

FY2024

第17期

第3四半期決算説明資料

株式会社グッドライフカンパニー 証券コード：2970

2024年11月13日



GOODLIFE
COMPANY

CONTENTS



SECTION

01 会社概要・事業内容

SECTION

02 FY2024 3Q業績ハイライト

SECTION

03 事業の状況

SECTION

04 開発エリアの概況

SECTION

05 トピックス

SECTION

06 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、人々の暮らしを良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)」を送っていただ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

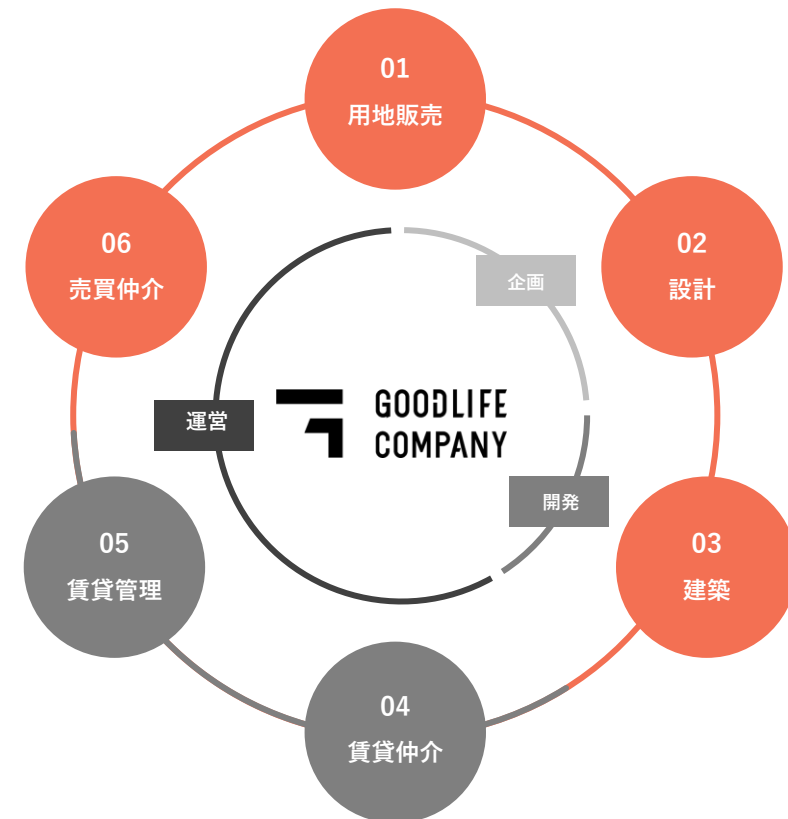
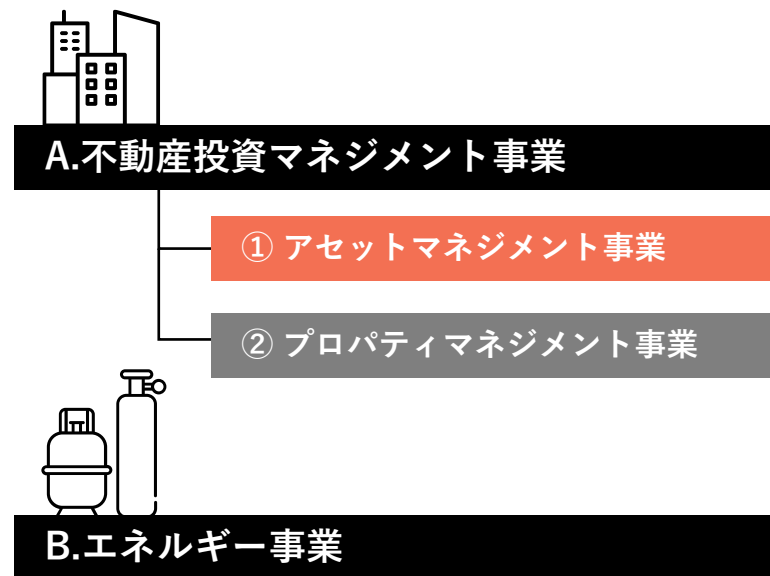
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	71百万円（9月末現在）
従業員数	137名（9月末現在、連結、パート含む）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

ビジネスモデル

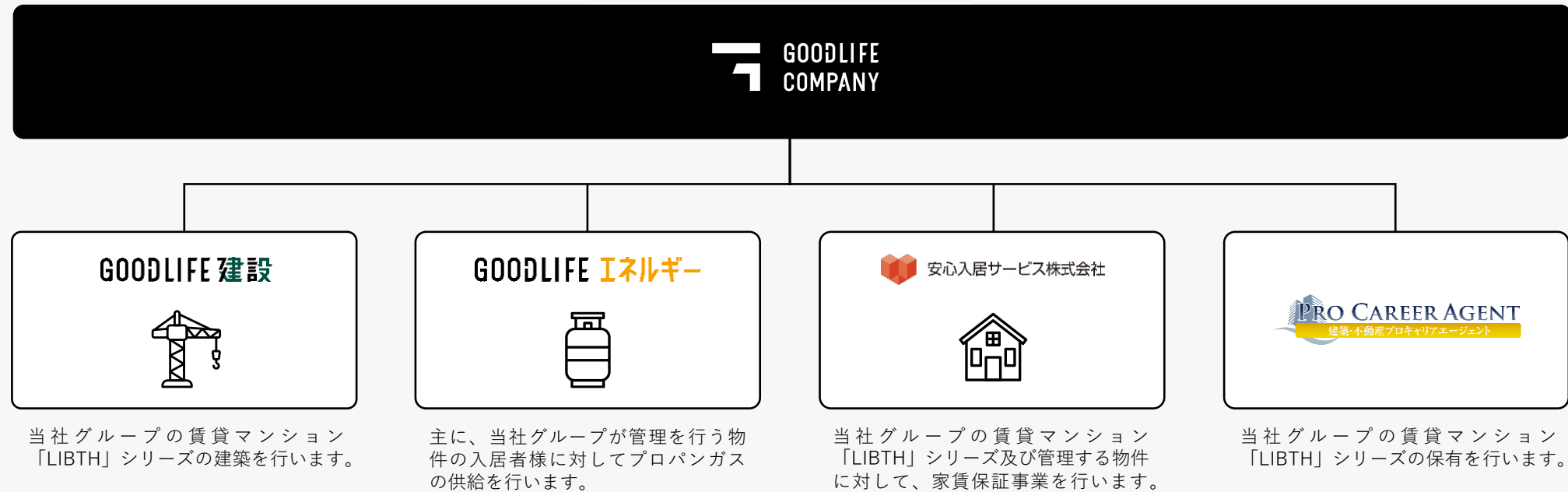
不動産投資家（以下、オーナー様）に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介までのサービスをワンストップで提供しています。

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 (いい暮らしとともに) という意味を込めています。



開発実績

累計棟数 **165** 棟

総供給戸数 **5,341** 戸

入居率

98.9 %※

※2024年9月末時点 当社企画物件

SECTION

02

FY2024

3Q業績ハイライト

3Q Performance Highlights



FY2024 3Q業績ハイライト

- 堅調な事業成長により、1 - 3 Q売上高はYoY + 27.1%の12,047百万円、営業利益はYoY + 27.9%の1,230百万円
- 通期計画に対する1 - 3 Q進捗率は売上高70.9%、営業利益76.9%
- 四半期純利益はYoY + 32.1%の806百万円

