

FY2025

第18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



2025年5月14日

CONTENTS



SECTION

01

会社概要・事業内容

SECTION

02

FY2025 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想いか
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（3月末現在）
従業員数	172名（連結、3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

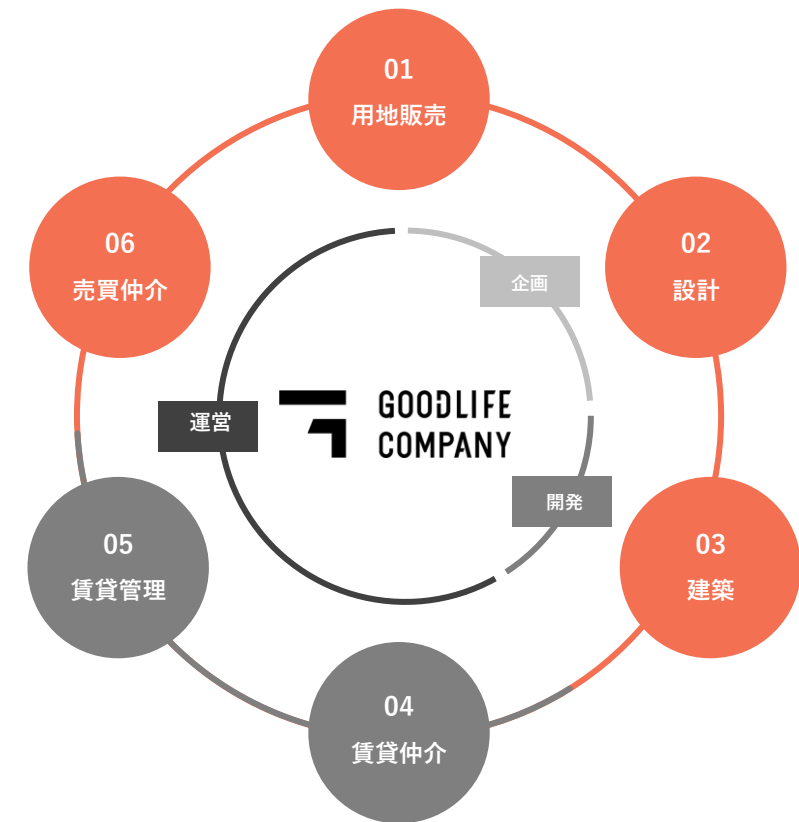
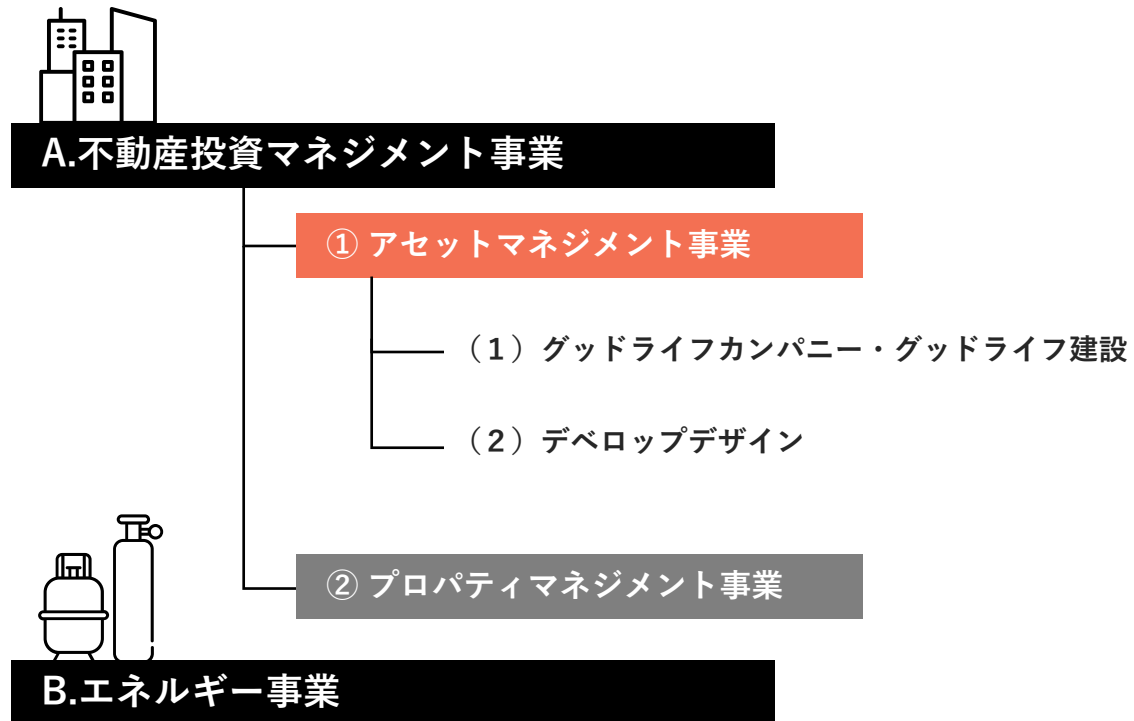
ビジネスモデル

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（（1）グッドライフカンパニー・グッドライフ建設、（2）デベロップデザイン）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 181 棟

総供給戸数 6,146 戸

入居率

98.0 %※

※2025年3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。



賃貸マンションの用地仕入・販売、設計監理、賃貸仲介、賃貸管理を行います。

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。

※現在、株式会社プロキャリアエージェントについては事業を休止中

SECTION

02

FY2025

1Q業績ハイライト

1 Q Performance Highlights



FY2025 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 + 43.7%の6,965百万円、営業利益はYoY + 59.7%の915百万円
- 通期計画に対する1 Q進捗率は売上高28.4%、営業利益35.2%
- 四半期純利益はYoY + 47.5%の578百万円

売上高

6,965百万円

[YoY] +43.7%
[進捗率] 28.4%

営業利益

915百万円

[YoY] +59.7%
[進捗率] 35.2%

経常利益

908百万円

[YoY] +61.0%
[進捗率] 35.9%

四半期純利益

578百万円

[YoY] +47.5%
[進捗率] 35.7%

連結損益計算書

単位：百万円	2024年12月期 1 Q実績	2025年12月期 1 Q実績	前年同期比	2025年12月期 通期計画	2025年12月期 進捗率
売上高	4,847	6,965	43.7%	24,500	28.4%
売上原価	4,099	5,699	39.0%	20,450	27.9%
売上総利益	748	1,265	69.1%	4,050	31.2%
売上総利益率	15.4%	18.2%	2.7Pt	16.5%	—
販売費及び一般管理費	175	349	99.7%	1,450	24.1%
営業利益	573	915	59.7%	2,600	35.2%
営業利益率	11.8%	13.1%	1.3Pt	10.6%	—
経常利益	564	908	61.0%	2,530	35.9%
四半期(当期)純利益	392	578	47.5%	1,620	35.7%

