



2021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



東証マザーズ上場

証券コード:3477

1. 2021年3月期 1Q決算概要	P 2 ~ P11
2. 2021年3月期 通期業績予想	P12 ~ P16
3. 株主還元	P17 ~ P19
appendix	P20 ~ P26

1

2021年3月期 第1四半期 決算概要

業績全般

コロナ禍で事業環境が一変した中、
売上高、営業利益、経常利益 2桁成長を確保

売上高：2,622百万円 前年同期比 + 18.3%

営業利益： 97百万円 前年同期比 + 17.8%

分譲住宅事業

営業活動に制約を受けるも、販売は前年同期比プラス
着地、仕入も6月以降巻き返しへ

売上高：2,095百万円 前年同期比 + 10.8%

営業利益： 189百万円 前年同期比 △0.5%

注文住宅事業

前期からの受注残高を背景に、過去最高水準であった
前年同期を上回り上昇基調継続

売上高： 478百万円 前年同期比 + 57.4%

営業利益： 12百万円 前年同期 + 23百万円

事業環境

- 住宅取得支援策、低金利環境の中、一次取得者向けローコスト住宅の需要は底堅く推移
- 新設住宅着工戸数（分譲戸建／東京・神奈川）の動向：
4月、5月と前年比マイナス幅が拡大。東京は6月に前年比プラス、神奈川はマイナス幅縮小
- 世界的コロナ流行による工事の中止・中断、サプライチェーン・物流の混乱による建築資材の滞り
- 建築資材、職人不足等による建築工事コストの高騰
- 首都圏の戸建て用地取得・販売における競争激化

新型コロナウイルスの影響と当社の取り組み

- 時差出勤と交代による在宅勤務の実施
- 武蔵小杉住宅展示場 モデルハウスの閉鎖・予約制による対応
- 4月の住宅建設工事の一部着工時期を見直すも、2Q以降着工数増加見込み
- 変事抵抗力向上のため長期資金7.5億円を金融機関より調達、手元流動性を強化
- 営業力が業績向上に直結、引き続き人材の戦力化と積極的な採用に注力

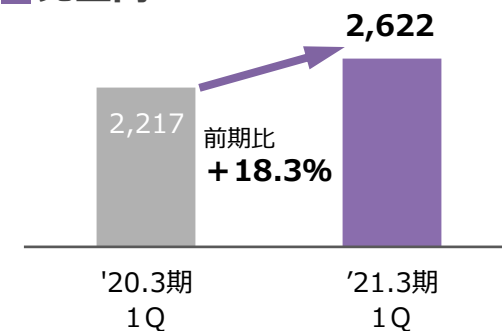
コロナ禍においても一次取得者に訴求力ある価格帯・好立地物件で、底堅い需要に対応
注文住宅の蓄積した受注残高も下支えとなり業績は堅調に推移

- コロナ禍で事業環境が一変した中、
売上高、営業利益、経常利益 2 桁成長を確保

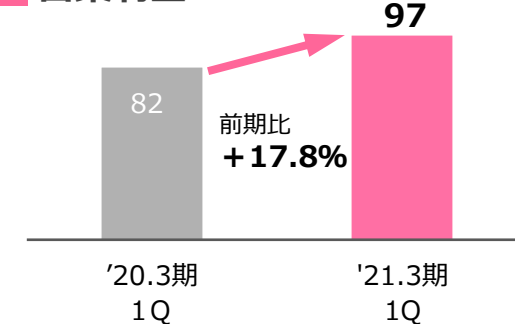
単位：百万円

	'20.3期 1Q	'21.3期 1Q	前期比	
			増減額	増減率
売上高	2,217	2,622	405	+18.3%
売上総利益	288	331	42	+14.8%
(同率)	13.0%	12.6%	△0.4pt	
営業利益	82	97	14	+17.8%
(同率)	3.7%	3.7%	-	
経常利益	74	88	14	+19.0%
四半期純利益	59	50	△8	△14.4%

