



2023.12.13

FY2023 Presentation Material

November 2022 to October 2023



グッドな未来へ
グッドコムアセット

Good
Com
Asset



今期のパイプラインは充実 バルク販売をやめ、1棟単位で販売

貸借対照表計上額 (単位：億円)

FY2023	
前渡金	12.3
販売用不動産	364.0
仕掛販売用不動産	51.6
計	428.0
有利子負債	308.8

手付金3%仮定
前渡金33倍



今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)

FY2023	
前渡金	407.4
販売用不動産	364.0
仕掛販売用不動産	51.6
計	823.2
有利子負債	716.3

※前渡金：売買契約を締結済みの資産が増加

有利子負債に対して2.7倍程度の物件を確保

全てを開発物件とすると、
有利子負債は確保済みの物件と同程度必要
となる

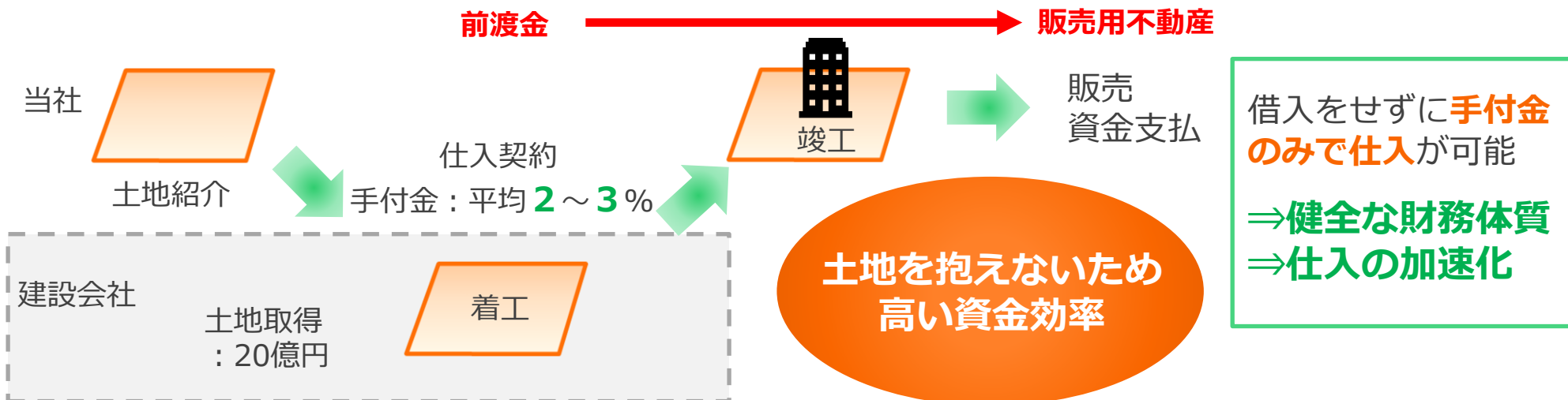
823億円相当の物件を確保済

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



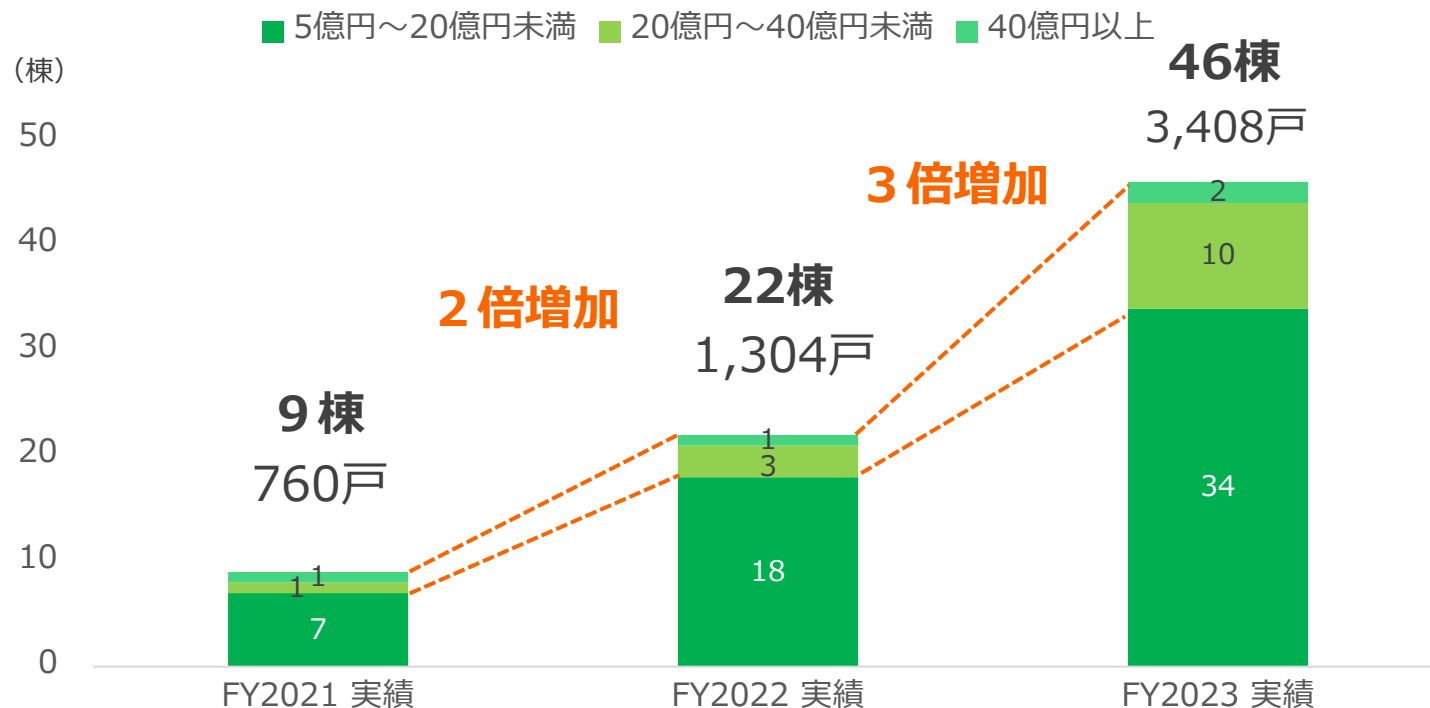
オフバランス・スキームの例



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
浴槽・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

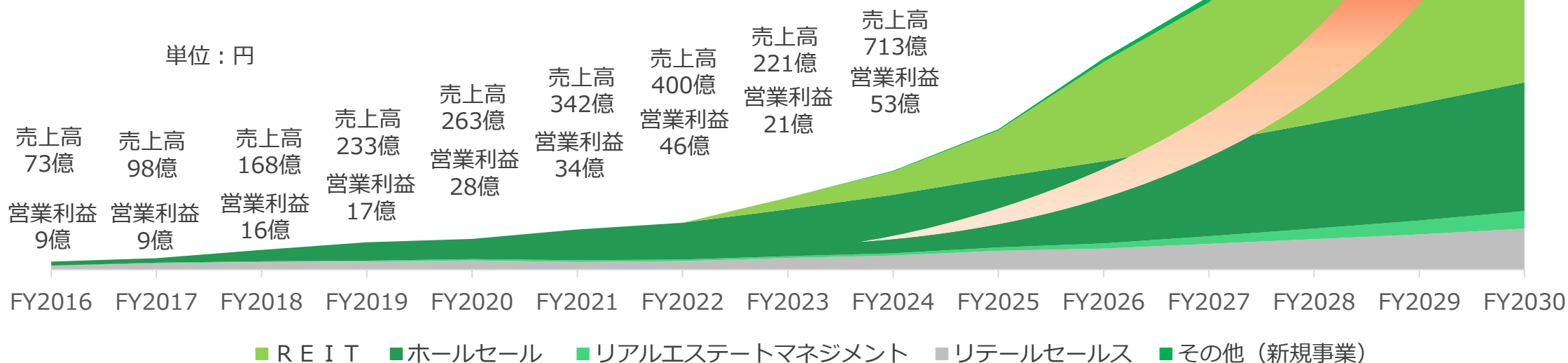
FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

