

FY2023

# 第16期 第1四半期決算説明資料

株式会社グッドライフカンパニー 証券コード：2970

2023年5月15日



# CONTENTS



SECTION

**01**

会社概要・事業内容

SECTION

**02**

FY2023 1Q業績ハイライト

SECTION

**03**

事業の状況

SECTION

**04**

各エリアの概況

SECTION

**05**

Appendix

SECTION

01

# 会社概要・事業内容

CompanyProfile・Businessmodel



# PHILOSOPHY

経営理念

# GOOD LIFE

当社グループは、いい住まいの提供を通じ、人々の暮らしをよくすることが存在意義であると考え、関わる全ての人々に「GOOD LIFE(いい人生)」を送って頂きたいという思いから、「GOOD LIFE」を経営理念として定めています。

# ABOUT US

会社情報

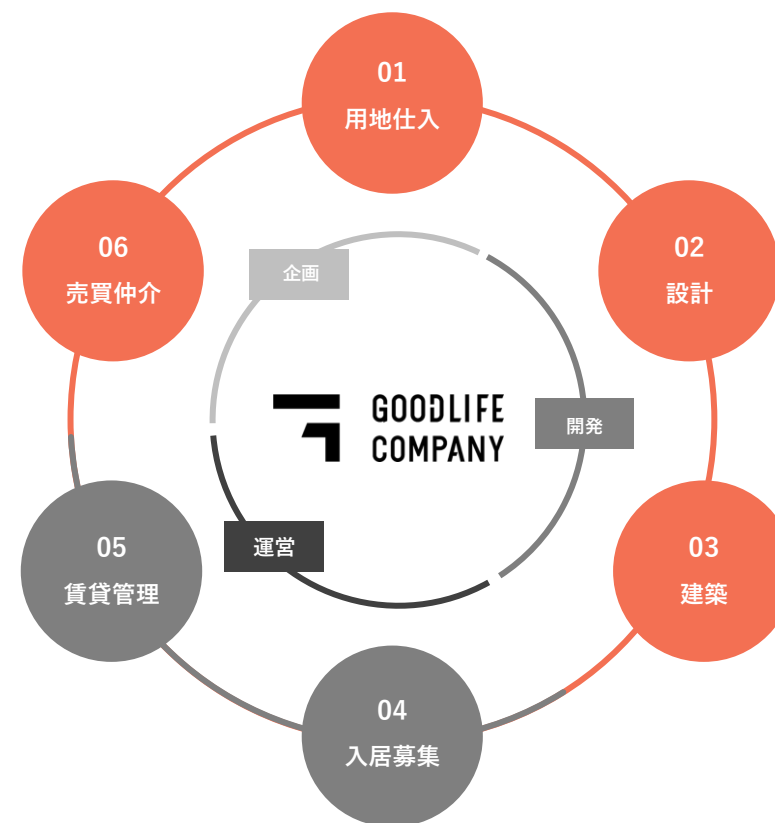
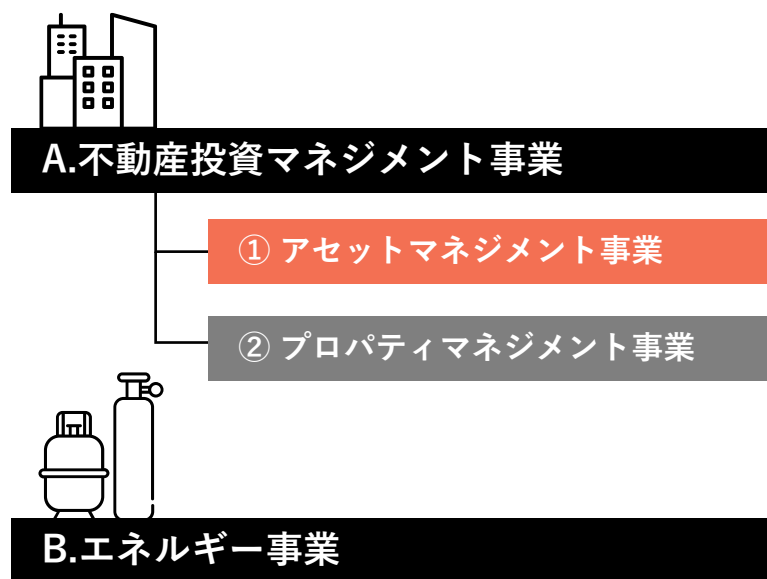
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	54百万円（3月末現在）
従業員数	111名（3月末現在、連結、パート含む）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

# ビジネスモデル

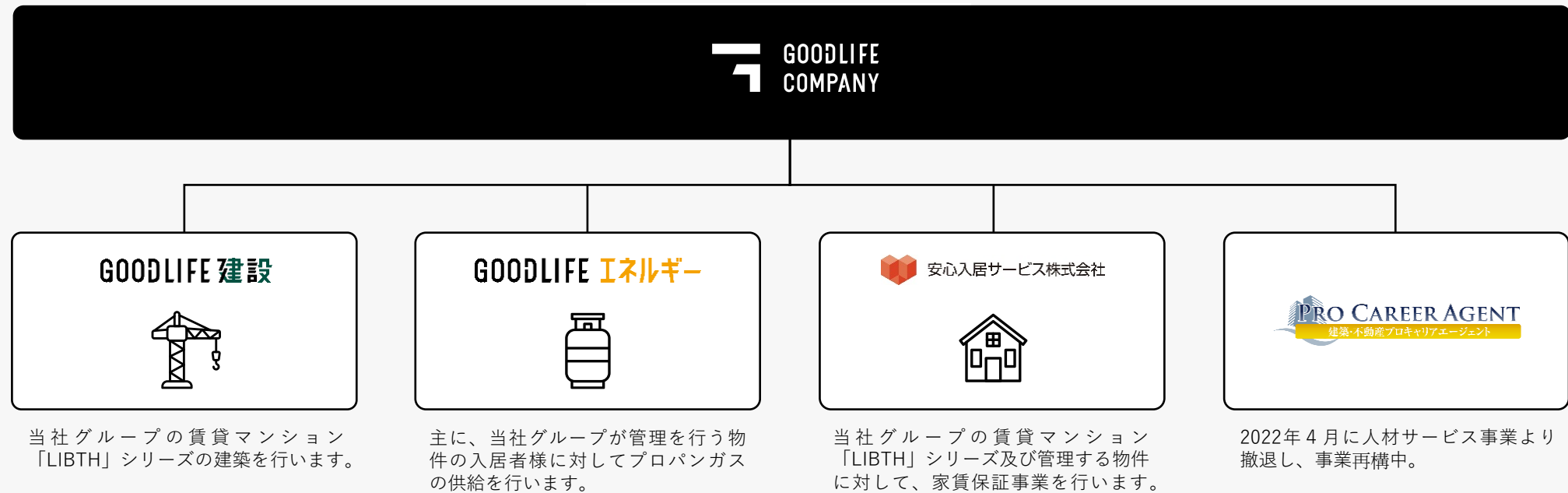
不動産投資家（オーナー様）に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入、設計、建築、入居募集、賃貸管理、売買仲介までのサービスをワンストップで提供しています。

