



2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2020年2月13日

上場会社名 フォーライフ株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3477 URL https://www.forlifeand.com
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 奥本 健二
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役員 管理本部長 (氏名) 渡辺 泰寛 TEL 045-547-3432
 四半期報告書提出予定日 2020年2月13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：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第3四半期の業績 (2019年4月1日～2019年12月31日)

(1) 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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期第3四半期	7,092	22.4	243	47.2	223	54.4	152	56.1
2019年3月期第3四半期	5,792	2.3	165	△26.0	144	△34.1	97	△34.2

	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
2020年3月期第3四半期	76.27	—
2019年3月期第3四半期	48.85	—

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年3月期第3四半期	4,716	2,464	52.3
2019年3月期	4,813	2,372	49.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 2,464百万円 2019年3月期 2,372百万円

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
2019年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2020年3月期	—	0.00	—		
2020年3月期 (予想)				30.00	30.00

(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. 2020年3月期の業績予想 (2019年4月1日～2020年3月31日)

(%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		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	9,900	24.1	375	53.7	345	58.6	240	75.3	120.02

(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) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：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）	2020年3月期3Q	2,000,000株	2019年3月期	2,000,000株
② 期末自己株式数	2020年3月期3Q	310株	2019年3月期	259株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期3Q	1,999,720株	2019年3月期3Q	1,999,741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対する記述は、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。

○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	5
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期貸借対照表	6
(2) 四半期損益計算書	7
第3四半期累計期間	7
(3) 四半期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)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、米中貿易戦争、中東情勢不安定化、台風等の自然災害、消費税引上げの実施等により、個人消費の動きは弱さを増しております。当社の属する住宅業界におきましては、消費税引上げに対する政府の施策はあったものの、特に注文住宅におきましては業界全体として、消費税引き上げに伴う反動の影響を強く受けています。わが国における少子高齢化による人口減少が続く中、完成在庫が多くなっている状況において、依然として厳しい経営環境が続くと思われまます。

このような状況のもと、当社は地域に密着した営業活動による良質な戸建て用地の取得を継続し、自社設計・自社施工管理による高品質でリーズナブルな価格帯の住宅供給をミッションに、当社の事業エリアである東京神奈川圏（横浜市、川崎市、東京城南地区）において活動エリアの深耕と拡充を推進しました。

これらの結果、当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高7,092,059千円（前年同四半期比22.4%増）、営業利益243,103千円（同47.2%増）、経常利益223,703千円（同54.4%増）、四半期純利益152,508千円（同56.1%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。

① 分譲住宅事業

横浜・川崎における新築小規模戸建て分譲住宅においては、分譲用地の取得競争が厳しさを増し、土地仕入れコスト上昇に加え、物流コスト、建築コストの増加により売上原価が上昇し、エンドユーザーの選別眼が厳しくなりましたが、地道な営業活動の継続により、引渡棟数、売上高、営業利益とも、大幅に増加しました。

分譲住宅事業における具体的な対応は以下のとおりです。

1. 新規採用している人員が戦力化していると同時に、リーダー人材も成長しています。当社の根幹事業である分譲住宅事業において次世代に繋がるサステナブルな人員育成の強化を実現しています。
2. 渋谷拠点の組織再編と人員強化を図りました。
3. 企画会議により、営業、施工、設計等社内の総力を結集しています。当社の強みである自社設計、自社施工管理との社内のサプライチェーンを強化しています。
4. 完成在庫が多くなっている市況に柔軟に対応すべく、肌理細やかな販売価格の設定を継続しています。引続き案件毎の利益率の管理を凡事徹底して参ります。

この結果、分譲住宅事業においては、引渡棟数154棟（前年同四半期比28棟の増加）、売上高5,779,246千円（前年同四半期比24.4%増）、営業利益521,446千円（前年同四半期比13.9%増）となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅については、業界全体としては2019年10月の消費税引上げの反動の影響を受けていますが、当社としては注文住宅事業の成長率が大きく上回る貌となりました。ボリューム面では引渡棟数は前年同四半期比3棟の減少となりましたが、1棟あたりの請負金額単価が19.3百万円から22.9百万円へ増加したことに加え、販管費の削減も実現したことにより、営業利益も前年同四半期比で27百万円増加しました。

注文住宅事業における具体的な対応は以下のとおりです。

1. 見込み顧客の取りこぼしを回避すべく丁寧な受注活動を徹底しました。当第3四半期会計期間末までにおいては、受注件数68棟（前年同四半期比20棟の増加）、受注金額1,369百万円（前年同四半期比141.7%）となりました。2019年3月における消費税引上げ前の駆込み受注は受注件数21棟（前年同月比12棟の増加）と高い水準でしたが、2019年4月以降においても、一度も前年同期を下回ることなく、現在に至っております。
2. 分譲住宅部門と同様に採用した新規人員の戦力化が実現しています。注文住宅事業は若い事業部門であるため、人員成長の限界効用は大きな財産となりました。注文住宅事業部門は、4事業年度前は年間売上高が4億円未満の事業規模でしたが、当事業年度は17億円を超える規模に成長しています。この4年間の成長率は4.5倍になります。既に一事業部門としても一人立ちをしており、当事業年度から第2四半期会計期間末の段階で事業部門の利益が計上できる構造へステップアップできました。事業の立上げ時点においては異業種からの転職組もいたため、当初は定着率も落ち着きませんでしたが、当第3四半期会計期間末現在は成長した人材が次世代を教育できる体制となっております。

