



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年11月10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) 執行役員総務人事部長 (氏名) 遠藤 良恵 TEL 045-547-3432
 四半期報告書提出予定日 2022年11月10日 配当支払開始予定日 2022年12月9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：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第2四半期の業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第2四半期	6,704	22.5	210	△38.4	187	△42.4	124	△45.4
2022年3月期第2四半期	5,473	9.9	342	91.9	325	103.1	228	114.2

	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
2023年3月期第2四半期	31.14	—
2022年3月期第2四半期	57.05	—

(注) 当社は、2022年10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当該株式分割が行われたと仮定して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	%
2023年3月期第2四半期	8,000	3,280	41.0
2022年3月期	7,577	3,221	42.5

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 3,280百万円 2022年3月期 3,221百万円

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
2022年3月期	—	15.00	—	33.00	48.00
2023年3月期	—	15.00	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	—	—	16.50	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

2. 当社は、2022年10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。2023年3月期の1株当たり配当金につきましては、第2四半期末は分割前、期末は分割後の金額を記載しております。年間の配当予想（合計）につきましては、株式分割の実施により単純合計ができないため、記載しておりません。

3. 2023年3月期の業績予想（2022年4月1日～2023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	14,000	13.3	550	△26.6	500	△29.9	330	△31.3	82.52

(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. 当社は、2022年10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。2023年3月期の1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割が2023年3月期の期首に行われたと仮定して算定しております。

※ 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：有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期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。

(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)	2023年3月期2Q	4,000,000株	2022年3月期	4,000,000株
② 期末自己株式数	2023年3月期2Q	772株	2022年3月期	772株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期2Q	3,999,228株	2022年3月期2Q	3,999,228株

(注) 当社は、2022年10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当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数(普通株式)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、2022年11月22日(火)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
(会計方針の変更)	7
(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2四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症対策等を継続しながら、経済・社会活動の制限緩和により正常化が進む一方、資源価格の高騰やインフレ率の上昇、ウクライナ情勢の長期化、欧米における金利上昇、急激な円安等、依然として先行きは不透明な状況にあります。

住宅業界におきましては、テレワークの普及等の新しい生活様式に対応する住宅への需要増加や住宅ローン金利が引き続き低位で推移するなど、実需の住宅取引は堅調に推移いたしました。一方で、建設業界におきましては、国外の住宅木材の需要増による、いわゆる「ウッドショック」やロシアのウクライナ侵攻を背景とした資源価格の高騰、供給不足の影響により、住宅建設においては厳しい状況が続きました。

このような状況のもと、当社は、お客様に利便性の高いエリアの戸建住宅を提供するため、機動的な用地仕入に注力するとともに、完成在庫の早期販売に努めましたが、建築コストの高騰が収益に与える影響は大きく、戸建住宅の収益は低調に推移しました。また、建築コストの適正化にも継続して注力し、収益性の回復に向けて、仕様や設備の見直し・協力業者の選定や交渉などを進めておりますが、足許では木材の不足・価格の高騰などが生じているため、さらに安定した調達経路の確保と価格上昇への対応に向けて取り組んでまいります。

この結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高6,704,996千円（前年同四半期比22.5%増）、営業利益210,850千円（同38.4%減）、経常利益187,812千円（同42.4%減）、四半期純利益124,552千円（同45.4%減）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

分譲住宅事業におきましては、地域密着の深耕営業を軸に適正価格での良質な用地取得を推進し、販売に関しては、継続的な仕様・設備の見直しや新たな生活様式を取り入れた顧客ニーズに対応した商品力の強化と良好な収益性の確保に取り組んでまいりました。当第2四半期累計期間におきましては、主に東京都内の物件販売が増えたため平均販売単価が上昇し、売上増加に繋がりました。一方で、利益面については、土地原価の上昇、資材価格の高騰が利益圧迫要因となり減益となりました。

