

FY2025

第18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

2025年8月8日



GOODLIFE
COMPANY

CONTENTS



SECTION

01 会社概要・事業内容

SECTION

02 FY2025 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 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

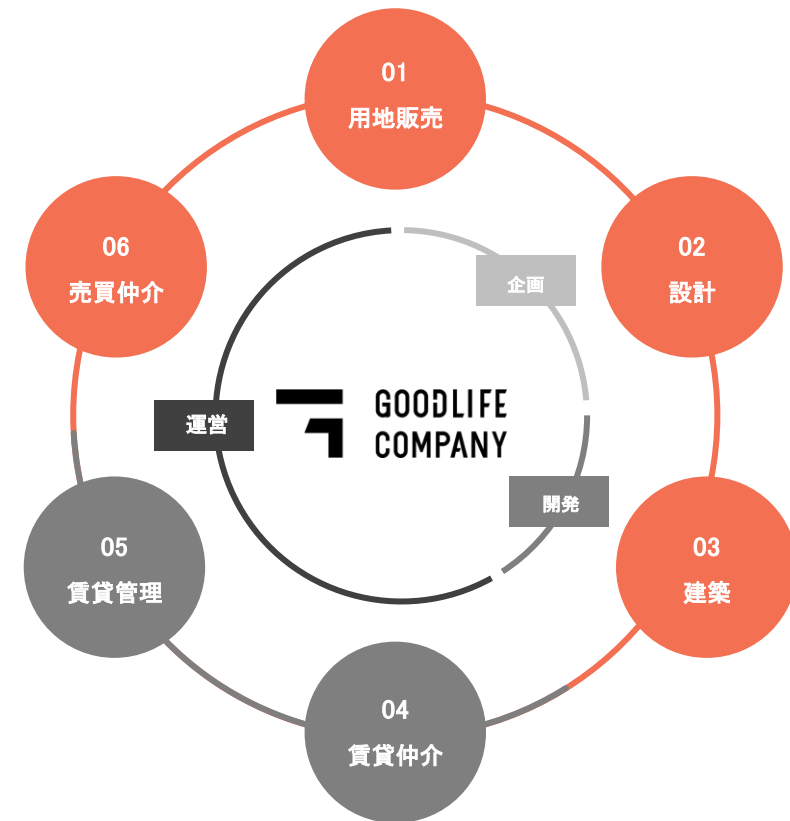
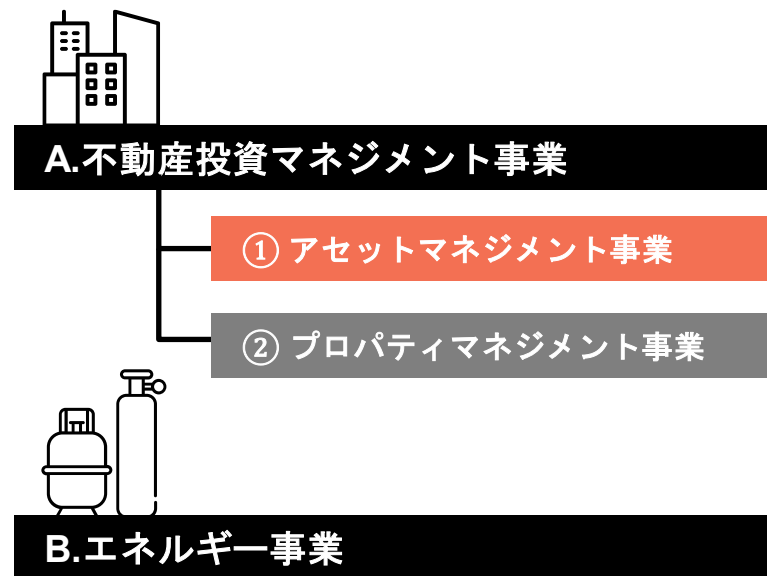
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年 6 月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	23百万円（6月末現在）
従業員数	180名（連結、6月末現在）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 株式会社デベロップデザイン 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

