

FY2023

第16期 第2四半期決算説明資料

株式会社グッドライフカンパニー 証券コード：2970

2023年8月10日



CONTENTS



SECTION

01

会社概要・事業内容

SECTION

02

FY2023 2Q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

Company Profile・Business model



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	57百万円（6月末現在）
従業員数	122名（6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

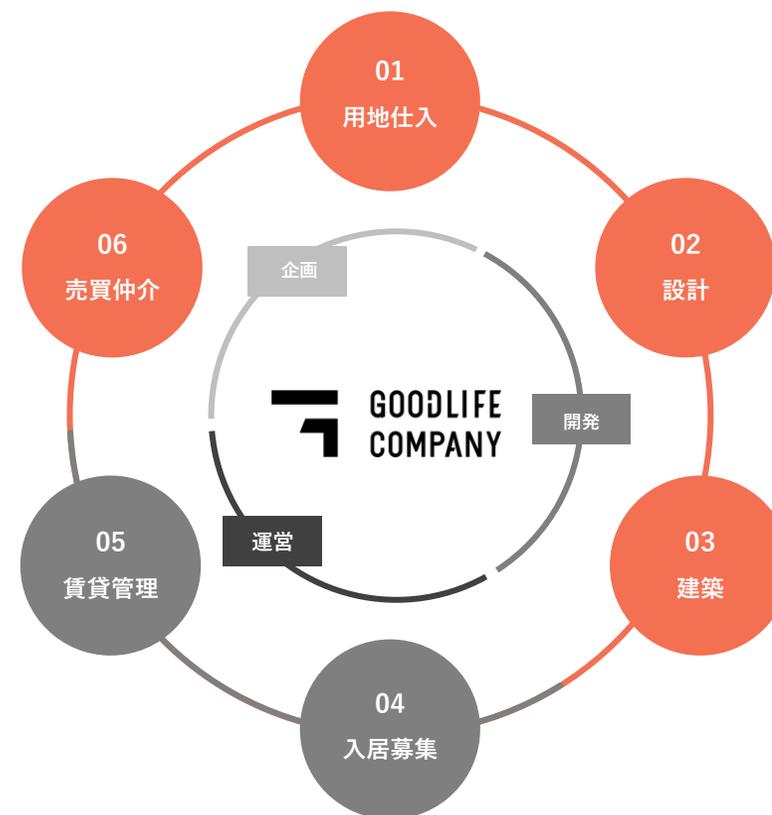
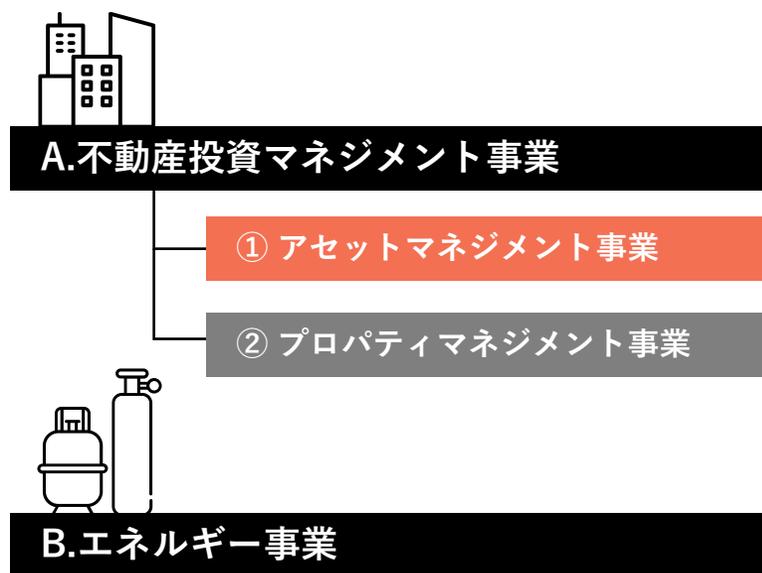
ビジネスモデル

不動産投資家（以下、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。

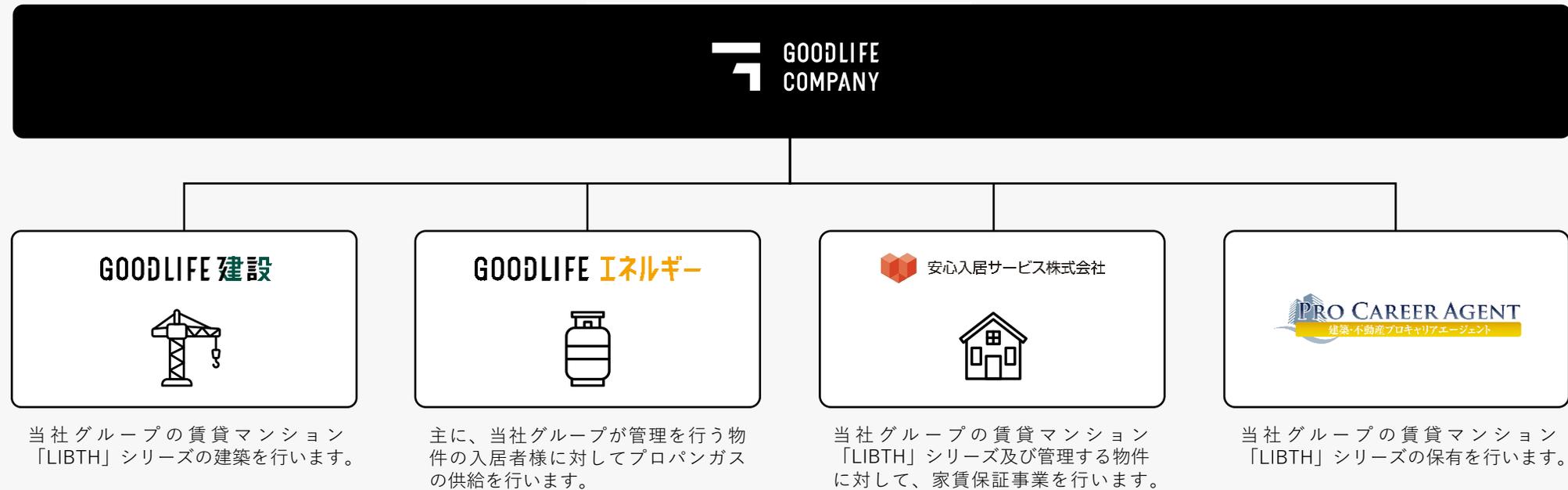
当社グループの事業は、A.不動産投資マネジメント事業とB.エネルギー事業の2つの事業で構成され、不動産投資マネジメント事業は

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。



マンションブランド

LIBTH.

