



2019年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年2月13日

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) 取締役 執行役員 管理本部長 (氏名) 渡辺 泰寛
 四半期報告書提出予定日 2019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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東
 TEL 045-900-7727

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第3四半期の業績(2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第3四半期	5,792	2.3	165	26.0	144	34.1	97	34.2
2018年3月期第3四半期	5,659	9.2	223	50.9	219	49.8	148	48.6

	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
2019年3月期第3四半期	48.85	
2018年3月期第3四半期	74.26	

(注) 当社は、2018年1月1日付で普通株式1株につき2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これらの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) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年3月期第3四半期	4,699	2,333	49.6
2018年3月期	4,229	2,295	54.3

(参考) 自己資本 2019年3月期第3四半期 2,333百万円 2018年3月期 2,295百万円

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
2018年3月期		20.00		30.00	
2019年3月期		0.00			
2019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

当社は、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2018年3月期の第2四半期末の配当金については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2019年3月期の業績予想(2018年4月1日～2019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	8,000	7.6	200	47.6	166	55.3	116	54.8	58.19

(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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
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

(3) 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)	2019年3月期3Q	2,000,000 株	2018年3月期	2,000,000 株
期末自己株式数	2019年3月期3Q	259 株	2018年3月期	259 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期3Q	1,999,741 株	2018年3月期3Q	1,999,802 株

(注)当社は、2016年9月30日付で普通株式1株につき900株、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。前期の期首にこれらの株式分割が行われたと仮定し、発行済株式数を算定しております。

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当たっての注意事項等については、添付資料P.3「1.当四半期決算に関する定性的情報(3)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について)

四半期決算補足説明資料はTDnetで同日開示しています。

○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) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
第3四半期累計期間	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等)	6

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

当社の属する住宅業界におきましては、首都圏を中心に分譲マンション価格が高止まりする中、戸建て住宅は比較的割安に購入可能であり、住宅取得支援施策や住宅ローンの低金利水準継続も相まって、需要は継続的に推移しました。一方で、首都圏における戸建て用地取得や戸建て住宅販売は競争環境が厳しさを増してきており、建設需要の増加による建築コストへの影響も相まって、依然として厳しい経営環境が続くものと思われま

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住宅の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（神奈川県横浜市・川崎市、東京23区）において活動エリアの深耕と拡充を推進しました。

分譲住宅事業においては、販売価格の上昇傾向や市場在庫の増加等によりエンドユーザーの選別眼が厳しくなる等、競争環境の変化により、引渡棟数は前年四半期比4棟減となり、売上高も減少しました。注文住宅事業においては、引渡棟数は前年四半期比5棟増加し、売上も増加しました。

損益面では、分譲住宅事業における値引き販売による利益率の悪化が利益減少要因となっていました

が、当第3四半期では高利益率の物件が多く利益が改善しました。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5,792,308千円（前年同四半期比2.3%増）、営業利益165,176千円（同26.0%減）、経常利益144,848千円（同34.1%減）、四半期純利益97,692千円（同34.2%減）となりました。

セグメント別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、当社の主要展開エリアである横浜・川崎エリアにおける新築小規模戸建て分譲住宅市場においては、分譲用地取得競争が厳しさを増し、地価上昇や建築コストの増加等により販売価格が上昇、供給戸数が減少した一方、完成在庫が増加しエンドユーザーの選択肢が増加・選別眼が厳しくなる等の傾向が見られました。

第2四半期までは前期に計画・仕入した物件に関して、当初見込み価格での販売が出来ず、完成在庫の早期販売及びたな卸資産回転率の維持を目的とした値引き販売の影響を受けて利益が悪化していましたが、当第3四半期は値引き幅が改善したことに加え、高利益率の物件が多く利益が改善しました。

この結果、売上高は4,644,326千円（前年同四半期比1.0%減）、営業利益は457,991千円（7.4%減）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、営業人員の増加や広告宣伝の強化、2017年11月に開設した常設展示場の効果もあり、引渡棟数は前年同四半期比5棟増となりました。

この結果、売上高は1,023,634千円（前年同四半期比6.7%増）、営業損失は1,643千円（前年同四半期は営業利益134千円）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5戸の販売により、売上高は大幅に増加となりました。

一方、リノベーション事業への新規参入による仕入コストの高止まりや固定費などの負担が利益減少要因となり、売上高は124,347千円（前年同四半期は売上高7,266千円）、営業損失は7,186千円（前年同四半期は営業損失2,184千円）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	4,644,326	(△1.0%)	126	(130)
〔うち土地分譲〕	[173,701]	[△9.8%]	[5]	[4]
注文住宅事業	1,023,634	(6.7%)	43	(38)
その他	124,347	(—)	5	(—)
合計	5,792,308	(2.4%)	174	(—)

