



平成30年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31年2月13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
 定時株主総会開催予定日 平成31年3月28日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 平成31年3月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年12月期の連結業績（平成30年1月1日～平成30年12月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期	2,956	14.6	504	35.8	527	40.2	345	35.9
29年12月期	2,578	9.1	371	11.2	376	12.8	254	7.2

(注) 包括利益 30年12月期 345百万円 (35.9%) 29年12月期 254百万円 (7.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年12月期	310.47	—	29.0	27.8	17.0
29年12月期	231.19	—	38.2	20.4	14.4

(参考) 持分法投資損益 30年12月期 335百万円 29年12月期 254百万円

(注) 当社は、平成30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、1株当たり当期純利益金額、及び潜在株式調整後1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年12月期	1,957	1,585	80.9	1,129.56
29年12月期	1,841	793	43.1	720.94

(参考) 自己資本 30年12月期 1,585百万円 29年12月期 793百万円

(注) 当社は、平成30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、1株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年12月期	809	△38	△166	1,220
29年12月期	△398	△20	408	615

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
29年12月期	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
30年12月期	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
31年12月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成31年12月期の連結業績予想（平成31年1月1日～平成31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

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

30年12月期	1,403,300株	29年12月期	1,100,000株
30年12月期	一株	29年12月期	一株
30年12月期	1,113,205株	29年12月期	1,100,000株

(注) 当社は、平成30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。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年12月期の個別業績（平成30年1月1日～平成30年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期	2,922	14.0	471	32.4	494	37.1	324	33.3
29年12月期	2,562	9.0	356	10.5	360	12.1	243	6.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年12月期	291.27	—
29年12月期	221.07	—

(注) 当社は、平成30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。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益金額、及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年12月期	1,898	1,537	80.9	1,095.48
29年12月期	1,813	766	42.2	696.89

(参考) 自己資本 30年12月期 1,537百万円 29年12月期 766百万円

(注) 当社は、平成30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。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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および業績予想のご利用にあたっての注意事項に関しては、添付資料の3ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(セグメント情報等)	11
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融政策等により、日本企業の収益が過去最高水準になるなど企業業績や雇用情勢は回復傾向となりました。一方、世界経済は米国を筆頭に国際経済の成長が堅調で、今後も世界的な景気回復が期待されておりますが、ヨーロッパやアジアの地政学リスクや米国の金融政策の動向、中国をはじめとした新興国の経済動向など、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コストの高騰等の影響により、一部の事業領域においては減速感が生じているものの、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、金融緩和を背景とした投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であり、建設需要も継続していること等から、その市場動向は堅調に推移しております。

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。

当連結会計年度においては、前連結会計年度から開発を行っていた12物件、並びに当連結会計年度に開発を開始した1物件が竣工したことにより、当連結会計年度において当社が企画・開発に携わった竣工棟数は累計82棟、管理戸数は2,602戸となりました。

この結果、売上高は2,956,327千円（前年同期比14.6%増）、営業利益504,911千円（同35.8%増）、経常利益527,994千円（同40.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益345,615千円（同35.9%増）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、当連結会計年度において13物件が竣工（自社施工3件、建売2件）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13件（うち用地販売を伴うもの9件）を受注しました。また、売買コンサルティングにより5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2,575,122千円となりました。

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、無人クリーニングサービスの導入や、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満足度の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11物件、及び新築木造アパート2物件の竣工に伴い、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381,204千円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

資産につきましては、前連結会計年度末に比べて115,914千円増加し、1,957,068千円となりました。これは主に完成工事未収入金214,186千円及び販売用不動産461,121千円が減少した一方で、現金及び預金614,404千円、開発用不動産117,825千円及び仕掛販売用不動産67,777千円が増加したことによります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて676,158千円減少し、371,959千円となりました。これは主に長期借入金542,897千円及び工事未払金133,016千円が減少したことによります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べて792,073千円増加し、1,585,108千円となりました。これは主に利益剰余金345,615千円、資本金223,228千円及び資本剰余金223,228千円が増加したことによります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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615,930千円に比べ、604,797千円増加し、1,220,727千円となりました。

