

**GOODLIFE  
COMPANY**

**2019年12月期 通期  
決算説明資料**

**東証JASDAQ : 2970**

**2020年 2月18日**

**01 通期決算**

**02 業績見通し**

**03 新規事業 -プロキャリアエージェント-**

**04 新3年ビジョン**

**05 APPENDIX**

**01 通期決算**

**02 業績見通し**

**03 新規事業 -プロキャリアエージェント-**

**04 新3年ビジョン**

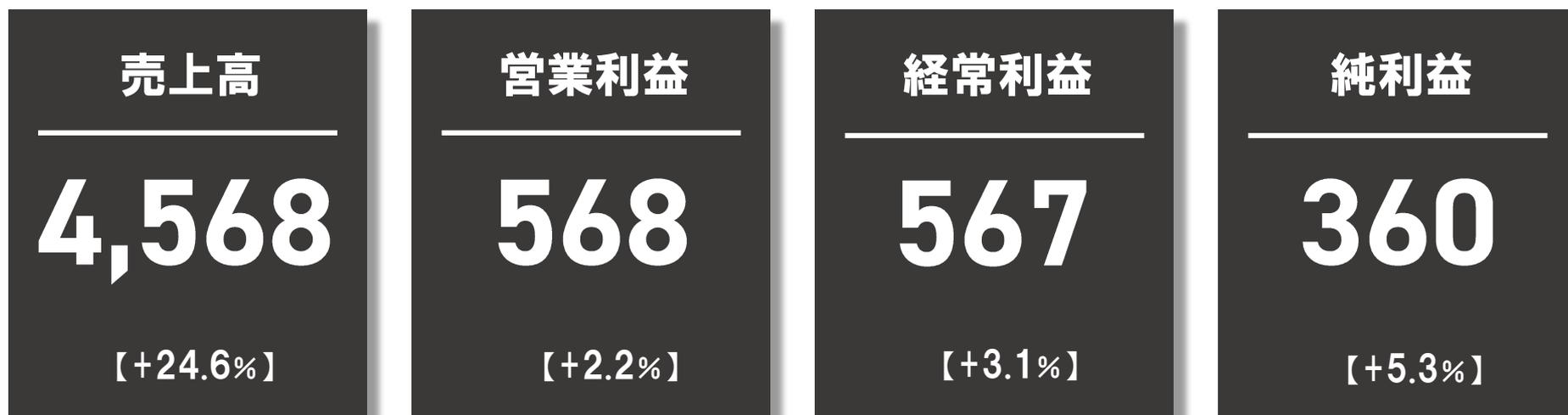
**05 APPENDIX**

# 決算ハイライト

通期実績において

## 11 期連続で 「増収増益」

(単位：百万円)



※括弧内の数値は当初予算比を表記しております。

## 2019年12月期 通期連結P/L

■順調に各予算項目（売上高・利益）をクリア。

■建築機能の内製化に伴い、売上高は増大。

(単位：百万円)	2019年12月期 通期予算	2019年12月期 通期実績	増減額	昨年比
売上高	3,665	4,568	903	154.5%
売上総利益	903	958	55	112.4%
販売費及び一般管理費	346	389	43	111.9%
営業利益	556	568	12	112.7%
経常利益	550	567	17	107.5%
純利益	342	360	18	104.3%

## 2019年12月期 通期連結B/S

■流動資産増加の主な理由は、土地の仕入状況を示す販売用不動産、開発用不動産の増加。

■自己資本比率は**73%**と依然として高い数値を維持。

(単位：百万円)	2018年 12月期	2019年 12月期	増減額	昨年比
流動資産	1,850	2,507	657	135.5%
現預金	1,268	1,300	32	102.5%
固定資産	106	125	18	117.6%
総資産	1,956	2,632	676	134.6%
流動負債	367	659	292	179.8%
未払法人税等	129	126	3	97.6%
固定負債	4	27	22	601.4%
株主資本	1,585	1,945	360	122.7%
純資産	1,585	1,945	360	122.7%

**01 通期決算**

**02 業績見通し**

**03 新規事業 -プロキャリアエージェント-**

**04 新3年ビジョン**

**05 APPENDIX**

# 業績見通し

売上高は**倍増**、利益は**微増**

■売上高倍増 = 1プロジェクト事業費の拡大及び建築機能の内製化に伴う自社施工件数の増加

■利益微増 = 利益の再投資による費用増加

(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	191.6%
売上総利益	958	1,188	230	124.0%
販売費及び一般管理費	389	583	193	149.7%
営業利益	568	605	36	106.5%
経常利益	567	600	32	105.7%
純利益	360	375	14	104.1%

売上高倍増

## 有資格者の確保

(建築内製化)



コスト増

## 利益の再投資

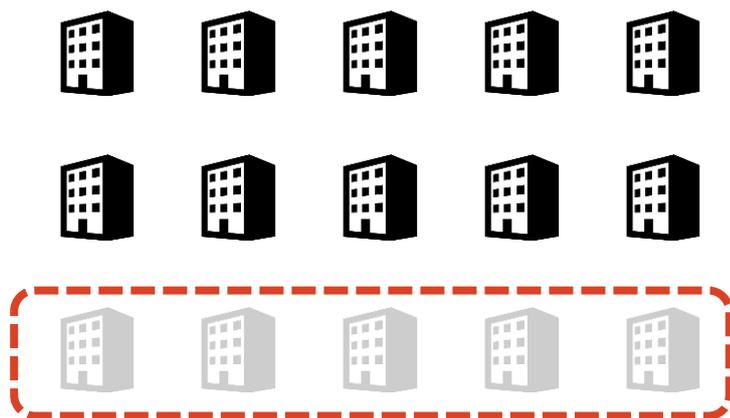
(新規事業・M&A)



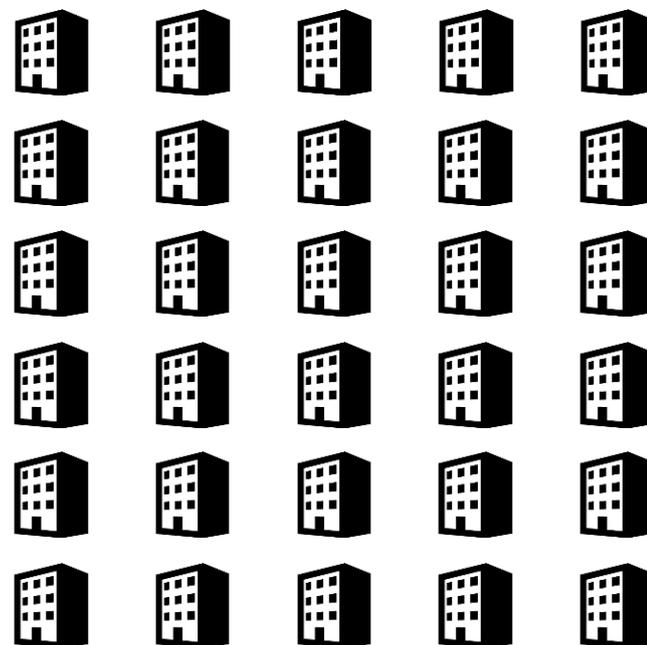
# 業績見通し

- 建築機能の内製化により、全プロジェクトの自社施工が可能な体制を構築。
- グッドライフ建設の設立により順調に有資格者の人材確保ができており、更にプロジェクト展開数の拡大・加速化へ。

