



フォーライフ株式会社



証券コード:3477

# 2019年3月期 第2四半期 決算説明資料

---



---

1. 2 Q決算概要	P3 ~ P12
2. 通期業績予想	P13 ~ P21
appendix	P22 ~ P32

---

1

# 2019年3月期 第2四半期 決算概要

## 業績全般

分譲の販売価格値引き、販売抑制により減収  
原価率悪化、販管費の増加等により大幅減益

売上高：3,707百万円 前期比 8.3%減  
営業利益： 21百万円 前期比89.8%減

## 分譲住宅事業

競争環境変化による販売値引き・販売抑制により減収、  
外注費・材料費等は前期並維持するも減益

売上高：2,970百万円 前期比13.1%減  
営業利益： 236百万円 前期比36.9%減

## 注文住宅事業

引渡4棟増も、前期工事進行基準適用の反動で減収  
人件費・減価償却費等の増加により営業損失

売上高： 614百万円 前期比1.4%減  
営業利益： △23百万円 前期比△39百万円

## 再生住宅事業

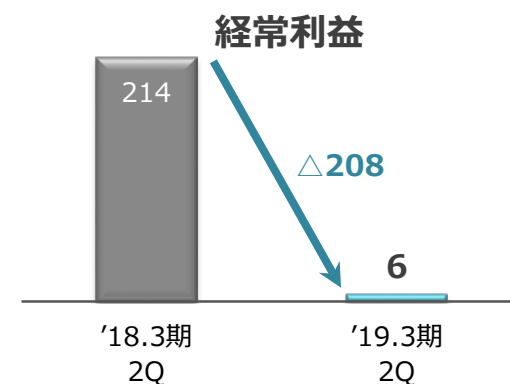
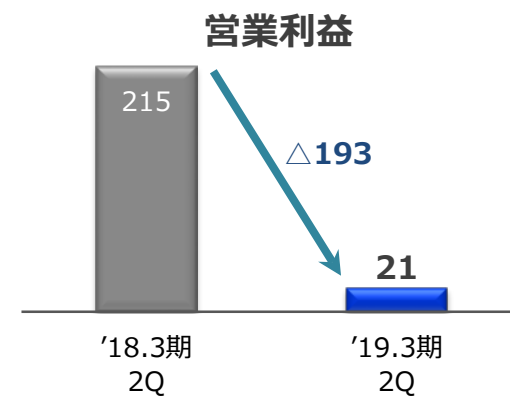
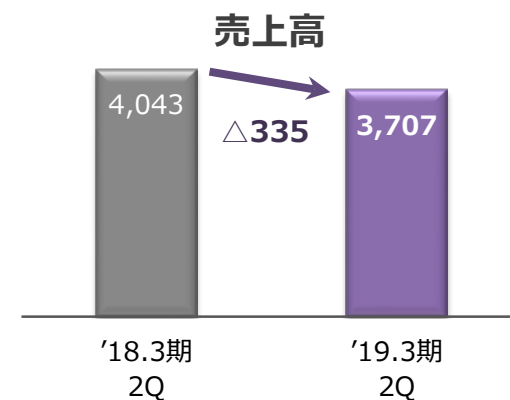
京都エリア 区分所有マンションの  
リノベーション販売5棟計上

売上高：119百万円、営業利益：1百万円

- ・分譲の販売価格値引き、販売抑制により減収
- ・人件費や減価償却費等も増加し大幅営業減益
- ・支払利息増加、社債発行費計上により営業外費用増加

単位：百万円

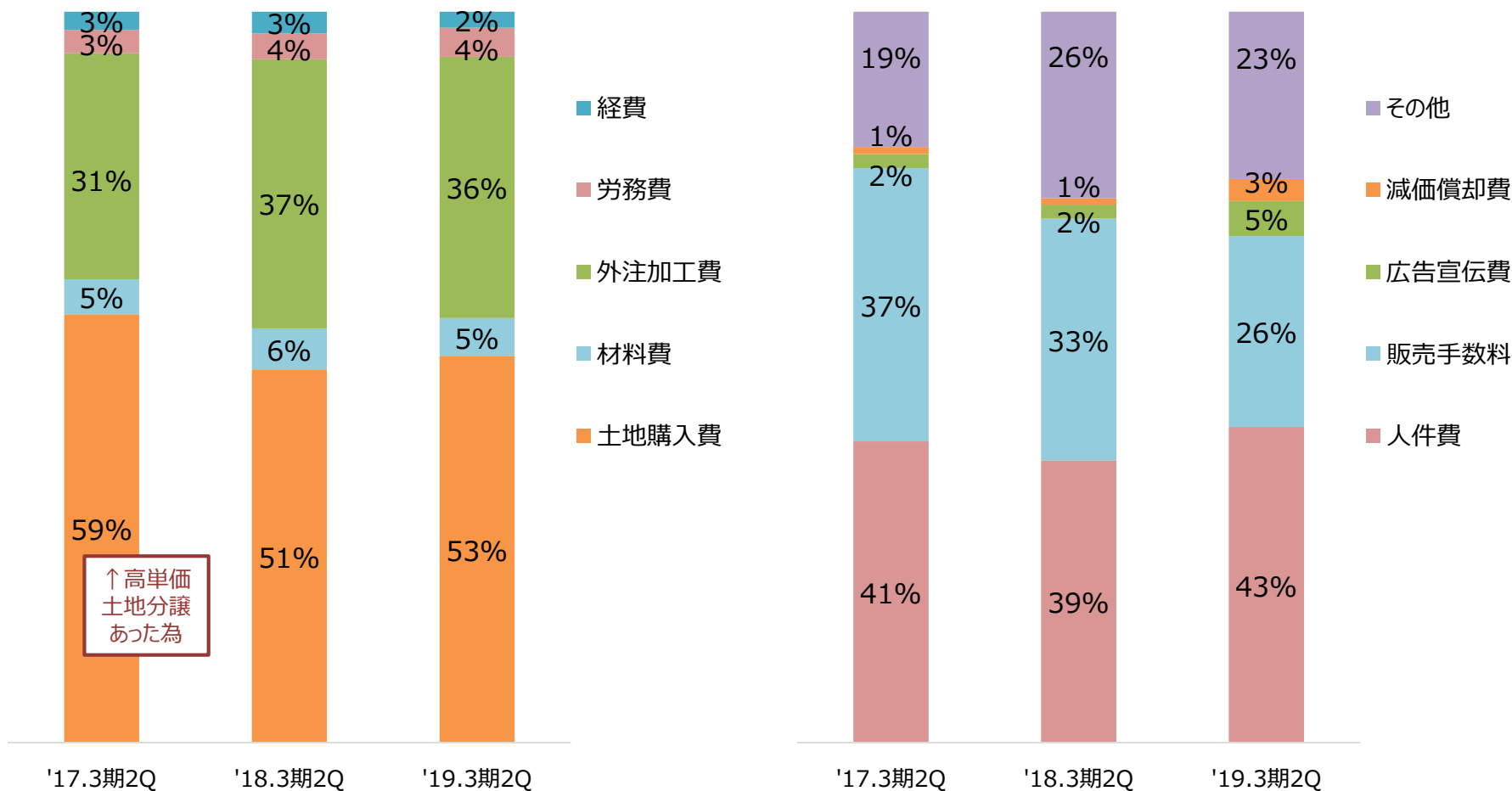
	2018年3月期 2Q		2019年3月期 2Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期 増減
売上高	4,043	100.0%	<b>3,707</b>	100.0%	△335
売上原価	3,466	85.7%	<b>3,282</b>	88.5%	△184
売上総利益	576	14.3%	<b>425</b>	11.5%	△151
販管費	361	8.9%	<b>403</b>	10.9%	+41
営業利益	215	5.3%	<b>21</b>	0.6%	△193
経常利益	214	5.3%	<b>6</b>	0.2%	△208
四半期純利益	146	3.6%	△ <b>1</b>	-	△148



材料費、外注加工費等抑制も、値引きにより相対的に土地購入費割合増  
 人員採用・広告宣伝強化によるコスト増、展示場出展による減価償却費増

## 売上原価 構成比

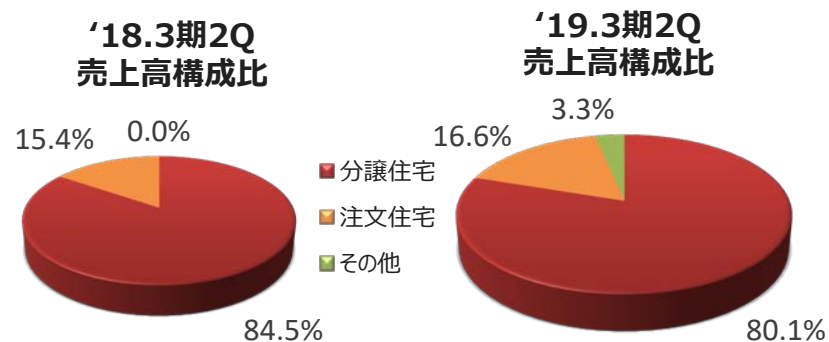
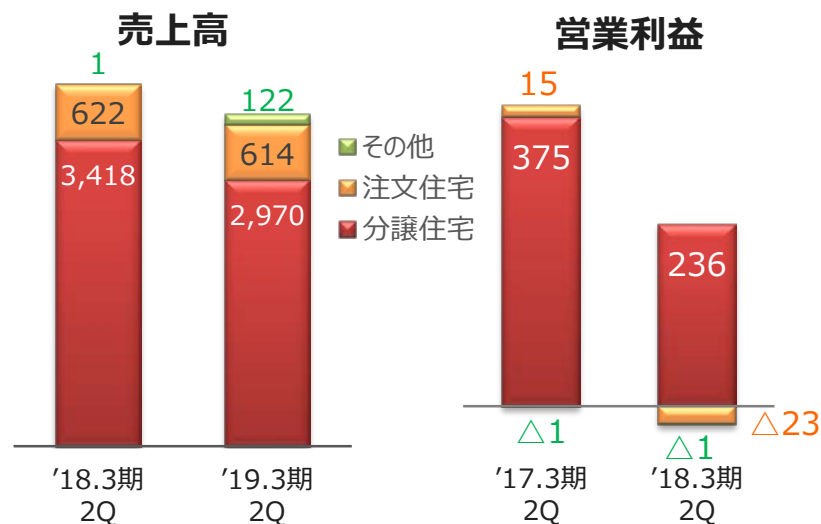
## 販管費 構成比