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 **182** 棟

総供給戸数 **6,191** 戸

入居率

97.8 %※

※2025年6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

2 Q業績ハイライト

2 Q Performance Highlights

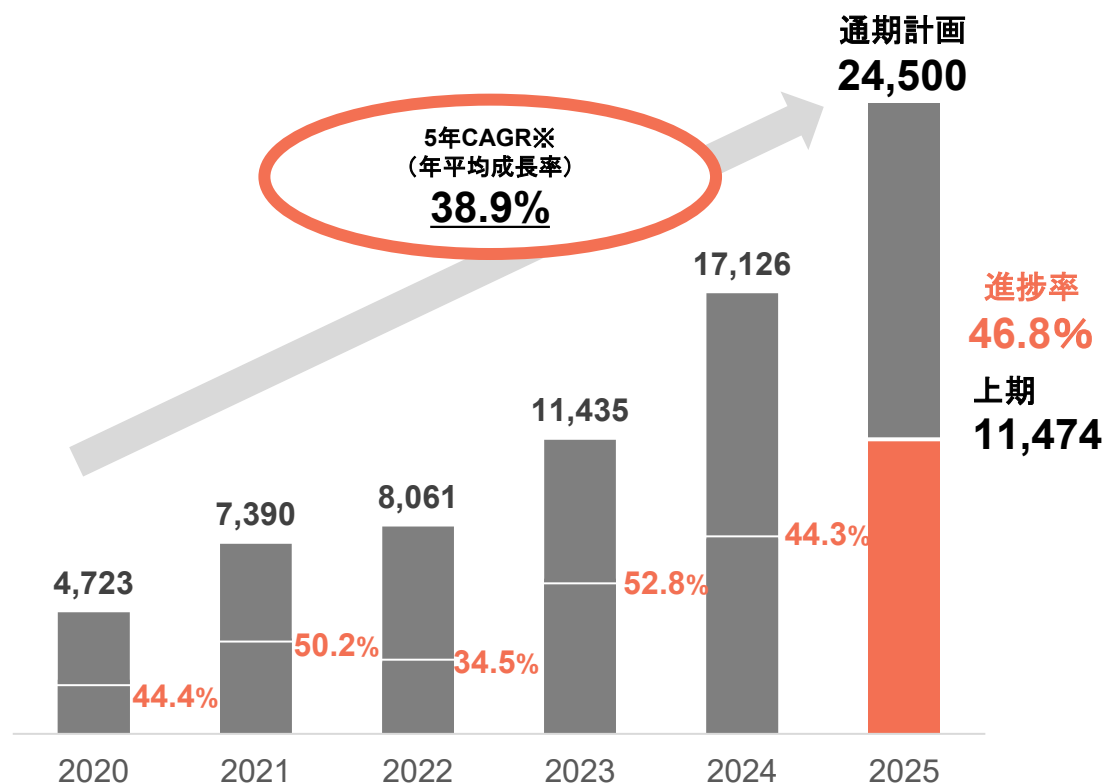


FY2025 2Q業績ハイライト

- 引き続き成長を加速させ、上期は売上高、営業利益ともに**過去最高**
- 高水準での持続成長（売上高CAGR38.9%、営業利益CAGR64.4%）に向け計画通り進捗中

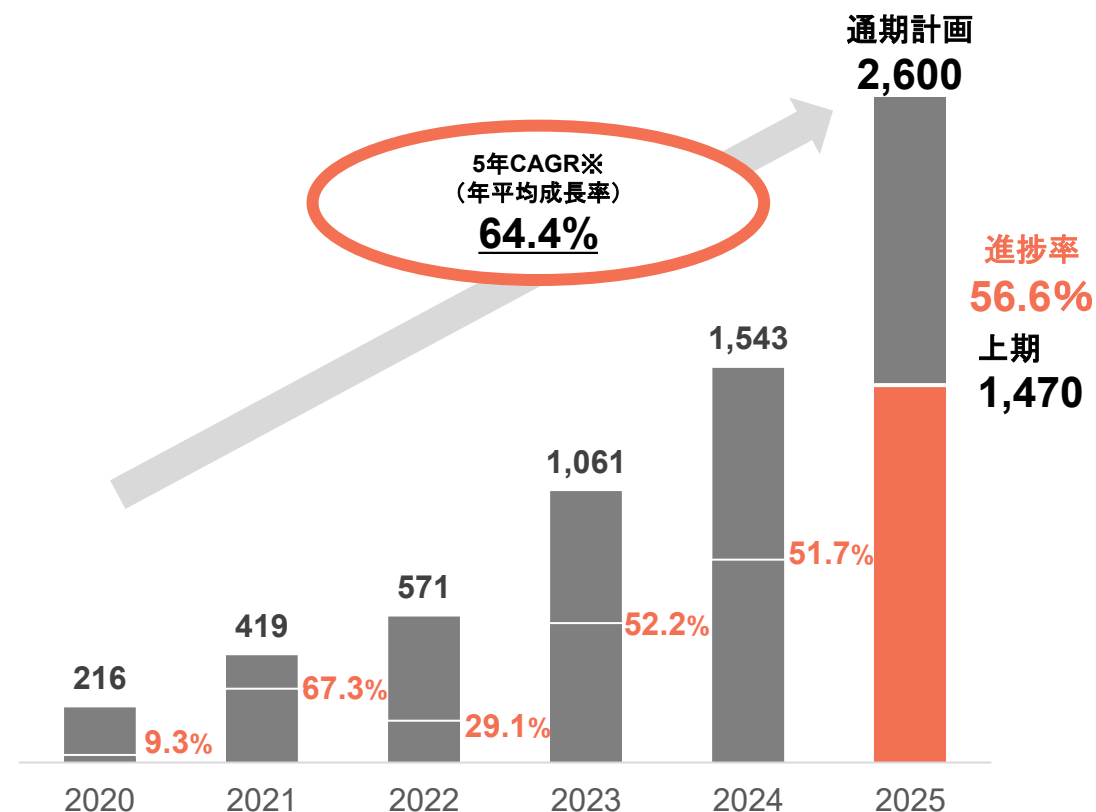
売上高

(単位：百万円)



営業利益

(単位：百万円)



※CAGRは2020年12期～2025年12期における5年間の平均成長率を表しています。

CAGR売上計算式： $(2025\text{年の売上} / 2020\text{年の売上})^{1/(6\text{年}-1\text{年})} - 1$

CAGR営業利益計算式： $(2025\text{年の営業利益} / 2020\text{年の営業利益})^{1/(6\text{年}-1\text{年})} - 1$

FY2025 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+51.4%の11,474百万円、営業利益はYoY+84.3%の1,470百万円
- 通期計画に対する上期進捗率は売上高46.8%、営業利益56.6%
- 中間純利益はYoY+76.1%の941百万円

