



# 2019年3月期

# 決算説明資料

---



フォーライフ株式会社



証券コード:3477

---

1. 2019年3月期 決算概要	P2 ~ P10
2. 2020年3月期 業績予想	P11 ~ P16
3. 中期経営計画の策定に関するお知らせ	P17 ~ P21
appendix	P22 ~ P30

---

1

# 2019年3月期 決算概要

業績全般

注文住宅事業は6期連続の増収  
再生住宅事業その他で2億円の売上を計上  
分譲住宅の上期の減収減益が影響

売上高：7,977百万円 前期比7.9%減  
営業利益：243百万円 前期比36.1%減

分譲住宅事業

上期の値引き、販売調整を主たる要因とした減収減益  
引渡棟数は16.1%減

売上高：6,321百万円 前期比14.4%減  
営業利益：603百万円 前期比21.6%減

注文住宅事業

事業部門立ち上げ以来每期増収  
営業利益ベースの黒字化を実現

売上高：1,447百万円 前期比15.2%増  
営業利益：26百万円 前期比+35百万円

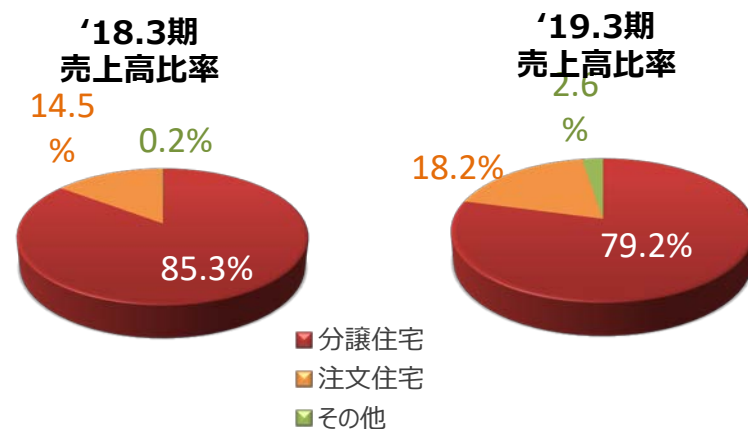
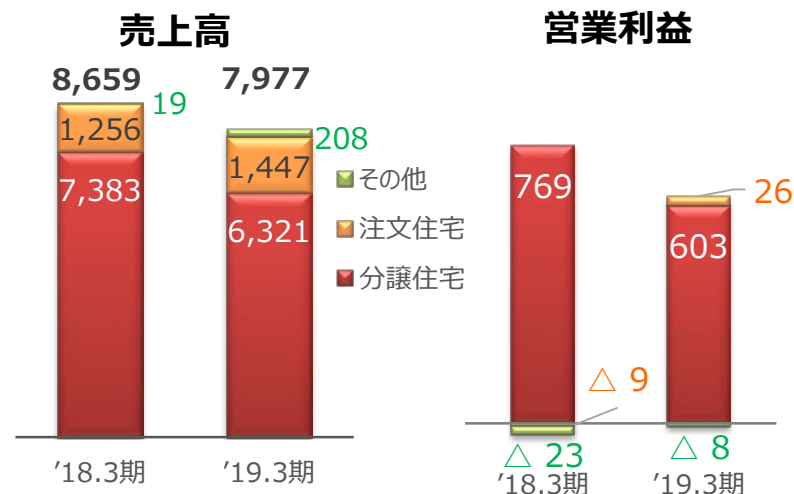
- ・引渡棟数減少により売上高7.9%減
- ・売上高減、販管費増により減益

単位： 百万円	2018年3月期		2019年3月期		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期 増減率
売上高	8,659	100.0%	<b>7,977</b>	100.0%	△7.9%
売上原価	7,495	86.6%	<b>6,930</b>	86.8%	△7.5%
売上総利益	1,163	13.4%	<b>1,047</b>	13.1%	△10.0%
販管費	781	9.0%	<b>803</b>	10.0%	+2.8%
営業利益	381	4.4%	<b>243</b>	3.0%	△36.1%
経常利益	372	4.3%	<b>217</b>	2.7%	△41.6%
当期純利益	257	3.0%	<b>136</b>	1.7%	△46.9%

・分譲住宅：売上高14.4%減、営業利益率0.9pt減  
 ・注文住宅：売上高15.2%増、営業利益26百万円を実現

単位：百万円

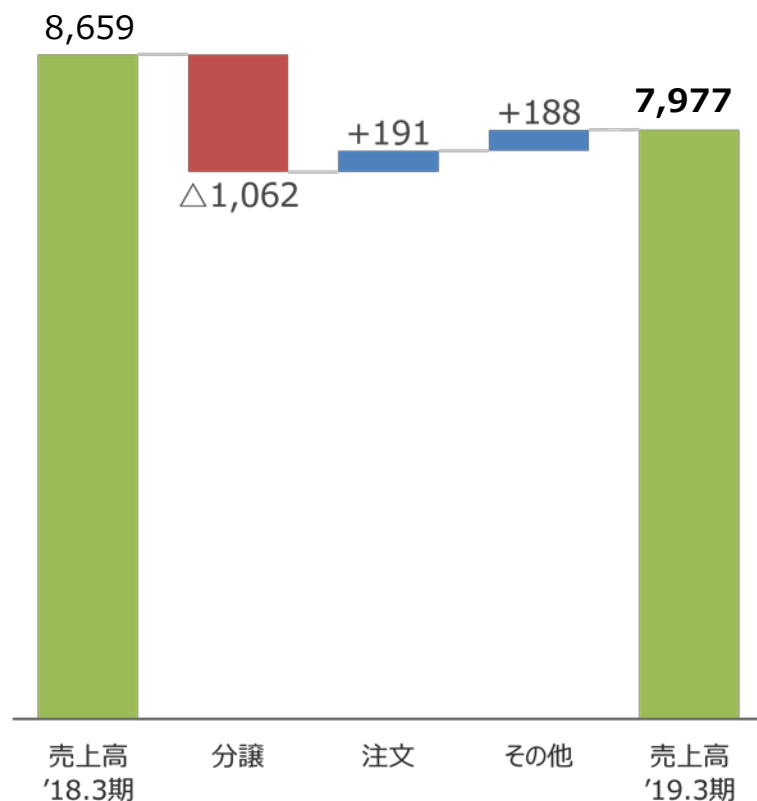
	2018年3月期		2019年3月期	
	実績	構成比	実績	構成比
売上高	8,659	100.0%	<b>7,977</b>	100.0%
分譲住宅	7,383	85.3%	<b>6,321</b>	79.2%
注文住宅	1,256	14.5%	<b>1,447</b>	18.2%
その他	19	0.2%	<b>208</b>	2.6%
	実績	利益率	実績	利益率
営業利益	381	4.4%	<b>243</b>	3.0%
分譲住宅	769	10.4%	<b>603</b>	9.5%
注文住宅	△9	-	<b>26</b>	1.8%
その他	△23	-	<b>△8</b>	-
調整額	△354	-	<b>△379</b>	-



