



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2019年11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 2019年11月13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：有
 四半期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. 2020年3月期第2四半期の業績（2019年4月1日～2019年9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2四半期	4,718	27.3	170	673.9	155	—	107	—
2019年3月期第2四半期	3,707	△8.3	21	△89.8	6	△97.2	△1	—

	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2四半期	53.72	—
2019年3月期第2四半期	△0.67	—

(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2四半期	4,798	2,419	50.4
2019年3月期	4,813	2,372	49.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 2,419百万円 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：有

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

2020年3月期2Q	2,000,000株	2019年3月期	2,000,000株
2020年3月期2Q	310株	2019年3月期	259株
2020年3月期2Q	1,999,732株	2019年3月期2Q	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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法について）

当社は、2019年11月14日に機関投資家及び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. 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2四半期累計期間	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報)	7

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2四半期累計期間におけるわが国経済は、米中貿易戦争を契機とした急速な中国経済の減退により、日本の製造業も電機、機械、自動車等の業種を中心として減益になる企業が多くなる等不確実な情勢となっています。また10月には消費税の引上げが実施され、今後の景気の動きに留意が必要となってきております。

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販売は競争激化も相まって、依然として厳しい経営環境は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・自社施工管理における高品質でリーズナブルな価格帯の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（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2四半期累計期間の経営成績は、売上高4,718,523千円（前年同四半期比27.3%増）、営業利益170,003千円（同673.9%増）、経常利益155,178千円（前年同四半期は経常利益6,032千円）、四半期純利益107,426千円（前年同四半期は四半期純損失1,341千円）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

2019年3月期第1四半期における大幅な利益悪化を反省し3点のことを実施しました。

1. 肌理細やかな柔軟な販売価格の設定
2. CSアンケートによる標準仕様の変更
3. 企画会議創設

以上により「よりマーケットインした」「より幅のある」提案ができるようになり、業績が順調に回復しています。また地域密着施策の強化の他、昨年採用した新規営業人員の戦力化が実現していることも安定的拡大基調に繋がっております。

この結果、分譲住宅事業においては、引渡棟数は前年同四半期比23棟増加の108棟（増加率27.1%）となり、売上高は4,023,259千円（前年同四半期比35.4%増）、営業利益は368,860千円（同55.7%増）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、受注棟数は前年同四半期比11棟増加の47棟（増加率30.6%）、引渡棟数は同4棟減の23棟となりました。上期の引渡棟数は前年同四半期比で減少していますが、通期ベースでは好調な受注を反映して、前事業年度の売上高1,447百万円を大きく超え、1,700百万円の売上高を計上できる水準まで受注が進捗しております。分譲住宅事業同様に昨年、一昨年採用した新規営業人員の戦力化が実現していることに加え、武蔵小杉展示場の活用、リターゲティング広告の実施、ホームページの改定、お客様の会の実施などの施策が功を奏しています。

この結果、売上高は626,264千円（前年同四半期比2.0%増）、営業利益は4,642千円（前年同四半期は営業損失23,613千円）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3戸を販売しています。当事業年度から新たな試みとして京都における自社施工、分離発注を開始しています。その他の事業は京都のリノベーション事業の他、既存建物の改修が他に含まれています。

この結果、売上高は69,000千円（前年同四半期比43.8%減）、営業損失は4,223千円（前年同四半期は営業損失1,425千円）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	4,023,259 (35.4%)	108 (85)
〔うち土地分譲〕	[103,023] [△19.0%]	[5] [4]
注文住宅事業	626,264 (2.0%)	23 (27)
その他	69,000 (△43.8%)	3 (5)
合計	4,718,523 (27.3%)	134 (117)

セグメントごとの経営成績は以上ですが、その他全社的な施策も企業としての求心力向上と組織の強靱化に貢献して業績の下支えとなっていると考えております。前事業年度以降、下記のような施策を新規で取り組んでおります。

- ・株主優待制度、議決権行使の電子化開始
株主数を大幅に増加させること、議決権の行使比率向上に繋がっています。
- ・確定拠出年金制度、資格取得支援制度
当社従業員の福利厚生を増強と新規の採用に役立っています。
- ・受発注に関して電子化対応
現在建築に係るお取引企業様との業務の確実な効率化と、支払業務の迅速化を図るべく電子化に向けて進行中です。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は4,500,669千円となり、前事業年度末に比べて11,583千円減少しました。これは主に、完成工事未収入金が86,024千円増加した一方、現金及び預金が76,987千円減少したことやたな卸資産が36,727千円減少したことによるものであります。

固定資産は297,504千円となり、前事業年度末に比べて3,579千円減少しました。

この結果、総資産は4,798,174千円となり、前事業年度末に比べて15,163千円減少しました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は2,160,029千円となり、前事業年度末に比べて27,460千円減少しました。これは主に、買掛金が57,616千円増加、未払法人税等が40,746千円増加した一方、短期借入金が134,000千円減少したことによるものであります。

