

2022年12月期

決算説明資料

株式会社グッドライフカンパニー
東証スタンダード：2970
2023年2月14日

目次

01 事業概要

02 2022年12月期 業績

03 2023年12月期 業績見通し

04 APPENDIX

01 事業概要

ビジネスモデル

当社グループは、不動産投資家（オーナー様）に対し、投資用不動産（主に新築一棟賃貸マンション）の用地仕入、企画、設計・監理、施工、入居募集、賃貸管理、売却までのサービスをワンストップで提供しています。

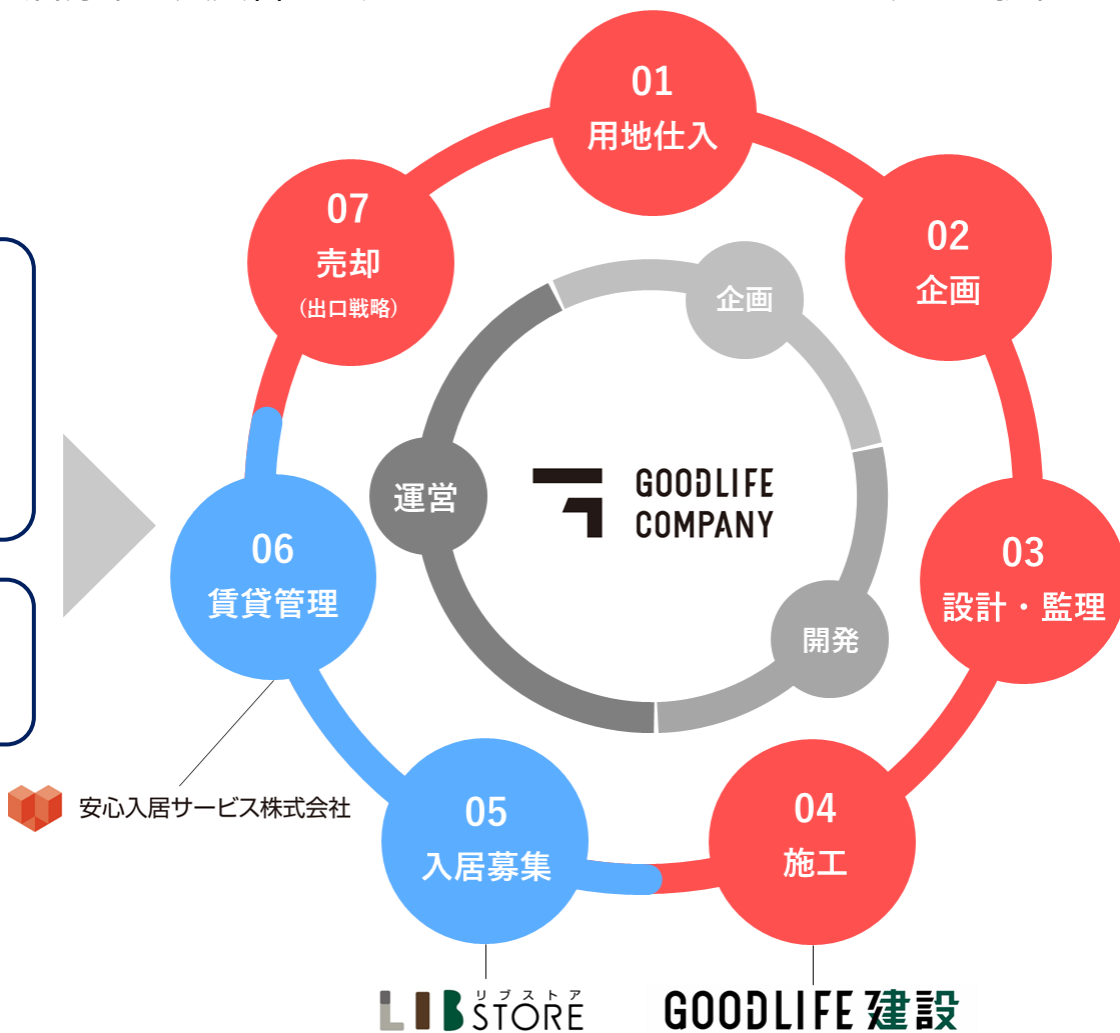
不動産投資マネジメント事業

アセットマネジメント事業

プロパティマネジメント事業

エネルギー事業

GOODLIFE エネルギー



売上構成概要

- 当社グループのセグメントは、不動産投資マネジメント事業とエネルギー事業で構成されています。
- 平均的な売上構成比率として、不動産投資マネジメント事業におけるアセットマネジメント事業が全体売上高の約90%を占めています。
- そのため、当社グループの売上高構成の特徴として、売上高に対するアセットマネジメント事業の売上の割合が高く、1取引当たりの金額が高額のため、四半期毎の経営成績は大きく変動する傾向にあります。

