

FY2024

第17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

2025年2月14日

© GOOD LIFE COMPANY, INC.



GOODLIFE
COMPANY

CONTENTS



SECTION

01

会社概要・事業内容

SECTION

02

FY2024 業績ハイライト

SECTION

03

FY2025 業績予想

SECTION

04

開発エリアの概況

SECTION

05

今後の成長戦略

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

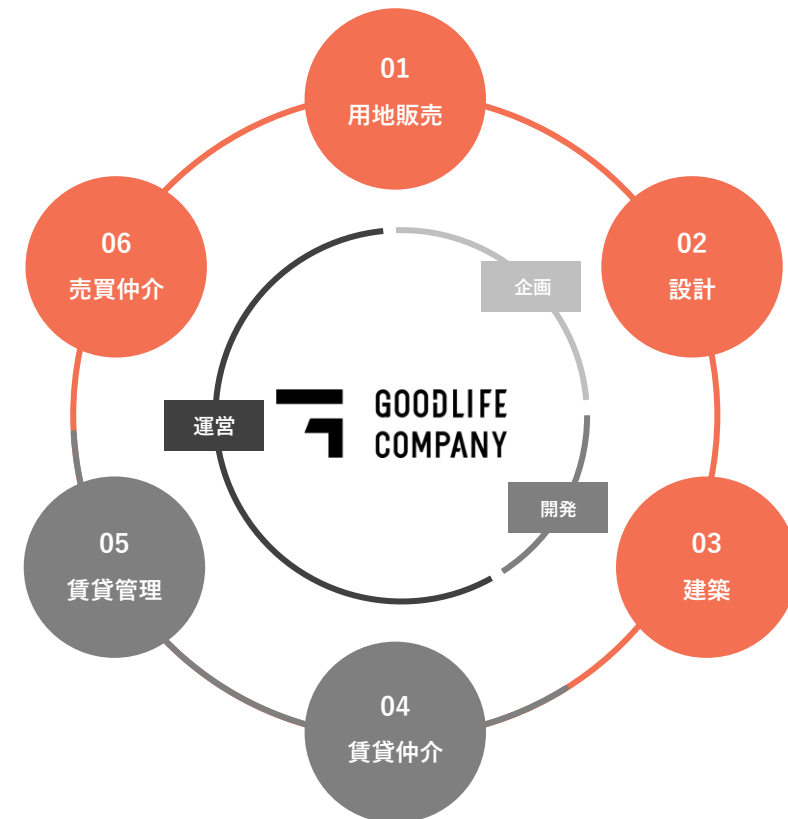
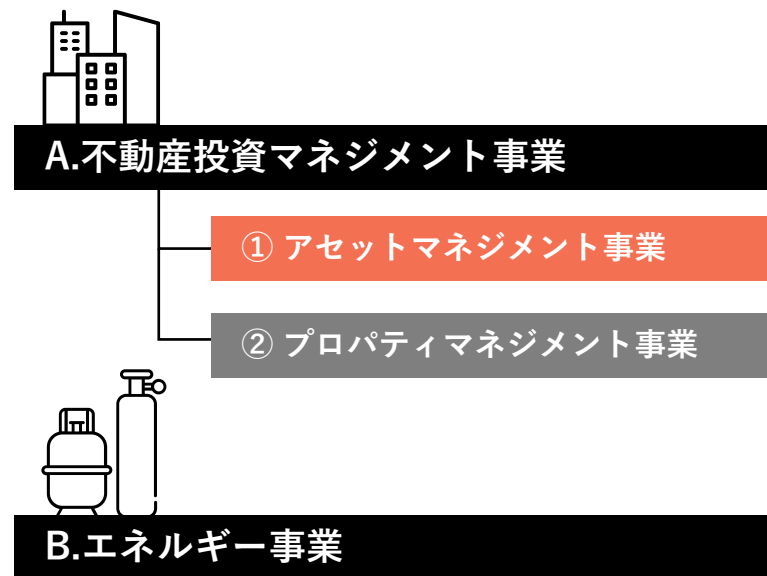
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	71百万円（12月末現在）
従業員数	168名（連結、12月末現在）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 株式会社デベロップデザイン 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

主要事業のビジネスモデル

不動産投資家に対し、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



これまでの供給実績

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

167 棟

総供給戸数

5,417 戸

入居率

96.9%※

※2024年12月末時点 当社企画物件

グループ構成概要

当社グループは、主に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。
2024年10月より株式会社デベロップデザイン（以下、デベロップデザイン）が当社グループに加わりました。



GOODLIFE 建設

当社グループの賃貸マンション「LIBTH」シリーズの建築を行います。

GOODLIFE エネルギー

当社グループが管理を行う物件の入居者様に対してプロパンガスの供給を行います。



Develop Design

首都圏を中心とした分譲マンション等の用地開発、及び設計・監理業務を行います。



安心入居サービス株式会社

当社グループの賃貸マンション「LIBTH」シリーズ及び管理する物件に対して、家賃保証事業を行います。



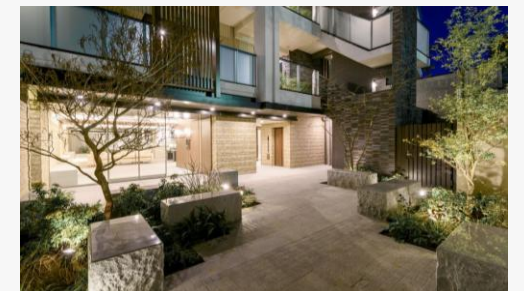
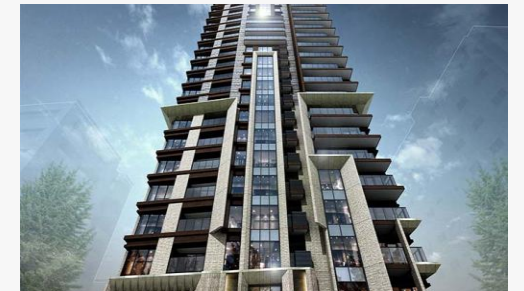
PRO CAREER AGENT
建築・不動産プロキャリアエージェント

当社グループの賃貸マンション「LIBTH」シリーズの保有を行います。

デベロップデザインの概要

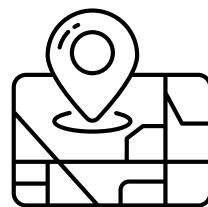
- 2024年10月にデベロップデザインを完全子会社化

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二丁目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	18名（2024年12月時点）
決算期	9月



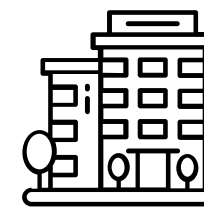
主な事業内容

不動産開発



主に首都圏において、マンション事業用地などの
不動産情報を収集し、建築関係法令の調査、
権利関係の調整、マーケティング調査を行った上で
不動産を取得し、用途に適した事業会社に不動産を提供

設計・監理 近隣対策業務



大手ディベロッパーに対して
分譲マンション等の企画提案を行い、
設計・監理業務及び近隣対策業務を請負う

デベロップデザインの概要

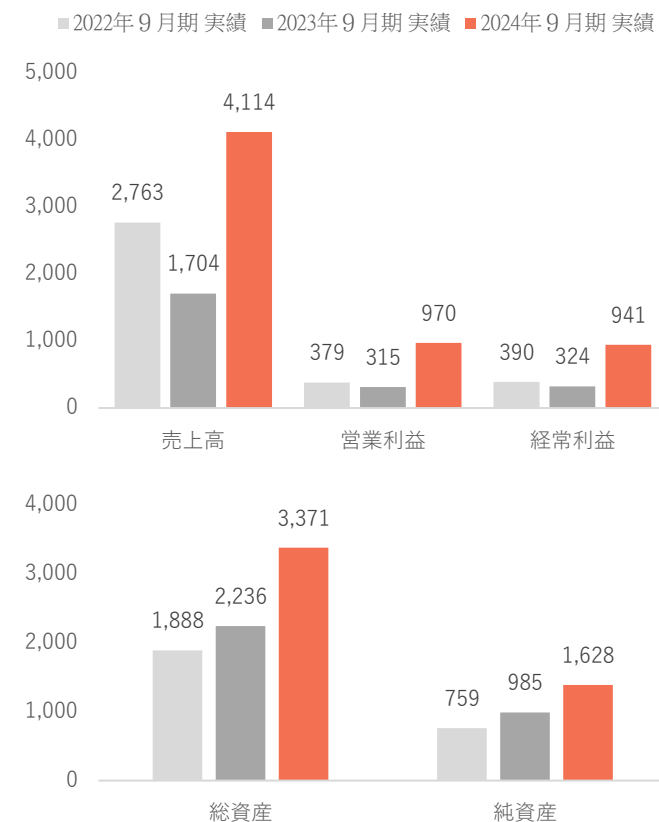
- 首都圏を中心に独自の不動産開発力と建築設計デザイン力を掛け合わせ、唯一無二のサービスを提供し堅実な成長を続ける
- デベロップデザインの2024年9月期のPLは当社グループ2024年12月期の実績に反映しない
- デベロップデザインの2024年9月期のBSは当社グループ2024年12月期の実績に反映

デベロップデザイン直近3ヵ年の経営成績

単位：百万円	2022年9月期実績	2023年9月期実績	2024年9月期実績
売上高	2,763	1,704	4,114
営業利益	379	315	970
経常利益	390	324	941
総資産	1,888	2,236	3,371
純資産	759	985	1,628

