



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年5月15日

上場取引所 東

上場会社名 フォーライフ株式会社

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) 執行役員 経営管理部長 (氏名) 鈴木 亨

TEL 045(547)3432

定時株主総会開催予定日 平成29年6月27日 配当支払開始予定日 平成29年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成29年6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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期の業績(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(1) 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	%
29年3月期	7,024	37.0	576	53.8	553	60.1	375	53.4
28年3月期	5,127	21.1	374	107.0	345	93.8	245	109.5

	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	%	%	%
29年3月期	406.59		20.5	17.3	8.2
28年3月期	272.33		17.2	12.0	7.3

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 百万円 28年3月期 百万円

(注) 1. 当社は、平成28年9月30日付で普通株式1株につき900株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行なわれたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 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
29年3月期	3,400	2,118	62.3	2,118.20
28年3月期	3,006	1,547	51.5	1,719.89

(参考) 自己資本 29年3月期 2,118百万円 28年3月期 1,547百万円

(3) 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
29年3月期	636	27	91	999
28年3月期	114	145	196	480

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	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	%	%
28年3月期		0.00		0.00	0.00			
29年3月期		17.00		60.00	77.00	75	18.9	4.0
30年3月期(予想)		20.00		57.00	77.00		22.3	

3. 平成30年3月期の業績予想(平成29年4月1日～平成30年3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		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)	3,808	0.6	169	55.2	165	54.1	115	50.9	115.63
通期	8,596	22.4	504	12.6	494	10.8	344	8.3	344.65

注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	: 有
以外の会計方針の変更	: 無
会計上の見積りの変更	: 無
修正再表示	: 無

(注)詳細は、添付資料P.10「(5)財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(2) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年3月期	1,000,000 株	28年3月期	900,000 株
期末自己株式数	29年3月期	26 株	28年3月期	株
期中平均株式数	29年3月期	924,504 株	28年3月期	株

(注)当社は、平成28年9月30日付で普通株式1株につき900株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行なわれたと仮定して株式数を算定しております。

決算短信は監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述について)

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情報に基づいており、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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.3「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明会資料の入手方法)

当社は、平成29年6月1日(木)に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料については、開催後速やかにTDnet及び当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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	3
(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	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(会計方針の変更)	10
(持分法損益等)	10
(セグメント情報等)	10
(1株当たり情報)	11
(重要な後発事象)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概要

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済政策や日銀の金融緩和政策による企業業績や雇用・所得環境の改善により穏やかな回復基調が継続し、個人消費については緩やかに持ち直しました。一方、米国大統領選や英国のEU離脱の影響、中国を始めとする新興国経済の鈍化等もあり、先行き不透明感が継続しました。

当社が属する住宅業界におきましては、国土交通省発表の首都圏新設着工戸数は前年同期比増加傾向で推移していたものの、分譲一戸建てと持家に関しては平成28年12月頃から前年同期で減少していることもあり足踏みの感がありますが、当社の主要な市場である神奈川県横浜市及び川崎市並びに東京都内城南地区（東京神奈川圏）では、地価の上昇の一服感や住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンが下支えとなり一次住宅取得層の需要は堅調に続くものと思われまます。

こうした事業環境のなか、当社は、設計力・デザイン力・企画力を活かした企画開発戦略のもと、東京神奈川圏において、主力とします木造3階建新築分譲住宅の供給及び個人を中心とした注文住宅の建築請負に注力すると共に同業者の建築請負の受注に努めました。平成28年9月には東京都渋谷区の渋谷駅近隣に3店舗目となる営業拠点を開業し、東京エリアの注文住宅の建築請負棟数も伸長いたしております。

このような結果、当事業年度は増収増益となり、売上高は7,024,818千円（前年同期比37.0%増）、営業利益は576,431千円（同53.8%増）、経常利益は553,960千円（同60.1%増）、当期純利益は375,898千円（同53.4%増）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、事業用地仕入れが増加したほか、販売面においても概ね順調に推移し戸建分譲住宅の販売（引渡し）は156棟（うち土地分譲の物件が6件）となりました。これらにより、当事業年度における分譲住宅事業の売上高は6,320,688千円、売上総利益は1,099,501千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、東京都渋谷区渋谷に3店舗目となるショールームを開業し、営業環境を強化してまいりました。これらにより、当事業年度における引渡完了物件が34棟となったことから、売上高は694,120千円、売上総利益は111,566千円となりました。

③ その他事業

その他事業につきましては、既存顧客によるリフォームや少額工事等により、売上高は10,009千円、売上総利益は3,985千円となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	件数	(前年同期比)	売上高 (千円)	(前年同期比)
分譲住宅事業	156	(19.1%増)	6,320,688	(33.3%増)
	[6]	[50.0%増]	[814,989]	[186.8%増]
注文住宅事業	34	(54.5%増)	694,120	(83.9%増)
その他事業	1	(-)	10,009	(37.9%増)
合計	191	(24.8%増)	7,024,818	(37.0%増)

