

株式会社ディア・ライフ
2026年9月期 第3四半期

決算説明資料

2026年8月13日



主要経営指標ハイライト

連結経常利益(3Q累計)

2,695百万円
(前年同期比10.4%減)

親会社株主に帰属する
四半期純利益

1,844百万円
(前年同期比9.7%減)

取得した案件の
総事業規模(3Q累計)

事業規模：**590**億円
(前年同期比：1.6%減)

自己資本比率

48.2%
(前年度末比：11.1pt減)

EPS（1株あたり四半期純利益）

38.01円
(前年同期比19.1%減)

01.経営成績・財務の状況

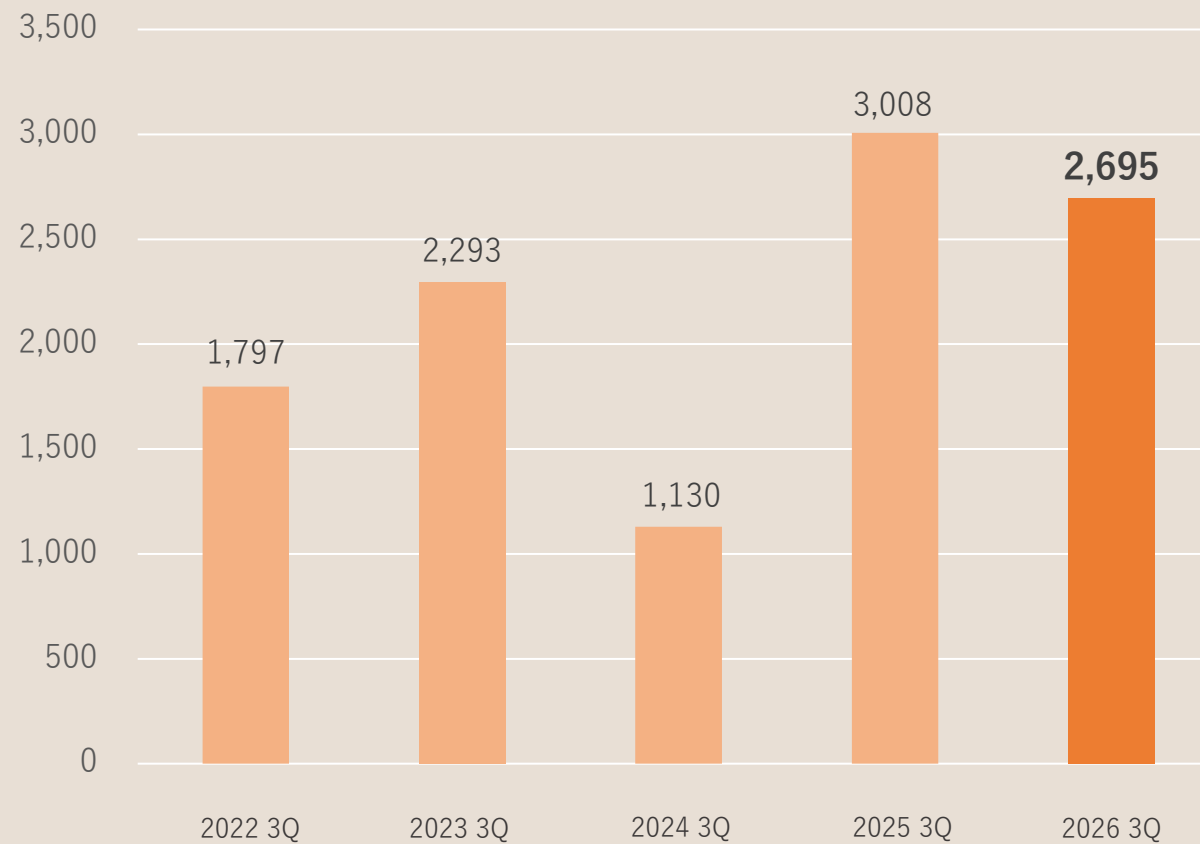
- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

経営成績の状況

-第3四半期経常利益の推移-

経常利益**26.9**億円
(前年同期比10.4%減)

(単位：百万円)