## 2019年12月期



## 今後の展開

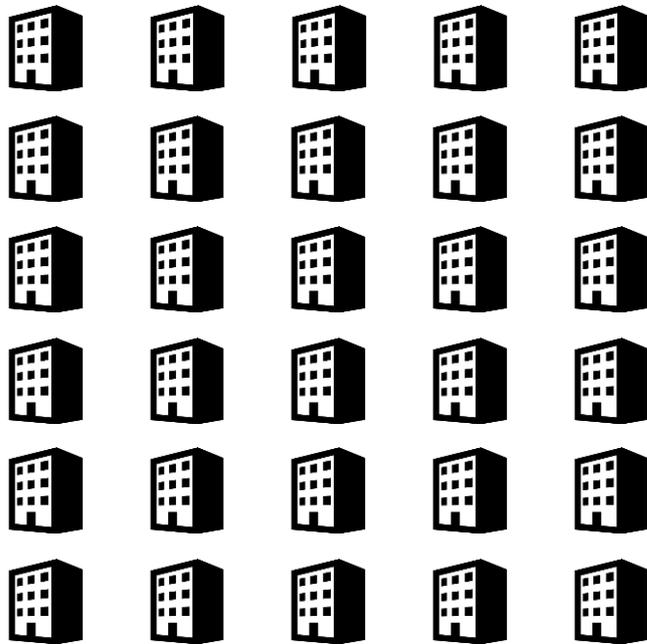


 GOODLIFE COMPANY × GOODLIFE 建設

 PRO CAREER AGENT  
建築・不動産プロキャリアエージェント  
 GOODLIFE COMPANY × GOODLIFE 建設

## IoTマンション「CLOUD LIBTH」の開発へ着手

スマホひとつで快適な住まいを提供したい



### CLOUD LIBTH



PRO CAREER AGENT  
建築・不動産プロキャリアエージェント



GOODLIFE 建設

# 目次

---

01 通期決算

02 業績見通し

03 新規事業 -プロキャリアエージェント-

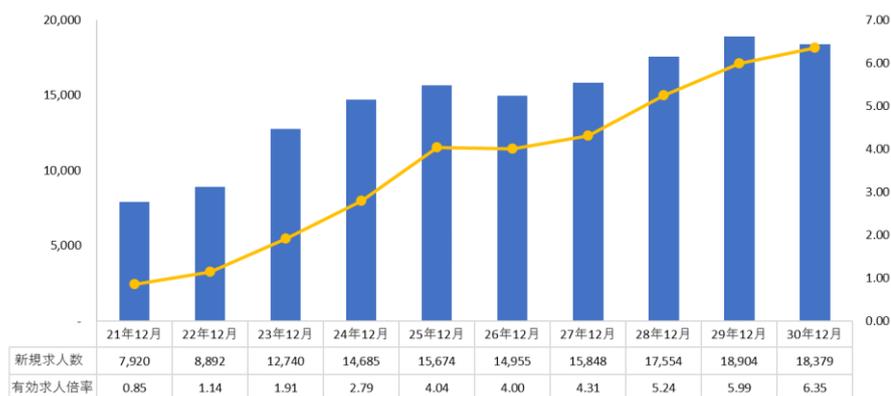
04 新3年ビジョン

05 APPENDIX

# プロキャリアエージェント

2019年11月時点において有効求人倍率は 1.57 倍 (※)

建築・土木・測量技術者の有効求人倍率は **6.45 倍 (※)** と高い水準



全国計

常用(含パート) 元年11月

	新規求人	有効求人	新規求職	有効求職	紹介件数	就職件数	新規求人倍率	有効求人倍率
職業計	801,742	2,429,315	329,191	1,643,375	417,285	105,620	2.44	1.48
管理的職業	3,147	9,955	1,113	5,678	2,605	255	2.83	1.75
専門的・技術的職業	164,311	489,567	44,718	214,670	53,714	13,934	3.67	2.28
開発技術者	5,312	16,604	1,420	7,797	2,274	292	3.74	2.13
製造技術者	3,359	10,240	3,651	16,482	1,904	337	0.92	0.62
建築・土木・測量技術者	19,305	60,970	2,116	9,455	3,093	789	9.12	6.45
情報処理・通信技術者	16,960	50,851	3,883	22,285	7,100	623	4.37	2.28
その他の技術者	746	2,265	210	1,076	541	128	3.55	2.11
医師、薬剤師等	4,670	13,818	760	3,936	475	139	6.14	3.51
保健師、助産師等	34,669	100,162	9,290	42,197	9,040	3,721	3.73	2.37
医療技術者	13,617	40,515	2,742	12,128	2,317	887	4.97	3.34
その他の保健医療の職業	8,806	25,458	2,354	11,607	2,239	722	3.74	2.19
社会福祉の専門的職業	41,594	124,910	8,490	37,237	12,401	4,406	4.90	3.35
美術家、デザイナー等	2,620	7,870	2,982	17,503	3,909	417	0.88	0.45
その他の専門的職業	12,653	35,904	6,820	32,967	8,421	1,473	1.86	1.09

