



2019年3月期 第1四半期 決算説明資料



フォーライフ株式会社

証券コード:3477



1

2019年3月期 第1四半期 決算概要

業績全般

**分譲の値引き販売、注文の引渡棟数減等により減収
原価率悪化、販管費の増加等により営業損失**

売上高：1,530百万円 前期比10.4%減
営業利益：△29百万円 前期+58百万円

分譲住宅事業

**競争環境変化・販売価格値引き、
土地仕入・外注費等原価率悪化により減益**

売上高：1,197百万円 前期比10.9%減
営業利益：86百万円 前期比26.5%減

注文住宅事業

**引渡棟数2棟減、前期工事進行基準適用により減収
営業人員・広告宣伝費の増加により営業損失**

売上高：265百万円 前期比26.9%減
営業利益：△16百万円 前期+17百万円

再生住宅事業

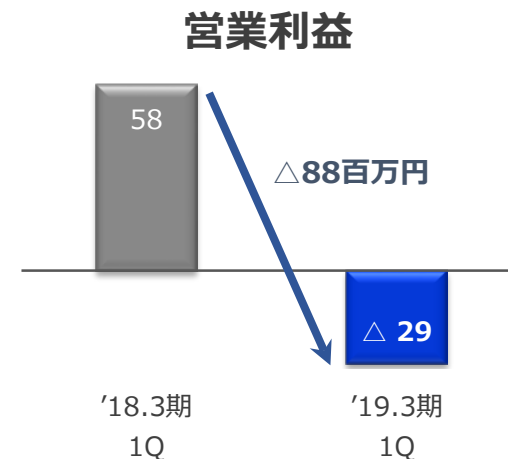
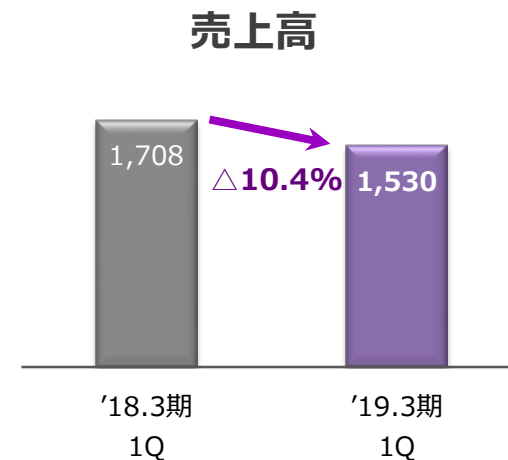
**京都エリア 区分所有マンションの
リノベーション販売3棟、利益率2.4%**

売上高：66百万円、営業利益：1百万円

- ・分譲値引き販売、注文引渡棟数減等により10.4%減収
- ・原価率悪化、販管費の増加等により29百万円の営業損失

単位：百万円

	2018年3月期 1Q		2019年3月期 1Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期 増減
売上高	1,708	100.0%	1,530	100.0%	△178
売上原価	1,494	87.5%	1,368	89.4%	△125
売上総利益	214	12.5%	161	10.6%	△52
販管費	156	9.1%	191	12.5%	+35
営業利益	58	3.4%	△ 29	-	△88
経常利益	60	3.5%	△ 34	-	△95
四半期純利益	37	2.2%	△ 40	-	△78