連結業績に反映しない

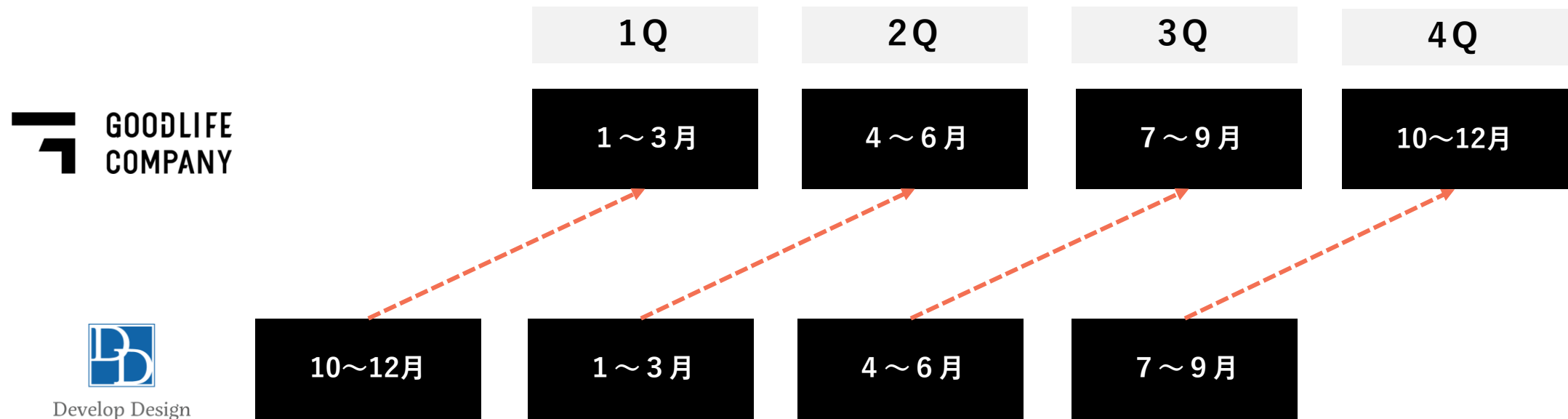
連結業績に反映



連結業績の前提

- デベロップデザインの業績は2025年12月期より反映
- デベロップデザインは9月決算であり当社グループと3ヶ月のずれが生じるため、下図の反映を前提とする

2025年12月期連結業績の前提

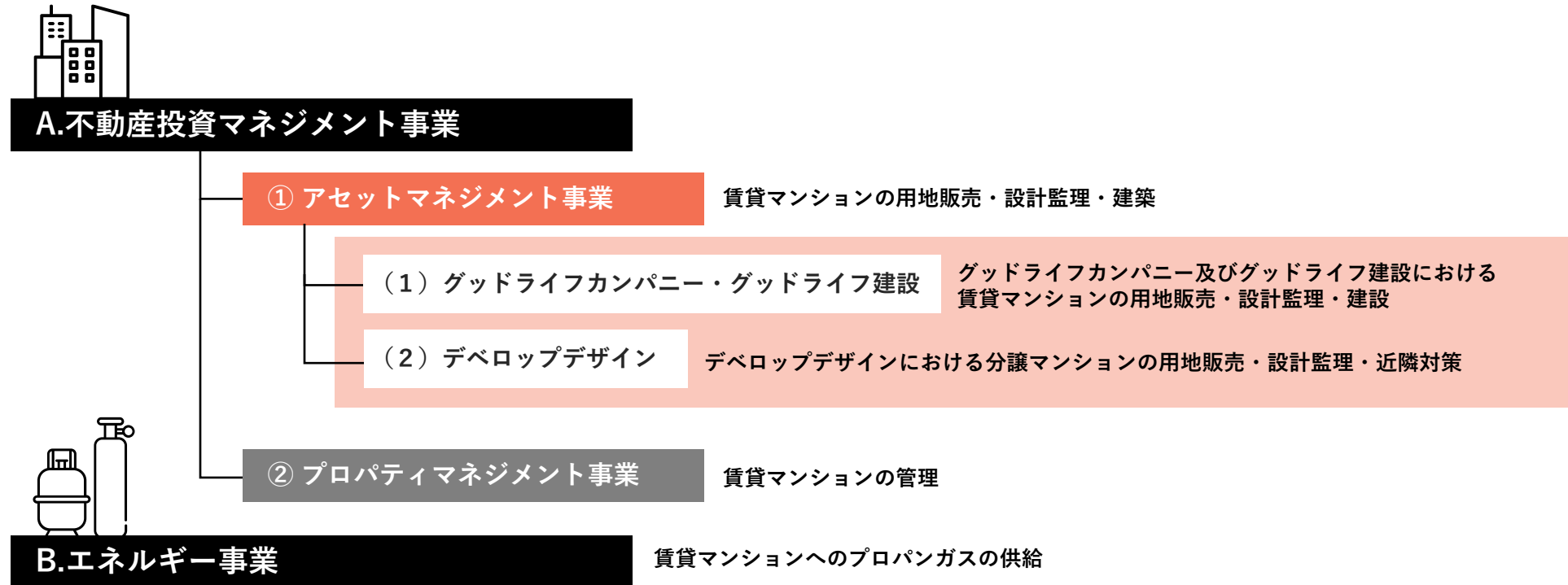


※PLは2024年12月期グループ連結業績への影響なし

事業構成の変更

- 2025年12月期よりデベロップデザインの事業が不動産投資家マネジメント事業に加わることで事業構成が変更となる

事業構成と事業内容



SECTION

02

FY2024

業績ハイライト

Performance Highlights



FY2024 業績ハイライト

- 売上高は各事業ともに順調に推移し、創業以来**16期連続増収**、**170億円**を突破
- M&Aによる一時費用約150百万円により、営業利益は計画比率▲3.5%であるが、一時費用の要因がなければ計画比+5.9%の達成

売上高

17,126百万円 [YoY] +49.8%

営業利益

1,543百万円 [YoY] +45.5%

経常利益

1,511百万円 [YoY] +45.9%

当期純利益

1,000百万円 [YoY] +43.7%

連結損益計算書

- 販売・着工件数及び管理戸数の増加に伴い、売上高はYoYで約50%の成長
- デベロップデザインのM&Aに伴う一時費用が約150百万円発生したが、営業利益は前期比約45%の成長

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	2024年12月期 実績	前期比 増減額	前期比	計画比
売上高	11,435	17,000	17,126	5,690	49.8%	0.7%
売上原価	9,704	14,600	14,579	4,874	50.2%	▲0.1%
売上総利益	1,731	2,400	2,547	815	47.1%	6.1%
売上総利益率	15.1%	14.1%	14.9%	—	—	—
販売費及び一般管理費	670	800	1,003	333	49.7%	25.4%
営業利益	1,061	1,600	1,543	482	45.5%	▲3.5%
営業利益率	9.3%	9.4%	9.0%	—	—	—
経常利益	1,035	1,550	1,511	475	45.9%	▲2.5%
当期純利益	696	1,065	1,000	304	43.7%	▲6.0%

売上高の増加

販売・着工件数及び管理戸数の増加により売上高はYoY+49.8%の成長

M&Aによる影響

M & Aによる一時費用により、営業利益は計画比率▲3.5%であるが、一時費用の要因がなければ計画比+5.9%の達成

事業区分別売上

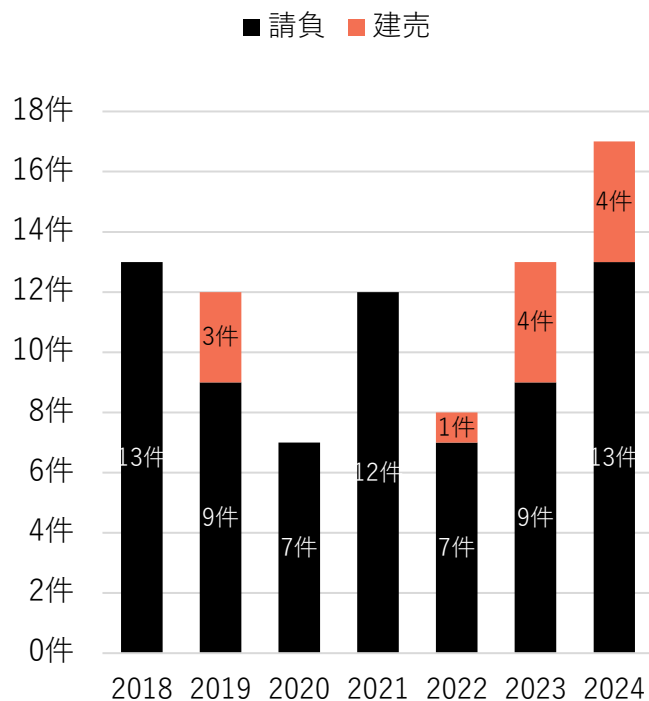
- 販売件数・着工件数の増加に伴い、アセットマネジメント事業の売上高が増加
- 竣工による管理戸数の増加に伴い、プロパティマネジメント事業及びエネルギー事業の売上が増加

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	2024年12月期 実績	前期比 増減額	前期比	計画比
売上高	11,435	17,000	17,126	5,690	49.8%	0.7%
アセットマネジメント事業	10,371	15,767	15,836	5,465	52.7%	0.4%
プロパティマネジメント事業	875	977	1,040	165	18.9%	6.5%
エネルギー事業	189	256	248	59	31.4%	▲2.9%
売上総利益	1,731	2,400	2,547	815	47.1%	6.1%
アセットマネジメント事業	1,192	1,762	1,913	721	60.5%	8.6%
プロパティマネジメント事業	479	543	554	74	15.5%	2.0%
エネルギー事業	59	95	79	19	33.4%	▲16.5%
売上総利益率	15.1%	14.1%	14.9%	—	—	—
アセットマネジメント事業	11.5%	11.2%	12.1%	—	—	—
プロパティマネジメント事業	54.8%	55.6%	53.2%	—	—	—
エネルギー事業	31.5%	37.1%	31.9%	—	—	—

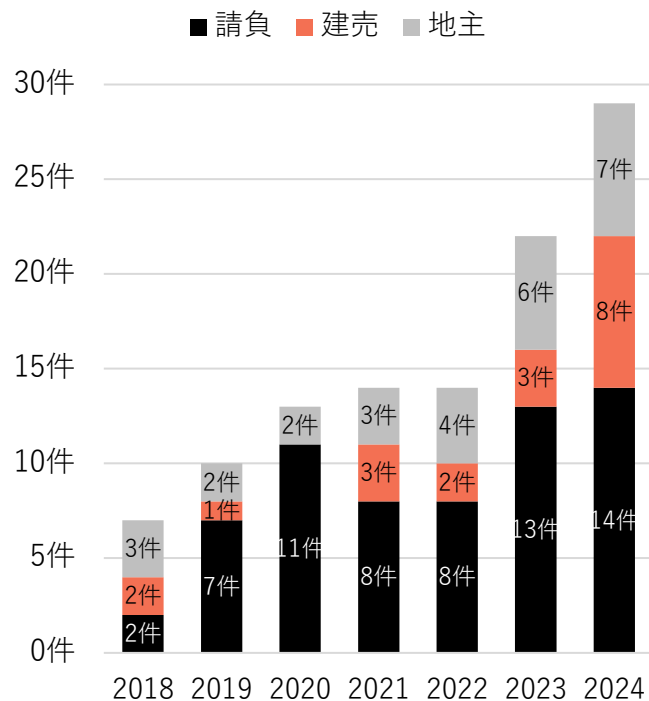
アセットマネジメント事業

- 販売件数はYoY+ 4 件の請負13件、建売 4 件（合計17件）
- 着工件数はYoY+ 7 件の請負14件、建売 8 件、地主 7 件（合計29件）
- 2024年12月末における在庫は19件となり積極的な仕入・販売活動を継続中