売上高

11,474百万円

[YoY] +51.4%
[進捗率] 46.8%

営業利益

1,470百万円

[YoY] +84.3%
[進捗率] 56.6%

経常利益

1,466百万円

[YoY] +87.0%
[進捗率] 58.0%

中間純利益

941百万円

[YoY] +76.1%
[進捗率] 58.1%

連結損益計算書

- 販売件数の増加により上期として初めて売上高が100億円突破し過去最高
- コストコントロールにより売上粗利率が改善し、営業利益も過去最高の1,470百万円

単位：百万円	2024年12月期 上期実績	2025年12月期 上期実績	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	7,581	11,474	51.4%	24,500	46.8%
売上原価	6,410	9,354	45.9%	20,450	45.7%
売上総利益	1,171	2,119	81.0%	4,050	52.3%
売上総利益率	15.4%	18.5%	3.0Pt	16.5%	—
販売費及び一般管理費	373	648	73.8%	1,450	44.7%
営業利益	797	1,470	84.3%	2,600	56.6%
営業利益率	10.5%	12.8%	2.3Pt	10.6%	—
経常利益	784	1,466	87.0%	2,530	58.0%
中間純利益	534	941	76.1%	1,620	58.1%

売上高の増加

- 販売件数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+51.4%の11,474百万円、売上総利益YoY+81.0%の2,119百万円

単位：百万円	2024年12月期 上期実績	2025年12月期 上期実績	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	7,581	11,474	51.4%	24,500	46.8%
アセットマネジメント事業	6,920	10,593	53.1%	22,906	46.2%
プロパティマネジメント事業	526	699	32.7%	1,232	56.8%
エネルギー事業	133	175	31.2%	362	48.5%
売上総利益	1,171	2,119	81.0%	4,050	52.3%
アセットマネジメント事業	823	1,671	103.0%	3,252	51.4%
プロパティマネジメント事業	301	381	26.7%	683	55.9%
エネルギー事業	46	64	40.0%	115	56.2%
売上総利益率	15.4%	18.5%	3.0Pt	16.5%	—
アセットマネジメント事業	11.9%	15.8%	3.9Pt	14.2%	—
プロパティマネジメント事業	57.2%	54.6%	▲2.6Pt	55.4%	—
エネルギー事業	34.5%	36.8%	2.3Pt	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4.7Pt回復し27.2%

単位：百万円	2024年12月期 実績	2025年12月期 上期実績	前年比
流動資産	16,096	14,897	▲ 7.4%
うち現金及び預金	5,272	4,929	▲ 6.5%
うち販売用不動産	5,216	6,474	24.1%
うち仕掛販売用不動産	3,291	576	▲ 82.5%
固定資産	2,922	3,172	8.6%
うち建物及び構築物	1,242	1,463	17.8%
総資産	19,019	18,070	▲ 5.0%
負債	14,712	13,082	▲ 11.1%
うち借入金	10,412	8,464	▲ 18.7%
純資産	4,306	4,988	15.8%
負債・純資産合計	19,019	18,070	▲ 5.0%
自己資本比率	22.5%	27.2%	4.7Pt

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

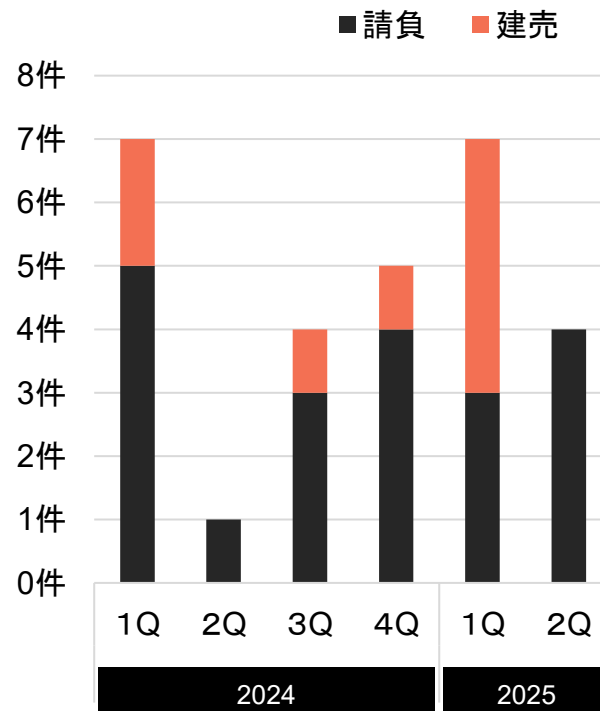
Business situation



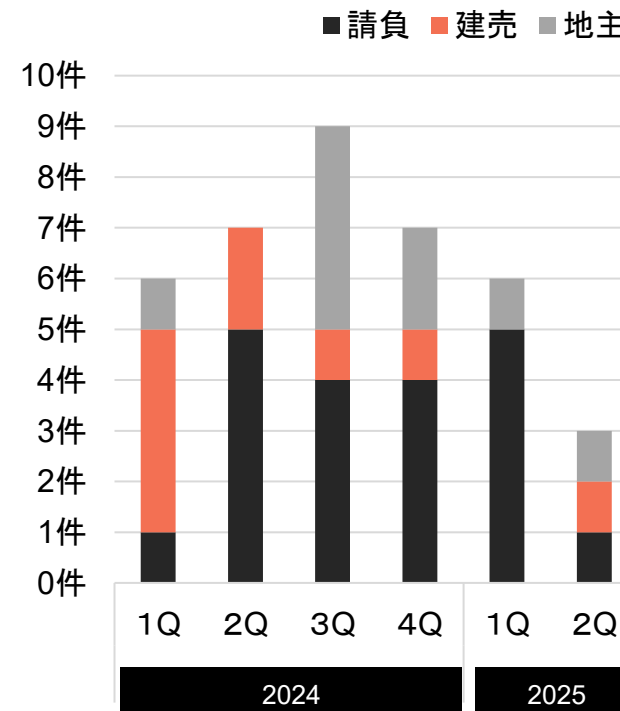
アセットマネジメント事業トピックス

- 上期販売件数は順調に推移し、請負 7 件、建売 4 件を販売
- 上期着工件数も計画通りに進捗し請負 6 件、建売 1 件、地主 2 件が着工
- 上期の仕入は 6 件であり、2 Q末における在庫は14件

