

FY2024

第17期

第2四半期決算説明資料

株式会社グッドライフカンパニー 証券コード：2970

2024年8月9日

© GOOD LIFE COMPANY, INC.



GOODLIFE
COMPANY

CONTENTS



SECTION

01

会社概要・事業内容

SECTION

02

FY2024 2Q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

上期トピックス

SECTION

06

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思いから、「GOOD LIFE」を経営理念として定めています。

ABOUT US

会社情報

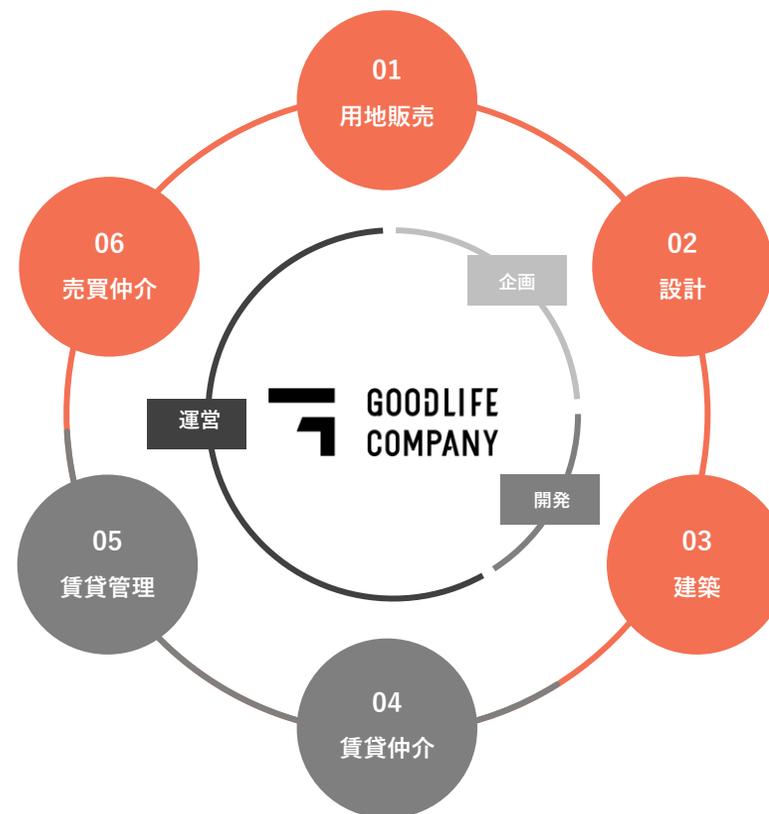
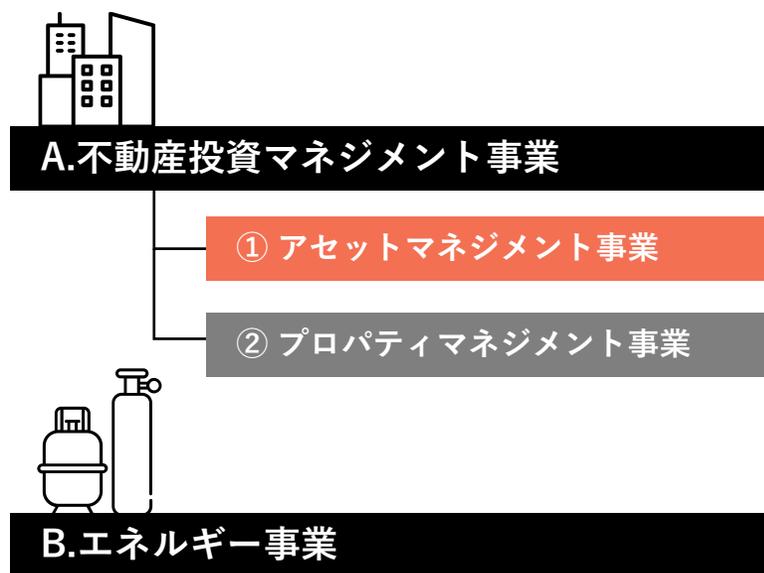
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	69百万円（6月末現在）
従業員数	131名（6月末現在、連結、パート含む）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

ビジネスモデル

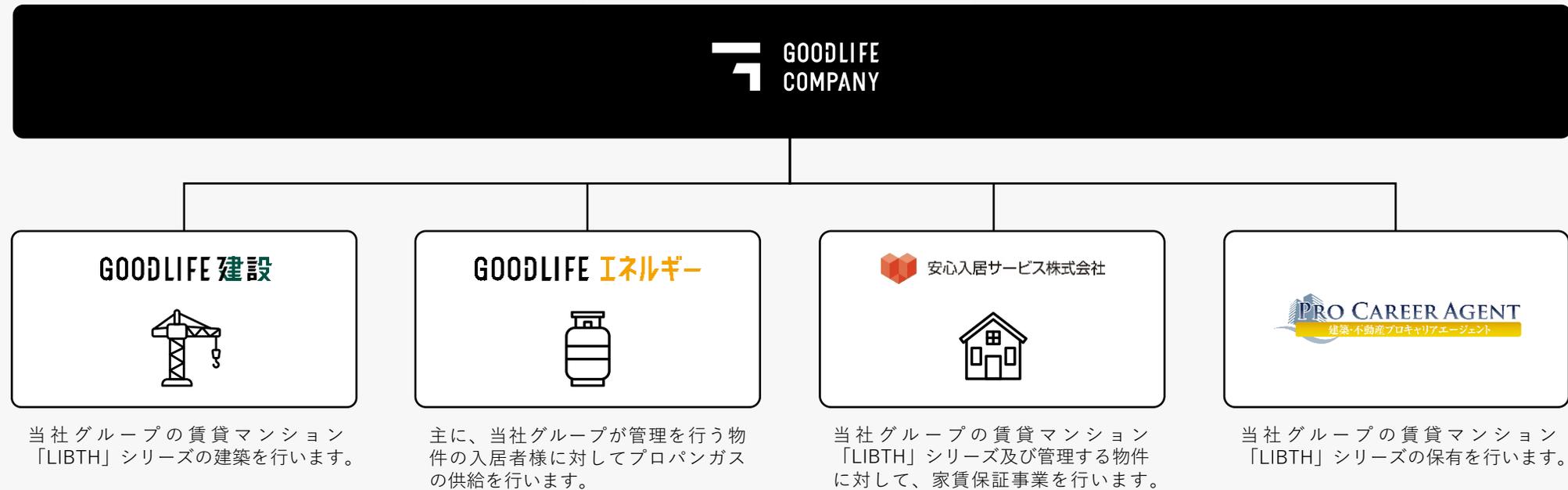
不動産投資家（以下、オーナー様）に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介までのサービスをワンストップで提供しています。

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



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。



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 **158** 棟

総供給戸数 **5,056** 戸

入居率

98.9 %※

※2024年6月末時点 当社企画物件

SECTION

02

FY2024

2Q業績ハイライト

2 Q Performance Highlights



FY2024 2Q業績ハイライト

- 堅調な事業成長により、上期売上高はYoY+25.7%の7,581百万円、営業利益はYoY+43.9%の797百万円
- 通期計画に対する上期進捗率は売上高44.6%、営業利益49.9%
- 中間純利益はYoY+55.2%の534百万円

