

四半期報告書

(第20期第3四半期)

自 2018年10月1日

至 2018年12月31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

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

[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2月13日
【四半期会計期間】	第20期第3四半期（自 2018年10月1日 至 2018年12月31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三丁目6番5号
【電話番号】	(045) 900-7727 (直通)
【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19期 第3四半期累計期間	第20期 第3四半期累計期間	第19期
会計期間	自2017年4月1日 至2017年12月31日	自2018年4月1日 至2018年12月31日	自2017年4月1日 至2018年3月31日
売上高 (千円)	5,659,473	5,792,308	8,659,451
経常利益 (千円)	219,879	144,848	372,400
四半期(当期)純利益 (千円)	148,504	97,692	257,601
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)	1,000,000	2,000,000	2,000,000
純資産額 (千円)	2,186,314	2,333,022	2,295,322
総資産額 (千円)	3,624,693	4,699,810	4,229,812
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	74.26	48.85	128.81
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)	20.00	—	50.00
自己資本比率 (%)	60.3	49.6	54.3

回次	第19期 第3四半期会計期間	第20期 第3四半期会計期間
会計期間	自2017年10月1日 至2017年12月31日	自2018年10月1日 至2018年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	0.84	49.52

- (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。
5. 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当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。また、第19期の1株当たり配当額については、当該株式分割を行う前の中間配当額20.00円(株式分割後では10.00円)と株式分割後の期末配当額30.00円(株式分割を考慮しない場合は60.00円)を合計したものであります(株式分割を考慮しない場合の年間配当額は80.00円であります)。

2【事業の内容】

当第3四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3四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て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、引渡棟数は前年四半期比4棟減となり、売上高も減少しました。注文住宅事業においては、引渡棟数は前年四半期比5棟増加し、売上も増加しました。

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っていました。当第3四半期では高利益率の物件が多く利益が改善しました。

これらの結果、当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高5,792,308千円(前年同四半期比2.3%増)、営業利益165,176千円(同26.0%減)、経常利益144,848千円(同34.1%減)、四半期純利益97,692千円(同34.2%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。

第2四半期までは前期に計画・仕入した物件に関して、当初見込み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の影響を受けて利益が悪化していましたが、当第3四半期は値引き幅が改善したことに加え、高利益率の物件が多く利益が改善しました。

この結果、売上高は4,644,326千円（前年同四半期比1.0%減）、営業利益は457,991千円（7.4%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、引渡棟数は前年同四半期比5棟増となりました。

この結果、売上高は1,023,634千円（前年同四半期比6.7%増）、営業損失は1,643千円（前年同四半期は営業利益134千円）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、売上高は大幅に増加となりました。

一方、リノベーション事業への新規参入による仕入コストの高止まりや固定費などの負担が利益減少要因となり、売上高は124,347千円（前年同四半期は売上高7,266千円）、営業損失は7,186千円（前年同四半期は営業損失2,184千円）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	4,644,326	(△1.0%)	126	(130)
[うち土地分譲]	[173,701]	[△9.8%]	[5]	[4]
注文住宅事業	1,023,634	(6.7%)	43	(38)
その他	124,347	(-)	5	(-)
合計	5,792,308	(2.4%)	174	(-)

(注)その他売上高の対前年同四半期増減率は、増減率が1,000%以上のため表記しておりません。

また、当第3四半期会計期間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3四半期会計期間末における流動資産は4,400,652千円となり、前事業年度末に比べて501,890千円増加しました。これは主にたな卸資産が61,747千円増加したことや現金及び預金が360,475千円増加したことによるものであります。

固定資産は299,158千円となり、前事業年度末に比べて31,892千円減少しました。

この結果、総資産は4,699,810千円となり、前事業年度末に比べて469,997千円増加しました。

(負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は2,081,293千円となり、前事業年度末に比べて233,078千円増加しました。これは主に、短期借入金が261,500千円増加、社債の発行により一年内償還予定の社債が60,000千円増加、前受金が44,470千円増加した一方、買掛金が71,748千円減少、法人税等の支払いにより未払法人税等が40,213千円減少したことによるものです。

