



2021年12月期 決算説明資料

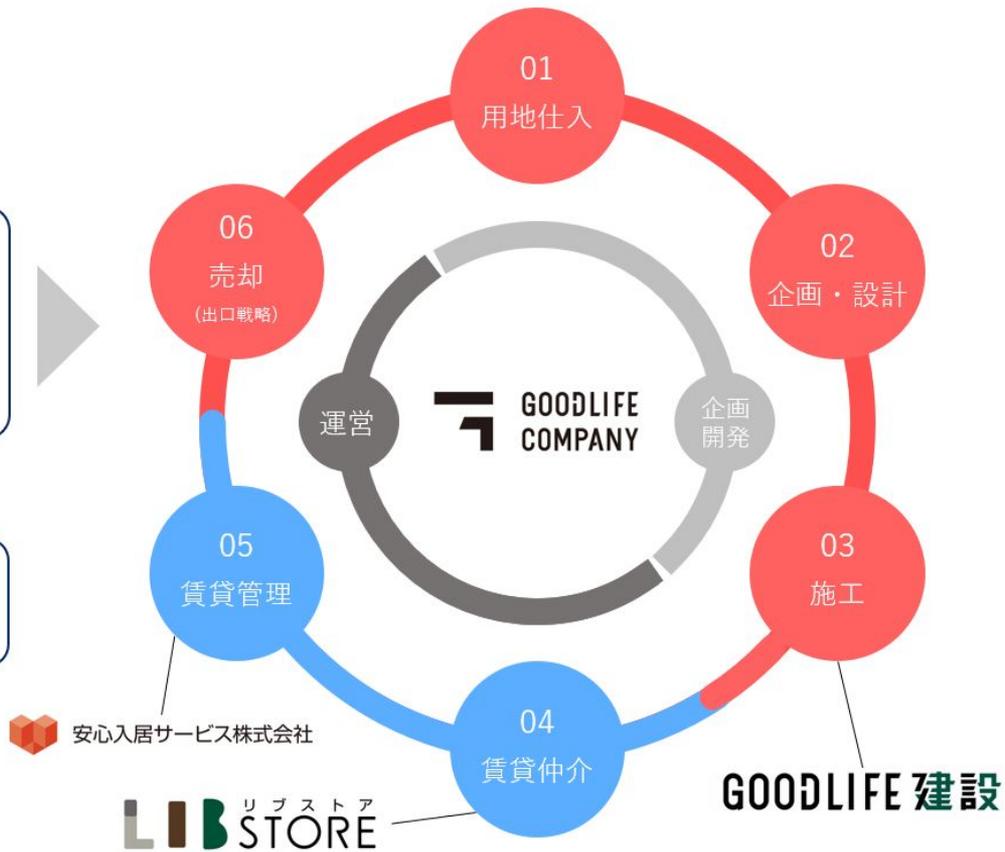


株式会社グッドライフカンパニー
東証JASDAQ:2970
2022年2月14日

不動産投資家(オーナー様)に対し、投資用不動産(主に新築一棟賃貸マンション)の用地仕入、企画・設計、施工、賃貸仲介、賃貸管理、売却までのサービスをワンストップで提供しています。

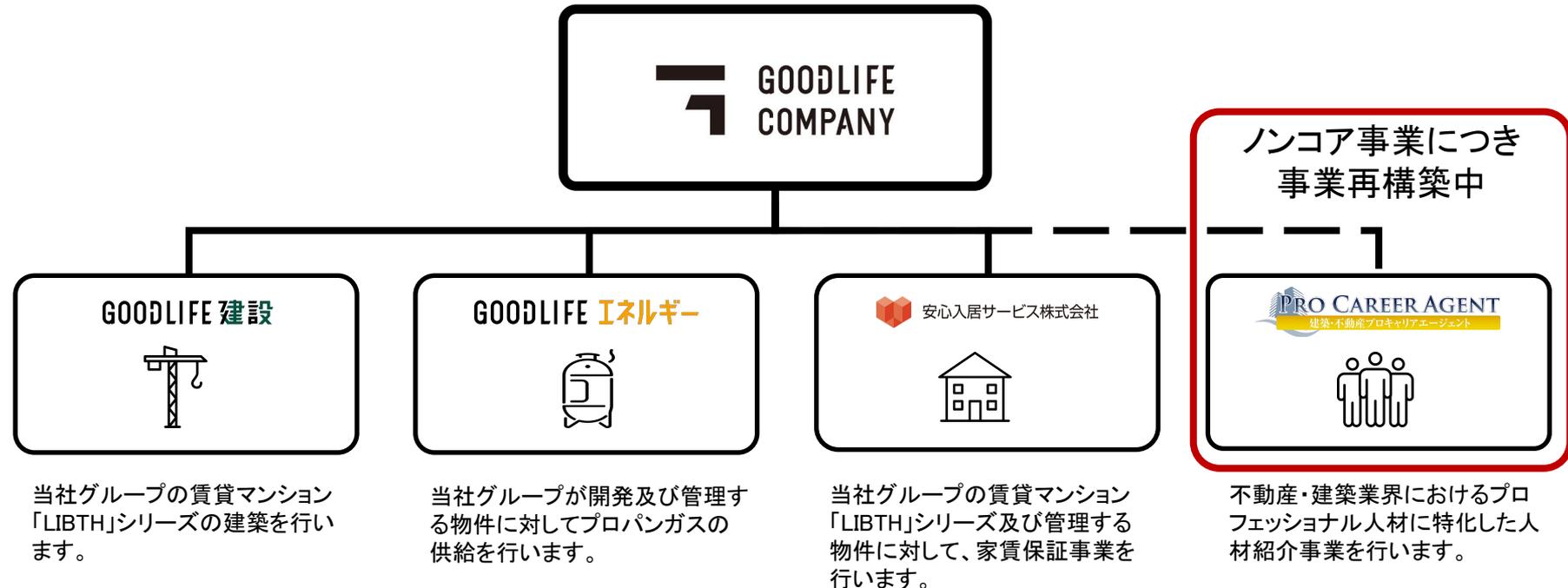
不動産投資マネジメント事業
アセットマネジメント事業
プロパティマネジメント事業

