



フォーライフ株式会社



東証マザーズ上場

証券コード:3477

# 2020年3月期 第2四半期 決算説明資料

---



---

1. 2020年3月期第2四半期決算概要	P 3 ~ P11
2. 2020年3月期通期業績予想	P12 ~ P19
3. 中期経営計画	P20 ~ P24
4. 株主還元	P25 ~ P27
appendix	P28 ~ P34

---

**1**

# 2020年3月期 第2四半期 決算概要

業績全般

売上・各利益ともに前年同期を大きく上振れて着地

売上高：4,718百万円 前期比+27.3%  
営業利益：170百万円 前期比+673.9%

分譲住宅事業

業績リカバリー施策が奏功、業績は順調に回復

売上高：4,023百万円 前期比+35.4%  
営業利益：368百万円 前期比+55.7%

注文住宅事業

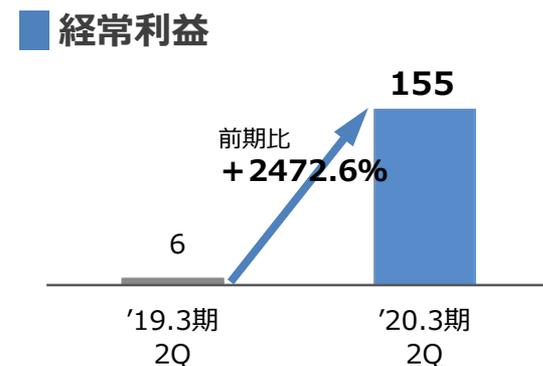
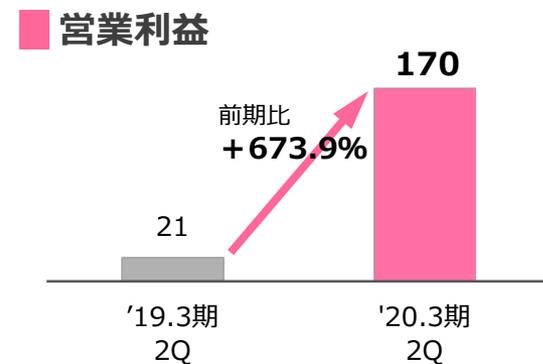
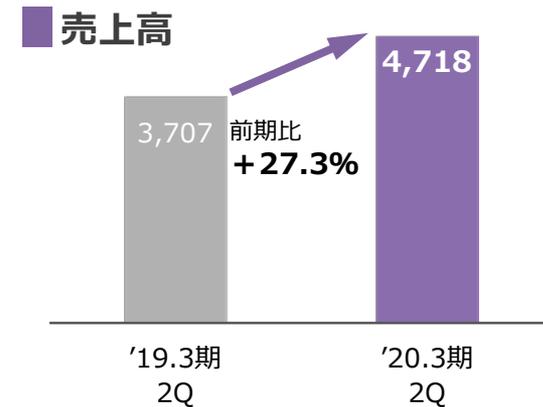
受注が好調に推移、業績強化施策も業績拡大を下支え

売上高：626百万円 前期比+2.0%  
営業利益：4百万円 前期は営業損失23百万円

- 分譲・注文住宅事業好調により、売上・各利益ともに前年同期を大きく上振れて着地

単位：百万円

	'19.3期 2Q		'20.3期 2Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期増減
売上高	3,707	100.0%	<b>4,718</b>	100.0%	<b>+27.3%</b>
売上原価	3,282	88.5%	<b>4,127</b>	87.5%	+25.7%
売上総利益	425	11.5%	<b>591</b>	12.5%	+38.9%
販管費	403	10.9%	<b>421</b>	8.9%	+4.3%
営業利益	21	0.6%	<b>170</b>	3.6%	<b>+673.9%</b>
経常利益	6	0.2%	<b>155</b>	3.3%	<b>+2472.6%</b>
四半期純利益	△1	-	<b>107</b>	2.3%	-

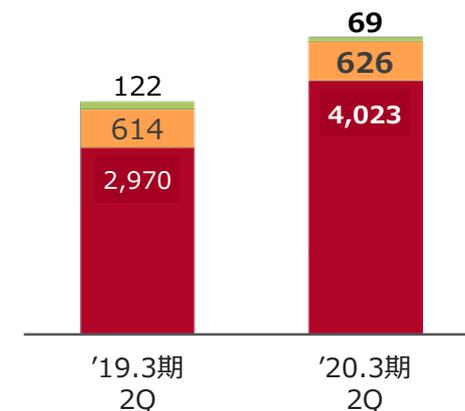


- 分譲：売上高35.4%増加、営業利益55.7%と大幅増加
- 注文：売上高2.0%増加、営業黒字化を維持

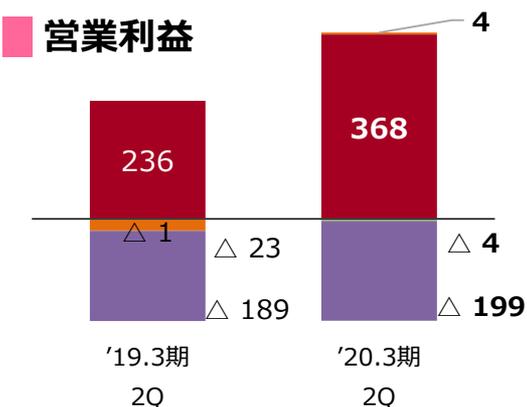
単位：百万円

	'19.3期 2Q		'20.3期 2Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期増減
売上高	3,707	100.0%	<b>4,718</b>	100.0%	+27.3%
分譲住宅	2,970	80.1%	<b>4,023</b>	85.3%	+35.4%
注文住宅	614	16.6%	<b>626</b>	13.3%	+2.0%
その他	122	3.3%	<b>69</b>	1.5%	△43.8%
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減
営業利益	21	0.6%	<b>170</b>	3.6%	+673.9%
分譲住宅	236	8.0%	<b>368</b>	9.2%	+55.7%
注文住宅	△23	-	<b>4</b>	0.7%	-
その他	△1	-	△4	-	-
調整額	△189	-	△199	-	-

## 売上高



## 営業利益



■ 分譲住宅 ■ 注文住宅 ■ その他 ■ 調整額

## 業績リカバリー施策が奏功、業績は順調に回復

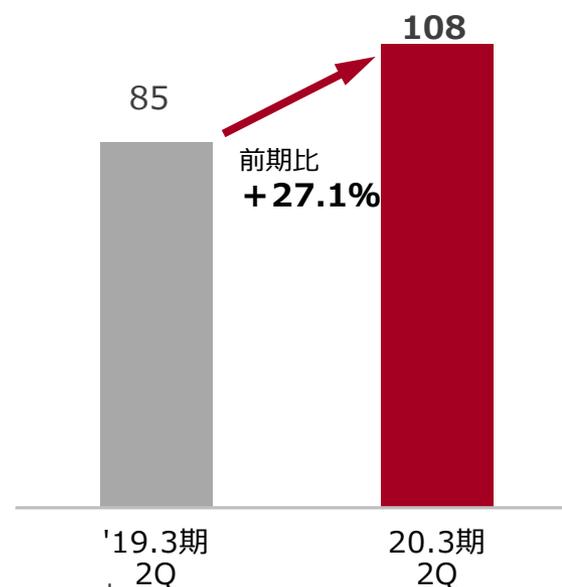
売上高4,023百万円、営業利益368百万円（利益率9.2%）

- 「よりマーケットインした」「より幅のある」提案力
  - ①肌理細やかな柔軟な販売価格の設定
  - ②CSアンケートによる標準仕様の変更
  - ③企画会議創設の実施
  - ④アッパーミドル層向け商品の開発
- 地域密着施策の強化
  - 人気エリアに注力：横浜市（港北区、鶴見区、神奈川区）川崎市（川崎区、幸区、中原区、高津区）東京城南地区（大田区）
- 新規営業人員の戦力化

