



2025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

東証グロース 3477

- 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

業績全般

分譲・注文住宅あわせた引渡棟数は前年同期比減少。売上高は分譲・注文ともに前年同期を下回るも、営業利益は分譲の粗利益率改善により増益で着地

売上高	6,093	百万円	前年同期比	△9.5%
営業利益	153	百万円	前年同期	11百万円

分譲住宅事業

販売在庫数が前年水準を下回っていたこと、価格見直しの継続実施により売上高は前年同期を下回るも、土地、建物原価の低減により増益

売上高	4,955	百万円	前年同期比	△8.3%
営業利益	368	百万円	前年同期比	+78.9%

注文住宅事業

前期の受注低調により、上期の引渡棟数は前年同期に比べ12棟減少し、減収減益

売上高	1,052	百万円	前年同期比	△18.3%
営業利益	54	百万円	前年同期比	△19.6%

2025年3月期第2四半期<PL>

✓ 分譲・注文住宅あわせた引渡棟数は前年同期比減少。売上高は分譲・注文ともに前年同期を下回るも、営業利益は分譲の粗利益率改善により増益で着地

単位：百万円	'24.3期2Q	比率	'25.3期2Q	比率	前期比	'25.3期2Q 計画	計画比
売上高	6,736	100.0%	6,093	100.0%	△9.5%	6,500	△6.3%
分譲住宅事業	5,405	80.2%	4,955	81.3%	△8.3%		
注文住宅事業	1,289	19.1%	1,052	17.3%	△18.3%		
その他事業※1	42	0.6%	85	1.4%	+100.4%		
売上総利益	560	8.3%	695	11.4%	+24.1%		
営業利益	11	0.2%	153	2.5%	—	40	+283.3%
分譲住宅事業	206	[3.8%]	368	[7.4%]	+78.9%		
注文住宅事業	67	[5.3%]	54	[5.2%]	△19.6%		
その他事業※1	△20	[—]	△7	[—]	—		
調整額※2	△242	[—]	△262	[—]	—		
経常利益	△15		123		—	10	—
中間純利益	△13		293		—	180	+62.8%

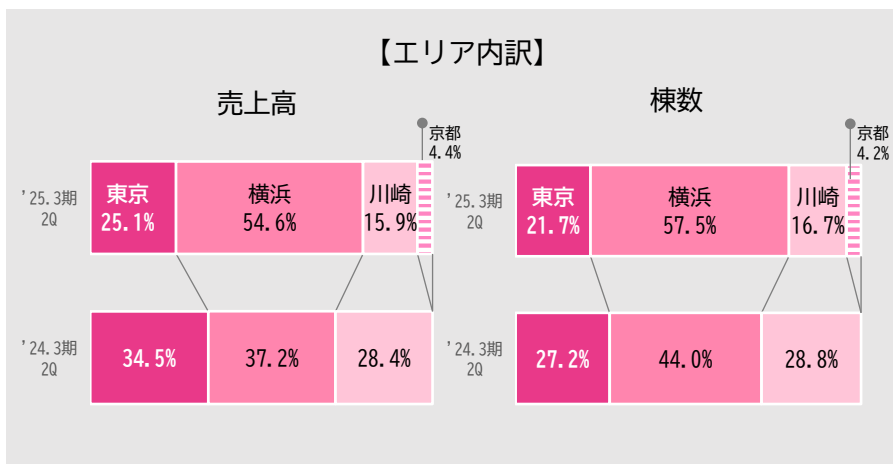
※1 再生住宅事業及び少額工事等 ※2 各セグメントに帰属しない全社費用 ※3 [] は事業利益率

- ✓ **販売状況** ・ 引渡棟数は120棟(前年同期比△5棟)、前年同期に比べ、横浜エリアの販売数が増加し、都内が減少、平均販売単価は4,129万円(前年同期比△4.5%)
 - ・ 都内物件比率の低下で土地原価は減少、加えて建物原価の上昇抑制により増益
 - 営業利益率は前年同期比3.6ポイント上昇
- ✓ **仕入状況** ・ 2Qまでの仕入は順調に進み、販売予定売上高ベースで77.8億円(前年同期比+44.4%)

単位：百万円	'24.3期2Q	'25.3期2Q	増減
売上高	5,405	4,955	△8.3%
営業利益	206	368	+78.9%
営業利益率	3.8%	7.4%	+3.6pt
引渡棟数 (土地分譲含む)	125棟	120棟	△5棟

【分譲住宅引渡（販売）及び用地仕入状況】

単位：百万円/棟		1Q	2Q	2Q累計	
引渡	金額	'25.3期	2,099	2,856	4,955
		'24.3期	2,236	3,169	5,405
		増減率	△6.1%	△9.9%	△8.3%
引渡	棟数	'25.3期	50	70	120
		'24.3期	55	70	125
		増減(棟)	△5	-	△5
仕入	金額*1	'25.3期	4,167	3,617	7,785
		'24.3期	1,864	3,525	5,389
	増減(棟)	+123.6%	+2.6%	+44.4%	
	棟数*2	'25.3期	98	82	180
'24.3期		46	82	128	
増減(棟)		+52	-	+52	