「LIBTH」には、

Life is beautiful with (いい暮らしをともに) という意味を込めています。



開発実績

累計棟数 **140** 棟

総供給戸数 **4,448** 戸

入居率

99.9 %※

※2023年6月末時点 当社企画物件

SECTION

02

FY2023

2Q業績ハイライト

2 Q Performance Highlights



FY2023 2Q業績ハイライト

- 堅調な事業成長により、上期売上高はYoY+116.8%の6,032百万円、営業利益はYoY+232.9%の554百万円
- 通期計画に対する上期進捗率は売上高44.0%、営業利益55.4%
- 四半期純利益はYoY+635.5%の344百万円（前期は事業撤退損を計上していた）
- 仕入件数はYoY+60%の8件（福岡5件、熊本2件、沖縄1件）（地主3件を含む）
- 販売件数はYoY+300%の8件（請負5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

6,032百万円

[YoY] +116.8%

[進捗率] 44.0%

営業利益

554百万円

[YoY] +232.9%

[進捗率] 55.4%

経常利益

535百万円

[YoY] +243.5%

[進捗率] 54.9%

四半期純利益

344百万円

[YoY] +635.5%

[進捗率] 57.5%

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+116.8%の6,032百万円
- 売上高の増加及び販管費の減少に伴い、営業利益はYoY+232.9%の554百万円

単位：百万円	2022年12月期 上期実績	2023年12月期 上期実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 上期進捗率
売上高	2,782	6,032	116.8%	13,700	44.0%
売上原価	2,301	5,153	123.9%	11,900	43.3%
売上総利益	481	879	82.7%	1,800	48.8%
売上総利益率	17.3%	14.6%	▲2.7Pt	13.1%	—
販売費及び一般管理費	314	324	3.2%	800	40.6%
営業利益	166	554	232.9%	1,000	55.4%
営業利益率	6.0%	9.2%	3.2Pt	7.3%	—
経常利益	155	535	243.5%	975	54.9%
四半期(当期)純利益	46	344	635.5%	600	57.5%

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

- 他の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▲2.7Ptの14.6%に低下するも、売上総利益額はYoY+82.7%の879百万円

単位：百万円	2022年12月期 上期実績	2023年12月期 上期実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 上期進捗率
売上高	2,782	6,032	116.8%	13,700	44.0%
アセットマネジメント事業	2,336	5,466	134.0%	12,679	43.1%
プロパティマネジメント事業	375	469	25.2%	819	57.3%
エネルギー事業	70	96	37.6%	200	48.4%
売上総利益	481	879	82.7%	1,800	48.8%
アセットマネジメント事業	262	580	121.3%	1,316	44.1%
プロパティマネジメント事業	196	263	34.6%	416	63.3%
エネルギー事業	22	34	55.8%	68	51.0%
売上総利益率	17.3%	14.6%	▲2.7Pt	13.1%	—
アセットマネジメント事業	11.2%	10.6%	▲0.6Pt	10.4%	—
プロパティマネジメント事業	52.3%	56.2%	3.9Pt	50.8%	—
エネルギー事業	31.6%	35.8%	4.2Pt	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、建売の売上高が大幅に上昇し売上高はYoY+134.0%の5,466百万円、売上総利益額はYoY+121.3%の580百万円

単位：百万円		2022年12月期 上期実績	2023年12月期 上期実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 上期進捗率
土地	売上高	226	1,106	389.1%	3,920	28.2%
	売上総利益	17	52	208.5%	154	34.2%
	売上総利益率	7.5%	4.8%	▲2.8Pt	3.9%	—
設計	売上高	83	158	89.6%	385	41.2%
	売上総利益	36	102	179.1%	260	39.4%
	売上総利益率	43.9%	64.6%	20.7Pt	67.7%	—
建築	売上高	1,998	2,580	29.1%	5,789	44.6%
	売上総利益	180	222	23.2%	494	45.0%
	売上総利益率	9.0%	8.6%	▲0.4Pt	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	28	33	18.8%	120	28.1%
	売上総利益	28	33	18.8%	120	28.1%
	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	2,336	5,466	134.0%	12,679	43.1%
	売上総利益	262	580	121.3%	1,316	44.1%
	売上総利益率	11.2%	10.6%	▲0.6Pt	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+25.2%の469百万円、売上総利益額はYoY+34.6%の263百万円

単位：百万円		2022年12月期 上期実績	2023年12月期 上期実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 上期進捗率
賃貸仲介	売上高	33	37	11.2%	58	63.6%
	売上総利益	28	31	11.8%	44	71.7%
	売上総利益率	84.2%	84.7%	0.5Pt	75.1%	—
管理	売上高	318	401	25.9%	705	56.9%
	売上総利益	144	201	38.9%	317	63.5%
	売上総利益率	45.5%	50.1%	4.7Pt	44.9%	—
安心入居 サービス	売上高	22	30	35.3%	55	55.7%
	売上総利益	22	30	35.3%	55	55.7%
	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	375	469	25.2%	819	57.3%
	売上総利益	196	263	34.6%	416	63.3%
	売上総利益率	52.3%	56.2%	3.9Pt	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+37.6%の96百万円、売上高総利益額はYoY+55.8%の34百万円

単位：百万円		2022年12月期 上期実績	2023年12月期 上期実績	前年同期比	2023年12月期 通期計画	2023年12月期 上期進捗率
エネルギー事業	売上高	70	96	37.6%	200	48.4%
	売上総利益	22	34	55.8%	68	51.0%
	売上総利益率	31.6%	35.8%	4.2Pt	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+5.5Ptの42.3%

単位：百万円	2022年12月期 実績	2023年12月期 上期実績	前年比
流動資産	6,188	5,973	▲3.5%
うち現金及び預金	2,352	2,564	9.0%
うち販売用不動産	1,865	1,959	5.0%
うち仕掛販売用不動産	1,443	929	▲35.6%
固定資産	822	896	9.1%
うち建物及び構築物	607	754	24.2%
総資産	7,010	6,870	▲2.0%
負債	4,431	3,964	▲10.5%
うち借入金	3,029	2,228	▲26.4%
純資産	2,579	2,906	12.7%
負債・純資産合計	7,010	6,870	▲2.0%
自己資本比率	36.8%	42.3%	5.5Pt

