2019年1月30日



株式会社グッドコムアセット

事業説明会

2019年10月期は、売上・利益ともに過去最高を計画

2019年10月期 連結業績予想

■売上高231.6億円、営業利益17億円、経常利益16.2億円、当期純利益11.1億円

（前年同期：売上高168.1億円、営業利益16.7億円、経常利益15.6億円、当期純利益10.7億円）

■物件販売数も過去最高を計画し、868戸を販売

（前年同期：626戸）

■2019年10月期に販売可能物件181戸を仕入れ、販売計画前倒しの可能性

トピックス

■2019年10月期は、配当性向30.2%を予定し、今後も配当性向30%を基準に毎期配当する方針

（2018年10月期は、配当性向21.9%）

■クリプトン・フューチャー・メディア㈱との業務提携により、不動産Techを活用した不動産特定共同事業に本格的に着手し、小口販売を開始予定

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

“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

統一感

駒込駅Ⅱgreen veil



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

×

壁面・屋上緑化

新宿早稲田green veil



駒込駅green veil



- 1階部分に、植栽した壁面緑化デザイン「green veil」を採用
- 屋上緑化デザイン「skygarden」を採用するケースも
- 投資用マンションの資産価値向上策に寄与

間取り・広さ・価格帯・エリア

- 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）

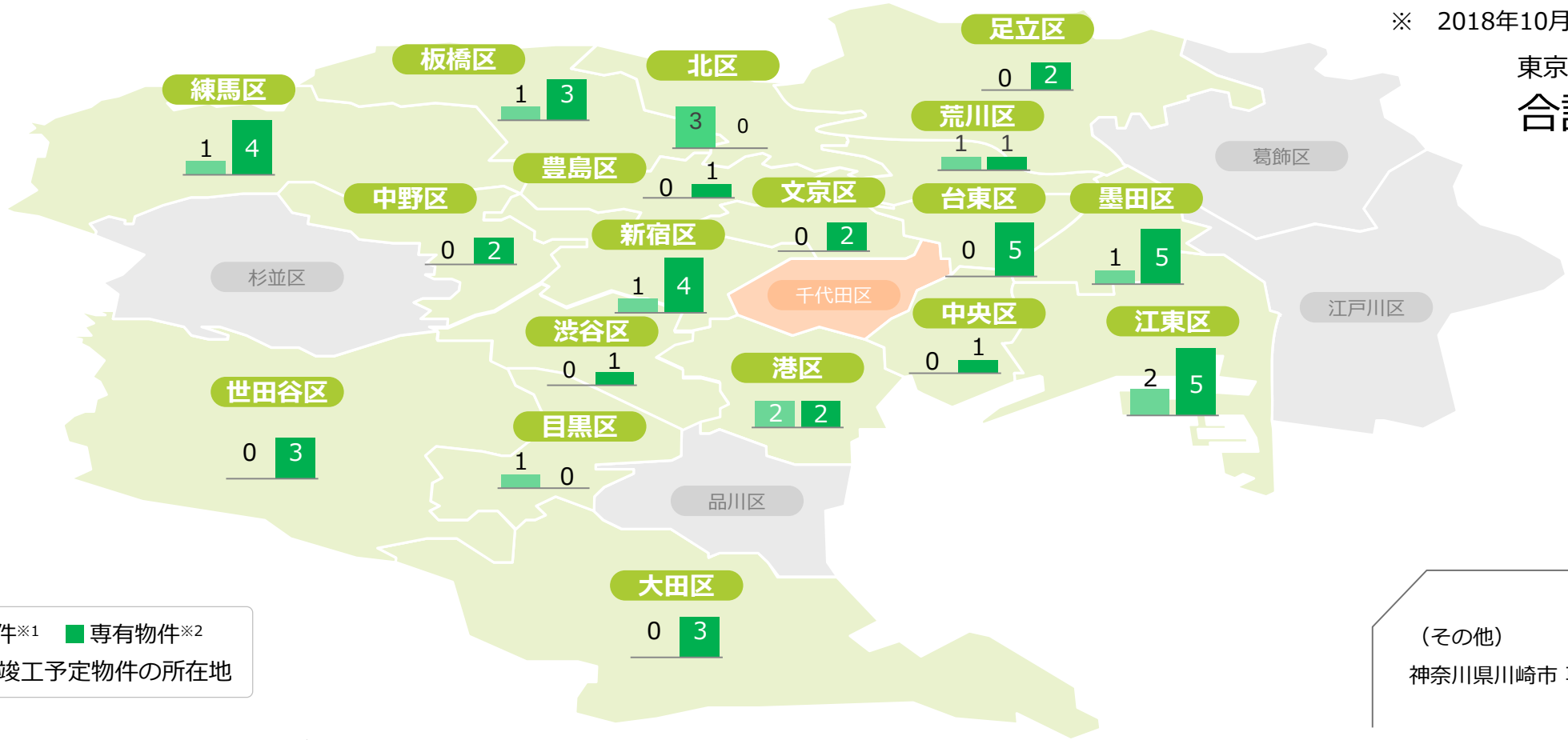
Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