(※) 厚生労働省「一般職業紹介状況」及び「職業別一般職業紹介状況」より

## 現在の市場課題



労働人口の減少



高い求人倍率



人手不足倒産

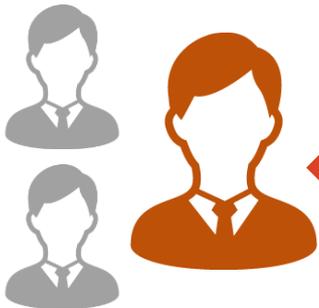
# プロキャリアエージェント

最高の外部パートナー

PRO CAREER AGENT  
建築・不動産プロキャリアエージェント

人材ニーズ 勤務形態  
採用ノウハウ スキル感

求職者



建設会社  
不動産会社



高精度マッチング

GOODLIFE  
COMPANY

GOODLIFE 建設

スペシャリティナレッジの提供による  
完全バックアップ体制

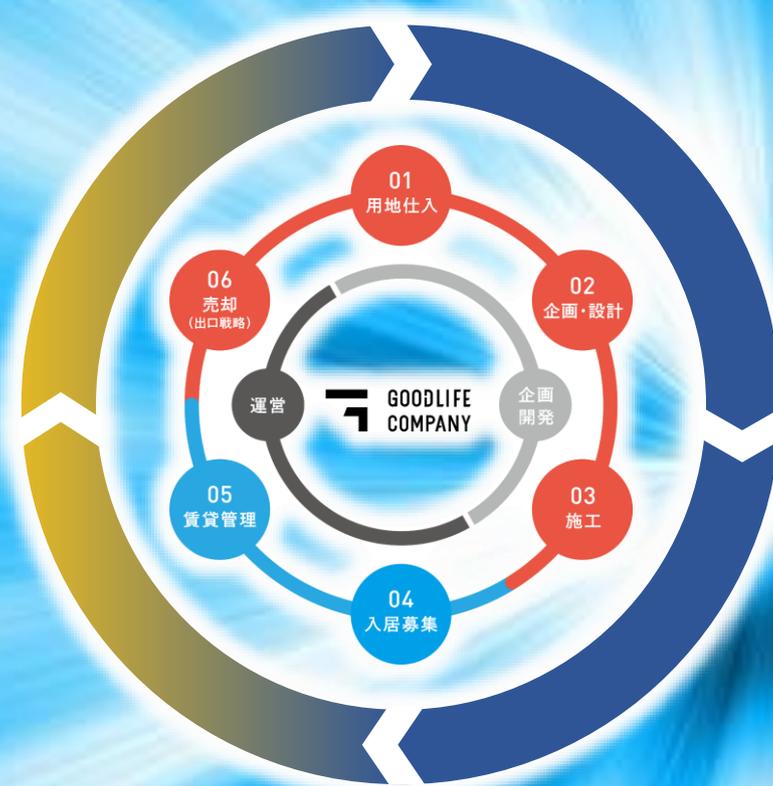


プロキャリアエージェント経営理念

「ヒトの熱で、リアルな業界を熱狂させる。」

## 当社のビジネスモデルを加速させる“アクセラレーター”の役割

PRO CAREER AGENT  
建築・不動産プロキャリアエージェント



GOODLIFE  
COMPANY

GOODLIFE 建設

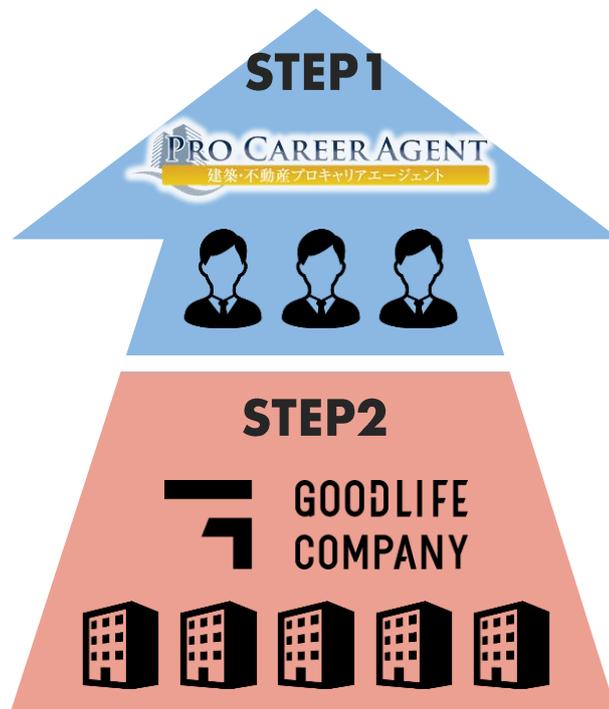
### “事業シナジー”の最大化

# プロキャリアエージェント

新規エリアへの進出 ▶ **プロキャリアエージェント先行型スキーム**を確立

新規エリアでのネックを解消  
「土地勘」「相場観」「新規業者開拓」

▶ 新規エリア現地での人材インフラを整備  
することでスピーディーな進出が可能



# 人材を人財として企業へ

人口減少に伴い労働人口の減少が進む日本。

これから確実に外国人労働者の力が必要不可欠になってくる。

来日する外国人労働者へ日本語教育や職業訓練を提供し

企業様へ人財として送り出したい。

さらに当社は賃貸マンションを通じて住まいを提供している。

住まいの確保に不安を抱えて来日する外国人労働者の方々へ

私たちは安心できる住まいとGOODLIFEを提供していきたい。

外国人労働者

