

2023.6.13



2Q FY2023 Presentation Material

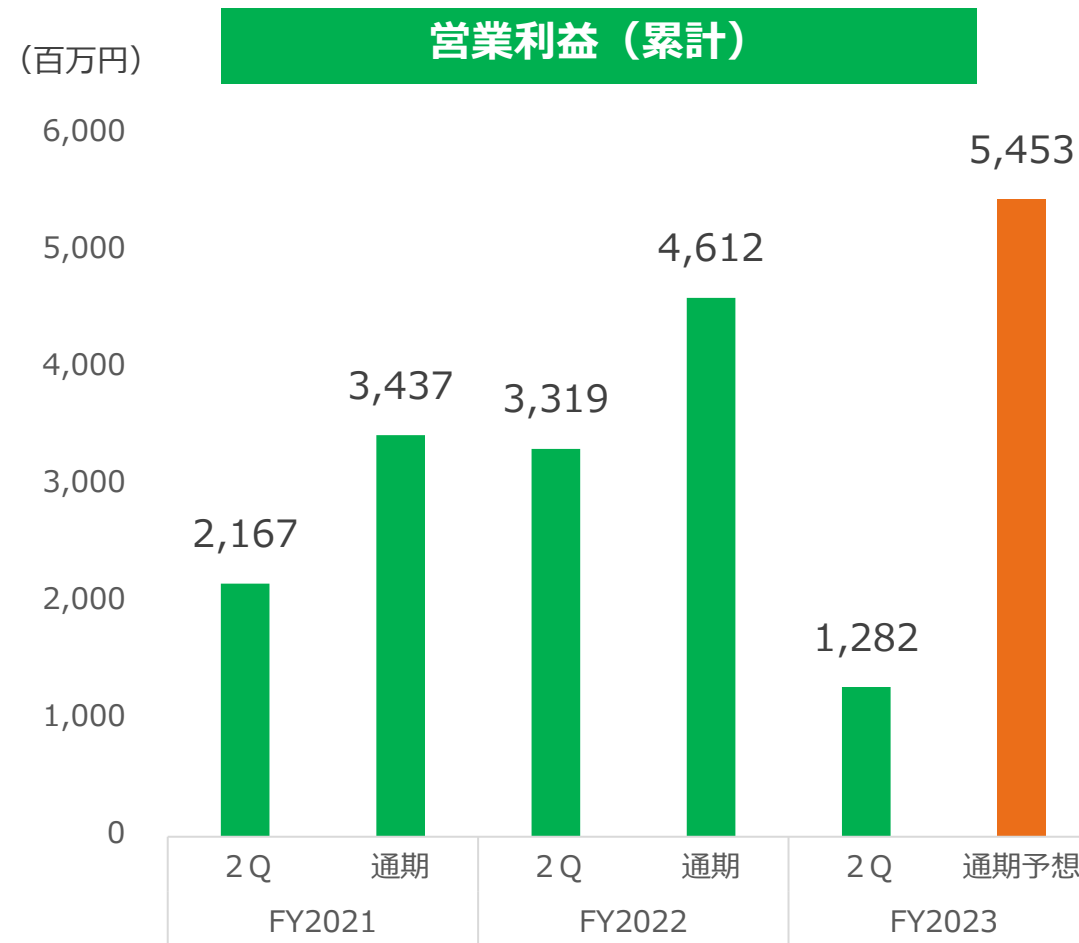
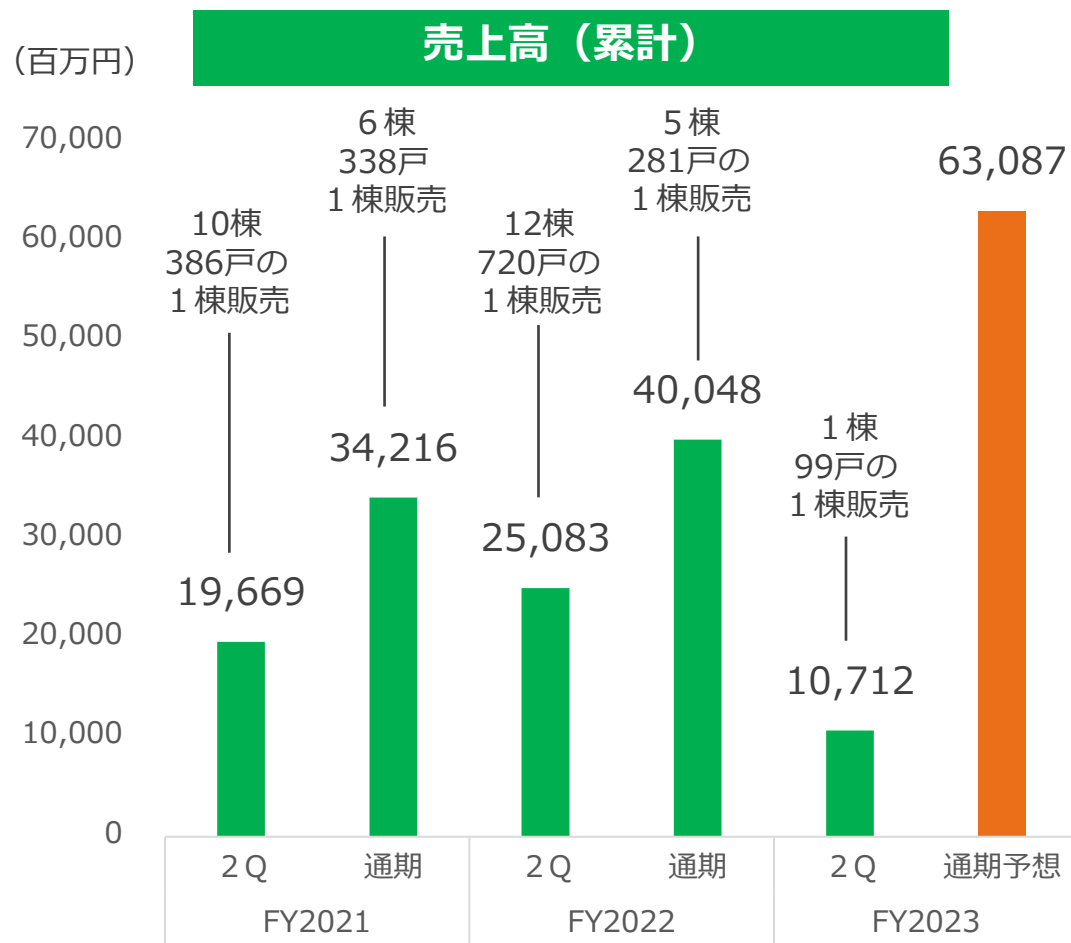
November 2022 to April 2023



