

FY2024

第17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

2024年5月15日



GOODLIFE
COMPANY

CONTENTS



SECTION

01

会社概要・事業内容

SECTION

02

FY2024 1Q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

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

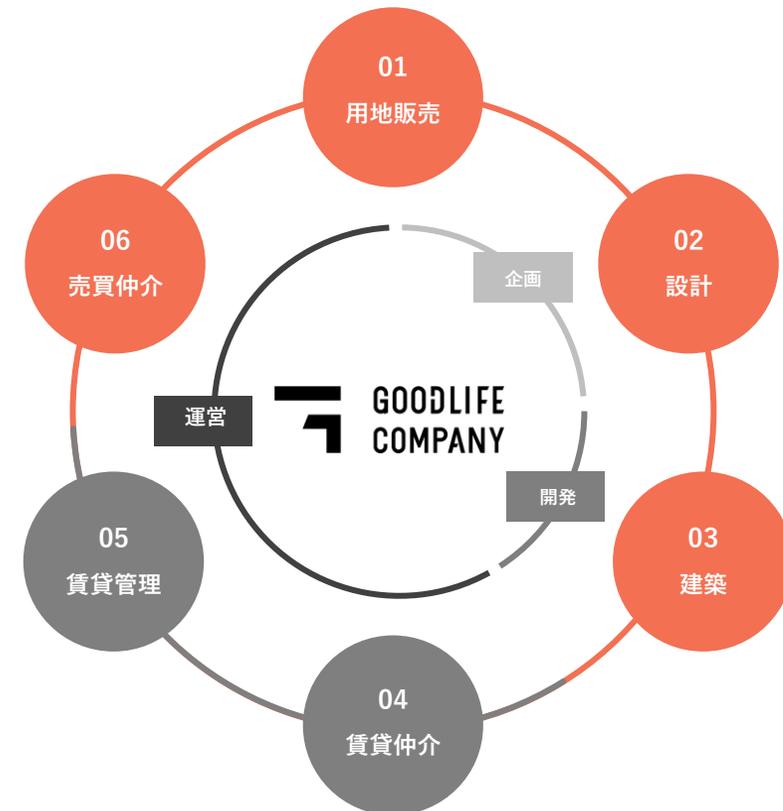
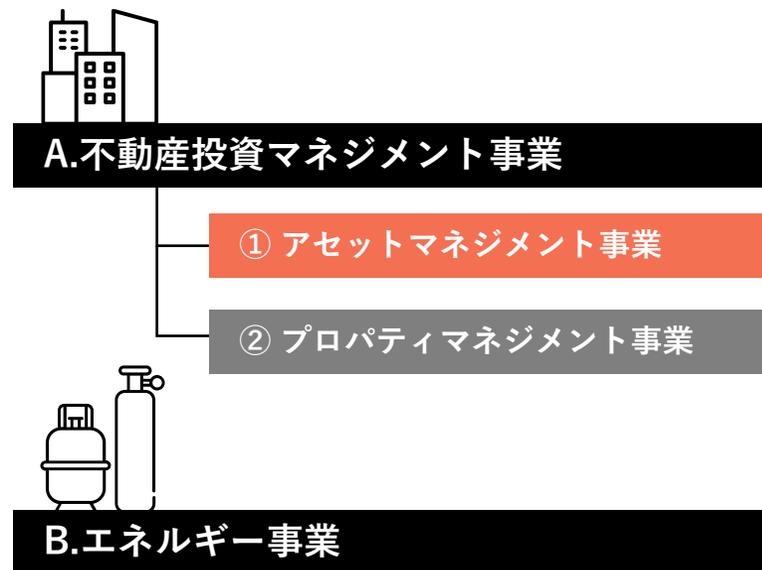
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	69百万円（3月末現在）
従業員数	124名（3月末現在、連結、パート含む）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

ビジネスモデル

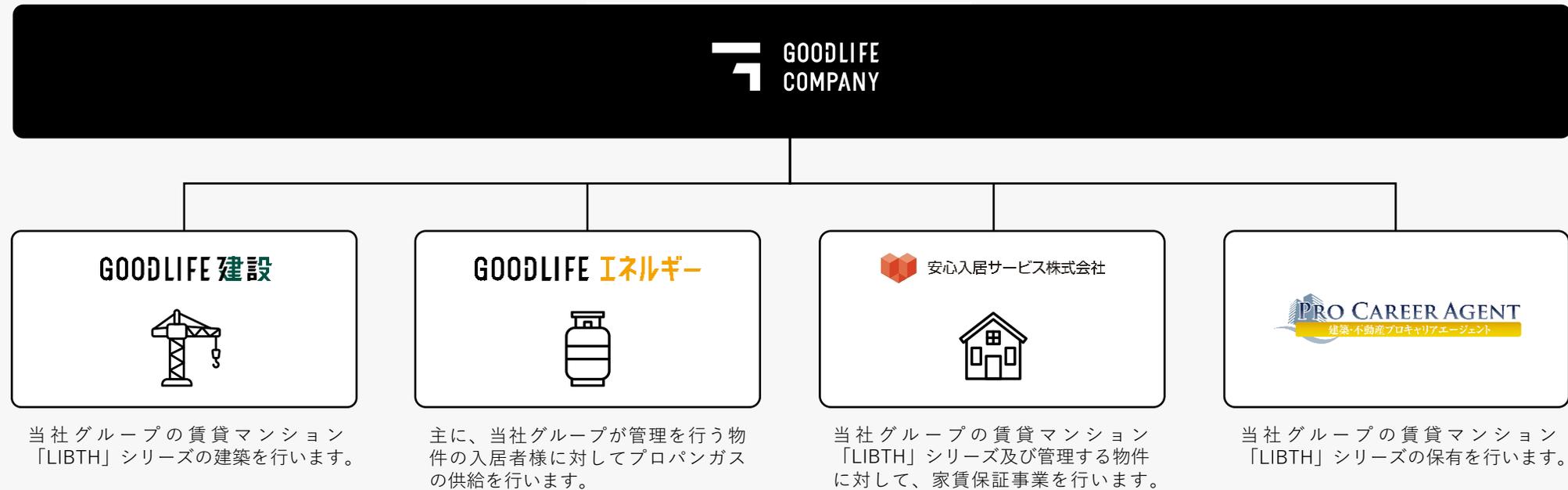
不動産投資家（以下、オーナー様）に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介までのサービスをワンストップで提供しています。