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

※　2018年10月期までの実績

東京23区
合計57物件



（その他）
神奈川県川崎市 専有物件 1物件

※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

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

専有物件による資金効率化スキーム　事業の特徴③

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

1ヶ月 ➡ 2ヶ月 ➡ 3ヶ月 ➡ 4ヶ月 ➡ 5ヶ月 ➡ 6ヶ月 ➡ 7ヶ月 ➡ 8ヶ月 ➡ 9ヶ月 ➡ 10ヶ月 ➡ 11ヶ月 ➡ 12ヶ月 ・・・・・ ・・・ ➡ 26ヶ月 ➡ 27ヶ月

用地取得

基本設計
地質調査

建築確認期間

施工会社選定　着工

竣工引渡

用地取得や施工にかかる先行コスト負担大

専有物件の工程例

1ヶ月 ➡ 2ヶ月 ➡ 3ヶ月 ➡ 4ヶ月 ➡ 5ヶ月 ➡ 6ヶ月 ➡ 7ヶ月 ➡ 8ヶ月 ➡ 9ヶ月 ➡ 10ヶ月 ➡ 12ヶ月 ・・・・・・ 17ヶ月

建築確認後、物件契約（手付金のみ）

着工

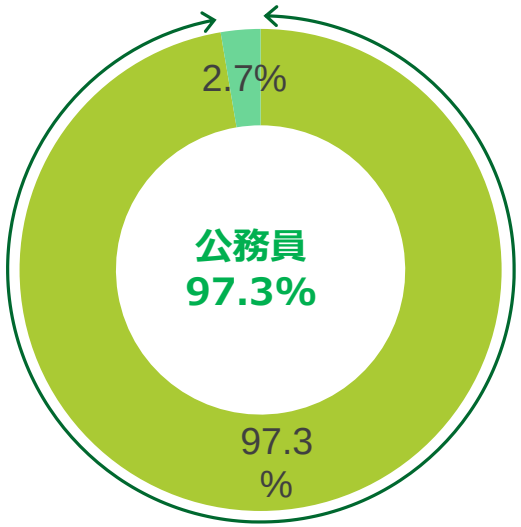
竣工引渡

用地取得や施工にかかる先行コストが不要

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

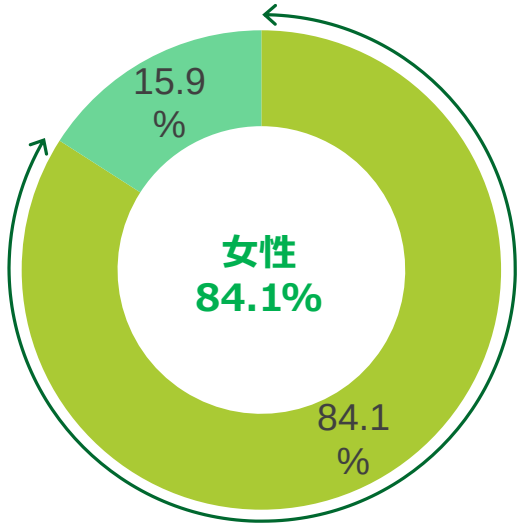
