



2020年3月期

決算説明資料



フォーライフ株式会社



証券コード:3477

1. 2020年3月期 決算概要	P 2 ~ P13
2. 2021年3月期 業績予想	P14 ~ P18
3. 株主還元	P19 ~ P21
appendix	P22 ~ P28

1 2020年3月期
決算概要

業績全般

**売上・各利益ともに前期を大きく上振れて着地
分譲住宅・注文住宅ともに増収・増益、好調を維持**

売上高：9,630百万円 前期比+20.7%
営業利益：331百万円 前期比+35.8%

分譲住宅事業

**業績リカバリー施策が奏功、コロナ影響により一部案件
については翌期へ繰り越しに**

売上高：7,721百万円 前期比+22.2%
営業利益：690百万円 前期比+14.3%

注文住宅事業

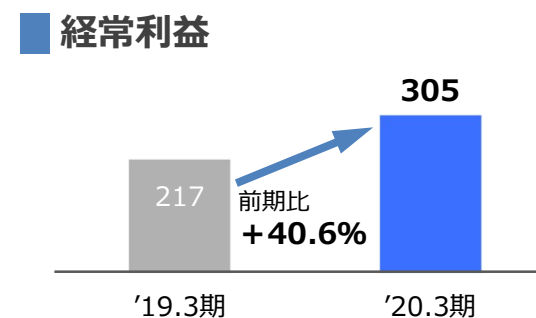
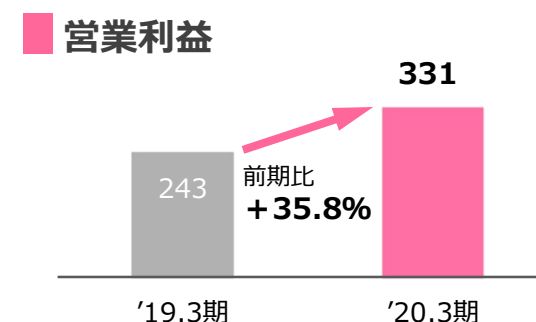
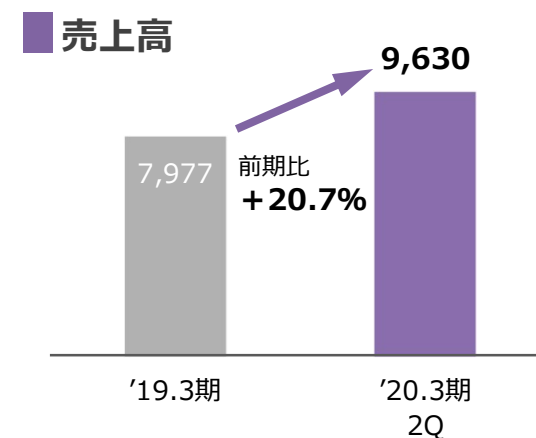
**消費増税の反動減を事業成長率が上回る結果に
営業利益も大きく伸長**

売上高：1,717百万円 前期比+18.6%
営業利益：70百万円 前期比+167.2%

● 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	'20.3期	前期比
売上高	7,977	9,630	1,653
売上総利益	1,047	1,199	152
(同率)	13.1%	12.5%	△0.7pt
営業利益	243	331	88
(同率)	3.1%	3.4%	+0.4pt
経常利益	217	305	88
当期純利益	136	209	73



セグメント別業績

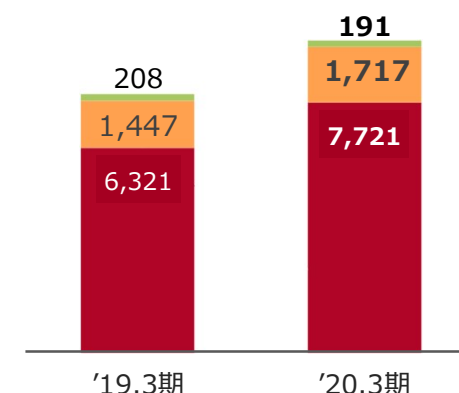
- 分譲：売上高22.2%増加、営業利益14.3%と堅調に増加
- 注文：売上高18.6%増加、営業利益167.2%と大きく増加

単位：百万円

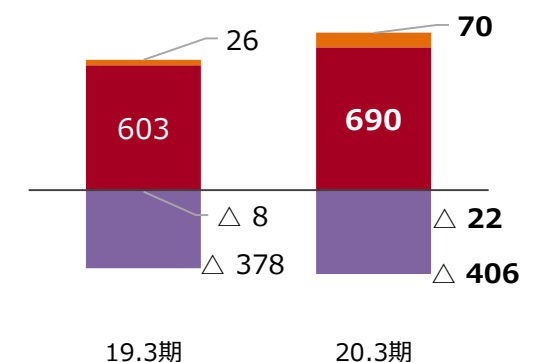
	'19.3期	'20.3期	前期比	構成比
売上高	7,977	9,630	1,653	-
分譲住宅	6,321	7,721	1,400	82.2%
注文住宅	1,447	1,717	269	17.8%
その他	208	191	△16	2.0%

