

平成 28 年 12 月 22 日

各 位

会 社 名 フォーライフ株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 奥本 健二
(コード番号：3477 東証マザーズ)
問 合 せ 先 取締役執行役員 馬場 俊郎
経 営 管 理 部 長
(TEL. 045-547-3432)

東京証券取引所マザーズへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成 28 年 12 月 22 日に東京証券取引所マザーズに上場いたしました。
今後とも、より一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、平成 29 年 3 月期（平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日）における当社の業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては、別添のとおりであります。

【単体】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	平成 29 年 3 月期 (予想)		平成 29 年 3 月期 第 2 四半期累計期間 (実績)		平成 28 年 3 月期 (実績)	
		対売上高 比率	対前期 増減率	対売上高 比率	対売上高 比率		
売 上 高	7,003	100.0	36.5	3,830	100.0	5,127	100.0
営 業 利 益	509	7.3	36.0	379	9.9	374	7.3
経 常 利 益	476	6.8	37.8	361	9.4	345	6.7
当期（四半期）純利益	327	4.7	33.8	235	6.2	245	4.8
1 株 当 たり 当 期 (四 半 期) 純 利 益	357 円 26 銭		261 円 87 銭		272 円 33 銭		
1 株 当 たり 配 当 金	68 円 00 銭		—		0 円 00 銭		

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりません。
2. 平成 28 年 3 月期（実績）及び平成 29 年 3 月期第 2 四半期累計期間（実績）の 1 株当たり当期（四半期）純利益は、期中平均発行済株式数により算出しております。また、平成 29 年 3 月期（予想）の 1 株当たり当期純利益は、公募予定株式数（65,000 株）を含めた予定期中平均発行済株式数により算出しており、オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資に係る株式数（最大 35,000 株）は考慮しておりません。
3. 平成 28 年 9 月 30 日付で、株式 1 株につき 900 株の株式分割を行っております。上記では、平成 27 年 3 月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1 株当たり当期（四半期）純利益を算定しております。

【平成 29 年 3 月期業績予想の前提条件】

1. 全般的な見通し

住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援策や日銀の異次元の金融緩和の効果が見られ平成 26 年 4 月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動の影響も落ち着きを取り戻し、市況は回復基調を見せております。また、雇用・所得環境は改善傾向にあり、平成 29 年 4 月に予定されていた消費税増税延期に伴う需要動向を視ましても過度な反応には至っておらず、影響は限定的と見込んでおります。

当事業年度の不動産市況に関しては、概ね平成 28 年 3 月期並みでの推移と見立てております。前事業年度における当該市況の好調要因の一つであった海外投資家による投資物件の活況ぶりは、ピークは越えたとの声もありますが、当該市況は緩和的な金融環境の継続と景気好循環が下支えし持続するものと視られております。また、日銀のマイナス金利政策により住宅ローン金利が引き下げられ、貸出額は上向いております。

このような状況の下、平成 29 年 3 月期の業績は、売上高 7,003 百万円（前年度比 36.5%増）、営業利益 509 百万円（同 36.0%増）、経常利益 476 百万円（同 37.8%増）、当期純利益 327 百万円（同 33.8%増）となる見込みであります。なお、上記業績見通しは期初計画をベースに当事業年度の第 2 四半期累計期間までの業績を加味して策定しております。

2. 個別の前提条件

(1) 売上高

【分譲住宅事業】

分譲住宅事業につきましては、当事業年度における第 2 四半期累計期間（上期）は期首時点で販売する案件がほぼ具体化しているため、上期の売上となる前事業年度の第 3 四半期会計期間及び第 4 四半期会計期間（下期）の販売用不動産仕入高が概ね前年同期比 3 割程増加したことを踏まえ、それら案件の販売スケジュールを基に売上高を予算化しました。また、期首において案件が具体化していない下期については、前事業年度の下期の販売用不動産仕入れの状況を勘案し、当事業年度についても同様に当該仕入高が概ね前年同期比 3 割程増加すると見込んで売上高を予算化しました。なお、販売価格については、平成 27 年 4 月から同年 12 月までの販売価格や値引きの実績から平均販売価格を基に予算化しております。

当事業年度の進捗につきましては、上期の売上高は販売用不動産仕入れの増加分を概ね計画どおり販売できたことから 3,479 百万円（前年同期比 162.4%）となりました。下期売上高については、上期の当該仕入高が当初計画どおり 3 割増を確保できたことに加え、当社が主に取り扱っている東急東横線エリアにおいては戸建住宅の需要が引続き旺盛であることから売上高を当初計画どおり 2,900 百万円（前年同期比 111.5%）としております。その結果、当事業年度の売上高は前事業年度と比較して 34.5%増の 6,379 百万円を見込んでおります。また、平成 29 年 3 月期の販売棟数は 32 棟増の 159 棟（土地分譲を除く）を予定しており、平均販売価格の上期実績は 36.2 百万円（前年度比 106.5%）、下期については 36.3 百万円（前年度比 100.2%）を予定しております。

