

**2020年12月期  
第3四半期**

# **決算説明補足資料**

**東証JASDAQ:2970  
2020年11月13日**

01

2020年12月期第3四半期決算

02

業績予想の修正について

03

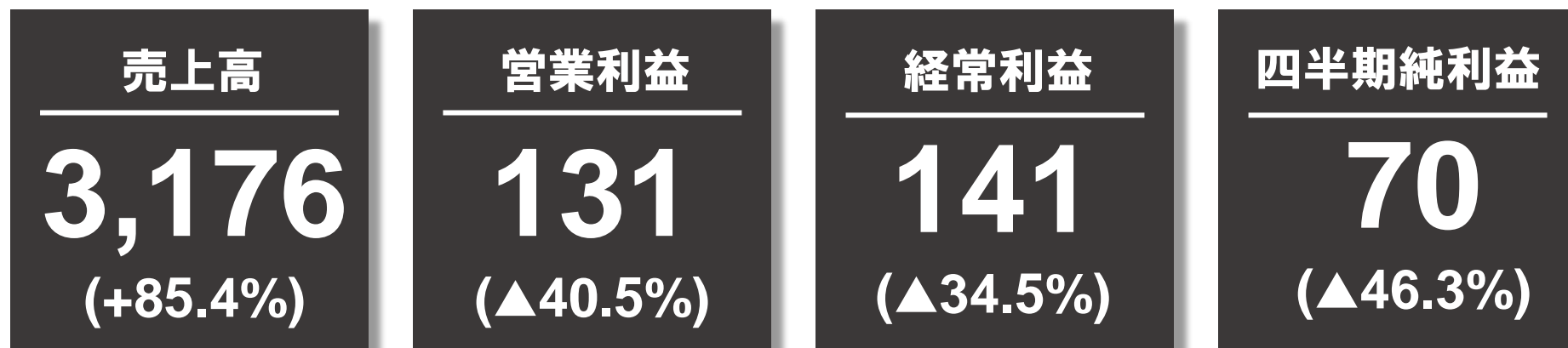
A P P E N D I X

**01 2020年12月期第3四半期決算**

# 決算ハイライト

建築機能の内製化に伴う自社施工の増加により売上高は前年同期に比べ85.4%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）



\*括弧内は対前年四半期増減率

# 2020年12月期 第3四半期連結P/L

(単位：百万円)	2019年12月期 第3四半期実績	2020年12月期 第3四半期実績	増減額	増減率
売上高	1,713	3,176	1,462	85.4%
売上総利益	504	544	39	7.9%
販売費及び一般管理費	284	413	128	45.3%
営業利益	220	131	△89	△40.5%
経常利益	215	141	△74	△34.5%
四半期純利益	131	70	△60	△46.3%

# 2020年12月期 第3四半期連結B/S

(単位：百万円)	2019年12月期 通期実績	2020年12月期 第3四半期実績	増減額	増減率
流動資産	2,507	2,904	397	15.9%
現預金	1,300	1,375	74	5.8%
固定資産	125	252	127	101.3%
総資産	2,632	3,157	524	19.9%
流動負債	659	1,114	454	68.9%
未払法人税等	126	14	△112	△88.6%
固定負債	27	25	△1	△7.2%
株主資本	1,945	2,017	72	3.7%
純資産	1,945	2,017	72	3.7%

# 事業区分別業績

(単位：百万円)	2019年12月期 第3四半期実績	2020年12月期 第3四半期実績	増減額	増減率
<b>売上高</b>	<b>1,713</b>	<b>3,176</b>	<b>1,462</b>	<b>85.4%</b>
アセットマネジメント事業	<b>1,380</b>	<b>2,783</b>	<b>1,403</b>	<b>101.7%</b>
プロパティマネジメント事業	<b>333</b>	<b>376</b>	<b>43</b>	<b>13.0%</b>
<b>売上総利益</b>	<b>504</b>	<b>544</b>	<b>39</b>	<b>7.9%</b>
アセットマネジメント事業	<b>328</b>	<b>373</b>	<b>44</b>	<b>13.6%</b>
プロパティマネジメント事業	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>4</b>	<b>2.5%</b>
<b>売上総利益率</b>	<b>29.5%</b>	<b>17.1%</b>	-	-
アセットマネジメント事業	<b>23.8%</b>	<b>13.4%</b>	-	-
プロパティマネジメント事業	<b>52.8%</b>	<b>47.9%</b>	-	-

