



2026年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月13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. 2026年9月期第3四半期の連結業績（2025年10月1日～2026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	%
2026年9月期第3四半期	29,127	△17.8	2,771	△4.8	2,695	△10.4	1,844	△9.7
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

(注) 包括利益 2026年9月期第3四半期 1,856百万円 (△11.5%) 2025年9月期第3四半期 2,098百万円 (134.2%)

	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
2026年9月期第3四半期	38.01	—
2025年9月期第3四半期	46.96	—

(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	%
2026年9月期第3四半期	70,648	34,502	48.2
2025年9月期	47,376	28,492	59.3

(参考) 自己資本 2026年9月期第3四半期 34,085百万円 2025年9月期 28,096百万円

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
2025年9月期	—	0.00	—	63.00	63.00
2026年9月期	—	0.00	—		
2026年9月期（予想）				64.00	64.00

(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. 2026年9月期の連結業績目標（2025年10月1日～2026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	27.7	6,800	27.8

(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：無
- 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）	2026年9月期3Q	51,626,800株	2025年9月期	44,896,800株
② 期末自己株式数	2026年9月期3Q	1,297,226株	2025年9月期	1,379,921株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年9月期3Q	48,534,896株	2025年9月期3Q	43,489,985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	5
四半期連結包括利益計算書	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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等の注記)	6
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	7

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、緩やかな回復基調で推移いたしました。消費者物価（生鮮食品を除く）の上昇率は、2025年10月の3%程度から、エネルギー関連の負担軽減策なども寄与して低下し、2026年6月には1%台まで鈍化しました。雇用・所得環境については、人手不足を背景に求人が底堅く推移し、春闘における5%を超える賃上げを受けて実質賃金がプラス圏で推移する局面もみられ、個人消費は緩やかに持ち直しました。

海外では、中東情勢が一時緊迫化したものの、2026年6月に米国とイランが戦闘終結で合意したことで、原油をはじめとするエネルギー価格は落ち着きを取り戻しました。地政学リスクの後退を受けて、日経平均株価は史上最高値を更新する場面もみられました。もっとも、米国の通商政策を巡る不確実性や各国の金融政策の動向もあり、先行きには依然として不透明感が残っております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、売買・賃貸のいずれも需要が底堅く推移いたしました。当社の賃貸レジデンスの中心的な需要層である単身者及びDINKS層では都心志向が続いており、東京23区の人口は増加基調を維持しております。加えて、訪日外国人客数が高水準を保つなかでホテル用地等への開発需要も強く、都心部の地価を押し上げる要因となりました。

国内の不動産売買市場では、エネルギー価格が落ち着きを取り戻しつつある一方で、建設分野における人手不足の深刻化と資材価格の高止まりが続き、建築費は上昇基調をたどりました。これを受けて新築分譲マンションの価格は一段と上昇し、供給戸数も低調に推移していることから、東京都内では中古物件や賃貸物件への需要も底堅く推移しております。金融面では、日本銀行が2025年12月及び2026年6月に追加利上げを実施し、政策金利は約30年ぶりの水準となりましたが、欧米各国と比べれば依然として低い水準にとどまっております。円安基調が続いていることも相まって、東京の不動産に対する内外投資家の投資意欲は引き続き旺盛で、期待利回りも低水準で推移いたしました。こうしたなか、東京都内の開発用地及び収益不動産をめぐる取得競争は一段と激しさを増し、案件の見極めがより重要となる局面が続きました。

このような環境の下、当社は長期的に安定した需要が見込まれる東京都心エリアに引き続き注力し、都市型レジデンスの開発用地及び収益不動産の仕入を積極的に進めるとともに、投資案件の大型化を図ってまいりました。

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29,127百万円（前年同四半期比17.8%減）、営業利益は2,771百万円（前年同四半期比4.8%減）、経常利益は2,695百万円（前年同四半期比10.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,844百万円（前年同四半期比9.7%減）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、開発プロジェクトや収益不動産において、不動産投資会社やデベロッパー、一般法人や個人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31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、当第3四半期連結累計期間までに54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26,094百万円（前年同四半期比19.7%減）、営業利益3,563百万円（前年同四半期比7.1%減）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、採用人数の回復および離職率の低下により稼働人員が増加し、人材派遣の受注が拡大いたしました。特に不動産業界向けでは、賃貸繁忙期の需要を取り込んだことに加え、デベロッパー各社による大規模物件の引渡しが相次いだことから、引渡しに伴う各種イベントへの人材派遣を多数受託いたしました。

