

FY2023

第16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2月14日



GOODLIFE
COMPANY

CONTENTS



SECTION

01 会社概要・事業内容

SECTION

02 FY2023 業績ハイライト

SECTION

03 FY2024 業績予想

SECTION

04 ビジネスモデルの強み

SECTION

05 FY2025 中期経営計画

SECTION

06 開発エリアの概況

SECTION

07 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

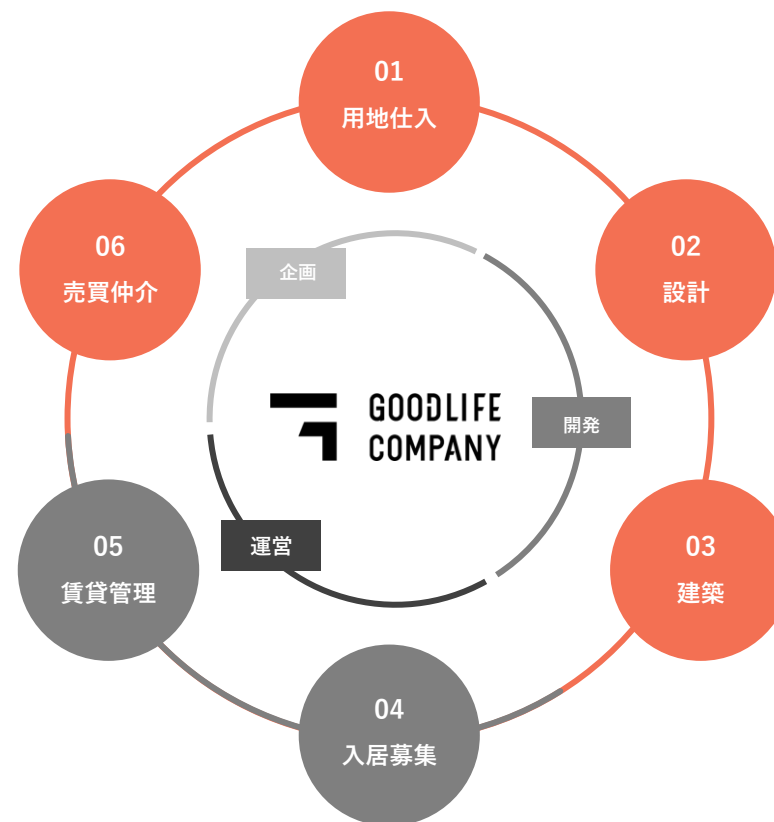
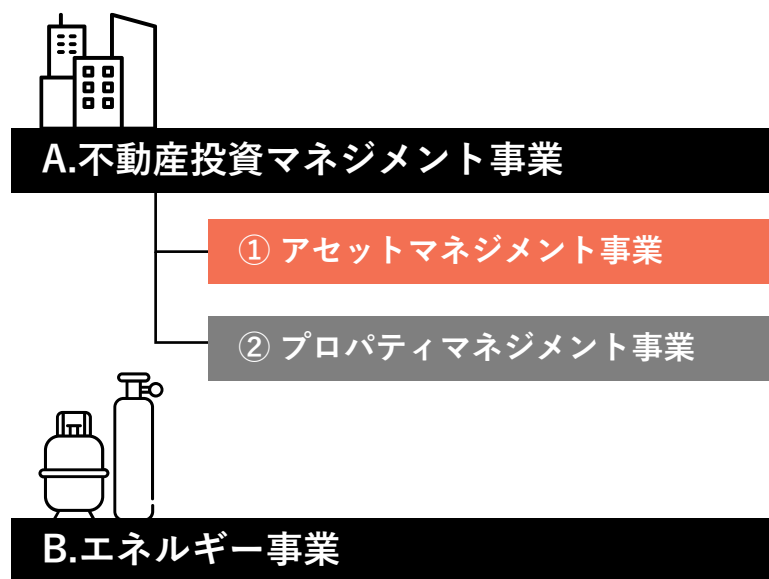
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	59百万円（12月末現在）
従業員数	126名（12月末現在、連結、契約社員含む）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

ビジネスモデル

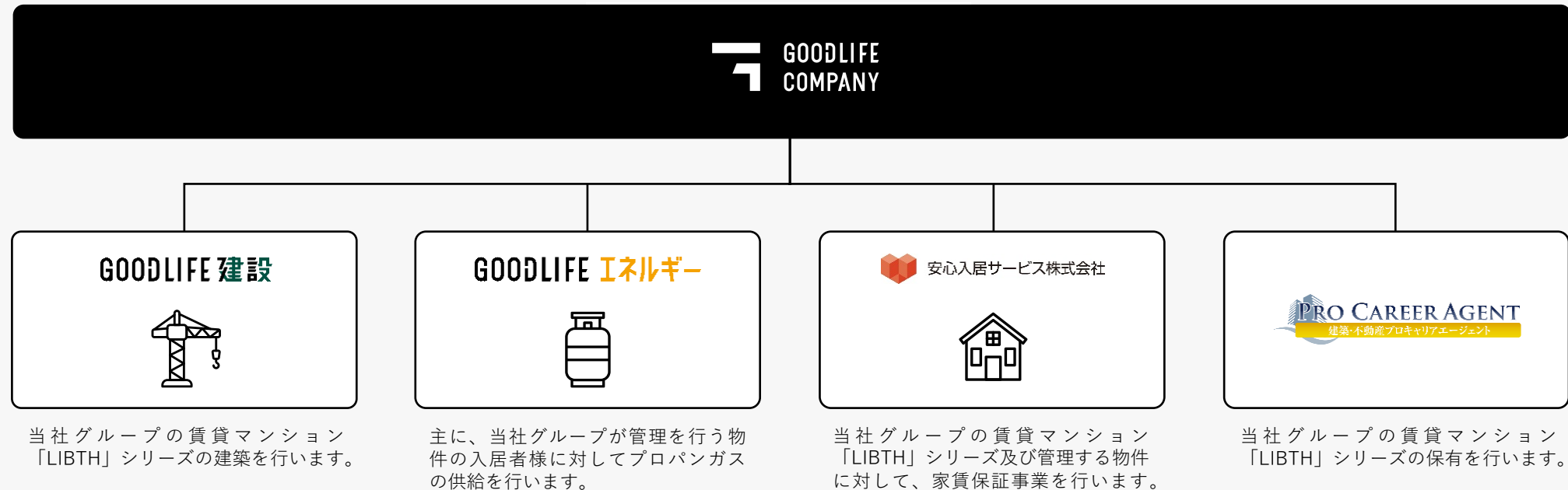
不動産投資家（以下、オーナー様）に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入、設計、建築、入居募集、賃貸管理、売買仲介までのサービスをワンストップで提供しています。

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 **146** 棟

総供給戸数 **4,624** 戸

入居率

98.6 %※

※2023年12月末時点 当社企画物件

SECTION

02

FY2023

業績ハイライト

Performance Highlights



- アセットマネジメント事業が大幅に成長し、売上高は創業以来**15期連続増収**、初の**100億円**を突破。経常利益は**過去最高の10億円**を達成

売上高

11,435百万円 [YoY] +41.9%

営業利益

1,061百万円 [YoY] +85.6%

経常利益

1,035百万円 [YoY] +90.0%

当期純利益

696百万円 [YoY] +124.6%

連結損益計算書

単位：百万円	2022年12月期 実績	2023年12月期 計画	2023年12月期 実績	前期比 増減額	前期比	計画比
売上高	8,061	11,400	11,435	3,374	41.9%	0.3%
売上原価	6,864	9,680	9,704	2,840	41.4%	0.3%
売上総利益	1,197	1,720	1,731	533	44.6%	0.7%
売上総利益率	14.9%	15.1%	15.1%	—	—	—
販売費及び一般管理費	625	690	670	44	7.1%	▲2.9%
営業利益	571	1,030	1,061	489	85.6%	3.1%
営業利益率	7.1%	9.0%	9.3%	—	—	—
経常利益	545	1,000	1,035	490	90.0%	3.6%
当期純利益	310	650	696	386	124.6%	7.2%

