

2023.3.13



1 Q FY2023 Presentation Material

November 2022 to January 2023



グッドな未来へ
グッドコムアセット



前年同期比で大幅な増収、黒字で着地

	FY2022 1Q	FY2023 1Q	Y o Y
売上高	1,831百万円	2,955百万円	61.4%増
営業利益	△195百万円	53百万円	増益
経常利益	△238百万円	15百万円	増益
四半期純利益	△243百万円	3百万円	増益

●不動産販売

ホールセールは、1棟99戸の1棟販売を契約済、引き続き1棟販売での販売先を選定中
 リテールセールスは、個人の需要が旺盛で販売戸数が増加
 （第2四半期会計期間の販売契約戸数 84戸（3月13日時点））

●仕入

積極的に仕入を進め、14棟1,089戸の仕入を実現（2023年3月13日時点）

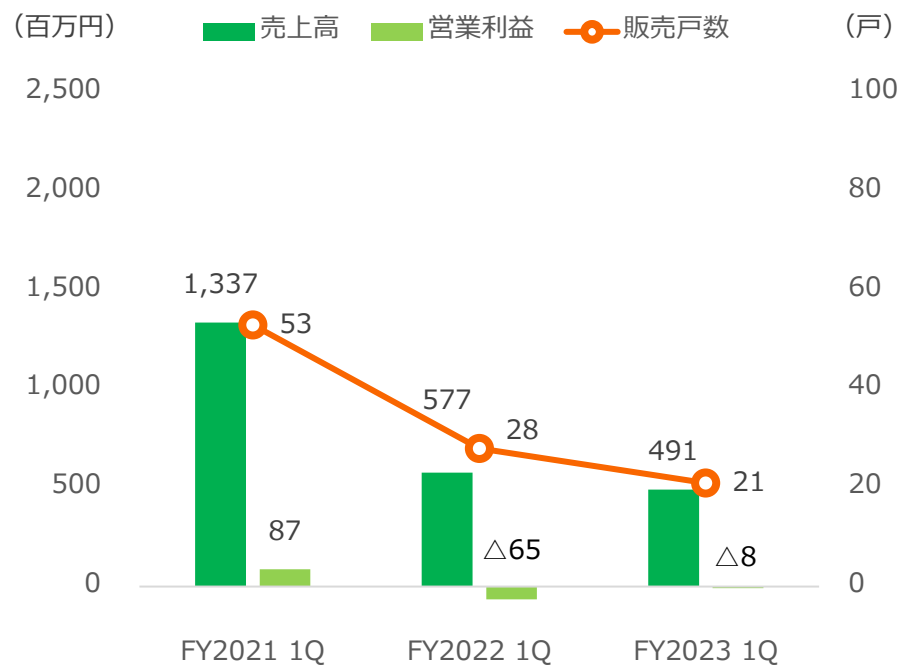
●入居率

2月末時点の入居率は約99%で、賃貸需要は好調（都心回帰）

5棟104戸の売上計上

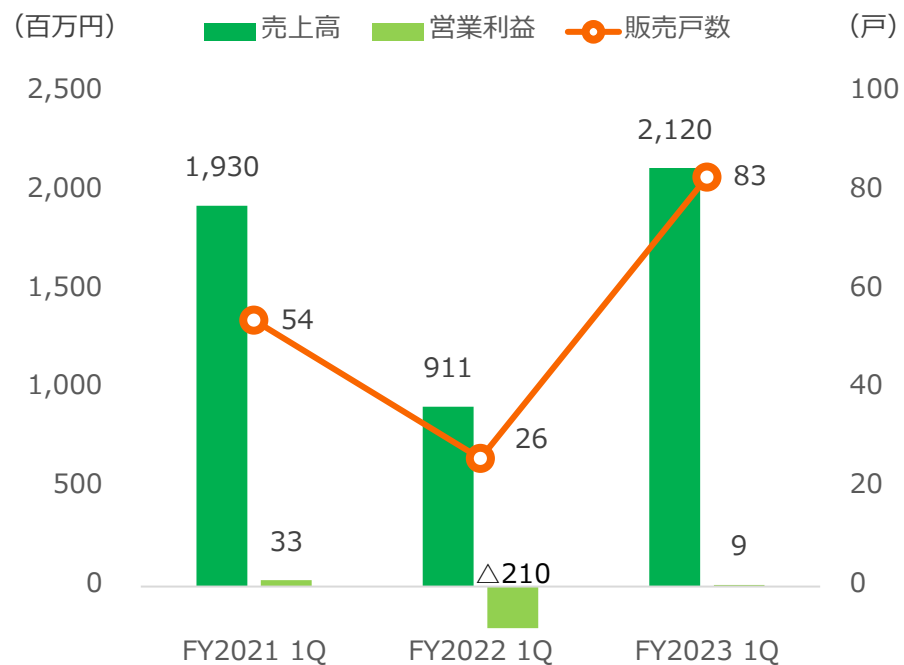
ホールセール

1棟99戸の販売契約済、売上計上は2Q予定
引き続き1棟販売での販売先を選定中



リテールセールス

組織体制の充実、効率的な販売活動でV字回復

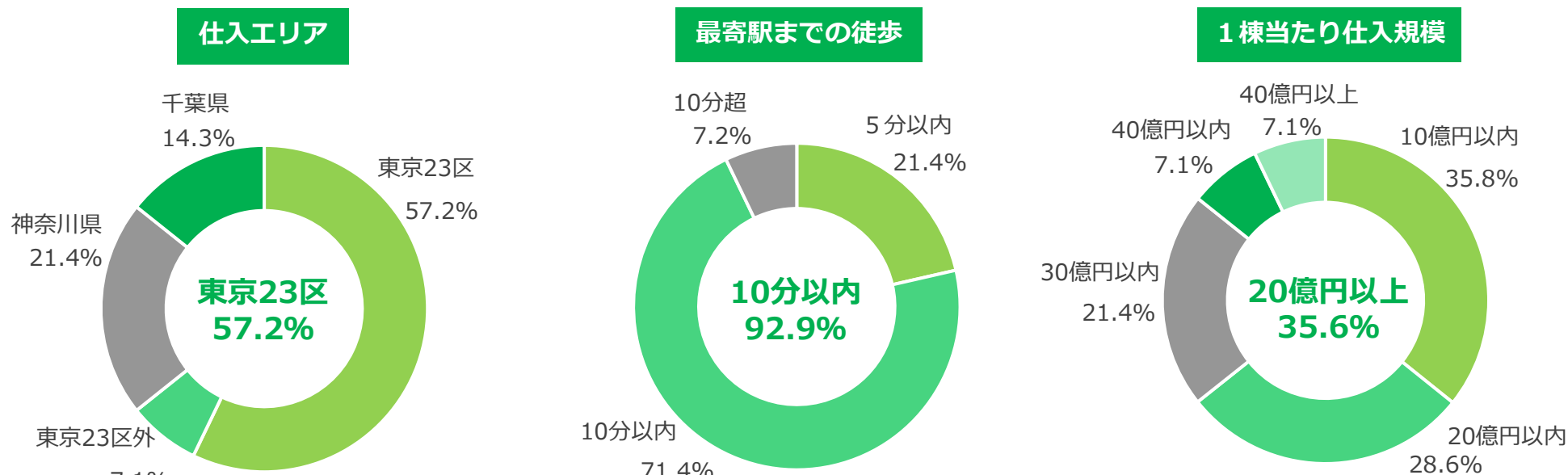


1 都 3 県の賃貸需要の高いエリアで仕入を推進

前期通期実績 2021.11.1~2022.10.31	22棟 1,304戸 1棟当たり平均戸数 59戸
今期実績 2022.11.1~2023.3.13	14棟 1,089戸 1棟当たり平均戸数 77戸