売上高

12,047百万円 [YoY] +27.1%
[進捗率] 70.9%

営業利益

1,230百万円 [YoY] +27.9%
[進捗率] 76.9%

経常利益

1,199百万円 [YoY] +27.3%
[進捗率] 77.4%

四半期純利益

806百万円 [YoY] +32.1%
[進捗率] 75.8%

連結損益計算書

単位：百万円	2023年12月期 1 - 3 Q実績	2024年12月期 1 - 3 Q実績	前年同期比	2024年12月期 通期計画	2024年12月期 進捗率
売上高	9,481	12,047	27.1%	17,000	70.9%
売上原価	8,016	10,259	28.0%	14,600	70.3%
売上総利益	1,465	1,787	22.0%	2,400	74.5%
売上総利益率	15.5%	14.8%	▲0.6Pt	14.1%	—
販売費及び一般管理費	503	557	10.7%	800	69.7%
営業利益	961	1,230	27.9%	1,600	76.9%
営業利益率	10.1%	10.2%	0.1Pt	9.4%	—
経常利益	942	1,199	27.3%	1,550	77.4%
四半期(当期)純利益	610	806	32.1%	1,065	75.8%

売上高の増加

- プロジェクト規模の大型化による売上高の増加
- 竣工に伴う管理戸数の増加

売上原価の増加

- 売買価格、建築原価の上昇による原価の増加

販売費及び一般管理費の増加

- 人員の増加による採用費及び人件費の増加

事業区分別実績

- 販売及び竣工物件の入居が計画通り推移したことにより、各事業における売上並びに売上総利益が増加し、売上高YoY+27.1%の12,047百万円、売上総利益YoY+22.0%の1,787百万円

単位：百万円	2023年12月期 1-3Q実績	2024年12月期 1-3Q実績	前年同期比	2024年12月期 通期計画	2024年12月期 進捗率
売上高	9,481	12,047	27.1%	17,000	70.9%
アセットマネジメント事業	8,669	11,083	27.9%	15,767	70.3%
プロパティマネジメント事業	678	778	14.6%	977	79.6%
エネルギー事業	134	185	38.6%	256	72.6%
売上総利益	1,465	1,787	22.0%	2,400	74.5%
アセットマネジメント事業	1,047	1,300	24.2%	1,762	73.8%
プロパティマネジメント事業	374	426	13.8%	543	78.5%
エネルギー事業	43	61	40.8%	95	64.3%
売上総利益率	15.5%	14.8%	▲0.6Pt	14.1%	—
アセットマネジメント事業	12.1%	11.7%	▲0.3Pt	11.2%	—
プロパティマネジメント事業	55.2%	54.8%	▲0.4Pt	55.6%	—
エネルギー事業	32.4%	32.9%	0.5Pt	37.1%	—

連結貸借対照表

- 土地の仕入、販売が順調に推移
- 案件数の増加に伴う借入額の増加により自己資本比率は前期末比▲4.9Ptの30.0%

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 3Q実績	前年比
流動資産	8,347	12,465	49.3%
うち現金及び預金	2,259	3,670	62.5%
うち販売用不動産	2,505	4,280	70.8%
うち仕掛販売用不動産	2,434	3,641	49.5%
固定資産	1,013	1,189	17.3%
うち建物及び構築物	835	994	19.0%
総資産	9,361	13,654	45.9%
負債	6,101	9,562	56.7%
うち借入金	4,151	6,567	58.2%
純資産	3,260	4,092	25.5%
負債・純資産合計	9,361	13,654	45.9%
自己資本比率	34.8%	30.0%	▲4.9Pt

土地販売により増加

土地の仕入が順調に推移したため増加

建築途中の建売案件の増加

土地仕入及び建築途中の建売案件の増加

SECTION

03

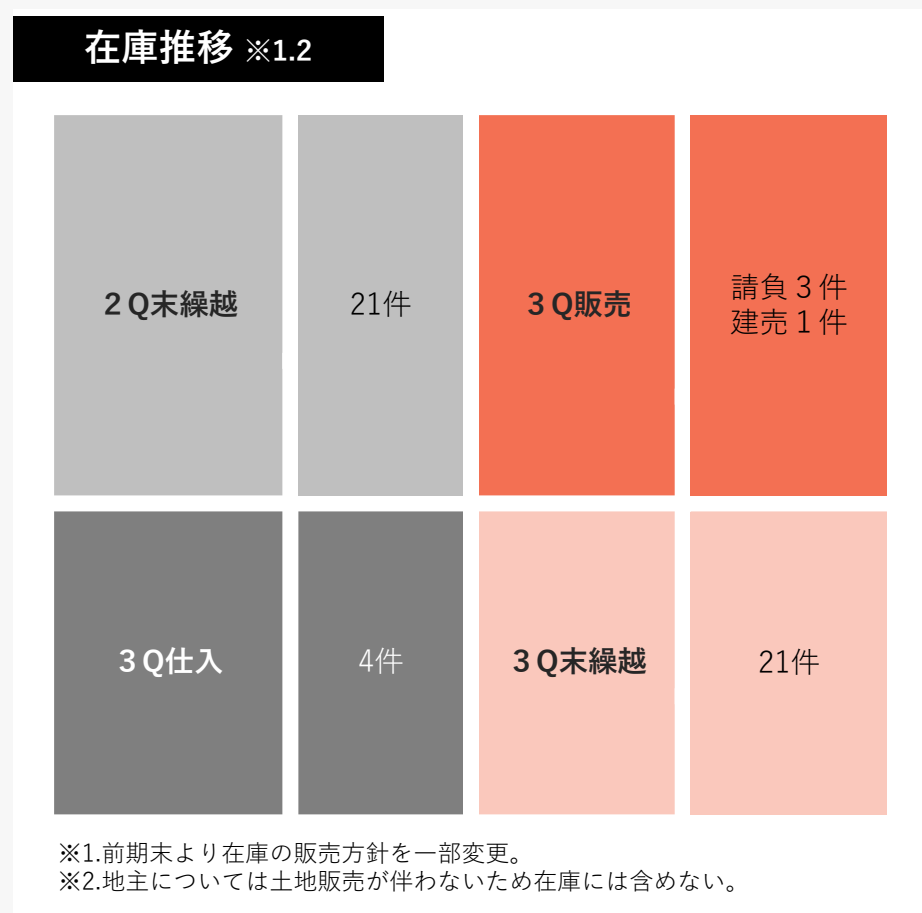
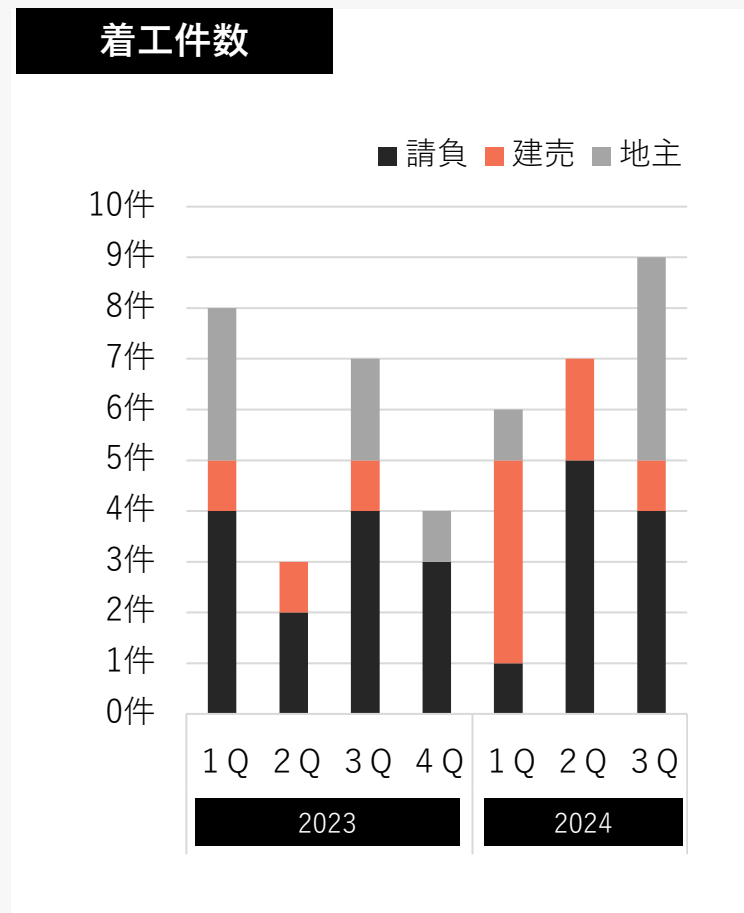
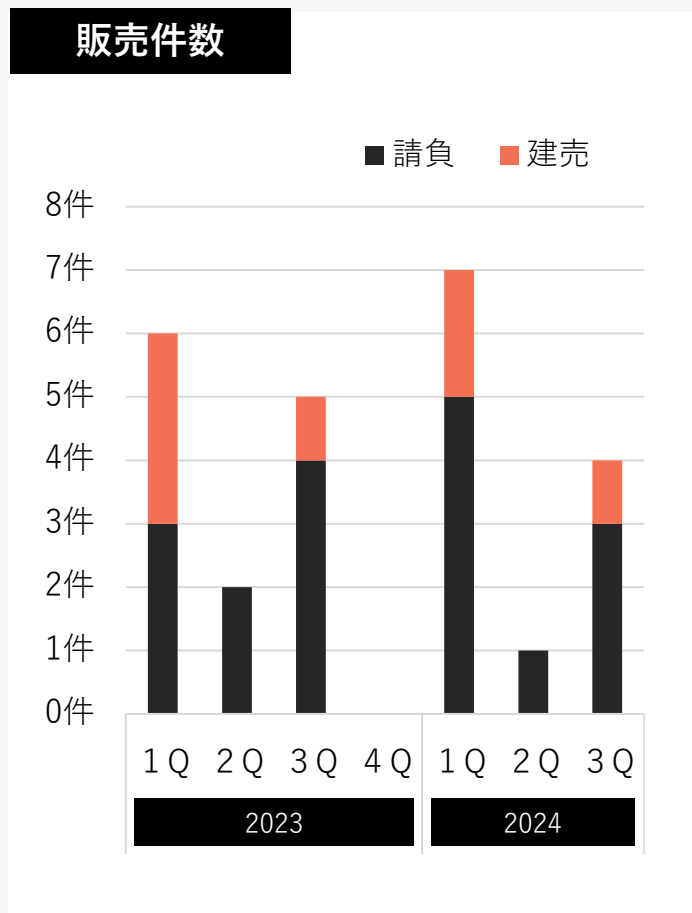
事業の状況

