

2023.9.12



3 Q FY2023 Presentation Material

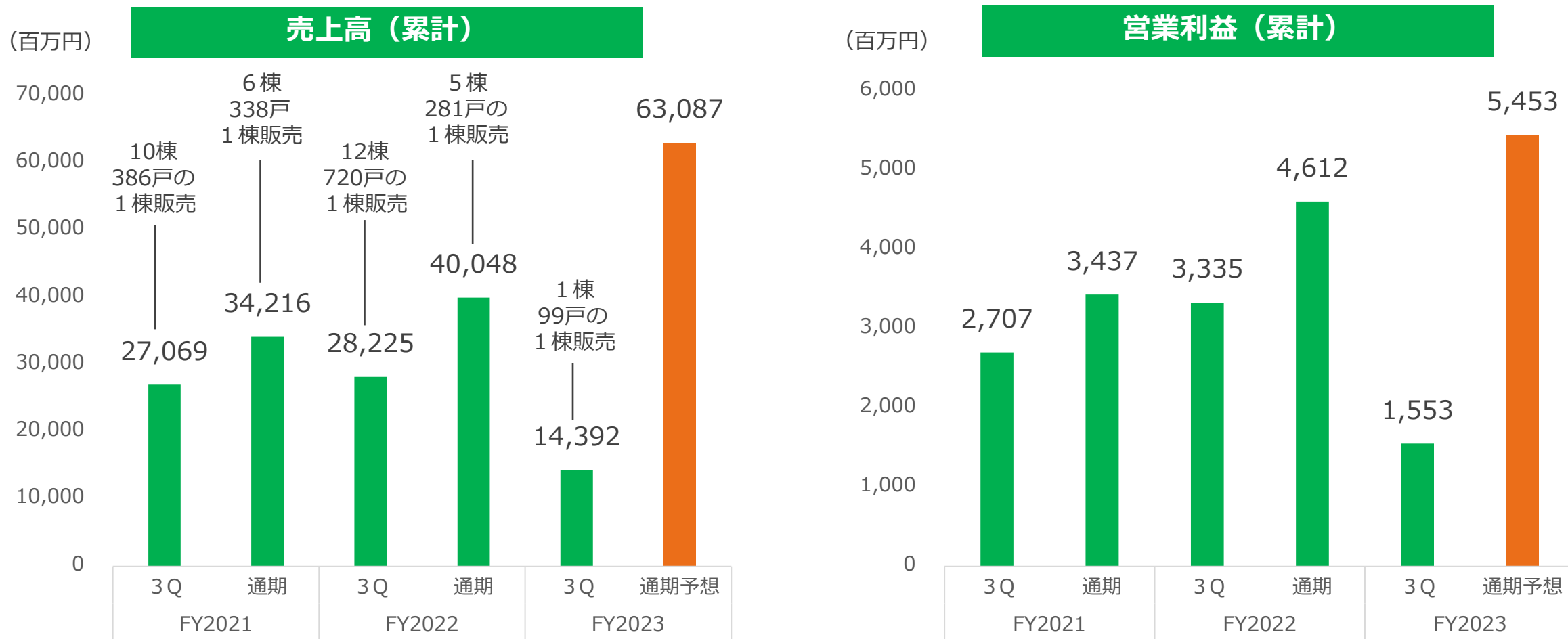
November 2022 to July 2023



グッドな未来へ
グッドコムアセット



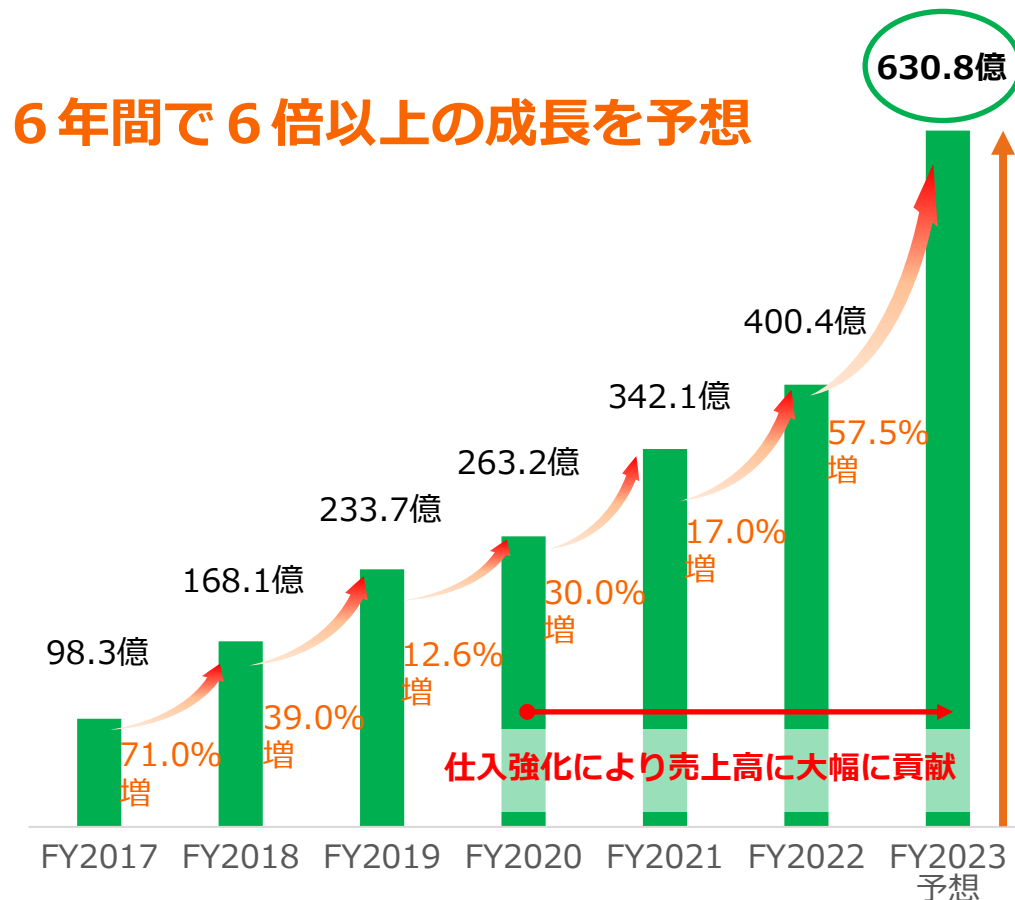
業績への寄与度が高いホールセール（1棟販売）の 計上時期によって大きく偏る 当期は特に4Qに集中



CAGR (年平均成長率)

