



2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5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) 取締役経営管理部長 (氏名) 森田 旭 TEL 092 (471) 4123
 四半期報告書提出予定日 2019年5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：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第1四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年3月31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	%
2019年12月期第1四半期	426	—	125	—	120	—	75	—
2018年12月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 75百万円 (—%) 2018年12月期第1四半期 一百万円 (—%)

	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
2019年12月期第1四半期	54.05	—
2018年12月期第1四半期	—	—

(注) 当社は2018年12月期第1四半期においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、2018年12月期第1四半期の数値、対前年同四半期増減率及び2019年12月期第1四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。

(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	%
2019年12月期第1四半期	2,002	1,660	83.0
2018年12月期	1,956	1,585	81.0

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 1,660百万円 2018年12月期 1,585百万円

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
2018年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019年12月期（予想）	—	0.00	—	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. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	1,020	△53.4	195	△64.4	189	△67.2	119	△68.6	85.07
通期	3,665	23.9	556	11.4	550	4.2	342	△0.9	244.01

(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：無
- 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）	2019年12月期1Q	1,403,300株	2018年12月期	1,403,300株
② 期末自己株式数	2019年12月期1Q	43株	2018年12月期	－株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期1Q	1,403,270株	2018年12月期1Q	－株

- (注) 1. 当社は、2018年3月10日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数（自己株式を含む）」及び「期中平均株式数」を算定しております。
2. 2018年12月期第1四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、期中平均株式数を記載していません。

※ 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。

（日付の表示方法の変更）

「2019年12月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	2
(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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(追加情報)	8
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	8

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。なお、当社は、前第1四半期連結累計期間については四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っていません。

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀による大規模な金融緩和を背景に、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、個人消費も総じて持ち直しの動きが続いており、輸出等に弱さがみられるものの緩やかな回復基調で推移しました。一方、海外経済については、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の減速、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響など、依然として先行き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、マンション用地価格や建築費の高騰等、懸念材料はあるものの、材料費の動向は概ね落ち着いた状態が継続しております。また、投資用不動産においては、投資用住宅資金の不正融資や物件の施工不良等の問題により、業界に対する不信感が募りつつあり、今後の市場動向に関して予断を許さない見通しとなっております。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックや2025年日本国際博覧会(大阪・関西万博)に向けた不動産市場の活性化や不動産投資に対する投資意欲は根強いいため、今後数年間は堅調に推移するものと考えております。

このような環境のもと、当社グループは、フロービジネスであるアセットマネジメント事業と、ストックビジネスであるプロパティマネジメント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1四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6物件が竣工したことにより、当第1四半期連結会計期間末において当社が企画・開発に携わった竣工棟数は累計88棟、管理戸数は2,628戸となりました。

この結果、売上高は426,051千円、営業利益125,593千円、経常利益120,479千円、親会社株主に帰属する四半期純利益75,848千円となりました。

主要な事業区分別の概況は以下のとおりであります。なお、当社グループは不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、セグメントごとに記載しておらず、事業区分別に区分して記載しております。

①アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、当第1四半期連結累計期間において6物件が竣工するとともに、引き続き積極的な用地取得と自社ホームページを活用したインバウンドマーケティング戦略による顧客層の拡大に注力したことにより、当社開発に係る新規設計契約2件(うち用地販売を伴うもの1件)を受注しました。また、売買コンサルティングにより3件の売買仲介を行っております。この結果、アセットマネジメント事業の売上は326,633千円となりました。

②プロパティマネジメント事業

プロパティマネジメント事業につきましては、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、カーシェアリング、シェアサイクル及び入居者アプリの導入や、新電力への切り替えに伴う電気代の削減提案など、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。また、新築一棟マンション6物件の引渡に伴い、管理運営受託件数が増加した結果、プロパティマネジメント事業の売上は99,418千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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49,962千円増加し、1,900,196千円となりました。主な要因は、仕掛販売用不動産が146,930千円、現金及び預金が47,039千円及びその他流動資産が30,677千円増加した一方、開発用不動産が117,825千円及び販売用不動産が54,005千円減少したこと等によります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ4,571千円減少し、102,040千円となりました。主な要因は、有形固定資産が2,945千円及び投資その他の資産が1,194千円減少したこと等によります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ45,391千円増加し、2,002,237千円となりました。

(負債)