教育事業の確立

住まいの提供

01 通期決算

02 業績見通し

03 新規事業 -プロキャリアエージェント-

04 新3年ビジョン

05 APPENDIX

# 新3年ビジョン

売上高

3倍

営業利益

3倍

時価総額

300億

# 新3年ビジョン

## IoT化



## 人材紹介事業



## エネルギー事業



## 積極的M&A





**2020年6月**  
**東京支社 開設予定**

**01 通期決算**

**02 業績見通し**

**03 新規事業 -プロキャリアエージェント-**

**04 新3年ビジョン**

**05 APPENDIX**

# 会社概要

会社名 株式会社 **グッドライフカンパニー**

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

所在地 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**

資本金 **3億 2,322万円**

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

※全て100%子会社

従業員数 **80名** ※役員・パート含む

証券コード **2970**

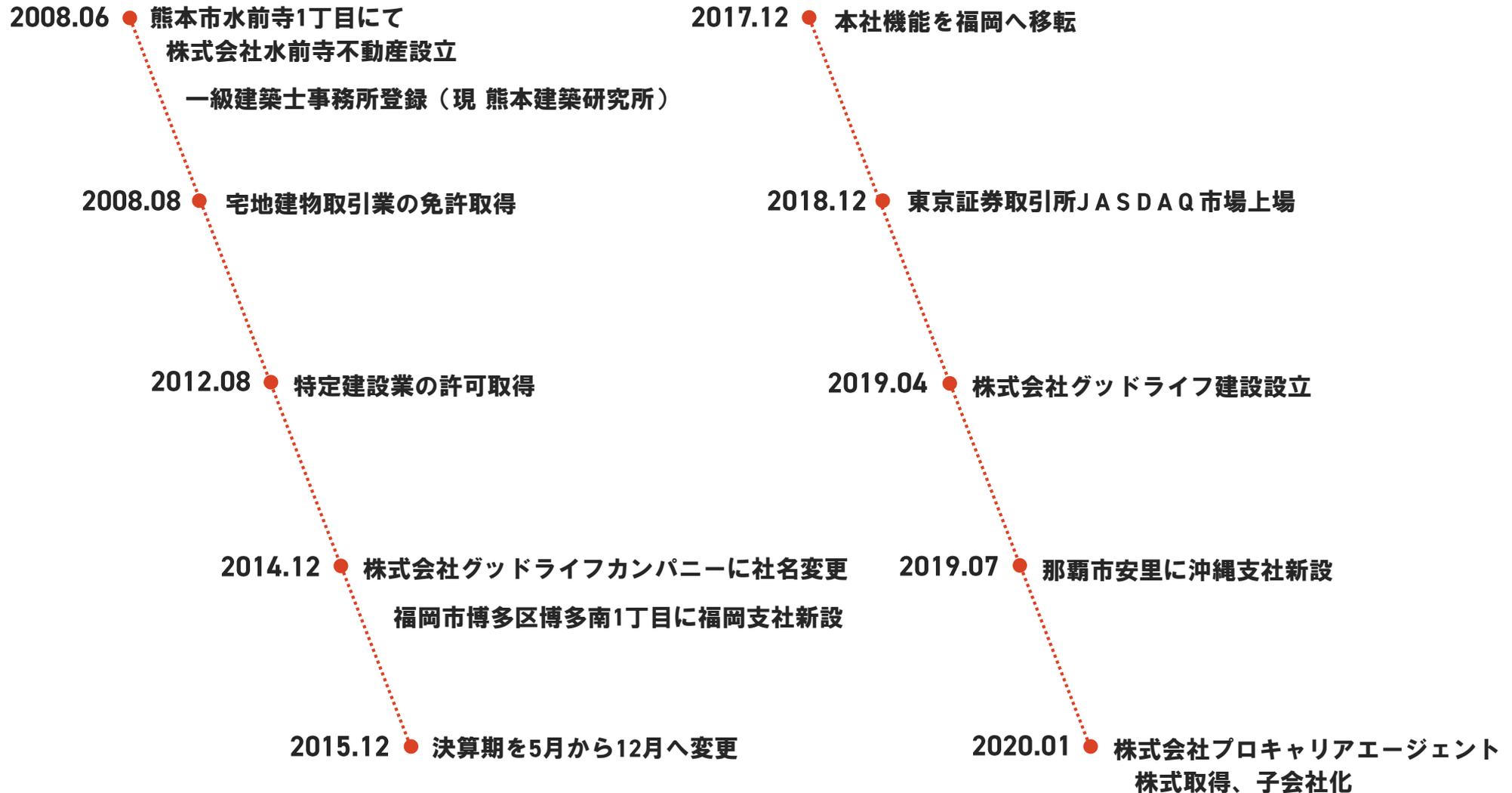
株式市場 **東証JASDAQ**

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



# 経営理念

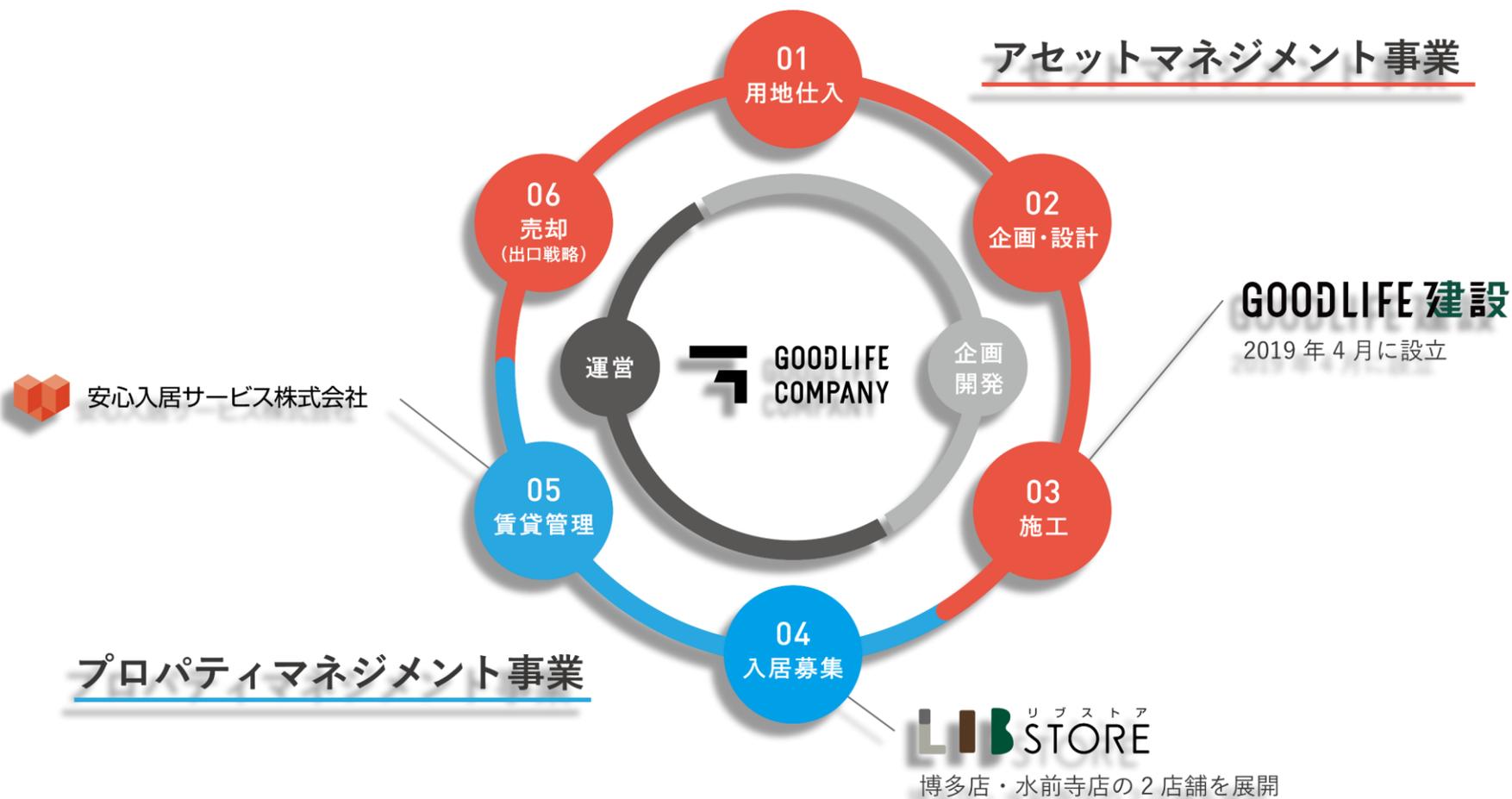
# GOOD LIFE

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。

# 事業概要

当社グループは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、仲介募集、賃貸管理、売却までのサービスをワンストップで提供。