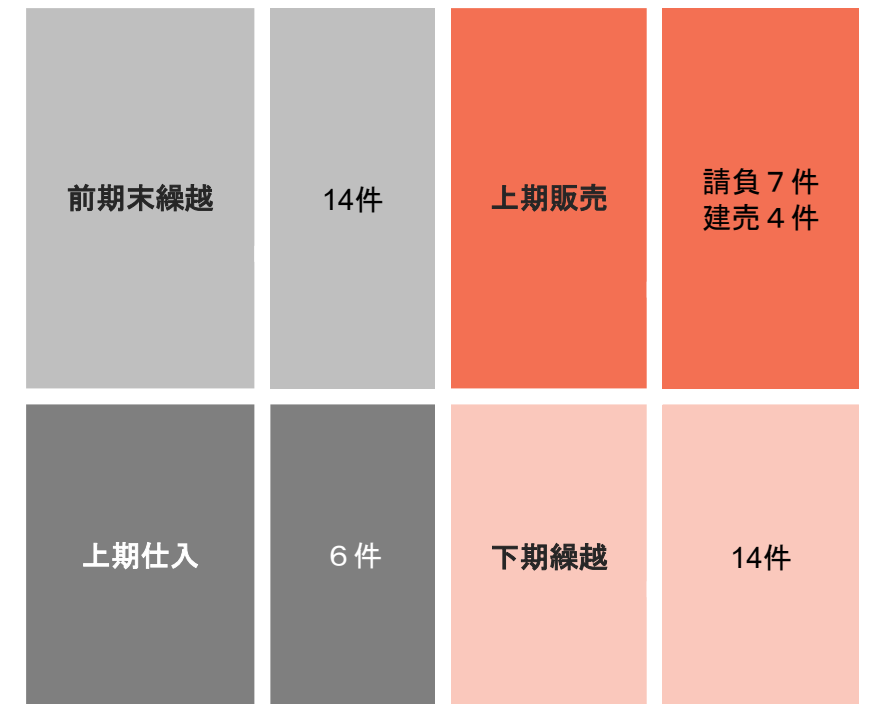
販売件数



着工件数



上期在庫推移 ※1

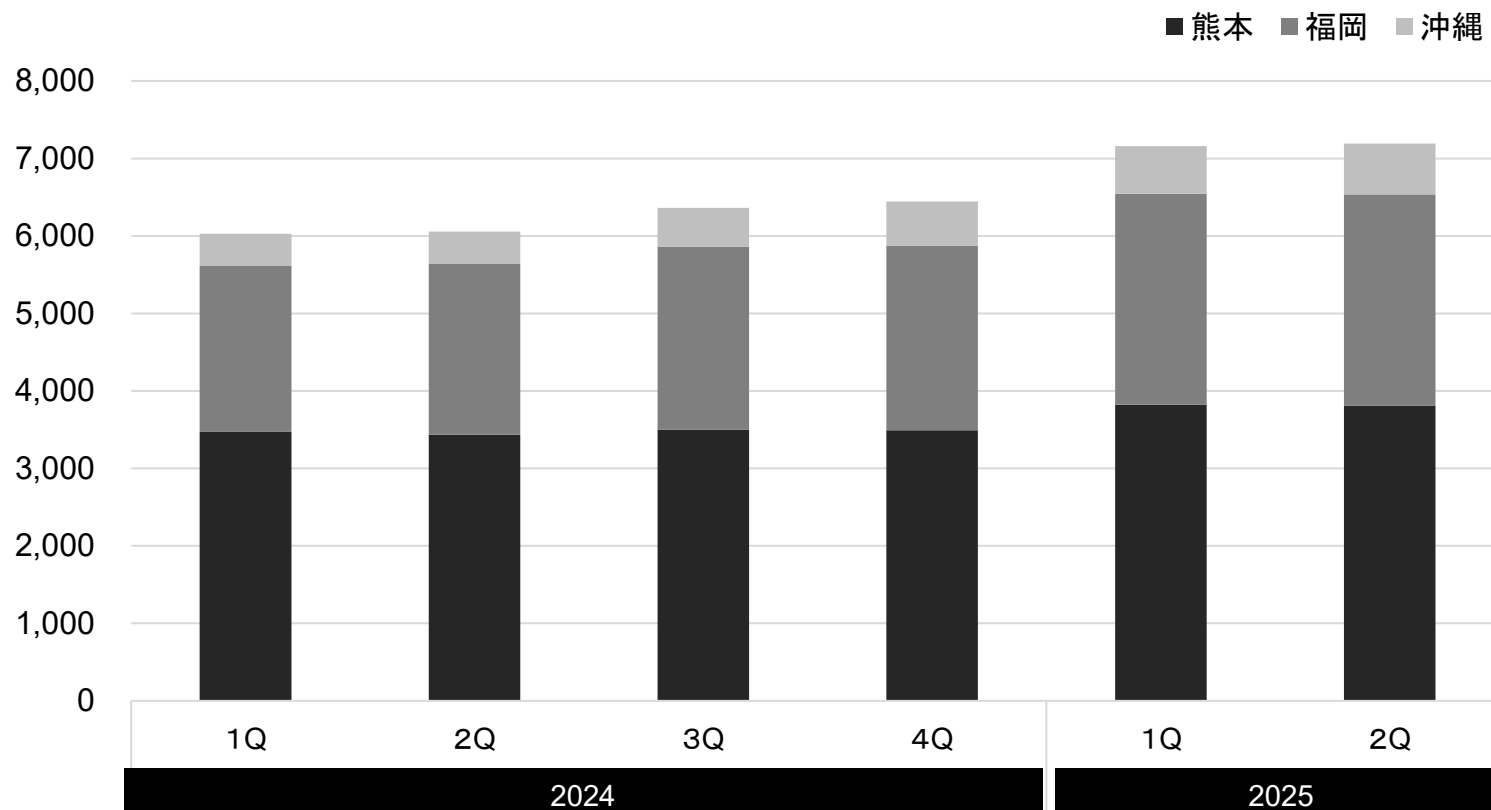


※1.地主については土地販売が伴わないため在庫には含めない。

プロパティマネジメント事業 トピックス

- 上期において新たに竣工物件13棟を含む18棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+18.8%の7,194戸