売上高の増加

- プロジェクト規模の大型化、及び進行中案件の増加による売上高の増加
- 竣工に伴う管理戸数の増加

販売費及び一般管理費の増加

- 事業拡大を見据えた人材採用費、及び人件費の増加
- 株式会社デベロップデザインが加わったことによる販管費の増加及びのれんの計上

事業区分別売上

- 販売及び竣工物件の入居が計画通り推移したことにより、各事業における売上並びに売上総利益が増加し、売上高YoY+43.7%の6,965百万円、売上総利益YoY+69.1%の1,265百万円

単位：百万円	2024年12月期 1 Q実績	2025年12月期 1 Q実績	前年同期比	2025年12月期 通期計画	2025年12月期 進捗率
売上高	4,847	6,965	43.7%	24,500	28.4%
アセットマネジメント事業	4,511	6,526	44.7%	22,906	28.5%
└ グッドライフカンパニー・グッドライフ建設	4,511	6,366	41.1%	19,706	32.3%
└ デベロップデザイン	—	159	—	3,200	5.0%
プロパティマネジメント事業	263	343	30.4%	1,232	27.9%
エネルギー事業	72	90	23.9%	362	24.9%
売上総利益	748	1,265	69.1%	4,050	31.2%
アセットマネジメント事業	564	1,037	84.0%	3,252	31.9%
└ グッドライフカンパニー・グッドライフ建設	564	981	73.9%	2,352	41.7%
└ デベロップデザイン	—	56	—	900	6.3%
プロパティマネジメント事業	157	194	23.2%	683	28.4%
エネルギー事業	26	32	21.5%	115	28.1%
売上総利益率	15.4%	18.2%	2.7Pt	16.5%	—
アセットマネジメント事業	12.5%	15.9%	3.4Pt	14.2%	—
└ グッドライフカンパニー・グッドライフ建設	12.5%	15.4%	2.9Pt	11.9%	—
└ デベロップデザイン	—	35.5%	—	28.1%	—
プロパティマネジメント事業	59.9%	56.6%	▲3.3Pt	55.4%	—
エネルギー事業	36.5%	35.8%	▲0.7Pt	31.8%	—

連結貸借対照表

- 土地の仕入、販売が順調に推移
- 建売案件の竣工及び販売に伴い借入額が減少、自己資本比率は前期末比4.0Pt回復し26.5%

単位：百万円	2024年12月期	2025年12月期 1 Q実績	前年比
流動資産	16,096	14,063	▲12.6%
うち現金及び預金	5,272	5,238	▲0.7%
うち販売用不動産	5,216	6,066	16.3%
うち仕掛販売用不動産	3,291	318	▲90.3%
固定資産	2,922	3,188	9.1%
うち建物及び構築物	1,242	1,278	3.0%
総資産	19,019	17,252	▲9.3%
負債	14,712	12,630	▲14.2%
うち借入金	10,412	8,150	▲21.7%
純資産	4,306	4,621	7.3%
負債・純資産合計	19,019	17,252	▲9.3%
自己資本比率	22.5%	26.5%	▲4.0Pt

- 仕入が順調に推移したことで増加
- 建売案件 4 物件が竣工したことで減少
- 建売案件の竣工及び販売により減少
- 借入額減少により自己資本比率が回復

SECTION

03

事業の状況

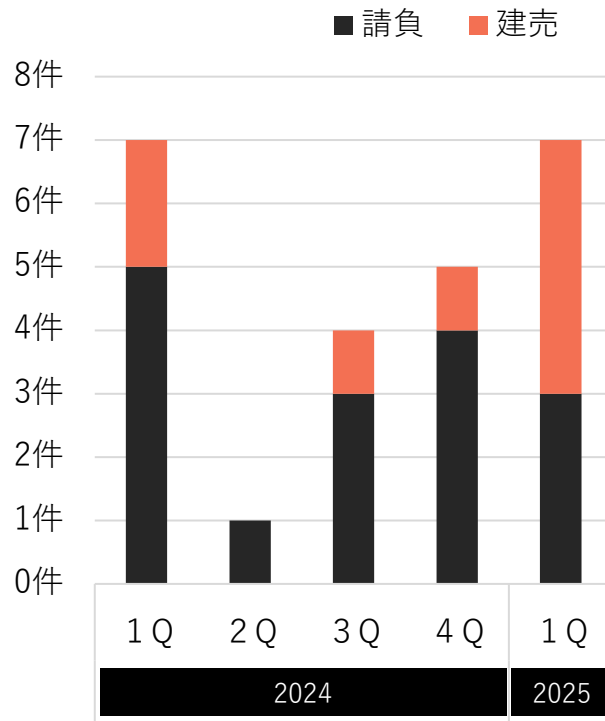
Business situation



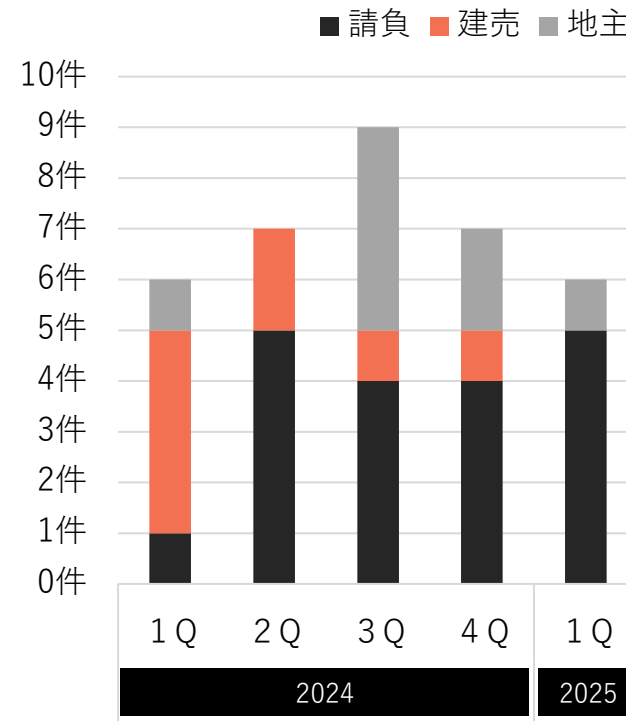
アセットマネジメント事業（グッドライフカンパニー・グッドライフ建設）トピックス

- 販売件数は順調に推移し、請負 3 件、建売 4 件を販売
- 着工件数も計画通りに進捗し請負 5 件、地主 1 件が着工
- 1 Qの仕入は 2 件であり、1 Q末における販売用不動産の在庫は14件