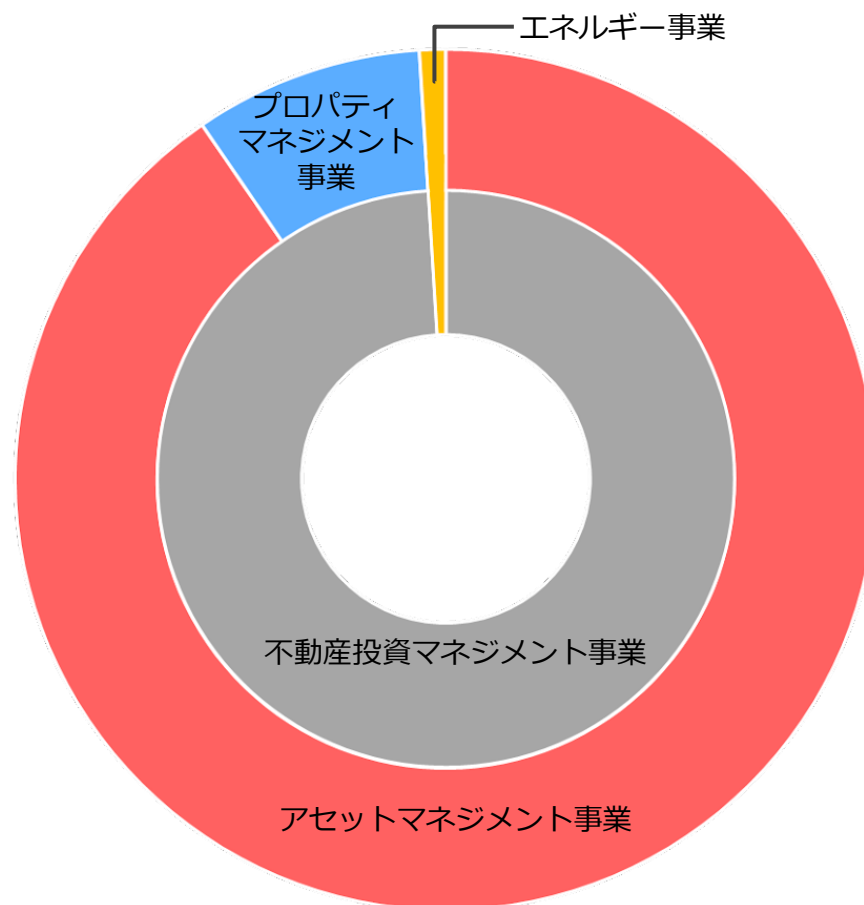
不動産投資マネジメント事業

アセットマネジメント事業

プロパティマネジメント事業

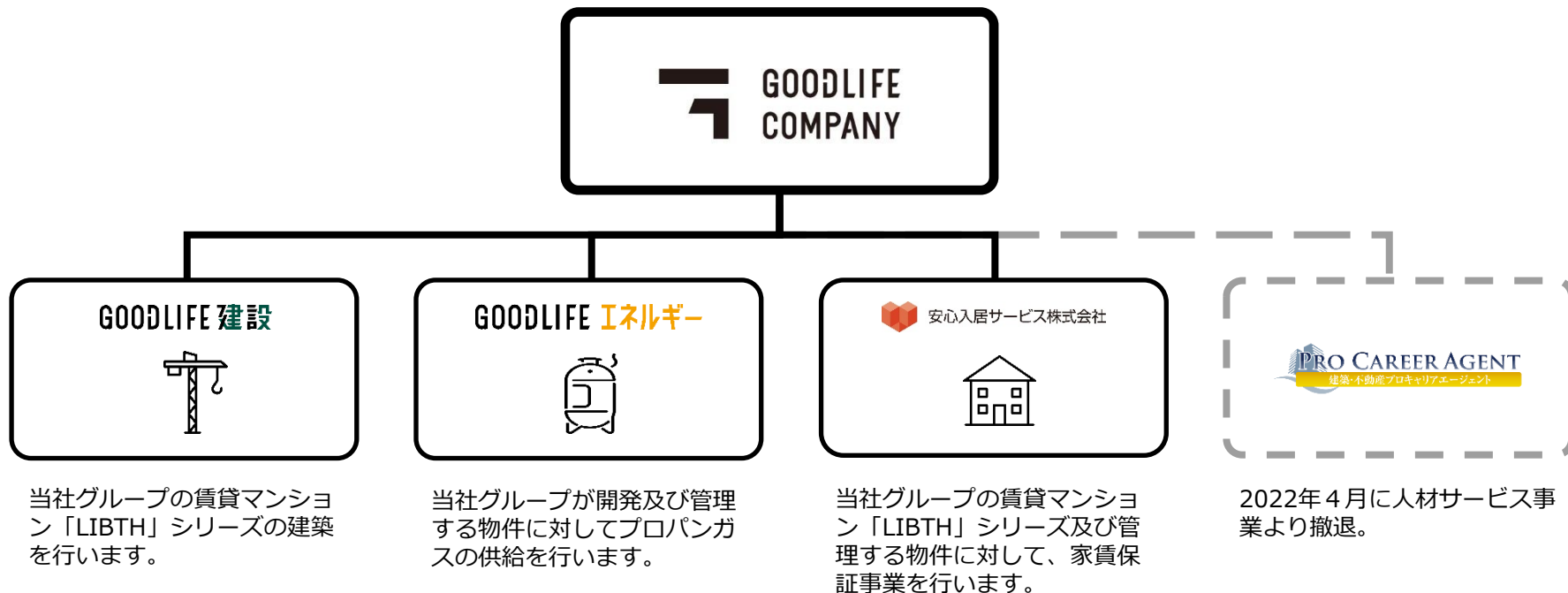
エネルギー事業

GOODLIFE **エネルギー**



グループ構成概要

- 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。

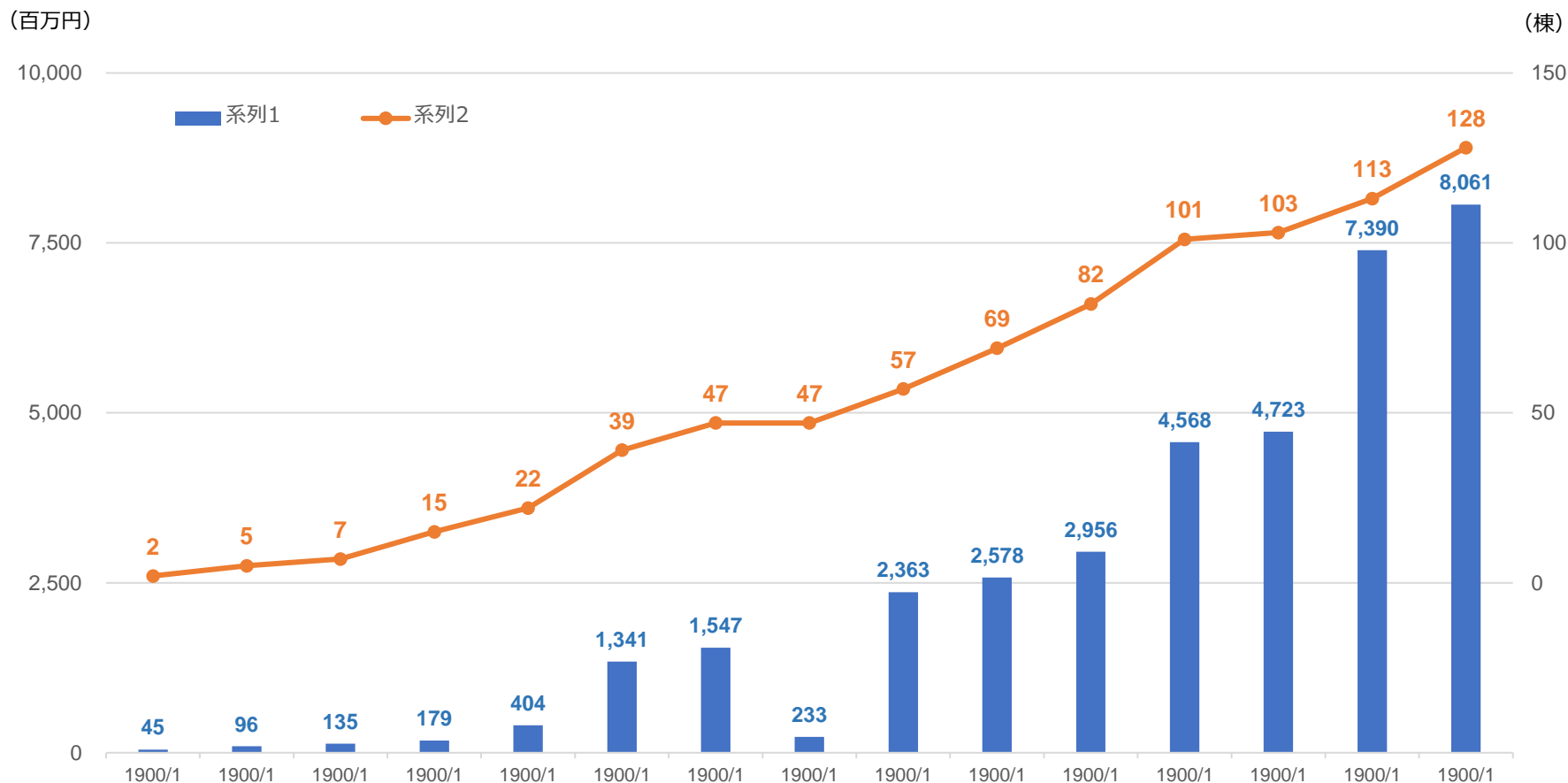
LIBTH・

福岡、熊本、那覇エリアにおいて、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。



これまでの歩みと売上高及び累積棟数の推移

- 2022年12月末までの累計竣工棟数は128棟となり、順調に増加。
- 売上高も、竣工棟数の増加に伴い、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。



02 2022年12月期 業績

決算ハイライト

過去最高の営業利益を達成

◆売上高

着工件数が前年比2件(18%)増加したことにより建築売上が594百万円増加

◆売上総利益

建築原価を適切にコントロールできたことにより建築売上総利益が156百万円増加

◆営業利益

売上総利益の増加及びコストの見直しを行ったことにより営業利益額が152百万円増加

単位：百万円	2021/12月期	2022/12月期	増減値	増減率
