

2022年12月期 第2四半期

# 決算説明資料

2022年8月12日  
株式会社グッドライフカンパニー  
(東証スタンダード:2970)

# 目次

01 通期業績予想の修正

02 事業概要

03 2022年12月期 第2四半期実績

04 APPENDIX

## 01 通期業績予想の修正

## 2022年12月期 業績予想

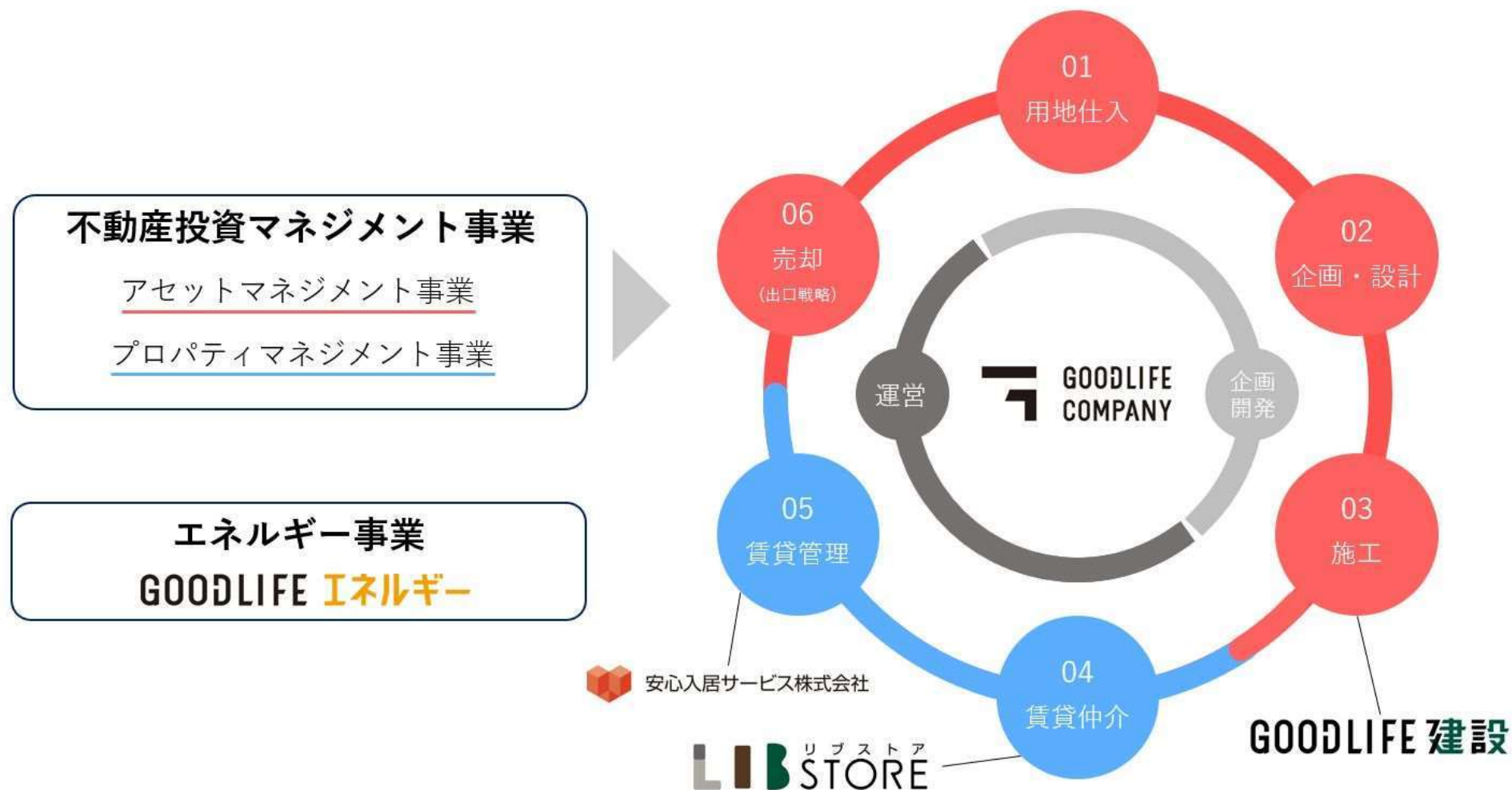
- 2022年8月12日付で、通期連結業績予想(2022年2月14日公表)の**上方修正を実施**。
- 上方修正の主な要因としては、**売上総利益率の上昇及び販管費の減少**によるもの。

| (単位: 百万円) | 2022年12月期<br>期初予想 | 2022年12月期<br>今回修正予想 | 増減額 | 増減率   | (ご参考)<br>前期実績 |
|-----------|-------------------|---------------------|-----|-------|---------------|
| 売上高       | 9,000             | 9,000               | —   | —     | 7,390         |
| 営業利益      | 320               | 420                 | 100 | 31.3% | 419           |
| 経常利益      | 300               | 400                 | 100 | 33.3% | 421           |
| 当期純利益     | 180               | 240                 | 60  | 33.3% | 217           |

## 02 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、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。



# 売上高構成概要

- 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%を占めております。
- 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。

