



フォーライフ株式会社



証券コード:3477

2019年3月期 第3四半期 決算説明資料



1. 3Q決算概要	P3 ~ P10
2. 通期業績予想	P11 ~ P16
appendix	P17 ~ P23

1

2019年3月期 第3四半期 決算概要

業績全般

売上高は前年比微増、
上期の分譲住宅事業値下げ要因により減益

売上高：5,792百万円 前期比 2.3%増
営業利益：165百万円 前期比26.1%減

分譲住宅事業

高利益率物件増加により、
今期利益率7.9% → 9.8%に改善

売上高：4,644百万円 前期比1.0%減
営業利益：456百万円 前期比7.6%減

注文住宅事業

営業人員の増加や広告宣伝の強化
引渡棟数5棟増により増収

売上高：1,023百万円 前期比6.6%増
営業利益：△1.6百万円 前期比1.7百万円減

再生住宅事業

京都エリア 2Qまでにリノベーション販売5棟計上
(3Q計上なし)

売上高：119百万円、営業利益：△4百万円

損益計算書 <対前期比>

- ・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 3Q		2019年3月期 3Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前期 増減
売上高	5,659	100.0%	5,792	100.0%	+133
売上原価	4,884	86.3%	5,019	86.6%	+135
売上総利益	775	13.7%	772	13.3%	△3
販管費	551	9.7%	607	10.5%	+56
営業利益	223	3.9%	165	2.8%	△58
経常利益	219	3.9%	144	2.5%	△75
四半期純利益	148	2.6%	97	1.7%	△51

損益計算書 <対前四半期比>

・高利益率物件により売上総利益率11.5% →13.3%へ改善、
営業利益165百万円計上

単位：百万円

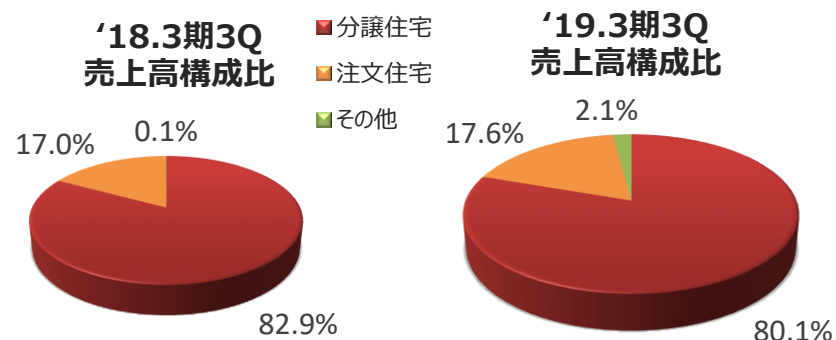
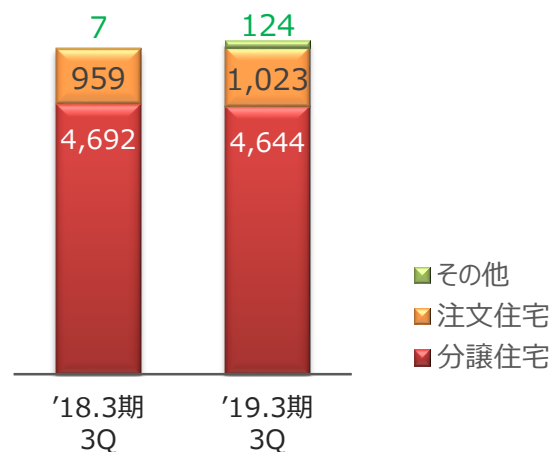
	2019年3月期 2Q		2019年3月期 3Q		
	実績	構成比	実績	構成比	対前四半期 増減
売上高	3,707	100.0%	5,792	100.0%	+2,085
売上原価	3,282	88.5%	5,019	86.6%	+1,737
売上総利益	425	11.5%	772	13.3%	+347
販管費	403	10.9%	607	10.5%	+204
営業利益	21	0.6%	165	2.8%	+144
経常利益	6	0.2%	144	2.5%	+138
四半期純利益	△1	-	97	1.7%	+98