グッドな未来へ
グッドコムアセット



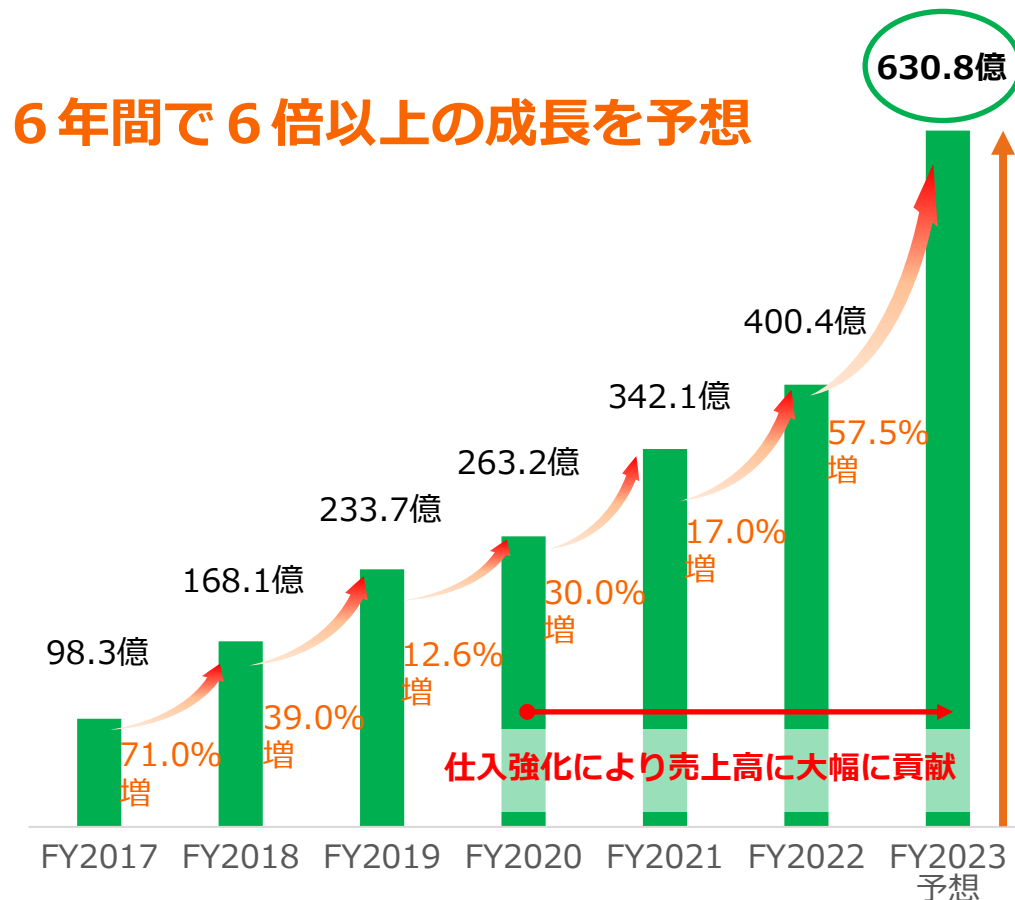
業績への寄与度が高いホールセール（1棟販売）の計上時期によって大きく偏る 当期は特に下期に集中