エネルギー事業
GOODLIFE エネルギー



グループ構成概要

当社グループは、投資用不動産に関連するサービスをグループ各社で提供することにより、グループ全体の企業価値向上を最大限目指します。



「LIBTH」には、Life is beautiful with(いい暮らしとともに) という意味を込めております。

LIBTH・

福岡、熊本、那覇エリアにおいて、アクセスが良く賃貸需要が見込まれる
都市中心部をメインに開発しています。

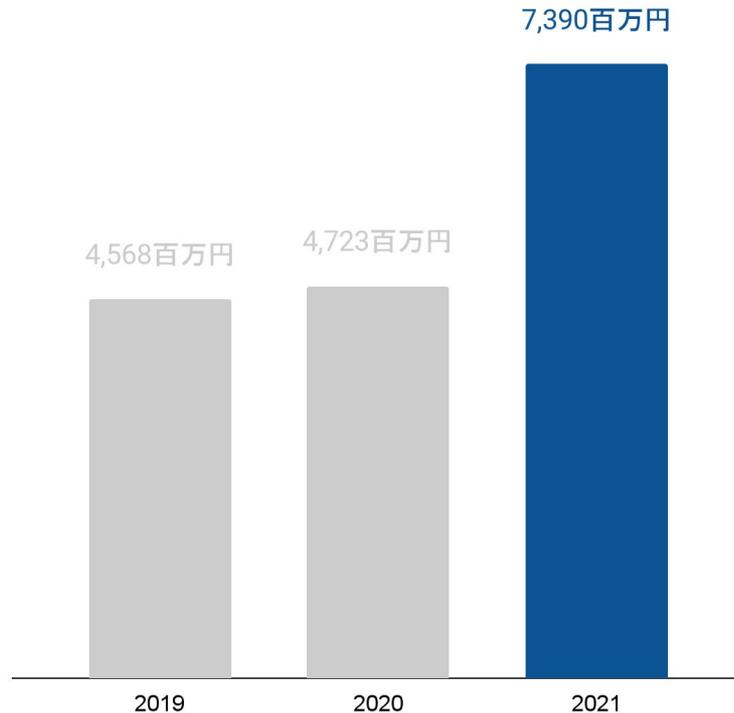


アジェンダ

1. 2021年12月期 業績ハイライト
2. 中期ビジョン
3. 2022年重点戦略
4. 2022年12月期 業績予想
5. APPENDIX

1. 2021年12月期 業績ハイライト

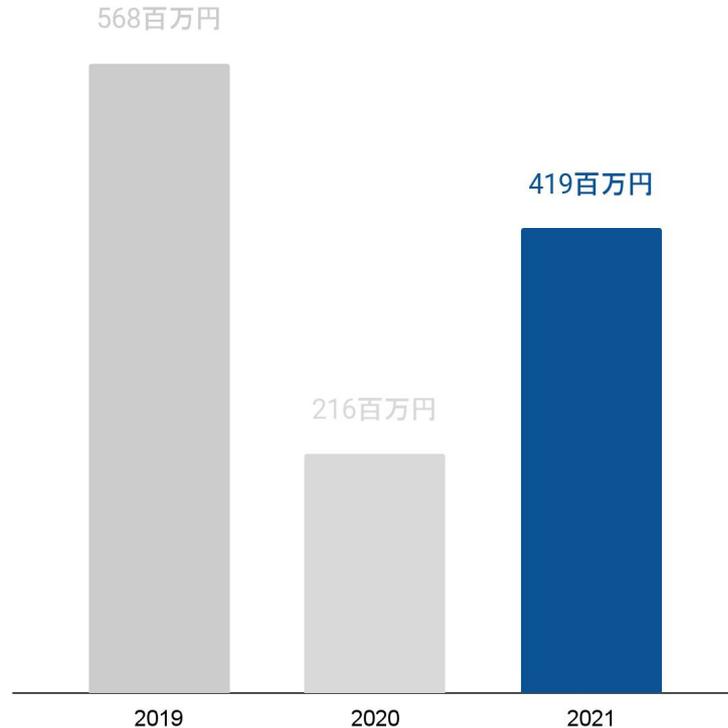
- ◆13期連続※の増収により**過去最高売上**を達成。
- ◆マンション用地販売件数、工事件数の増加に伴い**アセットマネジメント事業**の売上増加。
- ◆竣工棟数の増加に伴う管理戸数の増加により、**プロパティマネジメント事業**の売上増加。



56%増収

※決算期変更を行った2015年12月期(7ヵ月決算)を除く

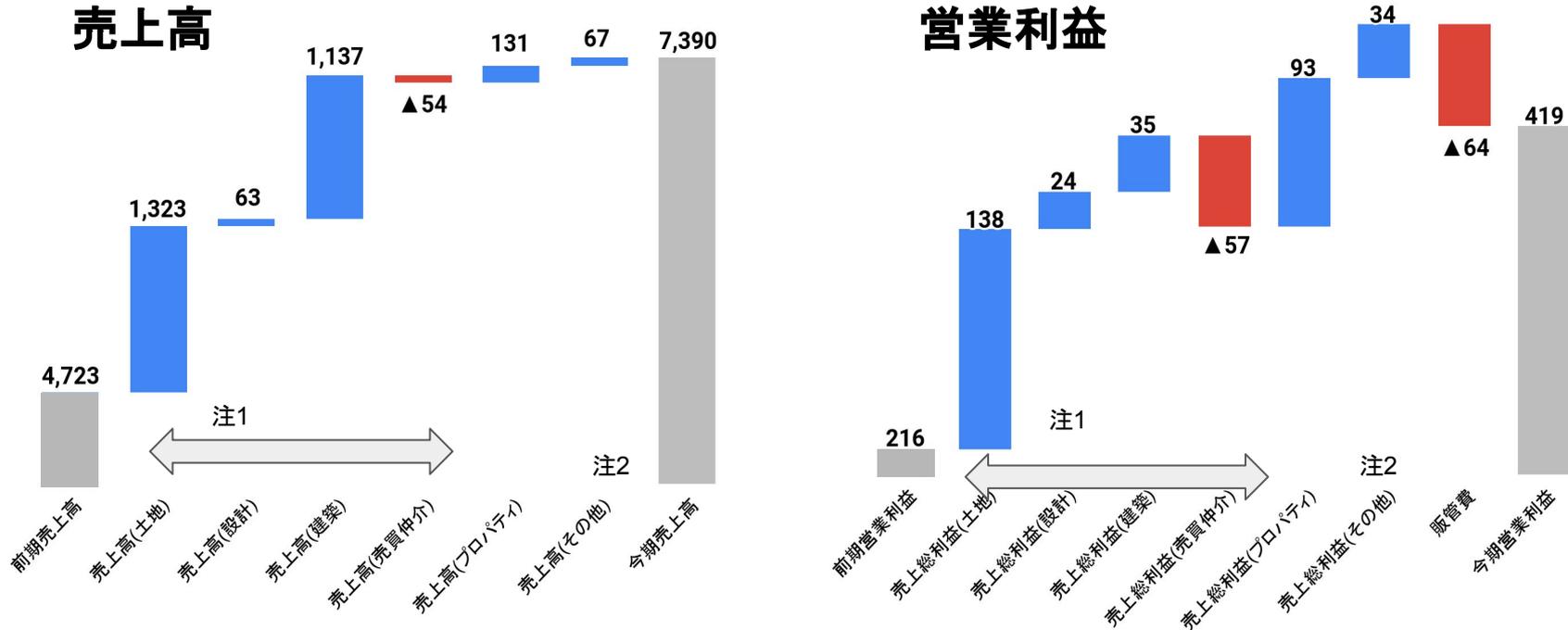
◆ 人員の積極的な採用により人件費及び採用関連費用が増加したものの
売上の増加に伴う売上総利益の増加により、前年同期比大幅増益。



93%増益

売上高及び営業利益の増減分析

- ◆売上高:主に土地及び建築の売上が増加したことにより、26億円(前期比56%増)の増収。
- ◆営業利益:人件費が増加したものの売上総利益の増加により、2億円(前期比93%増)の増益。



注1:「アセットマネジメント事業」については金額が大きいため、土地、設計、建築、売買仲介に分けて記載しております。
注2:「エネルギー事業」は少額であるため「その他」に含めております。

(単位:百万円)	第13期 実績	第14期 実績	増減額	増減率
売上高	4,723	7,390	2,667	56.5%
営業利益	216	419	202	93.4%
経常利益	227	421	194	85.5%
当期純利益	121	217	95	78.6%
一株当たり 当期純利益 EPS(円)	28.95	51.56	22.61	78.1%

(単位:百万円)	第13期 実績	第14期 実績	増減額	増減率
売上高	4,723	7,390	2,667	56.5%
①アセットマネジメント事業	4,191	6,659	2,468	58.9%
②プロパティマネジメント事業	502	633	131	26.1%
③エネルギー事業	3	72	69	2,054.5%
その他の事業	26	25	▲1	▲4.7%
売上総利益	771	1,038	266	34.6%
①アセットマネジメント事業	541	681	140	25.9%
②プロパティマネジメント事業	240	333	92	38.6%
③エネルギー事業	1	18	16	1,369.9%
その他の事業	▲11	5	17	—
売上総利益率	16.3%	14.1%	—	—
①アセットマネジメント事業	12.9%	10.2%	—	—
②プロパティマネジメント事業	47.9%	52.6%	—	—
③エネルギー事業	36.5%	24.9%	—	—
その他の事業	—	23.1%	—	—