- ・売上高：注文が増加、分譲は減少
- ・営業利益：注文が初の黒字化、販管費(全社)増

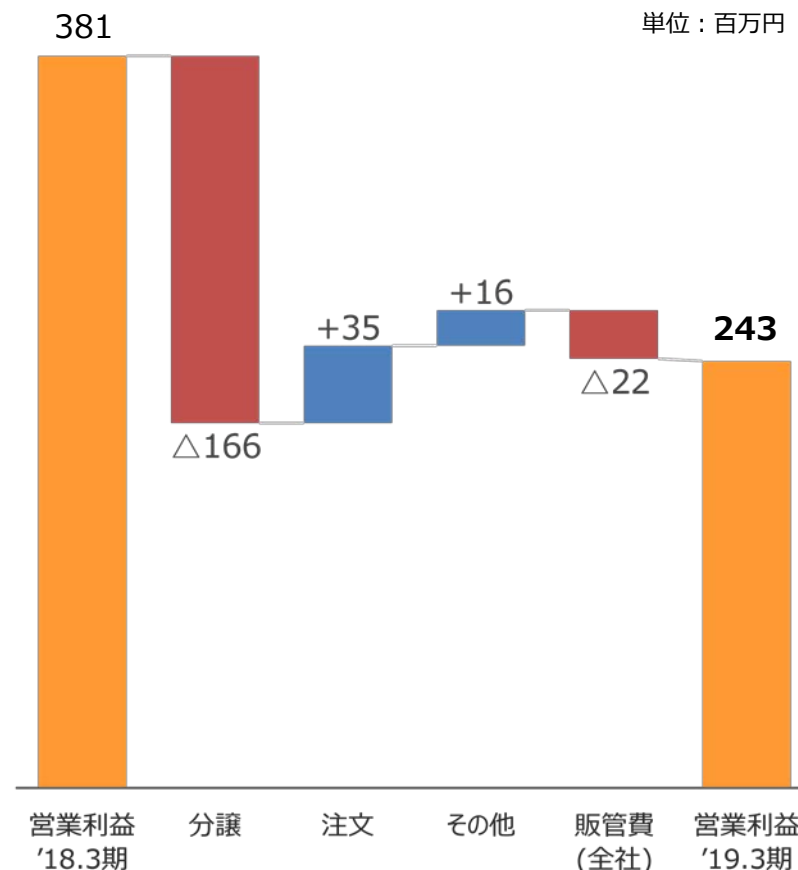
## 売上高 増減要因

単位：百万円



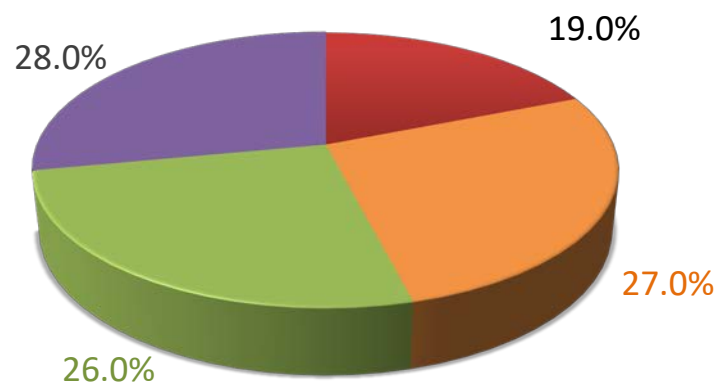
## 営業利益 増減要因

単位：百万円

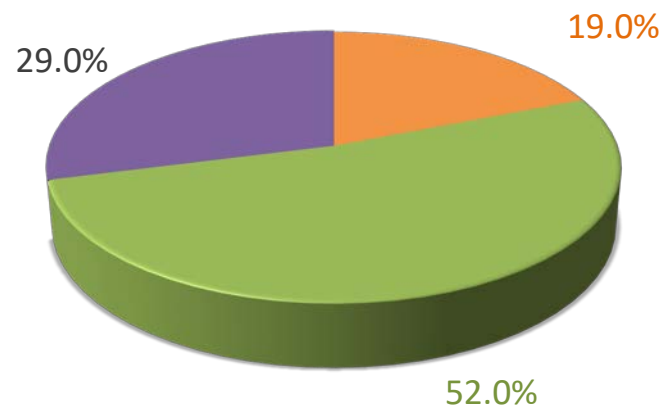


- ・売上では上期46%、下期54%の割合
- ・営業利益面では上期19%、下期81%の割合

## 売上



## 営業利益



■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q



売上高6,321百万円、営業利益603百万円(利益率9.5%)

- ・戸建て：上期値引調整による販売価格調整等により、利益率悪化
- ・引渡棟数：前期比32棟減(△16.1%)