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

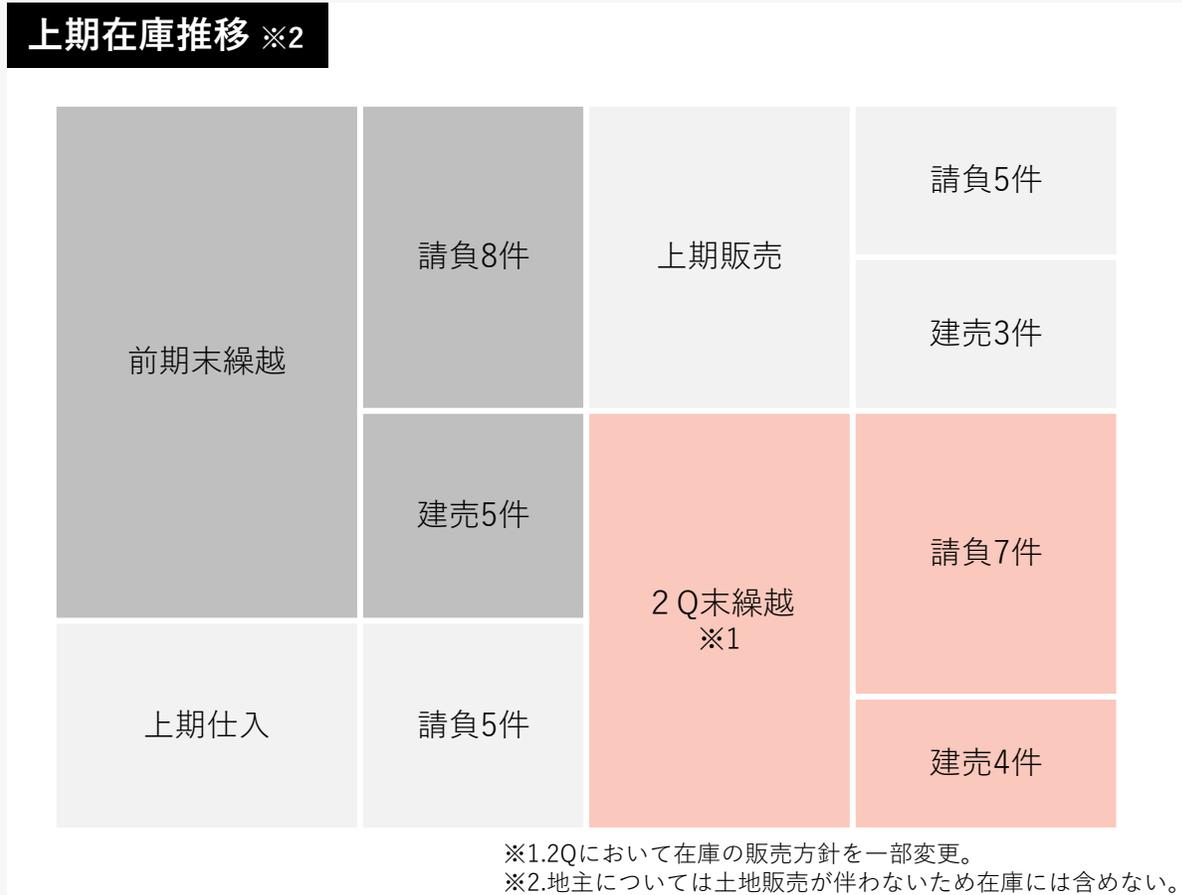
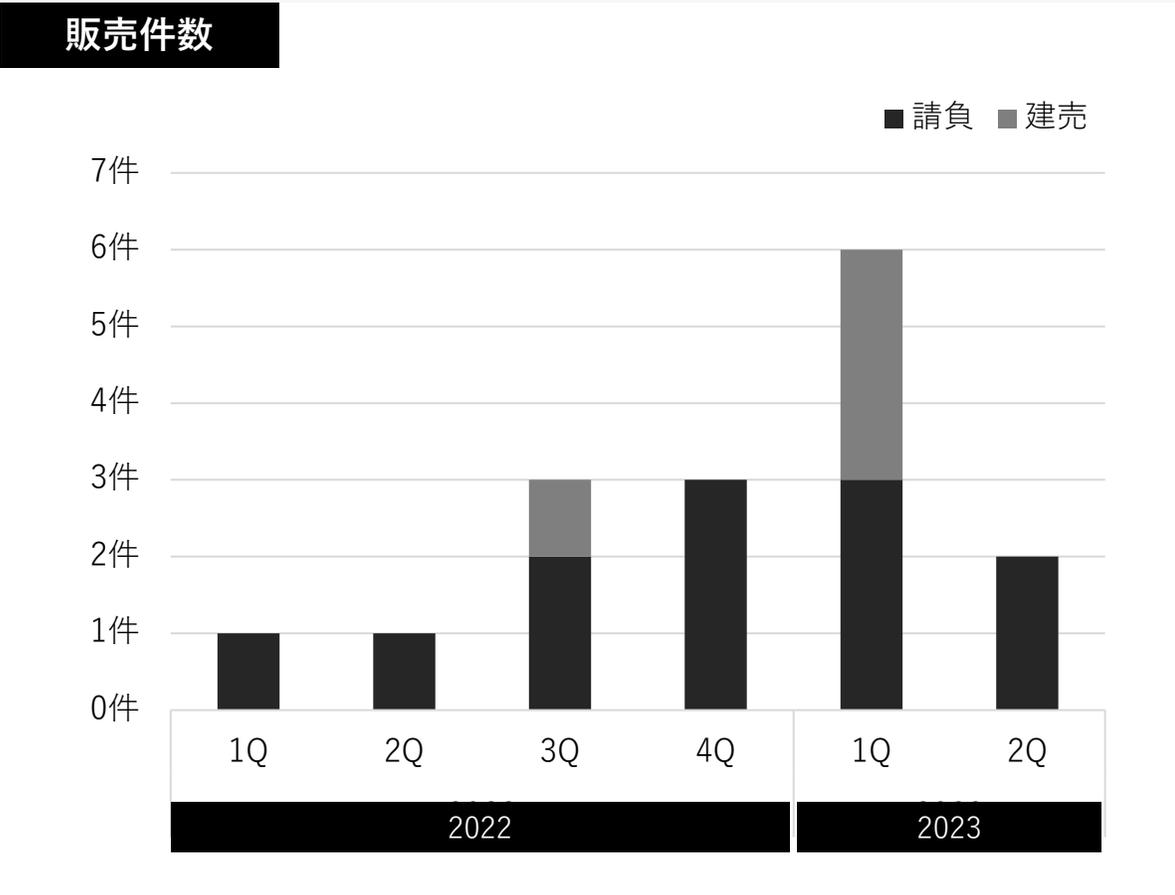
事業の状況