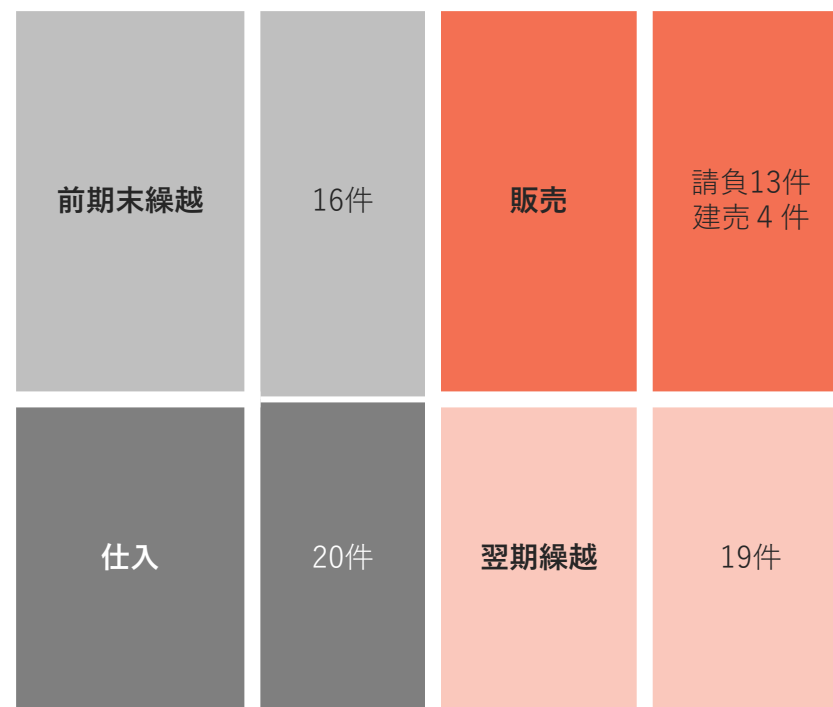
販売件数



着工件数



2024年12月期在庫推移 ※



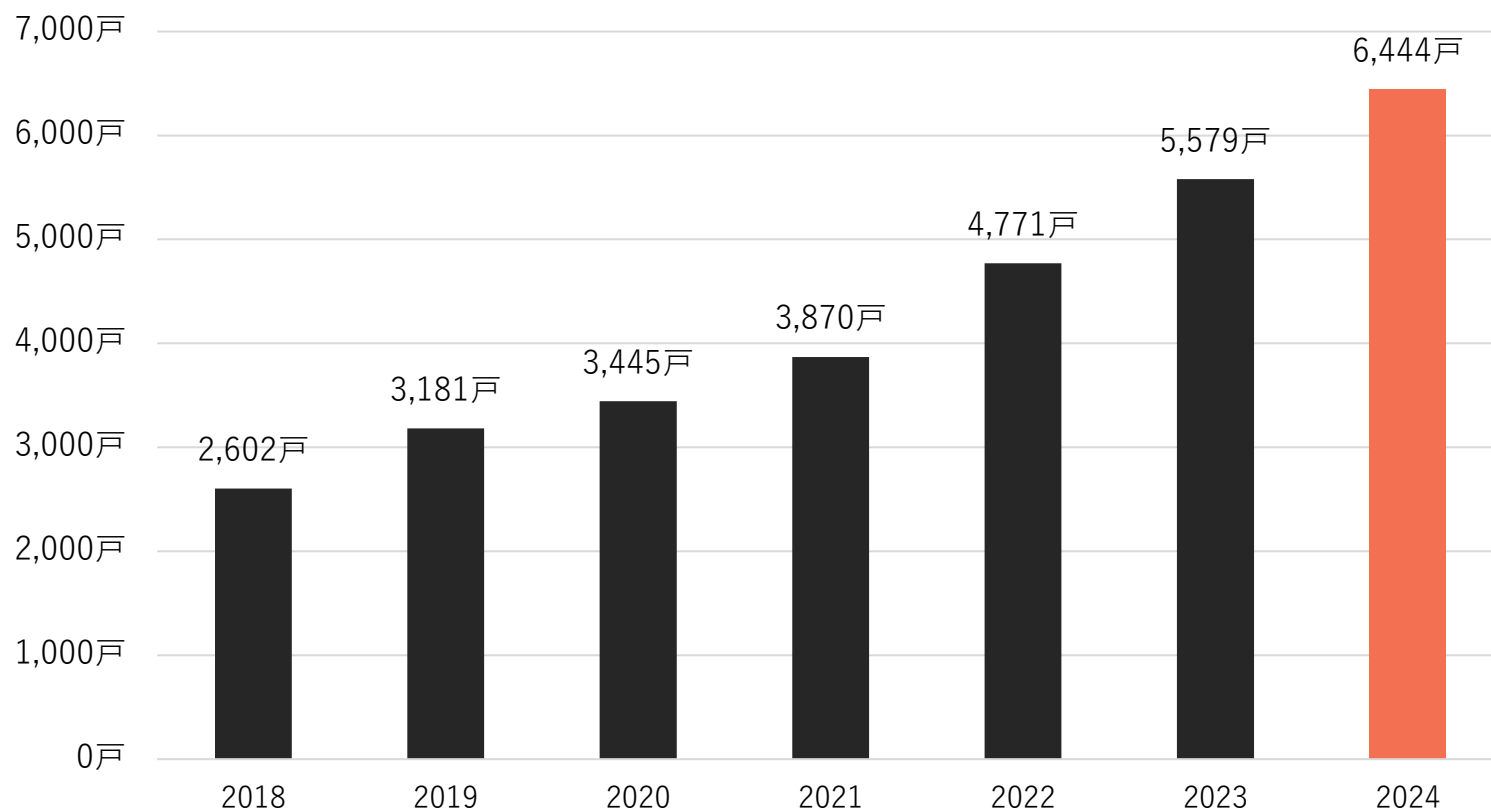
※地主については土地販売が伴わないため在庫には含めない。

- 物件の竣工等に伴い管理物件が865戸増加したことで売上高が増加

単位：百万円		2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	2024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	68	71	75	6	9.9%	6.3%
	売上総利益	57	61	59	2	3.6%	▲2.5%
	売上総利益率	83.6%	85.9%	78.8%	—	—	—
管理	売上高	742	834	891	148	20.1%	6.9%
	売上総利益	357	410	420	62	17.5%	2.6%
	売上総利益率	48.2%	49.2%	47.2%	—	—	—
安心入居 サービス	売上高	64	72	73	9	15.0%	2.6%
	売上総利益	64	72	73	9	15.0%	2.6%
	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	875	977	1,040	165	18.9%	6.5%
	売上総利益	479	543	554	74	15.5%	2.0%
	売上総利益率	54.8%	55.6%	53.2%	—	—	—

- 2024年12月期において新たに竣工物件21棟を含む30棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+15.5%の6,444戸

管理戸数



2024年12月期

管理戸数

6,444戸

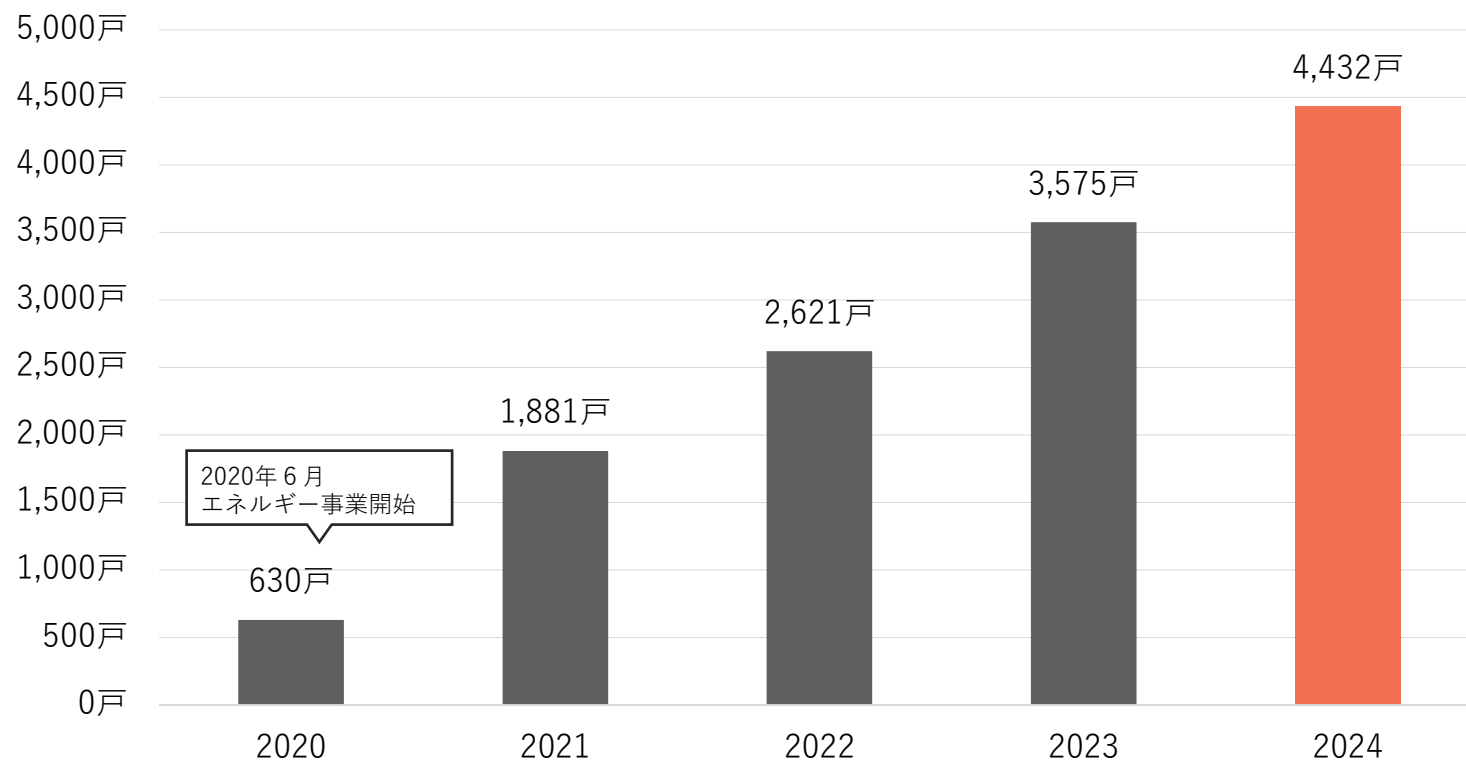
[YoY] +865戸

- 物件の竣工等に伴いガス供給戸数が857戸増加したことで売上高が増加

単位：百万円		2023年12月期 実績	2024年12月期 計画	2024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	189	256	248	59	31.4%	▲2.9%
	売上総利益	59	95	79	19	33.4%	▲16.5%
	売上総利益率	31.5%	37.1%	31.9%	—	—	—

- 2024年12月期において新たに竣工物件18棟を含む27棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+24.0%の4,432戸

ガス設備管理戸数



2024年12月期

ガス設備管理戸数

4,432戸
[YoY] +857戸

連結貸借対照表

- **デベロップデザインのBSを反映したため前期比増**
- **M&A及び建売案件に伴う借入が増加したことにより自己資本比率▲12.2Ptの22.6%に低下**

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 実績	前期比
流動資産	8,347	16,096	92.8%
うち現金及び預金	2,259	5,272	133.4%
うち販売用不動産	2,505	5,216	108.2%
うち仕掛販売用不動産	2,434	3,291	35.2%
固定資産	1,013	2,922	188.3%
うち建物及び構築物	835	1,242	48.6%
総資産	9,361	19,019	103.2%
負債	6,101	14,712	141.1%
うち借入金	4,151	10,412	150.8%
純資産	3,260	4,306	32.1%
負債・純資産合計	9,361	19,019	103.2%
自己資本比率	34.8%	22.6%	▲12.2Pt