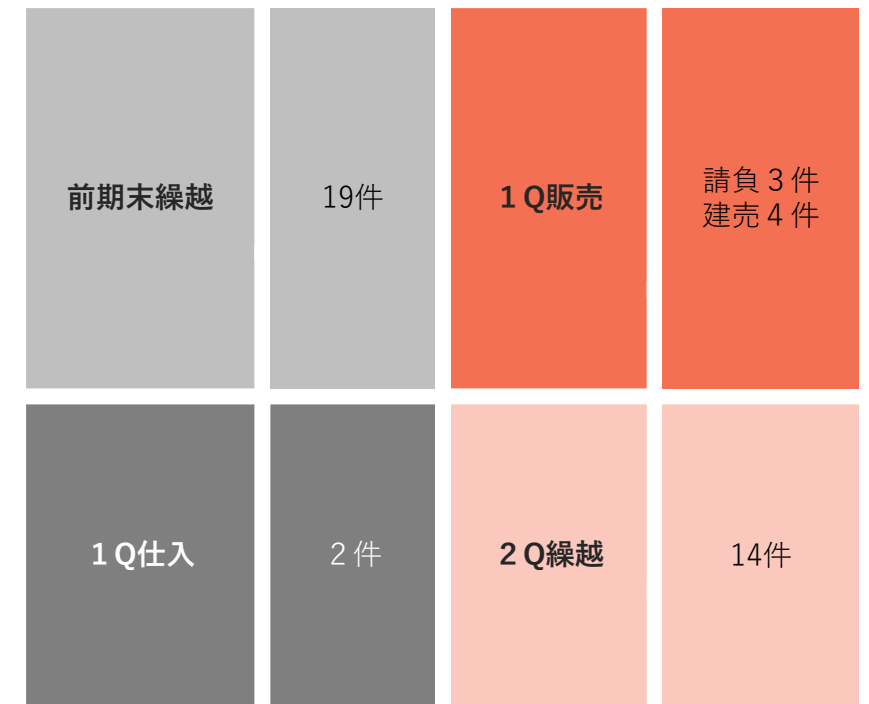
販売件数



着工件数



在庫推移 ※1.2

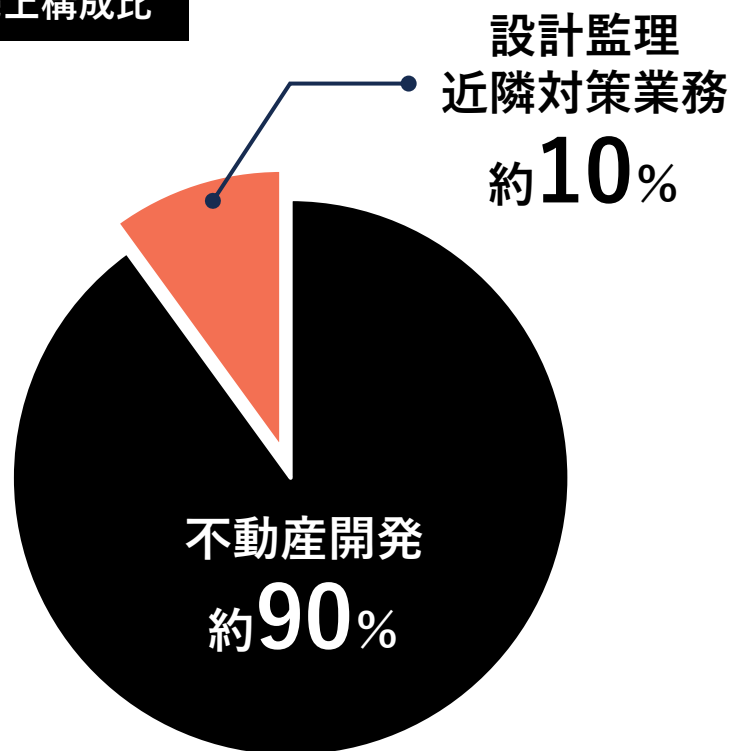


※1.地主については土地販売が伴わないため在庫には含めない。

アセットマネジメント事業（デベロップデザイン）トピックス

- 1Qにおけるデベロップデザインの売上は設計監理・近隣対策のみであったため、通期計画に対する進捗率は5%となったものの、通期計画に向けて不動産開発も順調に進捗中