Business situation



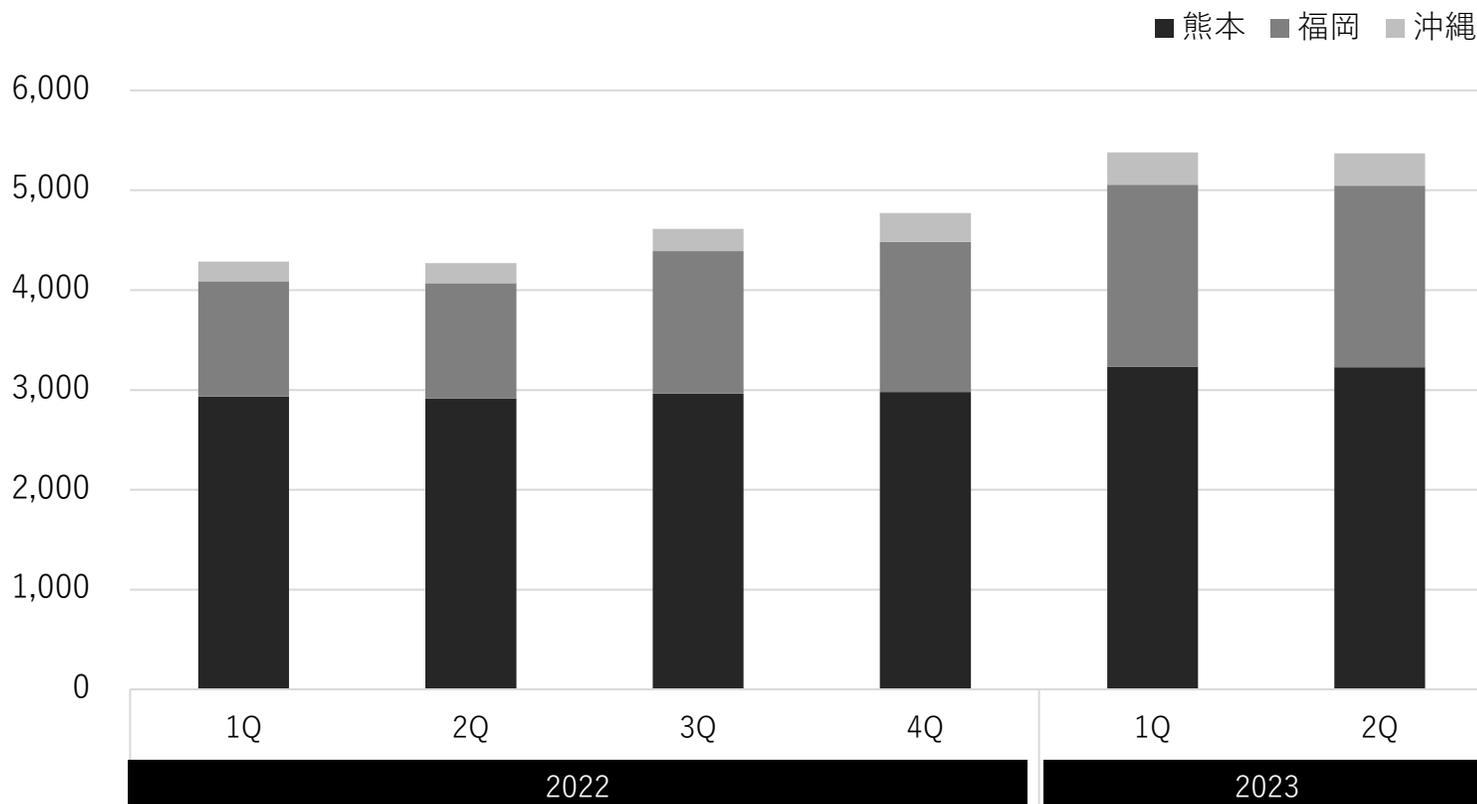
アセットマネジメント事業 トピックス

- 販売件数はYoY+ 6件の請負5件、建売3件
- 仕入件数はYoY+ 3件の請負5件、地主3件
- 2Q末における在庫※1は請負7件、建売4件となり積極的な仕入・販売活動を継続中



- 上期において新たに竣工物件12棟を含む18棟 651戸に対し管理を開始、管理戸数はYoY+25.8%の5,370戸

管理戸数



2023年12月期上期

管理戸数

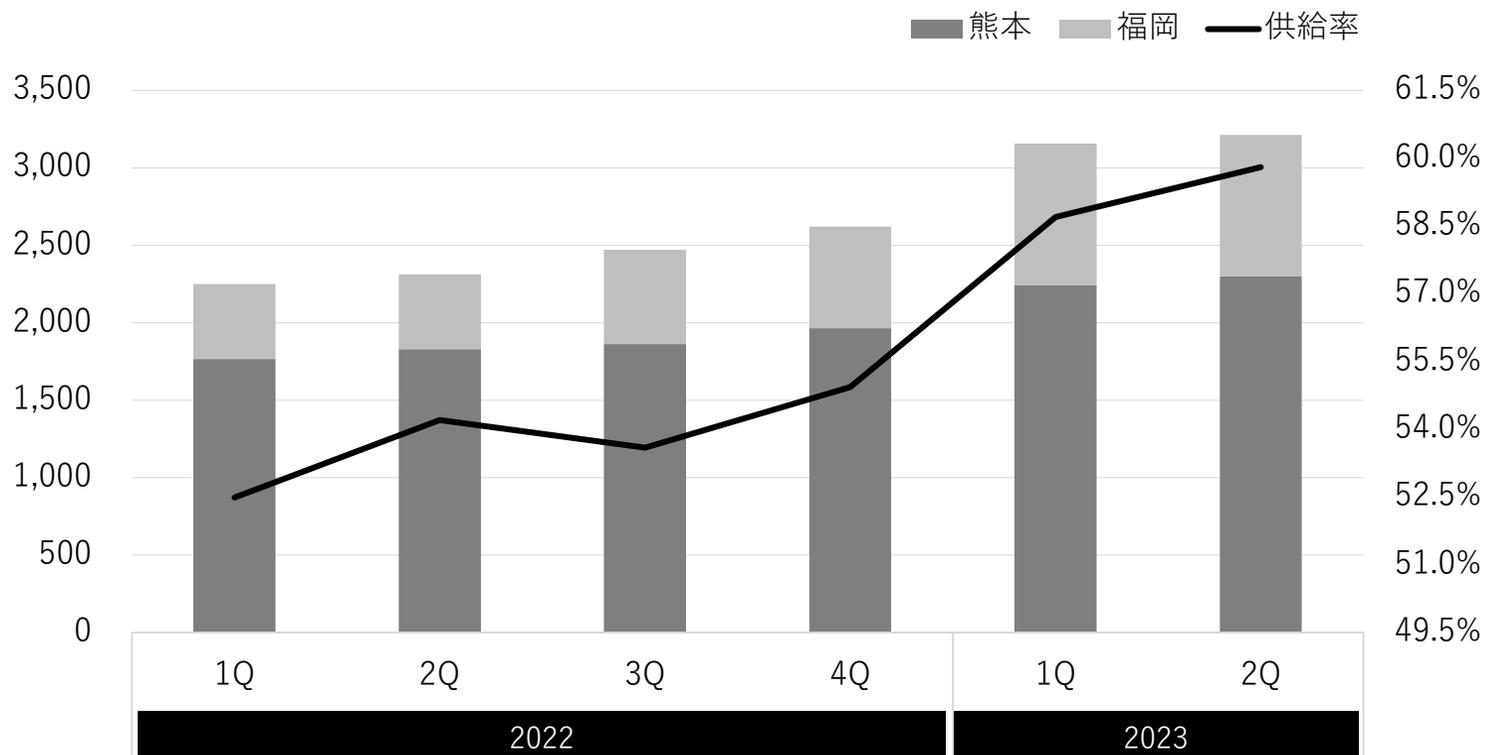
5,370戸

[YoY] +25.8%

エネルギー事業 トピックス

- 上期において新たに竣工物件11棟を含む15棟 592戸に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+38.8%の3,213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+5.6Ptの59.8%

