

2018年3月期 第3四半期 決算説明資料



フォーライフ株式会社

証券コード:3477

1. 3 Q決算概要	P2 ~ P11
2. 通期業績予想	P12 ~ P21
appendix	P22 ~ P30

1

2018年3月期 第3四半期 決算概要

当社の事業概要

東急東横線沿線を中心に、低価格・高品質な「都市型コンパクト」住宅を提供

分譲住宅事業

- 「都市型×狭小×低価格」分譲住宅
- 通勤圏内・駅徒歩圏内の物件を
横浜・川崎エリア中心に提供



注文住宅事業

分譲住宅のノウハウ・実績を
生かした注文住宅を企画・提供



業績全般

**売上高過去最高を更新も、
前期の高利益率土地分譲分減、原価率上昇により減益**

売上高：5,659百万円 前期比 9.2%増

営業利益：223百万円 前期比50.9%減

分譲住宅事業

**引渡棟数は15%増加
前期の高利益率土地分譲分減、原価率上昇により減益**

売上高：4,692百万円 前期比 1.1%減

営業利益：494百万円 前期比30.5%減

注文住宅事業

**営業人員増、渋谷店出店等により、引渡棟数65%増加
増収に伴う販管費率の低減効果により利益計上へ**

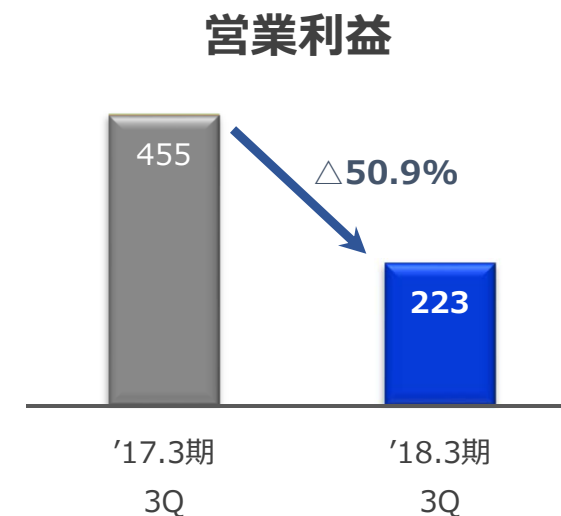
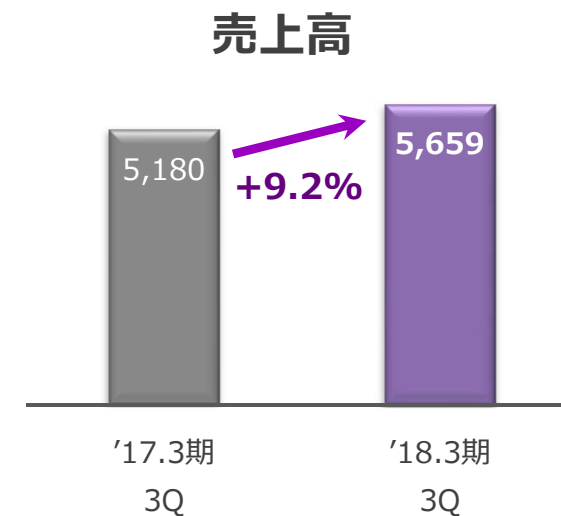
売上高：959百万円 前期比124.8%増

営業利益：0百万円 前期比+29百万円

- ・引渡棟数増加により売上高9.2%増
- ・前期の高利益率土地分譲分減、売上原価増により減益

単位：百万円

	2017年3月期 3Q		2018年3月期 3Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期 増減率
売上高	5,180	100.0%	5,659	100.0%	+9.2%
売上原価	4,253	82.1%	4,884	86.3%	+14.8%
売上総利益	926	17.9%	775	13.7%	△16.3%
販管費	471	9.1%	551	9.8%	+17.0%
営業利益	455	8.8%	223	3.9%	△50.9%
経常利益	437	8.5%	219	3.9%	△49.8%
四半期純利益	289	5.6%	148	2.6%	△48.6%

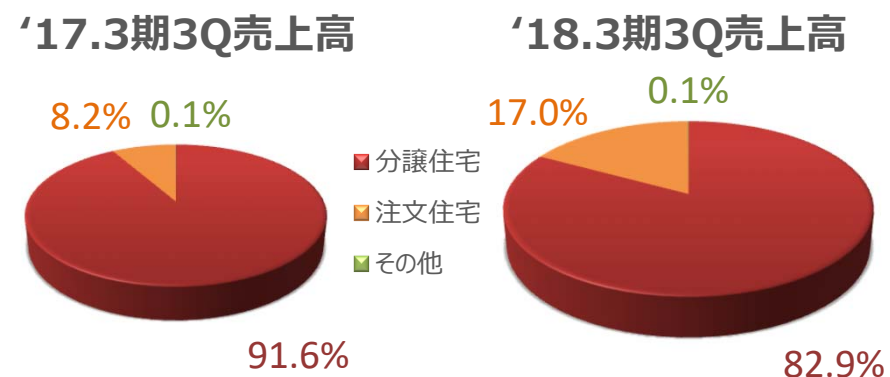
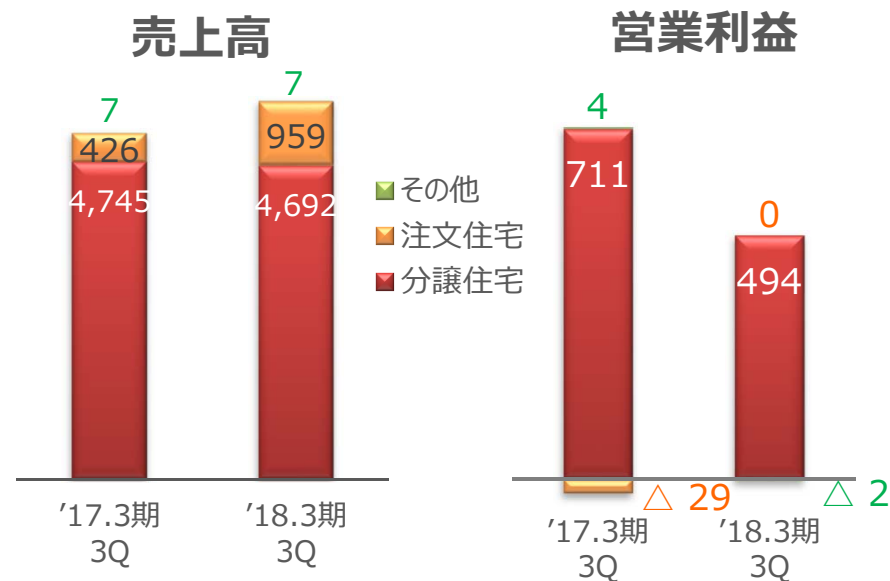


3Q決算概要 <セグメント別業績概要>

- ・分譲住宅：売上高1.1%減、営業利益30.5%減
- ・注文住宅：売上高124.8%増、営業損失 → 利益計上

単位：百万円

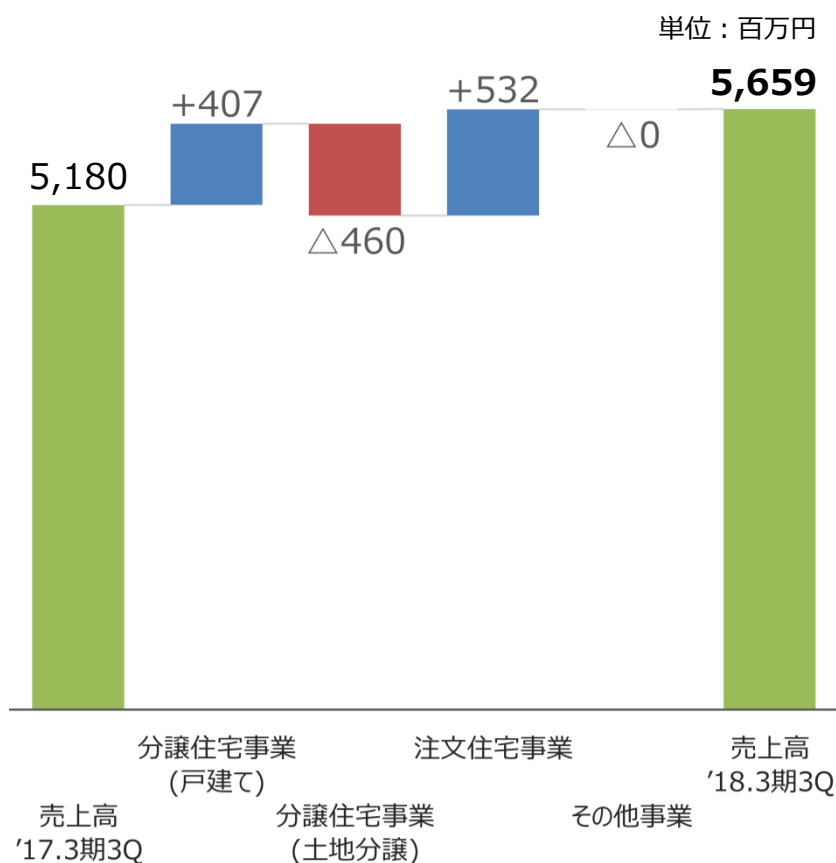
	2017年3月期 3Q		2018年3月期 3Q	
	実績	構成比	実績	構成比
売上高	5,180	100.0%	5,659	100.0%
分譲住宅	4,745	91.6%	4,692	82.9%
注文住宅	426	8.2%	959	17.0%
その他	7	0.1%	7	0.1%
	実績	利益率	実績	利益率
営業利益	455	8.8%	223	3.9%
分譲住宅	711	15.0%	494	10.5%
注文住宅	△29	—	0	0.0%
その他	4	53.6%	△2	—
調整額	△231	—	△ 269	—