	単位： 百万円	'18.3期	'19.3期	増減
合計	売上高	7,383	6,321	△1,062
	利益	769	603	△166
	利益率	10.4%	9.5%	△0.9pt
	棟数	199棟	167棟	△32棟

売上高1,447百万円、営業利益35百万円増

- ・増収増益により事業部門単独で初の黒字化
- ・引渡棟数：前期比10棟増(+16.3%)

	単位： 百万円	'18.3期	'19.3期	増減
合計	売上高	1,256	1,447	+191
	利益	△9	26	+35
	利益率	-	1.8%	-
	棟数	61棟	71棟	+10棟

- ・今後の収益につながる[たな卸資産]が増加
- ・分譲用地仕入に伴い[短期借入金]が増加

	'18.3期	'19.3期	単位：百万円
流動資産	3,898	4,512	
現金及び預金	1,531	1,642	現預金+111
たな卸資産	2,231	2,685	仕掛販売用不動産+284 販売用不動産+172
固定資産	331	301	固定資産△30
<b>資産合計</b>	<b>4,229</b>	<b>4,813</b>	
流動負債	1,848	2,187	短期借入金+363
固定負債	86	253	社債+170
<b>負債合計</b>	<b>1,934</b>	<b>2,441</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>2,295</b>	<b>2,372</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>4,229</b>	<b>4,813</b>	

2

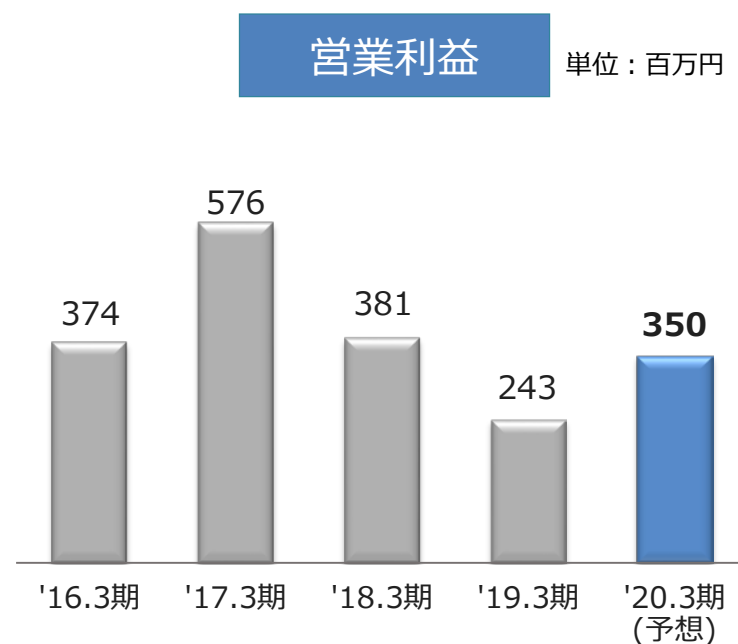
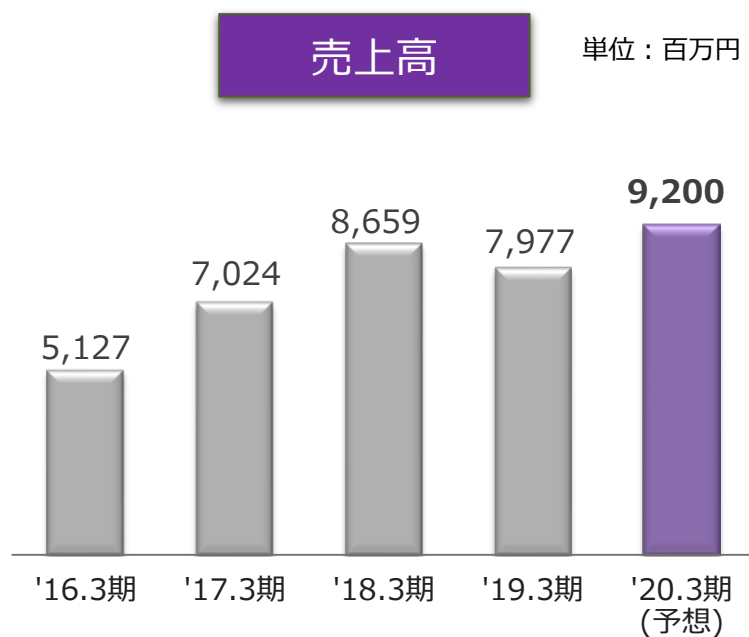
# 2020年3月期 通期業績予想

# 2020年3月期 通期業績予想 <概要>

- ・分譲・注文とも受注・引渡棟数増により、売上高は15.3%増加見込
- ・売上総利益率の改善により営業利益は増益となる見込

単位： 百万円	2019年3月期 通期		2020年3月期 通期		
	実績	構成比	予想	構成比	増減率
売上高	7,977	100.0%	<b>9,200</b>	100.0%	15.3%
分譲住宅	6,321	79.2%	<b>7,200</b>	78.2%	13.9%
注文住宅	1,447	18.2%	<b>1,700</b>	18.5%	17.5%
その他	208	2.6%	<b>300</b>	3.2%	44.2%
売上総利益	1,047	13.1%	<b>1,222</b>	13.2%	16.7%
営業利益	243	3.0%	<b>350</b>	3.8%	44.0%
経常利益	217	2.7%	<b>320</b>	3.5%	47.5%
当期純利益	136	1.7%	<b>220</b>	2.4%	61.8%
ROE	5.8%	—	<b>9.1%</b>	—	3.3pt

