



2025年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月8日

上場会社名 株式会社 ディア・ライフ 上場取引所 東
コード番号 3245 URL <https://www.dear-life.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 幸広
問合せ先責任者 (役職名) 取締役コーポレートストラテジーユニット長 (氏名) 秋田 誠二郎 TEL 03-5210-3721
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年9月期第3四半期の連結業績（2024年10月1日～2025年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期第3四半期	35,454	114.3	2,909	161.9	3,008	166.2	2,042	168.4
2024年9月期第3四半期	16,546	△20.9	1,111	△51.7	1,130	△50.7	760	△50.7

(注) 包括利益 2025年9月期第3四半期 2,098百万円 (134.2%) 2024年9月期第3四半期 896百万円 (△41.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期第3四半期	46.96	—
2024年9月期第3四半期	17.37	17.37

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年9月期第3四半期	63,766	25,247	39.0
2024年9月期	47,063	25,075	52.5

(参考) 自己資本 2025年9月期第3四半期 24,847百万円 2024年9月期 24,692百万円

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
2024年9月期	—	0.00	—	47.00	47.00
2025年9月期	—	0.00	—		
2025年9月期（予想）				62.00	62.00

(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. 2025年9月期の連結業績目標（2024年10月1日～2025年9月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%
通期	10,000	114.8	6,800	114.5

(注) 直近に公表されている業績目標からの修正の有無：無

(注) 当社グループの業績は主力事業のリアルエステート事業における不動産の売買動向によっては収益が大きく変動する可能性があり、現時点における通期予測については不確定要素が多いことから、合理的に仮定された条件に基づいて算出された「連結業績予想」に代えて、当社グループの当連結会計年度の経営目標である「連結業績目標」を開示しております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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 | ：有 |
| 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 |

(4) 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）	2025年9月期3Q	44,896,800株	2024年9月期	44,896,800株
② 期末自己株式数	2025年9月期3Q	1,370,221株	2024年9月期	1,471,102株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年9月期3Q	43,489,985株	2024年9月期3Q	43,801,808株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等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、その達成を当社として約束する趣旨の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結果となる可能性があります。

業績目標の前提となる条件および業績目標のご利用にあたっての注意事項等については、決算短信3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する説明	2
(2) 連結財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(会計方針の変更に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等の注記)	7
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、米中経済の減速や関税強化を背景に、外需の減速や物価上昇の影響を受けつつも、企業の設備投資や雇用者数の増加が下支えとなり、全体としては緩やかな回復基調を維持しました。一方で春闘においては平均5%を超える賃上げが実現されたものの、物価上昇には追い付かず、実質賃金のマイナスが継続しており、個人の消費意欲は抑制されています。今後も緩やかなインフレが続くと見込まれる一方で、実質所得の伸び悩みや外需の不確実性が内需回復の制約となり得るため、賃金と物価のバランス、海外経済・金融政策の動向を注視する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、東京の地価上昇が引き続き顕著であり、建設コストの上昇も相まって、特に当社が事業を展開する東京都内では、新築物件の供給が制約される中で、物件のプレミアム化が進み、中古マンション価格の高騰や賃料の上昇が継続しております。

このような状況の下、当社は長期的に安定した需要の見込める東京エリアにおいて、都市型レジデンス開発用地や収益不動産の仕入れを加速し、また投資案件の大型化を進めてまいりました。

当第3四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は35,454百万円（前年同四半期比114.3%増）、営業利益は2,909百万円（前年同四半期比161.9%増）、経常利益は3,008百万円（前年同四半期比166.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,042百万円（前年同四半期比168.4%増）という結果となりました。

セグメントの概況は次のとおりであります。

(リアルエステート事業)

当社と連結子会社のアイディ株式会社が展開するリアルエステート事業におきましては、当社開発の都市型レジデンス、収益不動産、開発プロジェクトにおいて、不動産投資会社・デベロッパー・不動産販売会社・海外事業者など幅広い顧客層の需要に対応し、当第3四半期連結累計期間までに36物件を売却いたしました。一方、東京圏エリアでの都市型マンション開発や収益不動産への投資を積極的に進め、当四半期中に16物件の仕入を行いました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間では、売上高32,515百万円（前年同四半期比140.9%増）、営業利益3,836百万円（前年同四半期比120.5%増）となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の株式会社アルシエが展開するセールスプロモーション事業におきましては、派遣人材の品質向上と、これによる価格改定を進めてまいりました。また、4月から5月にかけては派遣人材を積極的に採用いたしました。その結果、採用および新人教育のためのコストが先行したものの、合併によりコスト削減も進捗し、売上高は2,939百万円（前年同四半期比3.5%減）、営業利益44百万円（前年同四半期は4百万円の営業損失）となりました。