36.3%

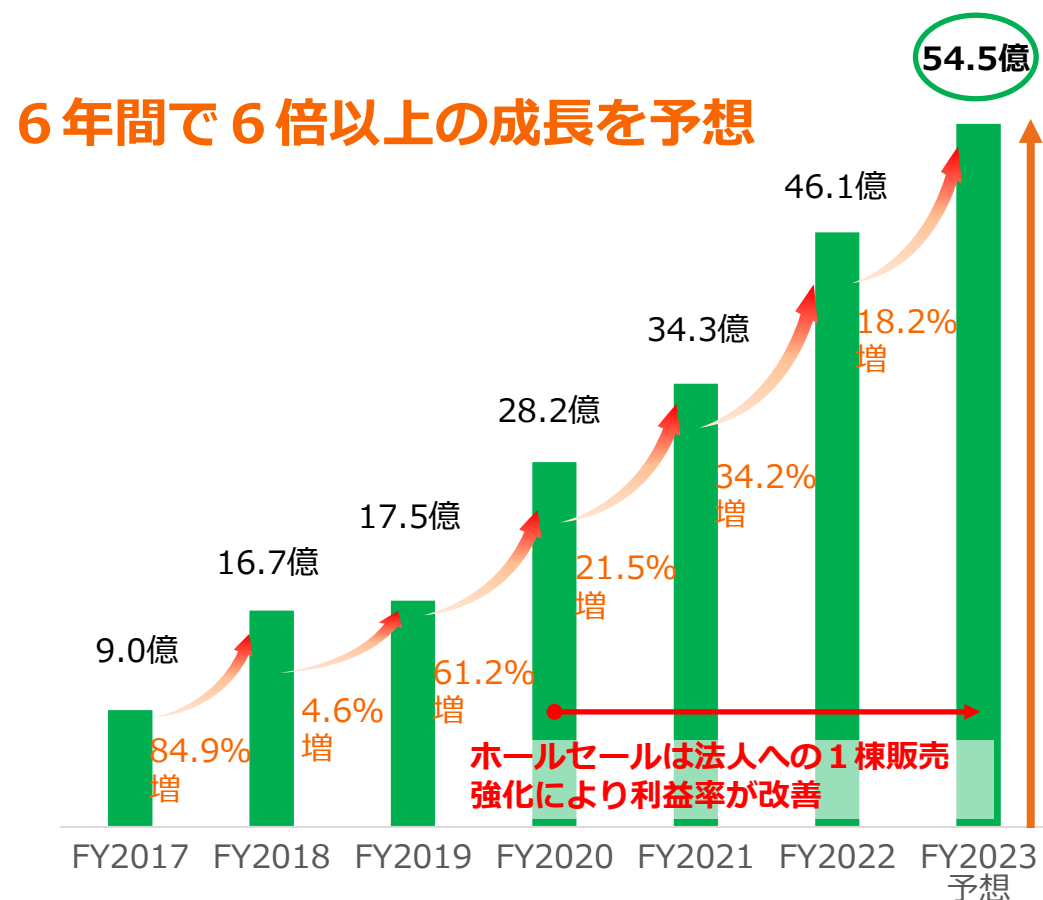
(円) 売上高 推移



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	3 Q
前渡金		14.3
販売用不動産		268.4
仕掛販売用不動産		37.0
計		319.8
有利子負債		308.8

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	3 Q
前渡金		717.6
販売用不動産		268.4
仕掛販売用不動産		37.0
計		1,023
有利子負債		1,026.5