通期計画の売上構成比



売上計上タイミング

< 不動産開発 >

不動産の売却完了時に計上

< 設計監理及び近隣対策業務 >

設計：業務完了（確認申請認可）時に計上

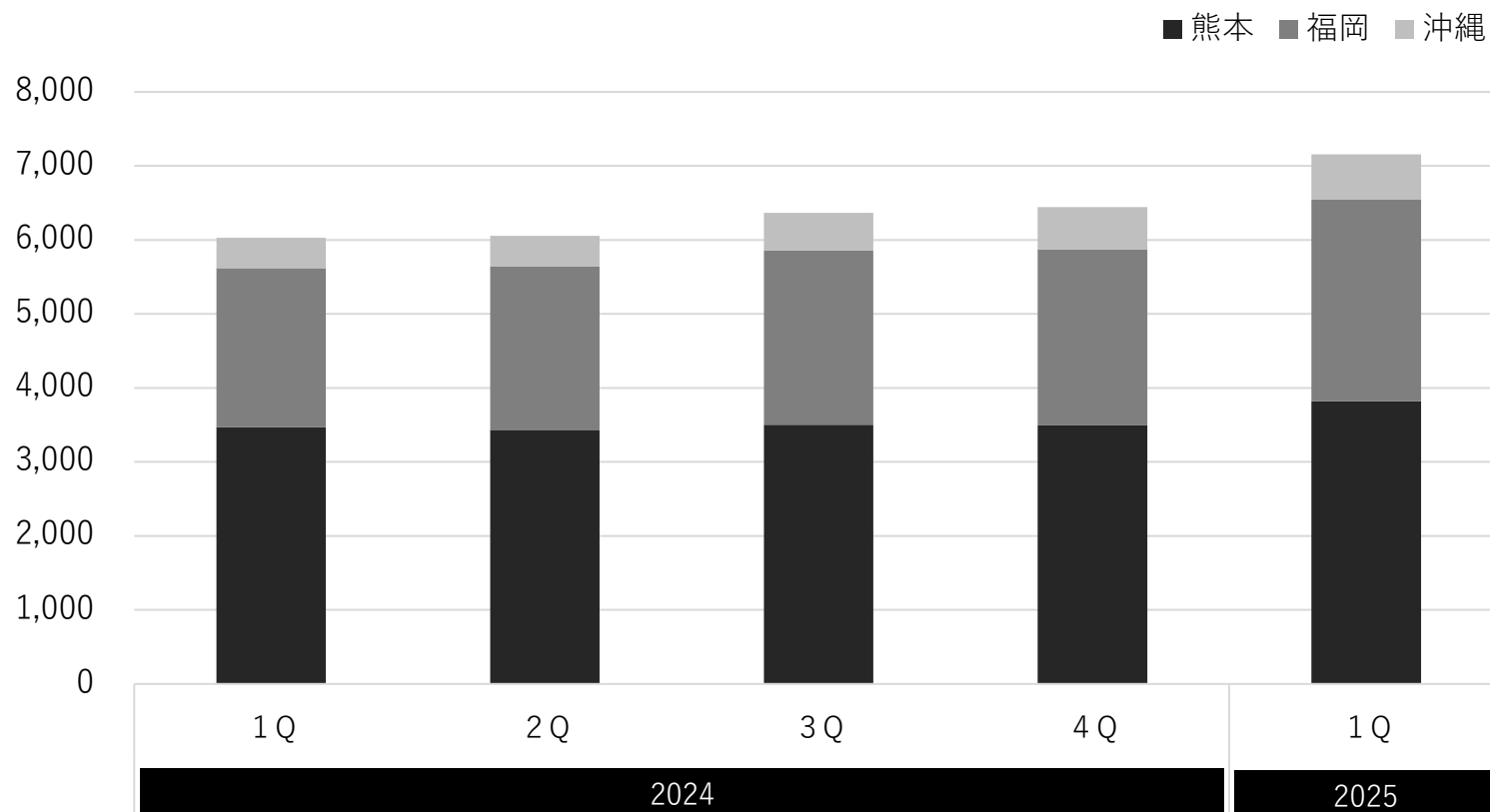
監理：施工開始から引渡しまでの進行基準にて計上

近隣対策：業務完了（引渡し）時に計上

プロパティマネジメント事業 トピックス

- 1 Qにおいて新たに竣工物件12棟を含む15棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+18.7%の7,158戸

管理戸数



2025年12月期 1 Q

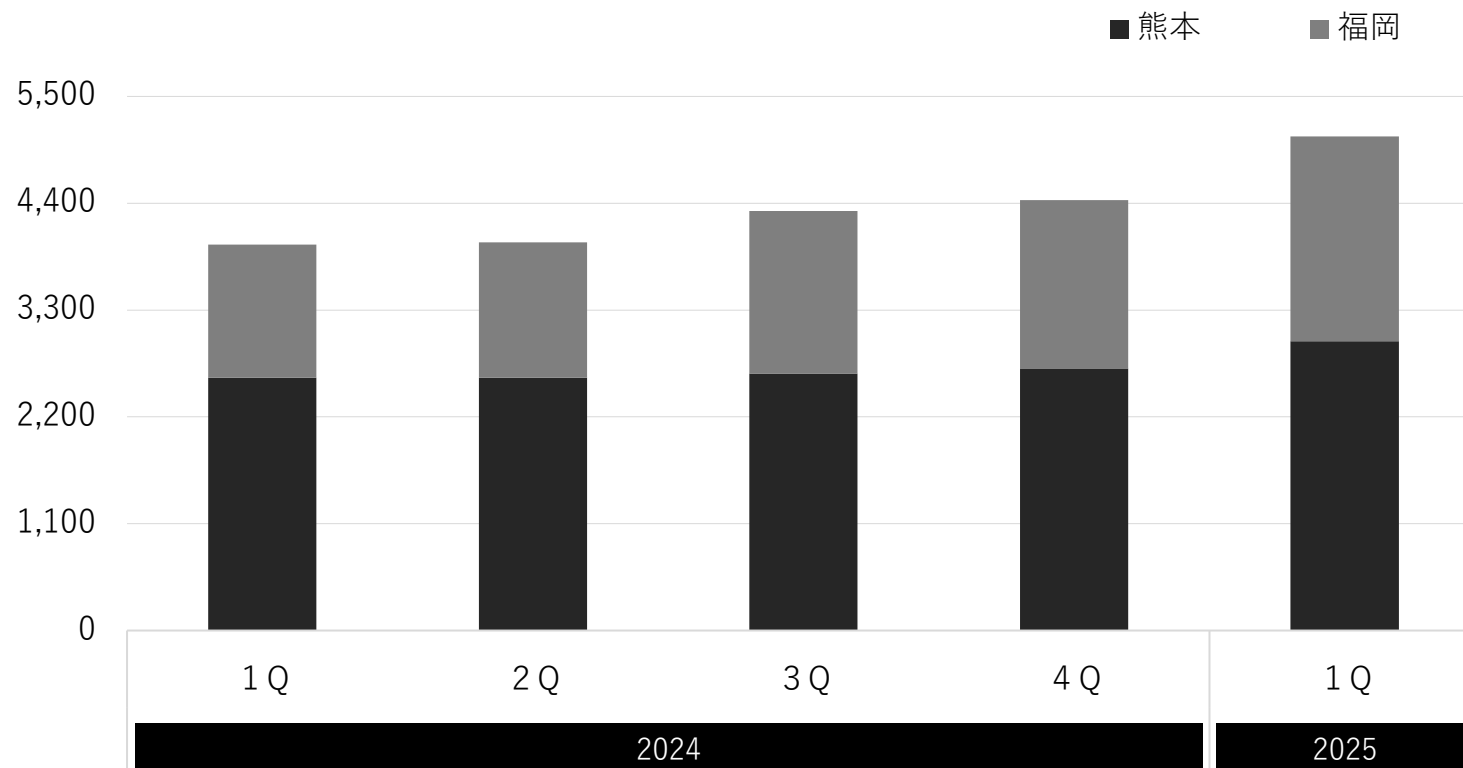
管理戸数

7,158戸

[YoY] +1,129戸

- 1 Qにおいて新たに竣工物件11棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+28.0%の5,087戸