*1 売上予定額 *2 販売予定棟数

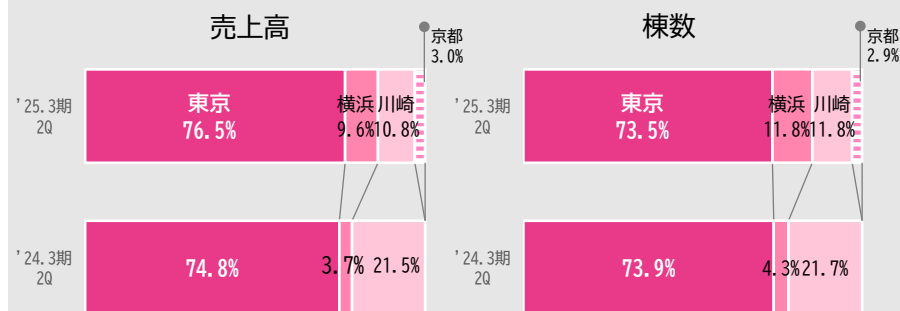
- ✓
引渡状況 ・ 引渡棟数は前年同期比△12棟の34棟
 (受注残高は23.3期末27.1億円から24.3期末は24.9億円に減少)
 ・ 資材価格高騰による原価上昇分は価格転嫁により利益率を維持
- ✓
受注状況 ・ 工期の長短や住宅性能面などで、競合との差別化に苦戦する中、
 一次取得者から建替え層へもすそ野を広げ、受注金額、利益率のUPに取り組む
 上期の受注件数は前年同期より10棟増加

単位：百万円	'24.3期2Q	'25.3期2Q	増減率
売上高	1,289	1,052	△18.3%
営業利益	67	54	△19.6%
営業利益率	5.3%	5.2%	△0.1pt
引渡棟数	46棟	34棟	△12棟