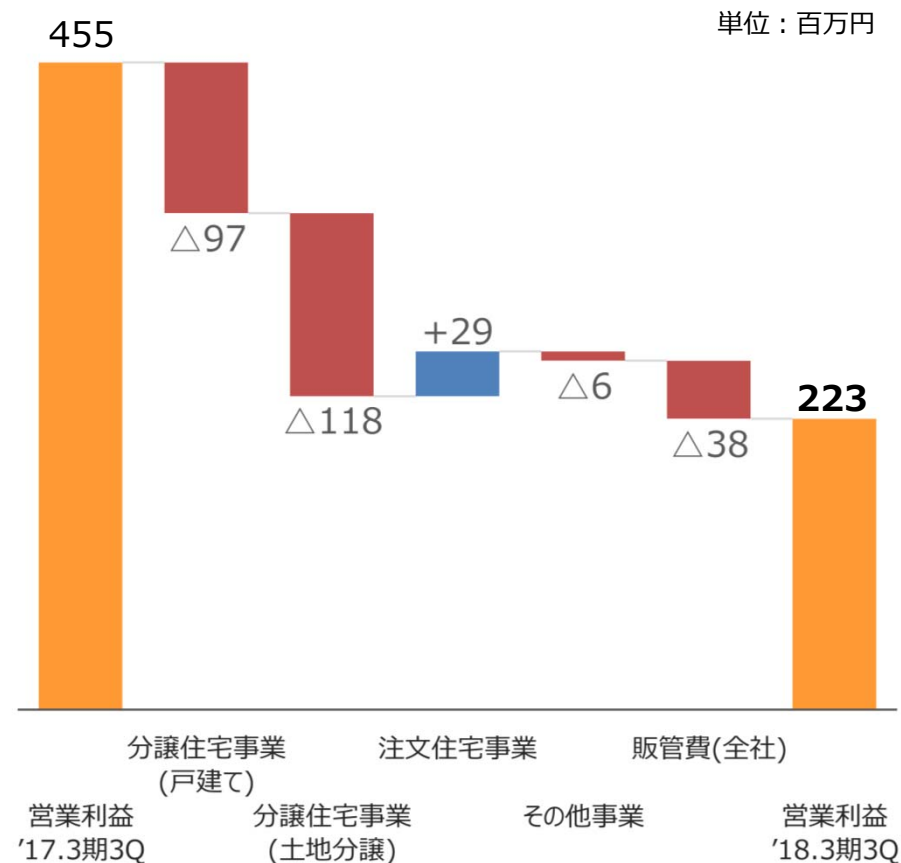
3Q決算概要 <売上高・営業利益 増減要因>

- ・売上高：分譲(戸建て)・注文が増加、分譲(土地分譲)が減少
- ・営業利益：分譲は減少、注文は増加、販管費(全社)増

売上高 増減要因



営業利益 増減要因

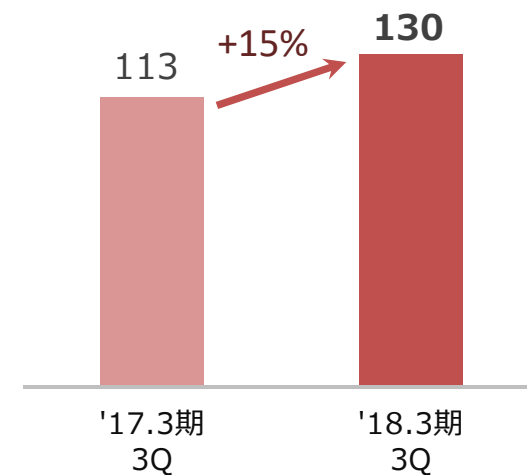


売上高4,692百万円、営業利益494百万円(利益率10.5%)

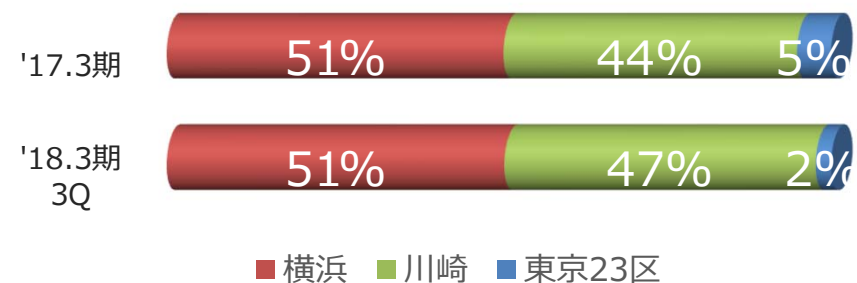
- ・戸建ては外注費率等が上昇した為、利益率悪化
- ・土地分譲は前期に利益率の高い案件があった為、大幅減
- ・引渡棟数は前期比+17棟
- ・川崎エリアでの引渡棟数比率が3pt増加

	単位： 百万円	'17.3期 3Q	'18.3期 3Q	増減
戸建て	売上高	4,092	4,499	+407
	利益	554	457	△97
	利益率	13.6%	10.2%	△3.4pt
	棟数	109棟	126棟	+17棟
土地分譲	売上高	653	192	△460
	利益	156	37	△118
	利益率	24.0%	19.6%	△4.4pt
合計	棟数	4棟	4棟	±0棟
	売上高	4,745	4,692	△53
	利益	711	494	△216
	利益率	15.0%	10.5%	△4.5pt
	棟数	113棟	130棟	+17棟

分譲住宅 引渡棟数



エリア別 引渡棟数比率



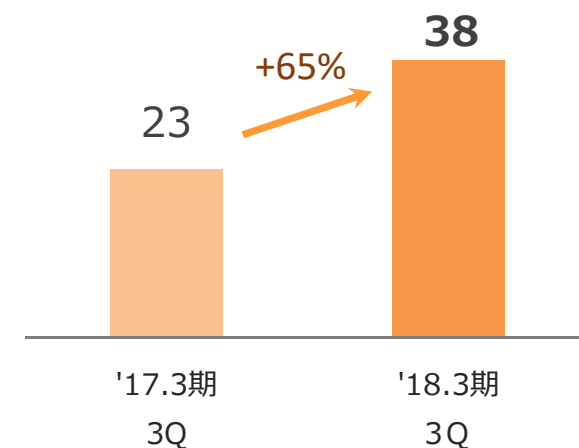
売上高959百万円、営業利益0百万円(利益率0.0%)

- ・引渡棟数は前期比+15棟
- ・増収に伴う販管費率の低減効果が発現し始める
- ・渋谷店(前期出店)の効果もあり、東京23区(城南エリア※)での割合が増加

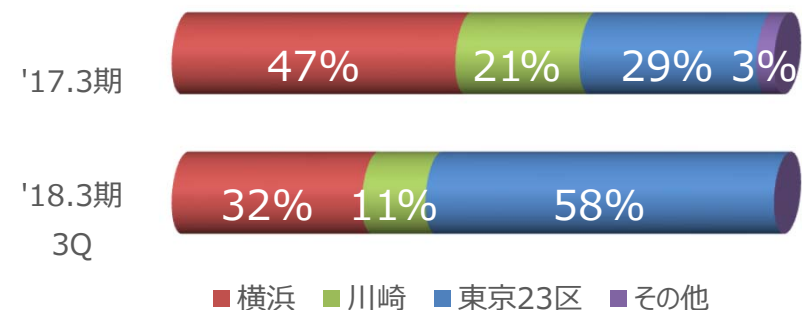
※城南エリア：世田谷区、渋谷区、大田区、目黒区、品川区

	単位： 百万円	'17.3期 3Q	'18.3期 3Q	増減
売上高		426	959	+532
注文利益		△29	0	+29
注文利益率		-	0.0%	-
棟数		23棟	38棟	+15棟