財務の状況

-連結貸借対照表の状況-

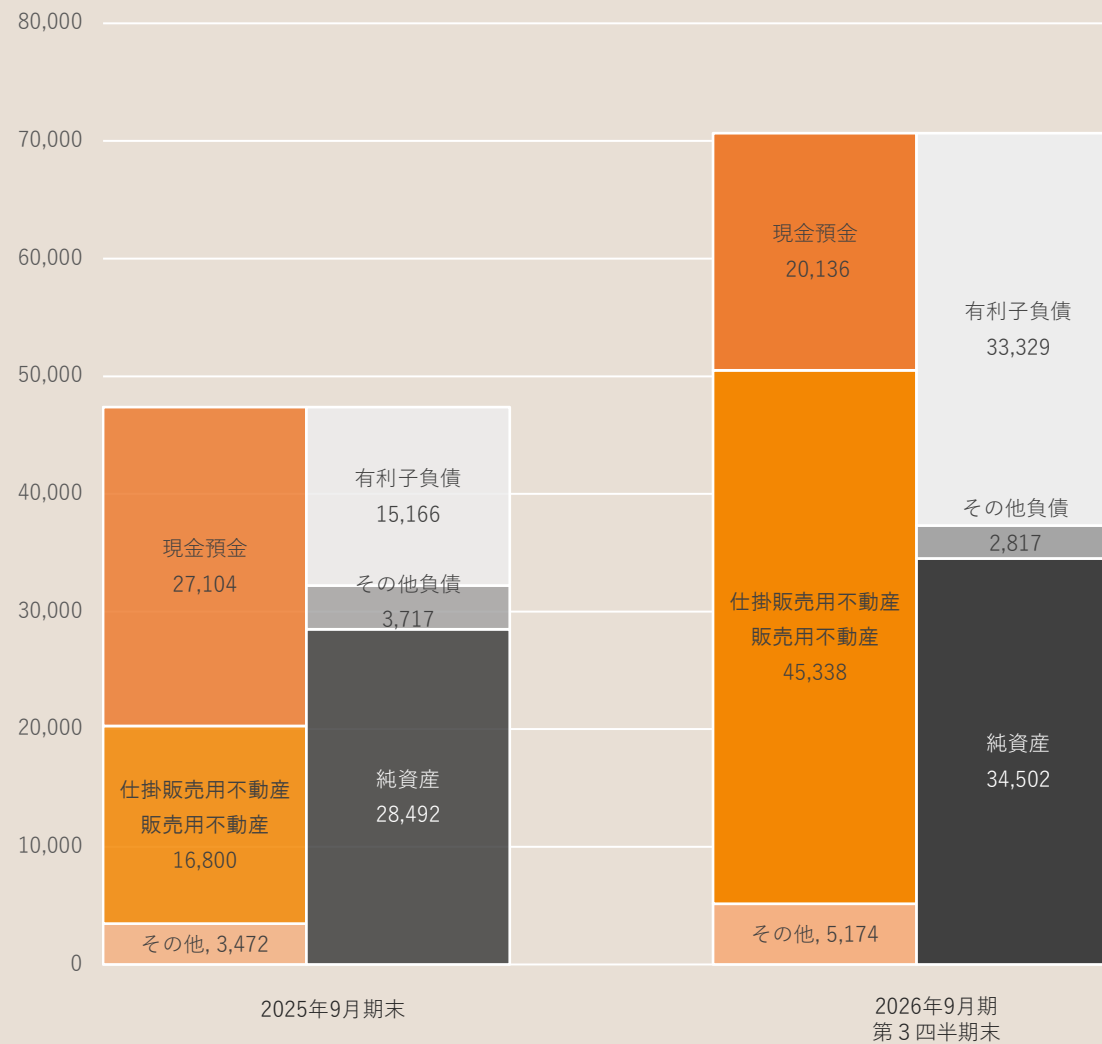
✓ 物件の仕入活動に注力

→ 販売用不動産の残高が順調に増加

✓ 公募増資の効果としてデットキャパシティも拡大

→ 積極的かつスピーディーな投資を実行

(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

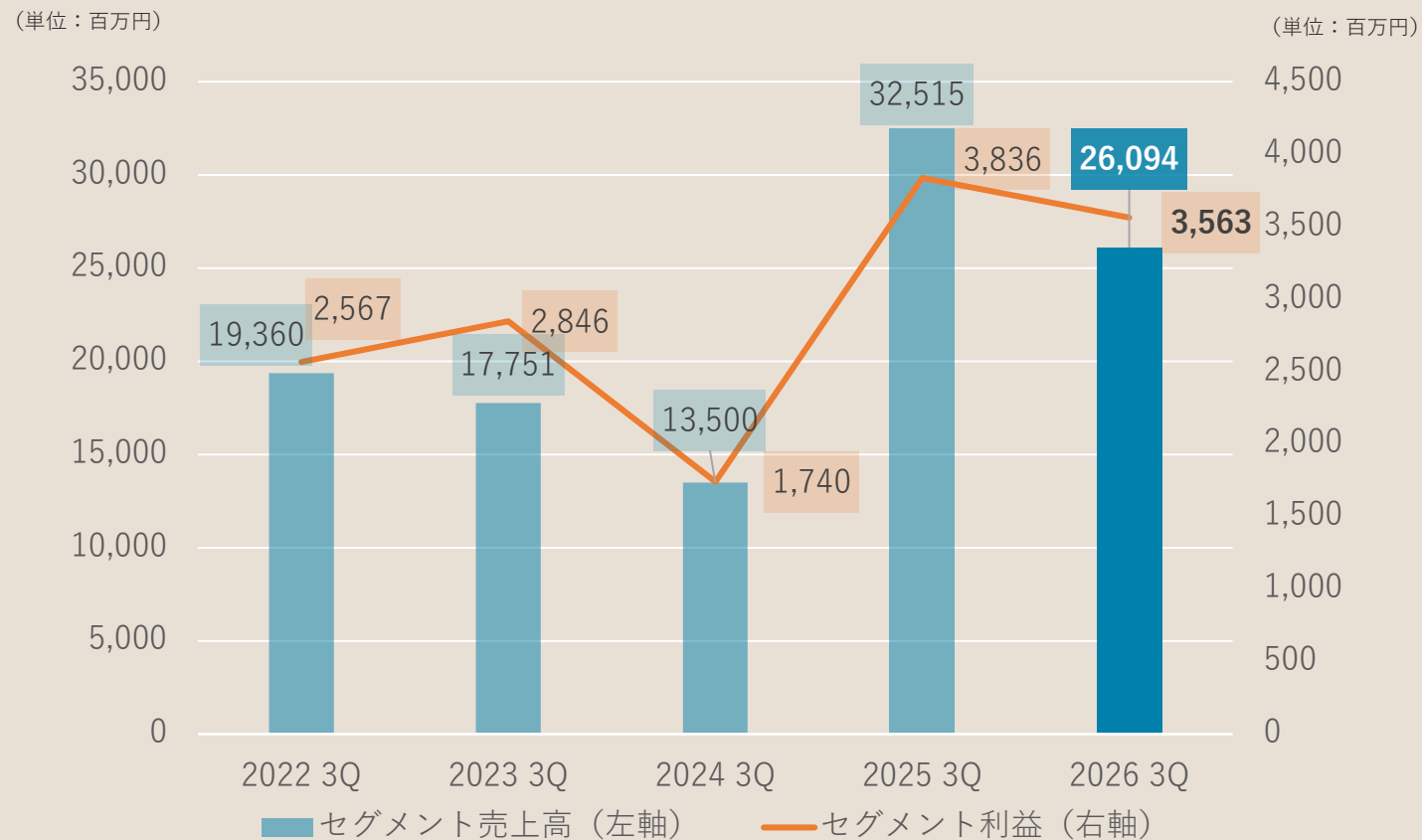
リアルエステート事業の状況

-セグメント売上高・利益の推移-

セグメント売上高