流動資産

- ・ 販売用不動産のうち16%はデベロップデザインの在庫
- ・ 建売案件の増加により、仕掛販売用不動産が増加

固定資産

- ・ M&Aによるのれんの増加
- ・ デベロップデザインの所有不動産等の増加

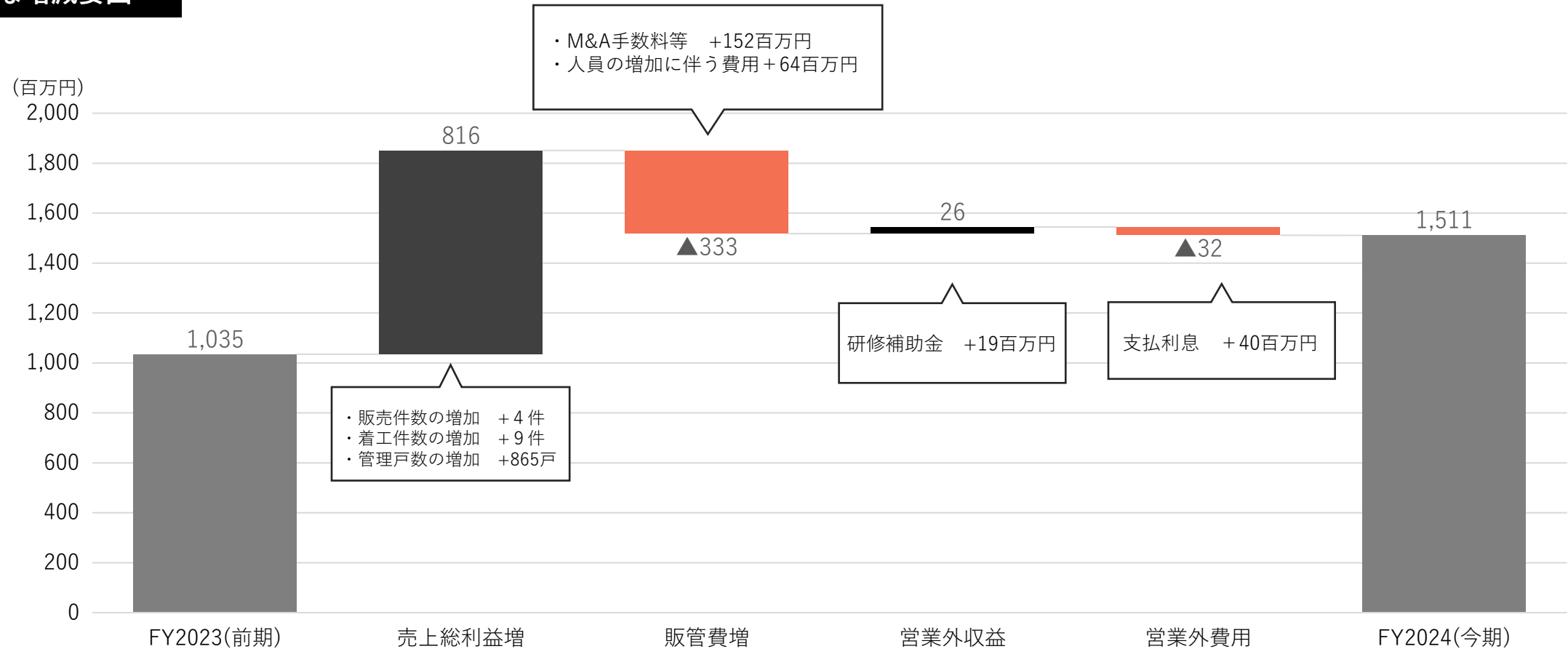
自己資本比率の低下

デベロップデザインの株式を全て借入により取得したため自己資本比率が低下

連結経常利益の増減分析

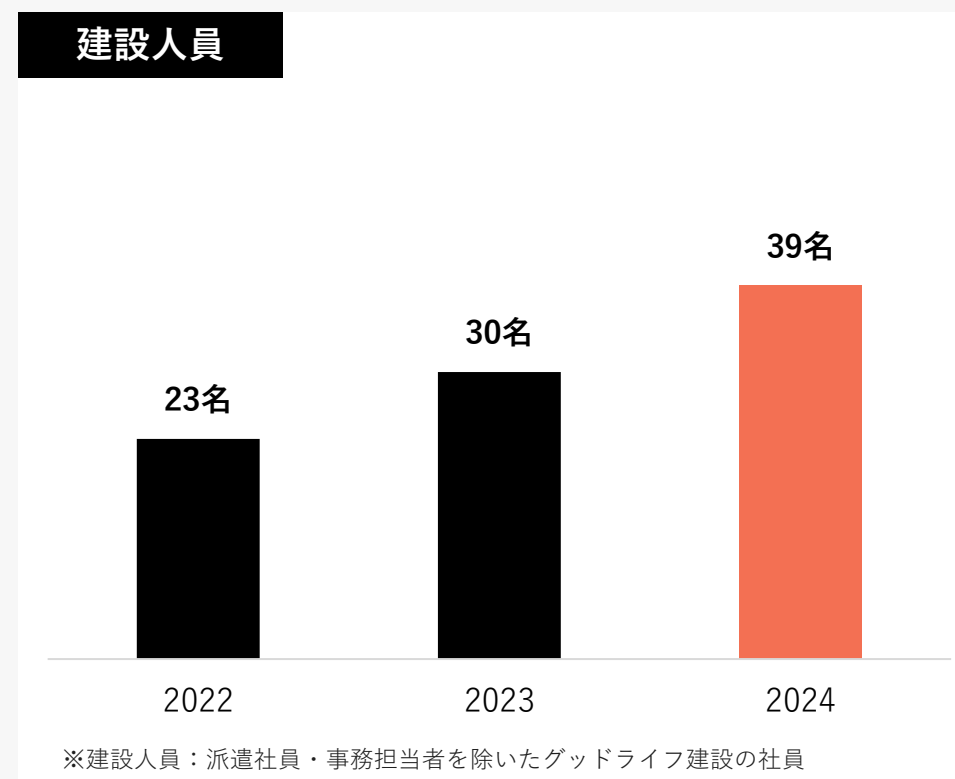
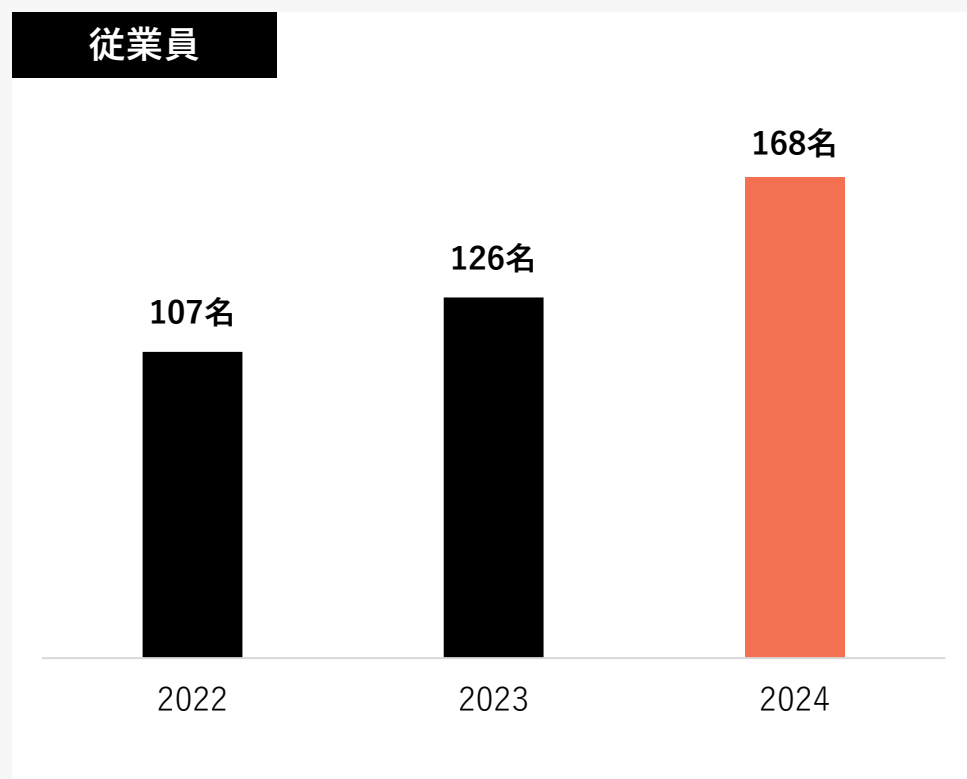
- 販売件数及び着工件数等が増加したことに伴い、売上総利益が増加
- M&Aに伴い支払手数料及び支払い利息が増加
- 人員の積極的採用に伴う人件費が増加

主な増減要因



継続的な増収増益への取組み—実績—

- 人員の採用活動を強化し、2024年12月末時点の従業員数は+42名の168名（うち、M&Aによる増加18名）
- 建設人員は前期末から+9名の39名となり開発棟数の増加に対応



SECTION

03

FY2025 業績予想

Earnings Forecast



- 2024年2月14日に開示したFY2025中期経営計画については既存事業での達成見込み
- M&Aによるデベロップデザインの業績予想を上乗せし、**売上高はYoY+43.1%の245億円**
- 売上総利益の増加に伴い、**経常利益はYoY+67.4%の25.3億円**を見込む

売上高

24,500百万円 [YoY] +43.1%

営業利益

2,600百万円 [YoY] +68.4%

経常利益

2,530百万円 [YoY] +67.4%

当期純利益

1,620百万円 [YoY] +61.9%

連結損益計算書

単位：百万円	2024年12月期 実績	2025年12月期 計画	前期比 増減額	前期比
売上高	17,126	24,500	7,373	43.1%
売上原価	14,579	20,450	5,870	40.3%
売上総利益	2,547	4,050	1,502	59.0%
売上総利益率	14.9%	16.5%	—	—
販売費及び一般管理費	1,003	1,450	446	44.5%
営業利益	1,543	2,600	1,056	68.4%
営業利益率	9.0%	10.6%	—	—
経常利益	1,511	2,530	1,018	67.4%
当期純利益	1,000	1,620	619	61.9%

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

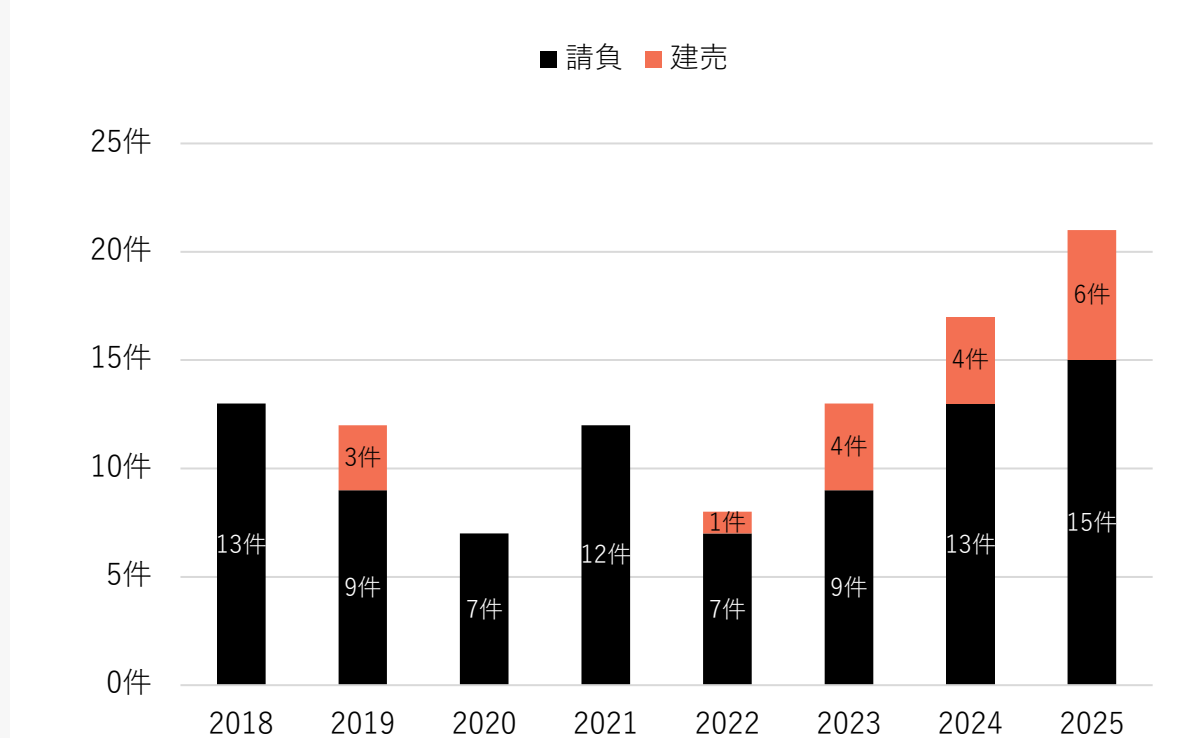
事業区分別売上

単位：百万円	2024年12月期 実績	2025年12月期 計画	前期比 増減額	前期比
売上高	17,126	24,500	7,373	43.1%
アセットマネジメント事業	15,836	22,906	7,069	44.6%
└ グッドライフカンパニー・グッドライフ建設	15,836	19,706	3,869	24.4%
└ デベロップデザイン	—	3,200	—	—
プロパティマネジメント事業	1,040	1,232	191	18.4%
エネルギー事業	248	362	113	45.7%
売上総利益	2,547	4,050	1,502	59.0%
アセットマネジメント事業	1,913	3,252	1,338	69.9%
└ グッドライフカンパニー・グッドライフ建設	1,913	2,352	438	22.9%
└ デベロップデザイン	—	900	—	—
プロパティマネジメント事業	554	683	128	23.3%
エネルギー事業	79	115	35	44.9%
売上総利益率	14.9%	16.5%	—	—
アセットマネジメント事業	12.1%	14.2%	—	—
└ グッドライフカンパニー・グッドライフ建設	12.1%	11.9%	—	—
└ デベロップデザイン	—	28.1%	—	—
プロパティマネジメント事業	53.2%	55.4%	—	—
エネルギー事業	31.9%	31.8%	—	—

