

2024年6月



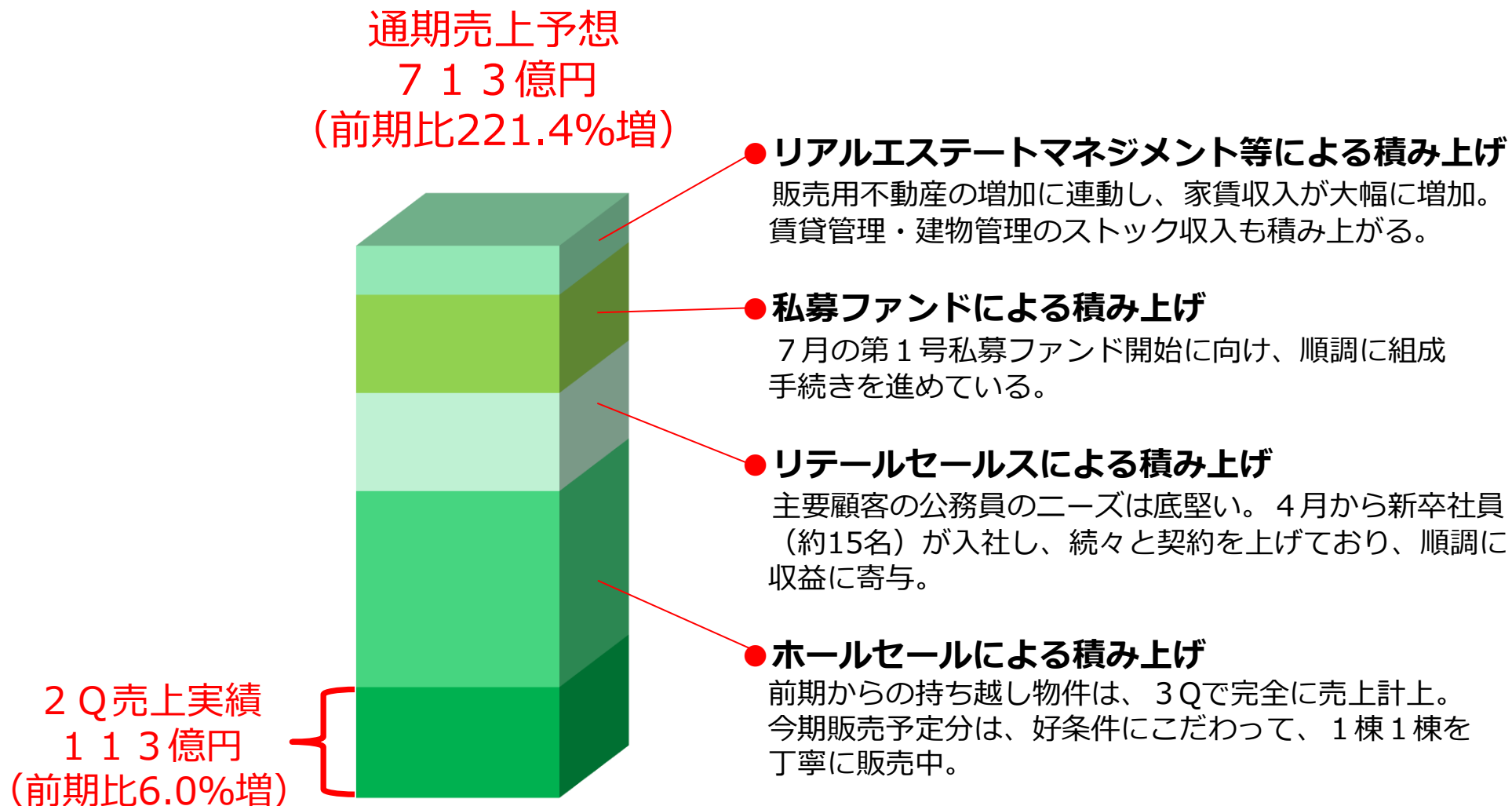
2024年10月期 第2四半期 決算説明資料

2023年11月1日～2024年4月30日

株式会社グッドコムアセット



 JPX-NIKKEI Mid Small



※状況次第で、セグメント間で販売案件が移動する場合があります。

以下の記載のうち「2024年6月28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% | 売上計上済 |
| 2 | 川崎VI | 神奈川県川崎市 | 52戸 | 52戸 | 100.0% | 売上計上済 |
| 3 | 板橋区役所前 | 東京都板橋区 | 21戸 | 21戸 | 100.0% | 売上計上済 |
| 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 | 鐘ヶ淵 | 東京都墨田区 | 99戸 | 49戸 | 49.5% | リテールセールスにて販売中 |
| 13 | 南千住VI | 東京都台東区 | 44戸 | 17戸 | 38.6% | 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 | 15戸 | 31.9% | 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 | 鶉の木 | 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 | 768戸 | 64.5% | |