関東・中部地方の女性公務員が主要顧客

職業別



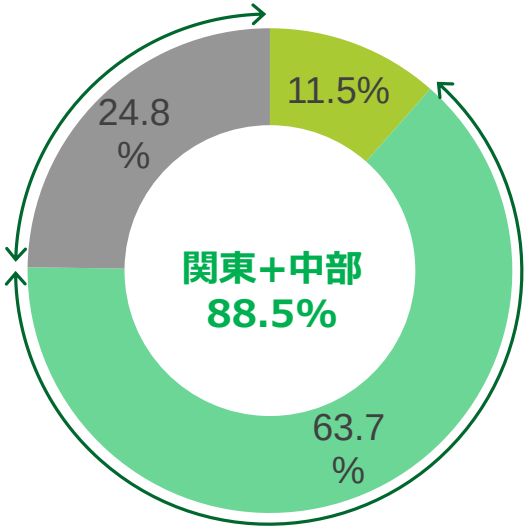
- 公務員
- その他

性別



- 女性
- 男性

在住エリア



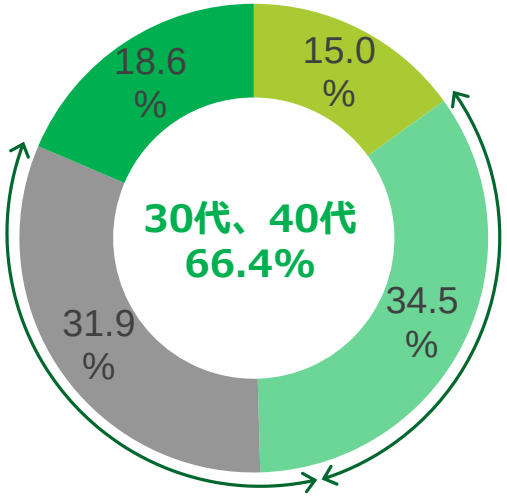
- 北海道・東北
- 関東
- 中部

※ 2018年10月期の国内自社販売の実績

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

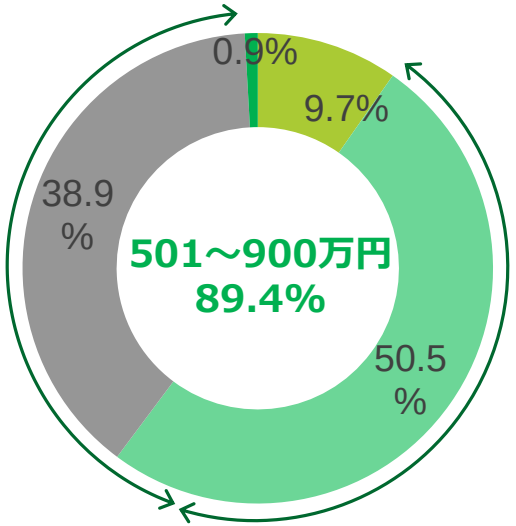
30代、40代が主要顧客

年齢別



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

年収別



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

※ 2018年10月期の国内自社販売の実績

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

生命保険の代替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制度**

・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**

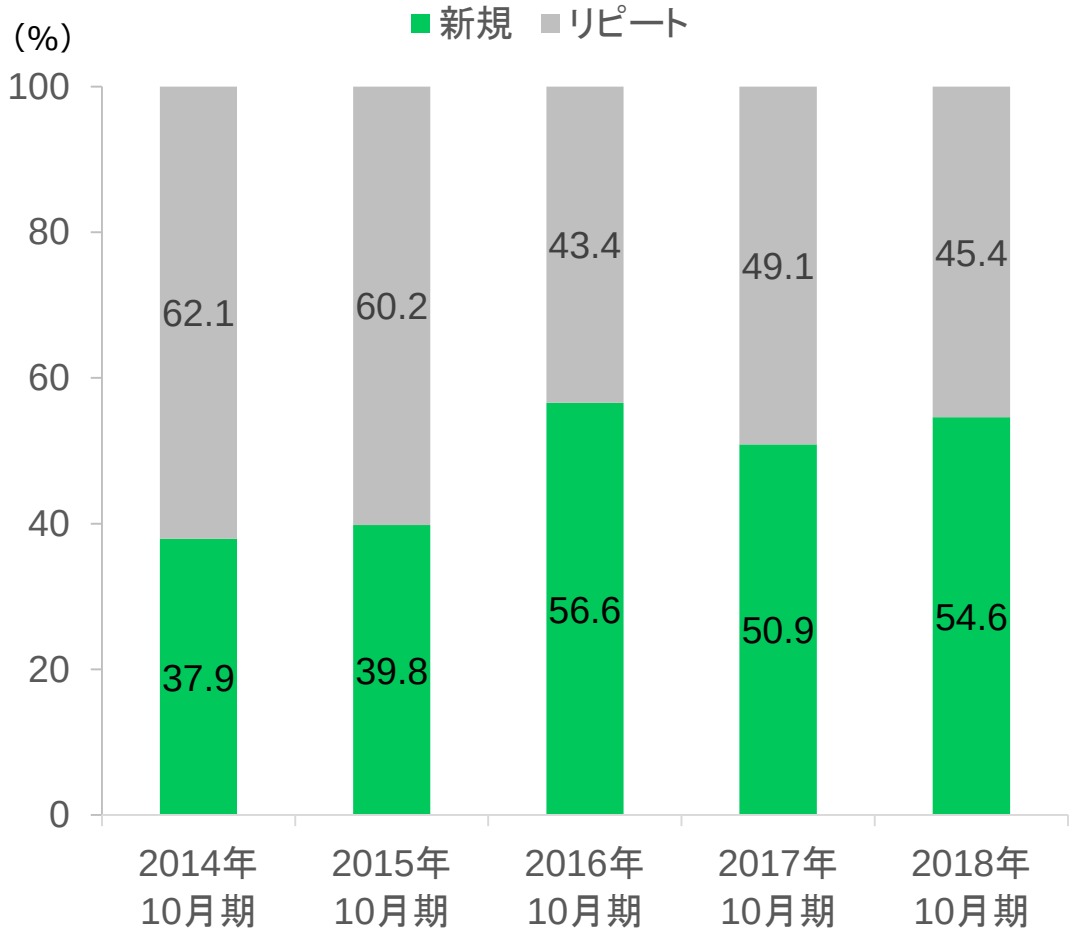
【例３】

がん（所定の悪性新生物）と診断確定**した場合**

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