Business situation



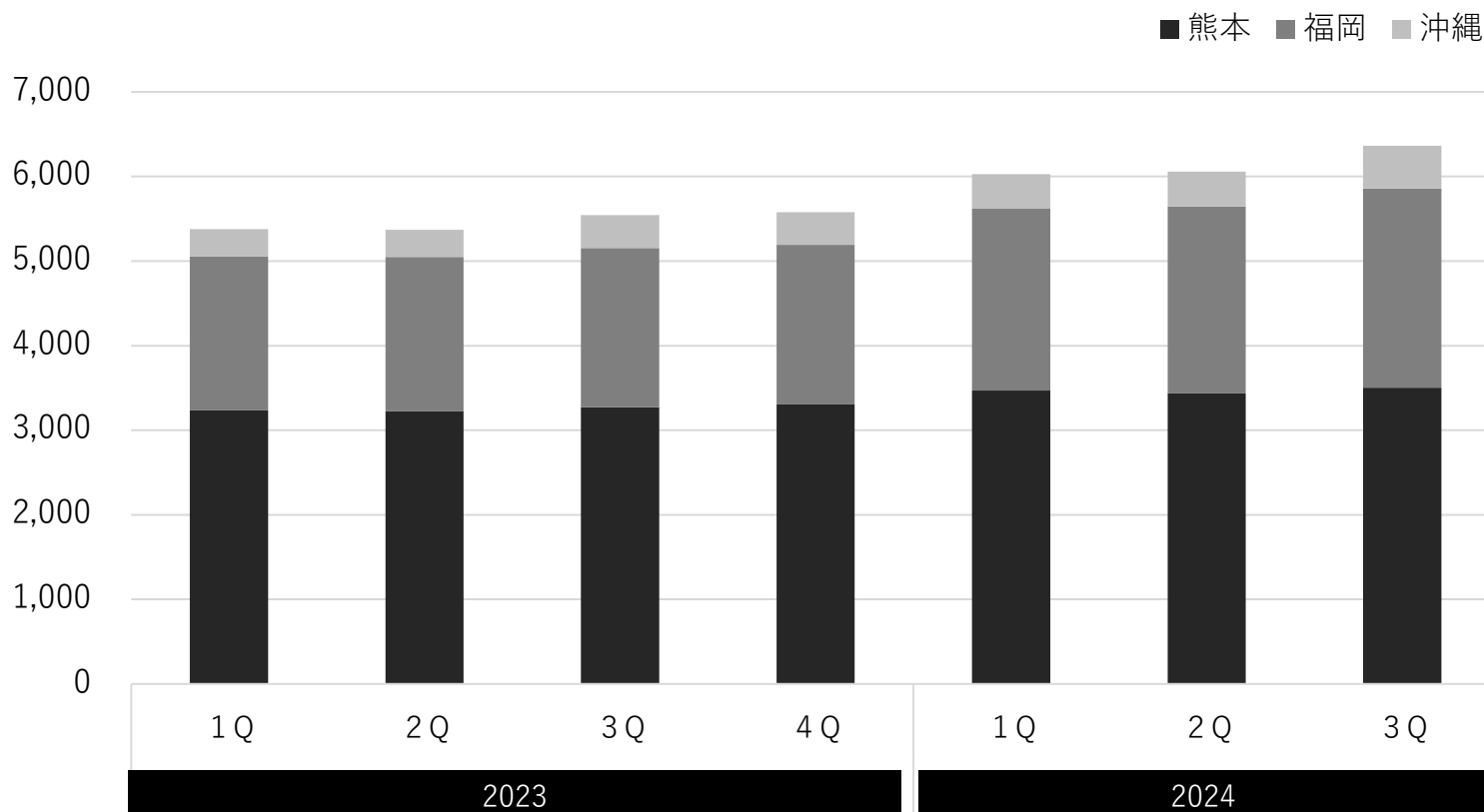
アセットマネジメント事業 トピックス

- 1 - 3 Qの販売件数はYoY▲ 1件の請負 9 件、建売 3 件
- 1 - 3 Qの着工件数はYoY+ 4 件の請負10件、建売 7 件、地主 5 件
- 3Qの仕入は 4 件であり 3Q末における販売用不動産の在庫は21件



- 3Qにおいて新たに竣工物件7棟を含む8棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+14.9%の6,364戸