計299戸

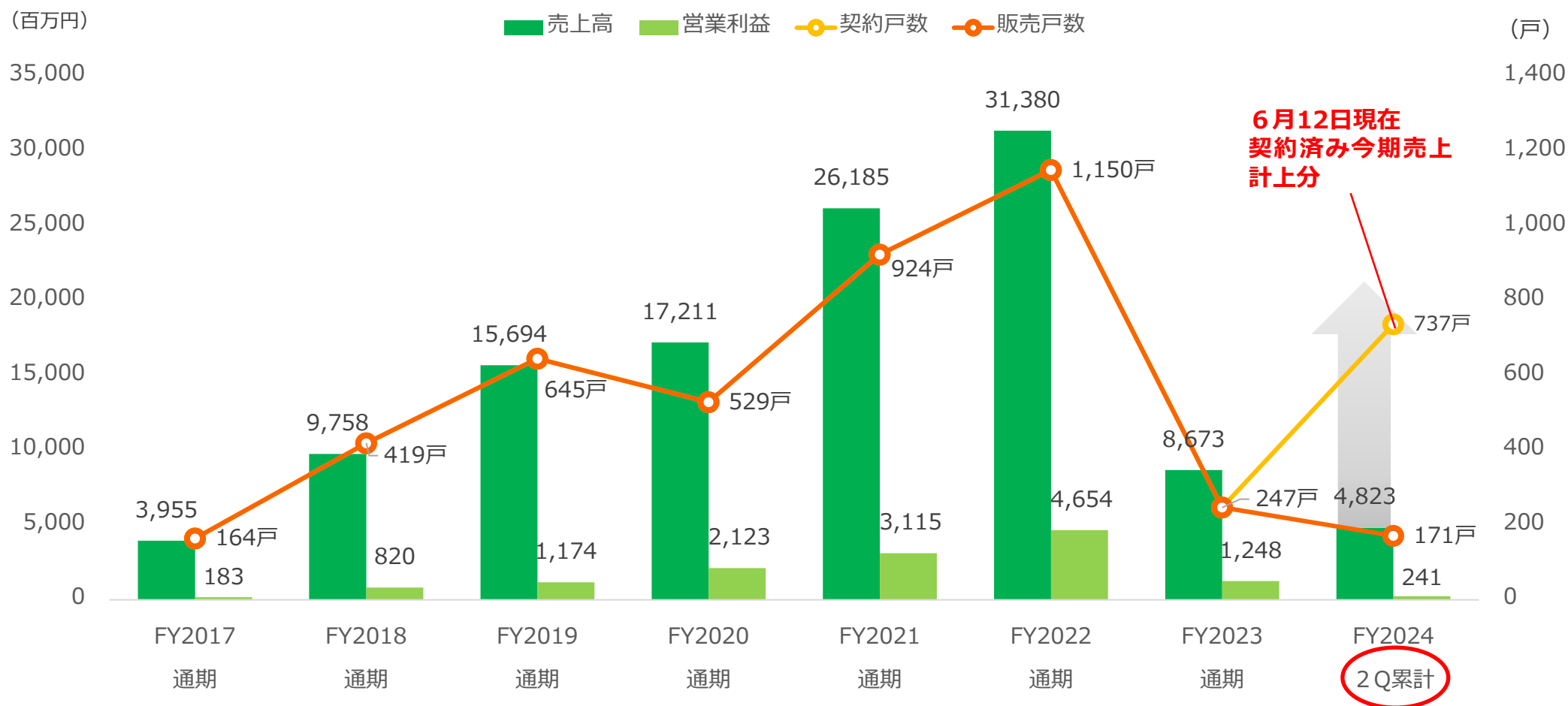
組入予定

| 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 | 35戸 | 55.6% | リテールセールスにて販売中 |
| 31 | 中野島 | 神奈川県川崎市 | 148戸 | 56戸 | 37.8% | リテールセールスにて販売中 |
| 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6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 | 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)鶴見 | 神奈川県横浜市 | 38戸 | | | 2024年8月竣工・引渡予定 |
| 40 | (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 |
| 41 | (仮称)東新宿 | 東京都新宿区 | 22戸 | 22戸(申込) | 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 | 980戸 | 37.7% | |