ガス設備管理戸数及びガス設備管理戸数割合



2023年12月期上期

ガス設備管理戸数

3,213戸
[YoY] +38.8%

ガス設備管理戸数割合

59.8%
[YoY] +5.6Pt

SECTION

04

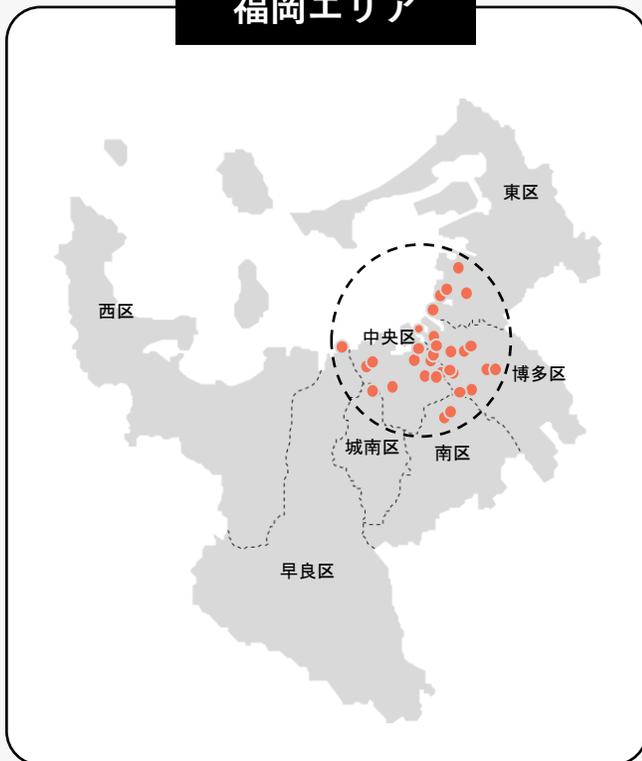
開発エリアの概況

Overview of the development area



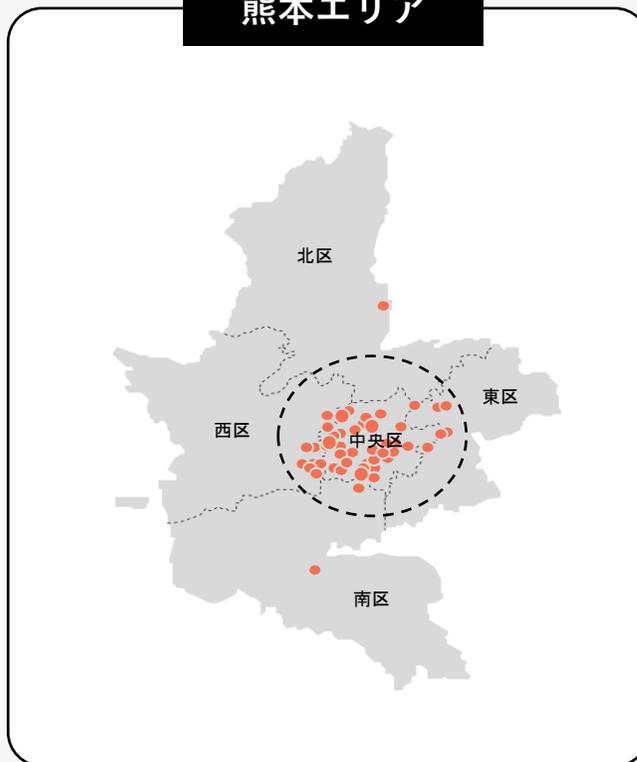
各エリアにおいて、アクセスが良く賃貸需要が見込まれる都市中心部をメインに開発しています。

福岡エリア



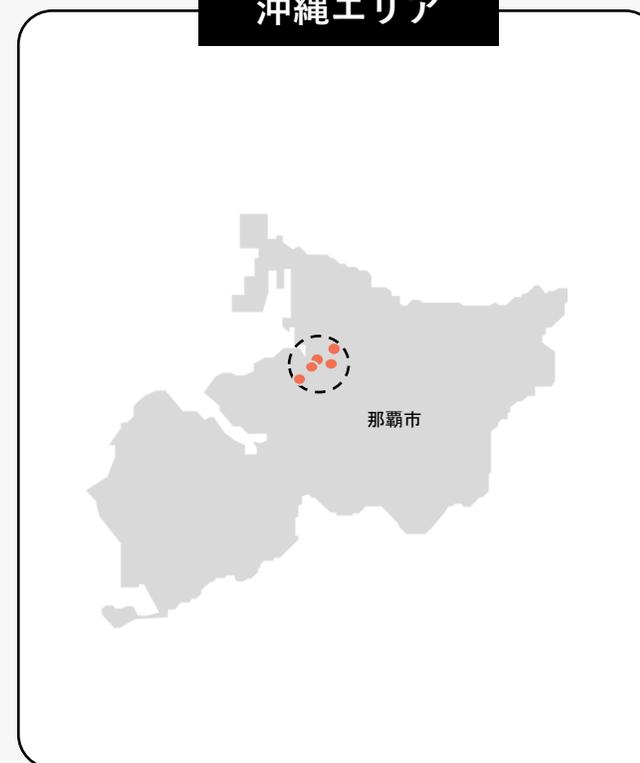
累計竣工棟数 **42**棟
進捗中プロジェクト **16**件

熊本エリア



累計竣工棟数 **93**棟
進捗中プロジェクト **9**件

沖縄エリア



累計竣工棟数 **5**棟
進捗中プロジェクト **6**件

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

福岡市の人口増加率

人口増加率トップの福岡市

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

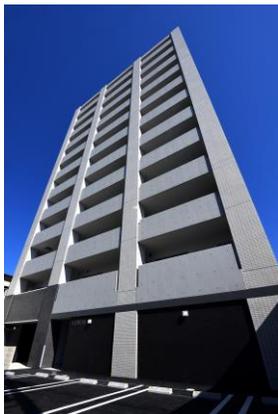
福岡市の公示地価

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)

- 上期において6棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は42棟
- 竣工時期は賃貸需要の見込まれる春と秋に調整しているため2Qにおける竣工物件は無し

物件名	VALENTIA天神東	LIBTH空港通り	LIBTH南福岡	KL天神南	LIBTH高取	VALENTIA西公園
竣工年月	2023年3月	2023年3月	2023年3月	2023年3月	2023年2月	2023年3月
物件写真						
所在地	福岡市博多区築港本町	福岡市博多区豊2丁目	福岡市博多区寿町2丁目	福岡市中央区春吉2丁目	福岡市早良区昭代2丁目	福岡市中央区伊崎
延床面積	2,354.38㎡	1,423.71㎡	1,333.14㎡	2,722.72㎡	676.81㎡	1,917.42㎡
階数	15階	11階	12階	12階	6階	6階
タイプ	1LDK/56戸	1R/40戸	1LDK/33戸	1LDK/66戸	2LDK/10戸	1R/5戸 1LDK/48戸

