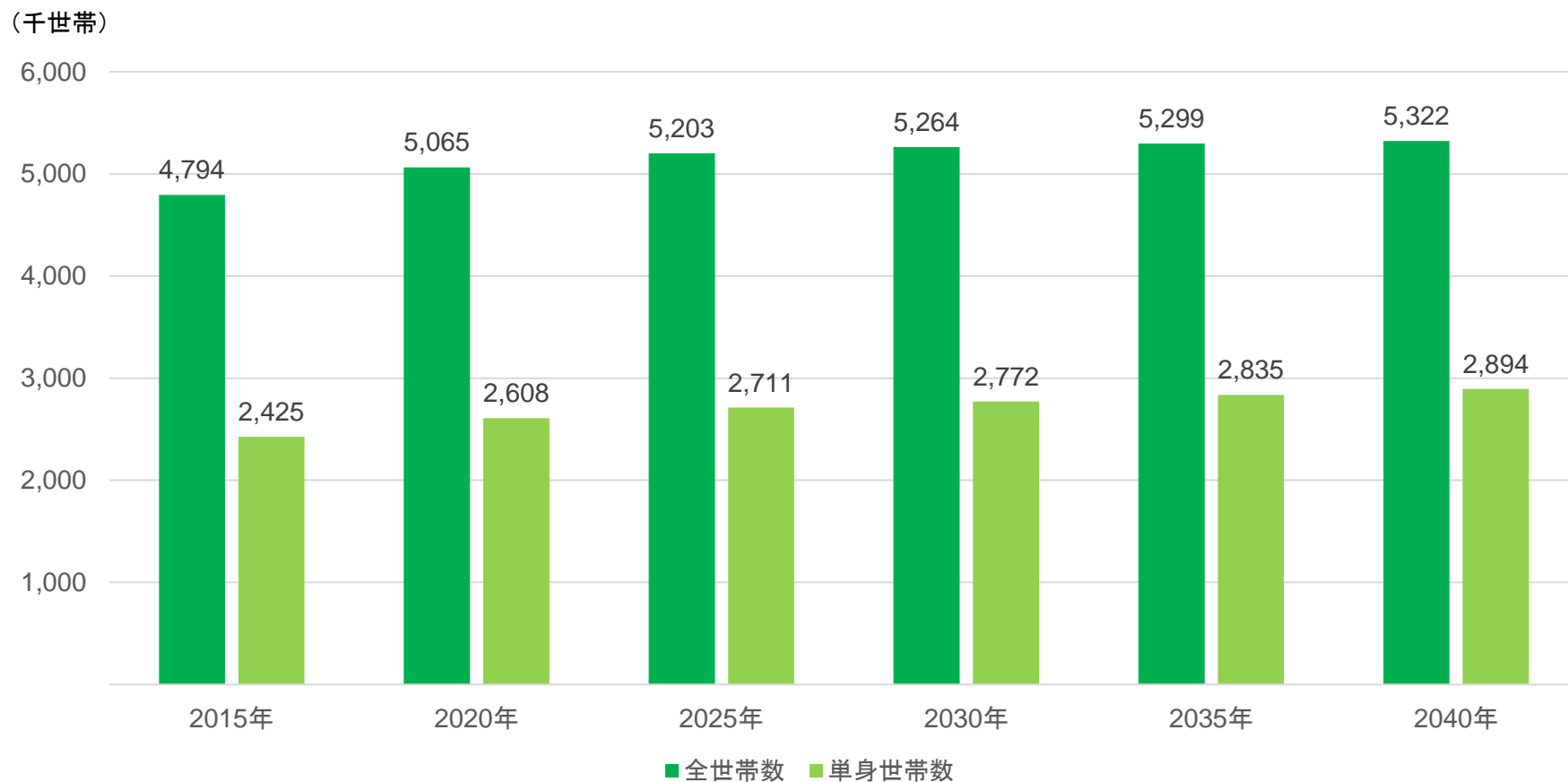
## 首都圏の投資用新築マンション市場



(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

**投資用新築マンション市場は、増減はあるものの、2020年上期については、コロナ禍においても前年を上回るペースで供給され、今後も市場環境は堅調に推移するものと考えられる。