管理戸数



2024年12月期 3Q

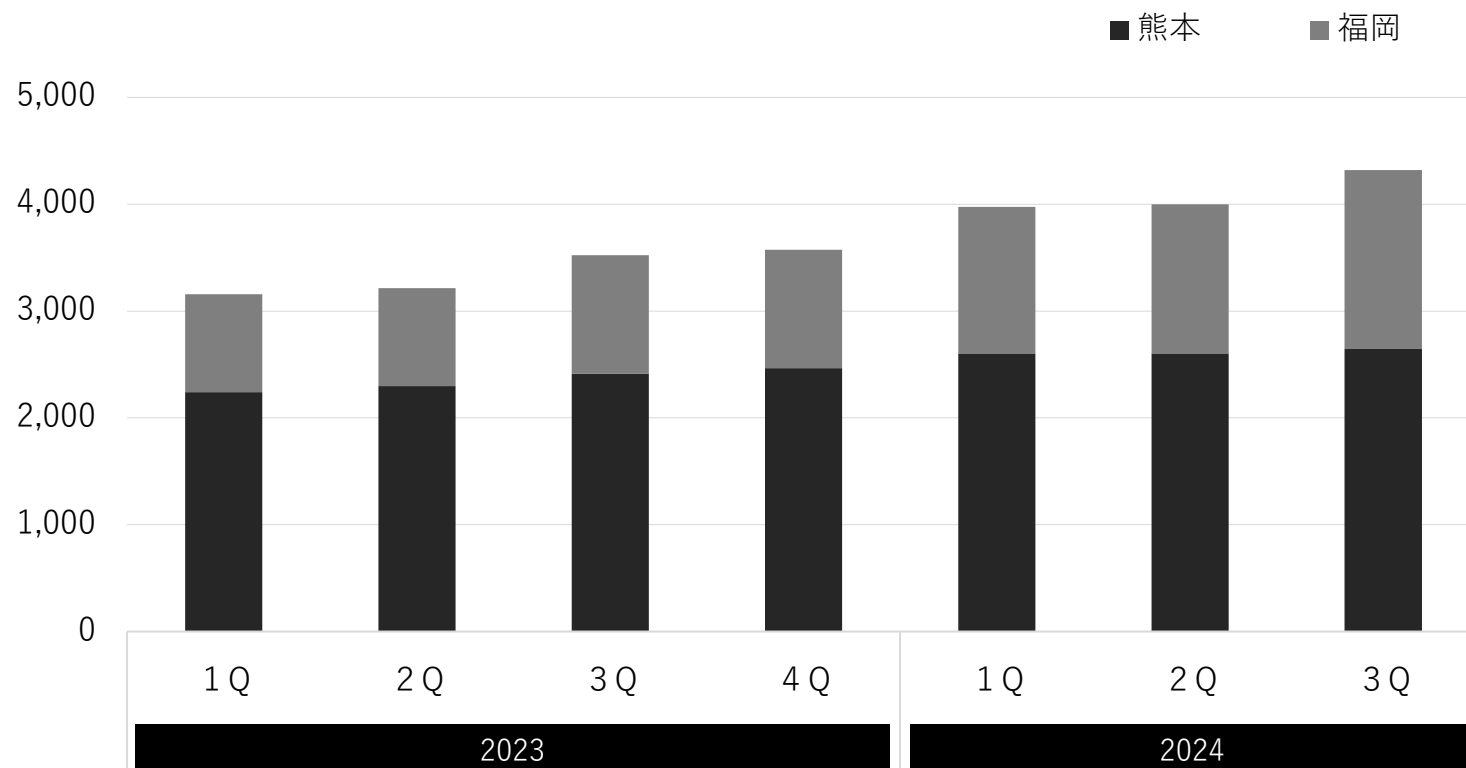
管理戸数

6,364戸

[YoY] +823戸

- 3Qにおいて新たに竣工物件5棟を含む8棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+22.6%の4,319戸

ガス設備管理戸数及びガス設備管理戸数割合



2024年12月期 3Q

ガス設備管理戸数

4,319戸

[YoY] +797戸

SECTION

04

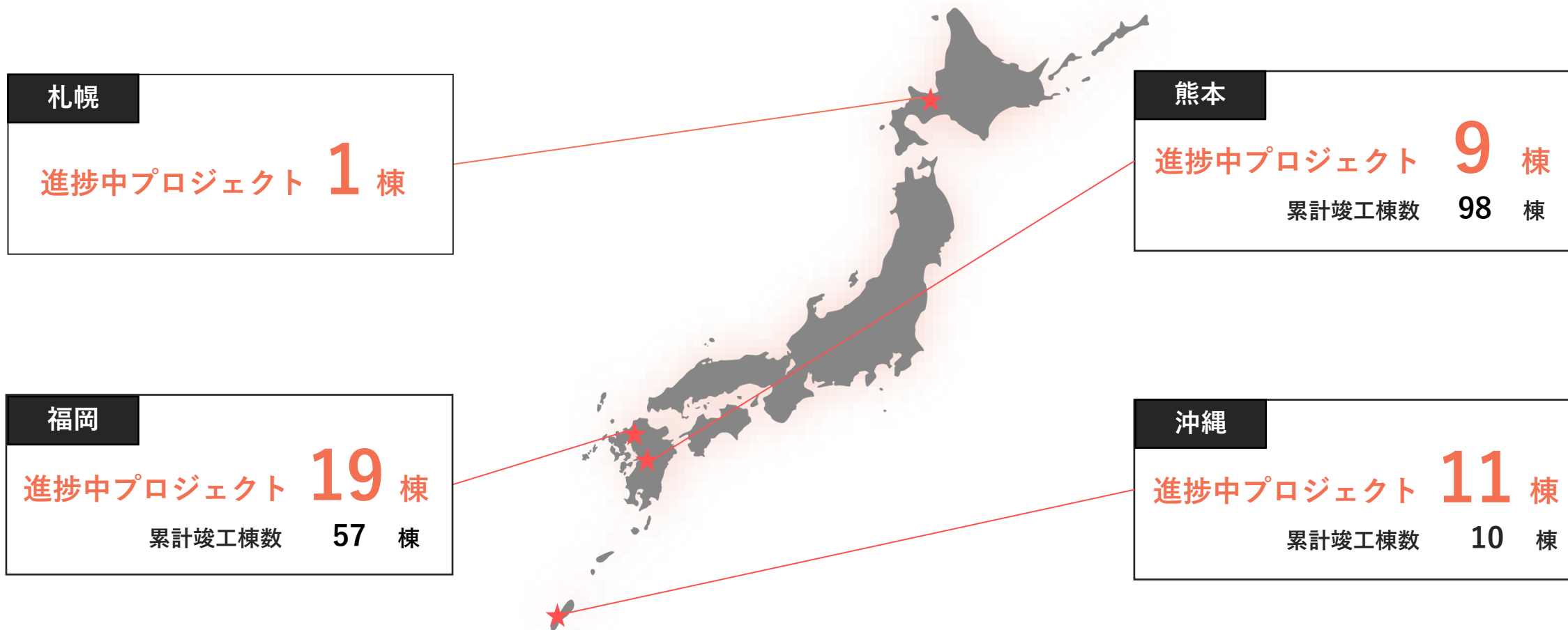
開発エリアの概況

Overview of the development area



PROJECT MAP

プロジェクト マップ



(進捗中プロジェクト：用地の仕入件数+地主の設計契約済件数)

TOPIX

2024年都道府県別平均路線価上昇率 **福岡県が3年ぶり全国1位** (前年比+5.8%)

(参照：国税庁)

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73,711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

2040年には人口約170万人に達する見込み

	推計人口(人)	変動率
2025年	1,656,300	—
2030年	1,677,200	1.26%
2035年	1,694,500	1.03%
2040年	1,701,900	0.44%

(参照：2024年4月 福岡市)

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
2021年	168,500	4.14%	1,100,800	6.06%
2022年	180,100	6.88%	1,178,600	7.07%
2023年	196,300	9.00%	1,273,400	8.04%
2024年	217,200	10.65%	1,402,600	10.15%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

- 3Qにおいて4棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は57棟

物件名	LIBTH博多駅南V	LIBTH博多駅南VI	VALENTIA友泉亭	LIBTH高宮東II
竣工年月	2024年7月	2024年7月	2024年8月	2024年8月
物件写真				
所在地	福岡市博多区博多駅南5丁目	福岡市博多区博多駅南3丁目	福岡市城南区友丘2丁目	福岡市南区清水1丁目
延床面積	889.41㎡	1,754.74㎡	4,257.10㎡	625.84㎡
階数	10階	14階	8階	4階
タイプ	1R/27戸	1R/52戸	2LDK/53戸	1LDK/16戸

