

2027年3月期第2四半期　決算説明資料

フォーライフ株式会社

東証スタンダード ３４７７

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

Ⅰ　2027年3月期第2四半期　決算概要
Ⅱ　2027年3月期　通期業績予想
Ⅲ　成長戦略
Ⅳ　株主還元
APPENDIX

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期第2四半期 業績ハイライト

業績全般

分譲・注文住宅ともに販売・受注単価の上昇により、売上高は前年同期比で微増。一方、販売価格の変更や建築コスト高騰により、営業利益は減益。

売上高	7,751	百万円	前年同期比	+2.7%
営業利益	187	百万円	前年同期比	△37.8%

分譲住宅事業

販売単価の上昇により、売上高は前年同期比で微増。在庫回転率を意識し、販売価格を柔軟に変更したことにより、営業利益は減益。

売上高	6,439	百万円	前年同期比	+3.0%
営業利益	493	百万円	前年同期比	△5.6%

注文住宅事業

引渡棟数は横ばい、受注単価の上昇により、売上高は前年同期比で微増。
契約から着工まで一定期間要し、その間に建築コストが上昇、当該上昇分を受注価格に転嫁出来ず、営業利益は減益。

売上高	1,300	百万円	前年同期比	+2.8%
営業利益	23	百万円	前年同期比	△64.9%

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期第2四半期＜PL＞

FORLIFE

✓ 分譲・注文住宅ともに販売・受注単価の上昇により、売上高は前年同期比で増加したが、需給動向を反映した販売価格の変更に加え、建築コスト高騰により粗利益率が低下し、各段階利益は減益となる。

単位：百万円	‘26.3期2Q	比率	‘27.3期2Q	比率	前期比	’27.3期2Q計画	計画比
売上高	**7,545**	100.0%	**7,751**	100.0%	+2.7%	9,000	△13.8%
分譲住宅事業	6,248	82.8%	6,439	83.0%	+3.0%		
注文住宅事業	1,264	16.8%	1,300	16.7%	+2.8%		
その他事業※1	31	0.4%	11	0.1%	△63.4%		
売上総利益	**906**	12.0%	**840**	10.8%	△7.2%		
営業利益	**301**	3.9%	**187**	2.4%	△37.8%	400	△53.1%
分譲住宅事業	522	〔8.3%〕	493	〔7.6%〕	△5.6%		
注文住宅事業	66	〔5.2%〕	23	〔1.7%〕	△64.9%		
その他事業※1	△18	〔-〕	△13	〔-〕	-		
調整額※2	△268	〔-〕	△315	〔-〕	-		
経常利益	**256**		**131**		△48.4%	350	△62.2%
中間純利益	**160**		**85**		△46.3%	250	△65.6%

※1　再生住宅事業及び少額工事等　※2　各セグメントに帰属しない全社費用　※3〔　〕は事業利益率

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

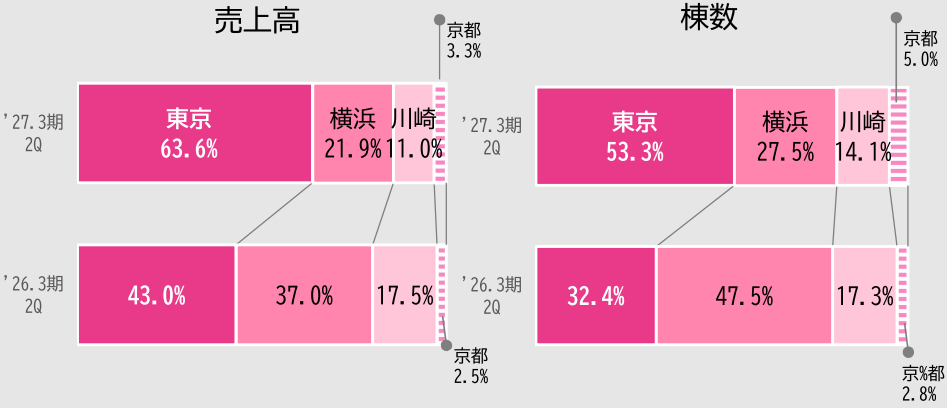
2027年3月期第2四半期＜セグメント業績・分譲住宅事業＞

FORLIFE

- 販売状況 ・販売棟数は前年同期比19棟減の120棟。前年同期に比べ、東京エリアの販売棟数が増加し、他エリアが減少、平均販売単価は5,366万円（前年同期比+19.3%）
  ・都内物件比率の上昇で土地原価は増加、加えて在庫回転率を意識し、販売価格を柔軟に変更したことにより、営業利益率は前年同期比0.7ポイント悪化
- 仕入状況 ・市場金利の上昇を踏まえ、需給動向を注視し仕入活動を行った結果、2Qまでの販売予定額及び仕入棟数は減少。3Q以降は採算性を意識しつつ、より積極的な仕入活動を実施

単位：百万円	’26.3期2Q	’27.3期2Q	増減
売上高	6,248	**6,439**	+3.0%
営業利益	522	**493**	△5.6%
営業利益率	8.3%	**7.6%**	△0.7pt
引渡棟数（土地分譲含む）	139棟	**120棟**	△19棟

【エリア内訳】



【分譲住宅販売及び用地仕入状況】

単位：百万円/棟			1Q	2Q	2Q累計
販売	金額	**’27.3期**	**3,086**	**3,353**	**6,439**
		’26.3期	3,141	3,106	6,248
		増減率	**△1.8%**	**+7.9%**	**+3.0%**
	棟数	**’27.3期**	**61**	**59**	**120**
		’26.3期	73	66	139
		増減（棟）	**△12**	**△7**	**△19**
仕入	金額*1	**’27.3期**	**4,056**	**3,043**	**7,099**
		’26.3期	4,287	3,676	7,963
		増減（棟）	**△5.3%**	**△17.2%**	**△10.8%**
	棟数*2	**’27.3期**	**73**	**60**	**133**
		’26.3期	70	73	143
		増減（棟）	**+3**	**△13**	**△10**