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

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

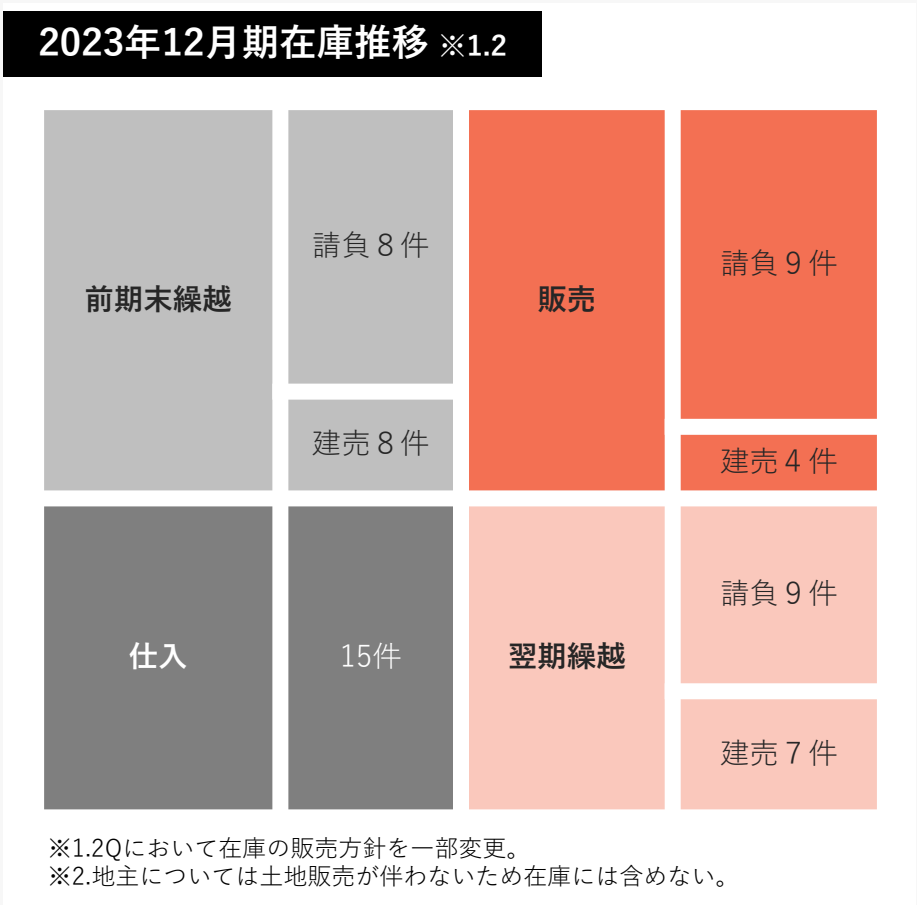
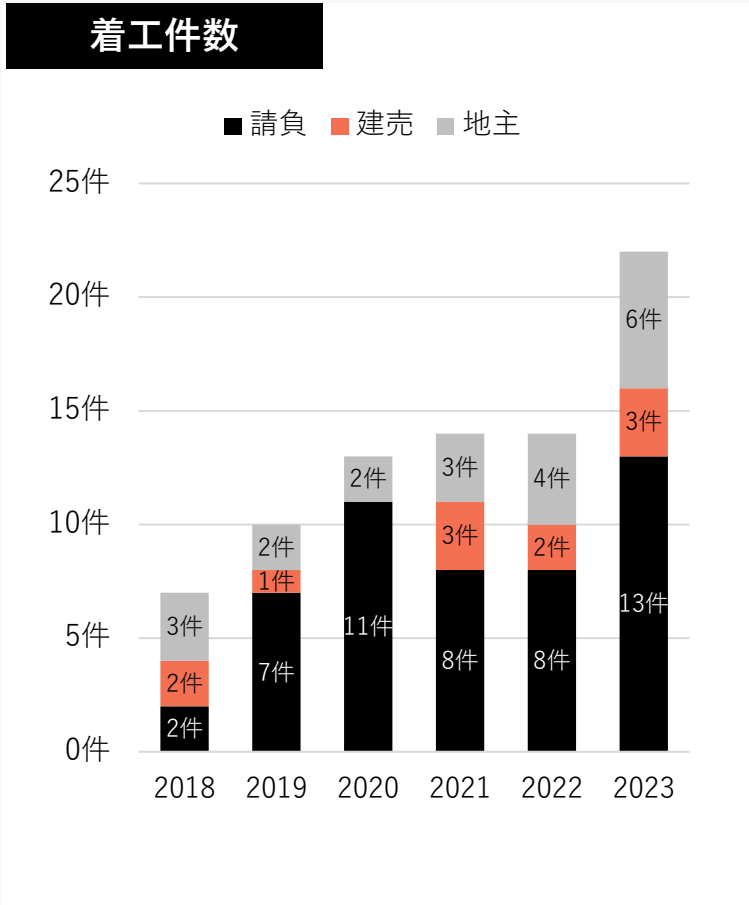
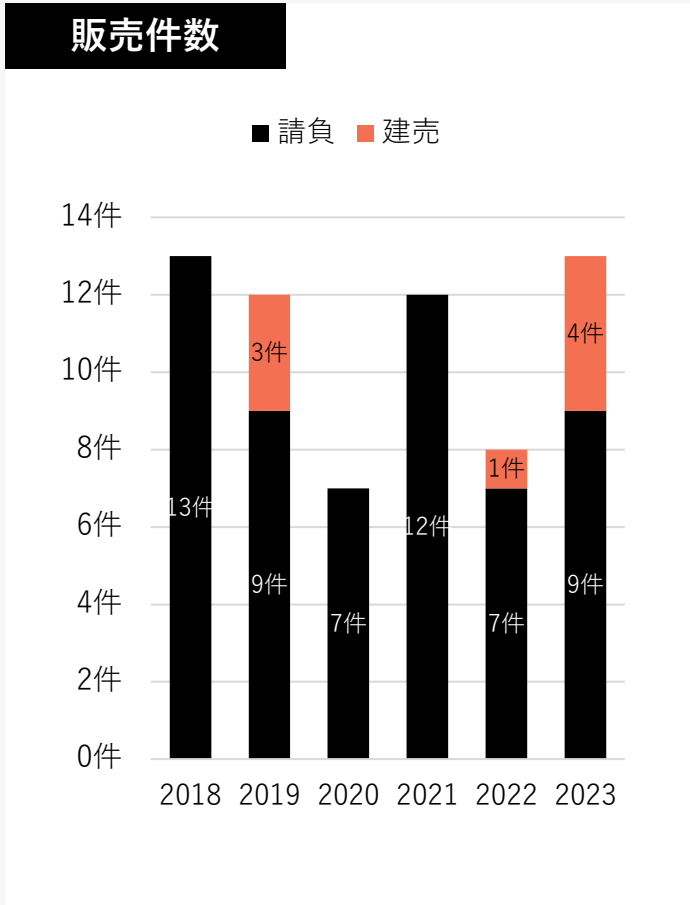
事業区分別売上

- 販売件数・着工件数の増加に伴い、アセットマネジメント事業の売上高が増加
- 竣工による管理戸数の増加に伴い、プロパティマネジメント事業及びエネルギー事業の売上が増加

単位：百万円	2022年12月期 実績	2023年12月期 計画	2023年12月期 実績	前期比 増減額	前期比	計画比
売上高	8,061	11,400	11,435	3,374	41.9%	0.3%
アセットマネジメント事業	7,209	10,348	10,371	3,161	43.9%	0.2%
プロパティマネジメント事業	717	868	875	158	22.1%	0.8%
エネルギー事業	134	183	189	54	40.9%	3.2%
売上総利益	1,197	1,720	1,731	533	44.6%	0.7%
アセットマネジメント事業	792	1,184	1,192	399	50.5%	0.6%
プロパティマネジメント事業	365	475	479	114	31.3%	0.8%
エネルギー事業	39	59	59	20	51.9%	▲0.4%
売上総利益率	14.9%	15.1%	15.1%	—	—	—
アセットマネジメント事業	11.0%	11.4%	11.5%	—	—	—
プロパティマネジメント事業	50.9%	54.7%	54.8%	—	—	—
エネルギー事業	29.2%	32.6%	31.5%	—	—	—

アセットマネジメント事業

- 販売件数はYoY+ 5 件の請負 9 件、建売 4 件
- 着工件数はYoY+ 8 件の請負13件、建売 3 件、地主 6 件
- 2023年12月末における在庫は請負 9 件、建売 7 件となり積極的な仕入・販売活動を継続中



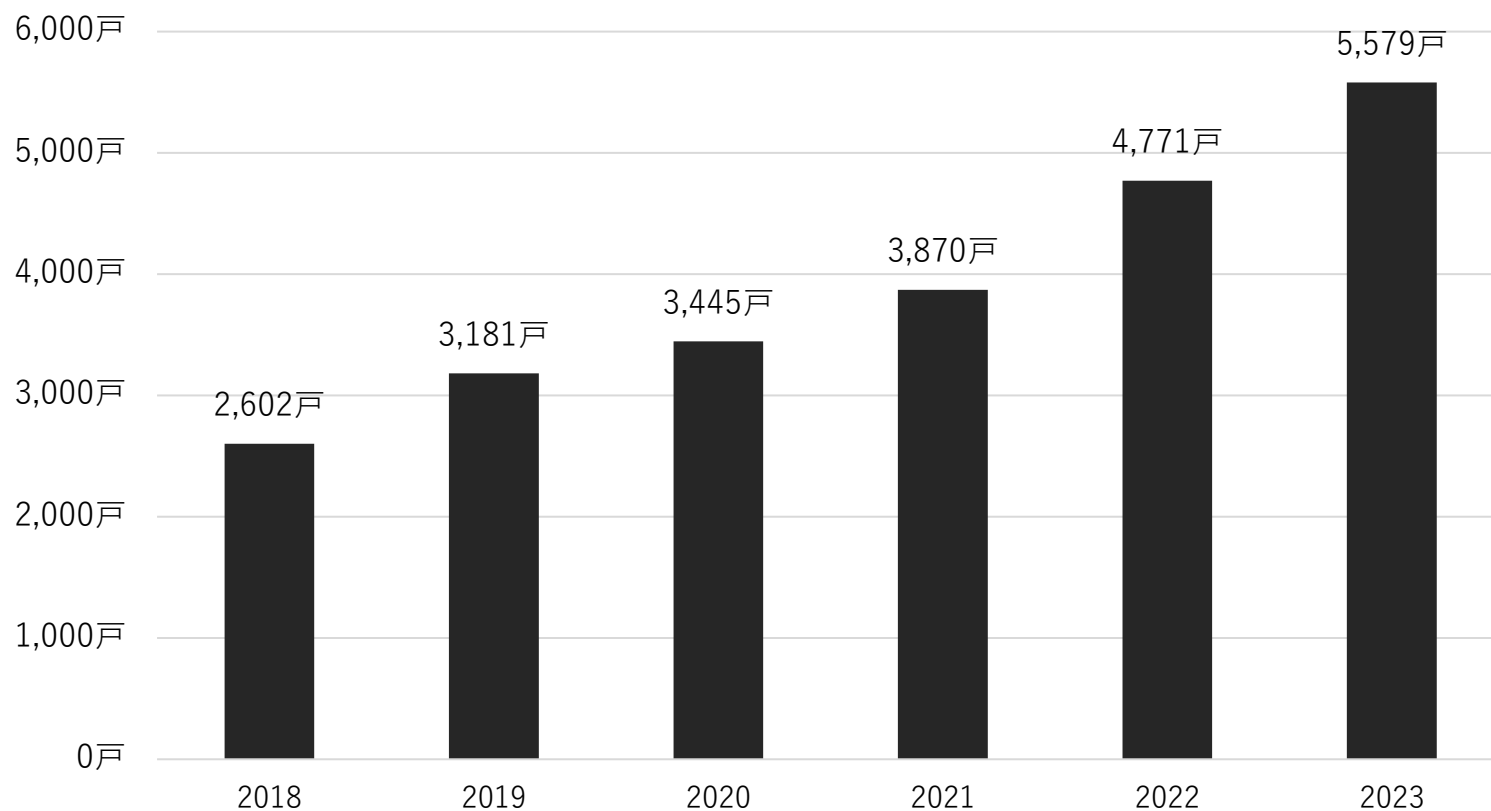
- 物件の竣工等に伴い管理物件が808戸増加したことで売上高が増加

単位：百万円		2022年12月期 実績	2023年12月期 計画	2023年12月期 実績	前期比 増減額	前期比	計画比
賃貸仲介	売上高	55	64	68	12	22.9%	6.9%
	売上総利益	45	52	57	11	26.2%	8.6%
	売上総利益率	81.4%	82.3%	83.6%	—	—	—
管理	売上高	612	740	742	130	21.3%	0.3%
	売上総利益	270	358	357	87	32.2%	▲0.3%
	売上総利益率	44.2%	48.5%	48.2%	—	—	—
安心入居 サービス	売上高	49	63	64	15	30.8%	0.8%
	売上総利益	49	63	64	15	30.8%	0.8%
	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	717	868	875	158	22.1%	0.8%
	売上総利益	365	475	479	114	31.3%	0.8%
	売上総利益率	50.9%	54.7%	54.8%	—	—	—