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



CAGR (年平均成長率) 32.7%

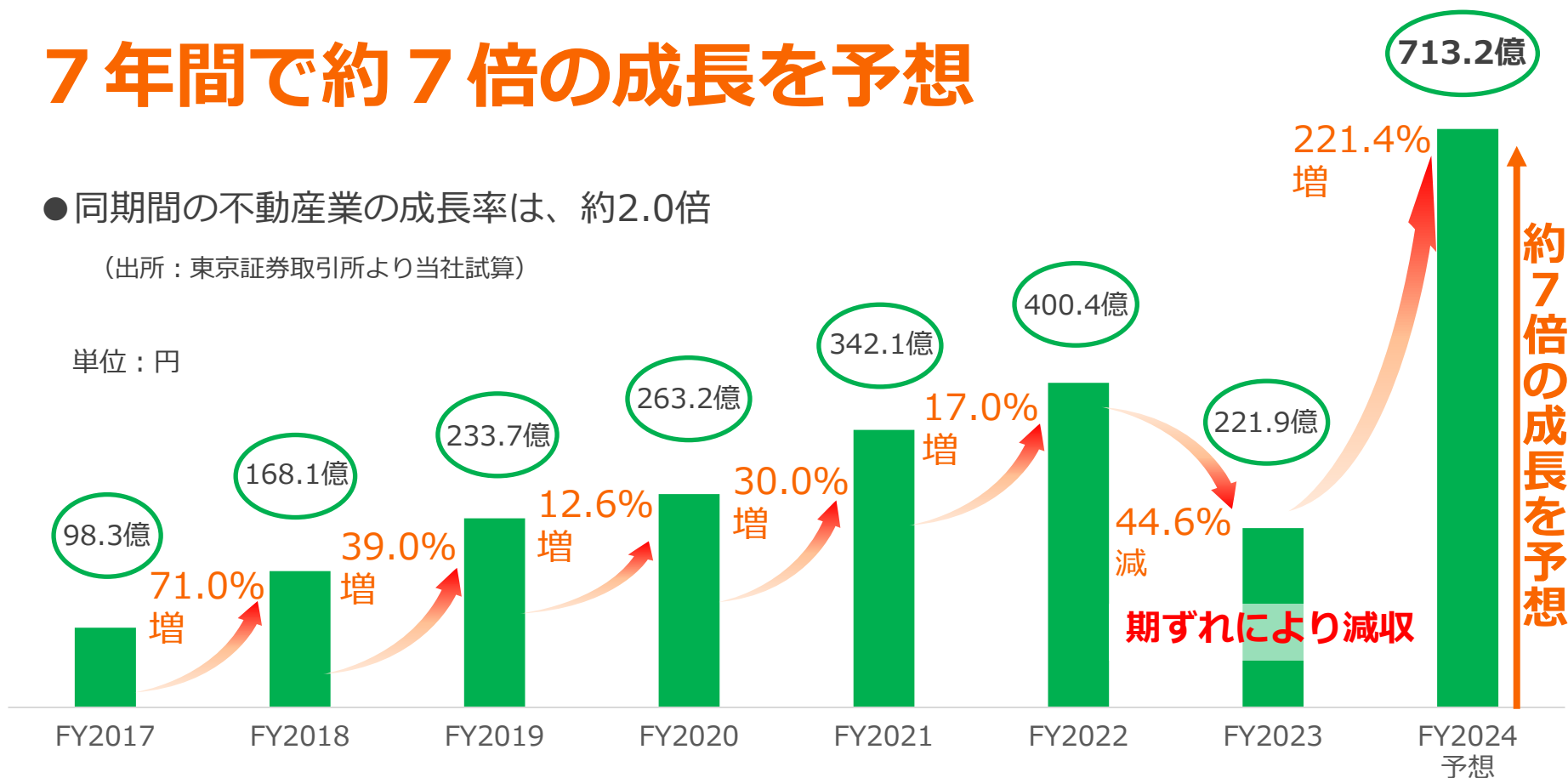
売上高推移

7年間で約7倍の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約2.0倍

(出所：東京証券取引所より当社試算)