＊1　販売予定額　＊2　販売予定棟数

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

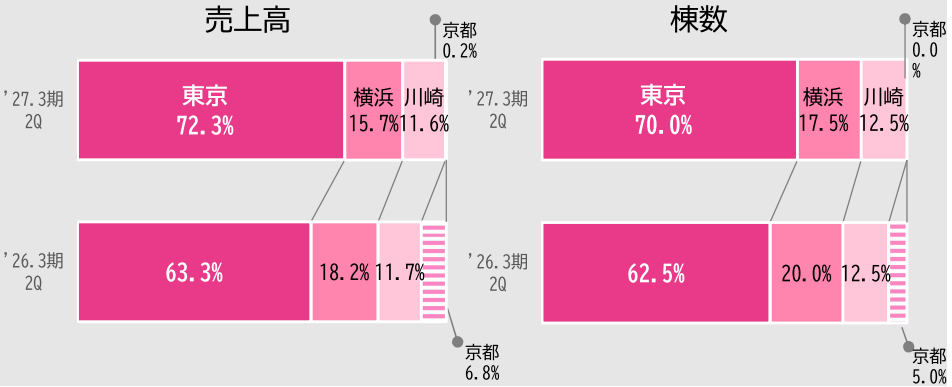
2027年3月期第2四半期＜セグメント業績・注文住宅事業＞

FORLIFE

- 引渡状況 ・引渡棟数は40棟と前年同期比横ばいで推移
  ・契約から着工まで一定期間要し、その間に建築コストが上昇、当該上昇分を受注価格に転嫁出来ず、営業利益は減益
- 受注状況 ・ウェブサイトやSNSを活用したマーケティング戦略を強化した結果、上期の受注金額及び受注棟数は前年同期比で増加

単位：百万円	’26.3期2Q	’27.3期2Q	増減率
売上高	1,264	**1,300**	+2.8%
営業利益	66	**23**	△64.9%
営業利益率	5.2%	**1.7%**	△3.5pt
引渡棟数	40棟	**40棟**	±0棟

【エリア内訳】



【注文住宅引渡及び受注状況】

単位：百万円/棟			1Q	2Q	2Q累計
引渡	金額	**’27.3期**	**655**	**644**	**1,300**
		’26.3期	551	713	1,264
		増減率	+18.8%	△9.6%	+2.8%
	棟数	**’27.3期**	**16**	**24**	**40**
		’26.3期	13	27	40
		増減（棟）	+3	△3	±0
受注	金額	**’27.3期**	**859**	**604**	**1,463**
		’26.3期	695	622	1,318
		増減率	+23.5%	△2.8%	+11.0%
	棟数	**’27.3期**	**29**	**19**	**48**
		’26.3期	25	21	46
		増減（棟）	+4	△2	+2

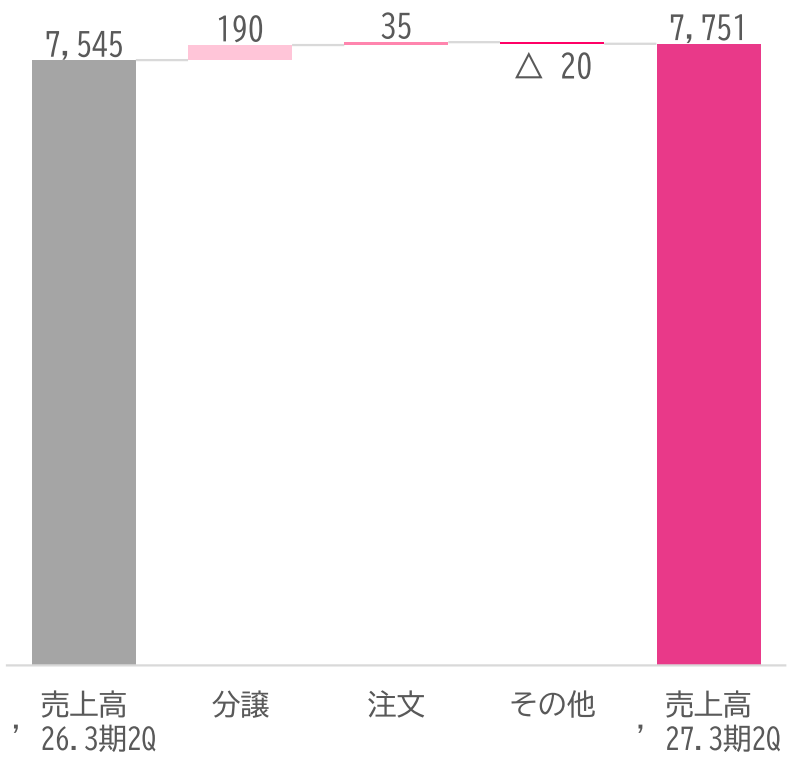
Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期第2四半期＜売上高・営業利益 増減要因＞

売上高：分譲・注文住宅ともに販売・受注単価の上昇により増収、前年同期比+2.7%
利　益：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注力するも、需給動向を反映した販売価格の変更に加え、建築コスト高騰により、営業利益は前年同期比△37.8%

