



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**
(20.9.14)
目標株価
3000円 → 5000円

担当: 岸 和夫

取材: 2020年10月14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	68.00
2020/10	予	27,000	16	2,800	60	2,650	61	1,800	60	237.2	68~
2021/10	予	38,000	41	3,500	25	3,400	28	2,300	28	303.0	90.00
【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%			19/10 24.4			BPS 1,110円 株価(10/14終値)			3,835円
国内業者販売		67%			20/10予 16.2			純資産 8,193百万円 売買単位			100株
海外販売		0%			21/10予 12.7			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 29,093百万円 PBR			3.5倍

注:EPS、BPSは自己株式を除いて計算。

<注目ポイント>

- 1 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
- 2 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
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。
- 3 「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
20/8月からオンラインセミナーで対応。21/10期に事業本格化を期待。
- 4 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
- 5 株主優待制度を廃止、廃止に見合う増配(20/10期末61円→68円)に加え、
株式流動性を高めることを狙いに、20/10月末1株→2株の株式分割を実施へ
9/29日に株主優待制度廃止、増配、株式分割を発表。
- 6 21/10期1Q販売との兼ね合いを鑑み、20/10期は16%増収、
60%営業増益での着地を予想。さらに増配も!
20/10期は、3Q(累)で既に通期利益計画を達成しており、上記程度での着地を予想。配当性向30%を継続ならば、さらに増配となろう。
- 7 物件の仕入れは極めて順調であり、
販売物件の状況から、21/10期は前半から収益が期待できる(長嶋社長談)。

強気の投資判断を継続、目標株価は3000円→5000円に引き上げ

当面は押し目買いスタンスで。

《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、適時性など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。