# アセットマネジメント事業 内訳

建築機能の内製化に伴う自社施工の増加により、建築売上が増加。

(単位：百万円)		2019年12月期 第3四半期実績	2020年12月期 第3四半期実績	増減額	増減率
土地	売上	939	981	41	4.4%
	粗利	141	38	△103	△73.0%
設計	売上	87	125	37	42.3%
	粗利	57	90	33	58.4%
建築	売上	249	1,529	1,280	513.8%
	粗利	26	96	69	260.3%
売買 仲介	売上	103	148	45	43.7%
	粗利	103	148	45	43.7%



# プロパティマネジメント事業 内訳

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。

		2019年12月期 第3四半期実績	2020年12月期 第3四半期実績	増減額	増減率
		(単位：百万円)			
<b>管理 戸数</b>		<b>2,978 戸</b>	<b>3,383 戸</b>	<b>405</b>	<b>13.6%</b>
<b>賃貸 仲介</b>	売上	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>△5</b>	<b>△9.8%</b>
	粗利	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>△4</b>	<b>△10.6%</b>
<b>管理</b>	売上	<b>244</b>	<b>310</b>	<b>66</b>	<b>27.1%</b>
	粗利	<b>106</b>	<b>132</b>	<b>25</b>	<b>24.2%</b>
<b>安心入居 サービス</b>	売上	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>△17</b>	<b>△59.4%</b>
	粗利	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>△17</b>	<b>△59.4%</b>

**02**

**業績予想の修正について**

# 業績予想の修正

(単位：百万円)	2020年12月期 修正前予想	2020年12月期 修正後予想	増減額	増減率
売上高	8,753	4,745	△4,007	△45.8%
営業利益	605	198	△406	△67.2%
経常利益	600	210	△389	△64.9%
当期純利益	375	109	△266	△70.9%

# 業績見通し（修正後）

(単位：百万円)	2019年12月期 通期実績	2020年12月期 修正後予想	増減額	増減率
売上高	4,568	4,745	177	3.9%
営業利益	568	198	△370	△65.0%
経常利益	567	210	△357	△62.9%
当期純利益	360	109	△251	△69.7%