・分譲：売上高13.1%減、営業利益36.9%減  
 ・注文：売上高1.4%減、利益39百万円減

単位：百万円

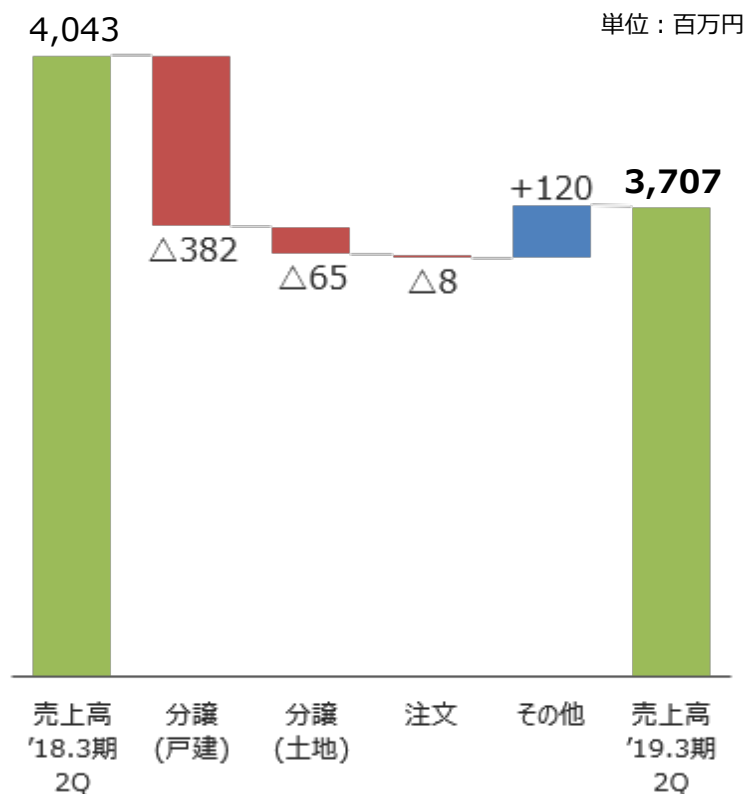
	2018年3月期 2Q		2019年3月期 2Q	
	実績	構成比	実績	構成比
売上高	4,043	100.0%	<b>3,707</b>	100.0%
分譲住宅	3,418	84.5%	<b>2,970</b>	80.1%
注文住宅	622	15.4%	<b>614</b>	16.6%
その他	1	0.0%	<b>122</b>	3.3%
	実績	利益率	実績	利益率
営業利益	215	5.3%	<b>21</b>	0.6%
分譲住宅	375	11.0%	<b>236</b>	8.0%
注文住宅	15	2.5%	<b>△23</b>	—
その他	△1	—	<b>△1</b>	—
調整額	△174	—	<b>△189</b>	—



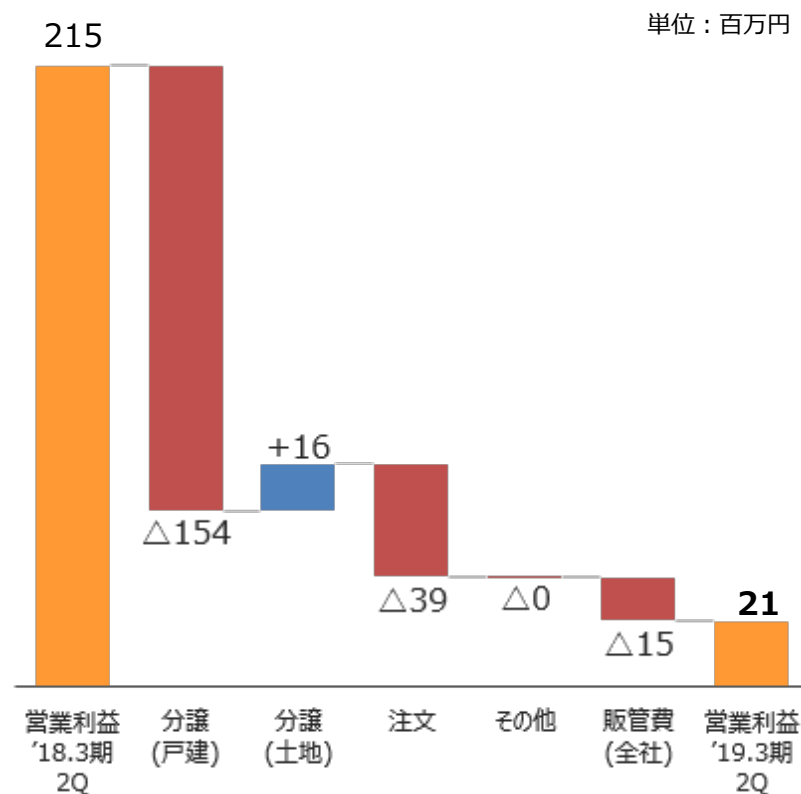
売上高：分譲・注文とも減少、その他(再生)が増加

営業利益：分譲(戸建)・注文は減少、分譲(土地)は増加、販管費(全社)増

## 売上高 増減要因



## 営業利益 増減要因



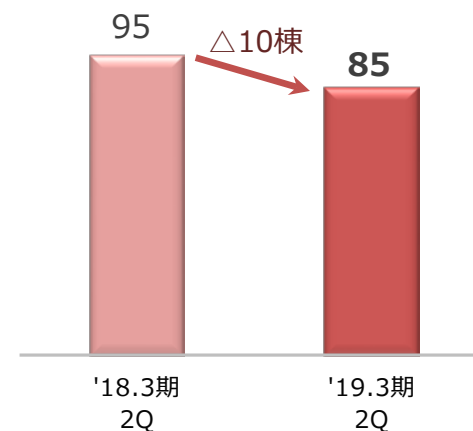


売上高2,970百万円、営業利益236百万円(利益率8.0%)

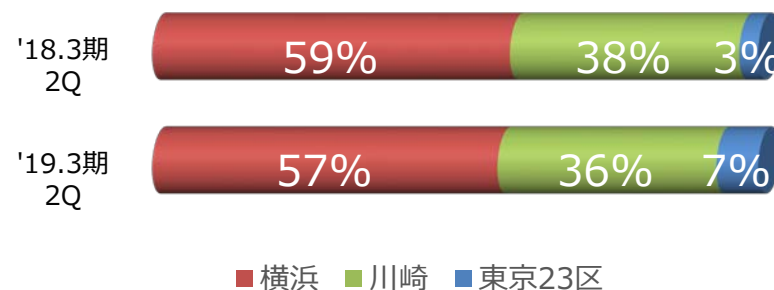
- ・戸建ては値引き販売により、利益率悪化
- ・土地分譲は利益率の高い案件があった為、利益増
- ・引渡棟数は前期比△10棟
- ・東京23区エリアでの引渡棟数比率がやや増加

	単位： 百万円	'18.3期 2Q	'19.3期 2Q	増 減
戸 建 て	売上高	3,226	2,843	△382
	利 益	337	182	△154
	利益率	10.5%	6.4%	△4.1pt
	棟 数	91棟	81棟	△10棟
土 地 分 譲	売上高	192	127	△65
	利 益	37	53	+16
	利益率	19.6%	42.4%	+22.8pt
合 計	売上高	3,418	2,970	△447
	利 益	375	236	△138
	利益率	11.0%	8.0%	△3.0pt
	棟 数	95棟	85棟	△10棟

分譲住宅 引渡棟数



エリア別 引渡棟数比率



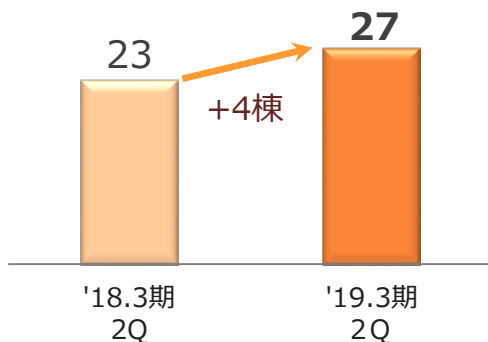
## 注文住宅事業

売上高614百万円、営業損失23百万円

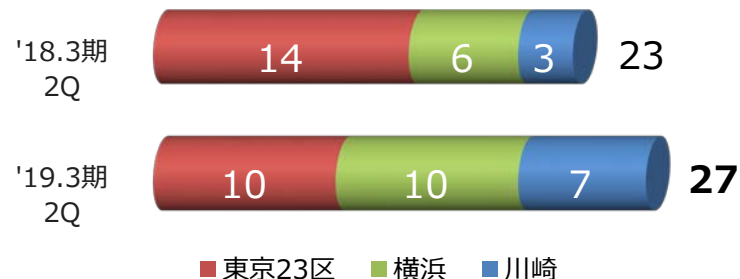
- ・引渡棟数は前期比+4棟の27棟
- ・引渡増も、前期から工事進行基準適用により減収
- ・人員積極採用、広告宣伝費増等により損失計上
- ・横浜、川崎エリアでの引渡が増加