当社グループの事業構成は、A.不動産投資マネジメント事業とB.エネルギー事業の2つの事業で構成され、不動産投資マネジメント事業は①アセットマネジメント事業と②プロパティマネジメント事業に分かれています。

## 事業構成



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しています。



SECTION

02

FY2023

# 1Q業績ハイライト

1Q Performance Highlights



# FY2023 1Q業績ハイライト

- 堅調な事業成長により、1Q売上高はYoY+170.3%の3,845百万円、営業利益はYoY+256.3%の387百万円
- 通期計画に対する1Q進捗率は売上高28.1%、営業利益38.7%
- 四半期純利益はYoY+1,593.3%の242百万円（前期は事業撤退損を計上していた）
- 仕入件数はYoY+300%の4件（福岡2件、熊本2件）（地主2件を含む）
- 販売件数はYoY+500%の6件（請負3件、建売3件）
- 竣工棟数はYoY+50%の12棟（福岡6棟、熊本5棟、沖縄1棟）

## 売上高

**3,845**百万円

[YoY] +170.3%

[進捗率] 28.1%

## 営業利益

**387**百万円

[YoY] +256.3%

[進捗率] 38.7%

## 経常利益

**374**百万円

[YoY] +273.4%

[進捗率] 38.4%

## 四半期純利益

**242**百万円

[YoY] +1,593.3%

[進捗率] 40.4%



# 連結損益計算書

- ・販売件数が増加したことにより、売上高はYoY+170.3%の3,845百万円
- ・売上高の増加及び販管費の減少に伴い、営業利益はYoY+256.3%の387百万円

単位：百万円	2022年12月期 1Q実績	2023年12月期 1Q実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 1Q進捗率
売上高	1,422	3,845	+170.3%	13,700	28.1%
売上原価	1,152	3,308	+187.0%	11,900	27.8%
売上総利益	270	537	+99.0%	1,800	29.8%
売上総利益率	19.0%	14.0%	-5.0Pt	13.1%	—
販売費及び一般管理費	161	149	-7.1%	800	18.7%
営業利益	108	387	+256.3%	1,000	38.7%
営業利益率	7.6%	10.1%	+2.4Pt	7.3%	—
経常利益	100	374	+273.4%	975	38.4%
四半期(当期)純利益	14	242	+1,593.3%	600	40.4%

## 売上高の増加

- ・土地、建売の販売件数の増加
- ・竣工棟数の増加
- ・管理戸数の増加

## 売上原価の増加

- ・販売件数の増加による原価の増加
- ・売買価格の上昇による原価の増加
- ・仕入、販売、管理人員の増加による人件費の増加

## 販売費及び一般管理費の減少

- ・東京支社閉鎖による地代家賃の減少
- ・事業の見直しによるその他経費の減少

# 事業区分別売上

- 他事業に比べ売上総利益率が低いアセットマネジメント事業の成長により売上総利益率はYoY▲5 Ptの14.0%に低下するも、売上総利益額はYoY+99.0%の537百万円

単位：百万円	2022年12月期 1 Q実績	2023年12月期 1 Q実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 1 Q進捗率
売上高	1,422	3,845	+170.3%	13,700	28.1%
アセットマネジメント事業	1,214	3,589	+195.5%	12,679	28.3%
プロパティマネジメント事業	171	206	+20.7%	819	25.2%
エネルギー事業	36	49	+36.2%	200	24.7%
売上総利益	270	537	+99.0%	1,800	29.8%
アセットマネジメント事業	164	408	+148.0%	1,316	31.1%
プロパティマネジメント事業	92	111	+21.1%	416	26.8%
エネルギー事業	12	16	+35.7%	68	24.7%
売上総利益率	19.0%	14.0%	-5.0Pt	13.1%	—
アセットマネジメント事業	13.6%	11.4%	-2.2Pt	10.4%	—
プロパティマネジメント事業	53.8%	54.0%	+0.2Pt	50.8%	—
エネルギー事業	34.1%	34.0%	-0.1Pt	33.9%	—

# アセットマネジメント事業

- 販売件数の増加に伴い、土地、設計、建売の売上が大幅に上昇し売上高はYoY+195.5%の3,589百万円、売上総利益額はYoY+148.0%の408百万円

		単位：百万円	2022年12月期 1Q実績	2023年12月期 1Q実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 1Q進捗率
土地	売上高		102	598	482.4%	3,920	15.3%
	売上総利益		17	41	133.2%	154	26.9%
	売上総利益率		17.3%	6.9%	-10.3Pt	3.9%	—
設計	売上高		43	90	107.1%	385	23.5%
	売上総利益		25	62	145.1%	260	24.0%
	売上総利益率		58.3%	69.0%	+10.7Pt	67.7%	—
建築	売上高		1,041	1,293	24.2%	5,789	22.3%
	売上総利益		94	115	21.3%	494	23.3%
	売上総利益率		9.1%	8.9%	-0.2Pt	8.5%	—
建売	売上高		—	1,587	—	2,464	64.4%
	売上総利益		—	169	—	286	59.4%
	売上総利益率		—	10.7%	—	11.6%	—
売買 仲介	売上高		26	19	-25.5%	120	16.6%
	売上総利益		26	19	-25.5%	120	16.6%
	売上総利益率		100.0%	100.0%	—	100.0%	—
アセット マネジメント 事業合計	売上高		1,214	3,589	195.5%	12,679	28.3%
	売上総利益		164	408	148.0%	1,316	31.1%
	売上総利益率		13.6%	11.4%	-2.2Pt	10.4%	—