売上高

7,581百万円
[YoY] +25.7%
[進捗率] 44.6%

営業利益

797百万円
[YoY] +43.9%
[進捗率] 49.9%

経常利益

784百万円
[YoY] +46.4%
[進捗率] 50.6%

中間純利益

534百万円
[YoY] +55.2%
[進捗率] 50.2%

連結損益計算書

単位：百万円	2023年12月期 上期実績	2024年12月期 上期実績	前年同期比	2024年12月期 通期計画	2024年12月期 進捗率
売上高	6,032	7,581	25.7%	17,000	44.6%
売上原価	5,153	6,410	24.4%	14,600	43.9%
売上総利益	879	1,171	33.2%	2,400	48.8%
売上総利益率	14.6%	15.4%	0.9Pt	14.1%	—
販売費及び一般管理費	324	373	14.9%	800	46.7%
営業利益	554	797	43.9%	1,600	49.9%
営業利益率	9.2%	10.5%	1.3Pt	9.4%	—
経常利益	535	784	46.4%	1,550	50.6%
中間(当期)純利益	344	534	55.2%	1,065	50.2%

売上高の増加

- プロジェクト規模の大型化による売上高の増加
- 竣工に伴う管理戸数の増加

売上総利益率の向上

- プロジェクト規模の大型化による設計粗利率の向上

販売費及び一般管理費の増加

- 人員の増加による採用費及び人件費の増加

事業区分別実績

- プロジェクト規模の大型化と竣工物件の入居が順調に推移したことにより、各事業における売上及び売上総利益率が向上し
売上総利益率YoY+0.9Ptの15.4%、売上総利益はYoY+33.2%の1,171百万円

単位：百万円	2023年12月期 上期実績	2024年12月期 上期実績	前年同期比	2024年12月期 通期計画	2024年12月期 進捗率
売上高	6,032	7,581	25.7%	17,000	44.6%
アセットマネジメント事業	5,466	6,920	26.6%	15,767	43.9%
プロパティマネジメント事業	469	526	12.1%	977	53.9%
エネルギー事業	96	133	38.3%	256	52.3%
売上総利益	879	1,171	33.2%	2,400	48.8%
アセットマネジメント事業	580	823	41.8%	1,762	46.7%
プロパティマネジメント事業	263	301	14.2%	543	55.5%
エネルギー事業	34	46	33.0%	95	48.6%
売上総利益率	14.6%	15.4%	0.9Pt	14.1%	—
アセットマネジメント事業	10.6%	11.9%	1.3Pt	11.2%	—
プロパティマネジメント事業	56.2%	57.2%	1.1Pt	55.6%	—
エネルギー事業	35.8%	34.5%	▲1.3Pt	37.1%	—

連結貸借対照表

- 土地の仕入れが順調に推移
- 案件数の増加に伴う借入額の増加により自己資本比率は前期末比▲5.2Ptの29.6%

単位：百万円	2023年12月期 実績	2024年12月期 上期実績	前年比
流動資産	8,347	11,776	41.1%
うち現金及び預金	2,259	3,470	53.6%
うち販売用不動産	2,505	4,449	77.6%
うち仕掛販売用不動産	2,434	3,164	30.0%
固定資産	1,013	1,106	9.1%
うち建物及び構築物	835	937	12.1%
総資産	9,361	12,882	37.6%
負債	6,101	9,066	48.6%
うち借入金	4,151	6,966	67.8%
純資産	3,260	3,816	17.0%
負債・純資産合計	9,361	12,882	37.6%
自己資本比率	34.8%	29.6%	▲5.2Pt

土地販売により増加

土地の仕入が順調に推移したため増加

建築途中の建売案件の増加

土地仕入及び建築途中の建売案件の増加

SECTION

03

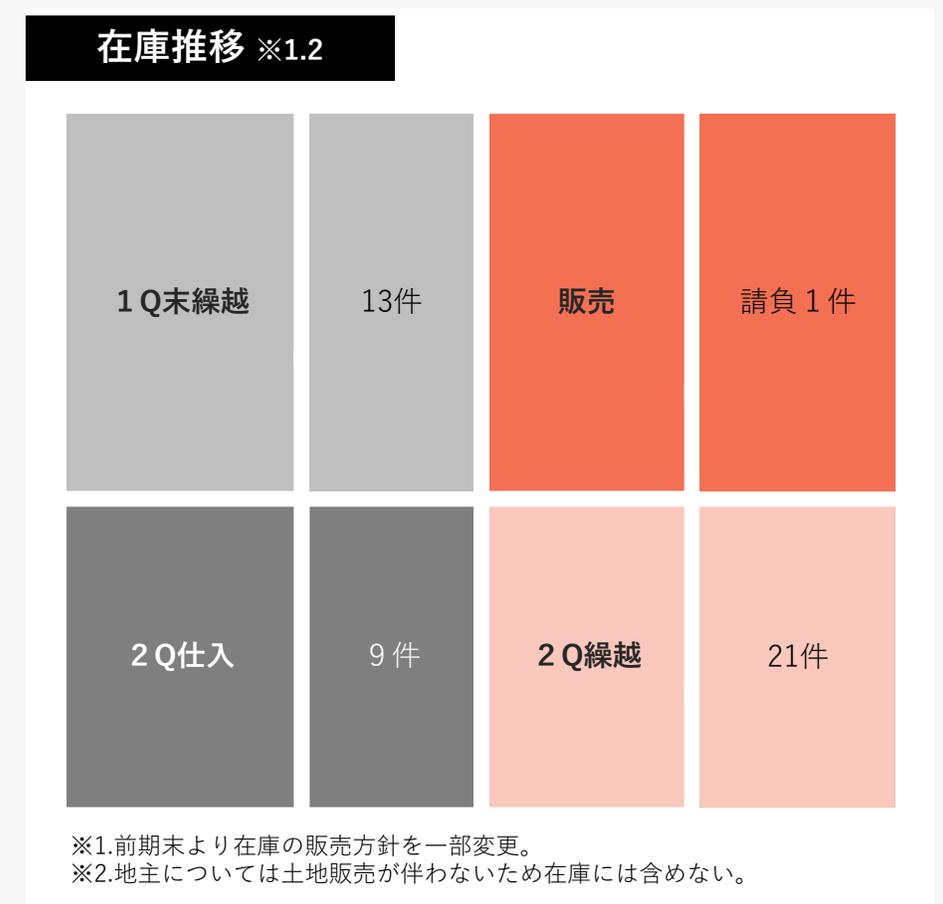
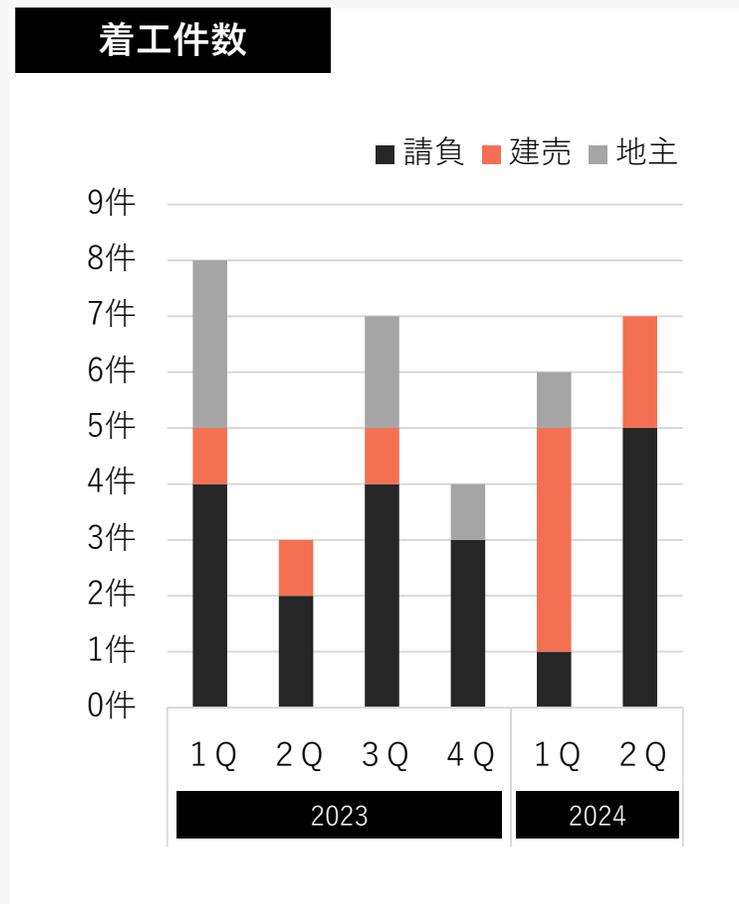
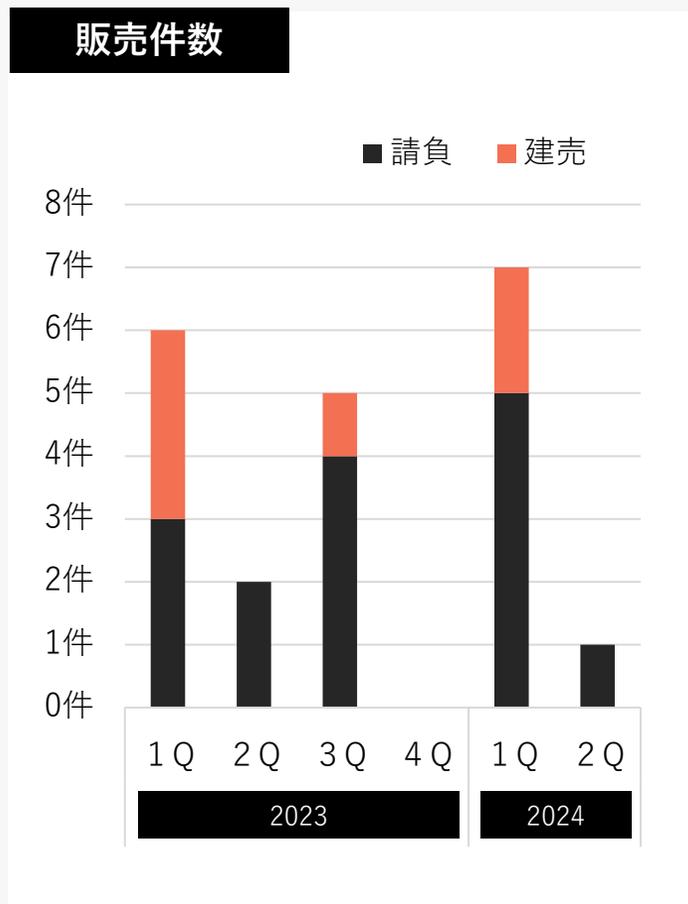
事業の状況