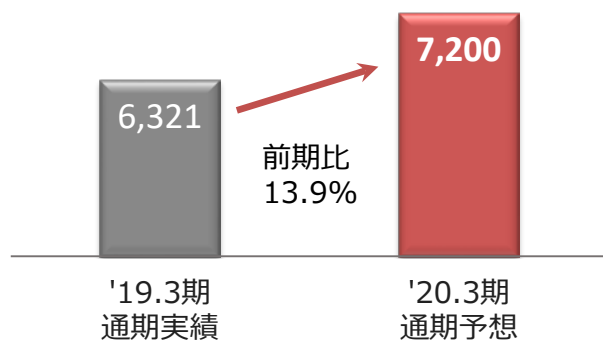
- ・売上高は順調に増加見込、営業利益は前期比43.5%増加見込
- ・注文住宅事業および再生住宅事業の売上比率増加見込



- ・売上高：通期予想は7,200百万円(前期比+13.9%)
- ・引渡棟数：195棟を計画

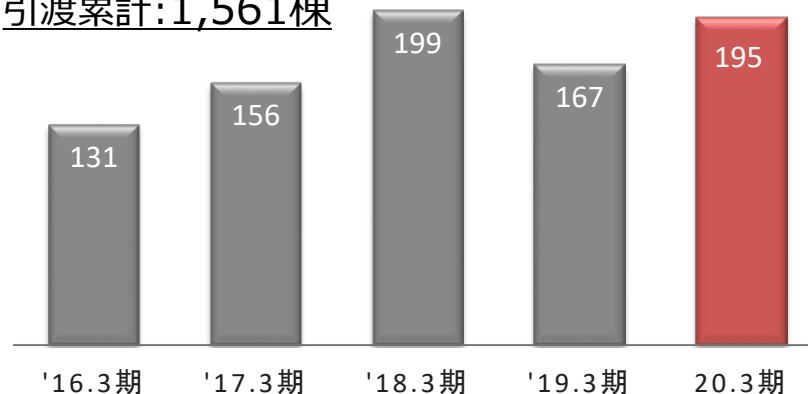
## 売上高

単位：百万円

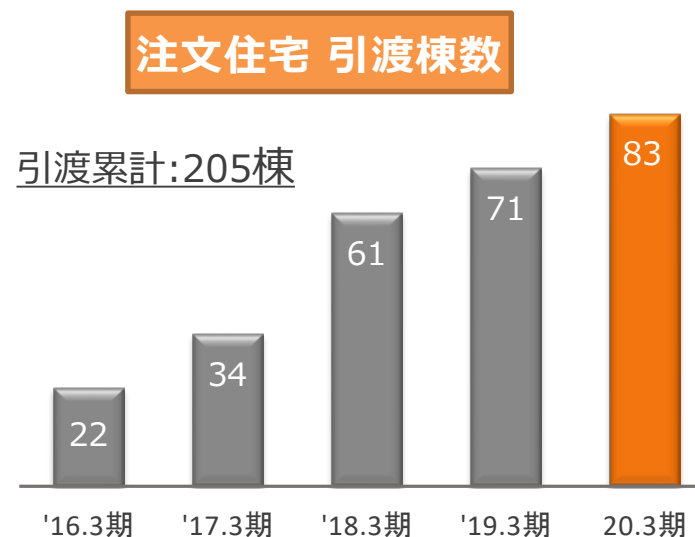
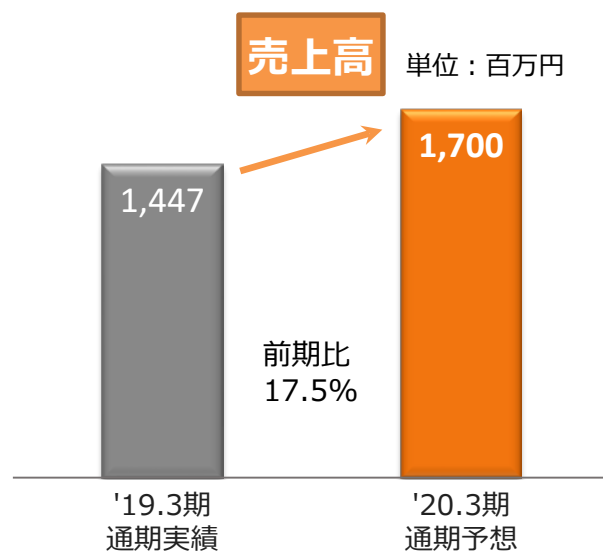


## 分譲住宅 引渡棟数

引渡累計:1,561棟



- ・売上高：通期予想は1,700百万円(前期比+17.5%)
- ・引渡棟数：83棟を計画





- ・2019.3期は30.00円の配当見込
- ・2020.3期の年間配当予想は30.00円

<配当金>	中間	期末	年間	配当性向	純資産配当率 DOE
2020.3期 配当予想	0.00円	30.00円	30.00円	27.3%	2.1%
2019.3期 配当見込	0.00円	30.00円	30.00円	43.8%	2.6%
2018.3期 配当実績	10.00円	30.00円	40.00円	31.1%	3.6%