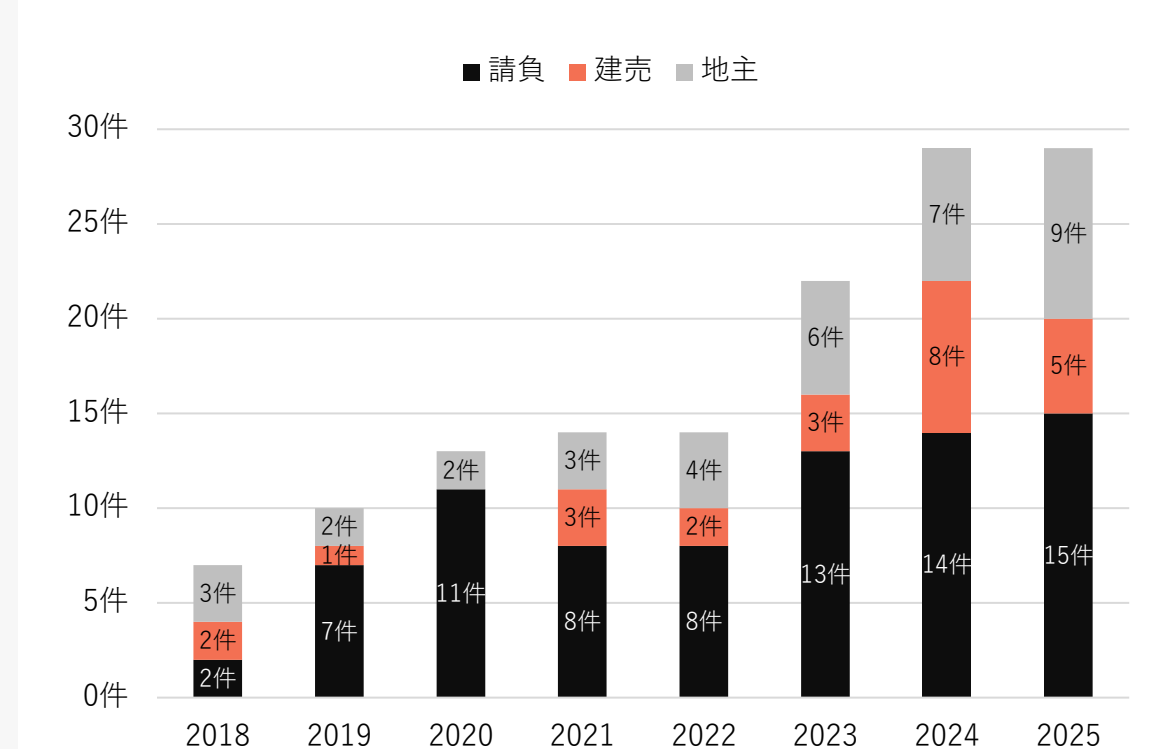
アセットマネジメント事業

- 販売件数はYoY+ 4 件の請負15件、建売 6 件（合計21件）を見込む
- 着工件数はYoY± 0 件の請負15件、建売 5 件、地主 9 件（合計29件）を見込む

販売件数予想

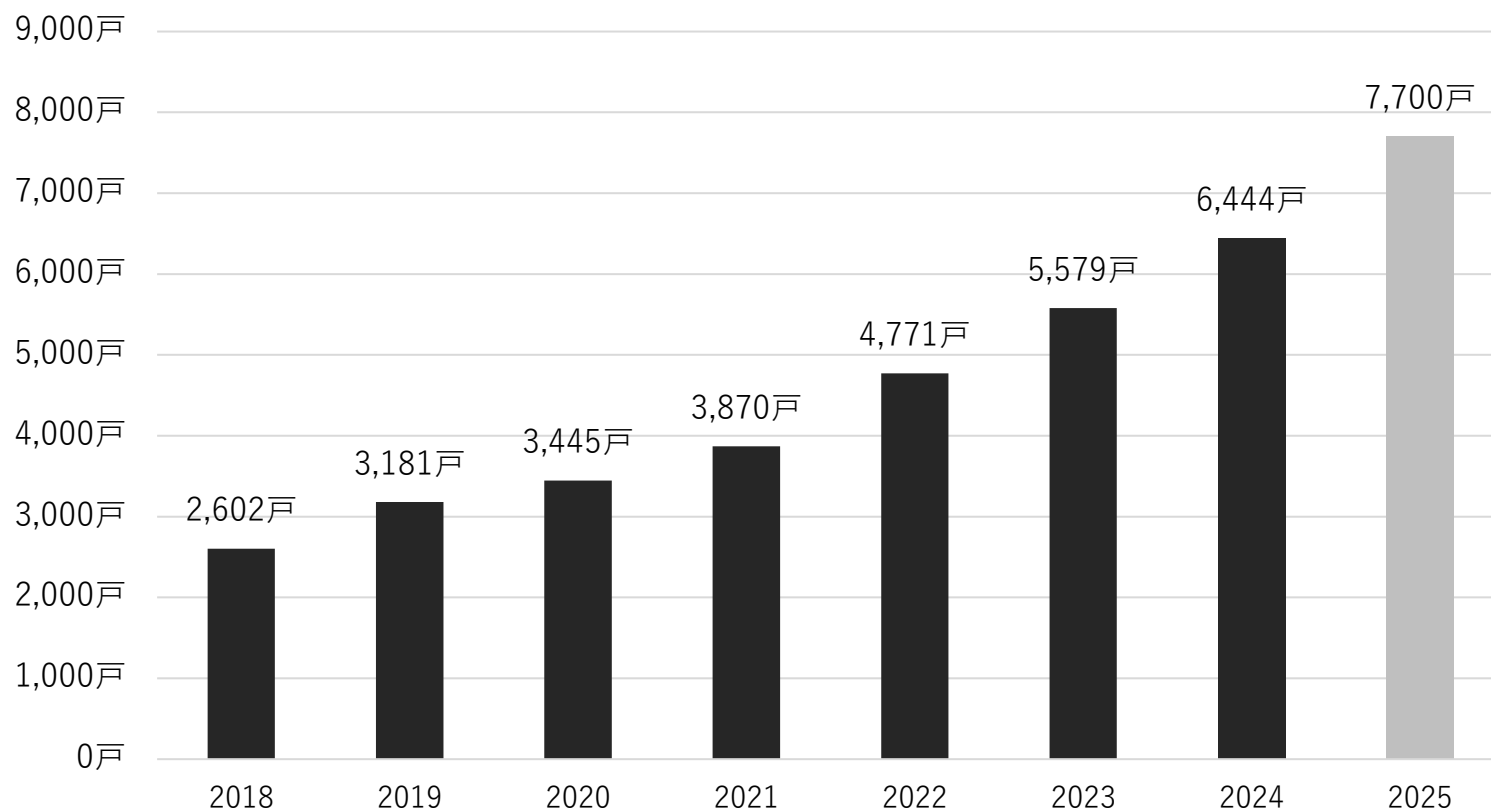


着工件数予想



- 2025年12月期において新たに竣工予定物件27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+19.5%の7,700戸を見込む