固定負債は285,494千円となり、前事業年度末に比べて199,219千円増加しました。これは主に社債の発行により200,000千円増加したことによります。

この結果、負債合計は2,366,788千円となり、前事業年度末に比べて432,297千円増加しました。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は2,333,022千円となり、前事業年度末に比べて37,700千円増加しました。この結果、自己資本比率は49.6%（前事業年度末は54.3%）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3四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3四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3四半期会計期間末 現在発行数（株） (2018年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2019年2月13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)
2018年10月1日～ 2018年12月31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3四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】

① 【発行済株式】

2018年12月31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	2,000,000	—	—
総株主の議決権	—	19,992	—

② 【自己株式等】

2018年12月31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3四半期会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期累計期間（2018年4月1日から2018年12月31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 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,531,859	1,892,335
完成工事未収入金	54,937	101,143
販売用不動産	339,952	713,380
仕掛販売用不動産	1,892,031	1,580,350
未収還付法人税等	—	19,746
その他	79,982	93,695
流動資産合計	3,898,762	4,400,652
固定資産		
有形固定資産	264,059	244,378
無形固定資産	9,473	7,146
投資その他の資産	57,517	47,633
固定資産合計	331,050	299,158
資産合計	4,229,812	4,699,810
負債の部		
流動負債		
買掛金	349,640	277,892
短期借入金	1,176,500	1,438,000
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	—
前受金	95,312	139,782
賞与引当金	64,317	28,588
その他	60,732	77,030
流動負債合計	1,848,215	2,081,293
固定負債		
社債	80,000	280,000
その他	6,275	5,494
固定負債合計	86,275	285,494
負債合計	1,934,490	2,366,788
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	2,073,805
自己株式	△543	△543
株主資本合計	2,295,322	2,333,022
純資産合計	2,295,322	2,333,022
負債純資産合計	4,229,812	4,699,810

(2) 【四半期損益計算書】
【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	5,659,473	5,792,308
売上原価	4,884,206	5,019,688
売上総利益	775,267	772,619
販売費及び一般管理費		
販売手数料	163,719	170,941
役員報酬	78,070	85,516
給料手当及び賞与	99,089	124,723
賞与引当金繰入額	11,218	12,949
その他	199,814	213,312
販売費及び一般管理費合計	551,911	607,442
営業利益	223,355	165,176
営業外収益		
受取補償金	4,350	277
受取家賃	994	994
解約手付金収入	1,000	1,090
その他	1,204	198
営業外収益合計	7,549	2,560
営業外費用		
支払利息	10,001	16,728
社債発行費	—	5,199
その他	1,024	959
営業外費用合計	11,025	22,888
経常利益	219,879	144,848
税引前四半期純利益	219,879	144,848
法人税、住民税及び事業税	71,488	39,123
法人税等調整額	△114	8,032
法人税等合計	71,374	47,156
四半期純利益	148,504	97,692

【注記事項】

(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 平成30年2月16日)等を第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。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四半期累計期間に係る減価償却費(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3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費	14,552千円	25,204千円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

1. 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
2017年6月27日 定時株主総会	普通株式	59,998	60	2017年3月31日	2017年6月28日	利益剰余金
2017年11月9日 取締役会	普通株式	19,997	20	2017年9月30日	2017年12月11日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

II 当第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

1. 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

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(金融商品関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31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	4,692,491	959,714	5,652,206	7,266	—	5,659,473
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,692,491	959,714	5,652,206	7,266	—	5,659,473
セグメント利益又は損失(△)	494,764	134	494,898	△2,184	△269,358	223,355

(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3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31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	4,644,326	1,023,634	5,667,961	124,347	—	5,792,308
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,644,326	1,023,634	5,667,961	124,347	—	5,792,308
セグメント利益又は損失(△)	457,991	△1,643	456,348	△7,186	△283,984	165,176

(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、「リノベーション事業」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及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自2017年4月1日 至2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自2018年4月1日 至2018年12月31日)
1株当たり四半期純利益	74円26銭	48円85銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(千円)	148,504	97,692
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(千円)	148,504	97,692
普通株式の期中平均株式数(株)	1,999,802	1,999,741

(注) 1. 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。

2. 当社は、2018年1月1日に普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該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。

(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2月12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
業務執行社員 公認会計士 芝田 雅也 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹田 裕 印

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2018年4月1日から2019年3月31日までの第20期事業年度の第3四半期会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期累計期間（2018年4月1日から2018年12月31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2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。