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 (いい暮らしをともに) という意味を込めています。



開発実績

累計棟数 **157** 棟

総供給戸数 **5,035** 戸

入居率

99.5 %※

※2024年3月末時点 当社企画物件

SECTION

02

FY2024

1Q業績ハイライト

1 Q Performance Highlights



FY2024 1 Q業績ハイライト

- 堅調な事業成長により、1 Q売上高はYoY + 26.1%の4,847百万円、営業利益はYoY + 48.0%の573百万円
- 通期計画に対する1 Q進捗率は売上高28.5%、営業利益35.8%
- 四半期純利益はYoY + 61.6%の392百万円

売上高

4,847百万円 [YoY] +26.1%
[進捗率] 28.5%

営業利益

573百万円 [YoY] +48.0%
[進捗率] 35.8%

経常利益

564百万円 [YoY] +51.0%
[進捗率] 36.4%

四半期純利益

392百万円 [YoY] +61.6%
[進捗率] 36.8%

連結損益計算書

単位：百万円	2023年12月期 1 Q実績	2024年12月期 1 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	3,845	4,847	26.1%	17,000	28.5%
売上原価	3,308	4,099	23.9%	14,600	28.1%
売上総利益	537	748	39.3%	2,400	31.2%
売上総利益率	14.0%	15.4%	1.5Pt	14.1%	—
販売費及び一般管理費	149	175	16.9%	800	21.9%
営業利益	387	573	48.0%	1,600	35.8%
営業利益率	10.1%	11.8%	1.8Pt	9.4%	—
経常利益	374	564	51.0%	1,550	36.4%
四半期(当期)純利益	242	392	61.6%	1,065	36.8%

売上高の増加

- 土地販売件数の増加
- 竣工に伴う管理戸数の増加

売上総利益率の向上

- プロジェクト規模の大型化による設計粗利率の向上
- 竣工物件の入居が順調に推移したことによる賃貸粗利率の向上

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

- プロジェクト規模の大型化と竣工物件の入居が順調に推移したことにより、各事業における売上及び売上総利益率が向上し
売上総利益率YoY+1.5Ptの15.4%、売上総利益はYoY+39.3%の748百万円

単位：百万円	2023年12月期 1 Q実績	2024年12月期 1 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	3,845	4,847	26.1%	17,000	28.5%
アセットマネジメント事業	3,589	4,511	25.7%	15,767	28.6%
プロパティマネジメント事業	206	263	27.2%	977	26.9%
エネルギー事業	49	72	47.2%	256	28.4%
売上総利益	537	748	39.3%	2,400	31.2%
アセットマネジメント事業	408	564	38.1%	1,762	32.0%
プロパティマネジメント事業	111	157	41.0%	543	29.0%
エネルギー事業	16	26	58.0%	95	28.0%
売上総利益率	14.0%	15.4%	1.5Pt	14.1%	—
アセットマネジメント事業	11.4%	12.5%	1.1Pt	11.2%	—
プロパティマネジメント事業	54.0%	59.9%	5.9Pt	55.6%	—
エネルギー事業	34.0%	36.5%	2.5Pt	37.1%	—

連結貸借対照表

- 2023年12月期より積み増していた販売用不動産の販売が順調に推移し、自己資本比率は前期末比+0.2Ptの35.0%

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 1Q実績	前年比
流動資産	8,347	9,412	12.8%
うち現金及び預金	2,259	3,709	64.2%
うち販売用不動産	2,505	2,326	▲7.2%
うち仕掛販売用不動産	2,434	2,411	▲0.9%
固定資産	1,013	1,083	6.9%
うち建物及び構築物	835	902	8.0%
総資産	9,361	10,496	12.1%
負債	6,101	6,823	11.8%
うち借入金	4,151	4,575	10.2%
純資産	3,260	3,673	12.7%
負債・純資産合計	9,361	10,496	12.1%
自己資本比率	34.8%	35.0%	0.2Pt