Business situation



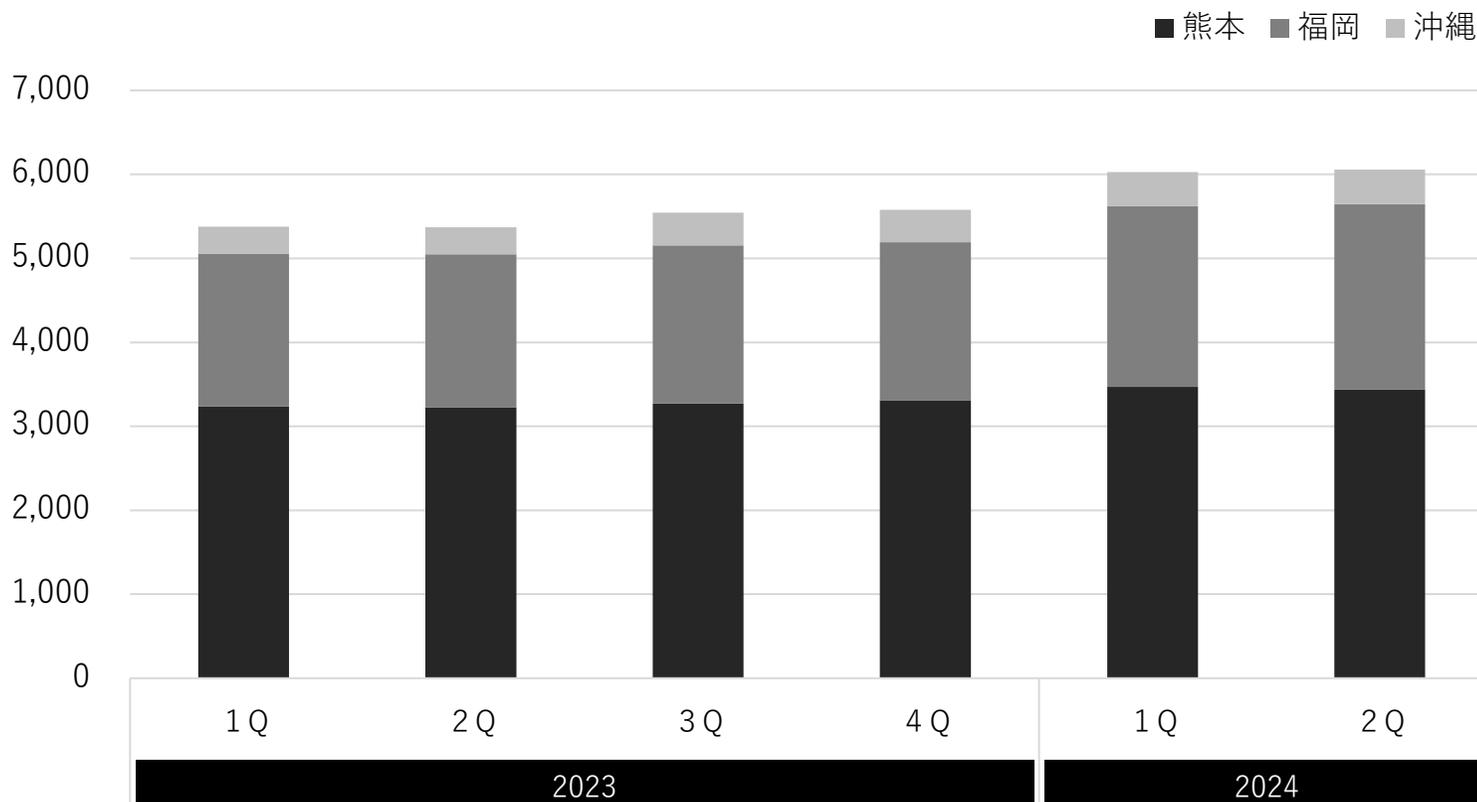
アセットマネジメント事業 トピックス

- 販売件数はYoY▲1件の請負1件
- 着工件数はYoY+4件の請負5件、建売2件
- 土地の仕入が順調に推移したことで2Q末における販売用不動産の在庫が21件に積み上がる



- 2Qにおいて新たに竣工物件1棟を含む3棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+12.8%の6,056戸