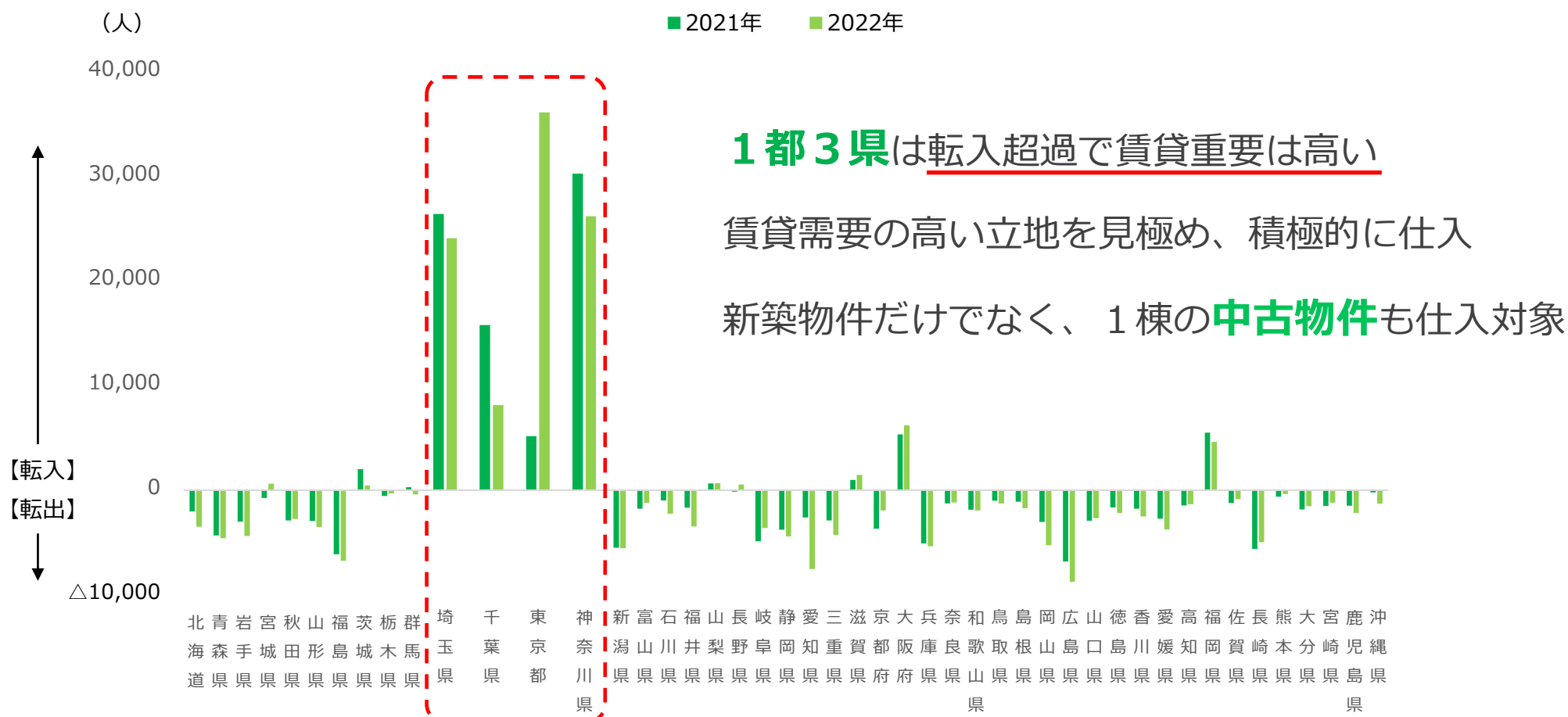
引き続き資材価格の高騰を大型物件の仕入によるスケールメリットで圧縮

※FY2023 1Q実績



※開発物件は、想定 of 事業収支から算出してあります。

仕入範囲を東京23区中心から1都3県へ拡大



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より当社作成

仕入が好調で、大幅増収の予想 利益は1棟販売先を選定中のため保守的