26,094百万円
(前年同四半期比**19.7%**減)

セグメント利益**3,563**百万円
(前年同四半期比**7.1%**減)



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

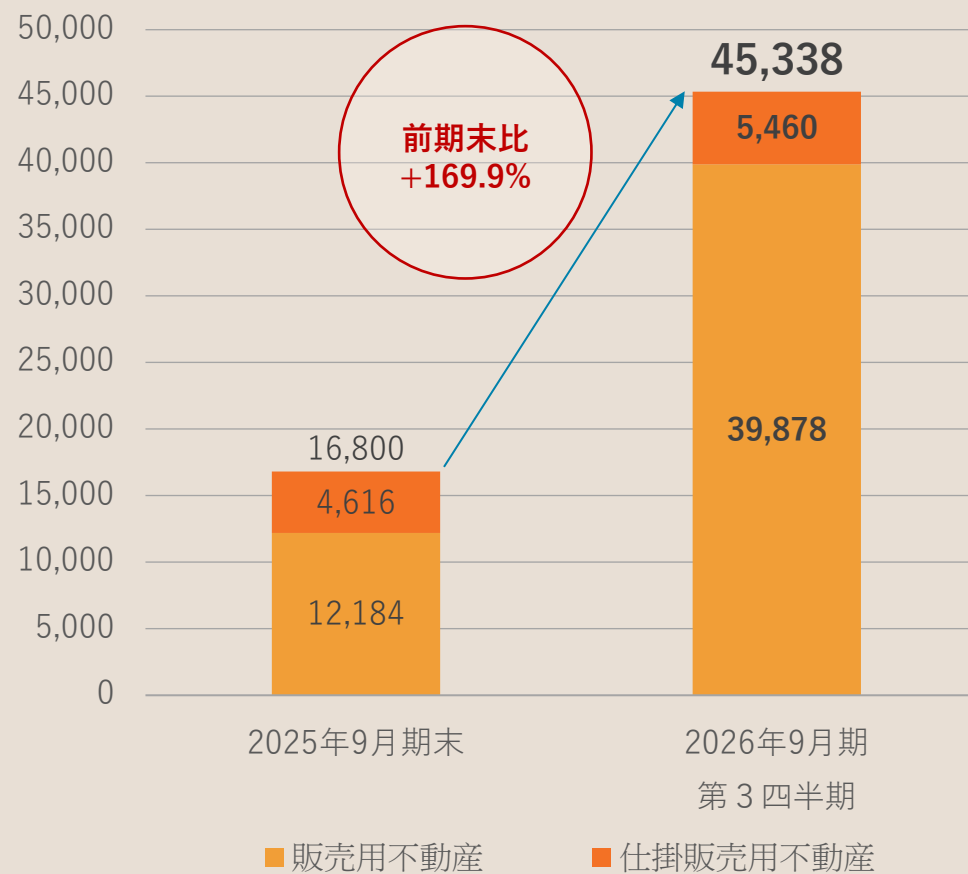
45,338百万円

(前期末比**169.9%**増)

✓仕入のペースは過去最高水準

開発プロジェクトでは厳選した仕入を積極展開しつつ
アセット・デザイン&リセール事業[※]としての売却も
順調に進捗

(単位：百万円)