単位：百万円

	'19.3期 2Q	'20.3期 2Q	増減
売上高	2,970	4,023	+1,052
営業利益	236	368	+131
営業利益率	8.0%	9.2%	+1.2pt
引渡棟数	85棟	108棟	+23棟

### 引渡棟数

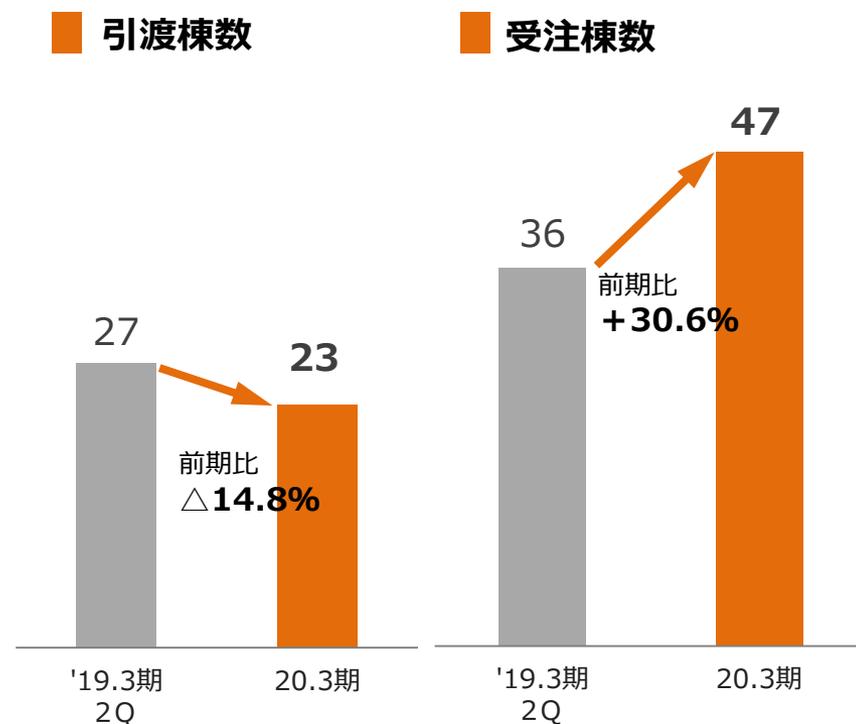


受注が好調、通期ベースで1,700百万円超の水準まで進捗  
 売上高626百万円、営業利益4百万円

- 引渡棟数は前年比△4棟、一方で受注棟数30.6%増の47棟で3Q以降の収益に寄与
- 営業人員の戦力化
- リターゲティング広告、ホームページの改定、お客様会実施などの事業強化施策も奏功

単位：百万円

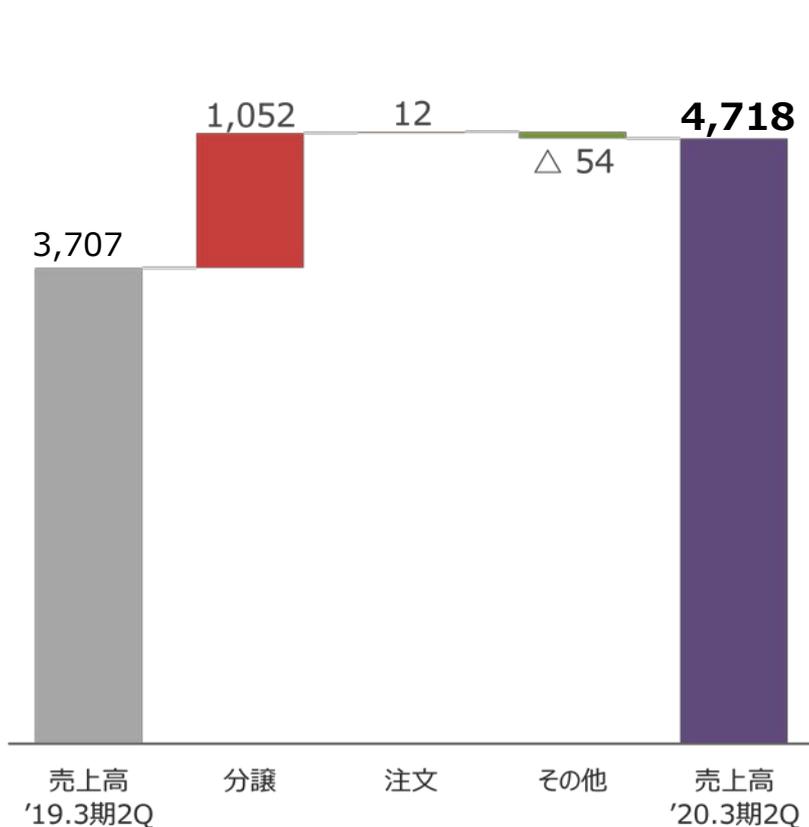
	'19.3期 2Q	'20.3期 2Q	増減
売上高	614	<b>626</b>	+12
営業利益	△23	<b>4</b>	-
営業利益率	-	<b>0.7%</b>	-
引渡棟数	27棟	<b>23棟</b>	△4棟
受注棟数	36棟	<b>47棟</b>	+11棟