# プロパティマネジメント事業

- 管理物件の増加により売上高はYoY+20.7%の206百万円、売上総利益額はYoY+21.1%の111百万円

単位：百万円		2022年12月期 1 Q実績	2023年12月期 1 Q実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 1 Q進捗率
賃貸仲介	売上高	12	16	39.9%	58	28.7%
	売上総利益	9	13	46.5%	44	31.3%
	売上総利益率	78.4%	82.1%	+3.7Pt	75.1%	—
管理	売上高	148	175	18.1%	705	24.9%
	売上総利益	71	83	15.8%	317	26.3%
	売上総利益率	48.4%	47.5%	-0.9Pt	44.9%	—
安心入居 サービス	売上高	10	14	34.2%	55	26.4%
	売上総利益	10	14	34.2%	55	26.4%
	売上総利益率	100.0%	100.0%	—	100.0%	—
プロパティ マネジメント 事業合計	売上高	171	206	20.7%	819	25.2%
	売上総利益	92	111	21.1%	416	26.8%
	売上総利益率	53.8%	54.0%	+0.2Pt	50.8%	—

- 竣工物件へ継続してガス供給設備を設置したことに伴い売上高はYoY+36.2%の49百万円、売上総利益額はYoY+35.7%の16百万円

単位：百万円		2022年12月期 1Q実績	2023年12月期 1Q実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 1Q進捗率
エネルギー事業	売上高	36	49	36.2%	200	24.7%
	売上総利益	12	16	35.7%	68	24.7%
	売上総利益率	34.1%	34.0%	-0.1Pt	33.9%	—

# 連結貸借対照表

- 建売物件の販売に伴い仕掛販売用不動産及び借入金が減少し、自己資本比率は前年比+3.0Ptの39.8%

単位：百万円	2022年12月期実績	2023年12月期 1Q実績	前年比
流動資産	6,188	6,067	-1.9%
うち現金及び預金	2,352	3,363	+43.0%
うち販売用不動産	1,865	1,924	+3.2%
うち仕掛販売用不動産	1,443	380	-73.6%
固定資産	822	955	+16.2%
うち建物及び構築物	607	705	+16.0%
総資産	7,010	7,023	+0.2%
負債	4,431	4,226	-4.6%
うち借入金	3,029	2,153	-28.9%
純資産	2,579	2,797	+8.4%
負債・純資産合計	7,010	7,023	+0.2%
自己資本比率	36.8%	39.8%	+3.0Pt

建売物件の販売により増加

建売物件の販売により減少

ガス供給設備の設置により増加

建売物件の販売により減少

SECTION

03

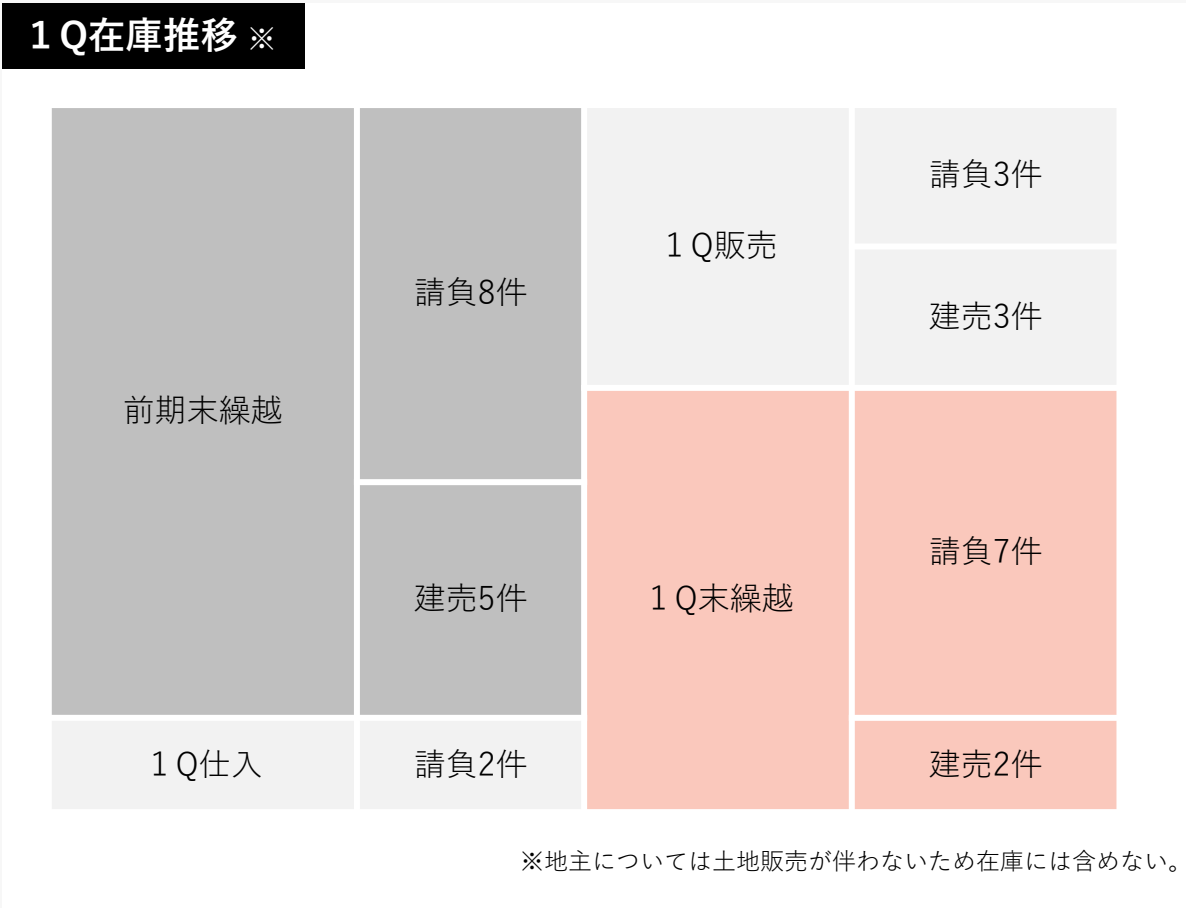
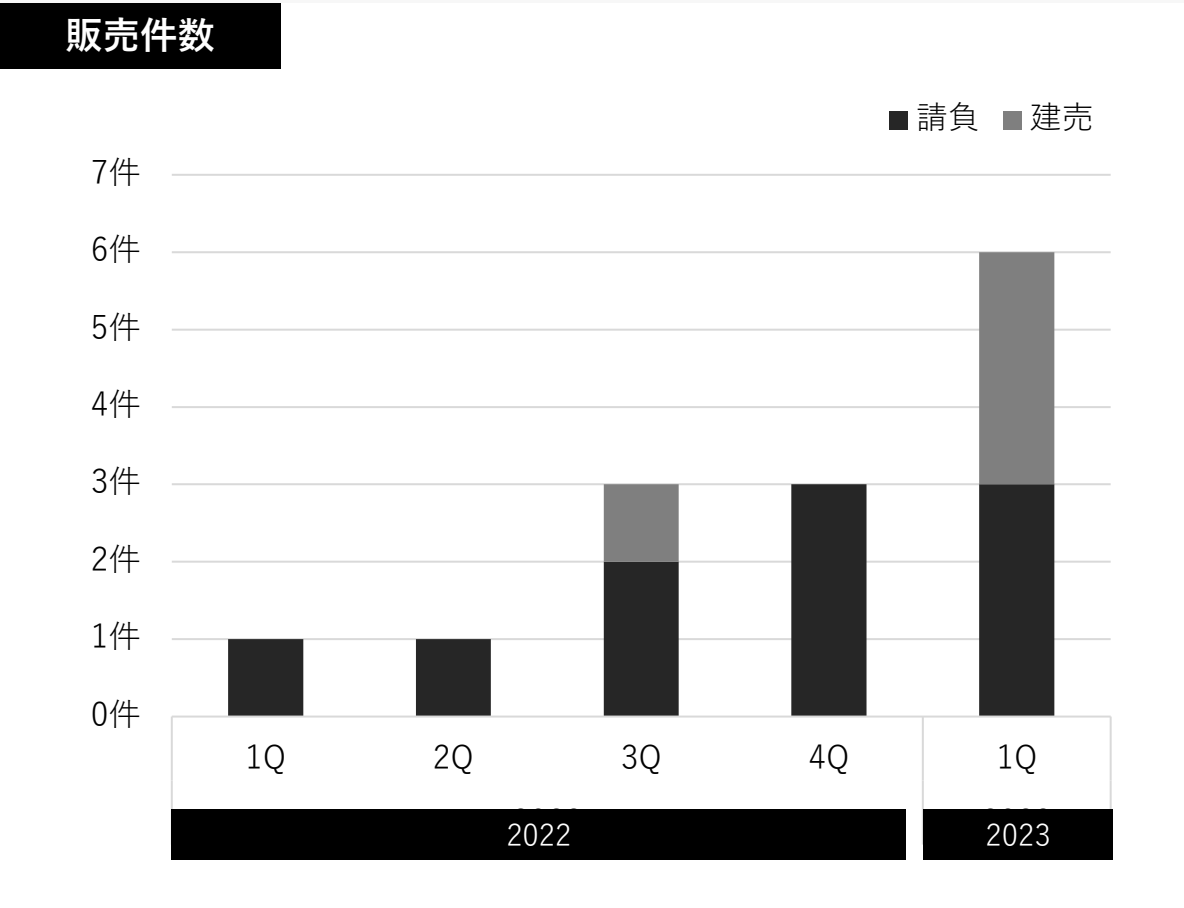
# 事業の状況