土地販売及び建売案件の竣工により増加

積み増していた在庫の販売により減少

土地及び建築途中の建売案件の増加

SECTION

03

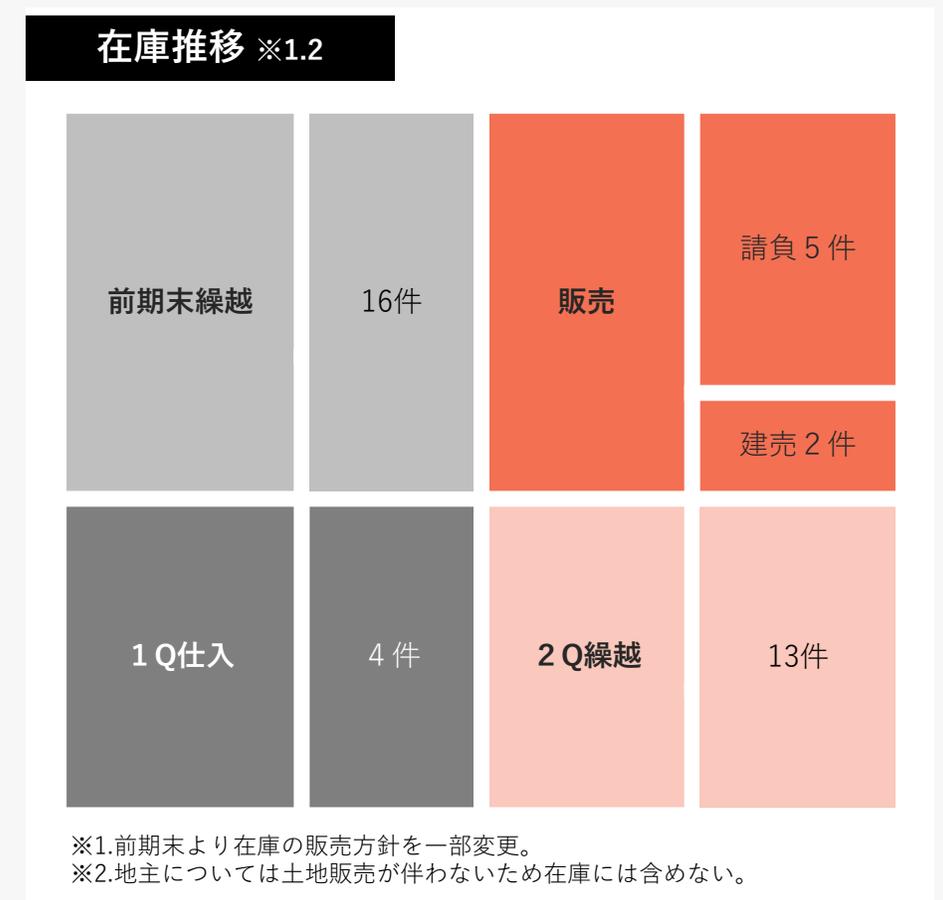
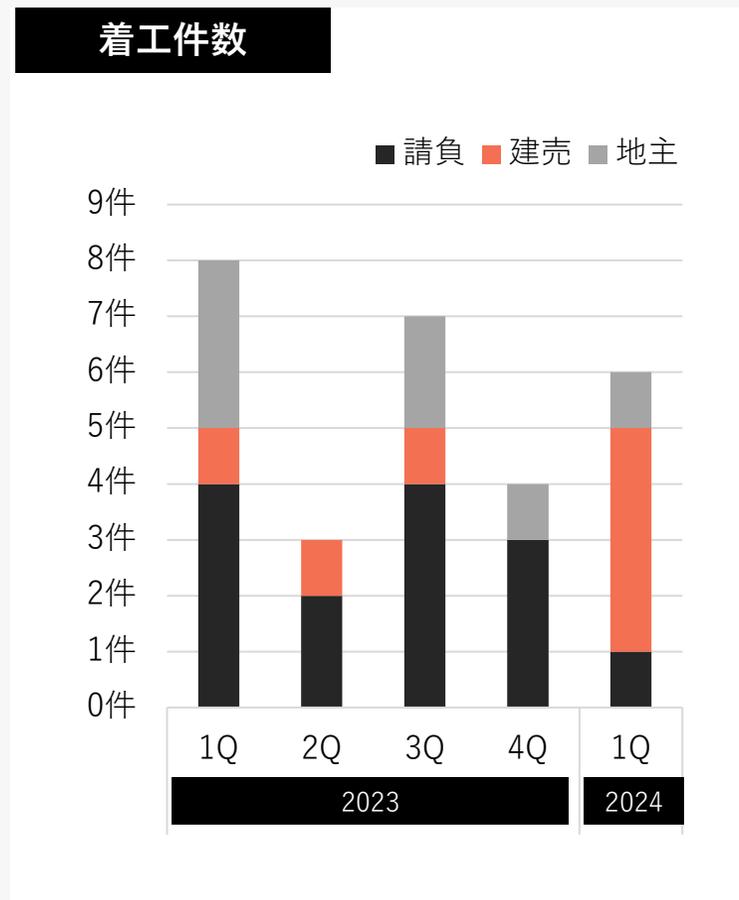
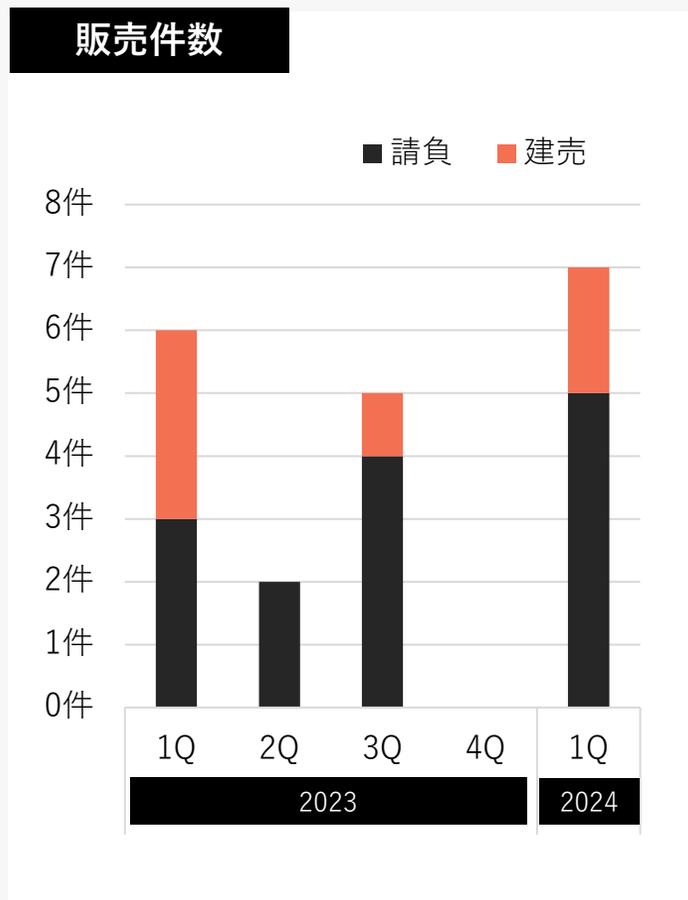
事業の状況