	単位： 百万円	'18.3期 2Q	'19.3期 2Q	増 減
売上高		622	614	△8
利 益		15	△23	△39
利益率		2.5%	-	-
棟 数		23棟	27棟	+4棟

## 注文住宅 引渡棟数



## 注文住宅 エリア別 引渡棟数



## 再生住宅事業

売上高119百万円、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5棟



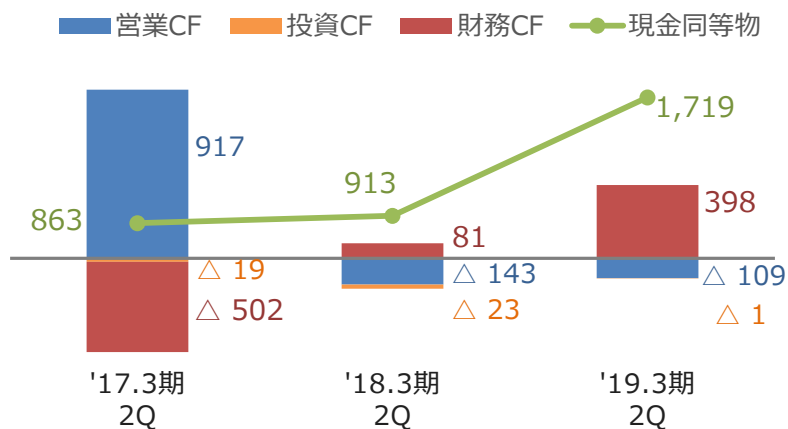
新規借入・社債発行により現預金・有利子負債が増加  
仕掛販売用不動産減少、販売用不動産増加

	2018年3月末	2018年9月末	単位：百万円
流動資産	3,898	4,330	
現金及び預金	1,531	1,819	借入・社債により増加
たな卸資産	2,231	2,348	仕掛販売用不動産△122 販売用不動産+239
固定資産	331	311	
<b>資産合計</b>	<b>4,229</b>	<b>4,636</b>	
流動負債	1,848	2,107	借入金・社債+250
固定負債	86	295	社債+210
<b>負債合計</b>	<b>1,934</b>	<b>2,402</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>2,295</b>	<b>2,233</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>4,229</b>	<b>4,636</b>	

- ・手元流動性確保のため有利子負債増も、たな卸資産の範囲内で借入を実施
- ・ネットD/Eレシオ-0.02倍、自己資本比率48.2%と財務体質良好

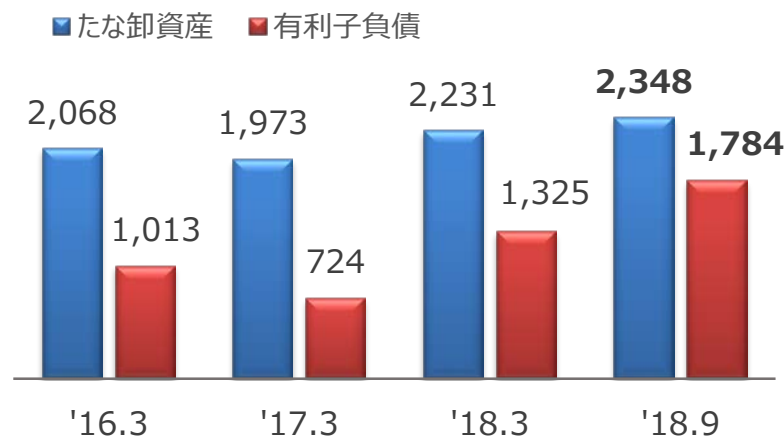
## キャッシュ・フロー 推移

単位：  
百万円

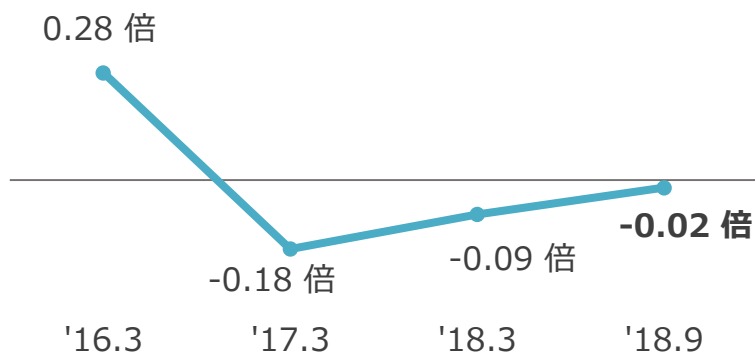


## たな卸資産・有利子負債

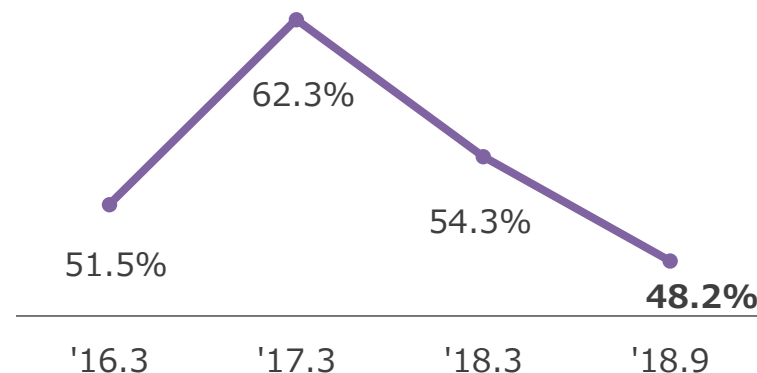
単位：  
百万円



## ネットD/Eレシオ



## 自己資本比率

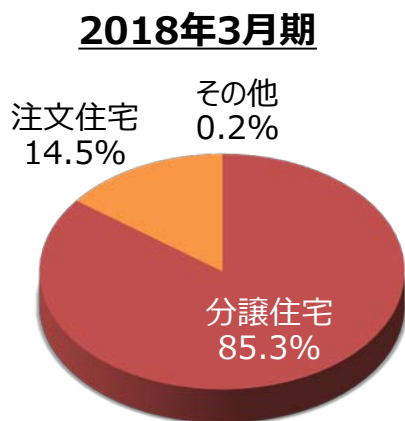
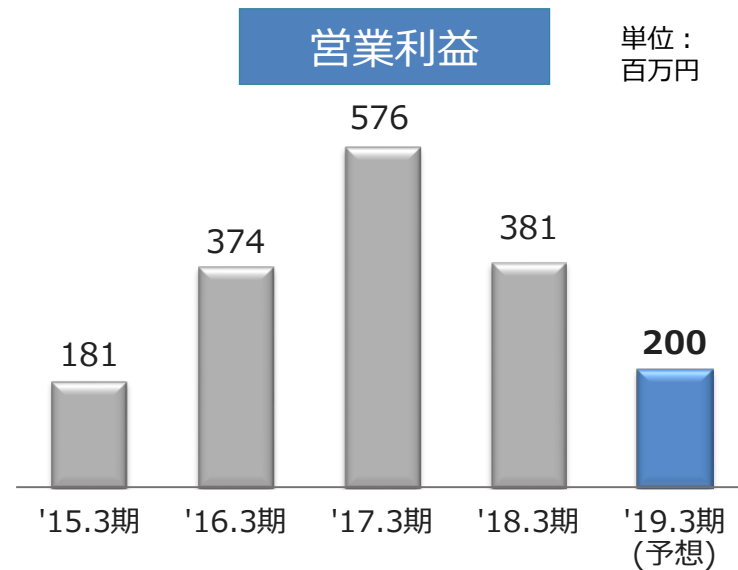
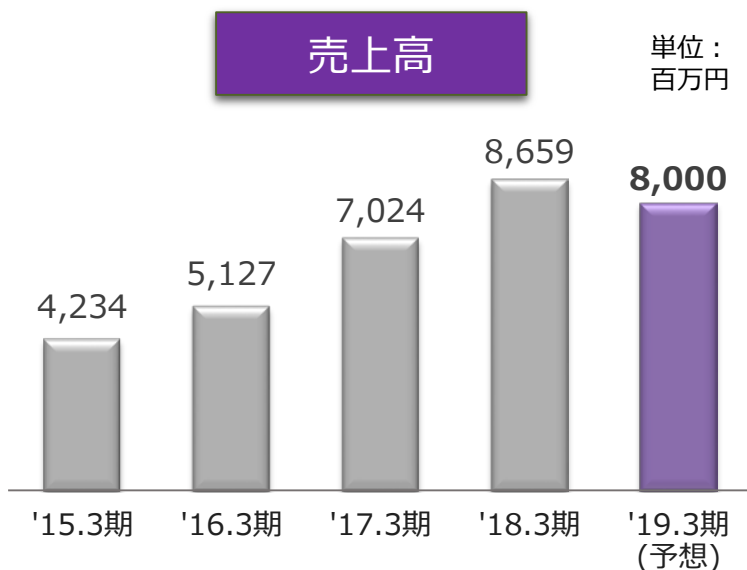


# 2 2019年3月期 通期業績予想

- ◆分譲住宅の販売環境変化により、売上高・利益ともに減収減益見込み
- ◆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