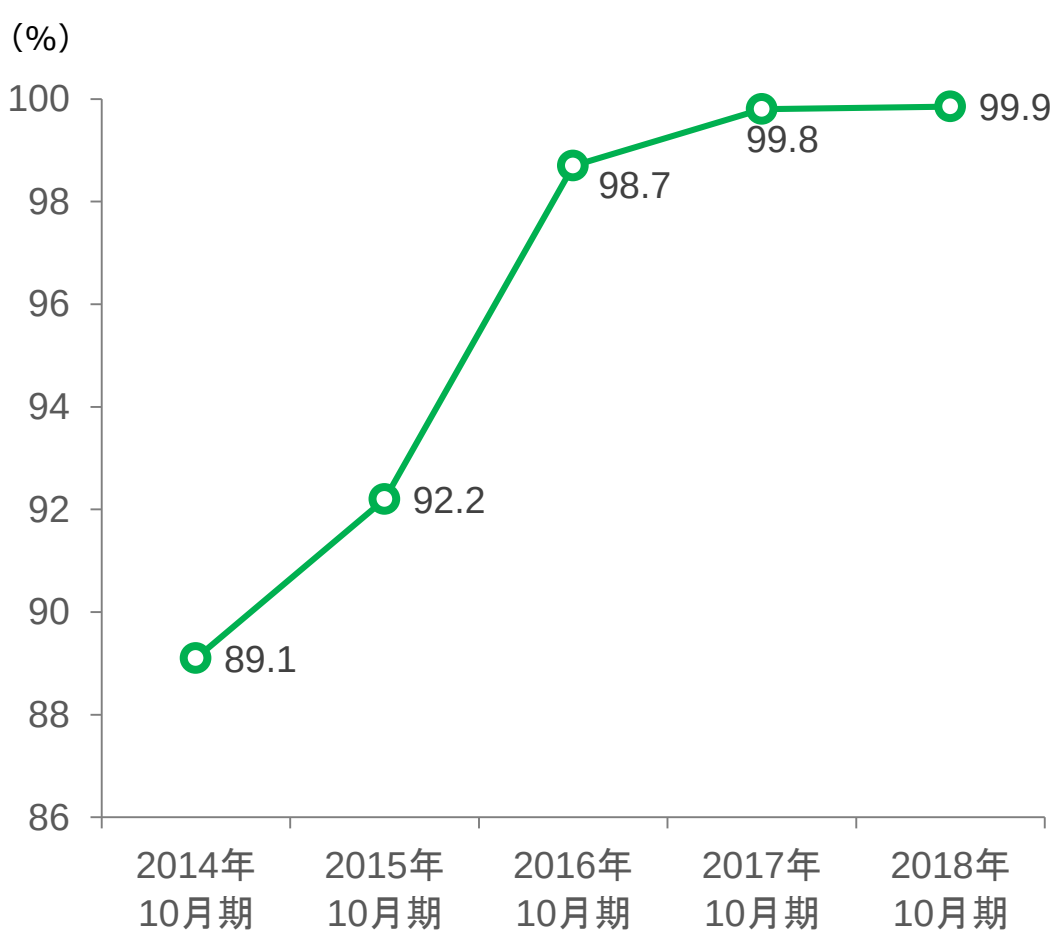
新規購入率は54.6%まで上昇し、入居率も高水準を維持

増加する新規購入率



※ 国内自社販売の実績

入居率の状況



※末日時点の実績

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

2019年10月期　連結業績予想①

2019年10月期は下期に販売が集中し、増収増益を予想（過去最高）

【上期】

単位：百万円	第１四半期累計			第２四半期累計		
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	2018年10月期	2019年10月期	前期比
売上高	3,467	3,919	113.0%	9,510	7,309	76.9%
営業利益	427	382	89.4%	991	701	70.7%
経常利益	396	363	91.8%	924	665	72.0%
当期純利益	277	248	89.7%	635	455	71.6%

【下期】

単位：百万円	第３四半期累計			通期		
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	2018年10月期	2019年10月期	前期比
売上高	13,995	12,833	91.7%	16,817	23,166	**137.7%**
営業利益	1,432	1,084	75.7%	1,678	1,701	**101.4%**
経常利益	1,345	1,030	76.6%	1,567	1,627	**103.9%**
当期純利益	923	704	76.3%	1,071	1,113	**103.9%**

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

2019年10月期　連結業績予想②

2018年10月期は第２四半期2019年10月期は第４四半期会計期間に販売が集中

【上期】

単位：百万円	第１四半期会計期間				第２四半期会計期間			
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比
売上高	3,467	3,919	113.0%	16.9%	6,042	3,389	56.1%	14.6%
営業利益	427	382	89.4%	22.4%	564	319	56.6%	18.8%
経常利益	396	363	91.8%	22.3%	528	302	57.2%	18.6%
当期純利益	277	248	89.7%	22.3%	358	206	57.7%	18.6%

【下期】

単位：百万円	第３四半期会計期間				第４四半期会計期間			
	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比	2018年10月期	2019年10月期	前期比	通期構成比
売上高	4,484	5,524	123.2%	23.9%	2,822	10,333	366.1%	**44.6%**
営業利益	440	382	87.0%	22.5%	246	616	250.4%	**36.3%**
経常利益	420	364	86.6%	22.4%	221	597	269.7%	**36.7%**
当期純利益	287	249	86.5%	22.4%	148	408	275.7%	**36.7%**

