



2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月14日

上場会社名 株式会社グッドライフカンパニー 上場取引所 東
コード番号 2970 URL <https://www.goodlife-c.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高村 隼人
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 山田 浩司 TEL 092 (471) 4123
四半期報告書提出予定日 2023年11月14日 配当支払開始予定日 —
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期第3四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期第3四半期	9,481	71.9	961	106.2	942	109.3	610	156.4
2022年12月期第3四半期	5,516	4.2	466	30.5	450	24.6	238	29.0

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 610百万円 (156.4%) 2022年12月期第3四半期 238百万円 (29.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期第3四半期	146.35	143.90
2022年12月期第3四半期	56.60	—

(注) 前第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載していません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年12月期第3四半期	7,580	3,174	41.9
2022年12月期	7,010	2,579	36.8

(参考) 自己資本 2023年12月期第3四半期 3,174百万円 2022年12月期 2,579百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2023年12月期	—	0.00	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	11,400	41.4	1,030	80.1	1,000	83.5	650	109.6	155.72

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年12月期3Q	4,262,700株	2022年12月期	4,248,600株
② 期末自己株式数	2023年12月期3Q	85,528株	2022年12月期	62,486株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期3Q	4,172,917株	2022年12月期3Q	4,208,268株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等に関しては、添付資料の3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

四半期決算補足説明資料は、TDnetで同日開示しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

（1）経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限の緩和により社会経済活動の正常化が進み、景気は緩やかな回復が見られました。しかしながら、原材料価格、エネルギー価格の高騰や、世界的な金融引締め等による海外景気の下振れが、わが国の景気を下押しするリスクとなっており、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、金融緩和政策の継続を背景として、不動産投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であり、その市場動向は堅調に推移していくことが期待されるものの、マンション用地価格の上昇、原材料価格高騰等の影響を今後も注視していく必要があります。

このような環境のもと、当社グループは、アセットマネジメント事業におけるフロー収益と、プロパティマネジメント事業におけるストック収益に加え、株式会社グッドライフエネルギーにおけるエネルギー事業との連携により、各事業間のシナジー効果創出に努めるとともに、営業力、技術力及びサービス品質の向上に努め、収益力の向上及び企業価値の最大化を図って参りました。

当第3四半期連結累計期間においては、前連結会計年度から開発を行っていた18物件が竣工したことにより、当第3四半期連結会計期間末において当社が企画・開発に携わった物件の竣工棟数は累計146棟、管理戸数は5,545戸となりました。

この結果、売上高は9,481百万円（前年同期比71.9%増）、営業利益961百万円（同106.2%増）、経常利益942百万円（同109.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益610百万円（同156.4%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

（不動産投資マネジメント事業）

当事業は、資産形成・運用をお考えのオーナー様に対し、賃貸マンション用地の仕入、企画、設計・監理、施工及び売却をサポートするアセットマネジメント事業と、賃貸仲介及び賃貸管理サービスを提供するプロパティマネジメント事業によって構成されております。

アセットマネジメント事業につきましては、当第3四半期連結累計期間において18物件が竣工するとともに、熊本における開発エリアの拡大や、引き続き積極的な用地取得を行って参りました。また、金融機関等との連携を強化し、地主様からの土地有効活用相談の獲得や顧客層拡大に注力したことから、当社開発に係る新規設計契約13件（うち用地販売を伴うもの9件）及び連結子会社である株式会社グッドライフ建設において建築に係る工事請負契約13件を受注し、当第3四半期連結会計期間末における進行中の工事は15件となりました。

プロパティマネジメント事業につきましては、新築一棟マンション18物件の引渡し及び新規管理受託8物件による管理受託件数の増加のほか、業務オペレーションの見直しを行い、RPA及びコールセンターの導入により業務の効率化を図って参りました。また、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、入居者アプリの導入や、新電力への切替えに伴う電気代の削減提案に加え、不動産オーナー向け資産管理運用アプリを活用した情報提供、屋上の有効活用を目的としたアンテナ設置やエレベーター保守費用の削減提案など、入居者様及びオーナー様の満足度向上につながる提案を積極的に行って参りました。

この結果、不動産投資マネジメント事業の売上高は9,347百万円（前年同期比72.6%増）、セグメント利益は1,064百万円（同87.6%増）となりました。

（エネルギー事業）

当事業は、連結子会社である株式会社グッドライフエネルギーにおいて、主に当社が管理を行う物件の入居者様に対し、プロパンガスの供給を行っております。

積極的なプロパンガス供給会社の切替え提案及びガス供給設備の取得を行ったことにより、当第3四半期連結会計期間末におけるプロパンガス供給棟数は114棟となっております。

