



## 2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年11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) 執行役員総務人事部長 (氏名) 遠藤 良恵 TEL 045-547-3432  
四半期報告書提出予定日 2023年11月9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. 2024年3月期第2四半期の業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	6,736	0.5	11	△94.6	△15	—	△13	—
2023年3月期第2四半期	6,704	22.5	210	△38.4	187	△42.4	124	△45.4

	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
2024年3月期第2四半期	△3.40	—
2023年3月期第2四半期	31.14	—

(注) 当社は、2022年10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	%
2024年3月期第2四半期	7,975	3,308	41.5
2023年3月期	8,472	3,361	39.7

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 3,308百万円 2023年3月期 3,361百万円

### 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
2023年3月期	—	15.00	—	10.00	—
2024年3月期	—	0.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	17.50	17.50

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 当社は、2022年10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。2023年3月期の1株当たり配当金につきましては、第2四半期末は分割前、期末は分割後の金額を記載しております。年間配当金の合計につきましては、株式分割の実施により単純合計ができないため、記載しておりません。なお、株式分割後の基準で換算した2023年3月期の1株当たり年間配当金は、17.50円となります。

### 3. 2024年3月期の業績予想（2023年4月1日～2024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	15,000	6.3	410	5.6	350	4.1	240	1.8	60.01

(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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- 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

(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）	2024年3月期2Q	4,000,000株	2023年3月期	4,000,000株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	772株	2023年3月期	772株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	3,999,228株	2023年3月期2Q	3,999,228株

（注）当社は、2022年10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（普通株式）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前提に基づいており、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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法について）

当社は、2023年11月14日（火）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
(セグメント情報) .....	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、雇用・所得環境が改善する下で、各種制限の緩和や各種政策の効果により景気は緩やかな回復基調となりました。一方で、世界的な金融引締めによる景気下押しリスクのほか、エネルギー資源や各種原材料価格高騰の影響を受け物価上昇が継続するなど、依然として先行き不透明な状況にあります。

当社の属する住宅業界におきましては、新設住宅着工における持家・分譲戸建の着工棟数が前年割れで推移し、完成在庫については増加傾向となりました。また、資材高騰に伴う、住宅価格の上昇とコロナ禍で喚起された住宅需要の一巡もあり、受注環境の悪化が懸念されるなど厳しい事業環境が続いております。

このような環境の中、当社は、パーパス「都市に調和する快適で安心な戸建住宅の提供」のもと、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により、エリアでの供給実績を積み上げ、持続的成長基盤の強化に取り組んでまいりました。主力の分譲住宅事業を中心に、適正価格での分譲用地仕入の推進と完成在庫の早期販売に努めましたが、建築コストの高騰インパクトに加え、販売価格も値下げ傾向となったことなどから、同事業の収益は低調に推移しました。

この結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高6,736,956千円（前年同四半期比0.5%増）、営業利益11,325千円（同94.6%減）、経常損失15,053千円（前年同四半期は経常利益187,812千円）、四半期純損失13,588千円（前年同四半期は四半期純利益124,552千円）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

分譲住宅事業におきましては、コロナ禍で喚起された住宅需要が一巡した昨年秋以降の動きが鈍かったものの完成在庫の早期販売に注力し、引渡棟数は前年同四半期比で微増となりましたが、収益性については、前年同期では比較的利益率の高い物件が多かったのに対し、当第2四半期累計期間においては、土地価格の上昇や建築資材の高騰に加え、消費マインドの冷え込みを受け、購買層の拡大を狙った価格の見直しを行って販売した物件が増加したことにより、利益率が前年同期に比べて低下いたしました。

仕入に関しては、地域密着の深耕営業を軸に良質な用地の適正価格での取得により優位性を確保し、住宅建設においては、新規協力業者の継続的な開拓及び工程管理をはじめとする施工体制の強化、並びに仕様・設備の継続的な見直しにより、実需者ニーズに対応した商品力の底上げと収益性の改善に取り組んでまいりました。