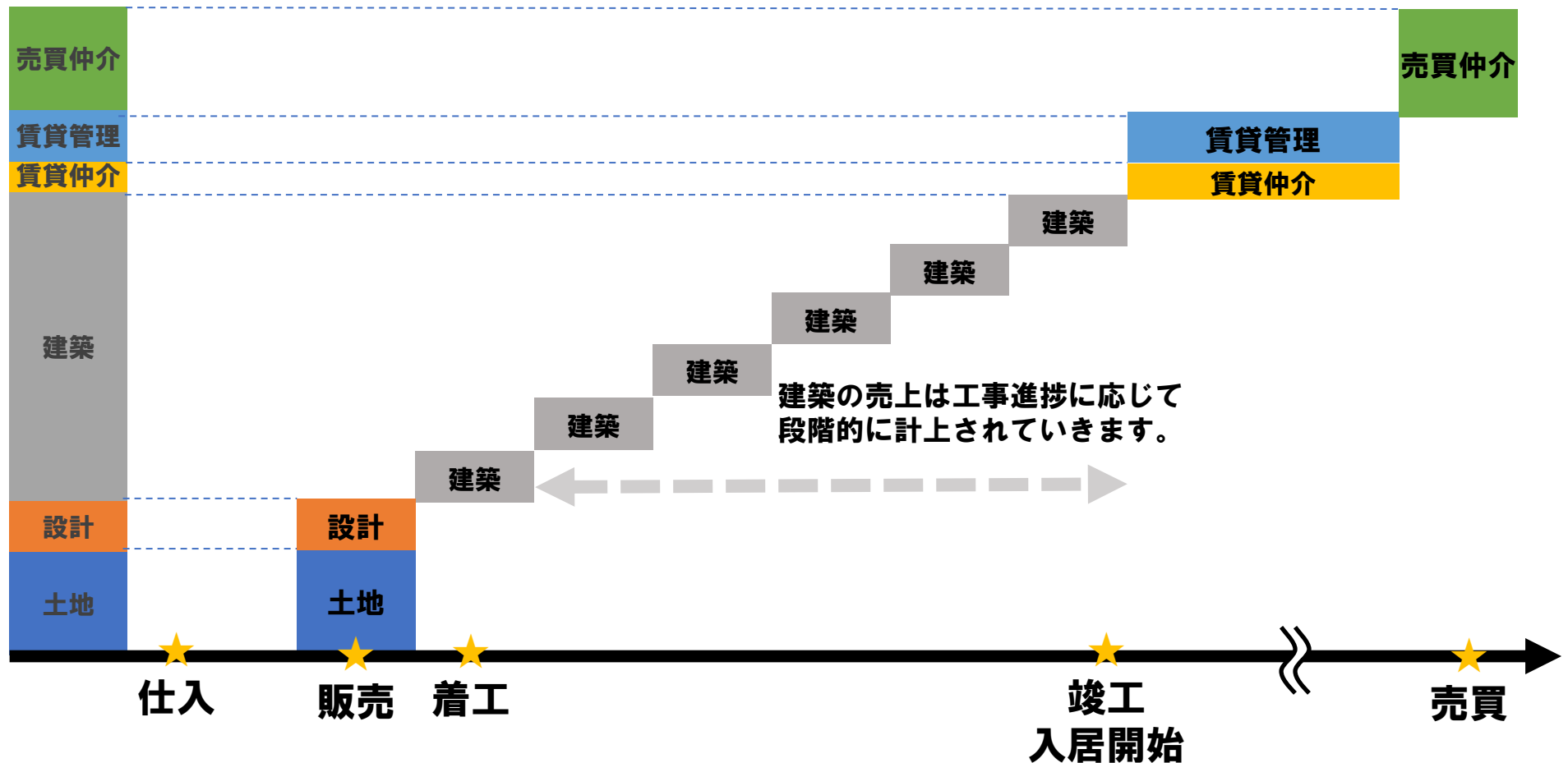
## 新型コロナウイルス感染症拡大の影響



- ①仕入・販売の遅れに伴う各フェーズ売上・利益の下振れ
- ②人員確保の遅れに伴う建築の工事進行基準売上・利益の下振れ
- ③ハイブリッドアパートメントホテルの撤退に伴う売上の下振れ、撤退コストの計上

# 当社グループの収益計上イメージ

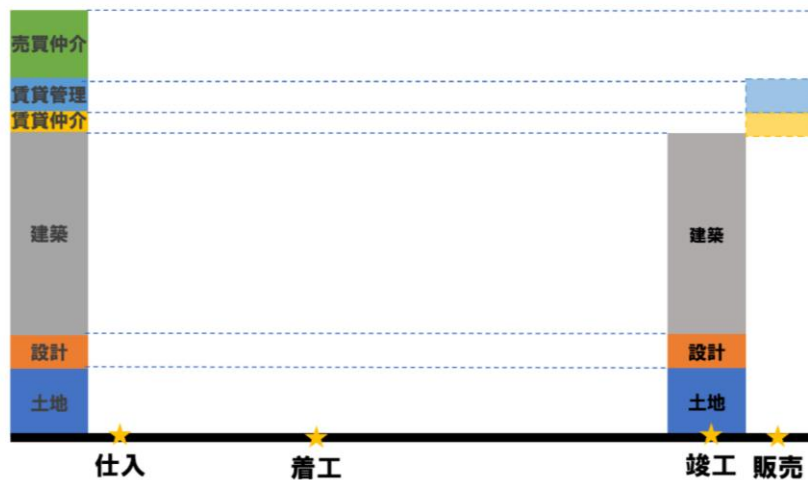
当社グループでは、不動産投資家の方へ用地を先行して販売し、投資家の方が建主となって、当社グループが建築を請負うスキームとしています。  
そのため、一つのプロジェクトに対して、下記の時系列で収益が計上されます。