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. [] は、土地分譲に係る内数であります。

(2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末における総資産は3,400,155千円となり、前事業年度末と比較して393,905千円増加しました。その主な要因は、新規上場に伴う増資により現金及び預金が518,783千円増加したことによるものであります。また、販売が順調に進んだことにより販売用不動産が165,004千円減少した一方、事業規模の拡大に伴い仕掛販売用不動産は62,214千円増加、未成工事支出金は7,678千円増加しております。それ以外の要因としましては、その他流動資産（預け金37,900千円等）が43,145千円減少したことによるものであります。

負債の合計は1,282,010千円となり、前事業年度末と比較して176,339千円減少しました。その主な要因は、分譲住宅事業において事業用不動産の仕入を自己資金による調達で進めたこと等により、短期借入金が300,000千円、長期借入金（1年内返済予定含む）が42,000千円減少した一方、前受金が29,936千円増加したこと、また社債の新規発行により社債（1年内返済予定含む）が60,000千円増加したこと等によるものであります。

純資産は2,118,145千円となり、前事業年度末と比較して570,244千円増加しました。その主な要因は、当期純利益により利益剰余金が360,598千円、新規上場に伴う増資により資本金が104,880千円それぞれ増加したこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における「現金及び現金同等物」（以下「資金」という。）は、営業活動により636,062千円を獲得し、投資活動により27,089千円を使用し、財務活動により91,703千円を使用したことにより、前事業年度末に比べ518,783千円増加し、999,045千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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)

営業活動の結果獲得した資金は、636,062千円（前年同期は114,435千円の使用）となりました。これは税引前当期純利益553,848千円、販売が順調に進んだことによるたな卸資産の減少95,073千円、その他流動負債の増加41,752千円、その他流動資産の減少33,574千円、前受金の増加29,936千円等があった一方で、法人税等の支払による支出162,639千円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は、27,089千円（前年同期は145,803千円の獲得）となりました。主な減少要因は、有形固定資産（主として店舗用建物設備及び営業車両）の取得による支出18,101千円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は、91,703千円（前年同期は196,305千円の使用）となりました。主な減少要因は、短期借入金の返済による支出1,500,000千円、長期借入金の返済による支出42,000千円及び社債の償還による支出40,000千円であります。主な増加要因は、短期借入れによる収入1,200,000千円、株式の発行による収入209,760千円であります。

(4) 今後の見通し

当社は、引き続き住宅一時取得者層を顧客対象に、高品質で低価格な分譲住宅の販売に力を注ぐと共に、注文住宅において「オーダーメイドの家」の提供をより充実させてまいります。品質の更なる向上と地域に密着した需要に応えることで、既存の営業エリアの深耕及び拡充するエリアにおける企業認知度の向上に努めてまいります。

翌事業年度の見通しにつきましては、売上高8,596,865千円（当事業年度比22.4%増）、営業利益504,078千円（当事業年度比12.6%減）、経常利益494,243千円（当事業年度比10.8%減）、当期純利益344,649千円（当事業年度比8.3%減）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

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、また、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	580,262	1,099,045
販売用不動産	566,358	401,354
仕掛販売用不動産	1,406,629	1,468,843
未成工事支出金	95,402	103,081
前渡金	28,480	29,877
前払費用	11,355	20,469
繰延税金資産	22,862	17,146
その他	43,204	59
流動資産合計	2,754,556	3,139,878
固定資産		
有形固定資産		
建物	83,495	90,458
車両運搬具	30,620	25,608
工具、器具及び備品	11,738	18,043
土地	134,958	134,958
建設仮勘定	297	—
減価償却累計額	△34,510	△40,947
有形固定資産合計	226,598	228,120
無形固定資産		
ソフトウェア	5,890	9,156
無形固定資産合計	5,890	9,156
投資その他の資産		
長期前払費用	2,075	2,228
繰延税金資産	2,865	2,345
その他	14,264	18,427
投資その他の資産合計	19,205	23,000
固定資産合計	251,694	260,277
資産合計	3,006,250	3,400,155

(単位:千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	199,263	220,134
短期借入金	800,000	500,000
1年内償還予定の社債	40,000	60,000
1年内返済予定の長期借入金	42,000	18,000
リース債務	8,821	1,780
未払金	24,658	33,757
未払法人税等	99,641	119,269
前受金	79,986	109,922
預り金	5,990	4,841
賞与引当金	34,674	44,664
その他	—	24,210
流動負債合計	1,335,036	1,136,580
固定負債		
社債	100,000	140,000
長期借入金	18,000	—
リース債務	4,743	4,390
退職給付引当金	570	1,038
固定負債合計	123,313	145,429
負債合計	1,458,350	1,282,010
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	154,880
資本剰余金	—	104,880
資本準備金	—	104,880
利益剰余金		
利益準備金	—	1,530
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,497,900	1,856,969
利益剰余金合計	1,497,900	1,858,499
自己株式	—	△114
株主資本合計	1,547,900	2,118,145
純資産合計	1,547,900	2,118,145
負債純資産合計	3,006,250	3,400,155

