

2020年12月期
第2四半期

決算説明資料

東証JASDAQ:2970
2020年8月27日

目次

01 事業概要

02 2020年12月期第2四半期決算

03 通期業績見通し

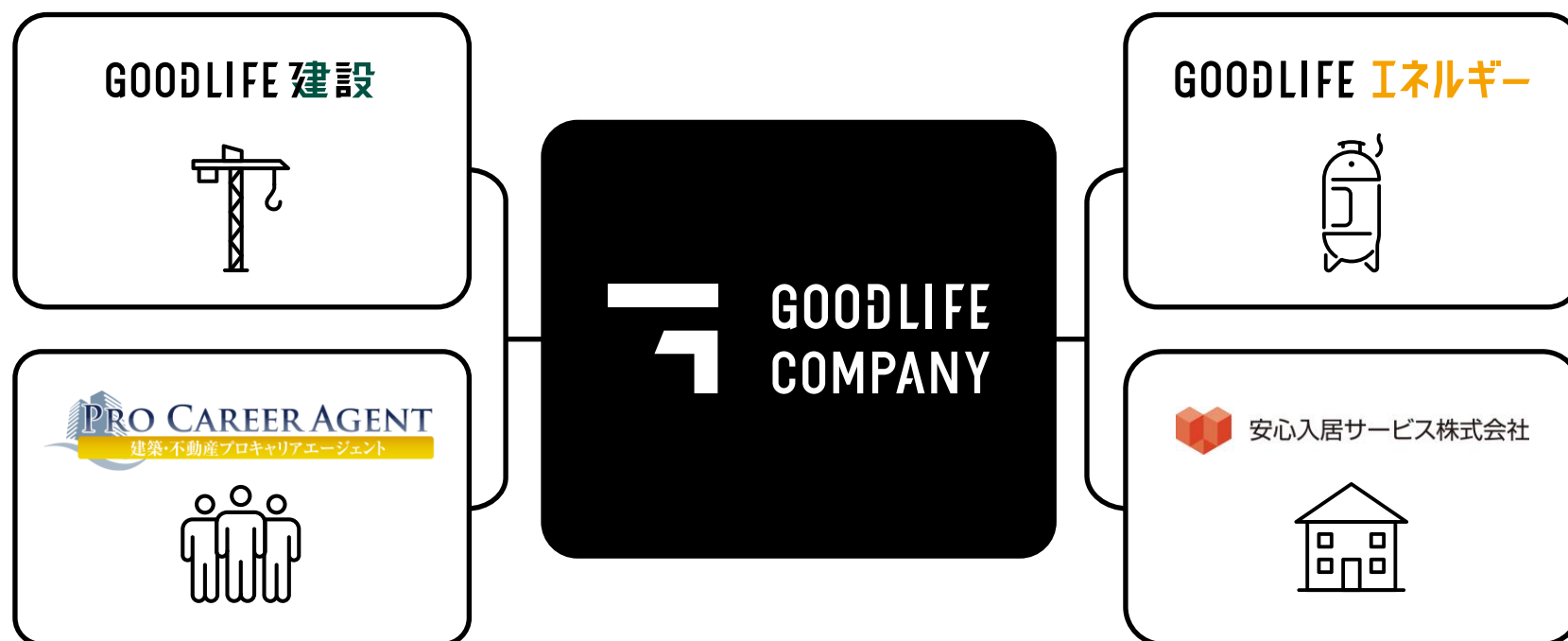
04 TOPICS

05 APPENDIX

01 事業概要

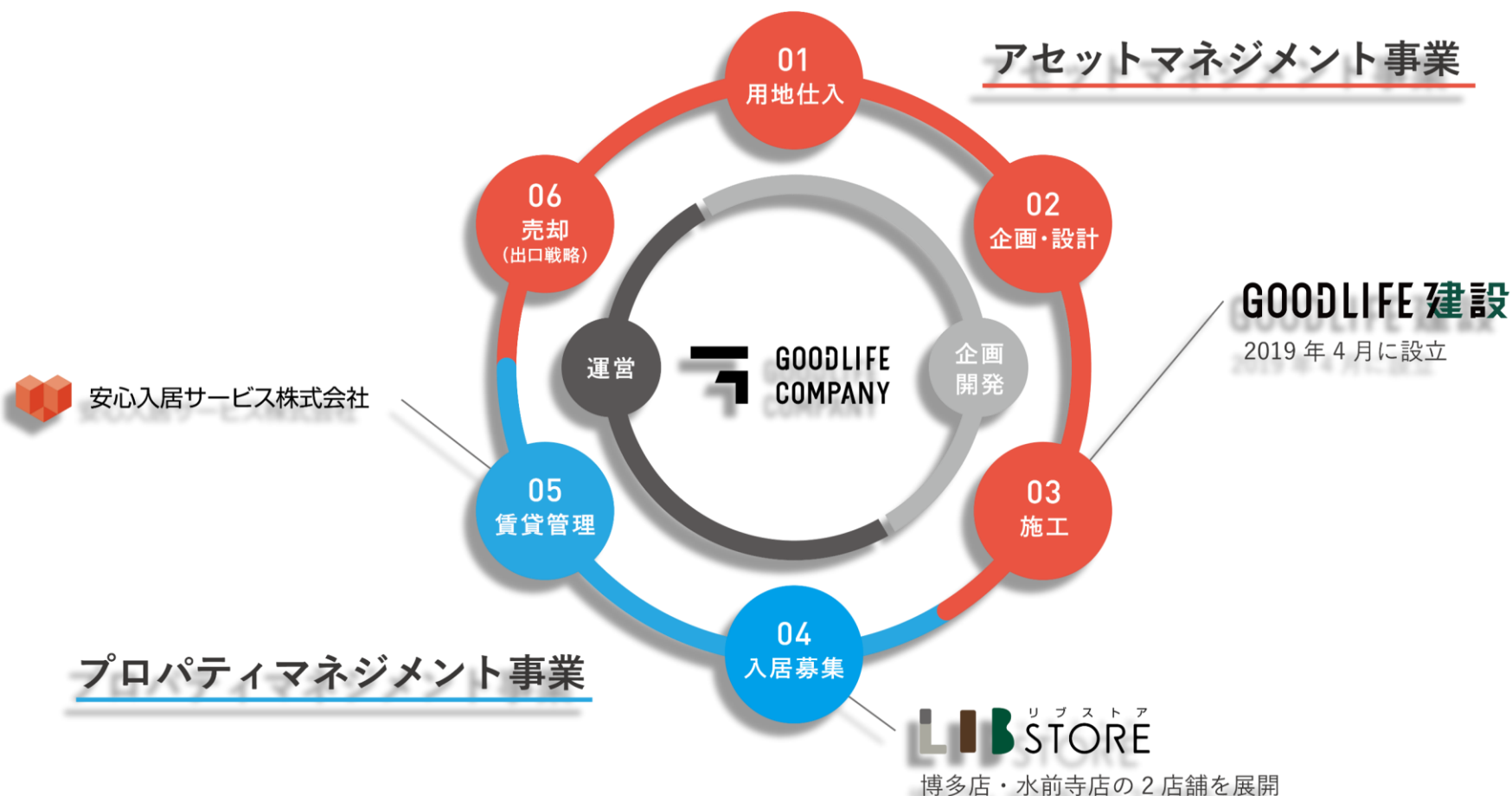
グループ構成概要

当社グループは、投資用不動産に伴うサービスをグループ各社で提供することで、各事業の成長及び発展を図り、グループ全体の企業価値向上を最大限目指します。



事業概要

不動産投資家に対し、投資用物件の用地仕入、企画・設計、施工、賃貸仲介、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。