- 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新たに1物件を仕入れ、16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7月	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8月	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2月	2023年9月	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7月	2024年1Q	40戸	1,775.85㎡
博多駅南3丁目_161	2023年5月	2024年3Q	52戸	1,754.74㎡
博多駅南6丁目_164	2024年1Q(予定)	2025年1Q	60戸	3,895.45㎡
博多駅南5丁目_166	2023年7月	2024年2Q	27戸	889.41㎡
清水2丁目_168	2023年7月	2024年1Q	21戸	726.10㎡
友丘2丁目_174	2023年4Q(予定)	2024年3Q	53戸	3,920.42㎡
清水1丁目_175	2024年1Q(予定)	2024年3Q	16戸	629.12㎡
		計	553戸	25,237.11㎡

(時期やプランは予定であり変更の可能性がございます)

TOPIX

熊本市隣接の菊陽町へ、世界最大の專業半導体ファクトリーである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

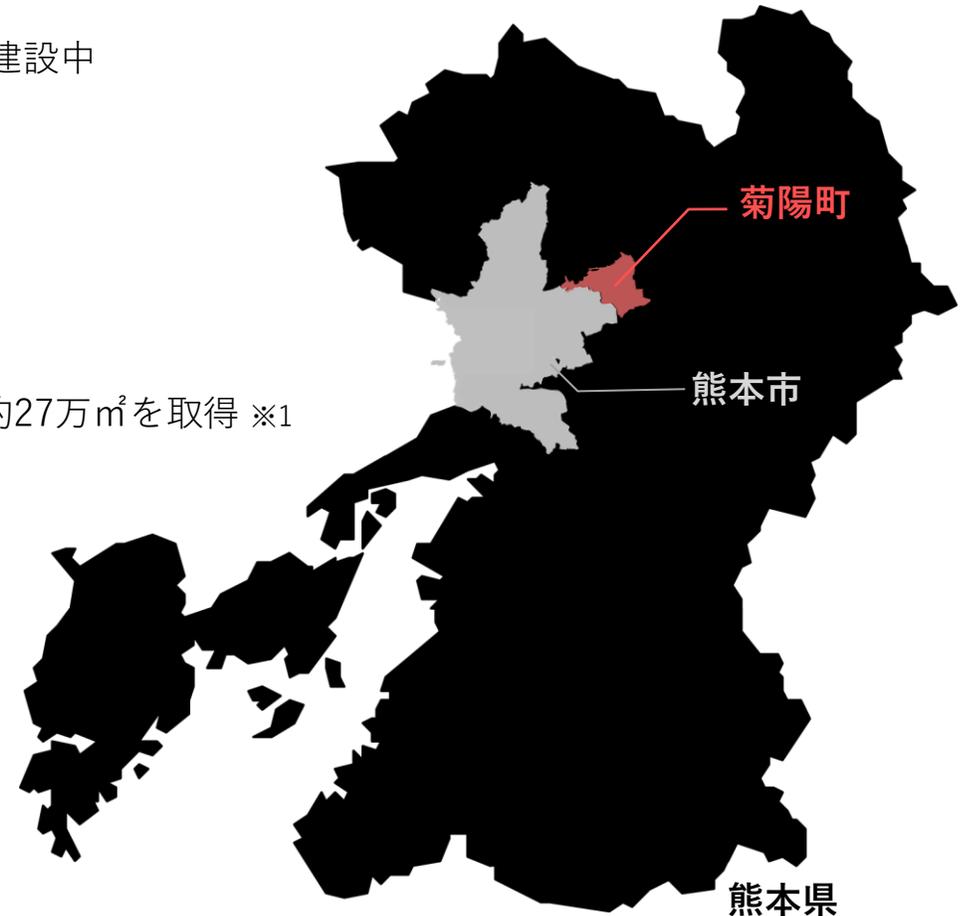
- 台湾の半導体メーカーTSMCが2024年の稼働に向けて熊本県菊陽町で工場を建設中
- 新工場での従業員数約1,700人 ※1
- TSMCは県に1,000世帯の従業員向け賃貸物件を要望 ※2
- TSMCが第2工場を建築中の第1工場付近に建設する方針を示す ※1
- ソニーグループが既存工場とTSMC工場建築地の隣（合志市）に新工場用地約27万㎡を取得 ※1
- TSMCの進出により2023年菊陽町の路線価が19%上昇 ※1
- 菊陽町が全国の工業地で地価上昇率No.1 ※3
- 経済効果は10年で4兆2,900億円 ※4