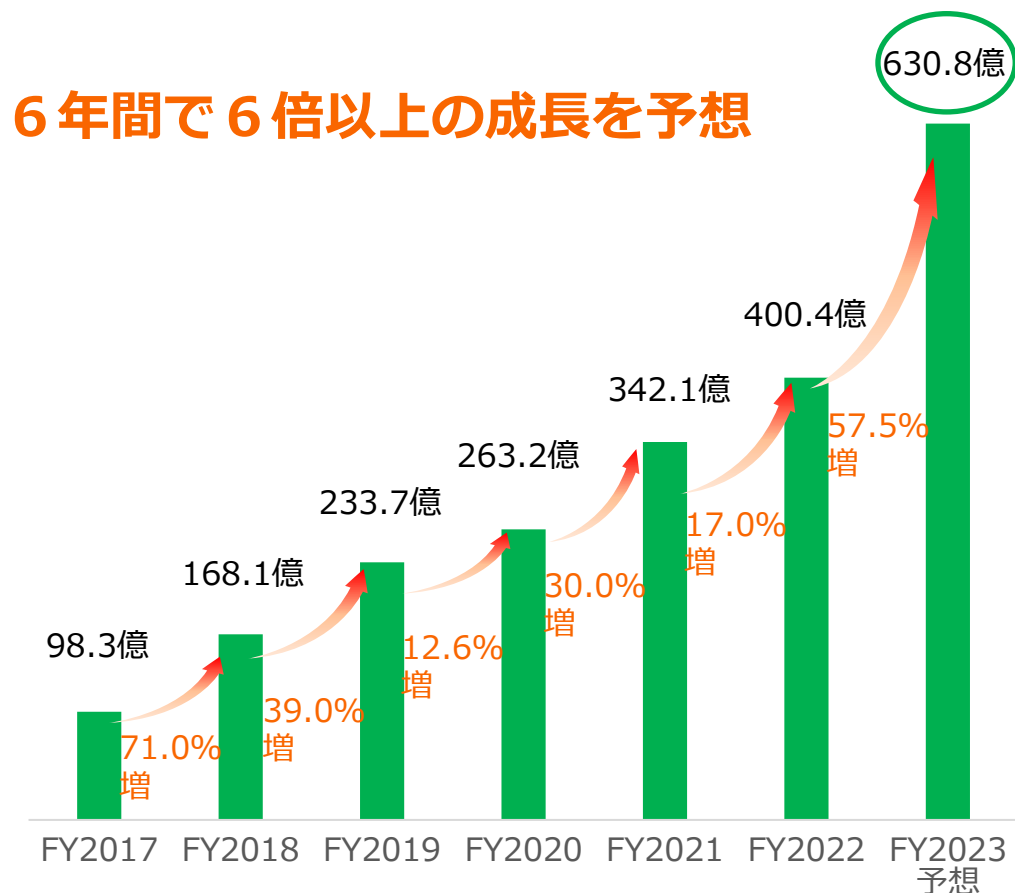
単位：円	FY2022 実績	FY2023 予想	YoY
売上高	400.4億	630.8億	57.5%増
販売費及び 一般管理費	29.9億	34.9億	16.8%増
営業利益	46.1億	54.5億	18.2%増
経常利益	43.4億	47.5億	9.5%増
当期純利益	28.5億	32.7億	14.6%増

REIT事業を推進するものの、許認可取得時期が未確定のため、
第2四半期（累計）の業績予想は行っておりません

CAGR (年平均成長率)

