



## 2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 2020年5月14日 配当支払開始予定日 ー  
 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. 2020年12月期第1四半期の連結業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第1四半期	997	134.1	6	△95.0	6	△94.8	△9	—
2019年12月期第1四半期	426	—	125	—	120	—	75	—

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 △9百万円 (—%) 2019年12月期第1四半期 75百万円 (—%)

	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
2020年12月期第1四半期	△2.34	—
2019年12月期第1四半期	18.02	—

- (注) 1. 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、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. 2020年12月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。  
 3. 2019年12月期第1四半期の潜在株式調整後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おりません。  
 4. 当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3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、1株当たり四半期純利益を算定しております。

#### (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	%
2020年12月期第1四半期	2,585	1,937	74.9
2019年12月期	2,632	1,945	73.9

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 1,937百万円 2019年12月期 1,945百万円

### 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
2019年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2020年12月期	—	—	—	—	—
2020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. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020年12月31日）

(%表示は、通期は対前期増減率)

	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	8,753	91.6	605	6.5	600	5.7	375	4.1	89.18

(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）	2020年12月期1Q	4,212,900株	2019年12月期	4,209,900株
② 期末自己株式数	2020年12月期1Q	486株	2019年12月期	486株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期1Q	4,209,447株	2019年12月期1Q	4,209,810株

(注) 当社は、2020年4月1日付で普通株式1株につき3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。

※ 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。

(金額の表示単位の変更について)

当社の四半期連結財務諸表に記載される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当第1四半期連結会計期間及び当第1四半期連結累計期間より百万円単位に変更しております。

なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前第1四半期連結累計期間についても百万円単位に変更して記載しております。

○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	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	7
(企業結合等関係)	7
(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。

### (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、雇用・所得環境の改善がみられるものの、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、個人消費及び輸入等については弱さがみられる等厳しい状況にあります。また、海外経済についても、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、経済活動が抑制されていることに加え、通商問題が世界経済に与える影響や、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、金融緩和による低金利等により不動産投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であるものの、マンション用地価格の上昇や建築費の高騰等の懸念材料に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大による建築資材や住宅設備機器の生産、納品の遅れによる建築工事の遅延等が懸念されています。

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及び2020年3月より開始したハイブリッドアパートメントホテル(以下、「HAH」という。)での宿泊事業の運営によるフロー収益と、ストック収益であるプロパティマネジメント事業に加え、2020年1月に子会社化した株式会社プロキャリアエージェントにおける有料職業紹介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。

なお、2020年3月に開業したHAHでの宿泊事業である「Minn福岡千代」については、新型コロナウイルス感染症の拡大による入国制限及び外出自粛等の状況を鑑み、2020年4月30日をもって宿泊事業より撤退し、賃貸マンションへ仕様変更を行う方針としており、当該撤退に係る発生損失については、全て当第1四半期連結累計期間における損益に反映しております。

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1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102棟、管理戸数は3,345戸となりました。

この結果、売上高は997百万円(前年同期比134.1%増)、営業利益6百万円(同95.0%減)、経常利益6百万円(同94.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純損失9百万円(前年同期は75百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益)となりました。

当社グループは不動産投資マネジメント事業以外の重要なセグメントがないため、セグメント情報の記載を省略しております。なお、不動産投資マネジメント事業における事業区分別の概況は以下のとおりであります。

#### <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1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5件(うち用地販売を伴うもの3件)及び子会社の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8件を受注しました。この結果、アセットマネジメント事業の売上は872百万円(前年同期比167.0%増)となりました。

#### <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、定期清掃の内製化、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、不動産オーナー向けの資産管理運用アプリ「WealthParkビジネス」による情報提供サービスの提供など、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1物件の引渡のほか、新規管理物件の受託に向けてキャンペーン告知を含めたDM発送及びWebマーケティングを行ったことにより、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124百万円(前年同期比25.3%増)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194百万円減少し、2,313百万円となりました。主要因は、開発用不動産が336百万円及び販売用不動産が97百万円減少した一方、現金及び預金が155百万円、その他流動資産が34百万円及び完成工事未収入金が30百万円増加したこと等によりです。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ146百万円増加し、272百万円となりました。主要因は、無形固定資産が90百万円、投資その他の資産が31百万円及び有形固定資産が25百万円増加したことによりです。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べ47百万円減少し、2,585百万円となりました。

(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41百万円減少し、618百万円となりました。主な要因は、未払法人税等が110百万円及び未成工事受入金が11百万円減少した一方、工事未払金が47百万円及びその他流動負債が15百万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1百万円増加し、29百万円となりました。主な要因は、リース債務が1百万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39百万円減少し、648百万円となりました。