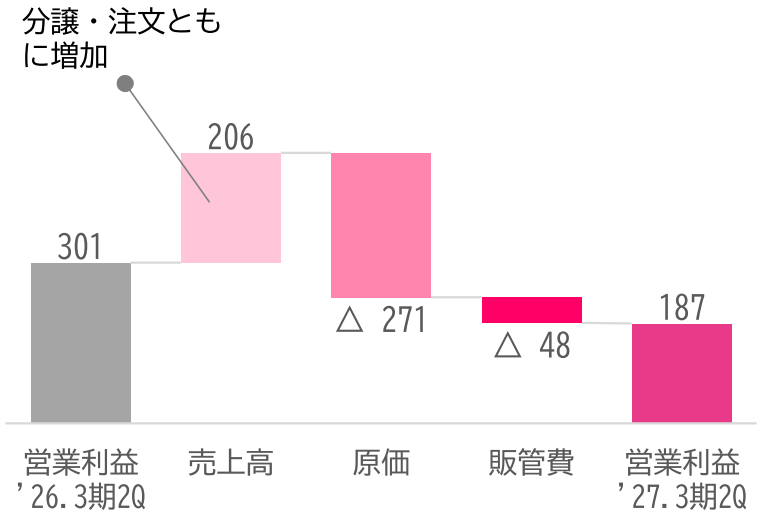
売上高 増減要因

単位：百万円

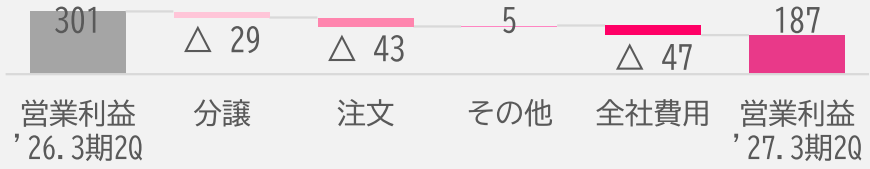


営業利益 増減要因

単位：百万円



セグメント別



Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期第2四半期＜BS＞

総資産：前期末から+１５９百万円、１０,６８０百万円に増加
純資産：前期末から+１６百万円、４,３７４百万円に増加
自己資本比率：４１.０%（前期末４１.４%）

単位：百万円	’26年3月末	’26年9月末	
流動資産	10,175	10,325	仕掛販売用不動産 +324 販売用不動産 +197 現預金 △626
現金及び預金	3,345	2,718	
棚卸資産	6,357	6,879	
固定資産	345	354	
資産合計	**10,521**	**10,680**	
流動負債	6,122	6,285	短期借入金 +382 未払法人税等 △49
固定負債	40	20	長期借入金 △18
負債合計	**6,162**	**6,306**	
純資産合計	**4,358**	**4,374**	利益剰余金 +15
負債・純資産合計	**10,521**	**10,680**	

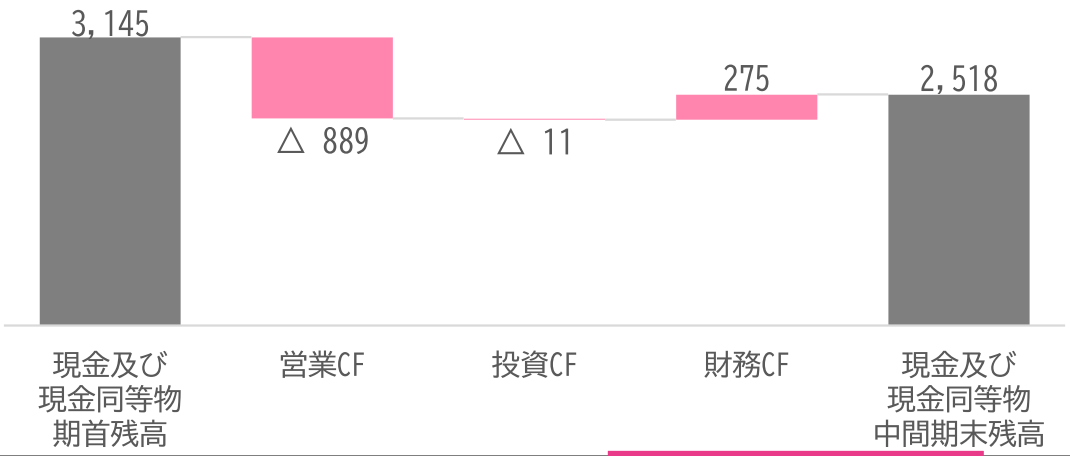
Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期第2四半期＜C/F＞

FORLIFE

✓ 現金及び現金同等物は前期末比626百万円減少

単位：百万円



単位：百万円	’26年3月期2Q	’27年3月期2Q	
営業キャッシュ・フロー	△1,262	△889	税引前中間純利益 131 棚卸資産の増減 △522 仕入債務の増減 △111
投資キャッシュ・フロー	△25	△11	有形固定資産の取得による支出△11
財務キャッシュ・フロー	768	275	短期借入金 4,142 短期借入金返済 △3,760 長期借入金返済 △35
現金・現金同等物の中間期末残高	**2,601**	**2,518**	

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

Ⅰ　2027年3月期第2四半期　決算概要

Ⅱ　2027年3月期　通期業績予想

Ⅲ　成長戦略

Ⅳ　株主還元

APPENDIX

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期　通期業績予想

売上高は、販売単価の上昇及び前期の用地仕入が堅調に進捗したことを背景に増収計画。各利益は、第3Q以降の売上増加により増益を見込む。

単位：百万円	’26.3期	’27.3期			
	実績	期首予想	増減率	2Q実績	進捗率
売上高	17,476	**20,000**	+14.4%	**7,751**	**38.7%**
分譲住宅事業	14,905	**17,300**	+16.0%	6,439	37.2%
注文住宅事業	2,530	**2,700**	+6.7%	1,300	48.1%
その他	41	**0**	△100.0%	11	100.0%
営業利益	880	**1,000**	+13.6%	**187**	**18.7%**
経常利益	787	**900**	+14.3%	**131**	**14.6%**
当期純利益	544	**650**	+19.4%	**85**	**13.2%**

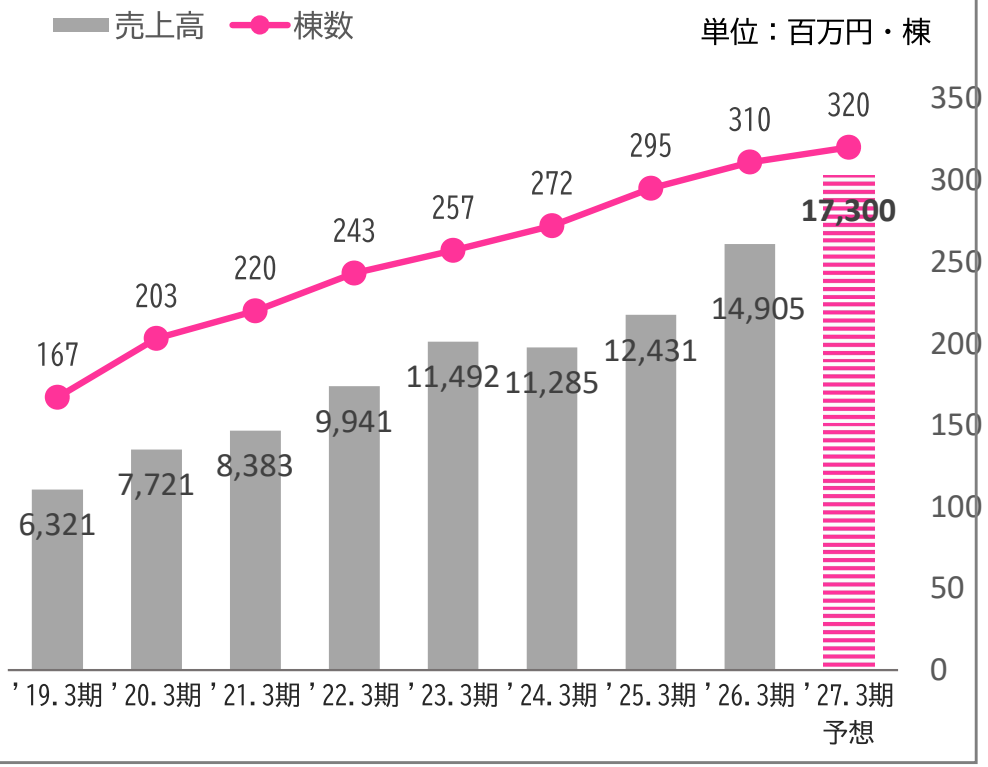
Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