- 引き続き分譲が収益の柱となり、全体の成長を牽引、注文も黒字化維持

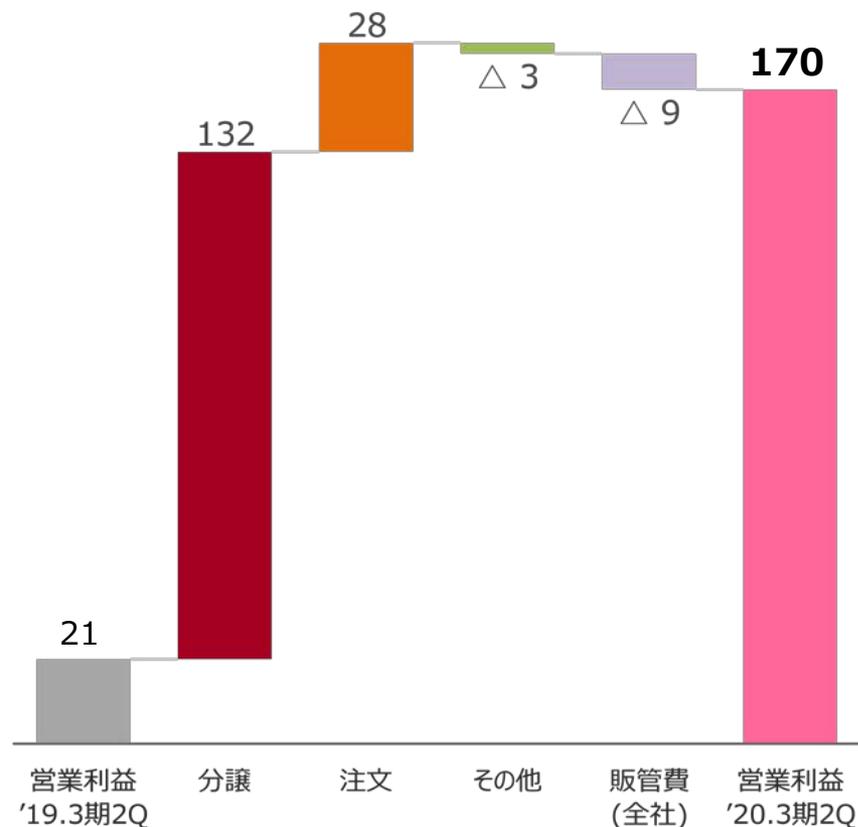
## 売上高 増減要因

単位：百万円



## 営業利益 増減要因

単位：百万円



- 現預金・たな卸資産減少、完成工事未収入金増加
- 短期借入金、社債が減少

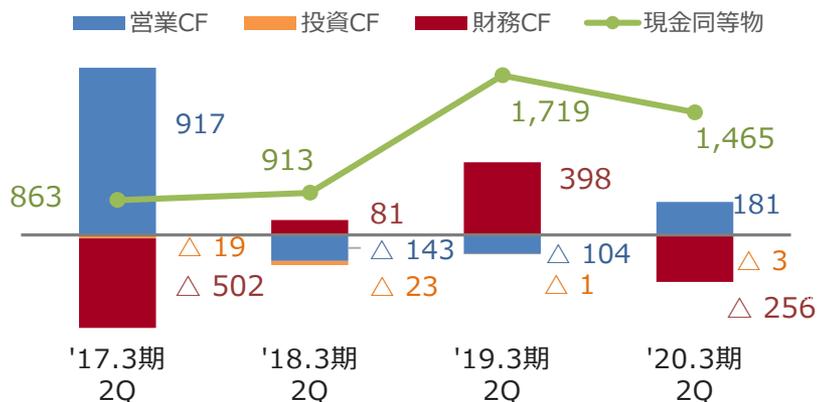
単位：百万円

	2019年3月末	2019年9月末	
流動資産	4,512	4,500	完成工事未収入金 + 86
現金及び預金	1,642	1,565	現預金△76
たな卸資産	2,685	2,648	販売用不動産△52 仕掛販売不動産 + 14
固定資産	301	297	
<b>資産合計</b>	<b>4,813</b>	<b>4,798</b>	
流動負債	2,187	2,160	短期借入金△134 買掛金 + 57 未払法人税等 + 40
固定負債	253	218	社債△40
<b>負債合計</b>	<b>2,441</b>	<b>2,378</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>2,372</b>	<b>2,419</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>4,813</b>	<b>4,798</b>	

- 手元流動性確保のため、たな卸資産の範囲内で借入を実施
- ネットD/Eレシオ0.06倍、自己資本比率50.4%と財務体質良好

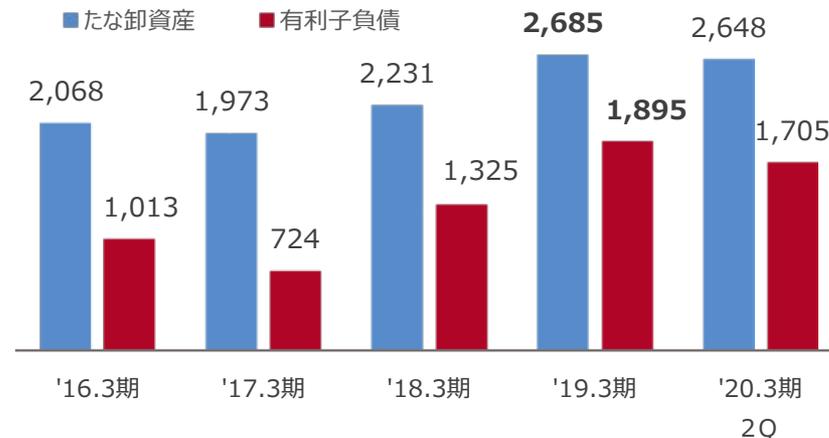
## キャッシュ・フロー 推移

単位：  
百万円



## たな卸資産・有利子負債

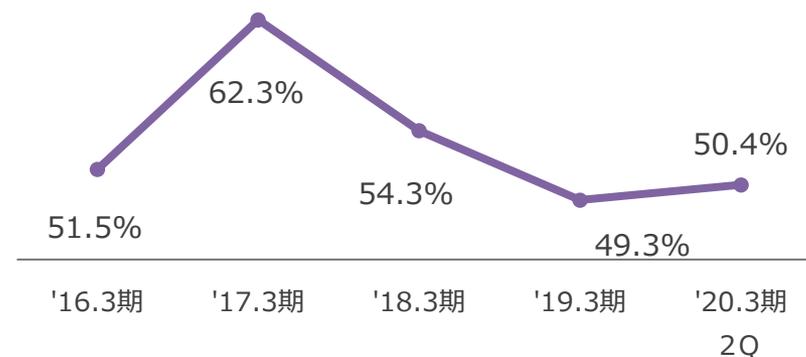
単位：  
百万円



## ネットD/Eレシオ



## 自己資本比率



# 2 2020年3月期 通期業績予想

- 分譲住宅事業・注文住宅事業ともに事業強化施策が奏功
- 営業人員の戦力化が進み、安定的拡大基調へ

単位： 百万円	'20.3期（修正前）		'20.3期（修正後）		
	予想	構成比	予想	構成比	増減率
売上高	9,200	100.0%	<b>9,900</b>	100.0%	7.6%
分譲住宅	7,200	78.2%	<b>7,946</b>	80.3%	10.4%
注文住宅	1,700	18.5%	<b>1,726</b>	17.4%	1.5%
その他	300	3.2%	<b>227</b>	2.3%	△24.3%
売上総利益	968	13.2%	<b>1,233</b>	12.5%	27.4%
営業利益	350	3.8%	<b>375</b>	3.8%	7.1%
経常利益	320	3.5%	<b>345</b>	3.5%	7.8%
当期純利益	220	2.4%	<b>240</b>	2.4%	9.1%

ROE	9.1%	—	<b>9.7%</b>	—	+0.6pt
-----	------	---	-------------	---	--------

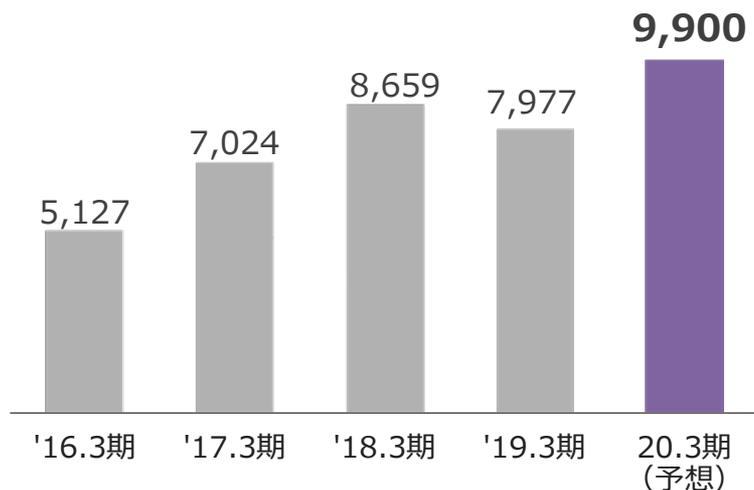
- 分譲・注文とも受注・引渡棟数増により、売上高は24.1%増加見込
- 売上増により、営業利益、経常利益は5割超の成長見込