この結果、引渡棟数は125棟（前年同四半期比7棟増）、売上高は5,405,131千円（同0.9%増）、営業利益は206,079千円（同58.8%減）となりました。引き続き、完成在庫の早期販売に注力するとともに、今後の販売棟数拡大に向けて分譲用地仕入や工程管理の強化に取り組んでまいります。

#### ② 注文住宅事業

注文住宅事業におきましては、引渡棟数は前年同四半期と同水準となりましたが、建替層へのアプローチ強化や大型案件の受注により請負単価が上昇し、売上高は増加しました。

利益面は、仕入原価全般において適正に価格に転嫁することで、粗利率が改善されたこと、また、前期より継続して業務効率化による販売費及び一般管理費の抑制、また徹底的な経費削減に努めた結果、増収・黒字化となりました。

この結果、引渡棟数は46棟（前年同四半期比5棟減）、売上高は1,289,393千円（同14.9%増）、営業利益は67,947千円（前年同四半期は営業損失15,593千円）となりました。

#### ③ その他事業

その他事業におきましては、京都エリアにおいて、中古物件（マンション）のリノベーションを行い、付加価値を高めた上で、一般顧客への販売を手掛けております。また、既存建物の小規模改修工事がその他事業に含まれております。

当第2四半期累計期間の売上高は42,431千円（前年同四半期比81.4%減）、営業損失は20,339千円（前年同四半期は営業損失30,487千円）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	5,405,131	(0.9%)	125	(118)
〔うち土地分譲〕	[121,644]	[△77.9%]	[2]	[7]
注文住宅事業	1,289,393	(14.9%)	46	(51)
その他	42,431	(△81.4%)	1	(4)
合計	6,736,956	(0.5%)	172	(173)

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は7,394,092千円となり、前事業年度末に比べて582,088千円減少しました。これは主に、契約資産が93,932千円増加した一方、現金及び預金が568,438千円減少、棚卸資産が116,214千円減少したことによるものであります。

固定資産は581,116千円となり、前事業年度末に比べて85,235千円増加しました。

この結果、総資産は7,975,209千円となり、前事業年度末に比べて496,852千円減少しました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は4,389,581千円となり、前事業年度末に比べて316,187千円減少しました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が42,564千円増加した一方、短期借入金が280,500千円減少、買掛金が90,984千円減少したことによるものであります。

固定負債は277,433千円となり、前事業年度末に比べて127,084千円減少しました。これは主に、長期借入金125,382千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4,667,014千円となり、前事業年度末に比べて443,271千円減少しました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は3,308,194千円となり、前事業年度末に比べて53,581千円減少しました。これは、四半期純損失を13,588千円計上したこと及び配当金の支払を39,992千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41.5%（前事業年度末は39.7%）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、2023年5月15日の「2023年3月期 決算短信」において公表いたしました2024年3月期の通期の業績予想に変更はありません。

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 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,658,707	2,090,268
契約資産	290,290	384,222
販売用不動産	602,963	1,144,608
仕掛販売用不動産	4,233,594	3,575,735
その他	190,625	199,257
流動資産合計	7,976,181	7,394,092
固定資産		
有形固定資産	396,100	467,328
無形固定資産	6,925	5,413
投資その他の資産	92,854	108,374
固定資産合計	495,880	581,116
資産合計	8,472,062	7,975,209
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	606,773	515,788
短期借入金	3,462,000	3,181,500
1年内償還予定の社債	30,000	—
1年内返済予定の長期借入金	281,764	324,328
未払法人税等	7,750	7,172
契約負債	108,312	139,461
賞与引当金	110,614	112,090
その他	98,554	109,240
流動負債合計	4,705,768	4,389,581
固定負債		
長期借入金	398,157	272,775
その他	6,360	4,658
固定負債合計	404,517	277,433
負債合計	5,110,286	4,667,014
<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	3,102,703	3,049,122
自己株式	△687	△687
株主資本合計	3,361,775	3,308,194
純資産合計	3,361,775	3,308,194
負債純資産合計	8,472,062	7,975,209

