2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年11月12日

上場会社名　フォーライフ株式会社　　上場取引所　東
コード番号　3477　ＵＲＬ　https://www.forlifeand.com
代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）奥本　健二
問合せ先責任者　（役職名）執行役員　管理本部長　兼　総務人事部長　（氏名）櫻井　道貴　ＴＥＬ　045-547-3432

半期報告書提出予定日　2026年11月12日　配当支払開始予定日　2026年12月11日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	7,751	2.7	187	△37.8	131	△48.5	85	△46.3
2026年３月期中間期	7,545	23.8	301	96.6	256	107.3	160	△45.4

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	21.48	―
2026年３月期中間期	40.04	―

（２）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2027年３月期中間期	10,680	4,374	41.0
2026年３月期	10,521	4,358	41.4

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　4,374百万円　2026年３月期　4,358百万円

２．配当の状況

	年間配当金				
	第１四半期末	第２四半期末	第３四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年３月期	―	12.50	―	17.50	30.00
2027年３月期	―	12.50			
2027年３月期（予想）			―	20.00	32.50

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．2027年３月期の業績予想（2026年４月１日～2027年３月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	20,000	14.4	1,000	13.6	900	14.3	650	19.4	162.50

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※　注記事項

（１）中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

（２）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無
②　①以外の会計方針の変更　：無
③　会計上の見積りの変更　：無
④　修正再表示　：無

（３）発行済株式数（普通株式）

①　期末発行済株式数（自己株式を含む）	2027年３月期中間期	4,000,000株	2026年３月期	4,000,000株
②　期末自己株式数	2027年３月期中間期	772株	2026年３月期	772株
③　期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	3,999,228株	2026年３月期中間期	3,999,228株

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に対する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束するものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

（決算補足説明資料の入手方法について）

当社は、2026年11月27日（金）に機関投資家及びアナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

１．経営成績等の概況 …… 2
(1) 当中間期の経営成績の概況 …… 2
(2) 当中間期の財政状態の概況 …… 3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 3
２．中間財務諸表及び主な注記 …… 4
(1) 中間貸借対照表 …… 4
(2) 中間損益計算書 …… 5
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書 …… 6
(4) 中間財務諸表に関する注記事項 …… 7
（セグメント情報等の注記） …… 7
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 8
（継続企業の前提に関する注記） …… 8

１．経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間会計期間における日本経済は、雇用情勢の改善や個人消費、設備投資の持ち直しがみられるなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方、物価上昇が続くなか、中東情勢や自然災害が経済活動に及ぼす影響に加え、金利・為替を含む金融資本市場の変動など、先行きについては引き続き注視を要する状況にあります。

当社の属する住宅関連業界におきましては、建築費の上昇や住宅ローン金利の上昇を背景として、住宅取得に係る負担の増加が懸念される状況となりました。住宅着工には前年同月を上回る動きがみられる一方、住宅購入者の資金計画への影響や建築コストの動向など、事業の収益性を左右する要因について、引き続き注視が必要な環境にあります。

このような経営環境のなかで当社におきましては、パーパス「都市に調和する快適で安心な戸建住宅の提供」のもと、自社設計・自社施工管理による高品質でリーズナブルな住宅の供給により、エリアでの供給実績を積み上げ、持続的成長基盤の強化に取り組んでまいりました。主力の分譲住宅事業を中心に、適正価格での分譲用地仕入の推進と完成在庫の早期販売に努めてまいりましたが、需給動向を反映した販売価格の変更に加え、建築コストの高騰により、同事業の収益は低調に推移しました。

この結果、当中間会計期間の経営成績は、売上高7,751,303千円（前年同期比2.7％増）、営業利益187,484千円（同37.8％減）、経常利益131,983千円（同48.5％減）、中間純利益85,920千円（同46.3％減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業におきましては、都内販売物件の割合が増加し、平均販売単価が上昇したことにより、売上高は前年同期をわずかに上回りました。一方、利益面については、住宅ローン金利の上昇に伴う購入者マインドの変化が懸念されることから、在庫回転率を意識した販売活動に取り組み、販売価格を柔軟に変更したことや建築コストの高騰等が収益を圧迫した影響により、売上総利益率は低下し、各段階利益は減益となりました。

仕入に関して、地域密着の深耕営業を軸に良質な用地の適正価格での取得を取り組んでまいりましたが、今後は仕入基準の更なる厳格化により仕入段階での採算性をより慎重に見極めるとともに、住宅建設において施工体制の強化、並びに仕様・設備の継続的な見直しによる原価管理の強化を進め、実需者ニーズに対応した商品力の底上げと収益性の改善に取り組んでまいります。