【注文住宅引渡（販売）及び受注状況】

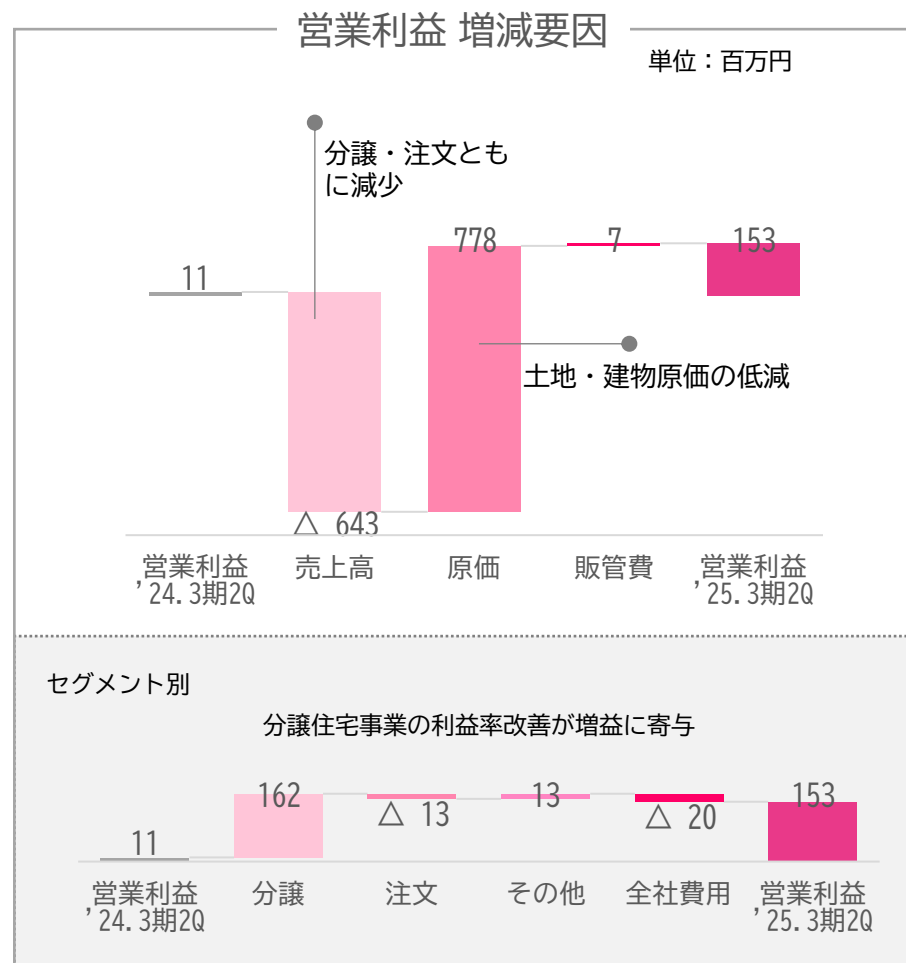
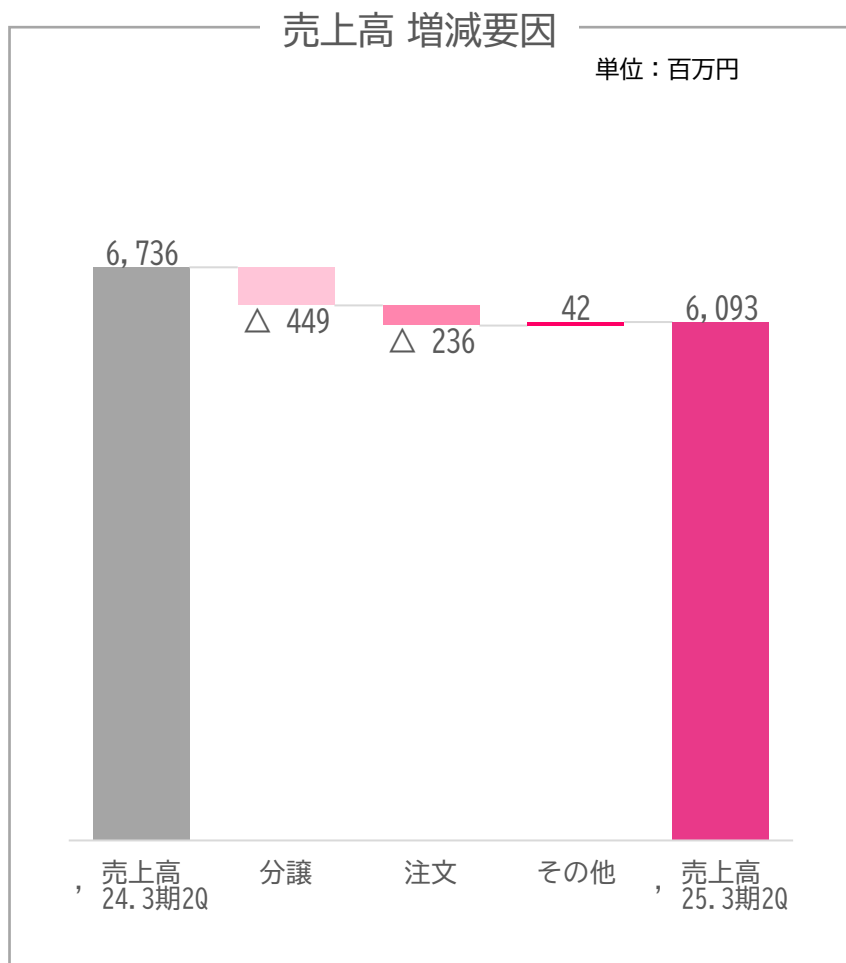
単位：百万円/棟		1Q	2Q	2Q累計	
引渡	金額	'25.3期	501	551	1,052
		'24.3期	657	632	1,289
		増減率	△23.7%	△12.8%	△18.3%
引渡	棟数	'25.3期	18	16	34
		'24.3期	22	24	46
		増減（棟）	△4	△8	△12
受注	金額	'25.3期	628	725	1,354
		'24.3期	354	710	1,064
		増減率	+77.4%	+2.1%	+27.1%
受注	棟数	'25.3期	24	27	51
		'24.3期	13	28	41
		増減（棟）	+11	△1	+10

【エリア内訳】




2025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・注文ともに減少、前年同期比△9.5%
- 利益: 売上高は減少するも、土地購入費、資材や外注加工費などの売上原価の低減により、売上総利益は前年同期比24.1%増加

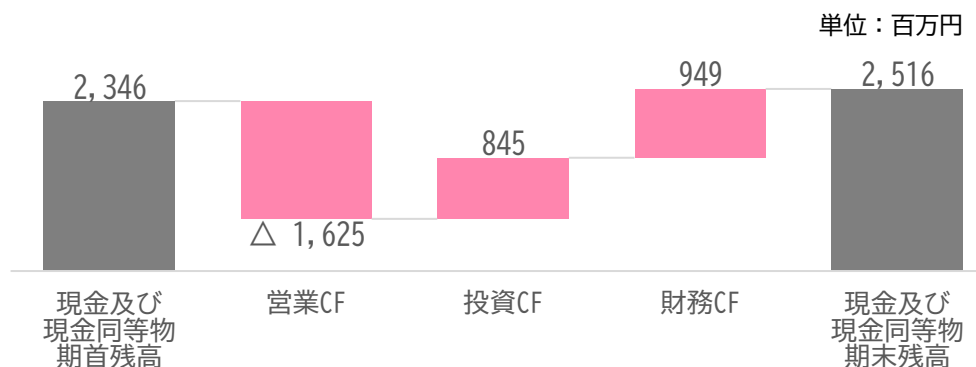


2025年3月期第2四半期<BS>


 総資産：前期末から+1,506百万円、9,391百万円に増加
 純資産：前期末から+243百万円、3,716百万円に増加
 自己資本比率：39.6%（前期末44.0%）