①アセットマネジメント事業

①アセットマネジメント事業

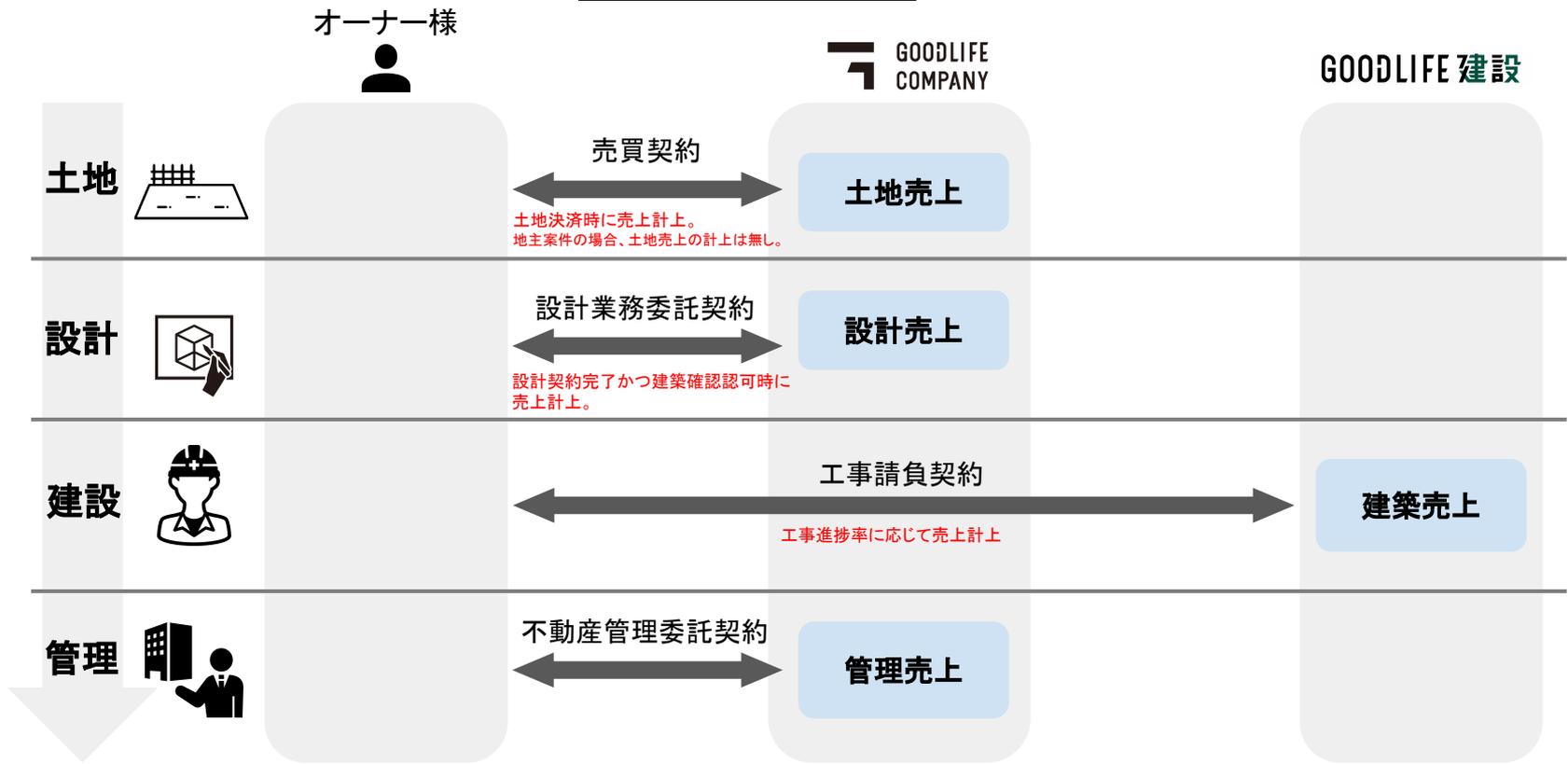
(単位:百万円)		第13期 実績	第14期 実績	増減額	増減率
アセット マネジメント 事業	売上高	4,191	6,659	2,468	58.9%
	売上総利益	541	681	140	25.9%
	売上総利益率	12.9%	10.2%	—	—
土地	売上高	1,178	2,501	1,323	112.3%
	売上総利益	80	218	138	171.1%
設計	売上高	148	211	63	42.6%
	売上総利益	109	133	23	21.7%
建築	売上高	2,714	3,851	1,136	41.9%
	売上総利益	201	236	35	17.4%
売買 仲介	売上高	149	95	▲54	▲36.4
	売上総利益	149	92	▲56	▲37.9

◆アセットマネジメント事業における販売スキームは3種類あり、それぞれ売上の計上タイミングが異なってくる。
(詳細は次項以降にて説明。)

	A.不動産商品	B.不動産商品 (地主)	C.建売商品
土地売上	○	—	—
設計売上	○	○	—
建築売上	○	○	—
建売売上	—	—	○
売上計上時期	契約又は 工事進行時	契約又は 工事進行時	竣工・引渡時

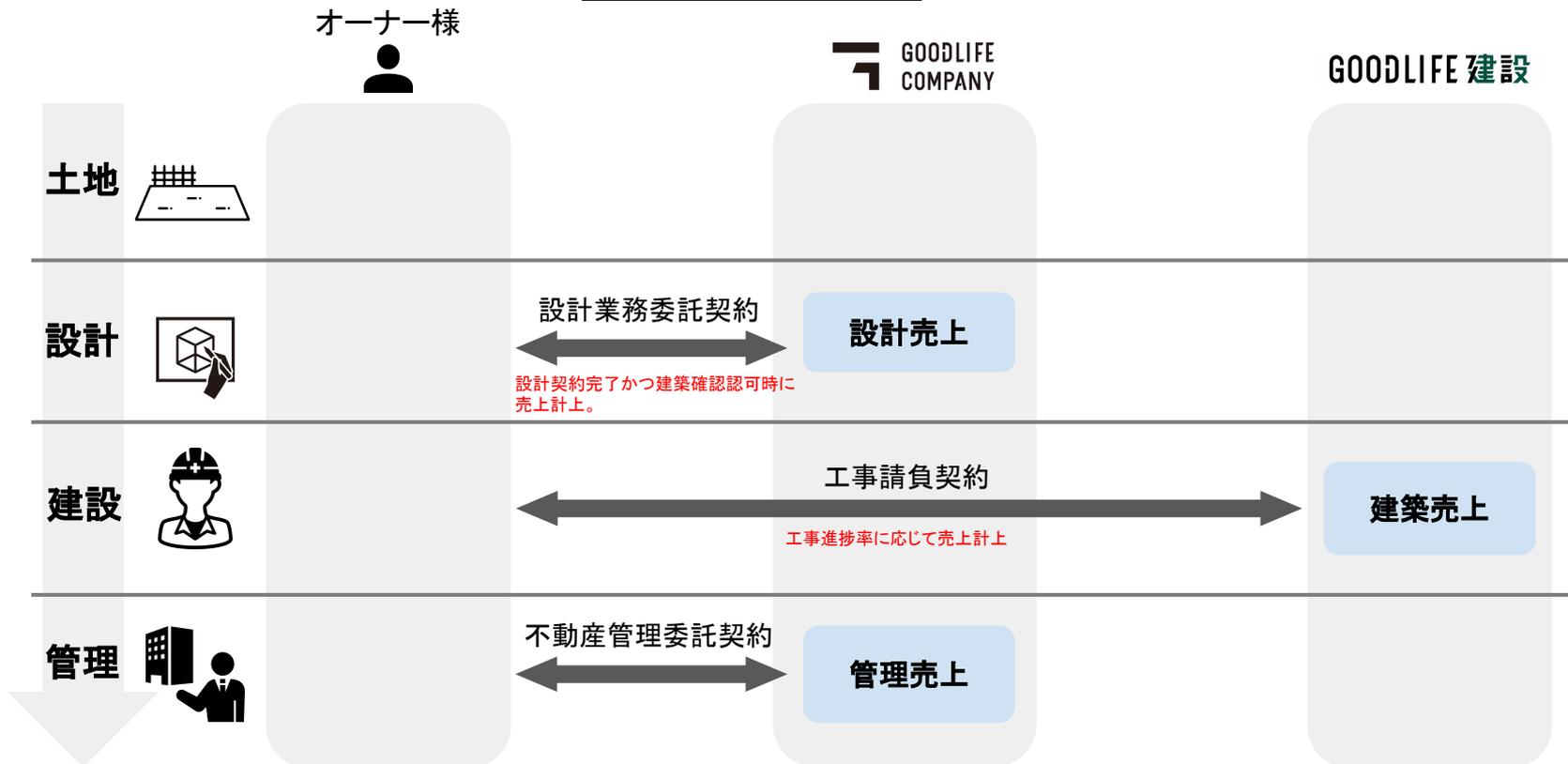
A.不動産商品

- ◆不動産商品はオーナー様が建て主となり、当社とオーナー様との間で売買契約(土地)、設計業務委託契約、工事請負契約を締結するスキーム。
- ◆売上の計上タイミングは、原則として**各役務の提供が完了**した時点となる。



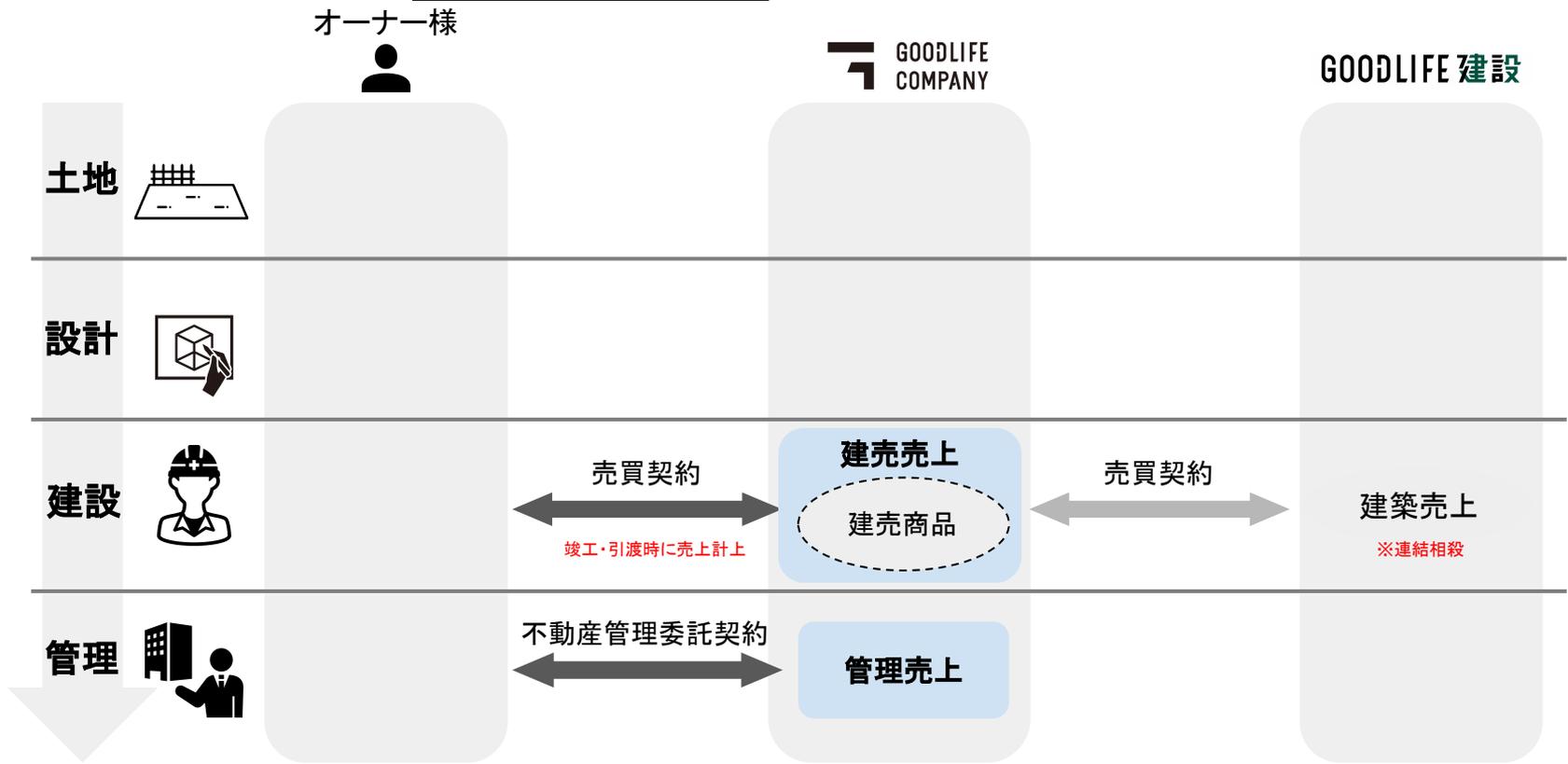
B.不動産商品(地主)