プロパティマネジメント事業

- 2023年12月期において新たに竣工物件18棟を含む28棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+16.9%の5,579戸

管理戸数



2023年12月期

管理戸数

5,579戸

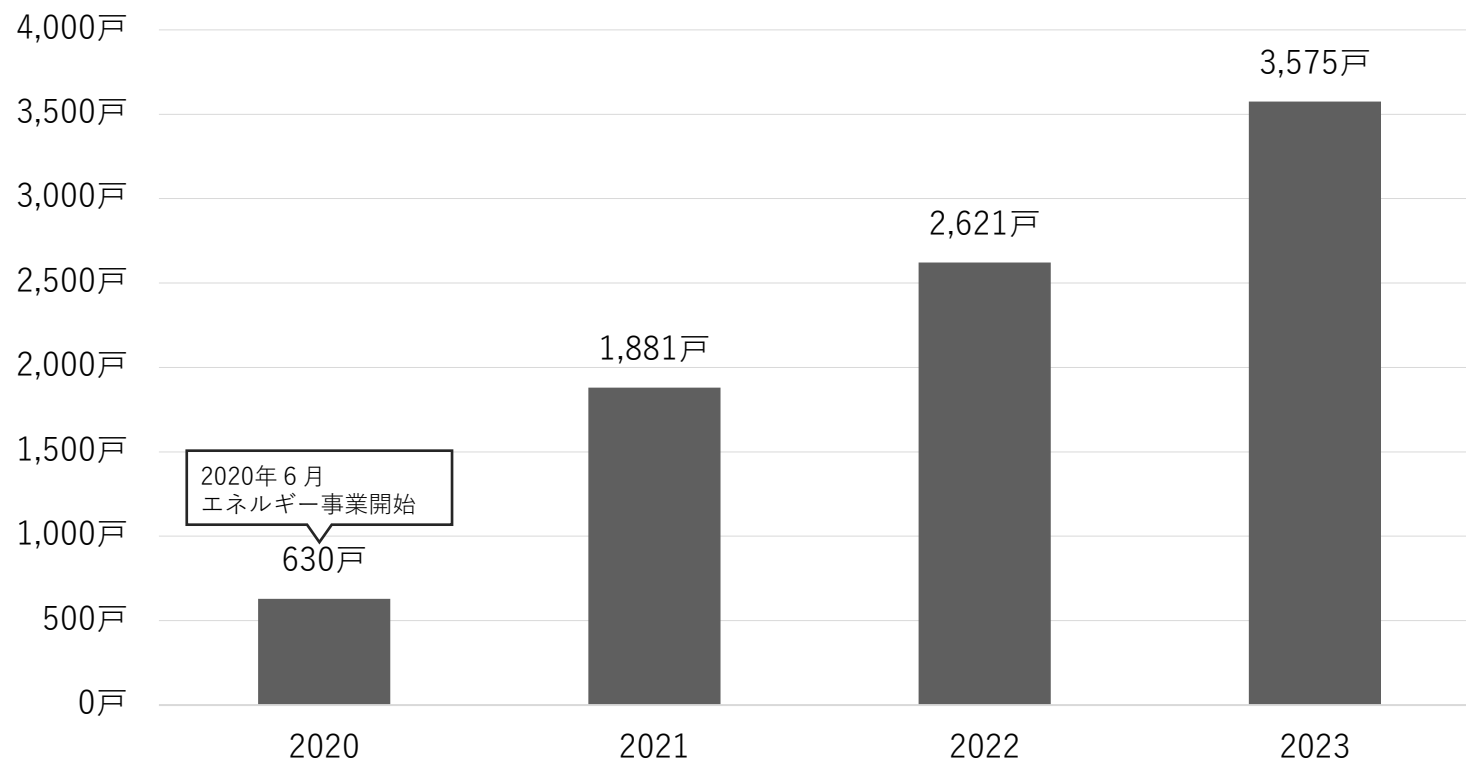
[YoY] +808戸

- 物件の竣工等に伴いガス供給戸数が954戸増加したことで売上高が増加

単位：百万円		2022年12月期 実績	2023年12月期 計画	2023年12月期 実績	前期比 増減額	前期比	計画比
エネルギー事業	売上高	134	183	189	54	40.9%	3.2%
	売上総利益	39	59	59	20	51.9%	▲0.4%
	売上総利益率	29.2%	32.6%	31.5%	—	—	—

- 2023年12月期において新たに竣工物件15棟を含む28棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+36.4%の3,575戸

ガス設備管理戸数



2023年12月期

ガス設備管理戸数
3,575戸
[YoY] +954戸

連結貸借対照表

- 土地及び建売物件の増加に伴い借入金が増加
- 2024年12月期以降に寄与する販売在庫を確保

単位：百万円	2022年12月期 実績	2023年12月期 実績	前期比
流動資産	6,188	8,347	34.9%
うち現金及び預金	2,352	2,259	▲3.9%
うち販売用不動産	1,865	2,505	34.3%
うち仕掛販売用不動産	1,443	2,434	68.7%
固定資産	822	1,013	23.3%
うち建物及び構築物	607	835	37.6%
総資産	7,010	9,361	33.5%
負債	4,431	6,101	37.7%
うち借入金	3,029	4,151	37.0%
純資産	2,579	3,260	26.4%
負債・純資産合計	7,010	9,361	33.5%
自己資本比率	36.8%	34.8%	▲2.0Pt

販売用在庫(土地)の増加

建築途中の建売物件の増加

ガス供給設備の設置により増加

土地及び建築途中の建売物件の増加

連結経常利益の分析

- 販売件数及び着工件数が増加したことに伴い、売上総利益が急速に増加
- 費用は人員の採用に伴い人件費が増加、プロジェクトの大型化により借入が増加し支払利息が増加

連結経常利益



SECTION

03

FY2024 業績予想

Earnings Forecast



- 販売件数及び進行プロジェクト件数の増加が見込まれるため、**売上高はYoY+48.7%の170億円**
- 人件費の増加により販管費は増加するものの、売上総利益の増加に伴い、**経常利益はYoY+49.7%の15.5億円**

売上高

17,000百万円 [YoY] +48.7%

営業利益

1,600百万円 [YoY] +50.7%

経常利益

1,550百万円 [YoY] +49.7%

当期純利益

1,065百万円 [YoY] +52.9%

連結損益計算書

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	前期比 増減額	前期比
売上高	11,435	17,000	5,564	48.7%
売上原価	9,704	14,600	4,895	50.4%
売上総利益	1,731	2,400	668	38.6%
売上総利益率	15.1%	14.1%	—	—
販売費及び一般管理費	670	800	129	19.4%
営業利益	1,061	1,600	538	50.7%
営業利益率	9.3%	9.4%	—	—
経常利益	1,035	1,550	514	49.7%
当期純利益	696	1,065	368	52.9%

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

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

事業区分別売上

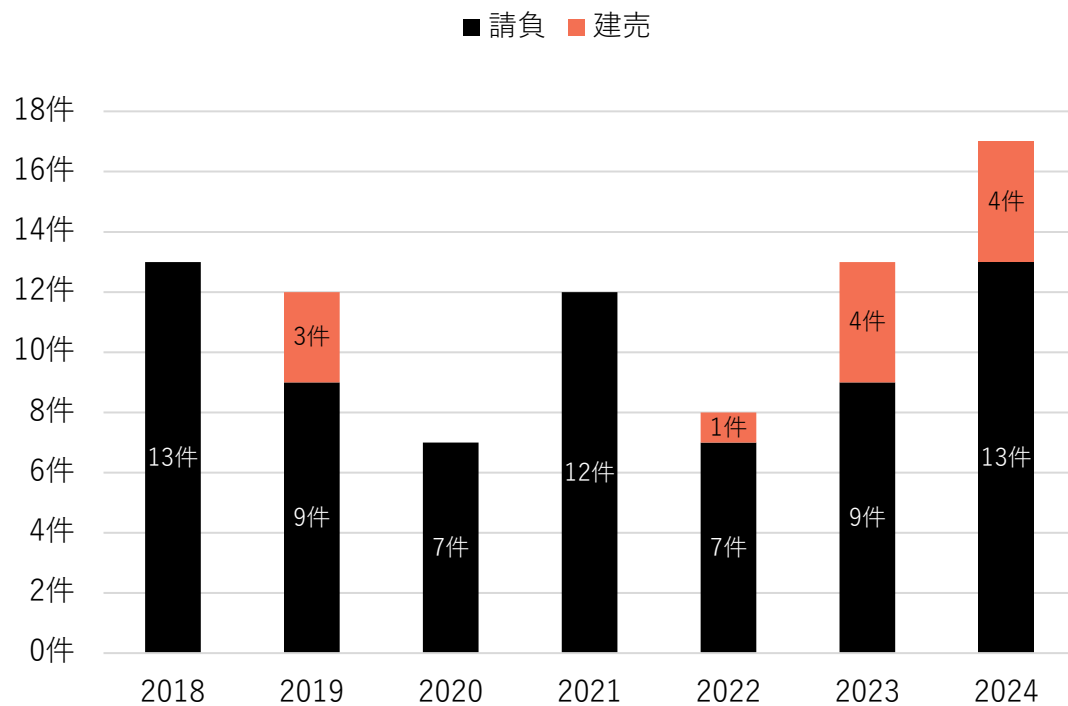
- 販売件数・着工件数の増加に伴い、アセットマネジメント事業の売上高が増加
- 竣工による管理戸数の増加に伴い、プロパティマネジメント事業及びエネルギー事業の売上が増加

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	前期比 増減額	前期比
売上高	11,435	17,000	5,564	48.7%
アセットマネジメント事業	10,371	15,767	5,395	52.0%
プロパティマネジメント事業	875	977	101	11.6%
エネルギー事業	189	256	66	35.4%
売上総利益	1,731	2,400	668	38.6%
アセットマネジメント事業	1,192	1,762	569	47.8%
プロパティマネジメント事業	479	543	63	13.2%
エネルギー事業	59	95	35	59.7%
売上総利益率	15.1%	14.1%	—	—
アセットマネジメント事業	11.5%	11.2%	—	—
プロパティマネジメント事業	54.8%	55.6%	—	—
エネルギー事業	31.5%	37.1%	—	—