売上高	7,390	8,061	670	9.1%
売上総利益	1,038	1,197	158	15.3%
売上総利益率	14.1%	14.9%	0.8Pt	—
営業利益	419	571	152	36.3%
営業利益率	5.7%	7.1%	1.4Pt	—
経常利益	421	545	124	29.5%
当期純利益	217	310	92	42.6%

事業区分別売上

売上高に占めるアセットマネジメント事業の割合が89%

単位：百万円	2021/12月期	2022/12月期	増減値	増減率
売上高	7,390	8,061	670	9.1%
アセットマネジメント事業	6,659	7,209	550	8.3%
プロパティマネジメント事業	633	717	83	13.2%
エネルギー事業	72	134	61	84.8%
その他の事業	25	0	▲24	▲97.7%
売上総利益	1,038	1,197	158	15.3%
アセットマネジメント事業	681	792	110	16.3%
プロパティマネジメント事業	333	365	32	9.6%
エネルギー事業	18	39	21	116.3%
その他の事業	5	0	▲5	▲90.6%
売上総利益率	14.1%	14.9%	0.8Pt	—
アセットマネジメント事業	10.2%	11.0%	0.8Pt	—
プロパティマネジメント事業	52.6%	50.9%	▲1.7Pt	—
エネルギー事業	24.9%	29.2%	4.3Pt	—
その他の事業	23.1%	92.4%	69.3Pt	—

アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業に占める建築売上の割合が**62%**

単位：百万円

		2021/12月期	2022/12月期	増減値	増減率
土地	売上高	2,501	1,750	▲751	▲30.0%
	売上総利益	218	128	▲90	▲41.3%
	売上総利益率	8.6%	7.3%	▲1.4Pt	—
設計	売上高	211	192	▲18	▲8.9%
	売上総利益	133	118	▲14	▲11.2
	売上総利益率	63.1%	61.5%	▲1.6Pt	—
建築	売上高	3,851	4,445	594	15.4%
	売上総利益	236	392	156	66.0%
	売上総利益率	6.1%	8.8%	2.7Pt	—
建売	売上高	—	788	—	—
	売上総利益	—	120	—	—
	売上総利益率	—	15.3%	—	—
売買仲介	売上高	95	32	▲62	▲65.9%
	売上総利益	92	32	▲60	▲65.1%
	売上総利益率	97.7%	100.0%	2.3Pt	—
アセット マネジメント 事業合計	売上高	6,659	7,209	550	8.3%
	売上総利益	681	792	110	16.3%
	売上総利益率	10.2%	11.0%	0.8Pt	—

売上高及び売上総利益の増加要因①

◆売上高

着工件数が前年比2件(18%)増加したことにより建築売上が594百万円増加

- ↳ ①着工遅れが改善
- ②プロジェクトの大型化により着工物件の平均延べ床面積が401.7㎡(27%)増加

◆売上総利益

建築原価を適切にコントロールできたことにより建築売上総利益が156百万円増加

- ↳ 部材の標準化並びに複数物件のグロス発注を行ったことにより建築原価を抑制

単位：百万円	2021/12月期	2022/12月期	増減値	増減率
建築売上	3,851	4,445	594	15.4%
建築売上総利益	236	392	156	66.0%
建築売上総利益率	6.1%	8.8%	2.7Pt	—
着工件数	11件	13件	2件	18.1%
平均延べ床面積	1,484.5㎡	1,886.2㎡	401.7㎡	27.1%

売上高及び売上総利益の増加要因②

①着工遅れが改善

- 建設人員不足による着工スケジュールの遅れを改善するために、採用活動を積極的に行った結果、人員が増加し着工スケジュールの遅れが改善

建設人員数

18名

23名

1

2

着工物件の平均延べ床面積

1,484.5㎡

1,886.2㎡

1

2

着工物件の平均戸数

35戸

40戸

1

2

②平均延べ床面積が401.7㎡(27%増)増加

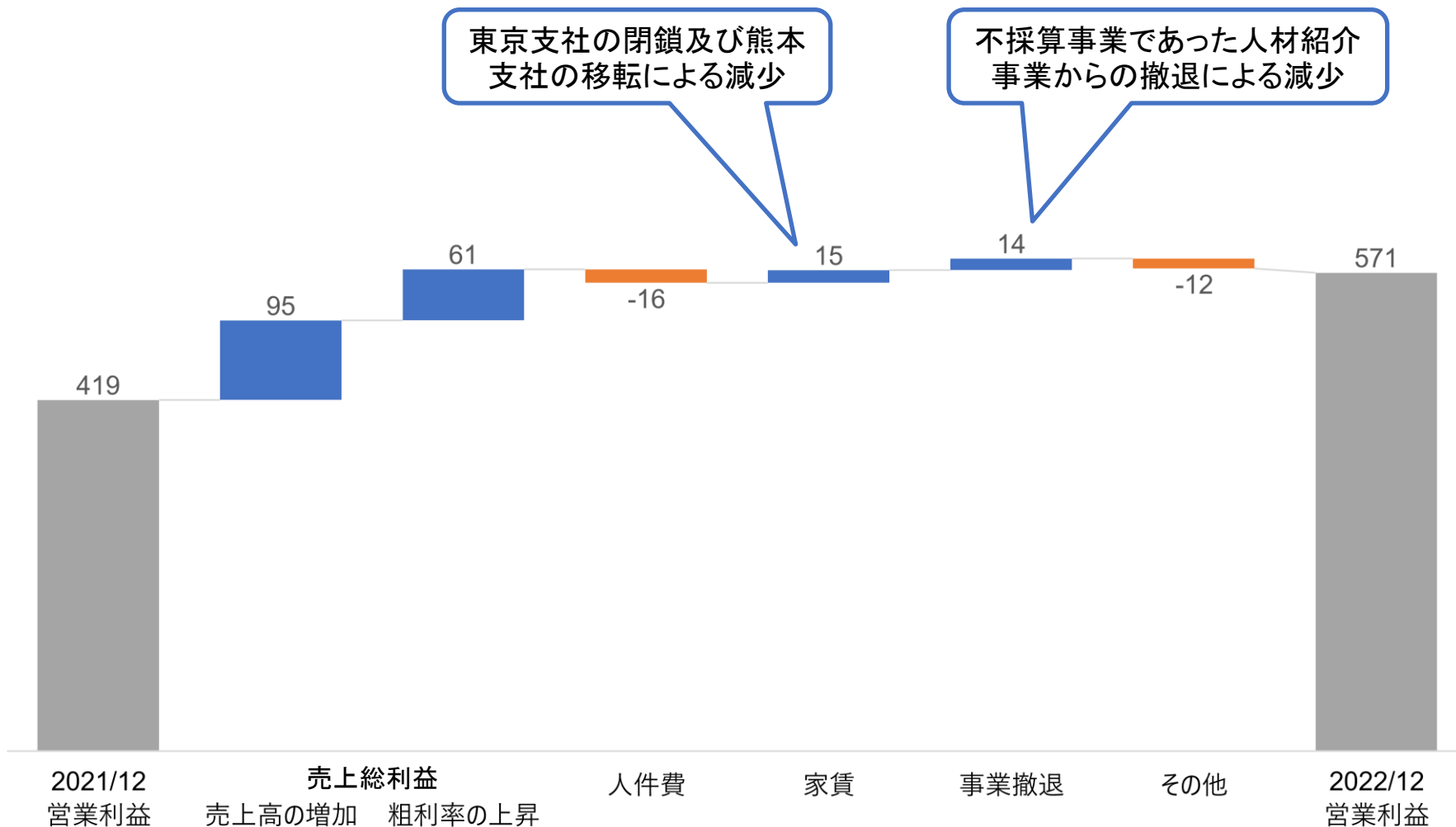
- ファミリー物件の建築を開始したこと及び一棟当たりの平均戸数が5戸増加したことにより平均延べ床面積が増加