管理戸数



2024年12月期 2Q

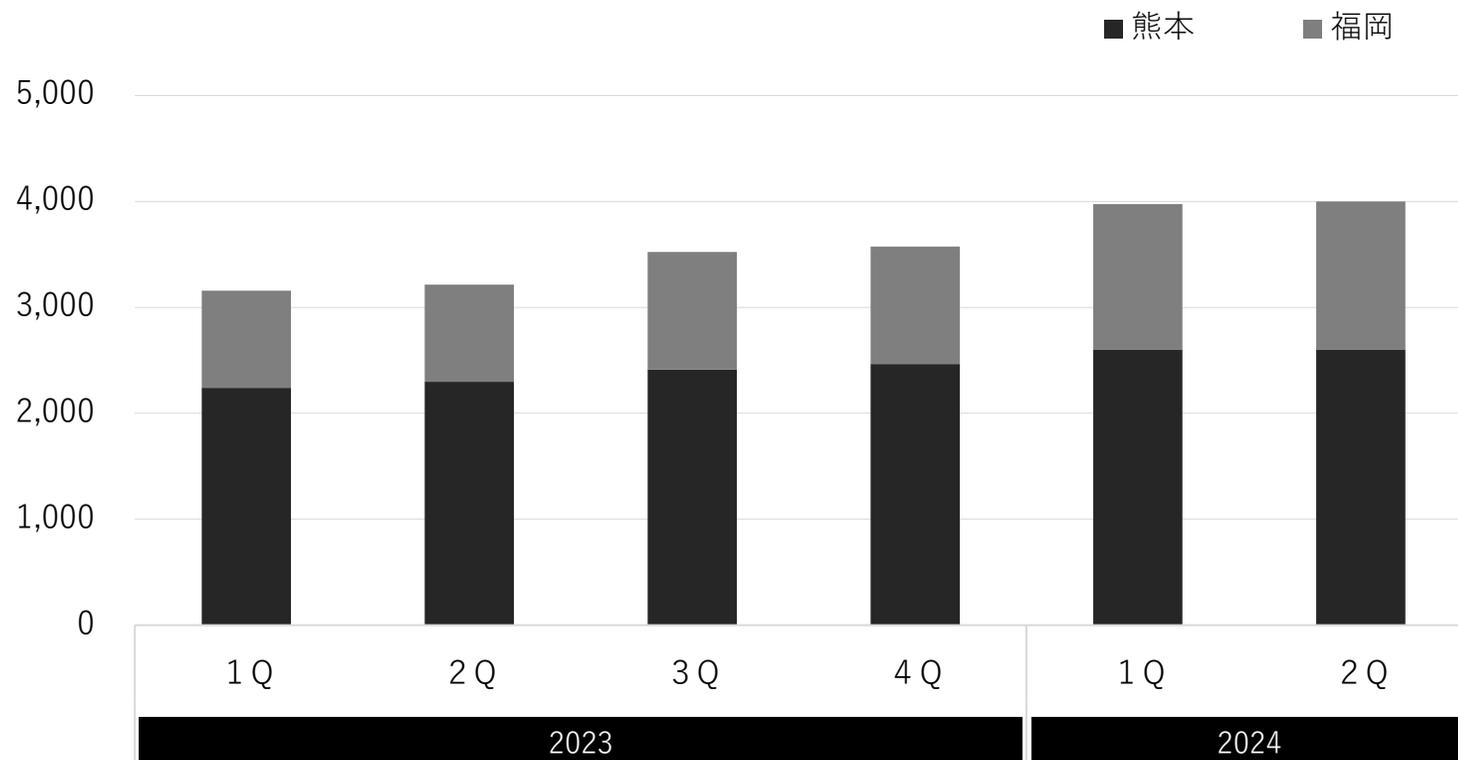
管理戸数

6,056戸

[YoY] +686戸

- 2Qにおいて新たに竣工物件1棟を含む4棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+24.4%の3,998戸

ガス設備管理戸数及びガス設備管理戸数割合



2024年12月期 2Q

ガス設備管理戸数

3,998戸

[YoY] +785戸

SECTION

04

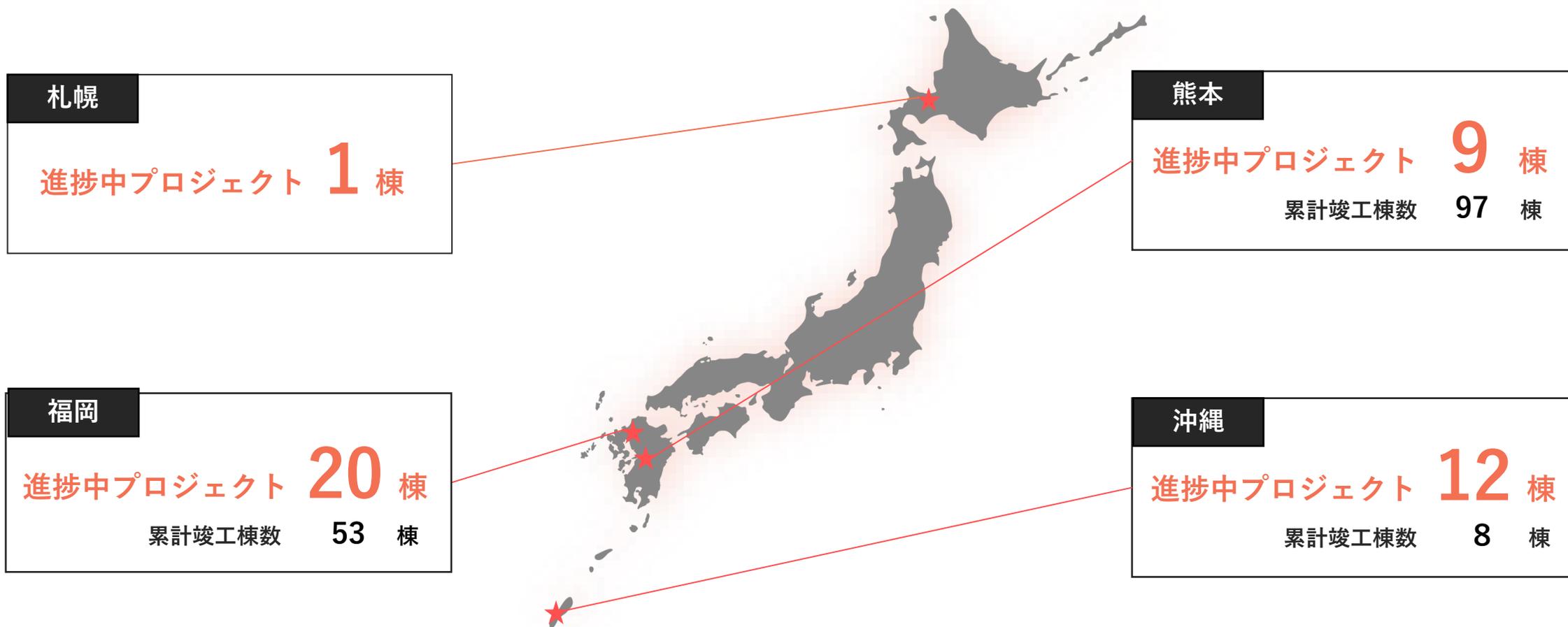
開発エリアの概況

Overview of the development area



PROJECT MAP

プロジェクト マップ



(進捗中プロジェクト：用地の仕入件数+地主の設計契約済件数)

TOPIX

2024年都道府県別平均路線価上昇率 福岡県が3年ぶり全国1位（前年比+5.8%）

（参照：国税庁）

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
2021年	168,500	4.14%	1,100,800	6.06%
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%