- ・分譲：売上高1.0%減、営業利益7.6%減
- ・注文：売上高6.6%増、利益1.7百万円減

単位：百万円

	2018年3月期 3Q		2019年3月期 3Q	
	実績	構成比	実績	構成比
売上高	5,659	100.0%	5,792	100.0%
分譲住宅	4,692	82.9%	4,644	80.1%
注文住宅	959	17.0%	1,023	17.6%
その他	7	0.1%	124	2.1%
	実績	利益率	実績	利益率
営業利益	223	3.9%	165	2.8%
分譲住宅	494	10.5%	457	9.8%
注文住宅	0	0.0%	△1	—
その他	△2	—	△7	—
調整額	△269	—	△283	—

売上高

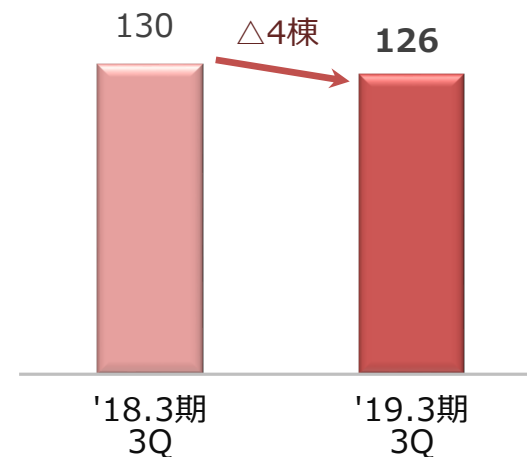


売上高4,644百万円、営業利益456百万円(利益率7.8%)

- ・3Qは高利益率物件増加
- ・引渡棟数は前期比△4棟

	単位： 百万円	'18.3期3Q	'19.3期3Q	増減
売上高		4,692	4,644	△48
分譲合計 利益		494	457	△37
利益率		10.5%	9.8%	△0.7pt
棟数		130棟	126棟	△4棟

分譲住宅 引渡棟数



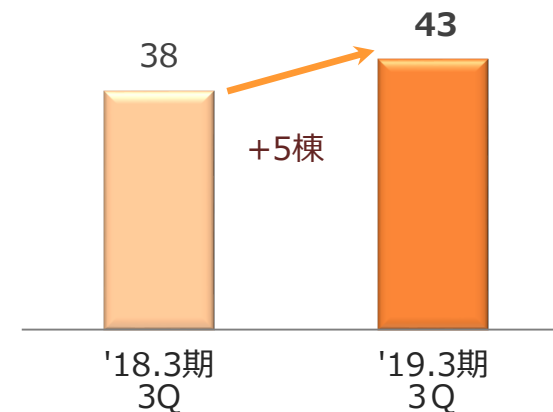
注文住宅事業

売上高1,023百万円、営業利益は減益

- ・営業人員増加や常設展示場の効果により引渡棟数増
- ・引渡棟数は前期比+5棟の43棟
- ・引渡増により増収

	単位： 百万円	'18.3期 3Q	'19.3期 3Q	増 減
売上高		959	1,023	+64
利 益		0.1	△1.6	-
利益率		0.0%	-	-
棟 数		38棟	43棟	+5棟

注文住宅 引渡棟数



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12月末	単位：百万円
流動資産	3,898	4,413	
現金及び預金	1,531	1,892	借入・社債により増加
たな卸資産	2,231	2,293	仕掛販売用不動産▲311、 販売用不動産+373
固定資産	331	286	
資産合計	4,229	4,699	
流動負債	1,848	2,081	借入金・社債+321
固定負債	86	285	社債+200
負債合計	1,934	2,366	
純資産合計	2,295	2,333	
負債・純資産合計	4,229	4,699	

