



2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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) 取締役社長室長 (氏名) 近松 敬倫 TEL 092 (471) 4123
四半期報告書提出予定日 2024年5月15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：有
四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期第1四半期の連結業績（2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期第1四半期	4,847	26.1	573	48.0	564	51.0	392	61.6
2023年12月期第1四半期	3,845	170.3	387	256.3	374	273.4	242	—

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 392百万円 (61.6%) 2023年12月期第1四半期 242百万円 (—%)

	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
2024年12月期第1四半期	93.67	91.64
2023年12月期第1四半期	58.07	57.52

(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	%
2024年12月期第1四半期	10,496	3,673	35.0
2023年12月期	9,361	3,260	34.8

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 3,673百万円 2023年12月期 3,260百万円

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
2023年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2024年12月期	—	—	—	—	—
2024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. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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	17,000	48.7	1,600	50.7	1,550	49.7	1,065	52.9	254.96

(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）	2024年12月期1Q	4,291,800株	2023年12月期	4,262,700株
② 期末自己株式数	2024年12月期1Q	85,592株	2023年12月期	85,528株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年12月期1Q	4,185,673株	2023年12月期1Q	4,177,032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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

四半期決算補足説明資料は、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
(セグメント情報等)	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、雇用・所得環境の改善及びインバウンド需要の増加等により、緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、原材料価格、エネルギー価格の高騰や、海外景気の下振れリスク、金融資本市場の変動等、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、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おりますが、金融緩和政策の変更に伴う金利の上昇や、原材料、建築資材の価格高騰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11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157棟、管理戸数は6,029戸となりました。

この結果、売上高4,847百万円（前年同期比26.1%増）、営業利益573百万円（同48.0%増）、経常利益564百万円（同51.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益392百万円（同61.6%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販売、設計、建築及び売買仲介を行う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11物件が竣工するとともに、札幌への進出、熊本における開発エリアの拡大など、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拡大に注力したことから、当社開発に係る新規設計契約7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11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11物件の引渡し及び新規管理受託3物件により管理受託件数が増加しております。また、業務効率化を目的としたRPA及びコールセンターの運用や、入居者様の満足度向上を目的とした入居者アプリの運用等を行っております。加えて、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、屋上の有効活用としてアンテナ設置やエレベーター保守費用の削減提案などオーナー様へも満足度向上へ繋がる提案を積極的に行い、物件の入居率の維持・向上に努めております。

この結果、不動産投資マネジメント事業の売上高は4,774百万円（前年同期比25.4%増）、セグメント利益は594百万円（同41.3%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。

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127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72百万円（前年同期比47.2%増）、セグメント利益は9百万円（同300.9%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1,065百万円増加し、9,412百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が1,449百万円、完成工事未収入金が103百万円及びその他の流動資産が87百万円増加した一方、契約資産が401百万円及び販売用不動産が179百万円減少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69百万円増加し、1,083百万円となりました。主な要因は、有形固定資産が79百万円増加した一方、投資その他の資産が9百万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1,134百万円増加し、10,496百万円となりました。

（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551百万円増加し、5,348百万円となりました。主な要因は、契約負債が310百万円、短期借入金が212百万円、預り金が69百万円及び1年内返済予定の長期借入金37百万円増加した一方、未払法人税等が115百万円減少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170百万円増加し、1,474百万円となりました。要因は、長期借入金173百万円増加した一方、リース債務が3百万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721百万円増加し、6,823百万円となりました。

（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412百万円増加し、3,673百万円となりました。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392百万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、現時点において2024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 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,259	3,709
売掛金	93	132
完成工事未収入金	0	103
契約資産	678	277
販売用不動産	2,505	2,326
仕掛販売用不動産	2,434	2,411
未成工事支出金	133	121
その他	241	329
流動資産合計	8,347	9,412
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	835	902
工具、器具及び備品（純額）	8	7
リース資産（純額）	54	51
建設仮勘定	34	52
有形固定資産合計	934	1,014
無形固定資産	6	5
投資その他の資産		
繰延税金資産	41	32
その他	31	30
投資その他の資産合計	72	63
固定資産合計	1,013	1,083
資産合計	9,361	10,496

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	23	31
工事未払金	748	784
短期借入金	2,224	2,437
1年内返済予定の長期借入金	669	706
リース債務	14	14
契約負債	326	636
未払法人税等	279	163
賞与引当金	30	47
完成工事補償引当金	9	0
預り金	245	315
その他	225	212
流動負債合計	4,797	5,348
固定負債		
長期借入金	1,258	1,431
リース債務	45	42
その他	0	0
固定負債合計	1,304	1,474
負債合計	6,101	6,823
純資産の部		
株主資本		
資本金	59	69
資本剰余金	525	536
利益剰余金	2,745	3,137
自己株式	△69	△69
株主資本合計	3,260	3,673
純資産合計	3,260	3,673
負債純資産合計	9,361	10,496

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	3,845	4,847
売上原価	3,308	4,099
売上総利益	537	748
販売費及び一般管理費	149	175
営業利益	387	573
営業外収益		
受取利息	0	0
金利スワップ評価益	—	1
補助金収入	—	0
その他	0	0
営業外収益合計	0	1
営業外費用		
支払利息	5	9
金利スワップ評価損	4	—
固定資産除売却損	0	—
支払手数料	4	0
その他	0	0
営業外費用合計	13	10
経常利益	374	564
税金等調整前四半期純利益	374	564
法人税、住民税及び事業税	142	163
法人税等調整額	△10	8
法人税等合計	131	172
四半期純利益	242	392
親会社株主に帰属する四半期純利益	242	392

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	242	392
四半期包括利益	242	392
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	242	392

(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。

(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 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 (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	1,293	—	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 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 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 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 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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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 (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	1,863	—	1,863	—	1,863	—	1,863
土地売上高	1,537	—	1,537	—	1,537	—	1,537
建売売上高	860	—	860	—	860	—	860
プロパティマネジ メント事業収入	263	—	263	—	263	—	263
エネルギー事業収入	—	72	72	—	72	—	72
その他	250	—	250	—	250	—	250
顧客との契約から生 じる収益	4,774	72	4,847	—	4,847	—	4,847
外部顧客への売上高	4,774	72	4,847	—	4,847	—	4,847
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	4,774	72	4,847	—	4,847	—	4,847
セグメント利益 又は損失(△)	594	9	603	△0	603	△30	573

(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△30百万円には、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△32百万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。