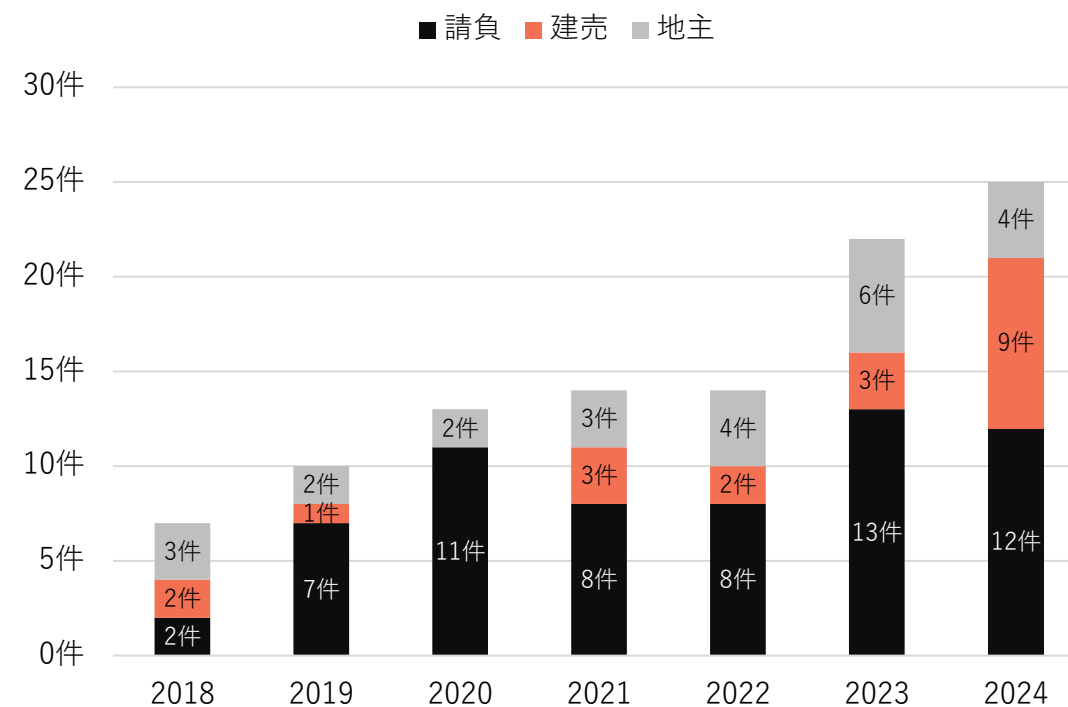
アセットマネジメント事業

- 販売件数はYoY+ 4 件の請負13件、建売 4 件を見込む
- 着工件数はYoY+ 3 件の請負12件、建売 9 件、地主 4 件を見込む

販売件数予想



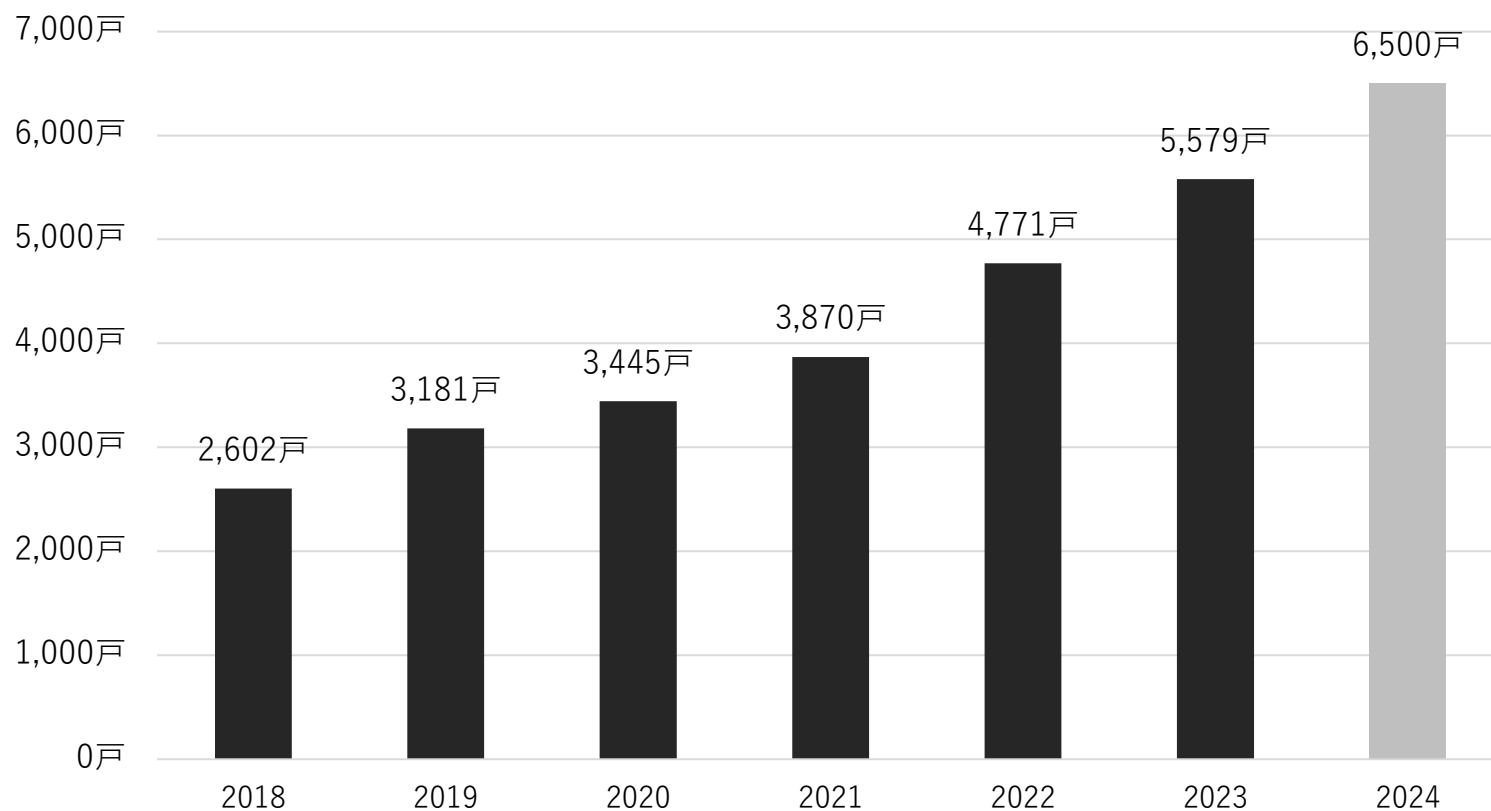
着工件数予想



単位：百万円		2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	前期比 増減額	前期比
賃貸仲介	売上高	68	71	2	3.4%
	売上総利益	57	61	3	6.3%
	売上総利益率	83.6%	85.9%	—	—
管理	売上高	742	834	91	12.3%
	売上総利益	357	410	52	14.5%
	売上総利益率	48.2%	49.2%	—	—
安心入居 サービス	売上高	64	72	7	12.1%
	売上総利益	64	72	7	12.1%
	売上総利益率	100.0%	100.0%	—	—
プロパティ マネジメント 事業合計	売上高	875	977	101	11.6%
	売上総利益	479	543	63	13.2%
	売上総利益率	54.8%	55.6%	—	—

- 2024年12月期において新たに竣工予定物件22棟及び当社企画物件以外の管理受託により、管理戸数はYoY+16.5%の6,500戸を見込む

管理戸数



2024年12月期予想

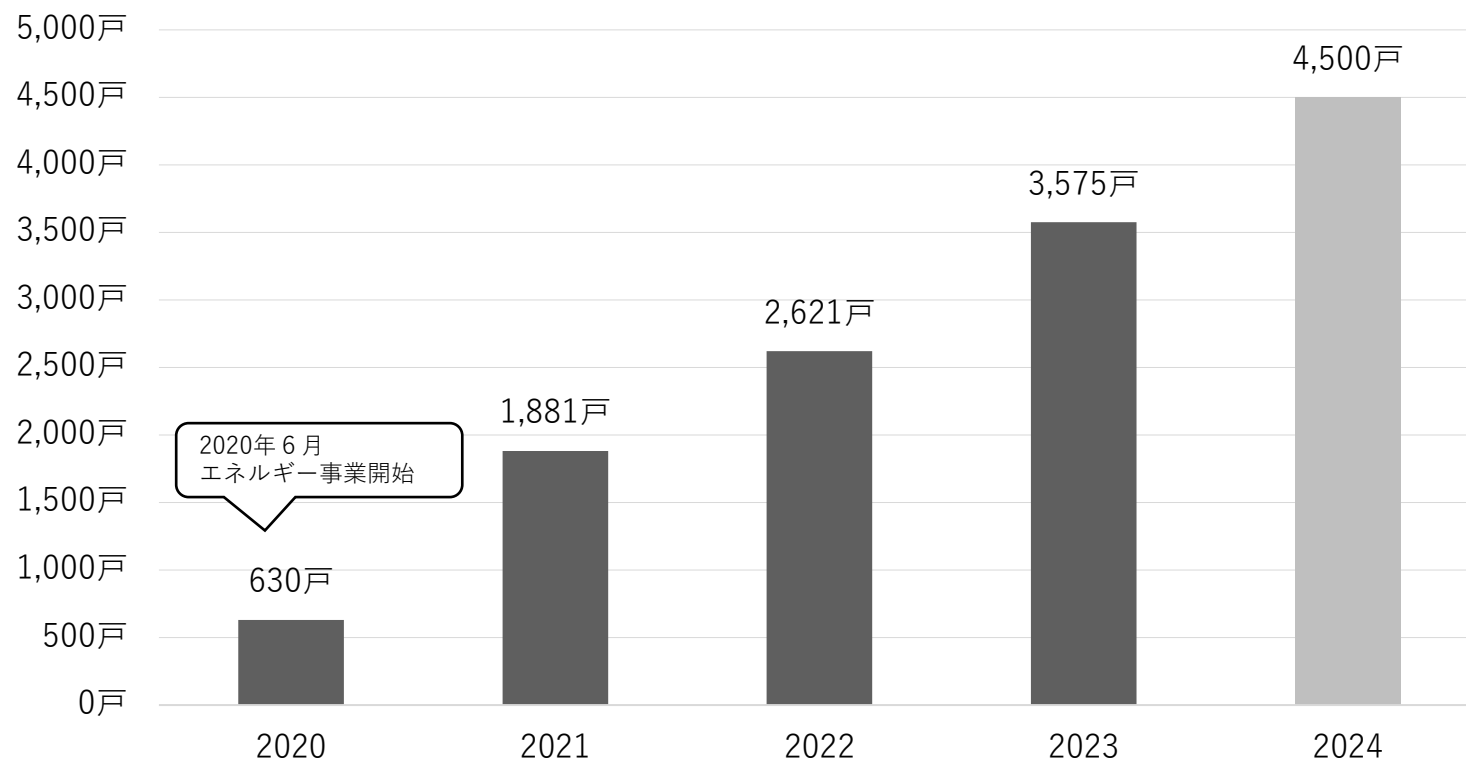
管理戸数
—
6,500戸
[YoY] +921戸

- 物件の竣工等に伴いガス供給戸数が925戸増加することを見越し売上高が増加

単位：百万円		2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	前期比 増減額	前期比
エネルギー事業	売上高	189	256	66	35.4%
	売上総利益	59	95	35	59.7%
	売上総利益率	31.5%	37.1%	—	—

