



2025年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月9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
半期報告書提出予定日 2025年5月9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2四半期（中間期）の連結業績（2024年10月1日～2025年3月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期中間期	26,186	191.7	1,975	517.4	2,064	510.0	1,401	623.3
2024年9月期中間期	8,977	△23.4	320	△71.0	338	△69.4	193	△72.4

(注) 包括利益 2025年9月期中間期 1,428百万円 (295.0%) 2024年9月期中間期 361百万円 (△49.4%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期中間期	32.24	—
2024年9月期中間期	4.42	4.42

(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月期中間期	59,488	24,576	40.6
2024年9月期	47,063	25,075	52.5

(参考) 自己資本 2025年9月期中間期 24,177百万円 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) 直前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) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無：無

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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
- (2) 中間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月期中間期	44,896,800株	2024年9月期	44,896,800株
② 期末自己株式数	2025年9月期中間期	1,361,721株	2024年9月期	1,471,102株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年9月期中間期	43,470,691株	2024年9月期中間期	43,825,438株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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. 当中間決算に関する定性的情報（3）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. 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	5
中間連結損益計算書	5
中間連結包括利益計算書	5
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(会計方針の変更に関する注記)	7
(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)	8

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における我が国経済は、物価上昇が続いた一方で、人手不足を背景に雇用環境の改善が続いたことから、個人消費は弱含みながらも緩やかな回復傾向となりました。また、3月には昨年引き続き企業による賃金上昇のニュースが相次いだことから、実体を伴った緩やかな景気回復が継続することが期待されます。一方で、1月に発足したトランプ政権による政策が先行きの不透明感を強めており、関税政策やロシアウクライナ戦争の動向が実体経済に与える影響については、各国金融政策と合わせて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、売買・賃貸共に需要が強い状況が続きました。当社の供給する賃貸レジデンスのターゲットとなる単身者やDINKS層が都心に集中する傾向は継続しており、23区内の人口は増加傾向にあります。

売買のマーケットにおいては、地価や建築費の上昇により新築分譲マンション価格も高騰が続いていることから、特に東京都内においては中古物件および賃貸物件に対するニーズも堅調に推移しております。

日本銀行がマイナス金利政策の解除を発表して1年以上が経ちましたが、政策金利は欧米各国と比較して依然低い水準で推移していることから、東京の不動産に対する投資需要も旺盛な状況が続いており、物件に対する期待利回りも低水準で推移しております。そのため東京都内における開発用地や既存収益不動産の取得環境は非常に厳しい状況が続きました。

このような状況の下、当社はこれまでと同様に、長期的に安定した需要の見込める東京都心エリアの都市型レジデンス開発用地及び収益不動産の仕入を積極的に行い、投資案件の大型化を進めてまいりました。

当中間連結会計期間における当社グループの経営成績は、売上高は26,186百万円(前年同期比191.7%増)、営業利益は1,975百万円(前年同期比517.4%増)、経常利益は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は1,401百万円(前年同期比623.3%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)

当社グループ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をデベロッパーや一般事業法人等に売却してまいりました。また、「永福町プロジェクト」や「DeLCCS南青山Ⅱ」など42件の開発用地及び収益不動産の仕入を当中間連結会計期間に行いました。今後に関する取引も順調に推移し、12件の取得契約が完了しております。

以上の結果、売上高は24,236百万円(前年同期比249.1%増)、営業利益2,572百万円(前年同期比239.9%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、引き続き子会社各社において新規事業の開発を進めながら、派遣人材の採用を積極的に進めてまいりました。一方で、本部機能の集約や取引先との契約の見直し等の合理化を進めた結果、コスト削減が進み、売上高は1,949百万円(前年同期比4.3%減)、営業利益39百万円(前年同中間期は6百万円の営業損失)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

当中間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)

当中間連結会計期間末における流動資産の残高は、57,459百万円(前連結会計年度末比27.9%増)となりました。これは主に、マンション開発用地の取得やマンション開発費用の発生により仕掛販売用不動産が2,487百万円、販売用不動産が13,749百万円増加した一方で、現金及び預金が4,033百万円減少したことによるものです。

(固定資産)

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は、2,028百万円(前連結会計年度末比5.6%減)となりました。

(流動負債)