注文住宅 引渡棟数



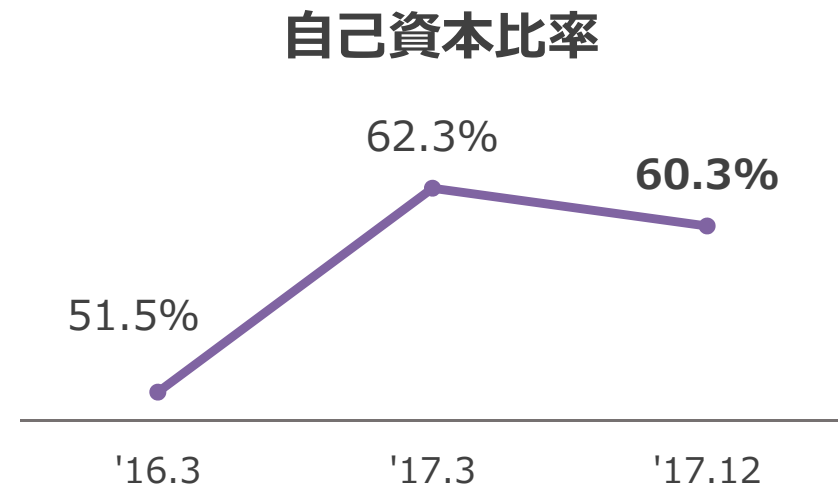
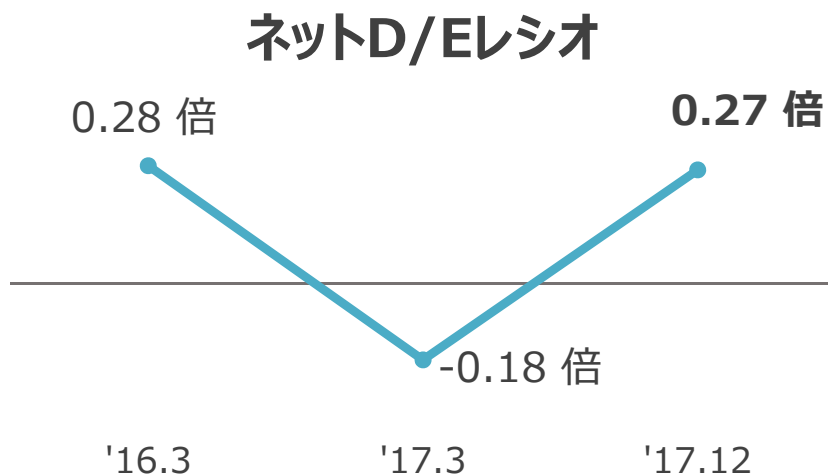
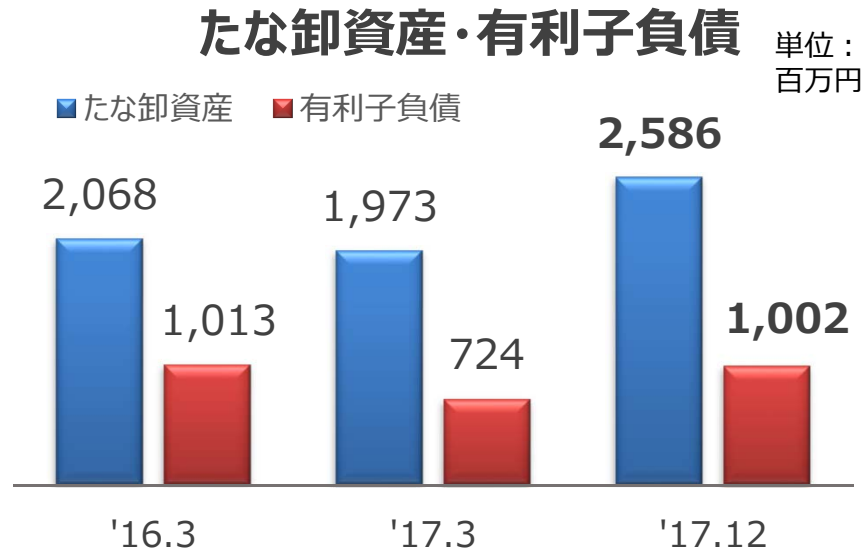
エリア別 引渡棟数比率



- ・今後の収益につながる[たな卸資産]が増加
- ・仕入や建築コストの支出等により[現金及び預金]は減少

	'17.3	'17.12	単位：百万円
流動資産	3,139	3,301	
現金及び預金	1,099	415	現預金△683
たな卸資産	1,973	2,586	仕掛販売用不動産+542 販売用不動産+173
固定資産	260	323	有形固定資産+44
資産合計	3,400	3,624	
流動負債	1,136	1,331	短期借入金+328
固定負債	145	106	社債償還△40
負債合計	1,282	1,438	
純資産合計	2,118	2,186	
負債・純資産合計	3,400	3,624	

- ・事業拡大によりたな卸資産が増加
- ・ネットD/Eレシオは0.27倍、自己資本比率は60.3%と財務体質は極めて良好



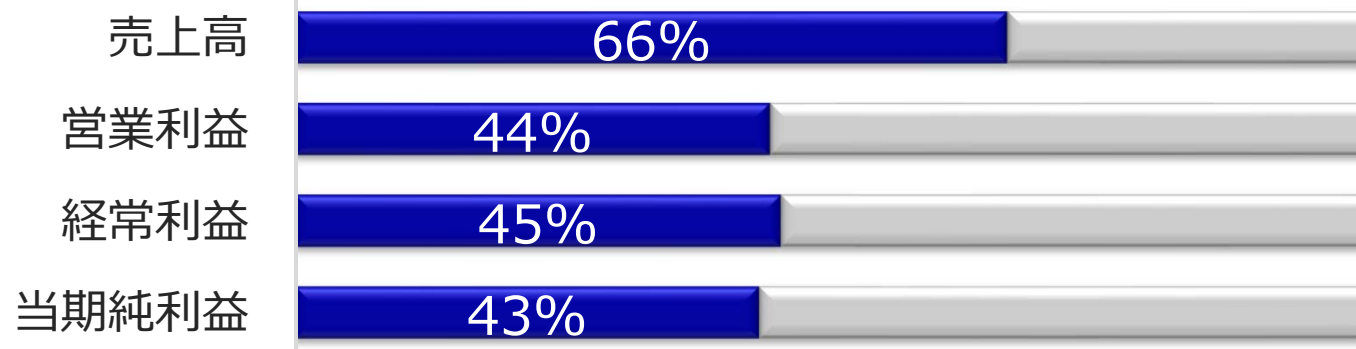
2 2018年3月期 通期業績予想

- ・引渡棟数増により増収、原価・販管費の増加により減益となる見込
- ・分譲販売、注文受注は堅調に推移、住宅建築工事も計画通り進捗
- ・4Qに引渡が集中、売上・利益積上を見込んでおり、**業績予想修正なし**

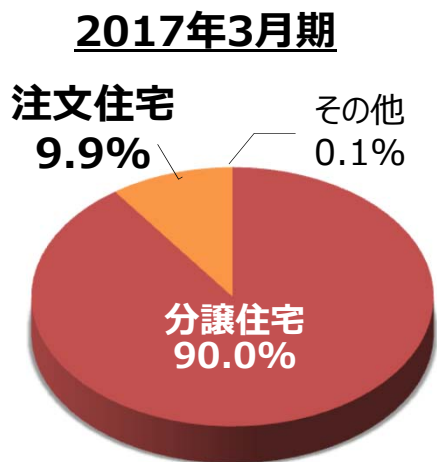
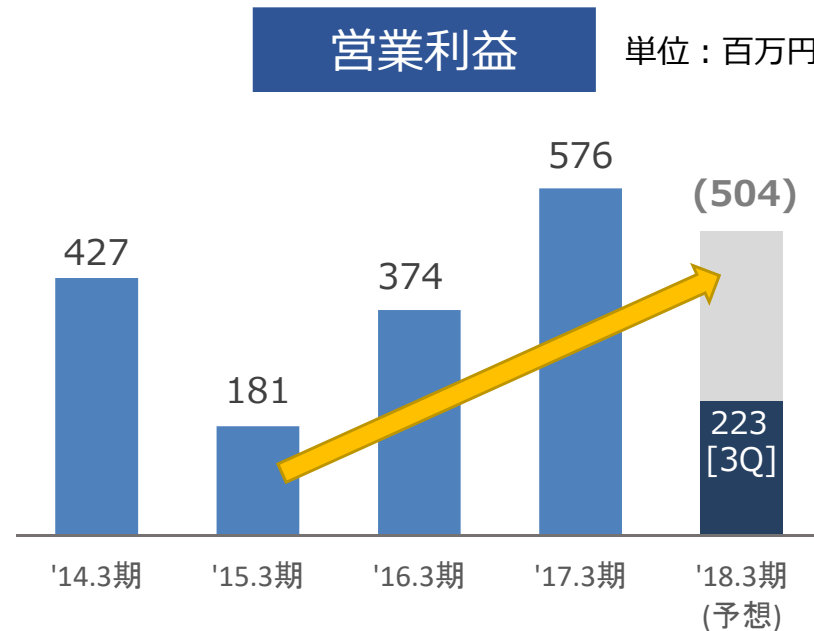
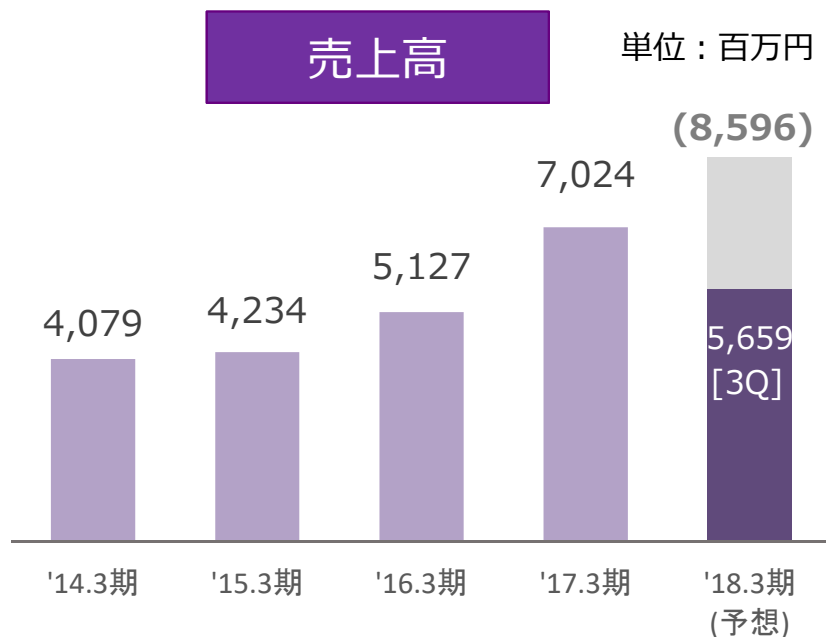
単位：百万円