## アセットマネジメント事業



# ビジネスモデルの特徴

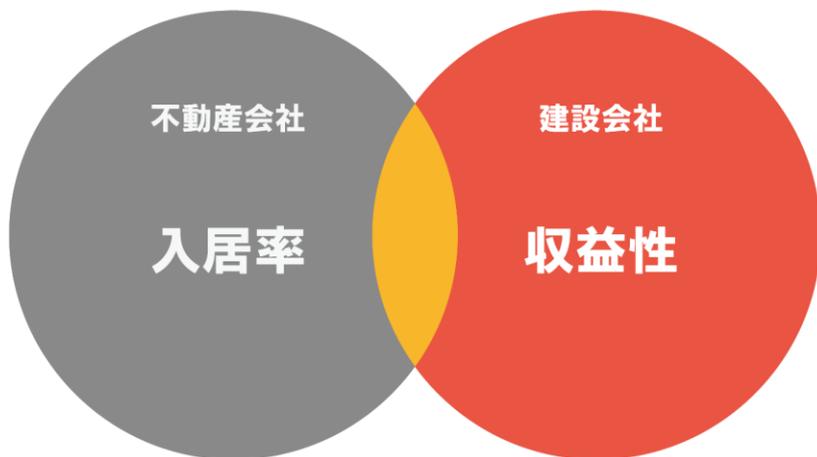
不動産会社と建設会社の特徴をあわせ持つことで、高い収益性を実現。  
オーナー満足度を高め、高いリピート率を維持。