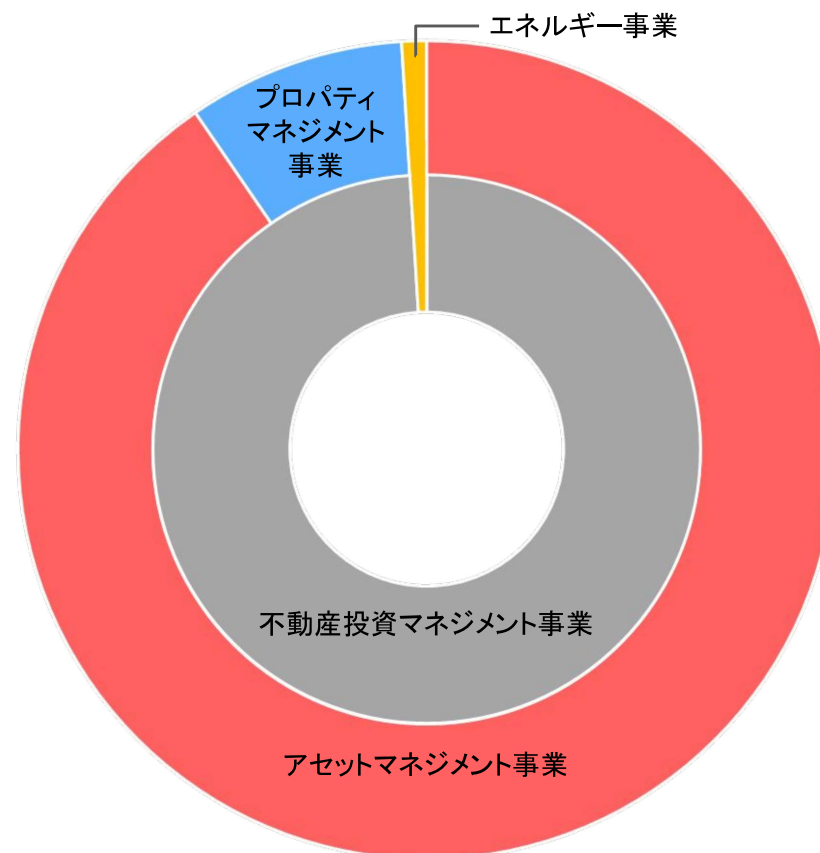
## 不動産投資マネジメント事業

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

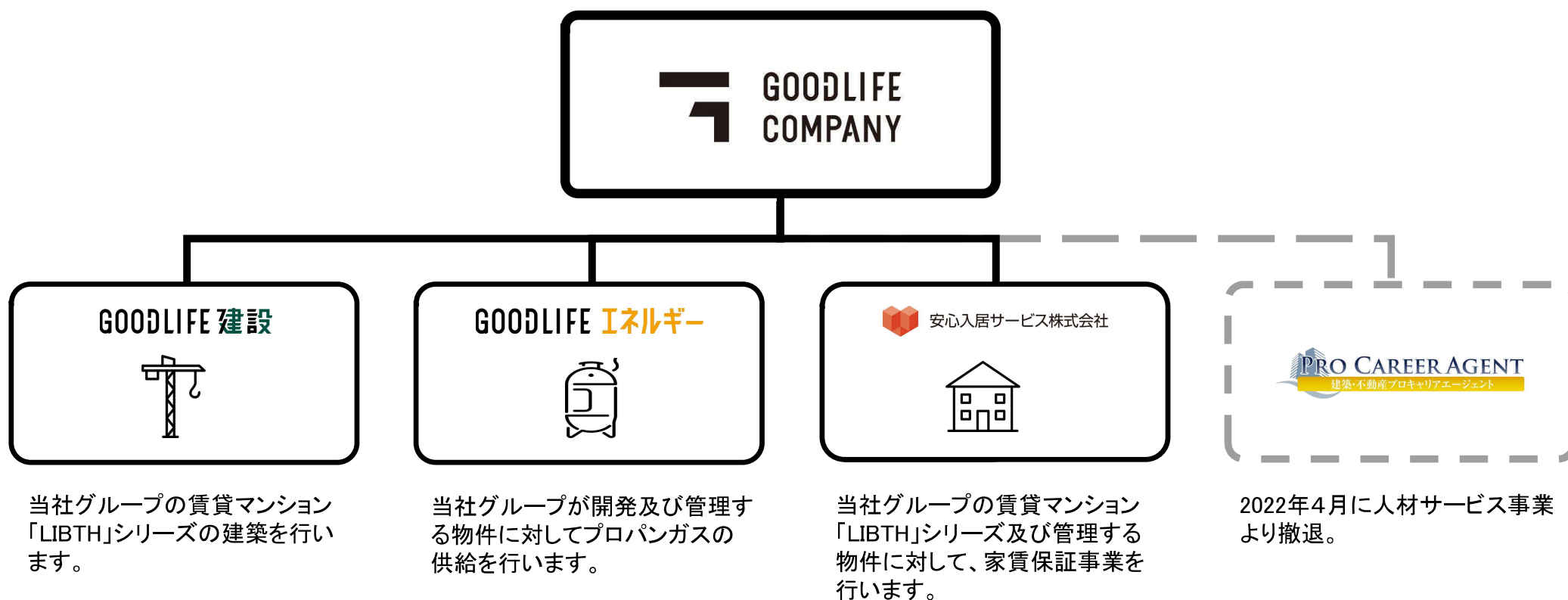
## エネルギー事業

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。
- 2022年4月に、事業ドメインを集中させることにより経営体制の効率化を図ることを目的として、人材サービス事業から撤退しています。