単位： 百万円	'19.3期		'20.3期 通期予想		
	実績	構成比	予想	構成比	増減率
売上高	7,977	100.0%	<b>9,900</b>	100.0%	24.1%
分譲住宅	6,321	79.2%	<b>7,946</b>	80.3%	25.7%
注文住宅	1,447	18.2%	<b>1,726</b>	17.4%	19.2%
その他	208	2.6%	<b>227</b>	2.3%	9.1%
売上総利益	1,047	13.1%	<b>1,233</b>	12.5%	17.8%
営業利益	243	3.1%	<b>375</b>	3.8%	53.7%
経常利益	217	2.7%	<b>345</b>	3.5%	58.6%
当期純利益	136	1.7%	<b>240</b>	2.4%	75.3%
ROE	5.9%	—	<b>9.7%</b>	—	+ 3.8pt

- 20.3期は売上高・営業利益ともに安定的拡大基調で推移
- 注文住宅事業および再生住宅事業も着実に伸長

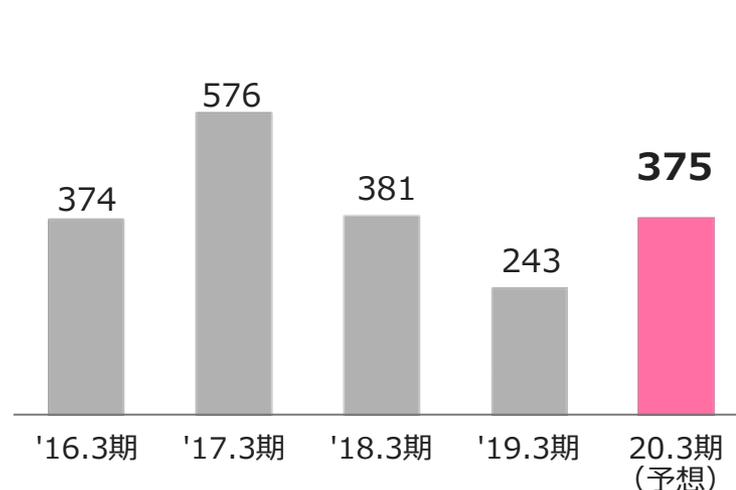
## 売上高

単位：百万円

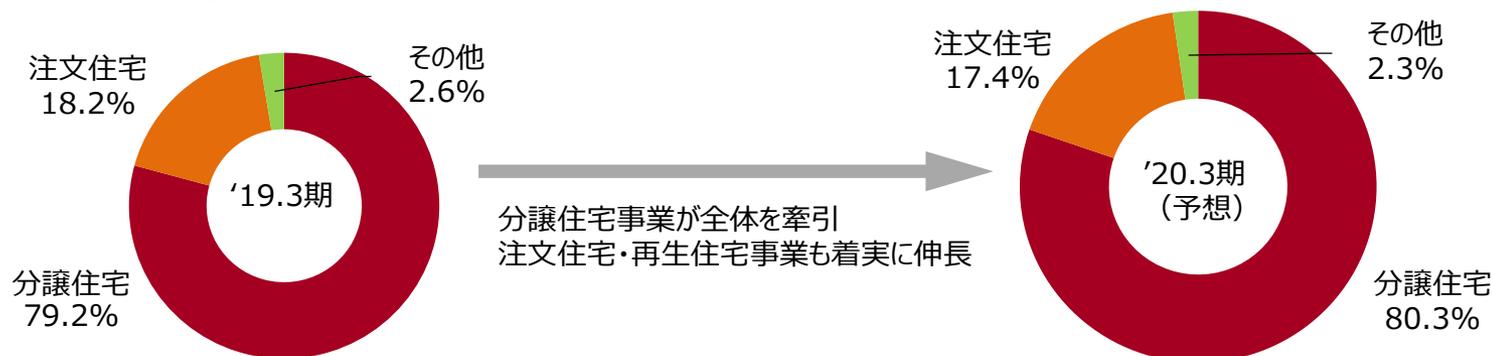


## 営業利益

単位：百万円



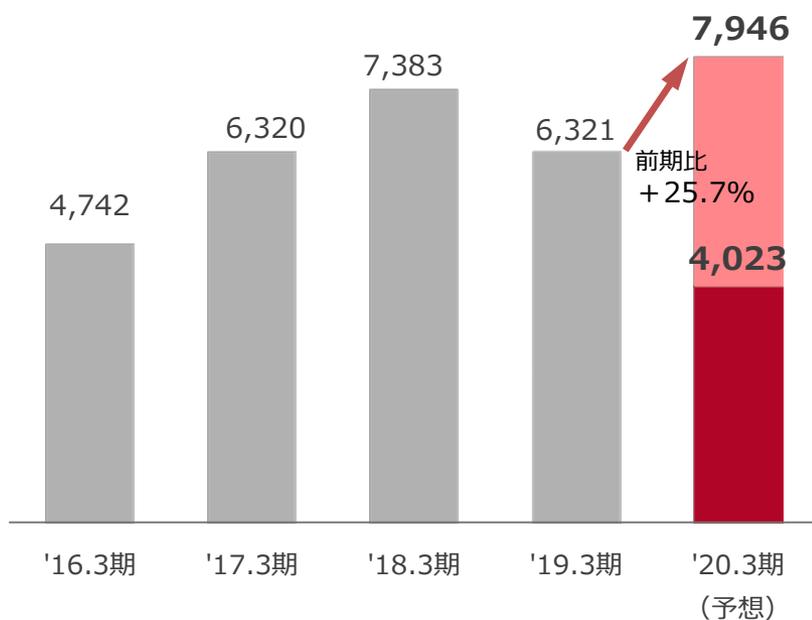
## セグメント別売上高比率



- 売上高：7,946百万円(前期比+25.7%)
- 引渡棟数：213棟を計画（前期比+27.5%）

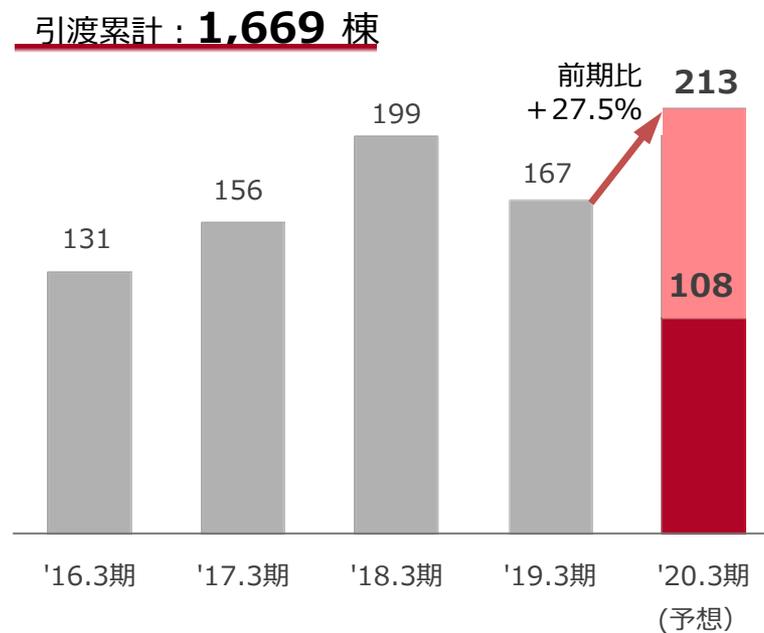
## 売上高

単位：百万円



## 引渡棟数

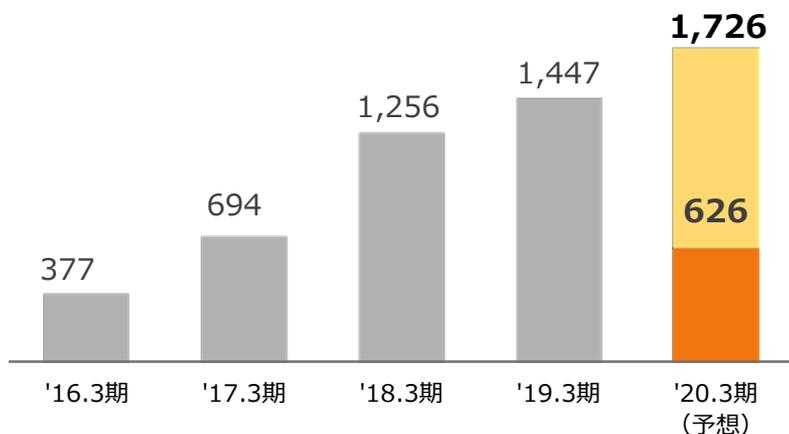
単位：棟



