

# 四半期報告書

(第21期第1四半期)

自 2019年4月1日  
至 2019年6月30日

**フォーライフ株式会社**

神奈川県横浜市港北区大倉山一丁目14番11号

# 目 次

頁

表 紙

## 第一部 企業情報

### 第1 企業の概況

- 1 主要な経営指標等の推移 ..... 1
- 2 事業の内容 ..... 1

### 第2 事業の状況

- 1 事業等のリスク ..... 2
- 2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 ..... 2
- 3 経営上の重要な契約等 ..... 3

### 第3 提出会社の状況

#### 1 株式等の状況

- (1) 株式の総数等 ..... 4
- (2) 新株予約権等の状況 ..... 4
- (3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等 ..... 4
- (4) 発行済株式総数、資本金等の推移 ..... 4
- (5) 大株主の状況 ..... 4
- (6) 議決権の状況 ..... 5

#### 2 役員の状況 ..... 5

### 第4 経理の状況

#### 1 四半期財務諸表

- (1) 四半期貸借対照表 ..... 7
- (2) 四半期損益計算書 ..... 8

#### 2 その他 ..... 11

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報 ..... 12

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年8月8日
【四半期会計期間】	第21期第1四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）
【会社名】	フォーライフ株式会社
【英訳名】	FORLIFE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 奥本 健二
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市港北区大倉山一丁目14番11号
【電話番号】	(045) 547-3432 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 管理本部長 渡辺 泰寛
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市港北区大倉山一丁目14番11号
【電話番号】	(045) 547-3432 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 管理本部長 渡辺 泰寛
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第20期 第1四半期累計期間	第21期 第1四半期累計期間	第20期
会計期間	自2018年4月1日 至2018年6月30日	自2019年4月1日 至2019年6月30日	自2018年4月1日 至2019年3月31日
売上高 (千円)	1,530,396	2,217,713	7,977,255
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△34,980	74,694	217,568
四半期(当期)純利益又は四半期 純損失 (△) (千円)	△40,875	59,209	136,912
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—
資本金 (千円)	154,880	154,880	154,880
発行済株式総数 (株)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
純資産額 (千円)	2,194,454	2,371,459	2,372,242
総資産額 (千円)	4,191,686	4,744,636	4,813,337
1株当たり四半期(当期)純利益 又は1株当たり四半期純損失 (△) (円)	△20.44	29.61	68.47
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	—	—	—
1株当たり配当額 (円)	—	—	30.00
自己資本比率 (%)	52.4	50.0	49.3

(注) 1. 当社は、四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

4. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に関する異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

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)

また、当第1四半期会計期間末における財政状態の状況は次のとおりであります。

#### （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。

### (2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期累計期間において、当社が対処すべき課題について重要な変更はありません。

### (3) 研究開発活動

該当事項はありません。

## 3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	7,200,000
計	7,200,000

###### ②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数（株） (2019年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2019年8月8日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	2,000,000	2,000,000	東京証券取引所 (マザーズ市場)	単元株式数 100株
計	2,000,000	2,000,000	—	—

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### ①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (千円)	資本金 残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年4月1日～ 2019年6月30日	—	2,000,000	—	154,880	—	104,880

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2019年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2019年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 200	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 1,999,200	19,992	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 600	—	—
発行済株式総数	普通株式 2,000,000	—	—
総株主の議決権	—	19,992	—

② 【自己株式等】

2019年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
フォーライフ株式会社	神奈川県横浜市港北区大倉山一丁目14番11号	200	—	200	0.01
計	—	200	—	200	0.01

2 【役員の状況】

該当事項はありません。



## 第4【経理の状況】

### 1. 四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期累計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

### 3. 四半期連結財務諸表について

当社は子会社が存在しないため、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

# 1 【四半期財務諸表】

## (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)
<b>資産の部</b>		
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
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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

【注記事項】

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	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)
減価償却費	8,045千円	7,590千円

(株主資本等関係)

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)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年6月23日 定時株主総会	普通株式	59,992	30	2018年3月31日	2018年6月25日	利益剰余金

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)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年6月22日 定時株主総会	普通株式	59,992	30	2019年3月31日	2019年6月24日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

	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)
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(△)	△20円44銭	29円61銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	△40,875	59,209
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	△40,875	59,209
普通株式の期中平均株式数(株)	1,999,741	1,999,741

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年8月7日

フォーライフ株式会社  
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員 公認会計士 村上 淳 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 竹田 裕 印  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているフォーライフ株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの第21期事業年度の第1四半期会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期累計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

## 四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、フォーライフ株式会社の2019年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

## 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。