マンションブランド「LIBTH」

LIBTH

累計 **102** 棟 **2,906** 戸 を提供しています。

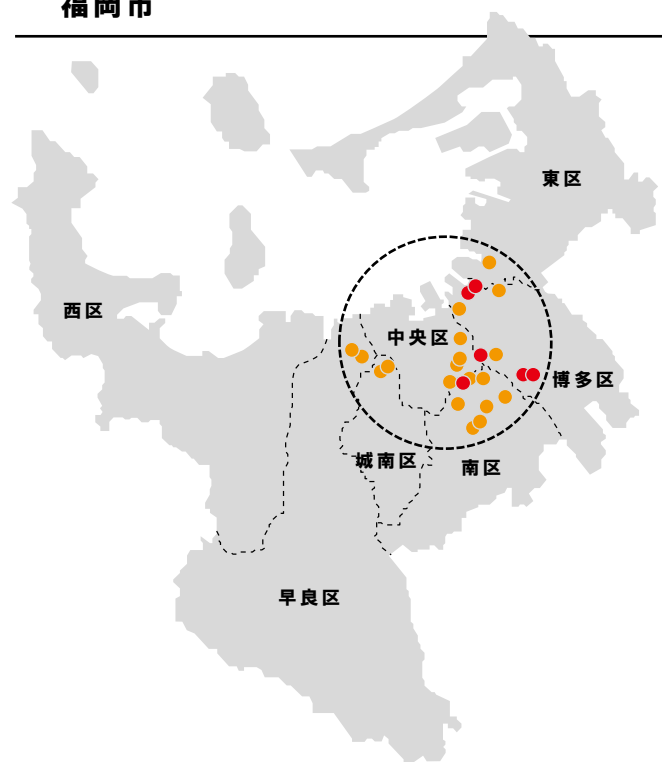
※2020年6月末現在



開発実績（福岡、熊本、那覇）

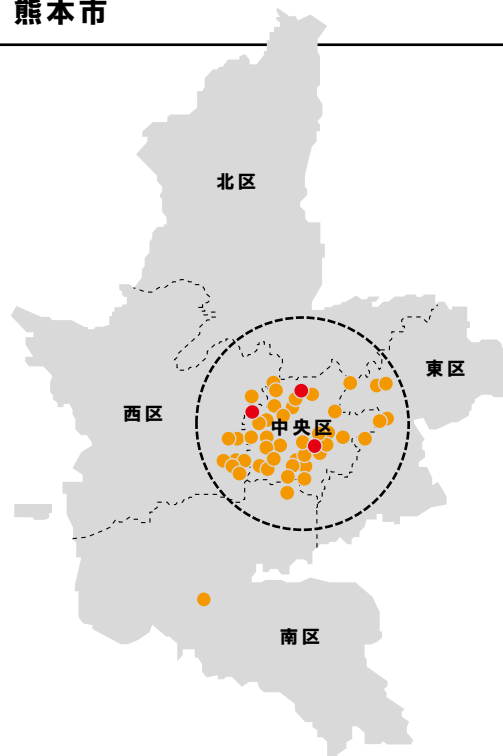
アクセスが良く、需要が見込まれるエリアを中心に開発しています。

福岡市

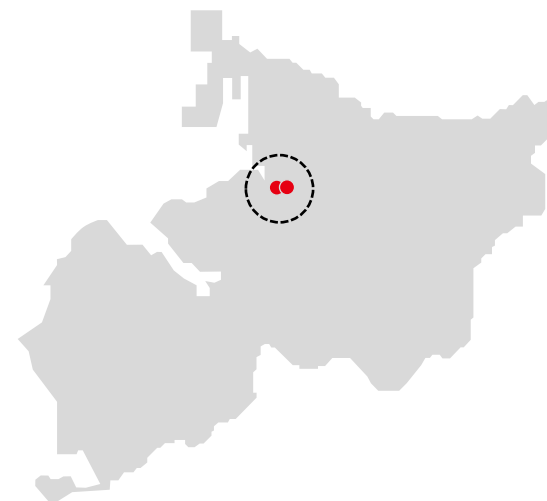


● 竣工物件 ● 開発物件

熊本市



那覇市

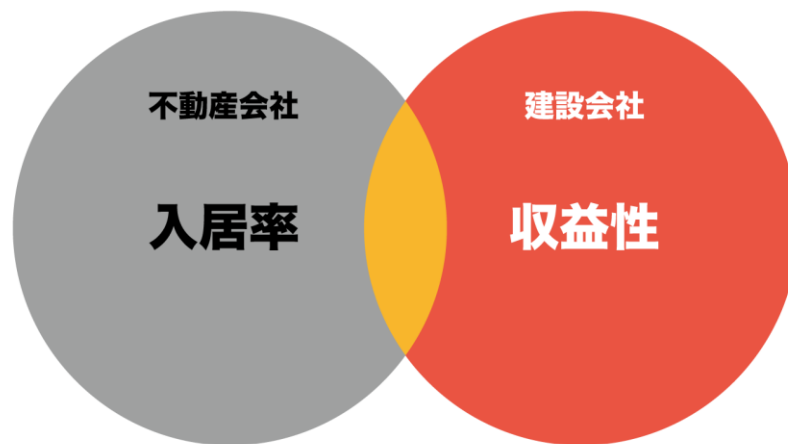


ビジネスモデルの特徴

不動産会社と建設会社の強みを併せ持ち、高い入居率と収益性を実現することにより、オーナー様の満足度を高め、高いリピート率を維持しています。

高水準な入居率

※2020年6月末時点

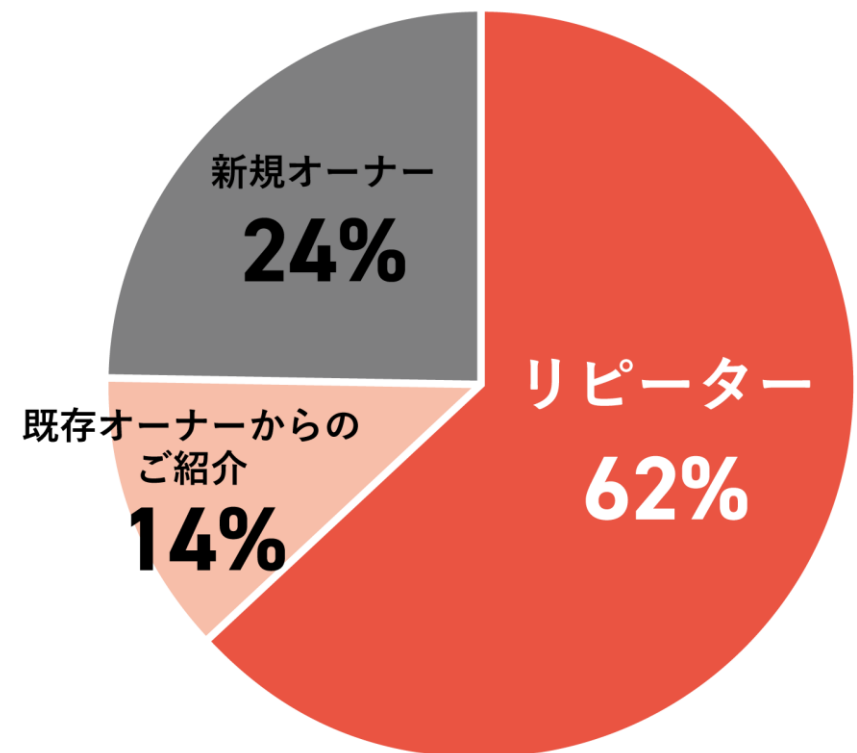


企画物件の入居率

99.7 %

過去3期間の販売先

※2017/12月期~2019/12月期



02 2020年12月期第2四半期決算

決算ハイライト

売上高は前年同期に比べ220.7%増加しましたが、マンション用地価格の上昇による売上原価、販売費及び一般管理費（人件費及び採用費）の増加により、利益の各項目において前年同期を下回りました。

（単位：百万円）

売上高	営業利益	経常利益	四半期純利益
2,099	22	22	2
(220.7%)	(▲84.0%)	(▲83.2%)	(▲97.1%)

＊括弧内は対前年四半期増減率

2020年12月期 第2四半期連結P/L

(単位：百万円)	2019年12月期 第2四半期実績	2020年12月期 第2四半期実績	増減額	増減率
売上高	654	2,099	1,445	220.7%
売上総利益	319	289	△29	△9.3%
販売費及び一般管理費	178	267	88	49.9%
営業利益	141	22	△118	△84.0%
経常利益	136	22	△113	△83.2%
四半期純利益	81	2	△79	△97.1%