この結果、引渡棟数は118棟（前年同四半期比14棟増）となり、売上高は5,355,160千円（同25.1%増）、営業利益は500,695千円（同14.0%減）となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業におきましては、工期調整の継続による制約が続いておりますが、売上面では、単価の上昇や一部引渡時期の前倒しもあり、売上高は昨年を上回って推移しました。受注に関しては、受注棟数の増加を図るとともに、建替層へのアプローチの強化や大型案件の受注など受注単価の引き上げとともに、多様な顧客ニーズに適切に対応できるプランの提案力の強化等に取り組んでまいりました。利益面においては、木材価格の高騰傾向が続く中、仕入原価の増加分について、高騰以前に契約した請負価額への転嫁が追いつかず粗利率が悪化する一方、前期より継続して業務効率化による販売費及び一般管理費の抑制、また徹底的な経費削減に努めましたが、営業損失となりました。

この結果、引渡棟数は51棟（前年同四半期比1棟増）となり、売上高は1,122,018千円（同13.2%増）、営業損失は15,593千円（前年同四半期は営業損失19,322千円）となりました。

③ その他事業

その他の事業におきましては、京都エリアにおいて、中古物件（マンション）のリノベーションを行い、付加価値を高めた上で、一般顧客への販売を手掛けております。また、既存建物の小規模改修工事がその他事業に含まれております。

当第2四半期累計期間のリノベーション物件の販売実績は4戸となりました。

なお、当第2四半期累計期間において、京都での新築戸建住宅事業の開始に伴い、先行費用が発生しております。

この結果、売上高は227,818千円（前年同四半期比12.2%増）、営業損失は30,487千円（前年同四半期は営業損失1,066千円）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	5,355,160	(25.1%)	118	(104)
〔うち土地分譲〕	[549,434]	[182.9%]	[7]	[5]
注文住宅事業	1,122,018	(13.2%)	51	(50)
その他	227,818	(12.2%)	4	(4)
合計	6,704,996	(22.5%)	173	(158)

(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7,552,291千円となり、前事業年度末に比べて307,212千円増加しました。これは主に、契約資産が58,732千円減少した一方、棚卸資産が202,173千円、現金及び預金が189,446千円増加したことによるものであります。

固定資産は448,420千円となり、前事業年度末に比べて116,241千円増加しました。

この結果、総資産は8,000,711千円となり、前事業年度末に比べて423,453千円増加しました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は4,233,566千円となり、前事業年度末に比べて310,106千円増加しました。これは主に、未払法人税等が86,676千円、買掛金が73,383千円減少した一方、短期借入金が438,000千円増加したことによるものであります。

固定負債は486,639千円となり、前事業年度末に比べて54,782千円増加しました。これは主に、社債が30,000千円減少した一方、長期借入金が85,818千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は4,720,206千円となり、前事業年度末に比べて364,888千円増加しました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は3,280,505千円となり、前事業年度末に比べて58,564千円増加しました。これは、四半期純利益を124,552千円計上したこと及び配当金の支払を65,987千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41.0%（前事業年度末は42.5%）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

最近の業績動向等を踏まえ、2022年5月12日の「2022年3月期 決算短信」において公表しておりました2023年3月期の通期業績予想につきまして、修正いたしました。詳細につきましては、本日（2022年11月10日）別途開示いたしました「2023年3月期第2四半期業績予想値と実績値との差異及び通期業績予想の修正、並びに剰余金の配当（中間配当）及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、業績予想は、現時点で入手された情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は様々な要因により予想値と異なる可能性があります。

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 (2022年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,029,290	2,218,737
契約資産	367,496	308,764
販売用不動産	972,182	676,287
仕掛販売用不動産	3,705,345	4,203,413
その他	170,764	145,088
流動資産合計	7,245,079	7,552,291
固定資産		
有形固定資産	231,126	352,387
無形固定資産	8,837	7,313
投資その他の資産	92,215	88,719
固定資産合計	332,179	448,420
資産合計	7,577,258	8,000,711
負債の部		
流動負債		
買掛金	542,504	469,120
短期借入金	2,692,000	3,130,000
1年内償還予定の社債	60,000	60,000
1年内返済予定の長期借入金	120,204	160,764
未払法人税等	153,420	66,743
契約負債	183,462	163,569
賞与引当金	89,280	102,200
その他	82,589	81,169
流動負債合計	3,923,460	4,233,566
固定負債		
社債	30,000	—
長期借入金	392,721	478,539
その他	9,136	8,100
固定負債合計	431,857	486,639
負債合計	4,355,317	4,720,206
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	2,962,868	3,021,433
自己株式	△687	△687
株主資本合計	3,221,940	3,280,505
純資産合計	3,221,940	3,280,505
負債純資産合計	7,577,258	8,000,711