**

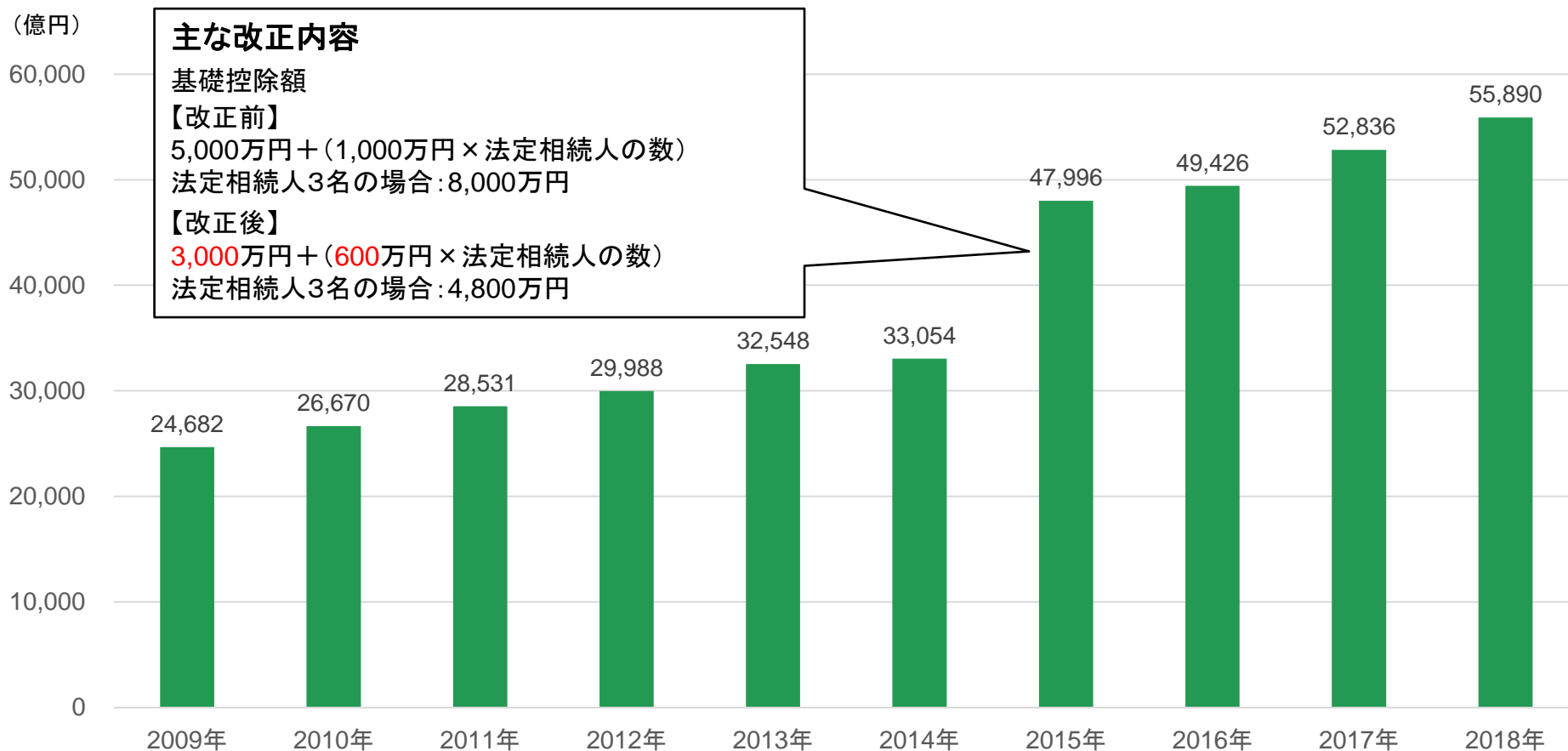
## 東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



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

