

株式会社ディア・ライフ
2025年9月期 第2四半期（中間期）

決算説明資料

2025年5月9日

20
25

主要経営指標ハイライト

連結経常利益(中間累計)

2,064百万円
(前年同期比：510.0%増)

親会社株主に帰属する
中間純利益

1,401百万円
(前年同期比：623.3%増)

取得した案件の
総事業規模(中間累計)

事業規模：**480.9**億円
(前年同期比：57.2%増)

自己資本比率

40.6%
(前年度末比：11.9pt減)

EPS（1株あたり中間純利益）

32.24円
(前年同期比：629.4%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

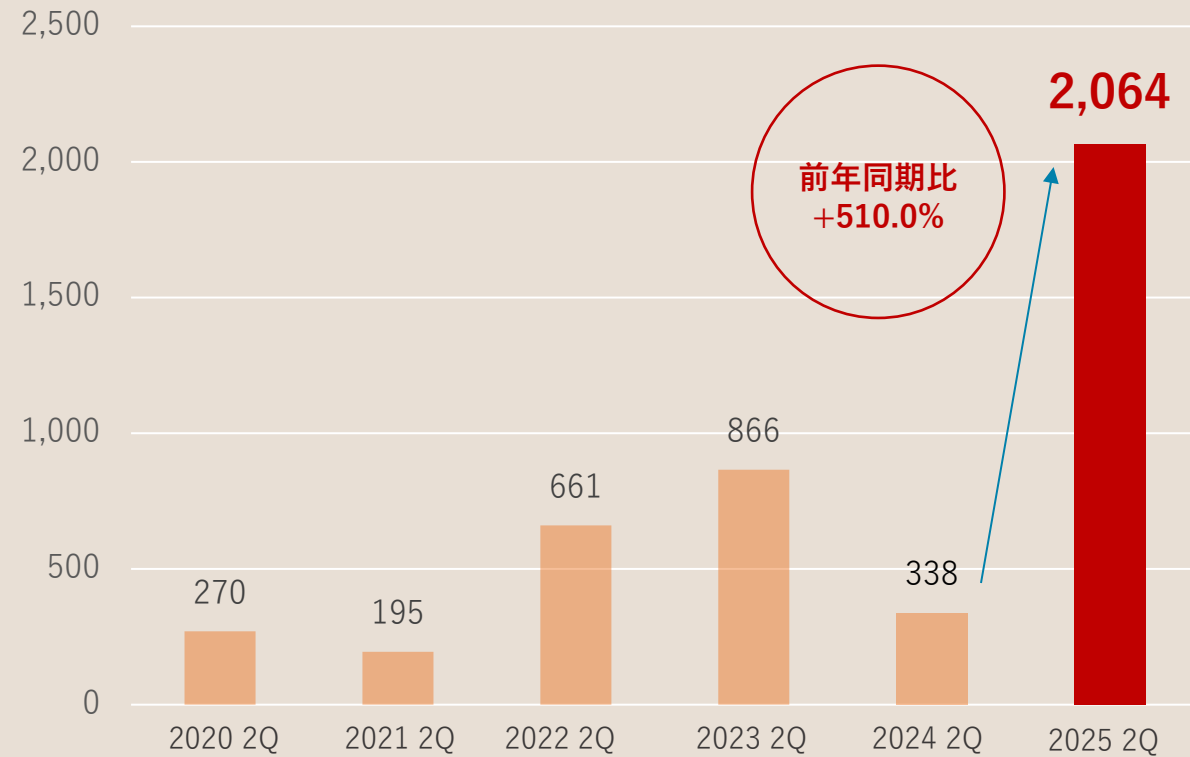
-中間期経常利益の推移-

経常利益**20.6**億円
(前年同期比**510.0%**増)

中計達成に向けて大幅に進捗

【中間期時点での経常利益の推移】

(単位：百万円)