## 高水準な入居率

※2020年1月末時点

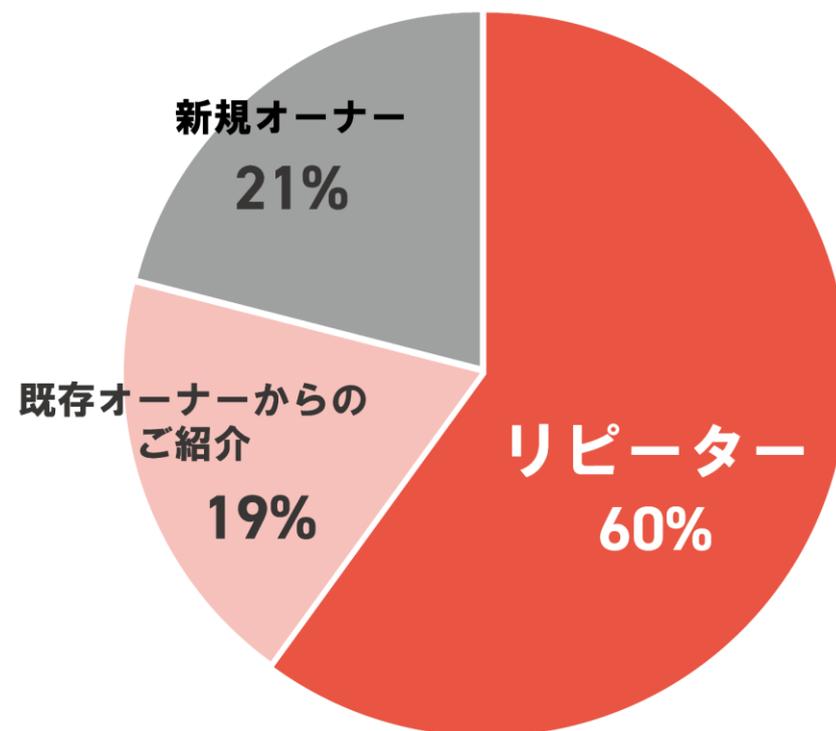
企画物件の入居率 **99.2** %

全管理物件の入居率 **98.7** %



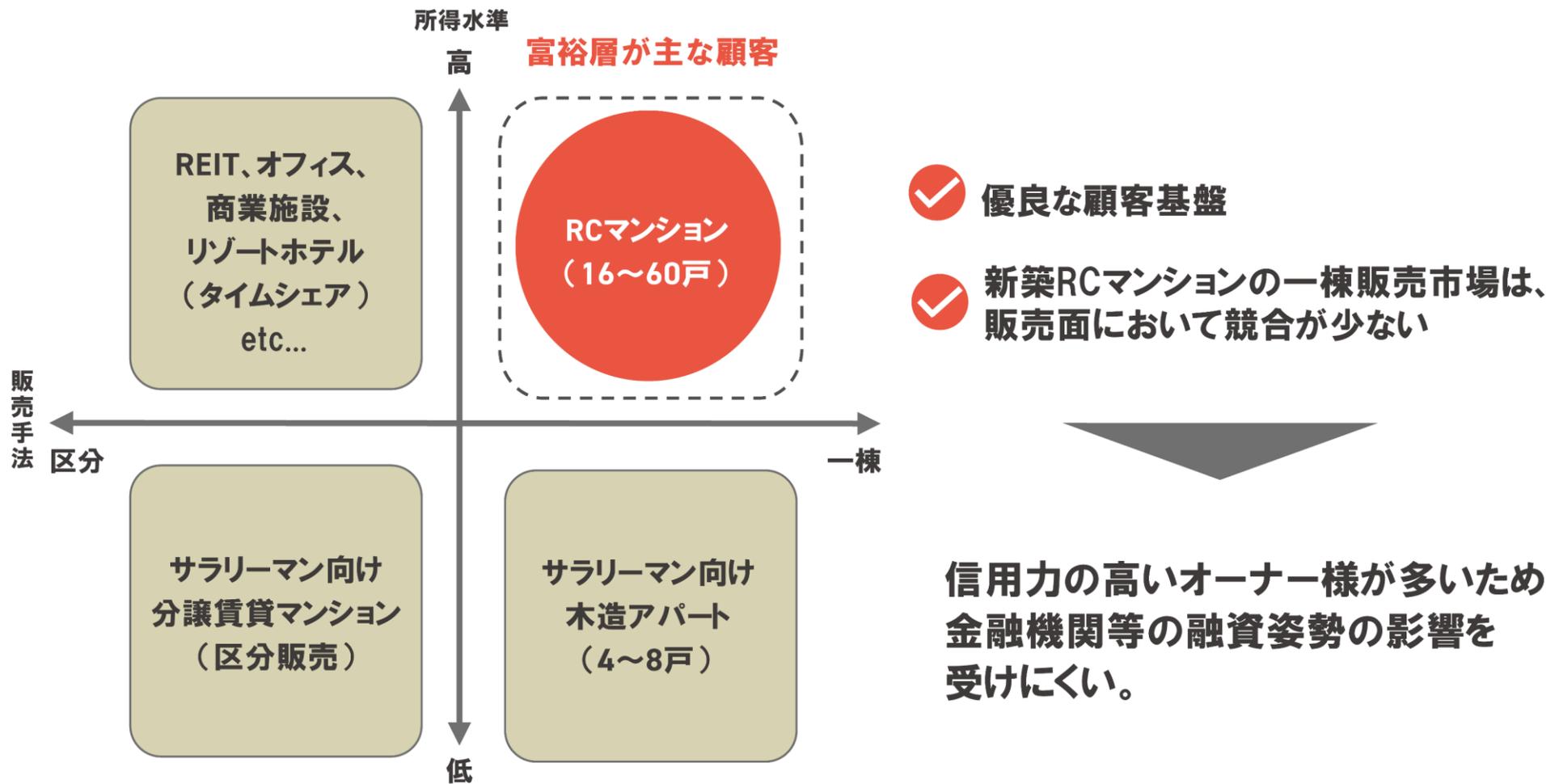
## 過去3期間の販売先

※2016/12月期～2018/12月期



# ビジネスモデルの特徴

富裕層が顧客となるため、金融機関の融資姿勢など  
景気の変動に左右されにくい。



マンションブランド「LIBTH」

# LIBTH・

累計 **101** 棟 **2,896** 戸 を提供しています。

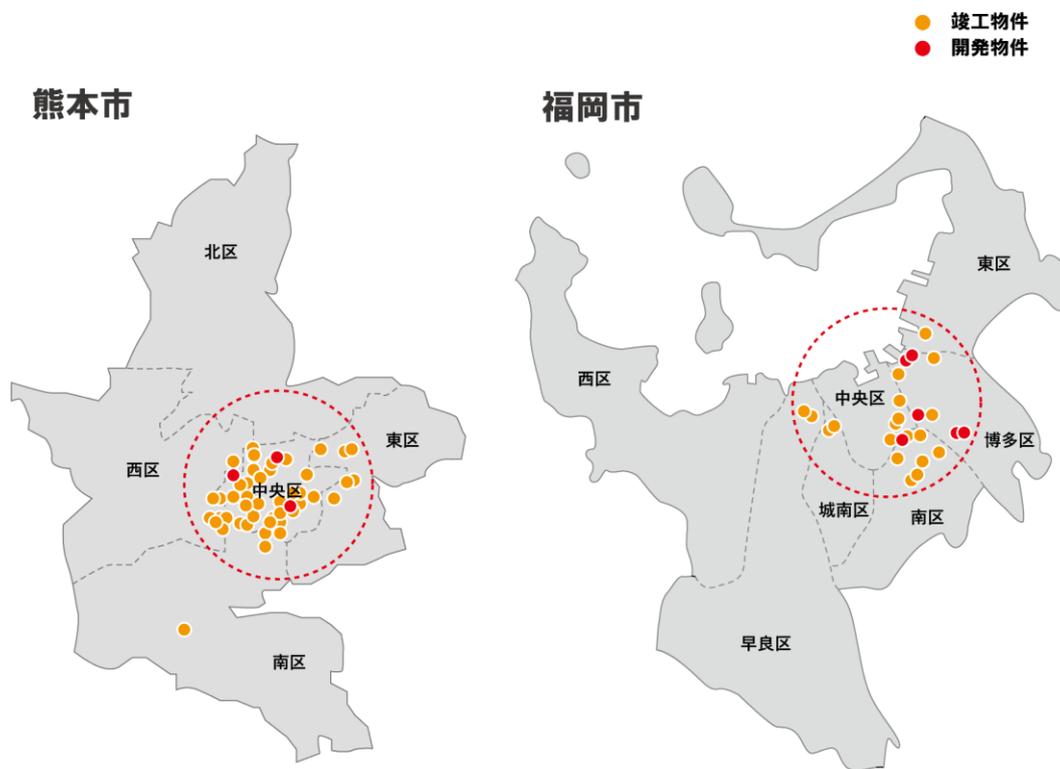
※2020年1月末現在



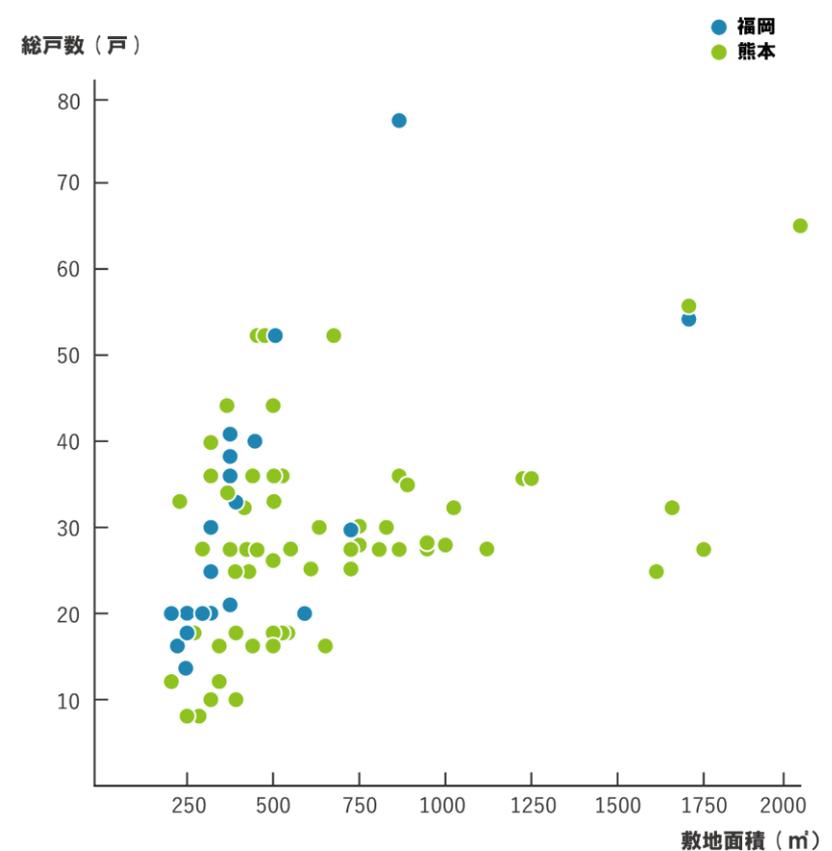
# 開発実績

アクセスが良く、需要が見込まれるエリアを中心に開発。

開発エリア



開発規模

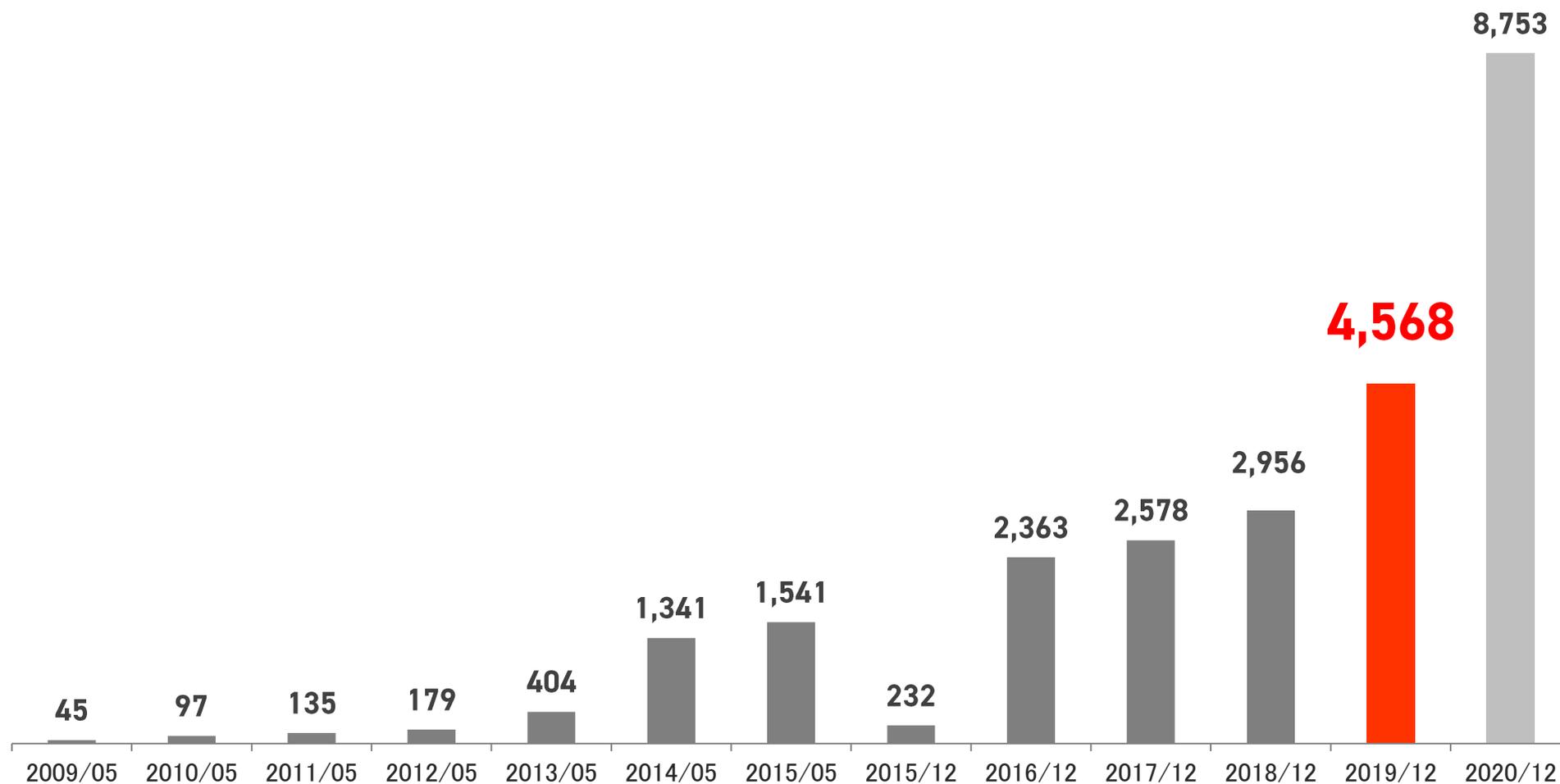


# 売上高推移

## 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）

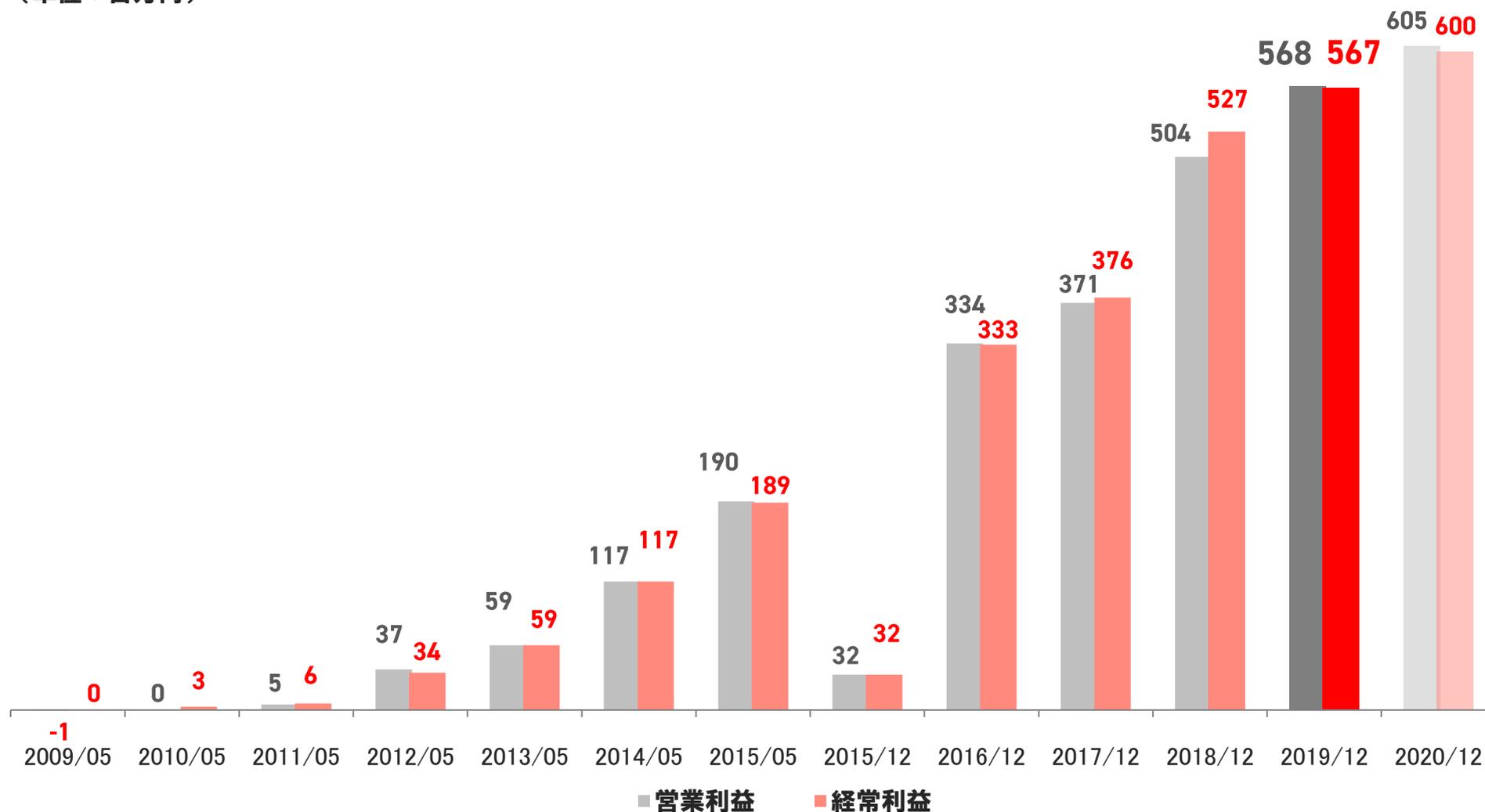