# 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おります。

# 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。



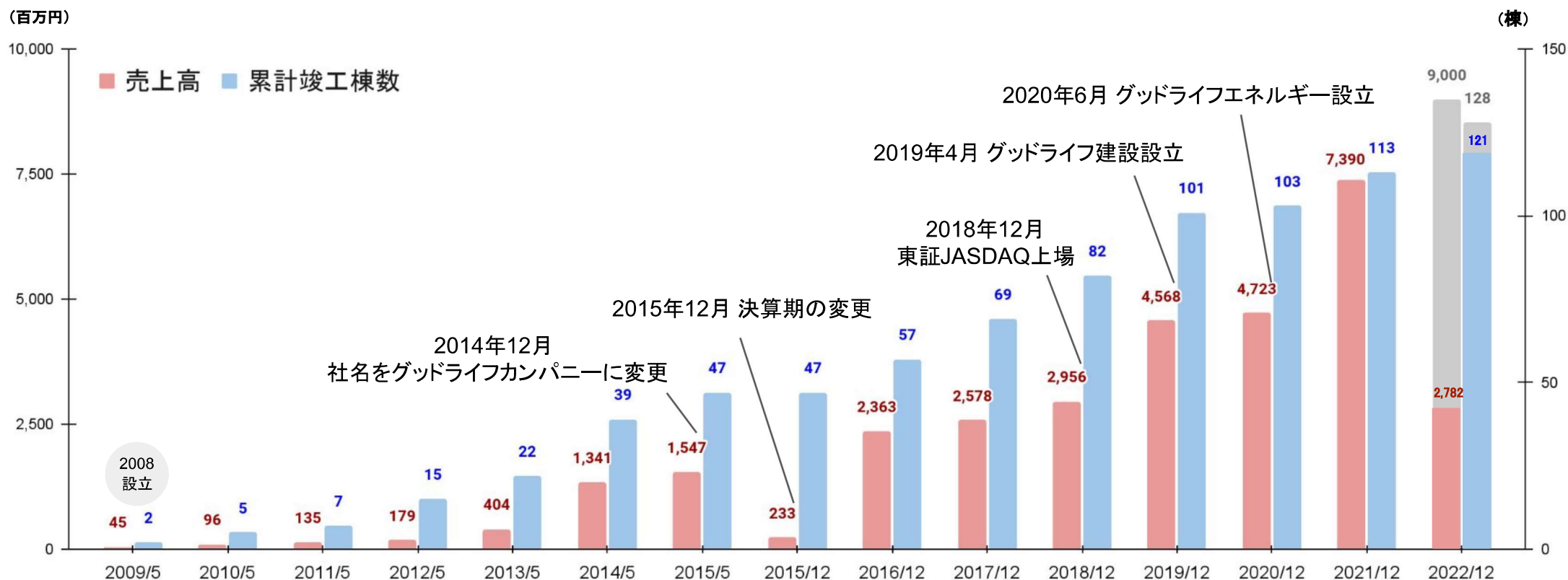
# これまでの歩みと売上高及び累計竣工棟数の推移

- 2022年6月末までの**累計竣工棟数は121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**12期連続※増収**。  
※決算期変更を行った2015年12月期を除く。