※1 参照：日本経済新聞

※2 参照：熊本日日新聞

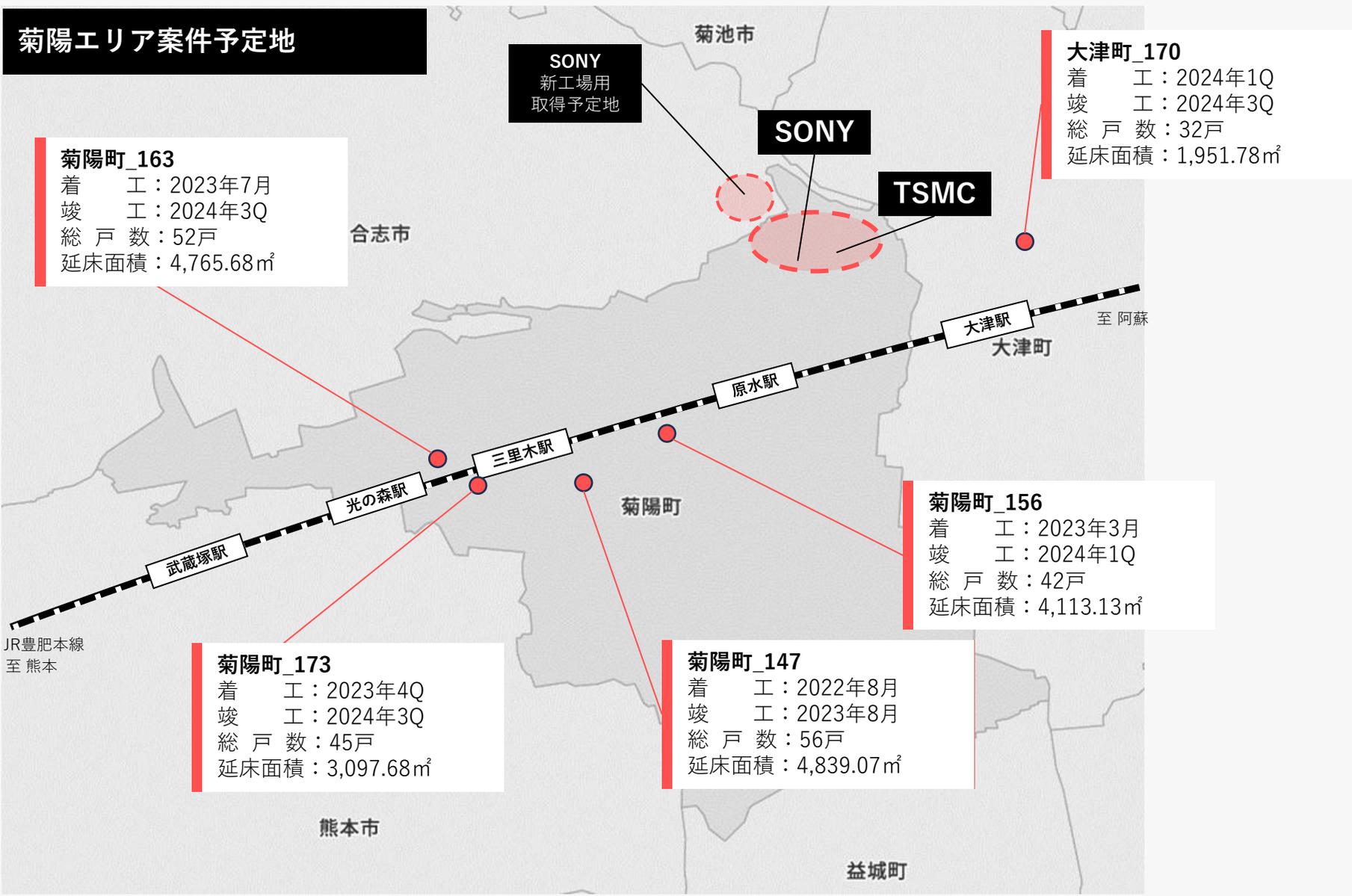
※3 参照：2022年7月基準地価

※4 参照：九州フィナンシャルグループ試算



KIKUYO AREA PROJECT

菊陽エリア プロジェクト



熊本エリア

- 上期において5棟が竣工し熊本エリアにおける累計竣工棟数は93棟
- 竣工時期は賃貸需要の見込まれる春と秋に調整しているため2Qにおける竣工物件は無し

物件名	LIBTH並木坂	LIBTH新町WEST	LIBTH新町EAST	LEGEND水前寺	LIBTHマーレ平成 I
竣工年月	2023年3月	2023年3月	2023年3月	2023年3月	2023年3月
物件写真					
所在地	熊本市中央区坪井1丁目	熊本市中央区新町3丁目	熊本市中央区新町3丁目	熊本市中央区水前寺3丁目	熊本市中央区萩原町
延床面積	1,908.24㎡	2,594.73㎡	1,997.29㎡	1,987.18㎡	1,701.18㎡
階数	14階	13階	13階	15階	10階
タイプ	1LDK/39戸	1R/24戸 1LDK/36戸	1R/24戸 1LDK/24戸	1R/56戸	1LDK/36戸

- TSMC関連の住宅需要が見込まれる菊陽エリアへ**新たに2物件を仕入れ**、計9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8月	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7月	2024年3Q	52戸	4,765.68㎡
萩原町EAST_167	2023年7月	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	5,987.16㎡
大津町_170	2024年1Q(予定)	2024年3Q	32戸	1,951.78㎡
菊陽町_173	2023年4Q(予定)	2024年3Q	45戸	3,097.68㎡
計			433戸	30,378.15㎡

(時期やプランは予定であり変更の可能性がございます)

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)

- 上期において1棟が竣工し沖縄エリアにおける累計竣工棟数は5棟
- 竣工時期は賃貸需要の見込まれる春と秋に調整しているため2Qにおける竣工物件は無し

物件名	LIBTH大道
竣工年月	2023年1月
物件写真	
所在地	那覇市字大道
延床面積	1,682.15 m ²
階数	13階
タイプ	1LDK/36戸

- 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7月	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8月	31戸	1,195.21㎡
安里_165	2023年3Q(予定)	2024年3Q	56戸	2,411.87㎡
久米1丁目_171	2023年4Q(予定)	2025年1Q	26戸	1,052.01㎡
計			209戸	8,731.39㎡

(時期やプランは予定であり変更の可能性がございます)

SECTION

05

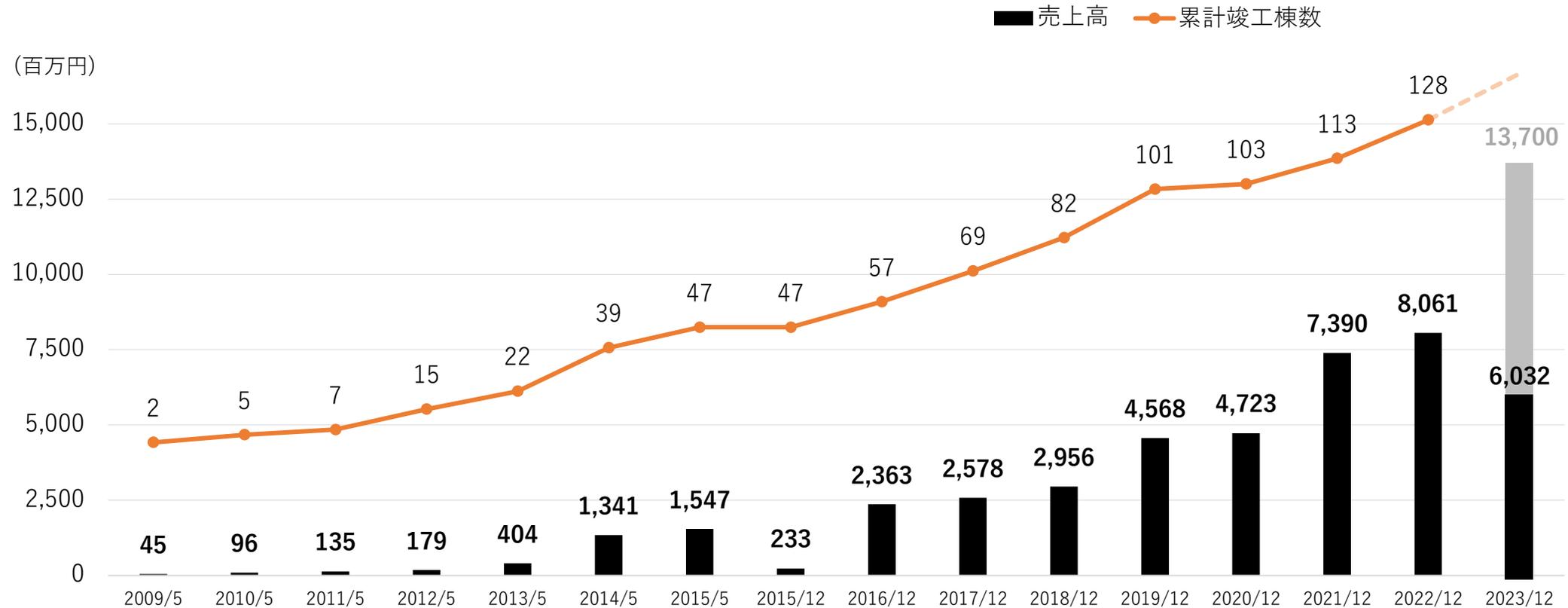
Appendix



これまでの売上高及び累計棟数の推移

- 2023年6月末までの累計竣工棟数は140棟となり順調に増加
- 竣工棟数の増加に伴い、売上高は創業以来14期連続※増収
※決算期変更を行った2015年12月期を除く