※ 2019.3期の期末配当金については、2019年6月開催予定の当社定時株主総会に付議する予定

◆内部留保金は、成長力の維持や競争力の強化等  
企業価値向上に活用し、将来の株主還元につなげたい

3

## 中期経営計画の 策定に関するお知らせ

## 2019年度から2021年度までの3ヶ年を対象とする 中期経営計画を策定

### 1. 中期経営計画の目標

当社が経営上、特に注目している指標は営業利益率とROEです。

3年後に目指す数値は営業利益率5.5%、ROE16.0%です。

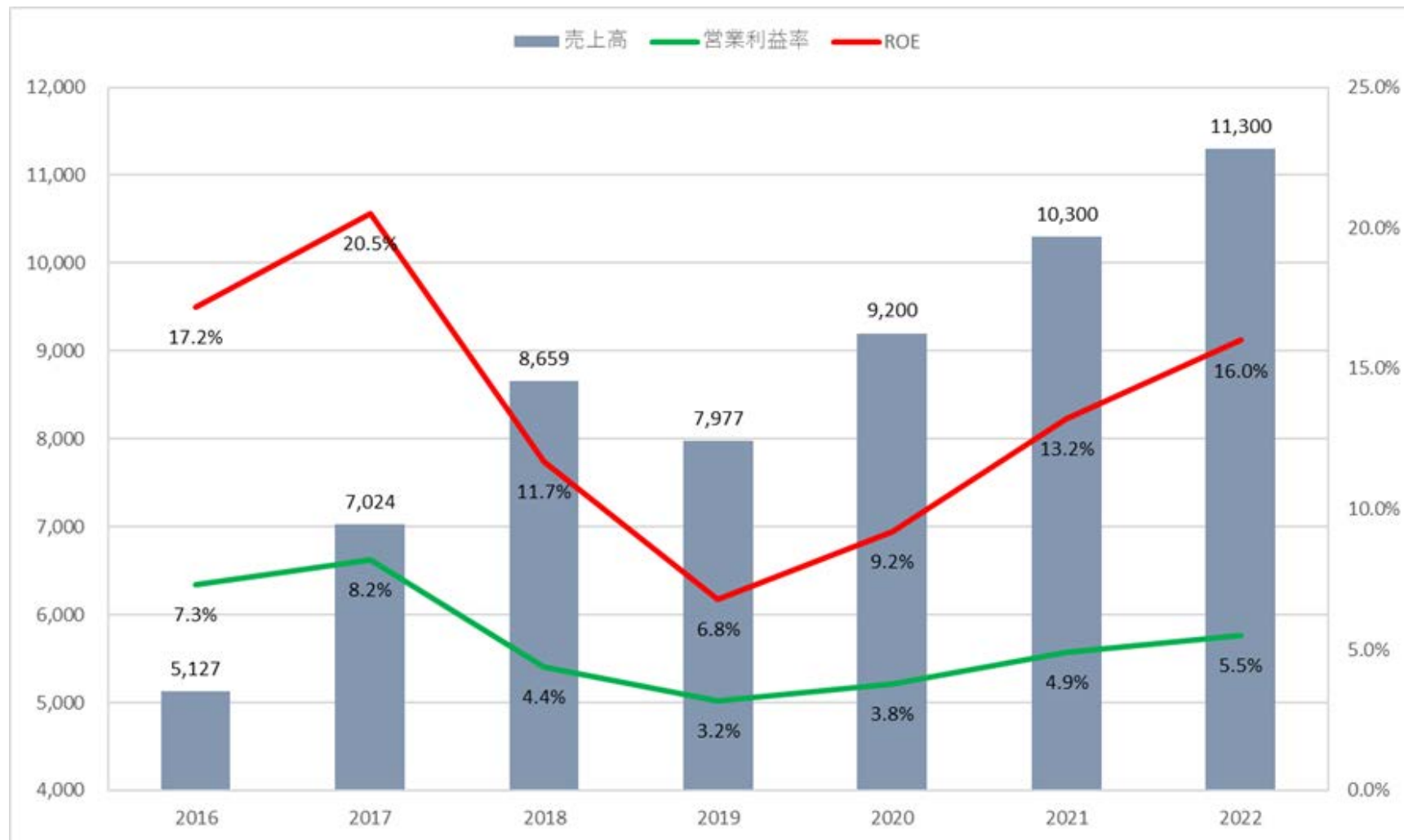
※2017年3月期の段階で営業利益率8.2%、ROE20.5%を達成していますが、持続可能な体制を目指します。

### 2. 事業環境と全体図

住宅業界を巡る環境といたしましては、人口・世帯数減少による住宅市場が減少する一方、中古住宅リフォームのストック市場が拡大しております。また、活用されていない空き家も増加の一途を辿っております。

当社といたしましては、2022年3月期に売上113億円を目指していきます。

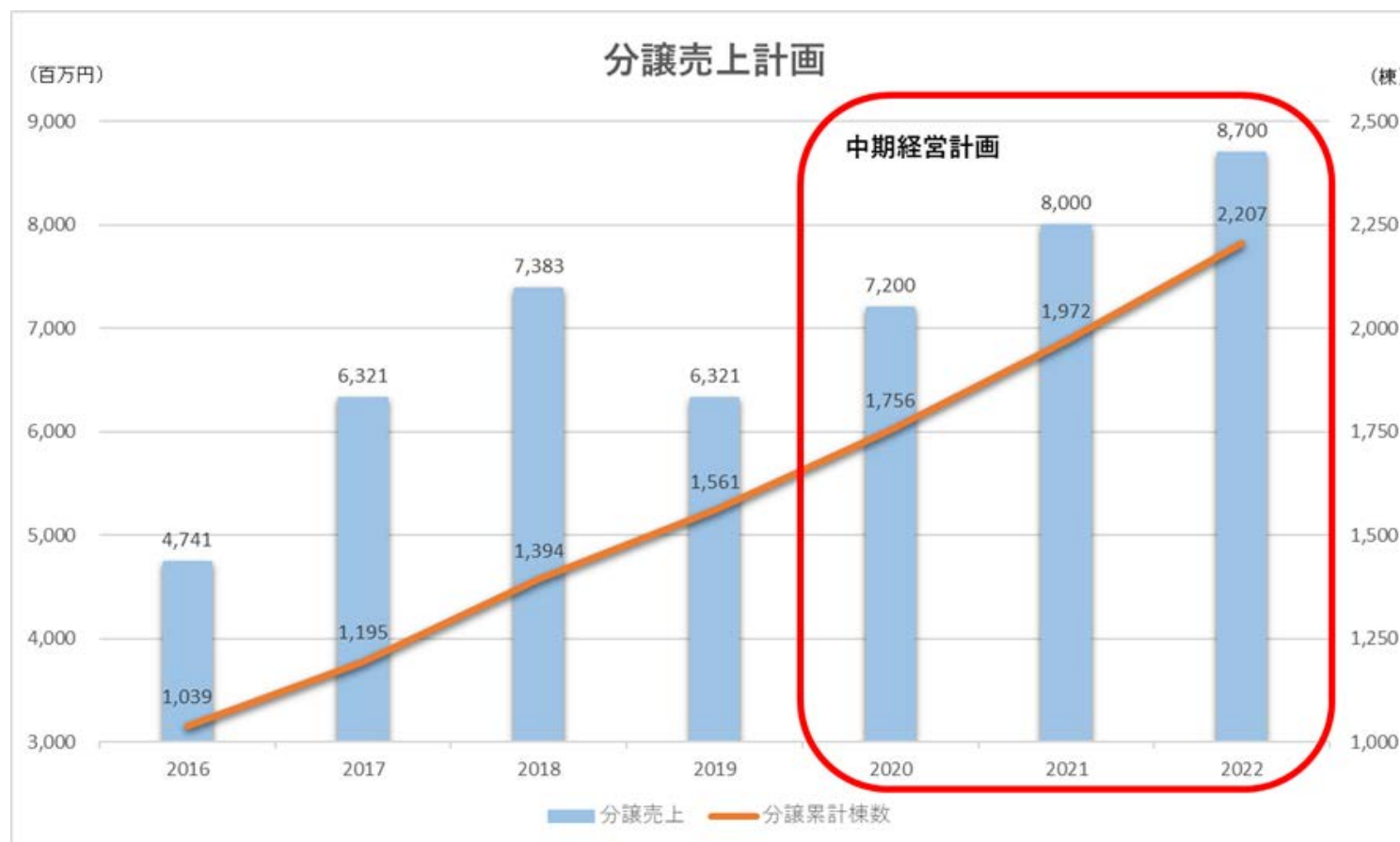
人員増強の継続により、一次取得者向けに価格競争力のある高品質住宅を提供し、ブランドを確立してまいります。また、社内的には、働き方改革の推進によるES向上も図っていきたいと考えております。