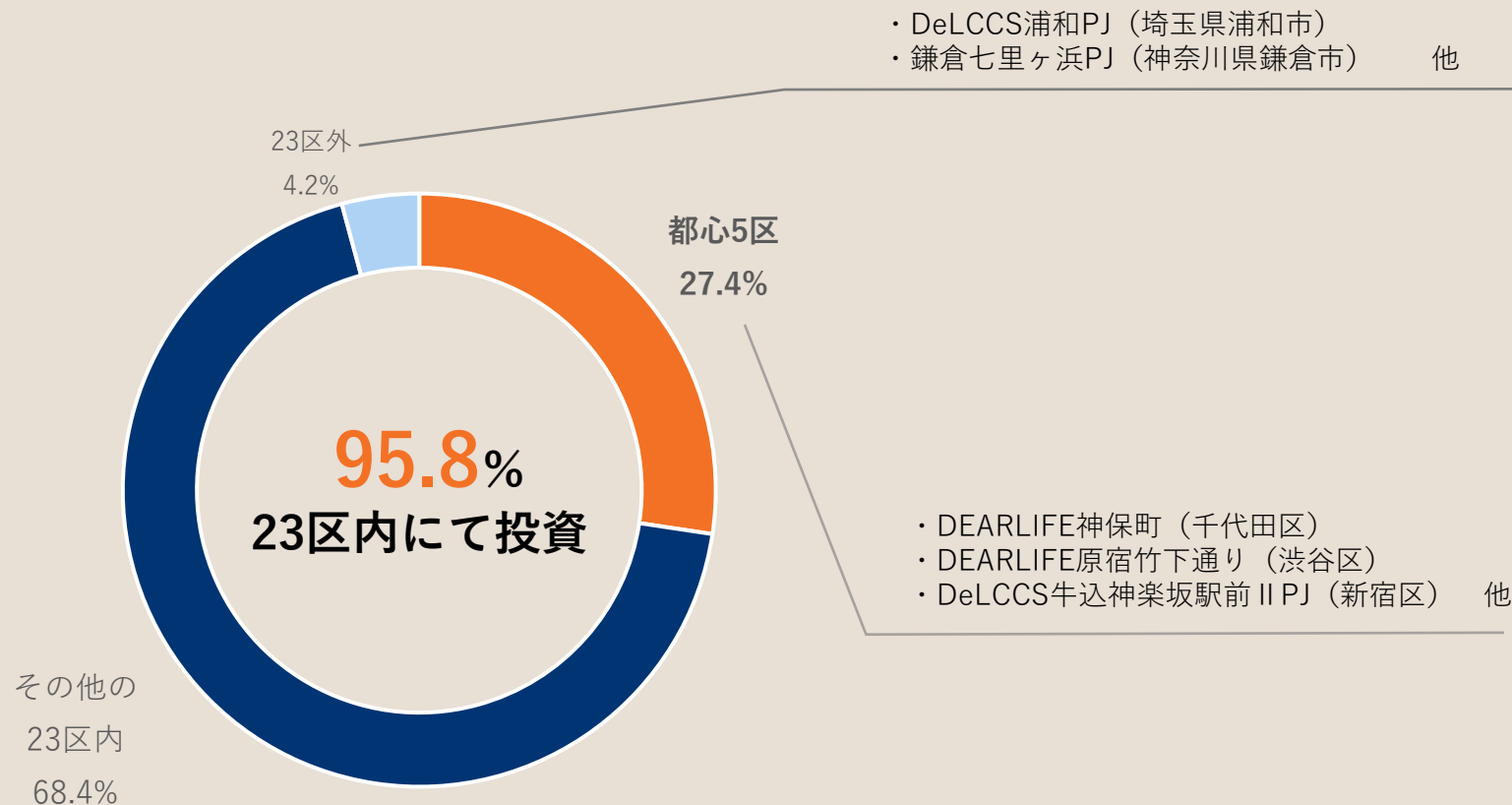


※「アセットデザイン&リセール事業」：開発用地に解体工事・土壌汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した上で、その用地向けの適格不動産の開発プランを提案し売却する事業

リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況-

ニーズの底堅い
23区内に集中投資
都心の商業施設・オフィスビルの
仕入も増加し事業領域が拡大

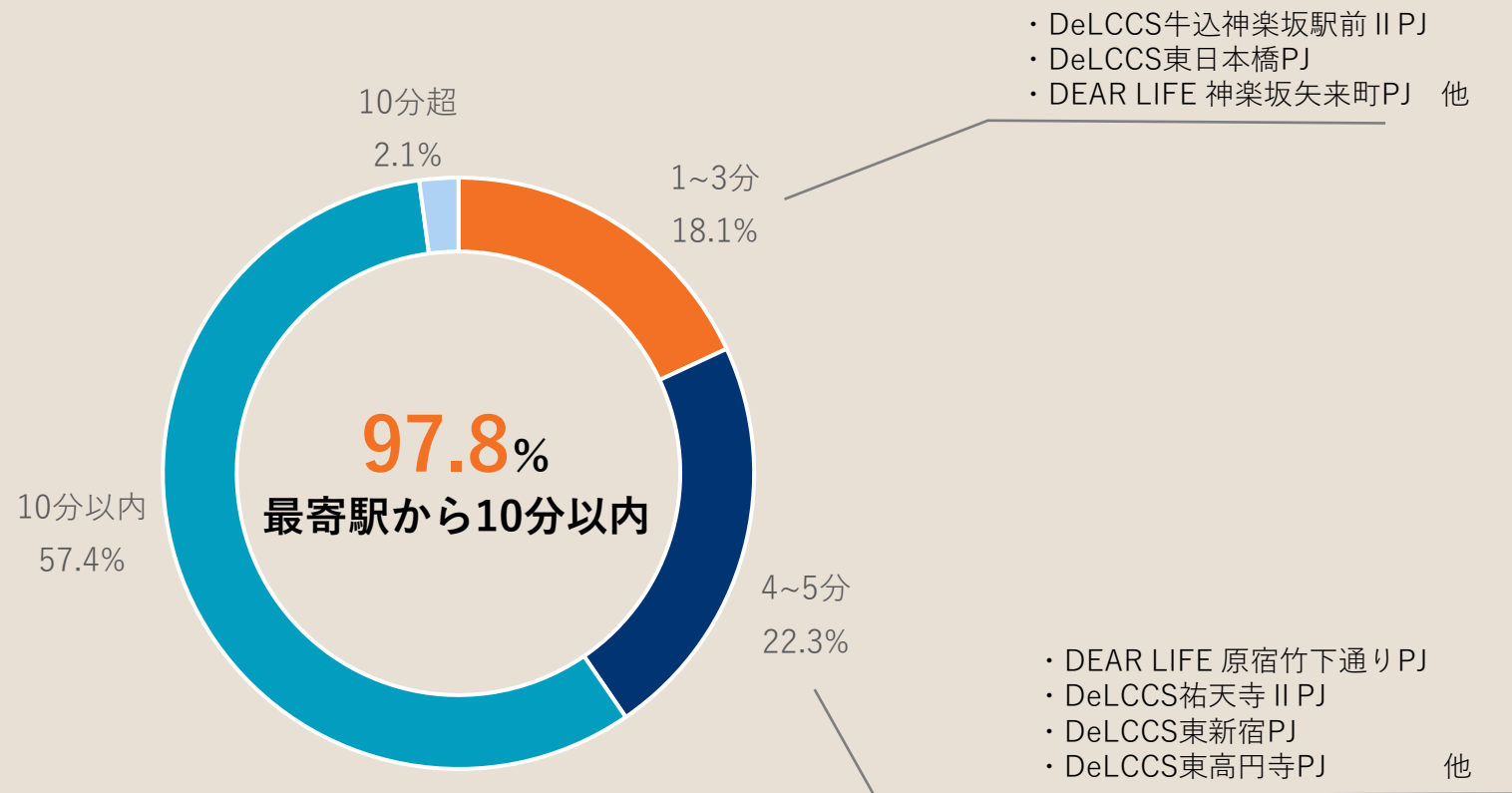


※「都心5区」：千代田区, 中央区, 港区, 渋谷区, 新宿区
上記数値はホテル事業として進行しているプロジェクトを除いて集計

リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況-

「**最寄り駅から徒歩10分以内**」の
不動産に厳選して投資
底堅い賃貸需要を取り込み



※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）-



DEARLIFE原宿竹下通り



DeLCCS神保町



DeLCCS水天宮前