営業利益	243	331	88
分譲住宅	603	690	86
注文住宅	26	70	43
その他	△8	△ 22	△14
調整額	△378	△ 406	△28

売上高



営業利益

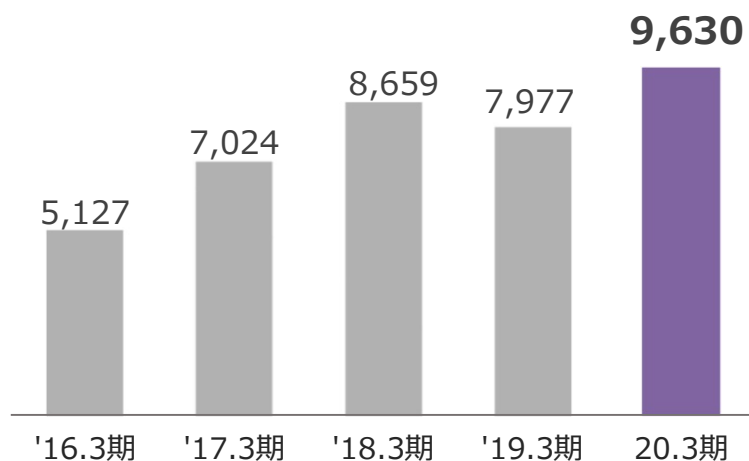


■ 分譲住宅 ■ 注文住宅 ■ その他 ■ 調整額

- 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

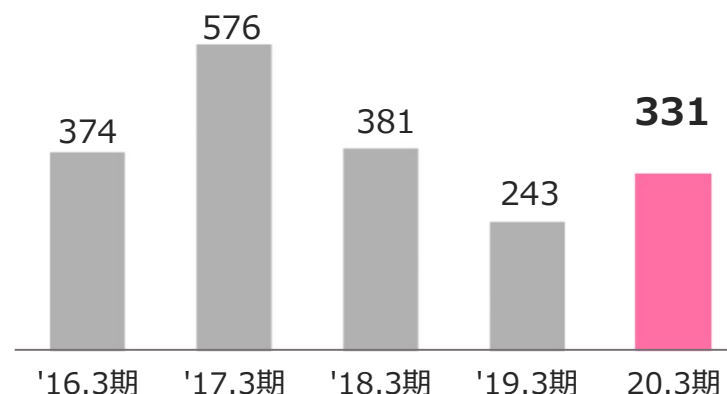
売上高

単位：百万円

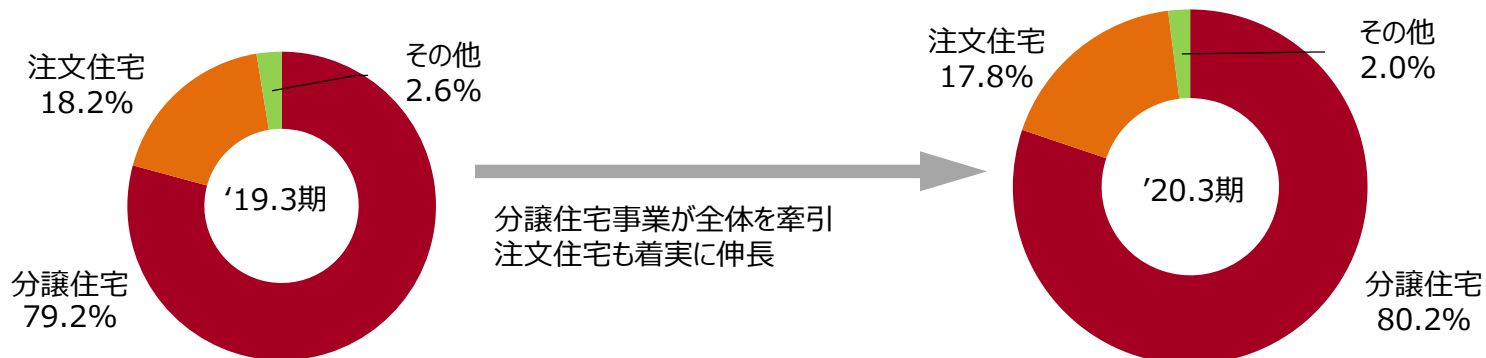


営業利益

単位：百万円



セグメント別売上高比率

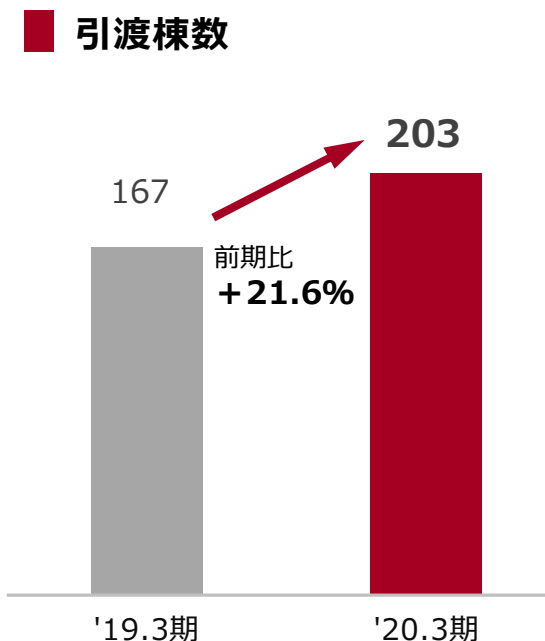


業績リカバリー施策が奏功、コロナ影響で一部案件に期ずれが発生
 売上高7,721百万円、営業利益690百万円（利益率8.9%）

1. 肌理細やかな販売価格設定、案件毎の利益率の徹底管理で市況変化に柔軟に対応
2. 新規採用人材の戦力化、リーダー格の人材育成により次世代に繋がる体制へ
3. 企画会議を実施、営業・施工・設計等社内総力を結集したサプライチェーン強化
4. 東横線沿線を中心とした仲介会社との紐帯関係を深耕

単位：百万円

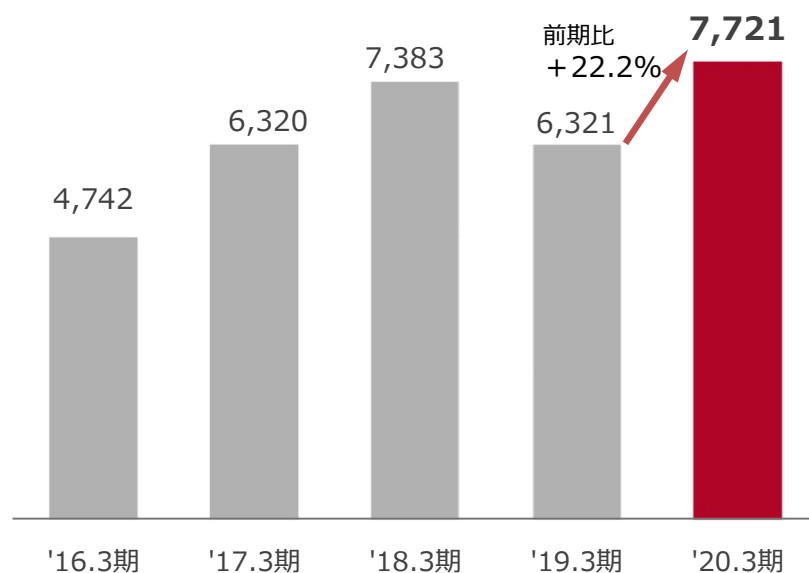
	'19.3期	'20.3期	増減
売上高	6,321	7,721	+1,400
営業利益	603	690	+87
営業利益率	9.5%	8.9%	△0.6pt
引渡棟数	167棟	203棟	+36棟