当連結会計年度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809,458千円（前連結会計年度における資金の減少は398,974千円）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益527,994千円、販売用不動産の減少額461,121千円、売上債権の減少額221,261千円による資金の増加と、仕入債務の減少額134,673千円、及び開発用不動産の増加額117,825千円による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38,579千円（前連結会計年度における資金の減少は20,545千円）となりました。これは主に、本社移転に伴う敷金の預入による支出17,953千円、定期預金の預入による支出9,600千円、有形固定資産の取得による支出8,757千円による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166,082千円（前連結会計年度における資金の増加は408,413千円）となりました。これは主に、長期借入れの返済による支出758,322千円、及び社債の償還による支出50,000千円による資金の減少と株式の発行による収入446,457千円による資金の増加によります。

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済の見通しにつきましては、政府の経済政策や日銀の金融政策等により企業業績や雇用・所得環境は緩やかな改善傾向の継続が期待されるものの、予定されている消費税増税や、米中貿易摩擦の激化等による世界経済の減速懸念、欧米の政治動向などの不確実性の高まりなどが国内外の経済に影響を及ぼす可能性もあり、引き続き不透明感を抱えた状況で推移するものと思われまます。

当不動産業界におきましては、金融緩和に伴う投資家の投資姿勢は継続する事が見込まれ、その市場動向は概ね堅調に推移するものと予想されます。

このような環境の下、当社グループは、現在、福岡市及び熊本市を主要な事業エリアとして不動産投資マネジメント事業を展開しておりますが、今後は主要な政令指定都市等を中心に更なる事業エリアの拡大、及び商品ラインナップの拡充を進めて参ります。また、アセットマネジメント事業における自社施工機能の強化を図るべく有資格者を中心とした人員確保の強化に注力し、更なる売上、利益の拡大を図り、企業価値の向上に努めて参ります。

なお、次期（平成31年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高3,665,142千円、営業利益556,682千円、経常利益550,318千円、親会社株主に帰属する当期純利益は342,426千円を見込んでおります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	654,340	1,268,744
売掛金	23,258	16,182
完成工事未収入金	214,186	—
販売用不動産	515,127	54,005
仕掛販売用不動産	303,010	370,787
開発用不動産	—	117,825
未成工事支出金	18,978	4,738
繰延税金資産	11,798	8,137
その他	45,055	17,949
流動資産合計	1,785,754	1,858,371
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	33,534	49,806
車両運搬具（純額）	1,980	953
リース資産（純額）	2,052	5,118
その他（純額）	3,493	10,101
有形固定資産合計	41,061	65,979
無形固定資産	4,220	5,156
投資その他の資産	10,117	27,560
固定資産合計	55,399	98,696
資産合計	1,841,153	1,957,068

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	6,579	4,922
工事未払金	135,165	2,149
1年内償還予定の社債	50,000	—
1年内返済予定の長期借入金	11,925	—
未払法人税等	69,450	129,695
未成工事受入金	13,449	—
預り金	116,799	120,422
賞与引当金	—	9,635
工事損失引当金	5,079	—
その他	94,868	100,338
流動負債合計	503,318	367,162
固定負債		
長期借入金	542,897	—
繰延税金負債	280	222
その他	1,622	4,575
固定負債合計	544,800	4,797
負債合計	1,048,118	371,959
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	323,228
資本剰余金	—	223,228
利益剰余金	693,035	1,038,650
株主資本合計	793,035	1,585,108
純資産合計	793,035	1,585,108
負債純資産合計	1,841,153	1,957,068