固定負債は218,516千円となり、前事業年度末に比べて35,088千円減少しました。これは主に、社債が40,000千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2,378,546千円となり、前事業年度末に比べて62,548千円減少しました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は2,419,627千円となり、前事業年度末に比べて47,385千円増加しました。この結果、自己資本比率は50.4%（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月期通期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11月13日）公表いたしました「通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2四半期会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,642,976	1,565,989
完成工事未収入金	100,293	186,318
販売用不動産	512,428	461,132
仕掛販売用不動産	2,172,740	2,187,309
その他	83,814	99,920
流動資産合計	4,512,253	4,500,669
固定資産		
有形固定資産	238,616	230,807
無形固定資産	7,416	9,316
投資その他の資産	55,050	57,380
固定資産合計	301,083	297,504
資産合計	4,813,337	4,798,174
負債の部		
流動負債		
買掛金	302,445	360,062
短期借入金	1,539,000	1,405,000
1年内償還予定の社債	100,000	80,000
未払法人税等	25,159	65,905
前受金	101,262	126,084
賞与引当金	57,177	64,518
その他	62,445	58,459
流動負債合計	2,187,490	2,160,029
固定負債		
社債	250,000	210,000
その他	3,604	8,516
固定負債合計	253,604	218,516
負債合計	2,441,095	2,378,546
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	2,160,459
自己株式	△543	△591
株主資本合計	2,372,242	2,419,627
純資産合計	2,372,242	2,419,627
負債純資産合計	4,813,337	4,798,174

(2) 四半期損益計算書
(第2四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	3,707,789	4,718,523
売上原価	3,282,141	4,127,383
売上総利益	425,647	591,140
販売費及び一般管理費		
販売手数料	106,276	136,990
役員報酬	57,166	60,900
給料手当及び賞与	68,840	53,503
賞与引当金繰入額	25,893	23,619
その他	145,505	146,123
販売費及び一般管理費合計	403,681	421,136
営業利益	21,965	170,003
営業外収益		
受取補償金	277	—
受取家賃	663	933
その他	134	169
営業外収益合計	1,075	1,102
営業外費用		
支払利息	11,092	12,736
社債発行費	5,199	—
その他	715	3,191
営業外費用合計	17,007	15,927
経常利益	6,032	155,178
税引前四半期純利益	6,032	155,178
法人税、住民税及び事業税	4,110	51,781
法人税等調整額	3,263	△4,029
法人税等合計	7,374	47,752
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,341	107,426

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	6,032	155,178
減価償却費	16,778	15,534
賞与引当金の増減額(△は減少)	△7,150	7,341
退職給付引当金の増減額(△は減少)	422	—
受取利息及び受取配当金	△5	△7
支払利息	11,092	12,736
売上債権の増減額(△は増加)	△27,153	△86,024
たな卸資産の増減額(△は増加)	△116,239	36,727
仕入債務の増減額(△は減少)	△41,041	45,866
前受金の増減額(△は減少)	98,937	24,822
その他の流動資産の増減額(△は増加)	864	△3,150
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△2,159	1,918
その他	991	1,685
小計	△58,630	212,627
利息及び配当金の受取額	5	7
利息の支払額	△10,904	△13,941
法人税等の支払額	△40,220	△17,516
営業活動によるキャッシュ・フロー	△109,749	181,177
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	△2,039	△678
無形固定資産の取得による支出	—	△3,574
敷金及び保証金の差入による支出	△449	△824
敷金及び保証金の回収による収入	479	1,247
その他	440	1,233
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,569	△2,596
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,256,000	1,370,000
短期借入金の返済による支出	△1,064,500	△1,504,000
長期借入金の返済による支出	△1,500	—
社債の償還による支出	△30,000	△60,000
社債の発行による収入	300,000	—
リース債務の返済による支出	△1,269	△1,594
自己株式の取得による支出	—	△48
配当金の支払額	△59,981	△59,925
財務活動によるキャッシュ・フロー	398,748	△255,568
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	287,429	△76,987
現金及び現金同等物の期首残高	1,431,859	1,542,976
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,719,289	1,465,989

(4) 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2四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9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	2,970,829	614,248	3,585,078	122,710	—	3,707,789
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,970,829	614,248	3,585,078	122,710	—	3,707,789
セグメント利益又は損失(△)	236,951	△23,613	213,337	△1,425	△189,946	21,965

(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2四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9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	4,023,259	626,264	4,649,523	69,000	—	4,718,523
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,023,259	626,264	4,649,523	69,000	—	4,718,523
セグメント利益又は損失(△)	368,860	4,642	373,503	△4,223	△199,276	170,003

(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。