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	6,704,996	6,736,956
売上原価	5,962,744	6,176,442
売上総利益	742,252	560,514
販売費及び一般管理費		
役員報酬	58,980	57,380
給料手当及び賞与	72,332	83,301
賞与引当金繰入額	27,730	32,480
販売手数料	187,413	192,506
その他	184,946	183,520
販売費及び一般管理費合計	531,402	549,188
営業利益	210,850	11,325
営業外収益		
受取家賃	1,643	2,194
解約手付金収入	1,000	4,000
解約清算金	1,650	—
その他	1,488	1,525
営業外収益合計	5,781	7,719
営業外費用		
支払利息	27,224	33,518
その他	1,595	580
営業外費用合計	28,819	34,098
経常利益又は経常損失 (△)	187,812	△15,053
特別損失		
固定資産除却損	1,223	—
特別損失合計	1,223	—
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失 (△)	186,588	△15,053
法人税、住民税及び事業税	57,436	609
法人税等調整額	4,600	△2,073
法人税等合計	62,036	△1,464
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	124,552	△13,588

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失 (△)	186,588	△15,053
減価償却費	9,484	10,115
賞与引当金の増減額 (△は減少)	12,920	1,476
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△1,578	△2,611
受取利息及び受取配当金	△10	△11
支払利息	27,224	33,518
固定資産除却損	1,223	—
契約資産の増減額 (△は増加)	58,732	△93,932
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△202,173	116,214
仕入債務の増減額 (△は減少)	△67,103	△82,838
契約負債の増減額 (△は減少)	△19,892	31,149
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	20,259	△42,737
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△4,605	14,542
その他	△4,659	△2,420
小計	16,410	△32,589
利息及び配当金の受取額	10	11
利息及び保証料の支払額	△28,088	△29,050
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△133,049	19,856
営業活動によるキャッシュ・フロー	△144,717	△41,772
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△136,077	△79,831
無形固定資産の取得による支出	—	△833
敷金及び保証金の差入による支出	△620	△11,477
敷金及び保証金の回収による収入	4,222	537
投資活動によるキャッシュ・フロー	△132,475	△91,604
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,006,000	2,748,500
短期借入金の返済による支出	△2,568,000	△3,029,000
長期借入れによる収入	200,000	—
長期借入金の返済による支出	△73,622	△82,818
社債の償還による支出	△30,000	△30,000
リース債務の返済による支出	△1,745	△1,777
配当金の支払額	△65,992	△39,966
財務活動によるキャッシュ・フロー	466,639	△435,061
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	189,446	△568,438
現金及び現金同等物の期首残高	1,929,290	2,558,707
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,118,737	1,990,268



(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)

I 前第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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並びに収益の分解情報

(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) 4	注文住宅 事業 (注) 4	計			
売上高						
外部顧客への売上高	5,355,160	1,122,018	6,477,178	227,818	—	6,704,996
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,355,160	1,122,018	6,477,178	227,818	—	6,704,996
セグメント利益又は損失 (△)	500,695	△15,593	485,102	△30,487	△243,765	210,850

(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。

4. 分譲住宅事業の売上高は、支配が一時点で顧客に移転する財から生じる収益、注文住宅事業の売上高は、支配が一定の期間にわたり顧客に移転する財から生じる収益により、それぞれ構成されております。

II 当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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並びに収益の分解情報

(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) 4	注文住宅 事業 (注) 4	計			
売上高						
外部顧客への売上高	5,405,131	1,289,393	6,694,525	42,431	—	6,736,956
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,405,131	1,289,393	6,694,525	42,431	—	6,736,956
セグメント利益又は損失 (△)	206,079	67,947	274,026	△20,339	△242,361	11,325

(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。

4. 分譲住宅事業の売上高は、支配が一時点で顧客に移転する財から生じる収益、注文住宅事業の売上高は、支配が一定の期間にわたり顧客に移転する財から生じる収益により、それぞれ構成されております。