# 一般的なディベロッパーとの収益計上タイミングの比較

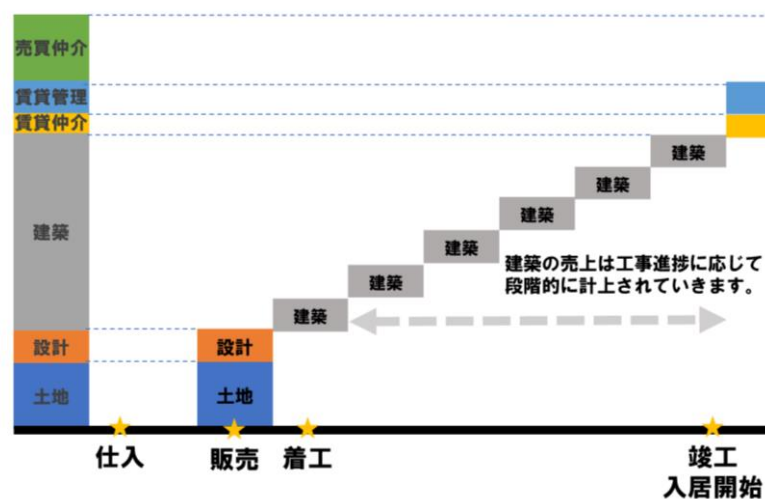
一般的なディベロッパーは、建物の竣工、引渡時に売上が計上されるのに対して、当社グループはプロジェクトの進捗に応じて収益が計上されていきます。そのため、当期の仕入が当期の売上に影響を与えることとなります。

## 一般的なディベロッパー



販売時に一括計上

## 当社グループ

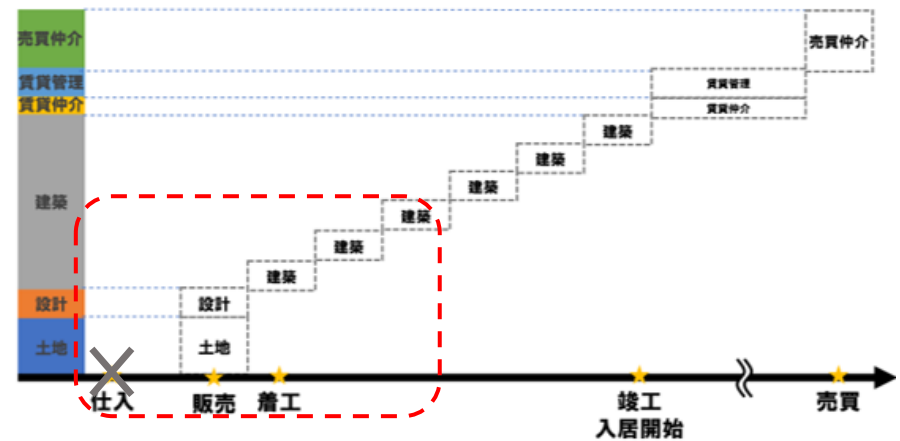
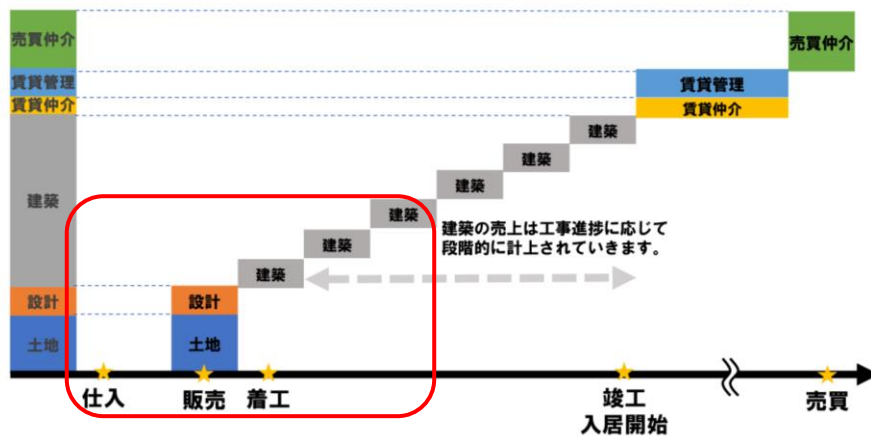


プロジェクト進捗に応じ段階的に計上

## 修正要因①

# 仕入・販売の遅れに伴う各フェーズ売上・利益の下振れ

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う緊急事態宣言の発令及び感染拡大防止のための自粛により、上期において仕入・販売が想定よりも遅れたことにより、**各プロジェクトに紐づく売上が翌期以降に繰り延べられたことが主な要因です。**