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

売上高予想

過去最高の売上高、販売戸数を予想

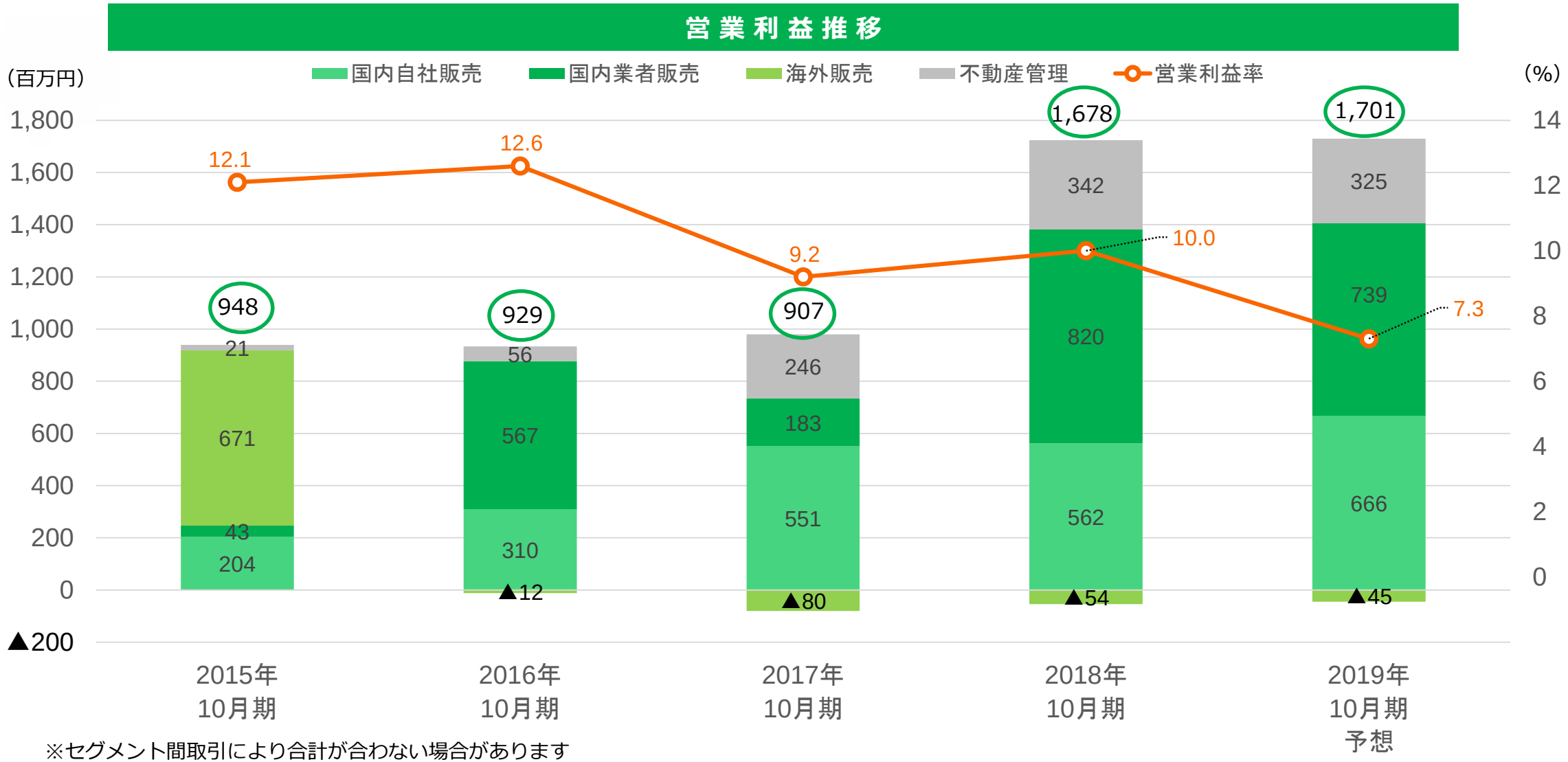


※セグメント間取引により合計が合わない場合があります

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

営業利益予想

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

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

今後の販売物件について

2019年10月期以降の販売物件の仕入も順調に進捗

2019年10月期以降　販売予定

物件名		住所	総戸数
新宿green veil	＊	新宿区	47戸
東日本橋駅前green veil		中央区	80戸
高円寺 skygarden		中野区	20戸
浅草Ⅱ skygarden		台東区	63戸
東大前 green veil		文京区	39戸
目黒南 green veil	＊	目黒区	39戸
亀戸水神 skygarden		墨田区	57戸
駒込駅 green veil	＊	北区	48戸
三軒茶屋 green veil		世田谷区	50戸
駒込駅Ⅱgreen veil		文京区	39戸
亀戸水神Ⅱ skygarden		墨田区	42戸
隅田川west skygarden		荒川区	64戸