ガス設備管理戸数



2025年12月期 1 Q

ガス設備管理戸数

5,087戸

[YoY] +1,112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

累計竣工棟数 **1** 棟

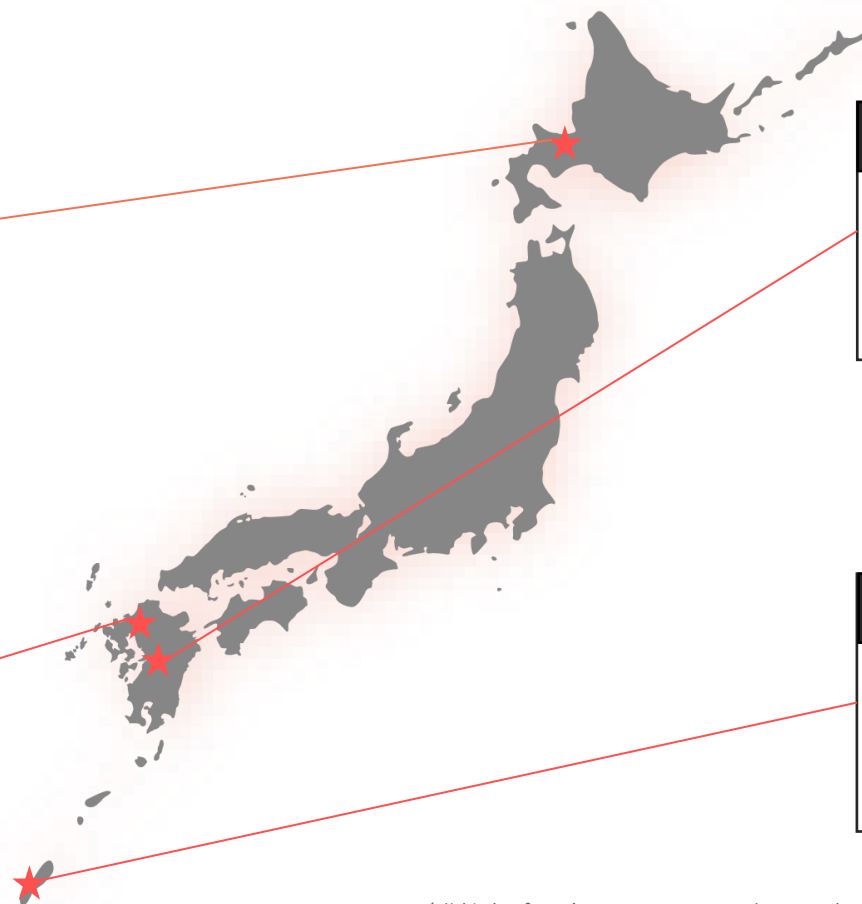
熊本

進捗中プロジェクト **3** 棟
累計竣工棟数 **104** 棟

福岡

進捗中プロジェクト **12** 棟
累計竣工棟数 **64** 棟

沖縄

進捗中プロジェクト **9** 棟
累計竣工棟数 **12** 棟

(進捗中プロジェクト：2025年3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)

福岡エリア

TOPIX

2025年公示地価 福岡県全用途の地価**11年連続上昇**、都道府県別上昇率**全国 3 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73,711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
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%
2025年	239,800	10.41%	1,526,600	8.84%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

福岡エリア

- 1Qにおいて6棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は64棟

物件名	LIBTH博多駅南Ⅶ	LIBTH空港東	LIBTH博多駅南Ⅷ	LIBTH香椎駅前	KL東比恵	LIBTH薬院南
竣工年月	2025年 2 月	2025年 2 月	2025年 3 月	2025年 3 月	2025年 3 月	2025年 3 月
物件写真						
所在地	福岡市博多区 博多駅南6丁目	福岡市東区 二又瀬新町	福岡市博多区 博多駅南 3 丁目	福岡市東区 香椎駅前 2 丁目	福岡市博多区 東比恵 3 丁目	福岡市南区 那の川 1 丁目
延床面積	3,998.55㎡	3,221.07㎡	1,197.03㎡	2,362.91㎡	5,927.54㎡	1,315.45㎡
階数	13階	13階	10階	11階	15階	7 階
タイプ	2 LDK/60戸	2 LDK/48戸	1 R/36戸	1 R/70戸 + テナント	1 LDK/98戸 2 LDK/28戸 + テナント	1 LDK/30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**12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	須崎町_180	2024年 9 月	2025年 3 Q	36戸	1,702.35㎡
2	箱崎 1 丁目_186	2025年 1 月	2026年 1 Q	84戸	2,936.61㎡
3	上牟田 3 丁目WEST_190	2024年 8 月	2025年 3 Q	45戸	3,123.64㎡
4	上牟田 3 丁目EAST_191	2024年 8 月	2025年 3 Q	40戸	2,762.90㎡
5	野間 1 丁目_194	2024年 9 月	2025年 3 Q	44戸	1,421.09㎡
6	高取 2 丁目_196	2024年12月	2025年 3 Q	25戸	983.64㎡
7	東比恵 3 丁目_199	2024年10月	2025年 3 Q	48戸	2,484.07㎡
8	上牟田 1 丁目_200	2024年 9 月	2025年 3 Q	45戸 + テナント	3,078.39㎡
9	住吉 3 丁目_203	2025年 3 月	2026年 1 Q	30戸 + テナント	1,806.62㎡
10	筑紫駅前_204	2024年12月	2025年 3 Q	21戸 + テナント	868.66㎡
11	香椎浜 3 丁目_207	2025年 4 Q 予定	2027年 1 Q	52戸 + テナント	4,753.53㎡
12	昭代1丁目_210	2025年 3 Q 予定	2026年 3 Q	22戸	854.31㎡
合計				492戸 + テナント	26,775.81㎡

※ 1. 2025年 3 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

TOPIX

2025年公示地価 熊本県の全用途の地価平均変動率**8年連続上昇**、大津町は工業地における上昇率**全国 1 位**

01

KUMAMOTO CITY

熊本市の公示地価

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
2022年	71,600	1.99%
2023年	73,900	3.21%
2024年	76,200	3.11%
2025年	80,000	4.98%

(参照：国土交通省)

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・KIKUYO TOWN

大津町・菊陽町の公示地価

2025年 全国地価上昇率

- ・ 1 位 北海道千歳市幸町 3 丁目 19 番 2 (48.8%)
- ・ 2 位 北海道千歳市千代田町 5 丁目 1 番 8 (42.9%)
- ・ 3 位 北海道千歳市錦町 2 丁目 10 番 3 (36.8%)
- ・ **4 位 熊本県菊池郡大津町
大字杉水字水口 3327 番 1 (33.3%)**
- ・ 5 位 長野県北安曇郡白馬村
大字北城字山越 4093 番 2 (33.0%)
- ・ 6 位 東京都渋谷区桜丘町 15 番 6 外 (32.7%)
- ・ 7 位 北海道富良野市北の峰町 4777 番 33 (31.3%)
- ・ **8 位 熊本県菊池郡菊陽町
大字津久礼字石坂 2343 番 2 (30.9%)**