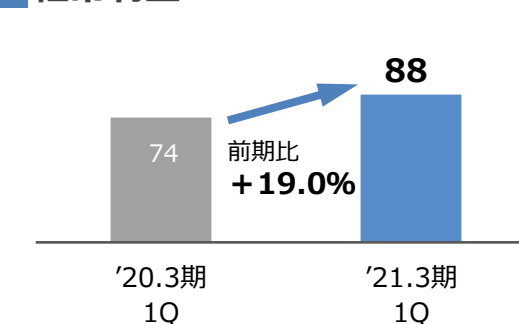
売上高



営業利益



経常利益

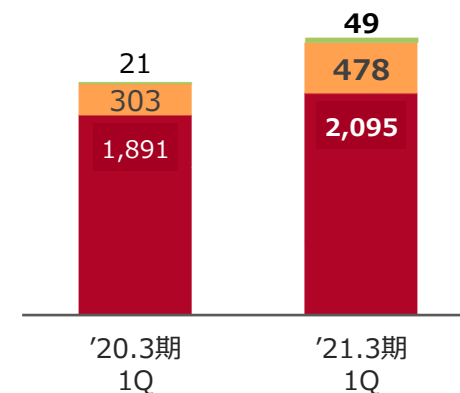


- 分譲：売上高10.8%増加、営業利益△0.5%減
- 注文：売上高57.4%増加、営業利益23百万円増加

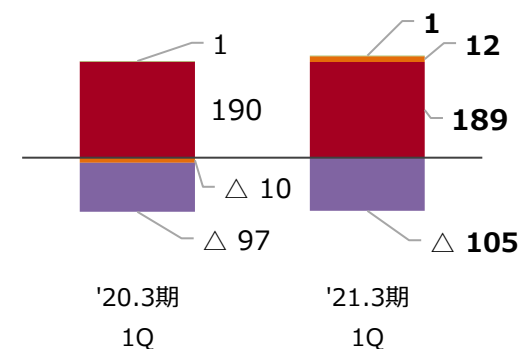
単位：百万円

	'20.3期 1Q	'21.3期 1Q	前期比		構成比
			増減額	増減率	
売上高	2,217	2,622	405	+ 18.3%	-
分譲住宅	1,891	2,095	203	+ 10.8%	79.9%
注文住宅	303	478	174	+ 57.4%	18.2%
その他	21	49	27	+ 125.3%	1.9%
営業利益	82	97	14	+ 17.8%	
分譲住宅	190	189	△0.8	△0.5%	
注文住宅	△10	12	23	-	
その他	1	1	△0.2	△20.8%	
調整額	△97	△105	△7	-	

売上高



営業利益



■ 分譲住宅 ■ 注文住宅 ■ その他 ■ 調整額

営業活動に制約を受けるも、分譲住宅販売は前年同期比プラスの着地、仕入も6月以降巻き返しへ

売上高2,095百万円、営業利益189百万円（利益率9.0%）

- コロナ禍での消費行動の変化を注視し、こだわりの「立地・価格帯」で底堅い需要に対応、引渡は概ね計画どおりに進捗
- 緊急事態宣言後、仕入情報が減少。4・5月の2ヵ月累計は前年を下回るも、6月以降回復
- 緊急事態宣言解除後は、不動産市場も徐々に活発化の兆し。販売面では、販売契約の積み上げ加速が上期の計画達成のカギ

単位：百万円

■ 月次推移

単位：百万円

	'20.3期 1Q	'21.3期 1Q	増減
売上高	1,891	2,095	+203
営業利益	190	189	△0.8
営業利益率	10.0%	9.0%	△1.0pt
引渡棟数	49棟	55棟	+6棟

		4月	5月	6月	1Q計	
引渡	金額	2020年	513	538	1,042	2,095
		2019年	531	654	705	1,891
		前年比	△3.4%	△17.7%	+47.8%	+10.8%
引渡	棟数	2020年	15	14	26	55
		2019年	14	17	18	49
		前年比	+7.1%	△17.6%	+44.4%	+12.2%
仕入	金額 *1	2020年	444	287	952	1,684
		2019年	650	155	987	1,792
		前年比	△31.6%	+85.1%	△3.5%	△6.0%
仕入	棟数 *2	2020年	11	7	27	45
		2019年	16	4	28	48
		前年比	△31.3%	+75.0%	△3.6%	△6.3%

前期からの受注残高を背景に、過去最高水準であった
前年同期を上回り上昇基調継続

売上高478百万円、営業利益12百万円（利益率2.6%）

- 引渡は、前期受注残をもって堅調な期初スタートをきる
- 市場動向の不透明なコロナ禍で受注優先施策への舵切りが奏功。引渡しまでの追加契約で収益底上げを図る
- ステイホーム期間中の問合せ・資料請求が増加（前年比+131.4%）。生活様式や働き方の変化により住宅への関心も高まりを見せる

単位：百万円

	'20.3期 1Q	'21.3期 1Q	増減
売上高	303	478	+174
営業利益	△10	12	-
営業利益率	-	2.6%	-
引渡棟数	10棟	28棟	+18棟
受注棟数	22棟	20棟	△2棟