新宿早稲田 green veil		新宿区	65戸
墨田文花 skygarden		墨田区	33戸
世田谷桜丘 skygarden		世田谷区	36戸
浅草蔵前 skygarden		台東区	44戸
秋葉原 skygarden		台東区	29戸

物件名	住所	総戸数
東向島 skygarden	墨田区	90戸
(仮称)練馬高野台	練馬区	116戸
(仮称)上野	台東区	24戸
(仮称)新御徒町	台東区	24戸
(仮称)池上	大田区	26戸
(仮称)亀戸	江東区	38戸
(仮称)新宿中落合	新宿区	34戸
(仮称)水天宮前	江東区	40戸
(仮称)本羽田	大田区	94戸
(仮称)武蔵関公園	練馬区	75戸
(仮称)上野Ⅱ	台東区	29戸
(仮称)八広	墨田区	93戸
(仮称)鷺ノ宮	中野区	57戸
(仮称)新中野	中野区	37戸
(仮称)千住大橋	足立区	59戸
(仮称)両国Ⅳ	墨田区	26戸

物件名	住所	総戸数
(仮称)錦糸町	墨田区	27戸
(仮称)田端Ⅲ	北区	38戸
(仮称)鶴見市場	横浜市	65戸
(仮称)浅草Ⅳ	台東区	49戸
(仮称)桜上水	杉並区	40戸
(仮称)御徒町	台東区	27戸
(仮称)笹塚	渋谷区	43戸
(仮称)東神田	千代田区	130戸
(仮称)関内	横浜市	38戸
(仮称)関内Ⅱ	横浜市	38戸
(仮称)上野Ⅲ	台東区	36戸
(仮称)立石	葛飾区	56戸
(仮称)三ノ輪	台東区	60戸
(仮称)両国Ⅲ	墨田区	19戸
(仮称)四谷三丁目	新宿区	73戸
(仮称)三ノ輪Ⅱ	台東区	68戸