（参照：国土交通省標準地・基準地検索システム）

- 上期において 8 棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は53棟

物件名	LIBTH天神東Ⅱ	LIBTH博多空港通り	LIBTH箱崎プレミアム	LIBTH薬院PREMIER
竣工年月	2024年 2 月	2024年 3 月	2024年 1 月	2024年 3 月
物件写真				
所在地	福岡市博多区須崎町	福岡市博多区豊 1 丁目	福岡市東区箱崎 2 丁目	福岡市中央区薬院 2 丁目
延床面積	1,832.70㎡	2,315.48㎡	994.73㎡	1,941.45㎡
階数	15階	10階	13階	13階
タイプ	1 R/56戸	1 LDK/27戸 2 LDK/18戸	1 LDK/24戸	1 LDK/48戸

- 上期において 8 棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は53棟

物件名	LIBTH博多駅南Ⅳ	LIBTH高宮南	LIBTH竹下	LIBTH福岡清水
竣工年月	2024年 3 月	2024年 3 月	2024年 3 月	2024年 5 月
物件写真				
所在地	福岡市博多区博多駅南 5 丁目	福岡市南区野間 3 丁目	福岡市博多区竹下 1 丁目	福岡市南区清水 2 丁目
延床面積	1,017.90㎡	784.10㎡	1,775.85㎡	726.10㎡
階数	11階	12階	6 階	8 階
タイプ	1 R/30戸	1 R/11戸 1 LDK/11戸	1 LDK/40戸	1 R/21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新たに7物件を加え、20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	博多駅南3丁目_161	2023年5月	2024年3Q	52戸	1,754.74㎡
2	博多駅南6丁目_164	2024年2月	2025年1Q	60戸	3,998.55㎡
3	博多駅南5丁目_166	2023年7月	2024年3Q	27戸	889.41㎡
4	友丘2丁目_174	2023年11月	2024年3Q	53戸	4,257.10㎡
5	清水1丁目_175	2024年1月	2024年3Q	16戸	607.64㎡
6	箱崎3丁目_177	2024年1月	2024年4Q	24戸	800.27㎡
7	二又瀬新町_178	2024年2月	2025年1Q	48戸	3,221.07㎡
8	博多駅南3丁目_179	2024年4月	2025年1Q	36戸	1,197.03㎡
9	須崎町_180	2024年3Q 予定	2025年3Q	36戸	1,702.35㎡
10	香椎駅前2丁目_183	2024年4月	2025年1Q	70戸 +テナント	2,362.91㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
11	東比恵3丁目_184	2024年1月	2025年1Q	126戸 +テナント	5,927.54㎡
12	那の川1丁目_185	2024年6月	2025年1Q	30戸	1,315.45㎡
13	箱崎1丁目_186	2025年1Q 予定	2026年1Q	84戸	2,875.50㎡
14	上牟田3丁目WEST_190	2024年3Q 予定	2025年3Q	45戸	3,123.64㎡
15	上牟田3丁目EAST_191	2024年3Q 予定	2025年3Q	40戸	2,762.90㎡
16	野間1丁目_194	2024年3Q 予定	2025年3Q	44戸	1,422.63㎡
17	東比恵3丁目_199	2024年4Q 予定	2025年3Q	48戸	2,488.84㎡
18	上牟田1丁目_200	2024年3Q 予定	2025年3Q	45戸 +テナント	2,996.73㎡
19	住吉3丁目_203	2025年1Q 予定	2026年1Q	30戸 +テナント	1,709.63㎡
20	筑紫駅前_204	2024年4Q 予定	2025年3Q	21戸 +テナント	813.95㎡
合計				935戸 +テナント	46,227.88㎡

TOPIX

2024年全国の税務署別**最高路線価上昇率** 菊陽町が**全国2位** (前年比+24.0%)

(参照：熊本国税局)

01

KUMAMOTO CITY

熊本市の地価

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
2021年	70,200	1.15%
2022年	71,600	1.99%
2023年	73,900	3.21%
2024年	76,200	3.11%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

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 TOWN

大津町の公示地価

2024年全用途の地価上昇率

- ・全国1位 熊本大津5-1 (前年比33.2%)
- ・全国2位 菊陽5-1 (前年比30.8%)

菊陽町や大津町では、2021年11月TSMCが菊陽町への工場建設を発表して以降、関連企業も含めた従業員向けの住宅のほか、事務所や店舗、ホテル等の多岐にわたる需要が旺盛となっており、住宅地・商業地・工業地ともに地価は高い上昇をみせている

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

TSMCの進出による影響

- **TSMCの第一工場本格始動を2024年内に始めるほか、今年後半から第二工場の建設も開始予定** ※1
- TSMC第二工場については、菊陽町にある第一工場東側の隣接地に建設し、2027年末までの稼働開始を目指す方針を決定
敷地面積は第一工場の1.5倍にあたる約32万平方メートルとなる見通し ※2
- 第二工場の従業員数は1,700人の予定で、第一工場と合わせて3,400人体制となる見込み ※3
- **TSMCの工場の運営会社「JASM」は2025年春、今年の2倍以上にあたる600人を超える新卒採用を計画** ※1
- 菊陽町に隣接する大津町は住宅地・商業地・工業地全ての用途において2024年公示地価 前年比17.8%増となり全国の全ての市町村の中で上昇率1位 ※4
- JR九州 豊肥本線・三里木駅－原水駅間に新駅設置 2027年春開業を目指す ※1