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
売上高	5,473,422	6,704,996
売上原価	4,624,279	5,962,744
売上総利益	849,142	742,252
販売費及び一般管理費		
役員報酬	58,180	58,980
給料手当及び賞与	83,245	72,332
賞与引当金繰入額	34,170	27,730
販売手数料	162,662	187,413
その他	168,535	184,946
販売費及び一般管理費合計	506,792	531,402
営業利益	342,349	210,850
営業外収益		
受取家賃	540	1,643
解約手付金収入	4,310	1,000
解約清算金	—	1,650
その他	1,942	1,488
営業外収益合計	6,793	5,781
営業外費用		
支払利息	22,027	27,224
その他	1,294	1,595
営業外費用合計	23,322	28,819
経常利益	325,820	187,812
特別利益		
固定資産売却益	454	—
特別利益合計	454	—
特別損失		
固定資産除却損	—	1,223
特別損失合計	—	1,223
税引前四半期純利益	326,275	186,588
法人税、住民税及び事業税	98,371	57,436
法人税等調整額	△249	4,600
法人税等合計	98,121	62,036
四半期純利益	228,154	124,552

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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	326,275	186,588
減価償却費	8,643	9,484
賞与引当金の増減額 (△は減少)	10,860	12,920
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△1,656	△1,578
受取利息及び受取配当金	△10	△10
支払利息	22,027	27,224
固定資産売却損益 (△は益)	△454	—
固定資産除却損	—	1,223
契約資産の増減額 (△は増加)	4,259	58,732
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△585,705	△202,173
仕入債務の増減額 (△は減少)	△29,692	△67,103
契約負債の増減額 (△は減少)	△14,422	△19,892
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△5,846	20,259
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△1,945	△4,605
その他	1,553	△4,659
小計	△266,112	16,410
利息及び配当金の受取額	10	10
利息及び保証料の支払額	△23,032	△28,088
法人税等の支払額	△136,703	△133,049
営業活動によるキャッシュ・フロー	△425,838	△144,717
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	△14,835	△136,077
有形固定資産の売却による収入	500	—
無形固定資産の取得による支出	△898	—
敷金及び保証金の差入による支出	△901	△620
敷金及び保証金の回収による収入	894	4,222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,240	△132,475
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	1,907,000	3,006,000
短期借入金の返済による支出	△1,537,000	△2,568,000
長期借入れによる収入	—	200,000
長期借入金の返済による支出	△60,102	△73,622
社債の償還による支出	△40,000	△30,000
リース債務の返済による支出	△1,547	△1,745
配当金の支払額	△49,973	△65,992
財務活動によるキャッシュ・フロー	218,376	466,639
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△222,702	189,446
現金及び現金同等物の期首残高	2,061,923	1,929,290
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,839,221	2,118,737

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報)

I 前第2四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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並びに収益の分解情報

(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) 4	注文住宅 事業 (注) 4	計			
売上高						
外部顧客への売上高	4,279,141	991,228	5,270,369	203,052	—	5,473,422
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,279,141	991,228	5,270,369	203,052	—	5,473,422
セグメント利益又は損失 (△)	582,256	△19,322	562,933	△1,066	△219,517	342,349

- (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。
4. 分譲住宅事業の売上高は、支配が一時点で顧客に移転する財から生じる収益、注文住宅事業の売上高は、支配が一定の期間にわたり顧客に移転する財から生じる収益により、それぞれ構成されております。

II 当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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並びに収益の分解情報

(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) 4	注文住宅 事業 (注) 4	計			
売上高						
外部顧客への売上高	5,355,160	1,122,018	6,477,178	227,818	—	6,704,996
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,355,160	1,122,018	6,477,178	227,818	—	6,704,996
セグメント利益又は損失 (△)	500,695	△15,593	485,102	△30,487	△243,765	210,850

- (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。
4. 分譲住宅事業の売上高は、支配が一時点で顧客に移転する財から生じる収益、注文住宅事業の売上高は、支配が一定の期間にわたり顧客に移転する財から生じる収益により、それぞれ構成されております。