Business situation



# アセットマネジメント事業 トピックス

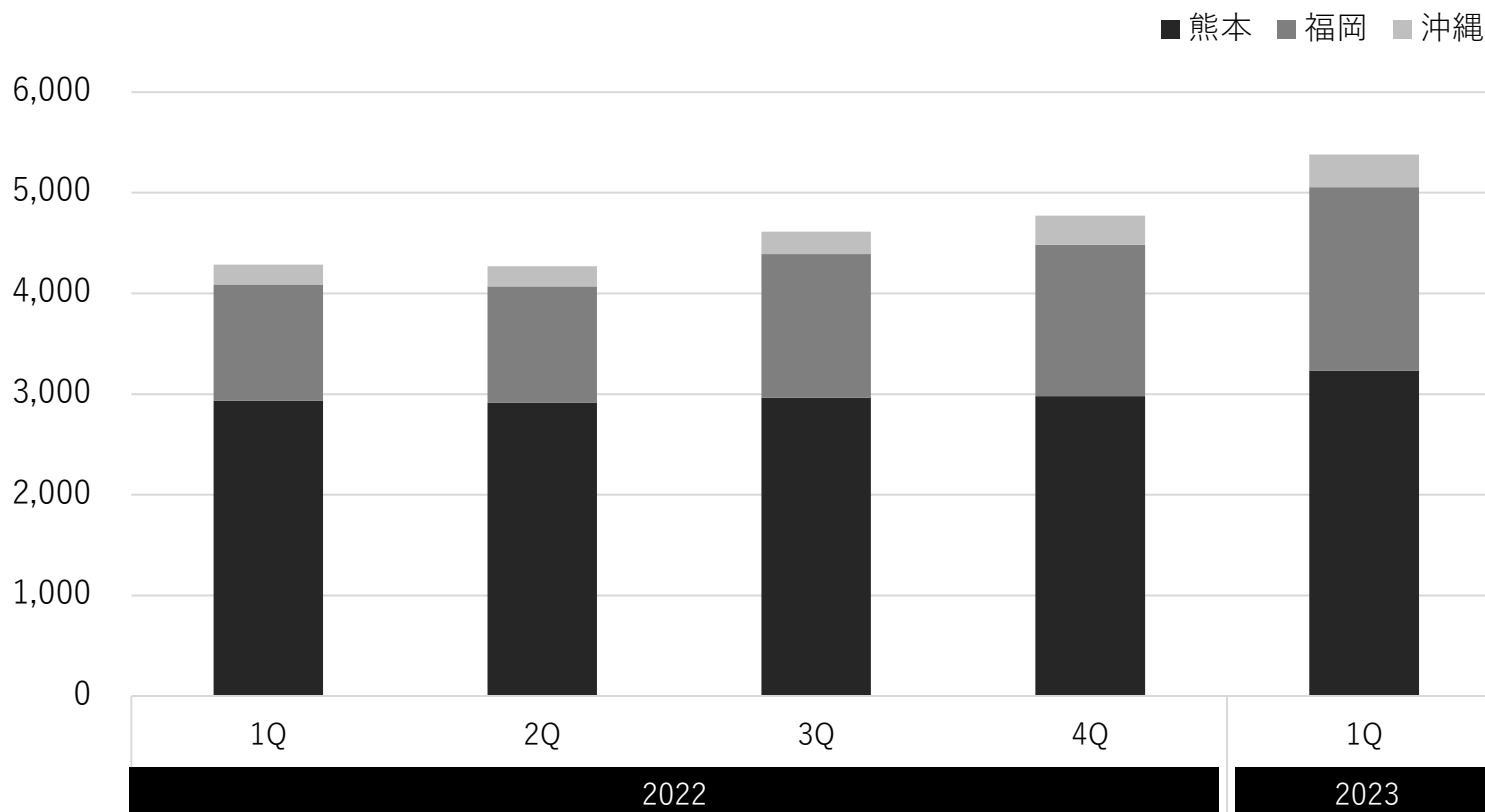
- 販売件数はYoY+ 5 件の請負 3 件、建売 3 件
- 仕入件数はYoY+ 3 件の請負 2 件、地主 2 件
- 1 Q末における在庫は請負7件、建売2件となり積極的な仕入・販売活動を継続中





