



2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10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8月10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2四半期の連結業績 (2023年1月1日～2023年6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2四半期	6,032	116.8	554	232.9	535	243.5	344	635.5
2022年12月期第2四半期	2,782	△25.0	166	△41.1	155	△45.5	46	△74.0

(注) 包括利益 2023年12月期第2四半期 344百万円 (635.5%) 2022年12月期第2四半期 46百万円 (△74.0%)

	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2四半期	82.64	81.39
2022年12月期第2四半期	11.13	—

(注) 前第2四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2四半期	6,870	2,906	42.3
2022年12月期	7,010	2,579	36.8

(参考) 自己資本 2023年12月期第2四半期 2,906百万円 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	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 2 Q	4,259,100株	2022年12月期	4,248,600株
② 期末自己株式数	2023年12月期 2 Q	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 2 Q	4,172,177株	2022年12月期 2 Q	4,213,147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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	12

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2四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、景気は緩やかながら持ち直しの動きが見られました。しかしながら、為替相場の変動や原材料価格、エネルギー価格の高騰など、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2四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2四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5,370戸となりました。

当第2四半期連結累計期間における経営成績は、売上高6,032百万円（前年同期比116.8%増）、営業利益554百万円（同232.9%増）、経常利益535百万円（同243.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益344百万円（同635.5%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2四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8件（うち用地販売を伴うもの5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8件を受注し、当第2四半期連結会計期間末における進行中の工事は14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5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5,936百万円（前年同期比118.9%増）、セグメント利益は618百万円（同165.3%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2四半期連結会計期間末におけるプロパンガス供給棟数は103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96百万円（前年同期比37.6%増）、セグメント損失は4百万円（前年同期は10百万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

①資産、負債及び純資産の状況

（資産）

当第2四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214百万円減少し、5,973百万円となりました。主な要因は、仕掛販売用不動産が514百万円及び契約資産が144百万円減少した一方、現金及び預金が212百万円、その他の流動資産が93百万円、販売用不動産が93百万円及び未成工事支出金が21百万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74百万円増加し、896百万円となりました。要因は、有形固定資産が65百万円及び投資その他の資産が10百万円増加した一方、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140百万円減少し、6,870百万円となりました。

（負債）

当第2四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192百万円減少し、3,338百万円となりました。主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が418百万円及び短期借入金が107百万円減少した一方、未払法人税等が108百万円、その他の流動負債が86百万円、契約負債が63百万円及び工事未払金が58百万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273百万円減少し、626百万円となりました。主な要因は、長期借入金が274百万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466百万円減少し、3,964百万円となりました。

（純資産）

当第2四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326百万円増加し、2,906百万円となりました。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344百万円増加した一方、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。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末の2,352百万円に比べ、212百万円増加し、2,564百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の増加は1,195百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産の減少額573百万円、税金等調整前四半期純利益535百万円、売上債権及び契約資産の減少額121百万円の資金の増加と、販売用不動産の増加額93百万円及び前渡金の増加額87百万円の資金の減少によります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の減少は152百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出151百万円の資金の減少によります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の減少は830百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出693百万円、短期借入金の純減額107百万円及び自己株式の取得による支出26百万円の資金の減少と、株式の発行による収入7百万円の資金の増加によります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四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 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,352	2,564
売掛金	72	86
完成工事未収入金	—	9
契約資産	310	166
販売用不動産	1,865	1,959
仕掛販売用不動産	1,443	929
未成工事支出金	7	28
その他	136	230
流動資産合計	6,188	5,973
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	607	754
工具、器具及び備品（純額）	6	5
土地	58	—
リース資産（純額）	46	47
建設仮勘定	50	26
有形固定資産合計	769	834
無形固定資産	8	7
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	29
その他	26	25
投資その他の資産合計	44	54
固定資産合計	822	896
資産合計	7,010	6,870

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17	17
工事未払金	489	548
短期借入金	1,439	1,332
1年内返済予定の長期借入金	729	311
リース債務	11	12
契約負債	389	453
未払法人税等	94	202
賞与引当金	24	27
完成工事補償引当金	—	2
預り金	214	224
その他	119	206
流動負債合計	3,531	3,338
固定負債		
長期借入金	860	585
リース債務	39	40
その他	0	0
固定負債合計	899	626
負債合計	4,431	3,964
純資産の部		
株主資本		
資本金	53	57
資本剰余金	520	524
利益剰余金	2,048	2,393
自己株式	△43	△69
株主資本合計	2,579	2,906
純資産合計	2,579	2,906
負債純資産合計	7,010	6,870