36.3%

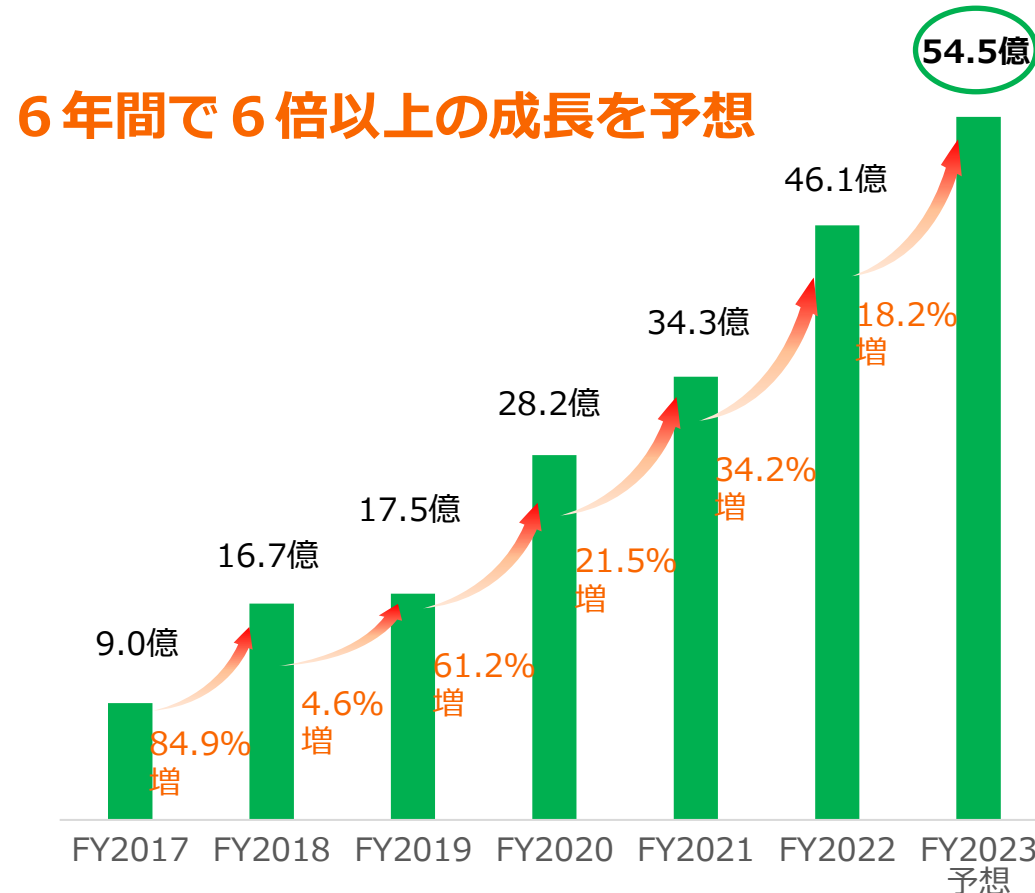
(円) 売上高 推移



CAGR (年平均成長率)