この結果、引渡棟数は120棟（前年同期比19棟減）、売上高は6,439,293千円（同3.0％増）、営業利益は493,090千円（同5.6％減）となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業におきましては、ウェブサイトやＳＮＳを活用したマーケティング戦略を充実させるとともに、顧客の予算や生活様式に応じた間取り・仕様の提案を強化し、価格と付加価値のバランスを重視した営業活動を通じ、受注機会の拡大に注力してまいりました。

前年同期比で、引渡棟数は横ばい、平均受注単価の上昇により、売上高は増収となりました。一方、利益面については、建築コストの上昇に対し、受注価格への転嫁が十分に進まず、売上総利益率が低下したことにより、営業利益は減益となりました。

今後は、受注段階における見積精度及び案件別の採算管理を強化し、建築コストの動向を踏まえた適正な受注価格の設定に取り組んでまいります。また、顧客の予算やニーズに配慮しつつ、省エネルギー性能や居住性などの付加価値を訴求する提案を強化するとともに、仕様・設備の標準化や調達の効率化を進め、品質と収益性の改善に取り組んでまいります。

この結果、引渡棟数は40棟（前年同期と同数）、売上高は1,300,376千円（同2.8％増）、営業利益は23,299千円（同64.9％減）となりました。

③ その他事業

その他事業におきましては、主に京都住宅事業部において、マンション（区分所有）におけるリノベーションを行い、付加価値を高めたうえで一般顧客への販売を手掛けております。なお、京都住宅事業部においては、分譲住宅事業及び注文住宅事業を合わせて展開しております。

また、その他の事業には、既存建物の小規模改修工事が含まれております。

当中間会計期間の売上高は11,633千円（前年同期比63.4％減）、営業損失は13,179千円（前年同期は営業損失18,671千円）となりました。

セグメントの名称	売上高（千円）	（前年同期比）	引渡棟数	（前年同期）
分譲住宅事業	6,439,293	(3.0%)	120	(139)
［うち土地分譲］	［－］	［△100.0%］	［－］	［1］
注文住宅事業	1,300,376	(2.8%)	40	(40)
その他	11,633	(△63.4%)	－	(1)
合計	7,751,303	(2.7%)	160	(180)

(2) 当中間期の財政状態の概況

（資産）

当中間会計期間末における流動資産は10,325,493千円となり、前事業年度末に比べて150,234千円増加しました。これは主に、現金及び預金が626,421千円減少した一方、棚卸資産が522,044千円増加、契約資産が219,862千円増加したことによるものであります。

固定資産は354,702千円となり、前事業年度末に比べて8,782千円増加しました。

この結果、総資産は10,680,196千円となり、前事業年度末に比べて159,017千円増加しました。

（負債）

当中間会計期間末における流動負債は6,285,709千円となり、前事業年度末に比べて163,109千円増加しました。これは主に、買掛金が100,149千円減少、契約負債が56,088千円減少、未払法人税等が49,501千円減少した一方、短期借入金が382,450千円増加したことによるものであります。

固定負債は20,315千円となり、前事業年度末に比べて20,026千円減少しました。これは主に、長期借入金が18,960千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は6,306,024千円となり、前事業年度末に比べて143,083千円増加しました。

（純資産）

当中間会計期間末における純資産合計は4,374,171千円となり、前事業年度末に比べて15,934千円増加しました。これは、中間純利益を85,920千円計上したこと及び配当金の支払を69,986千円行ったことによるものであります。

この結果、自己資本比率は41.0%（前事業年度末は41.4%）となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想については、2026年５月14日の「2026年３月期　決算短信」において公表いたしました2027年３月期の通期の業績予想に変更はありません。

２．中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 (2026年３月31日)	当中間会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,345,343	2,718,922
契約資産	249,980	469,843
販売用不動産	893,417	1,090,747
仕掛販売用不動産	5,463,887	5,788,600
その他	222,629	257,379
流動資産合計	10,175,259	10,325,493
固定資産		
有形固定資産	226,239	237,563
無形固定資産	11,295	10,160
投資その他の資産	108,385	106,979
固定資産合計	345,920	354,702
資産合計	10,521,179	10,680,196
負債の部		
流動負債		
買掛金	649,255	549,105
短期借入金	4,807,750	5,190,200
１年内返済予定の長期借入金	70,560	54,240
未払法人税等	105,625	56,123
契約負債	205,104	149,016
賞与引当金	154,190	157,840
その他	130,114	129,182
流動負債合計	6,122,599	6,285,709
固定負債		
長期借入金	33,960	15,000
その他	6,382	5,315
固定負債合計	40,342	20,315
負債合計	6,162,941	6,306,024
純資産の部		
株主資本		
資本金	154,880	154,880
資本剰余金	104,880	104,880
利益剰余金	4,099,165	4,115,099
自己株式	△687	△687
株主資本合計	4,358,237	4,374,171
純資産合計	4,358,237	4,374,171
負債純資産合計	10,521,179	10,680,196