	2017年3月期 通期		2018年3月期 通期		
	実績	構成比	予想	構成比	増減率
売上高	7,024	100.0%	8,596	100.0%	22.4%
営業利益	576	8.2%	504	5.9%	△12.6%
経常利益	553	7.9%	494	5.7%	△10.8%
当期純利益	375	5.4%	344	4.0%	△8.5%

通期予想
3Q進捗率

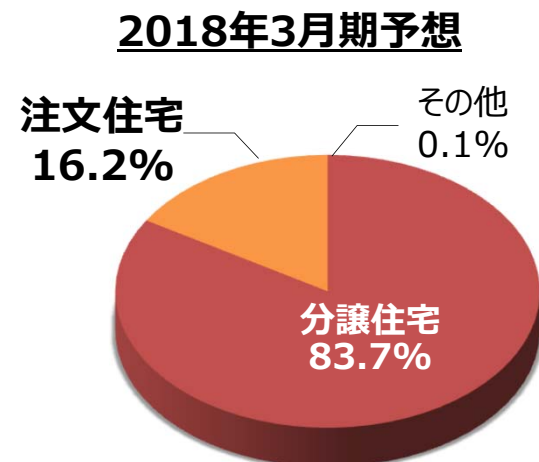


- ・売上高は順調に増加見込み
- ・営業利益は前期比減益予想も、増益基調を維持



セグメント別売上高比率

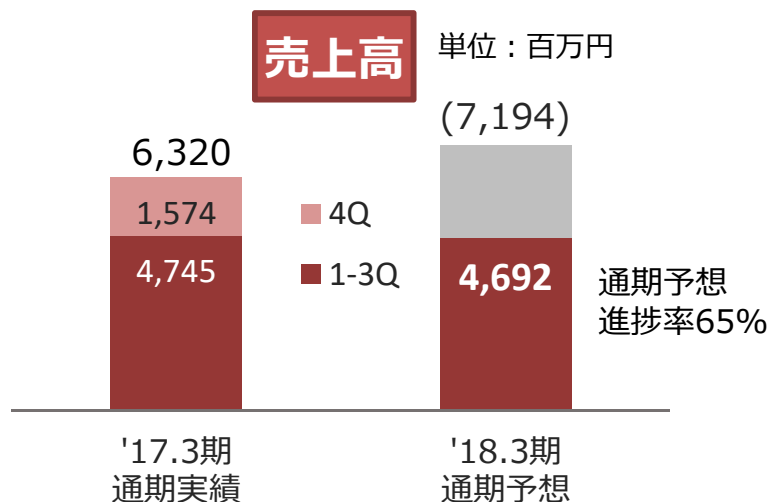
注文住宅比率
増加見込



- ・売上高：通期予想は7,194百万円(前期比+14%)
- ・引渡棟数：前期増加率を更に上回る見込み
- ・たな卸資産(棟数換算)：2017年3月末より大幅増加

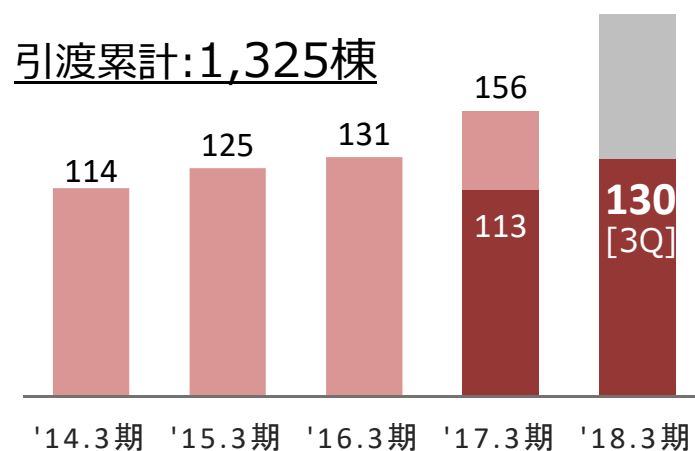
売上高

単位：百万円

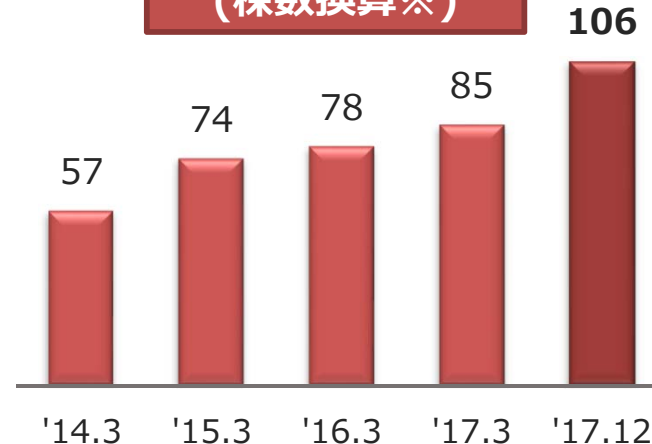


分譲住宅 引渡棟数

引渡累計: 1,325棟



たな卸資産の推移 (棟数換算※)