- 売上高：1,726百万円(前期比+19.2%)
- 受注高：前期比+36.4%で順調に推移
- 受注残：大幅増加、3Q以降の収益に寄与

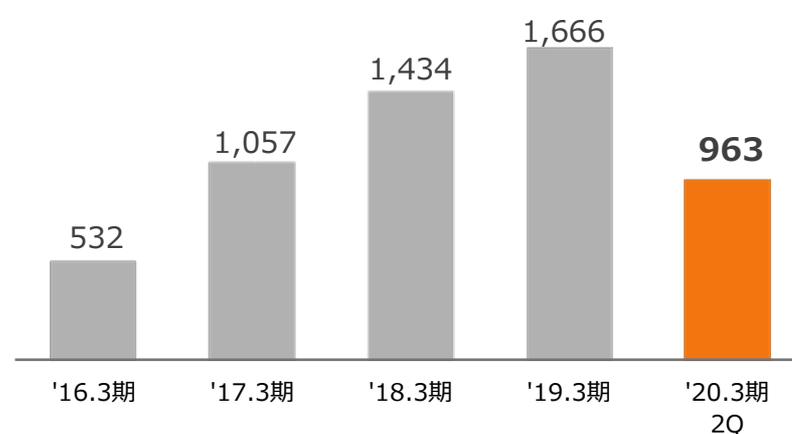
## 売上高

単位：百万円



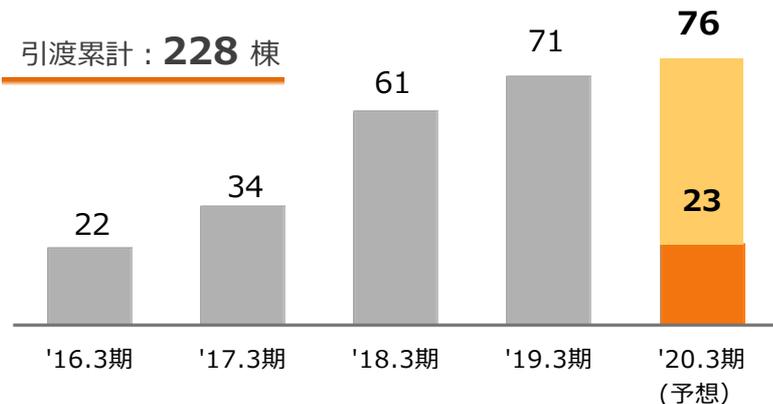
## 受注高

単位：百万円



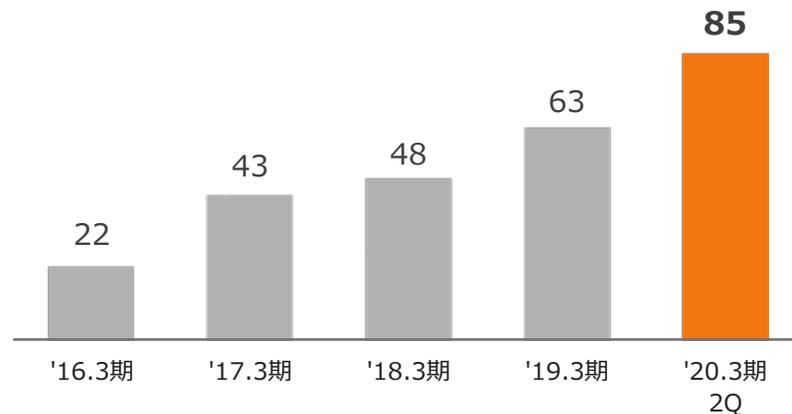
## 引渡棟数

単位：棟



## 受注残棟数

単位：棟



## 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

求心力向上と組織の強靱化に向けた施策も業績向上の下支えに繋がっています

株主優待制度  
議決権行使の電子化

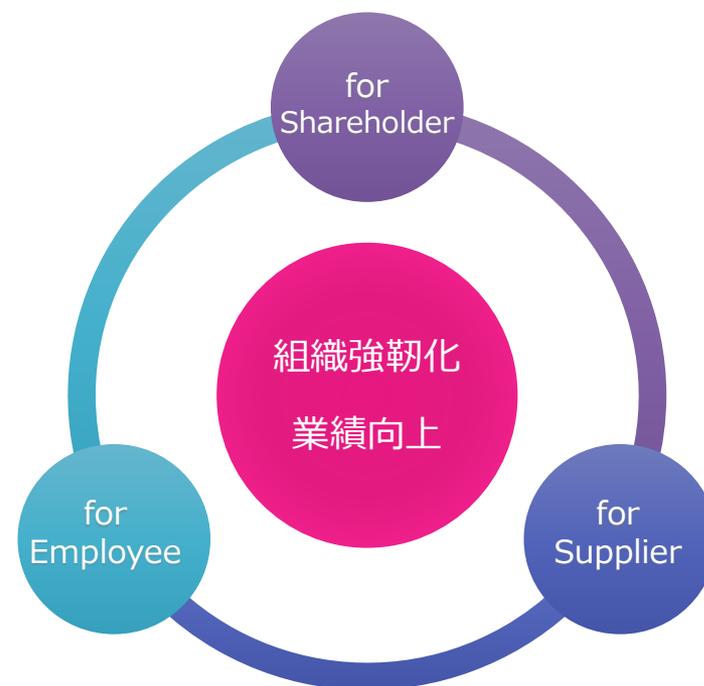
株主数の大幅増加と議決権  
行使率の向上

受発注業務の電子化

建築に係る取引企業様との  
業務の確実な効率化、  
支払業務の迅速化に向けて  
進行中

確定拠出年金制度  
資格取得支援制度

福利厚生制度の強化充実と  
新規の採用に寄与



# 3

# 中期経営計画

## 事業環境と全体図

住宅業界を巡る環境は、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113億円を目指してまいります。

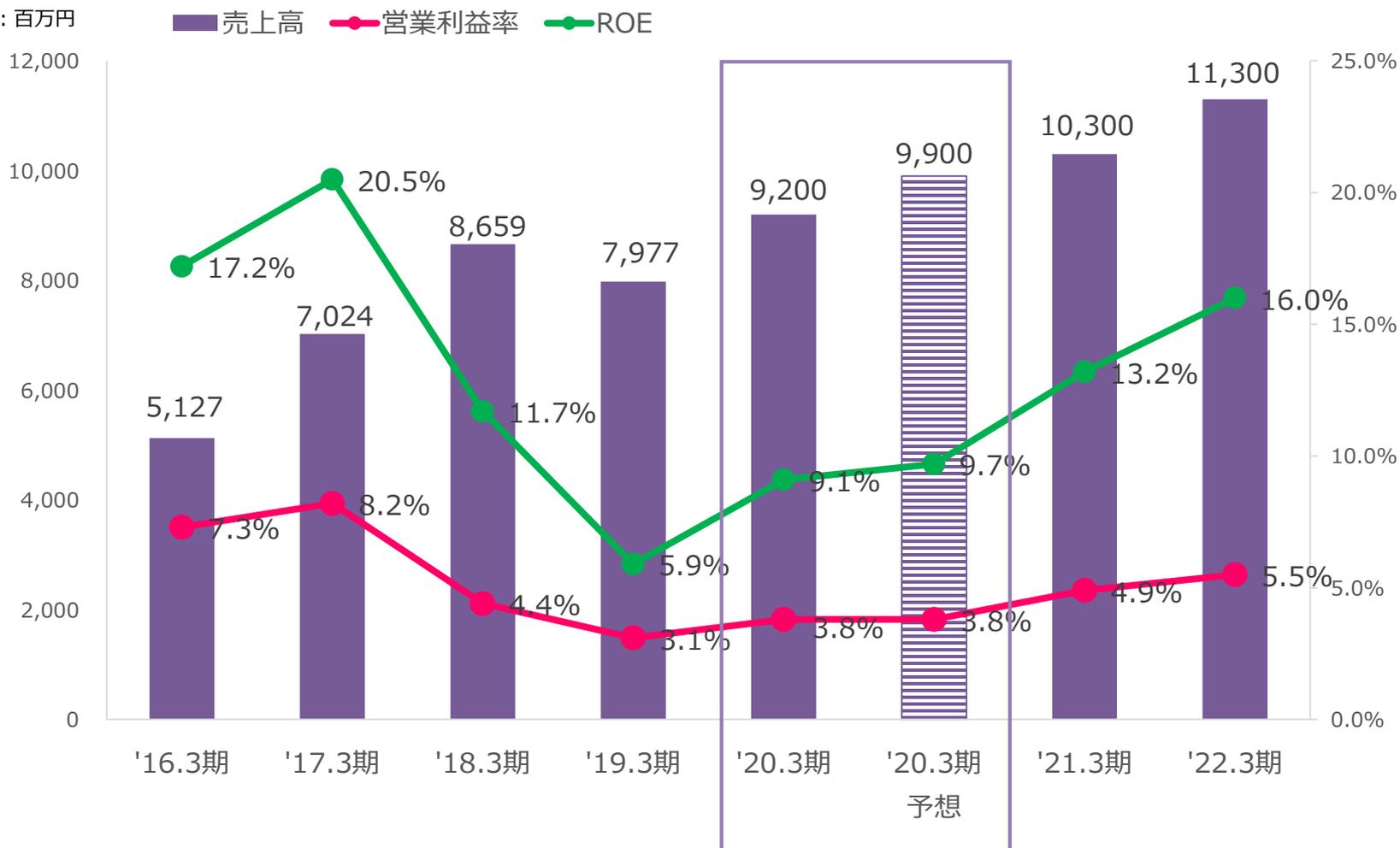
人員増強の継続により、一次取得者向けに価格競争力のある高品質住宅を提供し、ブランドを確立してまいります。また、社内的には、働き方改革の推進によるES向上も図っていきたいと考えております。