### 3.分譲住宅事業

3ヶ年計画として売上87億円、230棟を目指してまいります。

東急東横線沿線の仲介会社との一層の紐帯強化を図り、仕入を行う企画営業の人員を増強し、営業力の底上げを図ります。昨年の反省を踏まえ、過度な値引きにならないよう抑制してまいります。



## 4.注文住宅事業

3ヶ年計画として売上23億円、110棟を目指してまいります。

営業エリアを東京23区へ展開しておりますが、その深掘りに努めてまいります。法人受注の増加、ネット広告の展開、商品ラインナップの拡充を図って、顧客ニーズに対応した3ブランド（「ベーシックスタイル」「シンプルモダン」「プレシャス」）を展開してまいります。





# a p p e n d i x

## 持続可能な経営のため、ESGへの取り組みを一層強化





## 施工現場での分別徹底、安全パトロールの実施



施工現場での分別徹底による  
資源再利用・廃棄物削減



施工現場での定期的な  
安全パトロール実施



## 協力業者との 安全大会の開催



施工関連の協力業者との  
安全大会を年1回開催

施工現場における  
安全意識の向上、  
災害の予防等を確認

## 「ニッパツ横浜FCシーガルズ」 とのスポンサー契約



**ニッパツ**  
**YOKOHAMA FC**  
**seagulls**

フォーライフは、  
なでしこリーグ2部所属  
「ニッパツ横浜FCシーガルズ」の  
オフィシャルクラブパートナーです。



ホームタウン：横浜市戸塚区  
運営会社：一般社団法人  
横浜FCスポーツクラブ  
(代表理事：奥寺康彦氏)

当社ロゴ入り「ビブス」



「ニッパツ横浜FCシーガルズ」のメンバー

取締役5名中、独立社外取締役1名  
監査役4名全員が独立社外監査役(うち女性1名)

## 監査役会設置会社

2019年3月31日現在

取締役 氏名	役職	社外	独立	女性	任期
奥本 健二	代表取締役社長				2年
中村 仁	専務取締役				
高橋 効志	取締役				
渡辺 泰寛	取締役				
米田 康三	社外取締役	○	○		
監査役 氏名	役職	社外	独立	女性	任期
富澤 廣	社外監査役(常勤)	○	○		4年
細川 順弘	社外監査役	○	○		
田中 眞知子	社外監査役	○	○	○	
武田 茂	社外監査役	○	○		