- ◆不動産商品(地主)はオーナー様が建て主となり、当社とオーナー様との間で設計業務委託契約、工事請負契約を締結するスキーム。
- ◆売上の計上タイミングは、原則として各役務の提供が完了した時点となる。



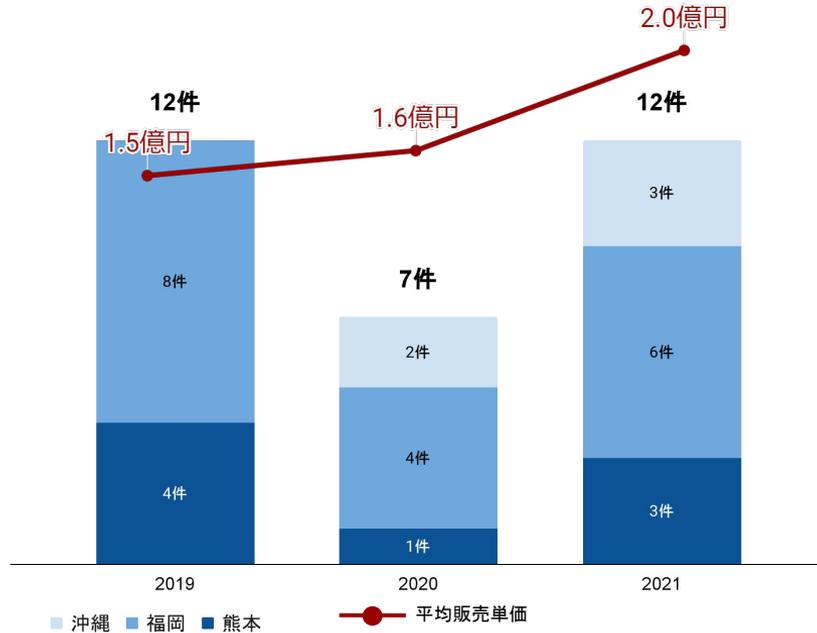
C. 建売商品

- ◆ 建売商品は当社が建て主となり、当社とオーナー様との間で売買契約（建売商品）を締結するスキーム。
- ◆ 売上の計上タイミングは、**建物の竣工・引渡時点**となる。



- ◆2021年12月期の販売件数は、12件（前期比+5件）。
- ◆平均販売単価は前期比約0.4億円増加。取引案件ボリュームは拡大の傾向。
- ◆2021年12月期の販売スキームはすべて不動産商品。上記以外に進捗中の**建売商品が3件あり、来期以降の売上に寄与する予定。**

販売件数及び平均販売単価

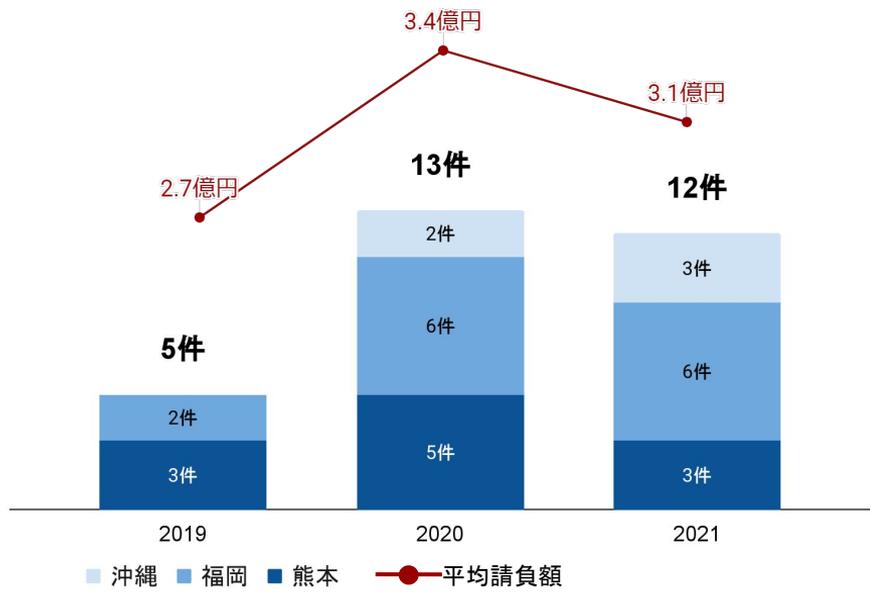


販売12件

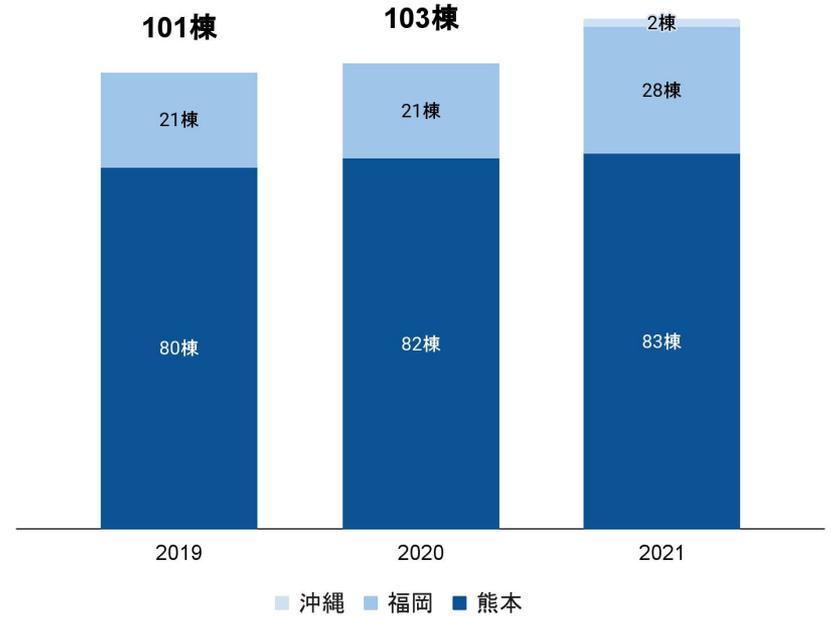
着工棟数・竣工棟数

- ◆2021年12月期の着工棟数は、12件(前期比▲1件)、竣工棟数は10件。
- ◆平均請負額は約3.1億円とほぼ横這い。

着工棟数及び平均請負額



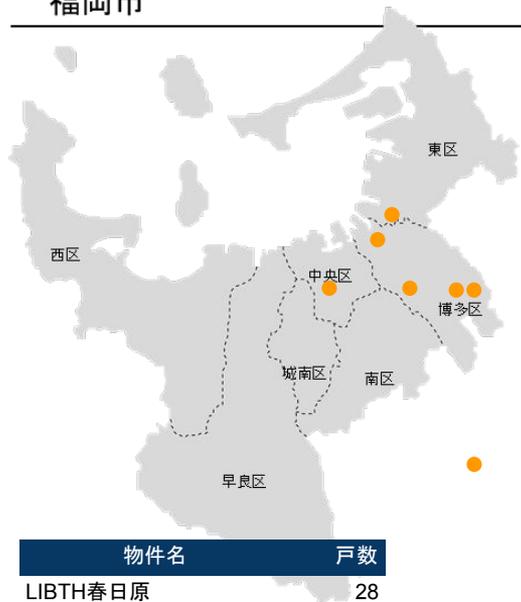
累積竣工棟数



エリア別竣工棟数

◆2021年12月期のエリア別竣工棟数は福岡7棟、熊本1棟、沖縄2棟。

福岡市



物件名	戸数
LIBTH春日原	28
LIBTH下呉服	28
LIBTH博多駅南Ⅱ	56
LIBTH平尾Ⅱ	48
LIBTH博多駅南WEST	24
LIBTH博多駅南CENTRAL	24
LIBTH吉塚Ⅱ	30