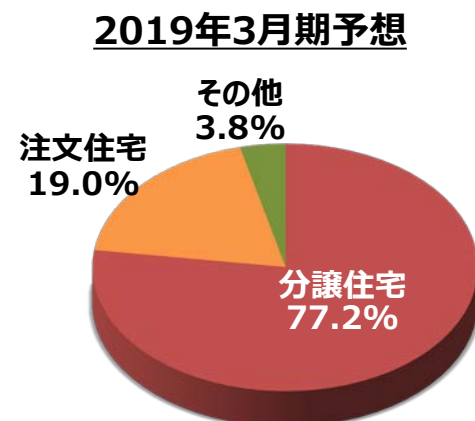
単位： 百万円	2018年3月期 通期		2019年3月期 通期		
	実績	構成比	予想	構成比	増減率
売上高	8,659	100.0%	<b>8,000</b>	100.0%	△7.6%
分譲住宅	7,383	85.3%	<b>6,176</b>	81.8%	△16.3%
注文住宅	1,256	14.5%	<b>1,521</b>	15.2%	21.0%
その他	19	0.2%	<b>303</b>	3.0%	—
売上総利益	1,163	13.4%	<b>968</b>	12.1%	△16.8%
営業利益	381	4.4%	<b>200</b>	2.5%	△47.6%
経常利益	372	4.3%	<b>166</b>	2.1%	△55.4%
当期純利益	257	3.0%	<b>116</b>	1.5%	△55.0%
ROE	11.7%	—	<b>5.0%</b>	—	△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

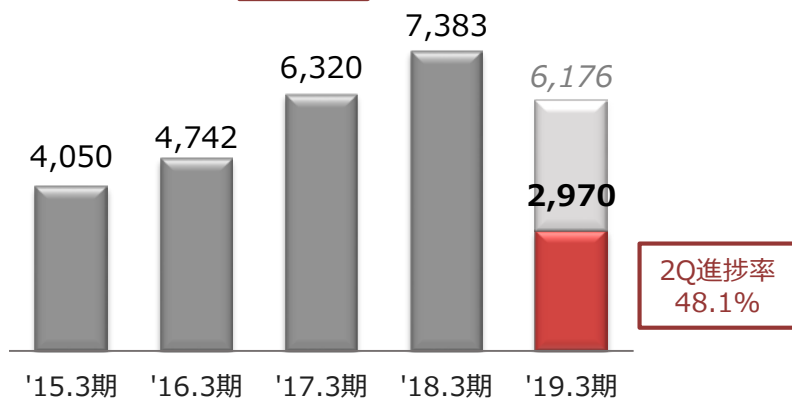
注文住宅比率  
やや増加見込



- ・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
- ・たな卸資産残高：'18年3月比約4%増加

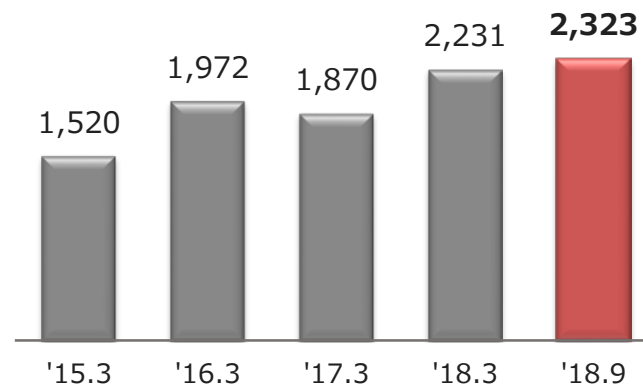
## 売上高

単位：百万円



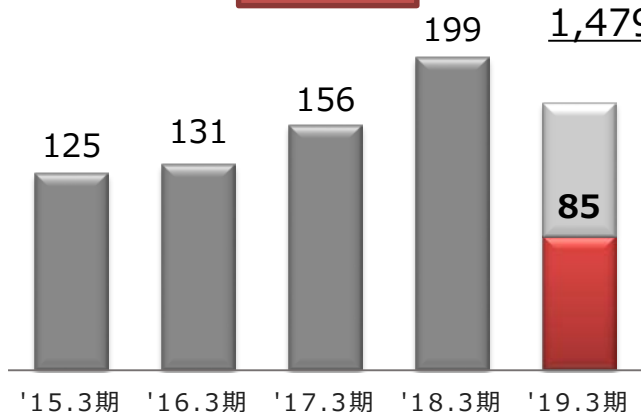
## たな卸資産 残高

単位：百万円

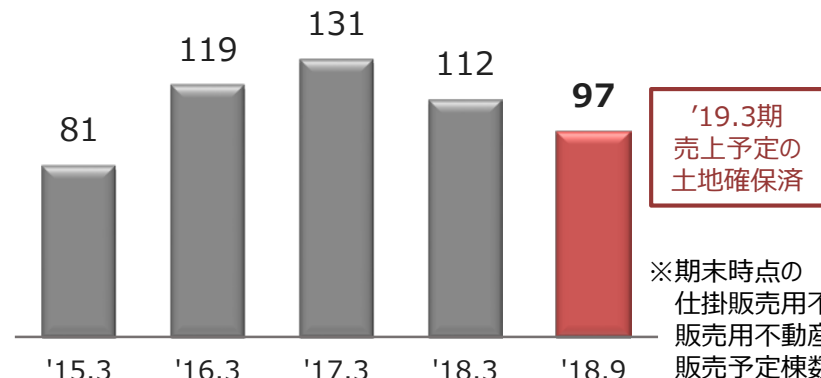


## 引渡棟数

引渡累計：  
1,479棟



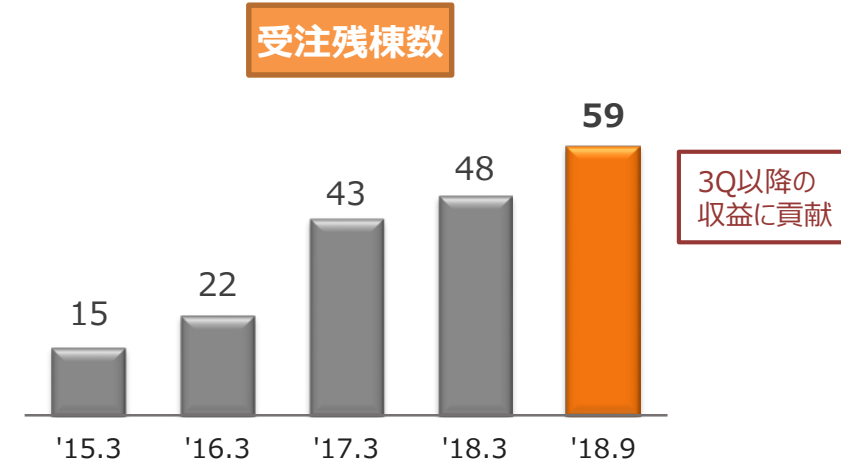
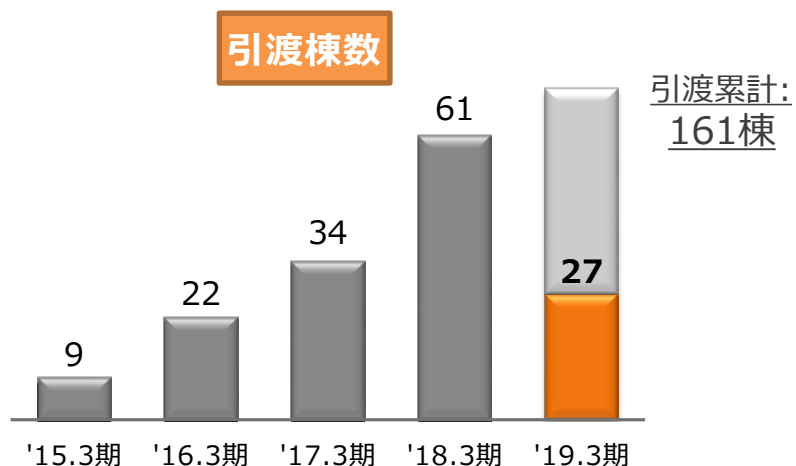
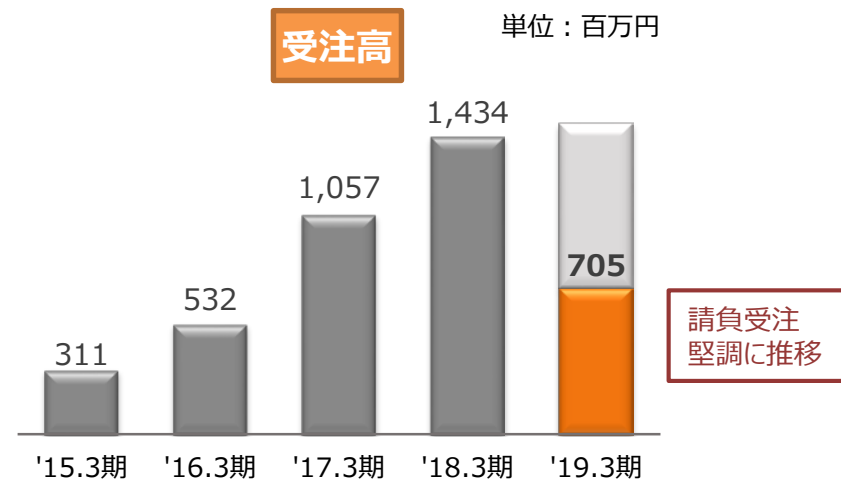
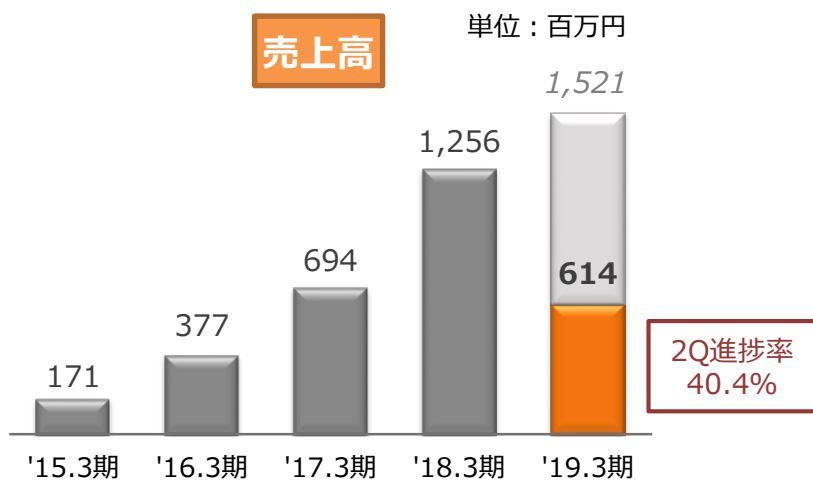
## たな卸資産 (棟数換算)