2027年3月期 通期業績予想（セグメント別）

分譲住宅事業

・需給動向を適正に把握し、販売在庫と価格の調整により、
第3Q以降収益改善を見込む

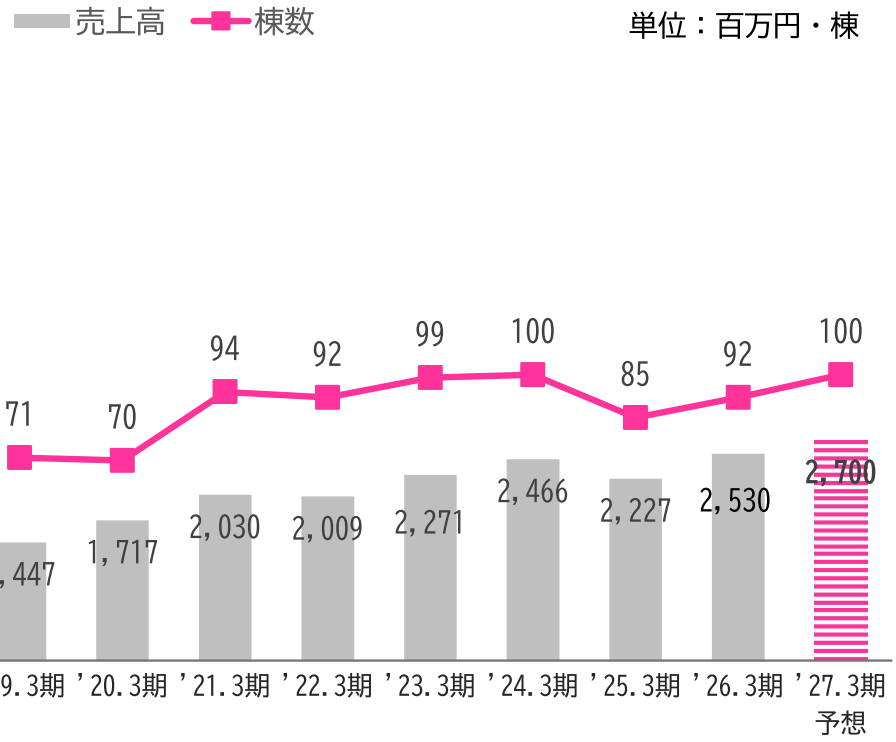
売上高　17,300百万円　前期比+16.0%
引渡棟数　320棟を計画



注文住宅事業

・工期の平準化、施工体制の強化により安定供給体制を確保
・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

売上高　2,700百万円　前期比+6.7%
引渡棟数　100棟を計画



Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

事業を取り巻く環境



経済・社会環境の変化

- 日銀の政策金利引上げに伴う市場(住宅ローン)金利上昇
- 人口動態・世帯数等の変化
- 地政学リスクによるサプライチェーンへの影響
- エネルギー・原材料価格高騰の長期化
- インフレ加速による景気の減速



事業環境の変化

- 建築コストの上昇・人手不足の深刻化
- 新設住宅着工戸数の減少
- 首都圏戸建用地取得・販売競争の激化
- 建築資材価格の高騰
- カーボンニュートラルの取り組み加速、規制の強化



ライフスタイルの変化

- 家族形態の多様化
- 新しい生活様式の定着
- 在宅勤務(テレワーク)の浸透
- 住まいへの意識、住宅選びの変化

都市部での一次取得者向けローコスト住宅の需要は底堅く推移

実需層ニーズに即した魅力的な住宅づくりと事業拡大に向けた人財確保と育成を強化

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

重点施策

安定収益を創出する仕組みと組織構築に注力



人的資本への投資強化

- ●パーパス経営の推進（ワークエンゲージメント向上と成長の好循環創出）
- ●積極的な採用（新卒採用での中長期バリューアップと中途採用での成長加速）
- ●人財育成、教育研修の充実（定着と能力を最大限発揮できる職場環境の整備）
- ●労働生産性向上と所得向上



建築部門の強化

- ●工事原価の管理強化、コストアップの抑制
- ●分業化の推進、IT/アプリの活用等による省力化と生産性の向上
- ●サステナブルな住宅事業の一環としてのアフターサービスの充実



住宅営業部門の強化

- ●人財の早期戦力化による良質な仕入による収益力の回復
- ●分譲用地仕入力×注文住宅企画力のシナジーを発揮した戸建住宅の供給
- ●京都エリアでの住宅事業展開加速