熊本市



物件名	戸数
LIBTH新町	39

那覇市



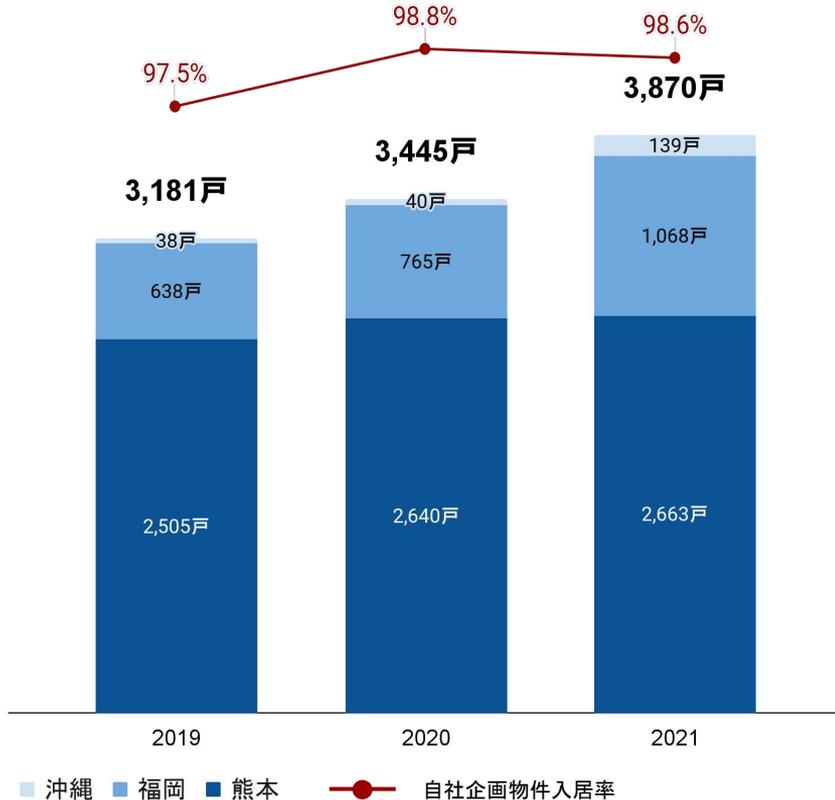
物件名	戸数
LIBTH前島Ⅰ	45
LIBTH前島Ⅱ	30

②プロパティマネジメント事業

②プロパティマネジメント事業

(単位:百万円)		第13期 実績	第14期 実績	増減額	増減率
プロパティ マネジメント 事業	売上高	502	633	131	26.1%
	売上総利益	240	333	92	38.6%
	売上総利益率	47.9%	52.6%	—	—
賃貸 仲介	売上高	69	84	14	21.5%
	売上総利益	44	64	19	42.6%
管理	売上高	416	514	98	23.7%
	売上総利益	178	234	55	31.3%
安心入居 サービス	売上高	16	34	17	105.6%
	売上総利益	16	34	17	105.6%

- ◆10棟の竣工及び当社開発物件以外の新規管理取得により管理戸数は3,870戸（前期末比+425戸）。
- ◆2021年12月末時点において自社企画物件入居率は98.6%。



3,870戸

熊本
2,663戸
(+23戸)

福岡
1,068戸
(+303戸)

沖縄
139戸
(+99戸)

③エネルギー事業

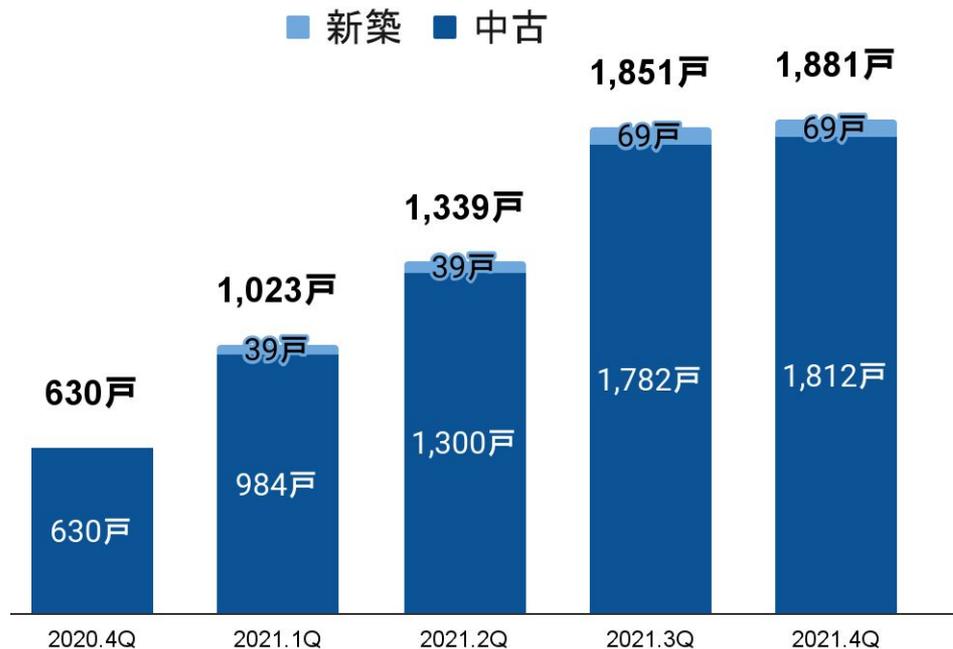
③エネルギー事業

- ◆ガス設備管理戸数増加により売上高が**69百万円増加**。
- ◆ガス設備管理戸数増加による売上原価上昇に伴い**利益率低下**。

(単位:百万円)		第13期 実績	第14期 実績	増減額	増減率
エネルギー事業	売上高	3	72	69	2054.5%
	売上総利益	1	18	16	1369.9%
	売上総利益率	36.5%	24.9%	—	—

③エネルギー事業

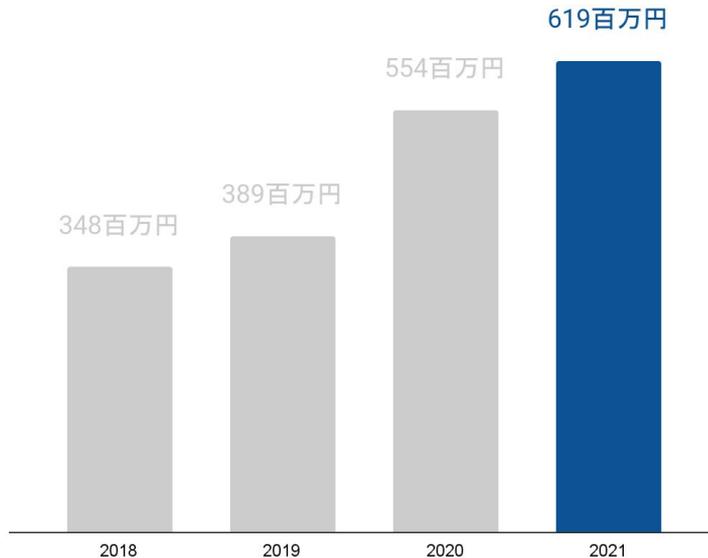
◆2021年12月期のガス設備管理戸数は、既存物件の切替及び新築物件へのプロパンガス供給により1,881戸（前期末比+1,251戸）。