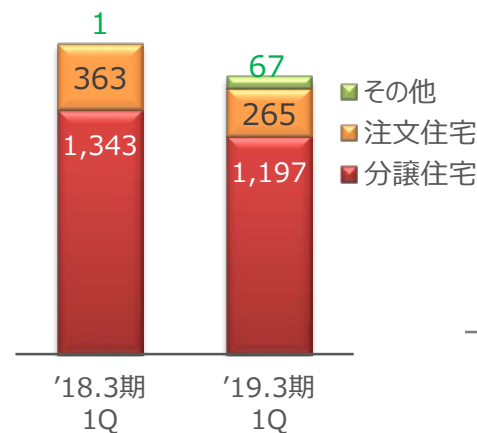
1 Q決算概要 <セグメント別業績概要>

- ・分譲住宅：売上高10.9%減、営業利益26.5%減
- ・注文住宅：売上高26.9%減、営業利益 → 営業損失

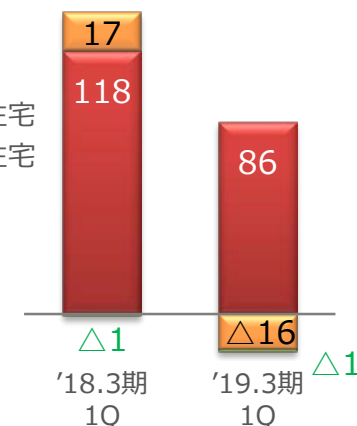
単位：百万円

	2018年3月期 1Q		2019年3月期 1Q	
	実績	構成比	実績	構成比
売上高	1,708	100.0%	1,530	100.0%
分譲住宅	1,343	78.7%	1,197	78.2%
注文住宅	363	21.3%	265	17.4%
その他	1	0.1%	67	4.4%
	実績	利益率	実績	利益率
営業利益	58	3.4%	△29	—
分譲住宅	118	8.8%	86	7.2%
注文住宅	17	4.8%	△16	—
その他	△1	—	△1	—
調整額	△75	—	△98	—