- 売上高は前期から回復し過去最高値を記録
- 引渡棟数は203棟（前期比+21.6%）

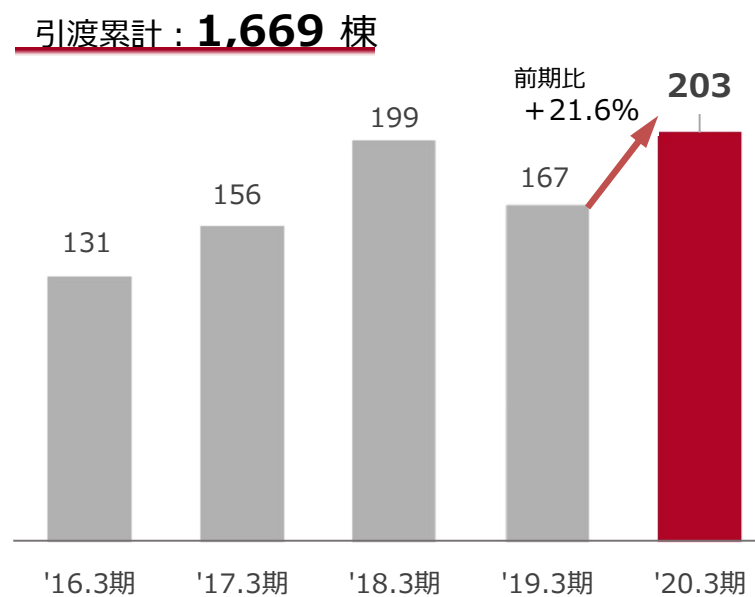
■ 売上高

単位：百万円



■ 引渡棟数

単位：棟

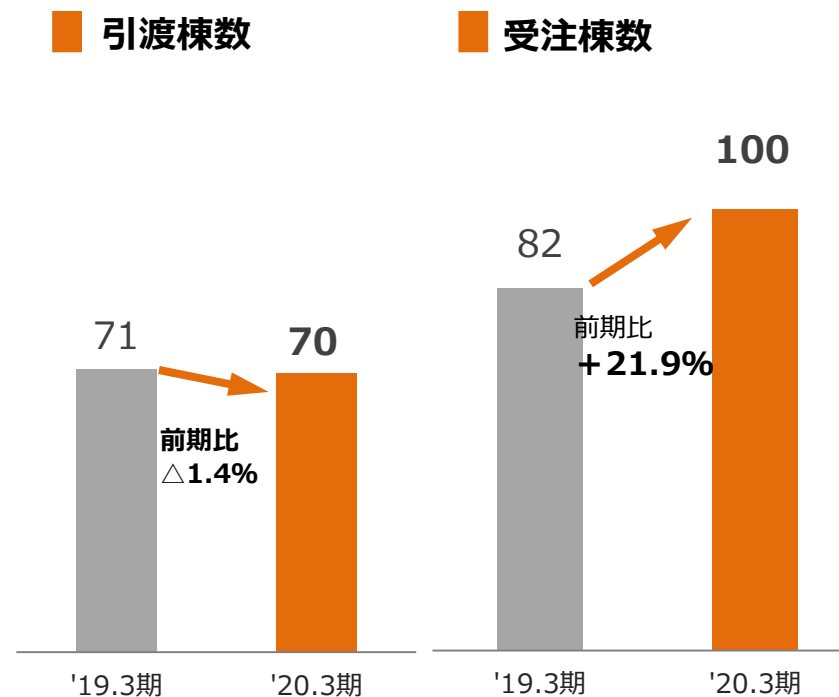


受注が好調、事業成長率が業界における消費増税の反動減を上回る
 売上高1,717百万円、営業利益70百万円

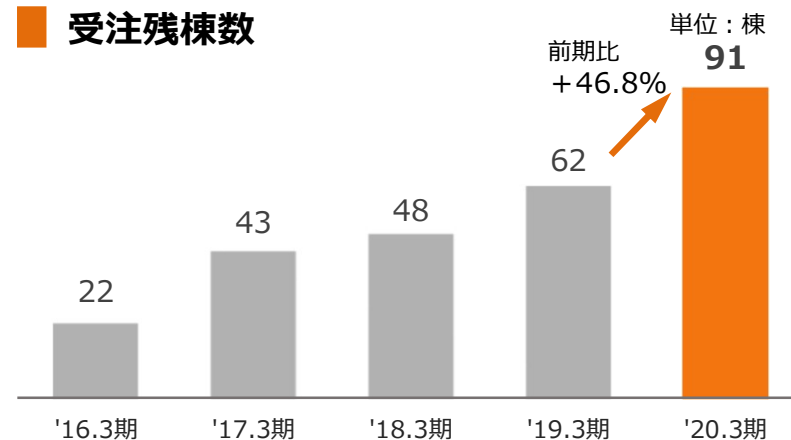
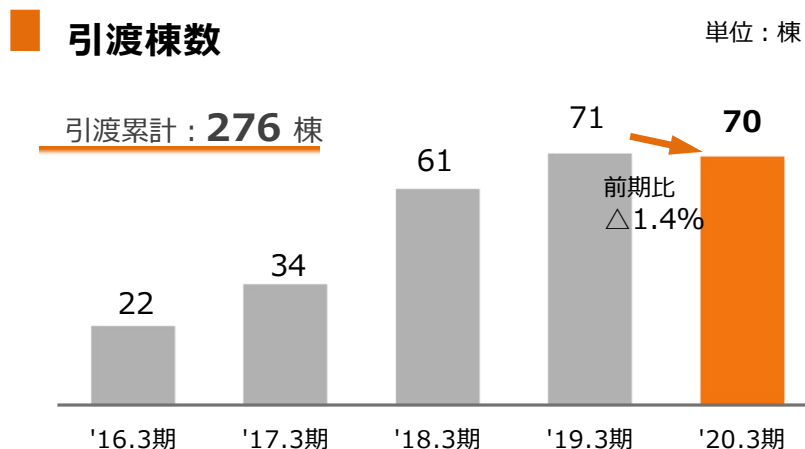
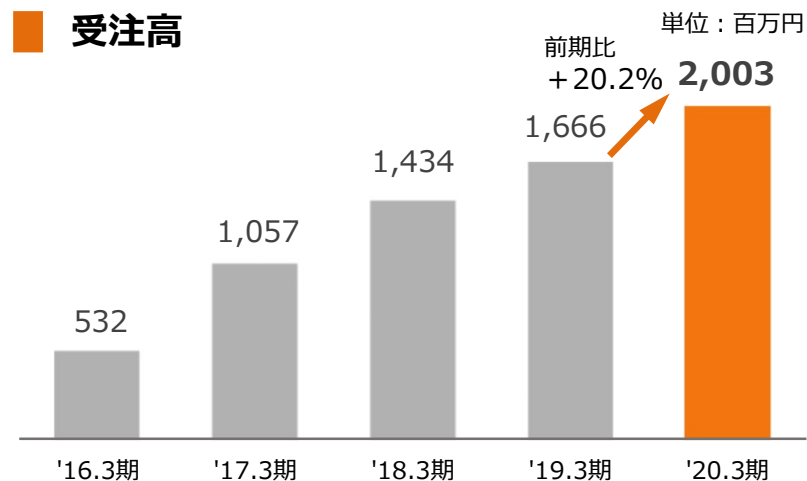
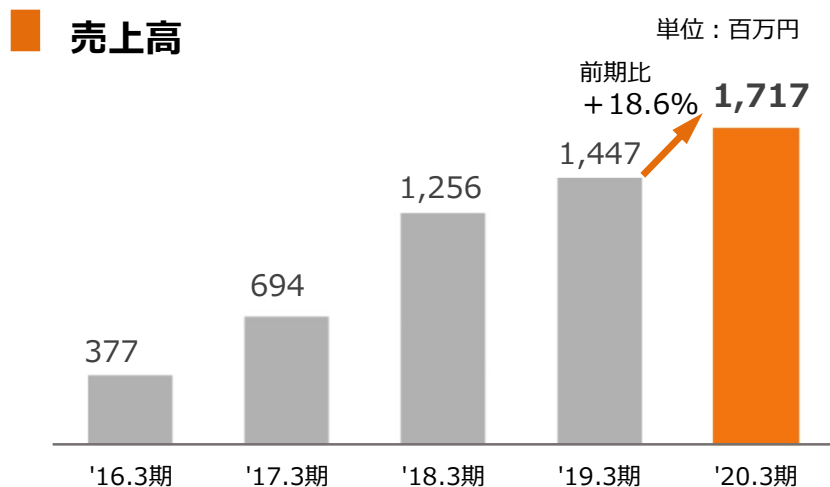
- 引渡棟数は1棟減、一方で受注棟数21.9%増、金額ベースで20.2%増と大幅に増加
- 受注残高は91棟、1,930百万円
- 東京都内の受注が増加、最近2年間で地域別受注割合拡大（46.5%から59.0%へ）