スタートアップ期

転換期

成長期



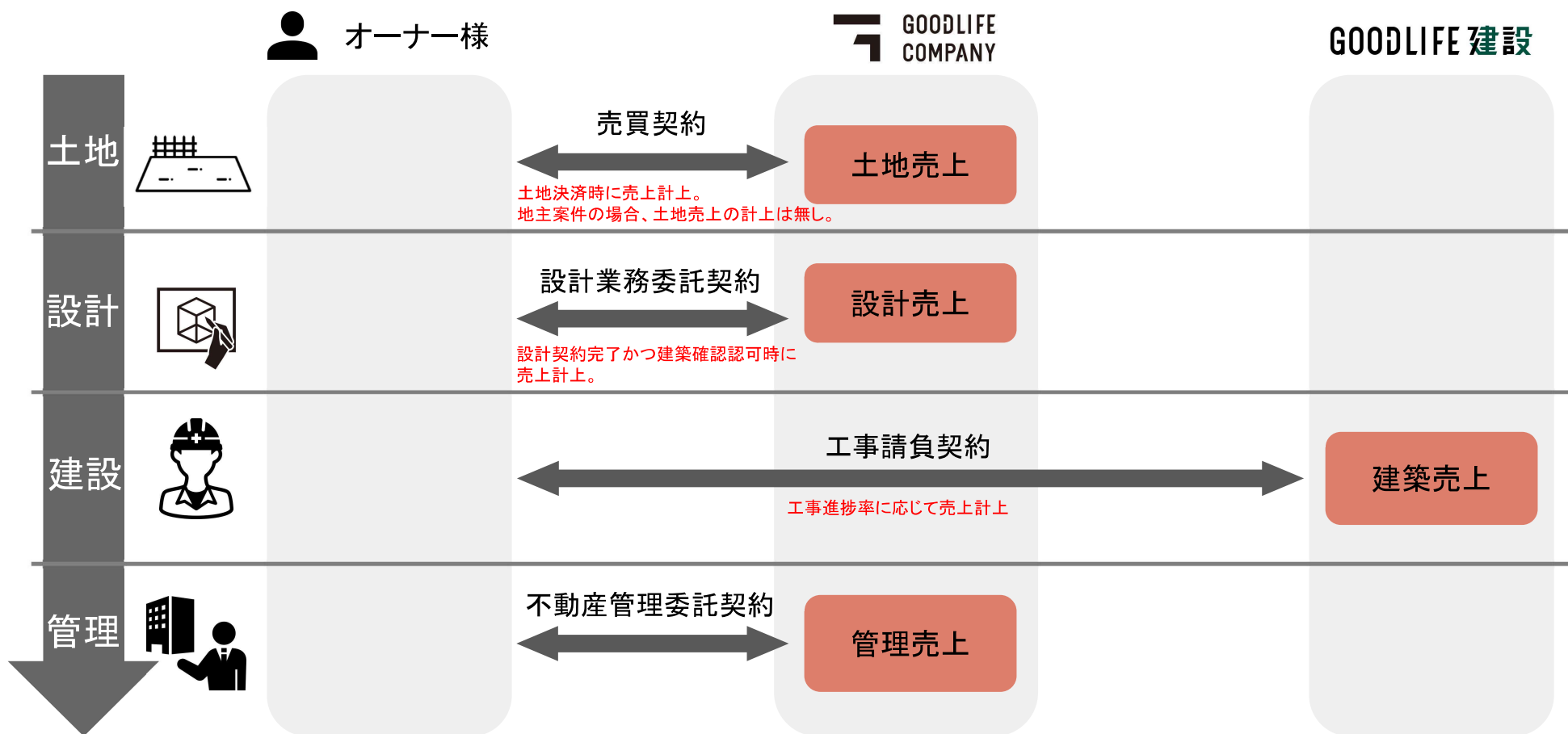
# アセットマネジメント事業における販売スキーム

アセットマネジメント事業における販売スキームは3種類あり、それぞれ売上の計上タイミングが異なります。（詳細は次項以降にて説明。）

|        | A.不動産商品       | B.不動産商品<br>(地主) | C.建売商品 |
|--------|---------------|-----------------|--------|
| 土地売上   | ○             | —               | —      |
| 設計売上   | ○             | ○               | —      |
| 建築売上   | ○             | ○               | —      |
| 建売売上   | —             | —               | ○      |
| 管理売上   | ○             | ○               | ○      |
| 売上計上時期 | 契約又は<br>工事進行時 | 契約又は<br>工事進行時   | 竣工・引渡時 |

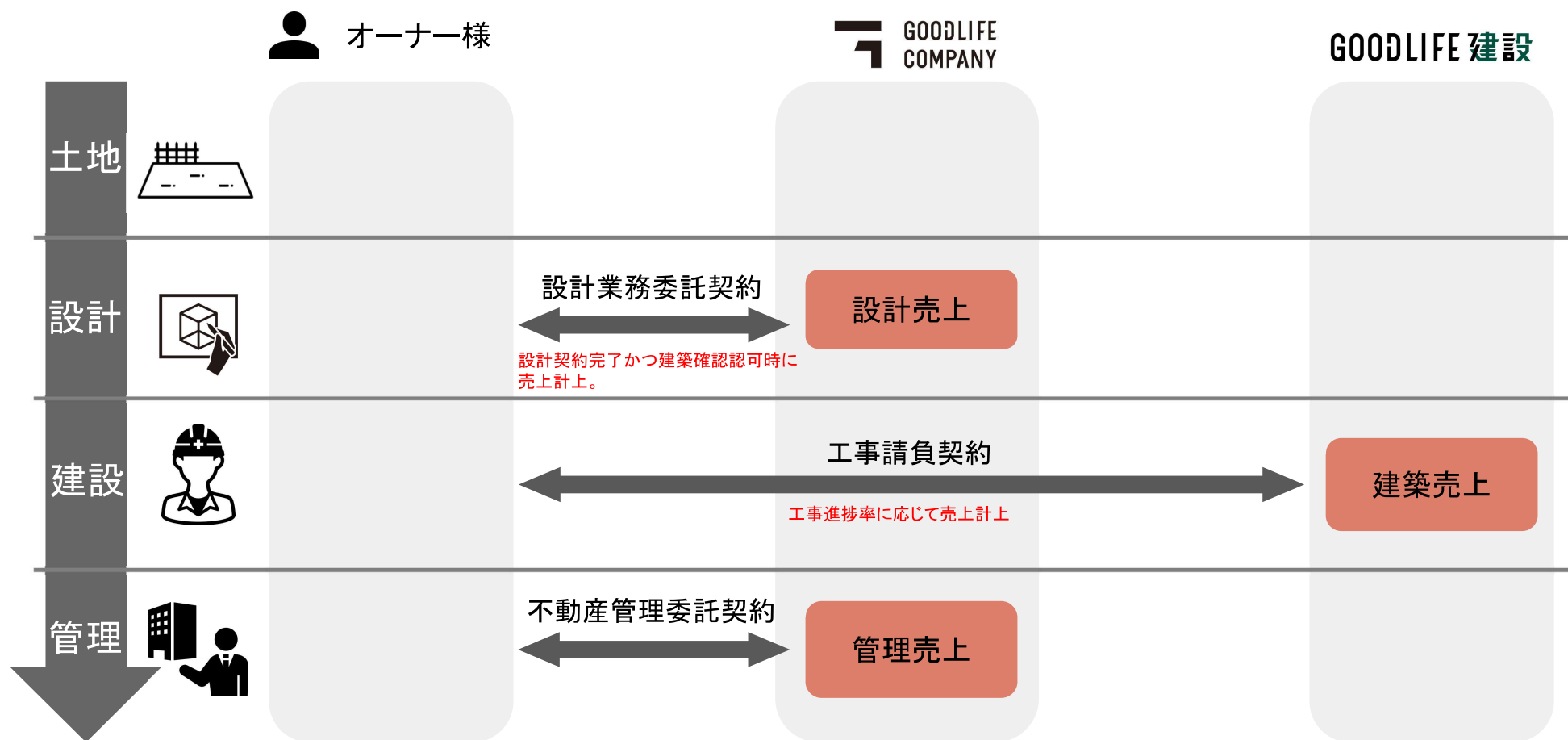
# スキームA(不動産商品)

- スキームA(不動産商品)は、土地を保有していないオーナー様に対し、当社が仕入れた土地を販売(売買契約を締結)し、オーナー様が建て主となり、当社グループとオーナー様との間で設計業務委託契約、工事請負契約を締結するスキームです。
- 売上の計上タイミングは、原則として**各役務の提供が完了**した時点となります。