単位：百万円	'24年3月末	'24年9月末	
流動資産	7,002	9,059	棚卸資産+1,685 契約資産+182
現金及び預金	2,446	2,616	
棚卸資産	4,214	5,900	
固定資産	882	331	
資産合計	7,885	9,391	
流動負債	3,844	5,533	短期借入金+1,509、未払法人税等+137
固定負債	567	141	長期借入金△424
負債合計	4,412	5,675	
純資産合計	3,473	3,716	中間純利益+293、配当金支払△49
負債・純資産合計	7,885	9,391	

✓ 現金及び現金同等物は前期末比170百万円増加



単位：百万円	'24年3月期2Q	'25年3月期2Q	
営業キャッシュ・フロー	△41	△1,625	税引前中間純利益 425 棚卸資産の増加 △1,685
投資キャッシュ・フロー	△91	845	有形固定資産の売却 847
財務キャッシュ・フロー	△435	949	短期借入金 3,976 短期借入金返済 △2,466 長期借入金返済 △507
現金・現金同等物の中間期末残高	1,990	2,516	

- 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

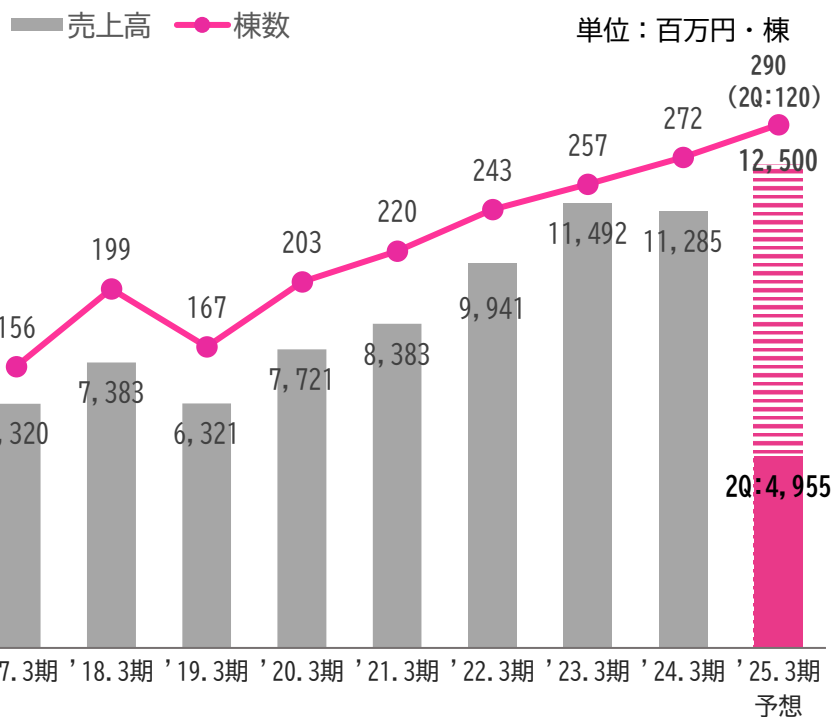
売上高は、前期の用地仕入が堅調に進捗したことを背景に増収を見込む
 各利益は、売上増加及び2Q以降の原価率改善により増益を見込む
 特別利益には、固定資産の売却益を含む

単位：百万円	' 24. 3期	' 25. 3期			
	実績	予想	増減率	2Q実績	進捗率
売上高	13,987	15,000	+7.2%	6,093	40.6%
分譲住宅事業	11,285	12,500	+10.8%	4,955	39.6%
注文住宅事業	2,466	2,000	△18.9%	1,052	52.6%
その他	235	500	+112.1%	85	17.0%
営業利益	261	410	+56.8%	153	37.4%
経常利益	211	350	+65.8%	123	35.3%
当期純利益	151	410	+171.0%	293	71.5%