2020年12月期 第2四半期連結B/S

(単位：百万円)	2019年12月期 通期実績	2020年12月期 第2四半期実績	増減額	増減率
流動資産	2,507	2,935	428	17.1%
現預金	1,300	2,434	1,134	87.2%
固定資産	125	254	129	103.1%
総資産	2,632	3,190	557	21.2%
流動負債	659	1,230	570	86.4%
未払法人税等	126	5	△120	△95.4%
固定負債	27	27	△0	△0.6%
株主資本	1,945	1,933	△12	△0.6%
純資産	1,945	1,933	△12	△0.6%

事業区分別業績

(単位：百万円)	2019年12月期 第2四半期実績	2020年12月期 第2四半期実績	増減額	増減率
売上高	654	2,099	1,445	220.7%
アセットマネジメント事業	424	1,837	1,413	333.1%
プロパティマネジメント事業	230	257	26	11.7%
売上総利益	319	289	△29	△9.3%
アセットマネジメント事業	195	178	△16	△8.5%
プロパティマネジメント事業	124	126	2	1.8%
売上総利益率	48.8%	13.8%	-	-
アセットマネジメント事業	46.0%	9.7%	-	-
プロパティマネジメント事業	53.9%	49.1%	-	-

アセットマネジメント事業 内訳

マンション用地の高騰により、土地売上が増加するも粗利は減少しました。
建築機能の内製化に伴う自社施工の増加により、建築売上は増加しています。

(単位：百万円)		2019年12月期 第2四半期実績	2020年12月期 第2四半期実績	増減額	増減率
土地	売上	197	978	780	394.4%
	粗利	66	38	△28	△42.7%
設計	売上	42	114	71	168.1%
	粗利	23	83	60	261.1%
建築	売上	88	730	641	726.7%
	粗利	10	42	32	319.4%
売買 仲介	売上	95	14	△80	△84.7%
	粗利	95	14	△80	△84.7%

プロパティマネジメント事業 内訳

1物件の引渡し及び新規管理物件の受託により、管理戸数、管理収入が増加しましたが、新型コロナウイルスの影響による来店者減少により、賃貸仲介事業が減少となりました。

(単位：百万円)		2019年12月期 第2四半期実績	2020年12月期 第2四半期実績	増減額	増減率
管理 戸数		2,834 戸	3,350 戸	516戸	18.2%
賃貸 仲介	売上	45	39	△5	△11.9%
	粗利	30	27	△3	△10.5%
管理	売上	164	210	46	28%
	粗利	72	91	19	26.5%
安心入居 サービス	売上	20	7	△13	△65.6%
	粗利	20	7	△13	△65.6%

03 通期業績見通し

業績見通し

土地取引単価の高騰及び建築機能の内製化に伴う自社施工件数の増加により、売上高は大幅に増加していますが、売上原価、販売費及び一般管理費の増加により、経常利益は微増となる見通しです。

(単位：百万円)	2019年12月期 通期実績	2020年12月期 通期予算	増減額	昨年比
売上高	4,568	8,753	4,185	91.6%
売上総利益	958	1,188	230	24.0%
販売費及び一般管理費	389	583	193	49.7%
営業利益	568	605	36	6.5%
経常利益	567	600	32	5.7%
当期純利益	360	375	14	4.1%

