



2024年10月期 第1四半期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年1月31日

株式会社グッドコムアセット



相対取引を通じて、取引先と信頼関係を構築 継続的に物件仕入が可能

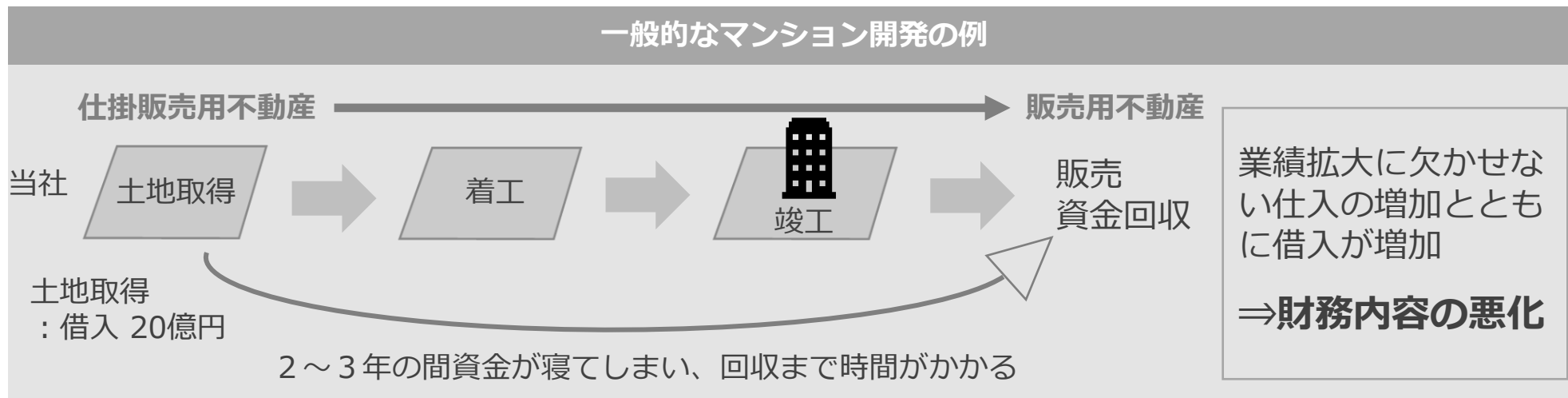
当社の取り組み

- 原則、入札には参加せず、相対取引での開発用地及び物件仕入を実施
 - ⇒ **【高値＝物件購入可能】となる入札を避け、交渉により、物件仕入価格を抑制**
- 地主、仲介業者、ゼネコン、事業主等との取引を通じて、強い信頼関係を構築することで、多くの優良な開発用地及び物件の仕入情報が入手可能
 - ⇒ **自社ブランド「GENOVIA」シリーズの統一感や当社のこれまでの開発実績、販売実績、リーマンショック時から一貫して支払期日を厳守する等の取り組みが信頼関係の構築に寄与**