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
売上高	2,782	6,032
売上原価	2,301	5,153
売上総利益	481	879
販売費及び一般管理費	314	324
営業利益	166	554
営業外収益		
受取利息	0	0
固定資産売却益	2	—
その他	1	1
営業外収益合計	4	1
営業外費用		
支払利息	6	10
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	14	20
経常利益	155	535
特別損失		
固定資産除却損	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	90	535
法人税、住民税及び事業税	54	202
法人税等調整額	△11	△11
法人税等合計	43	190
四半期純利益	46	344
親会社株主に帰属する四半期純利益	46	344

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	46	344
四半期包括利益	46	344
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	46	344

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	90	535
減価償却費	33	40
顧客関連資産償却費	2	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	0	2
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払手数料	8	4
支払利息	6	10
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	9	2
金利スワップ評価損益 (△は益)	—	4
固定資産売却損益 (△は益)	△2	—
固定資産除却損	6	0
事業撤退損	59	—
売上債権の増減額 (△は増加)	68	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	121
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△531	△93
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△334	573
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△6	△21
仕入債務の増減額 (△は減少)	56	59
前渡金の増減額 (△は増加)	△60	△87
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△291	—
契約負債の増減額 (△は減少)	—	63
預り金の増減額 (△は減少)	17	10
その他	64	63
小計	△804	1,290
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△4	△12
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△122	△82
営業活動によるキャッシュ・フロー	△930	1,195
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△120	△151
有形固定資産の売却による収入	20	—
無形固定資産の取得による支出	△0	△0
敷金及び保証金の差入による支出	△1	△0
敷金及び保証金の回収による収入	18	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△82	△152
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	488	△107
長期借入れによる収入	289	—
長期借入金の返済による支出	△33	△693
株式の発行による収入	—	7
自己株式の取得による支出	△12	△26
その他の支出	△14	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	717	△830
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△295	212
現金及び現金同等物の期首残高	2,313	2,352
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,018	2,564

(4) 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等の適用)

「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、当第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2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年6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	1,998	—	1,998	—	1,998	—	1,998
土地売上高	225	—	225	—	225	—	225
プロパティマネジ メント事業収入	375	—	375	—	375	—	375
エネルギー事業収入	—	70	70	—	70	—	70
その他	111	—	111	0	112	—	112
顧客との契約から生 じる収益	2,711	70	2,781	0	2,782	—	2,782
その他の収益	0	—	0	—	0	—	0
外部顧客への売上高	2,711	70	2,782	0	2,782	—	2,782
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	2,711	70	2,782	0	2,782	—	2,782
セグメント利益 又は損失(△)	233	△10	222	△5	217	△50	166

(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△50百万円には、セグメント間取引消去3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△54百万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2四半期連結累計期間において43百万円であります。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 2023年1月1日 至 2023年6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	2,580	—	2,580	—	2,580	—	2,580
土地売上高	1,106	—	1,106	—	1,106	—	1,106
建売売上高	1,587	—	1,587	—	1,587	—	1,587
プロパティマネジ メント事業収入	469	—	469	—	469	—	469
エネルギー事業収入	—	96	96	—	96	—	96
その他	192	—	192	—	192	—	192
顧客との契約から生 じる収益	5,936	96	6,032	—	6,032	—	6,032
外部顧客への売上高	5,936	96	6,032	—	6,032	—	6,032
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	5,936	96	6,032	—	6,032	—	6,032
セグメント利益 又は損失 (△)	618	△4	613	△1	612	△58	554

(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△58百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△60百万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。

(重要な後発事象)

(多額の資金の借入)

当社は、2023年8月10日開催の取締役会において、資金の借入を行うことを決議いたしました。販売用不動産の取得を目的に、金融機関からの借入を行うものであります。

(1) 借入金融機関	株式会社熊本銀行
(2) 借入金額	1,100百万円
(3) 契約締結日	2023年8月21日 (予定)
(4) 借入実行日	2023年8月23日 (予定)
(5) 利率	変動金利 (基準金利+スプレッド)
(6) 返済期日	2058年8月31日 (予定)
(7) 返済方法	元利均等返済
(8) 担保	取得予定の販売用不動産に対し根抵当権設定