分譲住宅事業

原価上昇と販売価格引下げ圧力が続く環境下、販売在庫と価格の見直しのバランスを図り、下期以降収益改善を見込む

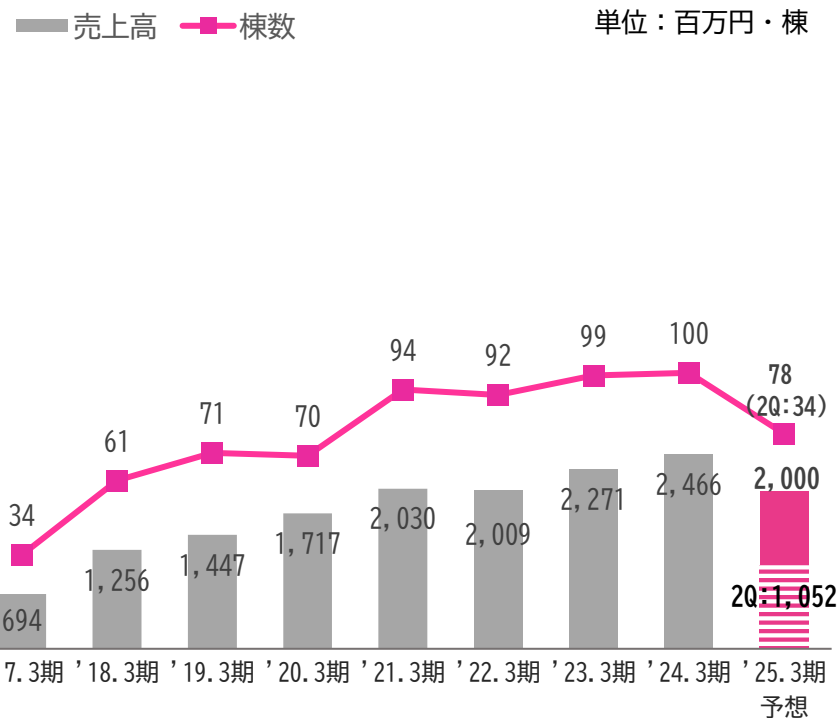
売上高 12,500百万円 前期比+10.8%
引渡棟数 290棟を計画



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
- ・紹介ルート拡大による顧客接点を強化

売上高 2,000百万円 前期比△18.9%
引渡棟数 78棟を計画



引渡累計実績： 分譲 2,876棟 注文 694棟 (24.9月末現在)



経済・社会環境の変化

- 人口動態・世帯数等の変化
- 住宅取得支援施策の継続
- 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

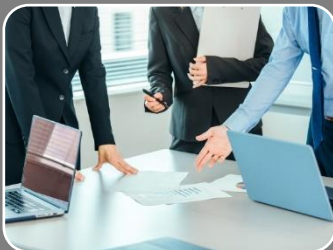


ライフスタイルの変化

- 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

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

- 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

「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



▶ 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

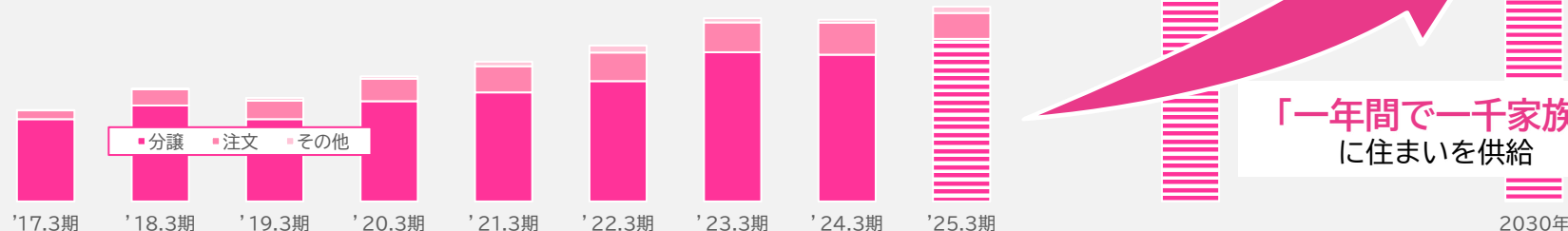


上場/新規事業立上げ・育成

事業基盤強化

次の成長ステージ

2024年3月期は収益力の回復に向けた事業体制及び組織づくりの1年とするも、市況低迷が向かい風となり想定回復水準に至らず。今期もう一年をリカバリー期間と位置づけ、次の成長ステージに向けた基盤固めに取り組む



KPI	'24.3期		'25.3期 (計画)	中期目標	成長戦略	取り組み
	(予想) *1	(実績)				
売上高	150億円	141億円	150億円	CAGR 15%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	2.7%	2.8%	2.7%	5.0%以上	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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）の強化による受注の拡大とパターンオーダー・フルオーダー展開で効率性・収益性を強化 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	4.4%	7.0以上	13%~15%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	357棟	377棟 ※2	400棟	YoY 115%以上	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 '25.3期（計画）の数値は同期初の予想値に基づきます。

- 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

- 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、将来の株主還元につなげてまいります

	中 間	期 末	年間配当金	配当性向
2025.3期 (予想)	—	17.5円	17.5円	17.1%
2024.3期	—	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	—	15円	15円	28.6%
2019.3期	—	15円	15円	43.8%
2018.3期	5円	15円	20円	31.1%

※上記は株式分割後換算により表示しております。
 2018年1月1日付 株式分割(1:2)を実施 2022年10月1日付 株式分割(1:2)を実施

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

(注) 2022年10月1日付株主分割に伴い、進呈ポイント基準を一部変更しております。2023年3月末日現在の株主名簿に記載または記録された100株（1単元）以上を保有されている株主様より変更を実施いたします。

詳細はこちらをご確認ください。
<https://forlifeand.premium-yutaiclub.jp>

- 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

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

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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、東京都城南エリアを中心として、「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分譲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繋がっています。