【注文住宅事業】

注文住宅事業は、工事請負契約から引渡しまでの期間が平均で約8ヶ月と長めなことから、受注残の完成計画を礎に売上高予算を算定しております。当事業年度上期については、売上高は344百万円と確定しており、下期についても直近の受注残から278百万円で計画しております。その結果、平成29年3月期の売上高は622百万円（前年度比165.0%）、請負棟数は34棟（前年度22棟）と計画しております。なお、受注の状況ですが、前事業年度末における受注残棟数は20棟、新規受注で54棟を予定しております。特に注文住宅事業に関しては、第2の事業の柱とするべく、営業職の採用による人員倍増、注文住宅ポータルサイトから当社ホームページへの誘導を行うWebマーケティング活用による接点強化、スーモカウンター等の注文住宅のコンシェルジュ（紹介）業者との連携等を進めていく方策を展開しております。

【その他事業】

戸建住宅のリノベーションやマンション・リフォーム等の新規事業を検討しておりますが、新規参入分野であることを考慮し予算化はしていません。

（2）売上原価、売上総利益

売上原価は、分譲住宅事業においては売上高と同様、具体化している案件についてはそれらの個別原価から算定し、具体化していない案件については平成27年4月から同年12月までの平均売上原価と棟数から算定し、通期で5,067百万円としております。注文住宅事業においても既に受注済みの案件については個別原価を見積り、具体的案件のない月度は平均売上原価と棟数から算定し、通期で486百万円を見込んでおります。製造間接費についても売上高の増加に伴う設計・施工部門における各2名の人員補充、販売用不動産仕入増加に伴う変動コスト（租税公課・支払報酬）をそれぞれ加味して算定しており、売上原価合計では通期では5,554百万円（前年度比39.2%増）を計画しております。

売上総利益は、売上高から売上原価を差し引いた1,092百万円（前年度比23.9%増）を見込んでおります。

なお、その他事業は新規参入分野であることを考慮し予算化していません。

（注） 事業区分ごとの金額は直接工事原価であります。なお、製造間接費は事業セグメント共通であります。

（3）販売費及び一般管理費、営業利益、人件費

販売費及び一般管理費、営業利益、人件費については、各部門が積み上げた値を基に、直近1年間の実績等と比較検討のうえ算定しております。販売費及び一般管理費は、売上の拡大、特に注文住宅事業の拡大を図るため営業部門の人員増加（7名増）、管理部門の強化を図るための人員増加（1名増）を計画すると共に、注文住宅事業の受注拡大を促進するため、自社による集客を企図しWebマーケティング（営業ツール・販売チャネルの立ち上げ等）の営業施策コストにより、582百万円（前年度比15.0%増）を計画しております。

内訳としては人件費 252 百万円、販売手数料 214 百万円、営業施策コスト 10 百万円となる見込みです。

これらの結果、上期の営業利益で 379 百万円（営業利益率 9.9%）を確保し、下期については 130 百万円（営業利益率 4.1%）を予定しており、通期では 509 百万円（前年度比 36.0%増）で見通しております。なお、上期の営業利益率が高くなっているのは売上総利益の高い案件が集中したことによります。

（4）営業外損益、経常利益、特別損益営業外収益

営業外損益、経常利益、特別損益営業外収益は、営業外収益は、受取利息等により 0.6 百万円を計画しており、営業外費用は、上場費用 9 百万円、販売用不動産取得に伴う借入金利などにより 29 百万円を計画しております。この結果、経常利益は 122 百万円増の 476 百万円（前年度比 37.8%増）を計画しております。なお、特別損益については、本資料提出時点において見込んでおりません。

（5）当期純利益

税引前当期純利益 476 百万円から法人税額等を差し引き、その結果、当期純利益は 327 百万円（前年度比 33.8%増）を見込んでおります。

本資料に記載されている当社の通期の業績予想は、本資料提出時点において入手可能な情報による判断及び仮定を前提にしており、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以上

※ 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P2「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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)	29年3月期2Q	900,000株	28年3月期	1,000株
② 期末自己株式数	29年3月期2Q	－株	28年3月期	－株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期2Q	900,000株	28年3月期2Q	1,000株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外ではありますが、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対するレビュー手続は終了しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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あたっての注意事項等については、添付資料P2「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。

○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	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	2
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	2
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	2
3. 継続企業の前提に関する重要事象等	2
4. 四半期財務諸表	3
(1) 四半期貸借対照表	3
(2) 四半期損益計算書	4
第2四半期累計期間	4
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	5
(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

当社が属する住宅業界におきましては、政府による消費税率10%への引き上げを平成31年10月まで延期することによる影響も軽微に留まり、当社の主要な市場である神奈川県横浜市及び川崎市並びに東京都内城南地区（東京神奈川圏）では、地価上昇の不服感や住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンが下支えとなり住宅一次取得層の需要が継続しております。