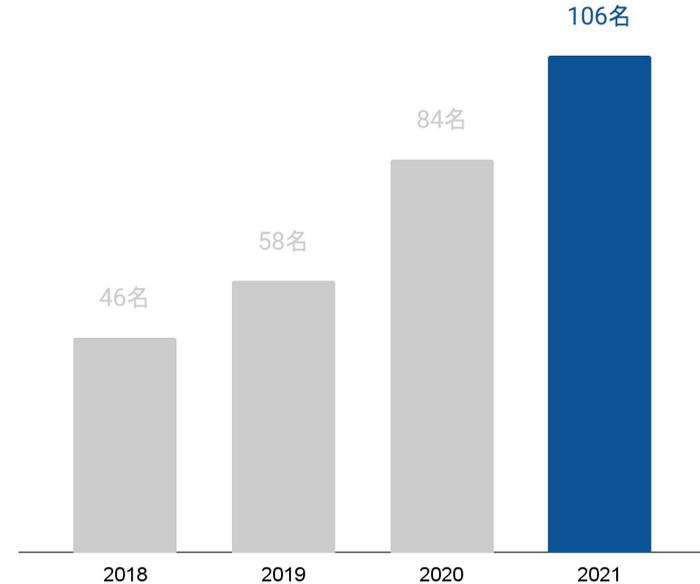
1,881戸

◆人員増加に伴い、人件費及び採用関連費用の増加。

販売費及び一般管理費



グループ従業員数



2. 中期ビジョン

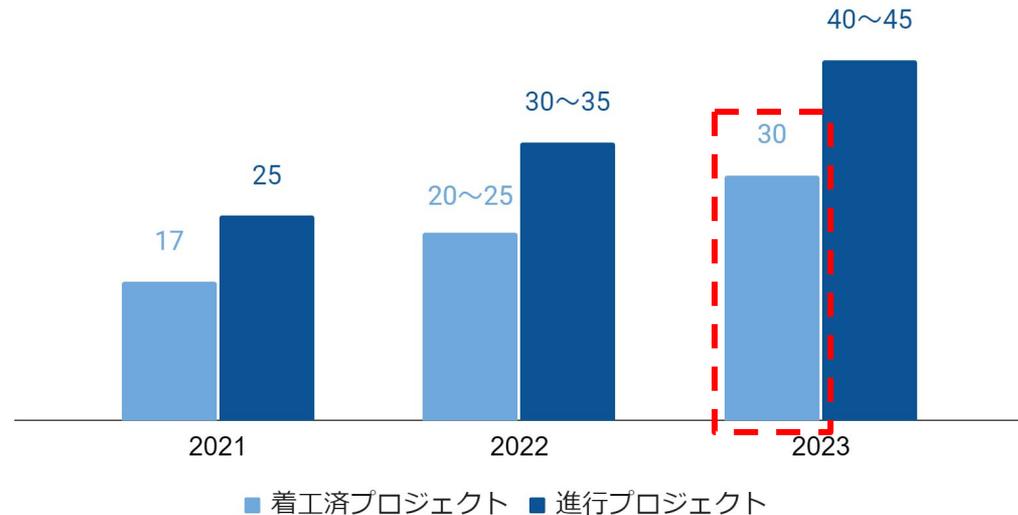
- ◆2020年2月18日に公表している新3年ビジョンを見直し。
- ◆2021年12月末時点において25件のプロジェクトが進行しており、そのうち17件が着工済のプロジェクトとなっている。(他8件は着工前もしくは他社施工)
- ◆後述の重点戦略の実行を前提に、**2023年度末**時点において進行しているプロジェクトのうち**着工済プロジェクト30棟体制**を目指す。