有利子負債に対して3倍程度の仕入を確保

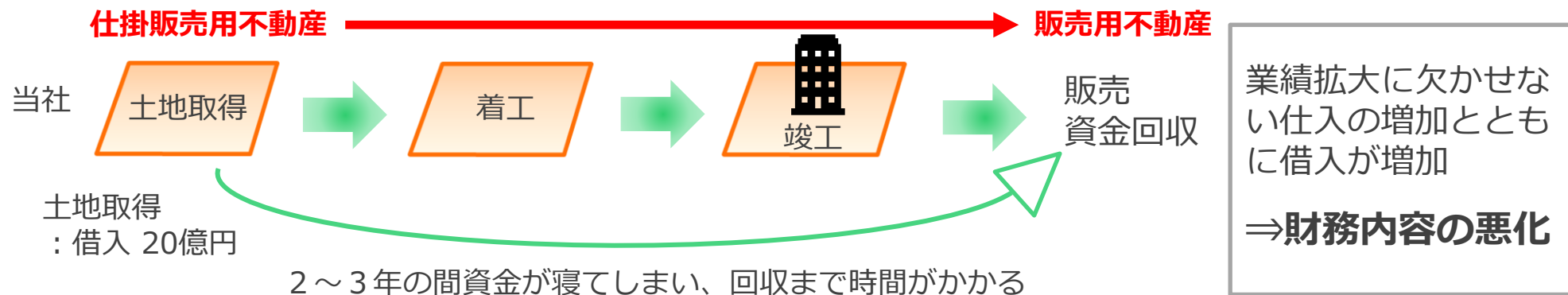
全てを開発物件とすると、
有利子負債は仕入と同程度必要となる

1,023億円の仕入は、1,263億円の売上高に相当

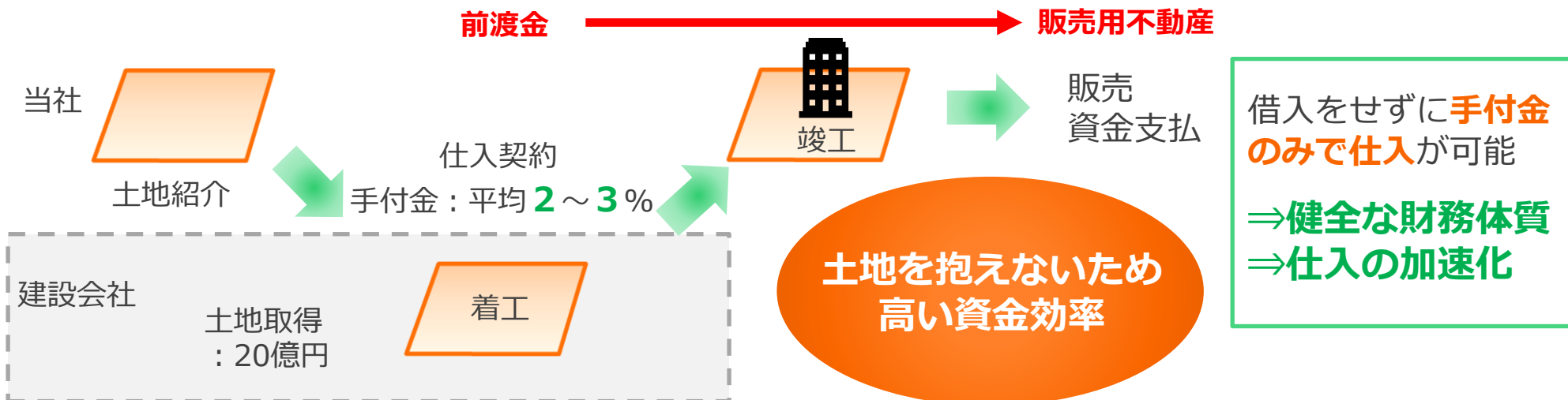
※ F Y 2022の売上総利益率19.0%が継続すると假定