開発予定案件一覧（福岡エリア）

- 人口増加率及び若年人口割合が高く賃貸需要の見込まれる福岡エリアにおいて新たに3物件を加え、19物件が建築中または建築予定

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	博多駅南6丁目_164	2024年2月	2025年1Q	60戸	3,998.55㎡
2	箱崎3丁目_177	2024年1月	2024年4Q	24戸	800.27㎡
3	二又瀬新町_178	2024年2月	2025年1Q	48戸	3,221.07㎡
4	博多駅南3丁目_179	2024年4月	2025年1Q	36戸	1,197.03㎡
5	須崎町_180	2024年9月	2025年3Q	36戸	1,702.35㎡
6	香椎駅前2丁目_183	2024年4月	2025年1Q	70戸 +テナント	2,362.91㎡
7	東比恵3丁目_184	2024年1月	2025年1Q	126戸 +テナント	5,927.54㎡
8	那の川1丁目_185	2024年6月	2025年1Q	30戸	1,315.45㎡
9	箱崎1丁目_186	2025年1Q 予定	2026年1Q	84戸	2,875.50㎡
10	上牟田3丁目WEST_190	2024年8月	2025年3Q	45戸	3,123.64㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
11	上牟田3丁目EAST_191	2024年8月	2025年3Q	40戸	2,762.90㎡
12	野間1丁目_194	2024年9月	2025年3Q	44戸	1,421.09㎡
13	東比恵3丁目_199	2024年4Q 予定	2025年3Q	48戸	2,484.07㎡
14	上牟田1丁目_200	2024年9月	2025年3Q	45戸 +テナント	3,078.39㎡
15	住吉3丁目_203	2025年1Q 予定	2026年1Q	30戸 +テナント	1,709.63㎡
16	筑紫駅前_204	2024年4Q 予定	2025年3Q	21戸 +テナント	813.95㎡
17	高取2丁目_196	2024年4Q 予定	2025年3Q	25戸	874.98㎡
18	香椎浜3丁目_207	2025年3Q 予定	2026年4Q	52戸 +テナント	4,541.24㎡
19	住吉4丁目_208	2025年2Q 予定	2026年3Q	112戸 +テナント	3,670.64㎡
合計				976戸 +テナント	47,881.20㎡

TOPIX

大津町の基準地価 商業地と工業地の計3地点で**上昇率全国1位**（前年比+33.3%）

（参照：国土交通省）

01

KUMAMOTO CITY

熊本市の公示地価

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
2021年	70,200	1.15%
2022年	71,600	1.99%
2023年	73,900	3.21%
2024年	76,200	3.11%

（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
2025年	45,946	—
2030年	47,561	3.51%
2035年	48,675	2.34%
2040年	49,217	1.11%

（参照：菊陽町）

03

OZU TOWN

大津町の公示地価

2024年全用途の地価上昇率

- ・全国1位 熊本大津5-1
- ・全国2位 菊陽5-1

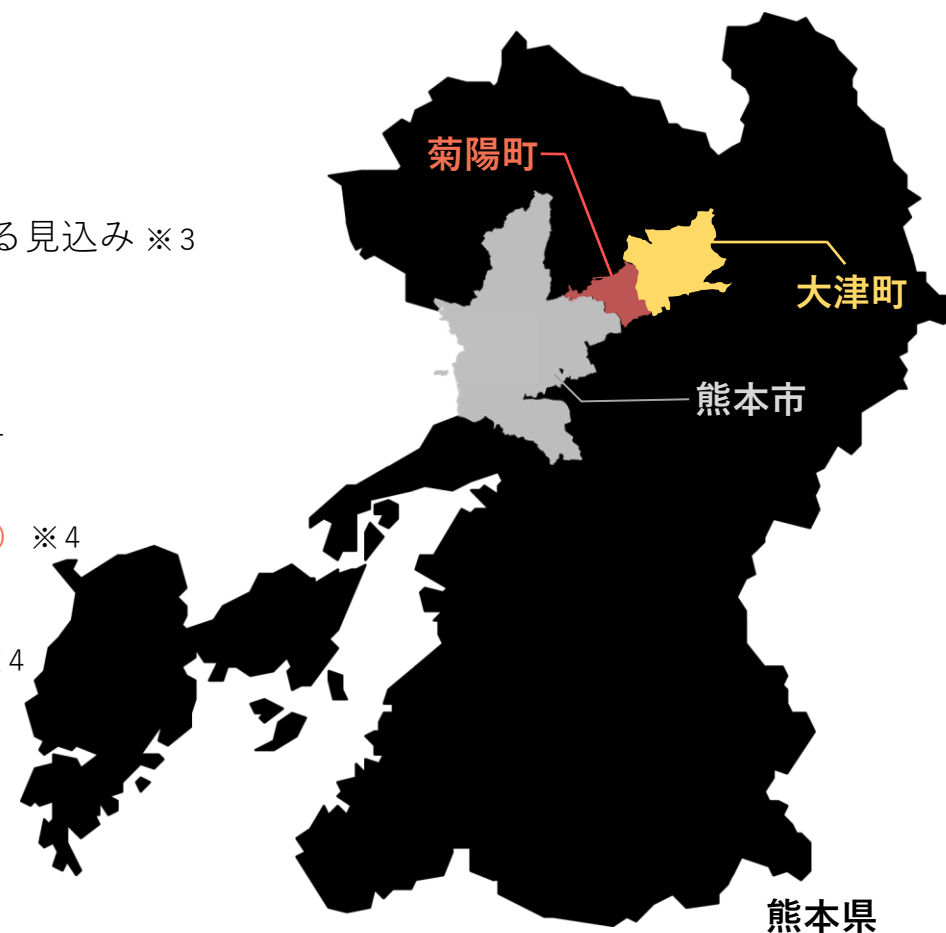
菊陽町や大津町では、2021年11月TSMCが菊陽町への工場建設を発表して以降、関連企業も含めた従業員向けの住宅のほか、事務所や店舗、ホテル等の多岐にわたる需要が旺盛となっており、住宅地・商業地・工業地ともに地価は高い上昇をみせている

（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

- TSMC第二工場について、2025年1月から3月までの間に建設開始予定、2027年末までに本格稼働を目指す ※1
敷地面積は第一工場の1.5倍にあたる約32万平方メートルとなる見通し ※2
- 第二工場の従業員数は1,700人の予定で、第一工場と合わせて3,400人体制となる見込み ※3
- TSMCの工場の運営会社「JASM」は2025年春、今年の2倍以上にあたる600人を超える新卒採用を計画 ※1
- JR九州 豊肥本線・三里木駅－原水駅間に新駅設置 2027年春開業を目指す ※1
- 大津町の基準地価上昇率、商業地と工業地の計3地点で全国1位（前年比+33.3%） ※4
- 菊陽町に隣接する大津町は住宅地・商業地・工業地全ての用途において2024年公示地価 前年比17.8%増となり全国の全ての市町村の中で上昇率1位 ※4