KPI	2022年3月期
売上高	<b>11,300</b> 百万円
営業利益率	<b>5.5</b> %
ROE	<b>16.0</b> %

※KPI：重要業績評価指標

## KPI推移

単位：百万円

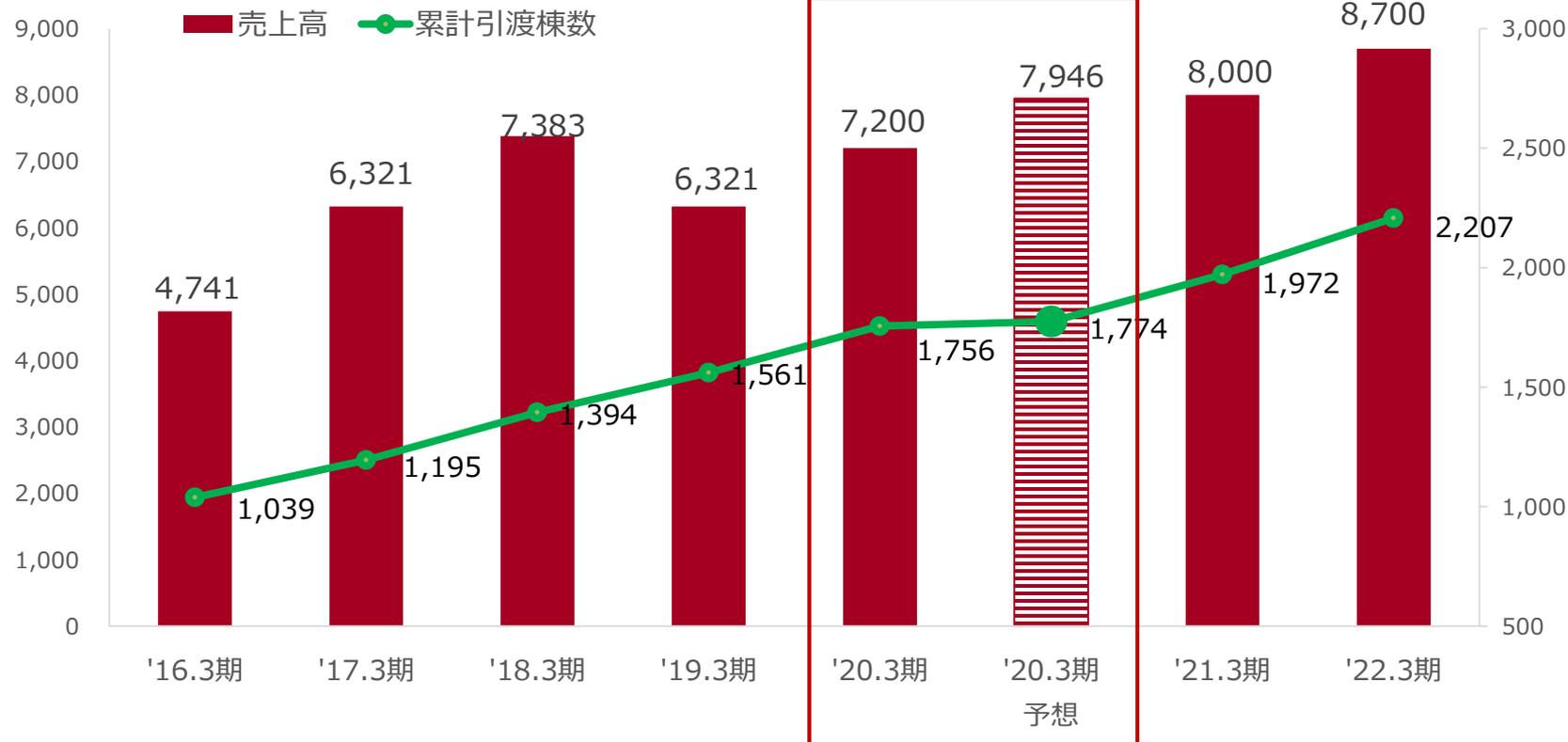


## 分譲住宅事業

3カ年計画として、売上高87億円、230棟を目指します

- 東急東横線沿線の仲介会社との一層の紐帯強化
- 人員増強による営業力を底上げ
- 過度な値引きの抑制

単位：百万円



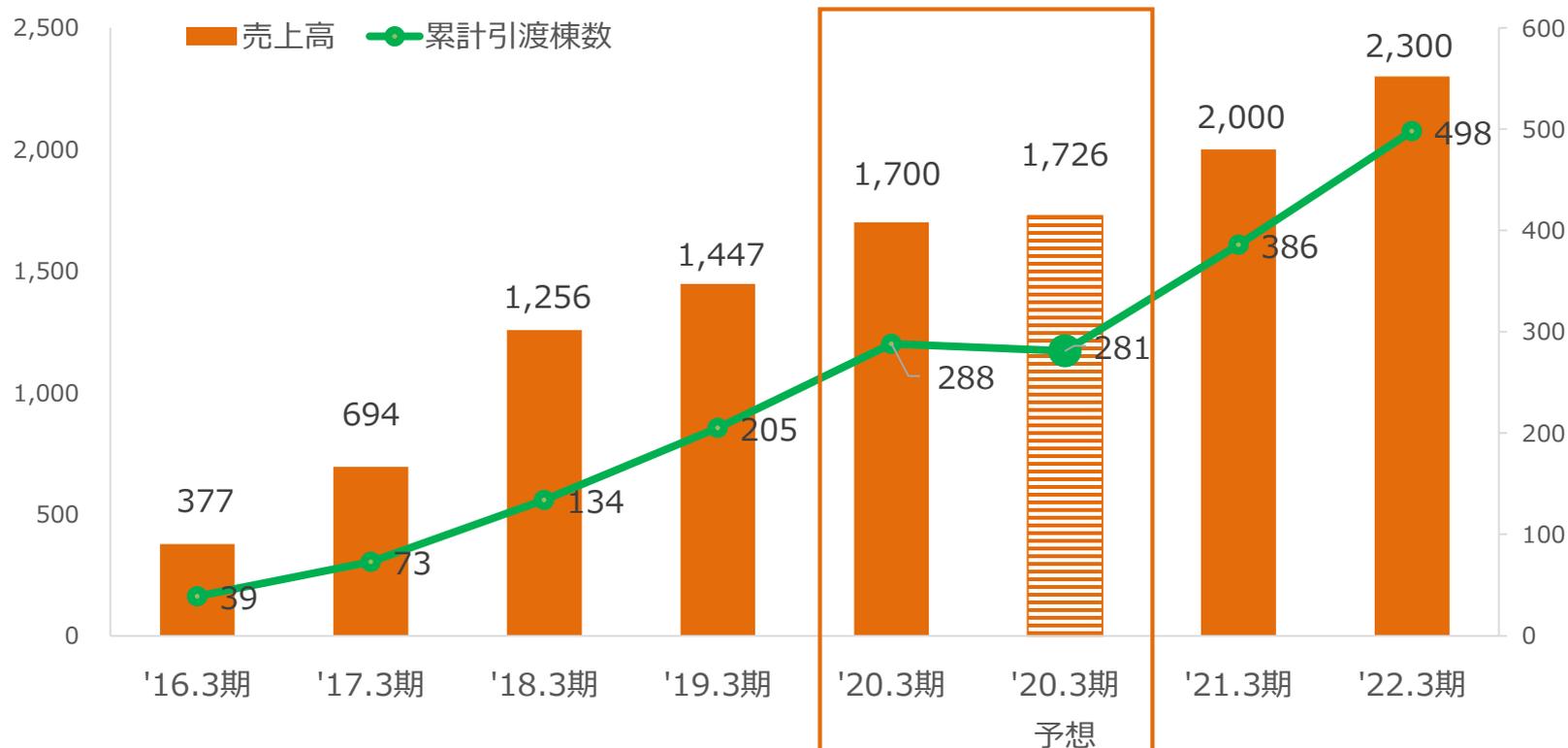
## 注文住宅事業

3ヶ年計画として、売上23億円、110棟を目指します

- 東京23区における営業エリアの深掘り
- 法人受注の強化
- ネット広告の展開
- 商品ラインナップの拡充

単位：百万円

単位：棟



# 4 株 主 還 元

- 配当性向20%をベースとし、安定的な配当の継続を基本方針としております
- 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てまいります

	中間	期末	年間配当金	配当性向
<b>2020.3期 (予想)</b>	—	<b>30.00円</b>	<b>30.00円</b>	<b>25.0%</b>
2019.3期	—	30.00円	30.00円	43.8%
2018.3期	10.00円*	30.00円	40.00円	31.1%

※2018年3月期中間配当金は、2018年1月1日の株式分割（1：2）後換算としております。

- 2019年3月末現在の株主様を対象に株主優待を開始しました

## フォーライフ・プレミアム優待倶楽部

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！