Business situation



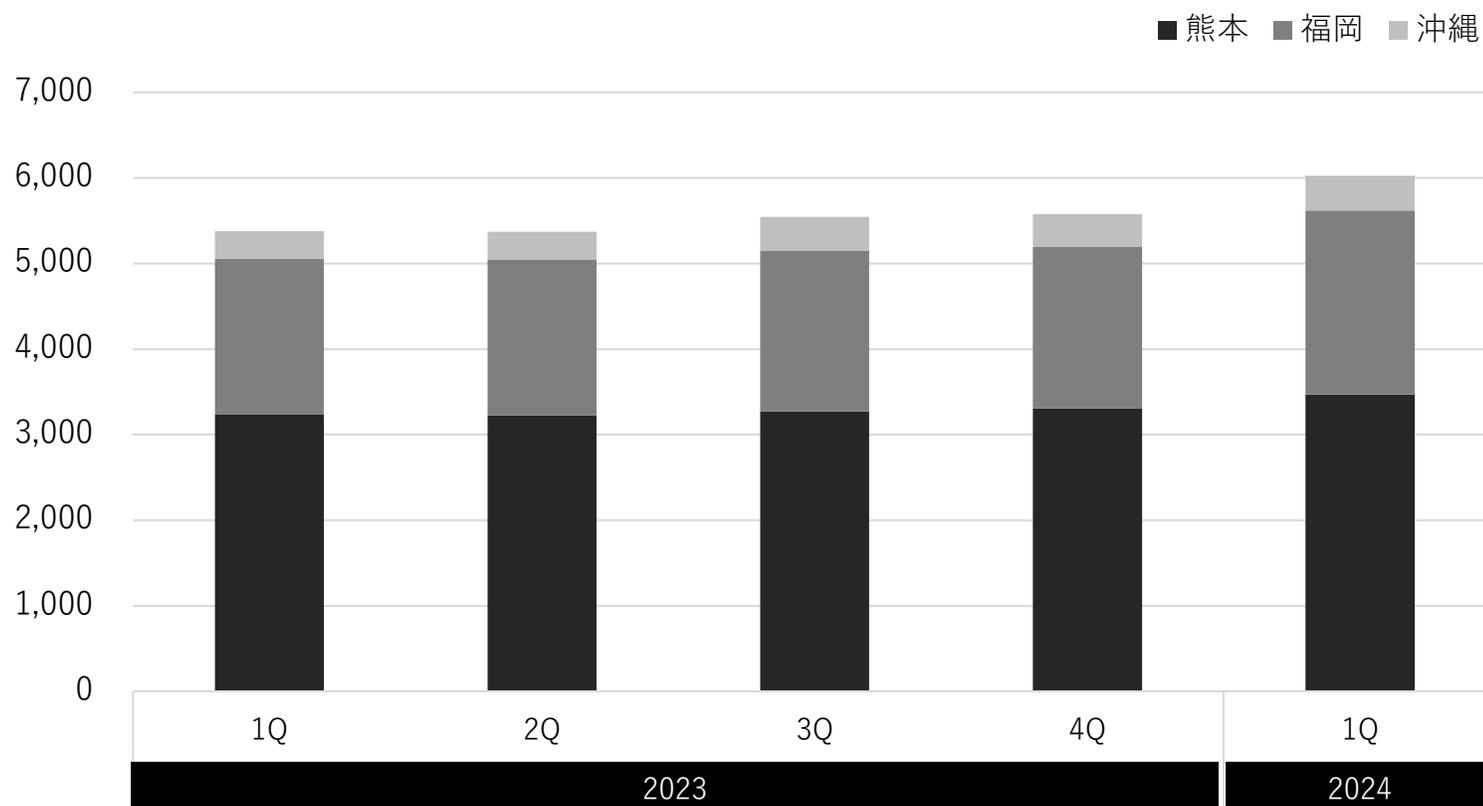
アセットマネジメント事業 トピックス

- 販売件数はYoY+ 1 件の請負 5 件、建売 2 件
- 着工件数はYoY▲ 2 件の請負 1 件、建売 4 件、地主 1 件
- 1Q末における在庫は13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11棟を含む14棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+12.1%の6,029戸

管理戸数



2024年12月期 1Q

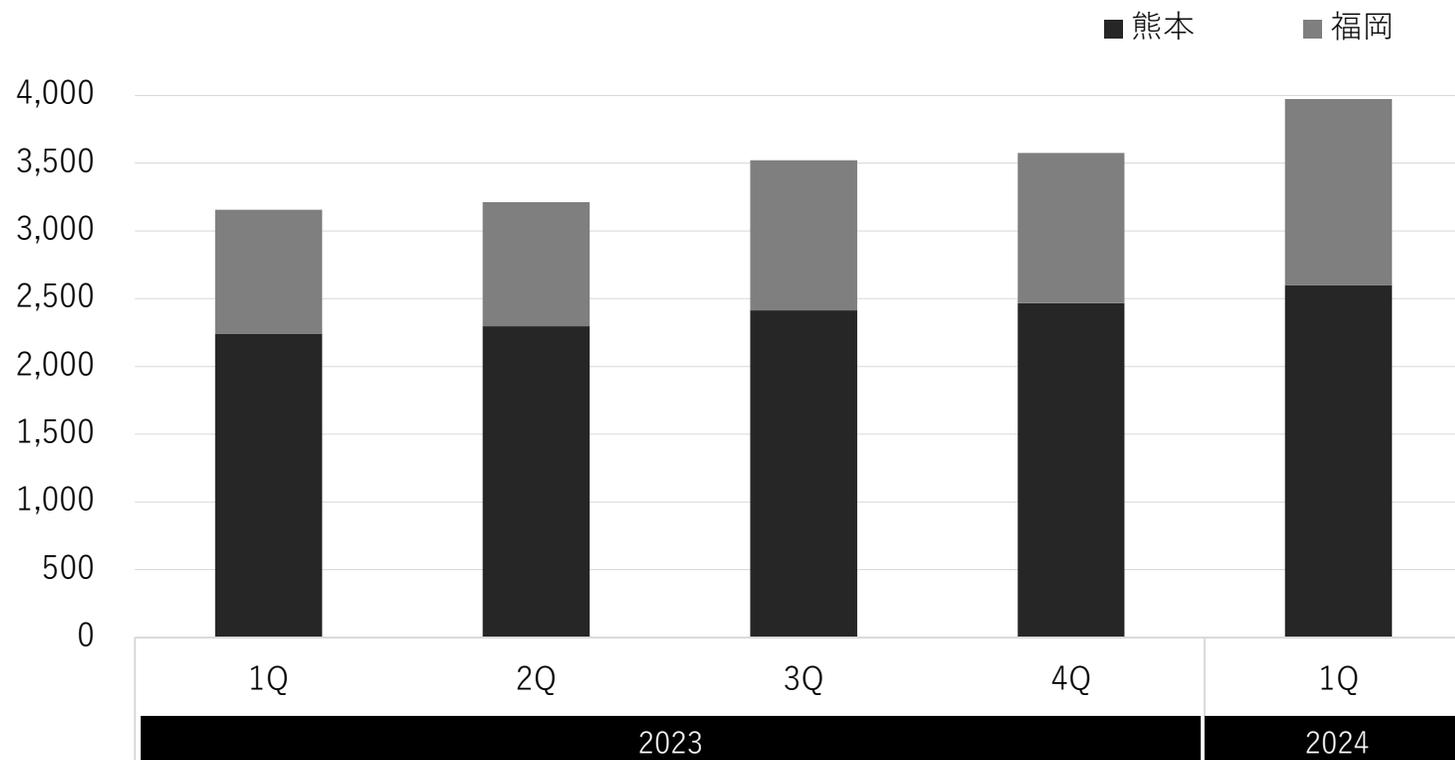
管理戸数

6,029戸

[YoY] +651戸

- 1Qにおいて新たに竣工物件10棟を含む11棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+25.9%の3,975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 1Q