- 2024年12月期において竣工予定物件22棟及び既存物件の切替により、ガス設備管理戸数はYoY+25.9%の4,500戸を見込む

ガス設備管理戸数



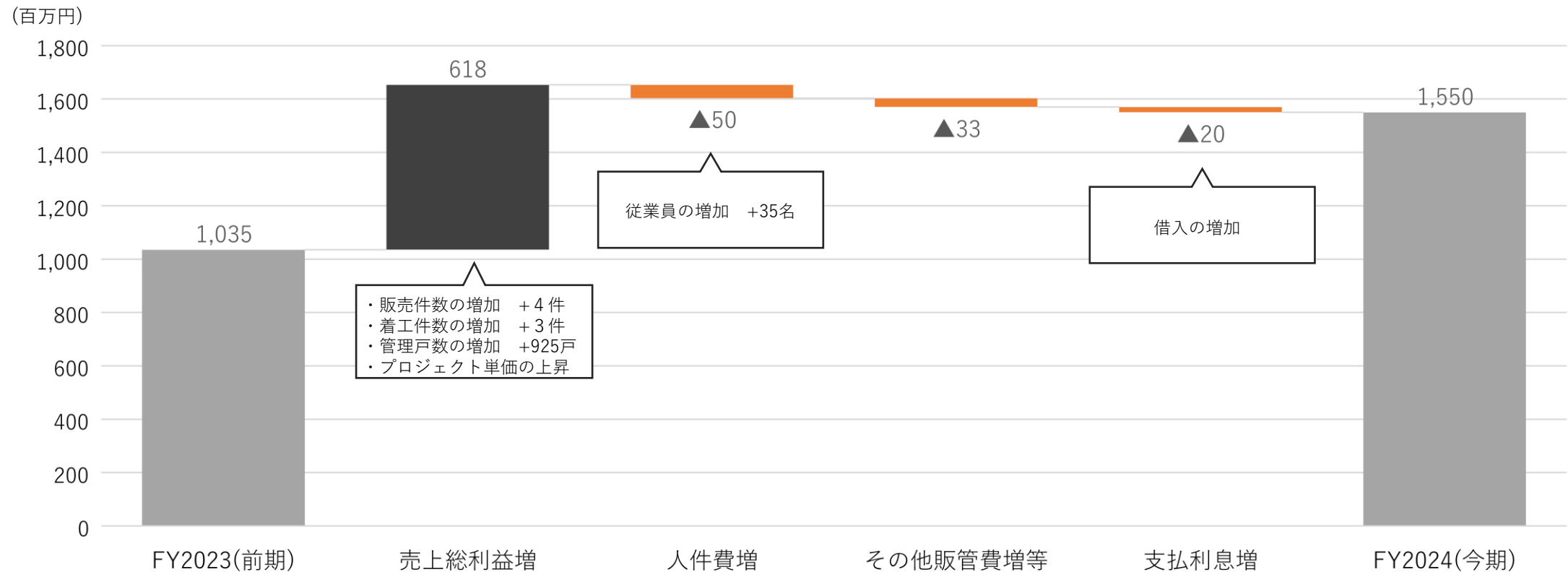
2024年12月期予想

ガス設備管理戸数
4,500戸
[YoY] +925戸

連結経常利益の分析

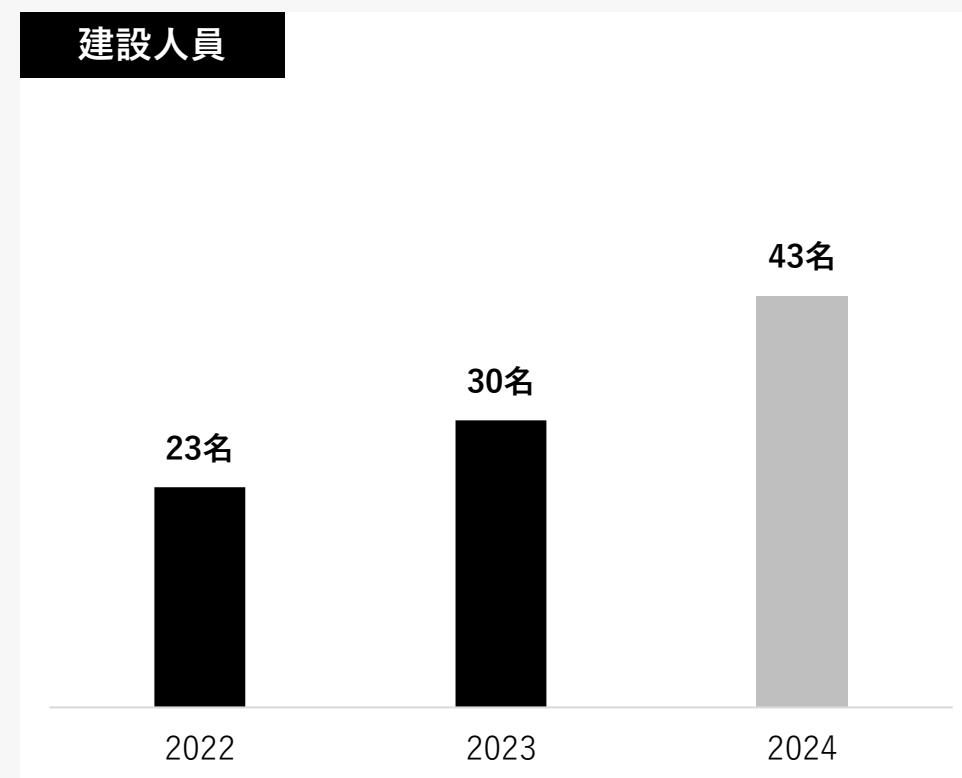
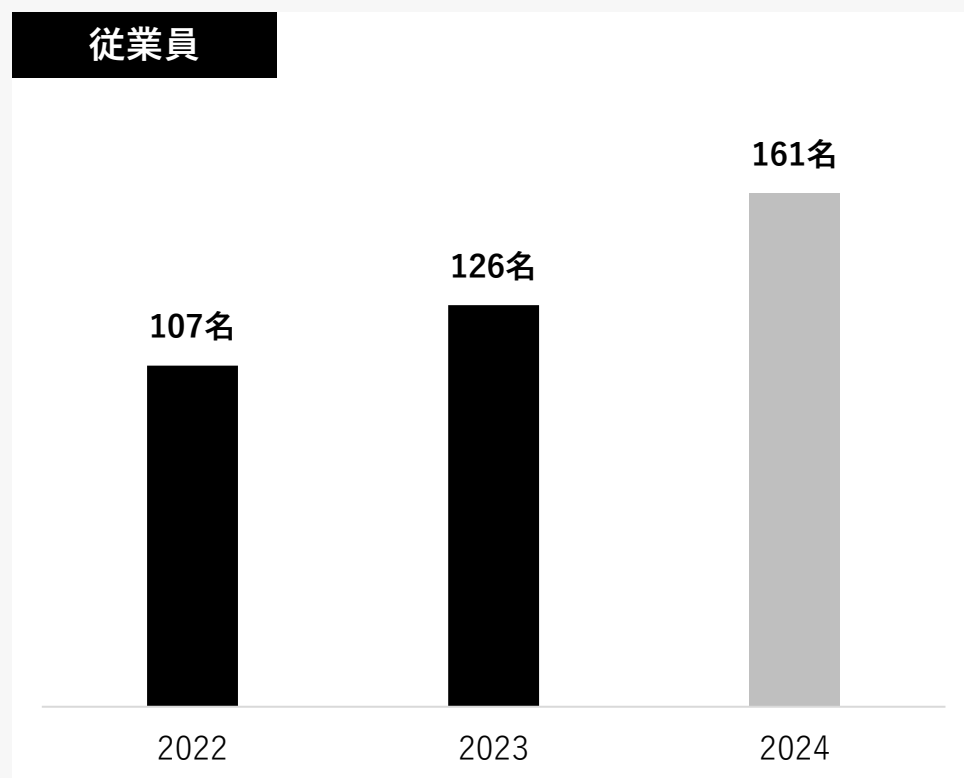
- 土地・建売の販売件数の増加及びプロジェクト単価の上昇が見込まれ、売上総利益が堅調に推移
- 費用は引続き人員採用に注力するため人件費が増加、プロジェクト単価の上昇に伴う借入の増加により支払利息が増加

連結経常利益



継続的な増収増益への取組み

- 人員の増加が会社の成長に直接的に結びつくことから、今期も引続き人員の採用活動を強化し2024年12月期は35名の人員増加予定
- 内、13名は建築棟数の増加に対応すべく建設人員の採用を予定