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を保つことができるだけでなく、急激な温度変化を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「長期優良住宅」を提供しています。

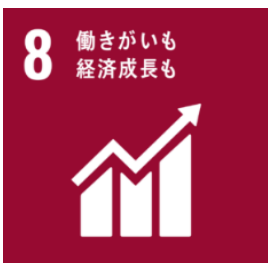
- 当社では全棟構造計算を実施。お客様に安全で、安心できる生活をお届けする必要不可欠な行動です。
- 地震や災害への強度とデザインへの自由度を併せ持つ木造軸組パネル工法を採用
- 地震に最も強いとされる耐震剛床を採用、地震や台風の際に発生する水平力に対して強度・耐性を発揮、建物の安定性をよりいっそう高めています。
- 建物を地盤全体で支える 頑強な基礎といわれるベタ基礎工法を採用しており、耐力を維持しながら基礎内の換気を促し、カビやシロアリから大切な住まいを守ります。
- 着工前の地盤調査実施により、適切な地盤改良工事を行い地盤を強化。完工後に不同沈下などによる傾斜が起ころぬよう、大切な住まい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

人材・組織・社会経済等の課題に対する当社の取り組み

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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財・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、経営基盤の強靱化に繋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125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4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

●横浜市消防局・郵便局合同実施の火災予防・熱中症予防当の地域貢献施策への協賛

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

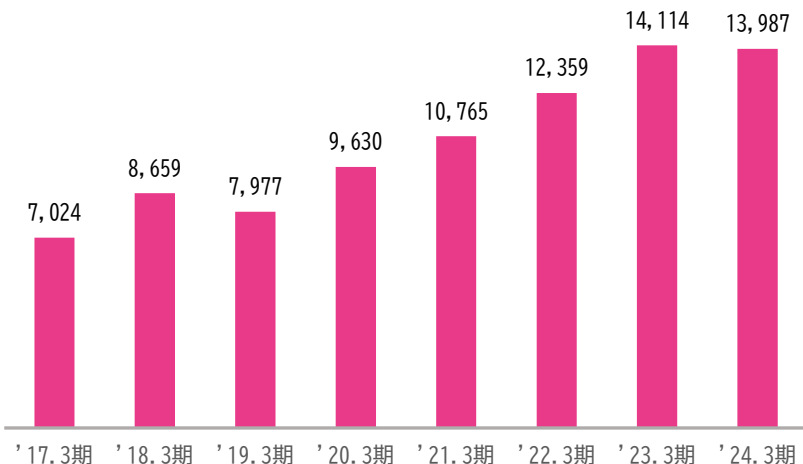
顧客アンケートを毎年実施、お客様満足度を高めてゆくことで、いつまでもお客様に選ばれる企業であり続けます。



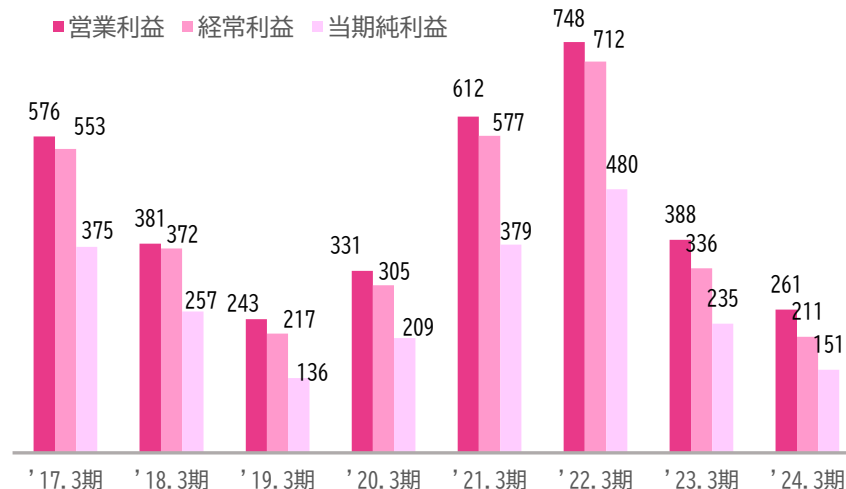
ニッパツ
YOKOHAMA FC
seagulls



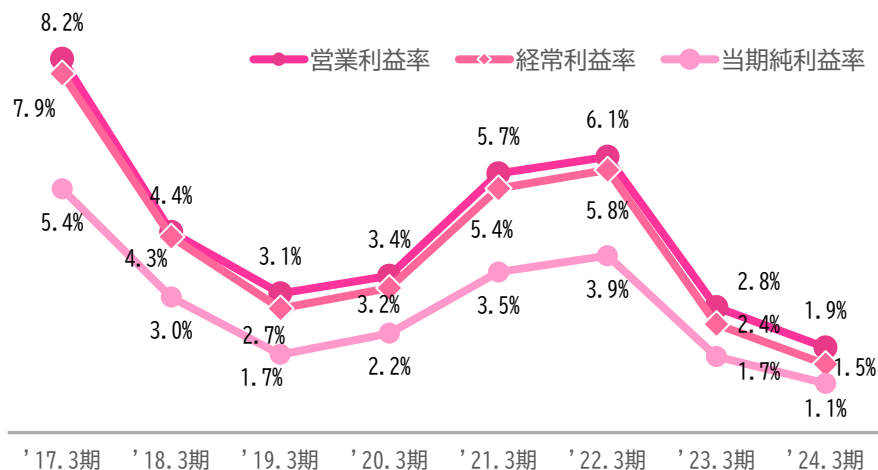
売上高推移(百万円)



