

2019年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2018年11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 経営企画部長 (氏名) 渡辺 泰寛

TEL 045-900-7727

四半期報告書提出予定日 2018年11月8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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第2四半期の業績(2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第2四半期	3,707	8.3	21	89.8	6	97.2	1	
2018年3月期第2四半期	4,043	5.6	215	43.3	214	40.5	146	37.7

	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2四半期	0.67	
2018年3月期第2四半期	73.42	

(注) 当社は、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2四半期	4,636	2,233	48.2
2018年3月期	4,229	2,295	54.3

(参考) 自己資本 2019年3月期第2四半期 2,233百万円 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2Q	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2Q	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2Q	1,999,741 株	2018年3月期2Q	1,999,810 株

(注) 当社は、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、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)

当社は、2018年11月19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
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	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、個人消費の持ち直しや企業収益の改善、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も、緩やかな回復が続くことが期待されますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響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、引渡棟数は前年同四半期比10棟減となり、売上高も減少いたしました。注文住宅事業においては、引渡棟数は前年同四半期比4棟増となったものの、前期より工事進行基準を適用したことにより、売上高は減少いたしました。

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、利益減少要因となりました。また、人件費や減価償却費の増加等により、販売費及び一般管理費率も上昇しました。

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3,707,789千円（前年同四半期比8.3%減）、営業利益21,965千円（同89.8%減）、経常利益6,032千円（同97.2%減）、四半期純損失1,341千円（前年同四半期は四半期純利益146,816千円）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

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。

当社の分譲住宅事業におきましては、土地仕入決済から顧客への引渡（売上計上）までの期間が約6ヵ月であり、前期に計画・土地仕入した物件に関して、当初見込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により、利益率が前年同四半期比3.0pt下落しました。

この結果、売上高は2,970,829千円（前年同四半期比13.1%減）、営業利益は236,951千円（同36.9%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、受注棟数は前年同四半期比8棟増の36棟、引渡棟数は同4棟増の27棟となりました。一方、前期より工事進行基準を適用したことによる影響もあり、減収となりました。また、営業人員の積極採用による人件費の増加や、展示場出展による減価償却費の増加等が利益減少要因となりました。

この結果、売上高は614,248千円（前年同四半期比1.4%減）、営業損失は23,613千円（前年同四半期は営業利益15,425千円）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・利益ともに増加要因となりました。一方、既存住宅のリフォーム等が利益減少要因となり、売上高は122,710千円（前年同四半期は売上高1,985千円）、営業損失は1,425千円（前年同四半期は営業損失1,114千円）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	2,970,829	(△13.1%)	85	(95)
[うち土地分譲]	[127,192]	[△34.0%]	[4]	[4]
注文住宅事業	614,248	(△1.4%)	27	(23)
その他	122,710	(-)	5	(-)
合計	3,707,789	(△8.3%)	117	(118)

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期会計期間末における流動資産は4,324,913千円となり、前事業年度末に比べて426,151千円増加しました。これは主にたな卸資産が116,239千円増加したことや現金及び預金が287,429千円増加したことによるものであります。

固定資産は311,585千円となり、前事業年度末に比べて19,464千円減少しました。

この結果、総資産は4,636,499千円となり、前事業年度末に比べて406,686千円増加しました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は2,107,100千円となり、前事業年度末に比べて258,884千円増加しました。これは主に、短期借入金が191,500千円増加、社債の発行により1年内償還予定の社債が60,000千円増加、前受金が98,937千円増加した一方、買掛金が44,659千円減少、法人税等の支払いにより未払法人税等が32,548千円減少したことによるものです。

固定負債は295,411千円となり、前事業年度末に比べて209,136千円増加しました。これは主に、社債の発行により210,000千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2,402,511千円となり、前事業年度末に比べて468,020千円増加しました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は2,233,988千円となり、前事業年度末に比べて61,333千円減少しました。この結果、自己資本比率は48.2%（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