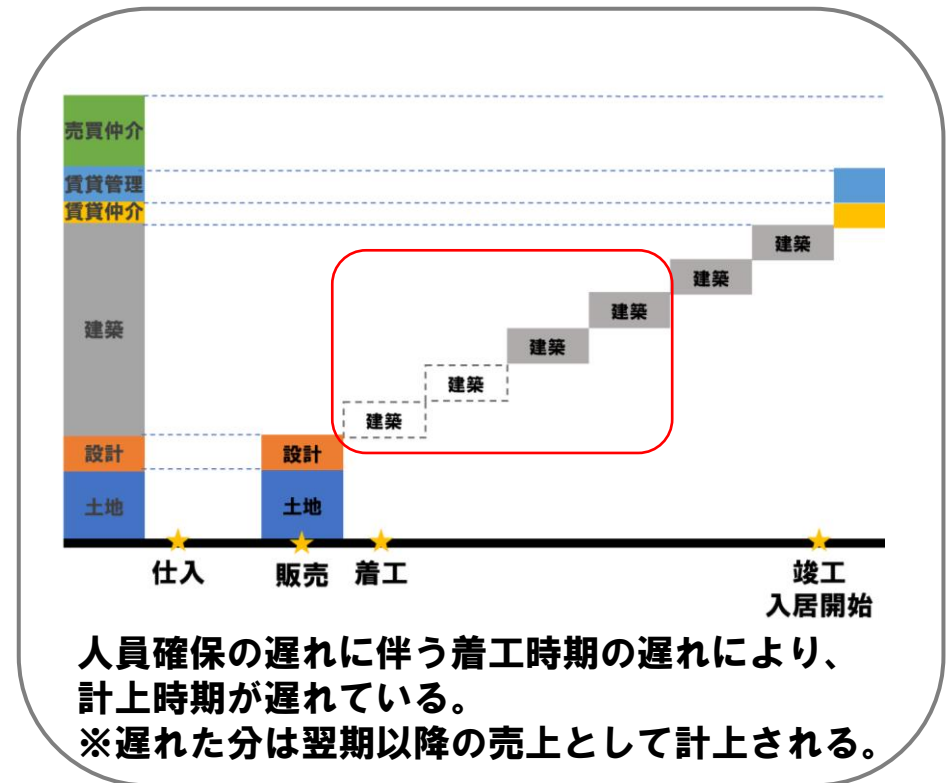
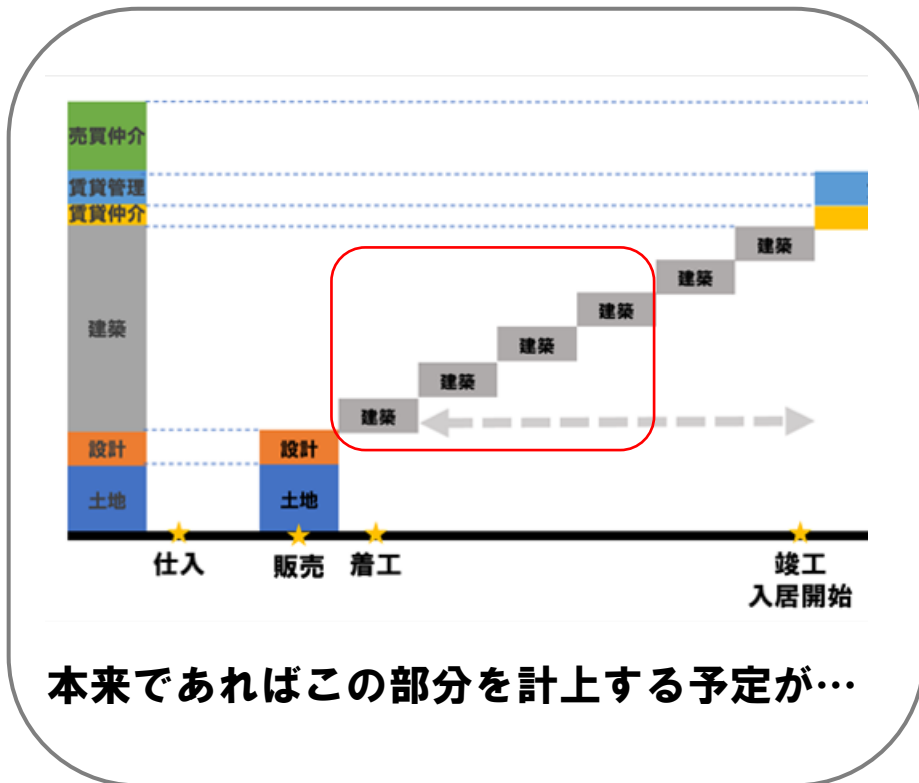