※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
- ・受注高：堅調に推移、受注残：2018年3月末より11棟増



業績予想修正(2018.8発表)を受け、中間配当は無配  
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
<b>2019.3期 配当予想</b>	—	<b>30.00円</b>	<b>30.00円</b>	<b>51.6%</b>	<b>2.6%</b>
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%
2017.3期 配当実績 [株式分割前換算]	8.50円 [17.00円]	30.00円 [60.00円]	38.50円 [77.00円]	20.0%	4.0%

# 株主優待制度の新設

## フォーライフ・プレミアム優待倶楽部

①および②の優待を2019年3月31日現在の株主さまより開始

①保有株式数に応じた**株主優待ポイント**を進呈



1,000種類以上の優待商品からポイントと交換！

保有株式数	進呈ポイント数
100株～299株	1,000ポイント
300株～499株	3,000ポイント
500株以上	5,000ポイント

②分譲住宅または注文住宅購入時の



**キャッシュバック！**



保有株式数	キャッシュバック金額
100株以上	分譲住宅200,000円
	注文住宅100,000円

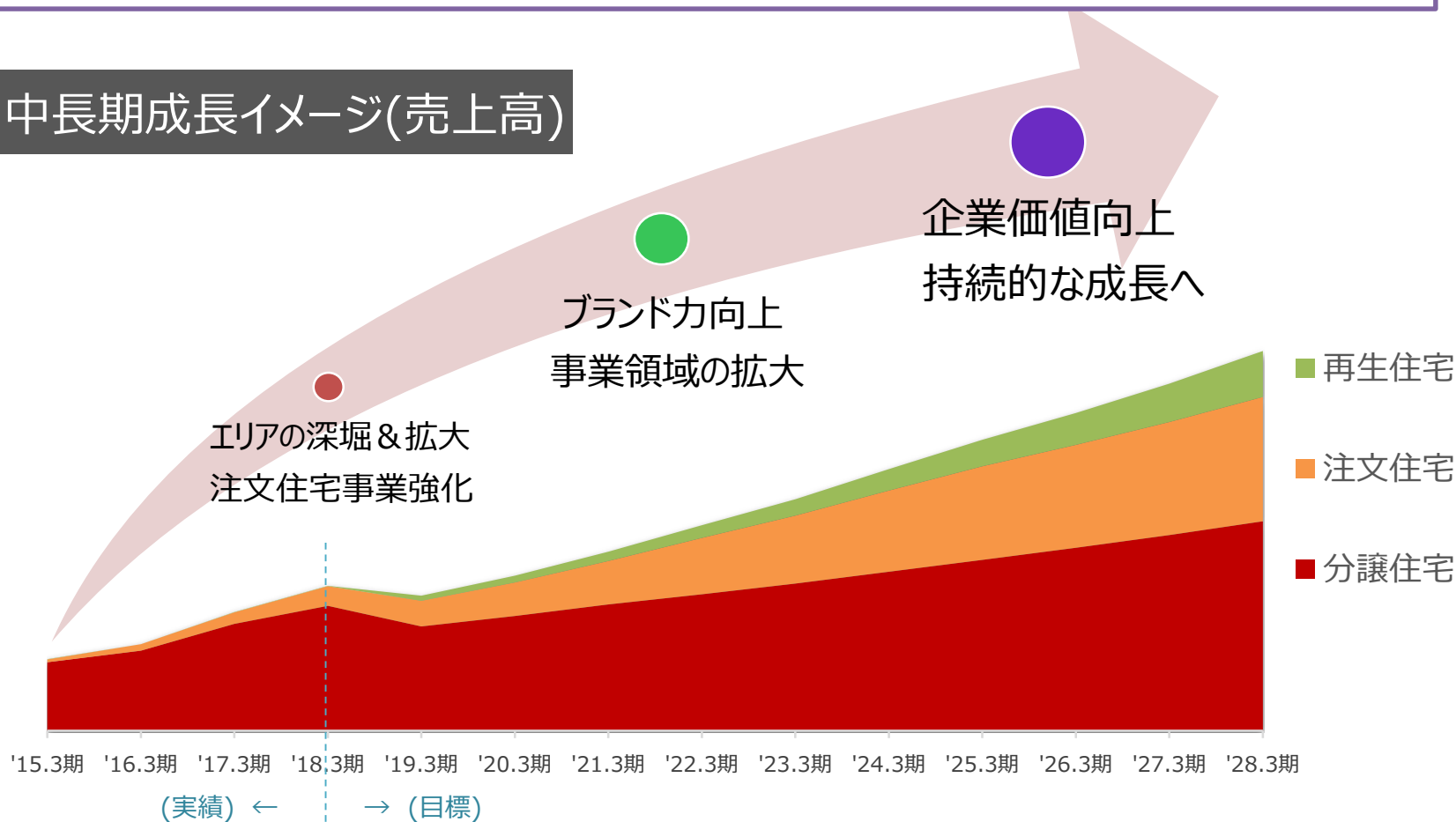
詳細はこちらをご確認ください。

<https://forlifeand.premium-yutaiclub.jp>

## 地域No.1の住まい創造カンパニーへ

- ・分譲住宅事業の伸長により、安定的な収益を確保
- ・注文住宅事業の拡大により、第2の柱となる事業へ
- ・再生住宅事業の展開により、新たな収益源確保へ

### 中長期成長イメージ(売上高)



## 全社

- 経営資源の各事業への適切な配分、コスト管理の徹底
- 人財採用、育成強化、働き方改革推進
- 内部統制の強化、コンプライアンス最優先経営

## 分譲住宅事業

- 地域密着の営業活動による地元不動産業者との関係強化
- 自社設計・自社施工管理によるノウハウの更なる蓄積・活用
- 横浜・川崎・東京城南エリアの当社シェア拡大、企業認知度向上

## 注文住宅事業

- モデルハウス開設効果、新商品の販売強化
- 東京23区全域への営業エリア拡大、展示場・ショールームの有効活用
- ブランド力強化、顧客満足度向上

## 再生住宅事業

- リノベーション・再生住宅分野の早期事業化確立
- 関西圏域における営業基盤構築、ノウハウ蓄積



# a p p e n d i x

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>

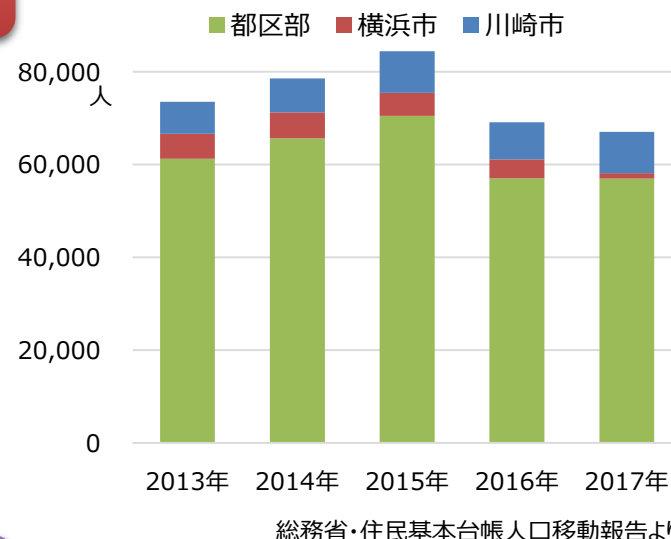
## <ポジティブ要因>

- 住宅取得支援策の継続
- 超低金利住宅ローンの継続
- 2019年10月予定の消費税増税前の駆け込み需要
- 雇用、所得環境の安定
- 横浜市、川崎市、都区部は転入超過で推移
- 同業事業者の減少・淘汰