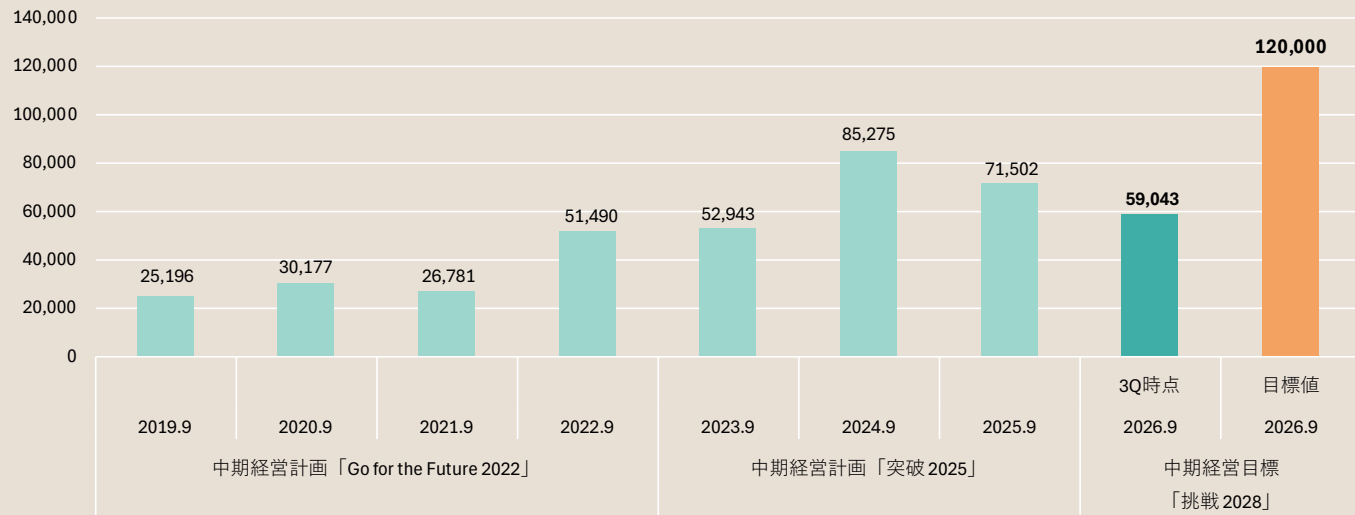
DeLCCS下北沢

当期仕入目標**事業規模1,200億円分**
に向けて、好立地・大型案件の仕入が進捗

アセットタイプの多様化で
より強固な収益基盤を構築

（単位：百万円）

都心の商業施設・オフィスビルの取得も順調に拡大



※ 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

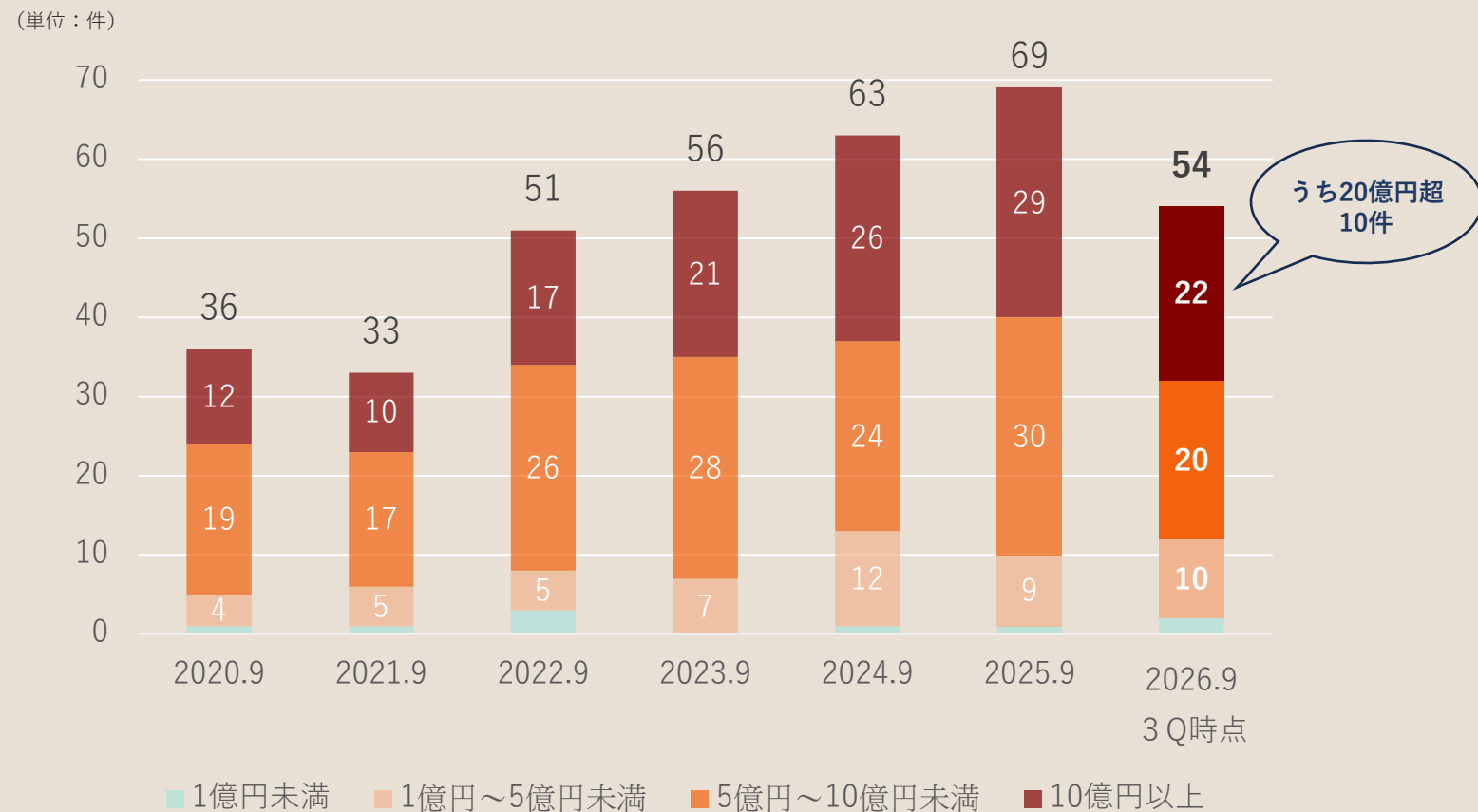
「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額

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10億円を超えるプロジェクトが
当社の主力事業に成長し
事業全体のスケールアップを力強く牽引
プロジェクトの大型化と件数増加の
両輪での成長を実現