SECTION

04

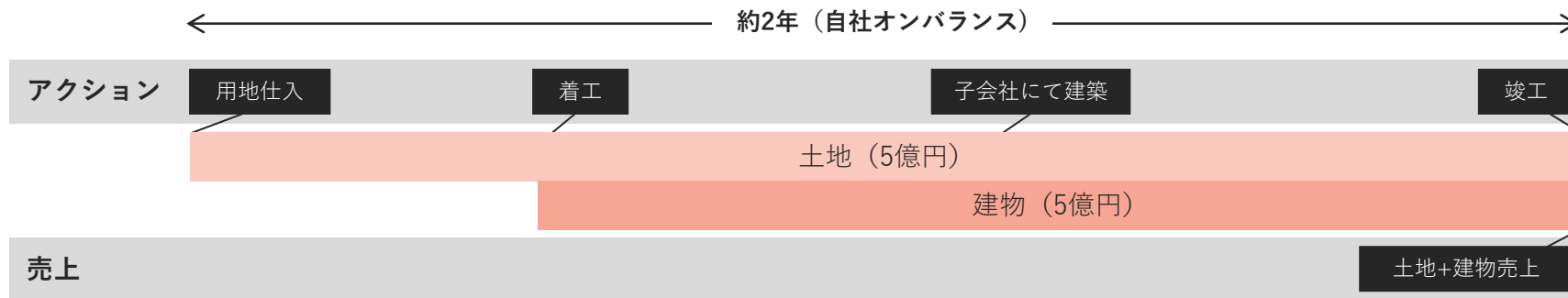
ビジネスモデルの強み

Strengths of the Business Model



ビジネスモデルの強み（高い資金効率性）

一般的な区分マンション等の開発の場合

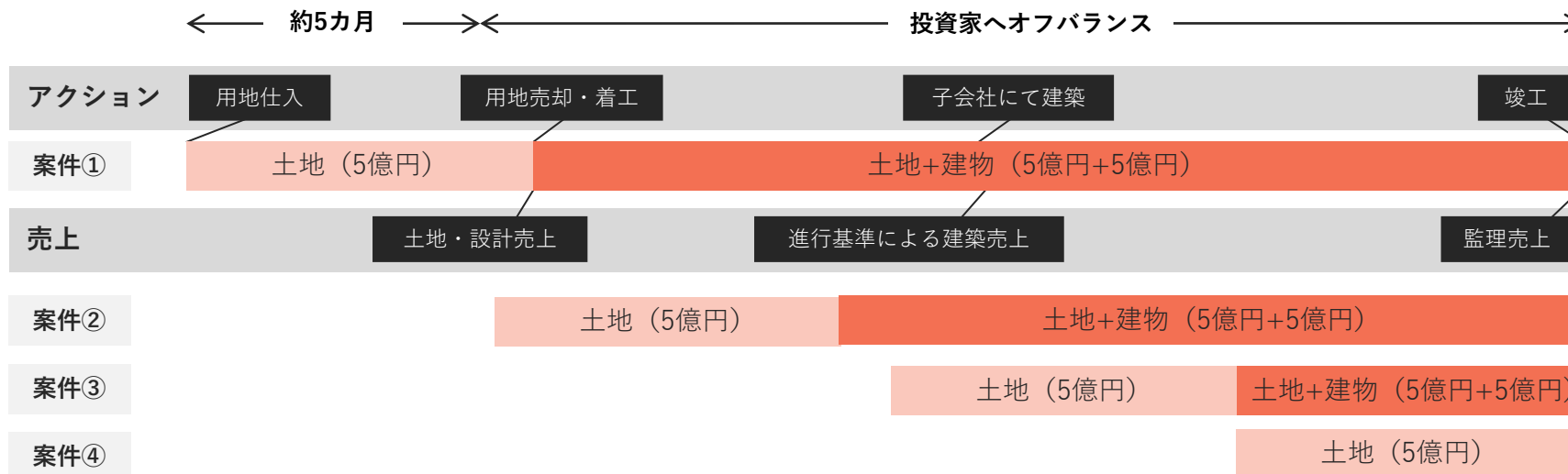


一般的な区分マンション等の開発の場合

建物が竣工した後、売上が計上されるため。利益及び資金回収に約2年程度必要

2年間の売上高 10億円

当社のマンション開発の場合



当社のマンション開発の場合

約5カ月で土地を売却しオフバランスすることで、約2年で土地を4件回転することが可能。
竣工後も管理を受託することでストック収入を獲得

2年間の売上高 30億円


ビジネスモデルの強み（高い訴求力）

- 高い入居率、企画力によりリピーター並びに紹介が販売先の97%を占めているため、販売における広告宣伝費及び新規投資家の開拓に係る工数を抑え販売の人員数を抑制することができ、高い利益率を確保

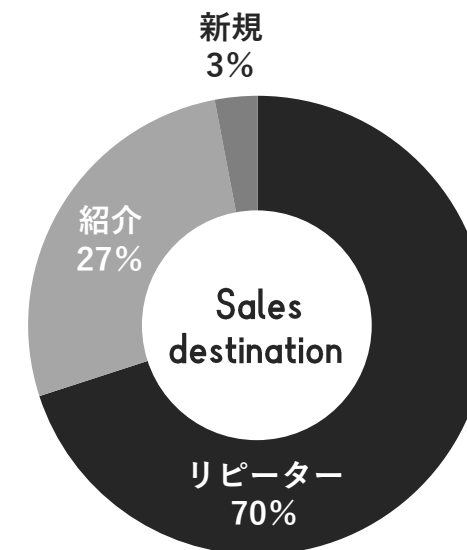
2023年実績

 アセットマネジメント事業売上高 **10,371,445**千円

 販売広告費 **899**千円

 アセットマネジメント事業売上高に係る販売広告費率 **0.009%**

過去3年の販売先



ビジネスモデルの強み（低い管理離脱率）

- 高いサービス品質により入居率が高水準を維持できていることで、オーナー満足度が向上し管理離脱率は低水準を維持

2023年実績

 管理戸数

5,579戸

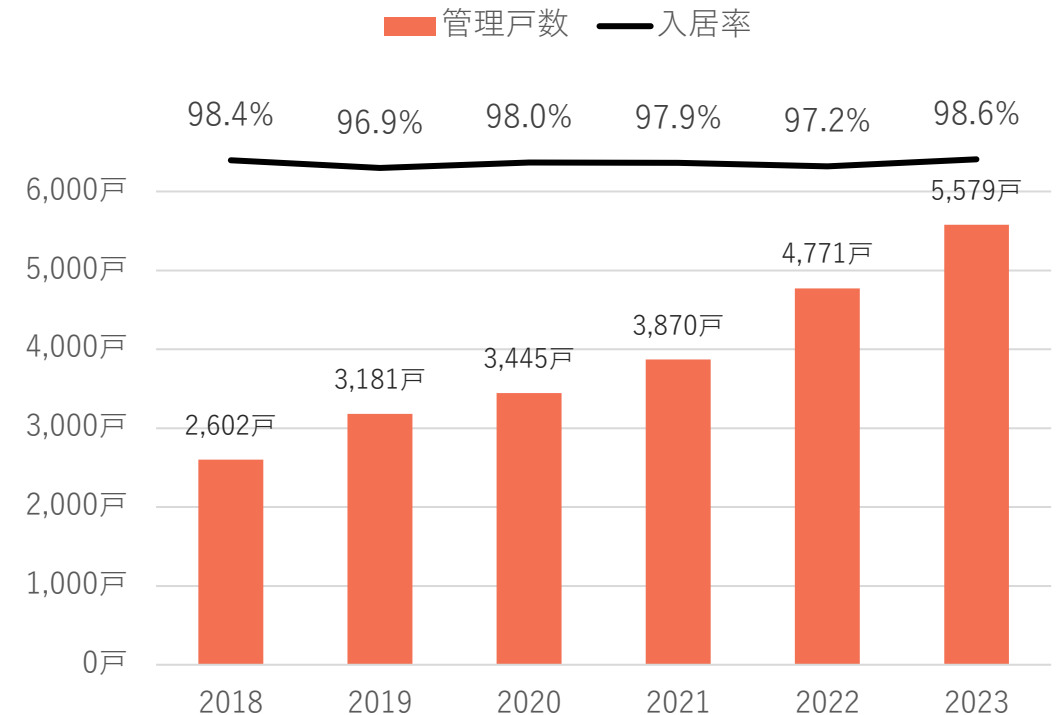
 離脱戸数

31戸

 管理離脱率

0.55%

管理戸数及び入居率推移



ビジネスモデルの強み（安定的な収益の確保）

- 竣工物件の増加に比例し管理戸数及びガス供給戸数が増加することで
安定的なストック収益（プロパティマネジメント事業・エネルギー事業）が積みあがり、安定性が向上


2023年実績

 ストック収益

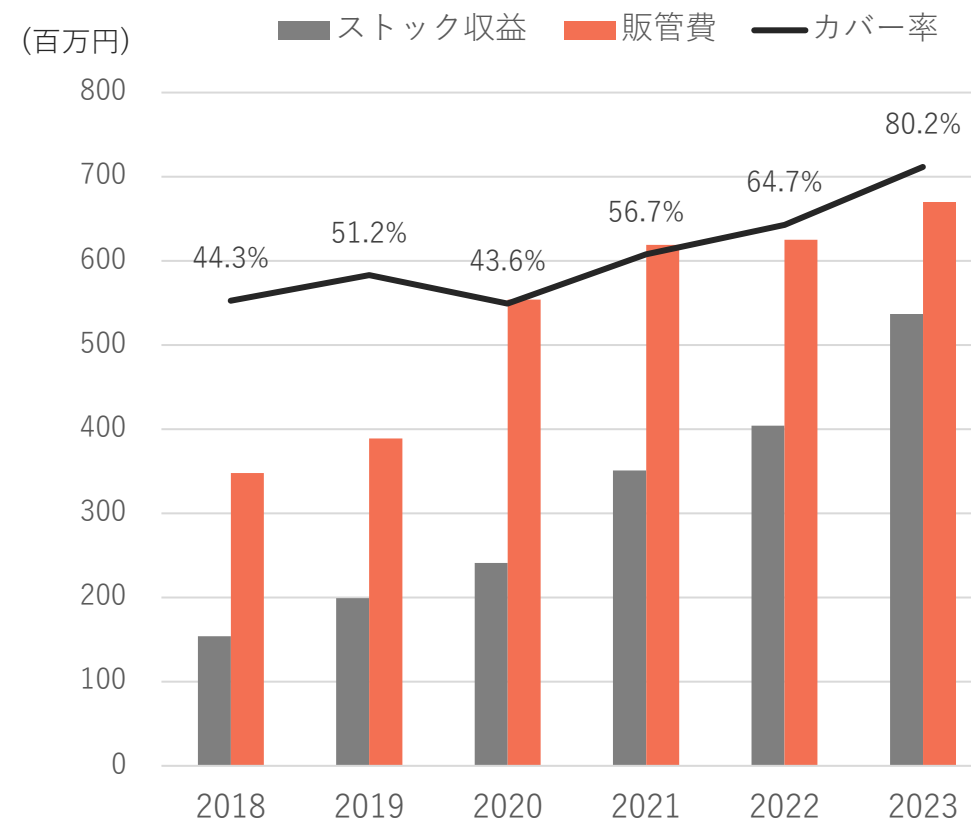
537百万円

 販管費

670百万円

 販管費に対するストック収益率

80.2%



SECTION

05

FY2025

中期経営計画

Medium-term Management Plan



中期経営計画(FY2025計画)

