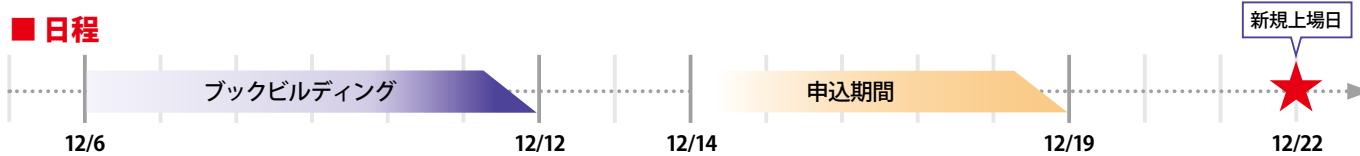


## IPO銘柄 フォーライフ (3477・マザーズ)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹事証券
3477	100株	公募: 6.50万株 売出: 17.30万株 (OA3.50万株)	2,180円~2,280円 (6.4倍)	みずほ証券



## 東京・神奈川圏で一次取得者向け分譲住宅事業を展開

### ■ 事業内容

分譲住宅事業を中心に、注文住宅事業、リフォームなどその他事業を手掛ける。営業エリアは神奈川県横浜市、川崎市、東京都城南地区など東急東横線、東急大井町線、目黒線、田園都市線、およびJR沿線で、三十代~四十代前半とその家族をはじめとする一次取得者がメインターゲット。都市部では良質でリーズナブルな戸建て住宅の潜在的な需要が大きく、低価格の中でバランスよく高機能、高品質を実現することに注力。「都市型」「狭小」「低価格」の住宅を「都市型3階建て戸建て住宅」として、住宅ローンの支払える範囲で開発し、それが一時取得層に訴求力を発揮している。注文住宅事業に関しては、顧客の要望に沿ったプランを、建物面積を基準としてわかりやすくシミュレーションできる仕組みを採用、こだわりの注文住宅を子育て世代でも無理なく購入できる価格で提供している。17年3月期第2四半期累計(16年4~6月)の売上高構成比は分譲住宅事業が90.8%、注文住宅事業が9.0%、その他事業が0.2%

### ■ 特徴

事業用地の仕入れから、企画、設計、施工・管理、アフターメンテナンスなどの一連の工程を自社でマネジメントしている点が強み。各工程に専任担当者を配置してプロジェクトチームを編成し、1棟ごとに地域のニーズ特性を反映させるとともに、顧客の家族構成、ライフスタイル、生活への動線などを考慮した間取りを実現している。

## アナリストコメント

### ■ 定量分析

17年3月期の非連結経常利益は前期比37.8%増の4億7,600万円を見込む。低金利などが下支えとなり、主力の東京神奈川圏では一次取得者層の需要が堅調に推移している。営業エリアの拡充を目指し、東京都渋谷駅近隣に営業拠点を新たにオープンしている。

### ■ 定性分析

戸建て住宅の上場企業はすでに多く、ビジネスモデルに新鮮味がない。住宅産業には成熟感が強く、IPOマーケットでも需給要因、配当利回り以外で人気化するケースは少ない。仮条件から試算した同案件配当利回りは3%程度で、買い要因になるほどではないだろう。

### ■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は6億円程度。社長が発行済み株式のほとんどを保有するためベンチャーキャピタル保有株もなく、公開株式以外の株券が市場に流出しづらい構造でもあり、需給面は非常に良好となっている。

(小泉健太)

### ■ 類似企業

フォーライフ(3477・マザーズ)	予想PER6.4倍 (仮条件上限)
ケイアイスター不動産(3465・東証2部)	予想PER8.6倍
アグレ都市デザイン(3467・JASDAQ)	予想PER8.0倍

### ■ 引受証券

みずほ証券、SMBC日興証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券

## 業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
15年3月期(実績)	4,234	3.8	178	▲ 56.5	116	▲ 54.2	130.0	0.0
16年3月期(実績)	5,127	21.1	345	93.8	245	2.1倍	272.3	0.0
17年3月期(会社予想)	7,003	36.5	476	37.8	327	33.8	357.3	68.0

※ 16年9月に株式分割(1株→900株)を実施。15年3月期、16年3月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
15年3月期	1,000	2,765	1,302	50	1,447.6	47.1	9.4
16年3月期	1,000	3,006	1,547	50	1,719.9	51.5	17.2

※ 15年3月期および16年3月期のBPSは遡及修正

## 大株主上位(上場前)

	氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1	奥本 健二	873,000	97.00
2	フォーライフ従業員持株会	13,500	1.50
3	中村 仁	4,500	0.50
3	高橋 効志	4,500	0.50
5	井上 広明	900	0.10
5	柳町 英之	900	0.10
5	堀 かほる	900	0.10
5	森金 晋一	900	0.10
5	佐々木 康人	900	0.10

## 経営陣

	役職	氏名
代表取締役	社長執行役員	奥本 健二
取締役	専務執行役員住宅営業部長	中村 仁
取締役	執行役員施工部長	高橋 効志
取締役	執行役員経営管理部長	馬場 俊郎
取締役(非常勤)		米田 康三
監査役(常勤)		富澤 廣
監査役(非常勤)		細川 順弘
監査役(非常勤)		田中 眞知子
監査役(非常勤)		武田 茂

# モーニングスターIPOレポートの読み方

## 特 徴

モーニングスター IPO<sup>(※1)</sup> レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング<sup>(※2)</sup> が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1 IPO (Initial Public Offering)：新規株式公開。

※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

## 項目説明

### ■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

### ■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

### ■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

### ■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

### ■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

### ■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。