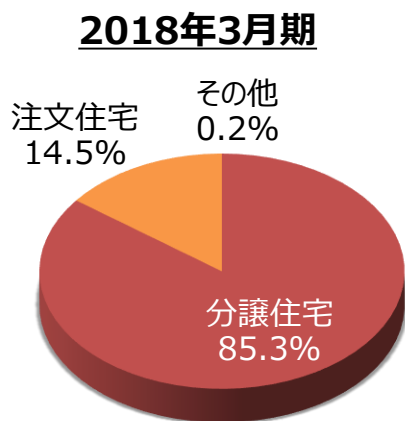
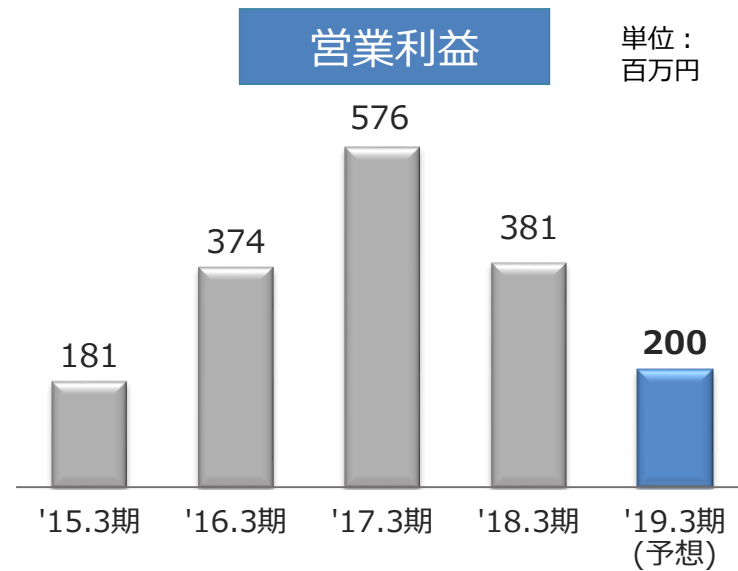
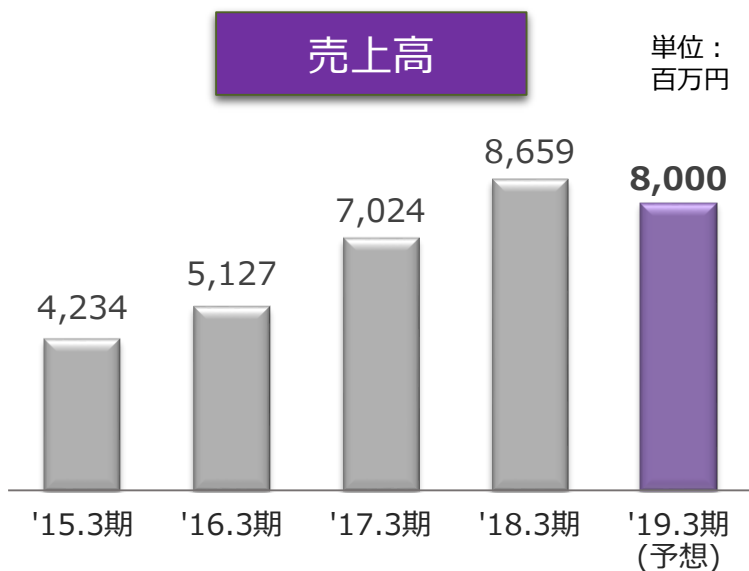
2

2019年3月期 通期業績予想

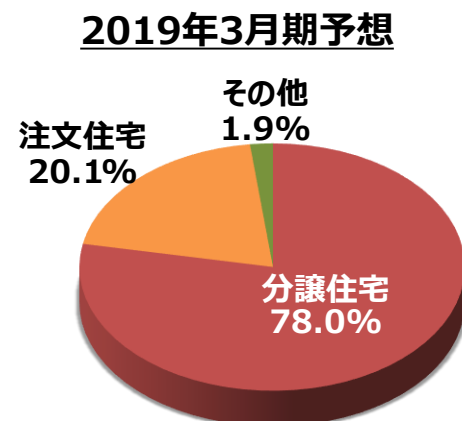
- ◆分譲住宅は減収減益、3Q以降利益率改善
- ◆注文住宅は堅実に増加

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%	8,000	100.0%	△7.6%
営業利益	381	4.4%	200	2.5%	△47.6%
経常利益	372	4.3%	166	2.1%	△55.4%
当期純利益	257	3.0%	116	1.5%	△55.0%
ROE	11.7%	—	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

