

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
 詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

2020年3月10日、株式会社グッドコムアセットは2020年10月期第1四半期決算を発表した。

四半期業績推移 (累計) (百万円)	19年10月期				20年10月期				20年10月期 (進捗率) 上期会予		20年10月期 (進捗率) 通期会予	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	上期会予	(進捗率)	通期会予
売上高	3,446	8,507	16,288	23,377	2,345				27.2%	8,618	7.7%	30,405
前年比	-0.6%	-10.6%	16.4%	39.0%	-32.0%					1.3%		30.1%
売上総利益	672	1,490	2,435	3,493	558							
前年比	-12.4%	-13.8%	-3.9%	9.9%	-17.0%							
売上総利益率	19.5%	17.5%	14.9%	14.9%	23.8%							
販管費	380	853	1,290	1,737	407							
前年比	11.6%	15.7%	17.2%	15.9%	7.1%							
売上高販管費比率	11.0%	10.0%	7.9%	7.4%	17.3%							
営業利益	293	637	1,145	1,756	152				22.2%	682	6.5%	2,336
前年比	-31.6%	-35.8%	-20.0%	4.6%	-48.2%					7.1%		33.1%
営業利益率	8.5%	7.5%	7.0%	7.5%	6.5%					7.9%		7.7%
経常利益	276	581	1,054	1,650	107				17.7%	606	4.9%	2,188
前年比	-30.3%	-37.2%	-21.7%	5.3%	-61.2%					4.3%		32.6%
経常利益率	8.0%	6.8%	6.5%	7.1%	4.6%					7.0%		7.2%
四半期純利益	188	395	719	1,127	71				17.4%	409	4.8%	1,482
前年比	-32.2%	-37.8%	-22.2%	5.2%	-62.1%					3.5%		31.5%
四半期純利益率	5.5%	4.6%	4.4%	4.8%	3.0%					4.7%		4.9%

四半期業績推移 (百万円)	19年10月期				20年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	3,446	5,061	7,781	7,089	2,345			
前年比	-0.6%	-16.2%	73.5%	151.1%	-32.0%			
売上総利益	672	817	945	1,058	558			
前年比	-12.4%	-15.0%	17.6%	64.3%	-17.0%			
売上総利益率	19.5%	16.1%	12.1%	14.9%	23.8%			
販管費	380	473	437	448	407			
前年比	11.6%	19.1%	20.2%	12.5%	7.1%			
売上高販管費比率	11.0%	9.3%	5.6%	6.3%	17.3%			
営業利益	293	344	508	610	152			
前年比	-31.6%	-38.9%	15.4%	147.9%	-48.2%			
営業利益率	8.5%	6.8%	6.5%	8.6%	6.5%			
経常利益	276	305	473	596	107			
前年比	-30.3%	-42.3%	12.4%	169.2%	-61.2%			
経常利益率	8.0%	6.0%	6.1%	8.4%	4.6%			
四半期純利益	188	207	323	409	71			
前年比	-32.2%	-42.1%	12.3%	175.6%	-62.1%			
四半期純利益率	5.5%	4.1%	4.2%	5.8%	3.0%			

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

四半期 参考データ

セグメント別売上高・営業利益

(四半期累計) (百万円)	19年10月期				20年10月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	3,446	8,507	16,288	23,377	2,345			
前年比	-0.6%	-10.6%	16.4%	39.0%	-32.0%			
国内自社販売	1,681	3,191	4,710	6,952	1,462			
前年比	10.9%	0.2%	-2.5%	8.1%	-13.0%			
構成比	48.8%	37.5%	28.9%	29.7%	62.3%			
国内業者販売	1,611	4,988	11,045	15,694	635			
前年比	-10.2%	-16.9%	27.2%	60.8%	-60.6%			
構成比	46.7%	58.6%	67.8%	67.1%	27.1%			
不動産管理	155	328	533	731	219			
前年比	-2.5%	0.4%	11.1%	16.4%	41.5%			
海外販売	-	-	-	-	29			
前年比	-	-	-	-	-			
Good Com Fund					-			
前年比					-			
営業利益	293	637	1,145	1,756	152			
前年比	-31.6%	-35.8%	-20.0%	4.6%	-48.2%			
国内自社販売	116	108	97	247	16			
前年比	-35.2%	-68.3%	-79.0%	-56.1%	-85.9%			
利益率	6.9%	3.4%	2.1%	3.6%	1.1%			
国内業者販売	109	389	803	1,174	37			
前年比	-35.6%	-20.4%	8.9%	43.1%	-66.1%			
利益率	6.8%	7.8%	7.3%	7.5%	5.8%			
不動産管理	80	163	272	362	120			
前年比	-9.5%	-12.7%	0.8%	5.5%	49.8%			
利益率	52.0%	49.6%	50.9%	49.5%	55.0%			
海外販売	-15	-29	-37	-42	-1			
前年比	-	-	-	-	-			
利益率	-	-	-	-	-			
Good Com Fund					-25			
前年比					-			
利益率					-			
セグメント間取引消去	2	6	11	15	4			