財務の状況

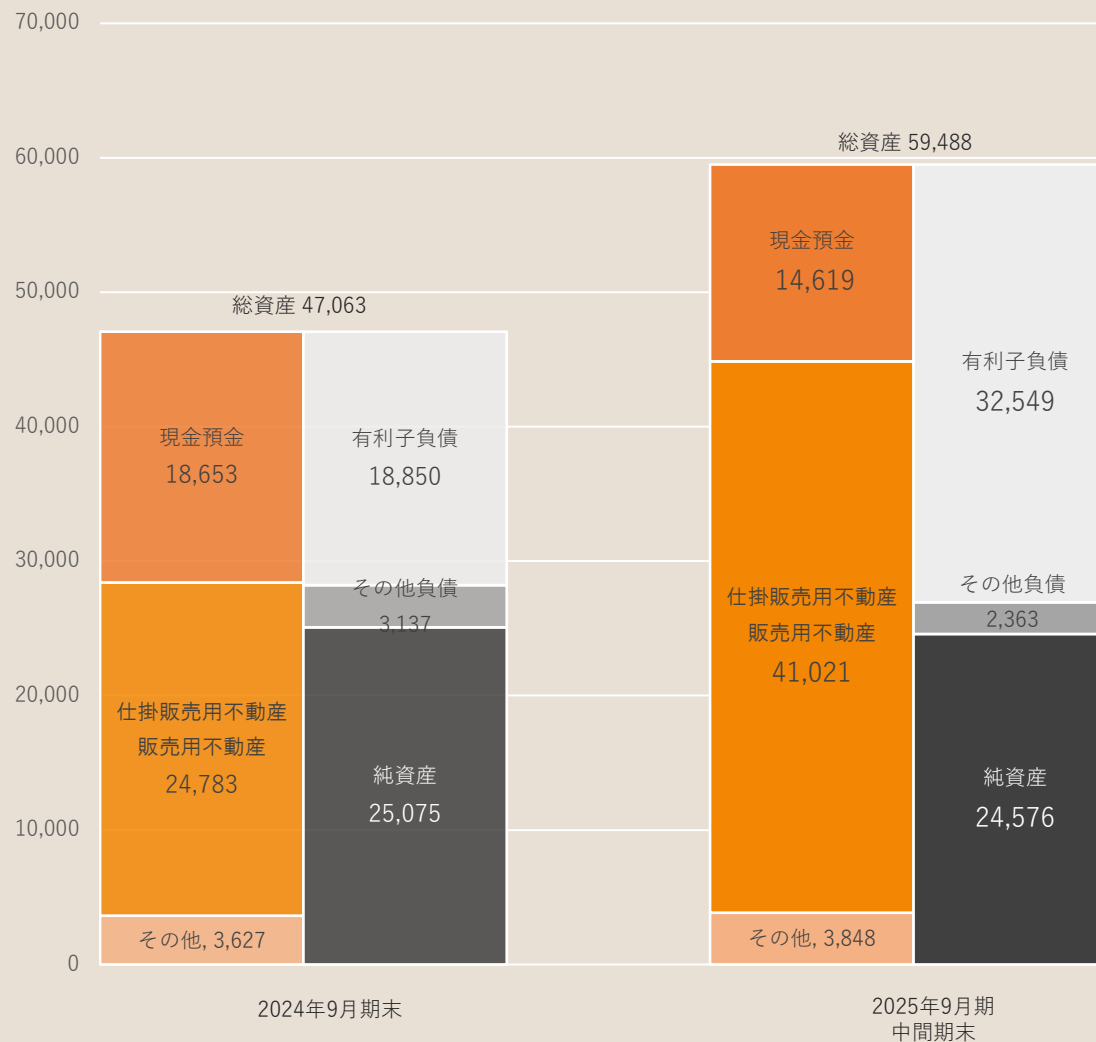
-連結貸借対照表の状況-

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**40.6%**と盤石
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)