CAGR (年平均成長率)

36.3%

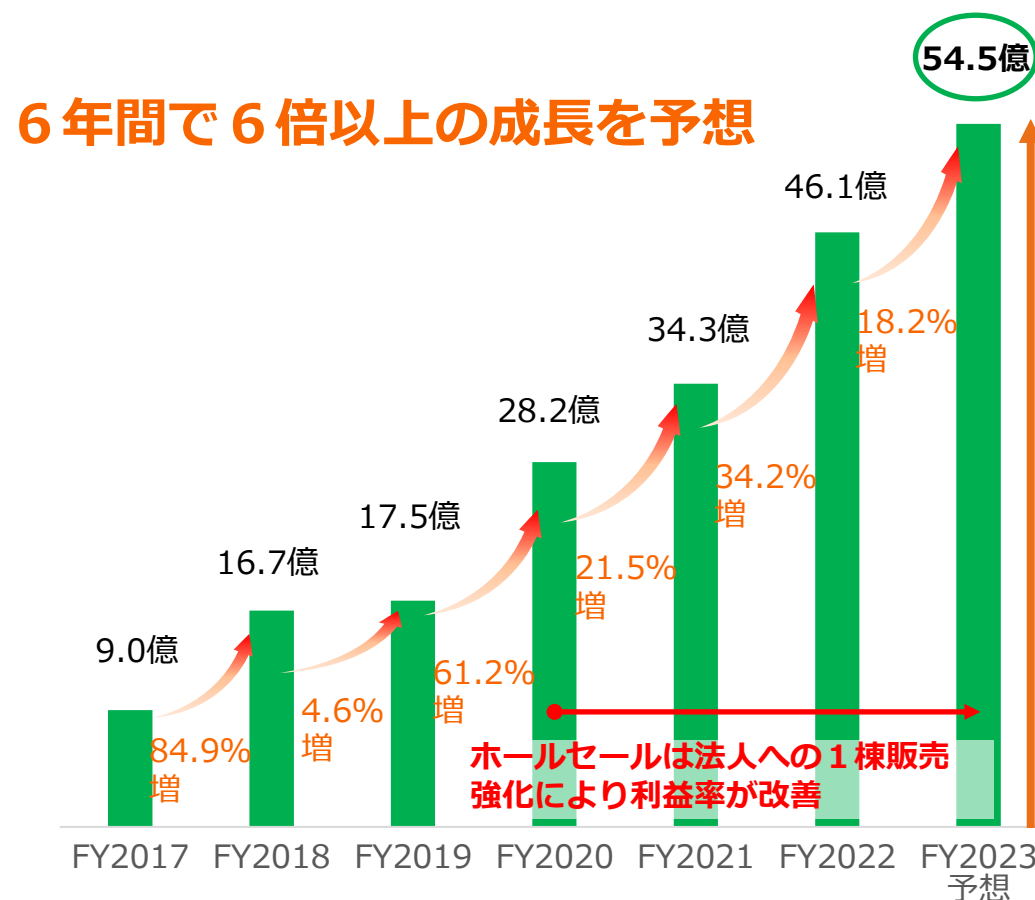
(円) 売上高 推移



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

健全な財務体質を維持しつつ仕入物件が増加

貸借対照表計上額 (単位：億円)