月次推移

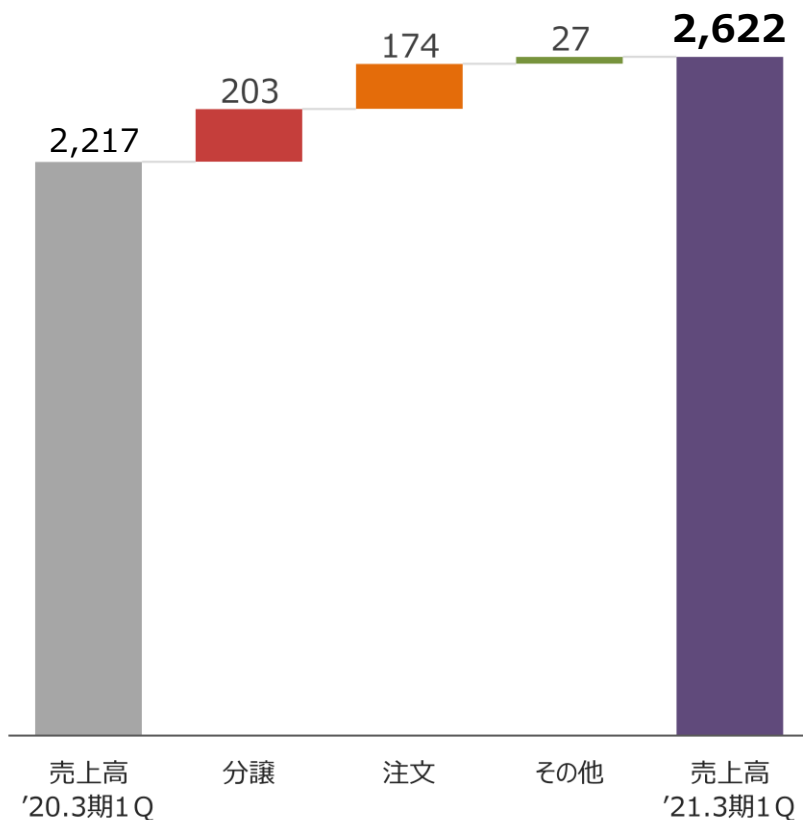
単位：百万円

		4月	5月	6月	進行 基準	1Q計	
引渡	金額	2020年	173	133	287	△116	478
		2019年	33	41	156	71	303
		前年比	+409.6%	+220.6%	+84.1%	-	+57.4%
引渡	棟数	2020年	10	6	12	-	28
		2019年	2	2	6	-	10
		前年比	+400.0%	+200.0%	+100.0%	-	+180.0%
受注	金額	2020年	70	143	164	-	379
		2019年	97	212	127	-	437
		前年比	△27.1%	△32.4%	+29.3%	-	△13.3%
受注	棟数	2020年	4	8	8	-	20
		2019年	6	10	6	-	22
		前年比	△33.3%	△20.0%	+33.3%	-	△9.1%