(参照：東洋経済)

KIKUYO AREA PROJECT

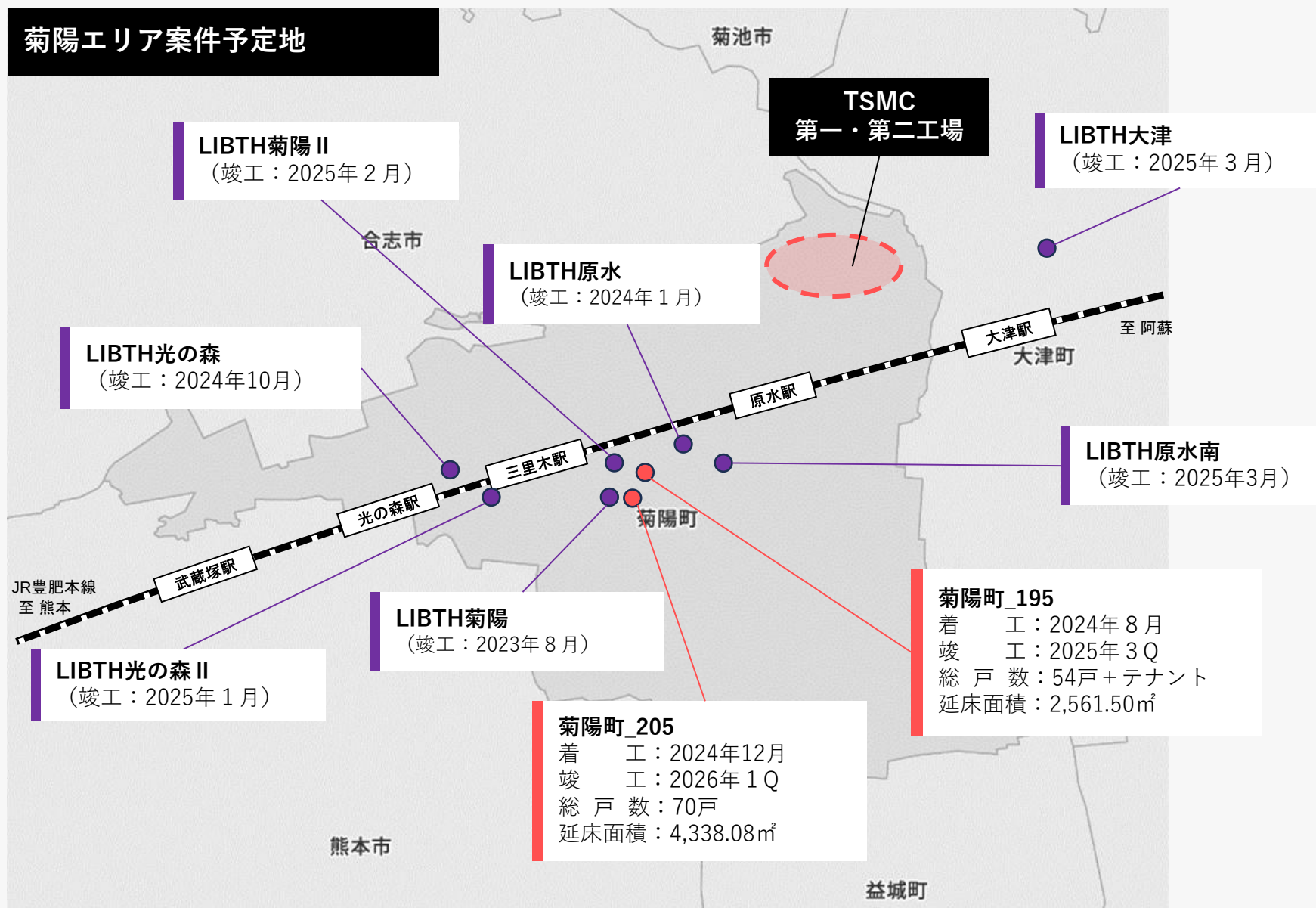
菊陽エリア プロジェクト

菊陽エリアでは

1Qで新たに4棟が竣工

現在、菊陽町エリアでの累計竣工棟数6棟、
進行中プロジェクトが2件、
総供給戸数は471戸を予定

菊陽エリア案件予定地



熊本エリア

- 1Qにおいて5棟が竣工し熊本エリアにおける累計竣工棟数は104棟

物件名	LIBTH南熊本駅前	LIBTH大津	LIBTH光の森Ⅱ	LIBTH菊陽Ⅱ	LIBTH原水南
竣工年月	2025年 2 月	2025年 3 月	2025年 1 月	2025年 2 月	2025年 3 月
物件写真					
所在地	熊本市中央区 南熊本 3 丁目	菊池郡大津町大字大津	菊池郡菊陽町津久礼	菊池郡菊陽町津久礼	菊池郡菊陽町原水
延床面積	5,987.16㎡	1,994.20㎡	3,122.88㎡	6,322.50㎡	1,457.86㎡
階数	13階	4 階	9 階	13階	5 階
タイプ	1 LDK/36戸 3 LDK/48戸	2 LDK/32戸	2 LDK/45戸	1 LDK/24戸 2 LDK/72戸	1 LDK/24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熊本エリアにおいて **3 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_195	2024年 8 月	2025年 3 Q	54戸 + テナント	2,561.50㎡
2	水前寺 1 丁目_201	2024年10月	2025年 3 Q	45戸 + テナント	1,448.01㎡
3	菊陽町_205	2024年12月	2026年 1 Q	70戸	4,338.08㎡
合計				169戸 + テナント	8,347.59㎡

※ 1. 2025年 3 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

TOPIX

国内観光客数 2年連続最多を更新

01

OKINAWA AREA

沖縄県の公示地価

住宅地や商業地等全ての用途をあわせた
全体の地価の平均は
前年比+7.2%と12年連続で上昇

このうち、住宅地は+7.3%となり、
上昇率は昨年に続き全国で最も高い

(参照：NHK)

02

OKINAWA AREA

沖縄県の観光客数

県が発表した2024年の入域観光客数は
前年比+17%の966万1,500人となり
コロナ禍前最多2019年の95%の水準まで回復

このうち国内客は753万6,000人
国内客が最多を更新するのは2年連続となり
これまで最多だった2023年を4%上回る

(参照：日本経済新聞)

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
2022年	180,700	0.33%
2023年	185,900	2.88%
2024年	192,300	3.44%
2025年	207,500	7.90%

(参照：国土交通省)