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



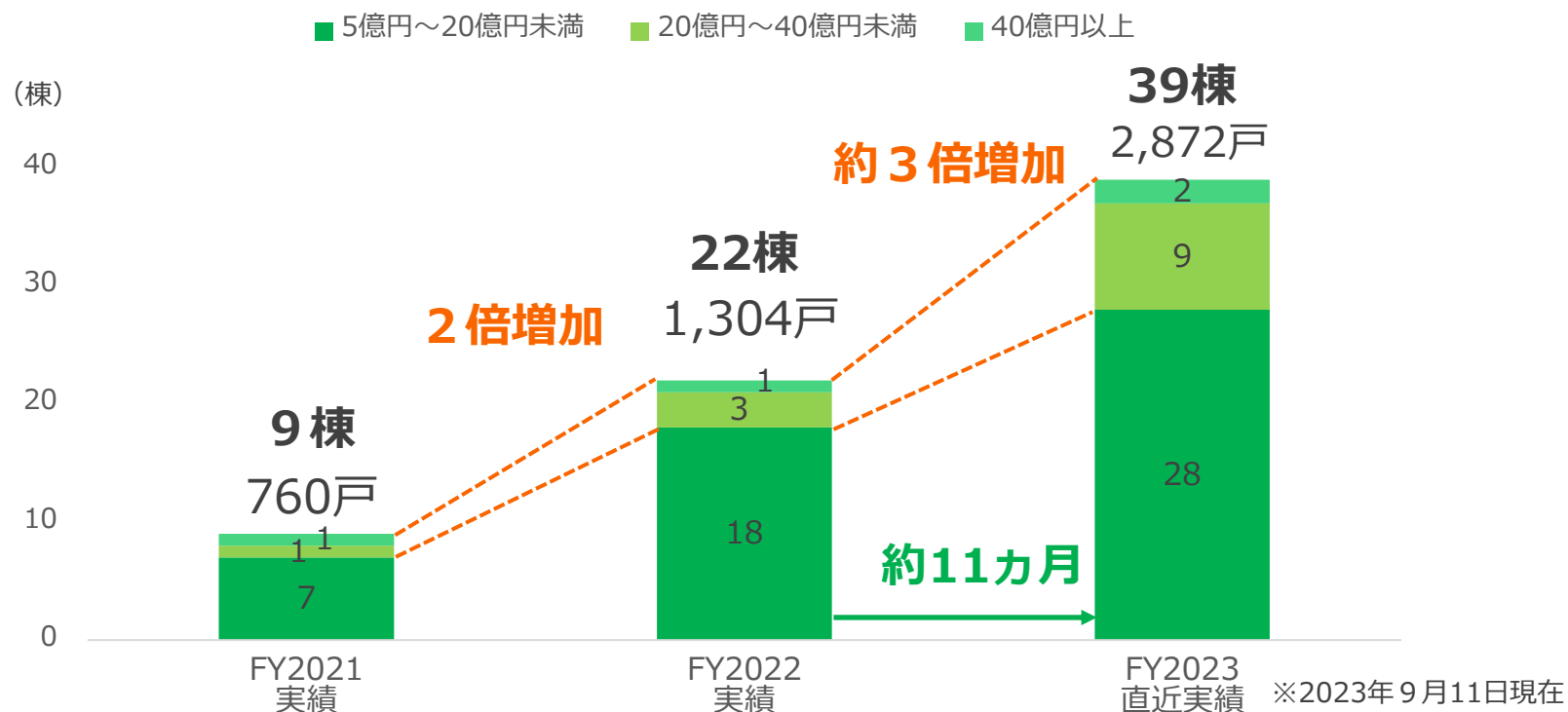
オフバランス・スキームの例



資材価格の高騰を大型物件のスケールメリットでコスト圧縮

1棟当たり仕入規模と仕入物件数の推移