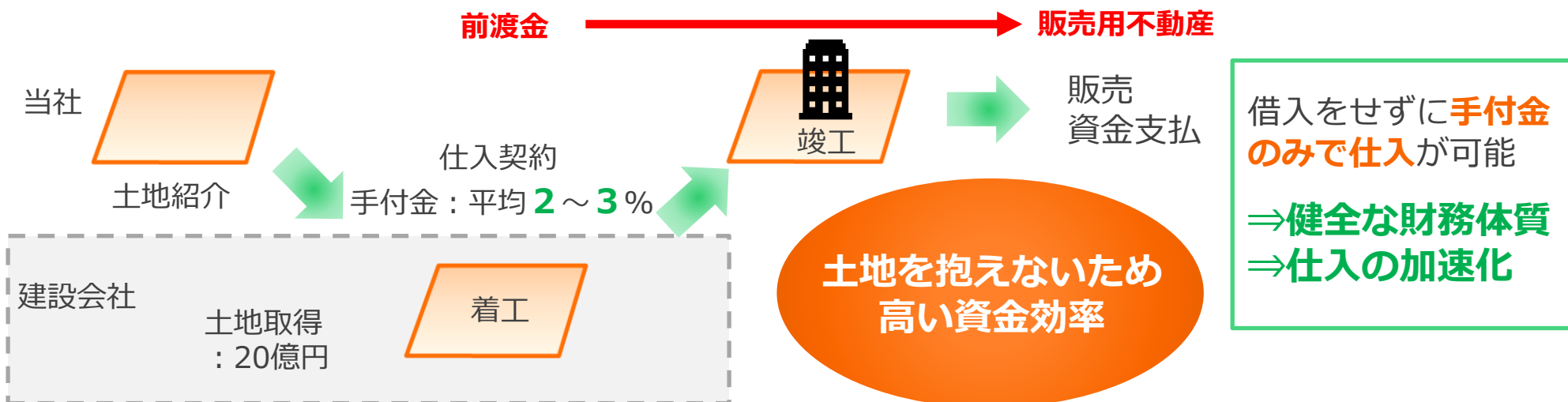
上記取り組みにより、仕入先のリピート率は **78.3%** (FY2023 実績)

※リピート率：過去に1度でも仕入実績がある場合で算出

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



オフバランス・スキームの例



手付金だけの仕入により、貸借対照表には実際に確保した物件の仕入総額は計上されない

貸借対照表計上額 (単位：億円)		今後の業績に寄与する仕入状況 (単位：億円)	
FY2024 1Q		FY2024 1Q	
前渡金	14.7	仕入総額(税込)	674.5
販売用不動産	386.5	販売用不動産	386.5
仕掛販売用不動産	54.9	仕掛販売用不動産	54.9
計	456.2	計	1,116.0
有利子負債	406.4		

※前渡金：主に仕入契約締結時の手付金

有利子負債に対して2.7倍程度の物件を確保

※仕入総額：仕入契約又は協定締結済物件の総額

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

1,116億円相当の物件を確保済

以下の記載のうち「2024年4月30日までに売上計上」とあるのは、遅くとも同日までの売上計上を見込んでおり、同日より前倒しになる可能性もございます。日付が異なるものの同様の表現をしているものは同じ意味です。

No	物件名	所在地	総戸数	契約戸数	割合	売上計上時期及び対応状況
1	川崎V	神奈川県川崎市	36戸	36戸	100.0%	2024年4月30日までに売上計上
2	川崎VI	神奈川県川崎市	52戸	52戸	100.0%	2024年5月31日までに売上計上
3	板橋区役所前	東京都板橋区	21戸	21戸	100.0%	2024年5月31日までに売上計上
4	立川	東京都立川市	47戸	47戸	100.0%	2024年6月28日までに売上計上
5	阪東橋II	神奈川県横浜市	172戸	172戸	100.0%	2024年6月28日までに売上計上
6	綾瀬II	東京都葛飾区	138戸	138戸	100.0%	2024年6月28日までに売上計上
7	押上II	東京都墨田区	25戸	25戸	100.0%	2024年7月31日までに売上計上
8	木場II	東京都江東区	34戸	34戸	100.0%	2024年7月31日までに売上計上
9	西馬込III	東京都大田区	56戸	56戸	100.0%	2024年7月31日までに売上計上
10	池袋本町	東京都豊島区	81戸	81戸	100.0%	2024年7月31日までに売上計上
11	西高島平II	東京都板橋区	39戸	25戸	64.1%	2024年6月28日までに売上計上
12	南千住VI	東京都台東区	44戸	8戸	18.2%	リテールセールスにて販売中
13	鐘ヶ淵	東京都墨田区	99戸	23戸	23.2%	リテールセールスにて販売中
14	東向島III	東京都墨田区	47戸			リテールセールスにて販売中
15	本蓮沼	東京都板橋区	22戸			私募ファンド
16	亀戸V	東京都江東区	20戸			私募ファンド
17	川崎III	神奈川県川崎市	49戸			私募ファンド
18	南千住V	東京都台東区	41戸			私募ファンド
19	南千住VII	東京都台東区	21戸			私募ファンド
20	鶴の木	東京都大田区	29戸			私募ファンド
21	新大塚	東京都文京区	31戸			私募ファンド
22	原木中山	千葉県市川市	56戸			私募ファンド
23	東川口	埼玉県川口市	30戸			私募ファンド
パイプライン① 計			1,190戸	718戸	60.3%	

