

株式会社ディア・ライフ
2025年9月期 第3四半期

決算説明資料

2025年8月8日

20
25

主要経営指標ハイライト

連結経常利益(3Q累計)

3,008百万円
(前年同期比：166.2%増)

親会社株主に帰属する
四半期純利益

2,042百万円
(前年同期比：168.4%増)

取得した案件の
総事業規模(3Q累計)

事業規模：**600**億円
(前年同期比：19.5%増)

自己資本比率

39.0%
(前年度末比：13.5pt減)

EPS（1株あたり四半期純利益）

46.96円
(前年同期比：170.4%増)

Index

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

01.経営成績・財務の状況

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

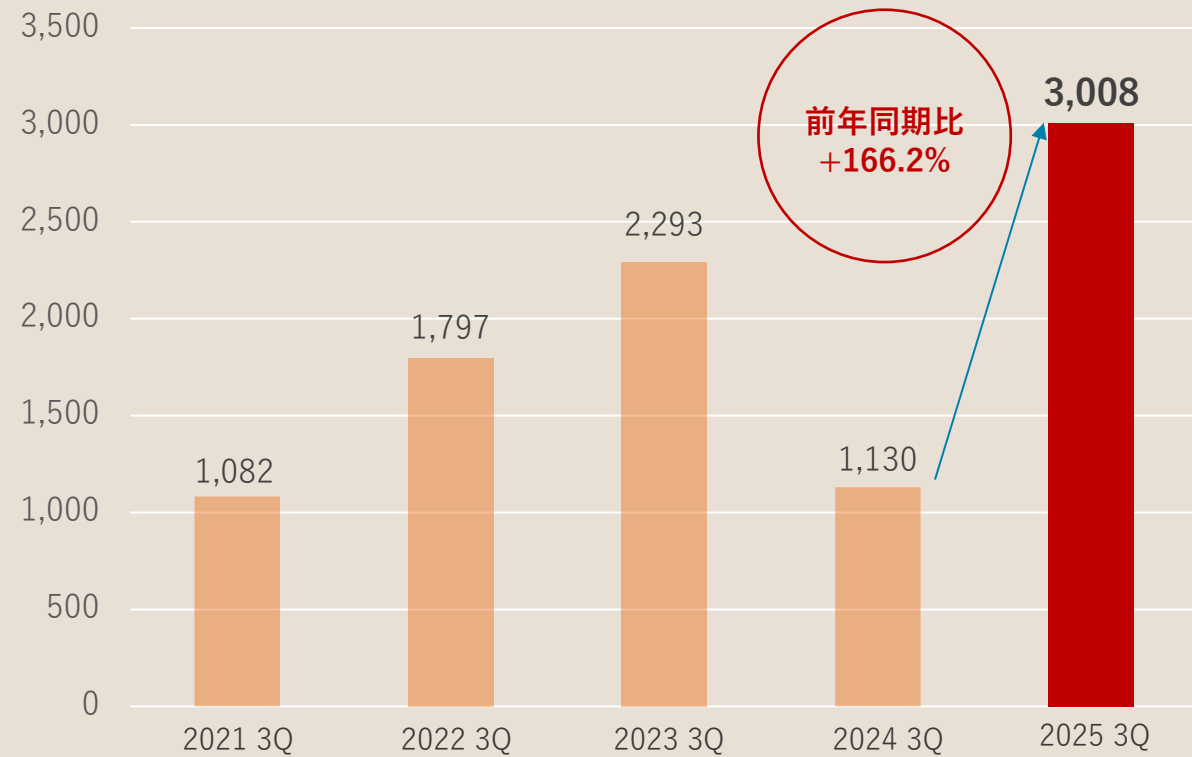
経営成績の状況

-四半期経常利益の推移-

経常利益**30.0**億円
(前年同期比**166.2%増**)
中計達成に向けて大幅に進捗

【第3四半期時点での経常利益の推移】

(単位：百万円)