- 1Qにおいて新たに竣工物件12棟を含む17棟 643戸に対し管理を開始、管理戸数はYoY+25.4%の5,378戸

## 管理戸数



## 2023年12月期 1Q

管理戸数

5,378戸

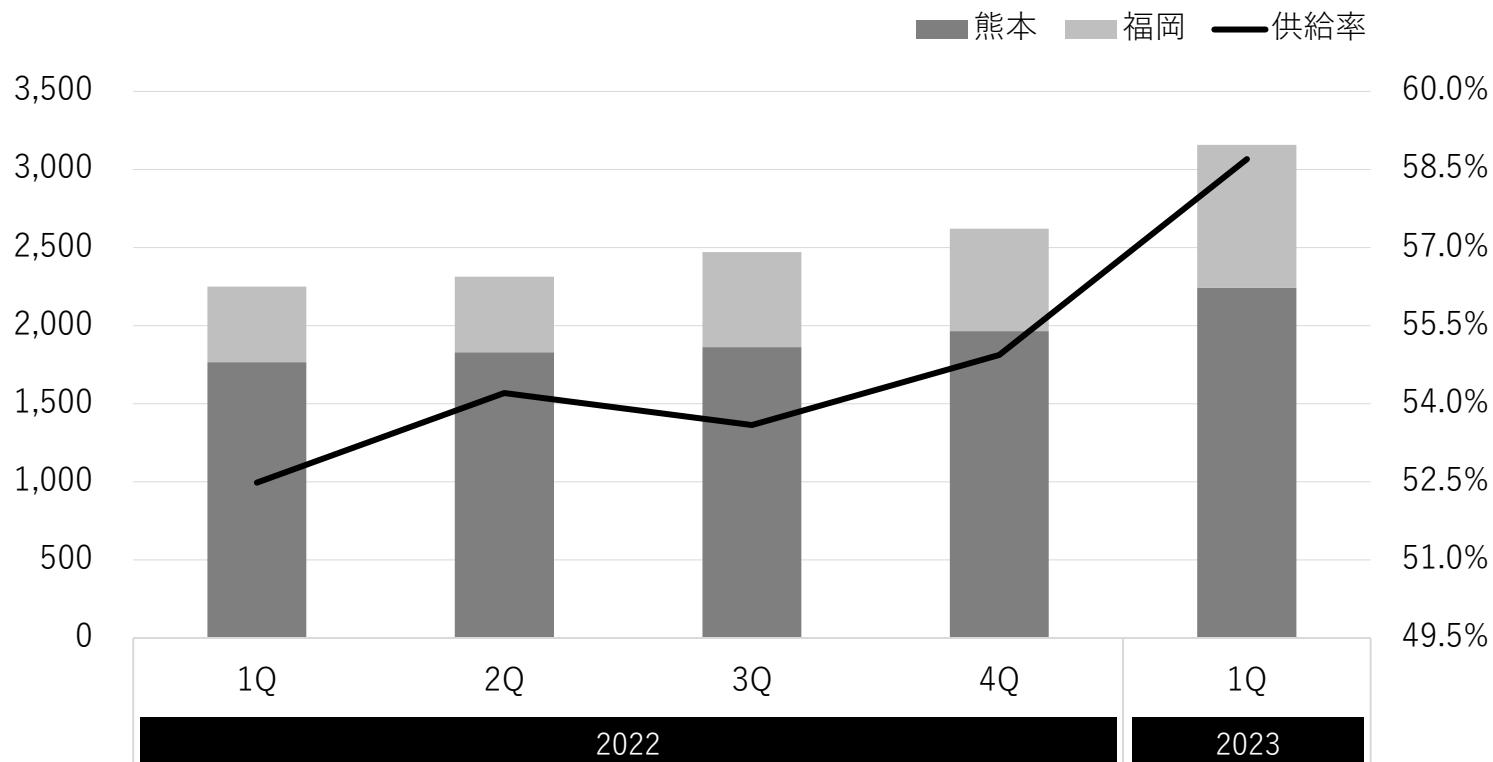
[YoY] +25.4%

[QoQ] +12.7%

# エネルギー事業 トピックス

- 1Qにおいて新たに竣工物件11棟を含む12棟 536戸に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+40.3%の3,157戸
- 当社グループの管理物件に対するガス設備管理戸数割合はYoY+6.2Ptの58.7%

## ガス設備管理戸数及びガス設備管理戸数割合



## 2023年12月期 1Q

ガス設備管理戸数

**3,157戸**

[YoY] +40.3%

[QoQ] +20.5%

ガス設備管理戸数割合

**58.7%**

[YoY] +6.2Pt

[QoQ] +3.8Pt

SECTION

04

# 各エリアの概況

Overview of each area



## TOPIX

「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」「福岡市地下鉄七隈線延伸」などの開発プロジェクトによる都市機能の向上

### 01

## FUKUOKA CITY

福岡市の人口増加数と人口増加率

総務省が発表した2020年度の国勢調査において、人口は5年前から7万3,711人増加し、人口増加率は4.79%  
これは全国20の政令指定都市で人口増加数、人口増加率ともに最大である

(参照：2020年度国勢調査確定値)

### 02

## FUKUOKA CITY

福岡市の将来推計人口

2020年に160万人を超えてからも増加の見込み

	推計人口(人)	変動率
2020年	1,600,759	
2025年	1,641,913	2.57%
2030年	1,667,501	1.56%
2035年	1,677,404	0.59%

(参照：2017年度 国勢調査)

### 03

## FUKUOKA CITY

福岡市の公示地価

住宅地・商業地ともに上昇が続いている

	住宅地		商業地	
	平均価格 (円/㎡)	変動率	平均価格 (円/㎡)	変動率
2020年	161,800			
2021年	168,500	4.14%	1,100,800	
2022年	180,100	6.88%	1,178,600	7.07%
2023年	196,300	9.00%	1,273,400	8.04%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