	F Y 2023	2 Q
前渡金	12.3	
販売用不動産	193.9	
仕掛販売用不動産	20.7	
計	227.0	
有利子負債	217.6	

手付金2%假定
前渡金50倍



今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

	F Y 2023	2 Q
前渡金	615.8	
販売用不動産	193.9	
仕掛販売用不動産	20.7	
計	830.5	
有利子負債	833.4	

有利子負債に対して4倍程度の仕入を確保

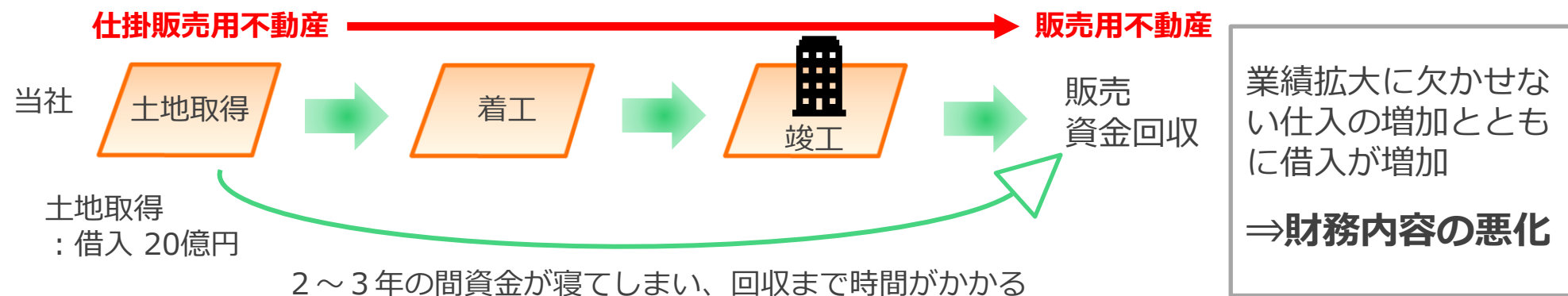
全てを開発物件とすると、