※1 参照：NHK
 ※2 参照：熊本日日新聞
 ※3 参照：日本経済新聞
 ※4 参照：国土交通省



KIKUYO AREA PROJECT

菊陽エリア プロジェクト

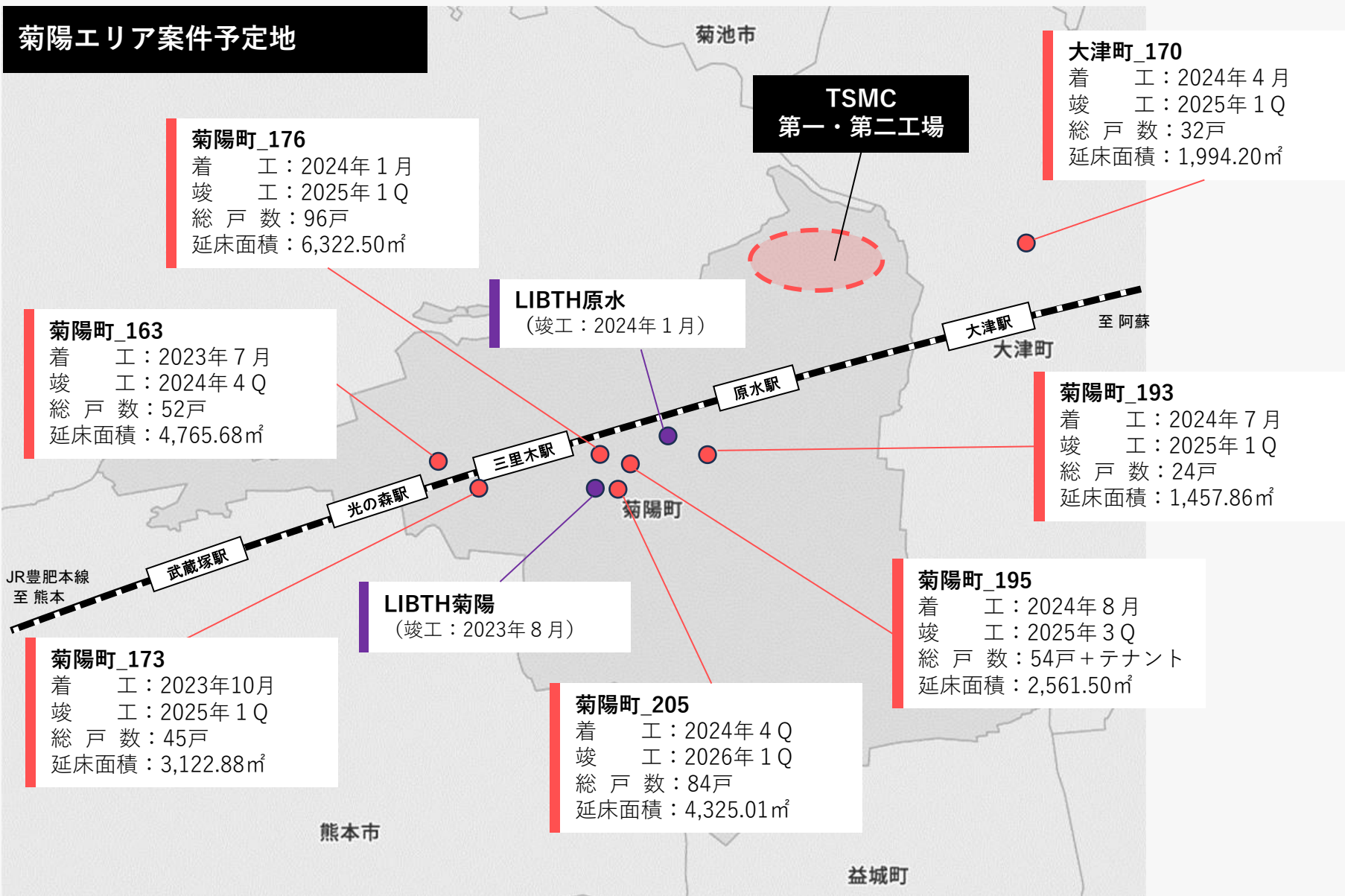
菊陽エリアでは

3Qで新たに1件のプロジェクトを追加

現在、菊陽町エリアでの累計竣工棟数2棟、

進行中プロジェクトが7件、

総供給戸数は485戸を予定



- 3Qにおいて1棟が竣工し熊本エリアにおける累計竣工棟数は98棟

物件名	LIBTHマーレ平成II
竣工年月	2024年9月
物件写真	
所在地	熊本市中央区萩原町
延床面積	2,209.01㎡
階数	15階
タイプ	1LDK/28戸 2LDK/14戸

開発予定案件一覧（熊本エリア）

- TSMC進出効果が波及している熊本エリアにて新たに1物件を仕入れ、9物件が建築中または建築予定

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	菊陽町_163	2023年7月	2024年4Q	52戸	4,765.68㎡
2	南熊本3丁目_169	2023年11月	2025年1Q	84戸	5,987.16㎡
3	大津町_170	2024年4月	2025年1Q	32戸	1,994.20㎡
4	菊陽町_173	2023年10月	2025年1Q	45戸	3,122.88㎡
5	菊陽町_176	2024年1月	2025年1Q	96戸	6,322.50㎡
6	菊陽町_193	2024年7月	2025年1Q	24戸	1,457.86㎡
7	菊陽町_195	2024年8月	2025年3Q	54戸 +テナント	2,561.50㎡
8	水前寺1丁目_201	2024年4Q 予定	2025年3Q	45戸 +テナント	1,448.01㎡
9	菊陽町_205	2024年4Q 予定	2026年1Q	84戸	4,325.01㎡
合計				516戸 +テナント	31,984.80㎡

TOPIX

沖縄県の基準地価 住宅地平均上昇率 **9年連続全国1位** (前年比+5.8%)

(参照：日本経済新聞)

01

OKINAWA AREA

沖縄県の公示地価

住宅地や商業地などをあわせた
全体の地価の平均は、前年比5.5%増と
11年連続で上昇
このうち、住宅地は5.5%増となり、
上昇率が全都道府県で最も高い

(参照：NHK)

02

OKINAWA AREA

沖縄県の観光客数

県が発表した2023年の入域観光客数は
前年比 44.5%増の823万5,400人
国内客はコロナ禍前を上回り過去最多

2024年1～5月の観光客数についても
毎月、前年同月を上回り、堅調に推移している

(参照：日本経済新聞)
(参照：沖縄県 入域観光客統計概況)

03

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
2021年	180,100	1.75%
2022年	180,700	0.33%
2023年	185,900	2.88%
2024年	192,300	3.44%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

- 3Qにおいて2棟が竣工し沖縄エリアにおける累計竣工棟数は10棟

物件名	LIBTH松山	LIBTH安里
竣工年月	2024年 8 月	2024年 9 月
物件写真		
所在地	那覇市松山 2 丁目	那覇市字安里
延床面積	1,576.62㎡	2,411.87㎡
階数	14階	15階
タイプ	1 LDK/39戸	1 LDK/56戸

開発予定案件一覧（沖縄エリア）

- 営業及び建設の体制整備が計画通りに進捗し、**新たに1物件を仕入れ**、11物件が建築中または建築予定

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	久米1丁目_171	2023年11月	2025年1Q	26戸	1,089.46㎡
2	前島2丁目_172	2025年1Q 予定	2026年1Q	42戸 +テナント	2,128.69㎡
3	松山1丁目_182	2024年4月	2025年2Q	45戸 +テナント	1,872.93㎡
4	松山2丁目_189	2024年8月	2025年3Q	44戸 +テナント	1,667.45㎡
5	田原3丁目_192	2024年8月	2025年1Q	16戸	672.01㎡
6	壺屋2丁目_181	2025年1Q 予定	2026年1Q	33戸 +テナント	1,500.63㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
7	樋川2丁目_188	2024年6月	2026年1Q	72戸	3,112.55㎡
8	前島1丁目_197	2024年4Q 予定	2025年3Q	27戸 +テナント	1,210.13㎡
9	久米1丁目_198	2024年4Q 予定	2026年1Q	26戸 +テナント	1,224.00㎡
10	久米1丁目_202	2025年1Q 予定	2026年1Q	40戸	1,656.00㎡
11	前島3丁目_206	2025年1Q 予定	2026年1Q	46戸	1,882.46㎡
合計				417戸 +テナント	18,016.31㎡

TOPIX

2024年公示地価 **道内の全用途平均は前年比+4.6%** **8年連続上昇**

01

SAPPORO CITY

札幌市の公示地価

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
2021年	82,500	4.70%
2022年	89,700	8.73%
2023年	102,200	13.94%
2024年	110,800	8.41%