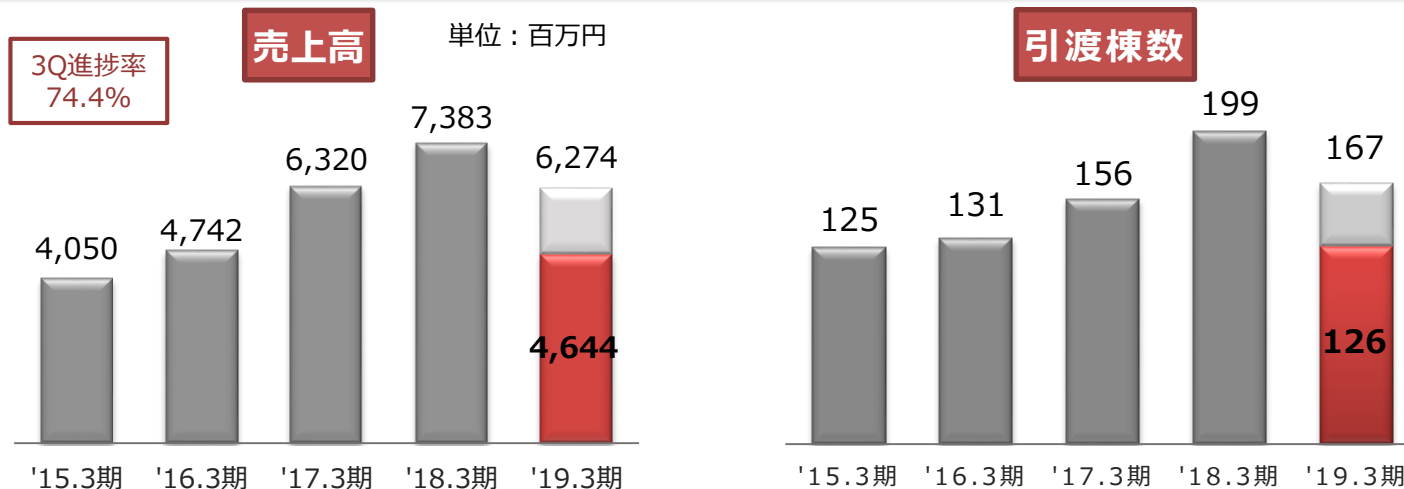


セグメント別売上高比率

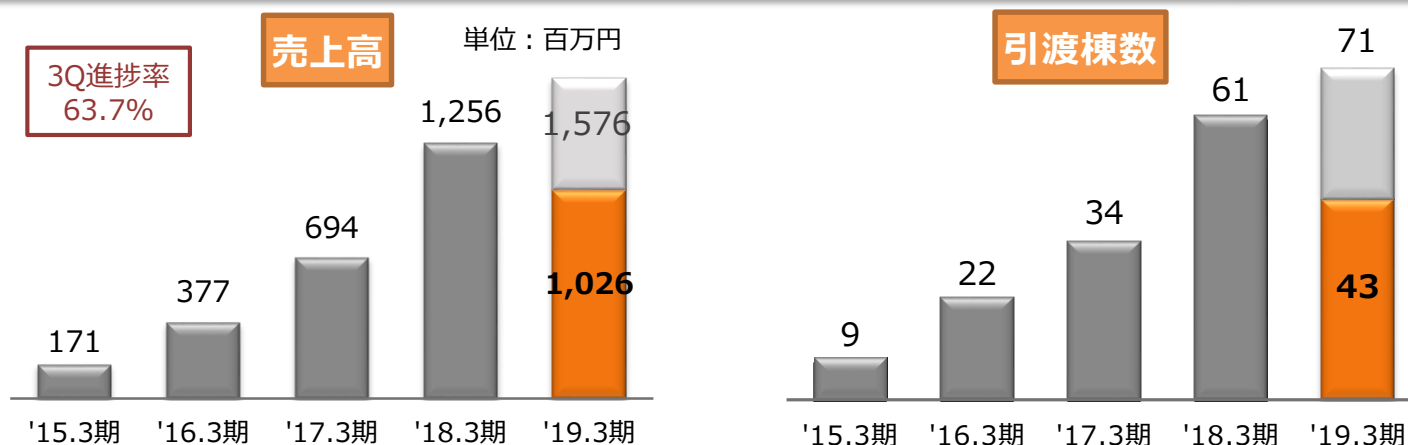


通期業績予想 <分譲住宅事業・注文住宅事業>

分譲 ・売上高：通期予想は6,274百万円(前期比△15.3%)
 ・引渡棟数：前期比約16%減少見込み



注文 ・売上高：通期予想は1,576百万円(前期比+25.4%)
 ・引渡棟数：前期を上回る見込み



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
2019.3期 配当予想	0.00円	30.00円	30.00円	51.6%	2.6%
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>