◆独立社外役員が多様な知見・提言を経営に生かすとともに、独立社外監査役4名選任により、ガバナンス機能を働かせております。

書籍「年収400万円で建てる  
都心の注文住宅」出版

著者：奥本健二  
出版社名：幻冬舎  
出版年月：2018年6月29日  
価格：1300円+税



本書籍は、主要書店およびネット書店等で購入可能です。

ラジオNIKKEI「アサザイ」に  
代表奥本が出演

ラジオNIKKEI  
「朝イチマーケットスクエア アサザイ」内  
『今日の1社』

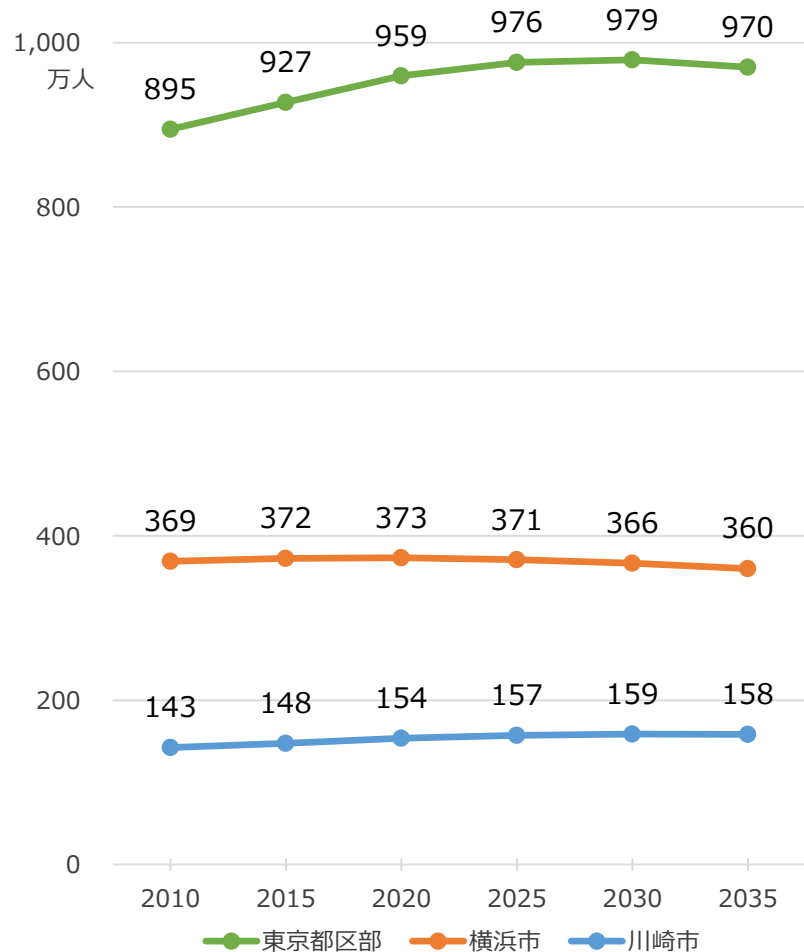
2018年10月17日(水)放送  
メインパーソナリティ：井上哲男氏



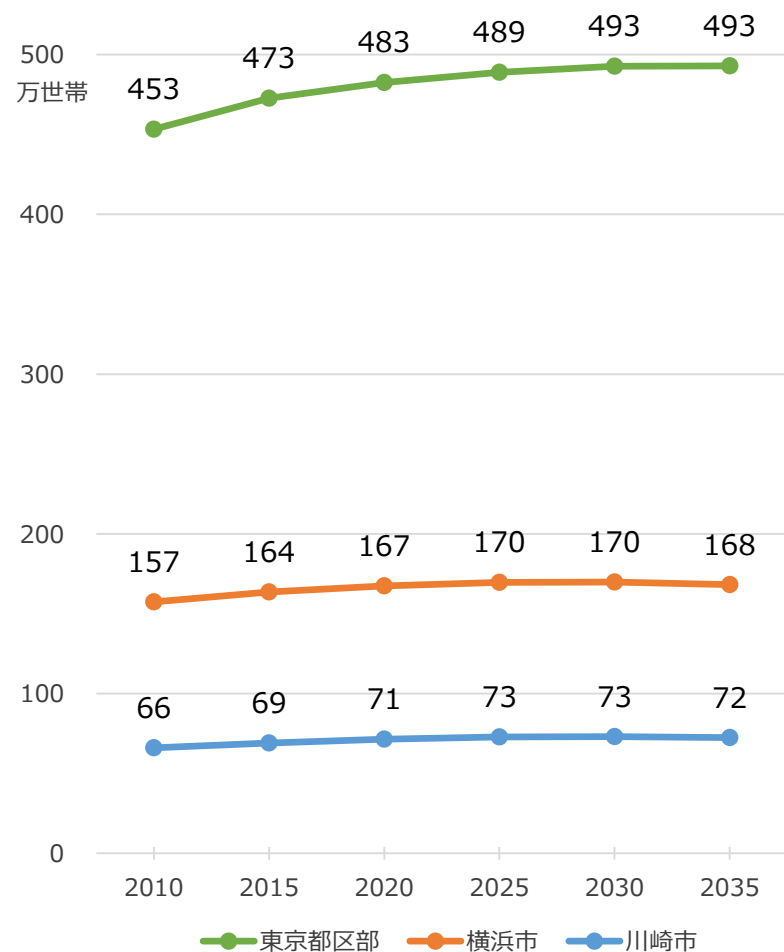
奥本より、当社の事業内容・ビジネスモデル・  
今後の成長戦略等についてお話をさせていただきました。

当日の放送はオンデマンドで、お聴きいただけます。  
●ラジオNIKKEI「アサザイ」今すぐ聴く！オンデマンド(当社出演日放送分)  
<http://www.radionikkei.jp/podcasting/asazai/2018/10/player-20181017.html>

## 将来人口推計



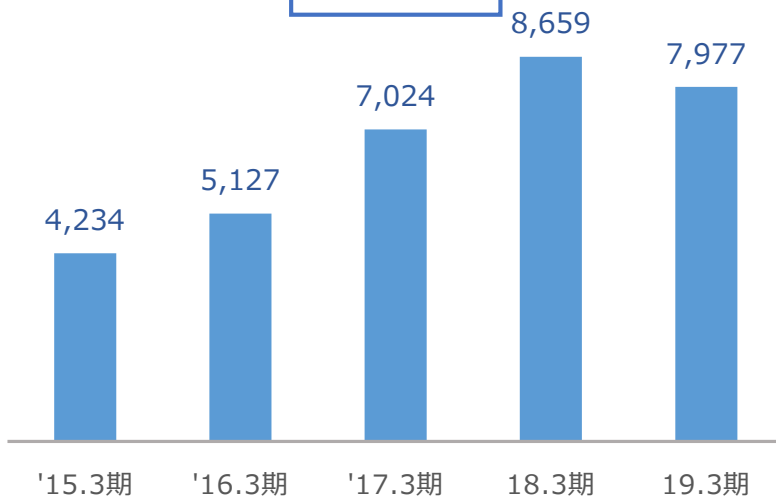
## 世帯数予測



・東京都総務局「東京都区市町村別人口の予測 平成29年3月」  
 ・横浜市政策局「横浜市将来人口推計」平成29年12月  
 ・川崎市総務企画局「川崎市総合計画 第2期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」平成29年5月 より