プロパティマネジメント事業

人員等の経営資源の効率運用のため2021年6月にリブストア博多店を閉鎖したことにより賃貸仲介売上が減少

単位：百万円		2021/12月期	2022/12月期	増減値	増減率
賃貸仲介	売上高	84	55	▲28	▲34.0%
	売上総利益	64	45	▲18	▲29.1%
	売上総利益率	75.8%	81.4%	5.6Pt	—
管理	売上高	514	612	97	19.0%
	売上総利益	234	270	36	15.4%
	売上総利益率	45.6%	44.2%	▲1.4Pt	—
安心入居サービス	売上高	34	49	14	42.3%
	売上総利益	34	49	14	42.3%
	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	633	717	83	13.2%
	売上総利益	333	365	32	9.6%
	売上総利益率	52.6%	50.9%	▲1.7Pt	—

営業利益



03 2023年12月期 業績見通し

今期業績見通し

売上高 **137億円** 営業利益 **10億円**
前年比約 **70%** の大幅な増収増益を見込む

◆売上高

土地・建売の販売件数が前年比13件(162%増)増加することが見込まれるため、土地売上・建売売上が3,844百万円増加

◆売上総利益

他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割合が約7%増加することが見込まれるため、売上総利益率は低下するも売上高の増加に伴い、602百万円増加

◆営業利益

売上総利益の増加により428百万円増加

単位：百万円	2022/12月期 (実績)	2023年12月期 (予想)	増減値	増減率
売上高	8,061	13,700	5,638	69.9%
売上総利益	1,197	1,800	602	50.3%
売上総利益率	14.9%	13.1%	▲1.7Pt	—
営業利益	571	1,000	428	74.9%
営業利益率	7.1%	7.3%	0.2Pt	—
経常利益	545	975	429	78.9%
当期純利益	310	600	289	93.5%

継続的な増収増益への取組み

- ◆着工件数の増加に伴い更なる建設人員の採用
- ◆仕入件数の増加に寄与する様々な施策を実施

建設人員



事業区分別売上

売上高に占めるアセットマネジメント事業の割合が**93%**

単位：百万円	2022/12月期 (実績)	2023/12月期 (予想)	増減値	増減率
売上高	8,061	13,700	5,638	69.9%
アセットマネジメント事業	7,209	12,679	5,469	75.8%
プロパティマネジメント事業	717	819	102	14.3%
エネルギー事業	134	200	66	49.4%
その他の事業	0	—	—	—
売上総利益	1,197	1,800	602	50.3%
アセットマネジメント事業	792	1,316	523	66.0%
プロパティマネジメント事業	365	416	51	14.1%
エネルギー事業	39	68	28	73.7%
その他の事業	0	—	—	—
売上総利益率	14.9%	13.1%	▲1.7Pt	—
アセットマネジメント事業	11.0%	10.4%	▲0.6Pt	—
プロパティマネジメント事業	50.9%	50.8%	▲0.1Pt	—
エネルギー事業	29.2%	33.9%	4.8Pt	—
その他の事業	92.4%	—	—	—

アセットマネジメント事業

単位：百万円		2022/12月期 (実績)	2023/12月期 (予想)	増減値	増減率
土地	売上高	1,750	3,920	2,169	123.9%
	売上総利益	128	154	26	20.3%
	売上総利益率	7.3%	3.9%	▲3.4Pt	—
設計	売上高	192	385	192	100.0%
	売上総利益	118	260	142	120.3%
	売上総利益率	61.5%	67.7%	6.2%	—
建築	売上高	4,445	5,789	1,343	30.2%
	売上総利益	392	494	101	25.7%
	売上総利益率	8.8%	8.5%	▲0.3Pt	—
建売	売上高	788	2,464	1,675	212.6%
	売上総利益	120	286	165	137.5%
	売上総利益率	15.3%	11.6%	▲3.7%	—
売買 仲介	売上高	32	120	87	271.9%
	売上総利益	32	120	87	271.9%
	売上総利益率	100.0%	100.0%	—	—
アセット マネジメント 事業合計	売上高	7,209	12,679	5,469	75.8%
	売上総利益	792	1,316	523	66.0%
	売上総利益率	11.0%	10.4%	▲0.6Pt	—