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

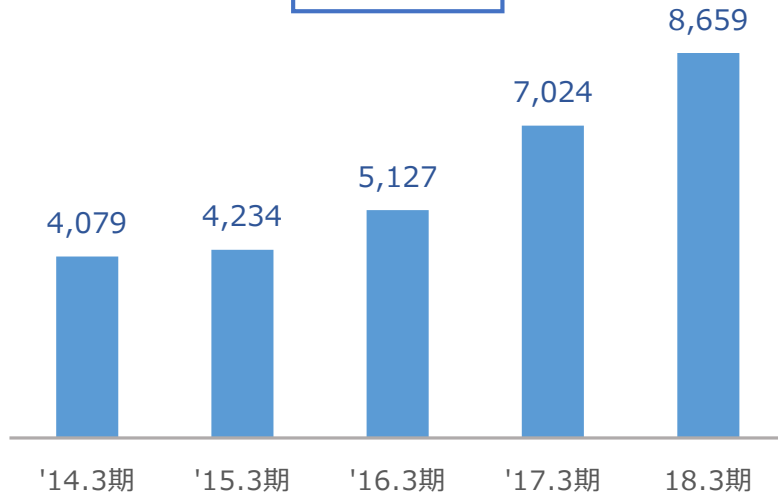


奥本より、当社の事業内容・ビジネスモデル・
今後の成長戦略等についてお話をさせていただきました。

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>

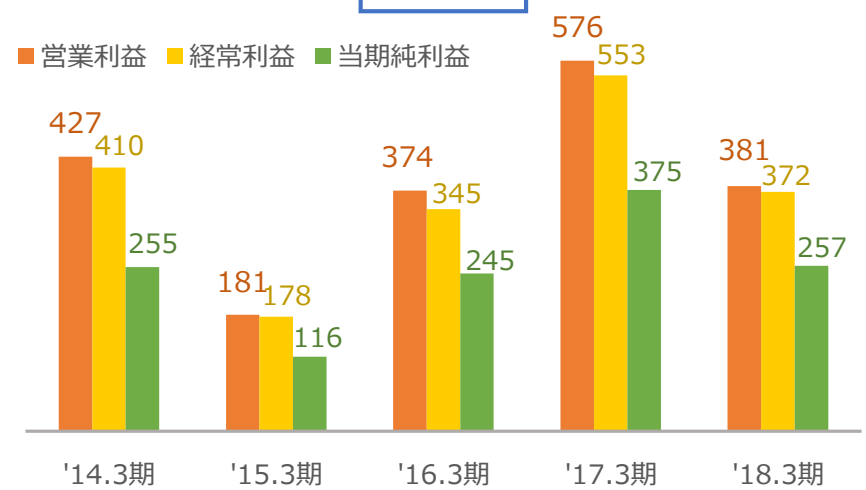
売上高推移

単位：百万円



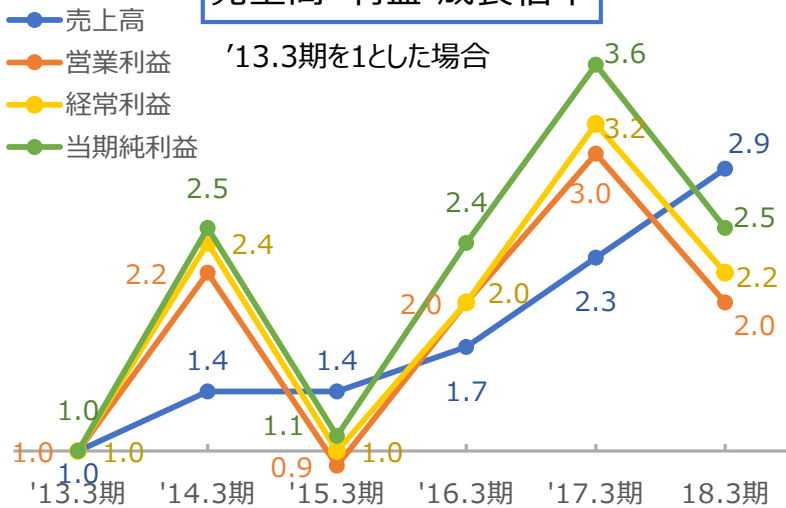
利益推移

単位：百万円