有利子負債は仕入と同程度必要となる

830億円の仕入は、1,024億円の売上高に相当

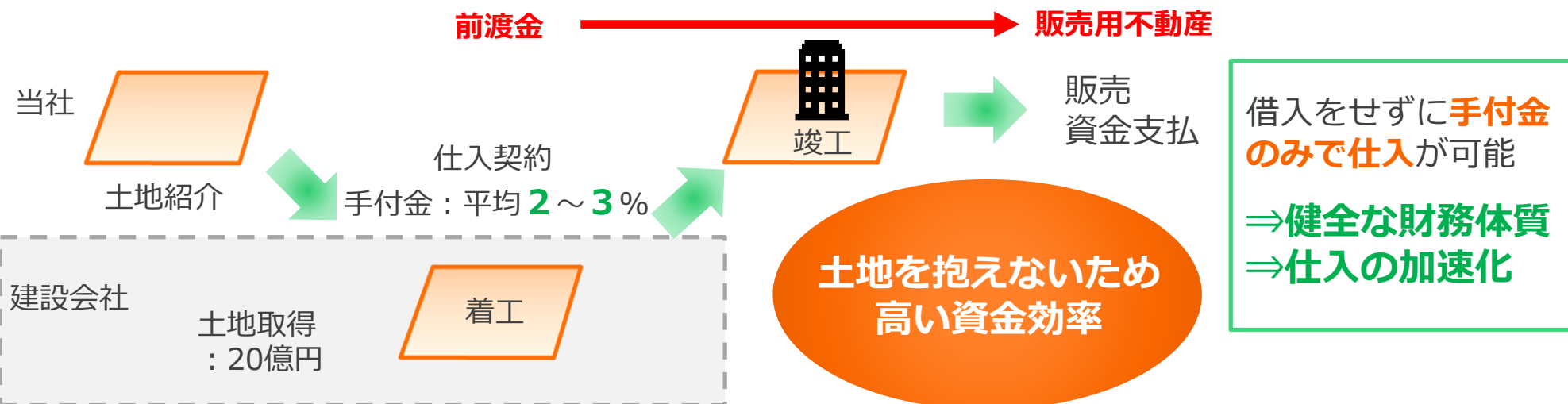
※ F Y 2022の売上総利益率19.0%が継続すると仮定

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

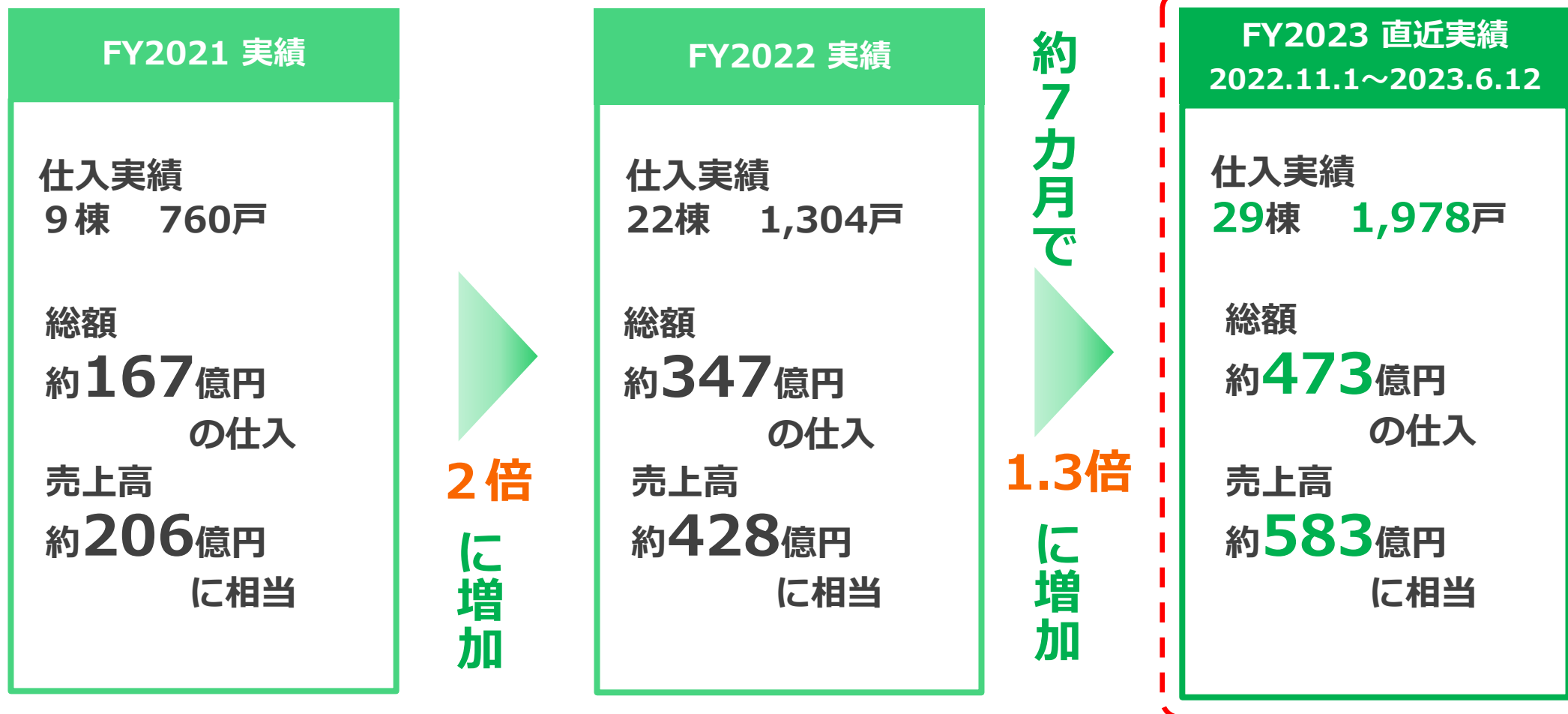
一般的なマンション開発の例



オフバランス・スキームの例



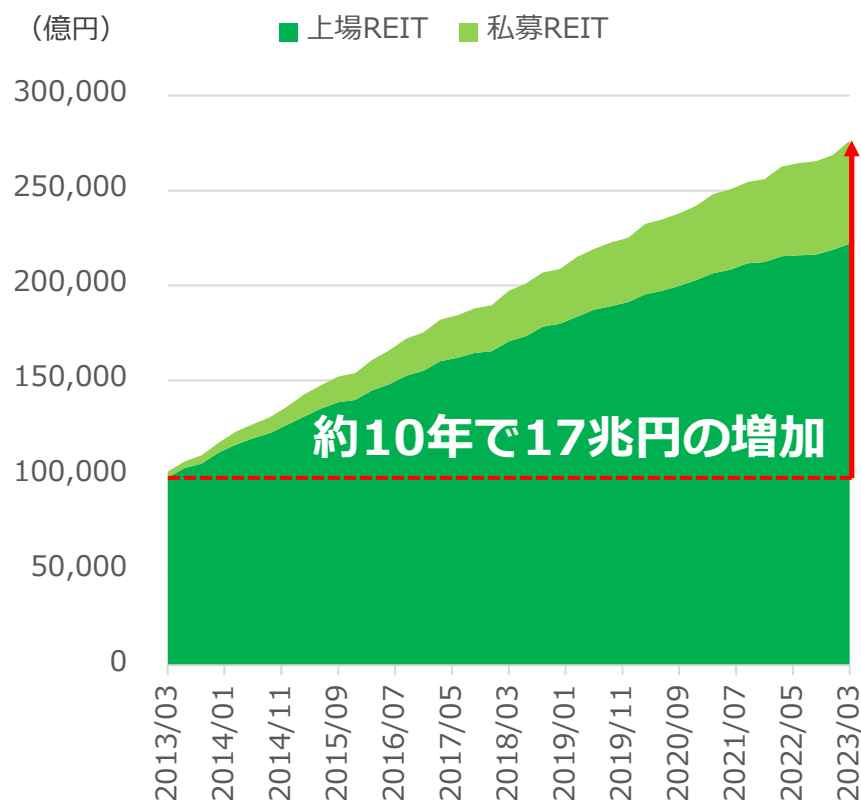