財務の状況

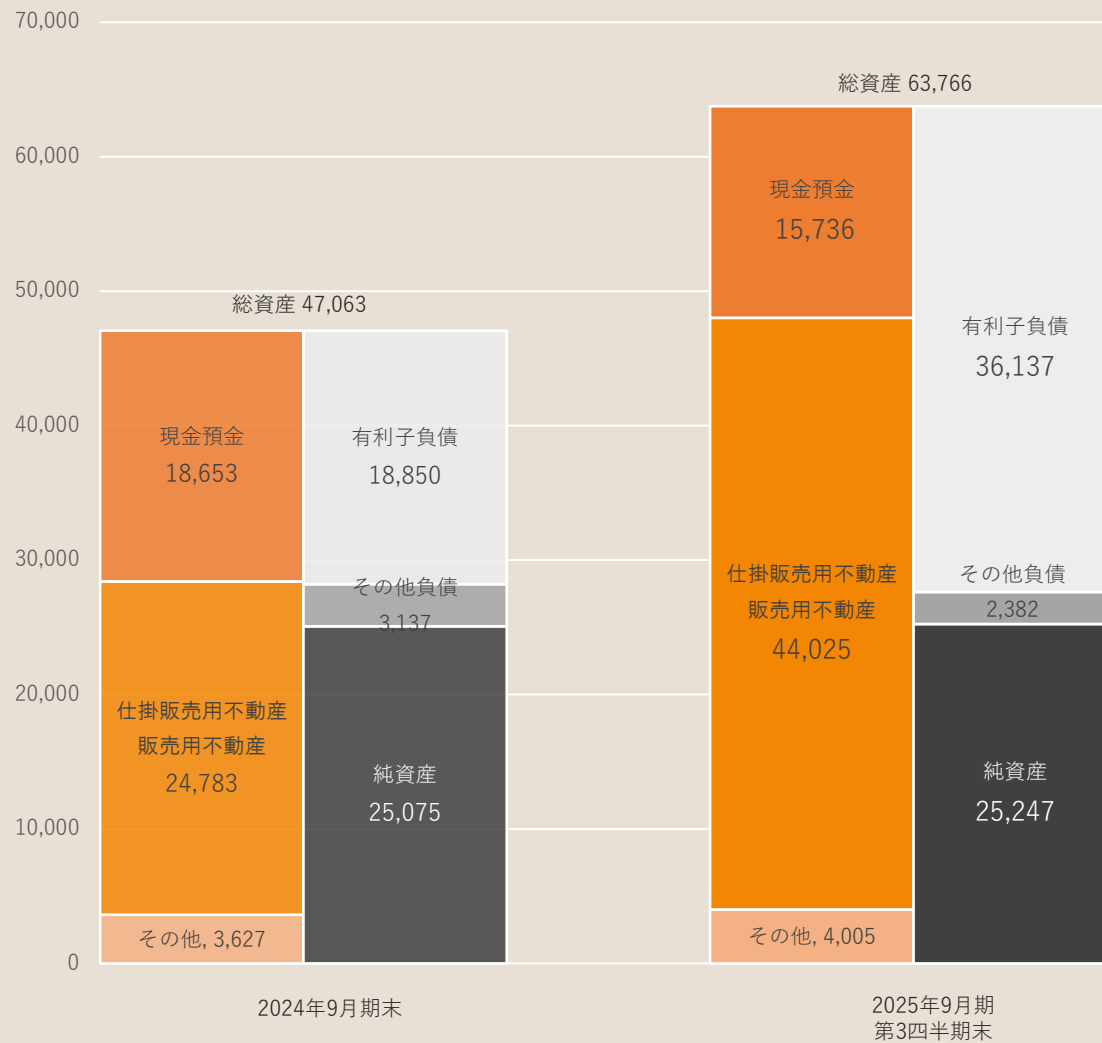
-連結貸借対照表の状況-

大型物件の売却を進めつつ
手元資金も活用して積極的に仕入実行
物件の仕入による借入が増加

自己資本比率は**39.0%**と盤石
金融機関からの調達環境も良好
財務バランスを注視しつつ成長投資拡大
(不動産業界平均30%)

【連結貸借対照表の状況】

(単位：百万円)



02.リアルエステート事業の状況

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

リアルエステート事業の状況

-セグメント売上高・利益の推移-

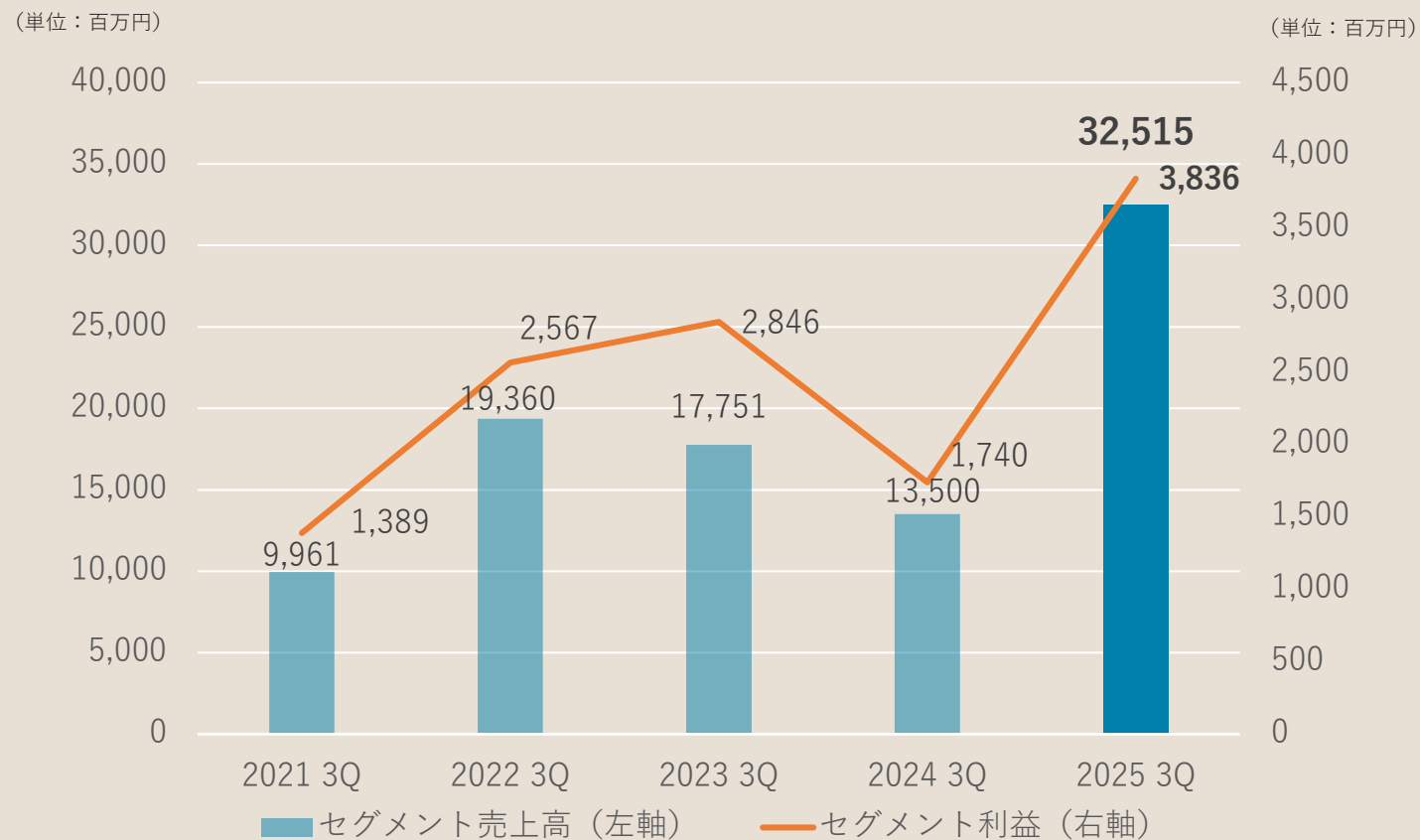
セグメント売上高

32,515百万円
(前年同期比**114.3**%増)