管理戸数

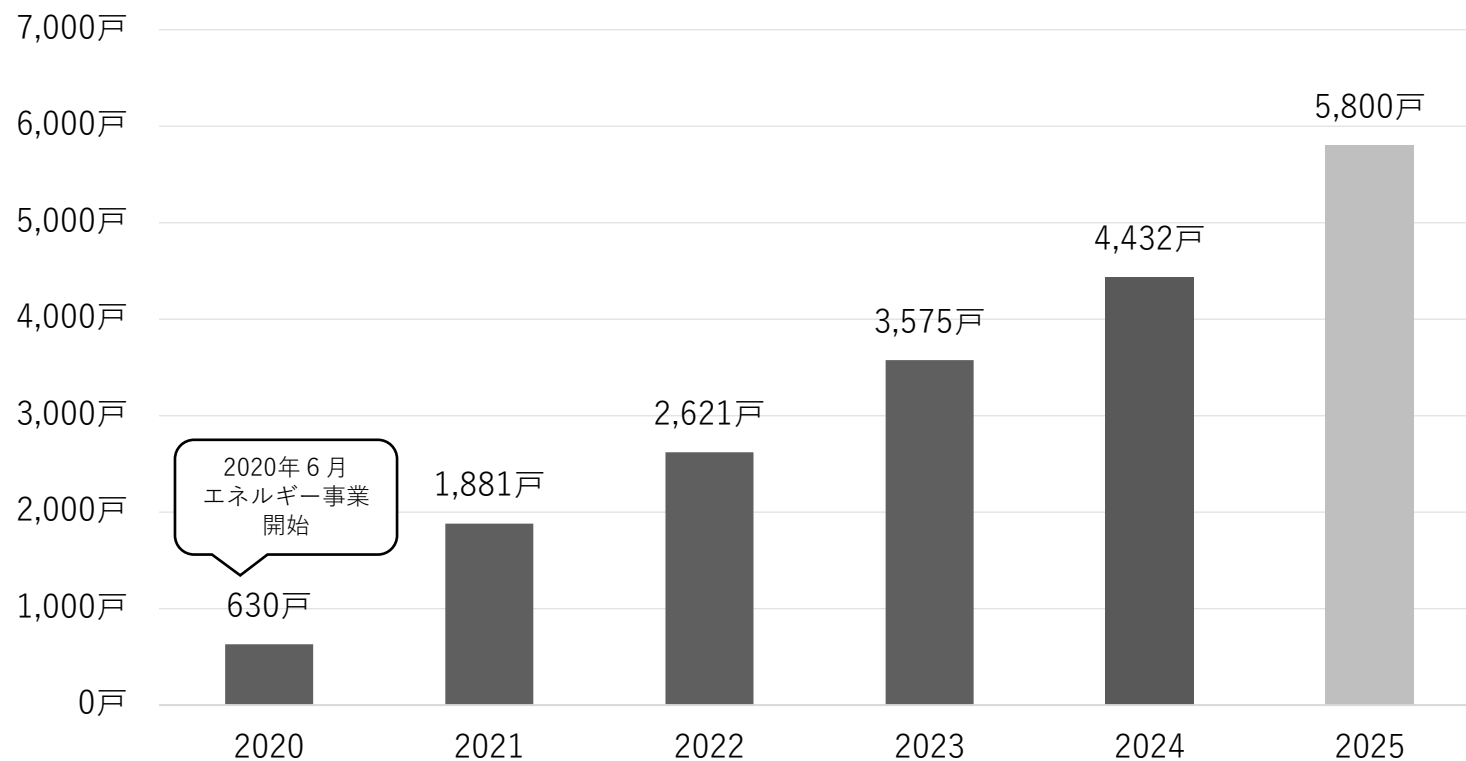


2025年12月期予想

管理戸数
7,700戸
[YoY] +1,256戸

- 2025年12月期において竣工予定物件23棟及び既存物件の切替により、ガス設備管理戸数はYoY+30.9%の5,800戸を見込む

ガス設備管理戸数

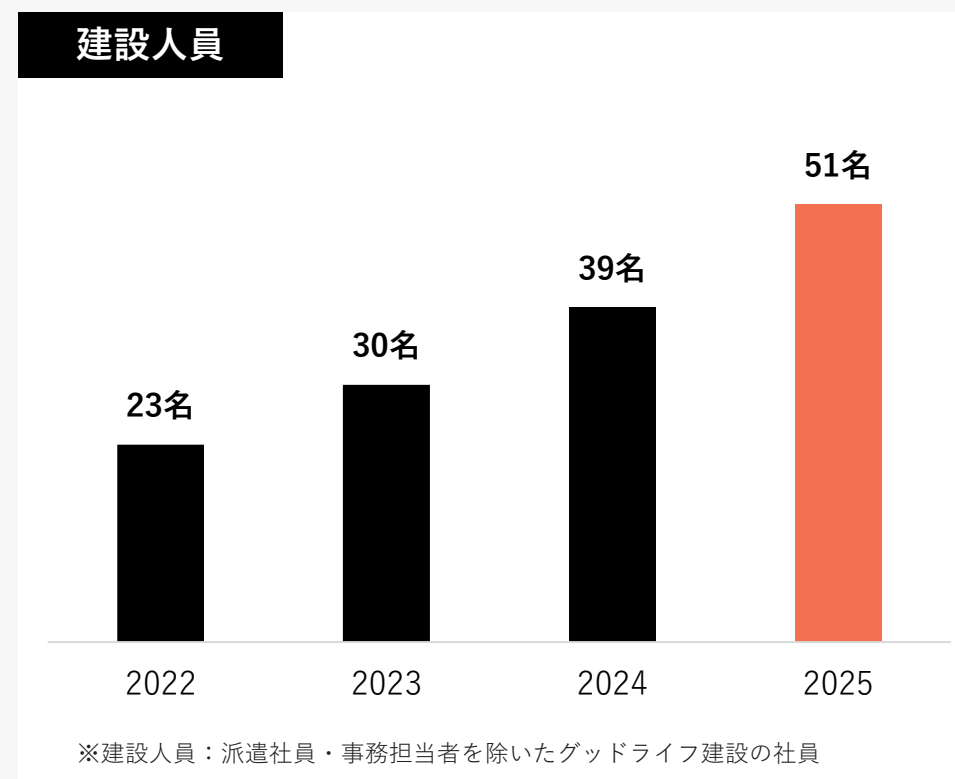
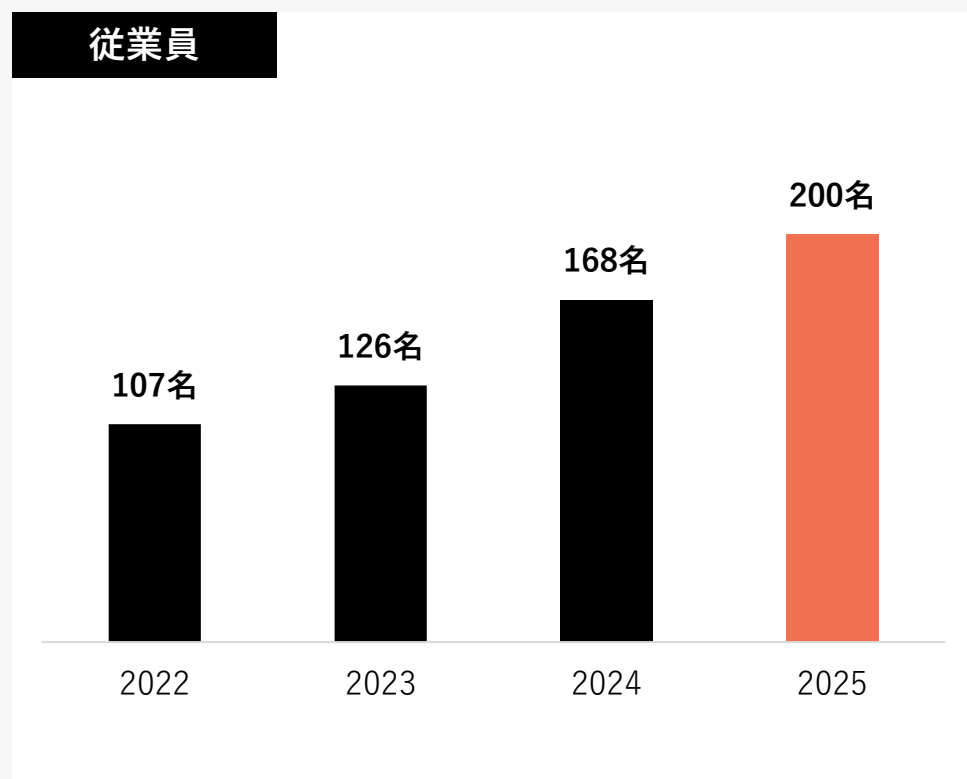


2025年12月期予想

ガス設備管理戸数
5,800戸
[YoY] +1,368戸

継続的な増収増益への取組み－人員計画－

- 引き続き積極的な採用活動を行い、2025年12月期の従業員数は+32名の200名
- 建設人員は前期末から+12名の51名を見込む



SECTION

04

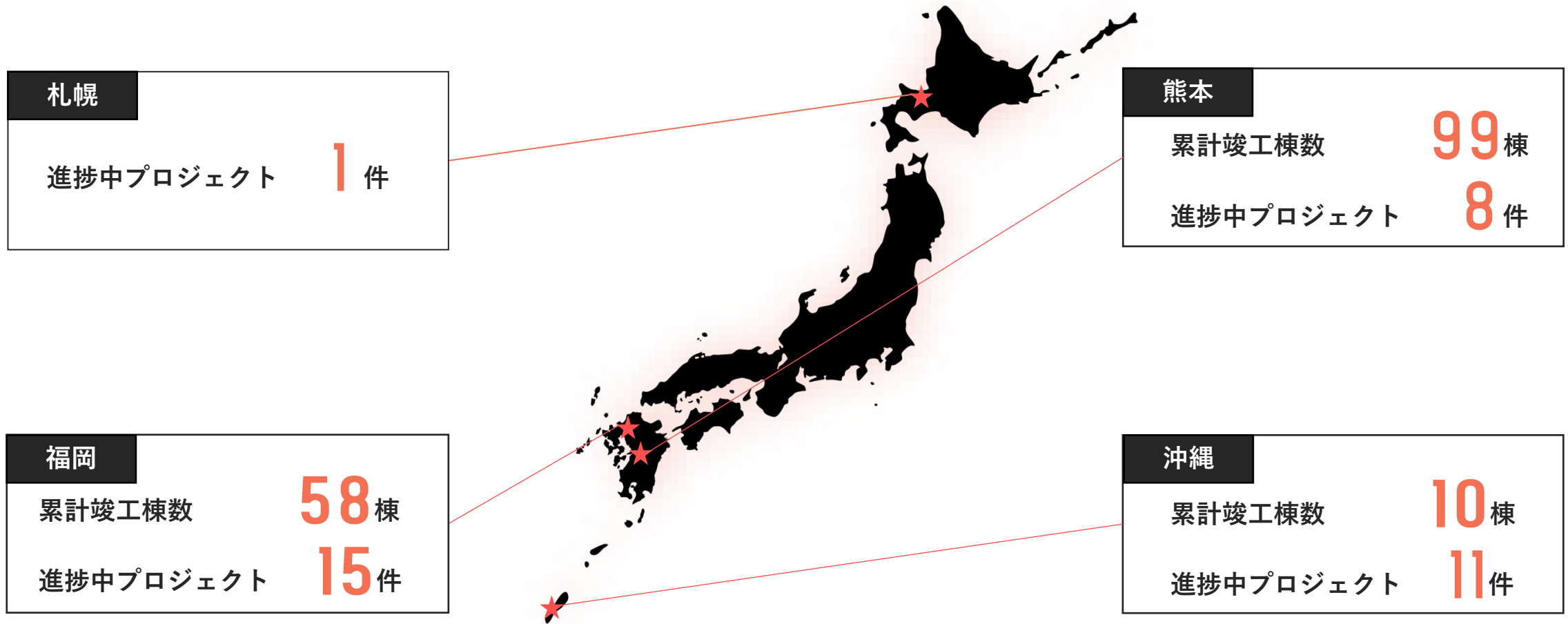
開発エリアの概況

Overview of the development area



PROJECT MAP

プロジェクト マップ



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	博多駅南6丁目_164	2024年2月	2025年1Q	60戸	3,998.55㎡
2	二又瀬新町_178	2024年2月	2025年1Q	48戸	3,221.07㎡
3	博多駅南3丁目_179	2024年4月	2025年1Q	36戸	1,197.03㎡
4	須崎町_180	2024年9月	2025年3Q	36戸	1,702.35㎡
5	香椎駅前2丁目_183	2024年4月	2025年1Q	70戸 +テナント	2,362.91㎡
6	東比恵3丁目_184	2024年1月	2025年1Q	126戸 +テナント	5,927.54㎡
7	那の川1丁目_185	2024年6月	2025年1Q	30戸	1,315.45㎡
8	箱崎1丁目_186	2025年1Q 予定	2026年1Q	84戸	2,936.61㎡
9	上牟田3丁目WEST_190	2024年8月	2025年3Q	45戸	3,123.64㎡
10	上牟田3丁目EAST_191	2024年8月	2025年3Q	40戸	2,762.90㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
11	野間1丁目_194	2024年9月	2025年3Q	44戸	1,421.09㎡
12	高取2丁目_196	2024年12月	2025年3Q	25戸	983.64㎡
13	東比恵3丁目_199	2024年10月	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	筑紫駅前_204	2024年12月	2025年3Q	21戸 +テナント	868.66㎡
合計				758戸 +テナント	37,383.90㎡

※1. 2024年12月末時点において、建築確認申請認可済、且つ未竣工の案件となります

※2. 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

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	南熊本3丁目_169	2023年11月	2025年1Q	84戸	5,987.16㎡
2	大津町_170	2024年4月	2025年1Q	32戸	1,994.20㎡
3	菊陽町_173	2023年10月	2025年1Q	45戸	3,122.88㎡
4	菊陽町_176	2024年1月	2025年1Q	96戸	6,322.50㎡
5	菊陽町_193	2024年7月	2025年1Q	24戸	1,457.86㎡
6	菊陽町_195	2024年8月	2025年3Q	54戸 +テナント	2,561.50㎡
7	水前寺1丁目_201	2024年10月	2025年3Q	45戸 +テナント	1,448.01㎡
8	菊陽町_205	2024年12月	2026年1Q	70戸	4,338.08㎡
合計				450戸 +テナント	27,232.19㎡