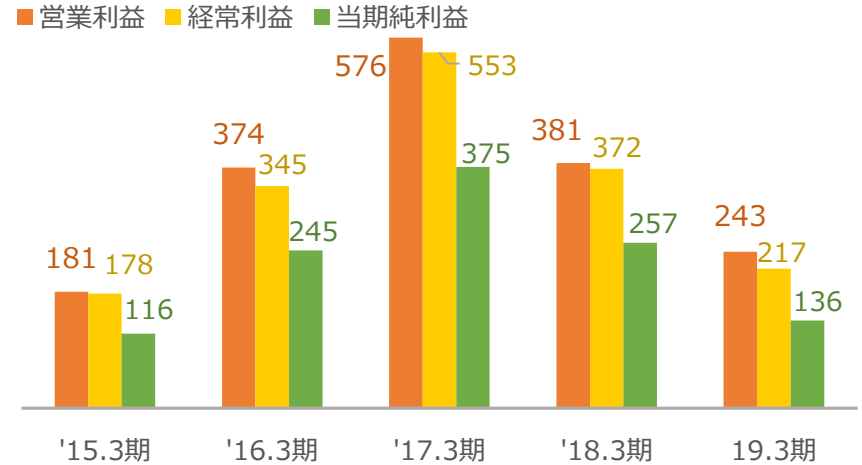
### 売上高推移

単位：百万円

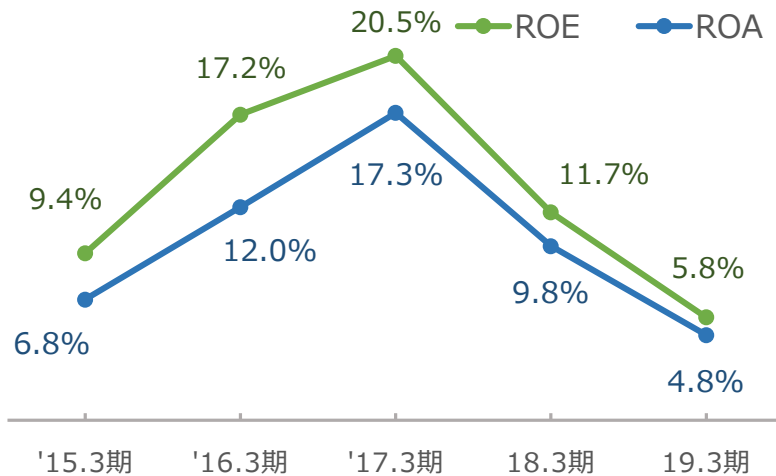


### 利益推移

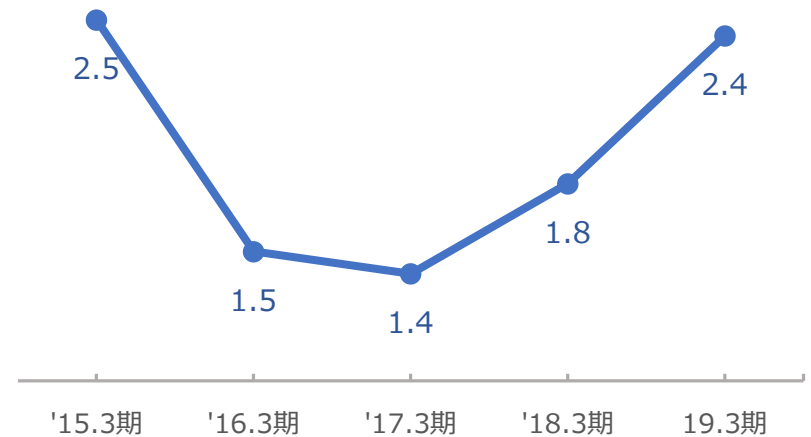
単位：百万円



### ROE・ROA 推移



### 手元流動性比率 推移



ROE(自己資本利益率) : 当期純利益/自己資本(当・前年度末の平均値)

ROA(総資産経常利益率) : 経常利益/総資産(当・前年度末の平均値)

手元流動性 : 現金及び預金(当・前年度末の平均値)/(年間売上高/12)

会社概要			
会社名	フォーライフ株式会社 (FORLIFE Co., Ltd.)		
本社	神奈川県横浜市港北区大倉山1-14-11 FORLIFE大倉山拾番館		
代表者	代表取締役社長 奥本 健二		
上場市場	東京証券取引所 マザーズ (証券コード: 3477)		
設立	1996年7月	決算期	3月末
社員数	62名 (2019年3月31日現在)	資本金	154百万円 (2019年3月31日現在)

年月	沿革
1996年7月	フォーライフアンドカンパニー(有)を横浜市港北区に設立
2000年1月	フォーライフアンドカンパニー(株)に改組
2004年3月	宅地建物取引業免許取得、分譲住宅事業開始
2007年3月	横浜市西区に横浜店開設
2008年4月	一般建設業許可取得、注文住宅事業開始
2009年5月	横浜市港北区に本社社屋竣工・移転

年月	沿革
2013年5月	横浜店拡張・ショールーム開設、フォーライフ(株)に商号変更
2015年9月	横浜市港北区に大倉山店開設
2016年9月	東京都渋谷区に渋谷店開設
2016年12月	東証マザーズに上場
2017年6月	京都市下京区に京都オフィス開設
2017年11月	武蔵小杉住宅展示場内にモデルハウスを開設



本資料は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。

将来の見通しに関する記述は、本資料作成時点における当社の予測およびリスクを伴う想定に基づくものであり、既知または未知のリスクおよび不確実性が内在しております。これらリスクや不確実性には、当社の関係する業界ならびに市場の状況、国内および海外の一般的な経済動向および市場環境、その他の要因が含まれます。

また、本資料に記載している情報に関して、掲載した情報に誤りがあった場合や、第三者によるデータの改ざん等によって生じた障害等に関し、事由の如何を問わず一切責任を負うものではありません。

今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合でも、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。

## 本資料・IRに関するお問合せ先

フォーライフ株式会社 管理本部



045-547-3432(代表)



ir@forlifeand.com



## 株主・投資家情報(IR)ページ

<https://www.ir.forlifeand.com/>







**FORLIFE**