※ 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

-現在取り組み中の主な開発物件-

開発プロジェクト
12件が進行中

神楽坂弁天町プロジェクト

総戸数**24**戸 都市型レジデンス計画

東京メトロ東西線「**早稲田**」駅より徒歩**5**分

同線「**神楽坂**」駅より徒歩**10**分

学生から社会人まで幅広いニーズに対応 新宿区内でありながら閑静な住宅街

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

東日本橋プロジェクト

総区画数**11**区画 オフィスビル計画

都営浅草線「**東日本橋**」駅・都営新宿線「**馬喰横山**」駅より徒歩 **1** 分

JR総武線浅草橋駅、東京メトロ日比谷線茅場町駅も利用可能なマルチアクセスが魅力

「**東京**」「**新宿**」、**羽田空港**へのダイレクトアクセスが可能

葛西IIプロジェクト

総戸数**27**戸 都市型レジデンス計画

東京メトロ東西線「**葛西**」駅より徒歩**9**分

都心直結の利便性と、葛西臨海公園などの水辺・緑豊かな住環境を兼ね揃えたエリア

「**日本橋**」「**大手町**」「**茅場町**」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

48件が進行中

DEAR LIFE原宿竹下通りプロジェクト

店舗8区画

JR山手線「原宿」駅より徒歩4分

東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅より徒歩4分

日本を代表するファッション・カルチャーの発信地「竹下通り」中心部に位置する築浅ビル

DEARLIFE神保町プロジェクト

事務所・店舗・診療所7区画

東京メトロ半蔵門線・都営三田線・同新宿線「神保町」駅より徒歩3分

文教・文化の薫りと商業の賑わいが共存し、学生やビジネスパーソンで賑わうエリア

DeLCCS牛込神楽坂駅前Ⅱプロジェクト

事務所6区画・住居26戸

都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅より徒歩1分

東京メトロ東西線「神楽坂」駅より徒歩8分

牛込神楽坂駅直結、神楽坂の魅力と、ビジネス・生活利便性が両立した希少なロケーション

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 -

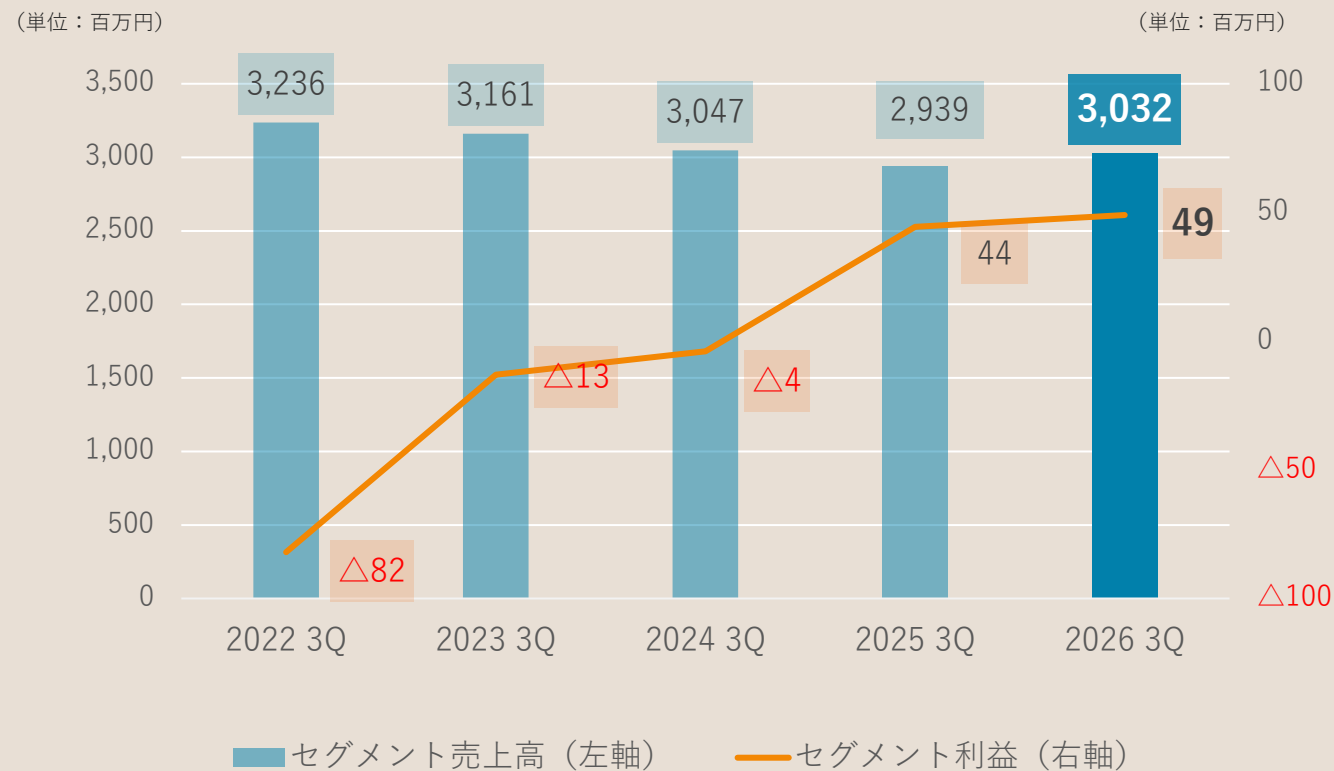
< 売上高 >

派遣社員の稼働日数の増加に加え、
新規取引先の開拓・顧客企業との契約単価の
見直しが進展

不動産向け人材派遣を中心に売上成長が加速

< セグメント利益 >

上記の要因による増収に加え、従業員の**定着率**
向上に伴い採用費が抑えられ増益



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

「挑戦 2028」

-2026年9月期の業績目標について-

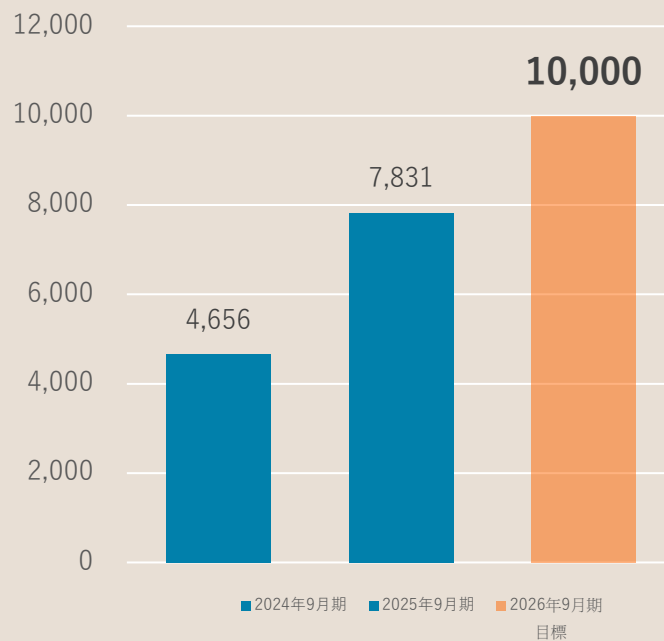
「挑戦 2028」初年度の数値目標として

経常利益目標 **100** 億円
(前期比+27.7%)