● 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4月	2025年1Q	36戸	1,836.52㎡

● 沖縄エリア

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	壺屋2丁目_181	2024年12月	2026年1Q	33戸 +テナント	1,500.63㎡
4	松山1丁目_182	2024年4月	2025年2Q	45戸 +テナント	1,872.93㎡
5	樋川2丁目_188	2024年6月	2026年1Q	72戸	3,112.55㎡
6	松山2丁目_189	2024年8月	2025年3Q	44戸 +テナント	1,667.45㎡
7	田原3丁目_192	2024年8月	2025年1Q	16戸	672.01㎡
8	前島1丁目_197	2024年10月	2025年3Q	27戸 +テナント	1,210.13㎡
9	久米1丁目_198	2024年11月	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	1,721.35㎡
11	前島3丁目_206	2024年12月	2026年1Q	46戸	1,928.60㎡
合計				417戸 +テナント	18,127.8㎡

※1. 2024年12月末時点において、建築確認申請認可済、且つ未竣工の案件となります

※2. 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

今後の成長戦略

Growth Strategy



VISION

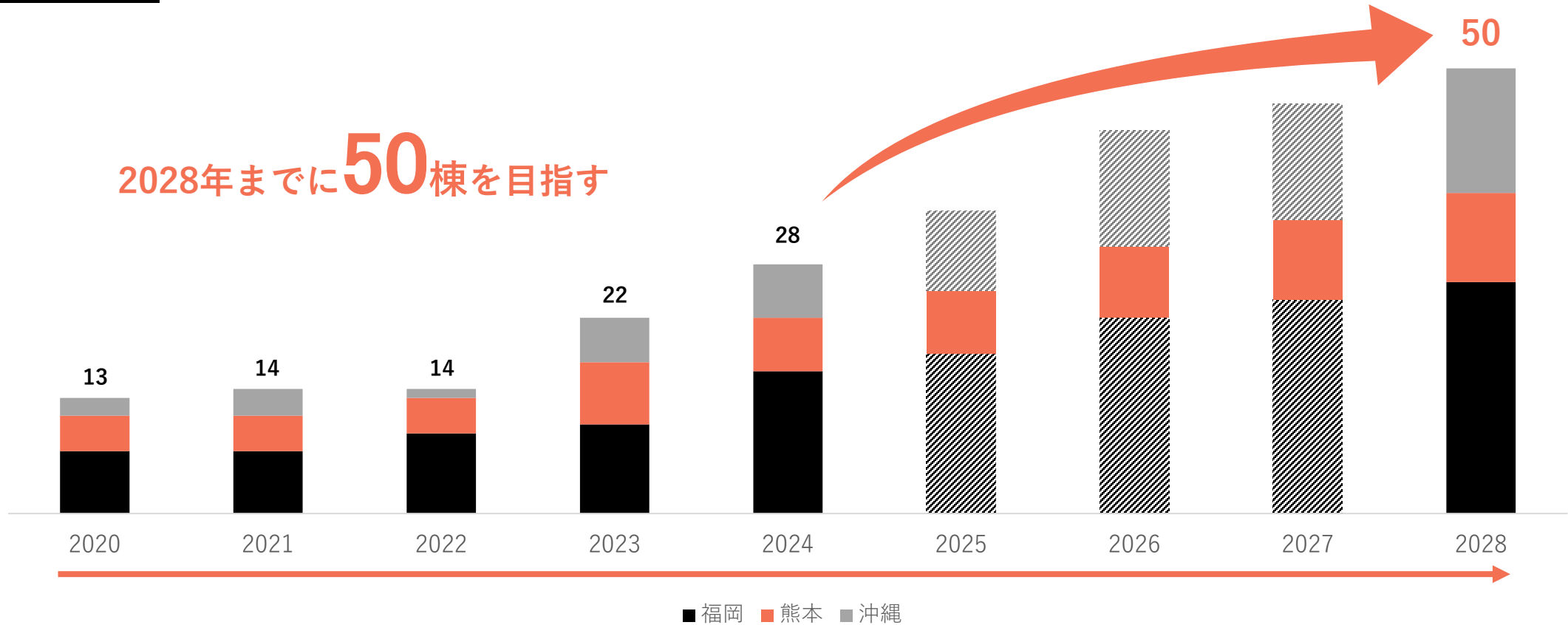
賃貸マンション
年間着工棟数

100棟

既存エリア（福岡・熊本・沖縄）の成長

- 既存エリアにおける年間着工棟数**2028年までに50棟を目指す**
- 引き続き営業人員及び建設人員の採用強化を行う

既存エリアの成長



既存事業のエリア拡大

- 九州以外のエリアにて年間着工棟数50棟を目指す
- M&Aにて取得したデベロップデザインを基盤とし首都圏での活動を行う
- 札幌エリアにおいては2025年に1棟目が竣工する、ただし、現状は首都圏での活動を優先