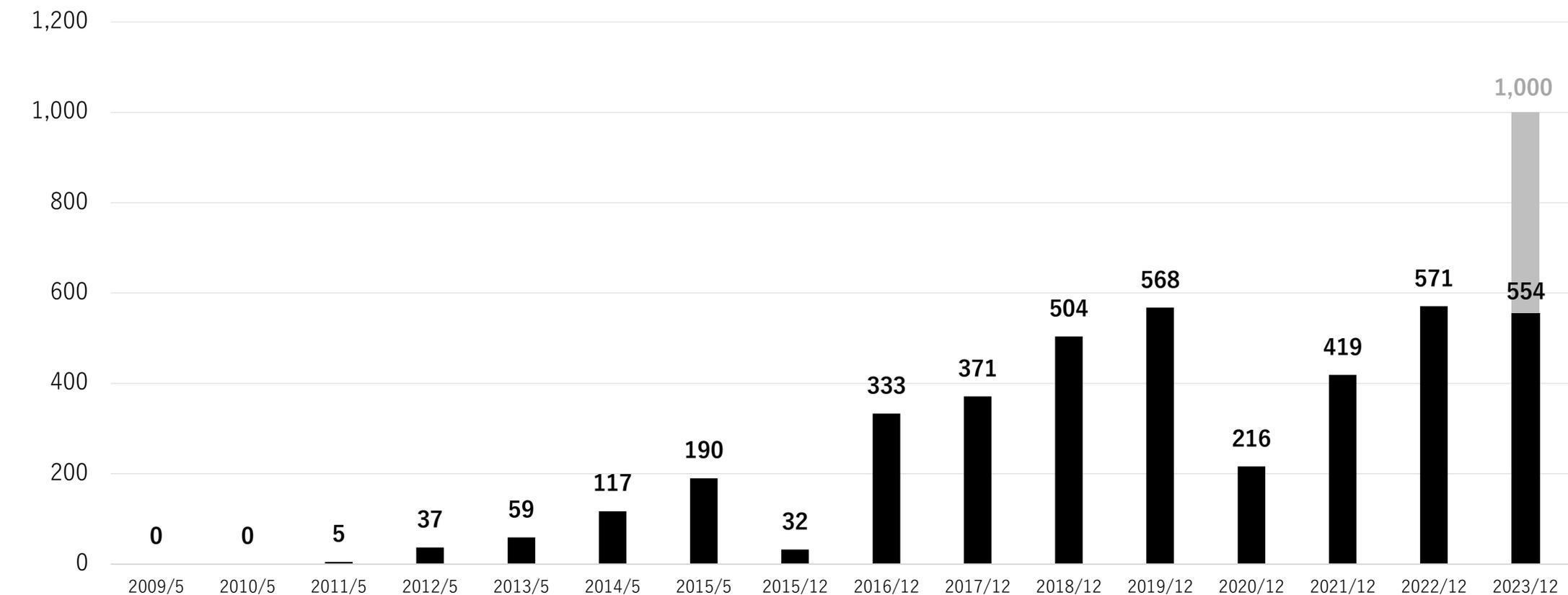
売上高及び累計竣工棟数



- 2023年12月期は営業利益10億円を見込む

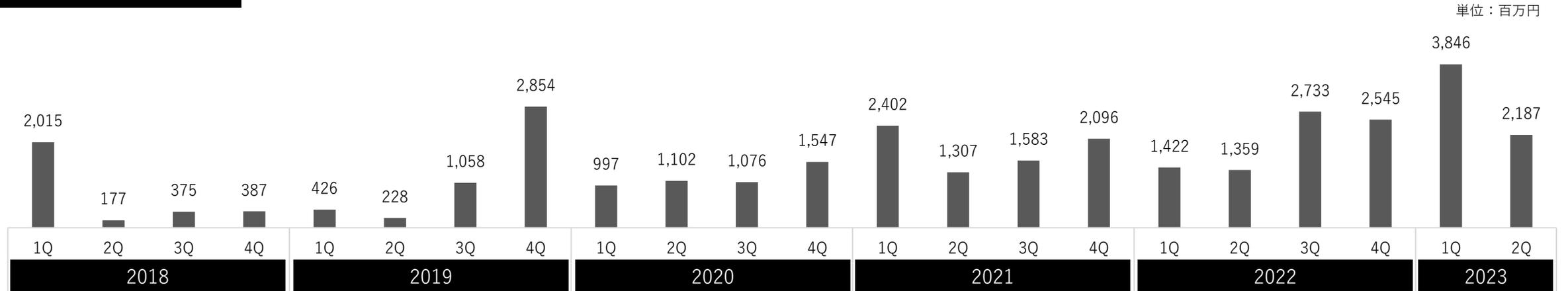
営業利益推移

(百万円)

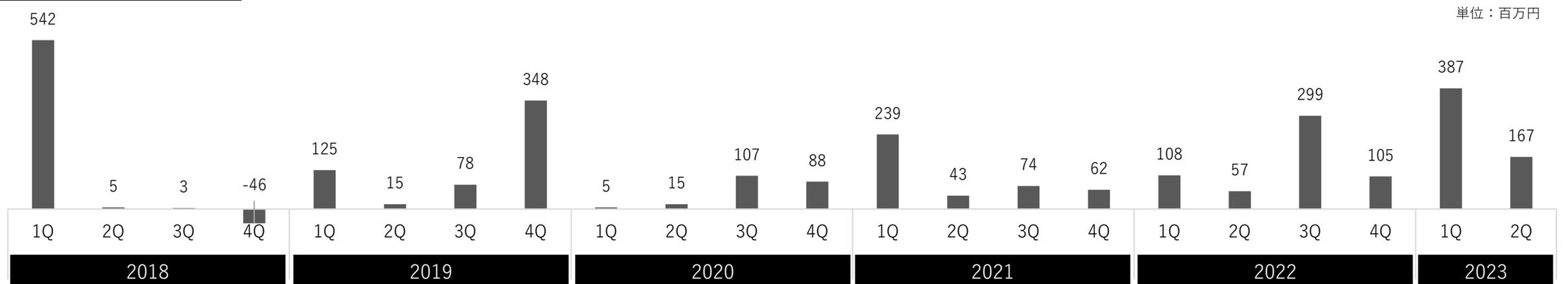


四半期売上高・営業利益推移

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。