仕入が好調でさらに仕入を進める



※売上高は、FY2022の売上総利益率19.0%が継続すると仮定して算出

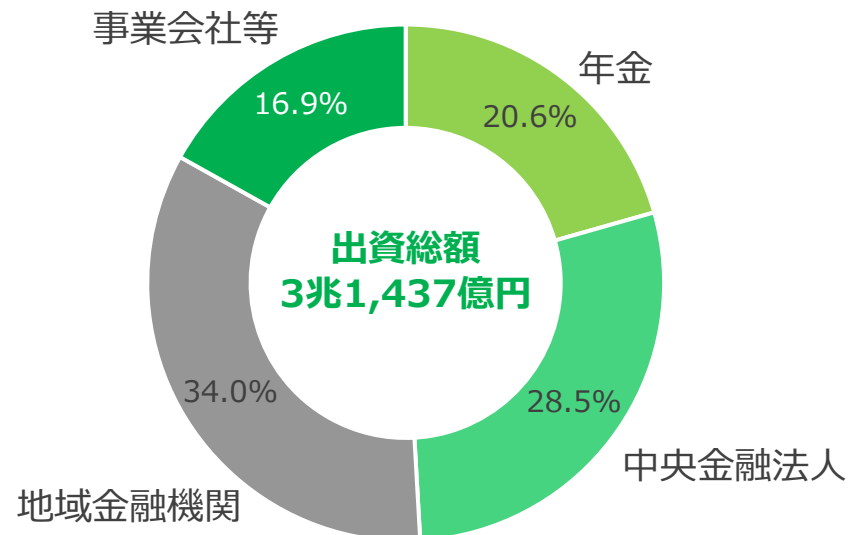
REITの資産総額は拡大を続ける

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

2023年3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) 一般社団法人不動産証券化協会「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