このような環境のなか、当社は、設計力・デザイン力・提案力を活かした企画開発戦略のもと、新築分譲住宅及び新築注文住宅の販売・請負強化に努めてまいりました。また、営業エリアの拡充を企図し東京都渋谷区の渋谷駅近隣に営業店舗を9月にオープンするなど、今後の事業の展開に備えました。

これらの結果、当第2四半期累計期間の売上高は3,830,213千円、営業利益は379,189千円、経常利益は361,245千円、四半期純利益は235,680千円となりました。

当社は、引き続き住宅一次取得層を顧客対象に高品質であり低価格の新築戸建住宅の分譲に力を注ぐと同時に注文住宅において、「時間と企画と技術」を総合し高いサービスをお客様に共有していただき、「オーダーメイドの家」の提供をより充実させてまいります。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期会計期間末の総資産は、2,786,957千円となり、前事業年度末に比べて219,293千円減少しました。流動資産は2,517,340千円となり、前事業年度末に比べて237,216千円減少しました。その主な要因は、新築分譲住宅及び新築注文住宅の販売・請負が順調だったことにより、販売用不動産が248,770千円、仕掛販売用不動産が326,354千円、未成工事支出金が17,113千円それぞれ減少したことによるものであります。固定資産は269,617千円となり、前事業年度末に比べて17,923千円増加しました。

負債合計は、1,003,375千円となり、前事業年度末に比べて454,974千円減少しました。流動負債は908,236千円となり、前事業年度末に比べて426,799千円減少しました。その主な要因は、短期借入金が460,000千円減少したことによるものであります。固定負債は95,139千円となり、前事業年度末に比べて28,174千円減少しました。

資金調達の状況につきましては、当第2四半期累計期間において、事業用不動産購入資金として520,000千円の短期借入金の資金調達を行っております。なお、設備資金等の長期借入金の新規資金調達はありません。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

本日開示いたしました「東京証券取引所マザーズへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」をご参照ください。なお、業績予想は、当社が現在入手でき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。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第1四半期会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。これによる損益に与える影響は軽微であります。

3. 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

4. 四半期財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成28年9月30日)
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	580,262	963,905
販売用不動産	566,358	317,588
仕掛販売用不動産	1,406,629	1,080,275
未成工事支出金	95,402	78,289
その他	105,902	77,281
流動資産合計	2,754,556	2,517,340
固定資産		
有形固定資産	226,598	235,750
無形固定資産	5,890	9,077
投資その他の資産	19,205	24,789
固定資産合計	251,694	269,617
資産合計	3,006,250	2,786,957
負債の部		
流動負債		
買掛金	199,263	153,749
短期借入金	800,000	340,000
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	42,000	30,000
未払法人税等	99,641	129,782
前受金	79,986	105,350
賞与引当金	34,674	44,664
その他	39,470	64,691
流動負債合計	1,335,036	908,236
固定負債		
社債	100,000	80,000
長期借入金	18,000	9,000
その他	5,313	6,139
固定負債合計	123,313	95,139
負債合計	1,458,350	1,003,375
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金	1,497,900	1,733,581
株主資本合計	1,547,900	1,783,581
純資産合計	1,547,900	1,783,581
負債純資産合計	3,006,250	2,786,957

(2) 四半期損益計算書
(第2四半期累計期間)

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
売上高	3,830,213
売上原価	3,134,347
売上総利益	695,866
販売費及び一般管理費	
役員報酬	53,970
給料手当及び賞与	44,551
販売手数料	117,854
賞与引当金繰入額	17,958
その他	82,343
販売費及び一般管理費合計	316,677
営業利益	379,189
営業外収益	
解約手付金収入	1,000
その他	485
営業外収益合計	1,485
営業外費用	
支払利息	4,782
為替差損	11,561
その他	3,085
営業外費用合計	19,429
経常利益	361,245
税引前四半期純利益	361,245
法人税、住民税及び事業税	129,782
法人税等調整額	△4,217
法人税等合計	125,564
四半期純利益	235,680

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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	361,245
減価償却費	6,810
賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,990
受取利息及び受取配当金	△104
支払利息	4,782
為替差損益 (△は益)	11,561
たな卸資産の増減額 (△は増加)	592,230
仕入債務の増減額 (△は減少)	△53,362
前受金の増減額 (△は減少)	25,363
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	40,014
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	21,471
その他	586
小計	1,020,589
利息及び配当金の受取額	104
利息の支払額	△4,397
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△99,641
営業活動によるキャッシュ・フロー	916,655
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	△12,850
その他	△5,642
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,493

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
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	520,000
短期借入金の返済による支出	△980,000
長期借入金の返済による支出	△21,000
社債の償還による支出	△20,000
リース債務の返済による支出	△1,957
財務活動によるキャッシュ・フロー	△502,957
現金及び現金同等物に係る換算差額	△11,561
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	383,643
現金及び現金同等物の期首残高	480,262
現金及び現金同等物の四半期末残高	863,905

(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。

(セグメント情報等)

当第2四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

当社の報告セグメントは、分譲住宅事業及び注文住宅事業であります。注文住宅事業の全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。