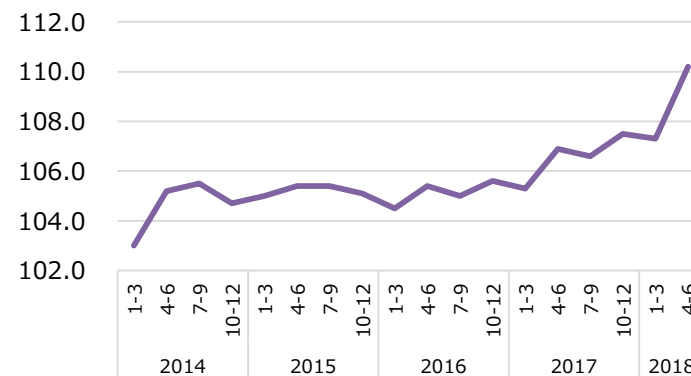
## <ネガティブ要因>

- 東京、神奈川圏の地価上昇
- 建築資材価格の上昇
- 職人の高齢化、外注費の上昇
- 新設住宅着工戸数の長期的な減少見込み
- 用地取得の競争激化

### 転入超過数推移



### 建設工事費デフレーター 木造住宅

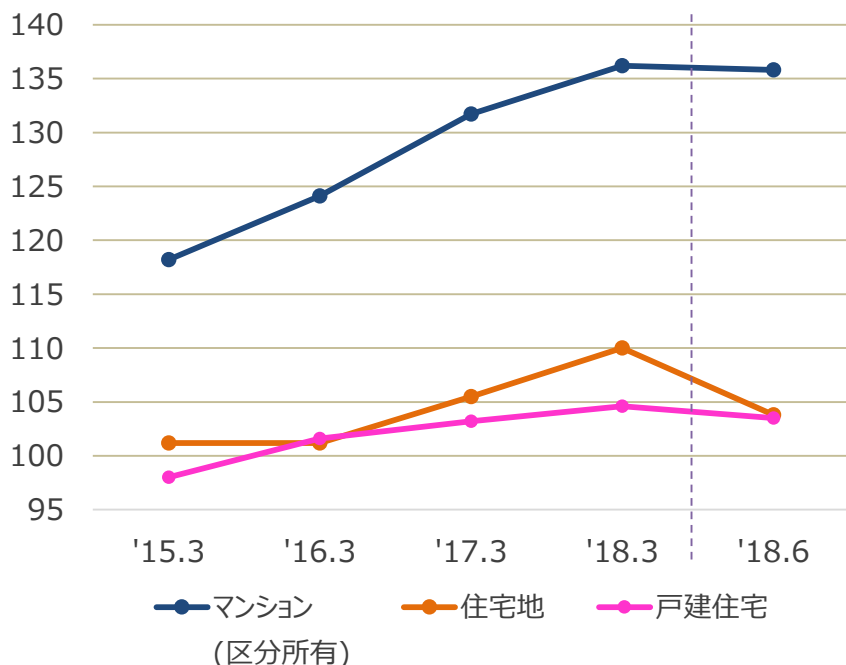


国土交通省・建設工事費デフレーターより  
(2011年度基準)



マンション価格が高騰する中、戸建て住宅価格は安定  
通勤圏内・狭小地・低価格な戸建て住宅に需要がシフト

## 不動産価格指数 推移



国土交通省・土地総合情報ライブラリー  
「不動産市場動向マンスリーレポート」より  
不動産価格指数(住宅) 南関東圏  
※2010年1～12月の算術平均値を100とする

## 「ニーズ」 通勤圏内・駅徒歩圏内の住居

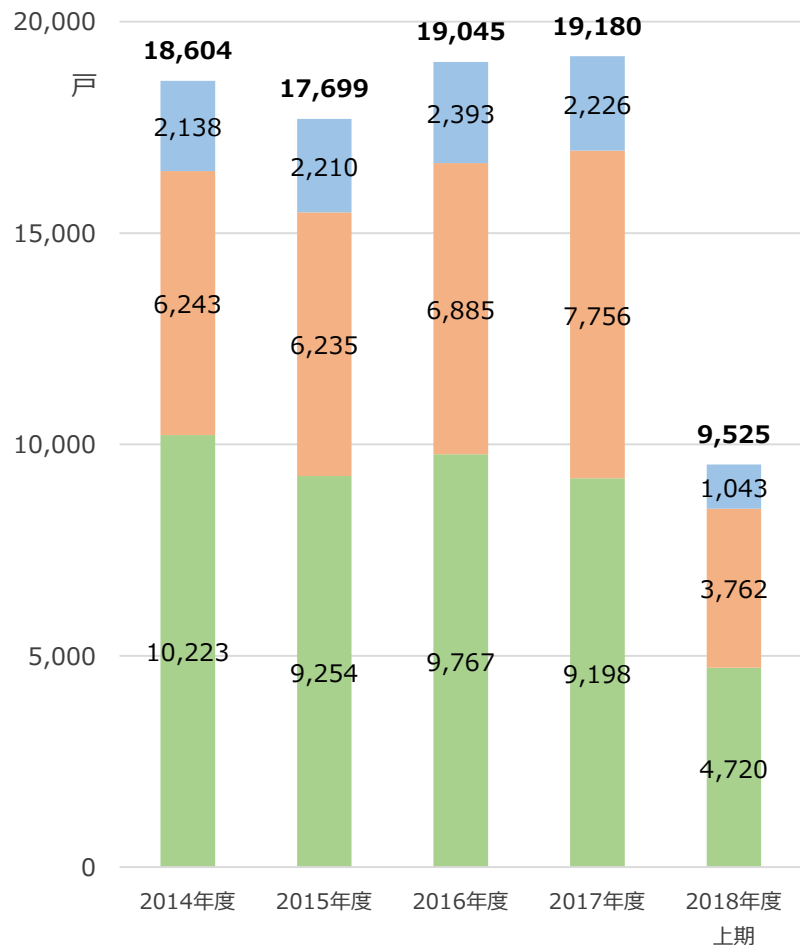
### 分譲マンション

- ・立地の良い場所にまとまった広い土地が必要
  - ・オフィスビルやホテルと競合、土地価格高騰
  - ・建設需要増加もあり、分譲価格高騰
- ⇒ 一部の高収入世帯のみ購入可能

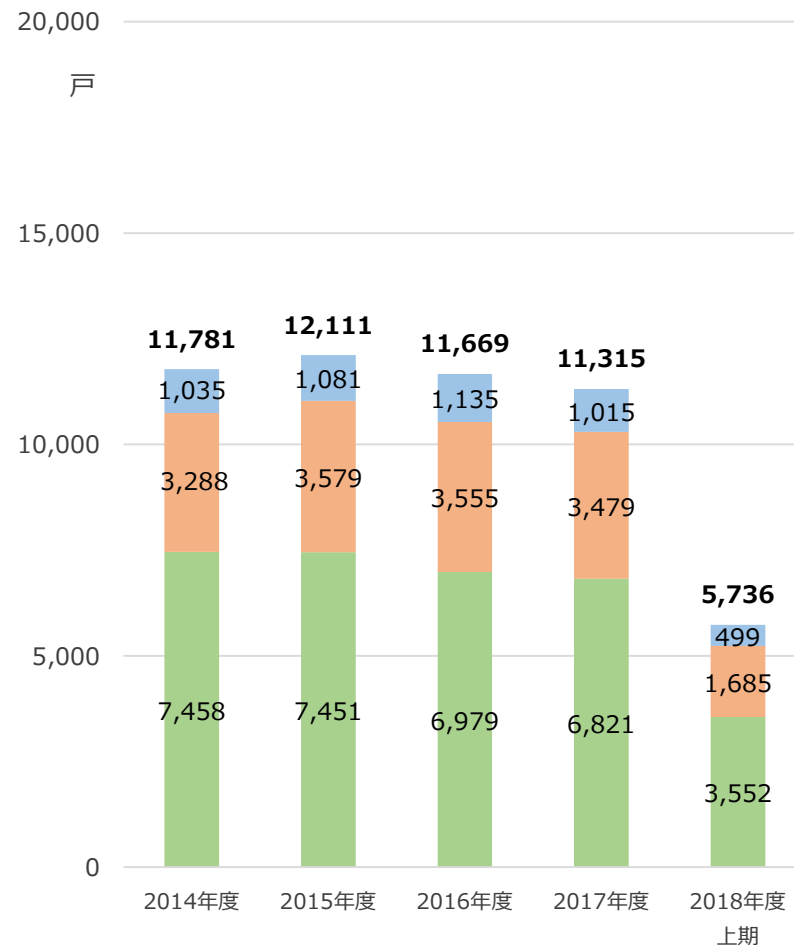
### 戸建て住宅

- ・駅徒歩圏内でも広大な土地は不要
  - ・戸建てに適した狭小・変形地は競合少
  - ・戸建て住宅建築コストは安定
- ⇒ 通勤圏内においても低価格で購入可能