(2) 連結財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期連結会計期間末における資産、負債及び純資産の状況は次のとおりであります。

(流動資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、61,713百万円（前連結会計年度末比37.4%増）となりました。これは主に、現金及び預金が2,916百万円減少する一方で、マンション開発用地の取得により仕掛販売用不動産が1,087百万円増加し、中古収益不動産の取得により販売用不動産が18,154百万円増加したことによるものです。

(固定資産)

当第3四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、2,053百万円（前連結会計年度末比4.4%減）となりました。

(流動負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、6,944百万円（前連結会計年度末比7.4%増）となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,154百万円、一年以内償還予定の社債が100百万円増加した一方で、納税により未払法人税等が1,116百万円減少したことによるものです。

(固定負債)

当第3四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、31,575百万円（前連結会計年度末比103.4%増）となりました。これは主に、マンション開発用地及び収益不動産取得のための新規借入れによる長期借入金が16,106百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産の残高は、25,247百万円（前連結会計年度末比0.7%増）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を2,042百万円計上した一方で、剰余金の配当を2,041百万円行ったことによるものです。

なお、自己資本比率につきましては前連結会計年度末より13.5ポイント減少し39.0%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年9月期の連結業績目標につきましては、2024年11月14日発表の通期連結業績目標から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,653	15,736
売掛金	398	463
有価証券	36	413
販売用不動産	14,139	32,294
仕掛販売用不動産	10,644	11,731
その他	1,042	1,074
流動資産合計	44,914	61,713
固定資産		
有形固定資産	195	176
無形固定資産		
のれん	302	224
その他	9	7
無形固定資産合計	312	231
投資その他の資産	1,641	1,645
固定資産合計	2,148	2,053
資産合計	47,063	63,766
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	357	379
短期借入金	1,065	1,100
1年内償還予定の社債	920	1,020
1年内返済予定の長期借入金	1,626	2,780
未払法人税等	1,361	245
その他	1,133	1,418
流動負債合計	6,463	6,944
固定負債		
社債	1,210	1,100
長期借入金	14,029	30,136
繰延税金負債	—	28
資産除去債務	29	29
その他	256	281
固定負債合計	15,524	31,575
負債合計	21,987	38,519
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金	4,941	4,986
利益剰余金	16,484	16,485
自己株式	△923	△854
株主資本合計	24,627	24,742
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	64	104
その他の包括利益累計額合計	64	104
非支配株主持分	383	400
純資産合計	25,075	25,247
負債純資産合計	47,063	63,766

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)
売上高	16,546	35,454
売上原価	13,718	30,281
売上総利益	2,828	5,173
販売費及び一般管理費	1,717	2,264
営業利益	1,111	2,909
営業外収益		
有価証券運用益	100	263
投資有価証券売却益	19	31
持分法による投資利益	33	24
その他	15	34
営業外収益合計	169	353
営業外費用		
支払利息	135	243
長期前払費用償却	7	7
支払手数料	4	2
その他	2	1
営業外費用合計	150	254
経常利益	1,130	3,008
特別利益		
投資有価証券売却益	6	—
特別利益合計	6	—
特別損失		
持分変動損失	1	—
固定資産除却損	7	—
特別損失合計	8	—
税金等調整前四半期純利益	1,127	3,008
法人税、住民税及び事業税	286	846
法人税等調整額	82	101
法人税等合計	369	948
四半期純利益	758	2,059
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2	16
親会社株主に帰属する四半期純利益	760	2,042

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	758	2,059
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	137	39
持分法適用会社に対する持分相当額	0	△0
その他の包括利益合計	137	39
四半期包括利益	896	2,098
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	898	2,081
非支配株主に係る四半期包括利益	△2	16

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024年6月30日）

1. 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

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	リアル エステート 事業	セールスプロ モーション 事業	
売上高			
外部顧客への売上高	13,500	3,046	16,546
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	2
計	13,500	3,048	16,549
セグメント利益又は 損失（△）	1,740	△4	1,735

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の
主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：百万円)

利益又は損失（△）	金額
報告セグメント計	1,735
セグメント間取引消去	1
全社費用（注）	△626
四半期連結損益計算書の営業利益	1,111

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の管理部門に係る費用であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2024年10月1日 至 2025年6月30日）

1. 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

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	リアル エステート 事業	セールスプロ モーション 事業	
売上高			
外部顧客への売上高	32,515	2,939	35,454
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	2
計	32,515	2,941	35,457
セグメント利益又は 損失（△）	3,836	44	3,880

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の
主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：百万円)

利益又は損失（△）	金額
報告セグメント計	3,880
セグメント間取引消去	—
全社費用（注）	△971
四半期連結損益計算書の営業利益	2,909

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の管理部門に係る費用であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	253百万円	247百万円
のれんの償却額	78百万円	78百万円