- 注文の伸びが全体実績を牽引
売上増の43%を占め、営業利益の増加にも大きく寄与

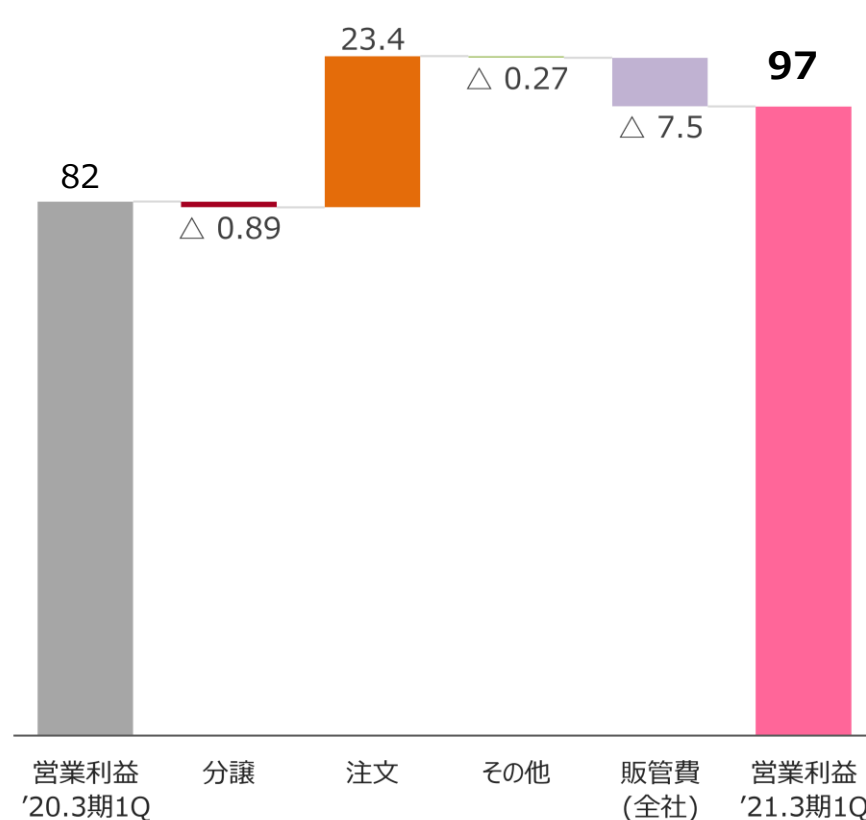
売上高 増減要因

単位：百万円



営業利益 増減要因

単位：百万円



- 完成工事未収入金・たな卸資産減少、現預金増加
- 長期借入金増加、自己資本比率低下（48.6%→43.1%）

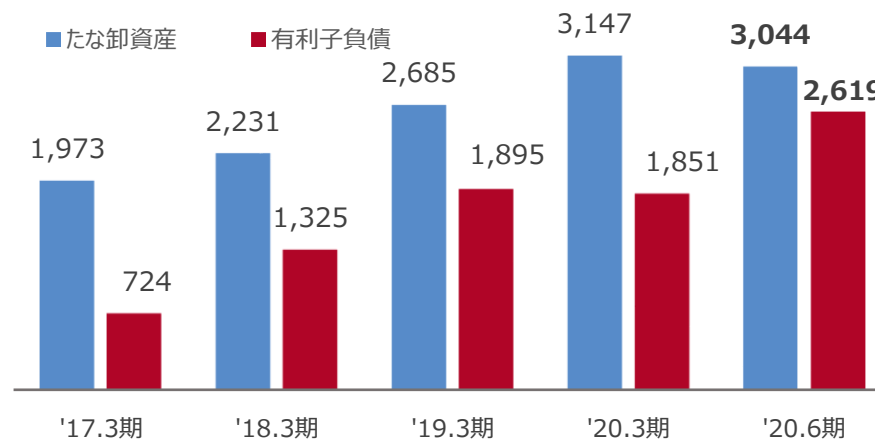
単位：百万円

	2020年3月末	2020年6月末	
流動資産	4,884	5,553	
現金及び預金	1,340	2,216	現預金+876、完成工事未収入金 △103
たな卸資産	3,147	3,044	販売用不動産+277、仕掛販売用不動 産△380
固定資産	300	283	
資産合計	5,184	5,837	
流動負債	2,481	2,551	1年以内返済予定の長期借入金+120、短期 借入+56、未払法人税等△61、前受金△52
固定負債	181	773	長期借入金+603
負債合計	2,662	3,324	
純資産合計	2,522	2,512	
負債・純資産合計	5,184	5,837	

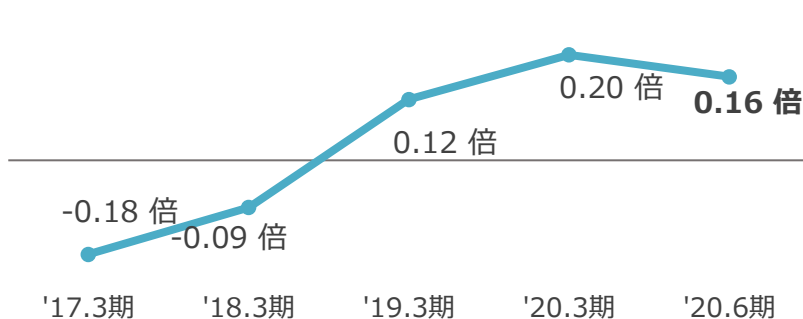
- コロナ対策の一環として、手許流動性を高めるため長期資金7.5億円調達。収束状況に応じて短期借入を抑制し、過度な借入を回避

