

ホリスティック企業レポート グッドライフカンパニー 2970 東証JQS

新規上場会社紹介レポート
2018年12月21日 発行

一般社団法人 証券リサーチセンター



証券リサーチセンター
審査委員会審査済 20181219

グッドライフカンパニー (2970 東証JQS)

発行日:2018/12/21

投資家に対する新築賃貸マンションの販売が事業の主体

用地仕入、企画、設計、施工、賃貸管理及び売却までワンストップサービスを提供

アナリスト:副島 久敬

+81(0)3-6858-3216

レポートについてのお問い合わせはこちら

info@stock-r.org

【2970 グッドライフカンパニー 業種:不動産業】

決算期	売上高 (百万円)	前期比 (%)	営業利益 (百万円)	前期比 (%)	経常利益 (百万円)	前期比 (%)	純利益 (百万円)	前期比 (%)	EPS (円)	BPS (円)	配当金 (円)
2016/12	2,363	-	333	-	333	-	237	-	215.7	489.8	0.0
2017/12	2,578	9.1	371	11.4	376	12.8	254	7.2	231.2	720.9	0.0
2018/12 予	2,944	14.2	497	33.8	525	39.7	367	44.5	330.4	-	0.0

(注) 1. 数字は連結ベース。2018/12期は会社予想

2. 2018年3月10日付で1:500の株式分割を実施。1株当たり指標は期首に当該株式分割が行われたと仮定し、遡って修正

3. 2018/12期のEPSは公募株式数(250千株)を含めた期中平均株式数により算出

【株式情報】	【会社基本情報】	【その他】
株価 1,498円(2018年12月19日)	本店所在地 福岡県 福岡市	【主幹事証券会社】
発行済株式総数 1,350,000株	設立年月日 2008年6月17日	みずほ証券
時価総額 2,022百万円	代表者 高村隼人	【監査人】
上場初値 1,951円(2018年12月17日)	従業員数 44人(2018年10月)	有限責任監査法人トーマツ
公募・売出価格 1,600円	事業年度 1月1日~12月31日	
1単元の株式数 100株	定時株主総会 3月	

> 事業内容

◆ 投資家に対する新築賃貸マンションの販売が主体

グッドライフカンパニー(以下、同社)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同社の存在意義と考え、「いい住まいは、いい暮らしをつくる。いい暮らしはいい人をつくる。」を事業スローガンとして、不動産投資家(以下、オーナー)に対し、主に投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入、企画、設計、施工(監理)、賃貸仲介、賃貸管理、売却までのワンストップサービスを提供している。17/12期のセグメント別売上高構成比はアセットマネジメント事業が84.5%、プロパティマネジメント事業が15.5%となっている(図表1)。

【図表1】事業別売上高

事業内容	17/12期		18/12期第3四半期累計	
	売上高 (百万円)	構成比 (%)	売上高 (百万円)	構成比 (%)
アセットマネジメント事業	2,178	84.5	2,278	88.7
プロパティマネジメント事業	400	15.5	290	11.3
合計	2,578	100.0	2,569	100.0

(出所) グッドライフカンパニー届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

◆ アセットマネジメント事業

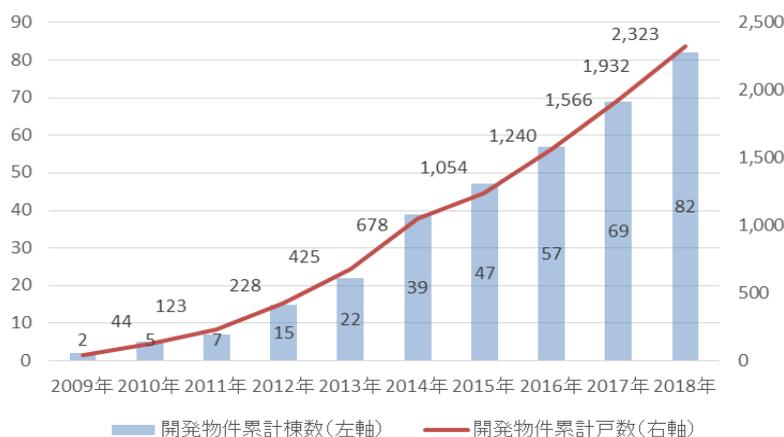
同社のアセットマネジメント事業は、賃貸マンションの取得までをサポートする資産形成コンサルティングサービスと、賃貸マンションの取得後の不動産売却をサポートする売買コンサルティングサービスがある。