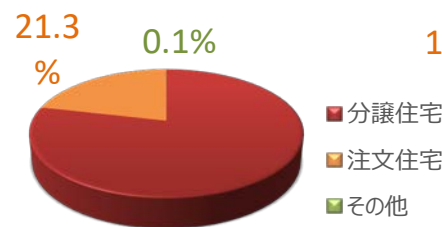
売上高



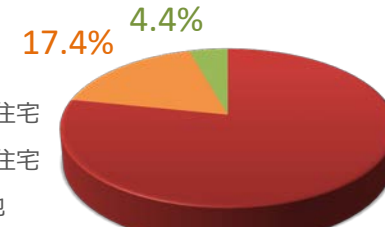
営業利益



'18.3期1Q売上高



'19.3期1Q売上高

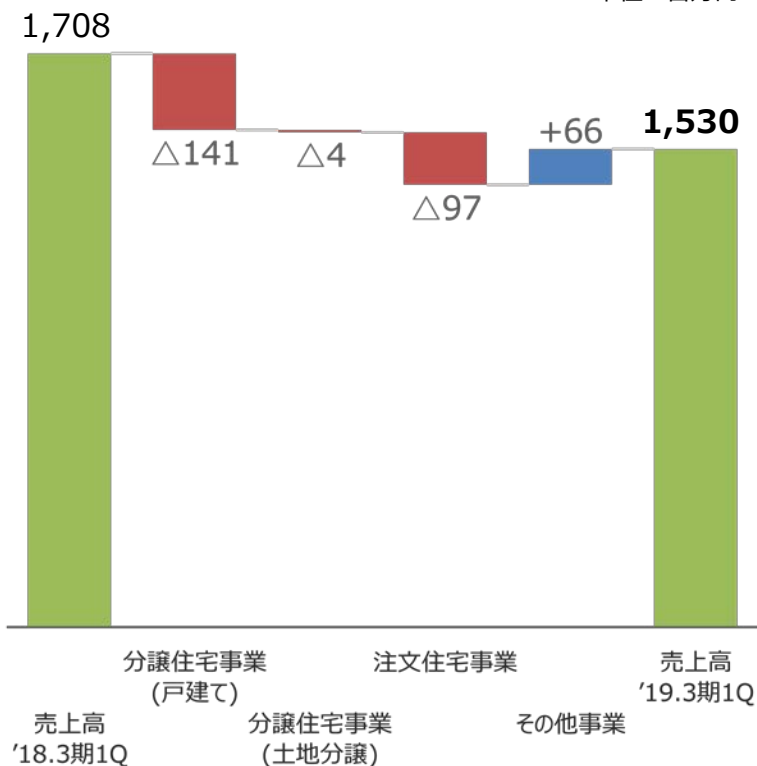


1 Q決算概要 <売上高・営業利益 増減要因>

・売上高：分譲・注文とも減少、その他(再生)が増加
 ・営業利益：分譲・注文とも減少、販管費(全社)増加

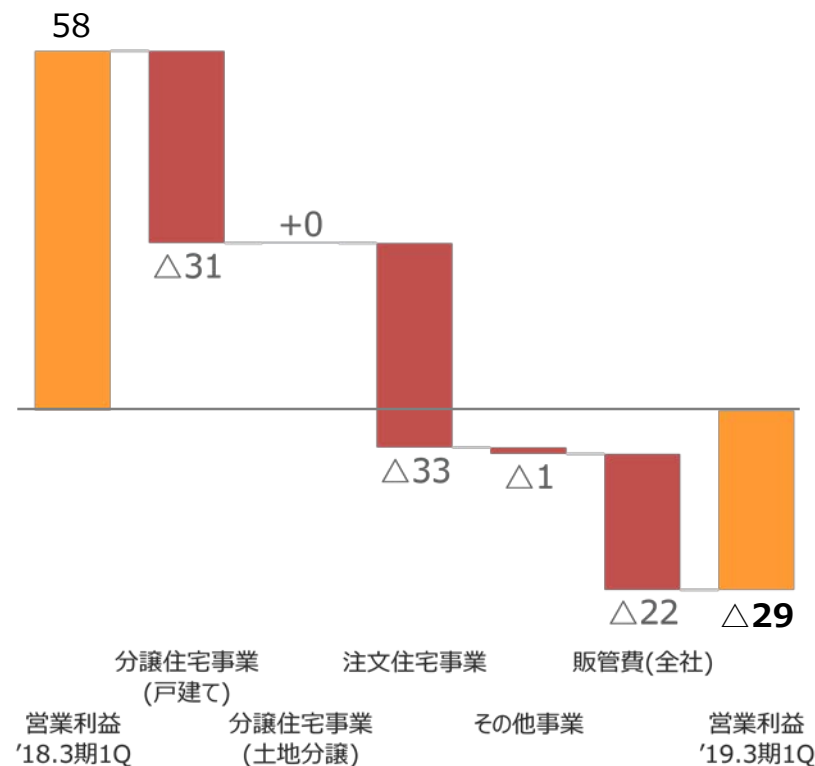
売上高 増減要因

単位：百万円



営業利益 増減要因

単位：百万円

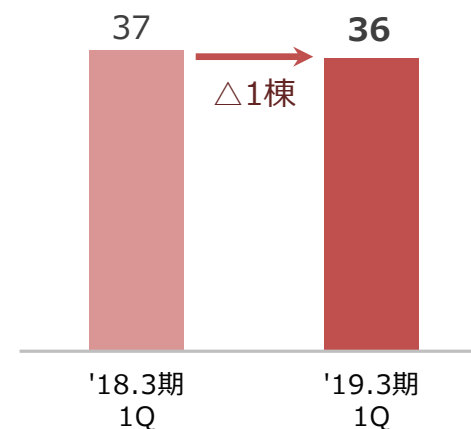


売上高1,197百万円、営業利益86百万円(利益率7.2%)

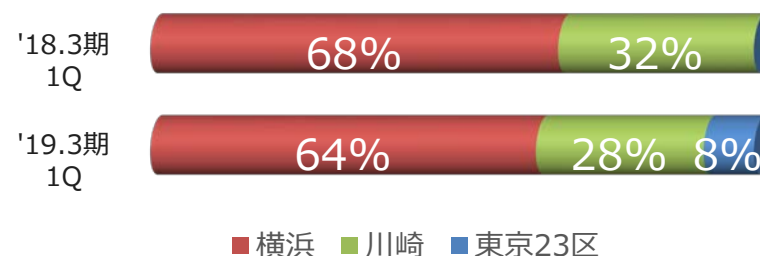
- ・分譲戸建ては販売価格値引きにより利益率悪化
- ・土地分譲は前期同1棟、利益率増
- ・引渡棟数は前期比△1棟の36棟
- ・東京23区での引渡がやや増加

	単位： 百万円	'18.3期 1Q	'19.3期 1Q	増 減
戸 建 て	売上高	1,314	1,172	△141
	利 益	114	82	△31
	利益率	8.7%	7.0%	△1.7pt
	棟 数	36棟	35棟	△1棟
土 地 分 譲	売上高	29	24	△4
	利 益	3	4	+0
	利益率	11.6%	16.6%	+5.0pt
合 計	売上高	1,343	1,197	△146
	利 益	118	86	△31
	利益率	8.8%	7.2%	△1.6pt
	棟 数	37棟	36棟	△1棟