(四半期) (百万円)	19年10月期				20年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	3,446	5,061	7,781	7,089	2,345			
前年比	-0.6%	-16.2%	73.5%	151.1%	-32.0%			
国内自社販売	1,681	1,510	1,519	2,242	1,462			
前年比	10.9%	-9.5%	-7.8%	40.0%	-13.0%			
構成比	48.8%	29.8%	19.5%	31.6%	62.3%			
国内業者販売	1,611	3,377	6,057	4,649	635			
前年比	-10.2%	-19.7%	125.7%	333.1%	-60.6%			
構成比	46.7%	66.7%	77.8%	65.6%	27.1%			
不動産管理	155	173	205	197	219			
前年比	-2.5%	3.2%	33.9%	33.5%	41.5%			
海外販売	-	-	-	-	29			
前年比	-	-	-	-	-			
Good Com Fund					-			
前年比					-			
営業利益	293	344	508	610	152			
前年比	-31.6%	-38.9%	15.4%	147.9%	-48.2%			
国内自社販売	116	-8	-11	150	16			
前年比	-35.2%	-	-	46.6%	-85.9%			
利益率	6.9%	-	-	6.7%	1.1%			
国内業者販売	109	279	414	372	37			
前年比	-35.6%	-12.3%	66.3%	345.9%	-66.1%			
利益率	6.8%	8.3%	6.8%	8.0%	5.8%			
不動産管理	80	82	109	90	120			
前年比	-9.5%	-15.6%	31.0%	22.7%	49.8%			
利益率	52.0%	47.4%	53.1%	45.7%	55.0%			
海外販売	-15	-13	-8	-6	-1			
前年比	-	-	-	-	-			
利益率	-	-	-	-	-			
Good Com Fund					-25			
前年比					-			
利益率					-			
セグメント間取引消去	2	4	4	4	4			

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

*同社は、2020年10月期第1四半期において、不動産小口販売事業であるGood Com Fundを開始したことに伴い、Good Com Fundをセグメントに追加した。

販売戸数、1戸当たり売上高

(四半期累計) (百万円)	19年10月期				20年10月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
販売戸数 (戸)	122	327	614	850	60			
前年比	-12.2%	-14.2%	14.8%	35.8%	-50.8%			
国内自社販売 販売戸数 (戸)	51	97	142	205	37			
前年比	6.3%	-5.8%	-9.0%	-1.0%	-27.5%			
うち家族向け戸数 (戸)	15	30	49	90	25			
前年比	-	-	-	-	66.7%			
国内自社販売に対する構成比	29.4%	30.9%	34.5%	43.9%	67.6%			
国内業者販売 販売戸数 (戸)	71	230	472	645	22			
前年比	-22.0%	-17.3%	24.5%	53.9%	-69.0%			
1戸当たり売上高 (百万円)	27.0	25.0	25.7	26.6	35.4			
前年比	13.3%	3.8%	1.6%	3.0%	31.3%			
国内自社販売 (百万円)	33.0	32.9	33.2	33.9	39.5			
前年比	4.4%	6.4%	7.1%	9.1%	19.9%			
国内業者販売 (百万円)	22.7	21.7	23.4	24.3	28.9			
前年比	15.1%	0.5%	2.1%	4.5%	27.2%			

(四半期) (百万円)	19年10月期				20年10月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
販売戸数 (戸)	122	205	287	236	60			
前年比	-12.2%	-15.3%	86.4%	159.3%	-50.8%			
国内自社販売 販売戸数 (戸)	51	46	45	63	37			
前年比	6.3%	-16.4%	-15.1%	23.5%	-27.5%			
うち家族向け戸数 (戸)	15	15	19	41	25			
前年比	-	-	-	-	66.7%			
国内自社販売に対する構成比	29.4%	32.6%	42.2%	65.1%	67.6%			
国内業者販売 販売戸数 (戸)	71	159	242	173	22			
前年比	-22.0%	-15.0%	139.6%	332.5%	-69.0%			
1戸当たり売上高 (百万円)	27.0	23.8	26.4	29.2	35.4			
前年比	13.3%	-1.8%	-6.2%	-0.7%	31.3%			
国内自社販売 (百万円)	33.0	32.8	33.8	35.6	39.5			
前年比	4.4%	8.3%	8.6%	13.4%	19.9%			
国内業者販売 (百万円)	22.7	21.2	25.0	26.9	28.9			
前年比	15.1%	-5.6%	-5.8%	0.1%	27.2%			

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

(参考) 首都圏投資用マンションの市場動向

	2018年		2019年	
	1-6月	1-12月	1-6月	1-12月
供給戸数 (戸)	4,623	7,816	3,196	
前年比	43.5%	28.7%	-30.9%	
平均価格 (万円)	3,088	3,088	3,047	
前年比	9.3%	9.2%	-1.3%	
m ² 単価 (万円)	116.2	115.0	115.4	
前年比	3.8%	3.5%	-0.7%	
1戸当たり平均専有面積 (m ²)	26.6	26.9	26.4	
前年比	5.2%	5.5%	-0.7%	