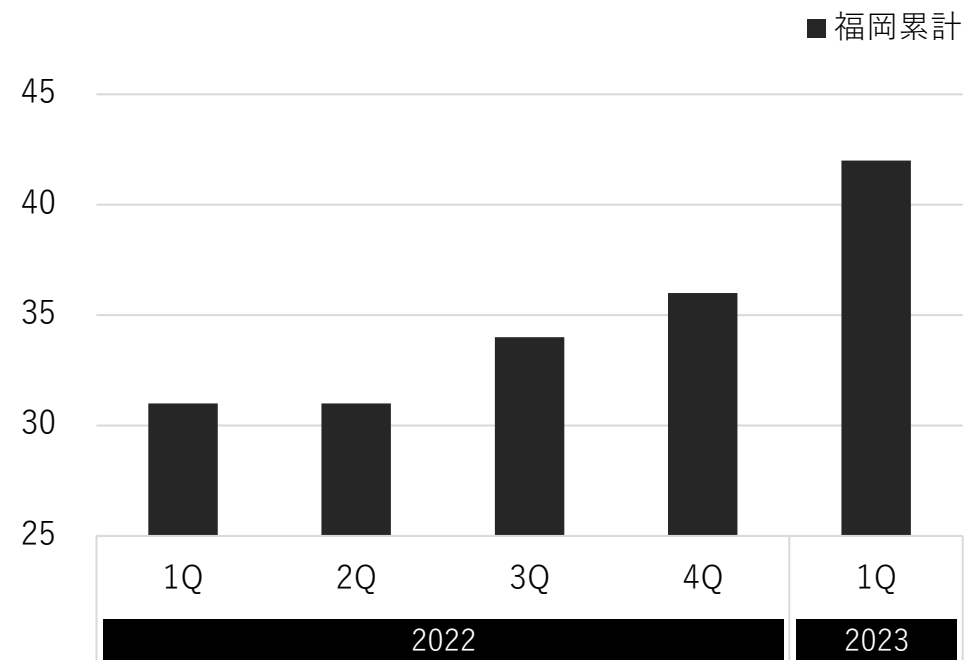
- 1Qにおいて6棟が竣工し福岡エリアにおける累積開発棟数は42棟

## FUKUOKA AREA

### 福岡エリア管理物件

物件名	竣工	戸数	延床面積
VALENTIA天神東	2023年3月	56戸	2,354.38㎡
LIBTH空港通り	2023年3月	40戸	1,423.71㎡
LIBTH南福岡	2023年3月	33戸	1,333.14㎡
KL天神南	2023年3月	66戸	2,722.72㎡
LIBTH高取	2023年2月	10戸	676.81㎡
VALENTIA西公園	2023年3月	53戸	1,917.42㎡
	計	258戸	10,428.18㎡

### 福岡エリア累計



- 投資家の注目度が高く需要が旺盛である福岡エリアにおいて、積極的な仕入活動を展開した結果、15物件が建築中又は建築予定

開発名	着工	竣工(予定)	戸数	延床面積
上牟田1丁目_144	2022年9月	2023年3Q	21戸	786.96㎡
須崎町_148	2022年10月	2024年1Q	56戸	1,832.70㎡
清水2丁目_149	2022年10月	2023年3Q	18戸	1,243.23㎡
豊1丁目_150	2023年4月	2024年1Q	45戸	2,315.48㎡
箱崎2丁目_151	2022年12月	2024年1Q	24戸	994.73㎡
薬院2丁目_154	2023年2月	2024年1Q	48戸	1,941.45㎡
博多駅南5丁目_155	2023年4月	2024年1Q	30戸	1,017.90㎡
郷口町_157	2023年3月	2023年3Q	20戸	729.47㎡
野間3丁目_159	2023年3月	2024年1Q	22戸	784.10㎡
竹下1丁目_160	2023年3Q(予定)	2024年1Q	40戸	1,785.72㎡
博多駅南3丁目_161	2023年2Q(予定)	2024年3Q	52戸	1,754.74㎡
博多駅南6丁目_164	2023年4Q(予定)	2024年3Q	40戸	2,623.24㎡
博多駅南5丁目_166	2023年3Q(予定)	2024年2Q	27戸	888.11㎡
清水2丁目_168	2023年3Q(予定)	2024年1Q	21戸	749.32㎡
友丘2丁目_174	2023年4Q(予定)	2024年3Q	53戸	3,920.42㎡
		計	517戸	23,367.57㎡

## TOPIX

熊本市隣接の菊陽町へ、世界最大の專業半導体ファンドリーであるTSMCの進出

### 01

## KUMAMOTO CITY

熊本市の地価

住宅地の平均価格が上昇を続けている

	住宅地	
	平均価格 (円/㎡)	変動率
2020年	69,400	
2021年	70,200	1.15%
2022年	71,600	1.99%
2023年	73,900	3.21%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

### 02

## KIKUYO TOWN

菊陽町の将来推計人口

TSMC進出に伴う工業地帯の雇用拡大により  
人口増加の見込み

	推計人口 (人)	変動率
2020年	43,774	
2025年	45,946	4.96%
2030年	47,561	3.51%
2035年	48,675	2.34%

(参照：2017年度 国勢調査)

### 03

## KIKUYO TOWN

菊陽町の公示地価

住宅地・商業地ともに地価上昇率が20%超  
商業地では九州・沖縄で最も大きい上げ幅となる

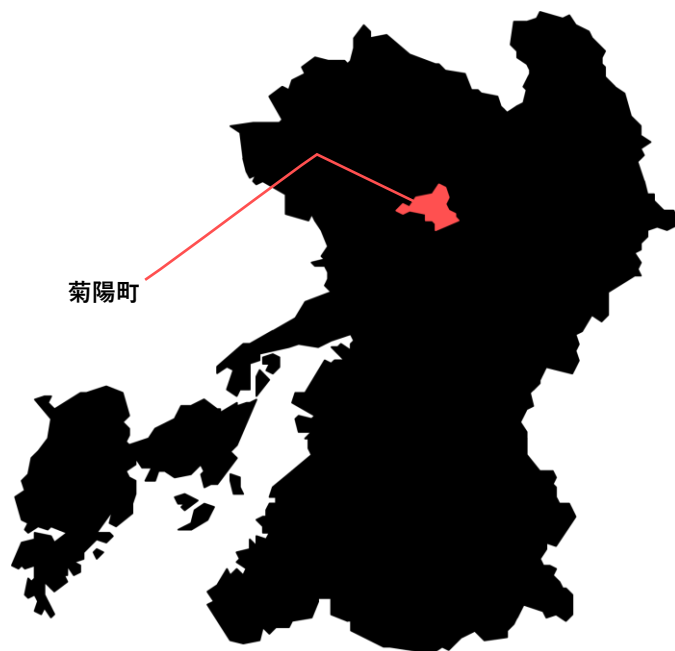
- **住宅地**  
地価上昇率プラス20.8%  
(菊陽町大字津久礼字石坂2172番25)
- **商業地**  
地価上昇率プラス21.7%  
(菊陽町大字津久礼字石坂2343番2)