(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7百万円減少し、1,937百万円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が9百万円減少した一方、資本金が1百万円及び資本剰余金が1百万円増加したこと等によります。

(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2020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。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大が経営業績に与える影響は軽微であるため、現時点におきまして、業績予想を修正する予定はございません。今後開示すべき事項が生じた場合には、速やかに公表いたします。

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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,300	1,456
売掛金	81	99
完成工事未収入金	—	30
販売用不動産	747	649
開発用不動産	336	—
未成工事支出金	7	8
その他	33	68
流動資産合計	2,507	2,313
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	42	42
リース資産（純額）	30	33
その他（純額）	9	32
有形固定資産合計	82	107
無形固定資産		
のれん	—	90
その他	4	4
無形固定資産合計	4	95
投資その他の資産	37	69
固定資産合計	125	272
資産合計	2,632	2,585
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	8	9
工事未払金	90	138
未払法人税等	126	16
未成工事受入金	189	177
預り金	128	135
賞与引当金	10	19
その他	105	120
流動負債合計	659	618
固定負債		
リース債務	27	29
固定負債合計	27	29
負債合計	687	648
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	323	324
資本剰余金	223	224
利益剰余金	1,399	1,389
自己株式	△0	△0
株主資本合計	1,945	1,937
純資産合計	1,945	1,937
負債純資産合計	2,632	2,585

(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:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
売上高	426	997
売上原価	212	851
売上総利益	213	145
販売費及び一般管理費	88	139
営業利益	125	6
営業外収益		
受取利息	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	0	0
営業外費用		
支払利息	0	0
固定資産除却損	5	—
その他	0	0
営業外費用合計	5	0
経常利益	120	6
税金等調整前四半期純利益	120	6
法人税、住民税及び事業税	45	14
法人税等調整額	△1	1
法人税等合計	44	16
四半期純利益	75	△9
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	75	△9

(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:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	75	△9
四半期包括利益	75	△9
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	75	△9



(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

該当事項はありません。

なお、特定子会社の異動には該当していませんが、株式の取得により、株式会社プロキャリアエージェントを第1四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社プロキャリアエージェント

事業の内容：有料職業紹介事業(許可番号 13-ユ-311672)

②企業結合を行った主な理由

当社グループは、不動産投資家に対し、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する不動産投資マネジメント事業を行っております。

一方、株式会社グローアップは飲食業界及び不動産・建築業界における有料職業紹介事業並びに新卒支援事業を行っております。

昨今、転職市場の活性化及び国内労働人口の減少に伴い企業における人材確保は大きな課題となっており、なかでも、建築業界における人材不足は深刻な問題となっております。

株式会社グローアップから不動産・建築業界における有料職業紹介事業を会社分割し、新たに設立した株式会社プロキャリアエージェントの株式を取得することにより、不動産・建築業界に精通した当社グループにおいて有料職業紹介事業に特化するとともに専門性を高めることで、提供サービスの充実化を図り、今後の業界動向において懸念される人材不足倒産の回避に資するべく、同業界への人材不足解消へ寄与して参ります。

また、当社グループの既存事業及びビジネスモデルにおけるシナジー効果が強く見込まれることから、中長期的な増収増益の確度を高めるとともに、当社グループにおける企業価値の向上に努めて参ります。

③企業結合日

2020年1月6日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

結合後の企業名称の変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2020年1月6日から2020年3月31日

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	99百万円
取得原価		99百万円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 5百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれんのご金額

94百万円

なお、上記のご金額は暫定的に算定された金額であります。②発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力により発生したものであります。

③償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

(セグメント情報)

前第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)

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。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)

当社グループは、不動産投資マネジメント事業以外の重要なセグメントがないため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2020年3月5日開催の取締役会の決議に基づき、2020年4月1日付で株式分割及び定款の一部変更を行っております。

(1) 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることに伴い、当社株式の流動性を向上させ、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えることで投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

2020年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載された株主の所有する普通株式を1株につき、3株の割合をもって分割いたします。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,404,300株
今回の分割により増加する株式数	2,808,600株
株式分割後の発行済株式総数	4,212,900株
株式分割後の発行可能株式総数	13,200,000株

③株式分割の効力発生日

2020年4月1日

(3) 定款の一部変更

上記株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき2020年3月5日開催の取締役会決議により、2020年4月1日をもって当社定款第6条の一部を変更し、発行可能株式総数を4,400,000株から13,200,000株に変更いたしました。

(4) 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、新株予約権1株当たりの権利行使価額を2020年4月1日以降、以下のとおりに調整いたしました。

	調整前行使価額	調整後行使価額
第1回新株予約権	2,170円	724円

(5) その他

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。