ガス設備管理戸数

3,975戸

[YoY] +818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

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

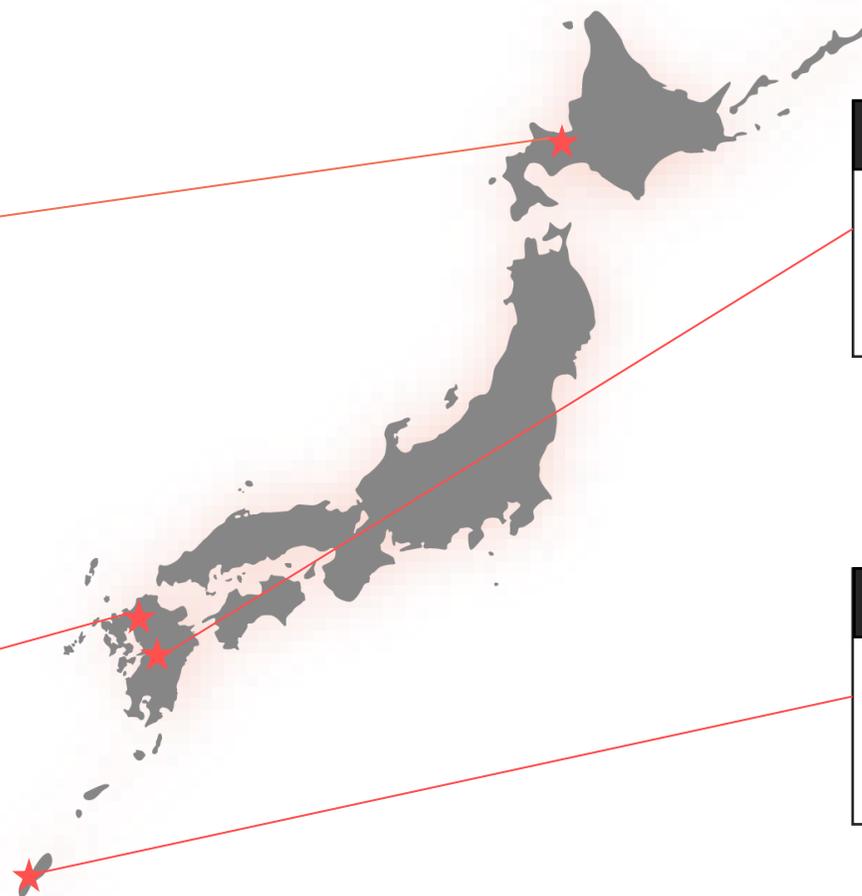
熊本

累計竣工棟数 **97** 棟進捗中プロジェクト **8** 件

福岡

累計竣工棟数 **52** 棟進捗中プロジェクト **14** 件

沖縄

累計竣工棟数 **8** 棟進捗中プロジェクト **7** 件

(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年公示地価 **福岡県の商業地6.7%上昇 伸び率全国 1位**

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

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)

- 1Qにおいて7棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は52棟

物件名	LIBTH天神東Ⅱ	LIBTH博多空港通り	LIBTH箱崎プレミアム	LIBTH薬院PREMIER
竣工年月	2024年2月	2024年3月	2024年1月	2024年3月
物件写真				
所在地	福岡市博多区須崎町	福岡市博多区豊1丁目	福岡市東区箱崎2丁目	福岡市中央区薬院2丁目
延床面積	1,832.70㎡	2,315.48㎡	994.73㎡	1,941.45㎡
階数	15階	10階	13階	13階
タイプ	1R/56戸	1LDK/27戸 2LDK/18戸	1LDK/24戸	1LDK/48戸

- 1Qにおいて7棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は52棟

物件名	LIBTH博多駅南Ⅳ	LIBTH高宮南	LIBTH竹下
竣工年月	2024年3月	2024年3月	2024年3月
物件写真			
所在地	福岡市博多区博多駅南5丁目	福岡市南区野間3丁目	福岡市博多区竹下1丁目
延床面積	1,017.90㎡	784.10㎡	1,775.85㎡
階数	11階	12階	6階
タイプ	1R/30戸	1R/11戸 1LDK/11戸	1LDK/40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物件を仕入れ、14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3丁目_161	2023年 5月	2024年3Q	52戸	1,754.74㎡
2	博多駅南6丁目_164	2024年2月	2025年1Q	60戸	3,998.55㎡
3	博多駅南5丁目_166	2023年 7月	2024年3Q	27戸	889.41㎡
4	清水2丁目_168	2023年 7月	2024年2Q	21戸	726.10㎡
5	友丘2丁目_174	2023年11月	2024年3Q	53戸	4,257.10㎡
6	清水1丁目_175	2024年1月	2024年3Q	16戸	607.64㎡
7	箱崎3丁目_177	2024年1月	2024年4Q	24戸	800.27㎡
8	二又瀬新町_178	2024年2月	2025年1Q	48戸	3,221.07㎡
9	博多駅南3丁目_179	2024年2Q 予定	2025年1Q	36戸	1,197.03㎡
10	須崎町_180	2024年2Q 予定	2025年1Q	36戸	1,702.35㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
11	東比恵3丁目_184	2024年1月	2025年1Q	126戸 +テナント	5,927.54㎡
12	香椎駅前2丁目_183	2024年2Q 予定	2025年1Q	70戸 +テナント	2,362.91㎡
13	那の川1丁目_185	2024年2Q 予定	2025年1Q	30戸	1,315.45㎡
14	箱崎1丁目_186	2024年3Q 予定	2026年1Q	84戸	2,875.50㎡
合計				683戸 +テナント	31,635.66㎡

（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）

TOPIX

TSMCの進出により菊陽町に隣接する**大津町の2024年公示地価** 全用途の地価上昇率**全国1位**

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
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