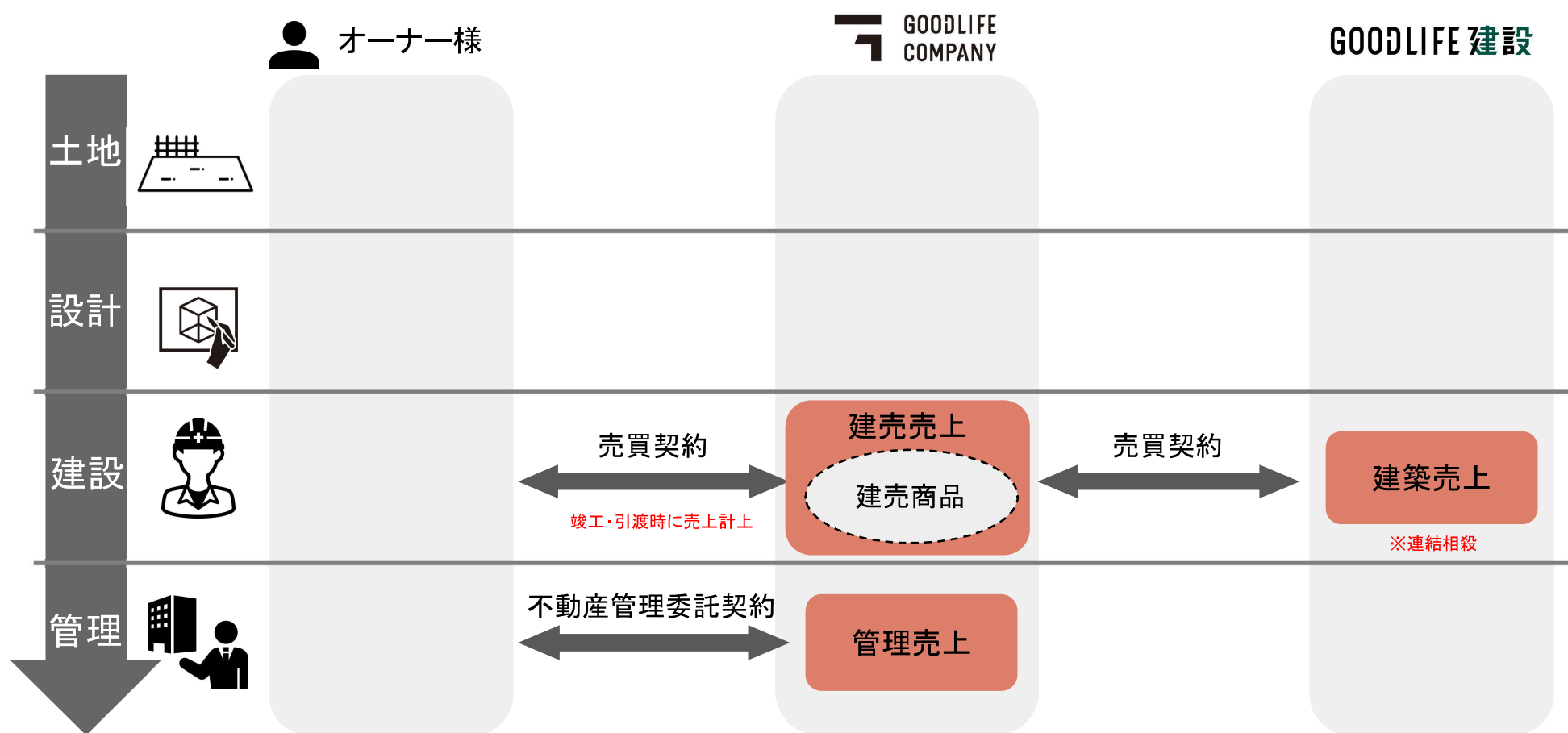
## スキームB(不動産商品(地主))

- スキームB(不動産商品(地主))は、土地を自身で保有するオーナー様が建て主となり、当社グループとオーナー様との間で設計業務委託契約、工事請負契約を締結するスキームです。スキームAとの違いは土地の販売があるかどうかになります。
- 売上の計上タイミングは、原則として**各役務の提供が完了**した時点となります。



## スキームC(建売商品)

- スキームC(建売商品)は当社が建て主となり、当社とオーナー様との間で売買契約(土地、建物)を締結するスキームです。
- 売上の計上タイミングは、**建物の竣工・引渡時点**となります。そのため、スキームA、Bと異なり土地の売上、設計売上、建築売上は計上されず、竣工引渡時点で一括して収益が計上されます。



## 03 2022年12月期 第2四半期実績

## 事業区分別の実績と見通し

| 事業区分           | 実績と見通し                                                                              | コメント                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ①アセットマネジメント事業  |   | 前年同期と比較して土地売上が減少するものの、下期に土地売上及び建築売上の増加、建売売上が見込まれる。 |
| ②プロパティマネジメント事業 |    | 管理戸数の増加に伴い、堅調に推移。                                  |
| ③エネルギー事業       |  | プロパンガス供給設備管理戸数の増加に伴い堅調に推移。                         |
| その他の事業         | —                                                                                   | 2022年4月に人材サービス事業より撤退。                              |

## 2022年12月期 第2四半期業績ハイライト

- 前年同期比較では、売上高は▲25%、営業利益は▲41%の減収減益。要因として、前年同期は、スキームAによる土地販売が多かったことに対し、当期はスキームBとスキームCの件数の増加に伴い、土地売上が減少したことが挙げられる。
- 通期進捗率は、売上高進捗率30%、営業利益進捗率39%であるが、当期の計画が下期偏重型であるため、通期ベースでみると順調に進捗。
- 4月に人材サービス事業から撤退したことにより、事業撤退損59百万円を計上。

### 売上高

**2,782**百万円

(前年同期比▲25.0%)  
(通期進捗率30.9%)