資産形成コンサルティングサービスは、主に福岡市内及び熊本市内を中心に用地を購入、企画、設計を行い主に新築賃貸マンションとして販売している。

同社の販売する新築賃貸マンションは、ハイクラス(RC マンション)、ミドルクラス(中規模 RC マンション)、アパートタイプ(木造アパート)の3つがラインアップされている。ハイクラスが同社の主力商品となっており、一棟当たりの総事業費が2億円~10億円、戸数が16戸~60戸となっている。ミドルクラスは、一棟当たりの総事業費が1億円~2億円、戸数が12戸~16戸となっている。アパートタイプは17/12期からスタートしており、一棟当たりの総事業費が1億円以下、戸数が8戸~10戸となっている。

同社は、主力のハイクラスからラインアップを拡大することにより、用地仕入れの効率化、提案機会の拡大、営業員のステップアップの機会を実現している。同社の新築賃貸マンションの販売累計は18年11月22日時点で82棟となっており(図表2)、内訳はハイクラスが77棟、ミドルクラスが2棟、アパートタイプが3棟となっている。また、プロジェクトのエリアは熊本市圏内が60%、福岡市圏内が40%となっている。

【図表2】新築賃貸マンション開発実績



(注) 2018年は11月22日時点
(出所) グッドライフカンパニー届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

尚、新築賃貸マンションのプロジェクトは大きく以下の4つにパターン化されている。

- ① オーナーが建て主となり、同社が施工するパターン
- ② オーナーが建て主となり、他社が施工するパターン
- ③ 同社が建て主となり、他社が施工するパターン
- ④ 同社が建て主となり、同社が施工するパターン

同社の開発プロジェクトの約 80%は他社施工となっている。同社は社内でのノウハウ構築を優先しているが、19/12 期以降は施工人員を増加させていく計画であり、社外に流出している事業利益を取り込んでいく予定である。

18/12 期は 11 月 22 日時点において、13 棟が開発されている(図表 3)。

【 図表 3 】 18 年 12 月期新築マンション開発実績

物件名	竣工月	戸数	エリア	物件種別	建て主	施工
GLC水前寺	2月	52	熊本	ハイクラス	オーナー	グッドライフカンパニー
グランシェル上熊本	2月	30	熊本	ハイクラス	オーナー	他社
LIBELTE八王子	3月	8	熊本	アパート	グッドライフカンパニー	グッドライフカンパニー
グランシャリオ新町	3月	26	熊本	ハイクラス	オーナー	グッドライフカンパニー
APEX京町	3月	18	熊本	ハイクラス	オーナー	他社
プレミアムレジデンス別府	3月	52	福岡	ハイクラス	グッドライフカンパニー	他社
GLC平尾	3月	30	福岡	ハイクラス	オーナー	他社
LIBTH別府	8月	39	福岡	ハイクラス	オーナー	他社
LIBTH吉塚	9月	40	福岡	ハイクラス	オーナー	他社
LIBTH長嶺East	9月	16	熊本	ミドルクラス	オーナー	他社
LIBTH長嶺West	9月	16	熊本	ミドルクラス	オーナー	他社
LIBTH本荘alba	9月	8	熊本	アパート	オーナー	グッドライフカンパニー
LIBTH平成タワー	10月	56	福岡	ハイクラス	オーナー	他社