※1 参照：NHK
 ※2 参照：熊本日日新聞
 ※3 参照：日本経済新聞
 ※4 参照：国土交通省



KIKUYO AREA PROJECT

菊陽エリア プロジェクト

2024年1月に菊陽エリアで
2棟目となる「LIBTH原水」が竣工

菊陽エリアでは、現在累計竣工棟数2棟、
進行中プロジェクトが6件、
総供給戸数は401戸を予定

菊陽エリア案件予定地

菊陽町_163

着工：2023年7月
竣工：2024年4Q
総戸数：52戸
延床面積：4,765.68㎡

菊陽町_176

着工：2024年1月
竣工：2025年1Q
総戸数：96戸
延床面積：6,322.50㎡

菊陽町_173

着工：2023年10月
竣工：2025年1Q
総戸数：45戸
延床面積：3,122.88㎡

菊陽町_195

着工：2024年3Q
竣工：2025年3Q
総戸数：54戸+テナント
延床面積：2,561.50㎡

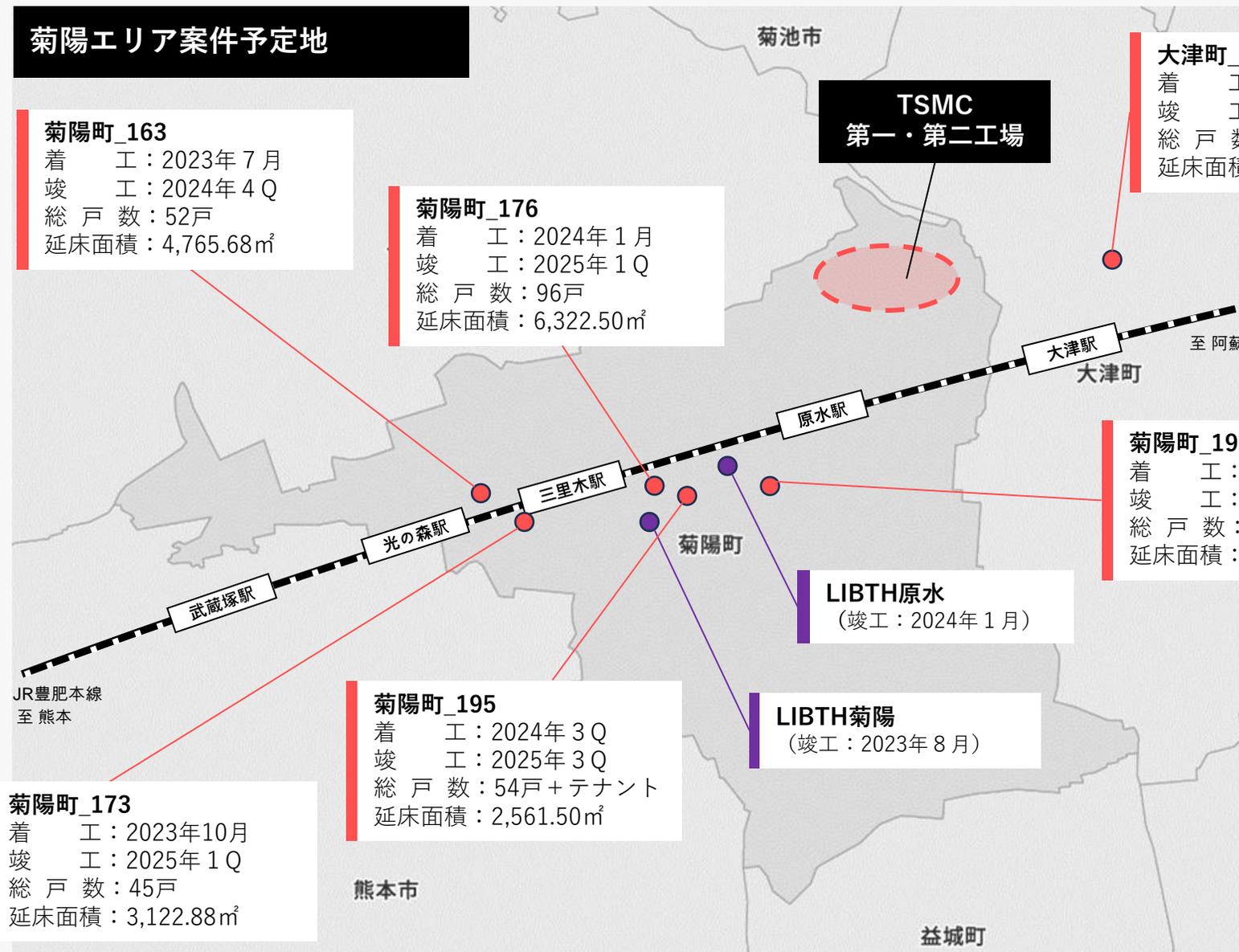
TSMC 第一・第二工場

大津町_170

着工：2024年4月
竣工：2025年1Q
総戸数：32戸
延床面積：1,994.20㎡

菊陽町_193

着工：2024年3Q
竣工：2025年1Q
総戸数：24戸
延床面積：1,457.86㎡



LIBTH原水
(竣工：2024年1月)

LIBTH菊陽
(竣工：2023年8月)

- 上期において **3** 棟が竣工し熊本エリアにおける累計竣工棟数は**97**棟
- 竣工時期は賃貸需要の見込まれる春と秋に調整しているため2Qにおける竣工物件は無し

物件名	LIBTH代継橋	LIBTH原水	LIBTH九品寺Ⅱ
竣工年月	2024年1月	2024年1月	2024年3月
物件写真			
所在地	熊本市中央区本荘4丁目	菊池郡菊陽町大字原水	熊本市中央区九品寺1丁目
延床面積	1,167.69㎡	4,113.13㎡	2,246.95㎡
階数	9階	8階	13階
タイプ	1R/32戸	3LDK/42戸	1LDK/48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て新たに1物件を仕入れ、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	菊陽町_163	2023年7月	2024年4Q	52戸	4,765.68㎡
2	萩原町EAST_167	2023年7月	2024年3Q	42戸	2,209.01㎡
3	南熊本3丁目_169	2023年11月	2025年1Q	84戸	5,987.16㎡
4	大津町_170	2024年4月	2025年1Q	32戸	1,994.20㎡
5	菊陽町_173	2023年10月	2025年1Q	45戸	3,122.88㎡
6	菊陽町_176	2024年1月	2025年1Q	96戸	6,322.50㎡
7	菊陽町_193	2024年3Q 予定	2025年1Q	24戸	1,457.86㎡
8	菊陽町_195	2024年3Q 予定	2025年3Q	54戸 +テナント	2,561.50㎡
9	水前寺1丁目_201	2024年4Q 予定	2025年3Q	45戸 +テナント	1,413.63㎡
合計				474戸 +テナント	29,834.42㎡

TOPIX

国内観光客数がコロナ禍前を上回り過去最多

01

OKINAWA AREA

沖縄県の地価

住宅地や商業地などをあわせた
 全体の地価の平均は、前年比5.5%増と
 11年連続で上昇
 このうち、住宅地は5.5%増となり、
 上昇率が全都道府県で最も高い

(参照：NHK)

02

OKINAWA AREA

沖縄県の観光客数

県が発表した2023年の入域観光客数は
 前年比 44.5%増の823万5,400人
 国内客はコロナ禍前を上回り過去最多
 2024年1～5月の観光客数についても
 毎月、前年同月を上回り、堅調に推移している

(参照：日本経済新聞)
 (参照：沖縄県 入域観光客統計概況)

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
2021年	180,100	1.75%
2022年	180,700	0.33%
2023年	185,900	2.88%
2024年	192,300	3.44%

(参照：国土交通省標準地・基準地検索システム)

- 上期において1棟が竣工し沖縄エリアにおける累計竣工棟数は8棟
- 竣工時期は賃貸需要の見込まれる春と秋に調整しているため2Qにおける竣工物件は無し

物件名	LIBTH旭橋 II
竣工年月	2024年3月
物件写真	
所在地	那覇市東町
延床面積	995.32㎡
階数	13階
タイプ	1LDK/24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、**新たに5物件を仕入れ**、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	松山2丁目_152	2023年7月	2024年3Q	39戸	1,576.62㎡
2	安里_165	2023年7月	2024年3Q	56戸	2,411.87㎡
3	久米1丁目_171	2023年11月	2025年1Q	26戸	1,089.46㎡
4	前島2丁目_172	2025年1Q 予定	2026年1Q	42戸 +テナント	2,128.69㎡
5	松山1丁目_182	2024年4月	2025年1Q	45戸 +テナント	1,872.93㎡
6	松山2丁目_189	2024年3Q 予定	2025年3Q	44戸 +テナント	1,667.45㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
7	田原3丁目_192	2024年3Q 予定	2025年1Q	16戸	672.01㎡
8	壺屋2丁目_181	2025年1Q 予定	2026年1Q	33戸 +テナント	1,500.63㎡
9	樋川2丁目_188	2024年6月	2025年3Q	72戸	3,112.55㎡
10	前島1丁目_197	2024年4Q 予定	2025年3Q	27戸 +テナント	1,210.47㎡
11	久米1丁目_198	2024年4Q 予定	2026年1Q	26戸 +テナント	1,175.13㎡
12	久米1丁目_202	2025年1Q 予定	2026年1Q	40戸	1,656.00㎡
合計				466戸 +テナント	20,073.81㎡