# 営業利益・経常利益推移

## 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）



# アセットマネジメント事業 主要内訳

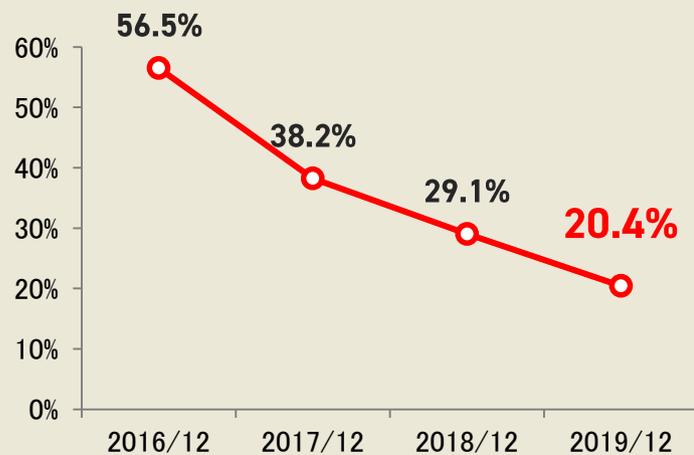
		2018年 12月期	2019年 12月期	増減	昨年比
土地	売上	1,188	1,807	619	152.1%
	粗利	193	187	6	96.9%
設計	売上	159	154	4	96.9%
	粗利	114	109	5	95.6%
建築	売上	192	658	465	342.7%
	粗利	19	63	44	331.6%
建売	売上	945	1,333	387	141.1%
	粗利	248	210	38	84.7%
売買 コンサル	売上	88	152	63	172.7%
	粗利	88	152	63	172.7%

# プロパティマネジメント事業 主要内訳

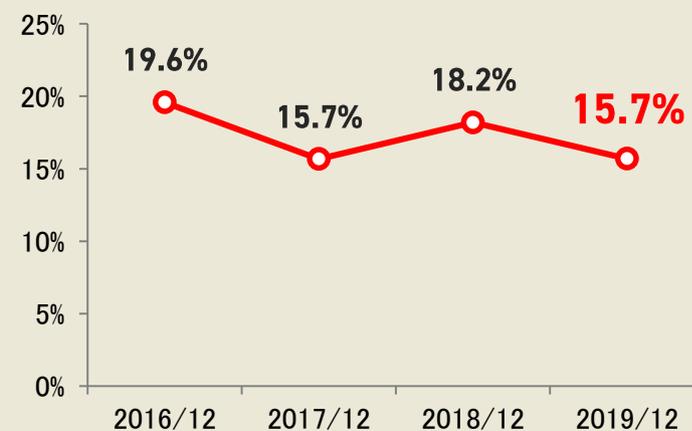
		2018年 12月期	2019年 12月期	増減	昨年比
管理 戸数		2,602 戸	3,181 戸	579 戸	122.3%
賃貸 仲介	売上	64	76	11	118.8%
	粗利	43	50	6	116.3%
管理	売上	282	348	65	123.4%
	粗利	110	149	38	135.5%
安心入居 サービス	売上	33	36	2	109.1%