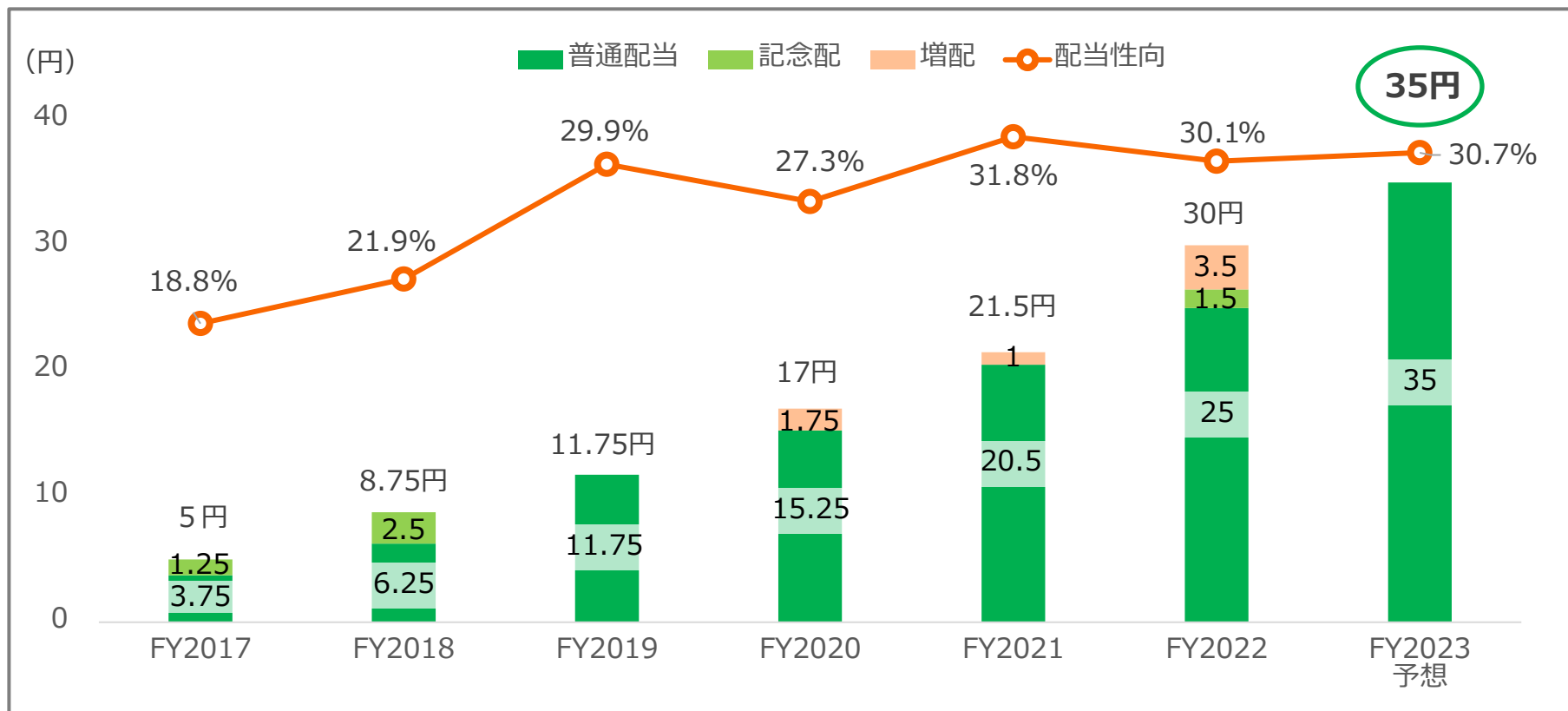
34.8%

(円) 営業利益 推移



※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2023予想

上場来6期連続で増配、配当性向30%を基準に每期配当

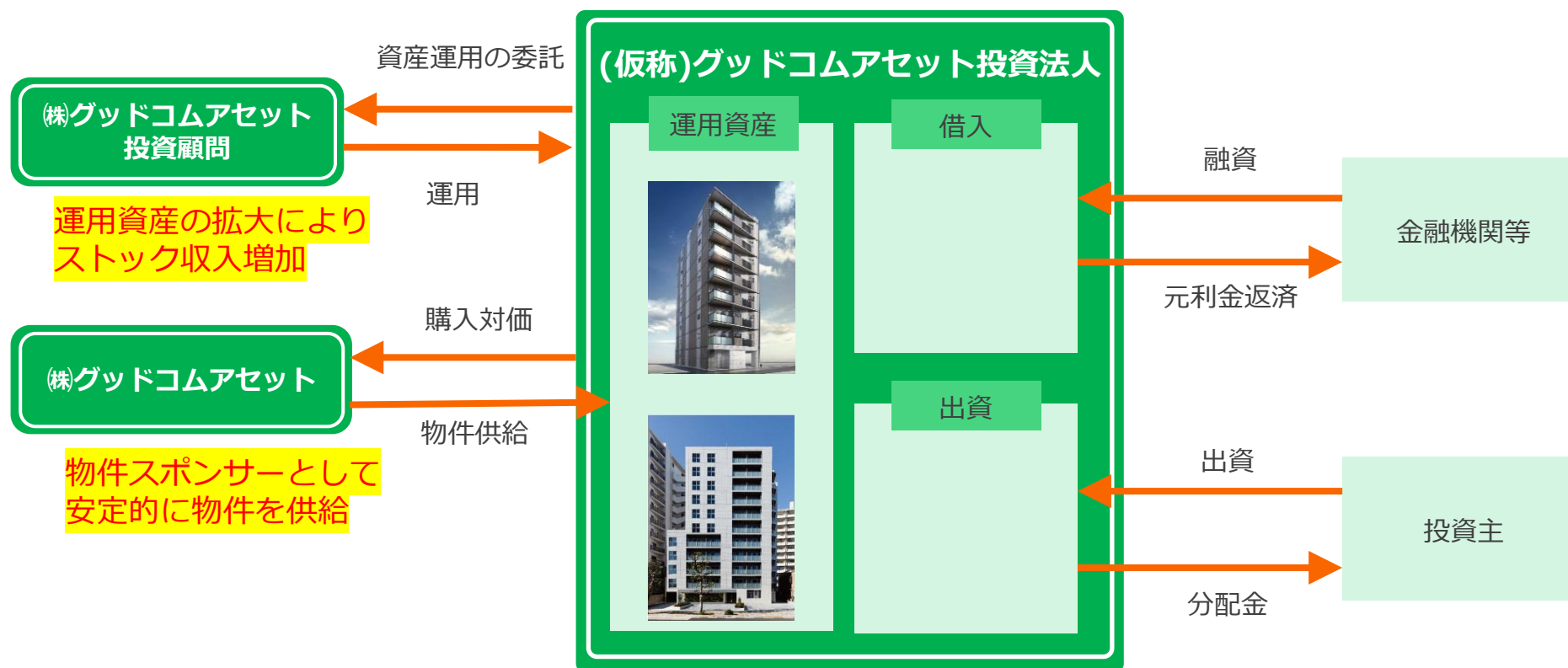


※2020年11月1日付及び2022年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

