



## グッドコムアセット (東 1:3475)

バリュエーション判断  
前回強気 → **強気**  
(20.6.15)

目標株価  
**3000円継続**

担当:岸 和夫

説明会(Web):2020年9月10日

【連結】		(百万円、%、円、: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	
2020/10	2Q累	7,994	-6	652	2	576	-1	388	-2	53.4	0.00
2020/10	3Q累	20,955	30	2,483	117	2,362	124	1,599	123	218.4	0.00
2017/10		9,834	33	907	-2	820	-6	620	10	106.1	記20.00
2018/10		16,817	71	1,678	85	1,567	91	1,071	73	160.0	記35.00
2019/10		23,376	39	1,755	5	1,650	5	1,127	5	157.0	47.00
2020/10	会	30,405	30	2,336	33	2,188	33	1,482	32	202.0	61.00
2020/10	予	30,000	28	2,940	67	2,800	70	1,900	69	257.5	77.00
【セグメント情報】		20/10期3Q		【PER】		【財務指標】		20/10期3Q			
国内自社販売		29%	18/10	12.7	BPS	1,110円	株価(9/11終値)	2,028円			
国内業者販売		67%	19/10	12.9	純資産	8,193百万円	売買単位	100株			
海外販売		0%	20/10予	7.9	総資産	24,269百万円	発行株数	7,586千株			
不動産管理		4%			時価総額	15,384百万円	PBR	1.8倍			

注:EPS、BPSは自己株式を除いて計算。

### <注目ポイント>

- 投資用マンション「GENOVIA(ジェノヴィア)」シリーズを、企画・開発・販売・管理**  
すべて新築、東京都23区内、最寄駅から徒歩10分圏内を強みに事業拡大  
販売物件は原則、東京23区内を中心に最寄駅から徒歩10分圏内の新築。間取りは1K、1LDK、2LDKで20~60㎡、価格帯は2,000万円台~5,000万円台。1階部分に植栽した壁面緑化デザイン「green veil」、屋上緑化デザイン「skygarden」に加え、新たに屋上ドッグラン「skyrun」を投入。顧客属性は公務員、女性が中心、在住エリアは関東&中部をメインに北海道・東北、近畿、新規エリアである中国・四国に拡大中。
- 国内自社販売事業を中心に国内業者販売事業、不動産管理事業などを展開**  
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等を展開。民法改正で賃貸保証会社の利用増加を睨み、家賃債務保証事業を営む(株)ルームバンクインシュアの株式を取得しグループ化、不動産管理事業の収益拡大に寄与へ。
- 「GENOVIA」シリーズを対象としたクラウドファンディング事業「Good Com Fund」開始**  
販売拡大に向け、8月からオンラインセミナーで対応。業務提携等を推進。
- 上場準備会社へのIPOコンサルティングや出資、上場会社へのIR支援、資本政策等のコンサルティングを行う子会社(株)キャピタルサポートコンサルティングを設立**
- 20/10期3Q(累)は通期利益計画を超過達成、上方修正&さらなる増配は必至だろう**  
20/10期3Q(累)は、3Q(5~7月)を中心に25棟572戸(うちファミリータイプ152戸)を販売(前年同期21棟614戸、同49戸)、15棟914戸を仕入れ(同1,011戸)。同社資料では当然のことながら「業績予想の修正も視野に」、さらに21/10期に向けた販売物件の仕入れも好調(長嶋社長談)。4Q(8~10月)販売については、21/10期との兼ね合いを鑑み、エース経研予想は通期売上高315→300億円に修正、利益は前回同様とする。
- 2022年の生産緑地法の改正は、農地から宅地への動きが予想され、追い風となろう**

強気の投資判断、目標株価3000円を継続

買い!

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1.265%の手数料(約定代金が100万円以下の場合、最低手数料2,750円)(税込み)が必要となります。
- 外国株式(中国株を除く)の取引には、国内の取引所金融商品市場における外国株券の売買等のほか、外国金融商品市場等における委託取引と国内店頭取引の2通りの方法があり、当該取引には、所定の手数料等(委託取引の場合は約定代金に対して最大11.0%(75,000円以下の場合・税込)の委託手数料及びその他現地手数料等、国内店頭取引の場合は所定の手数料相当額、等)をご負担いただく場合があります。
- 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論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。
- ※ 尚、出所記載なき資料は各種資料より ARI 作成。