分譲住宅 引渡棟数



エリア別 引渡棟数比率



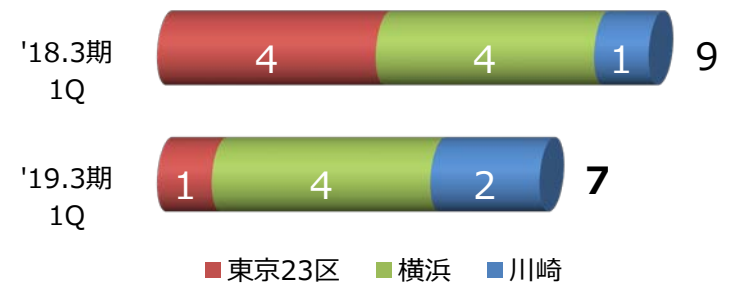
1 Q決算概要 <注文住宅事業、再生住宅事業>

注文住宅事業 売上高265百万円、営業損失16百万円

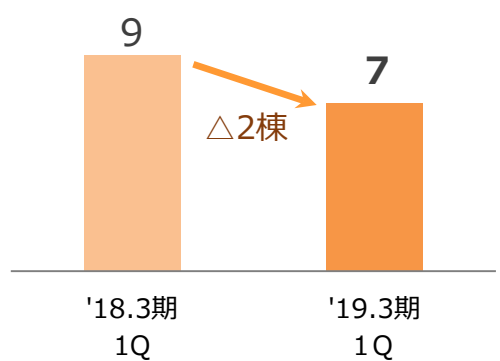
- ・引渡棟数は前期比△2棟の7棟
- ・引渡減、前期より工事進行基準適用により減収
- ・営業人員積極採用、広告宣伝費増等により損失計上
- ・東京23区での引渡 前期比3棟減

	単位： 百万円	'18.3期 1Q	'19.3期 1Q	増 減
売上高		363	265	△97
利 益		17	△16	△33
利益率		4.8%	-	-
棟 数		9棟	7棟	△2棟

注文住宅 エリア別 引渡棟数



注文住宅 引渡棟数



再生住宅事業 売上高66百万円、営業利益1百万円

- ・京都エリア 区分所有マンションのリノベーション販売3棟、利益率2.4%



1 Q決算概要 < B / S >

- ・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

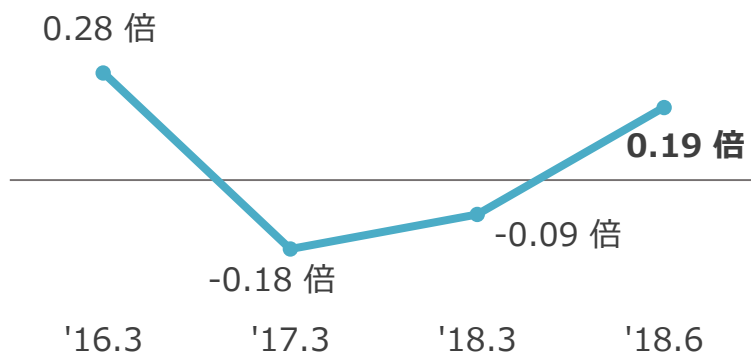
	'18.3	'18.6	単位：百万円
流動資産	3,898	3,872	
現金及び預金	1,531	1,065	現預金△465
たな卸資産	2,231	2,565	仕掛販売用不動産△116 販売用不動産+450
固定資産	331	318	有形固定資産△5
資産合計	4,229	4,191	
流動負債	1,848	1,921	短期借入金+159
固定負債	86	75	社債償還△10
負債合計	1,934	1,997	
純資産合計	2,295	2,194	
負債・純資産合計	4,229	4,191	