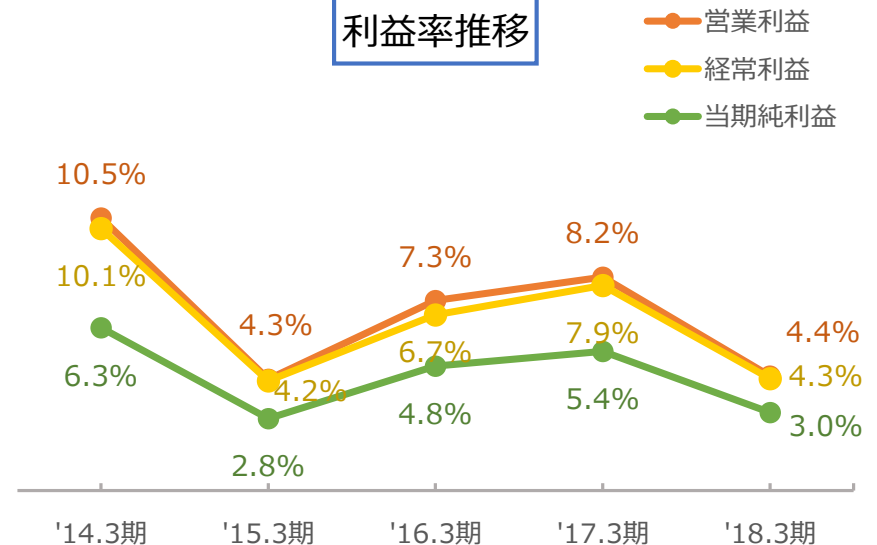


売上高・利益 成長倍率

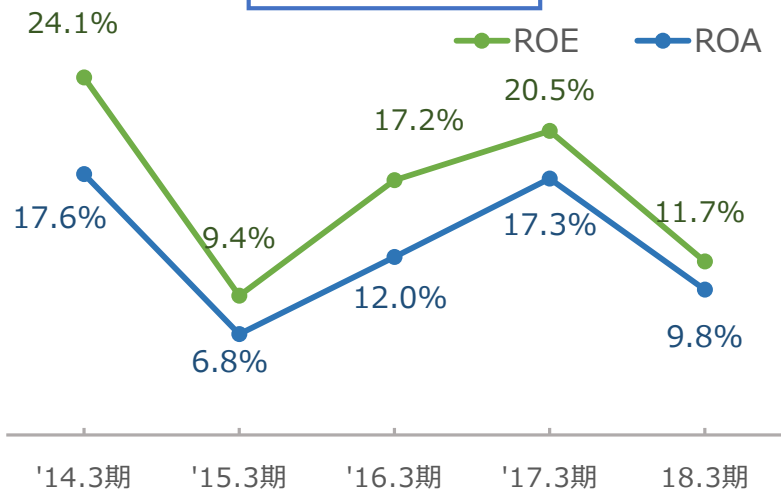
'13.3期を1とした場合



利益率推移

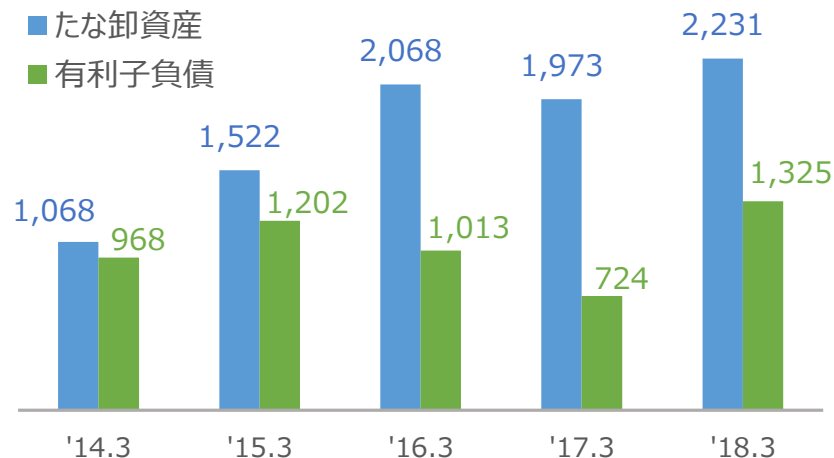


ROE・ROA 推移



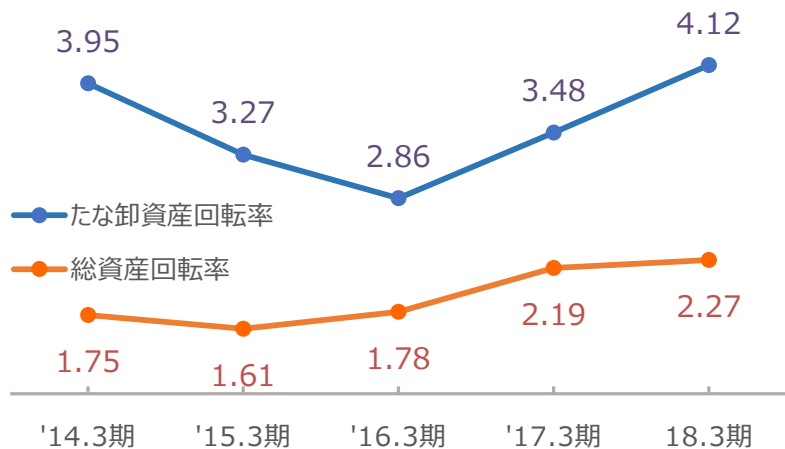
たな卸資産・有利子負債 推移

単位：百万円

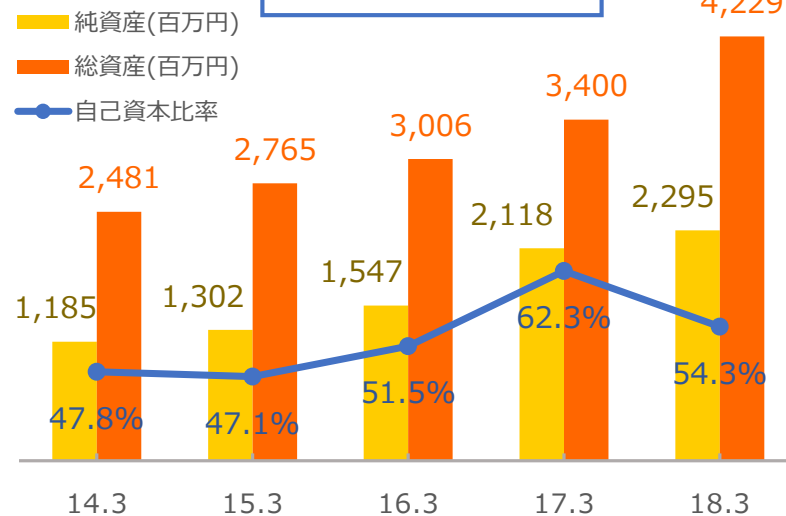


資産回転率 推移

単位：回



自己資本比率 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)

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

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	64名 (2018年12月31日現在)	資本金	154百万円 (2018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 管理本部 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/>