(出所) グッドライフカンパニー「成長可能性に関する説明資料」を基に証券リサーチセンター作成

売買コンサルティングサービスは、同社の新築賃貸マンションを購入したオーナーを中心に、その資産ポートフォリオを把握し、保有している物件の運営状況や不動産市況に応じて、保有不動産の売却アドバイスをおこなっている。

14 年までの開発プロジェクト実績(39 棟)のうち、16 棟が売却されており、11 棟のオーナーが再投資を実施している。オーナーの資産の拡大と共に、同社の更なる成長機会の提供にも貢献している。

◆ プロパティマネジメント事業

同社のプロパティマネジメント事業は、賃貸仲介サービスと賃貸管理サービスに分けられる。

賃貸仲介サービスは、同社ブランドの賃貸仲介店舗「LIB STORE」を通じて、主にアセットマネジメント事業で開発した物件の入居者募集等の賃貸仲介業務を行っている。

賃貸管理サービスは、開発プロジェクトを取得したオーナーに代わり、入居者との賃貸契約の締結、家賃の収納代行、マンションの清掃及び修繕等の賃貸管理業務を行っている。また同社の子会社である安心入居サービス株式会社では、家賃滞納保証業務を行っている。

同社の18年9月末の管理戸数は2,606戸、また同社の開発物件の入居率は99.3%と高い水準を維持している。

> 特色・強み

◆ 高い入居率と収益性を確保できる企画力が強み

同社は社内に賃貸、賃貸仲介、賃貸管理等の不動産会社の機能と、設計、施工等の建設会社の機能を併せ持つことにより、新築賃貸マンションとしての商品性を高める企画力に強みがある。

同社の賃貸仲介店舗を通じて、立地、間取り、適正家賃等の入居者ニーズを常に把握しており、プロジェクト開発に反映させることで、高い入居率を実現することに成功している。

また、同社で設計及び施工能力を備えていることから、最短半日でプランニング、建築費の算出が可能であり、用地取得の判断を迅速に行うことが可能となっている。迅速な判断が下せる先として、情報提供者の不動産会社からの情報が集まりやすくなっており、また用地特性に応じて最適なプロジェクトの選択を可能としている。

◆ 質の高い安定した顧客基盤

同社の開発プロジェクトの販売先は、既存オーナーによるリピート購入率が60%、既存オーナーからの紹介によるものが13%、新規の顧客が27%となっており、既存オーナーに関係する販売先の比率が70%超と高くなっている。

同社の開発する新築賃貸マンションは一棟販売に特化しており、販売は富裕層中心となっている。特に金融機関によるファイナンス面での影響は受けていない。

> 事業環境

◆ 日本の個人金融資産は順調に拡大、資産分布は高齢者比率が高い

ボストンコンサルティンググループの「Global Wealth 2018 Seizing The Analytics Advantage」の推計によると、日本の家計の金融資産は16年の15.6兆ドルから17年には16.8兆ドルと8%増加した(為替要因調整後で4%増)。また今後5年間の円貨ベースでの年平均成長率を3%としている。

金融資産の世代別保有状況では 17 年の総務省家計調査報告(2 人以上の世帯)によると、世帯主の年齢階級別貯蓄は高齢世帯の 60 歳～69 歳が 2,382 万円、70 歳以上が 2,385 万円と全平均の 1,812 万円と比べて高くなっている。

また、総務省の 13 年住宅・土地統計調査によると、家計を主に支える者の年齢別持ち家世帯率は、60 歳～64 歳が 77.5%、65 歳～69 歳が 79.7%、70 歳～74 歳が 80.2%、75 歳以上が 81.5%と全平均の 61.5%と比べて高くなっている。

