



グッドコムアセット (東 1:3475)

バリュエーション判断
新規 **強気**

目標株価
2600 円

担当:岸 和夫

決算説明会:2018年6月13日

【連結】		(百万円、%、円、権利落ち修正後: Q/四半期、会/会社計画、予: エース経研予想)									
決算期		売上高	伸率	営業利益	伸率	経常利益	伸率	当期利益	伸率	EPS	配当
2018/10	2Q累	9,510	78	991	118	924	114	635	111	103.8	0.00
2017/10		9,834	33	907	-2	820	-6	620	10	106.1	記20.00
2018/10	会	16,188	65	1,620	79	1,510	84	1,035	67	154.6	記35.00
2018/10	予	16,500	68	1,700	87	1,590	94	1,090	76	153.1	記35~
2019/10	予	18,000	9	1,900	12	1,790	13	1,230	13	172.7	50.00
【セグメント情報】		18/10期2Q		【PER】		【財務指標】				18/10期2Q	
国内自社販売			34%	17/10	14.9	BPS	791.9円		株価(6/13終値)	1,854円	
国内業者販売			63%	18/10予	12.1	純資産	5,639百万円		売買単位	100株	
海外販売			0%	19/10予	10.7	総資産	11,015百万円		発行株数	7,121千株	
不動産管理			3%			時価総額	13,491百万円		PBR	2.3倍	

注: 17年5/1日付、10/1日付で1株→2株の株式分割。
EPS、BPSは自己株式を除いて計算。

<注目ポイント>

- 1 投資用新築マンション「GENOVIA(ジェノヴィア)」シリーズを、企画・開発・販売・管理**
同社、連結子会社グッドコム社(不動産管理)、台湾連結子会社(15/3 月設立)、上海連結子会社(17/5 月設立)の4社でグループを構成。建築エリアは原則、東京23区内で最寄駅から徒歩10分圏内。間取りは1K、1LDK、2LDK、価格帯は2,000万円台~5,000万円台で、顧客(個人投資家)の所得や趣向に応じて販売している。
- 2 国内自社販売事業を中心に国内業者販売事業、海外販売事業などを展開**
自社ブランドの新築マンションを、国内の個人投資家向けに販売する国内自社販売事業、他の不動産会社に販売する国内業者販売事業、中国や台湾の個人投資家に販売する海外販売事業を展開。現在、不動産管理事業の拡大に注力。
- 3 上海に子会社設立、中国本土投資家向けの自社販売に着手**
従来、業務委託で販売していた中国本土向けは、17/5月に上海子会社を設立し、11月に初のセミナーを開催。19/10期以降の収益化を目指す。
- 4 6/8日に再度業績上方修正を発表、さらに上積みも**
国内業者からの引合いが旺盛、国内自社販売も順調で、4/2日に2Q(累)売上高4,851→7,843百万円、営業利益588→788百万円、通期売上高10,284→12,823百万円、営業利益1,175→1,226百万円へ上方修正を発表。6/8日に再度上方修正したが、さらに上積みできる状況に。
- 5 18/10期配当は期末35円(うち東証1部上場記念配10円)の予定だが、**
一段の増配に含み
配当金額は、第3Qの進捗状況を見て、あらためて検討する(長嶋社長談)。
株主優待は、同社オリジナルQUOカードの年2回、計4,000円贈呈を継続。

投資判断 新規強気、目標株価は2600円

ファイナンス実施で株価は下落したが、業績は絶好調で、株主還元にも意欲的。19/10期以降の中国投資家向け販売本格化にも期待し、目標株価は2600円(19/10期予想PER15倍)。

当面、公募価格1887円前後での攻防も予想されるが、押し目は積極買いで。

本資料のご利用にあたり、お客様にご確認いただきたい事項を、本資料の最終ページに記載致しました。ご確認の程、お願い致します。

《アナリストによる宣言》

私、岸 和夫は本調査資料に表明された見解が、対象企業と証券に対する私個人の見解を正確に反映していることをここに証明します。
また、私は本調査資料で特定の見解を表明することに対する直接的または間接的な報酬は、過去、現在共に得ておらず、将来においても得ないことを証明します。

《利益相反に関する開示事項》

- エース証券株式会社(以下、エース証券)及びグループ会社は、本資料に掲載された企業の売買あるいは当企業に対し、引受、その他のサービスを提供する場合があります。
- 株式会社エース経済研究所(以下、ARI)は、エース証券との契約に基づき、エース証券への資料提供を一定期間、継続的に行うことに対し包括的な対価をエース証券から得ておりますが、本資料に対して個別に対価を得ているものではありません。
また、銘柄選定も ARI 独自の判断で行っており、エース証券を含む第三者からの銘柄の指定は一切受けておりません。
- 執筆担当者、ARI と本資料の対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。

金融商品取引法に基づく表示事項

■本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等: エース証券株式会社 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第 6 号
加入協会: 日本証券業協会
指定紛争解決機関: 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

■手数料等及びリスクについて

●株式の売買には、約定代金に対して最大 1.242%の手数料(約定代金が 100 万円以下の場合、最低手数料 2,700 円)(税込み)が必要となります。●株式は、株価の変動により、損失を生じるおそれがあります。●上場有価証券等書面の内容をよくお読みください。●外国株式は、為替相場の変動等により、損失を生じるおそれがあります。●非上場債券(国債、地方債、政府保証債、社債)を当社が相手方となりお買い付けいただく場合は、購入対価のみお支払いいただきます。●債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。●外国債券は、為替相場の変動等により損失を生じるおそれがあります。●商品毎(投信・外債含む)に手数料等及びリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、当該商品等の契約締結前交付書面や目録見書またはお客様向け資料をよくお読みください。

エース証券及び ARI 免責事項等

- 当資料により株式・債券・その他金融商品(投信・外債含む)等の勧誘を行うことがあります。本資料で言及した銘柄や投資戦略は、投資に関するご経験や知識、財産の状況及び投資目的が異なるすべてのお客様に、一律に適合するとは限りません。また、株式・債券等の有価証券の投資には、「手数料等及びリスクについて」に記載のとおり、損失を生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて ARI が作成し、エース証券(以下、当社)がお客様にご提供いたしますが、当社及び ARI は、ARI が基にした情報及びそれに基づく要約または見解の正確性、完全性、適時性を保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更することがあります。
- 本資料を利用した結果、お客様に何らかの損害が発生したとしても、当社及び ARI は何らの責任を負うものではありません。
- ※ (著作権等)・・・本資料に関する一切の知的財産権は、原則として ARI に帰属します。電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、本資料の無断転用、複製等を行わないようお願い致します。