04 TOPICS

新規子会社設立

GOODLIFE エネルギー

2020年6月設立

事業開始予定 2020年9月

新3年ビジョンの一つに掲げたエネルギー事業の一環として
「プロパンガス販売事業」に参入いたします。

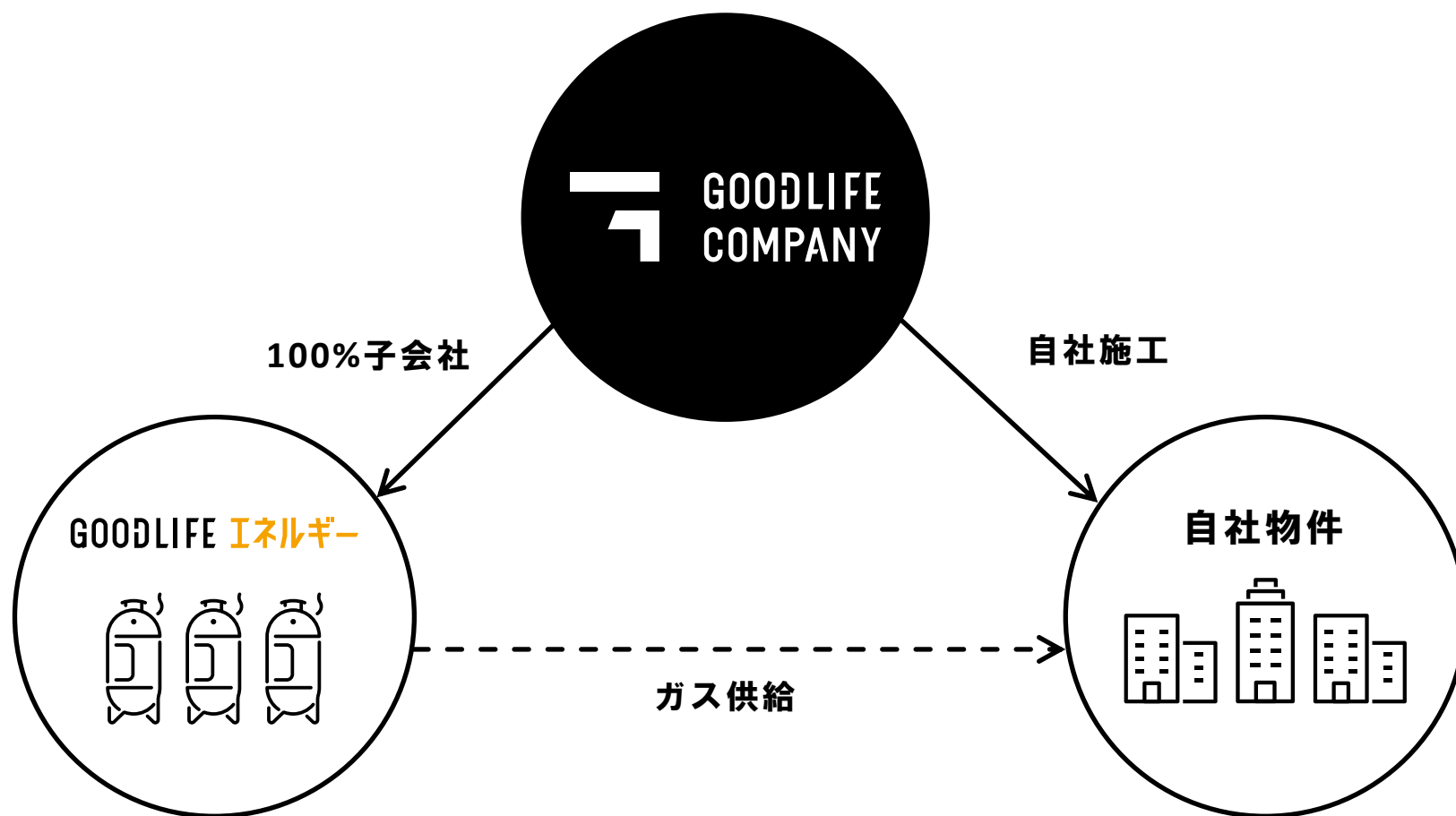
会社名	株式会社グッドライフエネルギー
所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
事業内容	プロパンガス販売事業
資本金	30百万円
設立	2020年6月17日
大株主及び 持株比率	株式会社グッドライフカンパニー 100%