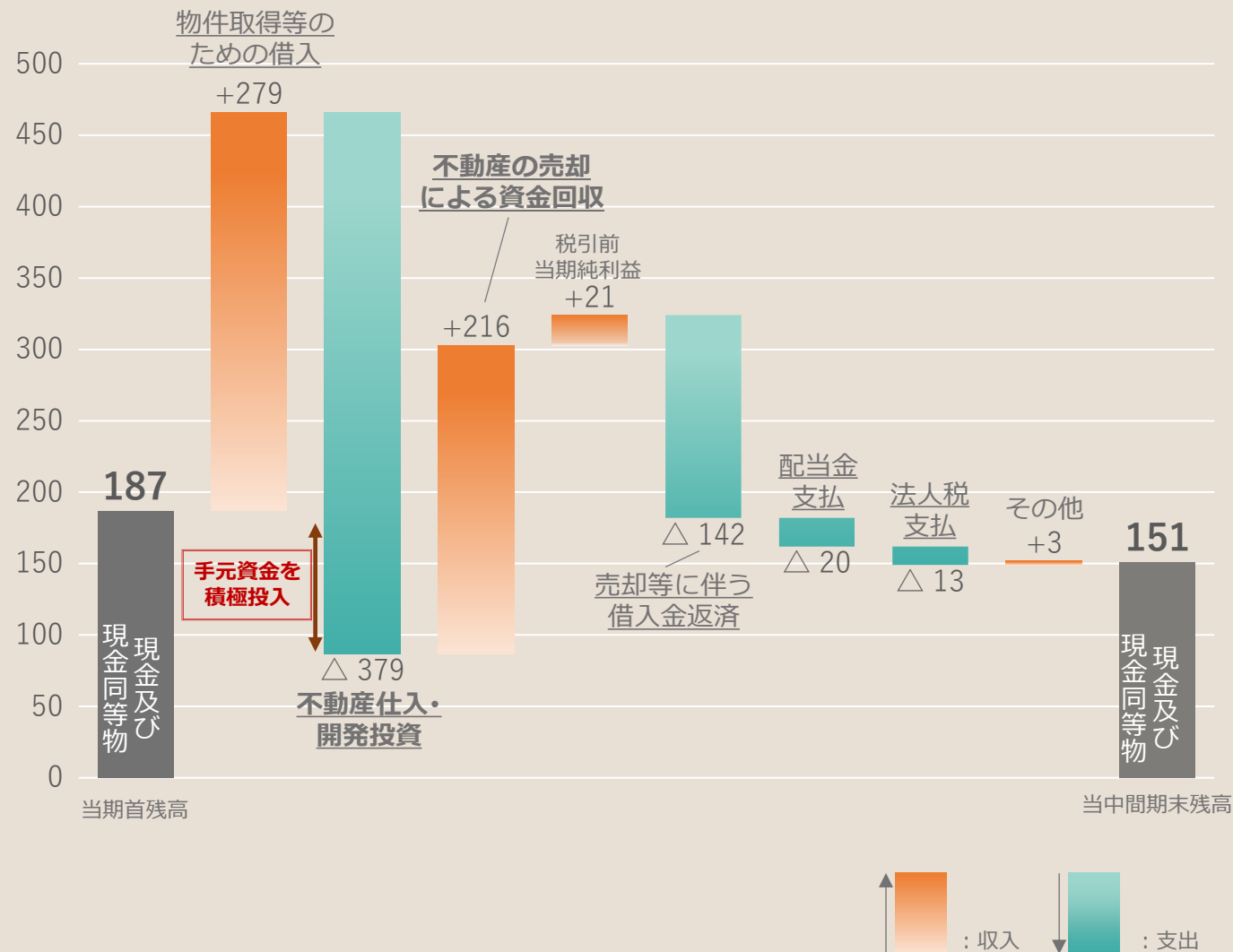
財務の状況

-キャッシュフローの状況-

自己資金を積極的に活用し
機動的な物件の仕入を実行
金融機関からの資金調達環境も良好

(単位：億円) ※1億円未満は四捨五入して表示

【現預金の主な増減要因（中間期）】



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-

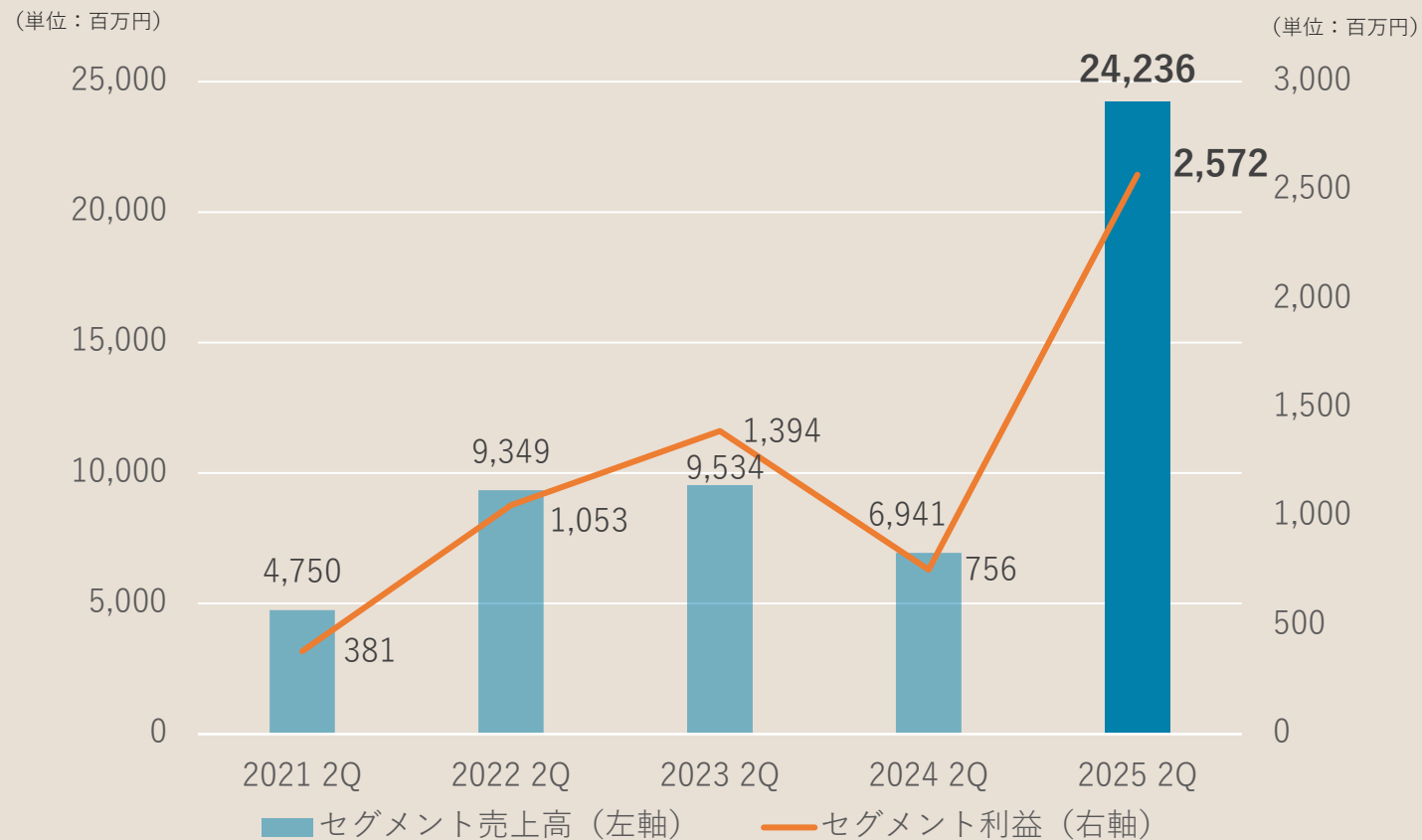
セグメント売上高

24,236百万円
(前年同期比**249.1**%増)

セグメント利益**2,572**百万円
(前年同期比**239.9**%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

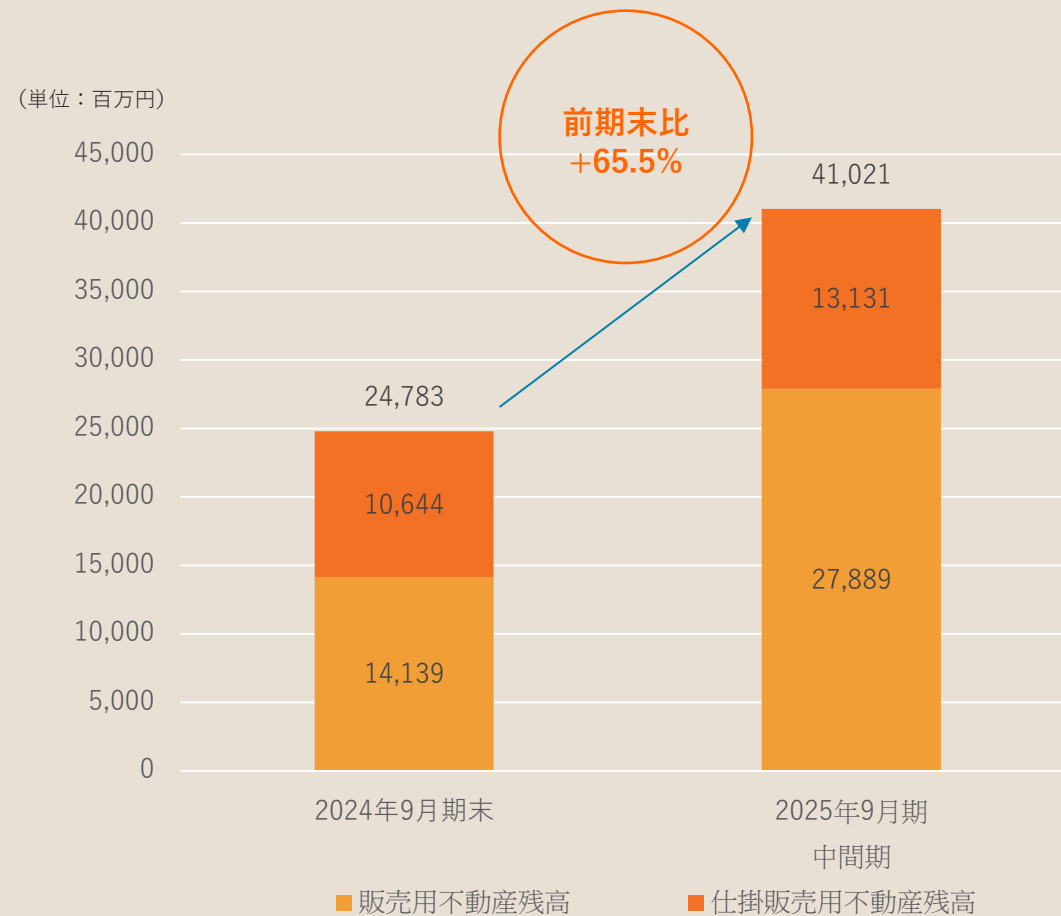
-仕入活動の状況-

棚卸資産残高

41,021百万円

(前期末比65.5%増)