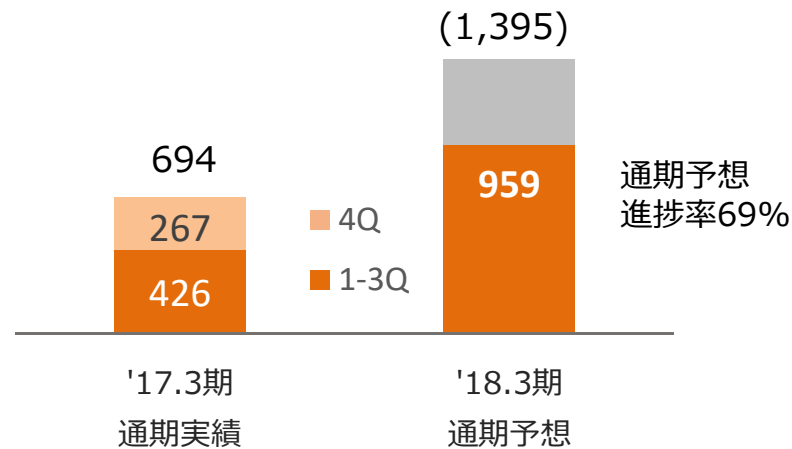
- ・用地仕入順調に進む
- ・今期4Q~来期の収益に貢献

※期末時点の仕掛販売用不動産・販売用不動産の販売予定棟数

- ・売上高：通期予想は1,395百万円(前期比+101%)
- ・引渡棟数：前期を大きく上回る見込み
- ・受注残棟数：2017年3月末比 7棟増

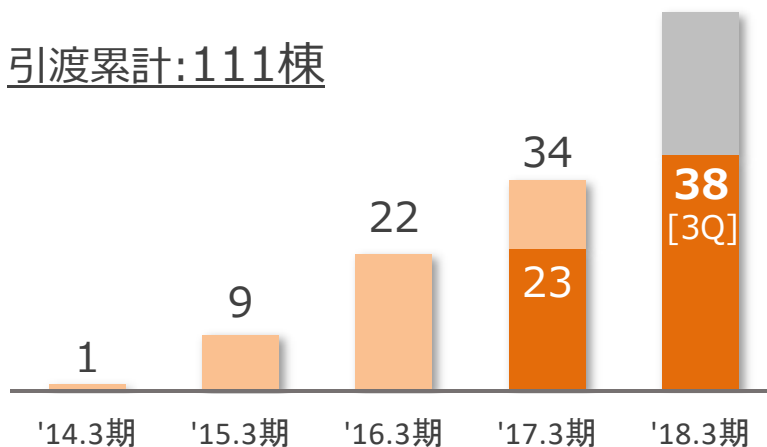
売上高

単位：百万円

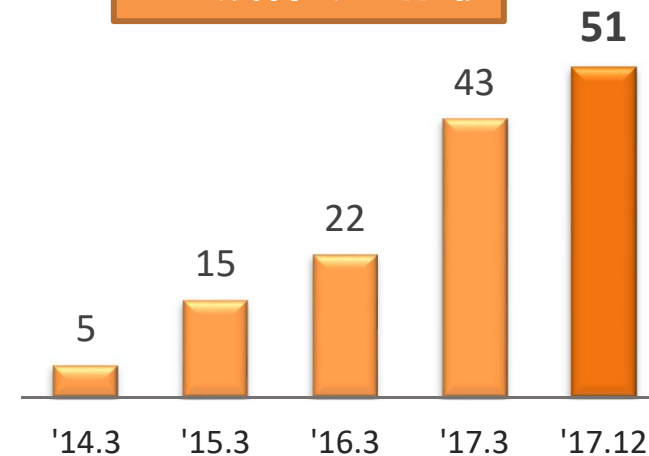


注文住宅 引渡棟数

引渡累計:111棟



受注残棟数の推移

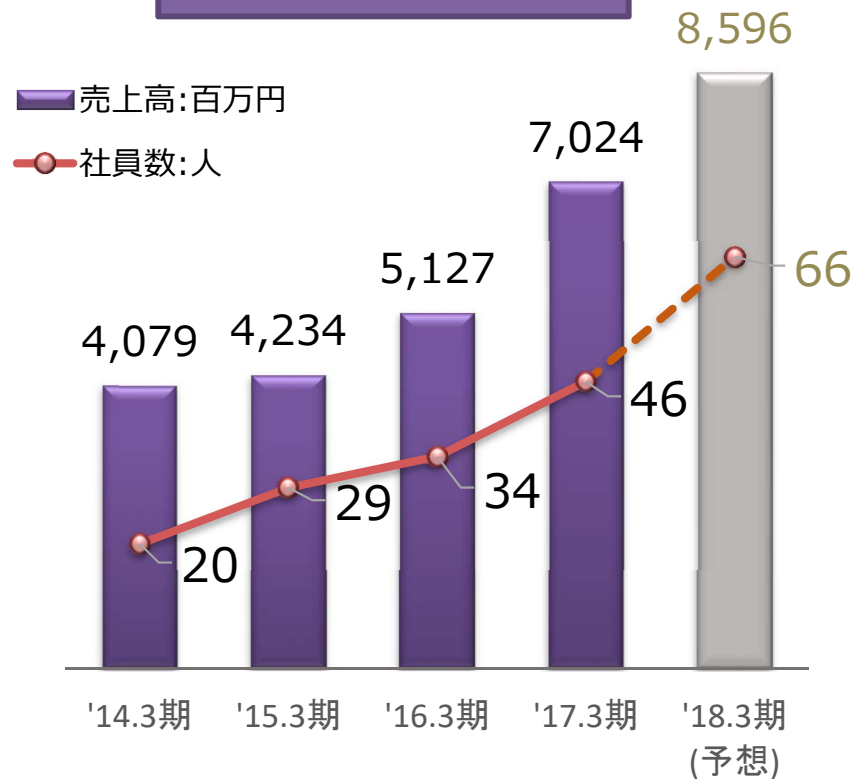


・請負受注堅調に推移
・今期4Q~来期の収益に貢献

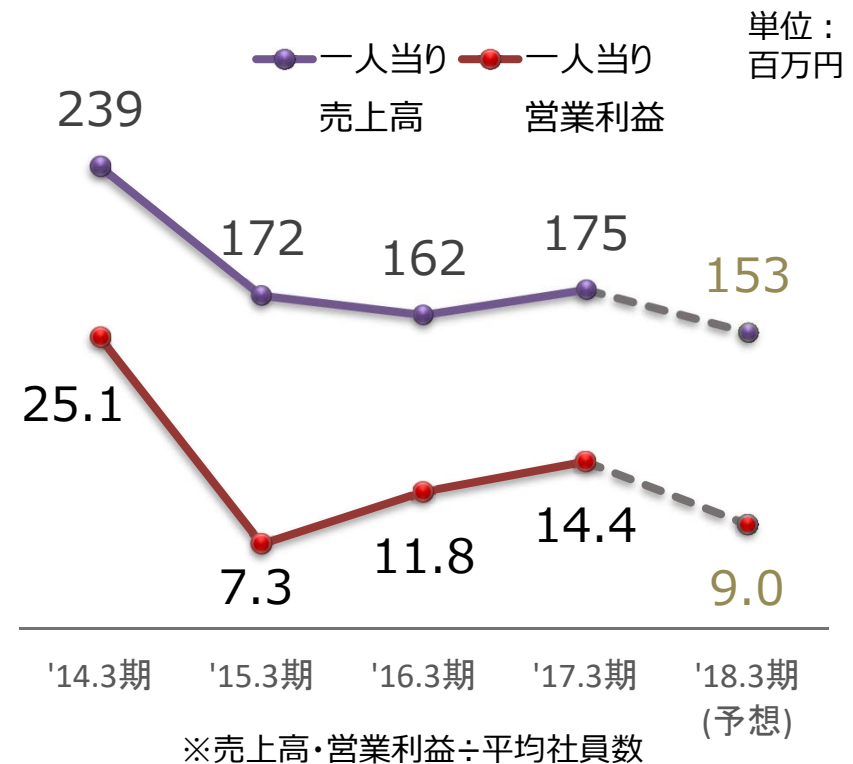
◆事業拡大にともない、人財採用の強化・働き方改革を実施

- ・社員数の増加とともに売上高も増加中。
- ・業績貢献まで時間差がある為、一人当り売上高・営業利益は減少見込。
- ・年間休日125日、有休取得促進、GW・夏季・冬季の連続休暇、営業部門のチーム制導入など、働き方改革・生産性向上策を実施中。

売上高と社員数の推移



一人当り売上高・営業利益の推移



◆モデルハウス(武蔵小杉) 2017年11月3日オープン

- ・ 注文住宅事業拡大にむけ高い集客効果、顧客層の拡大を期待
- ・ 常設展示場による企業認知度を向上
- ・ 不動産業者からの紹介に加え、展示場来場者からの受注拡大へ



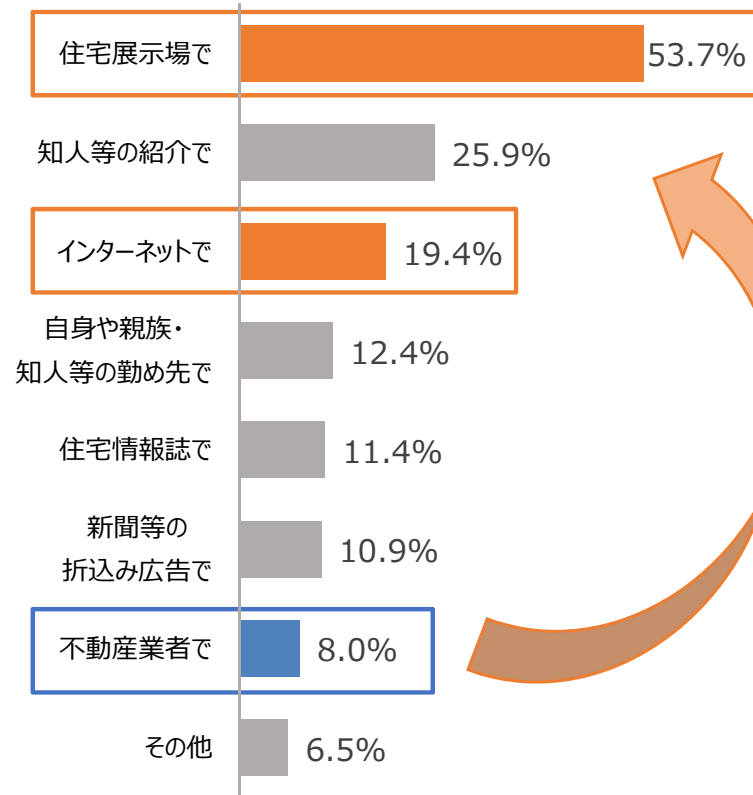
【所在地】神奈川県川崎市
 中原区今井上町11-17
 武蔵小杉住宅展示場内
 【延床面積】225.24㎡
 【工法】木造軸組工法
 【定休日】水曜日

【特徴】

- ・ 当社の都市型コンパクト住宅を体感していただける3階建てをベースに。
- ・ 外観は和風建築。様々なテイストに対応できる幅広いバリエーションをアピール。
- ・ 内装は洗練された都会的な雰囲気、ナチュラル感をプラス。ターゲットの30台代ファミリーに訴求。
- ・ 都市型コンパクト住宅のセオリーである「空間の有効活用」を提案。