仕入・販売が遅れると、それ以降の各フェーズでの売上の計上も遅れることとなります。



## 修正要因② 人員確保の遅れに伴う工事進行基準売上・利益の下振れ

計画通りに仕入、販売を行えた案件においても、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、求職者の転職マインドが低下し、**有資格者の確保が当初の想定を下回ったことにより、工事の着工時期に遅延が生じ、当初予定していた建築工事に係る工事進行基準による売上、利益が翌期以降に繰り延べられたことも要因の一つです。**



## **修正要因③ ハイブリッドアパートメントホテル事業の撤退**

2020年3月に開業したハイブリッドアパートメントホテルでの宿泊事業である「Minn福岡千代」については、新型コロナウイルス感染症の拡大による入国制限及び外出自粛等の状況を鑑み、2020年4月30日をもって宿泊事業より撤退し、賃貸マンションへ仕様変更を行っております。

このことに伴い、ハイブリッドアパートメントホテルの撤退に伴う売上の下振れ、撤退コストの計上を行ったことも要因の一つです。

# VISION

事業領域の拡大 × 事業エリアの拡大  
による企業価値向上を目指していきます。

IoT化



人材紹介事業



エネルギー事業



積極的M&A



# 03 APPENDIX

# 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。

# 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。

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。



不動産・建築業界におけるプロフェッショナル人材に特化した有料職業紹介事業を行います。

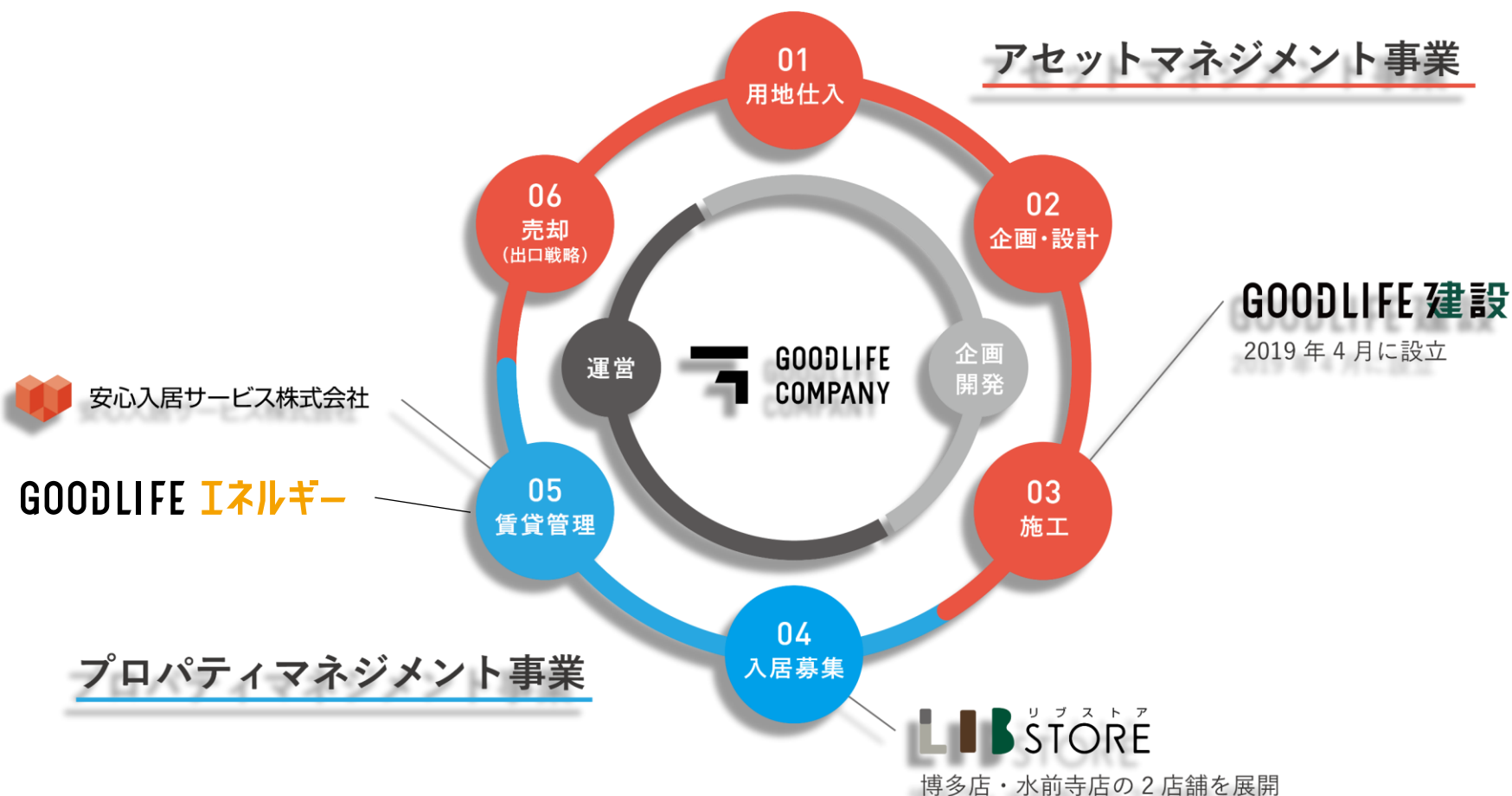
当社グループが開発及び管理する物件に対してプロパンガスの供給を行います。



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。

# 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。



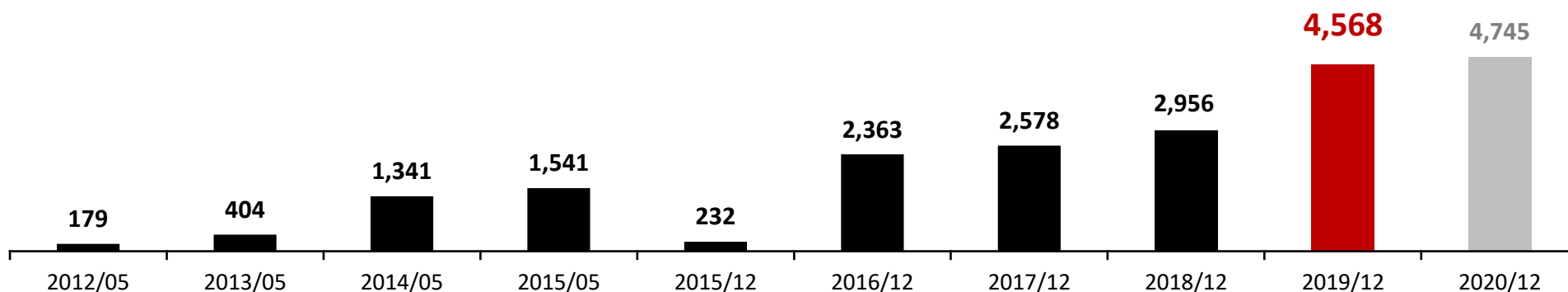