たな卸資産・有利子負債

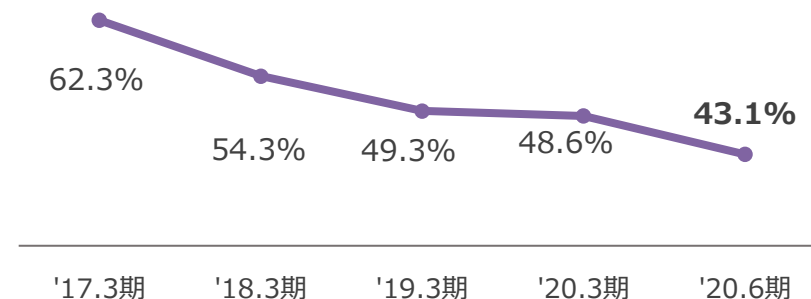
単位：
百万円



ネットD/Eレシオ



自己資本比率



2

2021年3月期 通期業績予想

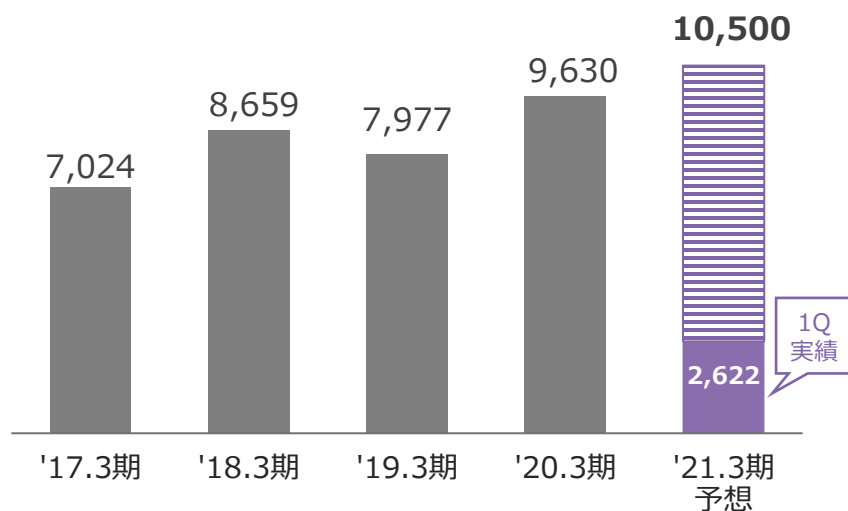
単位：百万円

	'20.3期	'21.3期			'21.3期 1Q	
	実績	予想	前期比		実績	進捗率
			増減額	増減率		
売上高	9,630	10,500	870	+9.0%	2,622	25.0%
分譲住宅	7,721	8,200	479	+6.2%	2,095	25.6%
注文住宅	1,717	2,000	283	+16.5%	478	23.9%
その他	191	300	109	+56.8%	49	16.4%
売上総利益	1,199	1,238	39	+3.2%	331	26.7%
営業利益	331	320	△11	△3.4%	97	30.4%
経常利益	305	290	△15	△5.2%	88	30.7%
当期純利益	209	200	△9	△4.7%	50	25.4%