## 木造分譲一戸建



## 木造持家一戸建

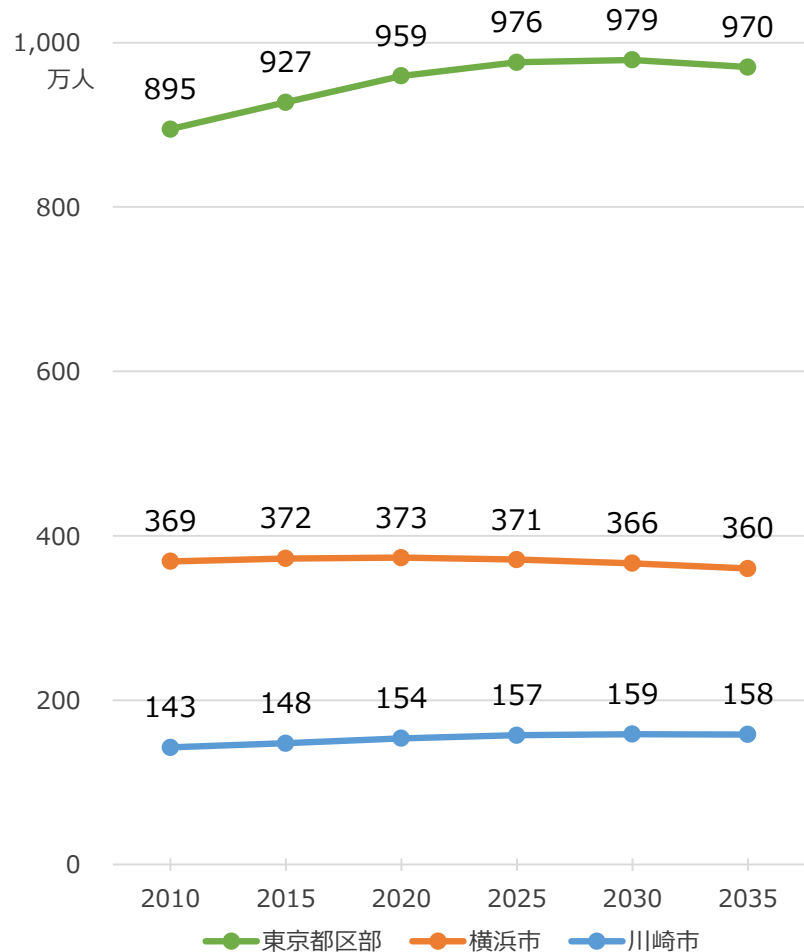


■ 東京23区 ■ 横浜市 ■ 川崎市

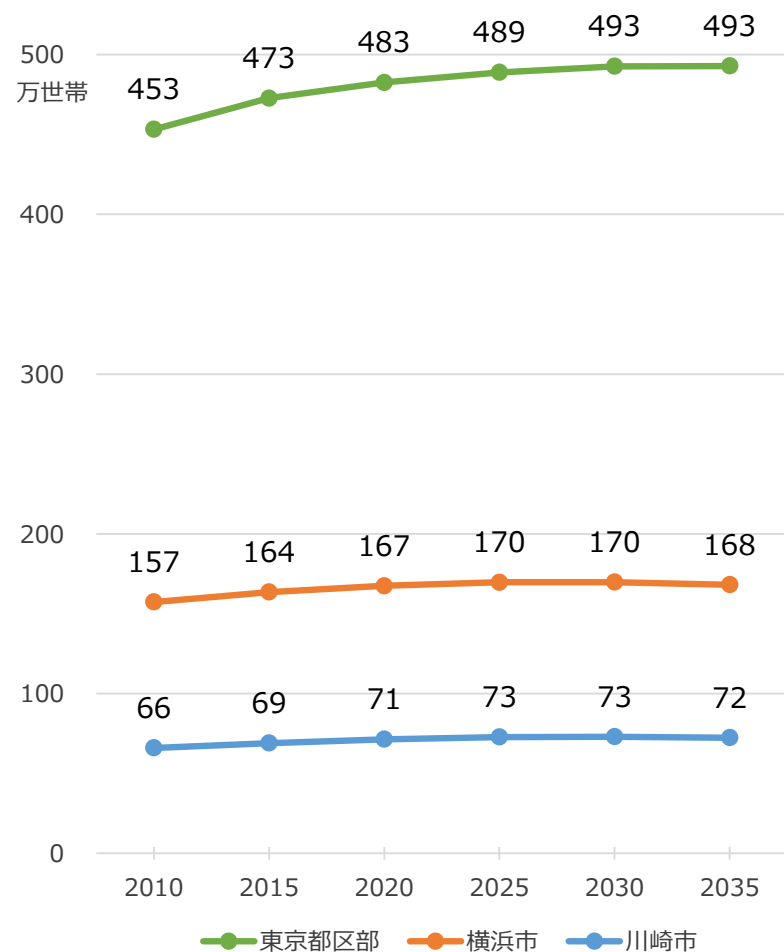
■ 東京23区 ■ 横浜市 ■ 川崎市

国土交通省「住宅着工統計」より

## 将来人口推計



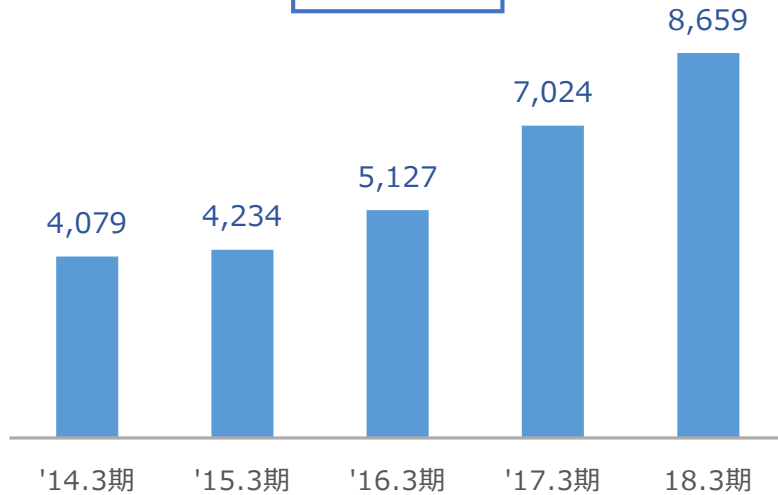
## 世帯数予測



・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

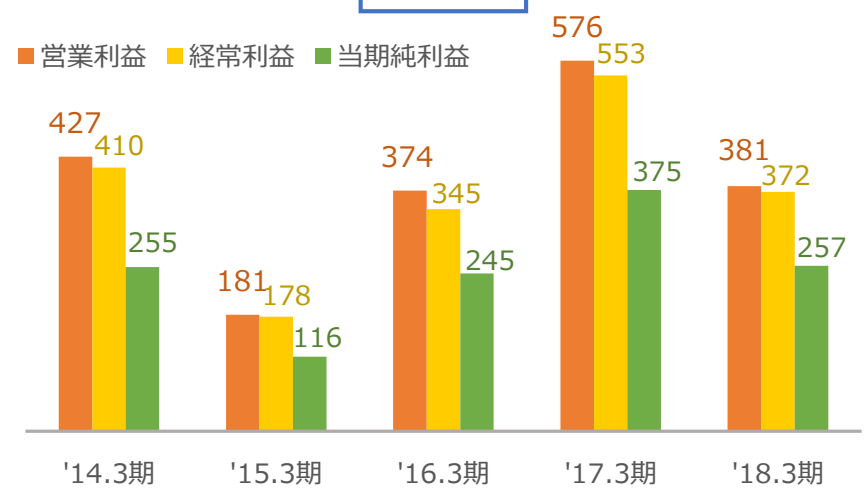
### 売上高推移

単位：百万円



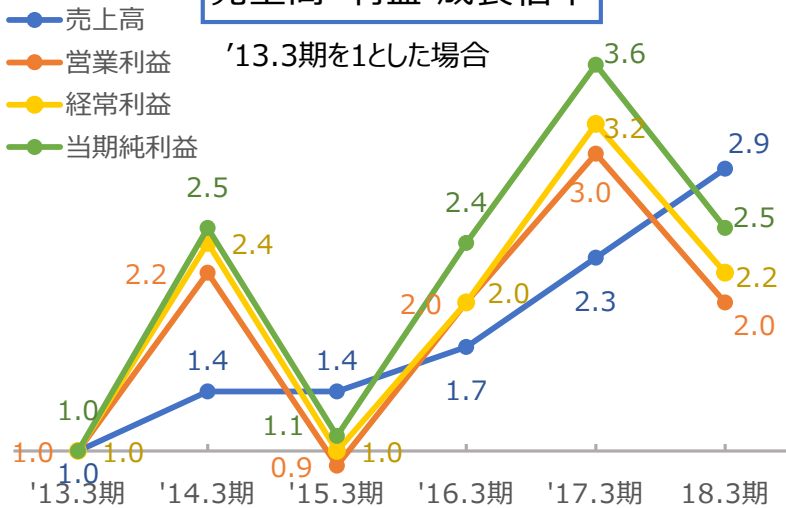
### 利益推移

単位：百万円

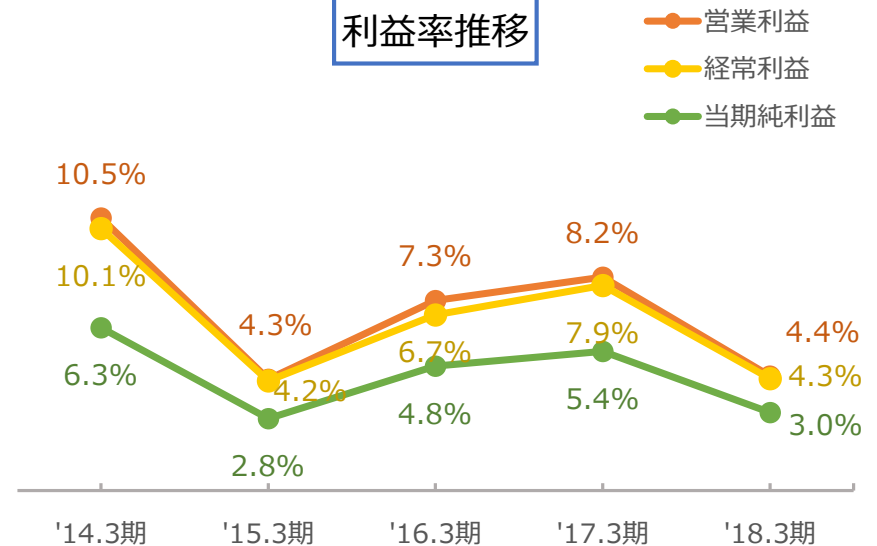


### 売上高・利益 成長倍率

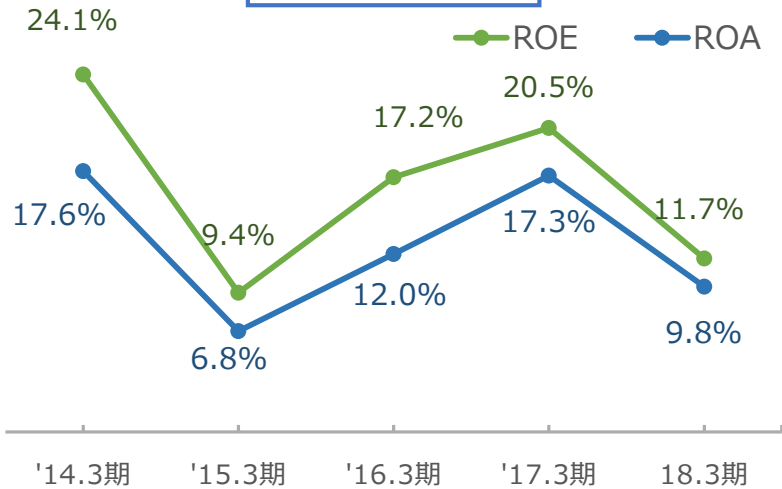
'13.3期を1とした場合



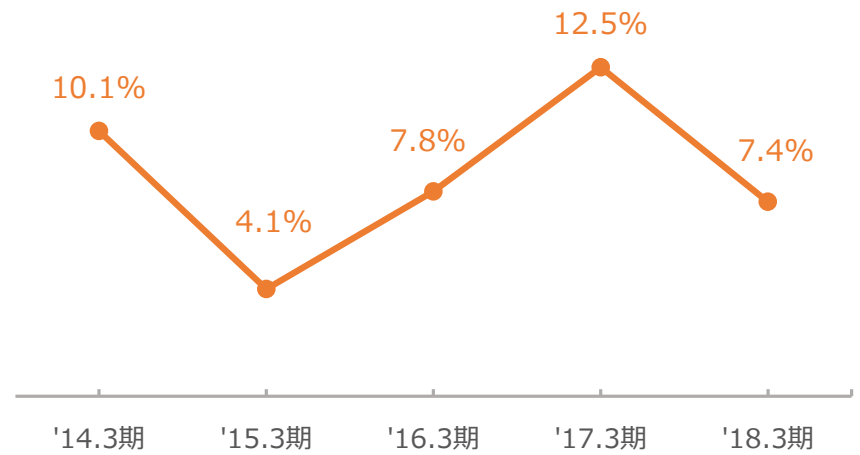