当社は川崎、横浜、東京城南地区を主たる営業エリアとしていますが、分譲住宅で培った紐帯関係からの紹介案件も多くあり、地域集中が分譲と注文の相乗効果も生んでおります。

3. 広告媒体としてはホームページの改定とともに実施したリターゲティング広告、リスティング広告に加え、ランディングページを創設しました。引き続きITを活用した非労働集約的方法論で施策を展開していきます。
4. 法人受注に対しては外部金融機関を利用して、与信強化のための体制作りを行いました。

この結果、注文住宅事業においては、引渡棟数40棟（前年同四半期比3棟の減少）、売上高1,123,299千円（前年同四半期比9.7%増）、営業利益25,738千円（前年同四半期は営業損失1,643千円）となりました。

③ その他事業

その他の事業につきましては、京都エリアにおいて、マンション（区分所有）におけるリノベーション物件の販売により売上が増加しています。他に既存物件のリフォーム工事もこのセグメントに該当します。

再生住宅事業における特徴は以下のとおりです。

1. 京都再生部門の人員を増強しています。
2. 従来は目線として年間売上高3億円を目指していましたが、年商5億円を目指せる体制へと拡大しています。また従来は京都案件に対する資金調達は、一金融機関からの当座貸越枠の利用と自己資金にて対応していましたが、事業規模の拡大により案件ごとの個別の調達を開始しています。
3. 地域的には下京区、上京区などの人気エリアでの情報収集により仕入れが来ています。また1軒あたりの金額は人気エリアということもあり、当社にとって相対的に纏まった金額になっています。
4. リフォーム工事に当たり分離発注を開始していますが、粗利益率の一層の向上を図るため一層推進して参ります。
5. 当社は京都に事務所を開始して3年になりますが、地道な営業活動により、地元仲介会社との紐帯関係も確実に深まっております。

この結果、その他事業においては、引渡棟数5棟（前年同四半期と同数）、売上高189,513千円（前年同四半期比52.4%増）、営業損失3,978千円（前年同四半期は営業損失7,186千円）となりました。

セグメントの名称	売上高（千円）	（前年同四半期比）	引渡棟数	（前年同四半期）
分譲住宅事業	5,779,246	(24.4%)	154	(126)
〔うち土地分譲〕	[149,029]	[△14.2%]	[6]	[5]
注文住宅事業	1,123,299	(9.7%)	40	(43)
その他	189,513	(52.4%)	5	(5)
合計	7,092,059	(22.4%)	199	(174)

セグメントごとの経営成績は以上です。

当社は2018年上期の業績悪化を契機に社内変革に努めてきました。2019年度の業績が前年同四半期比で良好であることも、その対応を踏まえた結果でもあります。セグメントごとの経営成績の欄に記載していること以外の動きは以下のとおりです。

1. 社内インフラの整備

旧態然とした仕組みを高度化しました。具体的には給与計算、年末調整、経費精算、法定調書等の仕組みをシステム化し、属人的な対応を排除としてサステイナブルな仕組みになっています。また情報漏洩等に備えるため一部クラウドを取りやめ、社内サーバーの導入に切替えました。同時にサイバーセキュリティ対策も実施しております。

施工部門においては、取引先企業・職人との現場工事にかかわる工程管理のクラウドサービスを開始し、円滑な現場運営の促進に努めております。現在、更に2020年4月の本格稼働を目指し受注、発注業務に関して電磁化対応の準備を進めております。施工部門自体の働き方改革につながるとともに、経理部門における支払業務は短縮化が期待でき、迅速な決算処理が可能になると考えております。

2. 社内求心力の向上

福利厚生制度としては、定期健診制度、従業員持株会制度、役員持株会制度等、従来から存在している制度の他、確定拠出年金制度の導入、資格手当制度の導入、永年勤続制度の導入、業績表彰パーティー等を開始して、求心力の向上に努めています。当社はほぼ全員中途採用ですが、入社間もない社員宛にフォローアップ研修も開始し、社員教育の高度化に努めています。

3. 株主とエンゲージメント向上

前事業年度から株主優待制度を導入しております。同時に議決権行使の電子化も実施しています。株主数は優待取扱前後で1.5倍に増加しています。また議決権行使に関しては約半数の株主が電磁的行使にて利用されています。

4. 社内的具体的施策の実施

また「見える化」施策も実施しております。平均的に現在分譲住宅部門が行っている仕入は実際に引渡されるのは7ヶ月後になります。注文住宅部門の受注を受けて請負契約後の実際の引渡がされるのは9ヶ月後になります。その仕入状況、受注状況に基づき取締役会においては、当第3四半期の決算概要、当事業年度の本決算に加え、翌期の第1四半期の業績見込みについても報告しております。