- ・事業拡大によりたな卸資産が増加、土地仕入に伴う有利子負債増
- ・ネットD/Eレシオは0.19倍、自己資本比率は52.4%と財務体質は良好

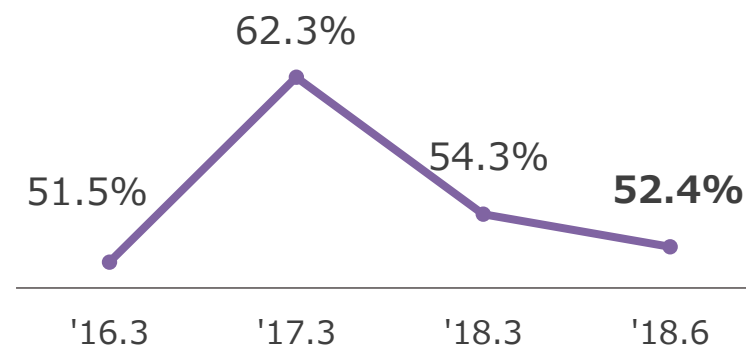
たな卸資産・有利子負債



ネットD/Eレシオ



自己資本比率



2

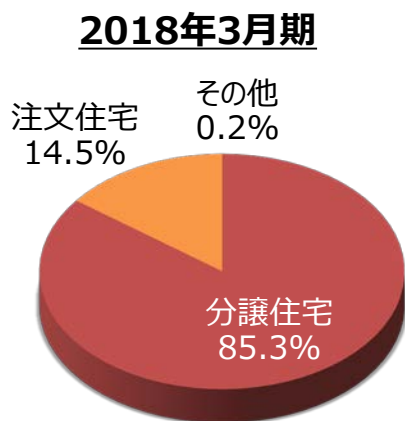
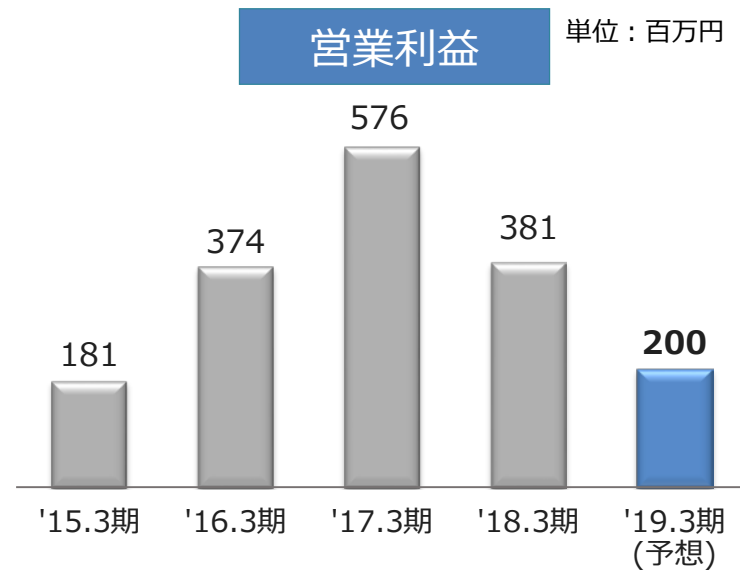
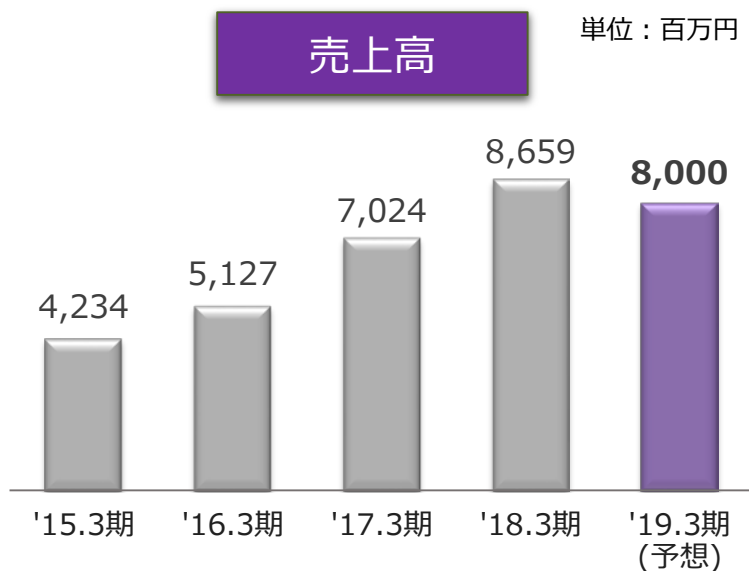
2019年3月期 通期業績予想