# 売上高推移及び経常利益推移

## 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

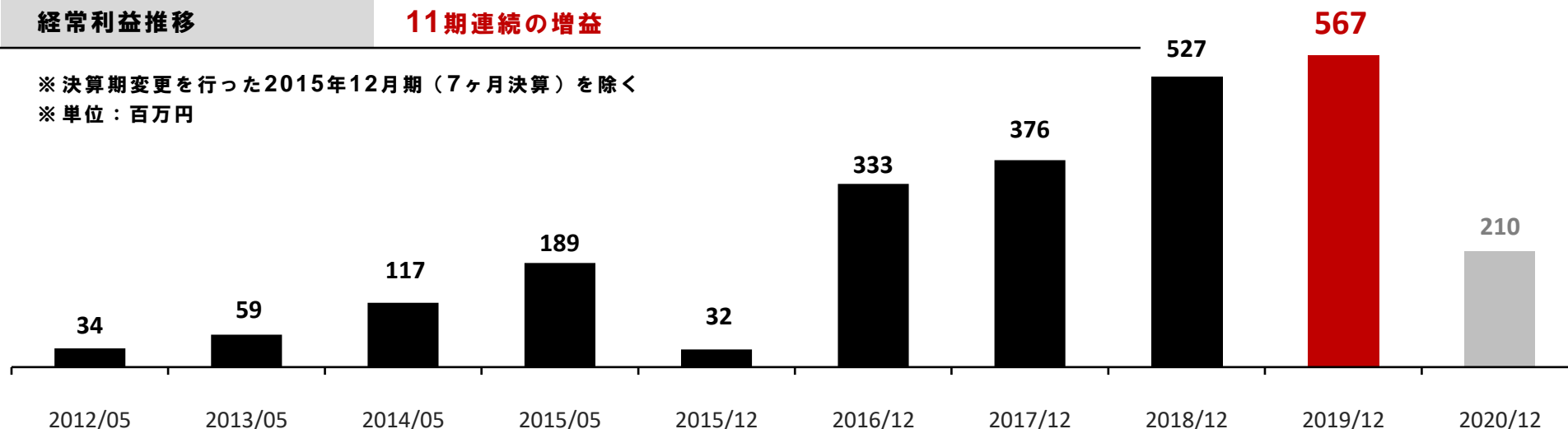


## 経常利益推移

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

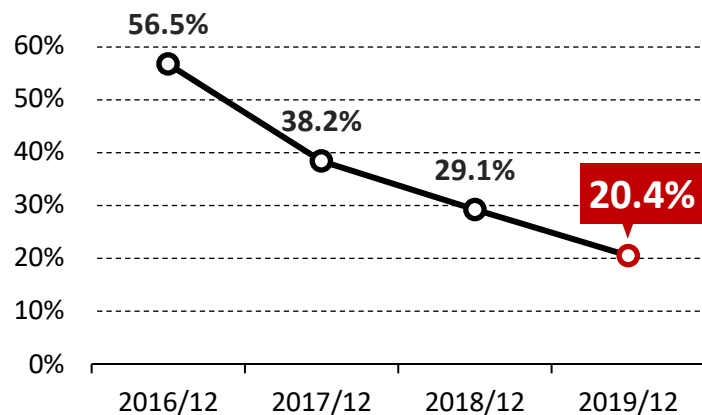
※ 単位：百万円



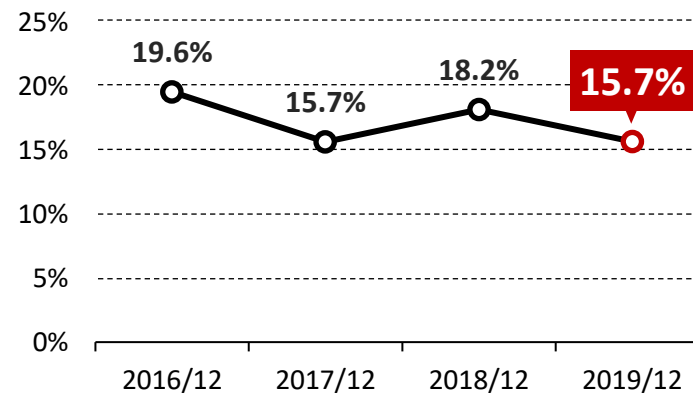


# 財務ハイライト

## 自己資本利益率 (ROE)

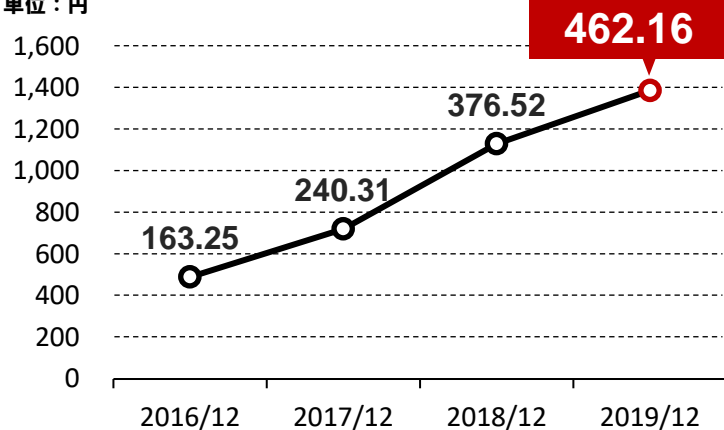


## 総資本利益率 (ROA)



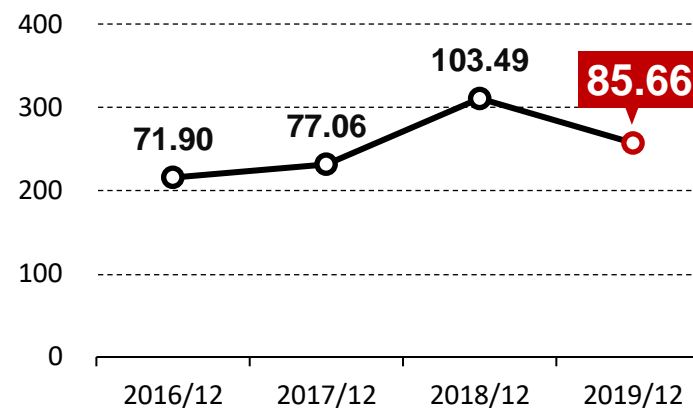
## 1株当たり純資産

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



# 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。