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

## TSMCの進出による影響

# KUMAMOTO AREA

## 熊本エリア



- 世界の半導体受託生産の50%以上の生産量を占める台湾の半導体メーカーが2024年10月の稼働に向けて熊本県菊陽町で工場建設中
- 新工場での従業員数約1,700人（台湾からの出向者約300人含む）  
（参照：日本経済新聞）
- 全国の工業地で地価上昇率No1(参照：2022年7月基準地価)
- 経済効果は10年で4兆2,900億円（参照：九州フィナンシャルグループ試算）
- TSMCを筆頭に新たな企業も進出し、経済効果はさらに大きくなることが予測されており雇用や移住、道路整備や住宅建設などが求められている
- 熊本都市圏の新しい高規格道路「10分・20分構想」



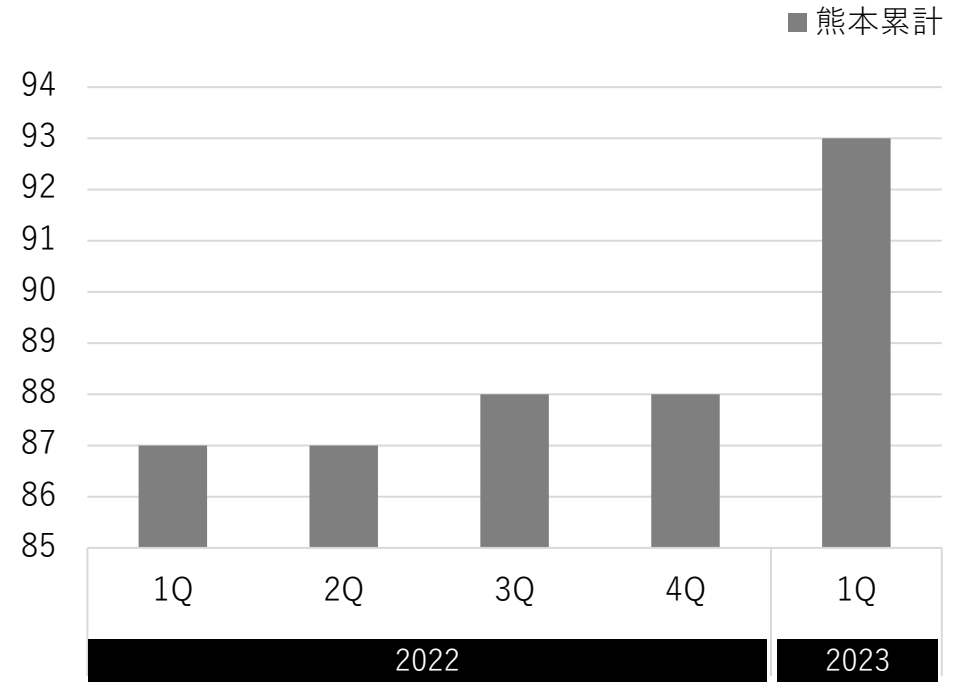
- 1Qにおいて5棟が竣工し熊本エリアにおける累積開発棟数は93棟

## KUMAMOTO AREA

### 熊本エリア管理物件

物件名	竣工	戸数	延床面積
LIBTH並木坂	2023年3月	39戸	1,908.24㎡
LIBTH新町WEST	2023年3月	60戸	2,594.73㎡
LIBTH新町EAST	2023年3月	48戸	1,997.29㎡
LEGEND水前寺	2023年3月	56戸	1,987.18㎡
LIBTHマーレ平成Ⅰ	2023年3月	36戸	1,701.18㎡
	計	239戸	10,188.62㎡

熊本エリア累計



- TSMC関連の住宅需要が見込まれる菊陽エリアへファミリー物件を中心に、当社グループ最大規模の南熊本3丁目\_169を含む7物件が建築中又は建築予定

開発名	着工	竣工(予定)	戸数	延床面積
本荘4丁目_124	2023年3月	2024年1Q	32戸	1,167.69㎡
菊陽町_147	2022年8月	2023年3Q	56戸	4,839.07㎡
菊陽町_156	2023年3月	2024年1Q	42戸	4,113.13㎡
九品寺1丁目_162	2023年3月	2024年1Q	48戸	2,246.95㎡
菊陽町_163	2023年2Q(予定)	2024年3Q	52戸	4,765.68㎡
萩原町EAST_167	2023年3Q(予定)	2024年3Q	42戸	2,209.01㎡
南熊本3丁目_169	2023年4Q(予定)	2025年1Q	84戸	5,912.86㎡
		計	356戸	25,254.39㎡

# PROJECT START

## 当社グループ最大プロジェクト始動

TSMCの進出による人口の増加が周辺エリアにも波及することを予測し、TSMCの工場まで車で最短30分、最寄り駅まで徒歩3分の好立地に当社グループ最大規模の南熊本3丁目\_169プロジェクトを始動

### 物件概要(予定)

着工	2023年4Q
竣工	2025年1Q
階数	13階
タイプ	1LDK/36戸 3LDK/48戸
敷地面積	1,341.11㎡
延床面積	5,912.86㎡



## TOPIX

コロナ禍からの観光客（インバウンド）回復

## 01

## OKINAWA AREA

沖縄県の観光客数

県が発表した2023年2月の入域観光客数は、  
前年同月比3.3倍の59万7,900人  
2月の国内客数としては過去最多

(参照：沖縄県 令和5年（2023）2月 入域観光客数概況)

## 02

## NAHA CITY

那覇市の公示地価

住宅地の平均価格が上昇を続けている

	住宅地	
	平均価格 (円/㎡)	変動率
2020年	177,000	
2021年	180,100	1.75%
2022年	180,700	0.33%
2023年	185,900	2.88%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

