



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2019年8月8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 2019年8月8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：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1四半期の業績 (2019年4月1日～2019年6月30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1四半期	2,217	44.9	82	—	74	—	59	—
2019年3月期第1四半期	1,530	△10.4	△29	—	△34	—	△40	—

	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1四半期	29.61	—
2019年3月期第1四半期	△20.44	—

(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1四半期	4,744	2,371	50.0
2019年3月期	4,813	2,372	49.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 2,371百万円 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	—	—	—	—	—
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、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)	4,600	24.1	170	673.9	150	—	110	—	55.00
通期	9,200	15.3	350	43.5	320	47.1	220	60.7	110.01

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

2. 業績予想の修正については、本日 (2019年8月8日) 公表いたしました「第2四半期業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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1Q	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1Q	259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1Q	1,999,741株	2019年3月期1Q	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	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1四半期累計期間	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)	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

当第1四半期累計期間におけるわが国経済は、企業収益の改善、雇用・所得環境の改善等により、緩やかに回復しております。先行きにつきましては、米中貿易摩擦による中国経済の減退、英国のEU離脱問題、イランや北朝鮮を原因とする国際的な紛争懸念等、海外経済の不確実性に留意が必要な状況となっております。

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。

この結果、当第1四半期累計期間の経営成績は、売上高2,217,713千円（前年同四半期比44.9%増）、営業利益82,570千円（前年同四半期は営業損失29,815千円）、経常利益74,694千円（前年同四半期は経常損失34,980千円）、四半期純利益59,209千円（前年同四半期は四半期純損失40,875千円）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

2018年6月、7月を中心として2018年上期は大幅に販売価格を下げる結果になり、利益の圧縮を余儀なくされました。その危機的状況を踏まえて当社としては主に3点の対応を行いました。1点目は、販売価格の設定に当たり、「物件毎」の「肌理細やかな」設定の徹底を継続的に実行しました。当社のビジネスモデル上、従来はどちらかと言うと「仕入」に注力していた業務のウェイトを、「仕入」と「販売」両方に感度高くできる営業スタイルに変革を図りました。2点目は、お客様の今の、生のニーズを確認するため「お客様CSアンケート」を実施しました。その結果を踏まえて一部標準仕様の見直しも実施し、お客様のニーズにより近づくことができました。3点目は、一定規模以上の物件については関係各部による企画会議を創設しました。従来は仕入企画任せとなっていたものを関係各部の知見を結集することにより、より幅のある、よりマーケットインした提案ができるようになったと考えております。以上を踏まえ利益率の改善が実現し、2018年第3四半期から順調に業績は回復して現在に至ります。

この結果、分譲住宅事業においては前年同四半期比13棟増の49棟となり、売上高は1,891,955千円（前年同四半期比58.1%増）、営業利益は190,118千円（同119.2%増）となりました。

なお、分譲住宅事業は今期売上計画72億円に対して、120%を超える売上換算ベースの土地仕入が済んでおります。

② 注文住宅事業

2019年10月の消費税引上げを見越して2019年3月には業界的に駆け込み需要が発生しています。当社は2019年3月に21棟の受注を実現しており、前年同月比133.3%増と大きく増加しました。また当第1四半期累計期間における受注件数は23棟、前年同四半期比21.1%増となっており、当社においては当第1四半期会計期間末現在、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減の様子は見られません。

この結果、注文住宅事業においては前年同四半期比3棟増の10棟となり、売上高は303,902千円（前年同四半期比14.4%増）、営業損失は10,955千円（前年同四半期は営業損失16,182千円）となりました。

なお、注文住宅事業は今期売上計画17億円に対して、16億円強まで受注が進捗しており年間計画に対し95%超の進捗率となっております。

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1戸の販売に終わりました。

この結果、売上高は21,855千円（前年同四半期比67.7%減）、営業利益は1,276千円（前年同四半期は営業損失1,569千円）となりました。

なお、リノベーション事業は今期売上計画3億円に対して、売上換算ベースの仕入では90%以上進捗しております。

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	1,891,955	(58.1%)	49	(36)
[うち土地分譲]	[62,806]	[153.1%]	[3]	[1]
注文住宅事業	303,902	(14.4%)	10	(7)
その他	21,855	(△67.7%)	1	(3)
合計	2,217,713	(44.9%)	60	(46)