TOPIX

2024年公示地価 **道内の全用途平均は前年比+4.6%** **8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
2021年	82,500	4.70%
2022年	89,700	8.73%
2023年	102,200	13.94%
2024年	110,800	8.41%

(参照：札幌市)

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%
2024年※1	1,966,609	5,065,106	38.8%

(参照：令和2年 国勢調査)

(※1 参照：札幌市・北海道 令和6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)

開発予定案件一覧（札幌エリア）

- 再開発やインバウンド回復により今後の経済効果が見込まれる札幌エリアにて、1 物件が建築中

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	札幌桑園_187	2024年4月	2025年1Q	36戸	1,836.52㎡

（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）

SECTION

05

上期トピックス

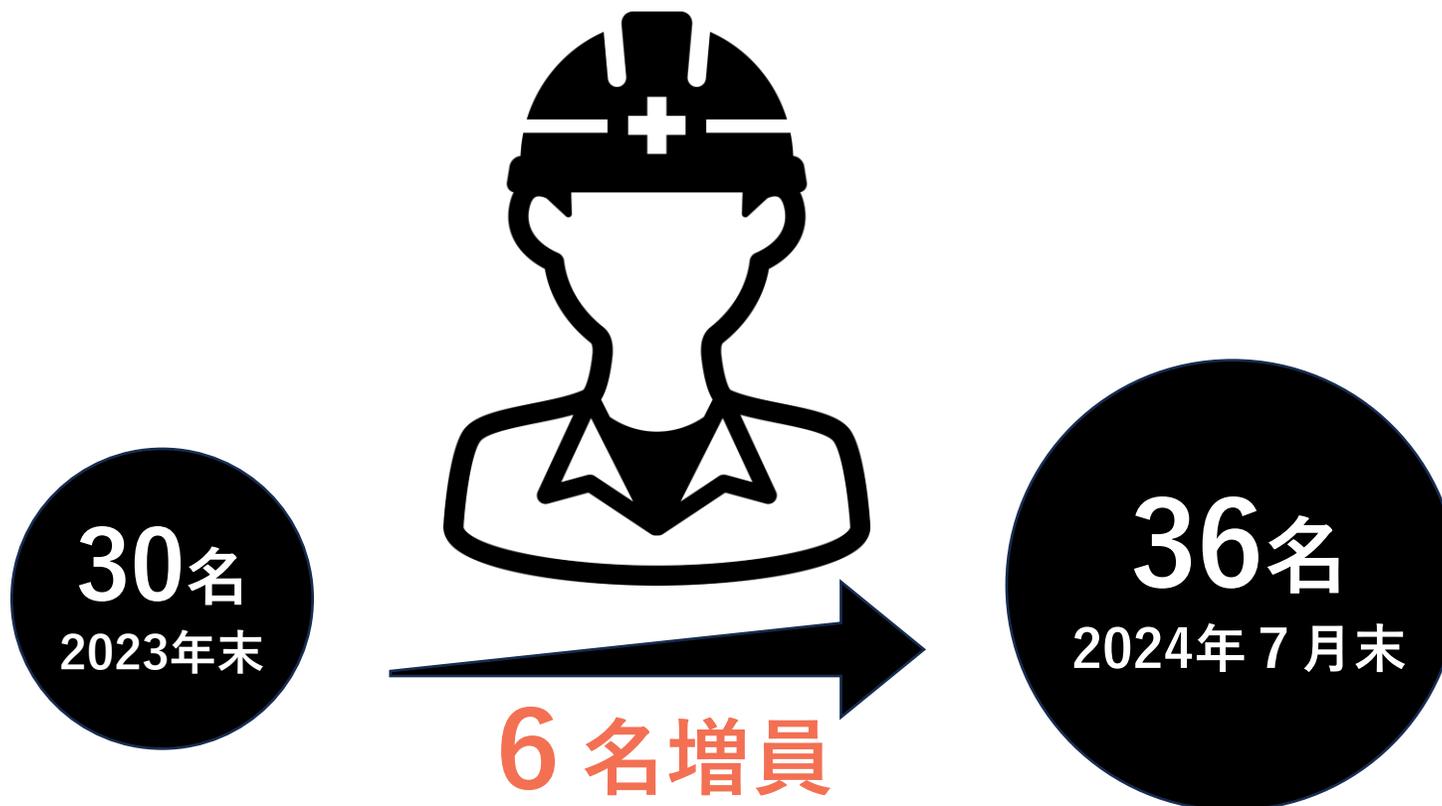
Topix



上期トピックス（人材の採用活動を強化）

建築棟数の増加に対応するため、有資格者をはじめとした施工管理の採用を強化
2024年7月末時点における建設人員は前期末から+6名の36名となり、積極的な採用活動を継続

建設人員数



※建設人員：派遣社員・事務担当者を除いたグッドライフ建設の社員

WealthPark RealEstate Technologies との事業提携契約を締結



日本国内へ投資する海外投資家向けに不動産を中心とする資産運用サービスを提供しているWealthPark RealEstate Technologiesとの連携を開始