セグメント利益**3,836**百万円
(前年同期比**120.5**%増)

複数の大規模物件の売却が寄与
販管費を吸収し大幅増益

【リアルエステート事業 業績の推移】



リアルエステート事業の状況

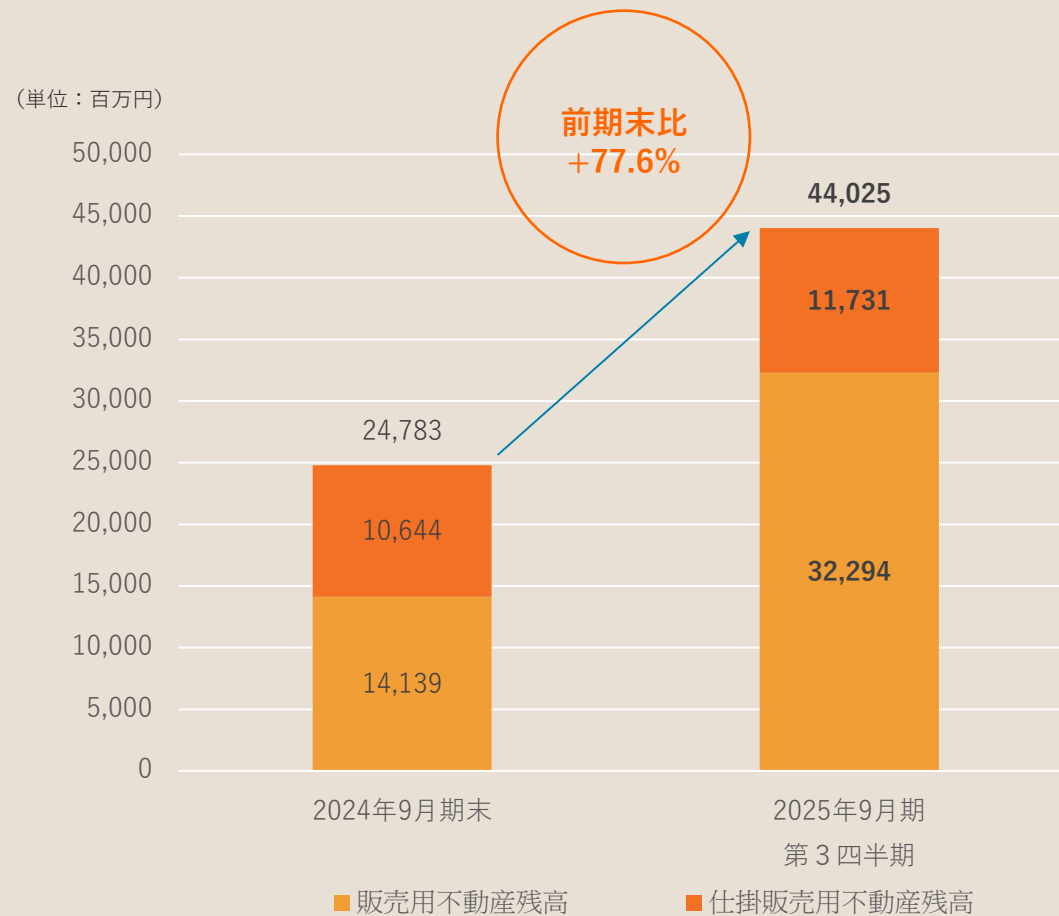
-仕入活動の状況-

棚卸資産残高

44,025 百万円

(前期末比77.6%増)

