

2019年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2018年8月9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8月10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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第1四半期の業績(2018年4月1日～2018年6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1四半期	1,530	10.4	29		34		40	
2018年3月期第1四半期	1,708		58		60		37	

	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1四半期	20.44	
2018年3月期第1四半期	18.74	

(注) 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。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	%
2019年3月期第1四半期	4,191	2,194	52.4
2018年3月期	4,229	2,295	54.3

(参考) 自己資本 2019年3月期第1四半期 2,194百万円 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					
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 : 有

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。

また、配当予想の修正については、本日(2018年8月9日)公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正並びに役員報酬の減額に関するお知らせ」をご覧ください。

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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	3,800	6.0	30	86.1	18	91.6	12	91.8	6.00
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 : 有

業績予想の修正については、本日(2018年8月9日)公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正並びに役員報酬の減額に関するお知らせ」をご覧ください。

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1Q	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1Q	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1Q	1,999,741 株	2018年3月期1Q	1,999,832 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予想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情報に基づいており、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。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3ページ「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)

四半期決算補足説明資料は2018年8月10日(金)にTDnetで開示するとともに、当社ホームページ(<https://www.forlifeand.com>)にも掲載いたします。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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1四半期累計期間	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(追加情報)	6
(セグメント情報等)	6

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1四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、海外経済の不確実性や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

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、市場在庫の増加やエンドユーザーの需要冷え込みによる競争環境の変化により、引渡棟数は前年同四半期比1棟減となりました。注文住宅事業においては、売上高・引渡棟数とも当初計画を上回ったものの、前年同四半期比では売上高・引渡棟数とも減少いたしました。

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、人件費や広告宣伝費の増加等により、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1四半期累計期間の経営成績は、売上高1,530,396千円（前年同四半期比10.4%減）、営業損失29,815千円（前年同四半期は営業利益58,220千円）、経常損失34,980千円（前年同四半期は経常利益60,107千円）、四半期純損失40,875千円（前年同四半期は四半期純利益37,471千円）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、2017年中における完成在庫の増加、2018年年初頃からの供給戸数の減少及び販売価格の高騰により、エンドユーザーの需要冷え込みが見られ、競争環境は厳しさを増しました。

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1.6pt下落しました。

この結果、売上高は1,197,045千円（前年同四半期比10.9%減）、営業利益は86,716千円（同26.5%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、受注棟数は前年同期比5棟増の19棟となりました。一方、引渡棟数・売上高は当初計画を上回ったものの、前年同四半期比では引渡棟数が2棟減少したことに加え、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、売上高は減少いたしました。また、営業人員の積極採用による増加や広告宣伝費の増加が利益減少要因となりました。

この結果、売上高は265,627千円（前年同四半期比26.9%減）、営業損失は16,182千円（前年同四半期は営業利益17,464千円）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3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67,723千円（前年同四半期は売上高1,098千円）、営業損失は1,569千円（前年同四半期は営業損失1,367千円）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	1,197,045	(△10.9%)	36	(37)
[うち土地分譲]	[24,818]	[△16.7%]	[1]	[1]
注文住宅事業	265,627	(△26.9%)	7	(9)
その他	67,723	(-)	3	(-)
合計	1,530,396	(△10.4%)	46	(46)

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における流動資産は3,872,887千円となり、前事業年度末に比べて25,874千円減少しました。これは主にたな卸資産が333,873千円増加したことや完成工事未収入金が115,190千円増加した一方、現金及び預金が465,946千円減少したことによるものであります。

固定資産は318,799千円となり、前事業年度末に比べて12,251千円減少しました。

この結果、総資産は4,191,686千円となり、前事業年度末に比べて38,125千円減少しました。

(負債)

当第1四半期会計期間末における流動負債は1,921,599千円となり、前事業年度末に比べて73,383千円増加しました。これは主に、短期借入金が159,000千円増加した一方、買掛金が65,244千円減少したことによるものであります。

固定負債は75,633千円となり、前事業年度末に比べて10,641千円減少しました。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1,997,232千円となり、前事業年度末に比べて62,741千円増加しました。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は2,194,454千円となり、前事業年度末に比べて100,867千円減少しました。この結果、自己資本比率は52.4%(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、分譲住宅事業における用地仕入及び販売環境の変化により、当初業績予想を下回る見通しであることから、第2四半期累計期間及び通期の業績予想を修正いたしました。

詳細については、本日(2018年8月9日)公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正並びに役員報酬の減額に関するお知らせ」をご参照ください。

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1四半期会計期間 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,531,859	1,065,912
完成工事未収入金	54,937	170,127
販売用不動産	339,952	790,631
仕掛販売用不動産	1,892,031	1,775,224
その他	79,982	70,991
流動資産合計	3,898,762	3,872,887
固定資産		
有形固定資産	264,059	258,881
無形固定資産	9,473	8,644
投資その他の資産	57,517	51,273
固定資産合計	331,050	318,799
資産合計	4,229,812	4,191,686
負債の部		
流動負債		
買掛金	349,640	284,396
短期借入金	1,176,500	1,335,500
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	1,500	—
未払法人税等	40,213	3,498
前受金	95,312	118,207
賞与引当金	64,317	35,260
その他	60,732	84,737
流動負債合計	1,848,215	1,921,599
固定負債		
社債	80,000	70,000
その他	6,275	5,633
固定負債合計	86,275	75,633
負債合計	1,934,490	1,997,232
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	1,935,237
自己株式	△543	△543
株主資本合計	2,295,322	2,194,454
純資産合計	2,295,322	2,194,454
負債純資産合計	4,229,812	4,191,686

(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 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
売上高	1,708,635	1,530,396
売上原価	1,494,398	1,368,432
売上総利益	214,236	161,963
販売費及び一般管理費		
販売手数料	46,036	39,677
役員報酬	22,570	27,916
給料手当及び賞与	25,460	36,057
賞与引当金繰入額	7,734	9,972
その他	54,215	78,155
販売費及び一般管理費合計	156,016	191,778
営業利益又は営業損失(△)	58,220	△29,815
営業外収益		
受取補償金	4,350	—
受取家賃	331	331
その他	456	359
営業外収益合計	5,138	690
営業外費用		
支払利息	2,575	5,577
その他	675	279
営業外費用合計	3,251	5,856
経常利益又は経常損失(△)	60,107	△34,980
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	60,107	△34,980
法人税、住民税及び事業税	13,215	311
法人税等調整額	9,420	5,582
法人税等合計	22,636	5,894
四半期純利益又は四半期純損失(△)	37,471	△40,875

(3) 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1四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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	1,343,956	363,580	1,707,536	1,098	—	1,708,635
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,343,956	363,580	1,707,536	1,098	—	1,708,635
セグメント利益又は損失(△)	118,048	17,464	135,513	△1,367	△75,925	58,220

(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。