



## 2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月15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5月15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1四半期の連結業績（2023年1月1日～2023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<br>四半期純利益 |       |
|----------------|-------|-------|------|-------|------|-------|----------------------|-------|
|                | 百万円   | %     | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円                  | %     |
| 2023年12月期第1四半期 | 3,845 | 170.3 | 387  | 256.3 | 374  | 273.4 | 242                  | —     |
| 2022年12月期第1四半期 | 1,422 | △40.8 | 108  | △54.5 | 100  | △58.7 | 14                   | △90.5 |

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期 242百万円 (—%) 2022年12月期第1四半期 14百万円 (△90.5%)

|                | 1株当たり<br>四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>四半期純利益 |
|----------------|-----------------|----------------------------|
|                | 円 銭             | 円 銭                        |
| 2023年12月期第1四半期 | 58.07           | 57.52                      |
| 2022年12月期第1四半期 | 3.40            | —                          |

(注) 前第1四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   | %      |
| 2023年12月期第1四半期 | 7,023 | 2,797 | 39.8   |
| 2022年12月期      | 7,010 | 2,579 | 36.8   |

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 2,797百万円 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     | —      | —      | —      | —    | —    |
| 2023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. 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、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<br>する当期純利益 |      | 1株当たり<br>当期純利益 |
|----|--------|------|-------|------|------|------|---------------------|------|----------------|
|    | 百万円    | %    | 百万円   | %    | 百万円  | %    | 百万円                 | %    | 円 銭            |
| 通期 | 13,700 | 69.9 | 1,000 | 74.9 | 975  | 78.9 | 600                 | 93.5 | 143.33         |

(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1Q | 4,250,100株 | 2022年12月期   | 4,248,600株 |
| ② 期末自己株式数           | 2023年12月期1Q | 85,506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1Q | 4,177,032株 | 2022年12月期1Q | 4,219,247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。

（四半期決算説明資料の入手方法）

四半期決算説明資料は、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 |
| (会計方針の変更) .....                    | 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1四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よる行動制限が徐々に緩和されたことで経済活動に緩やかな持ち直しの動きがみられました。しかしながら、世界的な金融引き締め等が続く中で、海外景気の下振れ、原材料やエネルギー価格の高騰、金融資本市場の変動等の影響もあり、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12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・開発に携わった物件の竣工棟数は累計140棟、管理戸数は5,378戸となりました。

この結果、売上高3,845百万円（前年同期比170.3%増）、営業利益387百万円（同256.3%増）、経常利益374百万円（同273.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益242百万円（前年同期は14百万円の親会社株主に帰属する四半期純利益）となりました。

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・管理、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1四半期連結累計期間において12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5件を受注し、当第1四半期連結会計期間末における進行中の工事は12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12物件の引渡し及び新規管理受託4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るとともに、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3,796百万円（前年同期比173.9%増）、セグメント利益は420百万円（同207.2%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1四半期連結会計期間末におけるプロパンガス供給棟数は100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49百万円（前年同期比36.2%増）、セグメント利益は2百万円（前年同期は0百万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120百万円減少し、6,067百万円となりました。主な要因は、仕掛用販売不動産が1,062百万円及び契約資産が160百万円減少した一方、現金及び預金が1,010百万円、販売用不動産が59百万円及び売掛金が13百万円増加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133百万円増加し、955百万円となりました。主な要因は、有形固定資産が123百万円及び投資その他の資産が10百万円増加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12百万円増加し、7,023百万円となりました。

(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182百万円減少し、3,348百万円となりました。主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が649百万円及び短期借入金が203百万円減少した一方、契約負債が273百万円、その他の流動負債が146百万円、預り金が110百万円、工事未払金が69百万円及び未払法人税等が47百万円増加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22百万円減少し、877百万円となりました。主な要因は、長期借入金23百万円減少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204百万円減少し、4,226百万円となりました。

(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217百万円増加し、2,797百万円となりました。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242百万円増加した一方、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

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、現時点において2023年2月14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：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2023年3月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                          |                              |
| 流動資産          |                          |                              |
| 現金及び預金        | 2,352                    | 3,363                        |
| 売掛金           | 72                       | 86                           |
| 契約資産          | 310                      | 150                          |
| 販売用不動産        | 1,865                    | 1,924                        |
| 仕掛販売用不動産      | 1,443                    | 380                          |
| 未成工事支出金       | 7                        | 13                           |
| その他           | 136                      | 149                          |
| 流動資産合計        | 6,188                    | 6,067                        |
| 固定資産          |                          |                              |
| 有形固定資産        |                          |                              |
| 建物及び構築物（純額）   | 607                      | 705                          |
| 工具、器具及び備品（純額） | 6                        | 6                            |
| 土地            | 58                       | 58                           |
| リース資産（純額）     | 46                       | 47                           |
| 建設仮勘定         | 50                       | 75                           |
| 有形固定資産合計      | 769                      | 893                          |
| 無形固定資産        | 8                        | 8                            |
| 投資その他の資産      |                          |                              |
| 繰延税金資産        | 17                       | 28                           |
| その他           | 26                       | 25                           |
| 投資その他の資産合計    | 44                       | 54                           |
| 固定資産合計        | 822                      | 955                          |
| 資産合計          | 7,010                    | 7,023                        |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2023年3月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 買掛金           | 17                       | 23                           |
| 工事未払金         | 489                      | 559                          |
| 短期借入金         | 1,439                    | 1,236                        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 729                      | 80                           |
| リース債務         | 11                       | 11                           |
| 契約負債          | 389                      | 662                          |
| 未払法人税等        | 94                       | 142                          |
| 賞与引当金         | 24                       | 38                           |
| 完成工事補償引当金     | —                        | 3                            |
| 預り金           | 214                      | 325                          |
| その他           | 119                      | 266                          |
| 流動負債合計        | 3,531                    | 3,348                        |
| 固定負債          |                          |                              |
| 長期借入金         | 860                      | 836                          |
| リース債務         | 39                       | 40                           |
| その他           | 0                        | 0                            |
| 固定負債合計        | 899                      | 877                          |
| 負債合計          | 4,431                    | 4,226                        |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                              |
| 株主資本          |                          |                              |
| 資本金           | 53                       | 54                           |
| 資本剰余金         | 520                      | 521                          |
| 利益剰余金         | 2,048                    | 2,291                        |
| 自己株式          | △43                      | △69                          |
| 株主資本合計        | 2,579                    | 2,797                        |
| 純資産合計         | 2,579                    | 2,797                        |
| 負債純資産合計       | 7,010                    | 7,023                        |