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

Ⅰ　2027年3月期第2四半期　決算概要

Ⅱ　2027年3月期　通期業績予想

Ⅲ　成長戦略

Ⅳ　株主還元

APPENDIX

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

事業展開ビジョン

「エリアの深耕・拡大」「注文住宅受注拡大」による成長戦略で
地域No.1の住まい創造カンパニーを目指します

分譲住宅の供給力×注文住宅の企画力 シナジー効果の創出

ローコスト・スタンダード分譲住宅から、
こだわり分譲住宅、土地付き注文住宅、
リノベーション住宅など、
多様化する住まいのニーズに対応



事業エリアの深耕・拡大



横浜・川崎・東京23区
京都を足掛かりに関西圏も

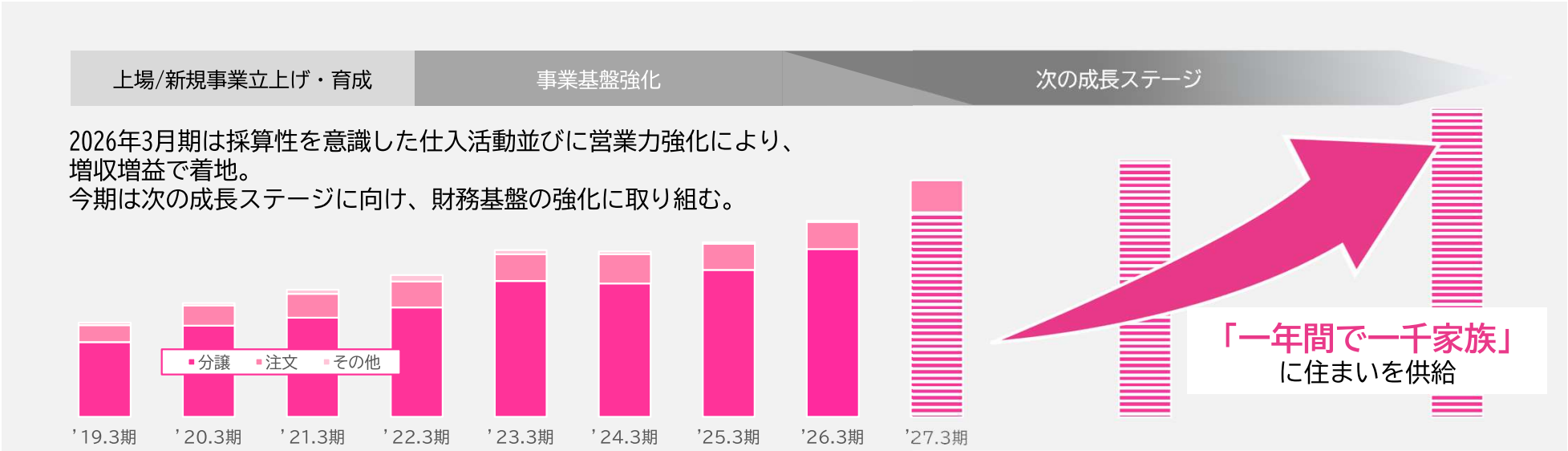
顧客層の拡大

一次取得者から二次取得者層、建替需要にも対応



Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

成長戦略



KPI	'26.3期（予想）*1	'26.3期（実績）	'27.3期（計画）	中期目標	成長戦略	取り組み
売上高	175億円	174億円	200億円	CAGR 7～10%	▸ **分譲住宅事業の持続的成長** 基幹事業の実績を着実に積み上げ、エリアでのブランド認知度向上と成長投資に向けた収益性を確保	▸ **専門性人財の確保と育成** 要である仕入・企画・生産力の強化に向けた専門性の高い人財の採用と、中長期企業価値向上への寄与を主眼に新卒採用を両輪で積極推進
営業利益率	4.5%	5.0%	5.0%	5.0%以上	▸ **注文住宅事業の成長加速** 顧客接点、集客力（紹介・オンライン活用・展示場）の強化、パターンオーダー・フルオーダー展開で効率性・収益性を強化	▸ **分譲/注文住宅仕様共通化** 資材調達におけるスケールメリット強化と生産効率を向上
ROE	7.0以上	13.1%	10.0以上	13%～15%	▸ **エリア拡大・顧客拡大** 既存事業エリアの深耕と周辺地域、関西圏での新規開拓、二次取得者、建替需要の取り込み	▸ **営業推進体制の強化** 組織再編でチーム型の営業体制を推進。個の営業から組織営業により営業力を底上げ
住宅供給数	399棟	404棟	420棟	YoY 105%以上	▸ **住宅事業の多角化と事業ポートフォリオの最適化** オーダーメイド分譲住宅、土地付き注文住宅、リノベーション住宅など多様化する住まいのニーズへの対応と経営資源の最適配分の両立	▸ **成長戦略と財務健全性の両立** 自己資本比率40%以上/ROE目標水準の維持・向上、成長に向けた人的投資の充実、安定かつ配当性向20%を目安とした継続的な配当実施

*1 '26.3期（計画）の数値は同期初の予想値に基づきます。

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

Ⅰ　2026年3月期第2四半期　決算概要

Ⅱ　2026年3月期　通期業績予想

Ⅲ　成長戦略

Ⅳ　株主還元

APPENDIX

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

株主還元＜配当＞

- 配当性向20%を目途とし、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、将来の株主還元に繋げてまいります

	中　間	期　末	年間配当金	配当性向
2027.3期（予想）	**12.5円**	**20.0円**	**32.5円**	**20.0%**
2026.3期	12.5円	15.0円	27.5円	22.0%
2025.3期	ー	27.5円	27.5円	20.0%
2024.3期	ー	12.5円	12.5円	33.0%
2023.3期	7.5円	10.0円	17.5円	29.7%
2022.3期	7.5円	16.5円	24円	20.0%
2021.3期	5円	12.5円	17.5円	18.4%
2020.3期	ー	15円	15円	28.6%

※上記は株式分割後換算により表示しております。
2022年10月1日付　株式分割(1:2)を実施

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

株主還元＜株主優待＞

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



2,000種類以上の優待商品から希望商品をお選びいただき、ポイントと交換！

保有株式数	進呈ポイント数
100株～599株	1,000ポイント
600株～999株	3,000ポイント
1, 000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

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

株主還元＜株主優待＞

上場10周年記念優待の実施

上場10周年を記念し、2026年9月末日及び2027年3月末日を
基準日とする株主優待を実施！

①本記念優待の内容

2026年9月末日・2027年3月末日を基準日として、
当社株式を1,000株（10単元）以上保有する株主様に対して、
「フォーライフ・プレミアム優待倶楽部」において交換可能な株主優待ポイントを
それぞれ10,000ポイント、期間合計20,000ポイント進呈いたします。

②本記念優待ポイント表（1ポイント≒1円）

基準日	進呈ポイント数
2026年9月末日	10,000ポイント
2027年3月末日	10,000ポイント
（参考）期間合計	20,000ポイント

※P20に記載の従来実施しております毎年3月末日を基準日とした株主優待制度は並行して実施いたします。

詳細はこちらをご確認ください。
https://ir.forlifeand.com/ja/index.html

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

Ⅰ　2025年3月期第2四半期　決算概要

Ⅱ　2025年3月期　通期業績予想

Ⅲ　成長戦略

Ⅳ　株主還元

APPENDIX

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

サステナビリティへの取り組み①

自然環境・エネルギー・資源等の課題に対する当社の取り組み



自然環境を損なう開発行為・宅地造成は行いません。
フォーライフは、神奈川県横浜市・川崎市、東京23区において、「通勤に便利な街」「住みたい街」「駅徒歩圏内」といった、環境・アクセスともに良好なロケーションにおいて住宅を供給しています。
これまで多くの都市型住宅を手掛けてきた当社。蓄積された企画力・設計力・施工力を生かし、都市部のコンパクトな土地でも、宅地の形状を有効活用し、広さを感じていただける間取りを実現。駐車スペースも確保するなど、住みやすさを追求した様々な工夫を詰め込んでいます。住み続けたい家づくりは、人びとが住み続けられるまちづくりにもつながっています。