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	5,127,407	7,024,818
売上原価	4,246,221	5,809,764
売上総利益	881,186	1,215,053
販売費及び一般管理費		
役員報酬	126,480	100,930
給料手当及び賞与	80,485	92,206
賞与引当金繰入額	12,232	17,958
販売手数料	157,387	215,735
減価償却費	6,719	7,643
その他	123,160	204,148
販売費及び一般管理費合計	506,464	638,622
営業利益	374,721	576,431
営業外収益		
解約手付金収入	—	1,000
為替差益	—	1,514
その他	1,976	1,022
営業外収益合計	1,976	3,537
営業外費用		
支払利息	19,069	9,191
株式交付費	—	3,535
株式公開費用	—	9,680
為替差損	7,491	—
その他	4,234	3,600
営業外費用合計	30,796	26,008
経常利益	345,901	553,960
特別利益		
固定資産売却益	10,384	9
特別利益合計	10,384	9
特別損失		
固定資産売却損	2,050	121
特別損失合計	2,050	121
税引前当期純利益	354,234	553,848
法人税、住民税及び事業税	126,031	171,715
法人税等調整額	△16,892	6,235
法人税等合計	109,139	177,950
当期純利益	245,095	375,898

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		2,335,936	55.0	3,292,754	56.7
II 材料費		232,277	5.5	291,908	5.0
III 労務費		166,181	3.9	209,478	3.6
IV 外注加工費		1,450,729	34.2	1,877,906	32.3
V 経費		61,096	1.4	137,717	2.4
合計		4,246,221	100.0	5,809,764	100.0

原価計算の方法

当社の原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3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			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	50,000	-	-	-	1,252,804	1,252,804	-	1,302,804	1,302,804
当期変動額									
新株の発行									
剰余金の配当									
利益準備金の積立									
当期純利益					245,095	245,095		245,095	245,095
自己株式の取得									
当期変動額合計	-	-	-	-	245,095	245,095	-	245,095	245,095
当期末残高	50,000	-	-	-	1,497,900	1,497,900	-	1,547,900	1,547,900

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3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			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	50,000	-	-	-	1,497,900	1,497,900	-	1,547,900	1,547,900
当期変動額									
新株の発行	104,880	104,880	104,880					209,760	209,760
剰余金の配当					△15,300	△15,300		△15,300	△15,300
利益準備金の積立				1,530	△1,530	-			-
当期純利益					375,898	375,898		375,898	375,898
自己株式の取得							△114	△114	△114
当期変動額合計	104,880	104,880	104,880	1,530	359,068	360,598	△114	570,244	570,244
当期末残高	154,880	104,880	104,880	1,530	1,856,969	1,858,499	△114	2,118,145	2,118,145

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	354,234	553,848
減価償却費	12,484	15,518
賞与引当金の増減額(△は減少)	9,567	9,990
退職給付引当金の増減額(△は減少)	131	468
受取利息及び受取配当金	△152	△257
支払利息	19,069	9,191
為替差損益(△は益)	7,491	△1,514
有形固定資産売却損益(△は益)	△8,333	111
たな卸資産の増減額(△は増加)	△546,121	95,073
仕入債務の増減額(△は減少)	40,154	19,473
前受金の増減額(△は減少)	27,586	29,936
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△17,207	33,574
その他の流動負債の増減額(△は減少)	5,811	41,752
その他	731	559
小計	△94,552	807,725
利息及び配当金の受取額	152	257
利息の支払額	△19,579	△9,281
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△457	△162,639
営業活動によるキャッシュ・フロー	△114,435	636,062
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	△59,523	△18,101
有形固定資産の売却による収入	239,760	—
定期預金の増減額(△は増加)	△30,000	—
その他	△4,433	△8,988
投資活動によるキャッシュ・フロー	145,803	△27,089
財務活動によるキャッシュ・フロー		
株式の発行による収入	—	209,760
短期借入れによる収入	1,570,000	1,200,000
短期借入金の返済による支出	△1,631,000	△1,500,000
長期借入金の返済による支出	△91,500	△42,000
社債の発行による収入	—	100,000
社債の償還による支出	△40,000	△40,000
リース債務の返済による支出	△2,869	△4,049
自己株式の取得による支出	—	△114
配当金の支払額	—	△15,300
その他	△936	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△196,305	△91,703
現金及び現金同等物に係る換算差額	△7,491	1,514
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△172,428	518,783
現金及び現金同等物の期首残高	652,691	480,262
現金及び現金同等物の期末残高	480,262	999,045

(5) 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。

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(持分法損益等)

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】

当社の報告セグメントは、分譲住宅事業及び注文住宅事業であります。注文住宅事業の全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

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、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

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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。

【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。

【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）

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	1,719.89円	2,118.20円
1株当たり当期純利益金額	272.33円	406.59円

- (注) 1. 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。
 2. 当社は平成28年9月12日開催の取締役会の決議に基づき、平成28年9月30日付で普通株式1株につき900株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に株式分割が行われたものと仮定して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。
 3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益（千円）	245,095	375,898
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（千円）	245,095	375,898
普通株式の期中平均株式数（株）	900,000	924,504

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
純資産の部の合計額（千円）	1,547,900	2,118,145
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	—	—
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	1,547,900	2,118,145
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	900,000	999,974

（重要な後発事象）

該当事項はありません。