(2) 中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	7,545,262	7,751,303
売上原価	6,638,749	6,910,671
売上総利益	906,513	840,632
販売費及び一般管理費		
役員報酬	58,660	60,660
給料手当及び賞与	75,414	81,869
賞与引当金繰入額	35,680	40,240
販売手数料	217,772	225,477
その他	217,534	244,900
販売費及び一般管理費合計	605,062	653,147
営業利益	301,450	187,484
営業外収益		
受取利息	2,470	3,907
受取家賃	1,393	197
その他	213	1,297
営業外収益合計	4,077	5,402
営業外費用		
支払利息	48,590	60,003
その他	682	900
営業外費用合計	49,272	60,903
経常利益	256,255	131,983
税引前中間純利益	256,255	131,983
法人税、住民税及び事業税	84,317	46,367
法人税等調整額	11,823	△304
法人税等合計	96,140	46,063
中間純利益	160,114	85,920

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	256,255	131,983
減価償却費	9,378	8,907
賞与引当金の増減額（△は減少）	10,260	3,650
株主優待引当金の増減額（△は減少）	△2,880	△3,094
受取利息及び受取配当金	△2,471	△3,908
支払利息	48,590	60,003
契約資産の増減額（△は増加）	△53,371	△219,862
棚卸資産の増減額（△は増加）	△1,274,873	△522,044
仕入債務の増減額（△は減少）	31,400	△111,366
契約負債の増減額（△は減少）	69,568	△56,088
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△14,958	△20,872
その他の流動負債の増減額（△は減少）	△31,115	△6,140
その他	1,445	1,629
小計	△952,772	△737,202
利息及び配当金の受取額	2,471	3,908
利息及び保証料の支払額	△50,922	△62,517
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△261,596	△94,027
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,262,819	△889,838
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△12,527	△11,254
有形固定資産の売却による収入	－	44
無形固定資産の取得による支出	△6,620	△798
敷金及び保証金の差入による支出	△7,265	△210
敷金及び保証金の回収による収入	516	246
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,897	△11,971
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,365,500	4,142,700
短期借入金の返済による支出	△3,447,000	△3,760,250
長期借入金の返済による支出	△38,633	△35,280
リース債務の返済による支出	△1,926	△1,773
配当金の支払額	△109,909	△70,007
財務活動によるキャッシュ・フロー	768,031	275,389
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△520,685	△626,421
現金及び現金同等物の期首残高	3,122,556	3,145,343
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,601,871	2,518,922

(4) 中間財務諸表に関する注記事項

（セグメント情報等の注記）

Ⅰ　前中間会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント			その他（注）１	調整額（注）２	中間損益計算書計上額（注）３
	分譲住宅事業（注）４	注文住宅事業（注）４	計			
売上高						
外部顧客への売上高	6,248,749	1,264,721	7,513,471	31,790	－	7,545,262
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	6,248,749	1,264,721	7,513,471	31,790	－	7,545,262
セグメント利益又は損失（△）	522,331	66,349	588,680	△18,671	△268,557	301,450

（注）１．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、再生住宅事業及び既存顧客による少額工事等を含んでおります。

２．セグメント利益又は損失（△）の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。
全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

３．セグメント利益又は損失（△）の額は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

４．分譲住宅事業の売上高は、支配が一時点で顧客に移転する財から生じる収益、注文住宅事業の売上高は、支配が一定の期間にわたり顧客に移転する財から生じる収益により、それぞれ構成されております。

Ⅱ　当中間会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント			その他（注）１	調整額（注）２	中間損益計算書計上額（注）３
	分譲住宅事業（注）４	注文住宅事業（注）４	計			
売上高						
外部顧客への売上高	6,439,293	1,300,376	7,739,670	11,633	－	7,751,303
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	6,439,293	1,300,376	7,739,670	11,633	－	7,751,303
セグメント利益又は損失（△）	493,090	23,299	516,389	△13,179	△315,726	187,484

（注）１．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、再生住宅事業及び既存顧客による少額工事等を含んでおります。

２．セグメント利益又は損失（△）の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。
全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

３．セグメント利益又は損失（△）の額は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

４．分譲住宅事業の売上高は、支配が一時点で顧客に移転する財から生じる収益、注文住宅事業の売上高は、支配が一定の期間にわたり顧客に移転する財から生じる収益により、それぞれ構成されております。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）
該当事項はありません。

（継続企業の前提に関する注記）
該当事項はありません。