5. 中期経営計画の策定

中期経営計画の1年目(2020年3月期)の計画は、売上92億円、営業利益率3.8%、ROE9.1%ですが、2019年11月13日に公表しました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、売上99億円を見込んでおり、営業利益率は3.8%、ROEは9.7%となり、1年目の計画を達成する見込みです。当第3四半期会計期間末現在の営業活動は、2020年9月、10月における分譲住宅の引渡物件の土地仕入、注文住宅に係る請負受注活動を行っております。

2年目の売上計画103億円、営業利益率4.9%、ROE13.2%を目指して順調に仕入が推移しています。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期会計期間末における流動資産は4,435,040千円となり、前事業年度末に比べて77,213千円減少しました。これは主に、たな卸資産が211,077千円増加、完成工事未収入金が164,276千円増加した一方、現金及び預金が463,216千円減少したことによるものであります。

固定資産は281,891千円となり、前事業年度末に比べて19,192千円減少しました。

この結果、総資産は4,716,931千円となり、前事業年度末に比べて96,405千円減少しました。

(負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は2,044,266千円となり、前事業年度末に比べて143,223千円減少しました。これは主に、前受金が23,489千円増加、買掛金が20,520千円増加、未払法人税等が16,912千円増加した一方、短期借入金が176,000千円減少、賞与引当金が24,918千円減少、1年内償還予定の社債が20,000千円減少したことによるものです。

固定負債は207,955千円となり、前事業年度末に比べて45,649千円減少しました。これは主に、社債が50,000千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は2,252,221千円となり、前事業年度末に比べて188,873千円減少しました。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は2,464,710千円となり、前事業年度末に比べて92,468千円増加しました。この結果、自己資本比率は52.3%(前事業年度末は49.3%)となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想については、2019年11月13日に公表しました2020年3月期通期の業績予想に変更はありません。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,642,976	1,179,759
完成工事未収入金	100,293	264,570
販売用不動産	512,428	459,720
仕掛販売用不動産	2,172,740	2,436,525
その他	83,814	94,463
流動資産合計	4,512,253	4,435,040
固定資産		
有形固定資産	238,616	225,443
無形固定資産	7,416	8,382
投資その他の資産	55,050	48,065
固定資産合計	301,083	281,891
資産合計	4,813,337	4,716,931
負債の部		
流動負債		
買掛金	302,445	322,966
短期借入金	1,539,000	1,363,000
1年内償還予定の社債	100,000	80,000
未払法人税等	25,159	42,071
前受金	101,262	124,751
賞与引当金	57,177	32,259
その他	62,445	79,217
流動負債合計	2,187,490	2,044,266
固定負債		
社債	250,000	200,000
その他	3,604	7,955
固定負債合計	253,604	207,955
負債合計	2,441,095	2,252,221
純資産の部		
株主資本		
資本金	154,880	154,880
資本剰余金	104,880	104,880
利益剰余金	2,113,025	2,205,541
自己株式	△543	△591
株主資本合計	2,372,242	2,464,710
純資産合計	2,372,242	2,464,710
負債純資産合計	4,813,337	4,716,931

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	5,792,308	7,092,059
売上原価	5,019,688	6,211,849
売上総利益	772,619	880,210
販売費及び一般管理費		
役員報酬	85,516	91,350
給料手当及び賞与	124,723	108,299
賞与引当金繰入額	12,949	11,809
販売手数料	170,941	206,298
その他	213,312	219,350
販売費及び一般管理費合計	607,442	637,106
営業利益	165,176	243,103
営業外収益		
受取補償金	277	—
受取家賃	994	1,399
解約手付金収入	1,090	—
その他	198	1,012
営業外収益合計	2,560	2,411
営業外費用		
支払利息	16,728	18,393
社債発行費	5,199	—
その他	959	3,418
営業外費用合計	22,888	21,811
経常利益	144,848	223,703
税引前四半期純利益	144,848	223,703
法人税、住民税及び事業税	39,123	66,596
法人税等調整額	8,032	4,597
法人税等合計	47,156	71,194
四半期純利益	97,692	152,508

(3) 四半期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)

I 前第3四半期累計期間(自2018年4月1日至2018年12月31日)

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

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	四半期損益 計算書計上額 (注) 3
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	4,644,326	1,023,634	5,667,961	124,347	—	5,792,308
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,644,326	1,023,634	5,667,961	124,347	—	5,792,308
セグメント利益又は損失(△)	457,991	△1,643	456,348	△7,186	△283,984	165,176

(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、再生住宅事業及び既存顧客による少額工事等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)の額は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期累計期間(自2019年4月1日至2019年12月31日)

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

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	四半期損益 計算書計上額 (注) 3
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	5,779,246	1,123,299	6,902,546	189,513	—	7,092,059
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,779,246	1,123,299	6,902,546	189,513	—	7,092,059
セグメント利益又は損失(△)	521,446	25,738	547,185	△3,978	△300,103	243,103

(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、再生住宅事業及び既存顧客による少額工事等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)の額は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。