### 営業利益

**166**百万円

(前年同期比▲41.1%)  
(通期進捗率39.6%)

### 経常利益

**155**百万円

(前年同期比▲45.5%)  
(通期進捗率39.0%)

### 四半期純利益

**46**百万円

(前年同期比▲74.0%)  
(通期進捗率19.5%)

# 連結決算概要(損益計算書)

- プロパティマネジメント事業及びエネルギー事業は**成長を維持**。
- 主力であるアセットマネジメント事業において、土地販売件数が減少したことにより、前年同期比売上高25%減収、営業利益41%減益。

| (単位:百万円)       | 2021年12月期<br>2Q実績 | 2022年12月期2Q  |      |        | 2022年12月期通期 |              |
|----------------|-------------------|--------------|------|--------|-------------|--------------|
|                |                   | 実績           | 前年差異 | 前年比    | 見通し         | 2Q進捗率        |
| 売上高            | 3,710             | <b>2,782</b> | ▲927 | ▲25.0% | 9,000       | <b>30.9%</b> |
| ①アセットマネジメント事業  | 3,328             | <b>2,336</b> | ▲992 | ▲29.8% | 8,170       | <b>28.6%</b> |
| ②プロパティマネジメント事業 | 340               | <b>375</b>   | 34   | 10.1%  | 690         | <b>54.4%</b> |
| ③エネルギー事業       | 27                | <b>70</b>    | 42   | 151.6% | 140         | <b>50.3%</b> |
| その他の事業         | 12                | <b>0</b>     | ▲12  | ▲95.4% | 0           | —            |
| 売上総利益          | 593               | <b>481</b>   | ▲112 | ▲18.9% | —           | —            |
| ①アセットマネジメント事業  | 378               | <b>262</b>   | ▲116 | ▲30.7% | —           | —            |
| ②プロパティマネジメント事業 | 190               | <b>196</b>   | 5    | 3.1%   | —           | —            |
| ③エネルギー事業       | 17                | <b>22</b>    | 4    | 25.3%  | —           | —            |
| その他の事業         | 6                 | <b>0</b>     | ▲6   | ▲91.9% | —           | —            |
| 営業利益           | 282               | <b>166</b>   | ▲115 | ▲41.1% | 420         | <b>39.6%</b> |
| 営業利益率          | 7.6%              | <b>6.0%</b>  | —    | —      | 4.67%       | —            |
| 経常利益           | 286               | <b>155</b>   | ▲130 | ▲45.5% | 400         | <b>39.0%</b> |
| 経常利益率          | 7.7%              | <b>5.6%</b>  | —    | —      | 4.44%       | —            |
| 当期純利益          | 180               | <b>46</b>    | ▲133 | ▲74.0% | 240         | <b>19.5%</b> |

# ①アセットマネジメント事業



- スキームB、スキームCの増加による、土地販売件数の減少に伴い、**土地・設計売上が減少**。
- 平均請負額は減少したものの、施工件数の増加により、**建築売上が増加**。

| (単位: 百万円)        |       | 2021年12月期<br>2Q実績 | 2022年12月期2Q  |        |        |
|------------------|-------|-------------------|--------------|--------|--------|
|                  |       |                   | 実績           | 前年差異   | 前年比    |
| アセット<br>マネジメント事業 | 売上    | 3,328             | <b>2,336</b> | ▲992   | ▲29.8% |
|                  | 売上総利益 | 378               | <b>262</b>   | ▲116   | ▲30.7% |
| 土地               | 売上    | 1,373             | <b>226</b>   | ▲1,146 | ▲83.5% |
|                  | 売上総利益 | 128               | <b>17</b>    | ▲111   | ▲86.7% |
| 設計               | 売上    | 108               | <b>83</b>    | ▲24    | ▲23.0% |
|                  | 売上総利益 | 82                | <b>36</b>    | ▲45    | ▲55.6% |
| 建築               | 売上    | 1,801             | <b>1,998</b> | 196    | 10.9%  |
|                  | 売上総利益 | 123               | <b>180</b>   | 56     | 45.5%  |
| 売買仲介             | 売上    | 45                | <b>28</b>    | ▲16    | ▲37.4% |
|                  | 売上総利益 | 44                | <b>28</b>    | ▲15    | ▲36.0% |

## ②プロパティマネジメント事業



- 8棟の引渡しによる管理戸数の増加(471戸)に伴い、**管理売上が増加**。
- 賃貸仲介店舗を昨年7月に1店舗閉鎖したことにより、**賃貸仲介売上が減少**。

| (単位:百万円)          |       | 2021年12月期<br>2Q実績 | 2022年12月期2Q   |      |        |
|-------------------|-------|-------------------|---------------|------|--------|
|                   |       |                   | 実績            | 前年差異 | 前年比    |
| プロパティ<br>マネジメント事業 | 売上    | 340               | <b>375</b>    | 34   | 10.1%  |
|                   | 売上総利益 | 190               | <b>196</b>    | 5    | 3.1%   |
| 賃貸仲介              | 売上    | 68                | <b>33</b>     | ▲35  | ▲51.2% |
|                   | 売上総利益 | 54                | <b>28</b>     | ▲26  | ▲48.0% |
| 管理                | 売上    | 256               | <b>318</b>    | 62   | 24.2%  |
|                   | 売上総利益 | 120               | <b>144</b>    | 24   | 20.0%  |
| 安心入居<br>サービス      | 売上    | 15                | <b>22</b>     | 7    | 51.6%  |
|                   | 売上総利益 | 15                | <b>22</b>     | 7    | 51.6%  |
| 管理戸数              |       | 3,798戸            | <b>4,269戸</b> | 471戸 | 12.4%  |