(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<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 売上高              | 1,422   | 3,845   |
| 売上原価             | 1,152   | 3,308   |
| 売上総利益            | 270   | 537   |
| 販売費及び一般管理費       | 161   | 149   |
| 営業利益             | 108   | 387   |
| 営業外収益            |   |   |
| 受取利息             | 0   | 0   |
| 固定資産売却益          | 2   | —   |
| その他              | 0   | 0   |
| 営業外収益合計          | 2   | 0   |
| 営業外費用            |   |   |
| 支払利息             | 2   | 5   |
| 金利スワップ評価損        | —   | 4   |
| 固定資産除売却損         | —   | 0   |
| 支払手数料            | 8   | 4   |
| その他              | 0   | 0   |
| 営業外費用合計          | 11  | 13  |
| 経常利益             | 100   | 374   |
| 特別損失             |   |   |
| 固定資産除売却損         | 6   | —   |
| 事業撤退損            | 59  | —   |
| 特別損失合計           | 65  | —   |
| 税金等調整前四半期純利益     | 34  | 374   |
| 法人税、住民税及び事業税     | 29  | 142   |
| 法人税等調整額          | △9  | △10   |
| 法人税等合計           | 19  | 131   |
| 四半期純利益           | 14  | 242   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 14  | 242   |



(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<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年3月31日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益          | 14  | 242   |
| 四半期包括利益         | 14  | 242   |
| (内訳)            |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 14  | 242   |

(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。)を当第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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31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<br>(注) 1 | 合計    | 調整額<br>(注) 2 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 3 |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-------|--------------|-------|--------------|--------------------------------|
|                       | 不動産投資<br>マネジメント<br>事業 | エネルギー<br>事業 | 計     |              |       |              |                                |
| 売上高                   |                       |             |       |              |       |              |                                |
| 完成工事高                 | 1,041                 | —           | 1,041 | —            | 1,041 | —            | 1,041                          |
| 土地売上高                 | 102                   | —           | 102   | —            | 102   | —            | 102                            |
| プロパティマネジ<br>メント事業収入   | 171                   | —           | 171   | —            | 171   | —            | 171                            |
| エネルギー事業収入             | —                     | 36          | 36    | —            | 36    | —            | 36                             |
| その他                   | 70                    | —           | 70    | 0            | 70    | —            | 70                             |
| 顧客との契約から生<br>じる収益     | 1,385                 | 36          | 1,421 | 0            | 1,422 | —            | 1,422                          |
| その他の収益                | 0                     | —           | 0     | —            | 0     | —            | 0                              |
| 外部顧客への売上高             | 1,386                 | 36          | 1,422 | 0            | 1,422 | —            | 1,422                          |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高 | —                     | —           | —     | —            | —     | —            | —                              |
| 計                     | 1,386                 | 36          | 1,422 | 0            | 1,422 | —            | 1,422                          |
| セグメント利益<br>又は損失(△)    | 137                   | △0          | 136   | △4           | 132   | △23          | 108                            |

(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△23百万円には、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△25百万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1四半期連結累計期間において43百万円であります。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3月31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<br>(注) 1 | 合計    | 調整額<br>(注) 2 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 3 |
|-----------------------|-------------------|-------------|-------|--------------|-------|--------------|--------------------------------|
|                       | 不動産投資<br>マネジメント事業 | エネルギー<br>事業 | 計     |              |       |              |                                |
| 売上高                   |                   |             |       |              |       |              |                                |
| 完成工事高                 | 1,293             | —           | 1,293 | —            | 1,293 | —            | 1,293                          |
| 土地売上高                 | 598               | —           | 598   | —            | 598   | —            | 598                            |
| 建売売上高                 | 1,587             | —           | 1,587 | —            | 1,587 | —            | 1,587                          |
| プロパティマネジ<br>メント事業収入   | 206               | —           | 206   | —            | 206   | —            | 206                            |
| エネルギー事業収入             | —                 | 49          | 49    | —            | 49    | —            | 49                             |
| その他                   | 110               | —           | 110   | —            | 110   | —            | 110                            |
| 顧客との契約から生<br>じる収益     | 3,796             | 49          | 3,845 | —            | 3,845 | —            | 3,845                          |
| 外部顧客への売上高             | 3,796             | 49          | 3,845 | —            | 3,845 | —            | 3,845                          |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高 | 10                | —           | 10    | —            | 10    | △10          | —                              |
| 計                     | 3,806             | 49          | 3,856 | —            | 3,856 | △10          | 3,845                          |
| セグメント利益<br>又は損失(△)    | 420               | 2           | 423   | △1           | 422   | △34          | 387                            |

(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△34百万円には、セグメント間取引消去△6百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△28百万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。