《概要》

人員体制強化及び売上、利益の拡大化を実現する事業体質を構築するとともに、さらなる企業価値の向上に努めて参ります。

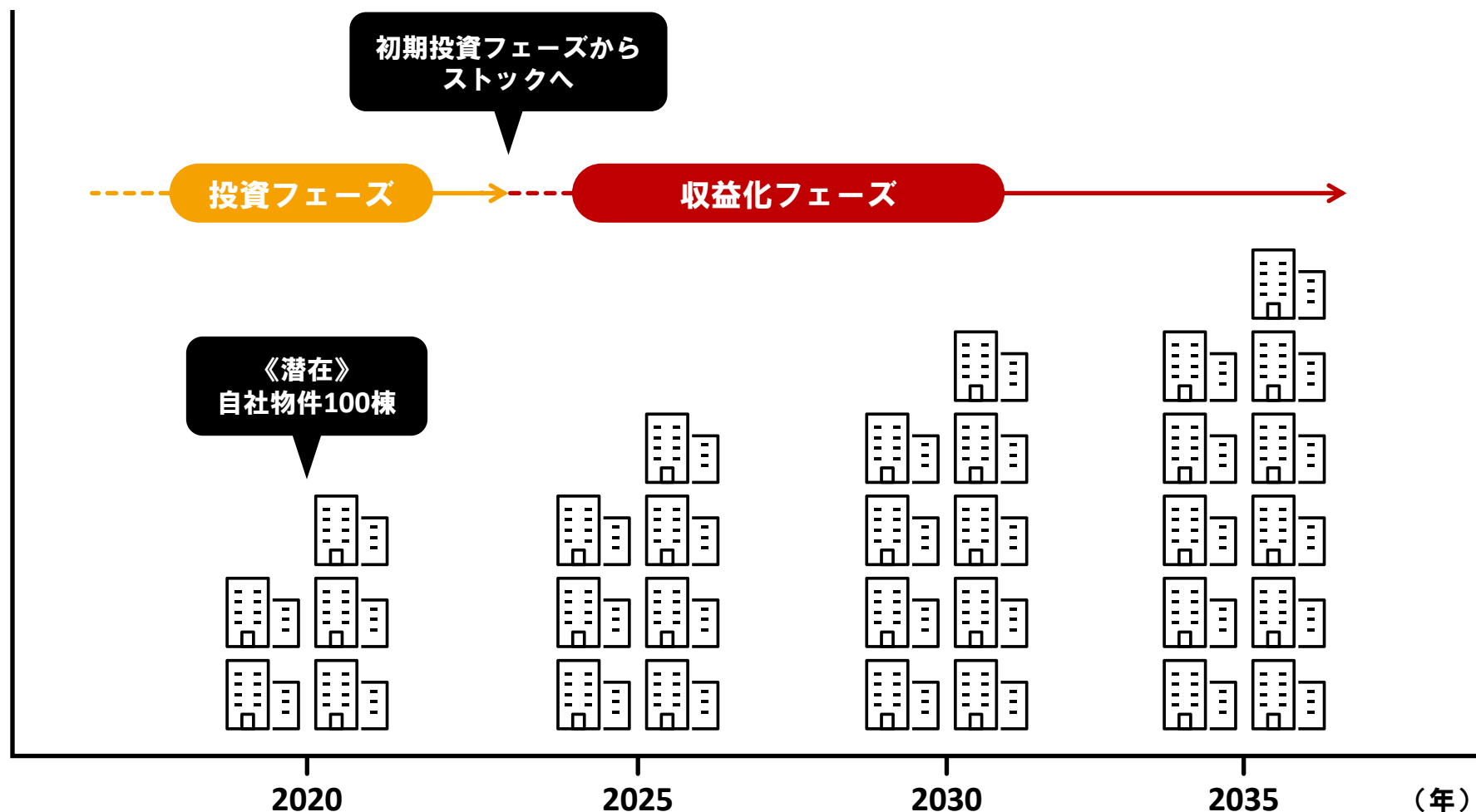
事業概要

当社グループが開発及び管理する物件に対してプロパンガスの供給を行います。
継続して新築賃貸マンションの新規開発供給を続けていくことから、
さらなるストック収益及び利益の拡大を実現します。



成長イメージ

新築マンション開発の拡大による、プロパンガス供給物件の増加を見込んでおり、当社グループにおけるストック収益事業として成長していきます。



企業価値向上に向けた取組み

01. 企業価値向上



事業成長のための積極的な投資を行い、
(M&A、新規事業、子会社設立等)
企業価値の向上に努めて参ります。