### ③エネルギー事業



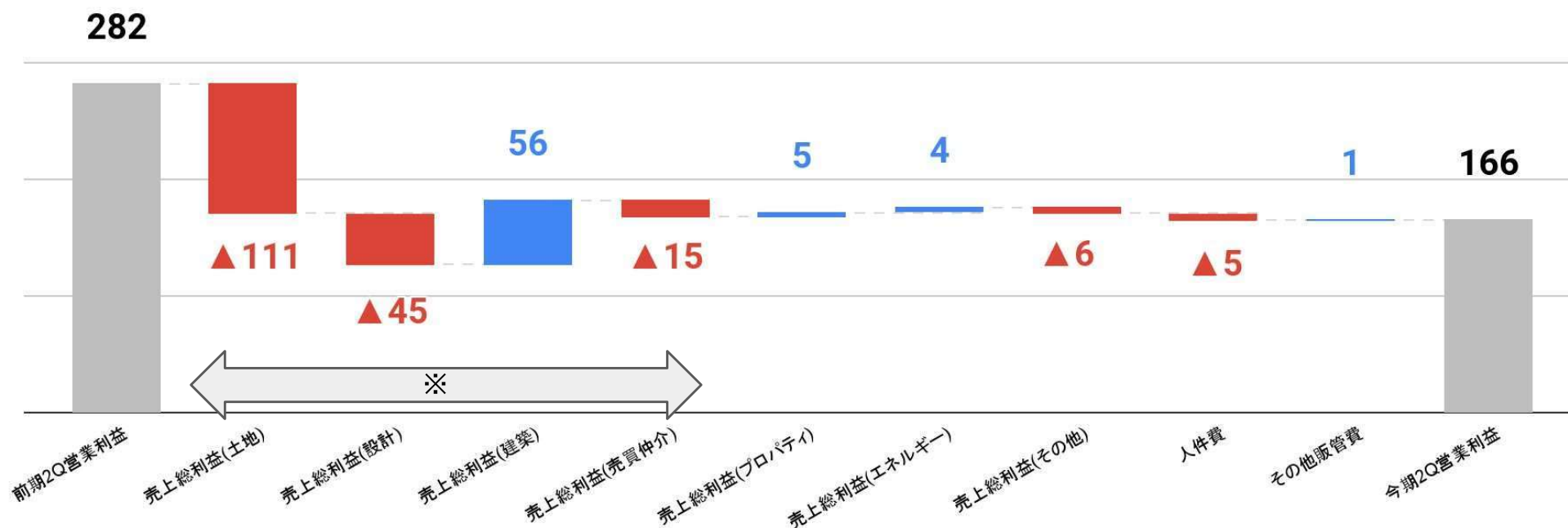
- 既存物件6棟、新築物件7棟のガス供給設備の取得及び設置により、ガス設備管理戸数が増加(975戸)したことに伴い、**売上高が増加**。

| (単位:百万円) |       | 2021年12月期<br>2Q実績 | 2022年12月期2Q |      |        |
|----------|-------|-------------------|-------------|------|--------|
|          |       |                   | 実績          | 前年差異 | 前年比    |
| エネルギー事業  | 売上    | 27                | 70          | 42   | 151.6% |
|          | 売上総利益 | 17                | 22          | 4    | 25.3%  |
| ガス設備管理戸数 |       | 1,339戸            | 2,314戸      | 975戸 | 72.8%  |

# 営業利益増減分析

- 工事件数の増加に伴い建築に係る利益は増加したものの、土地販売件数の減少による土地、設計に係る利益が減少したことにより営業利益が減少。

(単位: 百万円)



※アセットマネジメント事業については、土地、設計、建築、売買仲介に分けて記載しております。

# 貸借対照表

- 積極的な事業投資のための借入による負債の増加に伴い、自己資本比率が低下。
- 有利子負債19.8億円に対し、現預金は20.1億円あり、実質無借金経営。

| (単位:百万円) | 2020年12月期 | 2021年12月期 | 2022年12月期<br>2Q実績 | 2021年12月期<br>比増減 |
|----------|-----------|-----------|-------------------|------------------|
| 流動資産     | 3,187     | 4,222     | 4,757             | 535              |
| 現金及び預金   | 1,230     | 2,313     | 2,018             | ▲295             |
| 販売用不動産   | 1,177     | 288       | 819               | 531              |
| 仕掛販売用不動産 | —         | 1,096     | 1,431             | 334              |
| その他      | 780       | 524       | 488               | ▲36              |
| 固定資産     | 372       | 697       | 674               | ▲22              |
| 建物及び構築物  | 146       | 423       | 527               | 104              |
| その他      | 225       | 274       | 147               | ▲126             |
| 総資産      | 3,560     | 4,920     | 5,432             | 512              |
| 負債       | 1,489     | 2,624     | 3,102             | 477              |
| 借入金      | 400       | 1,243     | 1,988             | 744              |
| その他      | 1,089     | 1,381     | 1,114             | ▲266             |
| 純資産      | 2,070     | 2,295     | 2,330             | 34               |
| 負債・純資産合計 | 3,560     | 4,920     | 5,432             | 512              |
| 自己資本比率   | 58.2%     | 46.7%     | 42.9%             | ▲3.8Pt           |

スキームAの件数及び仕入価格の増加

スキームCに掛かる建築資金の増加

プロパンガス供給設備の取得

土地仕入373百万円、建売256百万円及びガス供給設備115百万円に伴う借入増

メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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<br>熊本支社 熊本市中央区水前寺1-1-5<br>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<br>株式会社グッドライフ建設<br>株式会社プロキャリアエージェント<br>株式会社グッドライフエネルギー |

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 従業員数  | 111名(連結) ※6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<br>エネルギー事業 |