※　赤字は2019年10月期に仕入れ、販売する物件です。

＊は開発物件を指します。

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

今後の経営方針と販売リスク管理

透明性を確保し、独自のバランス経営

国内自社販売

- 新卒採用及び育成の強化
- 営業エリアを全国に展開

新規事業

- 不動産Techを活用した不動産特定共同事業に本格的に着手し、小口販売を開始予定

国内業者販売

- 豊富な開発、仕入実績を背景に、順調な物件供給を実行
- 自社販売のキャパシティを上回る物件数を、同業他社に供給

経営環境に応じて
売上のバランスを構築し、
安定的な業容の拡大を目指す

海外販売

- 為替の動向を注視し、販売活動を見極める

不動産管理

- 不動産賃貸会社との契約により、高い入居率を維持
- 管理物件が順調に増加

さらなる成長により、時価総額1,000億円を目指す

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

株主還元

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ヵ月以上継続保有の株主様（100株以上）が対象



※デザインは予告なく変更される場合があります。

※継続保有期間６ヵ月とは、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。

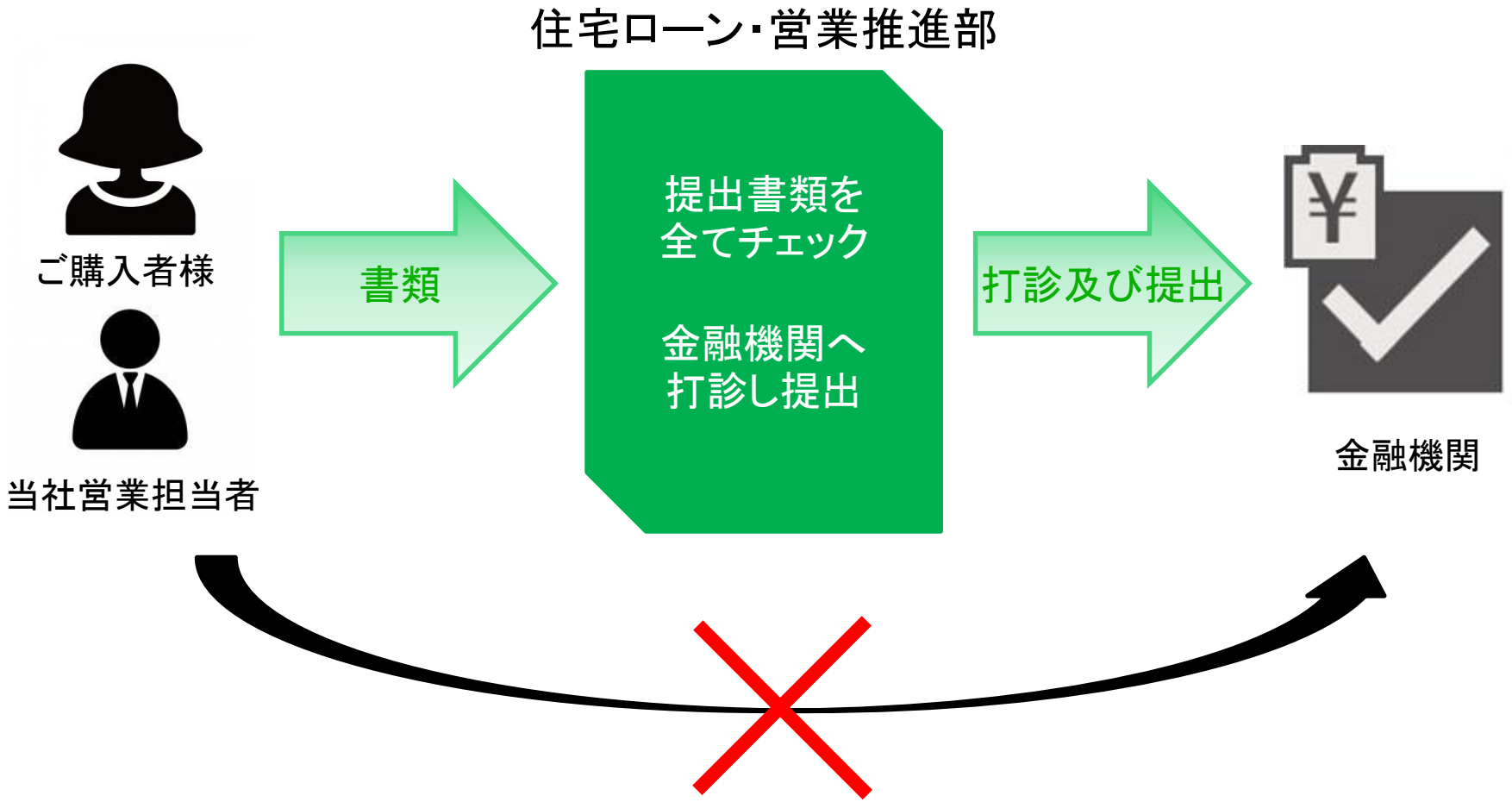
自 己 株 式 取 得

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

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

ご参考：金融機関への窓口一本化

住宅ローン・営業推進部が **窓口一本化により牽制**



Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

会社概要

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	15億8,812万円（2018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	90名（2018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	21,078名（2018年10月31日現在）

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

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。

当社グループはこの経営理念のもと、主要な事業として自社ブランド「GENOVIA（ジェノヴィア）」シリーズの新築マンションの企画、開発、販売及び管理に取り組んでおります。

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

社 名 の 由 来

Good Company Asset ⇒ Good Com Asset
Good Company ⇒ Good Com

当社の社名の由来は、(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。

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.

沿革

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**ｓｋｙｇａｒｄｅｎ（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**

Copyright © 2019 Good Com Asset Co.,Ltd. All rights reserved.