管理戸数



2025年12月期上期

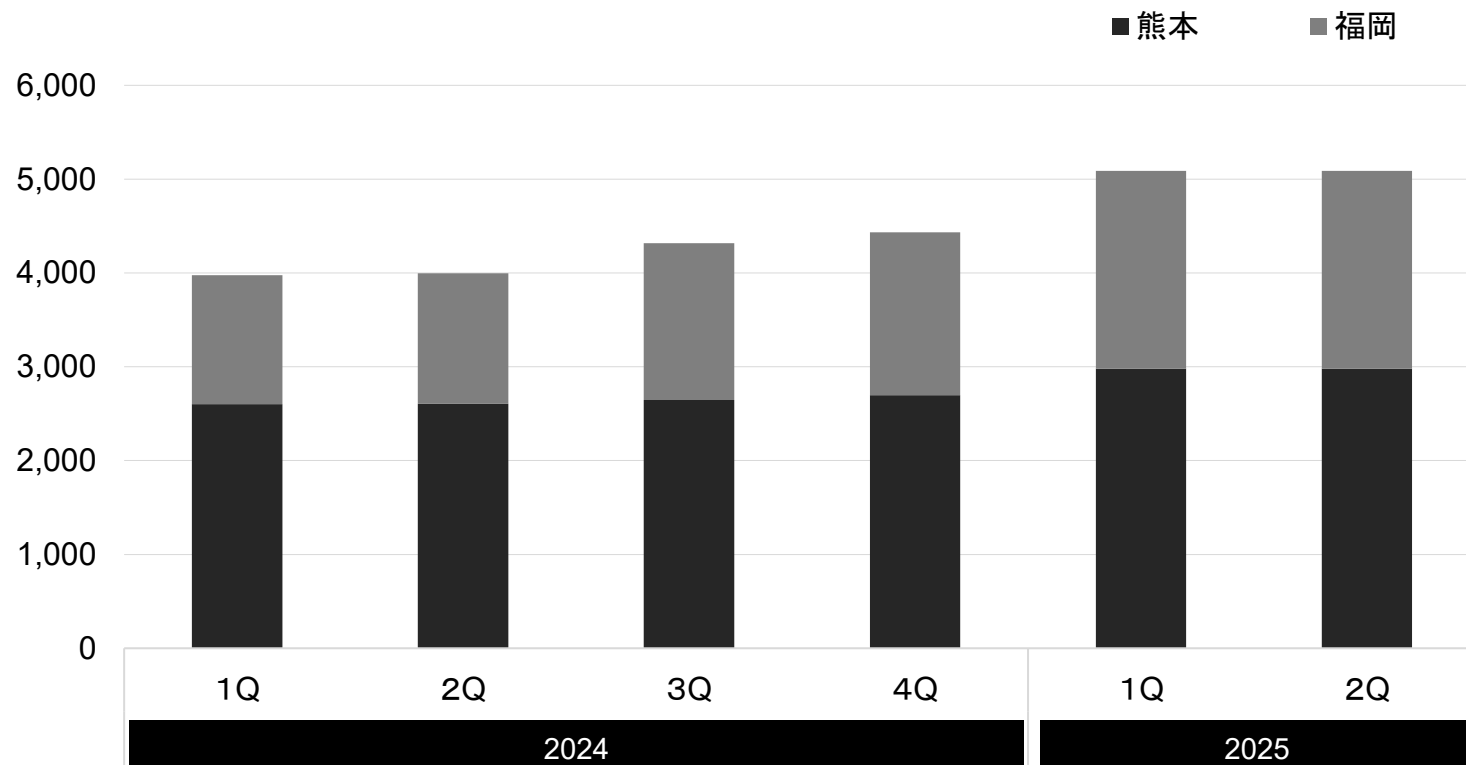
管理戸数

7,194戸

[YoY] +1,138戸

- 上期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+27.2%の5,087戸

ガス設備管理戸数



2025年12月期上期

ガス設備管理戸数

5,087戸

[YoY] +1,089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 5 棟
累計竣工棟数 104 棟

福岡

進捗中プロジェクト 15 棟
累計竣工棟数 64 棟

沖縄

進捗中プロジェクト 8 棟
累計竣工棟数 13 棟

(進捗中プロジェクト：2025年6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)

TOPIX

2025年路線価 都道府県別の平均上昇率 **福岡県全国3位**（前年比＋6％）

01

FUKUOKA CITY

福岡市の都市機能向上

ONE FUKUOKA BLDG. 開業

2015年に始まった市の再開発促進策「天神ビッグバン」プロジェクトの中核となる大型複合ビル「**ONE FUKUOKA BLDG.**（ワン・フクオカ・ビルディング）」が**4月24日グランドオープン**