（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）
売上高	2,578,972	2,956,327
売上原価	1,951,924	2,103,272
売上総利益	627,048	853,054
販売費及び一般管理費	255,393	348,143
営業利益	371,654	504,911
営業外収益		
受取利息	12	17
保険解約返戻金	—	28,019
受取返還金	7,000	—
その他	270	3,409
営業外収益合計	7,282	31,446
営業外費用		
支払利息	1,876	2,636
株式交付費	—	5,213
その他	713	513
営業外費用合計	2,590	8,363
経常利益	376,346	527,994
税金等調整前当期純利益	376,346	527,994
法人税、住民税及び事業税	124,044	178,776
法人税等調整額	△2,002	3,602
法人税等合計	122,042	182,378
当期純利益	254,304	345,615
親会社株主に帰属する当期純利益	254,304	345,615

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	254,304	345,615
包括利益	254,304	345,615
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	254,304	345,615

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100,000	-	438,731	538,731	538,731
当期変動額					
新株の発行	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	-	-	254,304	254,304	254,304
当期変動額合計	-	-	254,304	254,304	254,304
当期末残高	100,000	-	693,035	793,035	793,035

当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100,000	-	693,035	793,035	793,035
当期変動額					
新株の発行	223,228	223,228	-	446,457	446,457
親会社株主に帰属する 当期純利益	-	-	345,615	345,615	345,615
当期変動額合計	223,228	223,228	345,615	792,073	792,073
当期末残高	323,228	223,228	1,038,650	1,585,108	1,585,108

（4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	376,346	527,994
減価償却費	9,445	6,628
賞与引当金の増減額（△は減少）	—	9,635
工事損失引当金の増減額（△は減少）	5,079	△5,079
受取利息	△12	△17
支払利息	1,876	2,636
保険解約返戻金	—	△28,019
株式交付費	—	5,213
売上債権の増減額（△は増加）	△192,010	221,261
販売用不動産の増減額（△は増加）	△35,782	461,121
仕掛販売用不動産の増減額（△は増加）	△303,010	△67,777
開発用不動産の増減額（△は増加）	—	△117,825
未成工事支出金の増減額（△は増加）	127,391	14,240
仕入債務の増減額（△は減少）	46,804	△134,673
未成工事受入金の増減額（△は減少）	△321,843	△13,449
預り金の増減額（△は減少）	22,346	3,622
その他	12,123	16,144
小計	△251,244	901,656
利息の受取額	12	10
利息の支払額	△1,709	△2,179
保険金の受取額	—	28,019
法人税等の支払額	△146,033	△118,047
営業活動によるキャッシュ・フロー	△398,974	809,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9,605	△9,600
有形固定資産の取得による支出	△6,450	△8,757
無形固定資産の取得による支出	△4,051	△2,314
敷金の差入による支出	—	△17,953
その他	△438	46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,545	△38,579
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）	△100,000	—
社債の償還による支出	—	△50,000
長期借入れによる収入	519,000	203,500
長期借入金の返済による支出	△10,008	△758,322
株式の発行による収入	—	446,457
株式の発行による支出	—	△5,213
その他	△578	△2,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	408,413	△166,082
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△11,106	604,797
現金及び現金同等物の期首残高	627,037	615,930
現金及び現金同等物の期末残高	615,930	1,220,727

(5) 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。

(セグメント情報等)

a. 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。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社M's	425,187	不動産投資マネジメント事業
合同会社MK3	286,656	不動産投資マネジメント事業
合同会社SYUEI	2,130	不動産投資マネジメント事業
合同会社R10	1,493	不動産投資マネジメント事業
合同会社フォルビート	1,437	不動産投資マネジメント事業

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社アプリコット	875,700	不動産投資マネジメント事業
合同会社セプト3	493,100	不動産投資マネジメント事業

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）
1株当たり純資産額	720.94円	1,129.56円
1株当たり当期純利益金額	231.19円	310.47円

- 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有しないため記載しておりません。
- 当社は、平成30年2月14日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成30年3月10日付で普通株式1株につき500株の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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 （千円）	254,304	345,615
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額（千円）	254,304	345,615
普通株式の期中平均株式数（株）	1,100,000	1,113,205
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益金額の算定に含め なかった潜在株式の概要	—	平成30年3月14日取締役会決 議ストック・オプション 新株予約権の数 854個 （普通株式 85,400株）

（重要な後発事象）

該当事項はありません。