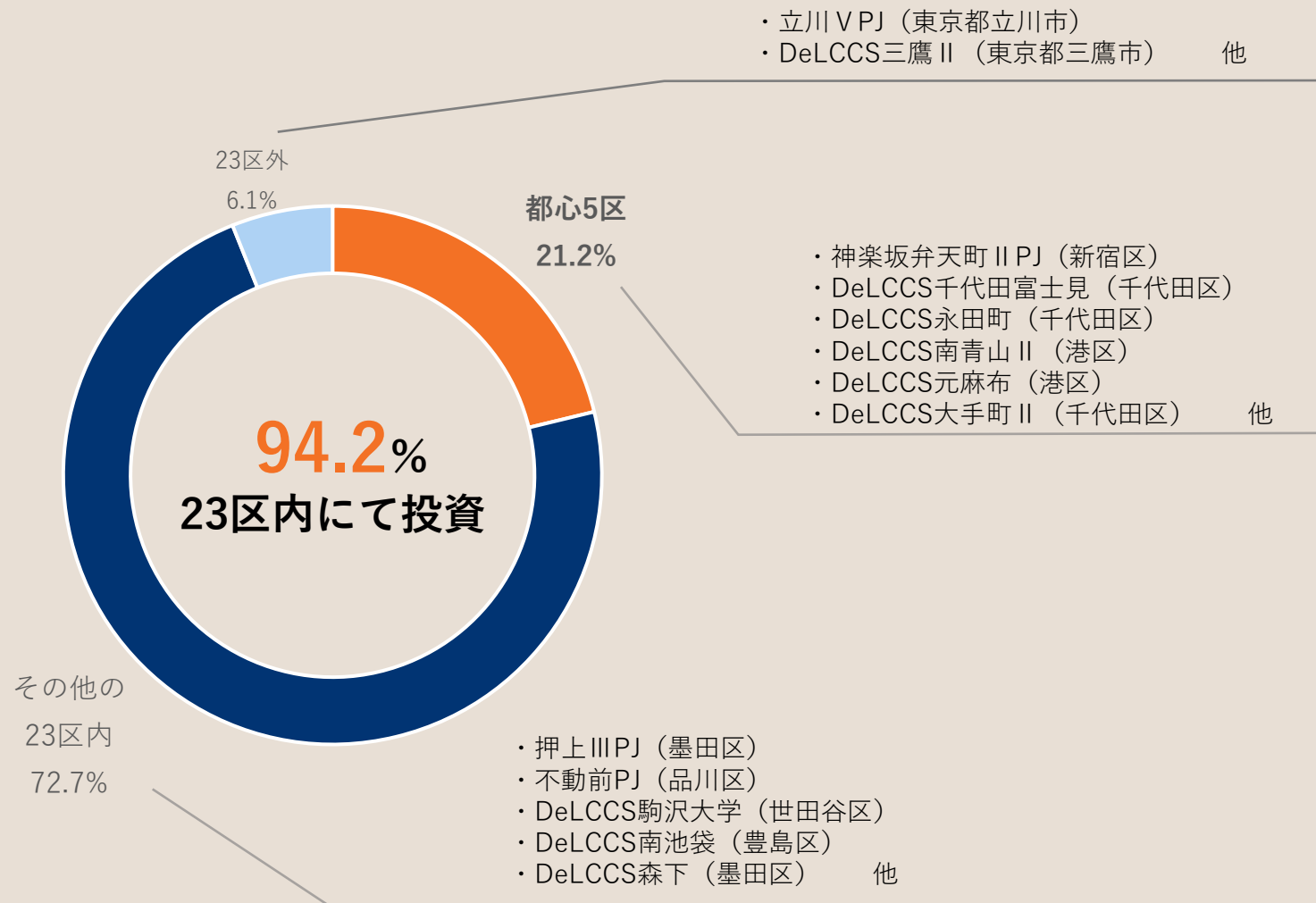
稼働中の収益不動産
(販売用不動産に計上)の仕入が大きく増加



リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況-

引き続き人口流入が継続する
23区内に投資継続

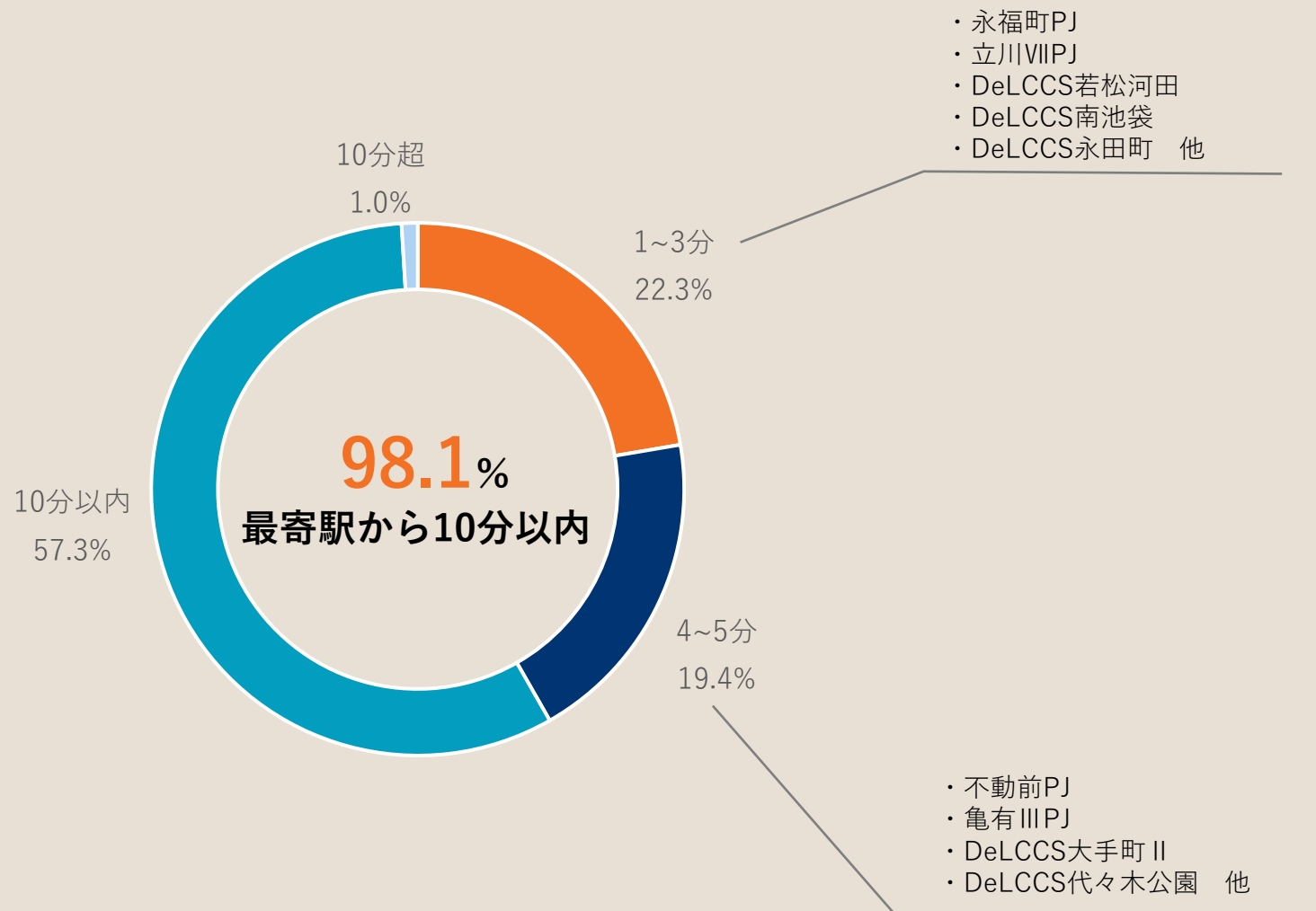


※「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区
上記数値はホテル事業として進行しているプロジェクトを除いて集計

リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況-

単身者・DINKSが志向する
「最寄り駅から徒歩10分以内」の
不動産に厳選して投資



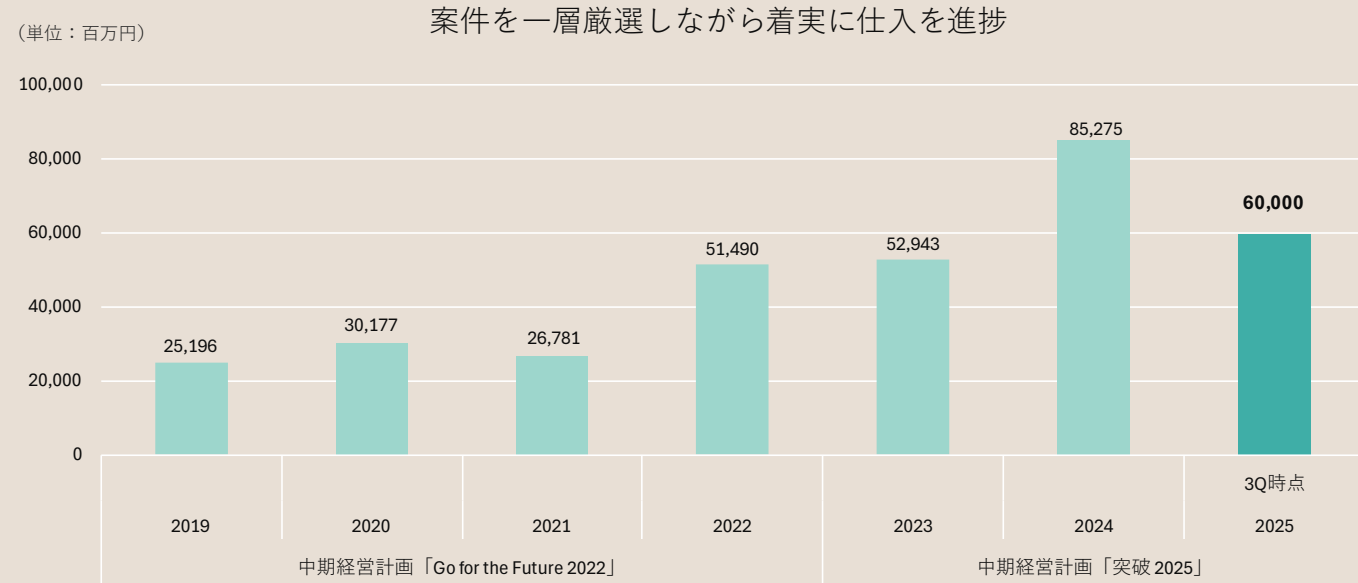
※上記数値はホテル事業として進行しているプロジェクトを除いて集計

リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況（規模）-

「突破 2025」達成に向けて
都心かつ大型の不動産に厳選して仕入
仕入基準を堅持しつつ順調に拡大

【仕入案件の年間事業規模の推移】



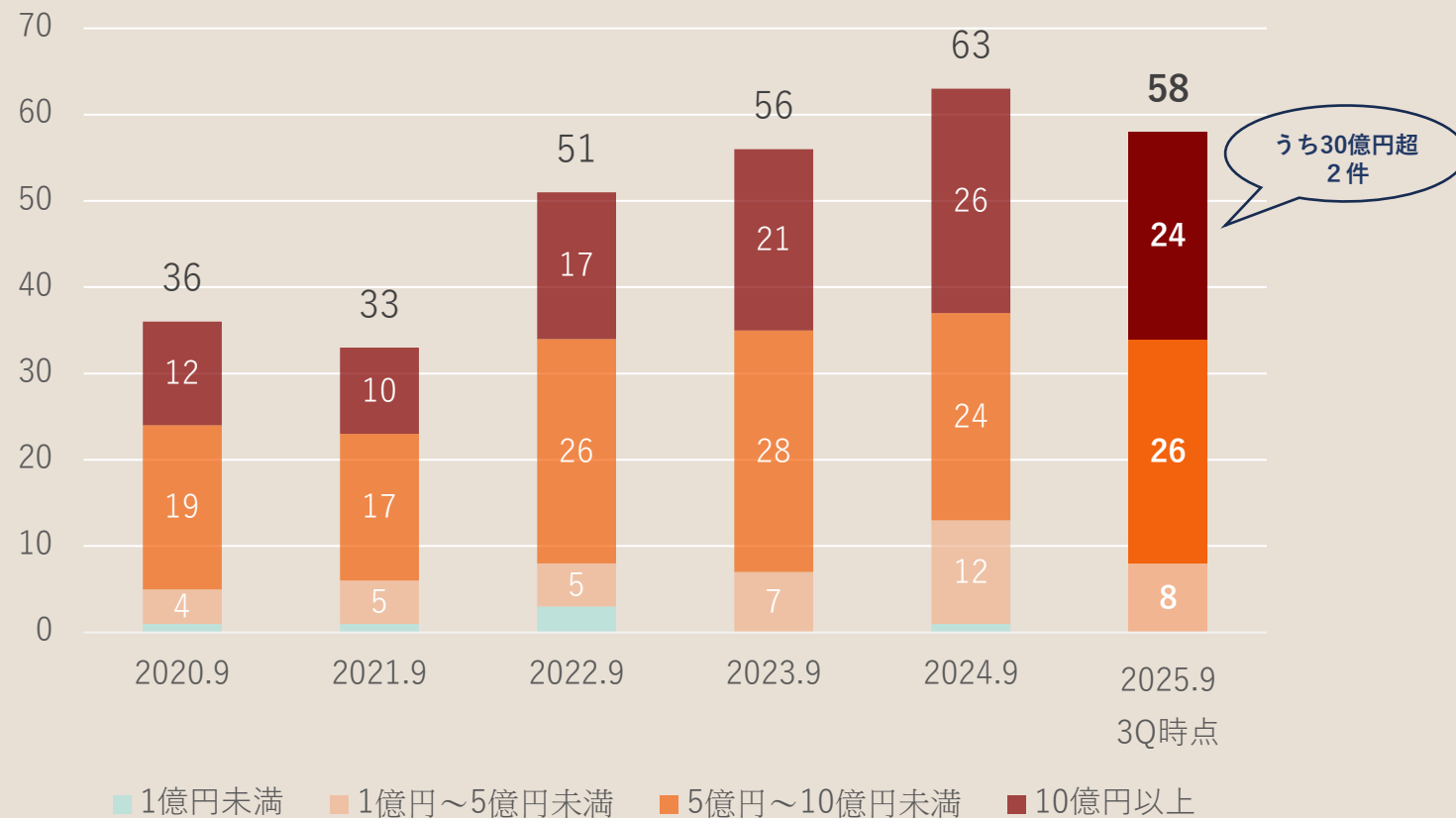
※ リアルエステート事業において、各四半期中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計
「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額
上記の事業規模の数値は、リアルエステート事業における開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります

リアルエステート事業の状況 -仕入活動の状況（件数）-

事業規模が10億円を超える
大型のプロジェクトの仕入に注力
件数・規模共に拡大中

【年間仕入件数（事業規模別）の推移】

（単位：件）



※「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額
※リアルエステート事業において、年度中に取得決着したプロジェクトの事業規模を集計
上記の事業規模の数値は、リアルエステート事業における開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります

リアルエステート事業の状況

-現在取り組み中の主な開発物件-

開発プロジェクト
21件が進行中

神楽坂弁天町Ⅱプロジェクト

総戸数**29**戸 都市型レジデンス計画

東京メトロ東西線「**神楽坂**」駅より徒歩 **7** 分

「**大手町**」「**九段下**」「**日本橋**」へのダイレクトアクセスが可能

不動前プロジェクト

総戸数**45**戸 都市型レジデンス計画

東急目黒線「**不動前**」駅より徒歩**5**分

都営三田線、東京メトロ南北線との相互直通運転

「**目黒**」「**大手町**」「**内幸町**」へのダイレクトアクセスが可能

綾瀬Ⅴプロジェクト

総戸数**27**戸 都市型レジデンス計画

東京メトロ千代田線、JR常磐線「**綾瀬**」駅より徒歩**10**分

常磐線は上野東京ラインとの相互直通運転

「**東京**」「**表参道**」「**日比谷**」へのダイレクトアクセスが可能

リアルエステート事業の状況

-現在取り組み中の主な収益物件-

収益不動産

35件が進行中

DeLCCS元麻布プロジェクト 住居11戸

東京メトロ日比谷線「**広尾**」駅より徒歩9分

非常に希少性の高い元麻布エリア
国際色豊かで静謐な街並み・「有栖川宮記念公園」が近接