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における流動資産は4,461,240千円となり、前事業年度末に比べて51,013千円減少しました。これは主に完成工事未収入金が63,983千円増加した一方、現金及び預金が84,764千円減少したこと及びたな卸資産が31,762千円減少したこと、その他に含まれる前渡金が4,565千円減少したことによるものであります。

固定資産は283,396千円となり、前事業年度末に比べて17,687千円減少しました。

この結果、総資産は4,744,636千円となり、前事業年度末に比べて68,700千円減少しました。

(負債)

当第1四半期会計期間末における流動負債は2,129,005千円となり、前事業年度末に比べて58,485千円減少しました。これは主に、前受金が34,878千円増加した一方、短期借入金金が84,500千円減少したことによるものであります。

固定負債は244,171千円となり、前事業年度末に比べて9,433千円減少しました。これは主に、償還により社債が10,000千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2,373,176千円となり、前事業年度末に比べて67,918千円減少しました。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は2,371,459千円となり、前事業年度末に比べて782千円減少しました。これは、四半期純利益を59,209千円計上したこと及び配当金の支払を59,992千円行ったことによるものであります。この結果、自己資本比率は50.0%（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5月14日の「2019年3月期 決算短信」において公表いたしました2020年3月期第2四半期累計期間の業績予想を修正いたしました。

詳細については、本日(2019年8月8日)公表いたしました「第2四半期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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1四半期会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,642,976	1,558,212
完成工事未収入金	100,293	164,277
販売用不動産	512,428	506,027
仕掛販売用不動産	2,172,740	2,147,379
その他	83,814	85,343
流動資産合計	4,512,253	4,461,240
固定資産		
有形固定資産	238,616	231,803
無形固定資産	7,416	6,639
投資その他の資産	55,050	44,953
固定資産合計	301,083	283,396
資産合計	4,813,337	4,744,636
負債の部		
流動負債		
買掛金	302,445	302,153
短期借入金	1,539,000	1,454,500
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
未払法人税等	25,159	16,471
前受金	101,262	136,140
賞与引当金	57,177	29,064
その他	62,445	90,676
流動負債合計	2,187,490	2,129,005
固定負債		
社債	250,000	240,000
その他	3,604	4,171
固定負債合計	253,604	244,171
負債合計	2,441,095	2,373,176
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	2,112,242
自己株式	△543	△543
株主資本合計	2,372,242	2,371,459
純資産合計	2,372,242	2,371,459
負債純資産合計	4,813,337	4,744,636

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	1,530,396	2,217,713
売上原価	1,368,432	1,929,377
売上総利益	161,963	288,336
販売費及び一般管理費		
販売手数料	39,677	64,906
役員報酬	27,916	30,450
給料手当及び賞与	36,057	25,735
賞与引当金繰入額	9,972	13,176
その他	78,155	71,498
販売費及び一般管理費合計	191,778	205,765
営業利益又は営業損失(△)	△29,815	82,570
営業外収益		
受取家賃	331	466
その他	359	81
営業外収益合計	690	548
営業外費用		
支払利息	5,577	6,114
その他	279	2,309
営業外費用合計	5,856	8,424
経常利益又は経常損失(△)	△34,980	74,694
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△34,980	74,694
法人税、住民税及び事業税	311	5,978
法人税等調整額	5,582	9,506
法人税等合計	5,894	15,484
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△40,875	59,209

(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1四半期累計期間(自2018年4月1日至2018年6月30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	1,197,045	265,627	1,462,672	67,723	—	1,530,396
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,197,045	265,627	1,462,672	67,723	—	1,530,396
セグメント利益又は損失(△)	86,716	△16,182	70,533	△1,569	△98,778	△29,815

(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損失と調整を行っております。

II 当第1四半期累計期間(自2019年4月1日至2019年6月30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	1,891,955	303,902	2,195,857	21,855	—	2,217,713
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,891,955	303,902	2,195,857	21,855	—	2,217,713
セグメント利益又は損失(△)	190,118	△10,955	179,163	1,276	△97,868	82,570

(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。