

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	2019年11月13日
【四半期会計期間】	第12期第3四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）
【会社名】	株式会社グッドライフカンパニー
【英訳名】	GOOD LIFE COMPANY, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高村 隼人
【本店の所在の場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 森田 旭
【最寄りの連絡場所】	福岡市博多区博多駅前二丁目17番8号
【電話番号】	092（471）4123（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 森田 旭
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第11期 第3四半期 連結累計期間	第12期 第3四半期 連結累計期間	第11期
会計期間	自2018年1月1日 至2018年9月30日	自2019年1月1日 至2019年9月30日	自2018年1月1日 至2018年12月31日
売上高 (千円)	2,569,187	1,713,633	2,956,327
経常利益 (千円)	580,341	215,441	527,994
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	383,449	131,617	345,615
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	383,449	131,617	345,615
純資産額 (千円)	1,176,485	1,716,536	1,585,108
総資産額 (千円)	1,607,916	2,945,302	1,956,845
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	348.59	93.80	310.47
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	73.2	58.3	81.0

回次	第11期 第3四半期 連結会計期間	第12期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自2018年7月1日 至2018年9月30日	自2019年7月1日 至2019年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	2.78	35.59

- (注) 1. 当社は、四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 前第3四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、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、前連結会計年度及び当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)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、2018年2月14日開催の取締役会決議により、2018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、1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。
5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び連結子会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。なお、第2四半期連結会計期間において株式会社グッドライフ建設を設立し、連結子会社としております。

この結果、当社グループは、当社及び連結子会社2社により構成されております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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判断したものであります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度末との比較・分析を行っております。

（1）財政状態及び経営成績の状況

当第3四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、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、個人消費も総じて持ち直しの動きが続いており、輸出等に弱さがみられるものの緩やかな回復基調で推移しました。一方、海外経済については、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の減速、海外経済の動向と政策に関する不確実性、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、マンション用地価格や建築費の高騰等、懸念材料はあるものの、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、投資用住宅資金の不正融資や物件の施工不良等の問題により、業界に対する不信感が募りつつあり、今後の市場動向に関して予断を許さない見通しとなっております。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックや2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）に向けた不動産市場の活性化や不動産投資に対する投資意欲は根強いいため、今後数年間は堅調に推移するものと考えております。

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。

当第3四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9物件が竣工したことにより、当第3四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91棟、管理戸数は2,978戸となりました。

この結果、売上高は1,713,633千円（前年同期比33.3%減）、営業利益220,251千円（同60.1%減）、経常利益215,441千円（同62.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益131,617千円（同65.7%減）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。

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3四半期連結累計期間において9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7件（うち用地販売を伴うもの4件）及び株式会社グッドライフ建設を設立したことにより、建築に係る工事請負契約4件を受注しました。また、売買コンサルティングにより4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1,380,164千円（前年同期比39.4%減）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、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開始など、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9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333,469千円（前年同期比14.9%増）となりました。

財政状態については、次のとおりであります。

(資産)

当第3四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987,387千円増加し、2,837,621千円となりました。主な要因は、販売用不動産が841,068千円、仕掛販売用不動産が313,042千円及び完成工事未収入金が164,321千円増加した一方、現金及び預金が294,702千円及び開発用不動産が117,825千円減少したこと等によります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べ1,069千円増加し、107,681千円となりました。主な要因は、有形固定資産が3,104千円増加した一方、無形固定資産が1,062千円及び投資その他の資産が972千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988,456千円増加し、2,945,302千円となりました。

(負債)

当第3四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848,601千円増加し、1,215,764千円となりました。主な要因は、短期借入金が783,000千円、未成工事受入金が130,350千円及び工事未払金が76,895千円増加した一方、未払法人税等が126,617千円及びその他流動負債が28,776千円減少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8,426千円増加し、13,002千円となりました。主な要因は、その他固定負債が8,426千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857,028千円増加し、1,228,766千円となりました。

(純資産)

当第3四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131,427千円増加し、1,716,536千円となりました。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131,617千円増加したこと等によります。

(2) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,400,000
計	4,400,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	1,403,300	1,403,300	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のな い当社における標準とな る株式であります。 なお、単元株式数は100 株であります。
計	1,403,300	1,403,300	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年7月1日～ 2019年9月30日	-	1,403,300	-	323,228	-	223,228