金融資産及び不動産は高齢者による保有割合が高く、平成 25 年度税制改正に関する法律「所得税法等の一部を改正する法律案」の施行による相続税の強化もあり、高齢者を中心に今後、不動産を活用した相続対策のニーズは高まると証券リサーチセンターでは考えている。

◆ 成長ポテンシャルが大きい福岡市

10 年及び 15 年の総務省統計局による国政調査の結果、福岡市の人口は 1,463,743 人(全国政令都市 7 位)から 1,538,510 人(全国政令都市 5 位)と増加、また人口増加数の 74,838 人及び人口増加率の 5.12%は共に政令指定都市で第 1 位となっている。また 10 代及び 20 代の若者の割合も 22.05%と政令指定都市で第 1 位となっており、不動産事業を展開するのに魅力的な地域となっている。

また野村総合研究所(4307 東証一部)が 17 年 7 月 5 日リリースした「ランキングによる都市の成長可能性の可視化」(分析対象は全国 100 都市)では、福岡市は総合ランキング(実績及び将来のポテンシャルを含めた総合的な産業創出力)において東京(東京特別区)に続く第 2 位、ポテンシャルランキング(ローカルハブになるポテンシャルを有した成長可能性都市)において第 1 位にランキングされている。

総合ランキングでは、空港、港湾及び新幹線のアクセスが良好で国際会議も多くビジネス環境が整っていることや、多様性に対する許容度が高く、起業家精神にあふれている都市であり、市民の幸福度が高く、街への愛着心が強いこと等が評価されている。

また、ポテンシャルランキングでは、ビジネス環境は整っているが独自の産業が少なく、産業の伸びしろが大きいことや、住民が多様性に対する寛容度が非常に高く、異質なものを受け入れ、新しいことに挑戦する気質を持っていること等が評価されている。

> 業績**◆ 17年12月期**

17/12期は売上高 2,578 百万円(前期比 9.1%増)、営業利益 371 百万円(同 11.1%増)、経常利益 376 百万円(同 12.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益 254 百万円(同 7.2%増)と増収増益となった。

アセットマネジメント事業は、12 プロジェクトが竣工(16/12期 10 プロジェクト)した。特に、自社プロジェクトの施工が3件及び進行基準採用のプロジェクト2件が貢献、その結果売上高は 2,178 百万円(同 15.0%増)となった。

プロパティマネジメント事業は、12 件のプロジェクトの引き渡しに伴い運営管理受託件数は増加したものの、16年4月に発生した熊本地震の影響による補修工事の減少もあり、売上高は 400 百万円(前期比 14.6%減)となった。

営業利益率は 14.4%とほぼ前期並みの水準となっている。低原価率の設計プロジェクトの貢献により、売上総利益率が前期の 22.4%から 24.3%に改善した一方で、販管費率が、主に役員報酬及び従業員への給与・手当の増加に伴い、前期の 8.3%から 9.9%に悪化したことが要因となっている。

18/12期の売上高の先行指標となる、17/12期末の販売用不動産、仕掛販売用不動産及び完成工事支出金の合計として 837 百万円(前期比 211 百万円増)が計上されている。

◆ 18年12月第3四半期累計決算

18/12期第3四半期累計期間の売上高は 2,569 百万円、営業利益 551 百万円、経常利益 580 百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益 383 百万円であった。

18/12期通期計画に対する進捗率は、売上高 87.3%、営業利益 110.9%、経常利益 110.5%、親会社株主に帰属する四半期純利益 104.4%となっており、第4四半期に上場関連費用等が計上される予定であることから、計画どおりに推移していると言える。

◆ 18年12月期の会社計画

同社の 18/12期計画は、売上高 2,944 百万円(前期比 14.2%増)、営業利益 497 百万円(同 33.8%増)、経常利益 525 百万円(同 39.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益 367 百万円(同 44.5%増)である。