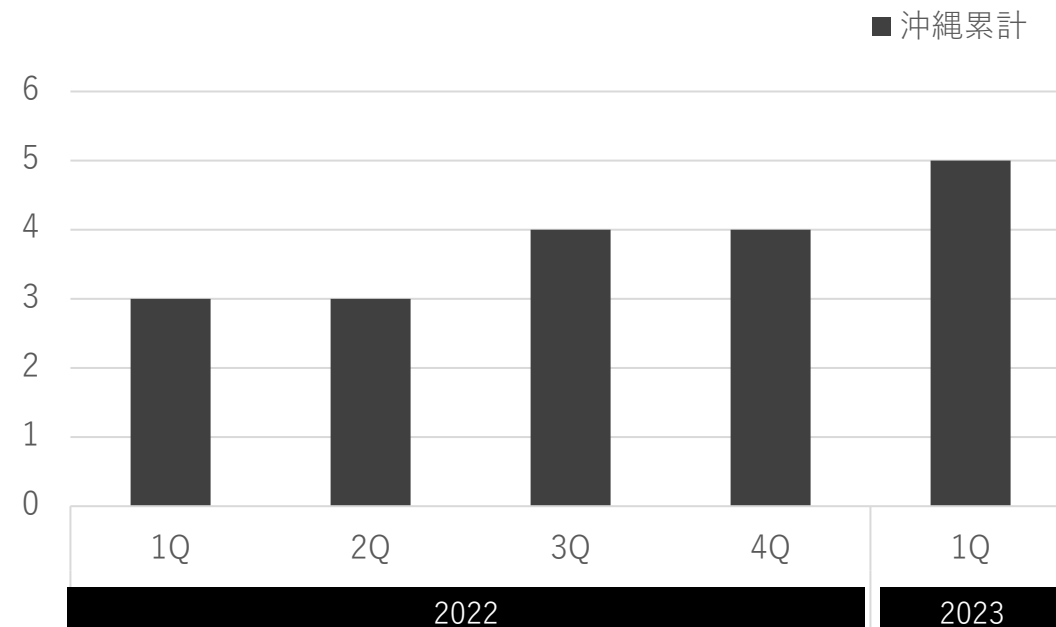
- 1Qにおいて1棟が竣工し沖縄エリアにおける累積開発棟数は5棟

## OKINAWA AREA

沖縄エリア管理物件

物件名	竣工	戸数	延床面積
LIBTH大道	2023年1月	36戸	1,682.15㎡

### 沖縄エリア累計



- 当社グループが沖縄エリアに進出して4年が経過し、営業基盤の整備や建設体制の確保が順調に推移したことで6物件が建築中又は建築予定

開発名	着工	竣工(予定)	戸数	延床面積
松山2丁目_143	2022年7月	2023年3Q	33戸	1,500.36㎡
松山2丁目_152	2023年2Q(予定)	2024年3Q	39戸	1,576.62㎡
東町_153	2023年2月	2024年1Q	24戸	995.32㎡
真嘉比_158	2023年2月	2023年3Q	31戸	1,195.21㎡
安里_165	2023年3Q(予定)	2024年3Q	56戸	2,392.50㎡
久米1丁目_171	2023年4Q(予定)	2025年1Q	26戸	1,052.01㎡
			計	209戸
				8,712.02㎡

SECTION

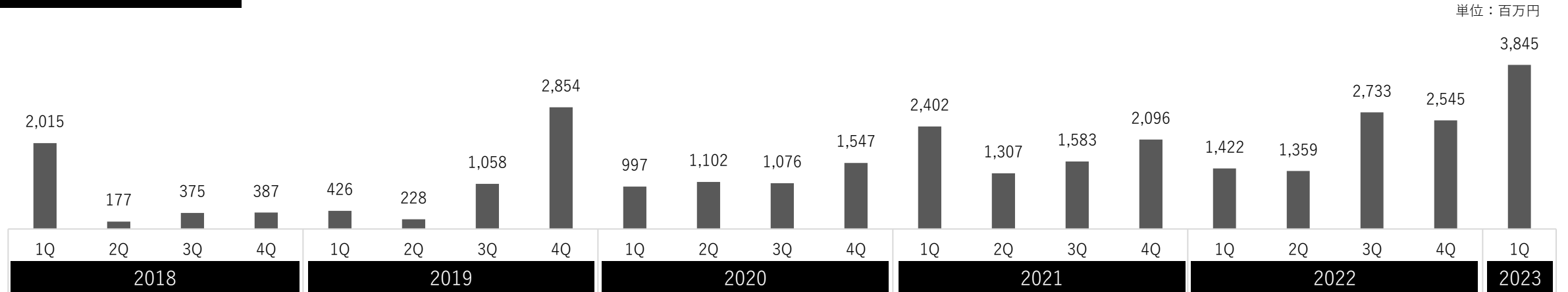
05

# Appendix

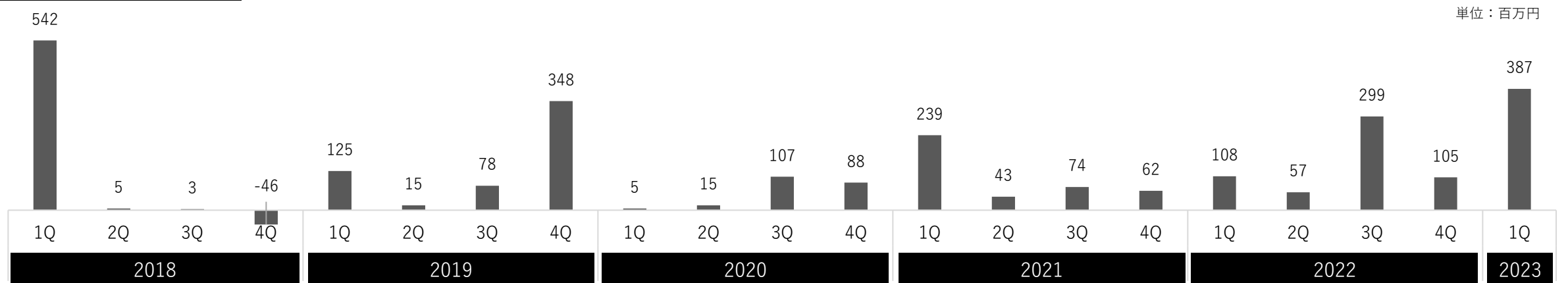


# 四半期売上高・営業利益推移

## 四半期売上高推移



## 四半期営業利益推移





- 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。