(参照：札幌市)

02

SAPPORO CITY

札幌市の人口

今後札幌市の人口は減少見込みであるが、
**札幌市の人口の対全道シェア（北海道に占める
札幌市の人口の割合）は上昇が続いている**

	札幌市 (人)	北海道 (人)	対全道シェア
2010年	1,913,545	5,506,419	34.8%
2015年	1,952,356	5,381,733	36.3%
2020年	1,975,065	5,228,885	37.8%
2024年※1	1,966,609	5,065,106	38.8%

(参照：令和2年 国勢調査)

(※1 参照：札幌市・北海道 令和6年3月度人口)

03

HOKKAIDO AREA

北海道の総観光消費額

道内の**総観光消費額を2030年度に3兆円**に引き上げる目標を北海道観光機構が発表
新型コロナウイルス感染拡大の影響が少なかった
19年度に比べ2倍の水準となる

北海道観光の2030年度目標値			
	人数 (人)	単価 (円)	総消費額 (円)
道内客	5,200万	1万8千	9,360億
道外客	800万	10万	8,000億
訪日客	500万	25万	1兆2,500億

(参照：日本経済新聞)

開発予定案件一覧（札幌エリア）

- 再開発やインバウンド回復により今後の経済効果が見込まれる札幌エリアにて、1 物件が建築中

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	札幌桑園_187	2024年4月	2025年1Q	36戸	1,836.52㎡

（スケジュールや戸数、延床面積は状況に応じて変更の可能性がございます）

SECTION

05

トピックス

Topix



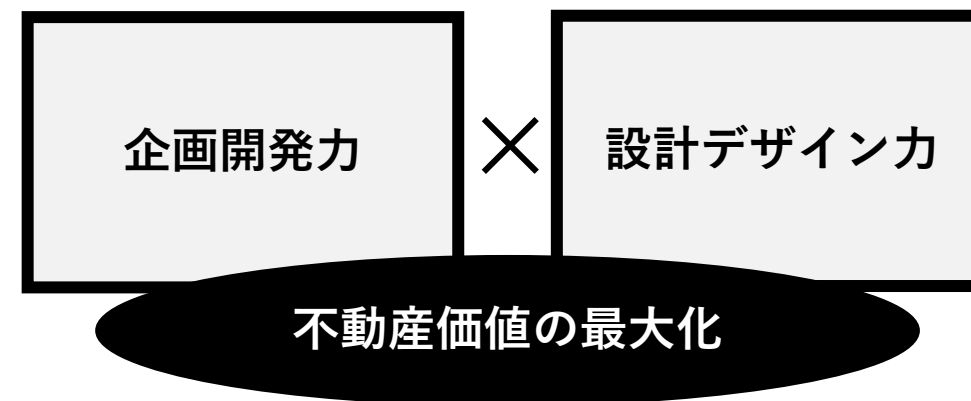
トピックス（株式会社デベロップデザインの完全子会社化）

- 2024年10月28日 株式会社デベロップデザイン社の発行済株式の100%を取得し、完全子会社化
- 当社の成長戦略を支える首都圏エリア進出とコアビジネス機能の強化を目的とした重要な一手

会社概要

商号	株式会社デベロップデザイン
所在地	東京都千代田区神田小川町2丁目4番地16
代表者	代表取締役 竹林 正隆
事業内容	不動産開発及びマンション設計業務
資本金	20百万円
設立年月日	1999年6月23日
従業員数	21名（2024年9月末時点）
決算期	9月

- 首都圏エリアを中心に、独自の不動産開発力と建築設計デザイン力を掛け合わせ唯一無二のサービスを提供
- 不動産のプロフェッショナルカンパニーとして堅実な成長を続けている



トピックス（子会社化によるシナジー）

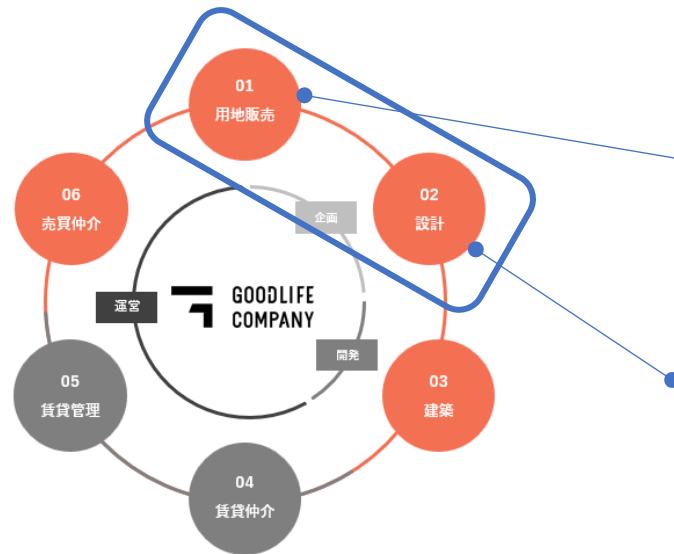


1. エリア拡大

- 首都圏における仕入・販売ネットワークの強化により
当社の事業基盤を広げ、九州で確立したモデルを首都圏エリアでも展開
- 九州の物件を首都圏の不動産投資家に、
首都圏の物件を九州の不動産投資家に販売するなどクロスエリアでの販売展開が可能

2. コアビジネス機能の強化

- デベロップデザイン社のデザイン力と仕入手法を取り入れることで
当社のコアビジネス機能をさらに強化
- 当社グループ全体としてより多様で
質の高い商品の提供が可能



用地仕入手法の多様化

- ・ デベロップデザイン社は当社がこれまで手掛けていなかった地主向けの営業に強みを持っている
- ・ お互いの仕入手法の多様化を通じて用地仕入件数の増加が見込まれ、安定的な供給体制を実現

デザイン力の強化

- ・ デベロップデザイン社はファミリー向け分譲マンションのデザインに特化しており当社グループが手掛けていない商品セグメントを補完
- ・ グループ全体として多様な商品供給が可能に