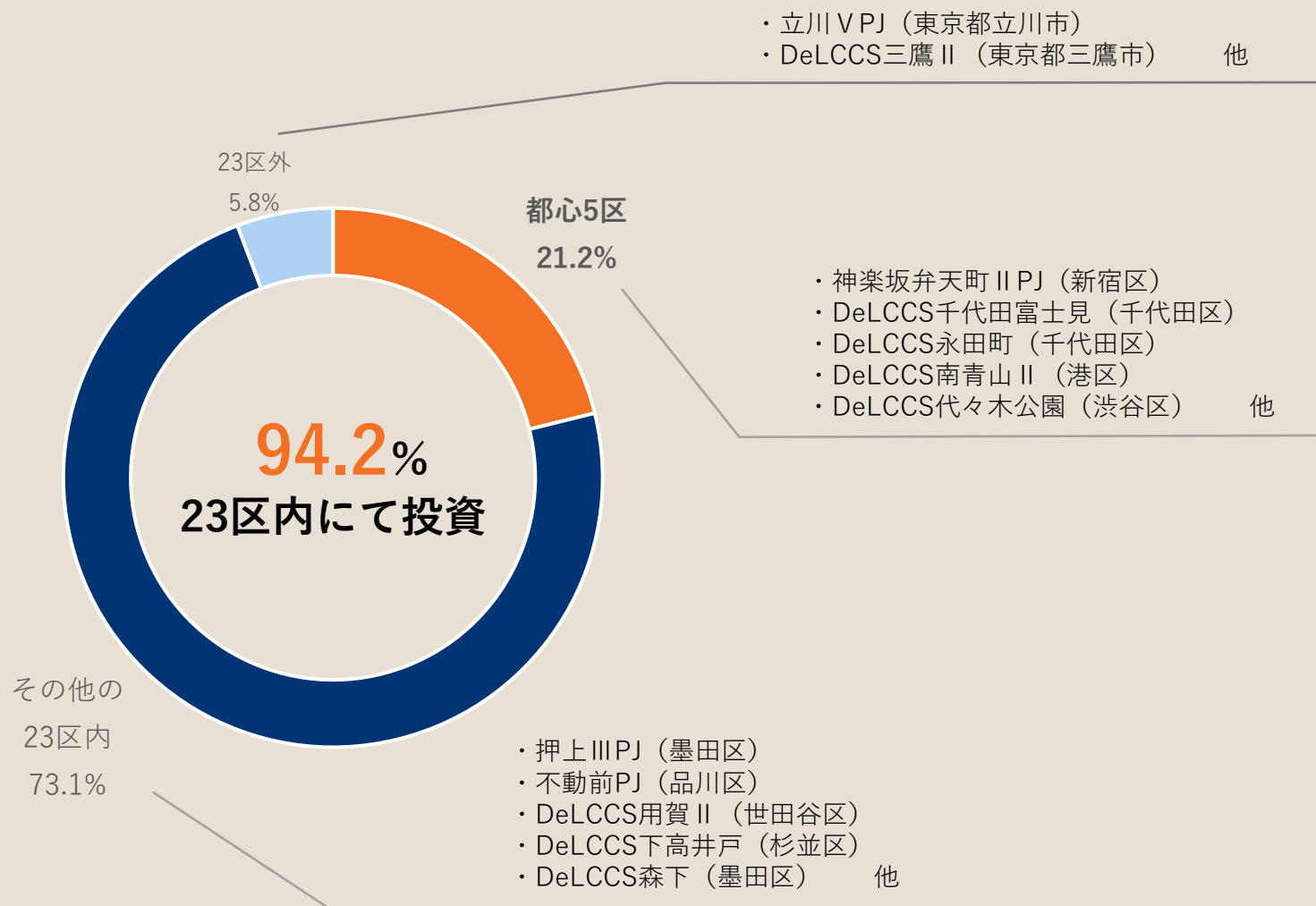
既存の収益不動産
(販売用不動産に計上)の仕入が大きく増加



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

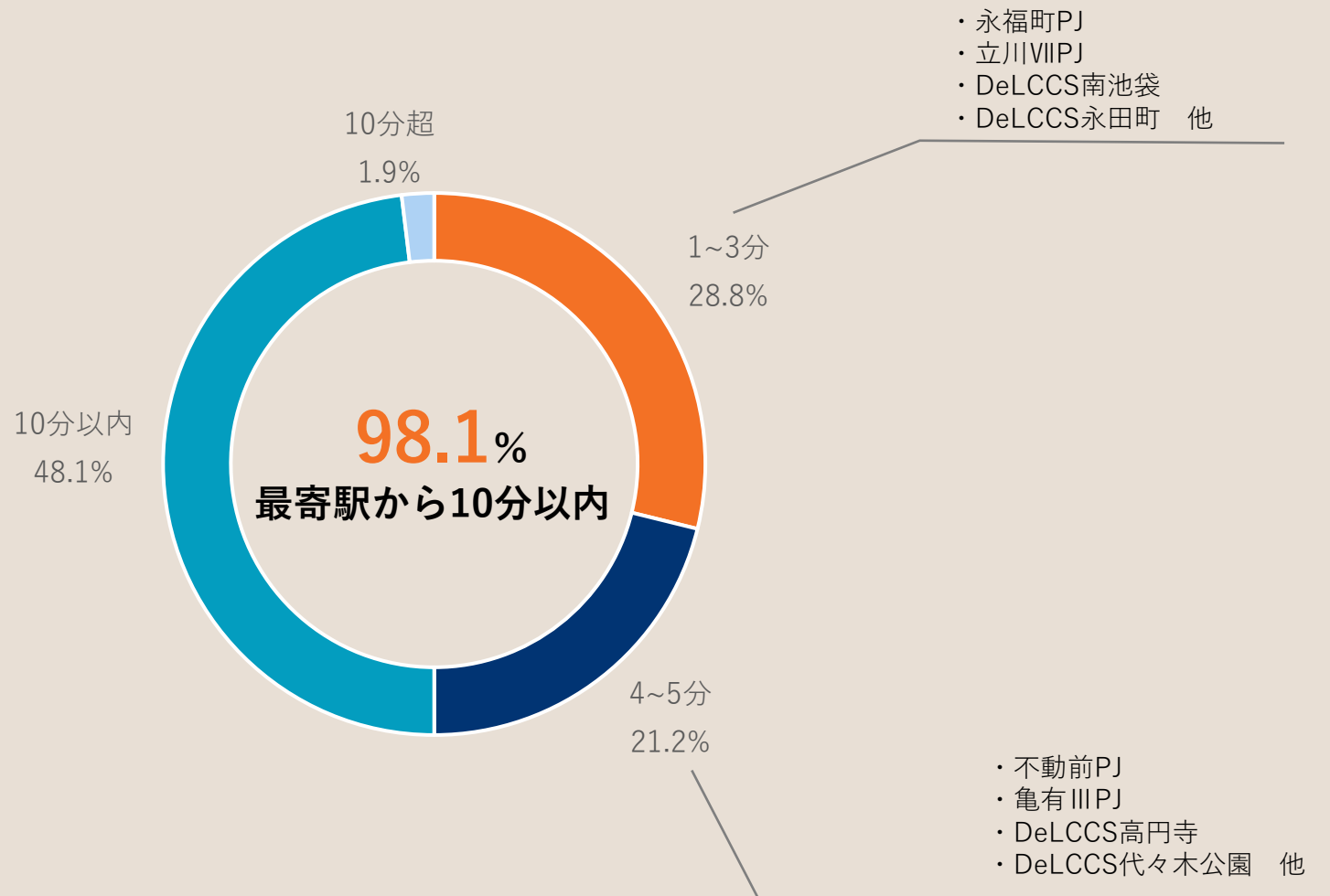


※「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区
上記数値はホテル事業として進行しているプロジェクトを除いて集計

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



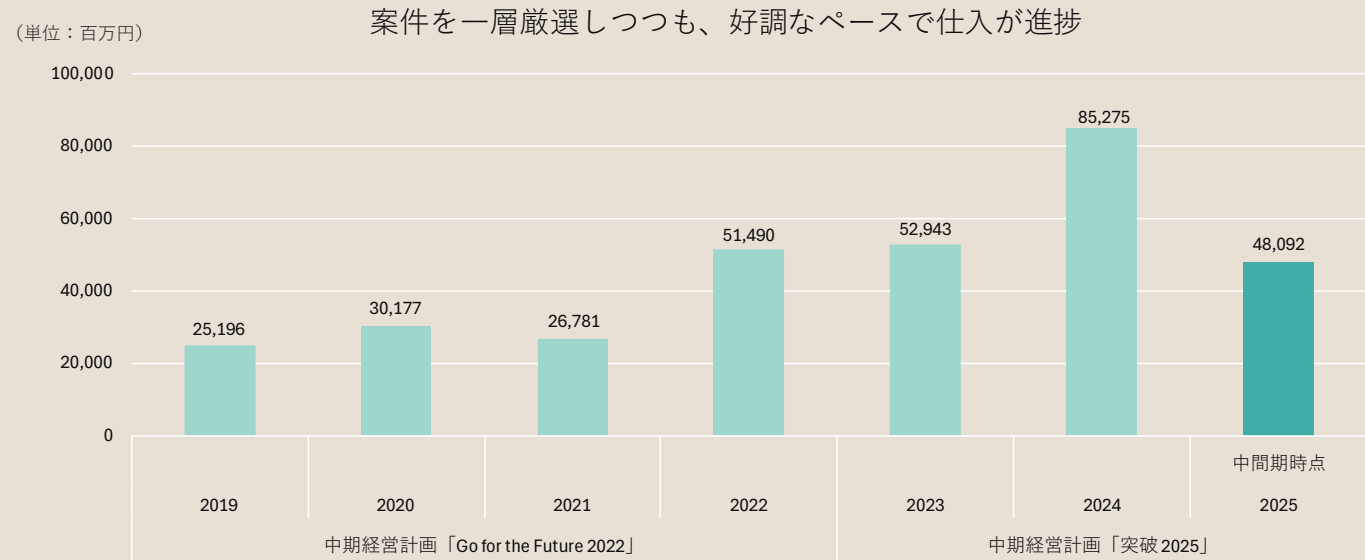