02. 自己株式取得の状況

取 得 日	2020年6月16日
取 得 方 法	東京証券取引所の自己株式立会外買付取引による買付け
取得株式総数	20,000株
取 得 総 額	16百万円

05 APPENDIX

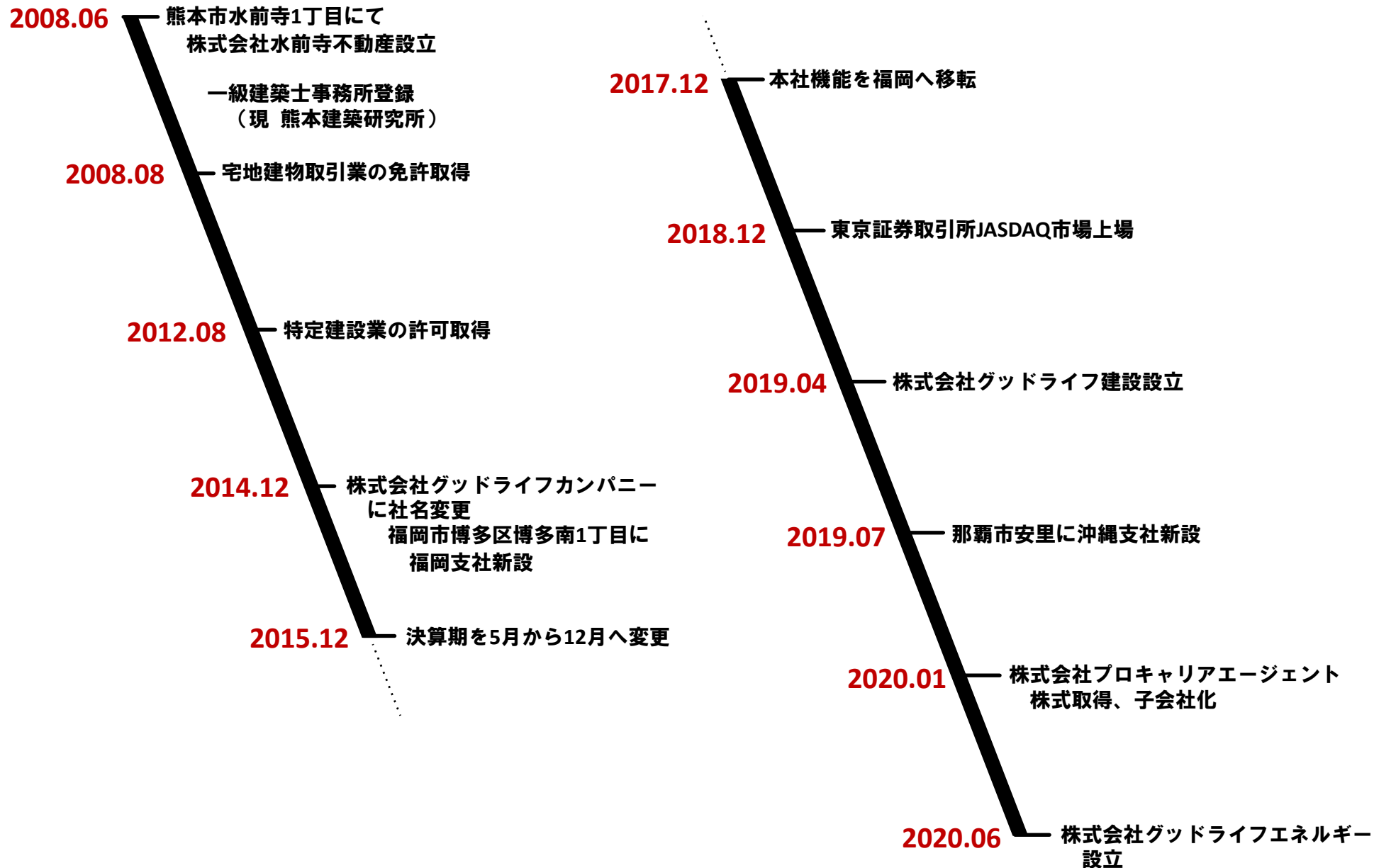
会社概要

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 熊本市中央区神水1-27-5 沖縄支社 那覇市安里420-1
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	324百万円
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