ROE20%以上・ROIC12%水準

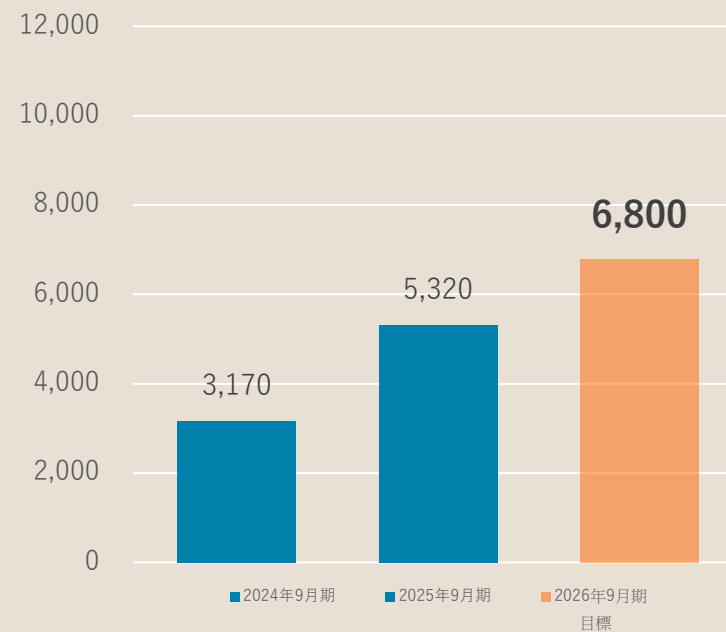
経常利益目標100億円

(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

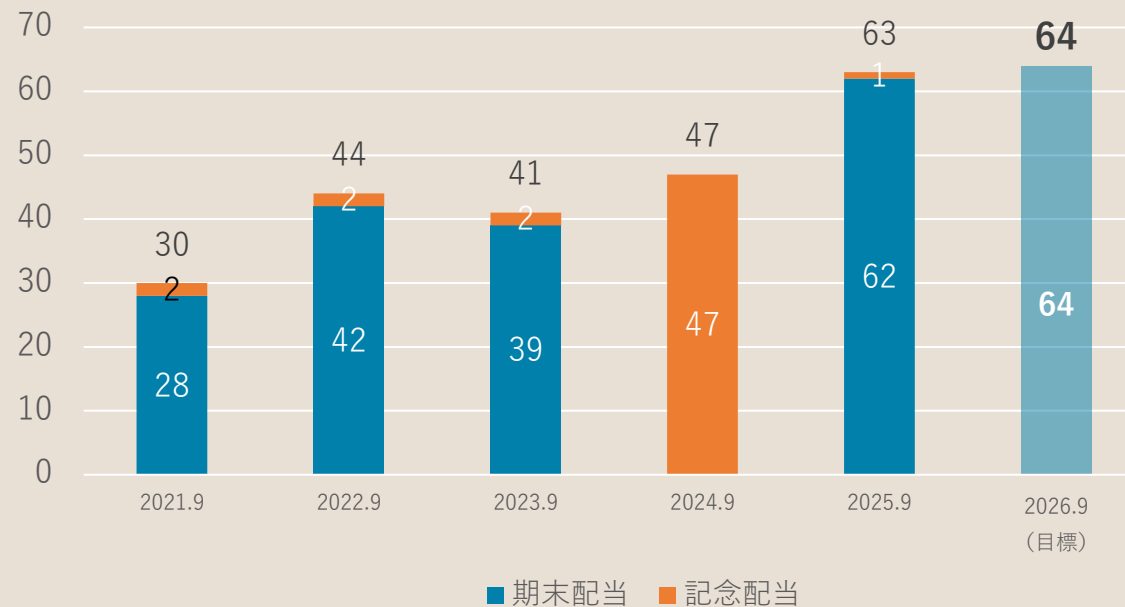
- 配当目標・過去の実施状況 -

2024年9月期以降はDOE[※]を考慮し、
安定的な配当を実施

2026年9月期は1株当たり64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

（単位：円）



- ・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周年記念配当47円を実施
- ・2025年9月期は過去最高益記念配当 1 円を実施

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-

好条件での物件の売却が進み粗利率向上

セールスプロモーション事業においても
稼働人員数増加により増収増益

	2025年9月期 第3四半期	2026年9月期 第3四半期	対2025年 増減	対2025年 増減率
(単位：百万円)	①	②	②－①	(②-①)/①
売上高	35,454	29,127	△ 6,327	△ 17.8%
リアルエステート	32,515	26,094	△ 6,421	△ 19.7%
セールスプロモーション	2,939	3,032	93	3.2%
販売費及び一般管理費	2,264	2,247	△ 17	△ 0.8%
営業利益	2,909	2,771	△ 138	△ 4.8%
営業外収益	353	288	△ 65	△ 18.4%
営業外費用	254	363	109	42.9%
経常利益	3,008	2,695	△ 313	△ 10.4%
特別利益	－	13	13	－
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,042	1,844	△ 198	△ 9.7%

Appendix

-連結貸借対照表の状況-

自己資本比率**48.2%**

D/E ratio**0.98** (倍)

(単位：百万円)	2025年9月 期末	2026年9月期 第 3 四半期末	2026年9月期 第 3 四半期末 構成比率	2025年9月 期末比 増減率
流動資産	45,352	68,694	97.2%	51.5%
現預金	27,104	20,136	28.5%	△25.7%
仕掛販売用不動産	4,616	5,460	7.7%	18.3%
販売用不動産	12,184	39,878	56.4%	227.3%
固定資産	2,023	1,954	2.8%	△3.4%
資産合計	47,376	70,648	100.0%	49.1%
流動負債	6,184	6,451	9.1%	4.3%
(うち有利子負債)	2,631	4,163	5.9%	58.2%
固定負債	12,699	29,694	42.0%	133.8%
(うち有利子負債)	12,535	29,166	41.3%	132.7%
純資産	28,492	34,502	48.8%	21.1%
資本金	4,125	7,520	10.6%	82.3%
資本剰余金	4,986	8,425	11.9%	69.0%
利益剰余金	19,763	18,866	26.7%	△4.5%
自己株式	△854	△794	△1.1%	7.0%
負債・純資産合計	47,376	70,648	100.0%	49.1%

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：東証グロース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。