SECTION

06

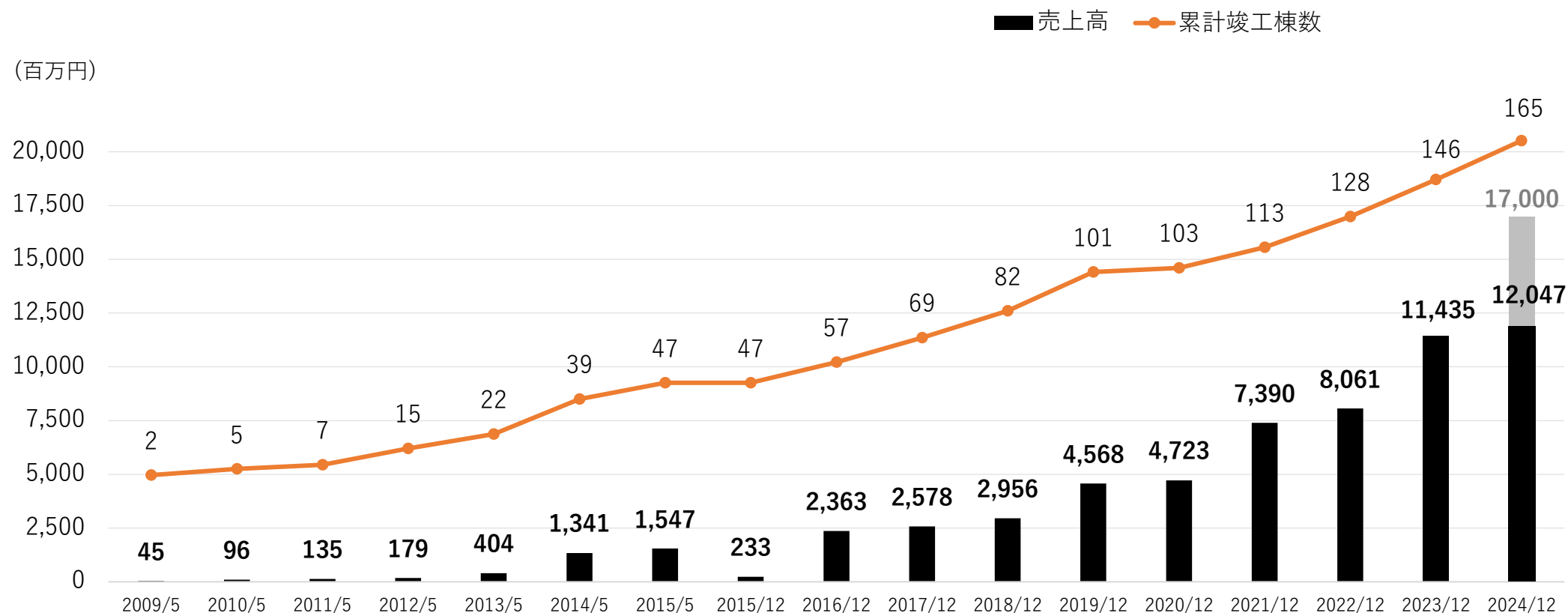
Appendix



これまでの売上高及び累計棟数の推移

- 2024年3Qまでの累計竣工棟数は165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16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

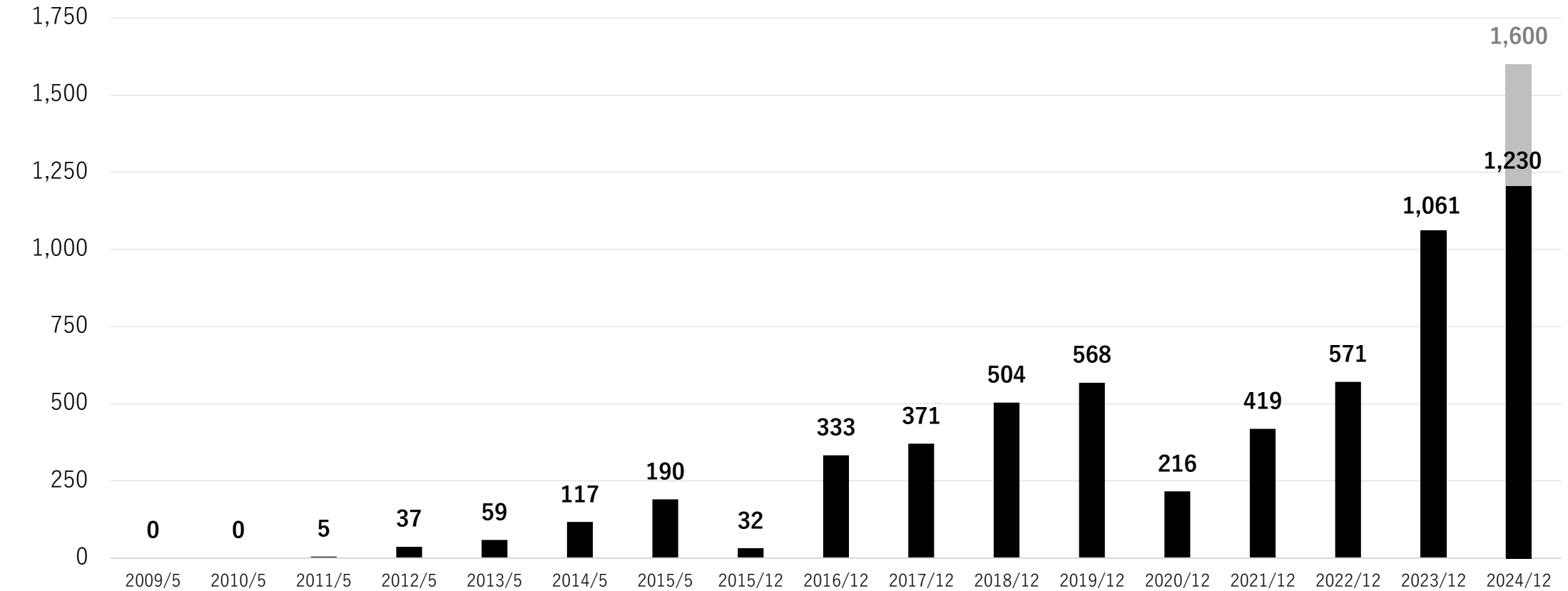


営業利益の推移

- 2024年12月期は営業利益16億円を見込む

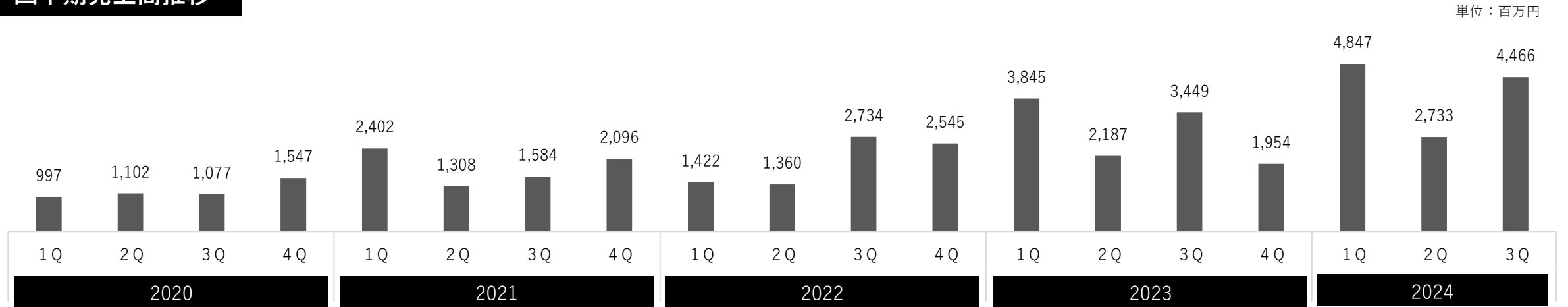
営業利益推移

(百万円)

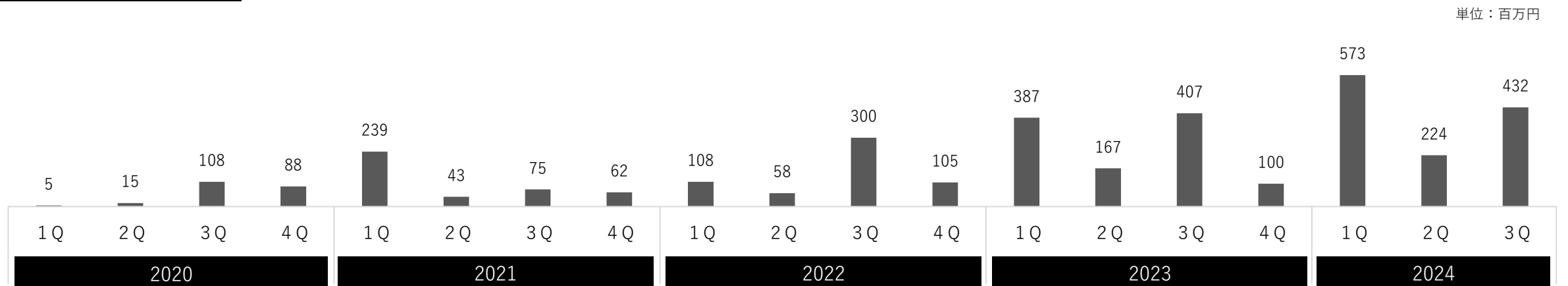


四半期売上高・営業利益推移

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ためのものであり、必ずしも投資を推奨するものではありません。