全用途の地価上昇率

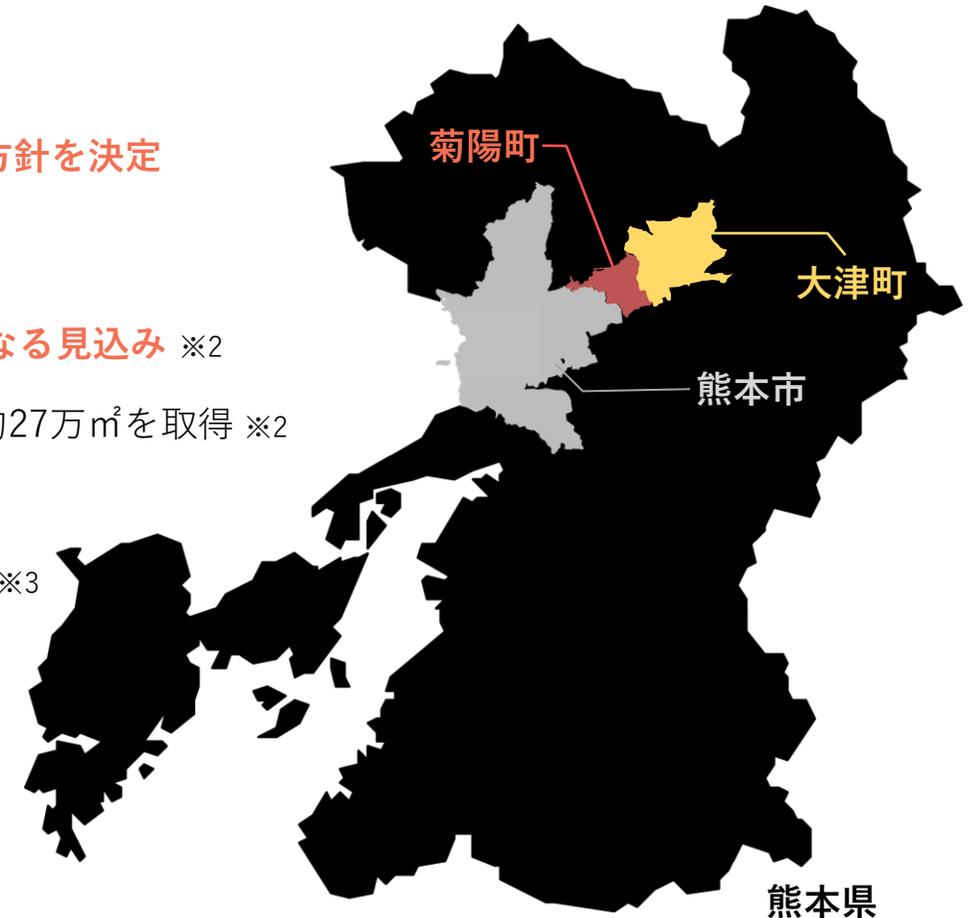
- ・全国1位 熊本大津5-1 (前年比33.2%)
- ・全国2位 菊陽5-1 (前年比30.8%)

菊陽町や大津町では、令和3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第一工場が完成し2024年2月24日に開所式が行われた
- **TSMC第二工場については、菊陽町にある第一工場東側の隣接地に建設する方針を決定
今年末までに着工、2027年末までの稼働開始を目指す
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 ※1**
- **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 ※2**
- 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 ※2
- 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
公示地価 前年比プラス17.8%となり全国のすべての市町村の中で上昇率1位 ※3
- JR九州 豊肥本線・三里木駅－原水駅間に新駅設置 27年春開業を目指す ※4



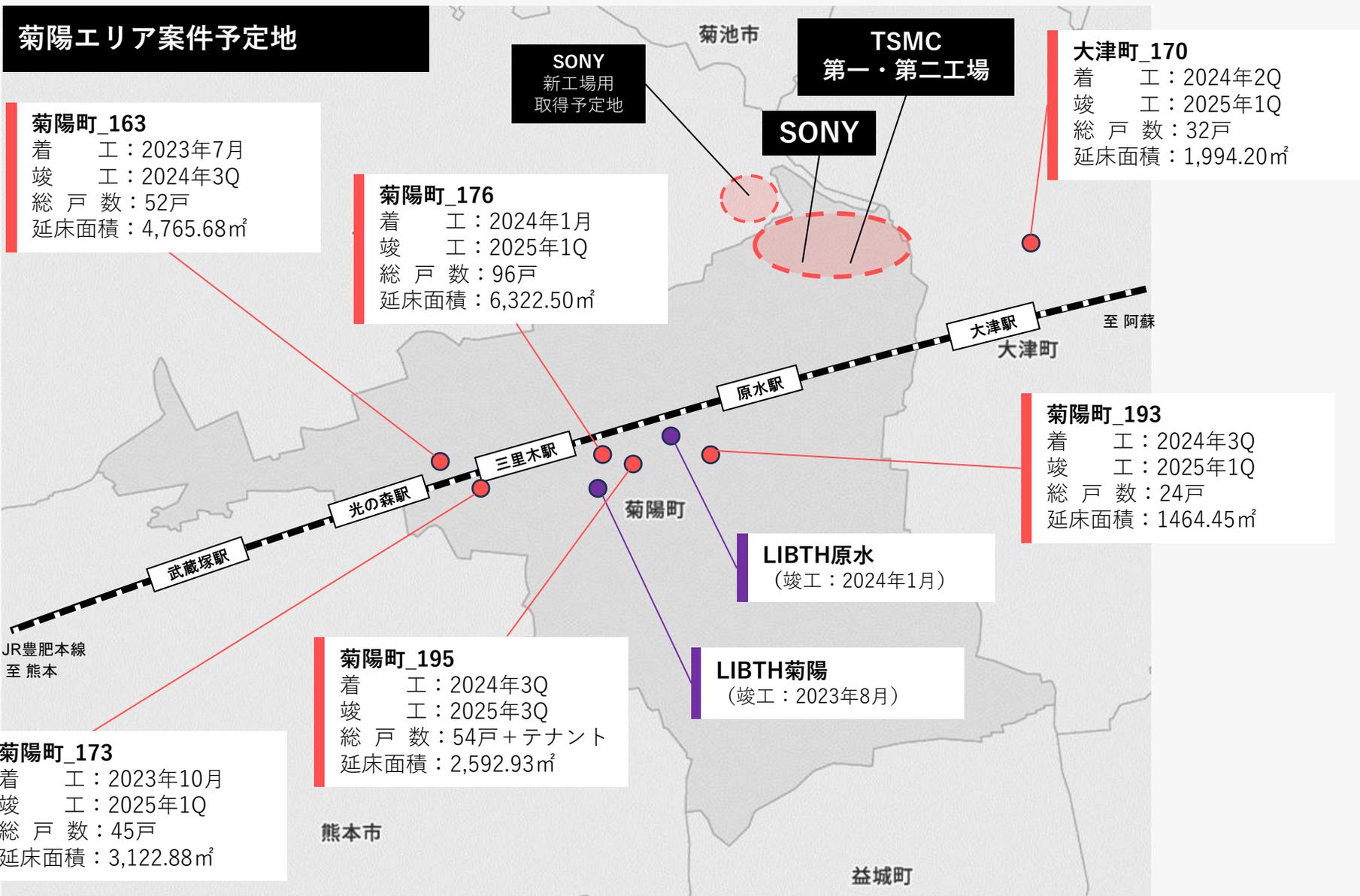
※1 参照：熊本日日新聞
 ※2 参照：日本経済新聞
 ※3 参照：国土交通省
 ※4 参照：NHK