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	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

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>



# 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

# E

Environment

- ◎ プレカット材の使用増による廃棄物削減
- ◎ 施工現場での分別徹底による資源再利用・廃棄物削減
- ◎ 低排出ガス・低燃費車両の導入、エコドライブの推進

# S

Social

- ◎ 働き方改革推進、中途人材の積極採用による地域・社会貢献
- ◎ 施工現場での安全パトロール実施、協力業者との安全大会開催
- ◎ 地元女子サッカーチーム(なでしこリーグ2部)とのスポンサー契約

# G

Governance

- ◎ 独立社外役員5名(うち女性1名)の選任によるガバナンス機能強化
- ◎ 内部統制の強化、コンプライアンス最優先経営
- ◎ 株主総会招集通知の早期発送・早期開示、土曜日開催

## 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



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。



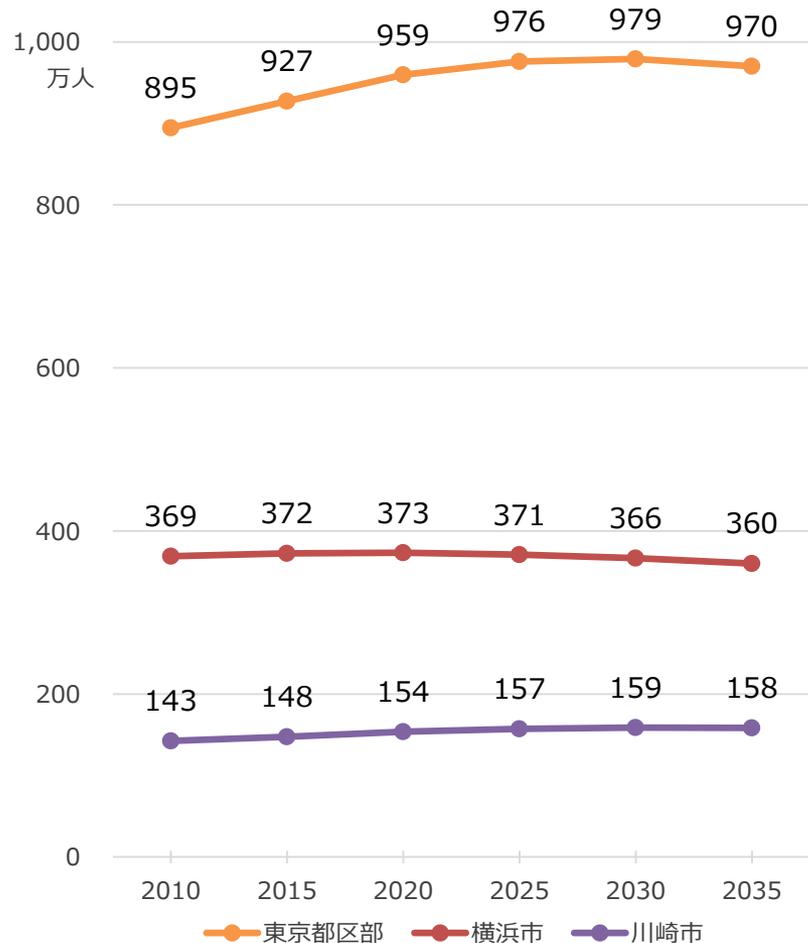
ホームタウン：横浜市戸塚区  
運営会社：一般社団法人  
横浜FCスポーツクラブ  
(代表理事：奥寺康彦氏)