| No | 物件名 | 所在地 | 総戸数 | 竣工・引渡予定 | アクセス |
|----|-----------|---------|------|----------|--------------------------|
| 46 | (仮称)花月総持寺 | 神奈川県横浜市 | 29戸 | 2024年6月 | 京急本線「花月総持寺」駅徒歩2分 |
| 47 | (仮称)妙典 | 千葉県市川市 | 48戸 | 2024年12月 | 東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩9分 |
| 48 | (仮称)平塚Ⅲ | 神奈川県平塚市 | 38戸 | 2025年2月 | JR東海道線「平塚」駅徒歩8分 |
| 49 | (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8分 |
| 50 | (仮称)聖蹟桜ヶ丘 | 東京都多摩市 | 53戸 | 2025年3月 | 京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩6分 |
| 51 | (仮称)谷塚 | 埼玉県草加市 | 98戸 | 2025年3月 | 東武伊勢崎線「谷塚」駅徒歩10分 |
| 52 | (仮称)三郷 | 埼玉県三郷市 | 67戸 | 2025年4月 | JR武蔵野線「三郷」駅徒歩2分 |
| 53 | (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 |
| 54 | (仮称)平塚Ⅳ | 神奈川県平塚市 | 115戸 | 2025年9月 | JR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)平塚Ⅱ | 神奈川県平塚市 | 62戸 | 2025年11月 | JR東海道線「平塚」駅徒歩5分 |
| 60 | (仮称)天王台 | 千葉県我孫子市 | 190戸 | 2025年11月 | JR常磐線「天王台」駅徒歩7分 |
| 61 | (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 |
| 62 | (仮称)西川口 | 埼玉県川口市 | 110戸 | 2025年12月 | JR京浜東北線「西川口」駅徒歩6分 |
| 63 | (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 |
| 64 | (仮称)西千葉 | 千葉県千葉市 | 118戸 | 2026年2月 | JR総武線「西千葉」駅徒歩10分 |
| 65 | (仮称)西千葉Ⅱ | 千葉県千葉市 | 115戸 | 2026年2月 | JR総武線「西千葉」駅徒歩11分 |
| 66 | (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 |
| 67 | (仮称)北新宿 | 東京都新宿区 | 69戸 | 2026年9月 | JR中央・総武線「大久保」駅徒歩9分 |
| 68 | (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 |
| 69 | (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 |
| 70 | (仮称)北赤羽 | 東京都北区 | 109戸 | 2027年3月 | JR埼京線「北赤羽」駅徒歩9分 |
| 71 | (仮称)御嶽山 | 東京都大田区 | 95戸 | 2027年4月 | 東急池上線「御嶽山」駅徒歩13分 |