省エネルギー性や耐久性・耐震性をはじめとする検査項目で高い水準を実現。
気密性・断熱性では国が定める「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」における「断熱等性能等級」では、「等級4（注）」をクリア。
高気密・屋外の暑さ・寒さをシャットアウトすることにより、年間を通じて住居内全体を快適な環境に保つことができるだけでなく、急激な温度変化の解消にもつながるので、健康面でも大きなメリットがあります。省エネルギー性も高く、光熱費の縮小はもちろん、CO2排出量の低減にもつながる、地球環境にも優しい住宅です。（注）分譲住宅における断熱等性能等級

住宅の長寿命化を促す「長寿命・高性能住宅」を提供しています。
●当社では全棟構造計算を実施。お客様に安全で、安心できる生活をお届けする必要不可欠な行動です。
●地震や災害への強度とデザインへの自由度を併せ持つ木造軸組パネル工法を採用
●地震に最も強いとされる耐震剛床を採用、地震や台風の際に発生する水平力に対して強度・耐性を発揮、建物の安定性をよりいっそう高めています。
●建物を地盤全体で支える 頑強な基礎といわれるベタ基礎工法を採用しており、耐力を維持しながら基礎内の換気を促し、カビやシロアリから大切な住まいを守ります。
●着工前の地盤調査実施により、適切な地盤改良工事を行い地盤を強化。完工後に不同沈下などによる傾斜が起こらぬよう、大切な住まいのトラブルを未然に防ぎます。

その他の取り組み：
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

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

サステナビリティへの取り組み②

人財・組織・社会経済等の課題に対する当社の取り組み



選ばれる会社に。

フォーライフでは、持続的な成長の実現に向けて人材・組織体制を適宜適切に図ることが、当社の強みである地域に密着した事業活動を支え、経営基盤の強靭化につながるものと考えます。事業拡大に伴う人財の採用強化、人財育成を推進するとともに、創業来実践してきた働き方改革、働きがいと生産性向上の両立を追求、選ばれる会社を目指します。

●人財分野の取り組み
・メリハリのある働き方（年間休日127日以上、年3回の長期連続休暇）の実現
・業績表彰、永年勤続表彰、資格取得支援
・持株会、確定拠出年金制度による資産形成支援
・研修等を通じたリテンションマネジメント
・働きやすいオフィス環境づくり推進等

●ガバナンス体制強化への取り組み
・独立社外役員5名選任によるガバナンス機能強化
・コンプライアンス委員会を中心に推進プログラムの実施、社員への遵法意識の浸透
・継続的な内部統制システムの改善及び強化
・株主、投資家との建設的な対話（適時、公平、公正な情報開示、IR活動の充実）



地域社会への貢献

●地元女子サッカーチーム「ニッパツ横浜FCシーガルズ」（プレナスなでしこリーグ1部所属）のオフィシャルスポンサー契約を締結、スポーツ支援を通じて地域社会へ貢献

ニッパツ YOKOHAMA FC seagulls



協力業者とのパートナーシップ

●施工関連の協力業者との安全大会を年1回実施。、施工現場における安全意識の向上や事故予防を推進

●施工現場の定期的な安全パトロール実施



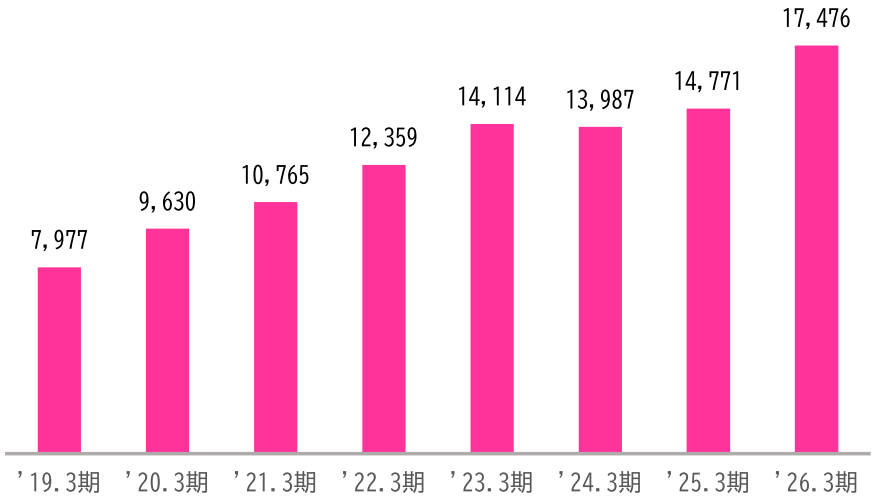
顧客とのパートナーシップ

●顧客アンケートを毎年実施、お客様満足度を高めてゆくことで、いつまでもお客様に選ばれる企業であり続けます。

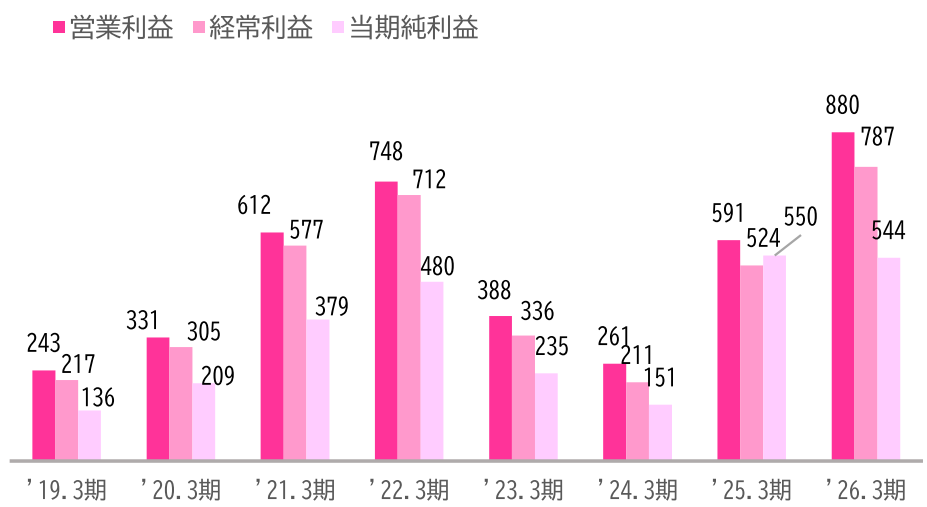
Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