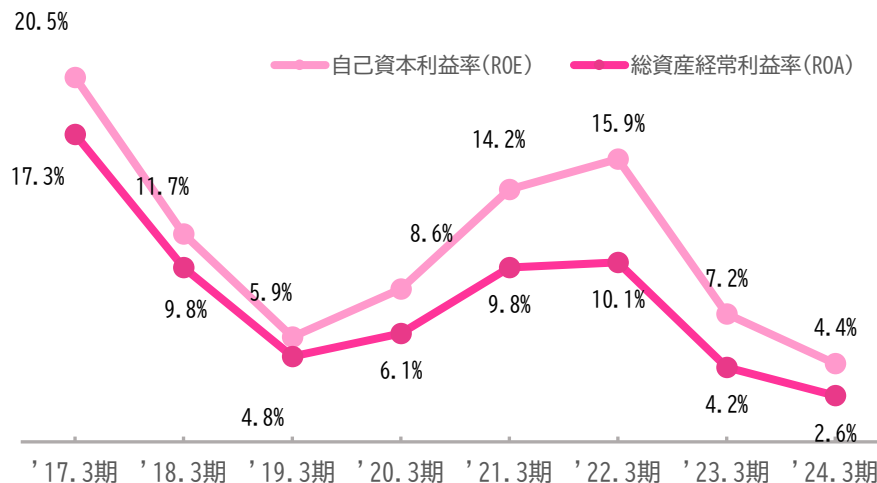
利益推移(百万円)



利益率推移

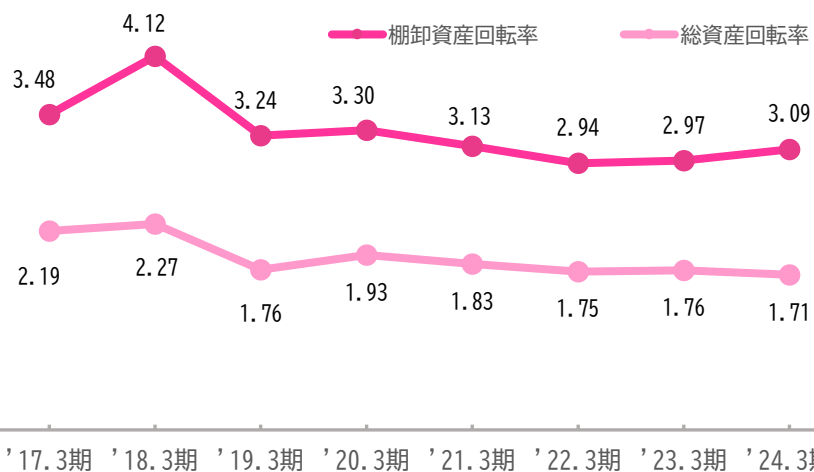


ROE・ROA推移

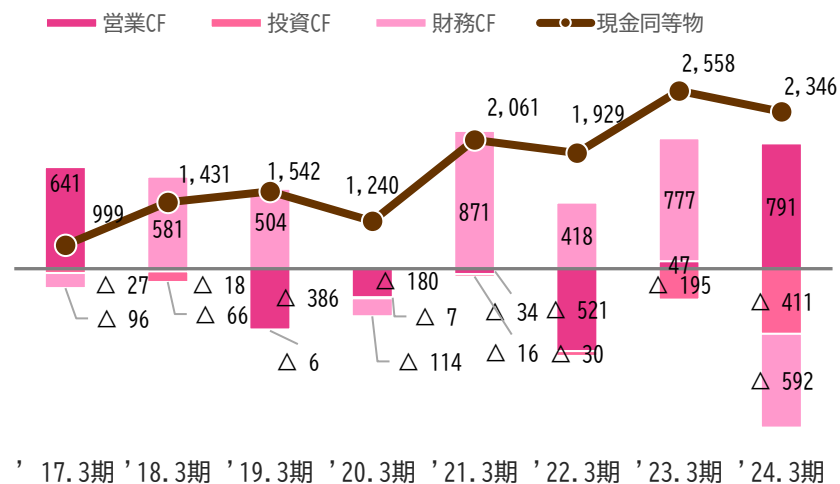


資産回転率 推移(回)