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2019年6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2019年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,402,900	14,029	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	1,403,300	-	-
総株主の議決権	-	14,029	-

(注)「単元未満株式」の普通株式には、自己株式21株が含まれております。

【自己株式等】

2019年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己所有株式) 株式会社グッドライフ カンパニー	福岡市博多区博多駅前 二丁目17番8号	100	-	100	0.01
計	-	100	-	100	0.01

(注)当第3四半期会計期間末日における自己株式数は121株となっております。

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は下記のとおりです。

・役職の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
常務取締役	貸貸管理部長 兼熊本支社長	常務取締役	開発事業部長 兼熊本支社長	近松 敬倫	2019年4月1日
常務取締役	熊本支社長	常務取締役	貸貸管理部長 兼熊本支社長	近松 敬倫	2019年7月1日

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年1月1日から2019年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,268,744	974,041
売掛金	16,182	34,490
完成工事未収入金	-	164,321
販売用不動産	54,005	895,074
仕掛販売用不動産	370,787	683,830
開発用不動産	117,825	-
未成工事支出金	4,738	30,452
その他	17,949	55,409
流動資産合計	1,850,233	2,837,621
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	49,806	42,949
車両運搬具(純額)	953	587
リース資産(純額)	5,118	14,907
その他(純額)	10,101	10,639
有形固定資産合計	65,979	69,083
無形固定資産	5,156	4,094
投資その他の資産	35,475	34,503
固定資産合計	106,612	107,681
資産合計	1,956,845	2,945,302
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,922	8,093
工事未払金	2,149	79,044
短期借入金	-	783,000
未払法人税等	129,695	3,077
未成工事受入金	-	130,350
預り金	120,422	117,664
賞与引当金	9,635	22,971
その他	100,338	71,561
流動負債合計	367,162	1,215,764
固定負債	4,575	13,002
負債合計	371,737	1,228,766

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	323,228	323,228
資本剰余金	223,228	223,228
利益剰余金	1,038,650	1,170,268
自己株式	-	190
株主資本合計	1,585,108	1,716,536
純資産合計	1,585,108	1,716,536
負債純資産合計	1,956,845	2,945,302

(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3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
売上高	2,569,187	1,713,633
売上原価	1,790,188	1,208,808
売上総利益	778,998	504,825
販売費及び一般管理費	227,330	284,573
営業利益	551,667	220,251
営業外収益		
受取利息	17	15
保険解約返戻金	28,019	-
その他	3,350	2,049
営業外収益合計	31,387	2,064
営業外費用		
支払利息	2,306	743
固定資産除却損	-	5,370
その他	406	761
営業外費用合計	2,713	6,874
経常利益	580,341	215,441
税金等調整前四半期純利益	580,341	215,441
法人税、住民税及び事業税	206,808	84,590
法人税等調整額	9,916	766
法人税等合計	196,892	83,823
四半期純利益	383,449	131,617
親会社株主に帰属する四半期純利益	383,449	131,617

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	383,449	131,617
四半期包括利益	383,449	131,617
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	383,449	131,617

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

第2四半期連結会計期間より、株式会社グッドライフ建設を新たに設立したため、連結の範囲に含めておりません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

保証債務

家賃滞納保証業務に係る保証極度額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
家賃滞納保証業務	590,173千円	725,952千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
減価償却費	4,973千円	7,888千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

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】

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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり四半期純利益	348円59銭	93円80銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	383,449	131,617
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 四半期純利益(千円)	383,449	131,617
普通株式の期中平均株式数(株)	1,100,000	1,403,212
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	2018年3月14日開催の取締役会決議による第1回新株予約権 新株予約権の数 940個 (普通株式 94,000株)	-

(注) 1. 前第3四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、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、当第3四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. 当社は、2018年2月14日開催の取締役会決議により、2018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、1株当たり四半期純利益を算定しております。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年11月8日

株式会社グッドライフカンパニー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 高司

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 只隈 洋一

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社グッドライフカンパニーの2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年1月1日から2019年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社グッドライフカンパニー及び連結子会社の2019年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。