注文住宅 施工者に関する情報収集方法

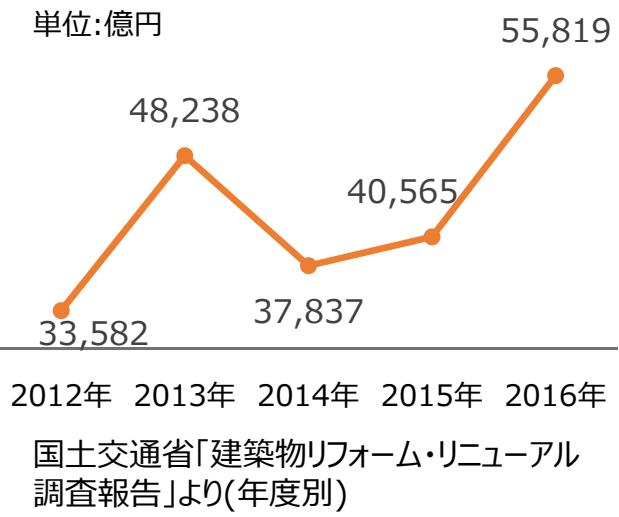


国土交通省:平成28年度住宅市場動向調査より
 三大都市圏 平成28年度(複数回答)

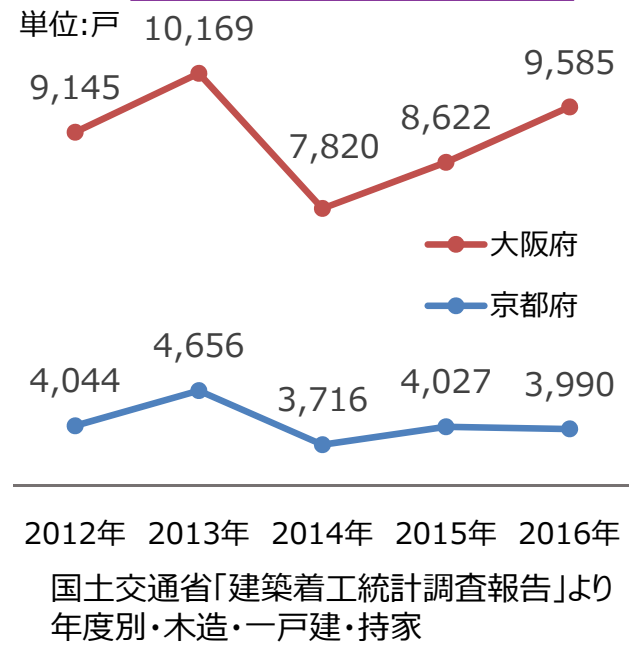
◆京都オフィス 2017年6月開設

- ・ 関西圏域への足掛かり：リノベーション事業の展開(事業領域拡充)
- ・ 将来的に注文住宅事業も展開(事業エリアの拡大)

住宅リフォーム・リニューアル
受注高



京都・大阪の木造一戸建
持家着工戸数



当社リノベーション例



京都オフィスが入居する
京都三井ビルディング(京都市)

期末増配修正：28.50円→30.00円
 中間20.00円、期末30.00円、年間50.00円の見込み。

2018年1月末時点において、2018年3月期の業績は堅調に推移
 今後の収益状況および経営環境の見通しなどを総合的に勘案し、**増配修正**

<配当金>	中間	期末	年間	配当性向
2018.3期 前回予想(2017.11発表) [株式分割前換算]	20.00円	※28.50円 [57.00円]	※48.50円 [77.00円]	※22.3%
2018.3期 配当予想修正(2018.2発表) [株式分割前換算]	20.00円	※ 30.00円 [60.00円]	※ 50.00円 [80.00円]	※ 23.2%
2017.3期 実績	17.00円	60.00円	77.00円	20.0%

※予想

- ◆配当性向は、20%を目安（当期純利益の20%）とし、安定的な配当の継続を基本方針とする
- ◆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

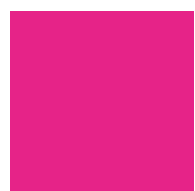
投資家の皆様に、より投資しやすい環境を整えるため 2分割の株式分割を実施

【分割割合】	普通株式 1株につき 2株 の割合
【基準日】	2017年12月31日
【効力発生日】	2018年 1月 1日
【発行済株式総数】	1,000,000株 → 2,000,000株
【目的】	<ul style="list-style-type: none">・株式の流動性を高める・投資家層の更なる拡大・投資単位当たり金額の引き下げ

役員持株会の設立

【設立】 2018年 2月 【購入開始】 2018年 3月 【対象】 当社取締役、監査役

【目的】 ・株主の皆様と株式価値をより一層共有し、さらなる企業価値向上を図る
・当社役員による自社株式購入に際して、インサイダー取引を回避

 **a p p e n d i x**

ラジオNIKKEI「この企業に注目！相場の福の神」、
ラジオ日本「こんにちは！鶴蒔靖夫です」に代表奥本が出演

ラジオNIKKEI
「この企業に注目！相場の福の神」

2017年10月24日(火)放送
メインパーソナリティ：藤本 誠之氏



奥本より当社の特徴や事業内容、
今後の展開等についてお話をさせていただきました。

当日の放送は『ラジオNIKKEI オンデマンド』にて、お聴きいただけます。
[http://www.radionikkei.jp/podcasting/fukunokami/
2017/10/player-3477.html](http://www.radionikkei.jp/podcasting/fukunokami/2017/10/player-3477.html)

ラジオ日本
「こんにちは！鶴蒔靖夫です」
～創業経営者に聞く～

2017年12月20日(水)放送
メインパーソナリティ：鶴蒔 靖夫氏



「都市型コンパクト住宅を提案」と題して、
奥本より当社の特徴やこだわり、
今後の展開等についてお話をさせていただきました。

当日の放送は当社IRページにて、お聴きいただけます。
[https://ir.forlifeand.com/ja/irnews/
irnews551861885620400046.html](https://ir.forlifeand.com/ja/irnews/irnews551861885620400046.html)

より充実した財務情報・企業情報を提供するため IRサイトの全面リニューアルを実施

フォーライフ 株主・投資家情報ページ <https://ir.forlifeand.com/>

株主・投資家情報

- IRニュース
- フォーライフの事業について
- 経営方針
- 業績・財務情報
- IRライブラリー
- IRカレンダー
- 株式情報
- IRよくあるご質問
- IRお問い合わせ
- 免責事項
- IRサイトマップ

株主・投資家情報

IRニュース [RSSについて](#) [RSS](#) [ニュース一覧へ](#)

2018/01/11	その他	2月22日(木)個人投資家向け会社説明会のご案内 NEW!
2017/12/18	その他	ラジオ日本「こんにちは！鶴崎靖夫です」出演のお知らせ
2017/11/22	適時開示	2018年3月期第2四半期 決算説明資料 (2,456KB)
2017/11/14	有報	2018年3月期 第2四半期報告書 (264KB)
2017/11/09	適時開示	株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更並びに配当予想の修正に関するお知らせ (120KB)

経営方針

- トップメッセージ
- コーポレート・ガバナンス
- ディスクロージャー・ポリシー
- 対処すべき課題
- 事業等のリスク

業績・財務情報

- 業績ハイライト
- 財務状況
- 財務指標
- キャッシュフロー

IRライブラリー

- 決算短信
- 有価証券報告書/四半期報告書
- 決算説明会資料
- IR資料

株式情報

フォーライフの事業について

IRよくあるご質問

2017年12月リニューアル

<デザイン・操作性改善>

- ・ページデザインの全面見直し
- ・サイドメニューの設置
- ・ページトップに戻るボタンの設置
- ・スマートデバイス本格対応

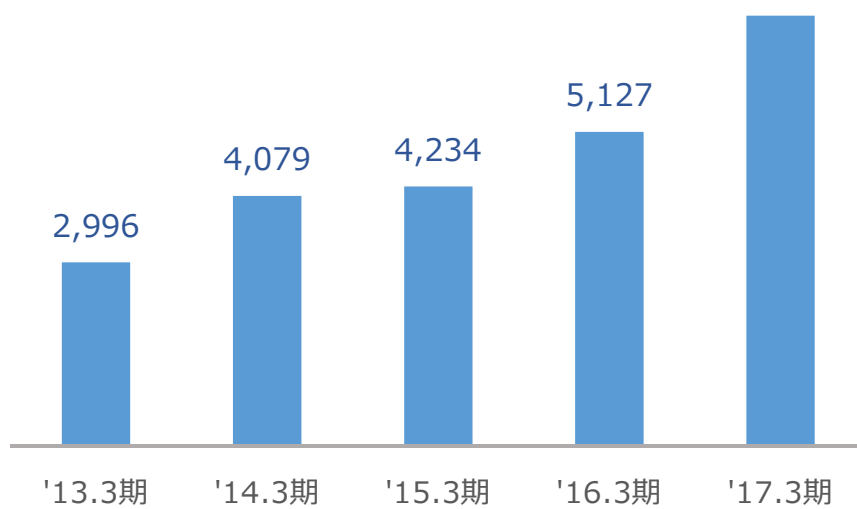
<掲載情報の見直し・充実>

- ・ガバナンス情報の追記
- ・ディスクロージャーポリシーの掲載
- ・事業等のリスクの掲載
- ・対処すべき課題の掲載
- ・業績・財務情報の項目追加
- ・株式の状況ページ追加
- ・よくあるご質問の内容見直し
- ・代表メッセージに写真掲載