売上高及び売上総利益の増加要因①

◆売上高

土地・建売の販売件数が前年比13件(162%増)増加することが見込まれるため、土地売上・建売売上が3,844百万円増加

↳ 前期末において仕入手法の見直し、事業部の強化及びエリアの拡大を行った結果、土地・建売の繰越在庫が前年比10件(333%)増加

◆売上総利益

他事業に比べ売上総利益が低いアセットマネジメント事業の割合が約7%増加することが見込まれるため、売上総利益率は低下するも、売上高の増加に伴い602百万円増加

↳ これまでの実績平均と同等の土地・建売の売上総利益で推移した場合、売上総利益率が低下するも土地・建売の販売件数の増加によりアセットマネジメント事業の売上総利益額が増加

単位：百万円	2022/12月期 (実績)	2023/12月期 (予想)	増減値	増減率
土地売上	1,750	3,920	2,169	123.9%
建売売上	788	2,464	1,675	212.6%
土地売上総利益	128	154	26	20.3%
建売売上総利益	120	286	165	137.5%
土地繰越在庫	2	8	6	300.0%
建売繰越在庫	1	5	4	400.0%
土地販売件数	7	16	9	128.6%
建売販売件数	1	5	4	400.0%

売上高及び売上総利益の増加要因②

◆エリアの拡大

競争優位性がある創業地、熊本において、半導体企業の進出によって人口増加が見込まれている菊陽町にて、ファミリー物件用の大型用地を前期3件仕入れ（内1件は前期販売済み）。また、今期も引続き、菊陽町周辺エリアにて積極的な用地仕入活動を継続。

◆完成予想図 (仮称)LIBTH菊陽町_147



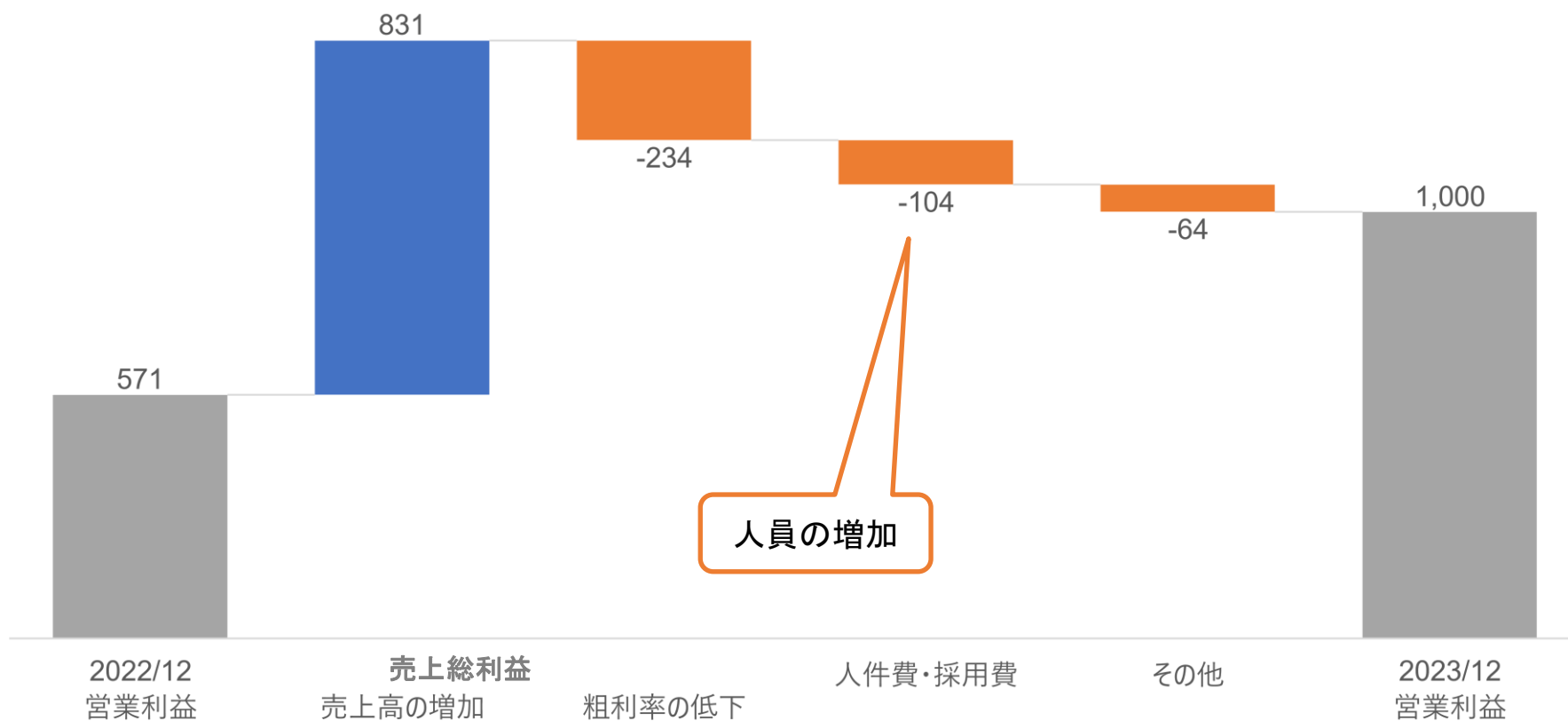
◆菊陽エリア仕入済み案件一覧

開発名	着工	竣工(予定)	階数	タイプ
(仮称)LIBTH菊陽町_147	2022年8月	2023年第3 四半期	9階	3LDK/56戸
(仮称)LIBTH菊陽町_156	2023年1月	2024年第1 四半期	8階	3LDK/42戸
(仮称)LIBTH菊陽町_163	2023年第3 四半期(予定)	2024年第4 四半期	14階	3LDK/52戸