この結果、エネルギー事業の売上高は134百万円（前年同期比36.3%増）、セグメント損失は12百万円（前年同期は18百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ391百万円増加し、6,579百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が672百万円、その他の流動資産が115百万円、契約資産が50百万円及び売掛金が15百万円増加した一方、仕掛販売用不動産が419百万円及び販売用不動産が57百万円減少したことによります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ178百万円増加し、1,001百万円となりました。要因は、有形固定資産が152百万円及び投資その他の資産が27百万円増加した一方、無形固定資産が1百万円減少したことによります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ569百万円増加し、7,580百万円となりました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ258百万円増加し、3,789百万円となりました。主な要因は、未払法人税等が176百万円、その他の流動負債が131百万円、契約負債が67百万円及び短期借入金が47百万円増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が158百万円及び工事未払金が49百万円減少したことによります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べ283百万円減少し、616百万円となりました。主な要因は、長期借入金が290百万円減少した一方、リース債務が6百万円増加したことによります。

この結果、負債合計は、前連結会計年度末に比べ24百万円減少し、4,406百万円となりました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べ594百万円増加し、3,174百万円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が610百万円増加した一方、自己株式の取得により26百万円減少したことによります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想については、2023年10月13日の「業績予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました通期連結業績予想に変更はありません。

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。実際の業績は、今後の経済情勢など様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,352	3,025
売掛金	72	88
完成工事未収入金	—	0
契約資産	310	360
販売用不動産	1,865	1,808
仕掛販売用不動産	1,443	1,023
未成工事支出金	7	20
その他	136	251
流動資産合計	6,188	6,579
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	607	844
工具、器具及び備品（純額）	6	5
土地	58	—
リース資産（純額）	46	54
建設仮勘定	50	18
有形固定資産合計	769	922
無形固定資産	8	6
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	39
その他	26	32
投資その他の資産合計	44	71
固定資産合計	822	1,001
資産合計	7,010	7,580

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17	23
工事未払金	489	440
短期借入金	1,439	1,486
1年内返済予定の長期借入金	729	570
リース債務	11	14
契約負債	389	456
未払法人税等	94	270
賞与引当金	24	42
預り金	214	231
その他	119	251
流動負債合計	3,531	3,789
固定負債		
長期借入金	860	569
リース債務	39	45
その他	0	0
固定負債合計	899	616
負債合計	4,431	4,406
純資産の部		
株主資本		
資本金	53	59
資本剰余金	520	525
利益剰余金	2,048	2,659
自己株式	△43	△69
株主資本合計	2,579	3,174
純資産合計	2,579	3,174
負債純資産合計	7,010	7,580

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
売上高	5,516	9,481
売上原価	4,580	8,016
売上総利益	935	1,465
販売費及び一般管理費	469	503
営業利益	466	961
営業外収益		
受取利息	0	0
補助金収入	—	2
固定資産売却益	2	—
その他	2	2
営業外収益合計	4	4
営業外費用		
支払利息	9	14
金利スワップ評価損	—	2
固定資産除売却損	1	0
支払手数料	8	4
その他	0	0
営業外費用合計	20	23
経常利益	450	942
特別利益		
補助金収入	—	1
特別利益合計	—	1
特別損失		
固定資産除却損	6	—
固定資産圧縮損	—	1
事業撤退損	59	—
特別損失合計	65	1
税金等調整前四半期純利益	384	942
法人税、住民税及び事業税	155	354
法人税等調整額	△9	△22
法人税等合計	146	331
四半期純利益	238	610
親会社株主に帰属する四半期純利益	238	610

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	238	610
四半期包括利益	238	610
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	238	610

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

なお、これによる四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有しておりました58百万円について、第2四半期連結会計期間に保有目的を変更し、仕掛販売用不動産に振り替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産投資 マネジメン ト事業	エネルギー 事業	計				
売上高							
完成工事高	3,106	—	3,106	—	3,106	—	3,106
土地売上高	819	—	819	—	819	—	819
建売売上高	788	—	788	—	788	—	788
プロパティマネジメ ント事業収入	549	—	549	—	549	—	549
エネルギー事業収入	—	98	98	—	98	—	98
その他	153	—	153	0	153	—	153
顧客との契約から生 じる収益	5,416	98	5,514	0	5,515	—	5,515
その他の収益	0	—	0	—	0	—	0
外部顧客への売上高	5,417	98	5,515	0	5,516	—	5,516
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	5,417	98	5,515	0	5,516	—	5,516
セグメント利益 又は損失(△)	567	△18	549	△5	544	△77	466

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、人材サービス事業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△77百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△82百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「その他」の人材サービス事業において、顧客関連資産について減損損失を計上しております。

なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間において43百万円であります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2023年1月1日 至 2023年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産投資 マネジメント事業	エネルギー 事業	計				
売上高							
完成工事高	4,165	—	4,165	—	4,165	—	4,165
土地売上高	2,298	—	2,298	—	2,298	—	2,298
建売売上高	1,914	—	1,914	—	1,914	—	1,914
プロパティマネジ メント事業収入	678	—	678	—	678	—	678
エネルギー事業収入	—	134	134	—	134	—	134
その他	291	—	291	—	291	—	291
顧客との契約から生 じる収益	9,347	134	9,481	—	9,481	—	9,481
外部顧客への売上高	9,347	134	9,481	—	9,481	—	9,481
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	9,347	134	9,481	—	9,481	—	9,481
セグメント利益 又は損失 (△)	1,064	△12	1,052	△1	1,050	△89	961

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△89百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△93百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。