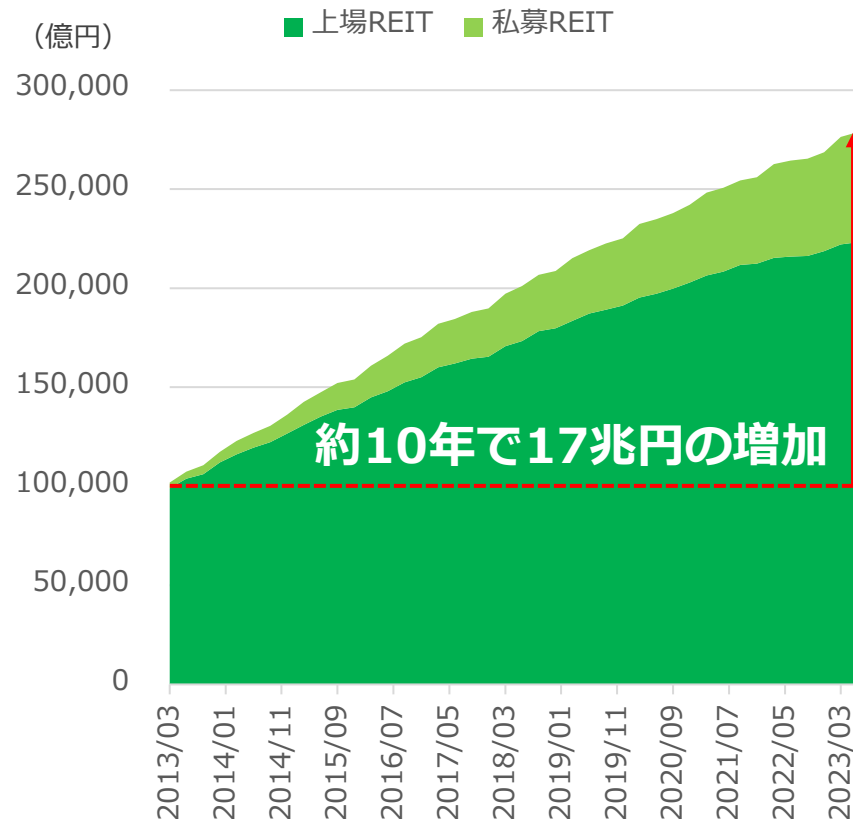
20億円以上の仕入が増加



1棟100戸と5棟20戸では戸数は同様だが、現場監理等の人件費の削減が可能
風呂・トイレ等の設備も一括で仕入ることによってコストを削減

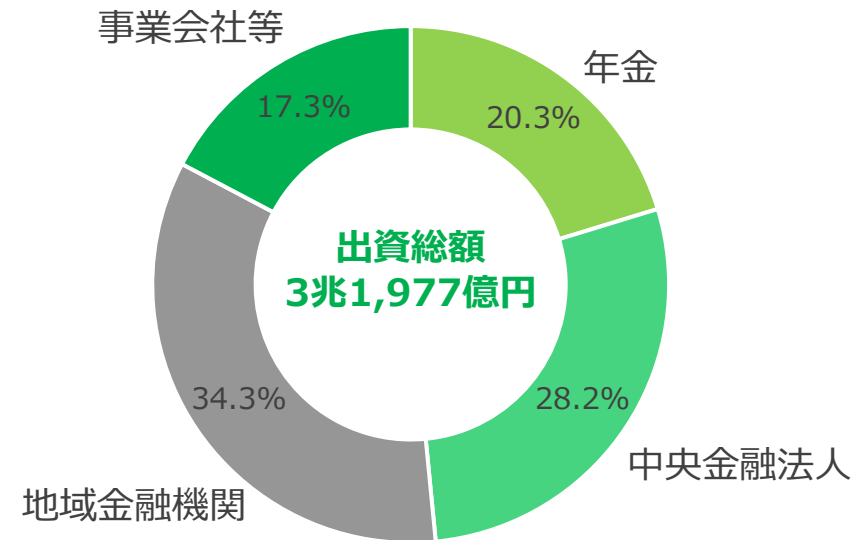
REITの資産総額は拡大を続ける