今後も適時適切かつ、より充実した情報の提供に努めてまいります。

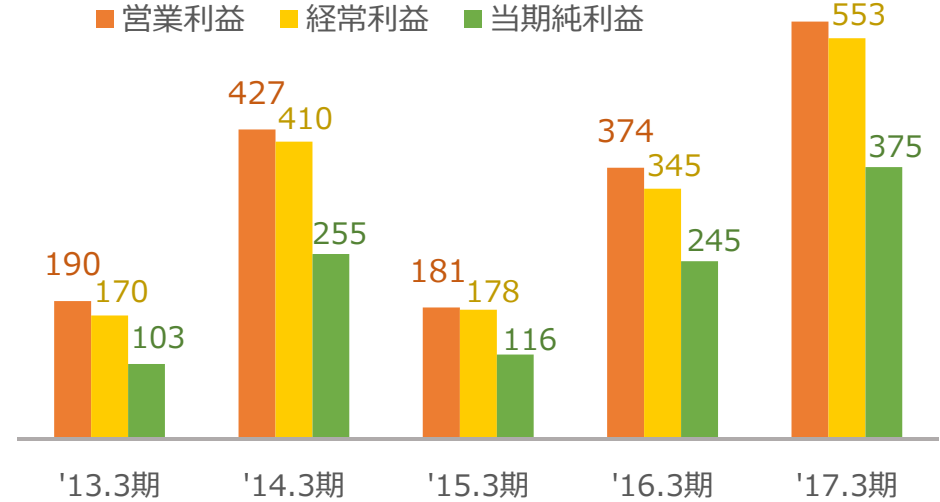
売上高推移

単位：百万円
7,024



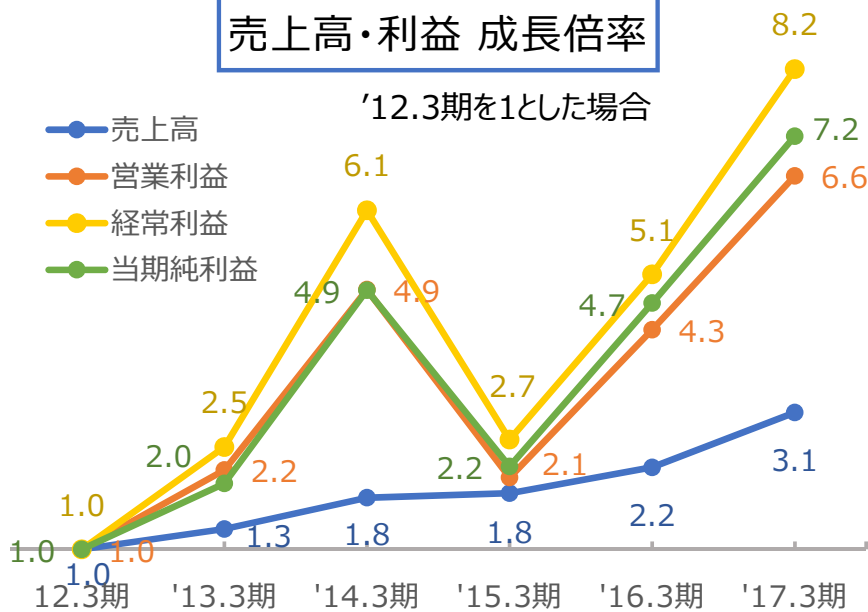
利益推移

単位：百万円

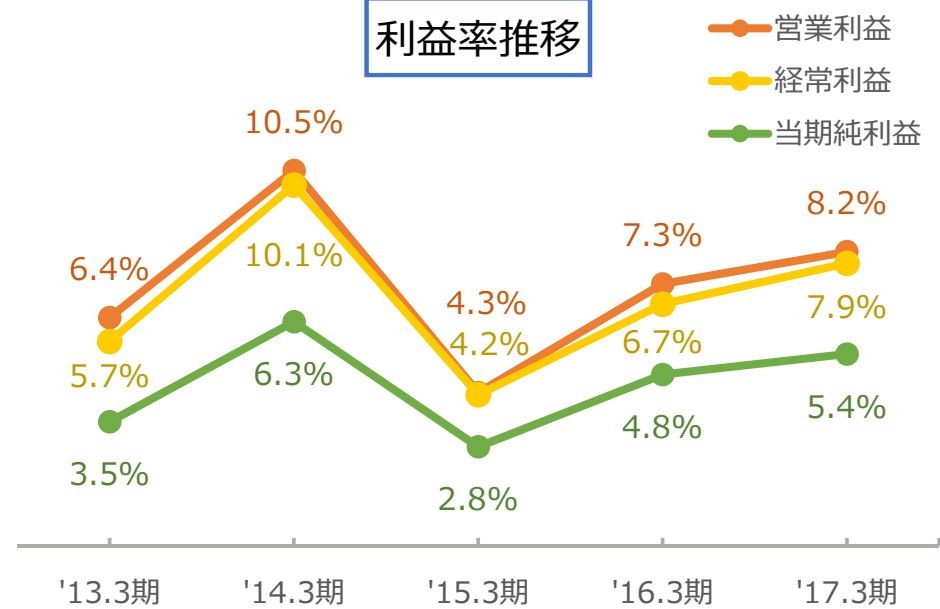


売上高・利益 成長倍率

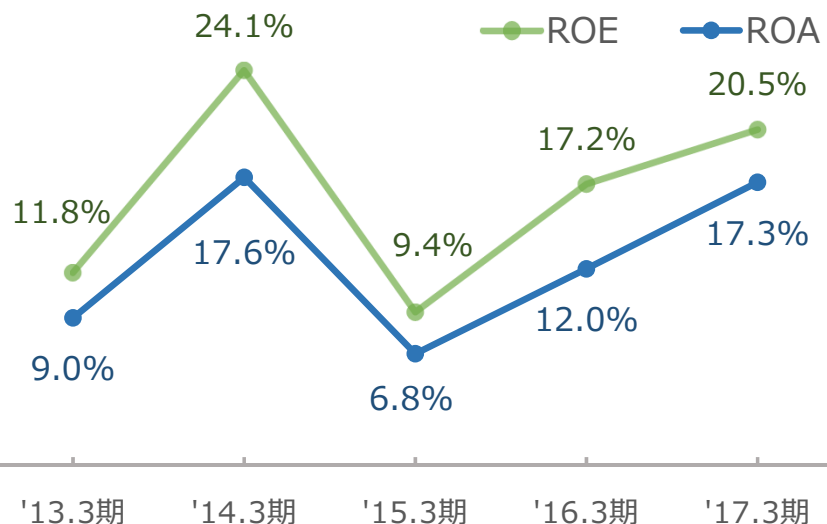
'12.3期を1とした場合



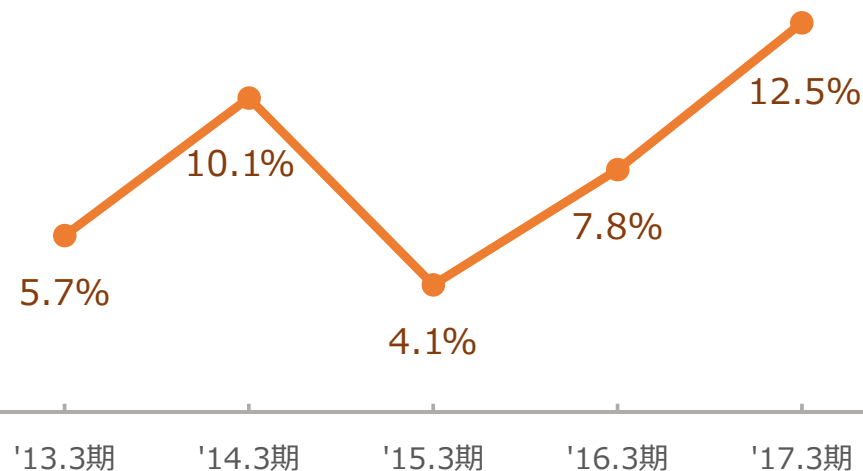
利益率推移



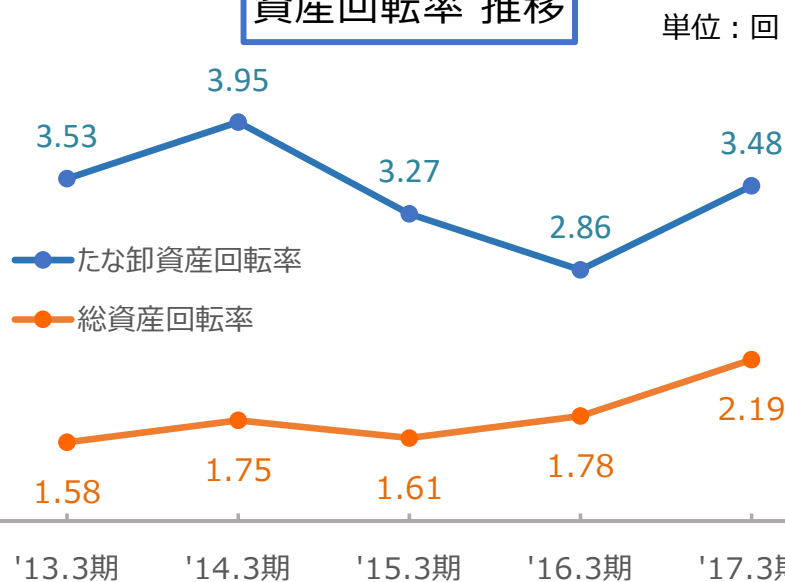
ROE・ROA 推移



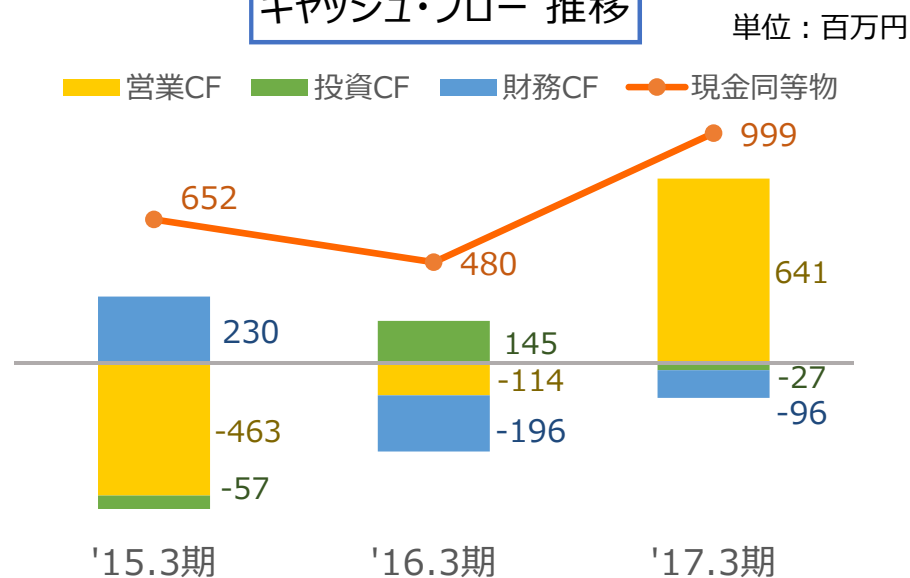
ROIC 推移



資産回転率 推移

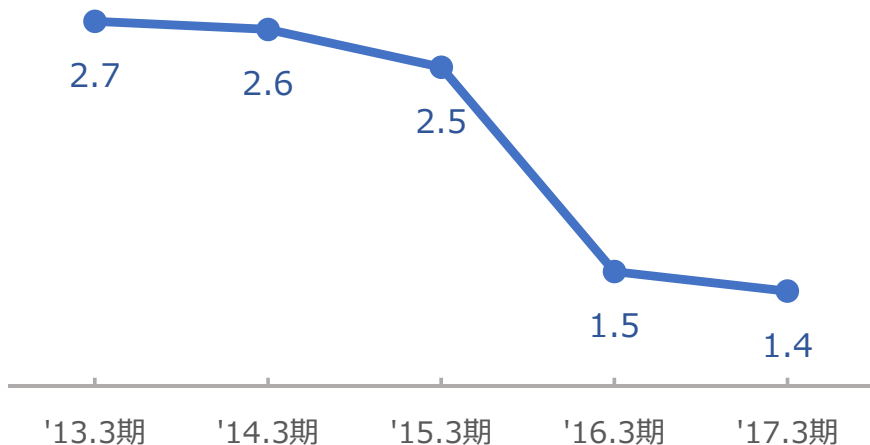


キャッシュ・フロー 推移



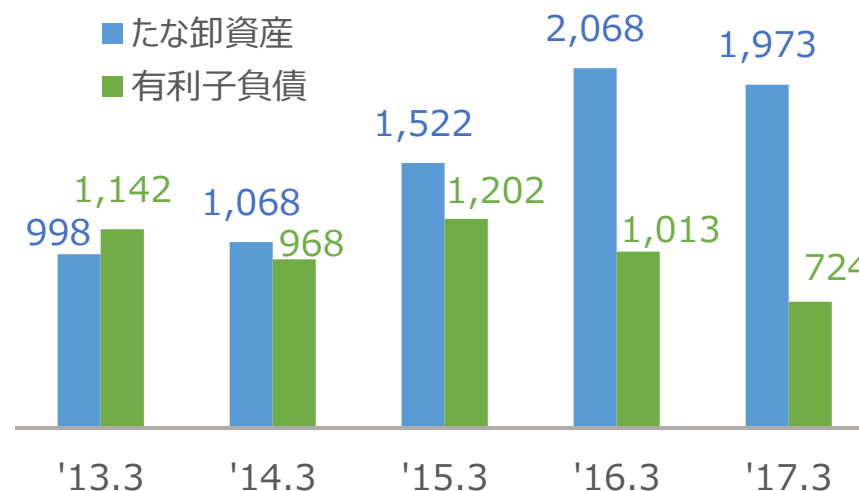
手元流動性比率 推移

単位：カ月

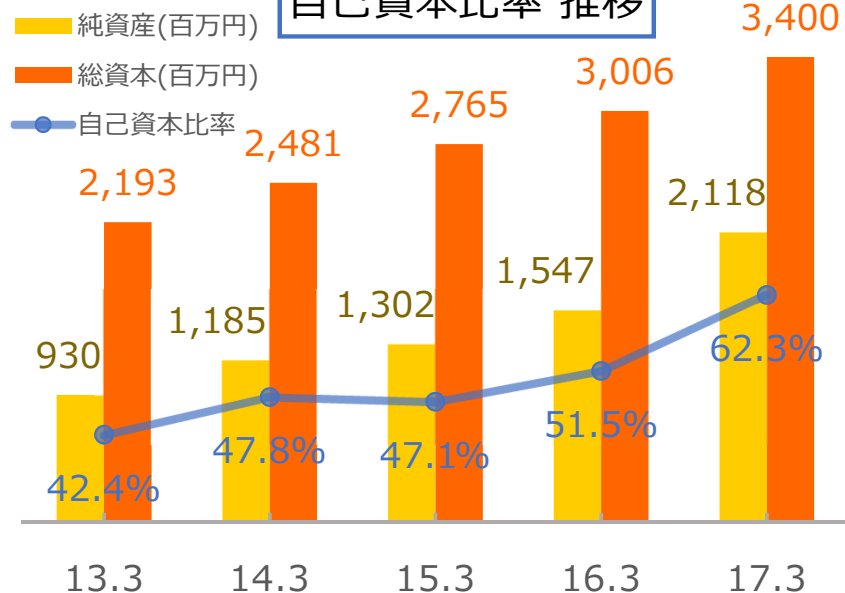


たな卸資産・有利子負債 推移

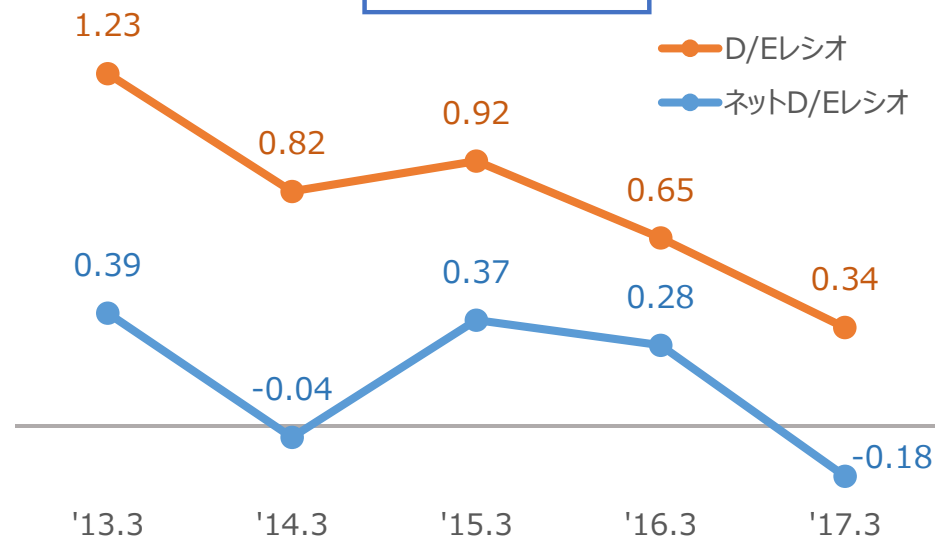
単位：百万円



自己資本比率 推移



D/Eレシオ 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)

ROIC(投下資本利益率) : 税引後営業利益/投下資本(純資産 + 有利子負債)
(当・前年度末の平均値)

たな卸資産回転率 : 売上高/たな卸資産(当・前年度末の平均値)

総資産回転率 : 売上高/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)

有利子負債 : 借入金 + 社債 + リース債務

自己資本比率 : 自己資本/総資産

D/Eレシオ : 有利子負債/純資産

ネットD/Eレシオ : (有利子負債 - 現金及び預金)/純資産

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	57名 (2017年12月31日現在)	資本金	154百万円 (2017年12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 経営企画部 IR担当



045-547-3432(代表)



ir@forlifeand.com



株主・投資家情報(IR)ページ

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