単位：円



※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2024予想

CAGR (年平均成長率) 28.8%

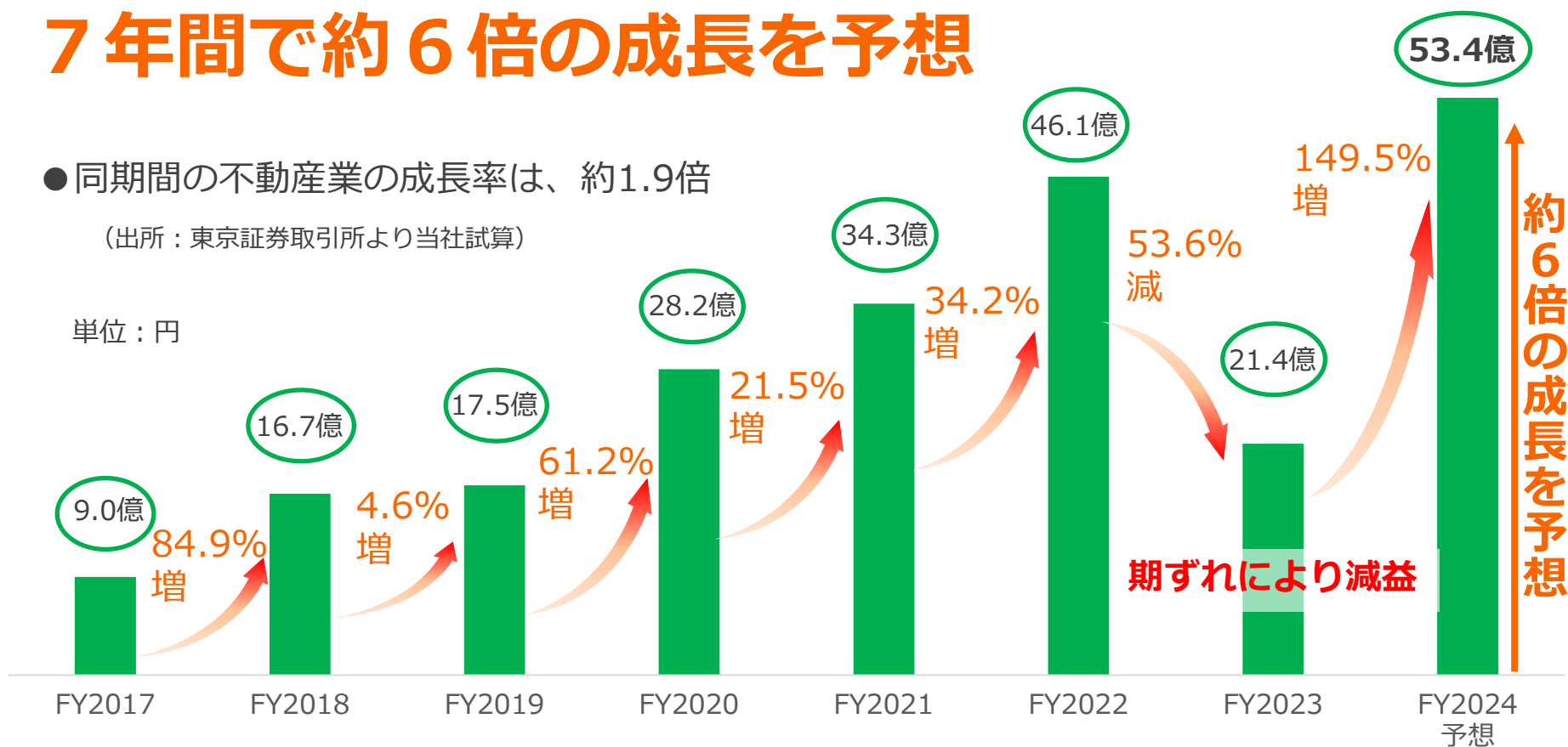
営業利益推移

7年間で約6倍の成長を予想

- 同期間の不動産業の成長率は、約1.9倍

(出所：東京証券取引所より当社試算)