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

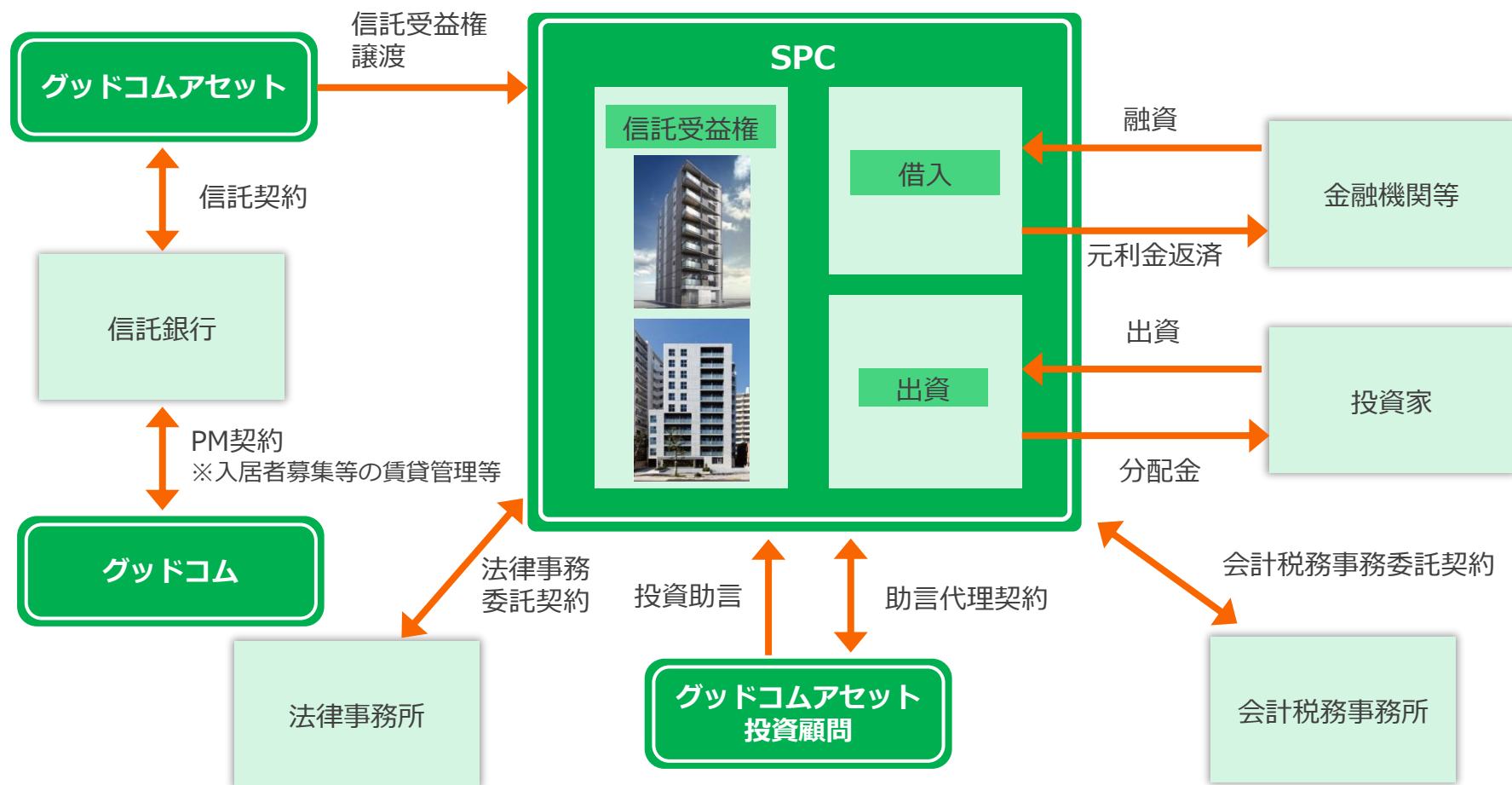
2023年6月末基準



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

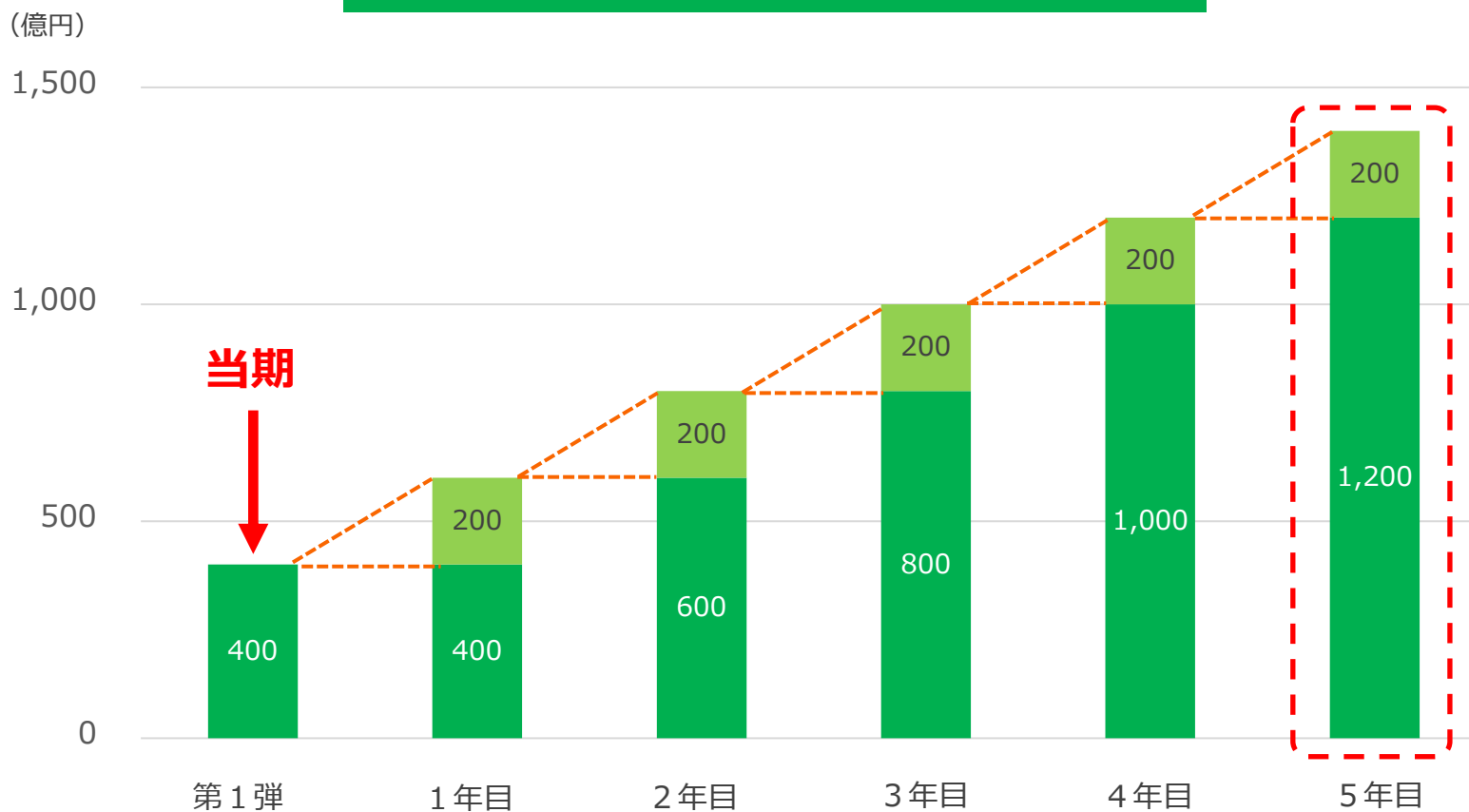