単位：百万円

	'19.3期	'20.3期	増減
売上高	1,447	1,717	+269
営業利益	26	70	+44
営業利益率	1.8%	4.1%	2.2pt
引渡棟数	71棟	70棟	△1棟
受注棟数	82棟	100棟	+18棟



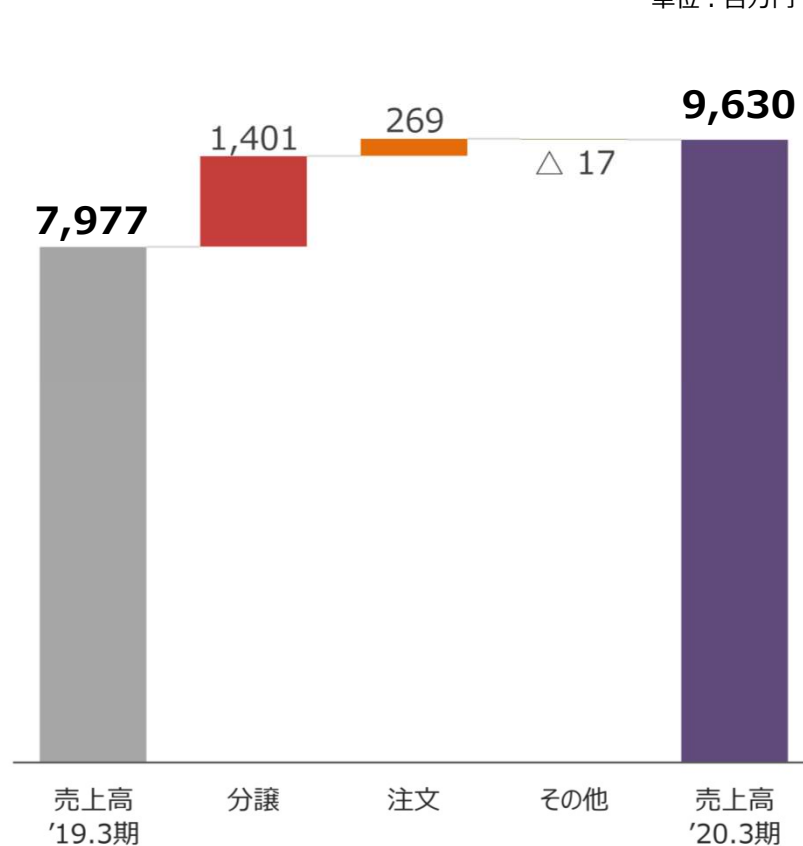
- 売上高、受注高、ともに拡大
- 受注残（棟数）の大幅増加（+46.8%）、今期の収益に寄与