- 売上高は前期比9.0%増加を見込む
- コロナ影響から利益計画は保守的に精査、営業利益は前期比3.4%減少見込

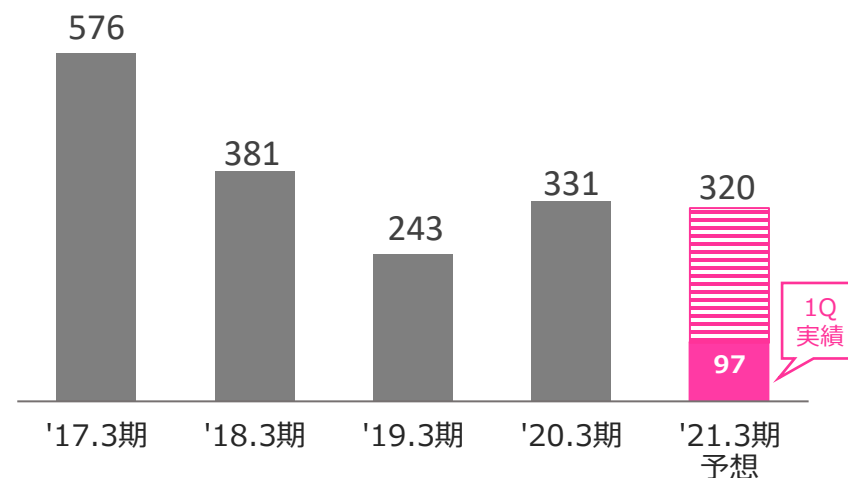
売上高

単位：百万円



営業利益

単位：百万円

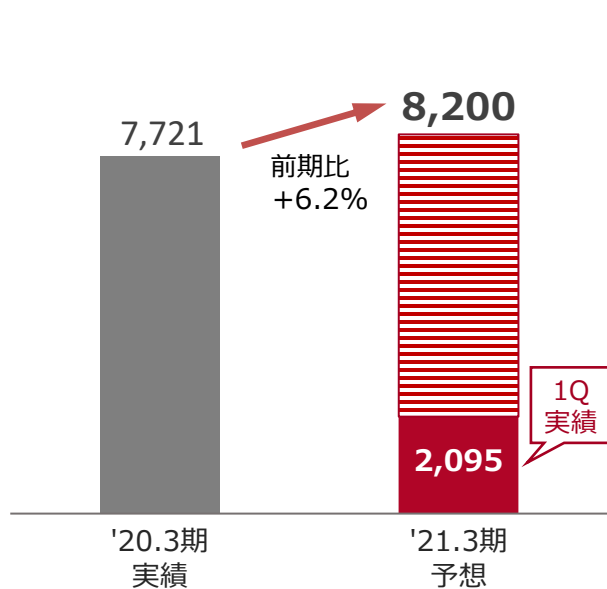


過去最高売上を見込むも、コロナ影響を加味し販売価格、利益率を一定割合引き下げた保守的計画

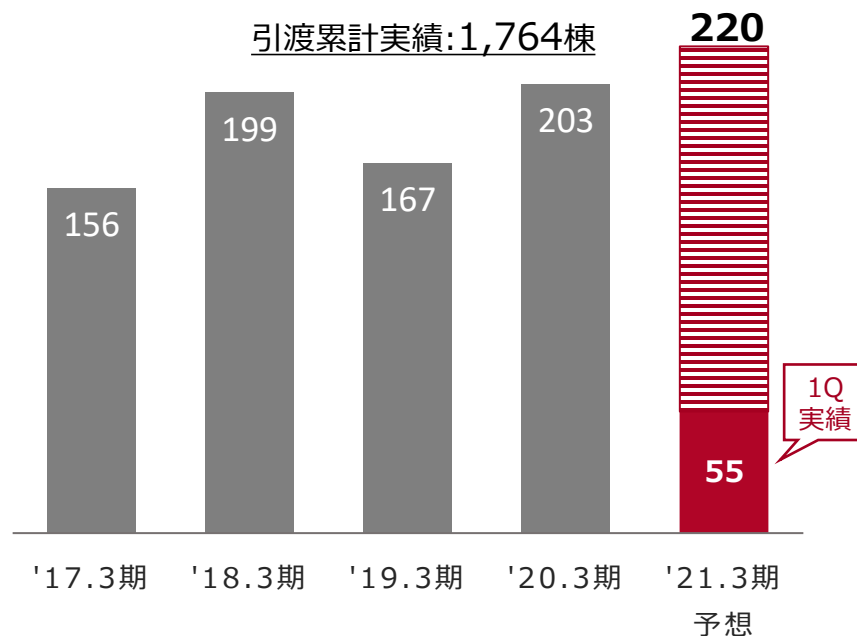
- 売上高 8,200百万円 (前期比+6.2%)
- 引渡棟数 220棟を計画

売上高

単位：百万円



引渡棟数



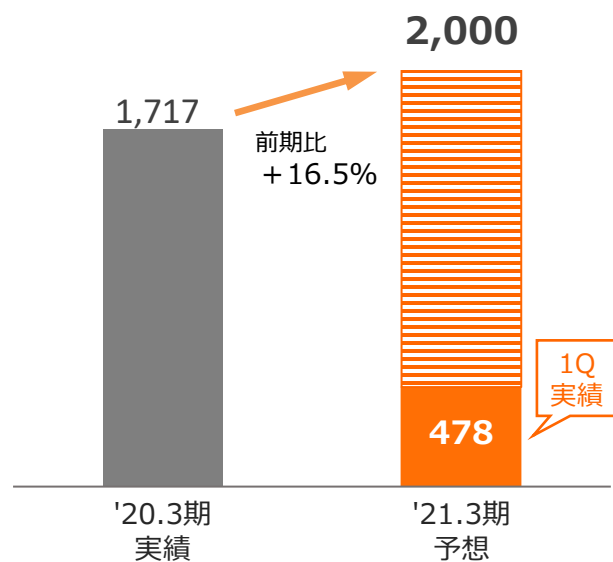
(注) 引渡累計実績は前期末ベース

成長加速、請負金額の受注残高は20億円超（'20.4現在）

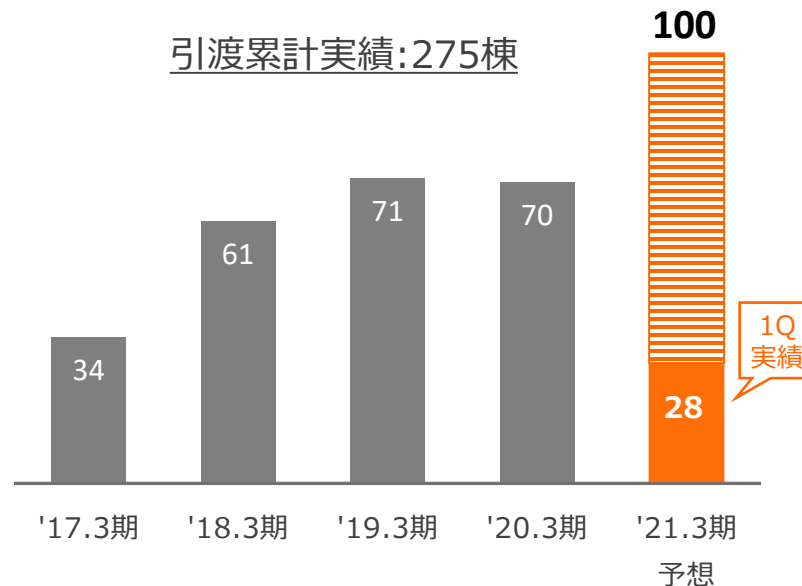
- 売上高 2,000百万円（前期比+16.5%）
- 引渡棟数 100棟を計画

売上高

単位：百万円



引渡棟数



(注) 引渡累計実績は前期末ベース

3 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
2021.3期	10.00円	20.00円	30.00円	30.0%
2020.3期	—	30.00円	30.00円	28.6%
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。

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 4 名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・日曜日開催

