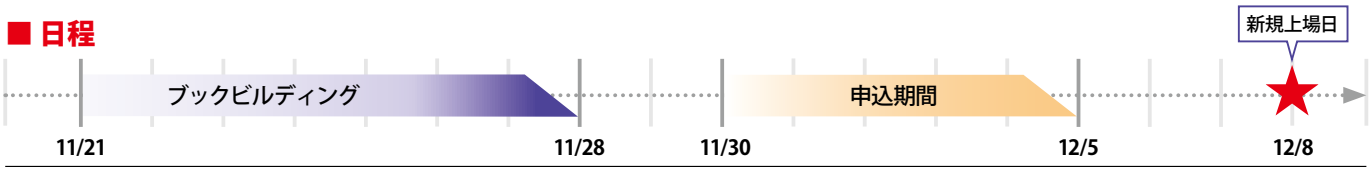
IPO銘柄　グッドコムアセット（3475･JASDAQ）

コード	投資単位	公開株式数	仮条件（上限 PER）	主幹事証券
3475	100株	公募：37.70 万株 売出：17.50 万株（OA8.28 万株）	1,850円～1,950円 （3.7 倍）	野村證券

■ 日程



「GENOVIA」ブランドで投資用マンションを展開

■ 事業内容

「GENOVIA（ジェノヴィア）」のブランドで投資用不動産の企画、開発、販売、管理を行う。土地を仕入れて自社ブランドマンションを開発する開発物件と、マンション建設事業主から一棟を買い取って自社ブランド仕様に変更する専有物件がある。「GENOVIA」は人と緑が共生するデザインがコンセプト。建設地域は東京23区内に限定。間取りはワンルームが中心で、物件の立地、開発条件に応じて1DK、2DKなどが併設される。販売は日本国内の個人投資家向けに自社ブランドの新築マンションを販売する国内自社販売、日本国内の不動産販売業者向けに販売する国内業者販売、連結子会社を通じて台湾で販売を行う海外販売がある。

■ 特徴

「GENOVIA」は、マンションのエントランス付近、道路に面した1階壁面部分に植栽を施した壁面緑化デザイン「green veil（グリーンヴェール）」を採用。立地などによって壁面緑化デザインが採用できない場合は、屋上緑化デザイン「skygarden（スカイガーデン）」を採用している。

アナリストコメント

■ 定量分析

16年10月期の連結経常利益は前期比5.9％減の8億6,100万円と小幅ながら減益を予想している。国内は建築コストの高止まりや地価の上昇などの逆風はあるが販売は堅調。海外投資家に向けた販売が円高影響で大幅に減少する見通しとしている。

■ 定性分析

不動産会社の上場は比較的数があり、需要のある東京23区に絞った経営を行っていることは好印象だが、積極的に初値を買いにいくタイプの案件ではなさそうだ。IPO案件が増加する時期でもあり、目立ちにくくなってしまっている点もネガティブ。

■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は約12億円程度。新興市場上場案件としては標準的で荷もたれ感はないが、需給面が手掛かりになる規模でもない。一方、ベンチャーキャピタル保有株はなく、公開株式以外の株券が市場に流出する可能性は低そうだ。　（小泉健太）

■ 類似企業

グッドコムアセット（3475･JASDAQ）	予想PER3.7倍（仮条件上限）
プロパティエージェント（3464・JASDAQ）	予想PER7.1倍
デュアルタップ（3469・JASDAQ）	予想PER6.5倍

■ 引受証券

野村證券、SMBC 日興証券、大和証券、SBI 証券、エース証券、丸三証券

本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に掲載された意見は作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。本資料に掲載された意見・データは、当社が信頼できると判断したデータ等により作成いたしましたが、その正確性、安全性等について保障するものではありません。著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.Inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

業績・財務指標

	売上高（百万円）	前年比（%）	経常利益（百万円）	前年比（%）	純利益（百万円）	前年比（%）	EPS（円）	1株あたり年間配当金（円）
14年10月期（実績）	5,611	—	308	—	184	—	176.2	0.0
15年10月期（実績）	7,823	39.4	916	197.1	563	205.0	537.4	20.0
16年10月期（実績見込み）	7,393	▲ 5.5	861	▲5.9	553	▲1.7	528.3	20.0

※ 14 年 10 月期から連結決算

	発行済み株式総数（株）	総資産（百万円）	純資産（百万円）	資本金（百万円）	BPS（円）	自己資本比率（%）	自己資本当期純利益率（%）
14年10月期	1,048,000	4,485	712	91	679.8	15.9	29.8
15年10月期	1,048,000	6,246	1,272	91	1,214.6	20.4	56.7

大株主上位（上場前）

	氏名または名称	所有株式数（株）	所有割合（%）
1	長嶋　義和	586,000	50.92
2	長嶋　弘子	212,000	18.42
3	北出　和佳	50,000	4.34
3	川満　隆詞	50,000	4.34
5	GCA従業員持株会	49,200	4.27
6	染谷　恭子	35,000	3.04
7	リアルワン	26,000	2.26
8	城島　佳央里	25,000	2.17
8	染谷　祐佳里	25,000	2.17
10	平瀬　健士	14,000	1.22
10	向江　弘徳	14,000	1.22

経営陣

役職	氏名
代表取締役社長　国際事業部長	長嶋　義和
取締役　執行役員コンサルティング事業本部長	川満　隆詞
取締役　執行役員管理本部長兼総務・人事部長	東　真生樹
取締役　執行役員不動産事業部長	森本　周大郎
取締役	杉山　央
常勤監査役	向江　弘徳
監査役	松山　昌司
監査役	久本　猛

本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に掲載された意見は作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。本資料に掲載された意見・データは、当社が信頼できると判断したデータ等により作成いたしましたが、その正確性、安全性等について保障するものではありません。著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.Inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

モーニングスターIPOレポートの読み方

特　徴

モーニングスター IPO（※1）レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング（※2）が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1　IPO（Initial Public Offering）：新規株式公開。

※2　ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。

本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に掲載された意見は作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。本資料に掲載された意見・データは、当社が信頼できると判断したデータ等により作成いたしましたが、その正確性、安全性等について保障するものではありません。著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.Inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。