財務ハイライト＜売上高・利益＞

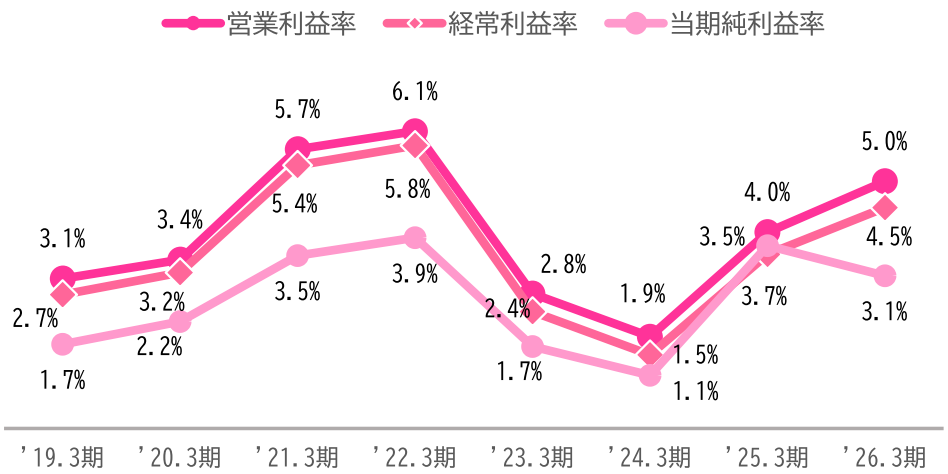
売上高推移(百万円)



利益推移(百万円)



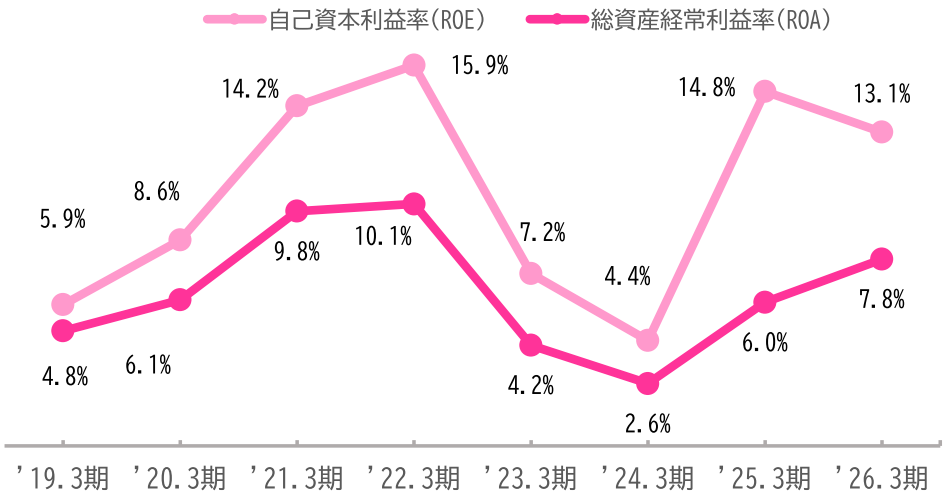
利益率推移



Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

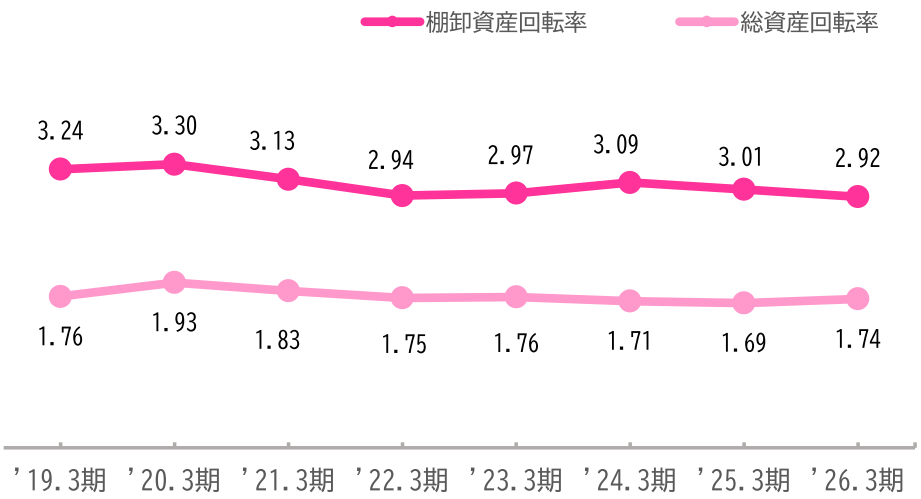
財務ハイライト＜収益性・効率性・C/F＞

ROE・ROA推移

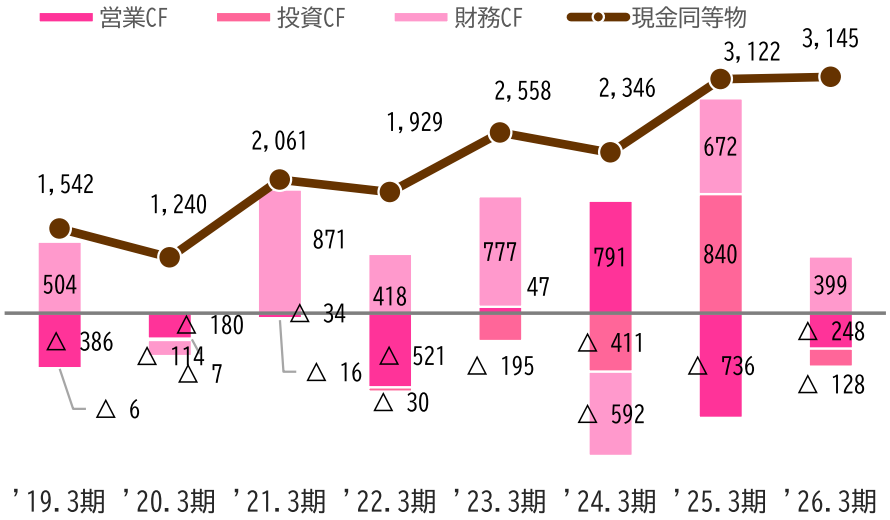


資産回転率 推移(回)