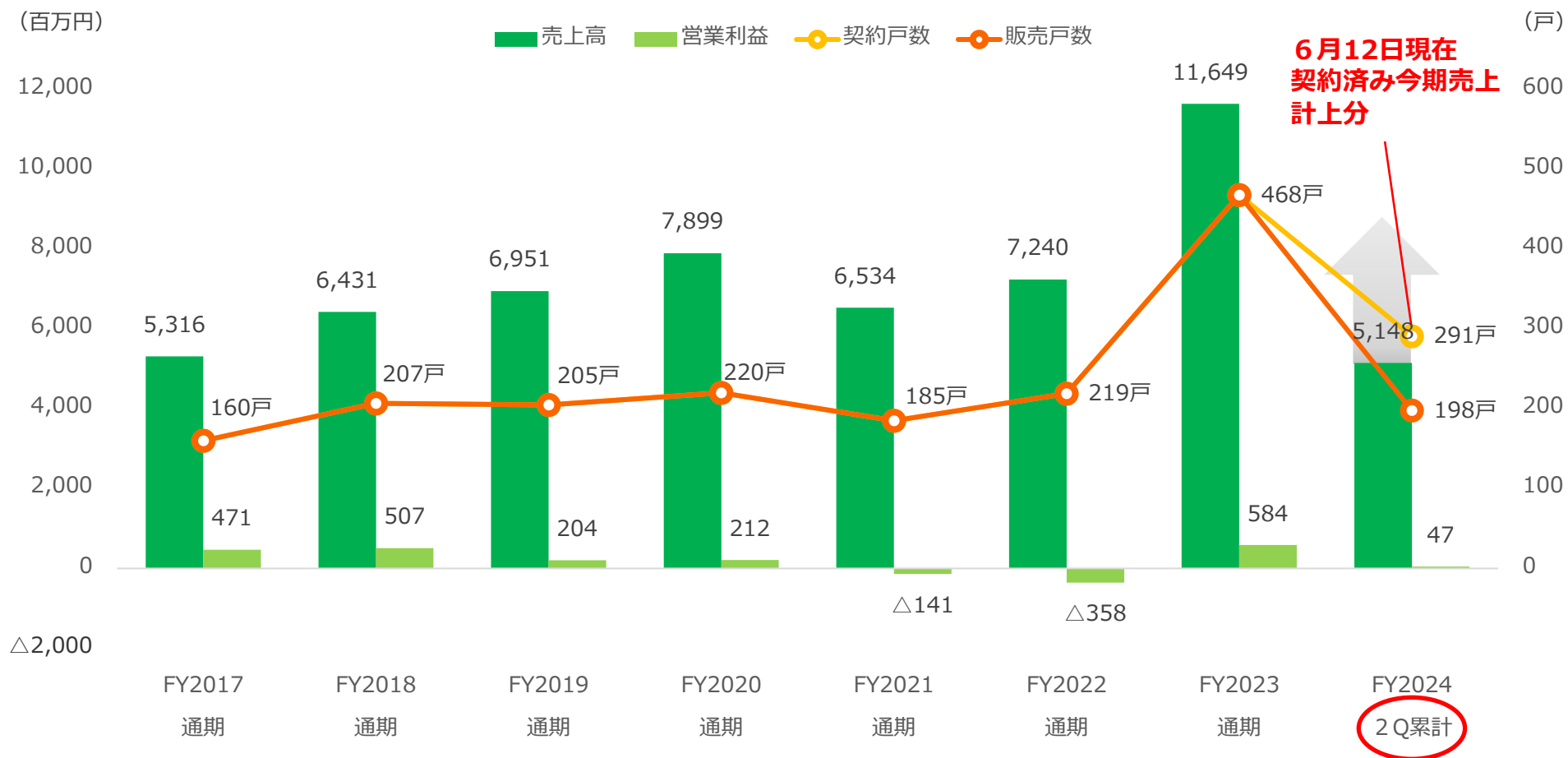
売上高・営業利益推移

売上計上は下期に偏重し、過去最高収益を見込む



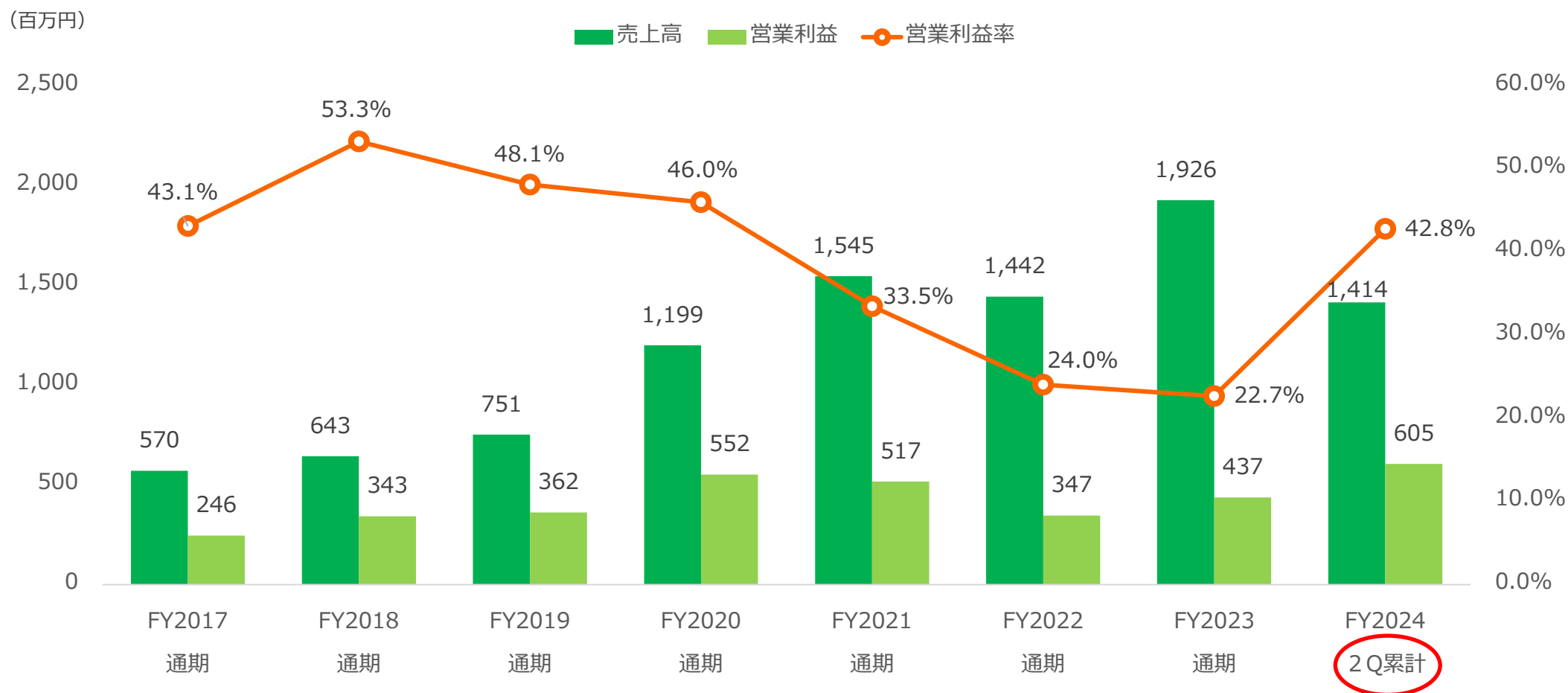
売上高・営業利益推移

コロナ禍を経て、販売戸数は増加し、増収増益



売上高・営業利益推移

販売用不動産の増加に連動し、家賃収入が利益率に大きく影響