組入予定

No	物件名	所在地	総戸数	契約戸数	割合	売上計上時期及び対応状況
24	池袋	東京都豊島区	20戸			販売予定
25	本所吾妻橋Ⅲ	東京都墨田区	25戸			販売予定
26	森下Ⅱ	東京都墨田区	24戸			販売予定
27	白糸台	東京都府中市	36戸			販売予定
28	学芸大学	東京都目黒区	32戸			販売予定
29	八潮	埼玉県八潮市	30戸			私募ファンド 組入予定
30	堀切菖蒲園	東京都葛飾区	63戸			販売予定
31	中野島	神奈川県川崎市	148戸			販売予定
32	椎名町	東京都豊島区	26戸			販売予定
33	(仮称)赤羽	東京都北区	75戸			2024年5月竣工・引渡予定
34	(仮称)浅草Ⅵ	東京都台東区	99戸			2024年6月竣工・引渡予定
35	(仮称)西八王子	東京都八王子市	60戸			2024年7月竣工・引渡予定
36	(仮称)川口元郷	埼玉県川口市	85戸			2024年7月竣工・引渡予定
37	(仮称)桜上水Ⅱ	東京都杉並区	44戸	44戸(申込)	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
38	(仮称)川崎Ⅸ	神奈川県川崎市	36戸			2024年8月竣工・引渡予定
39	(仮称)京急鶴見	神奈川県横浜市	38戸			2024年8月竣工・引渡予定
40	(仮称)東新宿	東京都新宿区	22戸			2024年8月竣工・引渡予定
41	(仮称)高井戸	東京都杉並区	55戸	55戸	100.0%	2024年10月31日までに売上計上
42	(仮称)平塚	神奈川県平塚市	60戸			2024年9月竣工・引渡予定
43	(仮称)川崎Ⅶ	神奈川県川崎市	192戸			2024年10月竣工・引渡予定
44	(仮称)新子安	神奈川県横浜市	98戸			2024年10月竣工・引渡予定
45	(仮称)金町	東京都葛飾区	141戸			2024年10月竣工・引渡予定
パイプライン①+② 合計			2,599戸	817戸	31.4%	