以上の結果、売上高は3,032百万円（前年同四半期比3.2%増）、営業利益49百万円（前年同四半期比11.7%増）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、68,694百万円（前連結会計年度末比51.5%増）となりました。これは主に、現金及び預金が6,968百万円減少する一方で、マンション開発用地の取得により仕掛販売用不動産が843百万円、収益不動産の取得により販売用不動産が27,694百万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、1,954百万円（前連結会計年度末比3.4%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、6,451百万円（前連結会計年度末比4.3%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1,842百万円増加した一方で、1年内償還予定の社債が910百万円、納税により未払法人税等が1,117百万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、29,694百万円（前連結会計年度末比133.8%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16,210百万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、34,502百万円（前連結会計年度末比21.1%増）となりました。これは主に、株式の発行により資本金及び資本準備金が合わせて6,790百万円増加したことと、親会社株主に帰属する四半期純利益を1,844百万円計上した一方で、剰余金の配当を2,741百万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11.1ポイント減少し48.2%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

2026年9月期の連結業績目標につきましては、2025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 (2025年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,104	20,136
売掛金	410	419
有価証券	312	594
販売用不動産	12,184	39,878
仕掛販売用不動産	4,616	5,460
その他	725	2,204
流動資産合計	45,352	68,694
固定資産		
有形固定資産	157	205
無形固定資産		
のれん	164	110
その他	7	5
無形固定資産合計	171	116
投資その他の資産	1,694	1,632
固定資産合計	2,023	1,954
資産合計	47,376	70,648
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	317	239
短期借入金	300	900
1年内償還予定の社債	1,070	160
1年内返済予定の長期借入金	1,261	3,103
未払法人税等	1,854	737
その他	1,380	1,311
流動負債合計	6,184	6,451
固定負債		
社債	860	1,280
長期借入金	11,675	27,886
繰延税金負債	—	25
資産除去債務	29	57
その他	134	445
固定負債合計	12,699	29,694
負債合計	18,884	36,146
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	7,520
資本剰余金	4,986	8,425
利益剰余金	19,763	18,866
自己株式	△854	△794
株主資本合計	28,020	34,018
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	75	67
その他の包括利益累計額合計	75	67
非支配株主持分	395	416
純資産合計	28,492	34,502
負債純資産合計	47,376	70,648

(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)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年6月30日)
売上高	35,454	29,127
売上原価	30,281	24,108
売上総利益	5,173	5,018
販売費及び一般管理費	2,264	2,247
営業利益	2,909	2,771
営業外収益		
有価証券運用益	263	126
投資有価証券売却益	31	55
持分法による投資利益	24	36
その他	34	69
営業外収益合計	353	288
営業外費用		
支払利息	243	311
株式交付費	—	36
長期前払費用償却	7	5
支払手数料	2	8
その他	1	1
営業外費用合計	254	363
経常利益	3,008	2,695
特別利益		
固定資産売却益	—	1
投資有価証券売却益	—	11
特別利益合計	—	13
税金等調整前四半期純利益	3,008	2,709
法人税、住民税及び事業税	846	776
法人税等調整額	101	66
法人税等合計	948	843
四半期純利益	2,059	1,865
非支配株主に帰属する四半期純利益	16	20
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,042	1,844

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年6月30日)
四半期純利益	2,059	1,865
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	39	△8
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	39	△8
四半期包括利益	2,098	1,856
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,081	1,836
非支配株主に係る四半期包括利益	16	20

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2025年11月25日開催の取締役会において、公募及び第三者割当による新株式発行について決議し、2025年12月26日に払込が完了しております。これにより、資本金及び資本剰余金がそれぞれ3,395百万円増加し、この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が7,520百万円、資本剰余金が8,425百万円となっております。

(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 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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2025年10月1日 至 2026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	26,094	3,032	29,127
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3	3
計	26,094	3,036	29,130
セグメント利益又は 損失（△）	3,563	49	3,613

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	3,613
セグメント間取引消去	0
全社費用（注）	△842
四半期連結損益計算書の営業利益	2,771

(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 2024年10月1日 至 2025年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年6月30日)
減価償却費	247百万円	347百万円
のれんの償却額	78百万円	53百万円