私募ファンド約400億円を今期中に組成予定



私募ファンドで実績を積み、私募REITへ

毎年200億円規模の運用資産を拡大 5年後1,000億円規模で私募REITを組成予定

私募ファンド運用資産の推移



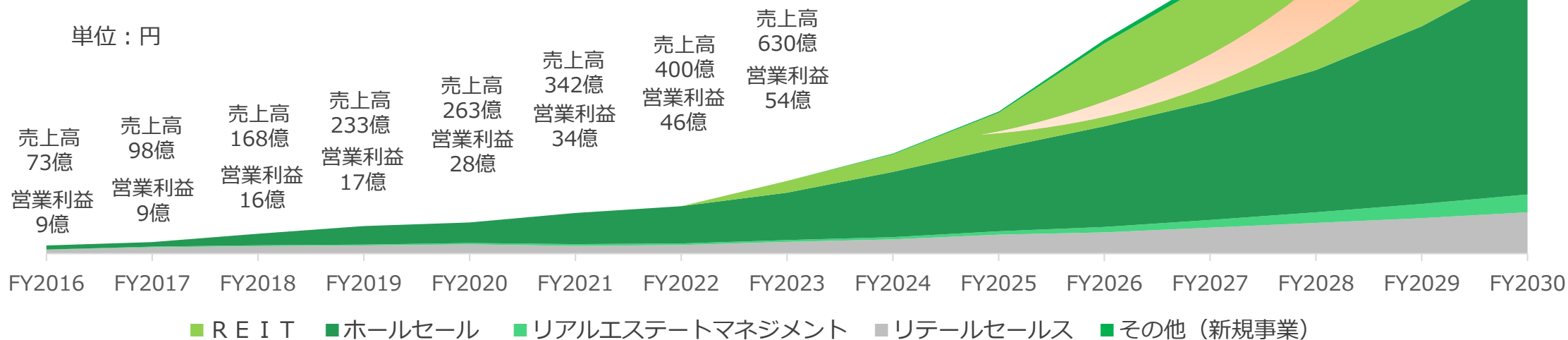
**FY2030 決算発表までに
不動産会社の時価総額ランキング
上位に入る**