2023年30棟体制



2020年2月18日公表の新3年ビジョン

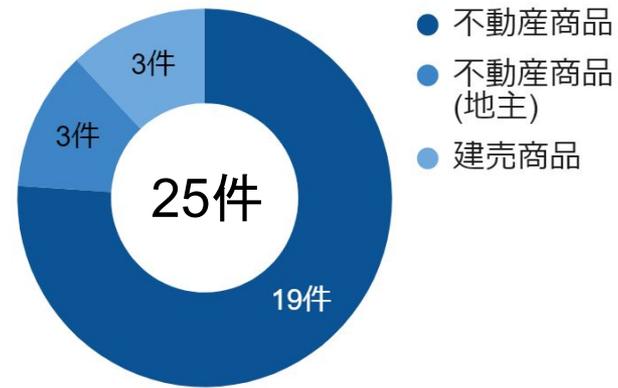
見直し



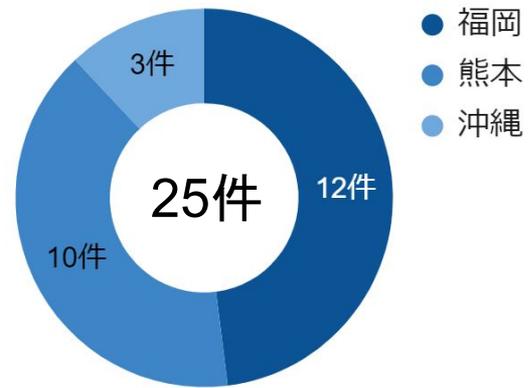
進行プロジェクトの内訳

- ◆ 前述している進行プロジェクト及び着工済プロジェクト内訳。
- ◆ なお、今期より進行プロジェクト件数を月次にて開示いたします。

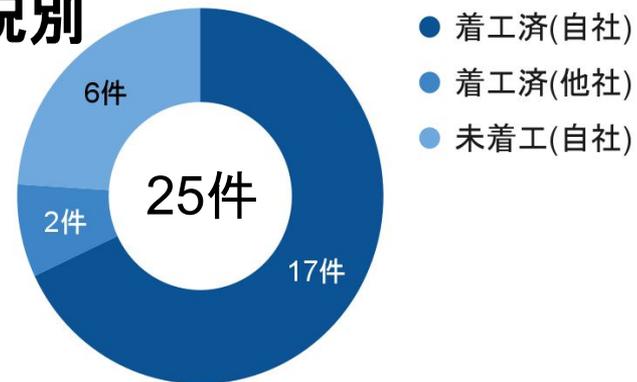
商品別



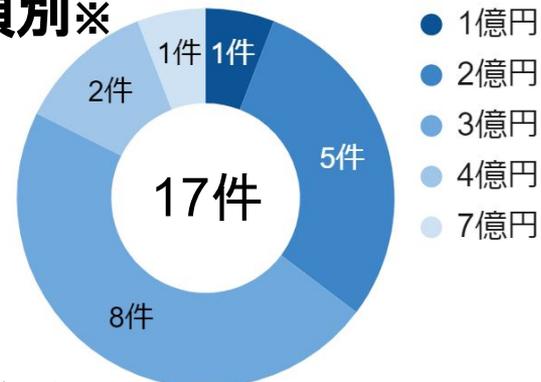
エリア別



着工状況別



請負金額別※



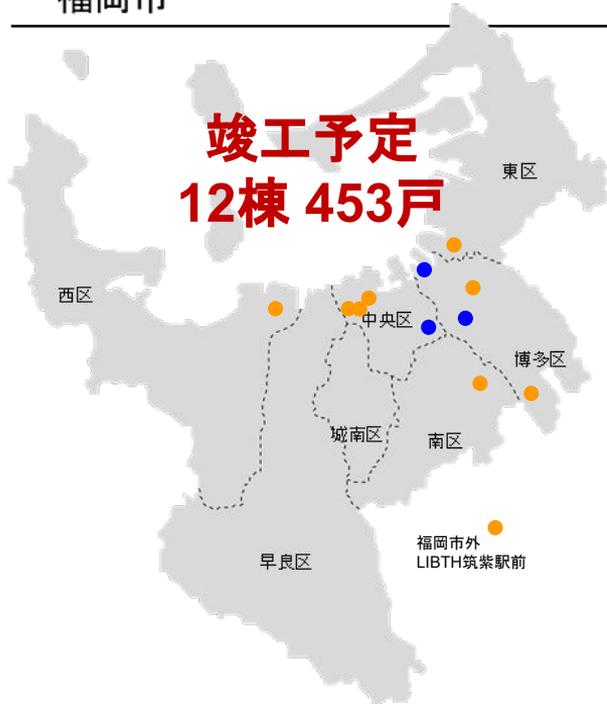
※着工済(自社)プロジェクトの内訳

進行プロジェクト状況

◆2022年12月期以降竣工予定のプロジェクトをエリア別、開発規模別に表示すると以下のとおり。

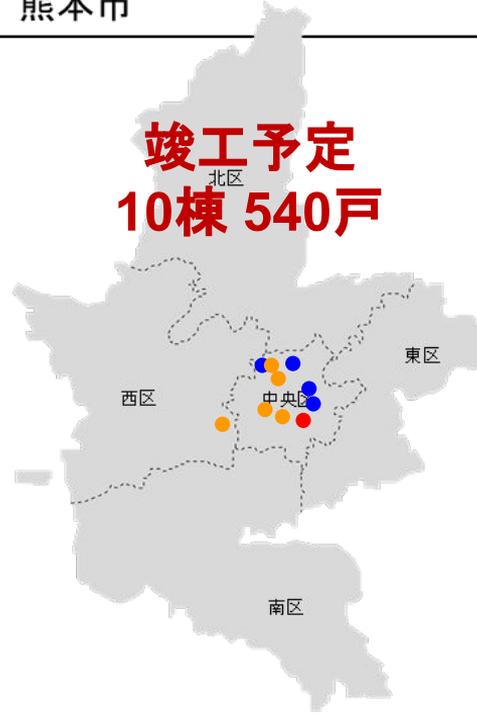
福岡市

竣工予定
12棟 453戸



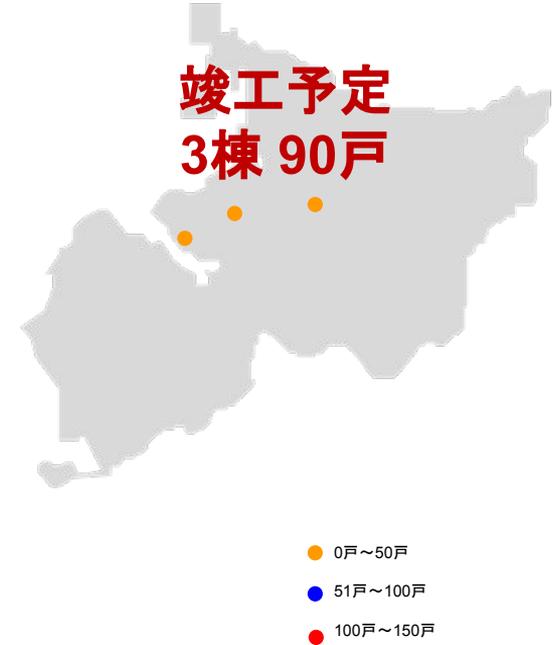
熊本市

竣工予定
10棟 540戸



那覇市

竣工予定
3棟 90戸



- 0戸～50戸
- 51戸～100戸
- 100戸～150戸

3. 2022年重点戰略

2022年重点戦略

戦略①

九州エリアへ
事業資源を集中

戦略②

積極的な人材採用
【用地仕入人員、
建設人員へ特に注力】

戦略① 九州エリアへ事業資源を集中

- ◆既存エリアである福岡市、熊本市、那覇市にて**事業資源を集中**させ**開発棟数の増加**を図る。
- ◆転入超過である福岡市、熊本市や、若者層が多い福岡市、那覇市において賃貸マンション需要が**高水準に継続**することが見込まれている。
- ◆上記エリアにおいて、**事業基盤を確立**していることが**当社グループの強み**であり、その強みをさらに伸ばしていく。

九州エリアでのシェア拡大

福岡市

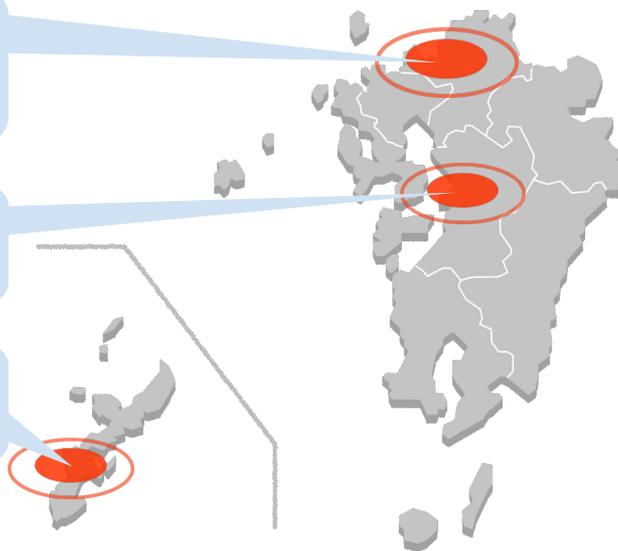
全国平均よりも高い若者率
転出者より転入者が多い

熊本市

転出者よりも転入者が多い

那覇市

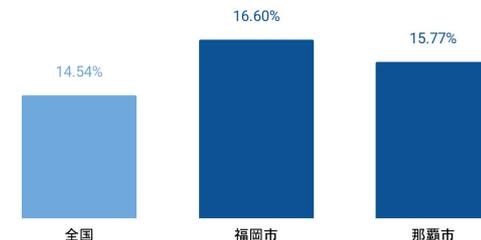
全国平均よりも高い若者率



転入・転出状況

(単位:人)	転入者数	転出者数	転入超過数
福岡市	113,971	106,813	7,158
熊本市	39,050	38,471	579

若者人口(15歳~29歳)

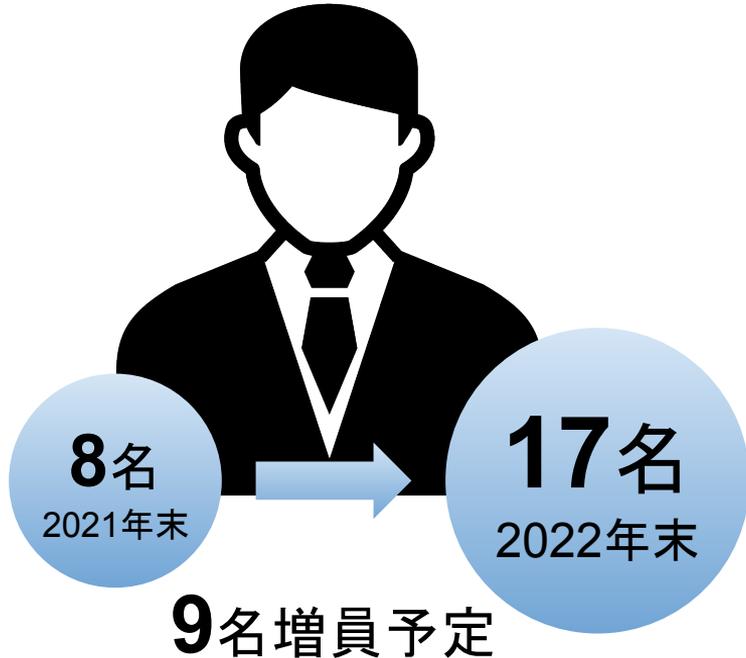


参考:総務省統計局住民基本台帳

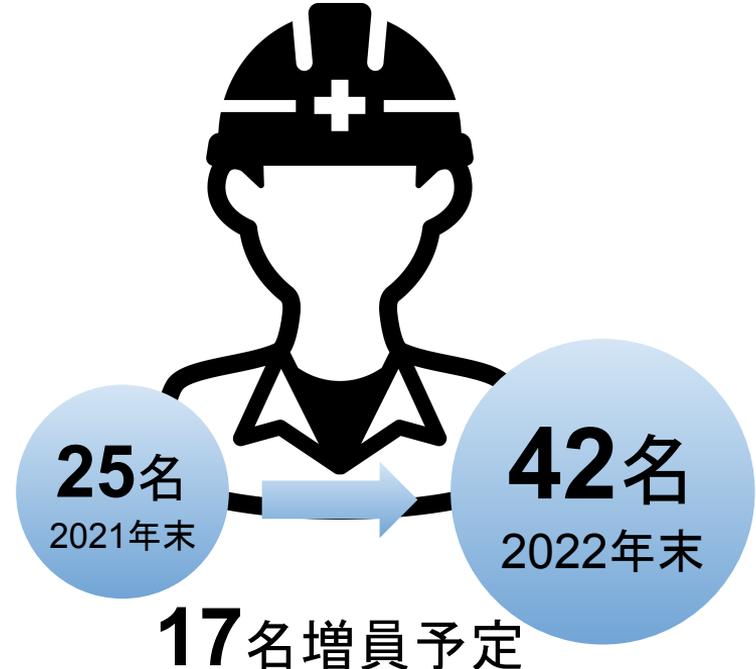
戦略② 積極的な人材採用

- ◆当社グループが行っている事業のスタート地点である用地仕入を行う人員の採用。
- ◆建設工事のグループ完全内製化に必要な有資格者※をはじめとした建設人員の採用。

用地仕入人員



建設人員



※有資格者：建設現場を管理する為に必要な「一級建築施工管理技士」及び「一級建築士」の資格を保有している者

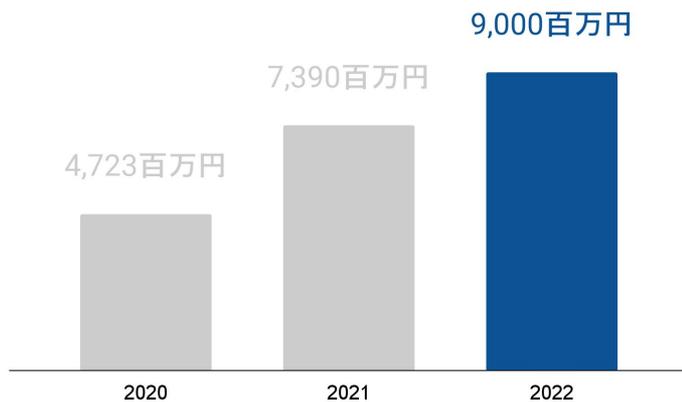
4. 2022年12月期 業績予想

(単位:百万円)	第14期 実績	第15期 予想	増減額	増減率
売上高	7,390	9,000	1,609	21.8%
営業利益	419	320	▲99	▲23.7%
経常利益	421	300	▲121	▲28.7%
当期純利益	217	180	▲37	▲17.2%