KIKUYO AREA PROJECT

菊陽エリア プロジェクト

2024年1月に菊陽エリアで
2棟目となる「LIBTH原水」が竣工

菊陽エリアでは、現在累計竣工棟数2棟、
進行中プロジェクトが6件、
総供給戸数は401戸を予定



- 1Qにおいて3棟が竣工し熊本エリアにおける累計竣工棟数は97棟

物件名	LIBTH代継橋	LIBTH原水	LIBTH九品寺II
竣工年月	2024年1月	2024年1月	2024年3月
物件写真			
所在地	熊本市中央区本荘4丁目	菊池郡菊陽町大字原水	熊本市中央区九品寺1丁目
延床面積	1,167.69㎡	4,113.13㎡	2,246.95㎡
階数	9階	8階	13階
タイプ	1R/32戸	3LDK/42戸	1LDK/48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菊陽町エリアで新たに2物件を加え、8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	萩原町EAST_167	2023年7月	2024年3Q	42戸	2,209.01㎡
3	南熊本3丁目_169	2023年11月	2025年1Q	84戸	5,987.16㎡
4	大津町_170	2024年2Q 予定	2025年1Q	32戸	1,994.20㎡
5	菊陽町_173	2023年10月	2025年1Q	45戸	3,122.88㎡
6	菊陽町_176	2024年1月	2025年1Q	96戸	6,322.50㎡
7	菊陽町_193	2024年3Q 予定	2025年1Q	24戸	1,464.45㎡
8	菊陽町_195	2024年3Q 予定	2025年3Q	54戸 +テナント	2,592.93㎡
合計				429戸 +テナント	28,458.81㎡

（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）

TOPIX

国内観光客数がコロナ禍前を上回り過去最多

01

OKINAWA AREA

沖縄県の地価

住宅地や商業地などをあわせた
全体の地価の平均は、去年と比べて
プラス5.5%と11年連続で上昇
このうち、**住宅地はプラス5.5%で、
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年については、
前年より3連休以上の連休が増えていることや、
大型イベントの開催が予定されていること等から
堅調に推移すると見込まれる

(参照：沖縄県 令和5年 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)

- 1Q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8棟

物件名	LIBTH旭橋 II
竣工年月	2024年3月
物件写真	
所在地	那覇市東町
延床面積	995.32㎡
階数	13階
タイプ	1LDK/24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、7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	松山2丁目_152	2023年7月	2024年3Q	39戸	1,576.62㎡
2	安里_165	2023年7月	2024年3Q	56戸	2,411.87㎡
3	久米1丁目_171	2023年11月	2025年1Q	26戸	1,089.46㎡
4	前島2丁目_172	2025年1Q 予定	2026年1Q	42戸 +テナント	1,943.55㎡
5	松山1丁目_182	2024年2Q 予定	2025年1Q	45戸 +テナント	1,872.93㎡
6	松山2丁目_189	2024年3Q 予定	2025年3Q	44戸 +テナント	1,509.63㎡
7	田原3丁目_192	2024年3Q 予定	2025年1Q	16戸	583.34㎡
合計				268戸 +テナント	10,987.40㎡

（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）

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/m ²)	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

SAPPORO CITY

札幌市の観光客数

2023 年度上期（4～9月）の来札観光客数は
約946万1千人で前年度比37.8%の増加

外国人宿泊者数は約56万8千人で
前年度比3671.4%の増加

アジア圏からの宿泊者が84.8%を占めている

(参照：札幌市 2023 年度上期4-9月の来札観光客数の状況について)

PROJECT START

札幌エリア初となるプロジェクトが始動

2024年春 札幌桑園_187プロジェクト着工決定

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

当社1棟目となるプロジェクトが始動

札幌桑園_187 物件概要(予定)