※FY2023予想は、2024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。

グッドコムアセット投資顧問を設立し、REIT事業へ参入

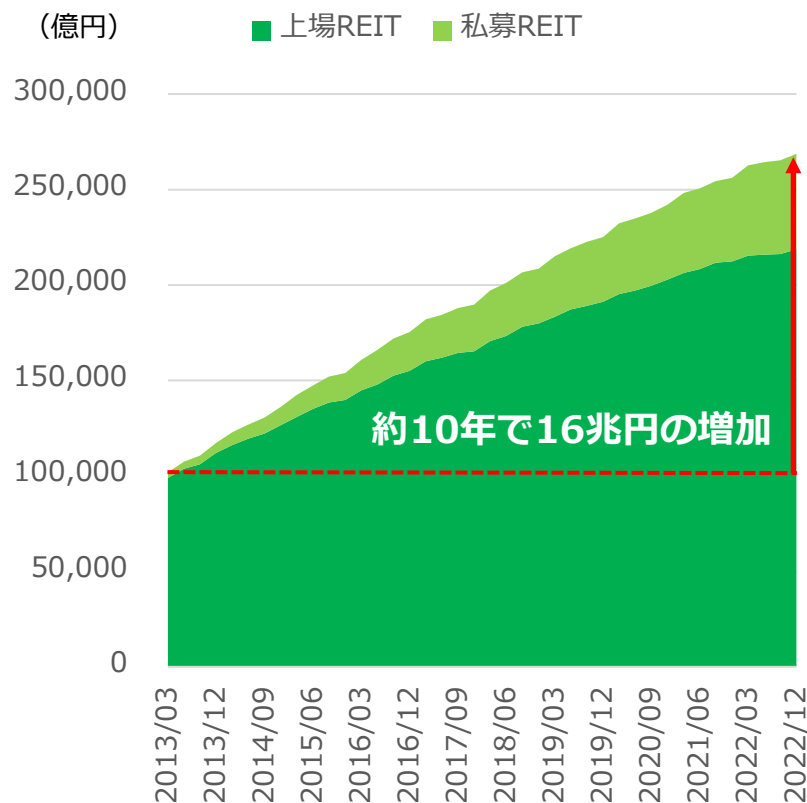
REIT事業のスキーム図



金融機関や投資主から集めた資金で物件を購入。賃料収入から借入の返済や分配を行う。
グッドコムアセットは、当該物件の供給を行い、グッドコムアセット投資顧問は、物件の購入から賃貸募集、分配などの運用を受託。