当第1四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32,446千円減少し、334,716千円となりました。主な要因は、未払法人税等が81,112千円及びその他流動負債が50,308千円減少した一方、未成工事受入金が38,384千円、預り金が33,762千円及び工事未払金が17,590千円増加したこと等によります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べ2,052千円増加し、6,628千円となりました。主な要因は、その他固定負債が2,052千円増加したこと等によります。

この結果、負債合計は、前連結会計年度末に比べ30,393千円減少し、341,344千円となりました。

(純資産)

当第1四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75,784千円増加し、1,660,892千円となりました。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75,848千円増加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

当第1四半期連結累計期間における業績及び今後の見通しを勘案した結果、現時点では2019年2月13日に公表しました業績予想からの変更はありません。

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：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,268,744	1,315,783
売掛金	16,182	17,478
販売用不動産	54,005	-
仕掛販売用不動産	370,787	517,717
開発用不動産	117,825	-
未成工事支出金	4,738	589
その他	17,949	48,627
流動資産合計	1,850,233	1,900,196
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	49,806	44,356
車両運搬具（純額）	953	831
リース資産（純額）	5,118	7,545
その他（純額）	10,101	10,301
有形固定資産合計	65,979	63,034
無形固定資産	5,156	4,725
投資その他の資産	35,475	34,280
固定資産合計	106,612	102,040
資産合計	1,956,845	2,002,237
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,922	7,019
工事未払金	2,149	19,739
未払法人税等	129,695	48,582
未成工事受入金	-	38,384
預り金	120,422	154,184
賞与引当金	9,635	16,775
その他	100,338	50,029
流動負債合計	367,162	334,716
固定負債	4,575	6,628
負債合計	371,737	341,344

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	323,228	323,228
資本剰余金	223,228	223,228
利益剰余金	1,038,650	1,114,499
自己株式	-	△64
株主資本合計	1,585,108	1,660,892
純資産合計	1,585,108	1,660,892
負債純資産合計	1,956,845	2,002,237

(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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
売上高	426,051
売上原価	212,315
売上総利益	213,735
販売費及び一般管理費	88,142
営業利益	125,593
営業外収益	
受取利息	9
その他	508
営業外収益合計	517
営業外費用	
支払利息	8
固定資産除却損	5,370
その他	252
営業外費用合計	5,631
経常利益	120,479
税金等調整前四半期純利益	120,479
法人税、住民税及び事業税	45,798
法人税等調整額	△1,167
法人税等合計	44,631
四半期純利益	75,848
親会社株主に帰属する四半期純利益	75,848

(四半期連結包括利益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	75,848
四半期包括利益	75,848
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	75,848

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(セグメント情報)

当社グループは、不動産投資マネジメント事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

当社は、2019年2月13日開催の取締役会において、子会社を設立することについて決議し、2019年4月1日に下記のとおり設立いたしました。

1. 子会社設立の目的

当社グループでは、特定建設業許可を取得していることから、建築工事を元請として行うことができます。また、一級建築士事務所登録を行っていることから、建築工事を他社に外注する場合においても、当社の監理者がその進捗管理を行っており、適正な建築原価と品質を担保することが可能です。

当社グループはこれまで、商品のラインナップ拡充を目的として、当社の主力商品である「ハイクラス」の賃貸マンションに加え、新たな商品として「ミドルクラス」、「アパートタイプ」、「ハイブリッドアパートメントホテル」等の開発を中心に行っておりました。そのため、積極的な元請での建築工事は行っておらず、2018年12月期においては、竣工した13棟の内、3棟が元請での建築となっており、それ以外の10棟については他社が建築しております。このことは、他社が建築している10棟については、当社で元請で建築した場合の売上、利益について機会損失が生じていることとなります。

そのため、自社施工体制の強化を目的として、当社100%出資による子会社を2019年4月1日に設立し、同子会社へ当社の開発事業部における施工機能を移管し、有資格者の確保を強化することにより元請での工事割合を増やし、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上を目指して参ります。

2. 子会社の概要

(1)名称	株式会社グッドライフ建設
(2)所在地	福岡市博多区博多駅前二丁目16番4号
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役 高村 隼人
(4)事業内容	建設業
(5)資本金	40百万円
(6)設立年月日	2019年4月1日
(7)大株主及び持株比率	株式会社グッドライフカンパニー 100%