※上記数値はホテル事業として進行しているプロジェクトを除いて集計

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】



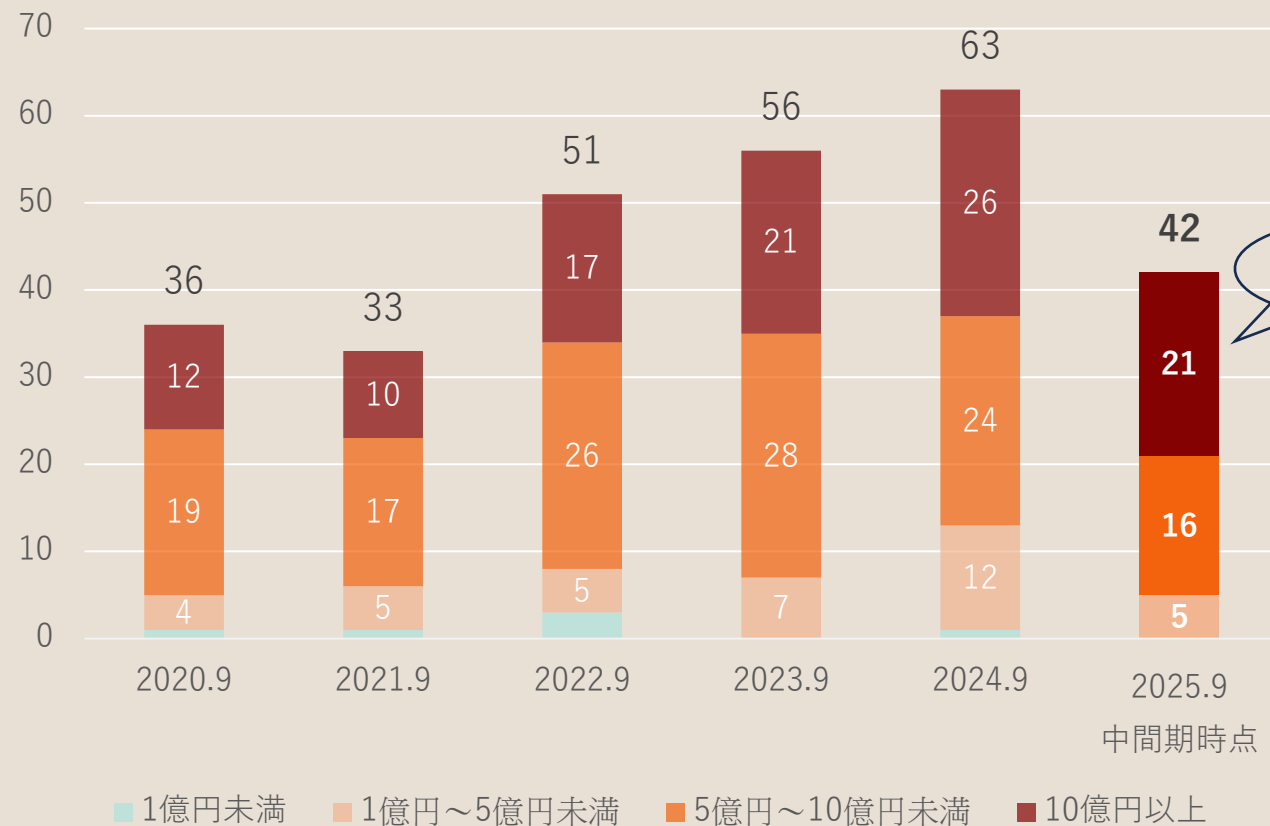
※ リアルエステート事業において、各四半期中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計
「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額
上記の事業規模の数値は、リアルエステート事業における開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります

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
24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

青物横丁プロジェクト

総戸数29戸 都市型レジデンス計画

京浜急行電鉄「新馬場」駅より徒歩5分

京浜急行電鉄「青物横丁」駅より徒歩8分

「品川」「泉岳寺」「羽田空港」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

31件が進行中

DeLCCS南青山IIプロジェクト 住居22戸

東京メトロ半蔵門線ほか「表参道」駅より徒歩8分

東京の流行発信地「表参道」エリアに所在する高級レジデンス



DeLCCS代々木公園プロジェクト 一棟オフィス

東京メトロ千代田線「代々木公園」駅より徒歩4分

「奥渋」として近年注目のエリアに所在する一棟オフィス



DeLCCS永田町プロジェクト 住居23戸

東京メトロ有楽町線ほか「永田町」駅より徒歩3分

日本政治の中心地に所在する、非常に希少性の高いレジデンス



リアルエステート事業 重点施策

➤ [現在の状況]

順調に売却活動が進展 今期業績達成に向け好立地案件の仕入も進捗

➤ [突破2025達成に向けた重点施策]

✓ 引き続き仕入事業規模・件数を拡大するための施策を推進

- ・都心好アドレス案件に厳選し商業ビルへの投資も拡大
- ・内部成長余地のある収益不動産の仕入に注力

✓ 保有収益不動産の内部成長最大化

- ・テナントとの賃料増額交渉・民泊事業者等との協業を通じた価値創出を推進
- ・速やかなバリューアップによる投資魅力向上が顧客投資家の誘引に結実

✓ 伝統的な対面営業に加えて、非対面チャネルも拡大

- ・効率的な情報収集強化のため日本経済新聞に一面広告を掲載、自社HPも拡充

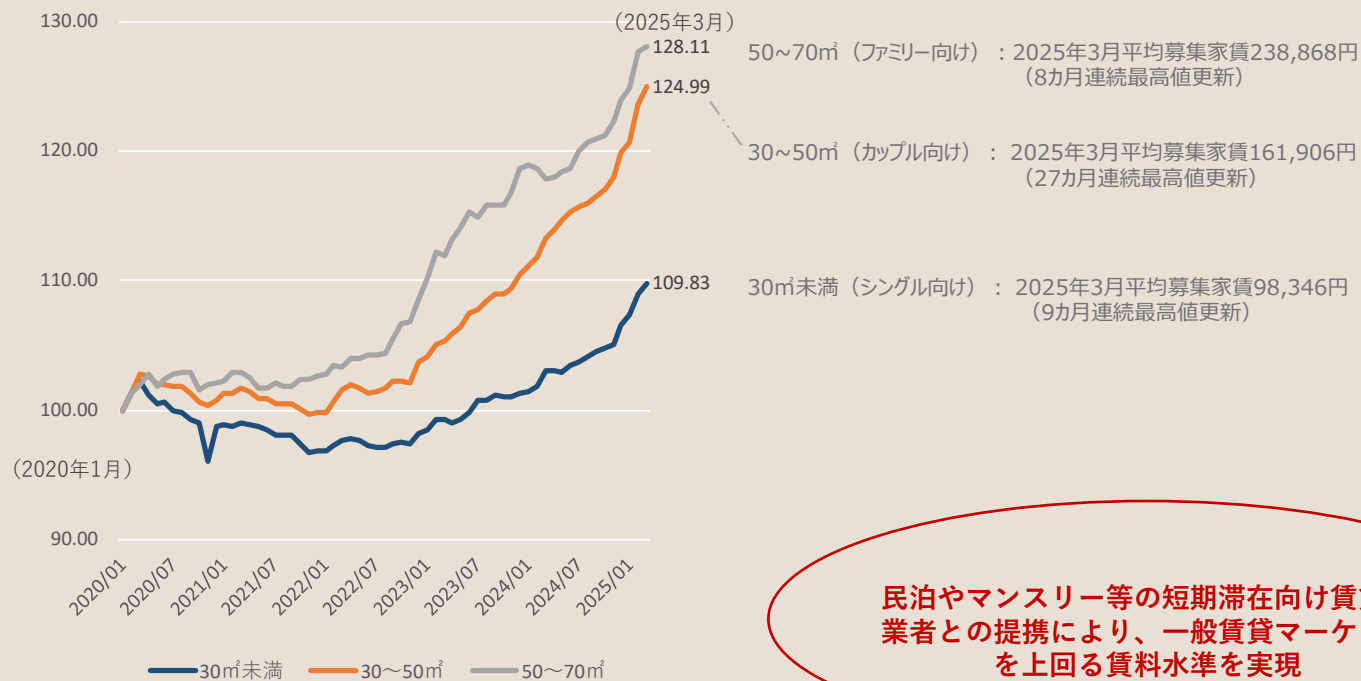
保有収益不動産の 内部成長最大化に注力

テナントとの賃料増額交渉や、民泊事業者
との協業を通じた価値創出を推進

投資魅力向上により早期売却に貢献

【東京都23区内の募集賃料の推移（2020年1月を100とした際の変化を指数化）】

賃料水準は過去最高水準を連続更新



民泊やマンスリー等の短期滞在向け賃貸事業者との提携により、一般賃貸マーケットを上回る賃料水準を実現

アットホーム調べ「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」より
当社作成

リアルエステート事業

-「突破 2025」達成に向けた施策-

3月17日日本経済新聞
朝刊に広告を掲載

※
東日本エリア 230万人超の読者にPR
業界全体への認知向上を企図

自社HP拡充など、非対面チャネル強化による
インバウンドマーケティングも実施

効率的な情報収集を推進

当社公式HPに遷移するQRコードを配した広告を作成

不動産をご所有のすべての方々へ。 ※

私たちディア・ライフは東京23区の不動産、

1,000億円買います。

※

株式会社ディア・ライフ (東京証券取引所 プライム市場 3245)