DeLCCS南池袋プロジェクト 住居38戸

東京メトロ有楽町線「**池袋**」駅より徒歩2分

JR山手線ほか各線「**池袋**」駅より徒歩5分

緑豊かな南池袋公園に面し、利便性と落ち着きを兼ね揃えたレジデンス



DeLCCS大手町IIプロジェクト 店舗・診療所（クリニック）

JR山手線ほか「**神田**」駅より徒歩4分

東京メトロ東西線ほか「**大手町**」駅より徒歩6分

圧倒的に利便性の高い大手町・神田エリア
付近では複数の再開発計画が進行中



03.セールスプロモーション事業の状況

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

セールスプロモーション事業

- セグメント売上高・利益の推移 -

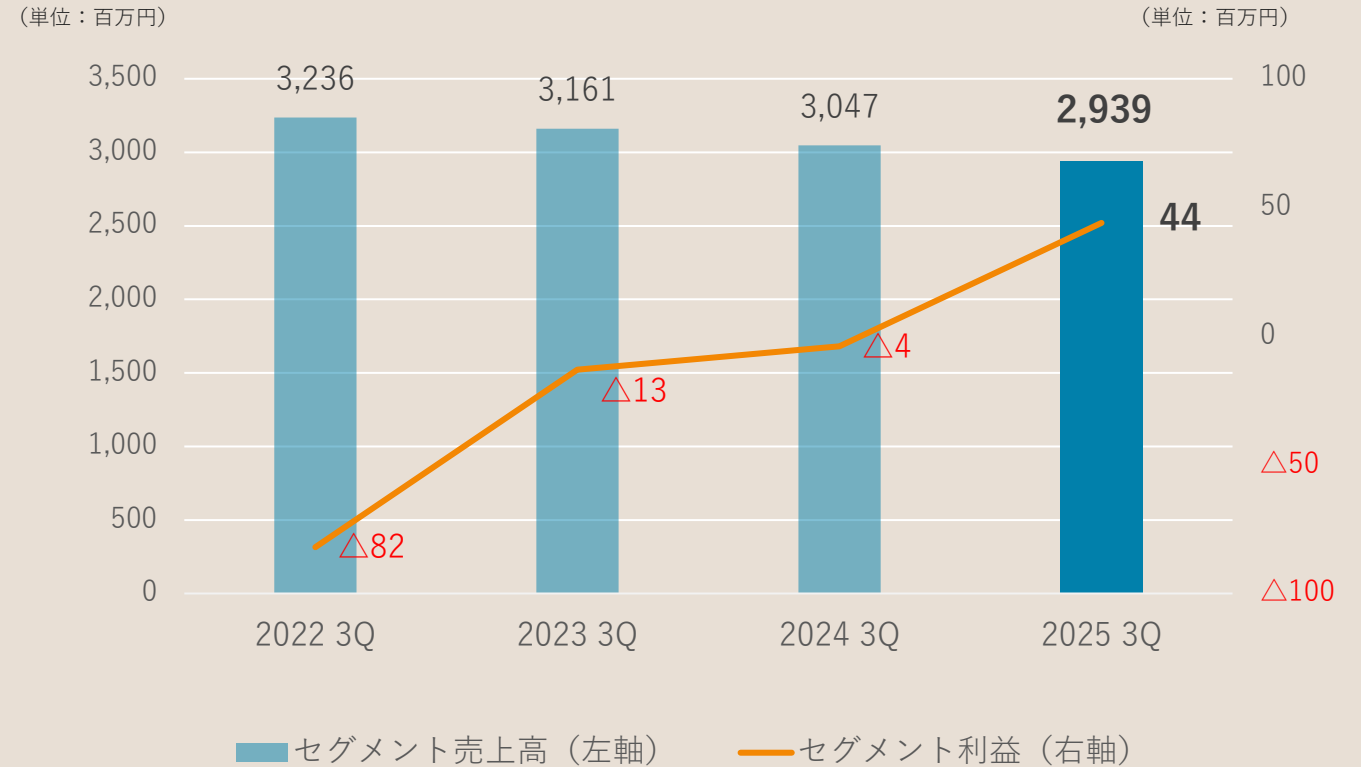
<売上高>

派遣品質向上を進め派遣単価上昇が進捗
+ 4月に入社した新人も戦力として稼働を開始
引き続き派遣需要は堅調⇒採用活動に注力

<セグメント利益>

高付加価値戦略が寄与しセグメント利益を計上
合併によるコスト削減効果も享受

【セールスプロモーション事業 業績の推移】



04. 株主還元方針

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

「突破 2025」

-2025年9月期の業績目標について-

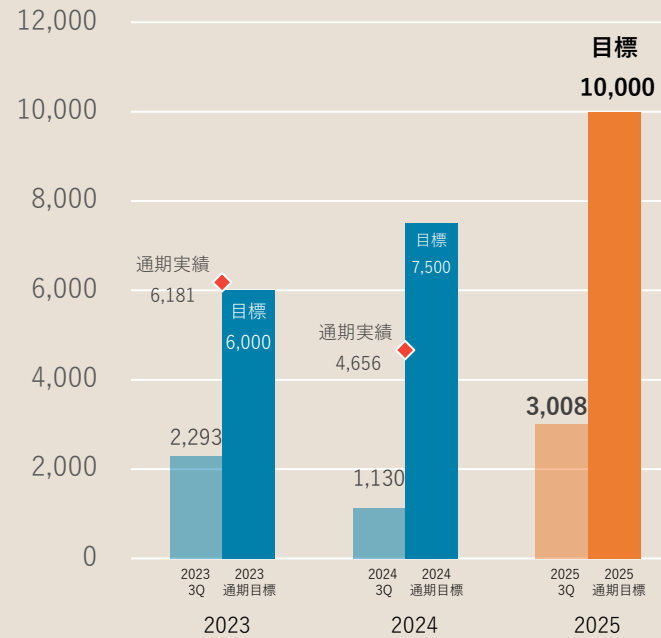
「突破 2025」最終年度の数値目標として

経常利益目標 **100** 億円
(前期比+114%)

ROE18%以上・ROA15%水準

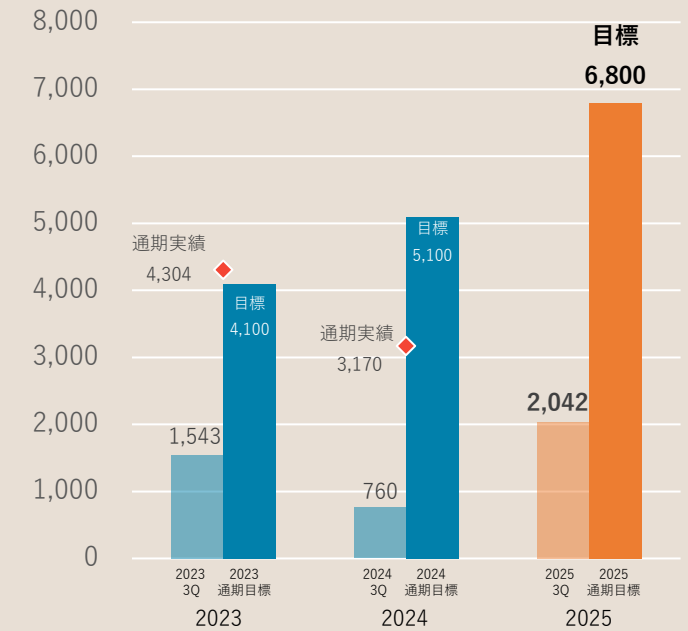
経常利益目標100億円

(単位：百万円)



最終利益目標68億円

(単位：百万円)