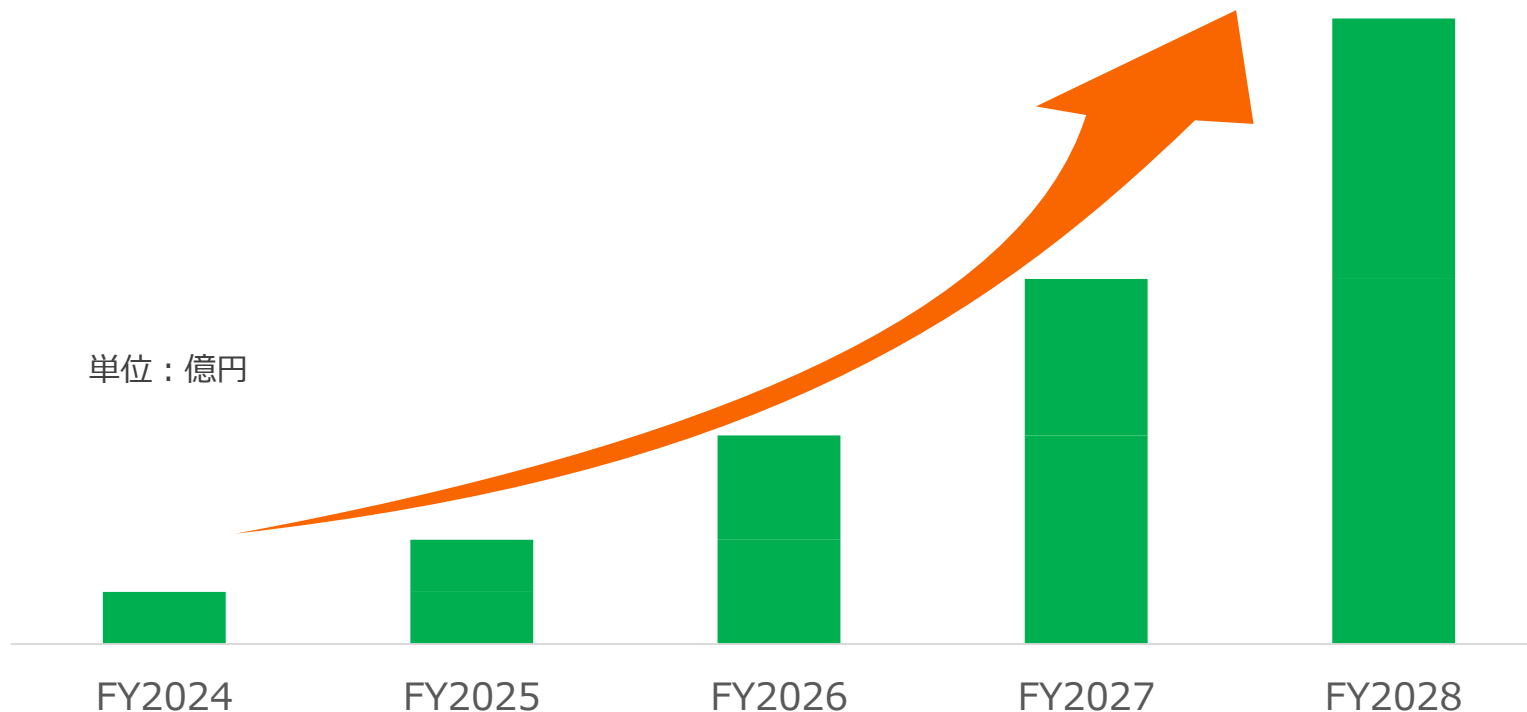
単位：円



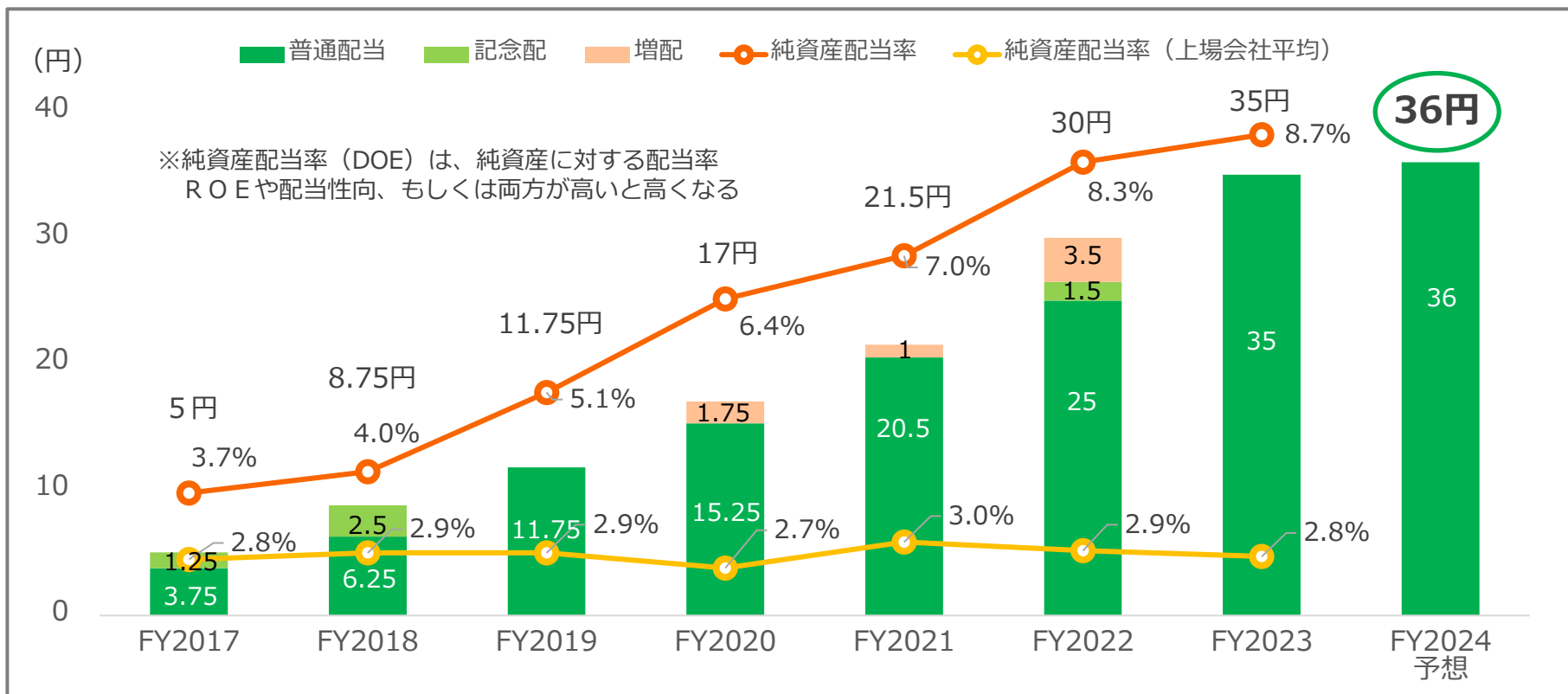
※CAGRの計算期間は、FY2017～FY2024予想

まずは50億～100億円規模で運用を開始
その後運用資産を拡大

今後の私募ファンド・私募REIT運用資産規模の推移目標



上場来 7 期連続の増配、配当は 7 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、FY2023は、3月決算会社のみ対象