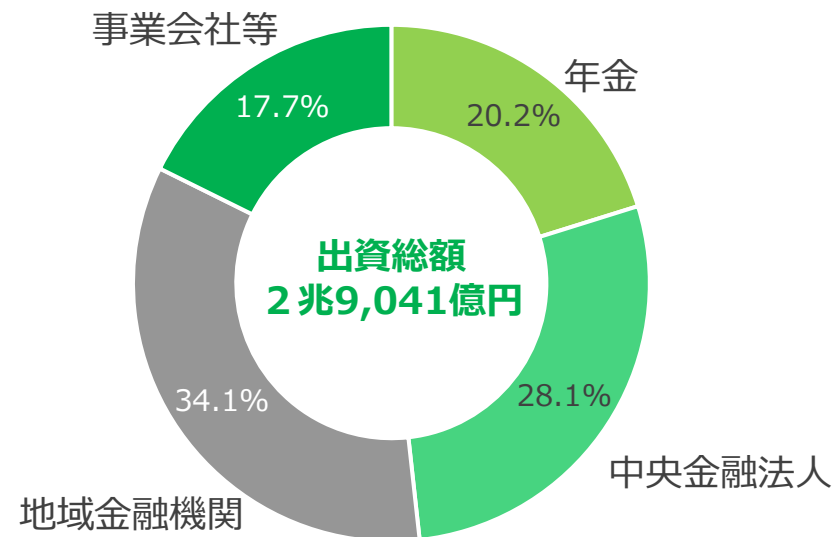
REITの保有不動産は拡大を続ける

REITの資産総額の推移



私募REITの出資総額及び投資家分布状況

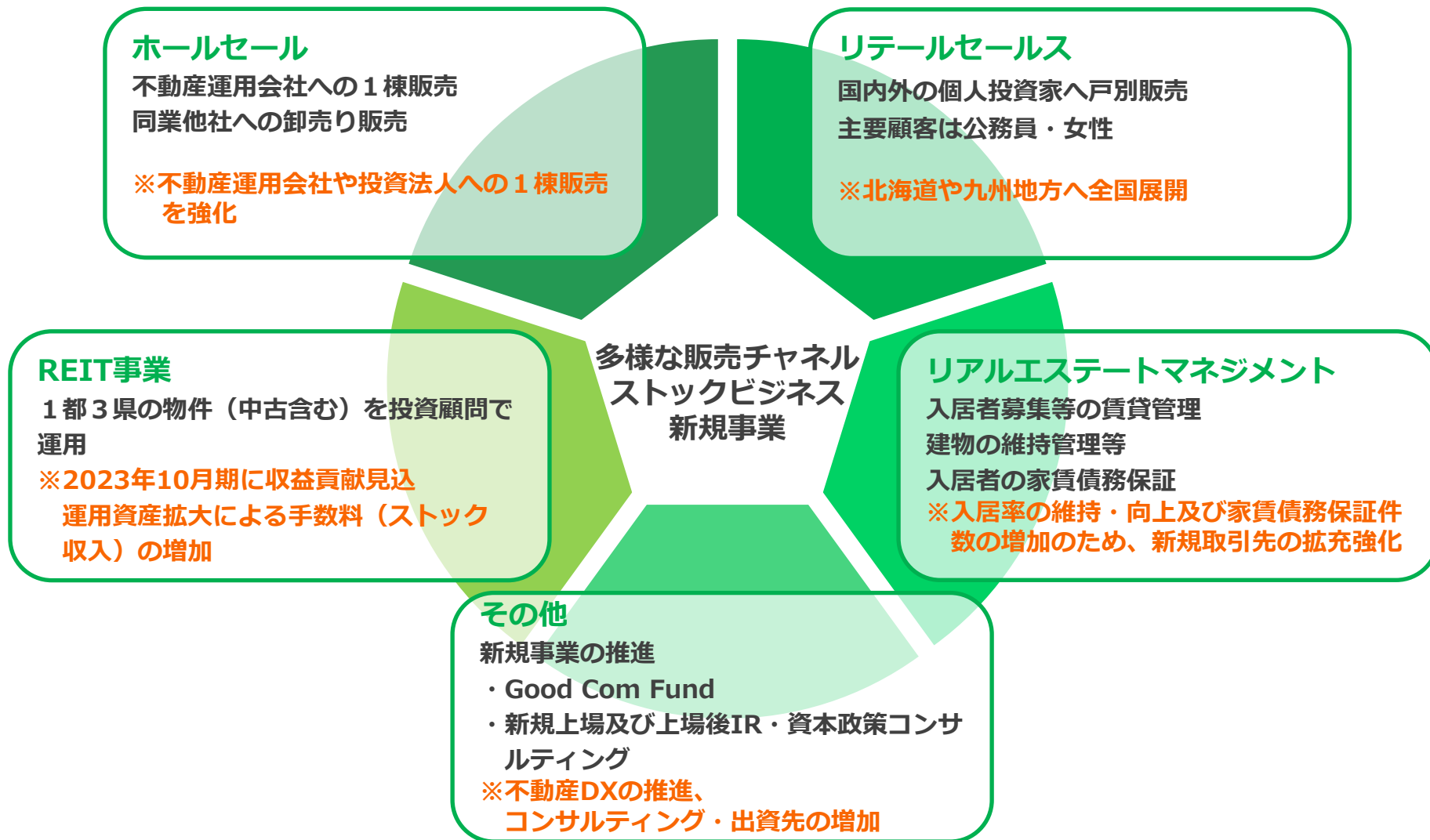
2022年12月末基準



安定性から投資先の1つに選ばれ
出資総額も年々増加

(出所) 不動産証券化協会「ARESマンスリーレポート」及び「私募リート・クォーターリー」より当社作成

経営環境に応じた売上バランスを構築し、安定的に業容を拡大



サステナビリティ基本方針

私たちは、Vision「21世紀を代表する不動産会社を創る」を掲げ、不動産の価値創造を通じて、環境及び社会問題の解決に向け積極的に取り組み、持続的成長と社会貢献で企業価値の向上に努めます。

◎取り組み事例

環境 Environment

自社ブランドマンションGENOVIAの壁面又は屋上の緑化及び環境に配慮した設備の導入
緑化におけるCO2測定、ペーパーレス化の推進

社会 Social

人事制度や休暇制度、福利厚生の拡充等、働きやすい職場環境の整備
ダイバーシティ、女性活躍の推進

ガバナンス Governance

女性役員の登用
取締役6名のうち3名が社外取締役、監査役3名全員が社外監査役
コンプライアンスの徹底

山下智久さん出演の新TVCMを放映開始

「山下さんはまだ知らない～サウナ篇」「山下さんはまだ知らない～カフェ篇」を放映中。
CMの他、メイキング映像や山下さんのインタビュー動画、当社説明動画も公開しております。
以下よりご覧ください。

<https://www.goodcomasset.co.jp/cm/>



「山下さんはまだ知らない～サウナ篇」



「山下さんはまだ知らない～カフェ篇」