着工	2024年2Q予定
竣工	2025年1Q
階数	10階
戸数	36戸
敷地面積	337.21㎡
延床面積	1,836.52㎡



SECTION

05

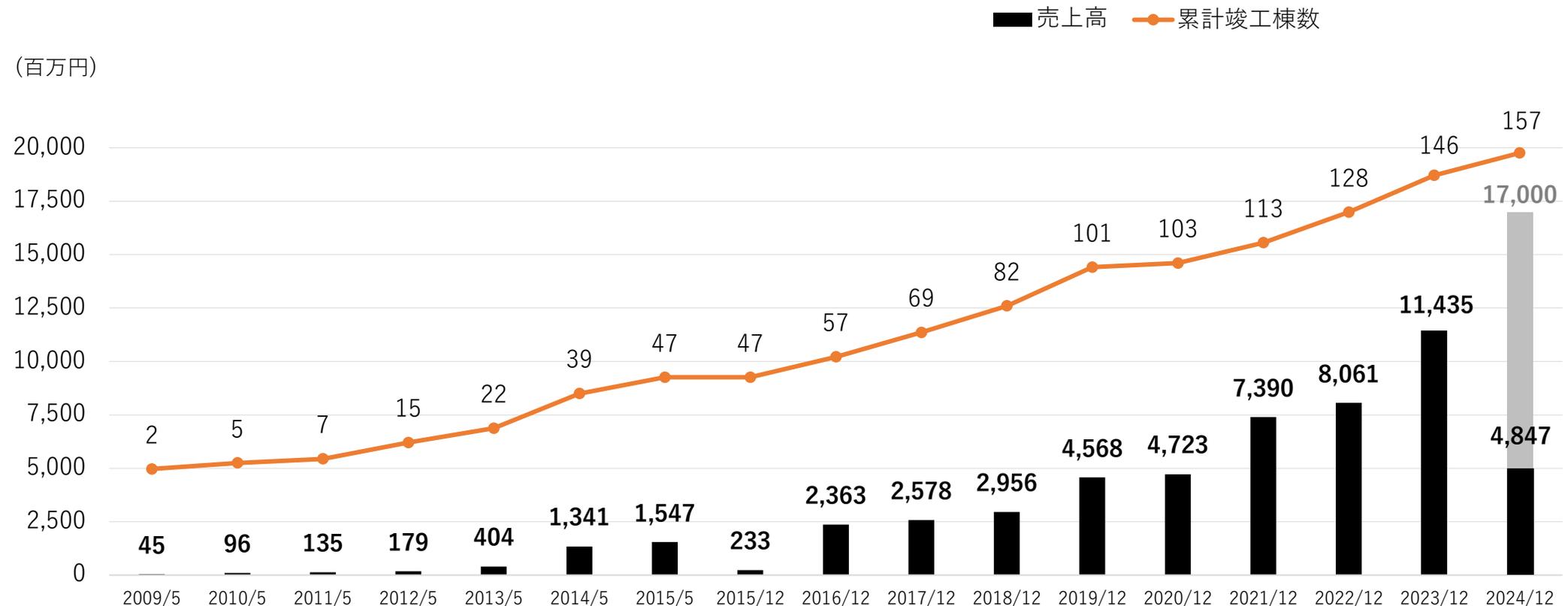
Appendix



これまでの売上高及び累計棟数の推移

- 2024年1Qまでの累計竣工棟数は157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

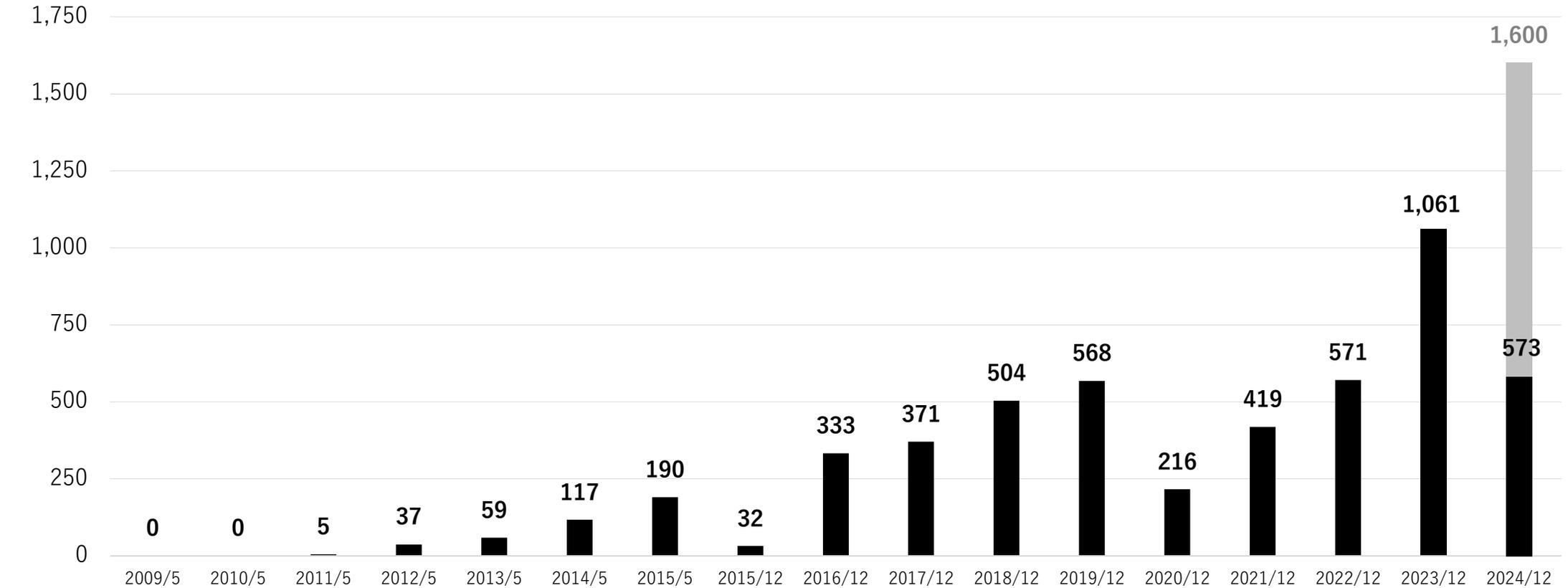


営業利益の推移

- 2024年12月期は営業利益16億円を見込む

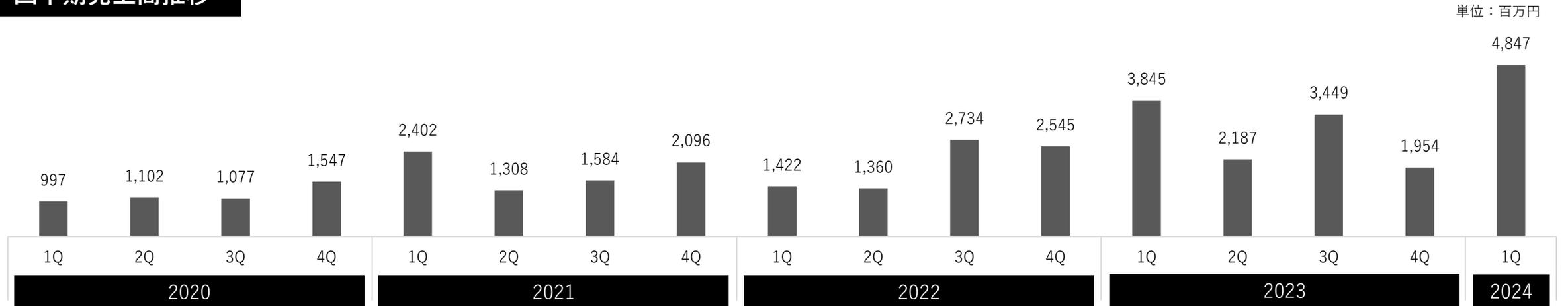
営業利益推移

(百万円)

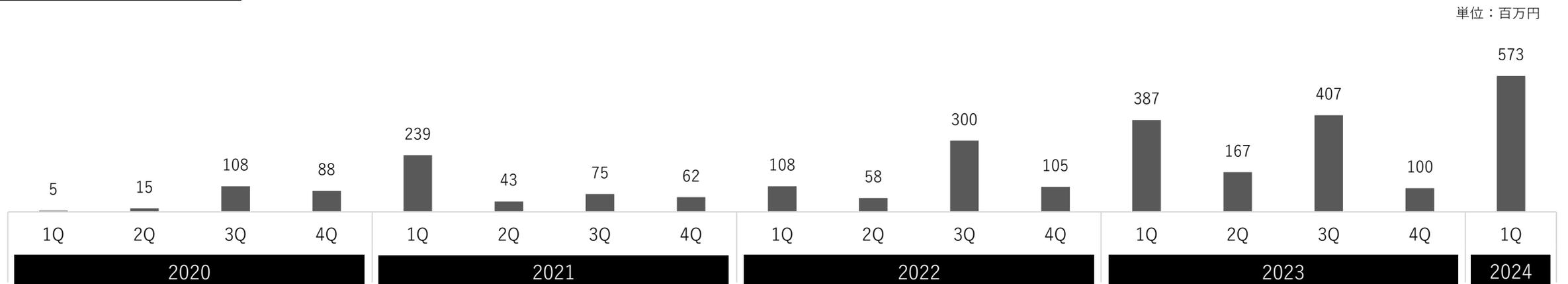


四半期売上高・営業利益推移

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。