REIT運用までの許認可等

取引一任代理等認可（国土交通省）

投資法人資産運用業及び投資助言・代理業登録（金融庁・関東財務局）

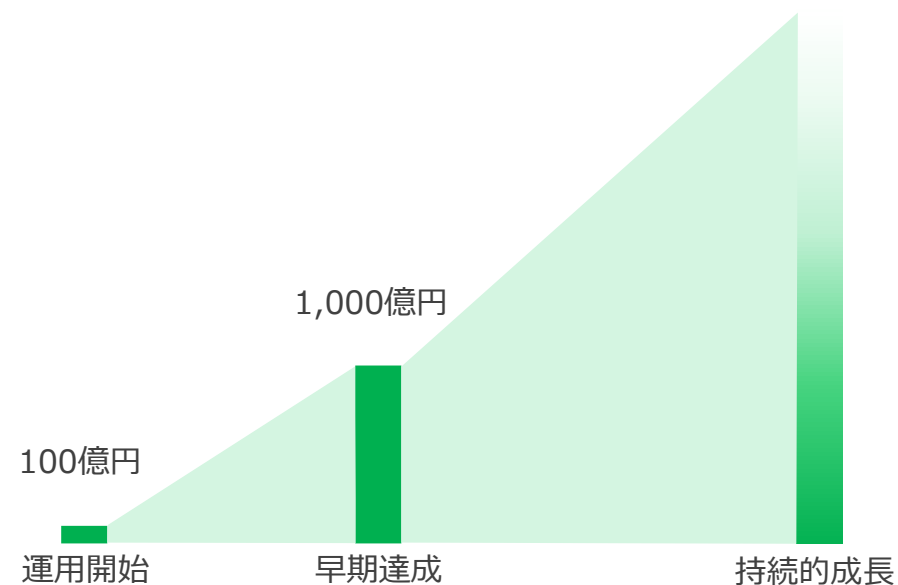
投資法人の登録申請

現
フェーズ

運用開始

REIT資産規模推移イメージ

約100億円で運用を開始し、早期に1,000億円まで資産規模を拡大
引き続き資産規模を拡大し、当社グループの主力事業として成長させる



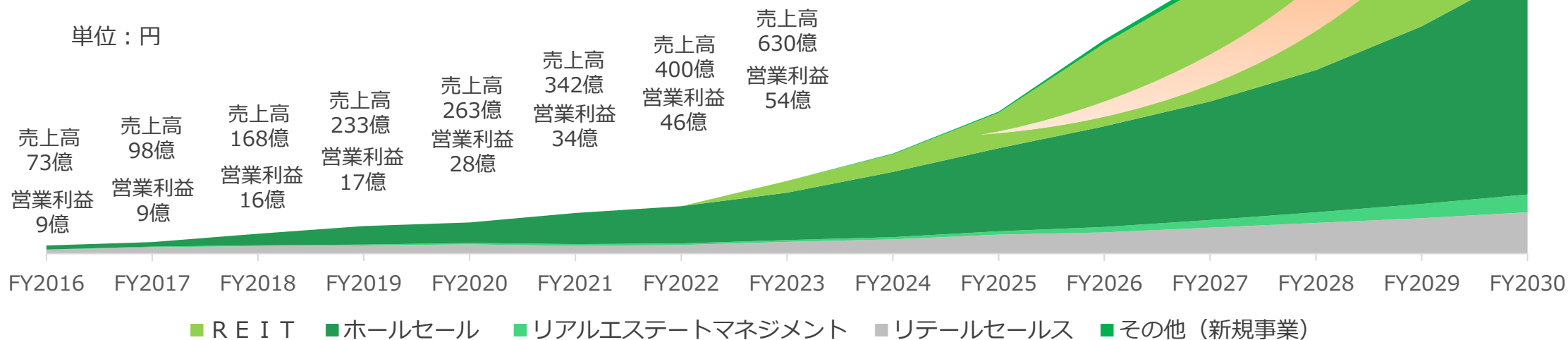
FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