日本国内へ投資する海外投資家のマーケットを取り込み、販路の拡大を図る

SECTION

06

Appendix

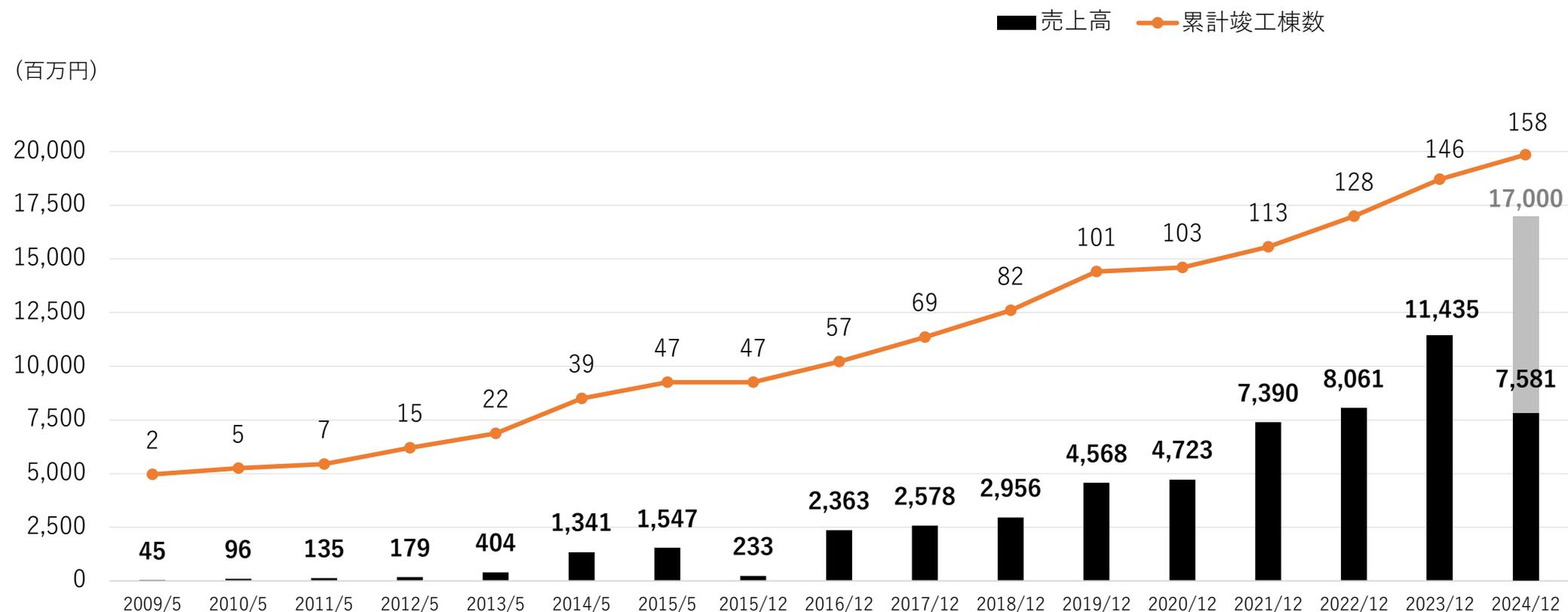


これまでの売上高及び累計棟数の推移

- 2024年2Qまでの累計竣工棟数は158棟となり順調に増加
- 竣工棟数の増加に伴い、売上高は創業以来16期連続※増収

※決算期変更を行った2015年12月期を除く

売上高及び累計竣工棟数

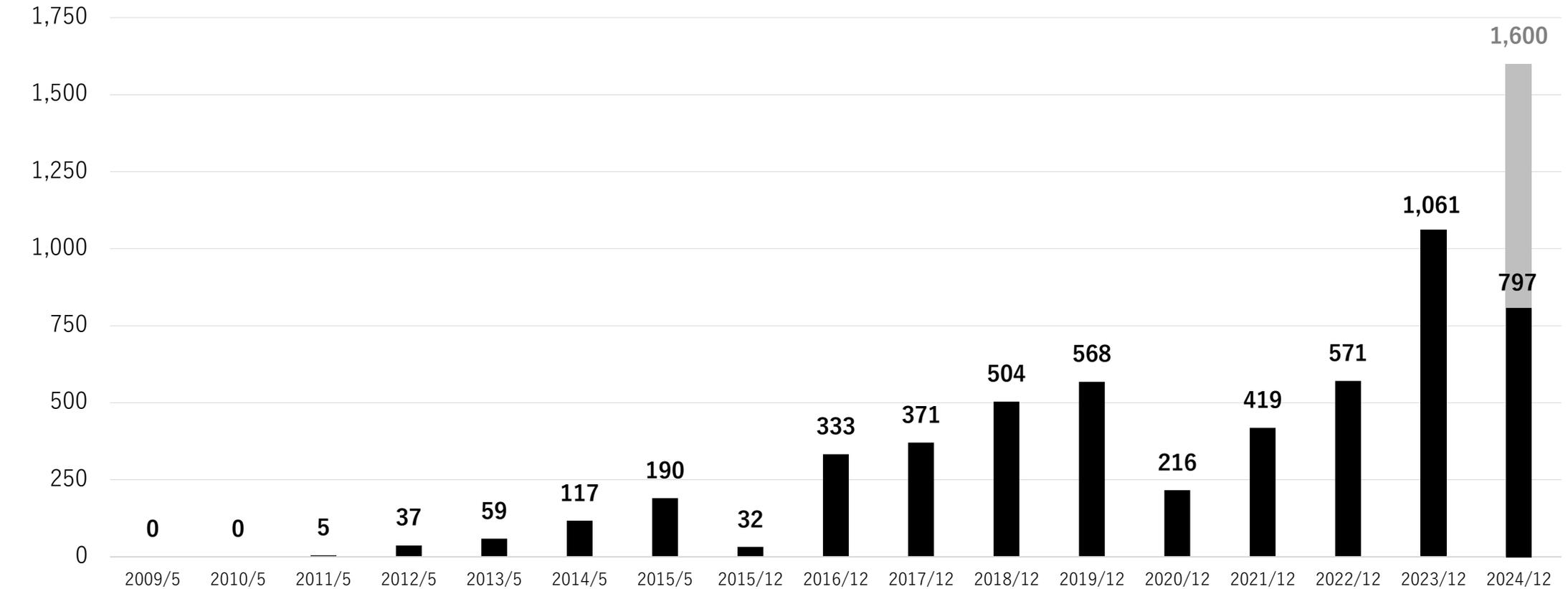


営業利益の推移

- 2024年12月期は営業利益16億円を見込む

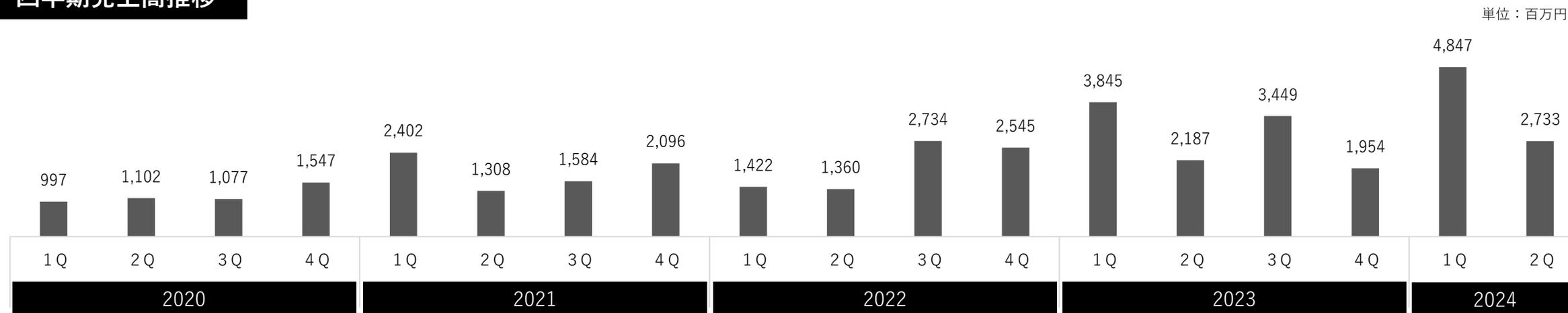
営業利益推移

(百万円)

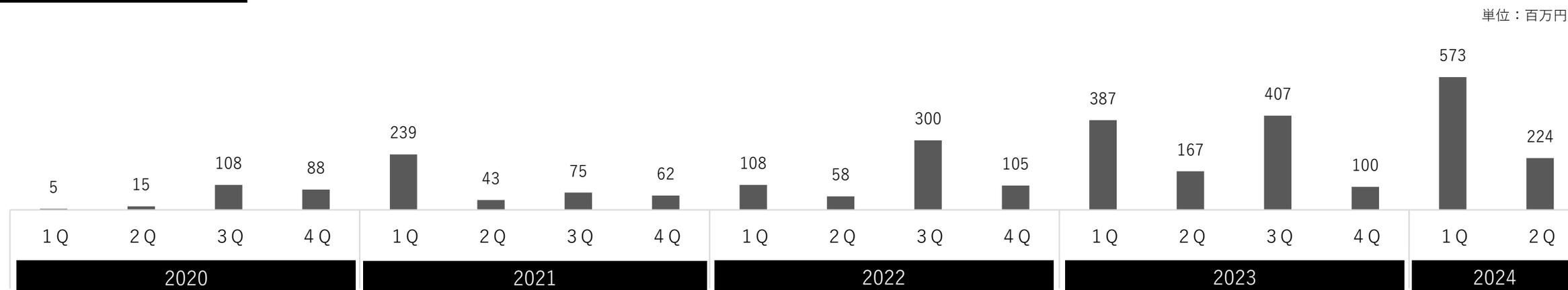


四半期売上高・営業利益推移

四半期売上高推移



四半期営業利益推移



- 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。