- 売上高：分譲は引き続き全体の成長を牽引
- 営業利益：注文が伸長、増益に大きく貢献、販管費（全社）は増加

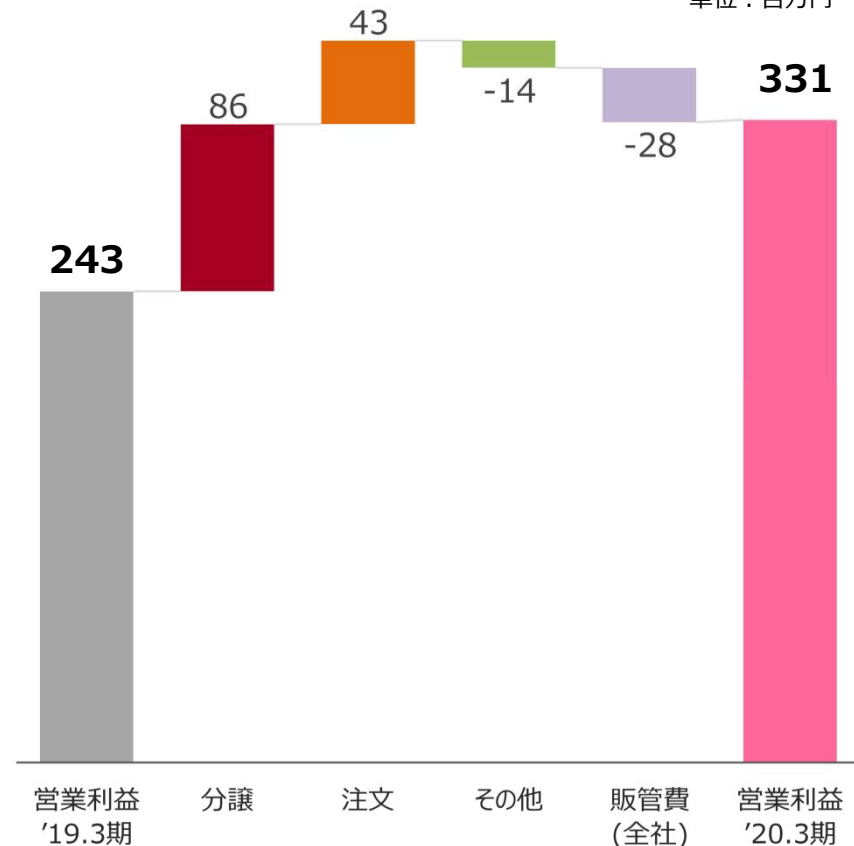
売上高 増減要因

単位：百万円



営業利益 増減要因

単位：百万円

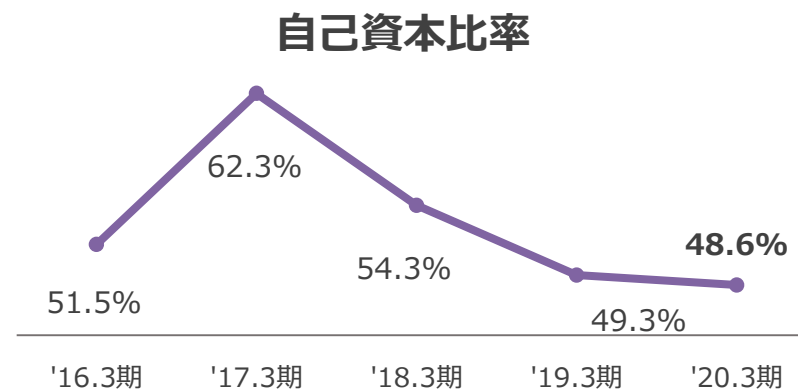
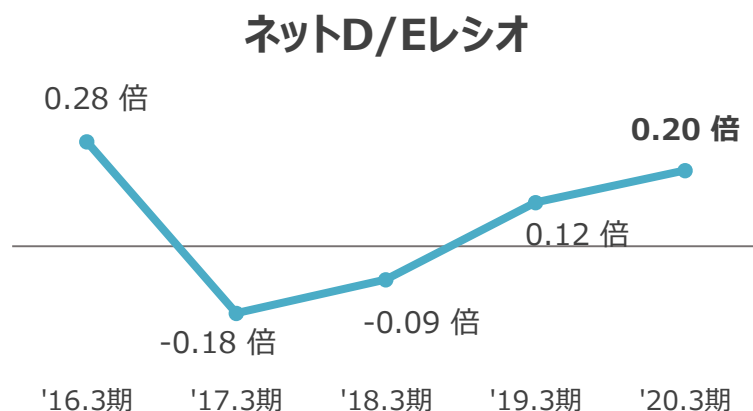
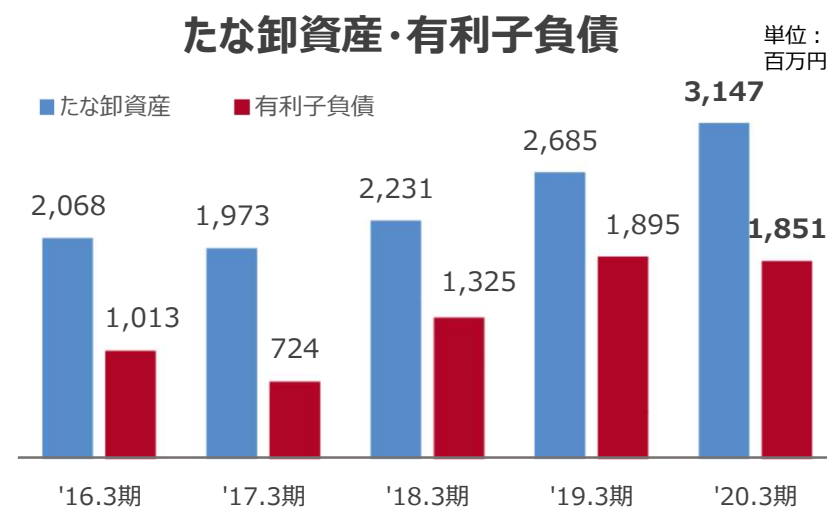
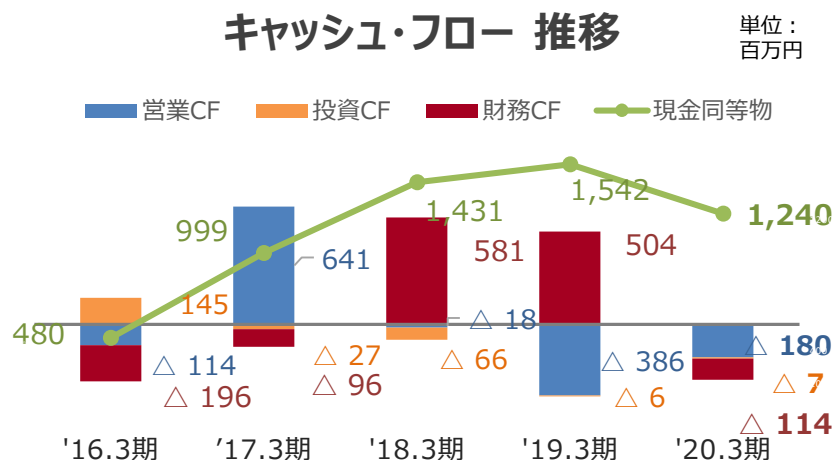


- 今後の収益につながる〔たな卸資産〕が増加

単位：百万円

	2019年3月末	2020年3月末	
流動資産	4,512	4,884	完成工事未収入金 + 191
現金及び預金	1,642	1,340	現預金△302
たな卸資産	2,685	3,147	販売用不動産△109 仕掛販売不動産 + 571
固定資産	301	300	
資産合計	4,813	5,184	
流動負債	2,187	2,481	買掛金 + 137 未払法人税等 + 63 前受金 + 55 短期借入金 + 49
固定負債	253	181	社債△80
負債合計	2,441	2,662	
純資産合計	2,372	2,522	
負債・純資産合計	4,813	5,184	

- 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0.20倍、自己資本比率48.6%と財務体質良好



2

2021年3月期 通期業績予想

2021年3月期 通期業績予想



単位：百万円

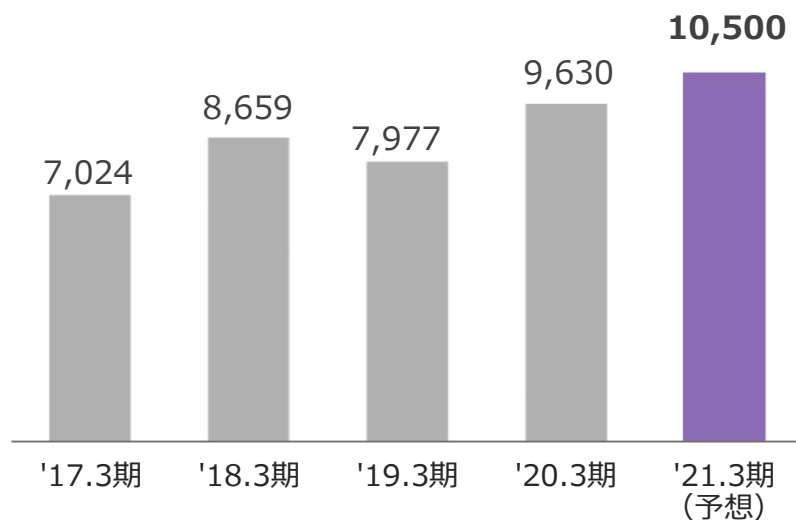
	'20.3期	'21.3期		
	実績	予想	前期比	
			増減額	増減率
売上高	9,630	10,500	870	+9.0%
分譲住宅	7,721	8,200	479	+6.2%
注文住宅	1,717	2,000	283	+16.5%
その他	191	300	109	+56.8%
売上総利益	1,199	1,238	39	+3.2%
営業利益	331	320	△11	△3.4%
経常利益	305	290	△15	△5.2%
当期純利益	209	200	△9	△4.7%