### 利益率推移



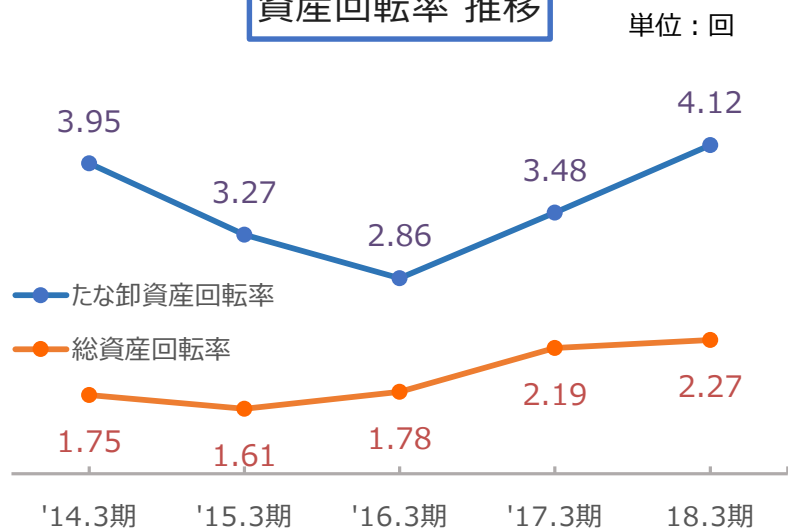
### ROE・ROA 推移



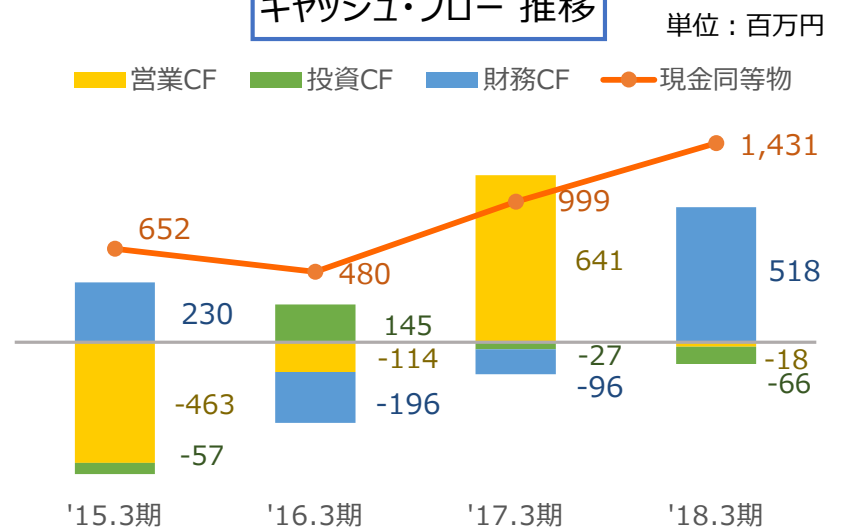
### ROIC 推移



### 資産回転率 推移

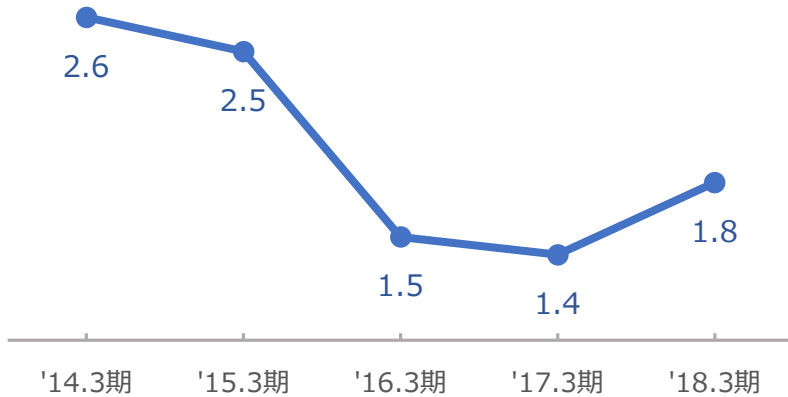


### キャッシュ・フロー 推移



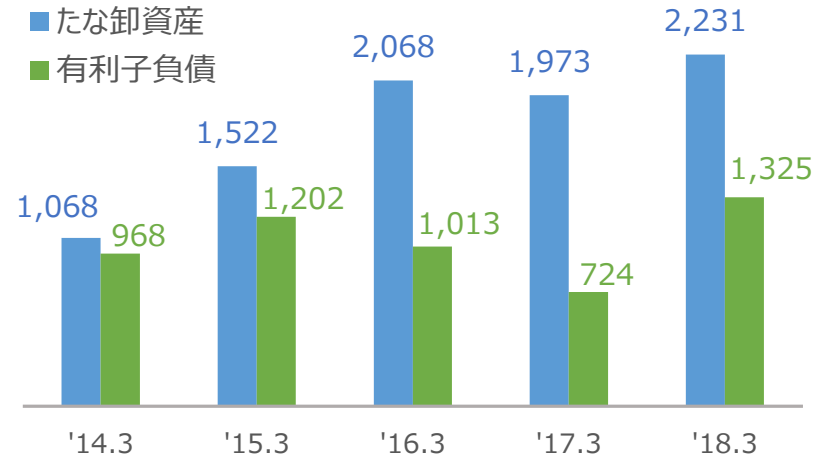
### 手元流動性比率 推移

単位：カ月

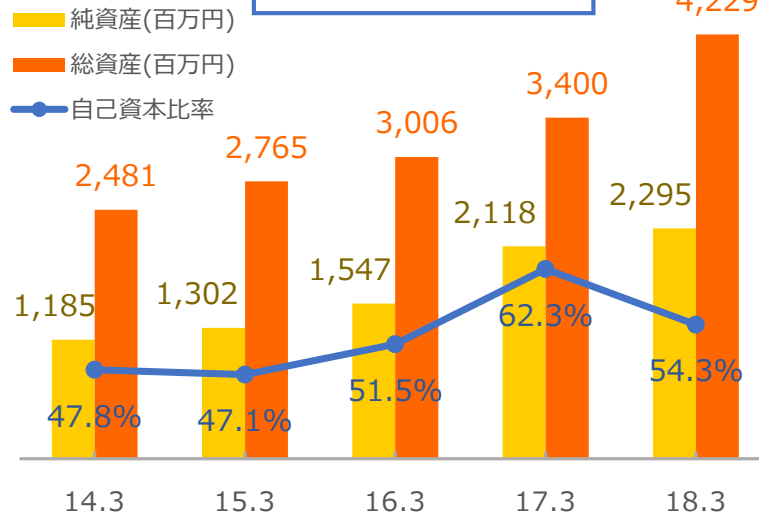


### たな卸資産・有利子負債 推移

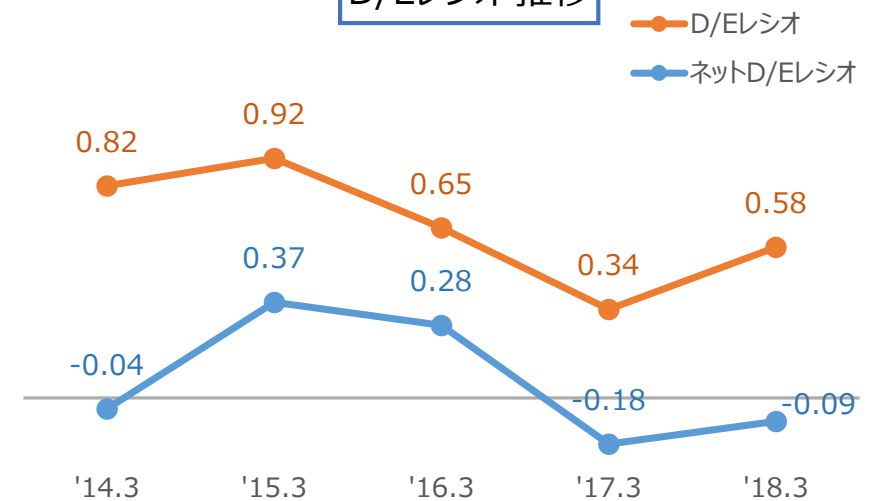
単位：百万円



### 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	56名 (2018年3月31日現在)	資本金	154百万円 (2018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 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/>





**FORLIFE**