首都圏

2025年12月期に東京支社を設立



将来的には首都圏エリアにて
不動産投資家の開拓も行い、
首都圏及び他エリアの販売を強化

札幌

2025年3月に1棟目が竣工予定

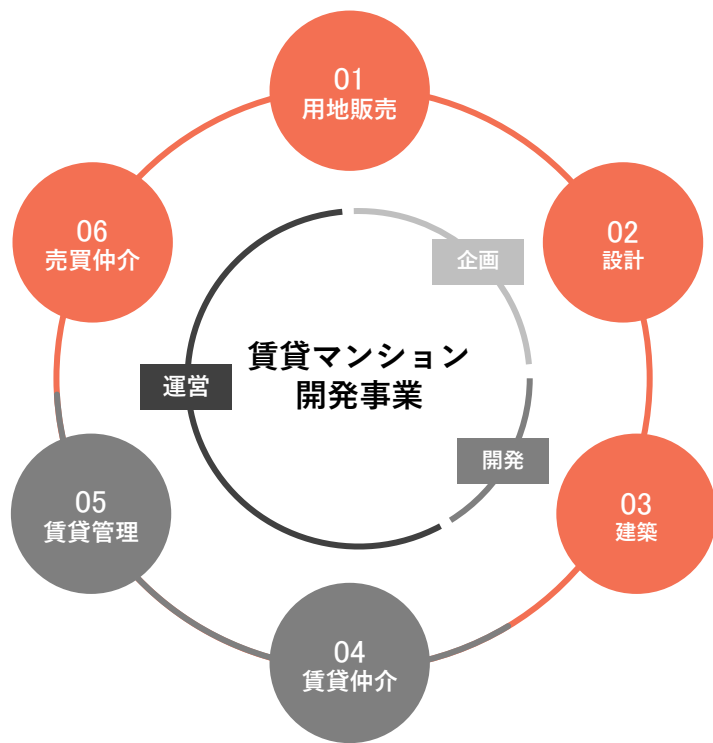


寒冷地エリアの特徴及び情報収集は完了
現状は首都圏エリアでの開発を優先し、
札幌エリアでの開発は将来に向けて温存

既存事業の成長 × 新規事業の展開

既存事業の成長

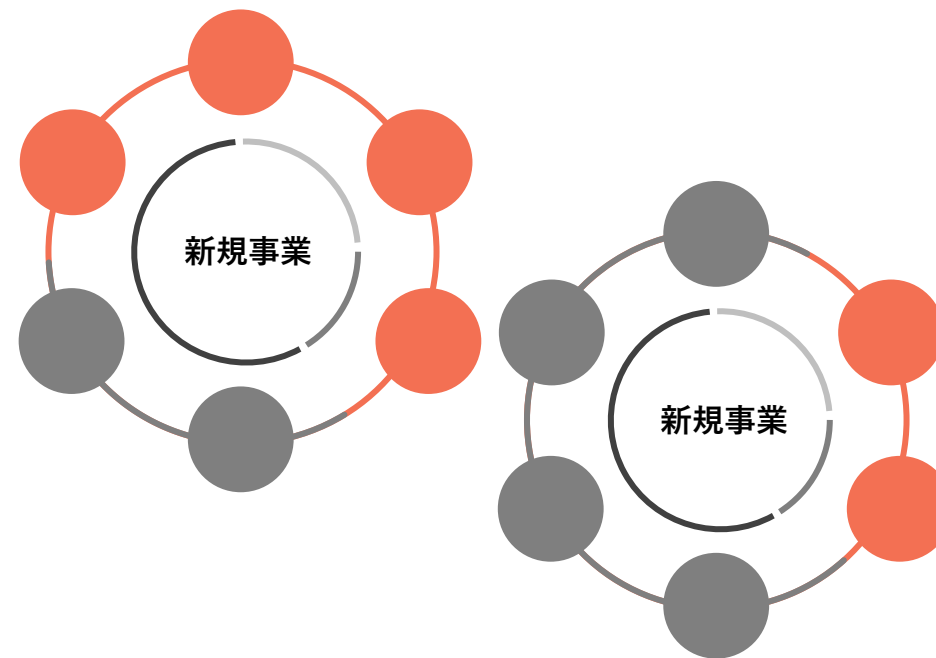
EXISTING BUSINESS



- 既存エリアでの開発棟数増加
- 開発エリアの拡大による既存事業の成長

新規事業の展開

NEW BUSINESS



- 既存事業のアセットを活かしながら、M&Aなどで不足する部分を補い新たな事業のビジネスモデルを構築

▶ 既存事業の成長と新規事業の展開によりさらなる成長を目指す

SECTION

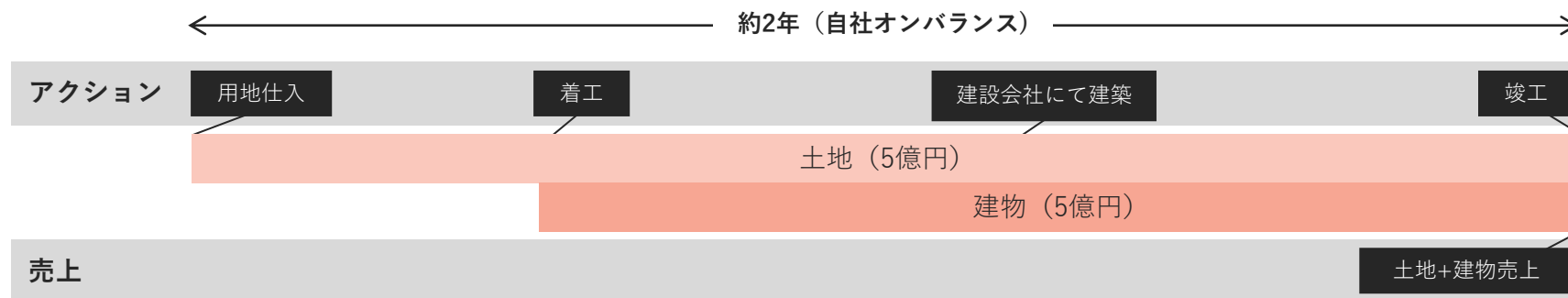
06

Appendix



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

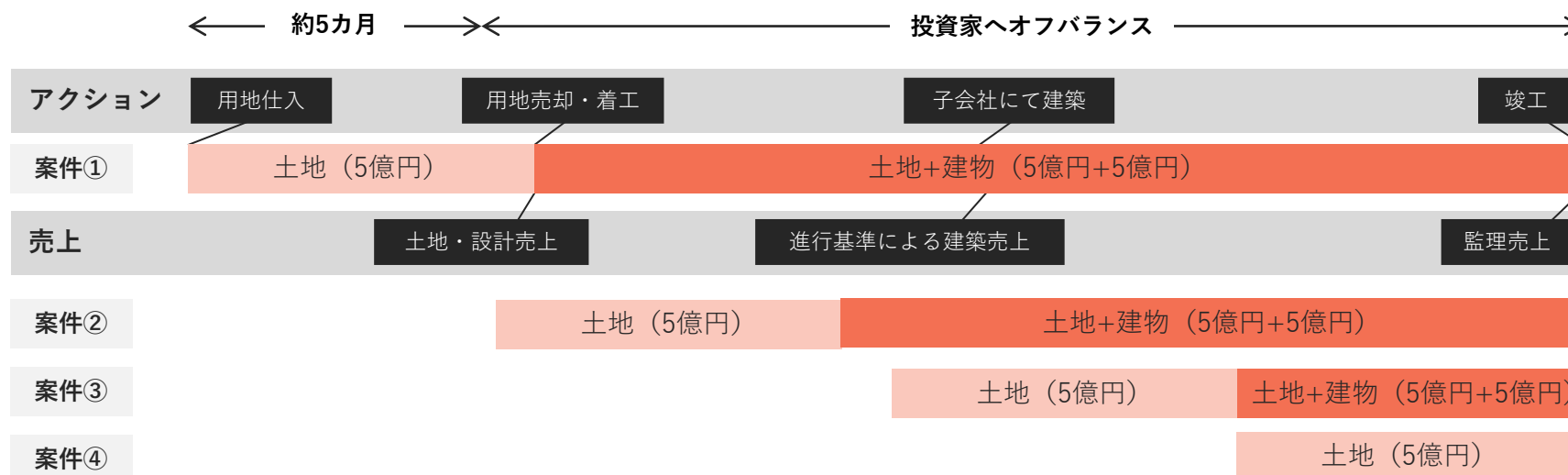


一般的な区分マンション等の開発の場合

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

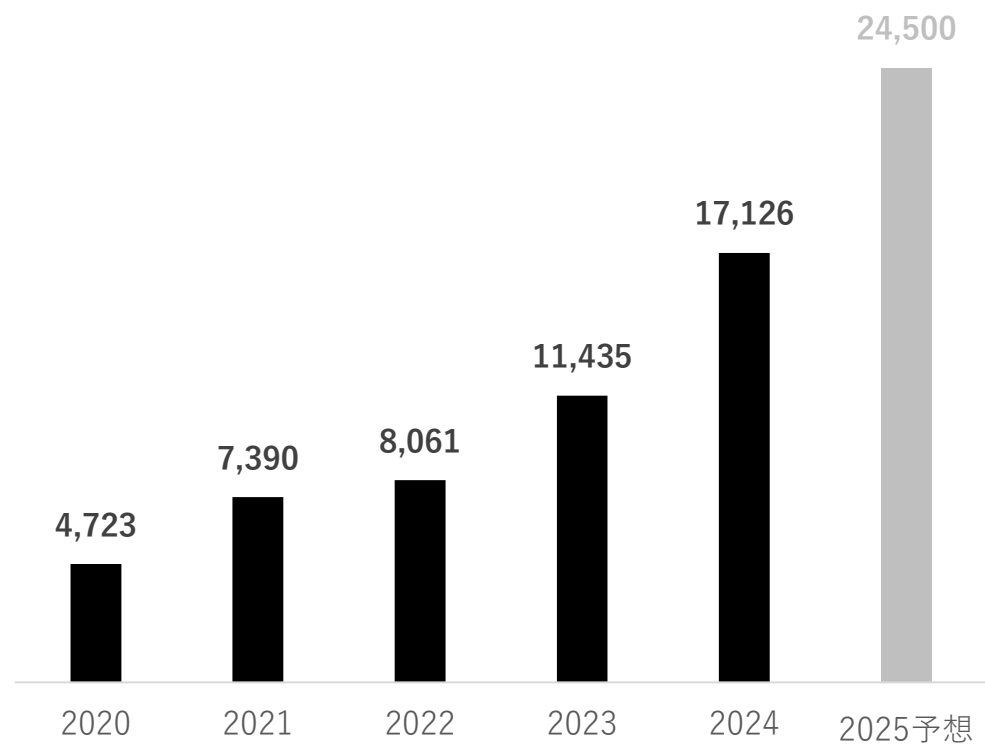
約5カ月で土地を売却しオフバランスすることで、約2年で土地を4件回転することが可能。
竣工後も管理を受託することでストック収入を獲得

2年間の売上高 30億円

財務ハイライト

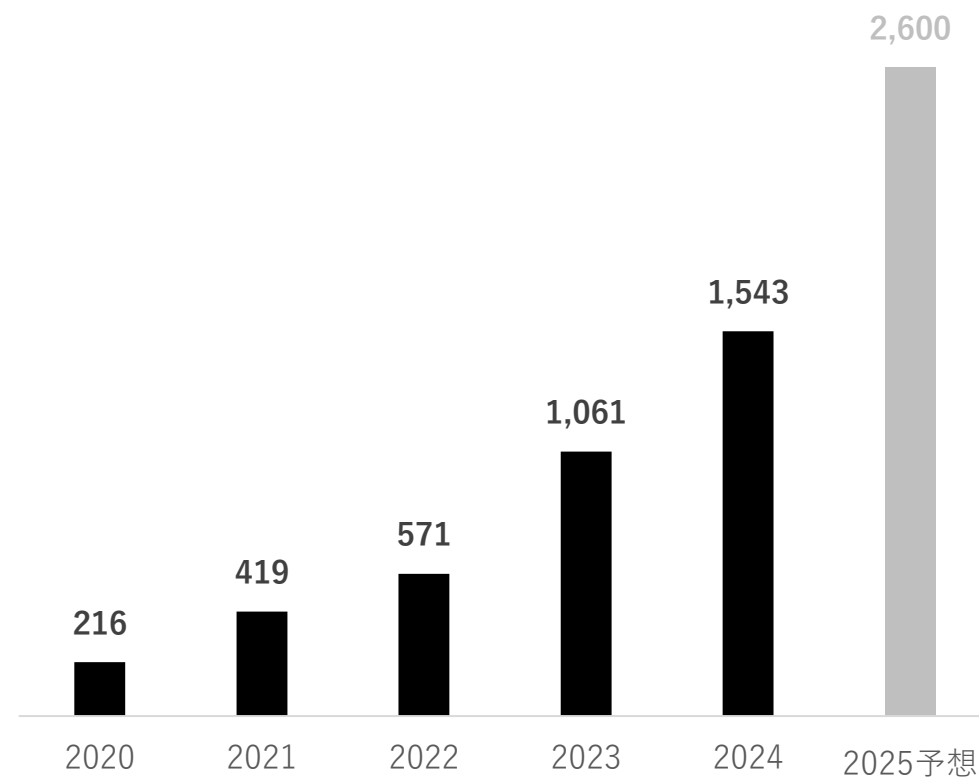
売上高

(単位：百万円)



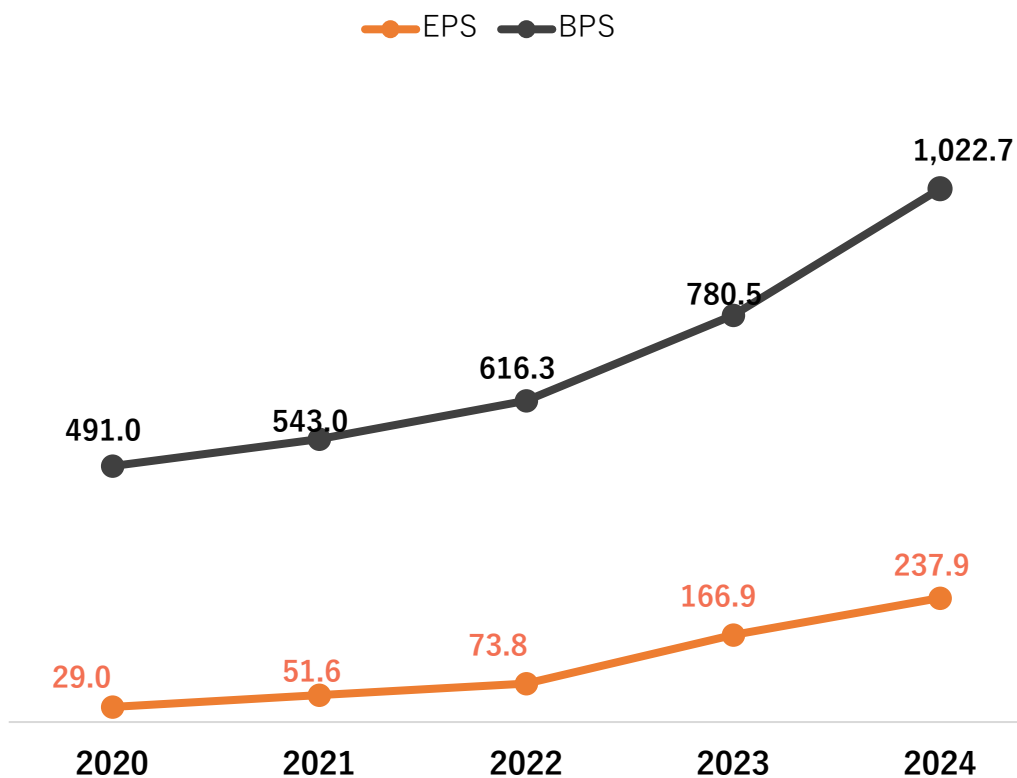
営業利益

(単位：百万円)



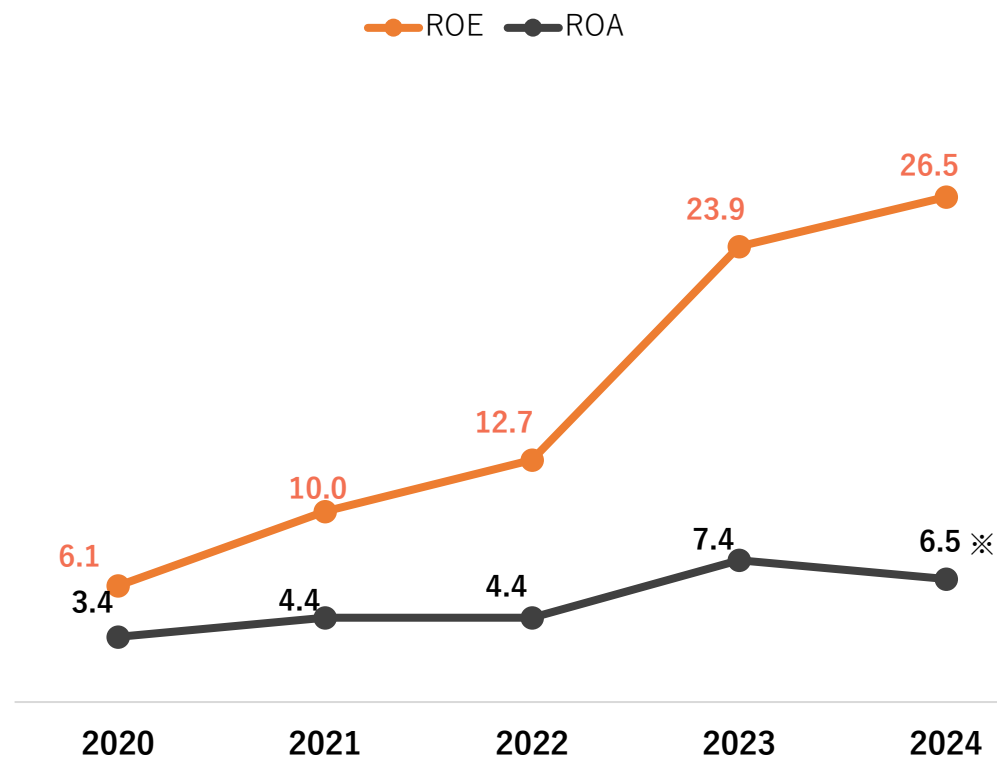
EPS・BPS

(単位：円)



ROE・ROA

(単位：%)



※2024年のROAはデベロップデザインを除いて算出しております

- 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。