業績予想については、2018年8月9日に公表しました2019年3月期通期の業績予想に変更ありません。

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2四半期会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,531,859	1,819,289
完成工事未収入金	54,937	82,090
販売用不動産	339,952	579,165
仕掛販売用不動産	1,892,031	1,769,058
その他	79,982	75,310
流動資産合計	3,898,762	4,324,913
固定資産		
有形固定資産	264,059	250,920
無形固定資産	9,473	7,872
投資その他の資産	57,517	52,792
固定資産合計	331,050	311,585
資産合計	4,229,812	4,636,499
負債の部		
流動負債		
買掛金	349,640	304,980
短期借入金	1,176,500	1,368,000
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	7,664
前受金	95,312	194,250
賞与引当金	64,317	57,167
その他	60,732	55,037
流動負債合計	1,848,215	2,107,100
固定負債		
社債	80,000	290,000
その他	6,275	5,411
固定負債合計	86,275	295,411
負債合計	1,934,490	2,402,511
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	1,974,771
自己株式	△543	△543
株主資本合計	2,295,322	2,233,988
純資産合計	2,295,322	2,233,988
負債純資産合計	4,229,812	4,636,499

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
売上高	4,043,713	3,707,789
売上原価	3,466,778	3,282,141
売上総利益	576,935	425,647
販売費及び一般管理費		
販売手数料	119,108	106,276
役員報酬	50,320	57,166
給料手当及び賞与	53,511	68,840
賞与引当金繰入額	17,958	25,893
その他	120,918	145,505
販売費及び一般管理費合計	361,816	403,681
営業利益	215,119	21,965
営業外収益		
受取補償金	4,350	277
受取家賃	663	663
解約手付金収入	1,000	—
その他	465	134
営業外収益合計	6,478	1,075
営業外費用		
支払利息	6,323	11,092
社債発行費	—	5,199
その他	500	715
営業外費用合計	6,823	17,007
経常利益	214,774	6,032
税引前四半期純利益	214,774	6,032
法人税、住民税及び事業税	68,383	4,110
法人税等調整額	△425	3,263
法人税等合計	67,958	7,374
四半期純利益又は四半期純損失(△)	146,816	△1,341

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	214,774	6,032
減価償却費	7,183	16,778
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	△7,150
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	△4	△5
支払利息	6,323	11,092
売上債権の増減額(△は増加)	△162,084	△27,153
たな卸資産の増減額(△は増加)	△73,153	△116,239
仕入債務の増減額(△は減少)	26,081	△41,041
前受金の増減額(△は減少)	△20,496	98,937
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△9,068	864
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△9,122	△2,159
その他	172	991
小計	△19,393	△58,630
利息及び配当金の受取額	4	5
利息の支払額	△5,102	△10,904
法人税等の支払額	△119,211	△40,220
営業活動によるキャッシュ・フロー	△143,702	△109,749
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	△8,945	△2,039
無形固定資産の取得による支出	△2,325	—
敷金及び保証金の差入による支出	△12,044	△449
敷金及び保証金の回収による収入	334	479
その他	△354	440
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,335	△1,569
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	710,000	1,256,000
短期借入金の返済による支出	△530,000	△1,064,500
長期借入金の返済による支出	△7,500	△1,500
社債の償還による支出	△30,000	△30,000
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	△887	△1,269
自己株式の取得による支出	△339	—
配当金の支払額	△59,998	△59,981
財務活動によるキャッシュ・フロー	81,274	398,748
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△85,763	287,429
現金及び現金同等物の期首残高	999,045	1,431,859
現金及び現金同等物の四半期末残高	913,282	1,719,289

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間(自2017年4月1日至2017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	3,418,759	622,968	4,041,728	1,985	—	4,043,713
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,418,759	622,968	4,041,728	1,985	—	4,043,713
セグメント利益又は損失(△)	375,623	15,425	391,049	△1,114	△174,815	215,119

(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。