CAGR(年平均成長率) 40%超

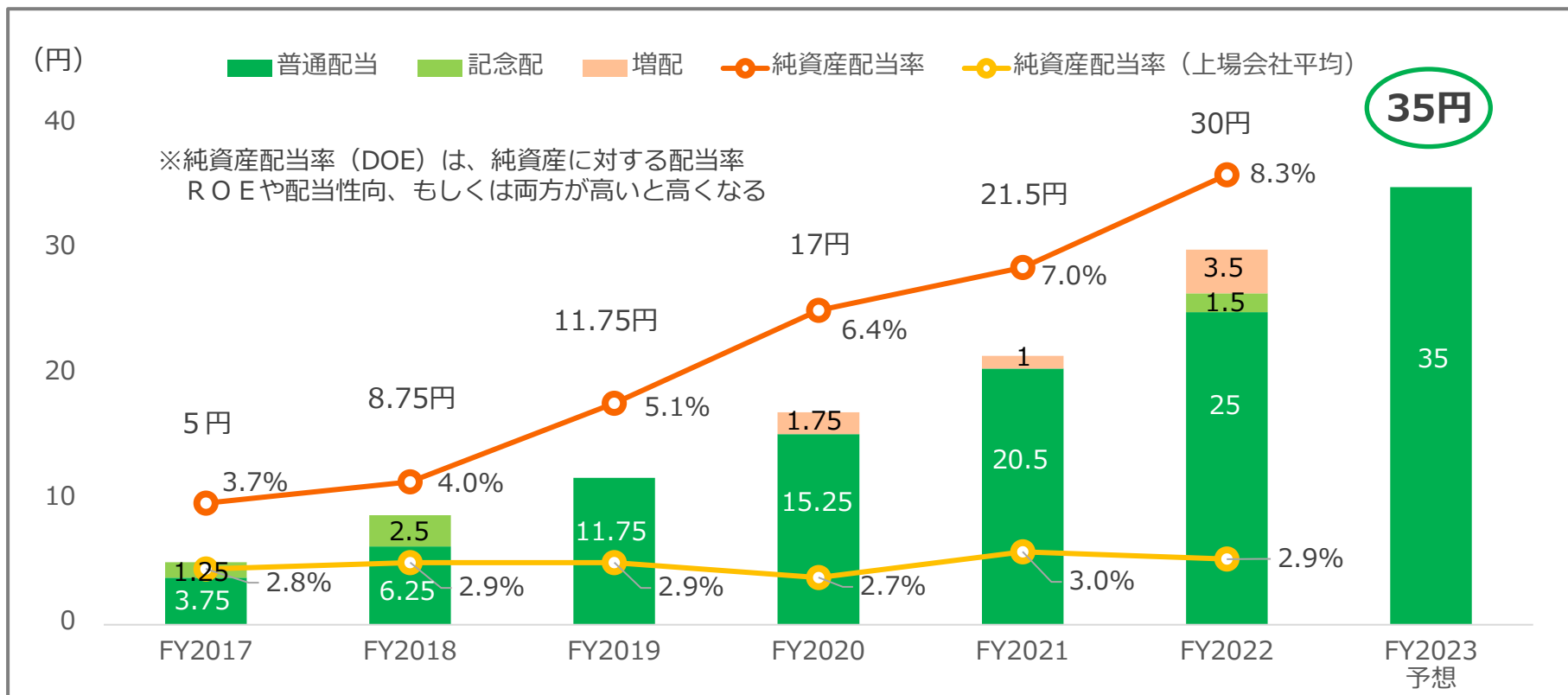
**売上高
6,000億円
営業利益
600億円**

● **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。

※上場会社平均の出所：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	0.60倍 （1倍以下は割安水準）	
PER	8.53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15位/全144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）の売上高の上昇率

※PEGレシオ：1年間の利益の伸びに対する株価倍率

※PER：当期純利益予想に対する株価倍率

※ROIC：調達した資金でどれだけ効率よく利益を上げたかの指標

※ROE：株主が出資した資金でどれだけ効率よく利益を上げたかの指標

※配当性向：当期純利益をどれだけ配当に回しているかの指標

※総還元性向：当期純利益をどれだけ配当と自己株取得に回しているかの指標