- ◆重点戦略を行うことにより**増収減益**の見込み。
- ◆九州エリアへ事業資源を集中することにより、販売件数及び建設棟数を増加させ**過去最高売上高となる前期比21%増の90億円**の見込み。
- ◆継続的な成長を目的に積極的な人材採用、ITインフラの整備及びエネルギー事業における設備投資を行うことから、**前期比23%減の3.2億円**の見込み。

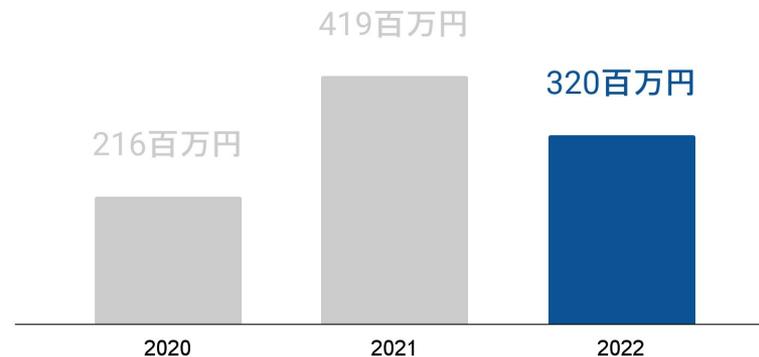
売上

9,000 百万円
(前期比 21.8%増)



営業利益

320 百万円
(前期比 23.7%減)



5. APPENDIX

人々のGOOD LIFEをつくる

オーナー様



入居者様



社員



会社名	株式会社 グッドライフカンパニー
所在地	福岡本社 福岡市博多区博多駅前2-17-8 熊本支社 熊本市中央区水前寺1-1-5 沖縄支社 那覇市安里420-1 東京支社 東京都港区西新橋1-10-2
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
設立	2008年 6月17日
資本金	53百万円
関連会社	安心入居サービス株式会社 株式会社グッドライフ建設 株式会社プロキャリアエージェント 株式会社グッドライフエネルギー

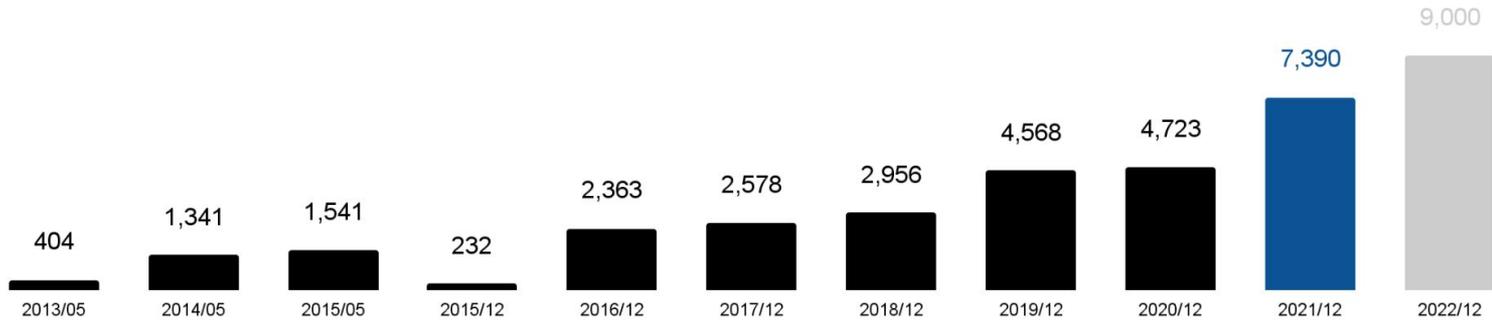
従業員数	106名 ※12月末時点、パート含む
証券コード	2970
株式市場	東証JASDAQ
上場日	2018年12月17日
決算日	12月31日
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業



売上高推移及び経常利益推移

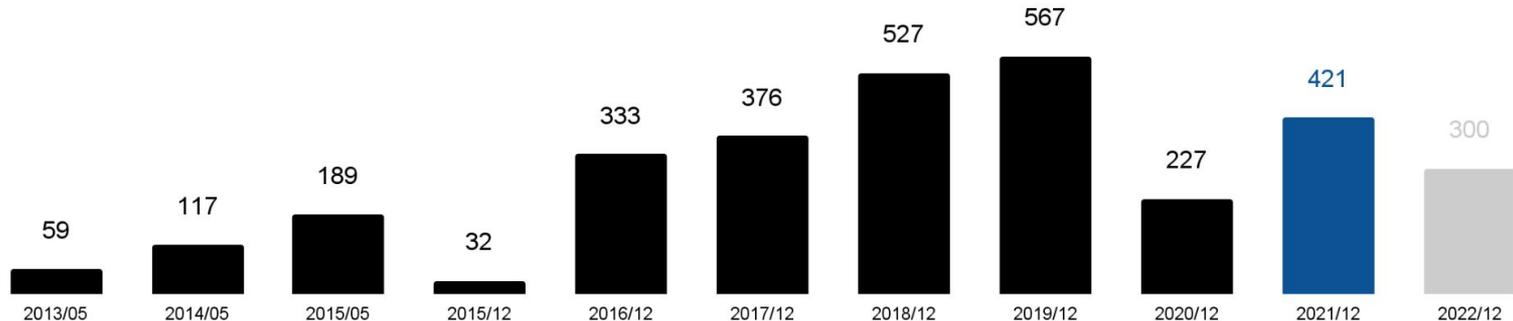
売上高推移

※ 単位:百万円

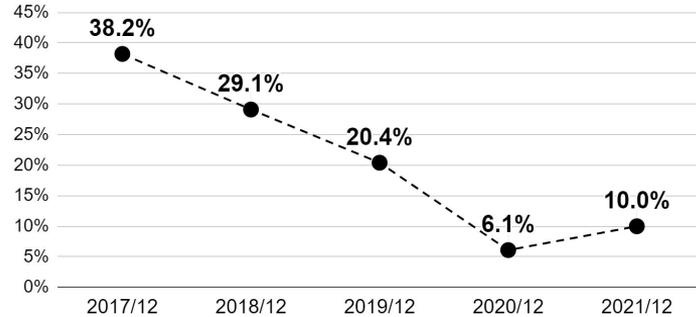


経常利益推移

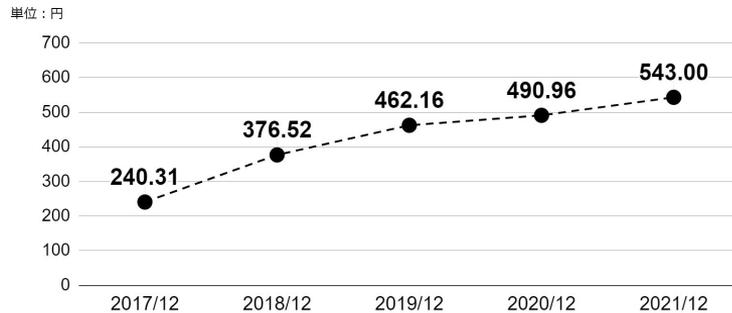
※ 単位:百万円



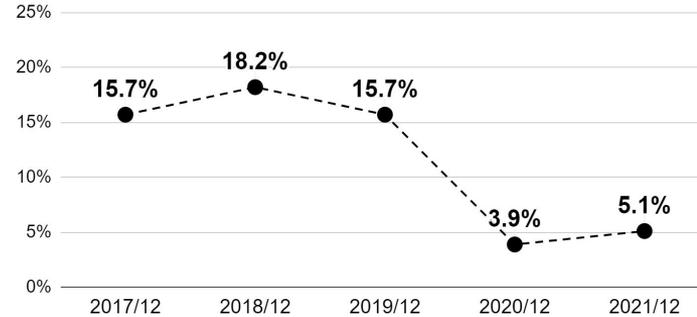
自己資本利益率(ROE)



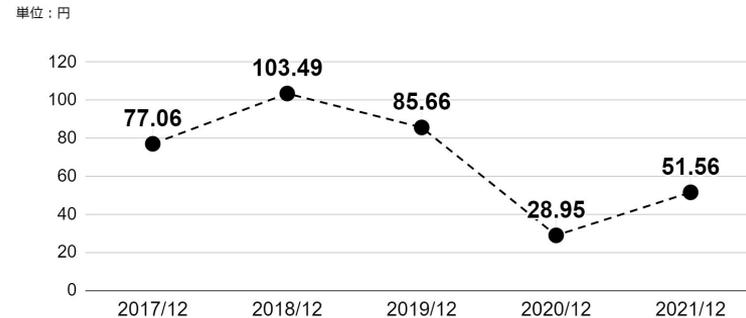
1株当たり純資産



総資本利益率(ROA)



1株当たり当期純利益



注：2020年4月1日付で、普通株式1株につき3株の割合で分割を行っております。

2017年12月期期首に当該分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益を算出しております。

本資料の取り扱いについて

- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本資料に記載された見解、見通し、並びに予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるものとなる可能性があります。
- 本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資を推奨するものではありません。



GOODLIFE
COMPANY