アセットマネジメント事業の売上高は 2,573 百万円(前期比 18.1%増)を想定している。主力の資産形成コンサルティングサービスの売上高は開発プロジェクト数の増加に加え、高単価の建売販売プロジェクトが寄与することもあり 2,485 百万円(同 18.2%増)と想定している。売買コンサルティングサービスは、仲介件数は前期比で2件減少するが、平均単価の上昇もあり、売上高は 88 百万円(同 16.9%増)を見込んでいる。

プロパティマネジメント事業は、竣工物件の増加により管理戸数が増加したものの、前期の計上された震災の影響により損壊した建物の補修件数が減少したこともあり、売上高は370百万円(前期比7.4%減)を見込んでいる。

売上総利益率は、前期実績の24.3%から29.0%に改善することを想定しているが、アセットマネジメント事業において、利益率の高いプロジェクトの貢献を想定している。

販管費は、従業員数の増加に伴い人件費が194百万円(前期比55.4%増)を想定していることに加え、株式公開に伴う費用が大幅に増加することもあり、前期比39.3%増の355百万円と想定しており、販管費率は前期の9.9%から12.1%に上昇すると予想している。

結果として営業利益は前期比33.8%増の497百万円を想定しているが、営業利益率は売上総利益率の改善に伴い、前期の14.4%から16.9%に改善すると見込んでいる。

> 経営課題/リスク

◆ 外部環境変化の影響が避けられない事業構造

不動産業は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格の推移や税制等の経済環境の変化を受けやすい業態となっている。

同社が中心としている福岡市及び熊本市の賃貸市場の下落や、入居率の悪化による賃貸収入の減少及び市場金利の上昇や、金融機関の融資態度の変化により、投資家の投資意欲が低下した場合、同社の事業、経営成績及び財務状態に影響を及ぼす可能性がある。

◆ 資金調達について

同社は、プロジェクトの開発に係る用地仕入資金や建築資金は金融機関からの借入にて調達している。今後何らかの理由で金融機関がプロジェクトの開発資金の融資に応諾せず、代替の資金調達手段が見出せない場合は、プロジェクトが計画通り展開できない可能性がある。また市場金利が上昇する局面では、支払利息等の増加が想定され、同社の事業、業績及び財政状態に影響が出る可能性がある。

◆ 配当について

同社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しているが、財務体質の強化を図るため、これまで配当を実施していない。

将来的な利益還元は、経営体質の強化と事業拡大のために必要な内部留保を確保しながら、継続的かつ安定的な配当を実施していく方針としている。但し、現時点での配当実施の可能性及びその実施時期は未定となっている。

【 図表 4 】 財務諸表

損益計算書	2016/12		2017/12		2018/12 3Q累計	
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
売上高	2,363	100.0	2,578	100.0	2,569	100.0
売上原価	1,833	77.6	1,951	75.7	1,790	69.7
売上総利益	530	22.4	627	24.3	778	30.3
販売費及び一般管理費	195	8.3	255	9.9	227	8.8
営業利益	334	14.1	371	14.4	551	21.4
営業外収益	1	-	7	-	31	-
営業外費用	1	-	2	-	2	-
経常利益	333	14.1	376	14.6	580	22.6
税引前当期(四半期)純利益	333	14.1	376	14.6	383	14.9
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利	237	10.0	254	9.9	383	14.9

貸借対照表	2016/12		2017/12		2018/12 3Q	
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
流動資産	1,353	96.3	1,785	97.0	1,535	95.5
現金及び預金	655	46.6	654	35.5	1,178	73.3
販売用不動産	479	34.1	515	28.0	54	3.4
仕掛販売用不動産	-	-	303	16.5	-	-
未成工事支出金	146	10.4	18	1.0	2	0.1
固定資産	52	3.7	55	3.0	72	4.5
有形固定資産	40	2.8	41	2.2	39	2.4
無形固定資産	1	0.1	4	0.2	5	0.3
投資その他の資産	9	0.6	10	0.5	27	1.7
総資産	1,405	100.0	1,841	100.0	1,608	100.0
流動負債	780	55.5	503	27.3	427	26.6
短期借入金等	110	7.8	61	3.3	50	3.1
固定負債	86	6.1	544	29.5	3	0.2
長期借入金等	85	6.0	542	29.4	-	-
純資産	538	38.3	793	43.1	1,176	73.1
自己資本	538	38.3	793	43.1	1,176	73.1