沖縄エリア

- 1Qにおいて2棟が竣工し沖縄エリアにおける累計竣工棟数は12棟

物件名	LIBTH旭橋Ⅲ	LIBTH那覇小禄
竣工年月	2025年 1 月	2025年 3 月
物件写真		
所在地	那覇市久米 1 丁目	那覇市田原 3 丁目
延床面積	1,089.46㎡	672.01㎡
階数	14階	4 階
タイプ	1 LDK/26戸	1 LDK/16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、**9 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	前島 2 丁目_172	2025 年 1 月	2026 年 1 Q	42 戸 +テナント	2,128.69㎡
2	壺屋 2 丁目_181	2025 年 1 月	2026 年 1 Q	33 戸 +テナント	1,500.63㎡
3	松山 1 丁目_182	2024 年 4 月	2025 年 2 Q	45 戸 +テナント	1,872.93㎡
4	樋川 2 丁目_188	2024 年 6 月	2026 年 1 Q	72 戸	3,112.55㎡
5	松山 2 丁目_189	2024 年 8 月	2025 年 3 Q	44 戸 +テナント	1,667.45㎡
6	前島 1 丁目_197	2024 年10月	2025 年 3 Q	27 戸 +テナント	1,210.13㎡
7	久米 1 丁目_198	2024 年11月	2026 年 1 Q	26 戸 +テナント	1,224.00㎡
8	久米 1 丁目_202	2025 年 1 月	2026 年 1 Q	40 戸	1,721.35㎡
9	前島 3 丁目_206	2025 年 1 月	2026 年 1 Q	46 戸	1,928.60㎡
合計				375 戸 +テナント	16,366.33㎡

※ 1. 2025 年 3 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

TOPIX

2025年公示地価 道内の全用途平均は前年比 + 2% **9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/㎡)	変動率
2022年	89,700	8.73%
2023年	102,200	13.94%
2024年	110,800	8.41%
2025年	115,600	4.33%

(参照：国土交通省)

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%
2025年※1	1,965,277	5,015,776	39.2%

(参照：令和2年 国勢調査)

(※1 参照：札幌市・北海道 令和7年3月度人口)

03

HOKKAIDO AREA

北海道の総観光消費額

道内の**総観光消費額を2030年度に3兆円**に引き上げる目標を北海道観光機構が発表
 新型コロナウイルス感染拡大の影響が少なかった
19年度に比べ2倍の水準となる

北海道観光の2030年度目標値			
	人数（人）	単価（円）	総消費額（円）
道内客	5,200万	1万8千	9,360億
道外客	800万	10万	8,000億
訪日客	500万	25万	1兆2,500億

(参照：日本経済新聞)

札幌エリア

- 1Qにおいて1棟が竣工し札幌エリアにおける累計竣工棟数は1棟

物件名	LIBTH桑園
竣工年月	2025年3月
物件写真	
所在地	札幌市中央区北五条西13丁目
延床面積	1,836.52㎡
階数	10階
タイプ	1LDK/36戸