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



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。



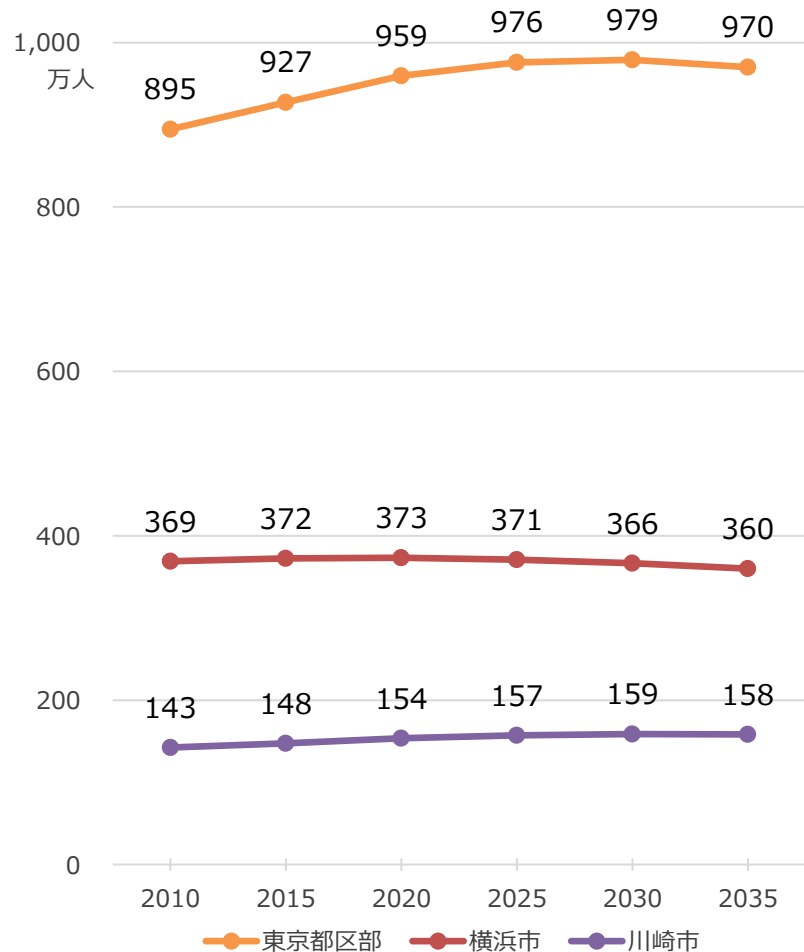
ホームタウン：横浜市戸塚区
運営会社：一般社団法人
横浜FCスポーツクラブ
(代表理事：奥寺康彦氏)