No	物件名	所在地	総戸数	竣工・引渡予定	アクセス
46	(仮称)妙典	千葉県市川市	48戸	2024年11月	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分
47	(仮称)平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	62戸	2024年11月	J R東海道線「平塚」駅徒歩5分
48	(仮称)川崎Ⅷ	神奈川県川崎市	41戸	2024年12月	J R各線「川崎」駅徒歩11分
49	(仮称)平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	38戸	2025年2月	J R東海道線「平塚」駅徒歩8分
50	(仮称)品川南大井	東京都品川区	89戸	2025年3月	京急本線「大森海岸」駅徒歩7分
51	(仮称)三郷	埼玉県三郷市	67戸	2025年4月	J R武蔵野線「三郷」駅徒歩2分
52	(仮称)瑞江	東京都江戸川区	40戸	2025年5月	都営新宿線「瑞江」駅徒歩8分
53	(仮称)天王台	千葉県我孫子市	190戸	2025年6月	J R常磐線「天王台」駅徒歩7分
54	(仮称)平塚Ⅳ	神奈川県平塚市	115戸	2025年9月	J R東海道線「平塚」駅徒歩7分
55	(仮称)原木中山Ⅱ	千葉県船橋市	96戸	2025年9月	東京メトロ東西線「原木中山」駅徒歩4分
56	(仮称)青砥Ⅱ	東京都葛飾区	65戸	2025年10月	京成本線「青砥」駅徒歩6分
57	(仮称)青砥Ⅲ	東京都葛飾区	60戸	2025年11月	京成本線「青砥」駅徒歩7分
58	(仮称)三ノ輪Ⅲ	東京都台東区	49戸	2025年11月	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅徒歩10分
59	(仮称)京成立石Ⅴ	東京都葛飾区	29戸	2025年11月	京成本線「京成立石」駅徒歩10分
60	(仮称)西川口	埼玉県川口市	110戸	2025年12月	J R京浜東北線「西川口」駅徒歩6分
61	(仮称)浅草Ⅶ	東京都台東区	66戸	2026年2月	東武伊勢崎線「浅草」駅徒歩15分
62	(仮称)西千葉	千葉県千葉市	118戸	2026年2月	J R総武線「西千葉」駅徒歩10分
63	(仮称)西千葉Ⅱ	千葉県千葉市	115戸	2026年2月	J R総武線「西千葉」駅徒歩11分
64	(仮称)村上	千葉県八千代市	305戸	2026年5月	東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅徒歩2分
65	(仮称)北新宿	東京都新宿区	69戸	2026年9月	J R中央・総武線「大久保」駅徒歩9分
66	(仮称)鳩ヶ谷	埼玉県川口市	154戸	2026年12月	埼玉高速鉄道埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅徒歩9分
67	(仮称)鳩ヶ谷Ⅱ	埼玉県川口市	99戸	2026年12月	埼玉高速鉄道埼玉高速鉄道線「鳩ヶ谷」駅徒歩10分

パイプライン①+②+③ **合計 67棟 4,624戸**

契約済案件は、順次売上計上予定

単位：円	FY2023 1 Q	FY2024 1 Q	YoY
売上高	2,955百万	3,102百万	5.0%増
売上総利益	751百万	903百万	20.2%増
販売費及び一般管理費	697百万	744百万	6.7%増
営業利益	53百万	158百万	196.6%増
経常利益	15百万	32百万	110.0%増
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3百万	△6百万	—

23棟1,190戸の内、
売上高**8.5**億円の計上

23棟1,190戸の家賃収入が利益率上昇に寄与

単体黒字会社の法人税等37百万円の影響により四半期純損失

※四半期純利益又は四半期純損失：親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失

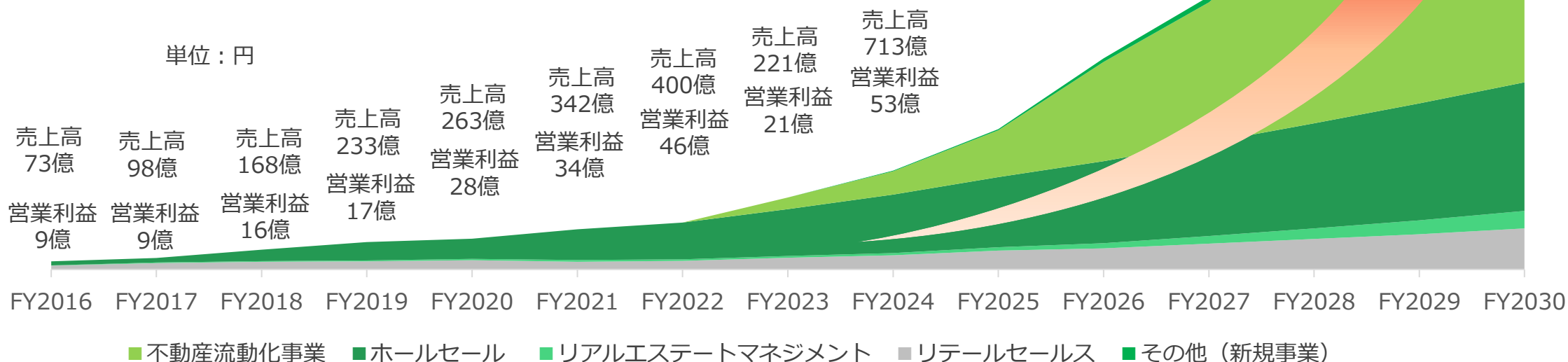
FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