	粗利	33	36	2	109.1%

# 財務ハイライト

## 自己資本利益率 (ROE)

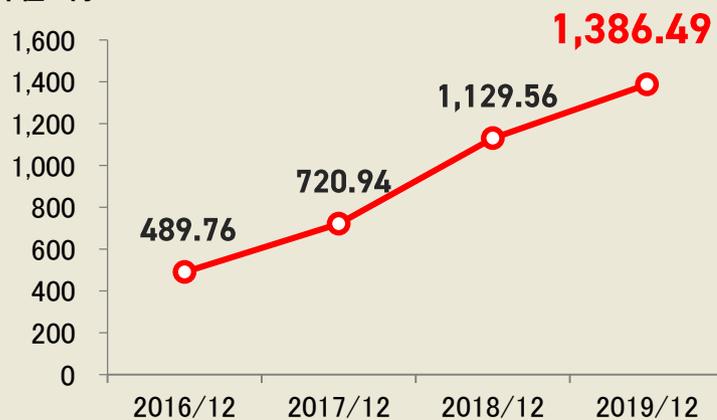


## 総資本利益率 (ROA)



## 1株当たり純資産額

単位：円



## 1株当たり当期純利益額

単位：円



## 2020年3月開業

2019年11月に竣工



プロジェクト名 (仮)千代 33戸

### ハイブリッドアパートメントホテル HYBRID APARTMENT HOTEL (商標登録済)

万が一ホテル運営が困難となった場合、  
通常の賃貸マンションに戻せる仕様とすることが特徴。

⇒ **ホテル** と **賃貸マンション** の **ハイブリッド仕様**

管理収益よりも、多くの運営益が見込まれる。

#### [ 来日訪客・インバウンド市況の影響見込 ]

外交情勢及びコロナウイルスの影響等によりインバウンド市況は悪化傾向。

2020年12月期において当該ホテル事業に係る損益は、  
以下理由により保守的な見積りから±0で見込んでおります。

- ▶ 現況において、ホテル稼働率の悪化が見込まれること。
- ▶ 試験的な1棟目であることから事業モニタリングの意向も含んでいること。



# GOODLIFE COMPANY

- 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。