当社ロゴ入り「ビブス」

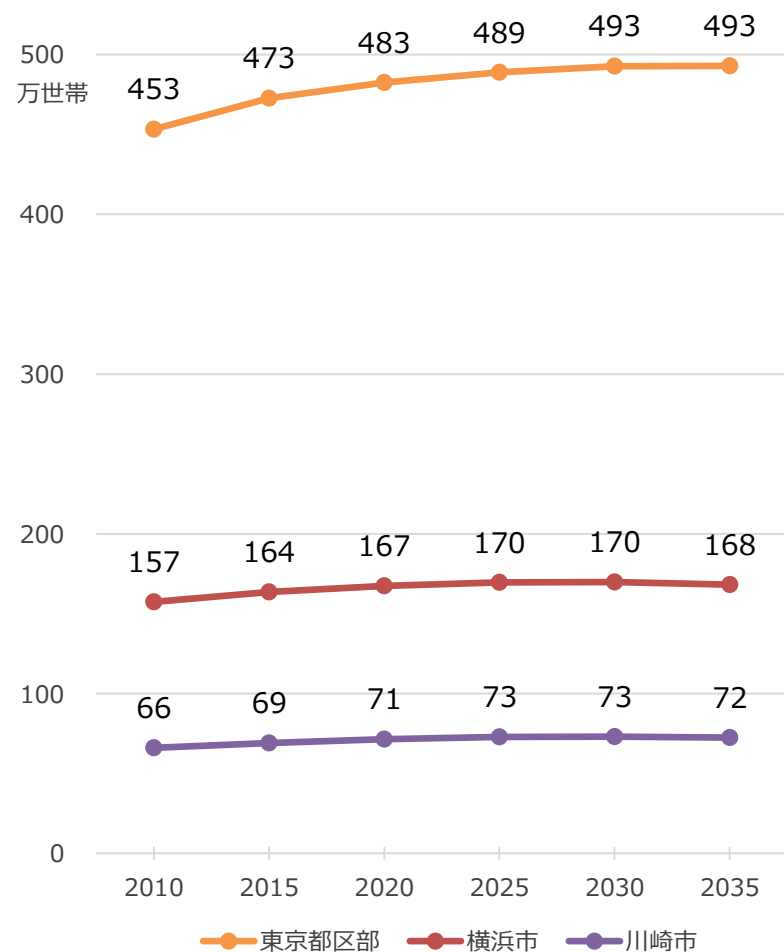


「ニッパツ横浜FCシーガルズ」のメンバー

将来人口推計



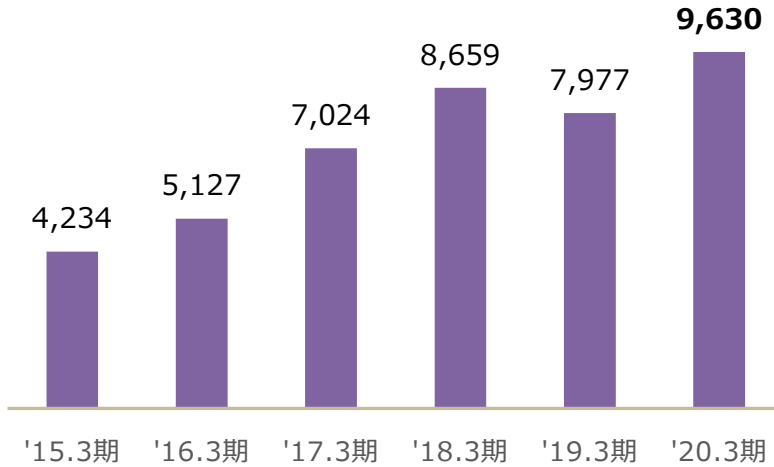
世帯数予測



・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

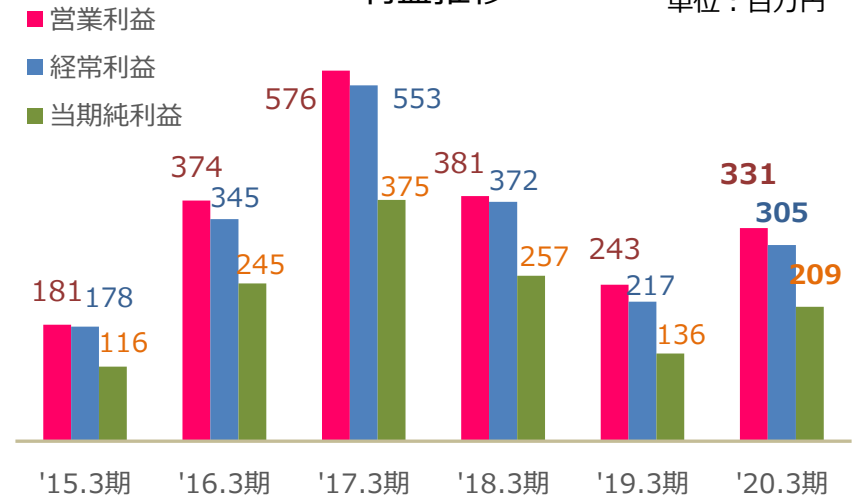
売上高推移

単位：百万円

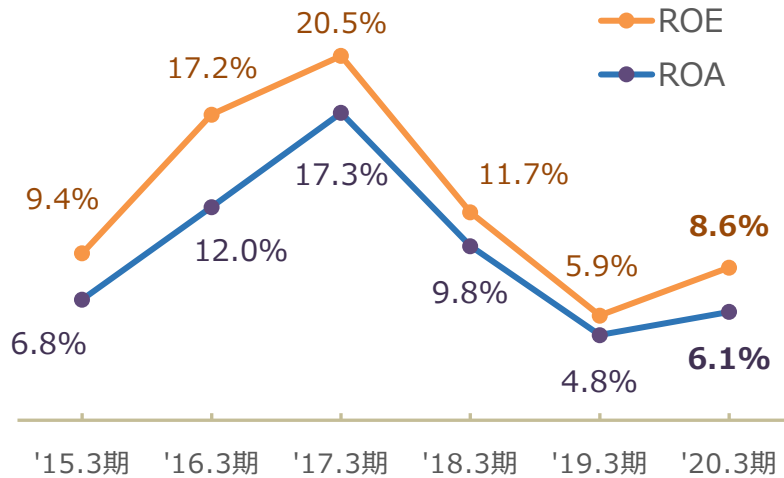


利益推移

単位：百万円

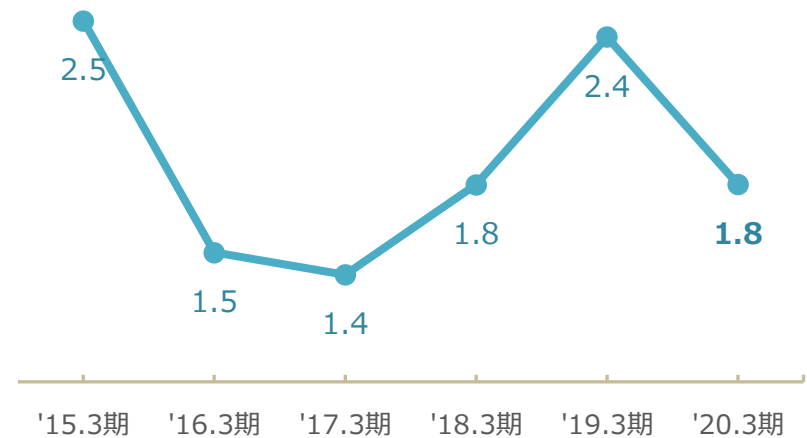


ROE・ROA 推移



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	69名 (2020年3月31日現在)	資本金	154百万円 (2020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 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/>





FORLIFE