単位：回



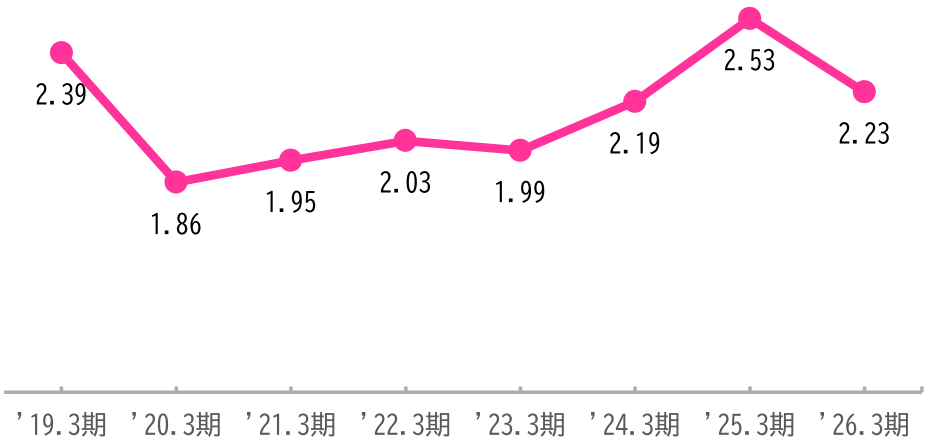
キャッシュ・フロー 推移（百万円）



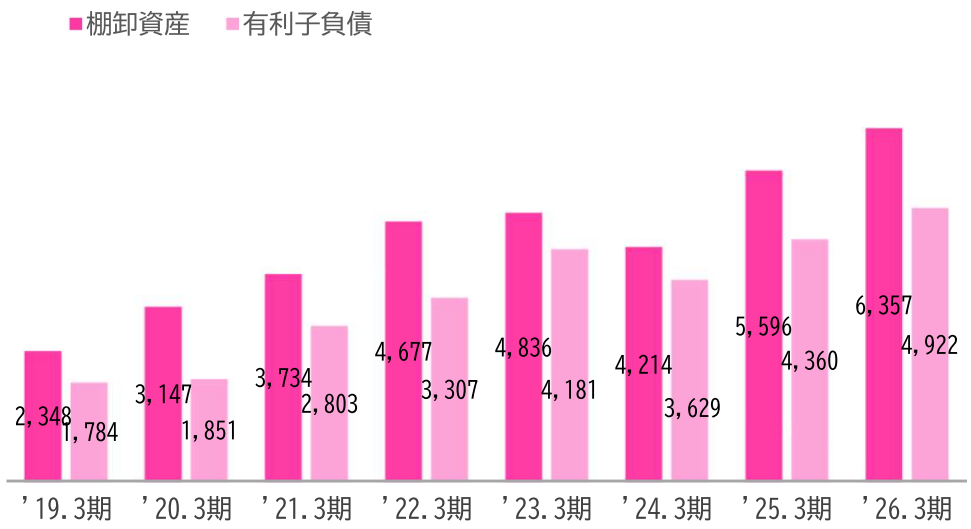
Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

財務ハイライト＜安全性＞

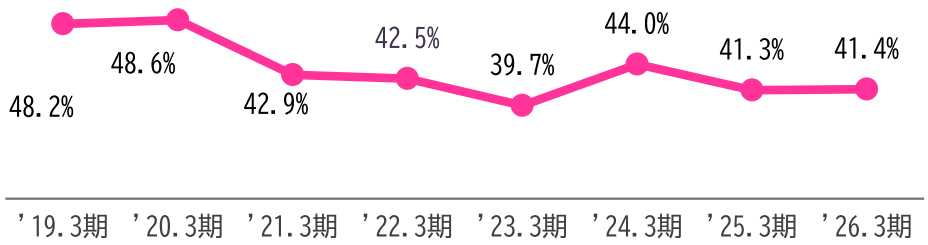
手元流動性比率 推移（ヵ月）



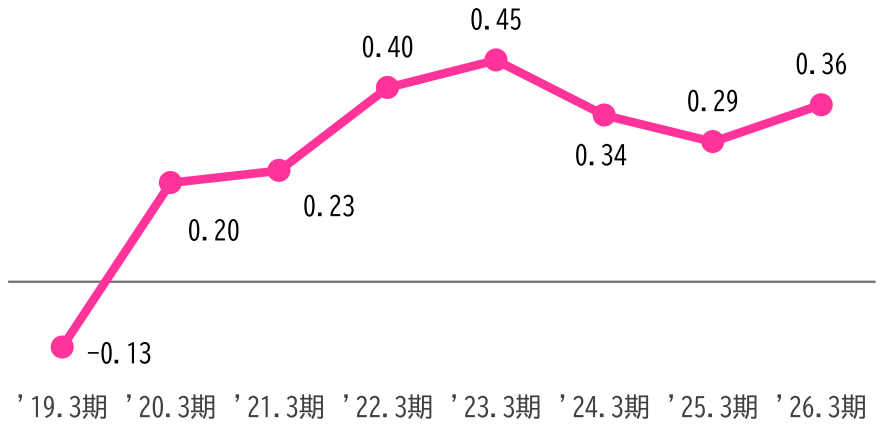
棚卸資産・有利子負債（百万円）



自己資本比率



ネットD/Eレシオ（倍）



Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.

本資料の取扱いについて

免責事項

本資料の作成に当たり、当社は当社が入手可能な情報の正確性や完全性に依拠し、前提としていますが、当社以外に関する情報は公開情報等から引用したものであり、その正確性あるいは完全性について、当社は何ら表明及び保証するものではありません。また、発表日現在の将来に関する前提や見通し、計画に基づく予想が含まれている場合がありますが、これらの将来に関する記述は、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、当社として、その達成を約束するものではありません。当該予想と実際の業績の間には、経済状況の変化や顧客のニーズの変化、他社との競合、法規制の変更等、今後のさまざまな要因によって、大きく差異が発生する可能性があります。

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
ir@forlifeand.com

Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.



Copyright ©2026 FORLIFE Co., Ltd. All rights reserved.