ショップ&レストランには、ここにしかない新業態や九州・福岡初上陸の店舗、食の都・福岡ならではのフードゾーン等を展開

（参照：西日本鉄道株式会社）

02

FUKUOKA CITY

福岡市の将来推計人口

人口増加数、人口増加率ともにトップの福岡市の人口は
2040年には約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

- 上期において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	2LDK/60戸	2LDK/48戸	1R/36戸	1R/70戸 +テナント	1LDK/98戸 2LDK/28戸 +テナント	1LDK/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**15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㎡

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
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	住吉 4 丁目_208	2025年 5 月	2026年 3 Q	104戸 +テナント	3,764.23㎡
13	箱崎 1 丁目_209	2025年 3 Q 予定	2026年 3 Q	70戸	3,174.26㎡
14	昭代 1 丁目_210	2025年 3 Q 予定	2026年 3 Q	22戸	854.31㎡
15	昭代 2 丁目_212	2025年 5 月	2026年 1 Q	12戸	824.47㎡
合計				678戸 +テナント	34,538.77㎡

※ 1. 2025年 6 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 熊本県内の平均路線価、8年連続上昇

01

OZU・KIKUYO TOWN

TSMC周辺の渋滞解消へ

熊本空港までの鉄道延伸

2024年度旅客数が過去最多となった

熊本空港(阿蘇くまもと空港)から、
JR肥後大津駅まで延伸する

空港アクセス鉄道の整備ルート案を熊本県が発表

交通渋滞解消を図る空港アクセス鉄道は
2034年度の開業を目指す

(参照：日本経済新聞)

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

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)

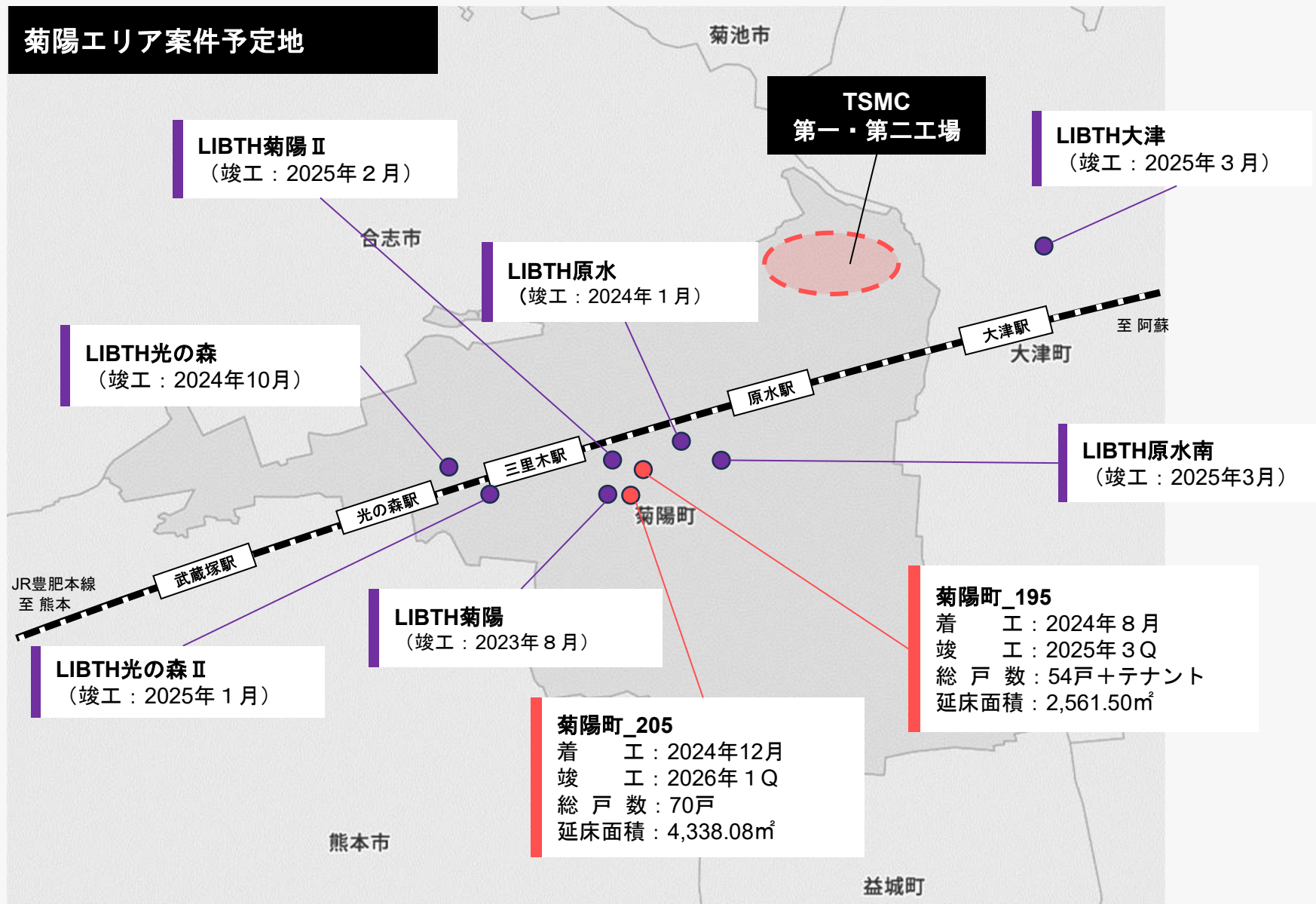
KIKUYO AREA PROJECT

菊陽エリア プロジェクト

菊陽エリアでは
上期で新たに4棟が竣工

現在、菊陽町エリアでの累計竣工棟数7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

- 上期において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 **5 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㎡
4	南熊本 5 丁目_211	2025年 3 Q予定	2026年 3 Q	60戸 +テナント	2,791.41㎡
5	九品寺 1 丁目_213	2025年 5 月	2026年 1 Q	45戸	1,672.66㎡
合計				274戸 +テナント	12,811.66㎡