当社ロゴ入り「ビブス」

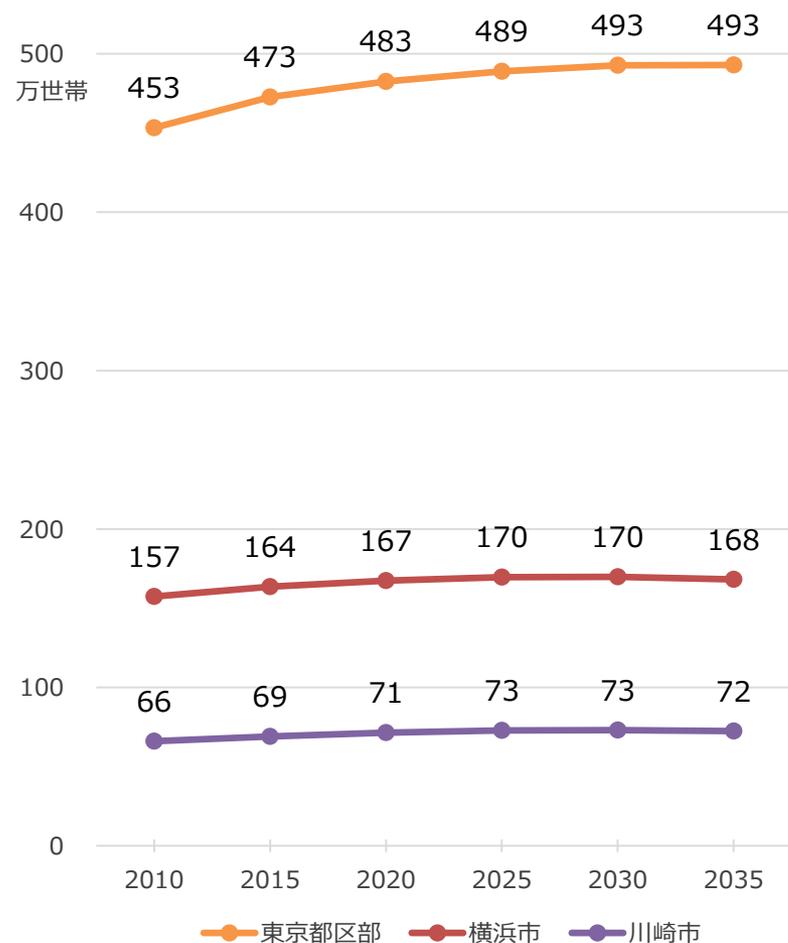


「ニッパツ横浜FCシーガルズ」のメンバー

## 将来人口推計



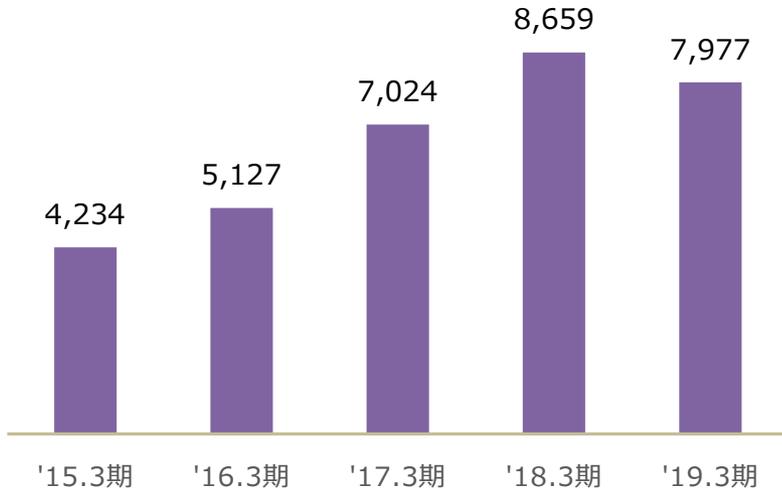
## 世帯数予測



・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

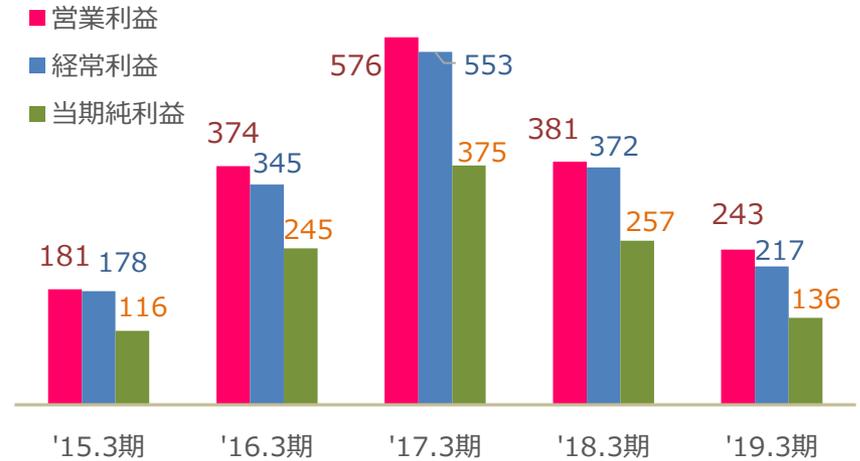
### 売上高推移

単位：百万円

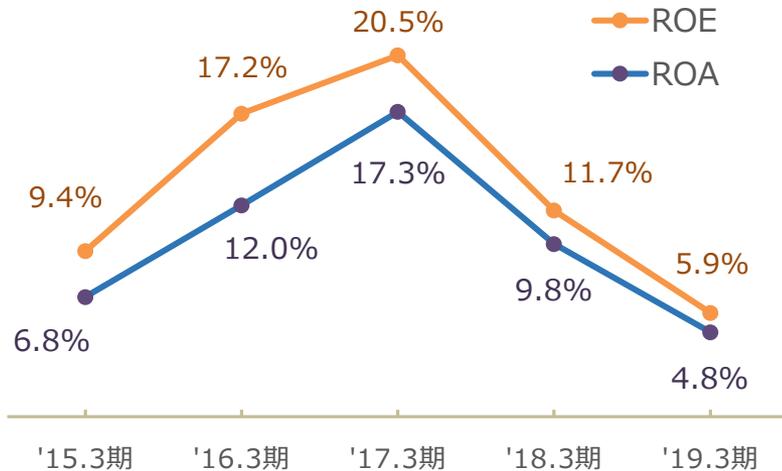


### 利益推移

単位：百万円



### ROE・ROA 推移



### 手元流動性比率 推移

単位：カ月



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)

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

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	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)

## 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	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
2000年1月	フォーライフアンドカンパニー(株)に改組	2015年9月	横浜市港北区に大倉山店開設
2004年3月	宅地建物取引業免許取得、分譲住宅事業開始	2016年9月	東京都渋谷区に渋谷店開設
2007年3月	横浜市西区に横浜店開設	2016年12月	東証マザーズに上場
2008年4月	一般建設業許可取得、注文住宅事業開始	2017年6月	京都市下京区に京都オフィス開設
2009年5月	横浜市港北区に本社社屋竣工・移転	2017年11月	武蔵小杉住宅展示場内にモデルハウス開設

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**