CAGR(年平均成長率) **40%超**

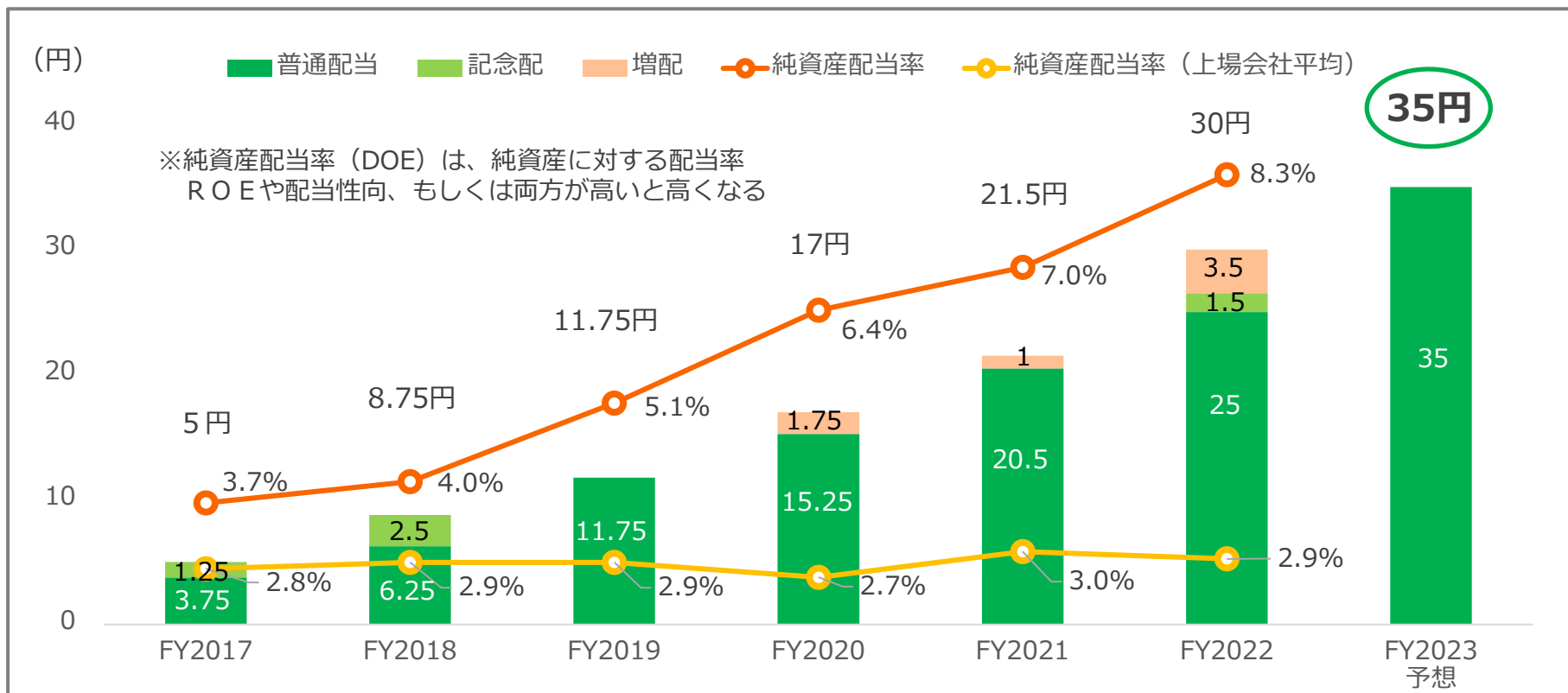
売上高
6,000億円
営業利益
600億円

● 主な成長ドライバー

REITへの物件供給による資産規模の拡大



上場来 6 期連続の増配、配当は 6 年で 7 倍 純資産配当率は上場会社の平均を大幅に上回る



※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。

※上場会社平均の出典：東京証券取引所より当社作成

※上場会社平均は年度平均、FY2022は、3月決算会社のみ対象

指標	現状	取り組み
成長スピード	6倍 （不動産業界平均1.7倍）	成長性を維持し、株主や投資家のご理解を促進することで、時価総額の拡大を図る
PEGレシオ	0.53倍 （1倍以下は割安水準）	
PER	7.53倍 （不動産業界平均値に近い）	
ROIC	15.0% （資本コストを大幅に上回る）	オフバランス・スキームを継続し、高い資本効率を維持
ROE	24.9% （業界順位13位/全143社中）	
配当性向	30.7% （予想）	今後も配当性向30%を維持
総還元性向	30.7% （予想）	機動的な自己株式の取得により高水準を維持

※成長スピード：2017年～2023年（予想）から算出

※PEGレシオ：PER÷実績EPSと予想EPSとの成長率

※PER：株価÷EPS

※ROIC：税引後営業利益÷（有利子負債+株主資本）

※ROE：当期純利益÷自己資本×100

※配当性向：1株当たり配当金÷1株当たり純利益×100

※総還元性向：（配当支払総額+自社株買い総額）÷純利益×100