プロパティマネジメント事業

単位：百万円		2022/12月期 (実績)	2023/12月期 (予想)	増減値	増減率
賃貸仲介	売上高	55	58	2	5.3%
	売上総利益	45	44	▲1	▲2.8%
	売上総利益率	81.4%	75.1%	▲6.3Pt	
管理	売上高	612	705	93	15.3%
	売上総利益	270	317	46	17.2%
	売上総利益率	44.2%	44.9%	0.7Pt	
安心入居 サービス	売上高	49	55	6	12.8%
	売上総利益	49	55	6	12.8%
	売上総利益率	100.0%	100.0%	0.0Pt	
プロパティ マネジメント 事業合計	売上高	717	819	102	14.3%
	売上総利益	365	416	51	14.1%
	売上総利益率	50.9%	50.8%	▲0.1Pt	—

営業利益



04 APPENDIX

会社概要

会社名	株式会社 グッドライフカンパニー
所在地	福岡本社 福岡市博多区博多駅前2-17-8 熊本支社 熊本市中央区水前寺1-1-5 沖縄支社 那覇市東町22-3
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
設立	2008年 6月17日
資本金	53百万円
関連会社	安心入居サービス株式会社 株式会社グッドライフ建設 株式会社プロキャリアエージェント 株式会社グッドライフエネルギー

従業員数	107名（連結） ※12月末時点、パート含む
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
上場日	2018年12月17日
決算日	12月31日
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業

GOOD LIFE

私たちは、賃貸マンションへの入居者様をお客様、賃貸マンションのオーナー様を、当社グループ理念に共感し、共に事業を行うパートナーと位置づけ、お客様のことを第一に考えた賃貸マンションの企画開発をご提案しております。

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当社グループの存在意義であると考え、お客様、パートナーの皆様、取引先の皆様、そして従業員、当社に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想いから、当社グループでは「GOOD LIFE」を経営理念として定めています。

2022年12月期竣工物件①

物件名	LIBTH大橋	LIBTH筑紫駅前	LIBTH本荘プレミア
竣工年月	2022年1月	2022年1月	2022年1月
物件写真			
所在地	福岡市南区大橋2丁目	福岡県筑紫野市大字筑紫	熊本市中央区本荘3丁目
敷地面積	449.81㎡	632.00㎡	392.43㎡
延床面積	1,927.75㎡	1,527.04㎡	1,585.35㎡
階数	15階建	12階建	15階建
タイプ	1LDK/42戸	2LDK/22戸	1R/42戸

2022年12月期竣工物件②

物件名	LIBTH西公園	LIBTH旭橋	LIBTH水前寺
竣工年月	2022年 2月	2022年 3月	2022年 3月
物件写真			
所在地	福岡市中央区港 2 丁目	那覇市東町	熊本市中央区水前寺 1 丁目
敷地面積	182.9㎡	317.61㎡	990.05㎡
延床面積	709.32㎡	1,392.18㎡	4,976.34㎡
階数	8 階建	11階建	15階建
タイプ	1 R/21戸	1 LDK/30戸	1 R/56戸 1LDK/56戸

2022年12月期竣工物件③

物件名	LIBTH坪井アネックス	LIBTH水前寺駅前	LIBTH県庁前
竣工年月	2022年3月	2022年3月	2022年8月
物件写真			
所在地	熊本市中央区坪井4丁目	熊本市中央区水前寺3丁目	福岡市東区馬出2丁目
敷地面積	944.79㎡	727.63㎡	455.84㎡
延床面積	2,061.44㎡	2,539.66㎡	1,823.26㎡
階数	14階建	12階建	14階建
タイプ	1R/26戸 1LDK/26戸	1R/44戸 1LDK/22戸	1R/26戸 1LDK/13戸

2022年12月期竣工物件④

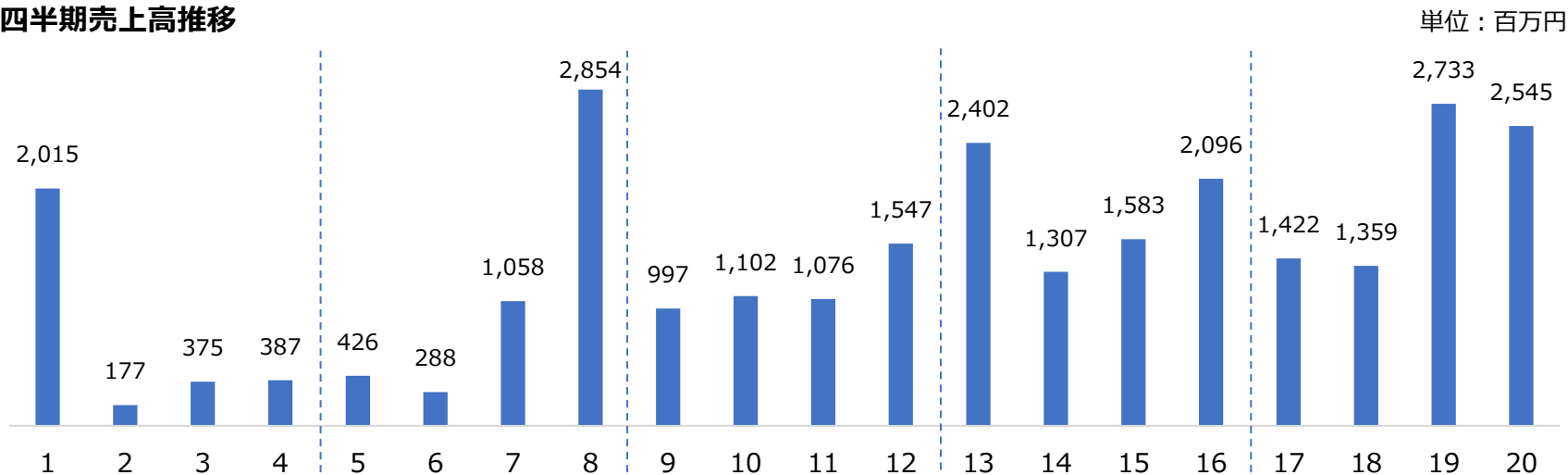
物件名	LIBTH松川	LIBTH博多駅南Ⅲ	LIBTH熊本駅前
竣工年月	2022年9月	2022年9月	2022年9月
物件写真			
所在地	沖縄県那覇市字松川	福岡市博多区博多駅南3丁目	熊本市西区春日3丁目
敷地面積	665.62㎡	413.14㎡	361.69㎡
延床面積	1,594.71㎡	1,923.27㎡	1,210.55㎡
階数	13階建	15階建	12階建
タイプ	2LDK/24戸	1R/56戸	1R/33戸