	2018年		2019年	
	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月
供給戸数 (戸)	4,623	3,193	3,196	
前年比	43.5%	12.0%	-30.9%	
平均価格 (万円)	3,088	3,088	3,047	
前年比	9.3%	9.0%	-1.3%	
m ² 単価 (万円)	116.2	113.4	115.4	
前年比	3.8%	2.8%	-0.7%	
1戸当たり平均専有面積 (m ²)	26.6	27.2	26.4	
前年比	5.2%	6.1%	-0.7%	

出所：不動産経済研究所の資料をもとにSR社作成

2020年10月期第1四半期実績

- ▷ 売上高：2,345百万円（前年同期比32.0%減）
- ▷ 営業利益：152百万円（同48.2%減）
- ▷ 経常利益：107百万円（同61.2%減）
- ▷ 親会社株主に帰属する四半期純利益：71百万円（同62.1%減）

- 新築マンション市場は、2019年11月から2020年1月の3ヵ月間での契約率が首都圏で59.7%、同社主要取扱物件エリアである都区部で56.4%と、好調の目安である70%を大きく下回った（株式会社不動産経済研究所調べ）。ただし、前年同月比では都区部の契約率は9.6ポイント上昇した。同社のマンションの販売実績は、60戸（前年同期は122戸）となった。セグメント別では、国内自社販売、国内業者販売の販売戸数がともに前年同期比で減少した。
- 売上高は、1戸当たり売上高は増加したが、販売戸数の減少によって減収となった。1戸当たり売上高は35.4百万円（前年同期比31.3%増）となった。
- 利益面では売上総利益は558百万円（前年同期比17.0%減）、売上総利益率は23.8%（同4.3ポイント上昇）となった。営業利益以下の各利益は、売上総利益の減少と販管費の増加によって減益となった。販管費は、仕入れの増加に伴う関連費用の増加、Good Com Fundの認知度拡大等の先行費用によって407百万円（同7.1%増）となった。
- 2020年1月期末の在庫状況は、販売用不動産は10,886百万円（前期末比27.6%増）、仕掛販売用不動産は1,722百万円（前期末の約35倍）、前渡金は1,057百万円（同4.5%減）、合計13,664百万円（同41.1%増）となった。2020年10月期第1四半期においては321戸（前年同期は389戸）の仕入れを行った。
- なお、2020年3月9日現在において、当第2四半期（2020年2-4月）の販売契約済み戸数は379戸（前年同期の販売戸数は205戸）であるという。

セグメント別の業績は、以下の通りであった。同社は、当第1四半期において、不動産小口販売事業であるGood Com Fundを開始したことに伴い、Good Com Fundをセグメントに追加した。

国内自社販売

- ▷ 売上高：1,461百万円（前期比13.0%減）
- ▷ 営業利益：16百万円（同85.9%減）、営業利益率1.1%（前年同期比5.8ポイント低下）

同社ブランド「GENOVIA」シリーズの単身者向けおよび家族向けマンションを国内の個人投資家に販売し、販売戸数は37戸（前年同期比27.5%減）、1戸当たり売上高は39.5百万円（同19.9%増）となった。販売戸数のうち、家族向けマンションは25戸（同66.7%増）となった。家族向けマンションは、単身者向けマンションと比較し高額で1戸当たり利益額は大きい、利益率は低い。

売上高は、1戸当たり売上高の増加はあったが、販売戸数の減少によって前年同期を下回った。

国内業者販売

- ▷ 売上高：635百万円（前年同期比60.6%減）
- ▷ 営業利益：37百万円（同66.1%減）、営業利益率5.8%（前年同期比1.0ポイント低下）

同社ブランド「GENOVIA」シリーズの単身者向けマンションを国内の不動産販売会社に販売し、販売戸数は22戸（前年同期比69.0%減）、1戸当たり売上高は28.9百万円（同27.2%増）となった。販売戸数は、期初時点で業者販売用の物件ラインナップが不足したことから、前年同期比で減少した。

売上高は、1戸当たり売上高の増加はあったが、販売戸数の減少によって前年同期比で減収となった。営業利益は、営業利益率の低下と売上高の減少に伴って減益となった。

不動産管理

- ▷ 売上高：219百万円（前年同期比41.5%増）
- ▷ 営業利益：120百万円（同49.8%増）、営業利益率55.0%（前年同期比3.1ポイント上昇）

建物管理戸数、賃貸管理戸数の増加や企業の社宅需要等によって、順調に推移した。

海外販売

- ▷ 売上高：29百万円（前年同期は無し）
- ▷ 営業損失：1百万円（前年同期は15百万円の営業損失）

同社ブランド「GENOVIA」シリーズのワンルームタイプを海外の個人投資家に販売し、当第1四半期では1戸（前年同期は無し）を販売した。

Good Com Fund

- ▷ 売上高：計上無し（前年同期は無し）
- ▷ 営業損失：25百万円（前年同期は無し）

当第1四半期において、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を開始したが、当第1四半期は販売実績はなかった。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
HP: <https://sharedresearch.jp>
TEL : (03)5834-8787
Email: info@sharedresearch.jp