2021年3月期 通期業績予想 <業績推移>

- 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

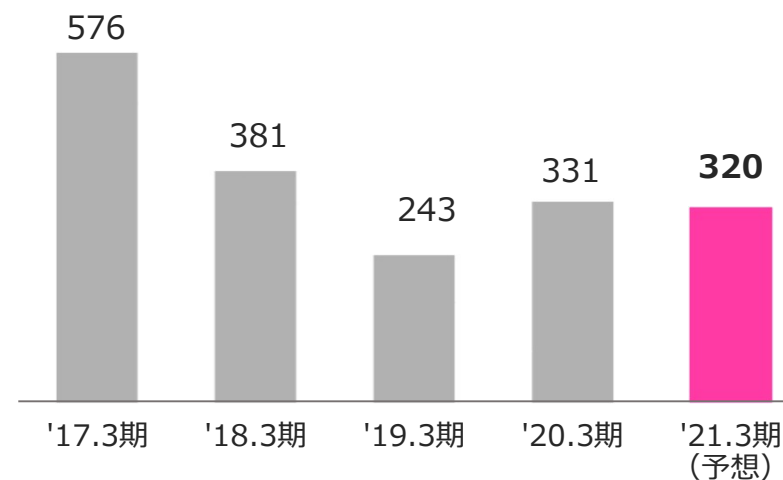
売上高

単位：百万円



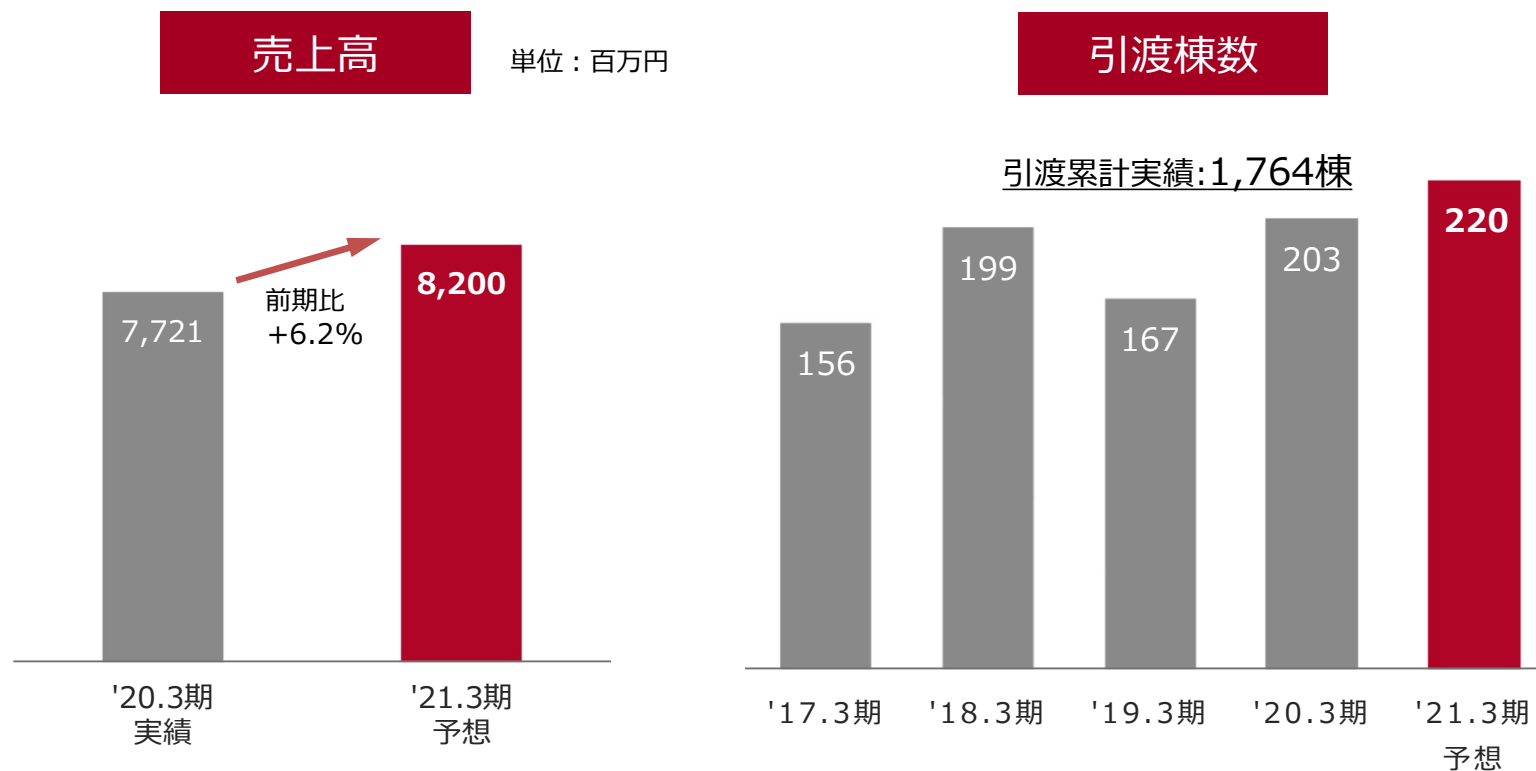
営業利益

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

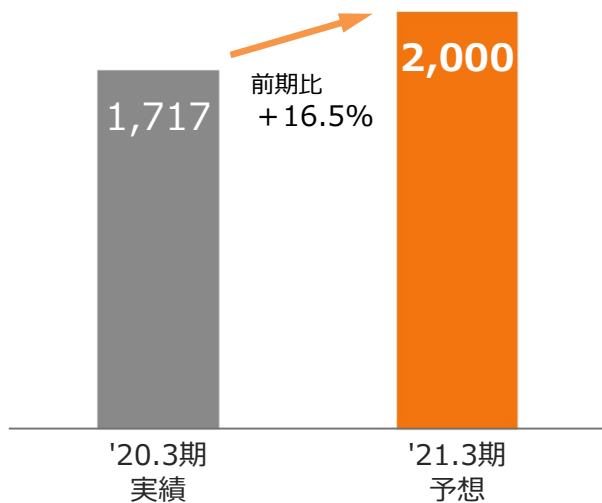


成長加速、請負金額の受注残高は20億円超（'20.4 現在）

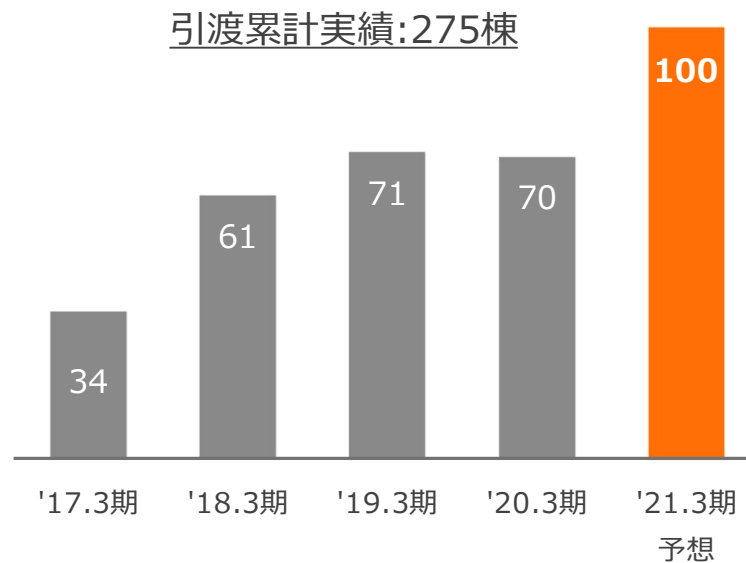
- 売上高 2,000百万円（前期比+16.5%）
- 引渡棟数 100棟を計画

売上高

単位：百万円



引渡棟数



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！

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

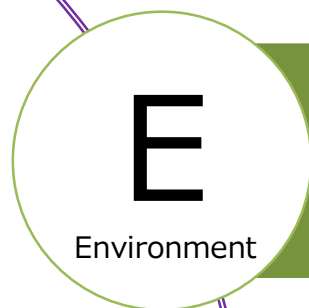
詳細はこちらをご確認ください。

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

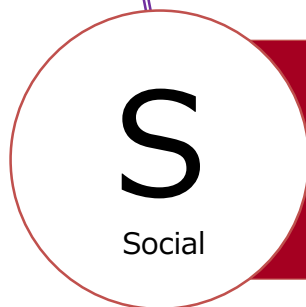


a p p e n d i x

持続可能な経営のため、ESGへの取り組みを一層強化



- ◎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



- ◎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



- ◎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)