2022年12月期竣工物件⑤

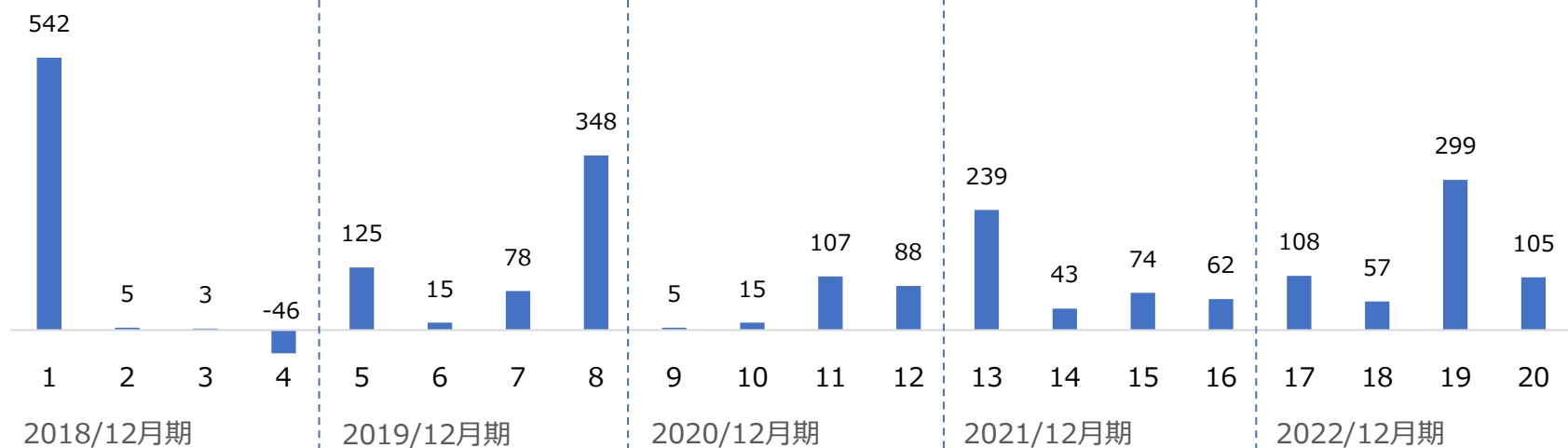
物件名	LIBTH姪浜	KL地行WEST	KL地行EAST
竣工年月	2022年9月	2022年10月	2022年10月
物件写真			
所在地	福岡市西区姪の浜2丁目	福岡市中央区地行4丁目	福岡市中央区地行4丁目
敷地面積	207.81㎡	689.75㎡	689.75㎡
延床面積	1,031.05㎡	996.33㎡	996.33㎡
階数	11階建	6階建	6階建
タイプ	1R/30戸	1LDK/24戸	1LDK/24戸

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



損益計算書推移

単位：百万円	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12
売上高	2,956	4,568	4,723	7,390	8,061
売上総利益	853	958	771	1,038	1,197
売上総利益率	28.9%	21.0%	16.3%	14.1%	14.9%
営業利益	504	568	216	419	571
営業利益率	17.1%	12.5%	4.6%	5.7%	7.1%
経常利益	527	567	227	421	545
当期純利益	345	360	121	217	310

貸借対照表推移

単位：百万円	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12
流動資産	1,858	2,507	3,187	4,222	6,188
現金及び預金	1,268	1,300	1,230	2,313	2,352
販売用不動産	54	747	1,177	288	1,865
仕掛販売用不動産	370	-	-	1,096	1,443
その他	164	459	780	524	527
固定資産	98	125	372	697	822
建物および構築物	49	42	146	423	607
その他	48	83	225	274	214
総資産	1,957	2,632	3,560	4,920	7,010
負債	371	687	1,489	2,624	4,431
借入金	-	-	400	1,243	3,029
その他	371	687	1,089	1,381	1,401
純資産	1,585	1,945	2,070	2,295	2,579
負債・純資産合計	1,957	2,632	3,560	4,920	7,010
自己資本比率	81.0%	73.9%	58.2%	46.7%	36.8%

本資料の取り扱いについて

- 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。