2019年3月期 通期業績予想 <概要>

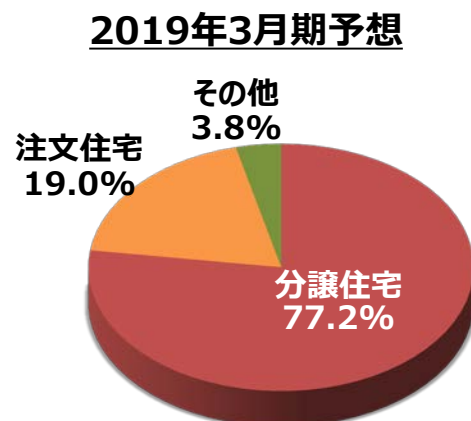
- ◆分譲住宅の販売環境変化により、売上高・利益ともに下方修正
- ◆企画力・販売計画精度向上により、収益力改善を図ってまいります

単位： 百万円	2018年 3月期通期	2019年3月期 通期		
	実績	前回公表予想	今回修正数値	前回→今回増減率
売上高	8,659	10,000	8,000	△20.0%
分譲住宅	7,383	8,176	6,176	△24.5%
注文住宅	1,256	1,521	1,521	—
その他	19	303	303	—
売上総利益	1,163	1,278	968	△24.3%
営業利益	381	410	200	△51.2%
経常利益	372	391	166	△57.5%
当期純利益	257	273	116	△57.4%
ROE	11.7%	11.1%	5.0%	△6.1pt

- ・売上高は前期比7.6%減、営業利益は前期比47.6%減見込み
- ・注文住宅事業および再生住宅事業の売上高比率増加見込み

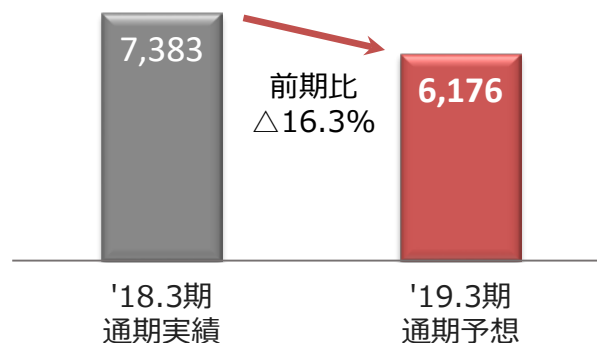


セグメント別売上高比率



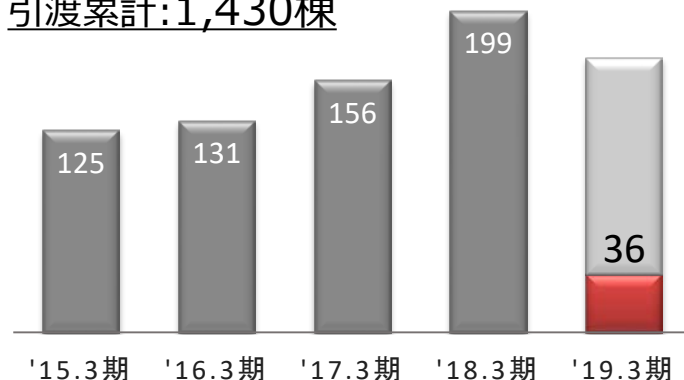
- ・売上高：通期予想は6,176百万円(前期比△16.3%)
- ・引渡棟数：前期比約15%減少見込み
- ・たな卸資産(棟数換算)：2017年3月末より1割程度増加