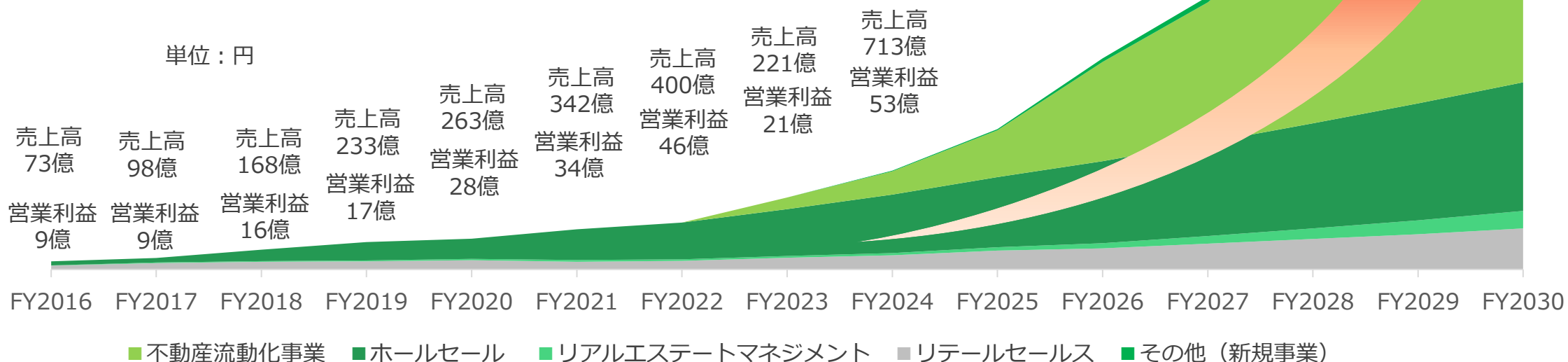
FY2030 決算発表までに 不動産会社の時価総額ランキング 上位に入る

CAGR(年平均成長率) **40%超**

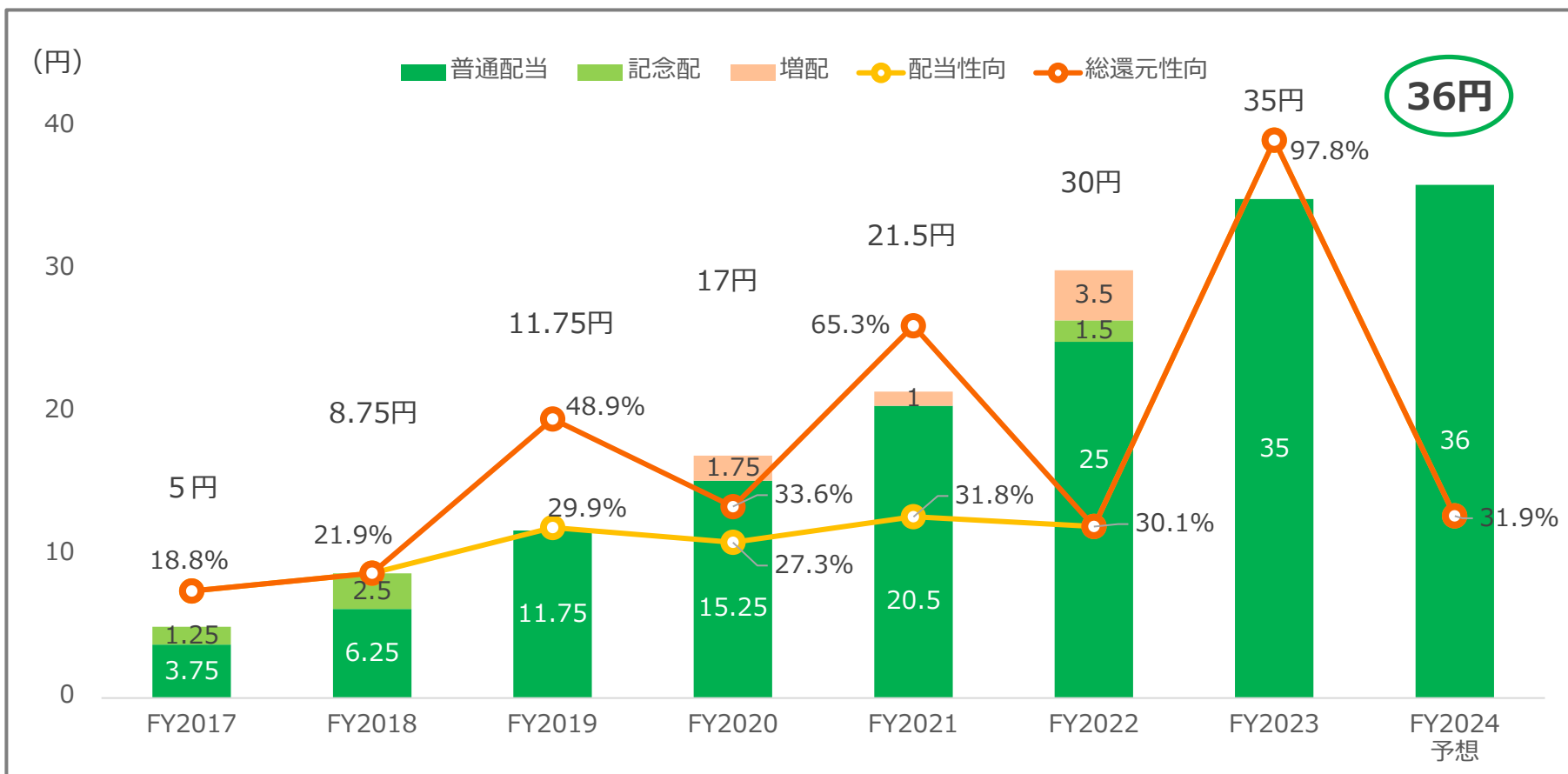
売上高
6,000億円
営業利益
600億円

●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 配当性向30%を基準に毎期配当、過去において減配なし



FY2019、FY2020、FY2021は、**3期連続で自己株式取得**により、高い総還元性向を実現

※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。

時価総額は約8倍に成長