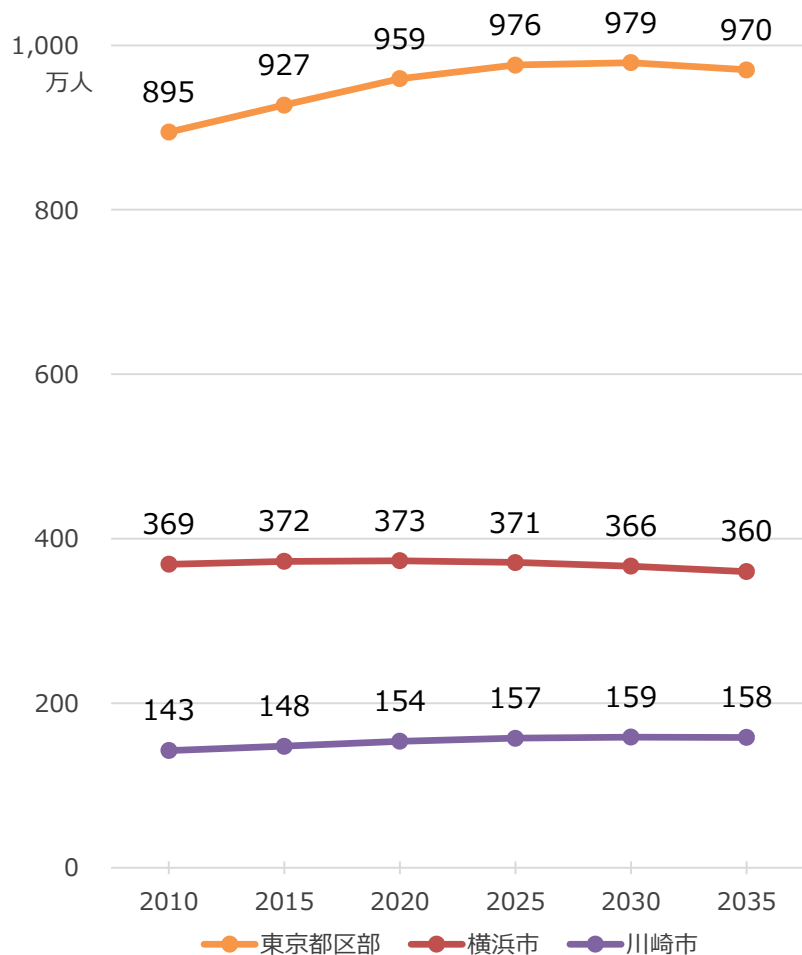
当社ロゴ入り「ビブス」



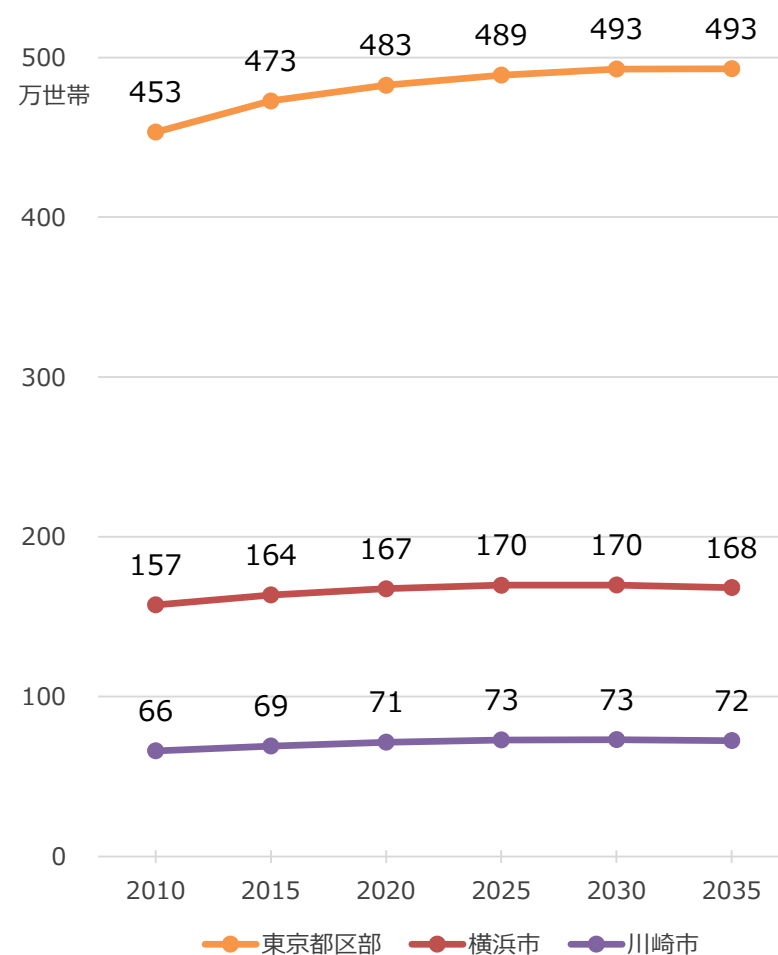
「ニッパツ横浜FCシーガルズ」のメンバー

市場動向 <将来人口推計>

将来人口推計

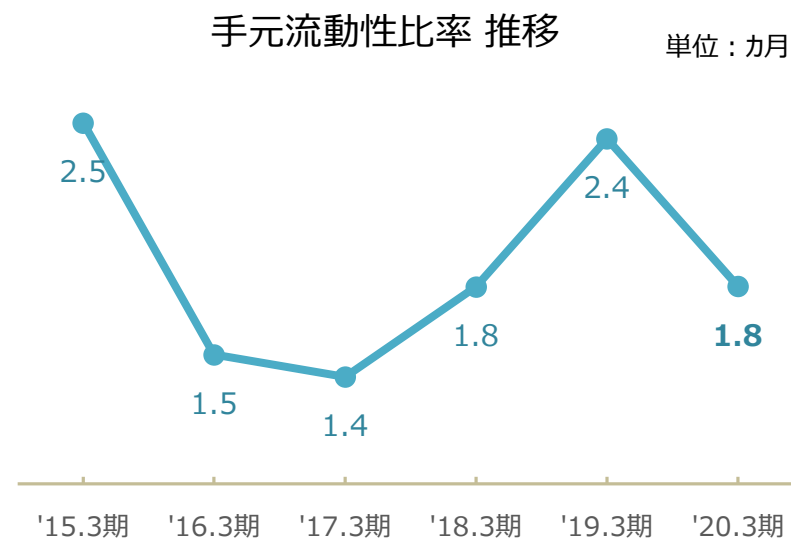
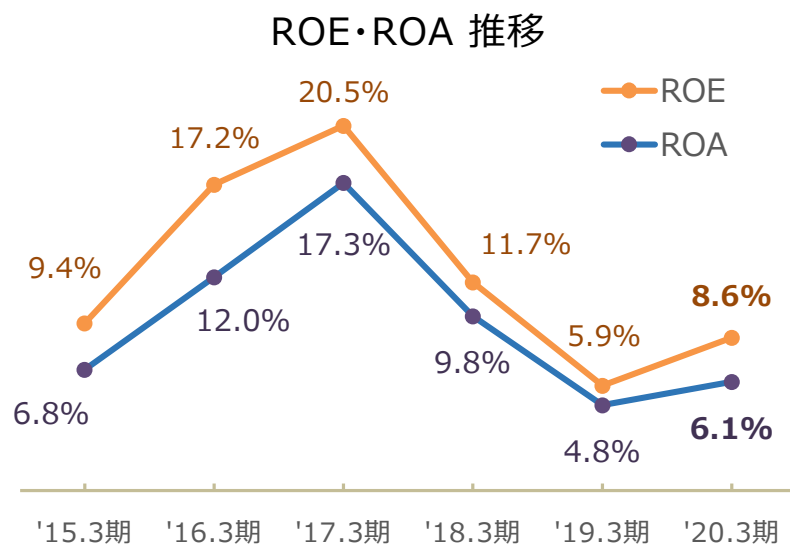