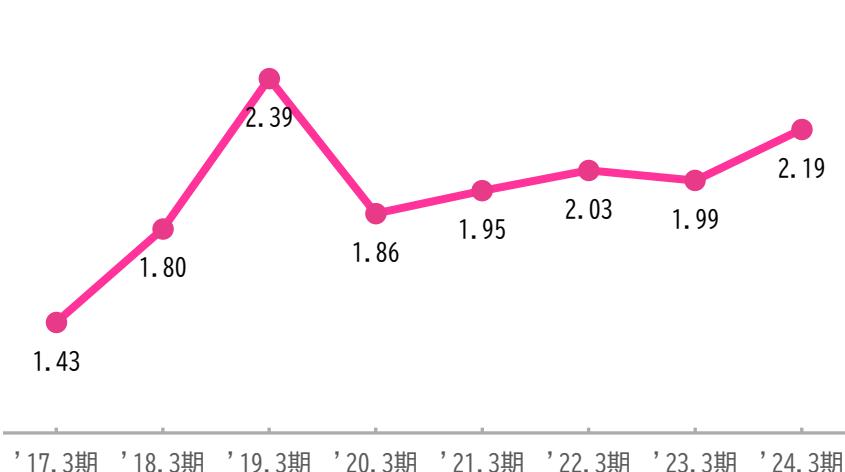
単位：回



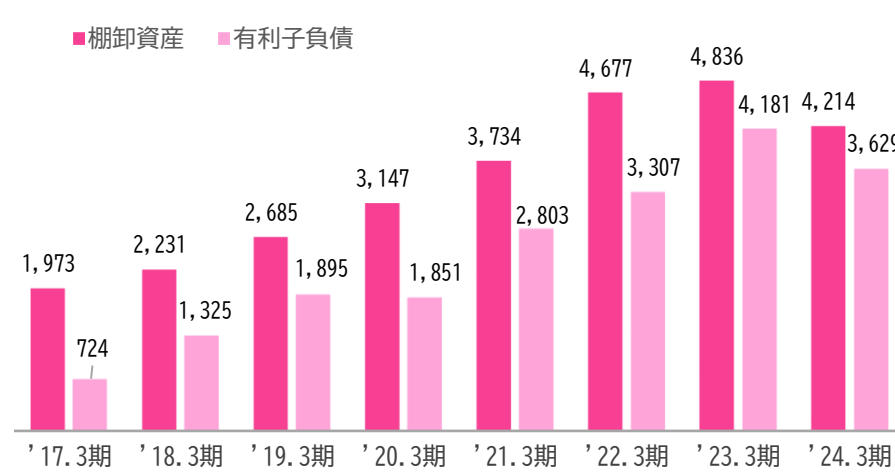
キャッシュ・フロー 推移(百万円)



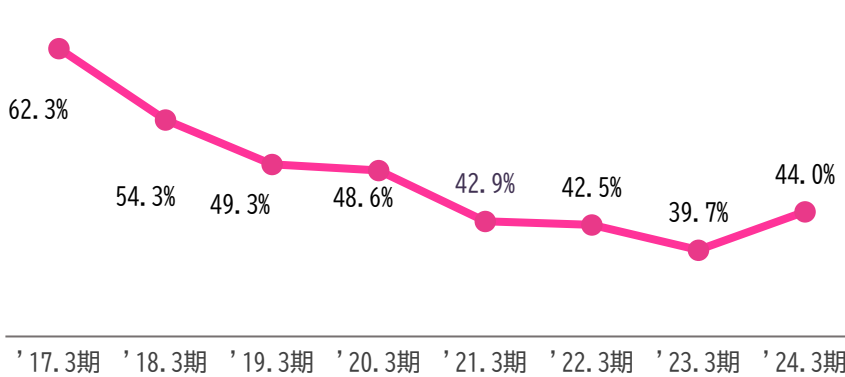
手元流動性比率 推移 (カ月)



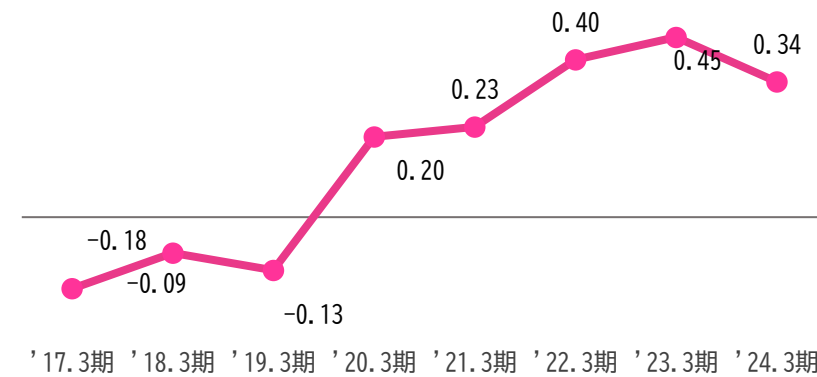
棚卸資産・有利子負債 (百万円)



自己資本比率



ネットD/Eレシオ(倍)



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



FORLIFE