- 既存エリア（福岡・熊本・沖縄）、既存事業におけるオーガニックな成長想定値

売上高

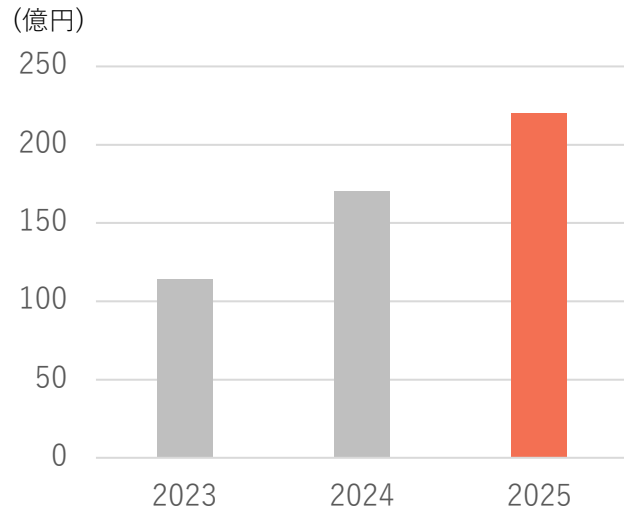
FY2023実績

114億円

FY2025計画

210億円

83.6%増



経常利益

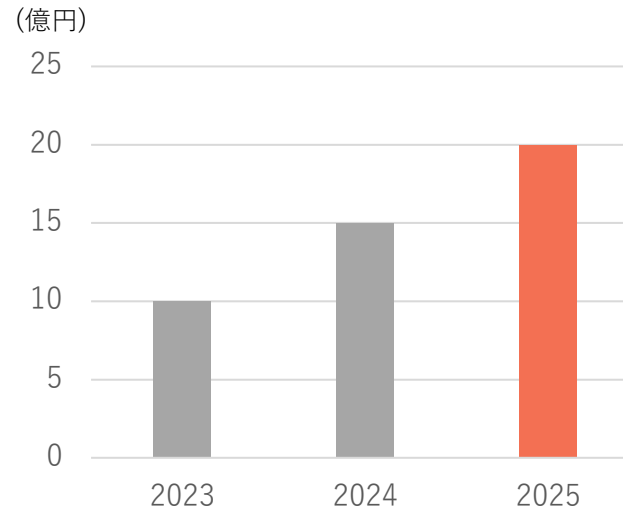
FY2023実績

10億円

FY2025計画

20億円

93.1%増



従業員

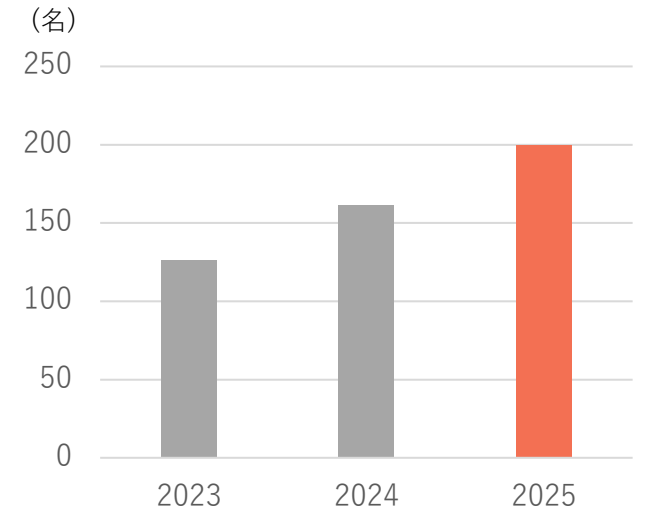
FY2023実績

126名

FY2025計画

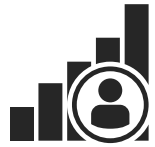
200名

58.7%増



中期経営計画(FY2026年以降の成長可能性について)

① 既存エリアでの成長



既存エリア（福岡・熊本・沖縄）において大規模な都市開発や半導体製造メーカーの進出等による人口の増加が見込まれており、当社の業績成長に寄与する貸貸需要は引続き旺盛に推移することを想定。

② エリアの拡大



札幌エリアの体制を早急に整え、更なるエリア拡大に向けた検討を加速させる。

③ 新規事業の検討



業容拡大のためM&Aを含む新規事業の検討を推進し、飛躍的な企業価値向上を目指す。

SECTION

06

開発エリアの概況

Overview of the development area



PROJECT MAP

プロジェクト マップ

札幌

進捗中プロジェクト 1 件

※新たな拠点として2024年度に札幌支社を開設予定

熊本

累計竣工棟数 94 棟

進捗中プロジェクト 9 件

福岡

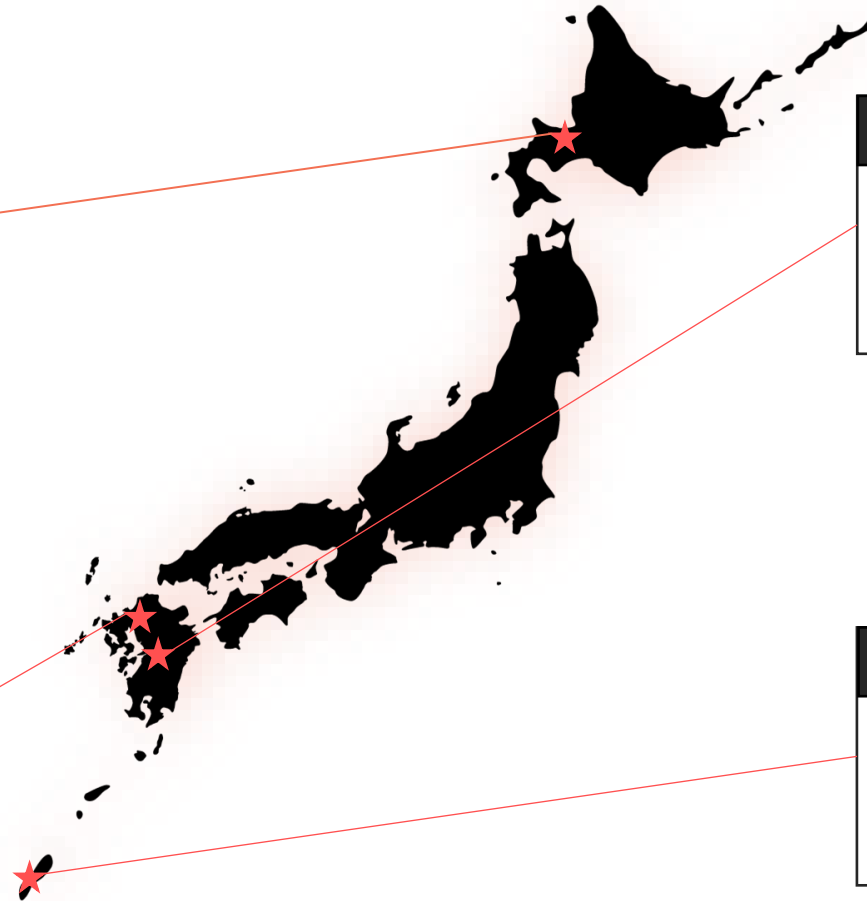
累計竣工棟数 45 棟

進捗中プロジェクト 18 件

沖縄

累計竣工棟数 7 棟

進捗中プロジェクト 7 件



開発予定案件一覧（福岡エリア）

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	須崎町_148	2022年10月	2024年1Q	56戸	1,832.70㎡
2	豊1丁目_150	2023年 4月	2024年1Q	45戸	2,315.48㎡
3	箱崎2丁目_151	2022年12月	2024年1Q	24戸	994.73㎡
4	薬院2丁目_154	2023年 2月	2024年1Q	48戸	1,941.45㎡
5	博多駅南5丁目_155	2023年 4月	2024年1Q	30戸	1,017.90㎡
6	野間 3 丁目_159	2023年 3月	2024年1Q	22戸	784.10㎡
7	竹下1丁目_160	2023年 7月	2024年1Q	40戸	1,775.85㎡
8	博多駅南3丁目_161	2023年 5月	2024年3Q	52戸	1,754.74㎡
9	博多駅南6丁目_164	2024年1Q 予定	2025年1Q	60戸	3,998.55㎡
10	博多駅南5丁目_166	2023年 7月	2024年2Q	27戸	889.41㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
11	清水2丁目_168	2023年 7月	2024年2Q	21戸	726.10㎡
12	友丘2丁目_174	2023年11月	2024年3Q	53戸	4,257.10㎡
13	清水1丁目_175	2024年1Q 予定	2024年3Q	16戸	607.64㎡
14	箱崎3丁目_177	2024年1Q 予定	2024年3Q	24戸	800.27㎡
15	博多駅南3丁目_179	2024年2Q 予定	2025年1Q	36戸	1,141.84㎡
16	二又瀬新町_178	2024年1Q 予定	2025年1Q	48戸	3,220.85㎡
17	須崎町_180	2024年2Q 予定	2025年1Q	36戸	1,702.35㎡
18	東比恵 3 丁目_184	2024年1Q 予定	2025年1Q	126戸 +テナント	5,927.54㎡
合計				764戸 +テナント	35,688.60㎡

（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あります）

開発予定案件一覧（熊本・沖縄・札幌エリア）

● 熊本エリア

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	本荘4丁目_124	2023年 3月	2024年1Q	32戸	1,167.69㎡
2	菊陽町_156	2023年 3月	2024年1Q	42戸	4,113.13㎡
3	九品寺1丁目_162	2023年 3月	2024年1Q	48戸	2,246.95㎡
4	菊陽町_163	2023年 7月	2024年3Q	52戸	4,765.68㎡
5	萩原町EAST_167	2023年 7月	2024年3Q	42戸	2,209.01㎡
6	南熊本3丁目_169	2023年11月	2025年1Q	84戸	5,987.16㎡
7	大津町_170	2024年1Q 予定	2025年1Q	32戸	1,994.20㎡
8	菊陽町_173	2023年10月	2025年1Q	45戸	3,122.88㎡
9	菊陽町_176	2024年1Q 予定	2025年1Q	96戸	6,322.50㎡
合計				473戸	31,929.20㎡