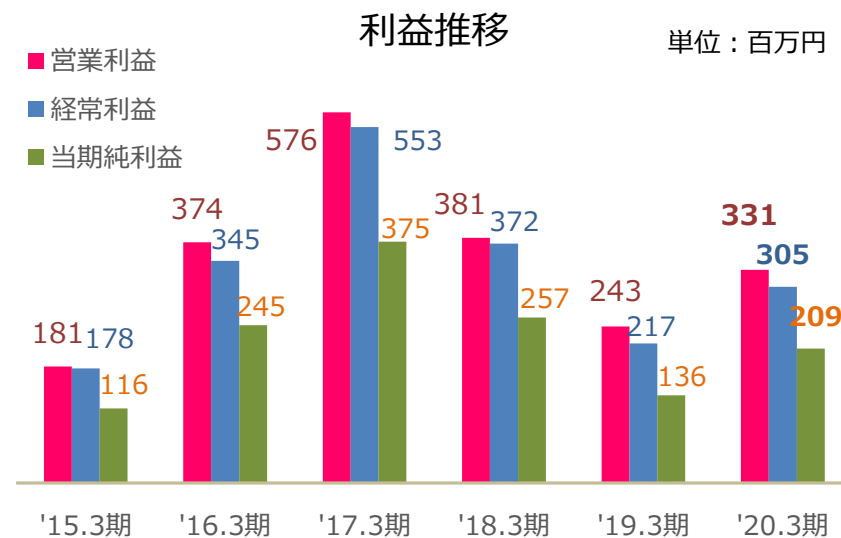
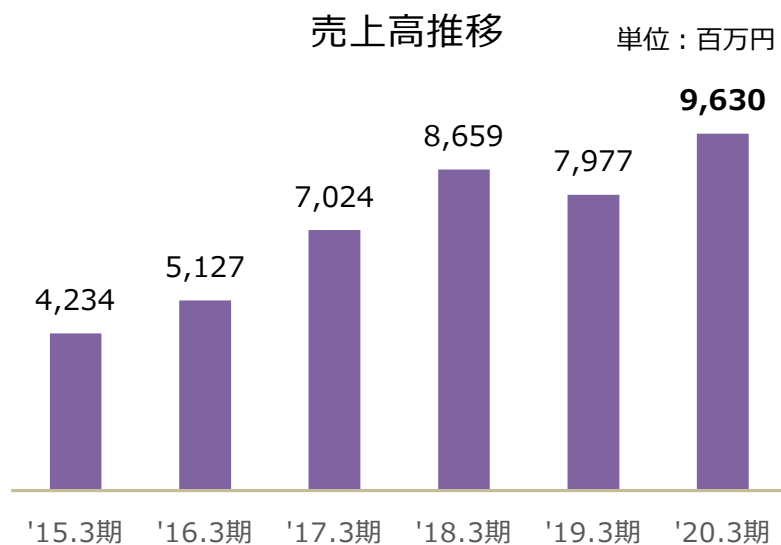


世帯数予測



・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

財務ハイライト<売上高・利益>



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