※全て100%子会社

従 業 員 数	83名 ※6月末時点、パート含む
証 ー 券 コ ド	2970
株 式 市 場	東証JASDAQ
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

沿革



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。

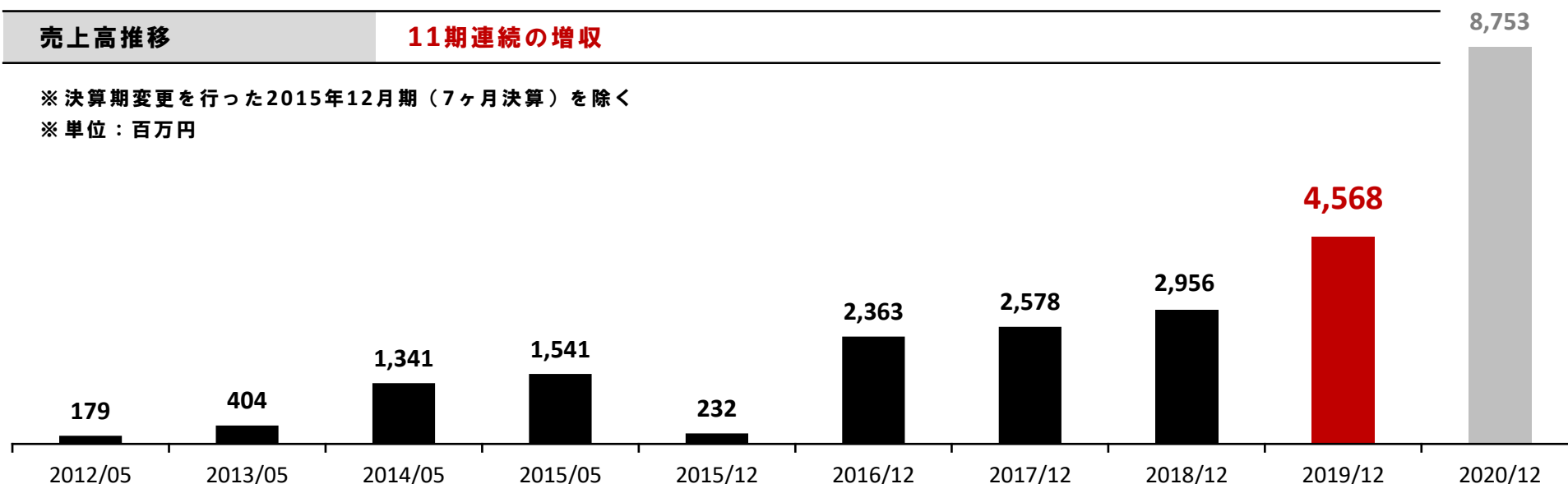
売上高推移及び経常利益推移

売上高推移

11期連続の増収

※ 決算期変更を行った2015年12月期（7ヶ月決算）を除く

※ 単位：百万円

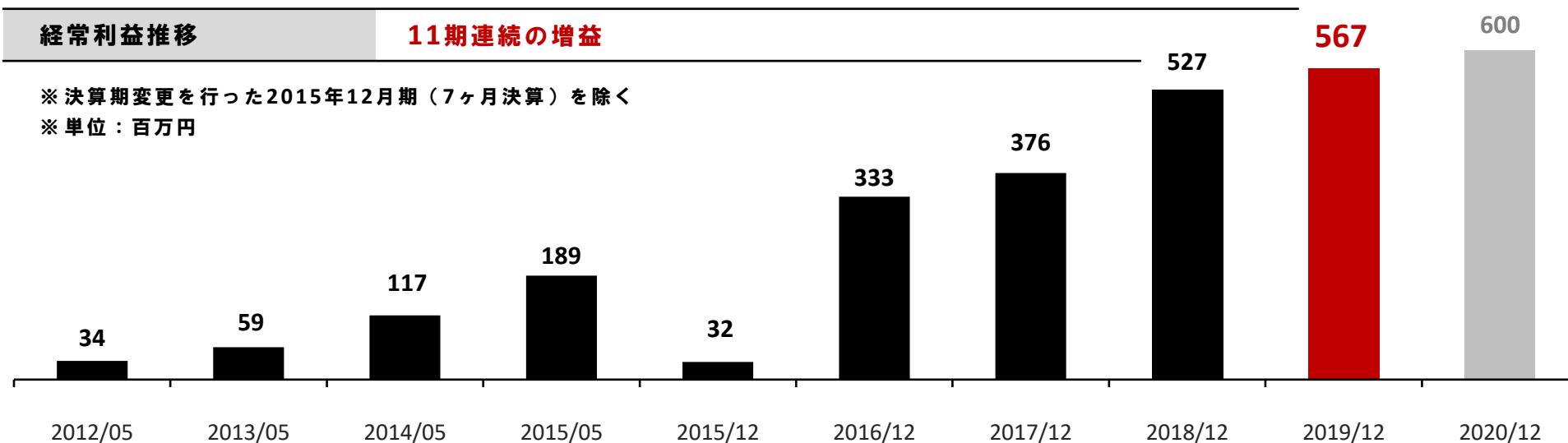


経常利益推移

11期連続の増益

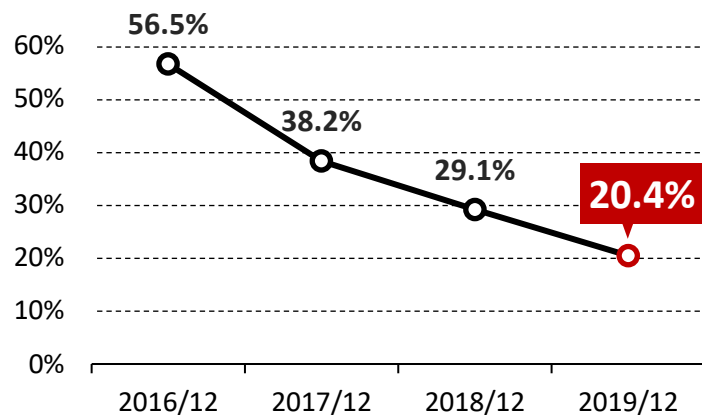
※ 決算期変更を行った2015年12月期（7ヶ月決算）を除く

※ 単位：百万円

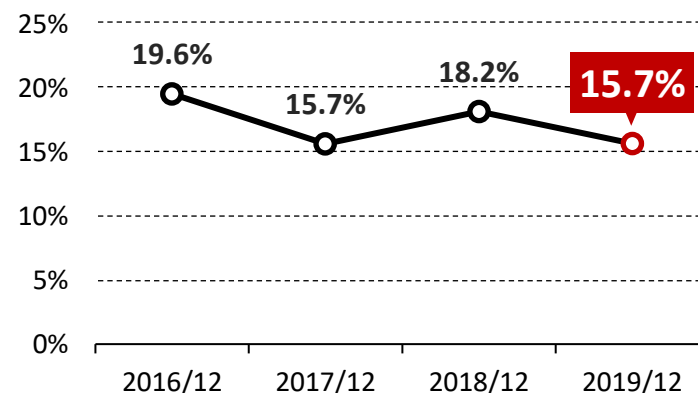


財務ハイライト

自己資本利益率（ROE）

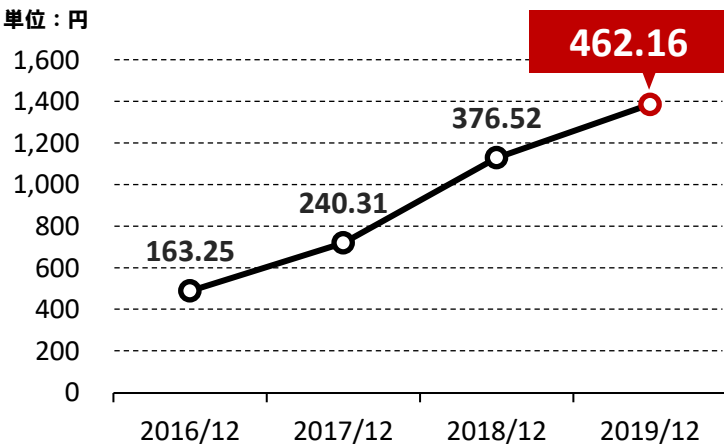


総資本利益率（ROA）



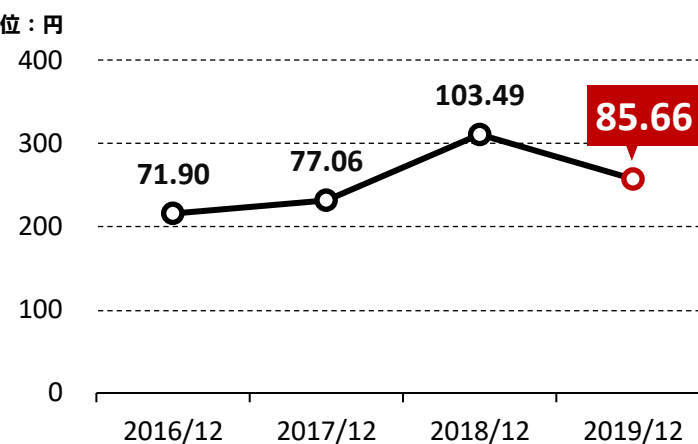
1株当たり純資産

単位：円



1株当たり当期純利益

単位：円



（注）2020年4月1日付で、普通株式1株につき3株の割合で分割を行っております。
2016年12月期期首に当該分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び当期純利益を算出しております。

新型コロナウイルス感染症対策

現在、当社グループにおいて、新型コロナウイルス感染症の感染者の確認はされておりませんが、万が一、感染を確認した場合には、速やかに行政の指導及び医師の診断に基づいた措置を講じ、罹患者及び濃厚接触者については、症状の有無にかかわらず2週間の自宅待機とし、必要に応じて在宅勤務を行います。

新型コロナウイルス感染症対策



在宅勤務



リモート対応

今後のコロナ時代への対応



時差出勤の推奨及び
在宅勤務制度の導入



社内外における会議の
オンラインミーティングを推奨

注意喚起及び健康管理



マスク着用、手洗い、うがい、消毒の徹底



37.5度以上の発熱がある場合は出勤を禁止し、
病院にて受診すること



事務所内の定期的な換気、清掃、消毒の徹底、
ポスターなどの掲示



マスクなど備蓄品の確認、付属備蓄品の追加購入



健康状態の報告ルール、感染者発生時の対応手続きの確認



- 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。
- 本資料は、作成時現在において入手可能な情報から、当社の現在の計画、業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しには、将来において業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれており、実際の業績はさまざまな要素によりこれらの見通しとは異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。