# 経営理念

# 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月期上期 竣工物件①

| 物件名  | LIBTH大橋                                                                           | LIBTH筑紫駅前                                                                          | LIBTH本荘プレミア                                                                         | LIBTH西公園                                                                            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 竣工年月 | 2022年1月                                                                           | 2022年1月                                                                            | 2022年1月                                                                             | 2022年2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                                                                         | 福岡市中央区港2丁目                                                                          |
| 敷地面積 | 449.81㎡                                                                           | 632.00㎡                                                                            | 393.43㎡                                                                             | 182.9㎡                                                                              |
| 延床面積 | 4,976.34㎡                                                                         | 1,527.04㎡                                                                          | 1,585.35㎡                                                                           | 709.32㎡                                                                             |
| 階数   | 15階建                                                                              | 12階建                                                                               | 15階建                                                                                | 8階建                                                                                 |
| タイプ  | 1LDK/42戸                                                                          | 2LDK/22戸                                                                           | 1R/42戸                                                                              | 1R/21戸                                                                              |

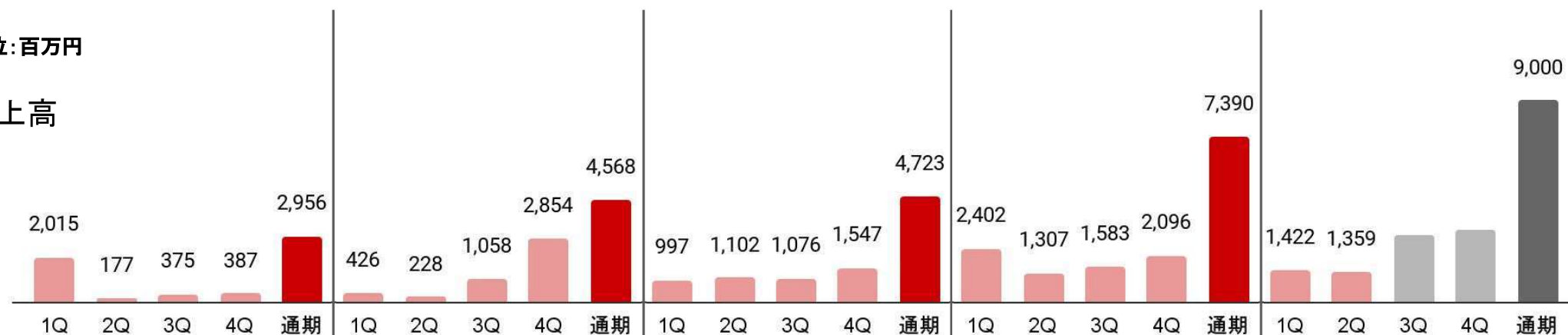
## 2022年12月期上期 竣工物件②

| 物件名  | LIBTH旭橋                                                                           | LIBTH水前寺                                                                           | LIBTH坪井アネックス                                                                        | LIBTH水前寺駅前                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 竣工年月 | 2022年3月                                                                           | 2022年3月                                                                            | 2022年3月                                                                             | 2022年3月                                                                             |
| 物件写真 |  |  |  |  |
| 所在地  | 那覇市東町                                                                             | 熊本市中央区水前寺1丁目                                                                       | 熊本市中央区坪井4丁目                                                                         | 熊本市中央区水前寺3丁目                                                                        |
| 敷地面積 | 317.61㎡                                                                           | 990.05㎡                                                                            | 944.79㎡                                                                             | 727.63㎡                                                                             |
| 延床面積 | 1,932.18㎡                                                                         | 4,976.34㎡                                                                          | 2,061.44㎡                                                                           | 2,539.66㎡                                                                           |
| 階数   | 11階建                                                                              | 15階建                                                                               | 14階建                                                                                | 12階建                                                                                |
| タイプ  | 1LDK/30戸                                                                          | 1R/56戸<br>1LDK/56戸                                                                 | 1R/26戸<br>1LDK/26戸                                                                  | 1R/44戸<br>1LDK/22戸                                                                  |

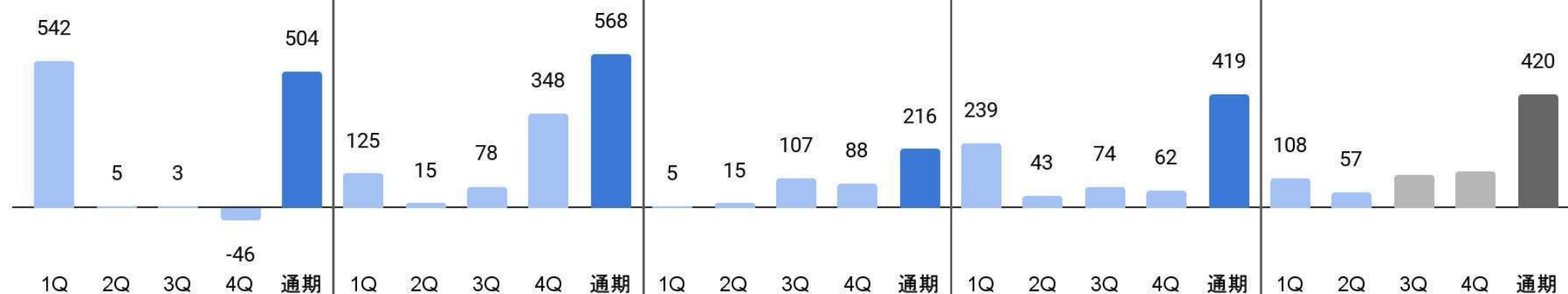
# 業績推移

単位:百万円

売上高



営業利益



2018/12月期

2019/12月期

2020/12月期

2021/12月期

2022/12月期

## 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。