私たちは不動産総合デベロッパーとして、
東京23区に特化した不動産価値の最大化を目指しています。

用地取得・企画開発・事業推進・売却まで自社で一貫して実行しており、
親への深い理解と経験に裏付けされた不動産目利きにより、スピード感をもった判断が可能です。

情報・求む。

QRコードからお問い合わせ
フォームに遷移

売却活動中物件一覧サイトも構築

※参照 : <https://www.nikkei.com/topic/20250116.html>

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

一部の顧客がサイバー攻撃の被害を受け臨時休業、
当社からの派遣も一時停止し売上高に影響

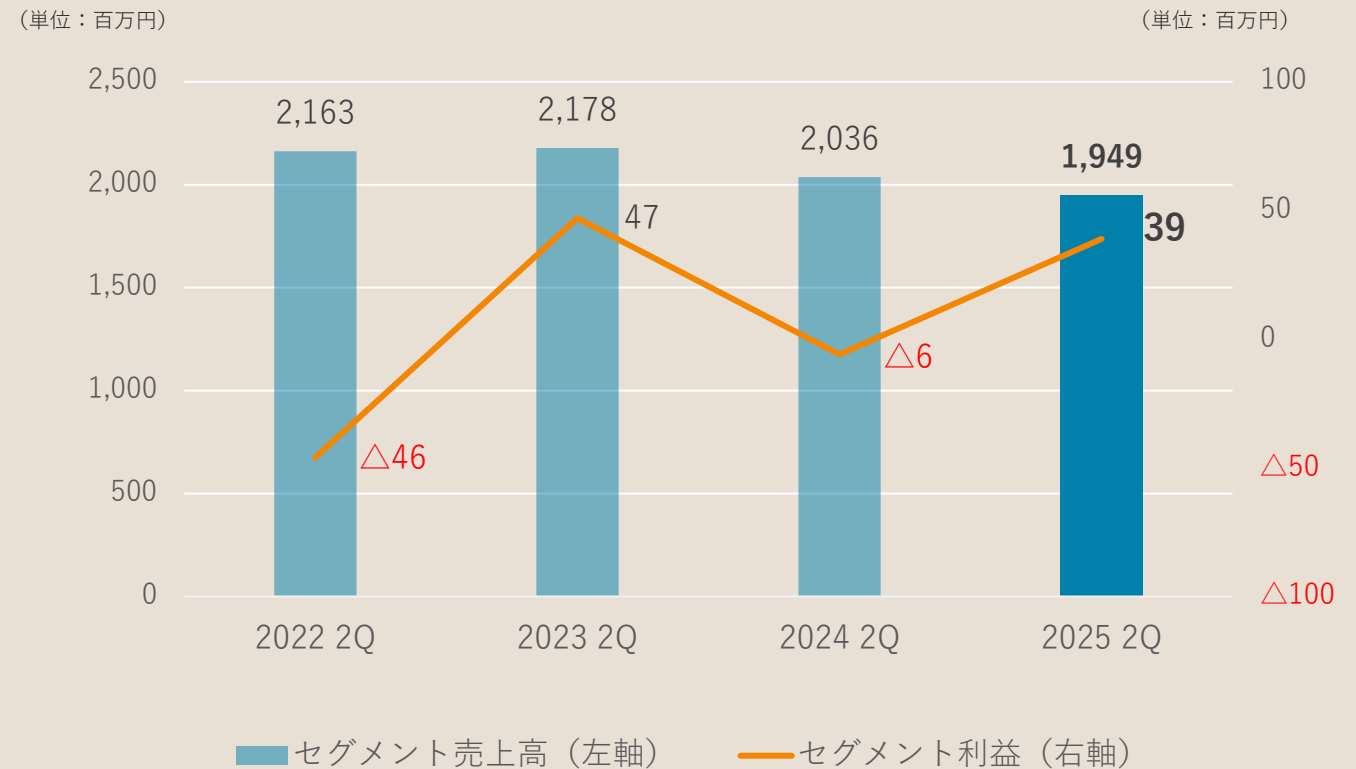
⇒固定費は満額保証を受けるも、インセンティブの
獲得ができず低調に推移

<セグメント利益>

減収の一方、合併によるコスト削減効果を楽しみ

半期セグメント利益を計上

【セールスプロモーション事業 業績の推移】





➤ [現在の状況]

合併によるコスト削減が進捗し、筋肉質な経営基盤に成長
売上高の成長が最優先課題

➤ [突破2025達成に向けた重点施策]