SECTION

05

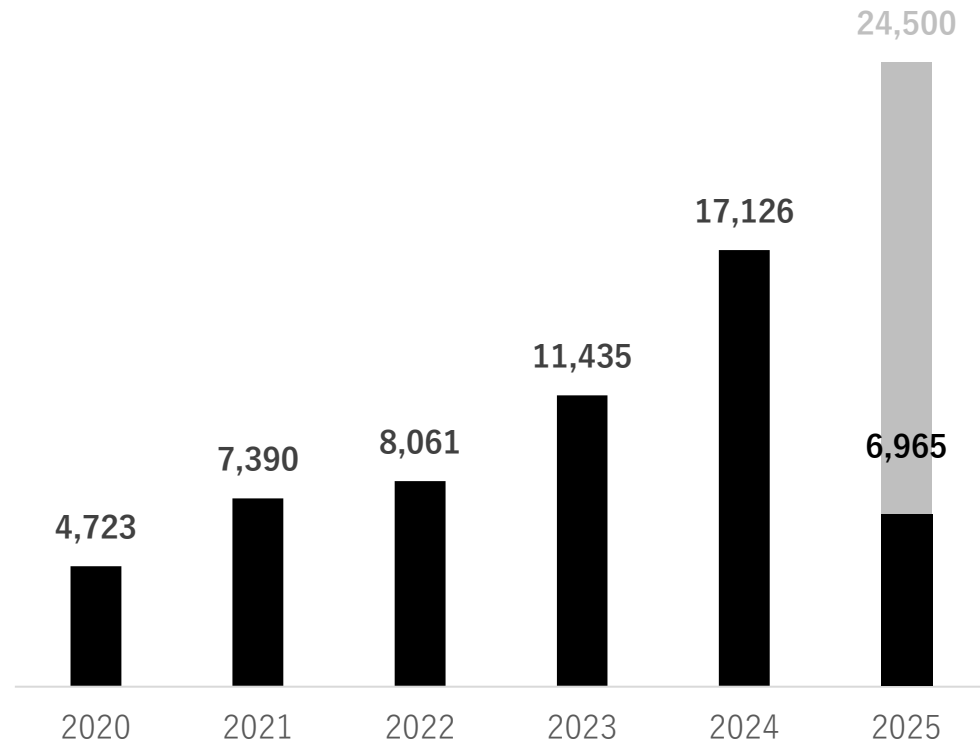
Appendix



財務ハイライト

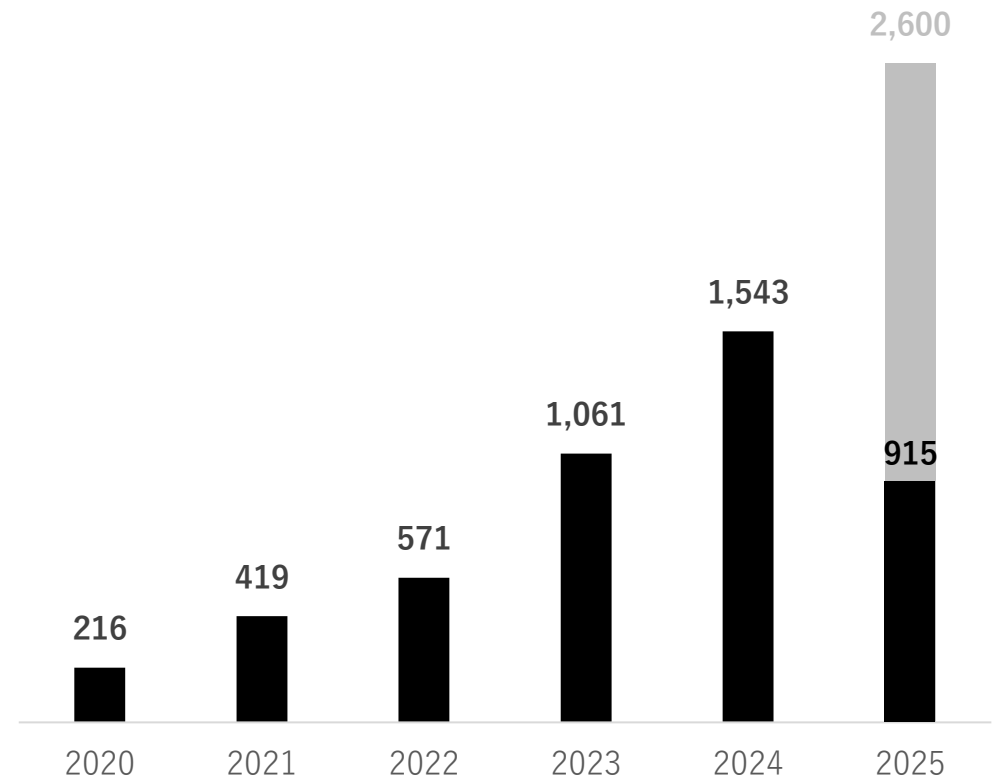
売上高

(単位：百万円)



営業利益

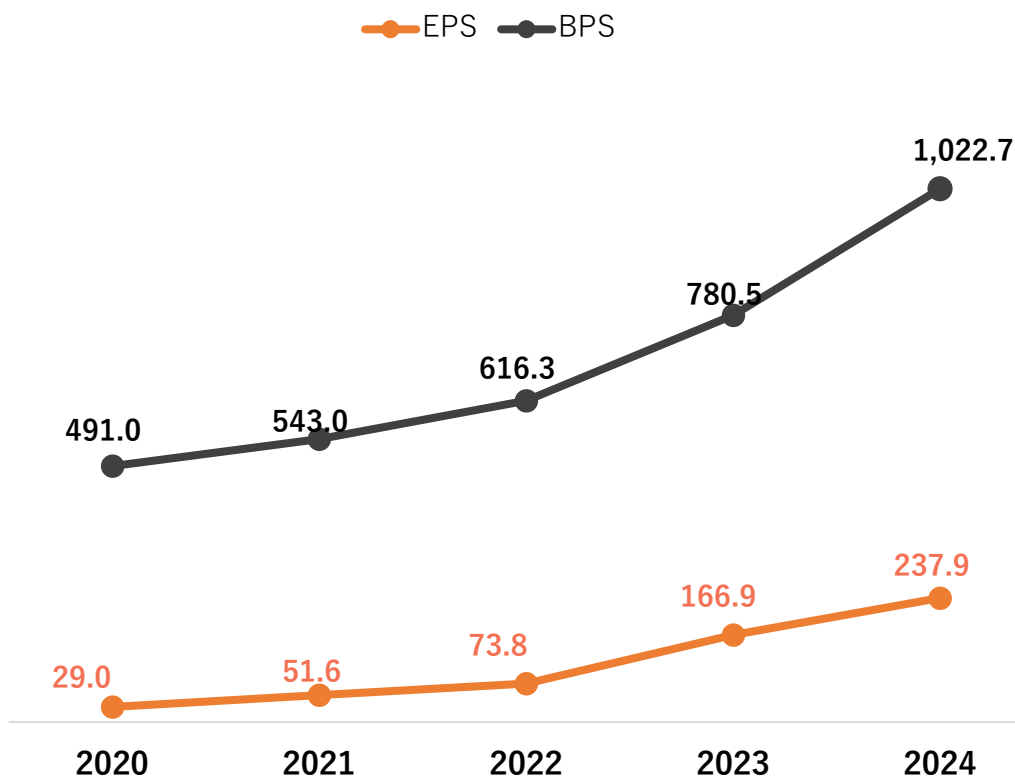
(単位：百万円)



財務ハイライト

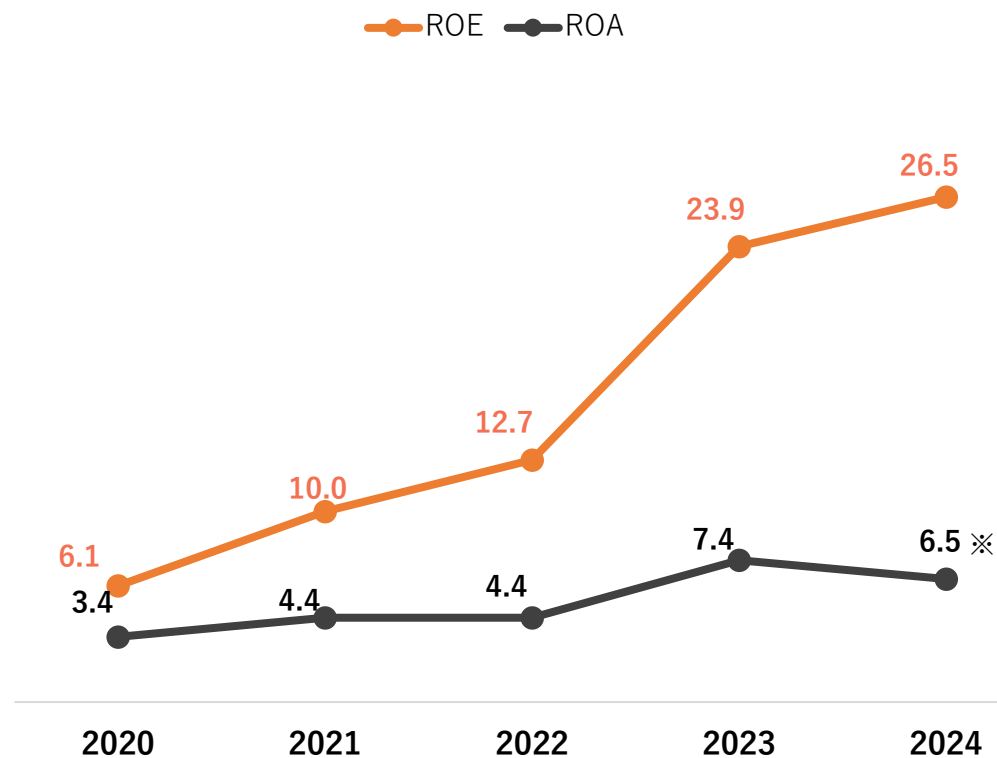
EPS・BPS

(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ためのものであり、必ずしも投資を推奨するものではありません。