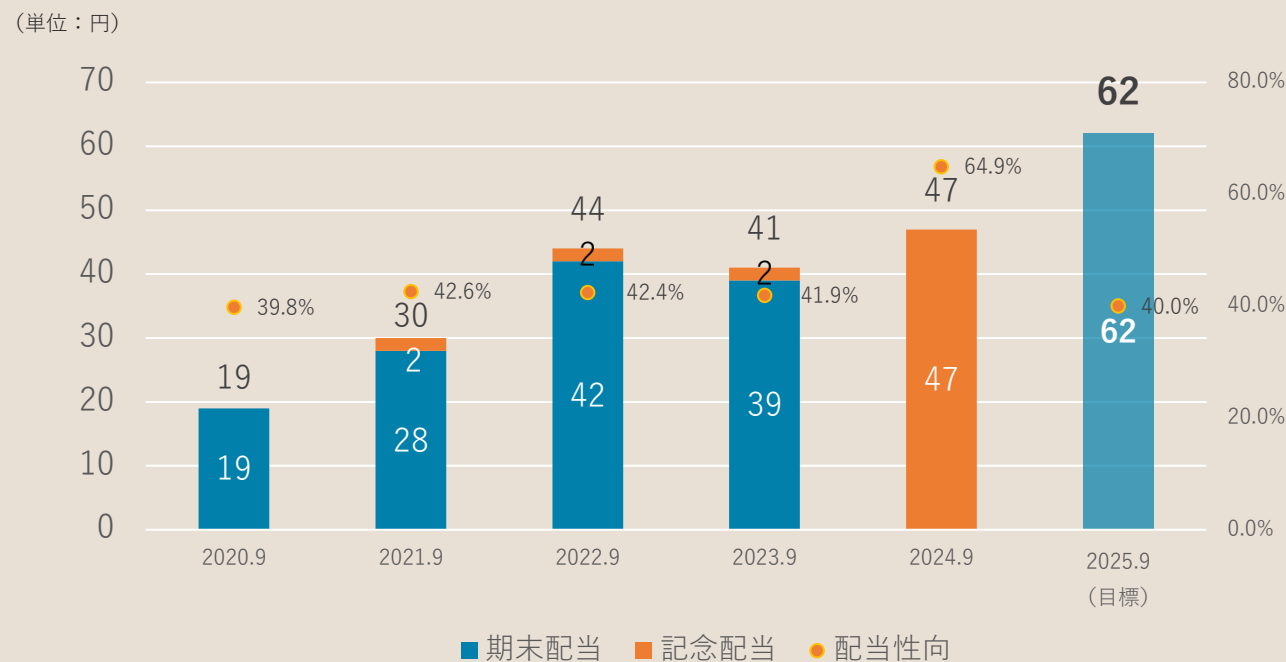
株主還元方針

- 配当目標・過去の実施状況 -

2024年9月期以降はDOEを考慮し、
安定的な配当を目指す

2025年9月期は1株当たり62円を目標

※DOE：株主資本配当率（%）
配当金の総額を株主資本で除した値



・2021年9月期、2022年9月期、2023年9月期は過去最高益記念配当 2 円を実施
・2024年9月期は創業20周年記念及びDOEの考慮を加えたことで1株当たりの配当を47円に決定

05.Appendix

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

Appendix

-連結損益計算書の状況-

大規模な案件を複数件売却し
大幅に増収・増益

セールスプロモーション事業においても
安定的な売上確保と販管費の
削減により大幅に増益

	2024年9月期 第3四半期	2025年9月期 第3四半期	対2024年 増減	対2024年 増減率
(単位：百万円)	①	②	②－①	(②-①)/①
売上高	16,546	35,454	18,908	114.3%
リアルエステート	13,500	32,515	19,015	140.9%
セールスプロモーション	3,046	2,939	△ 107	3.5%
販売費及び一般管理費	1,717	2,264	547	31.9%
営業利益	1,111	2,909	1,798	161.8%
営業外収益	169	353	184	108.9%
営業外費用	150	254	104	69.3%
経常利益	1,130	3,008	1,878	166.2%
特別利益	6	－	△ 6	－
特別損失	8	－	△ 8	－
親会社株主に帰属する 四半期純利益	760	2,042	1,282	168.4%

Appendix

-連結貸借対照表の状況-

自己資本比率**39.0%**

D/E ratio**1.45** (倍)

(単位：百万円)	2024年9月 期末	2025年9月 期 第3四半期	2025年9月 期 第3四半期 構成比率	2024年9月 期末比 増減率
流動資産	44,914	61,713	96.8%	37.4%
現預金	18,653	15,736	24.7%	△15.6%
仕掛販売用不動産	10,644	11,731	18.4%	10.2%
販売用不動産	14,139	32,294	50.6%	128.4%
固定資産	2,148	2,053	3.2%	△4.4%
資産合計	47,063	63,766	100.0%	35.5%
流動負債	6,463	6,944	10.9%	7.4%
(うち有利子負債)	3,611	4,900	7.7%	35.7%
固定負債	15,524	31,575	49.5%	103.4%
(うち有利子負債)	15,239	31,236	49.0%	105.0%
純資産	25,075	25,247	39.6%	0.7%
資本金	4,125	4,125	6.5%	0.0%
資本剰余金	4,941	4,986	7.8%	0.9%
利益剰余金	16,484	16,485	25.9%	0.0%
自己株式	△923	△854	△1.3%	△7.5%
負債・純資産合計	47,063	63,766	100.0%	35.5%

当社グループの事業概要

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要



DEAR LIFE

東京都内を中心に不動産の開発・売買を展開
都市型レジデンス、商業店舗ビルの開発
ホテルの保有・運営



アイディ株式会社
株式会社アイディプロパティ

品川区、大田区を中心に
レジデンス、アパート、戸建の開発、設計施工、
賃貸・売買仲介、管理事業を幅広く展開



金融・保険業界へのアウトバウンド型コールセンタースタッフの派遣、
不動産業界への営業・事務スタッフの派遣を展開



(持分法適用関連会社：東証スタンダード3461)

セルフストレージビジネス向けBPOサービスの提供 セルフストレージの開発等を展開



本資料に関するご照会先

株式会社ディア・ライフ
コーポレートストラテジーユニット

Email : ir@dear-life.co.jp

本資料で記述している将来予測および業績予想は、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により実際の業績は記述している将来見通しとは大きく異なる可能性があることをご承知おき下さい。