CAGR(年平均成長率) **40%超**

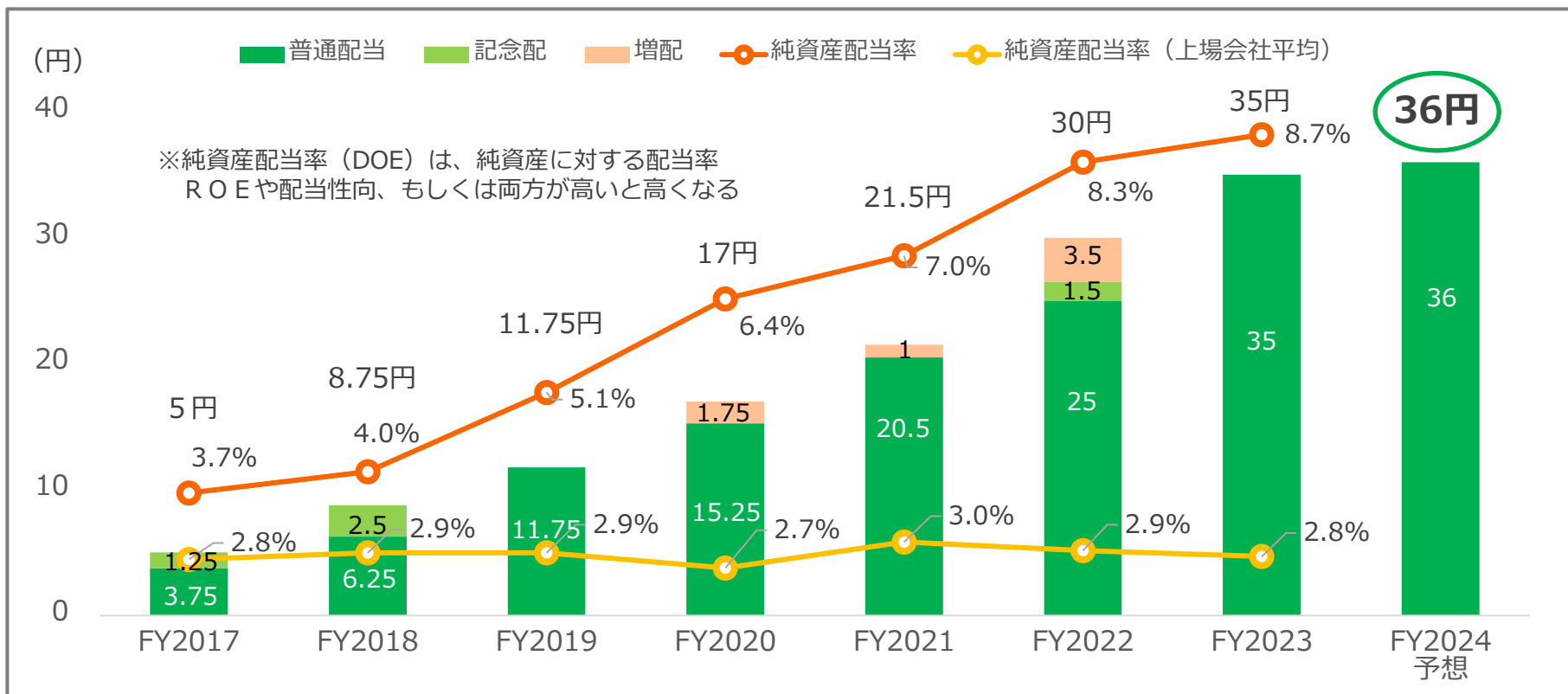
売上高
6,000億円
営業利益
600億円

●主な成長ドライバー

REITやファンドへの物件供給による資産規模の拡大



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

時価総額は約8倍に成長