✓ 派遣人材・サービスの品質向上を強化

- ・従業員への手厚い教育の徹底を行い、競合他社との一層の差別化を図る

✓ 高付加価値のサービス提供のため、一部クライアントからの撤退も断行

⇒ より収益性の高い顧客に対してリソースを投入し、収益性向上を推進

✓ 安定的な人材確保と定着

- ・働き方の多様化に応じて、幅広い人材を採用
- ・明確なインセンティブ体系や正社員転換、従業員向けの研修やフォロー体制の拡充、コミュニケーション強化

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」

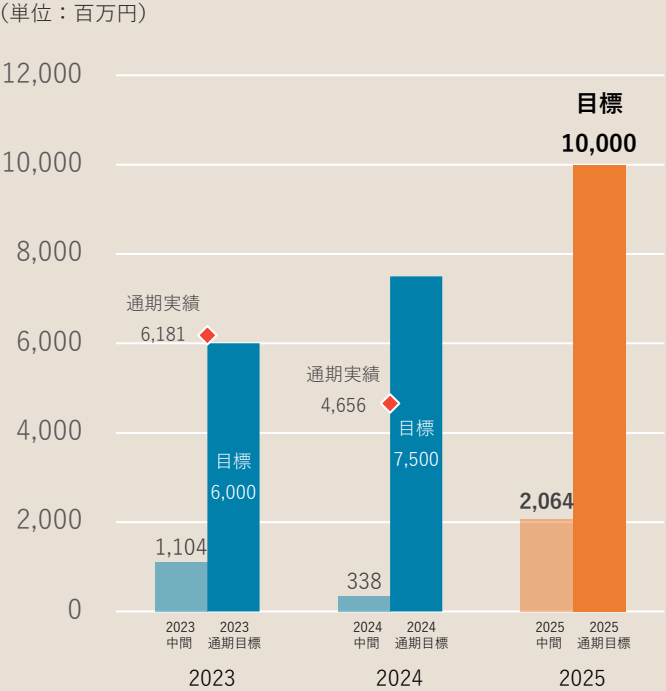
-2025年9月期の業績目標について-

「突破 2025」最終年度の数値目標として

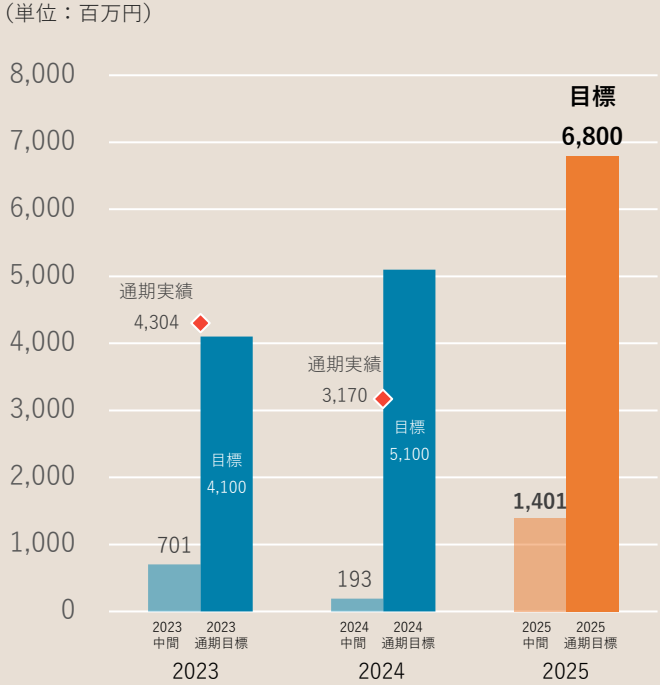
経常利益目標 **100** 億円
(前期比+114%)

ROE18%以上・ROA15%水準

経常利益目標100億円



最終利益目標68億円



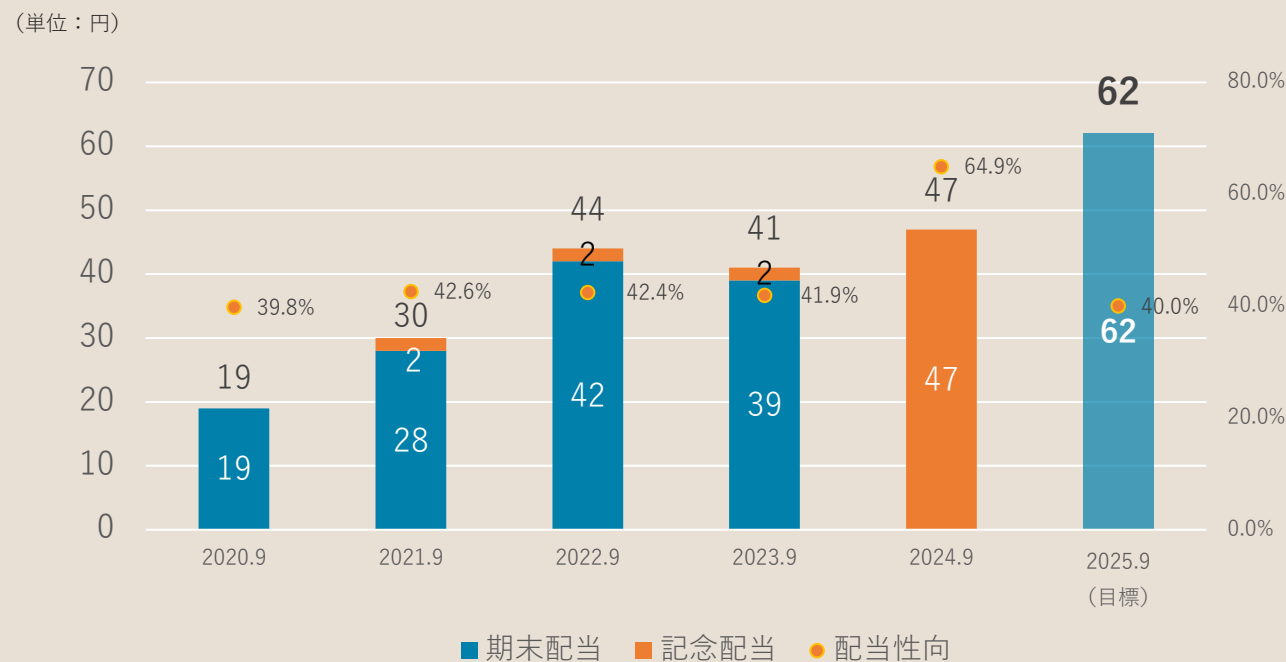
株主還元方針

- 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 中間期	2025年9月期 中間期	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	8,977	26,186	17,209	191.7%
リアルエステート	6,941	24,236	17,295	249.1%
セールスプロモーション	2,036	1,949	△ 87	△ 4.3%
販売費及び一般管理費	1,145	1,419	274	23.9%
営業利益	320	1,975	1,655	517.4%
営業外収益	106	217	111	104.7%
営業外費用	87	128	41	47.1%
経常利益	338	2,064	1,726	510.0%
特別利益	6	—	△ 6	—
特別損失	3	—	△ 3	—
親会社株主に帰属する 中間純利益	193	1,401	1,208	623.3%

Appendix

-連結貸借対照表の状況-

自己資本比率**40.6%**

D/E ratio**1.35** (倍)

(単位：百万円)	2024年9月期末	2025年9月期 中間期	2025年9月期 中間期 構成比率	2024年9月期末比 増減率
流動資産	44,914	57,459	96.6%	27.9%
現預金	18,653	14,619	24.6%	△21.6%
仕掛販売用不動産	10,644	13,131	22.1%	23.4%
販売用不動産	14,139	27,889	46.9%	97.2%
固定資産	2,148	2,028	3.4%	△5.6%
資産合計	47,063	59,488	100.0%	26.4%
流動負債	6,463	6,112	10.3%	△5.4%
(うち有利子負債)	3,611	4,085	6.9%	13.1%
固定負債	15,524	28,798	48.4%	85.5%
(うち有利子負債)	15,239	28,463	47.8%	86.8%
純資産	25,075	24,576	41.3%	△2.0%
資本金	4,125	4,125	6.9%	0.0%
資本剰余金	4,941	4,986	8.4%	0.9%
利益剰余金	16,484	15,844	26.6%	△3.9%
自己株式	△923	△854	△1.4%	△7.5%
負債・純資産合計	47,063	59,488	100.0%	26.4%

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。