● 沖縄エリア

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	松山2丁目_152	2023年7月	2024年3Q	39戸	1,576.62㎡
2	東町_153	2023年2月	2024年1Q	24戸	995.32㎡
3	安里_165	2023年7月	2024年3Q	56戸	2,411.87㎡
4	久米1丁目_171	2023年11月	2025年1Q	26戸	1,089.54㎡
5	前島2丁目_172	2025年1Q 予定	2026年1Q	42戸 +テナント	1,943.55㎡
6	松山1丁目_182	2024年1Q 予定	2025年1Q	45戸 +テナント	1,888.50㎡
7	松山2丁目_189	2024年3Q 予定	2025年3Q	44戸 +テナント	1,509.63㎡
合計				276戸 +テナント	11,415.03㎡

● 札幌エリア

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	札幌桑園_187	2024年1Q 予定	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あります）

SECTION

07

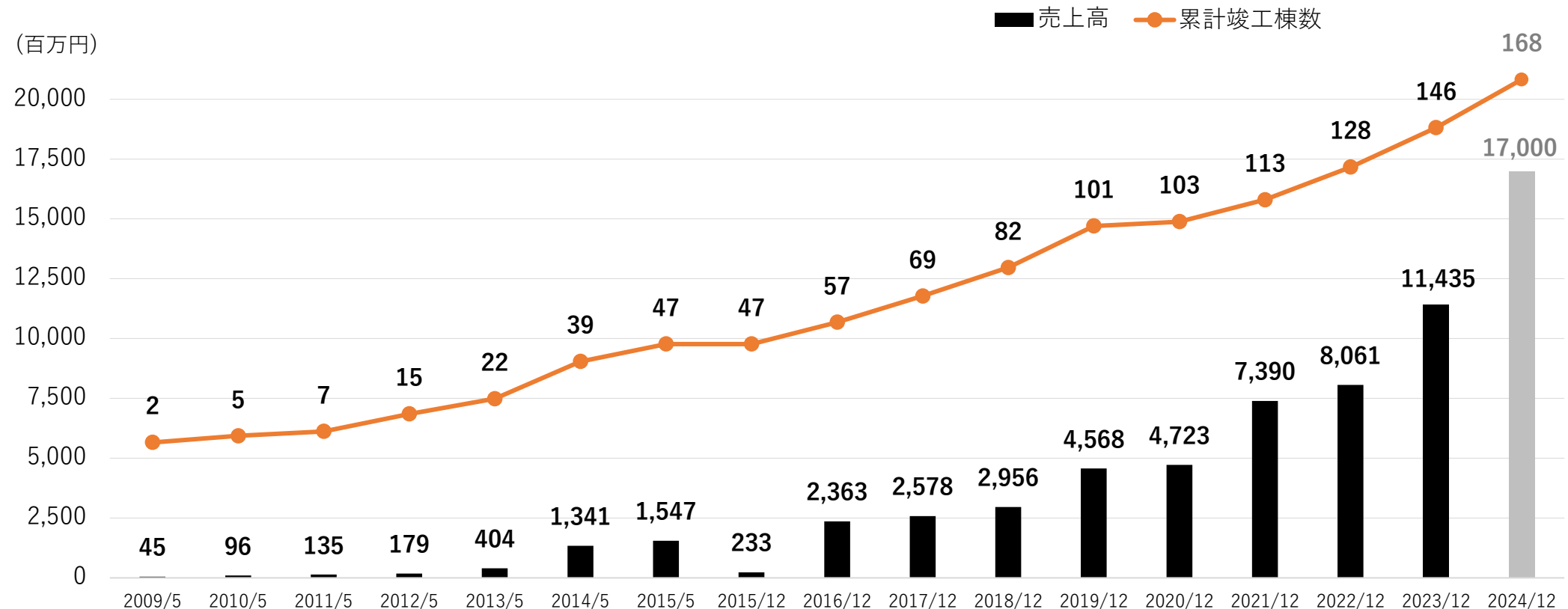
Appendix



これまでの売上高及び累計棟数の推移

- 2024年12月期において22棟が竣工予定、累計竣工棟数は168棟を見込む
 - 竣工棟数の増加に伴い、売上高は創業以来16期連続※増収予定
- ※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

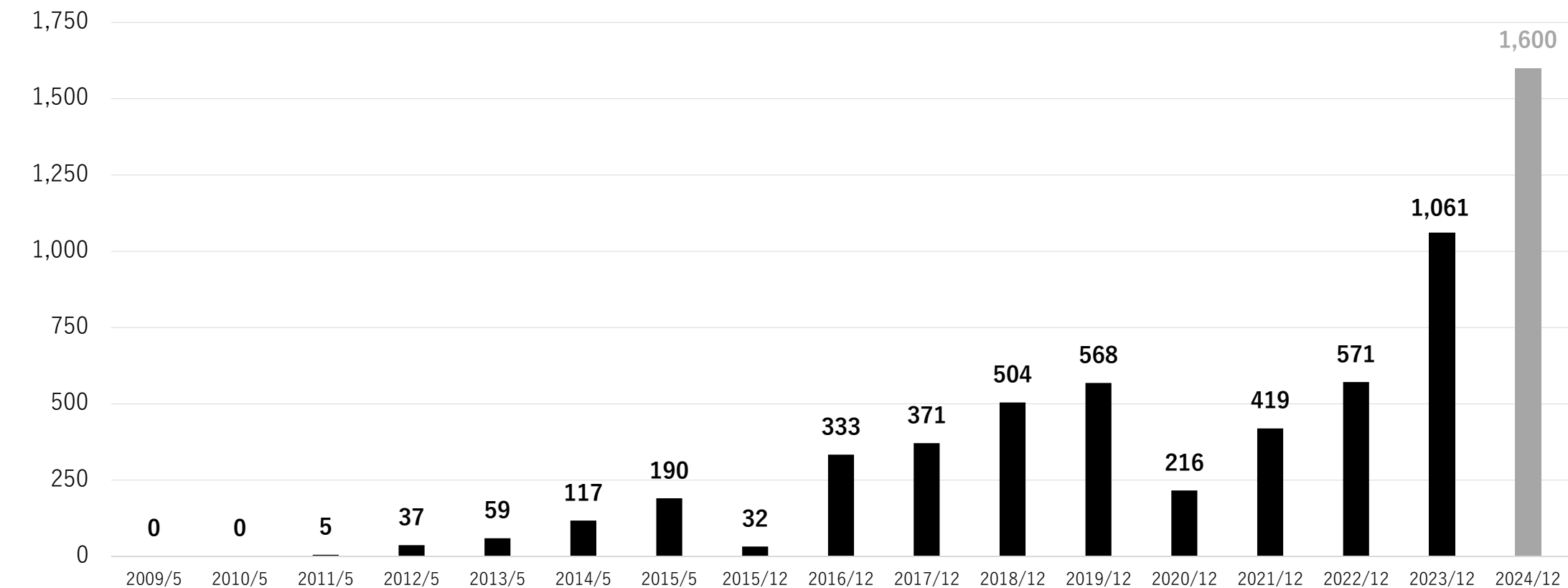


営業利益の推移

- 2024年12月期は営業利益16億円を見込む

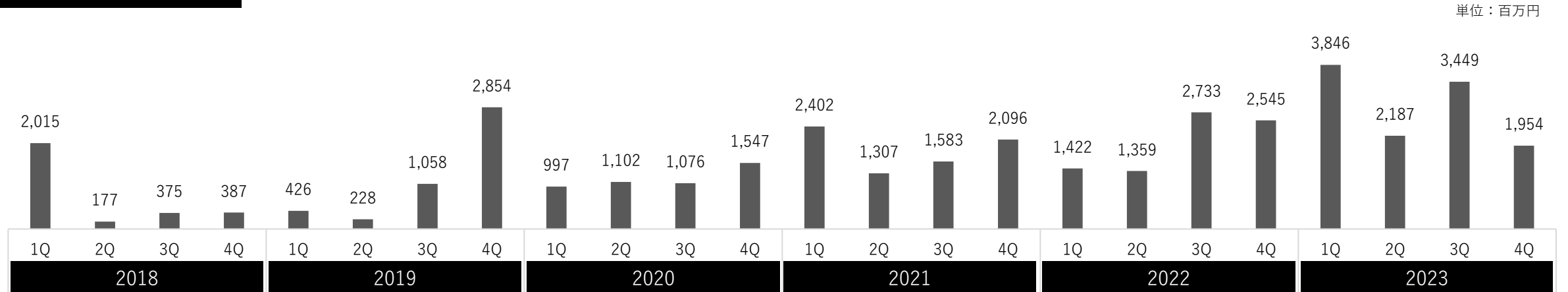
営業利益推移

(百万円)

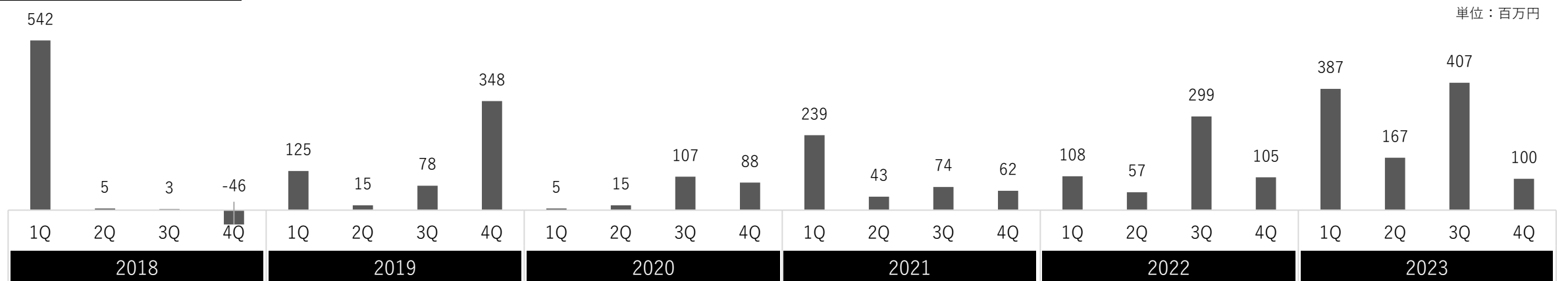


四半期売上高・営業利益推移

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。