※ 1. 2025年 6 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年路線価 都道府県別の平均上昇率 **沖縄県全国 2 位**（前年比+6.3%）

01

OKINAWA AREA

沖縄県の新たな観光業

ジャングリア沖縄 開業

沖縄本島北部で7月25日、沖縄県内初の本格
テーマパーク「ジャングリア沖縄」が開業

経済効果は15年間で6兆8000億円と
試算されており、国内外からの集客を目指す

（参照：日本経済新聞）

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

- 上期において3棟が竣工し沖縄エリアにおける累計竣工棟数は13棟

物件名	LIBTH旭橋Ⅲ	LIBTH那覇小禄	LIBTH松山Ⅱ
竣工年月	2025年 1 月	2025年 3 月	2025年 6 月
物件写真			
所在地	那覇市久米 1 丁目	那覇市田原 3 丁目	那覇市松山 1 丁目
延床面積	1,089.46㎡	672.01㎡	1,872.93㎡
階数	14階	4 階	10階
タイプ	1 LDK/26戸	1 LDK/16戸	1 LDK/45戸+テナント

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、**8 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1Q	42戸 +テナント	2,128.69㎡
2	壺屋2丁目_181	2025年1月	2026年1Q	33戸 +テナント	1,500.63㎡
3	樋川2丁目_188	2024年6月	2026年1Q	72戸	3,112.55㎡
4	松山2丁目_189	2024年8月	2025年3Q	44戸 +テナント	1,667.45㎡
5	前島1丁目_197	2024年10月	2025年3Q	27戸 +テナント	1,210.13㎡
6	久米1丁目_198	2024年11月	2026年3Q	26戸 +テナント	1,224.00㎡
7	久米1丁目_202	2025年1月	2026年1Q	40戸	1,721.35㎡
8	前島3丁目_206	2025年1月	2026年1Q	46戸	1,928.60㎡
合計				330戸 +テナント	14,493.40㎡