売上高 単位：百万円

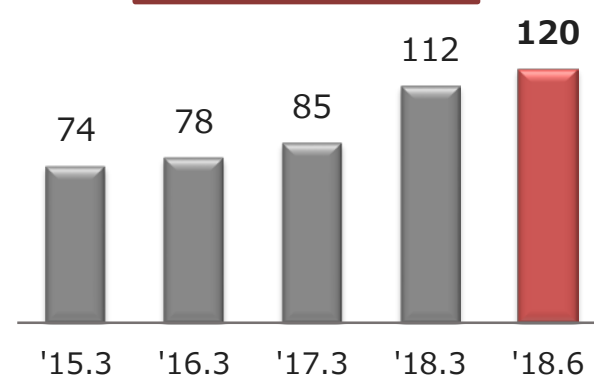


分譲住宅 引渡棟数

引渡累計:1,430棟



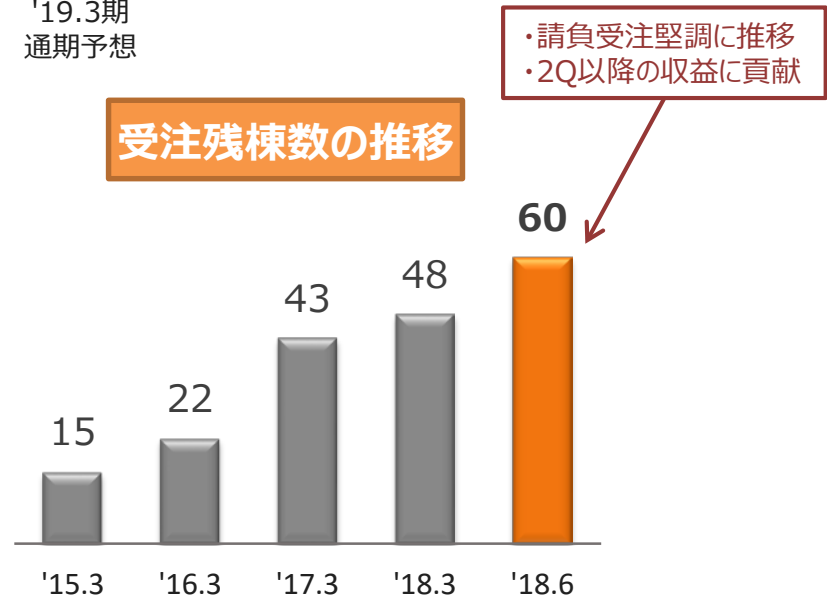
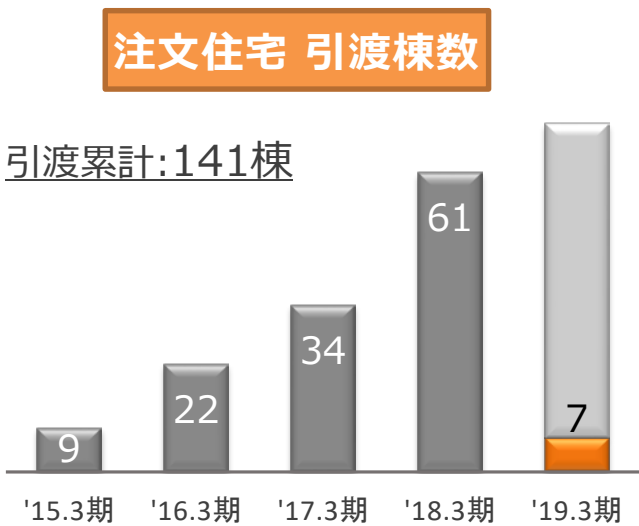
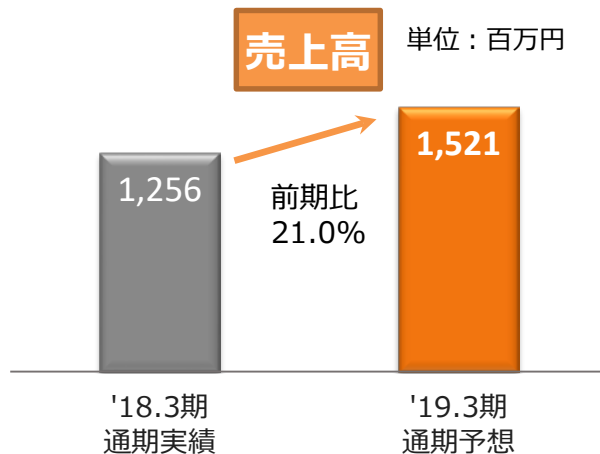
たな卸資産の推移 (棟数換算※)



・'19.3期の売上予定の土地確保済

※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1,521百万円(前期比+21.0%)
- ・引渡棟数：前期を上回る見込み
- ・受注残棟数：2017年3月末より12棟増



業績予想修正を受け、中間配当は無配に修正
2019.3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
2019.3期 修正配当予想	—	30.00円	30.00円	51.6%	2.6%
2019.3期 修正前配当予想	10.00円	30.00円	40.00円	29.3%	3.3%
2018.3期 配当実績 [株式分割前換算]	10.00円 [20.00円]	30.00円 [60.00円]	40.00円 [80.00円]	31.1%	3.6%

注：2018年1月1日に、1株を2株とする株式分割を実施

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



045-900-7727



ir@forlifeand.com



株主・投資家情報(IR)ページ

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