キャッシュ・フロー計算書	2016/12	2017/12
	(百万円)	(百万円)
営業キャッシュ・フロー	222	-398
たな卸資産の増減	-21	-211
投資キャッシュ・フロー	5	-20
財務キャッシュ・フロー	145	408
現金及び現金同等物の増減額	373	-11
現金及び現金同等物の期末残高	627	615

(注1) 短期借入金等は短期借入金、1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金の合計

(注2) 長期借入金等は社債及び長期借入金の合計

(注3) たな卸資産の増減は販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金の合計の増減

(出所) グッドライフカンパニー届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

証券リサーチセンターについて

証券リサーチセンターは、株式市場の活性化に向けて、中立的な立場から、アナリスト・カバーが不十分な企業を中心にアナリスト・レポートを作成し、広く一般にレポートを公開する活動を展開しております。

※当センターのレポートは経済産業省の「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」を参照しています。



■協賛会員

(協賛)

株式会社東京証券取引所

SMBC 日興証券株式会社

大和証券株式会社

野村證券株式会社

みずほ証券株式会社

有限責任あずさ監査法人

有限責任監査法人トーマツ

EY 新日本有限責任監査法人

株式会社 ICMG

(準協賛)

三優監査法人

太陽有限責任監査法人

株式会社 SBI 証券

(賛助)

日本証券業協会

日本証券アナリスト協会

監査法人 A&A パートナーズ

いちよし証券株式会社

宝印刷株式会社

株式会社プロネクサス

アナリストによる証明

本レポートに記載されたアナリストは、本レポートに記載された内容が、ここで議論された全ての証券や発行企業に対するアナリスト個人の見解を正確に反映していることを表明します。また本レポートの執筆にあたり、アナリストの報酬が、直接的あるいは間接的にこのレポートで示した見解によって、現在、過去、未来にわたって一切の影響を受けないことを保証いたします。

免責事項

- ・本レポートは、一般社団法人 証券リサーチセンターに所属する証券アナリストが、広く投資家に株式投資の参考情報として閲覧されることを目的として作成したものであり、特定の証券又は金融商品の売買の推奨、勧誘を目的としたものではありません。
- ・本レポートの内容・記述は、一般に入手可能な公開情報に基づき、アナリストの取材により必要な補充を加え作成されたものです。本レポートの作成者は、インサイダー情報の使用はもとより、当該情報を入手することも禁じられています。本レポートに含まれる情報は、正確かつ信頼できると考えられていますが、その正確性が客観的に検証されているものではありません。また、本レポートは投資家が必要とする全ての情報を含むことを意図したものではありません。
- ・本レポートに含まれる情報は、金融市場や経済環境の変化等のために、最新のものではなくなる可能性があります。本レポート内で直接又は間接的に取り上げられている株式は、株価の変動や発行体の経営・財務状況の変化、金利・為替の変動等の要因により、投資元本を割り込むリスクがあります。過去のパフォーマンスは将来のパフォーマンスを示唆し、または保証するものではありません。
- ・本レポート内で示す見解は予告なしに変更されることがあり、一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポート内に含まれる情報及び見解を更新する義務を負うものではありません。
- ・一般社団法人 証券リサーチセンターは、投資家が本レポートを利用したこと又は本レポートに依拠したことによる直接・間接的損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても一切責任を負いません。最終投資判断は投資家個人においてなされなければならない、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。
- ・本レポートの著作権は一般社団法人 証券リサーチセンターに帰属し、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。