(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4,400,652千円となり、前事業年度末に比べて501,890千円増加しました。これは主にたな卸資産が61,747千円増加したことや現金及び預金が360,475千円増加したことによるものであります。

固定資産は299,158千円となり、前事業年度末に比べて31,892千円減少しました。

この結果、総資産は4,699,810千円となり、前事業年度末に比べて469,997千円増加しました。

(負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は2,081,293千円となり、前事業年度末に比べて233,078千円増加しました。これは主に、短期借入金が261,500千円増加、社債の発行により一年内償還予定の社債が60,000千円増加、前受金が44,470千円増加した一方、買掛金が71,748千円減少、法人税等の支払いにより未払法人税等が40,213千円減少したことによるものです。

固定負債は285,494千円となり、前事業年度末に比べて199,219千円増加しました。これは主に社債の発行により200,000千円増加したことによります。

この結果、負債合計は2,366,788千円となり、前事業年度末に比べて432,297千円増加しました。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は2,333,022千円となり、前事業年度末に比べて37,700千円増加しました。この結果、自己資本比率は49.6%（前事業年度末は54.3%）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

当第3四半期累計期間における、2018年8月9日通期業績予想(修正)に対しての進捗率は、売上高72.4%、営業利益82.5%、経常利益87.2%、当期純利益84.2%となっております。その業績予想(修正)に対してはほぼ達成が確実な水準となっております。当社の主力事業である分譲住宅事業は当第3四半期会計期間において、高い利益率の物件を多く取り込み出来ていますが、第4四半期会計期間においては利益率のある程度の低下を見込んでおります。注文住宅事業は概ね計画通りに着実に売上高、利益を見込んでおります。以上により2019年3月期の通期業績予想は、2018年8月9日公表値を据え置きと致します。

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 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,531,859	1,892,335
完成工事未収入金	54,937	101,143
販売用不動産	339,952	713,380
仕掛販売用不動産	1,892,031	1,580,350
未収還付法人税等	—	19,746
その他	79,982	93,695
流動資産合計	3,898,762	4,400,652
固定資産		
有形固定資産	264,059	244,378
無形固定資産	9,473	7,146
投資その他の資産	57,517	47,633
固定資産合計	331,050	299,158
資産合計	4,229,812	4,699,810
負債の部		
流動負債		
買掛金	349,640	277,892
短期借入金	1,176,500	1,438,000
1年内償還予定の社債	60,000	120,000
1年内返済予定の長期借入金	1,500	—
未払法人税等	40,213	—
前受金	95,312	139,782
賞与引当金	64,317	28,588
その他	60,732	77,030
流動負債合計	1,848,215	2,081,293
固定負債		
社債	80,000	280,000
その他	6,275	5,494
固定負債合計	86,275	285,494
負債合計	1,934,490	2,366,788
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	2,036,105	2,073,805
自己株式	△543	△543
株主資本合計	2,295,322	2,333,022
純資産合計	2,295,322	2,333,022
負債純資産合計	4,229,812	4,699,810

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	5,659,473	5,792,308
売上原価	4,884,206	5,019,688
売上総利益	775,267	772,619
販売費及び一般管理費		
販売手数料	163,719	170,941
役員報酬	78,070	85,516
給料手当及び賞与	99,089	124,723
賞与引当金繰入額	11,218	12,949
その他	199,814	213,312
販売費及び一般管理費合計	551,911	607,442
営業利益	223,355	165,176
営業外収益		
受取補償金	4,350	277
受取家賃	994	994
解約手付金収入	1,000	1,090
その他	1,204	198
営業外収益合計	7,549	2,560
営業外費用		
支払利息	10,001	16,728
社債発行費	—	5,199
その他	1,024	959
営業外費用合計	11,025	22,888
経常利益	219,879	144,848
税引前四半期純利益	219,879	144,848
法人税、住民税及び事業税	71,488	39,123
法人税等調整額	△114	8,032
法人税等合計	71,374	47,156
四半期純利益	148,504	97,692

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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	4,692,491	959,714	5,652,206	7,266	—	5,659,473
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,692,491	959,714	5,652,206	7,266	—	5,659,473
セグメント利益又は損失(△)	494,764	134	494,898	△2,184	△269,358	223,355

(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、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 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、「リノベーション事業」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。