※1. 2025年6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

SECTION

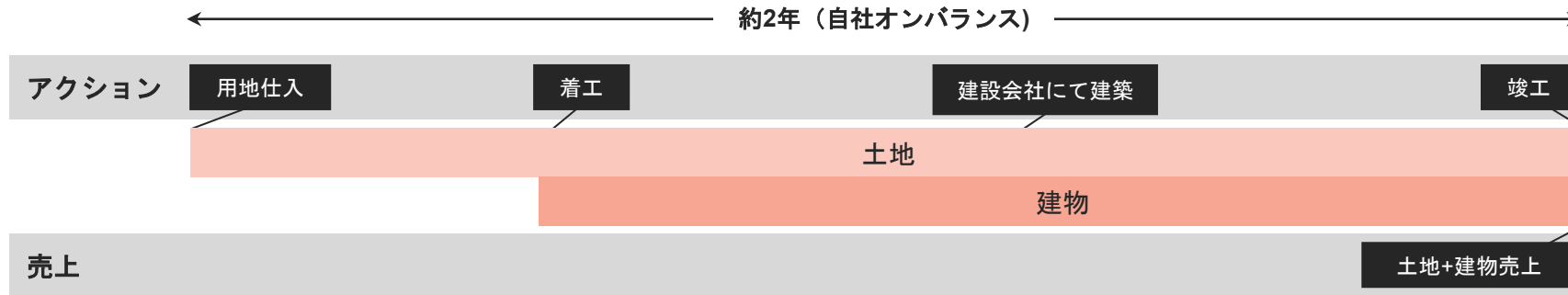
05

Appendix



ビジネスモデルの強み（高い資金効率性）

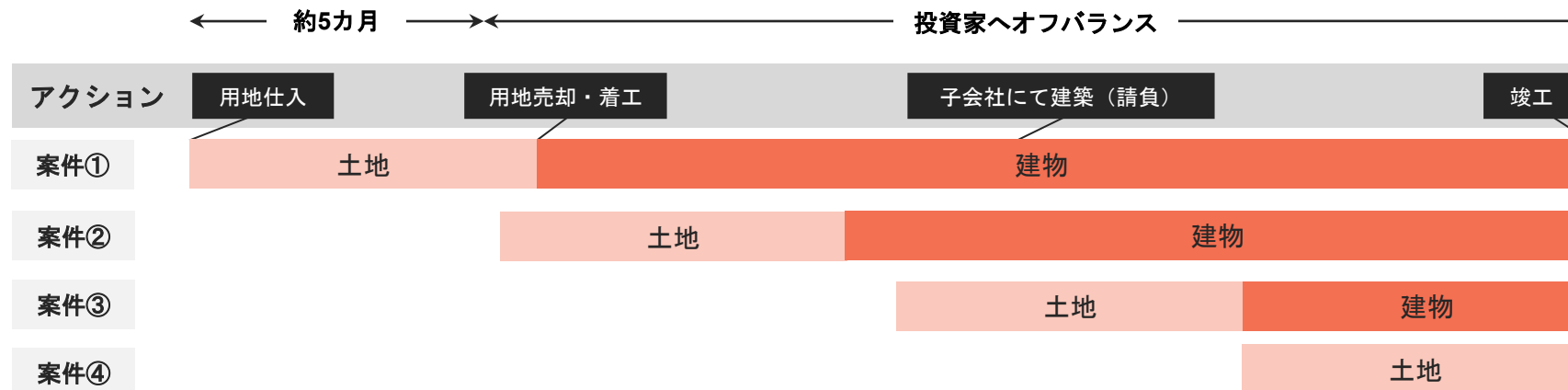
一般的なマンション等の開発の場合



一般的なマンション等の開発の場合

建物が竣工した後、売上が計上されるため、利益及び資金回収に約2年程度必要。

当社のマンション開発の場合



当社のマンション開発の場合

約2年で土地を4件回転することが可能

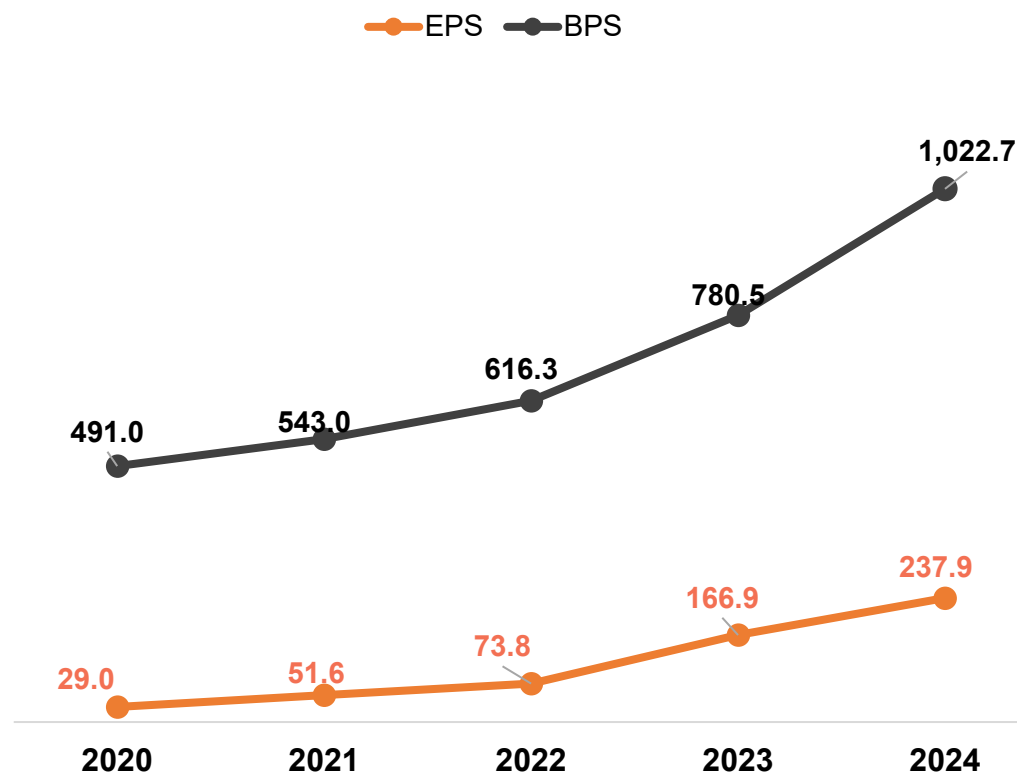
当社モデルでは土地仕入後、約5ヶ月で投資家へ売却しオフバランス化。

売却後は請負となるため資金不要となり、継続的に開発が可能となる。

財務ハイライト

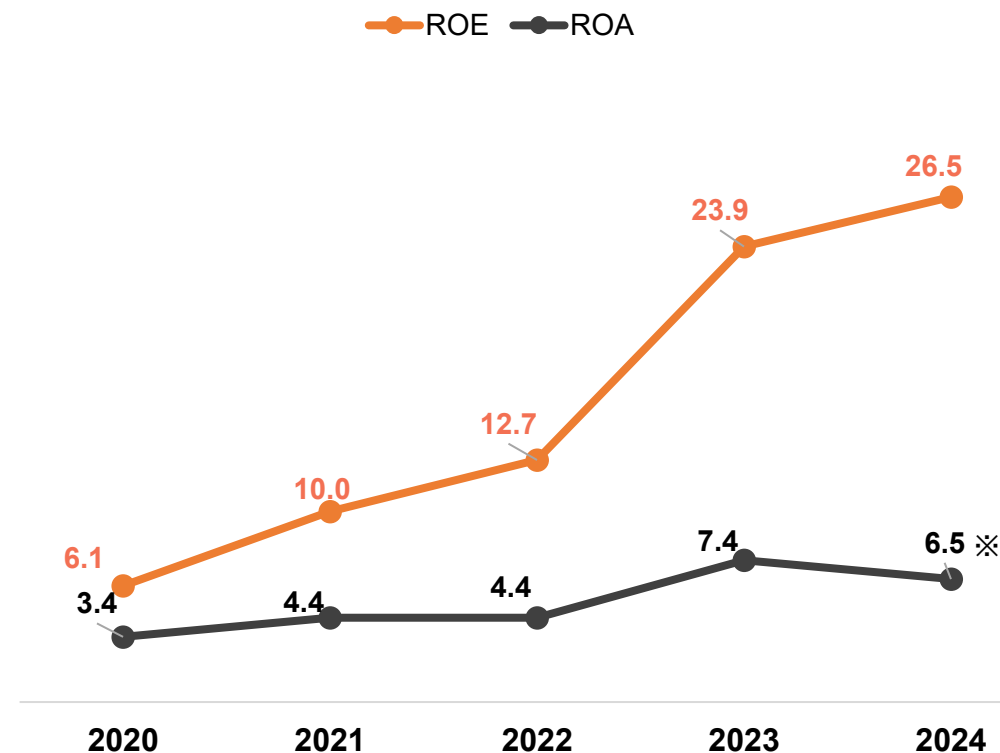
EPS・BPS

(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。