当中間連結会計期間末における流動負債の残高は、6,112百万円(前連結会計年度末比5.4%減)となりました。これは主に、一年以内返済予定の長期借入金が839百万円、一年以内償還予定の社債が100百万円増加したことと、納税により未払法人税等が763百万円減少したことによるものです。

(固定負債)

当中間連結会計期間末における固定負債の残高は、28,798百万円(前連結会計年度末比85.5%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り長期借入金が13,334百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は、24,576百万円(前連結会計年度末比2.0%減)となりました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益を1,401百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,804百万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11.8ポイント減少し40.6%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ、3,656百万円減少し、15,054百万円となりました。

また、当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、15,372百万円(前年同期は13,646百万円の資金の減少)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益を2,064百万円計上した一方で、マンション開発用地の仕入や収益不動産の取得により棚卸資産が16,376百万円増加したことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により得られた資金は、55百万円(前年同期は38百万円の資金の減少)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、11,659百万円(前年同期は4,970百万円の資金の増加)となりました。これは主に、マンション開発用地や収益不動産取得のための長期借入れによる収入が26,623百万円あった一方で、販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済による支出が12,449百万円あったことによるものです。

(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月期の通期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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,653	14,619
売掛金	398	422
有価証券	36	160
販売用不動産	14,139	27,889
仕掛販売用不動産	10,644	13,131
その他	1,042	1,235
流動資産合計	44,914	57,459
固定資産		
有形固定資産	195	181
無形固定資産		
のれん	302	250
その他	9	8
無形固定資産合計	312	258
投資その他の資産	1,641	1,588
固定資産合計	2,148	2,028
資産合計	47,063	59,488
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	357	366
短期借入金	1,065	600
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	2,465
未払法人税等	1,361	598
その他	1,133	1,062
流動負債合計	6,463	6,112
固定負債		
社債	1,210	1,100
長期借入金	14,029	27,363
繰延税金負債	-	25
資産除去債務	29	29
その他	256	280
固定負債合計	15,524	28,798
負債合計	21,987	34,911
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	15,844
自己株式	△923	△854
株主資本合計	24,627	24,102
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	64	75
その他の包括利益累計額合計	64	75
非支配株主持分	383	398
純資産合計	25,075	24,576
負債純資産合計	47,063	59,488

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
売上高	8,977	26,186
売上原価	7,512	22,790
売上総利益	1,465	3,395
販売費及び一般管理費	1,145	1,419
営業利益	320	1,975
営業外収益		
有価証券運用益	81	163
投資有価証券売却益	14	22
持分法による投資利益	0	13
その他	8	19
営業外収益合計	106	217
営業外費用		
支払利息	76	121
長期前払費用償却	5	4
支払手数料	3	1
その他	1	0
営業外費用合計	87	128
経常利益	338	2,064
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		
固定資産除却損	3	—
特別損失合計	3	—
税金等調整前中間純利益	341	2,064
法人税、住民税及び事業税	48	552
法人税等調整額	110	94
法人税等合計	159	647
中間純利益	181	1,417
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に 帰属する中間純損失(△)	△12	15
親会社株主に帰属する中間純利益	193	1,401

(中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
中間純利益	181	1,417
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	180	11
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	180	11
中間包括利益	361	1,428
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	373	1,412
非支配株主に係る中間包括利益	△12	15

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	341	2,064
減価償却費	159	157
のれん償却額	52	52
支払利息	76	121
持分法による投資損益(△は益)	△0	△13
有価証券運用損益(△は益)	△81	△163
投資有価証券売却及び評価損益(△は益)	△21	△22
売上債権の増減額(△は増加)	△17	△23
棚卸資産の増減額(△は増加)	△12,087	△16,376
仕入債務の増減額(△は減少)	△452	8
その他	96	226
小計	△11,934	△13,966
利息及び配当金の受取額	13	23
利息の支払額	△79	△139
法人税等の支払額	△1,646	△1,290
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,646	△15,372
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2	—
定期預金の払戻による収入	21	—
有価証券及び投資有価証券の売買による収支(純額)	△13	58
有形固定資産の取得による支出	△41	△2
無形固定資産の取得による支出	—	△0
その他	△2	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38	55
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	818	500
短期借入金の返済による支出	—	△965
長期借入れによる収入	9,374	26,623
長期借入金の返済による支出	△3,109	△12,449
社債の発行による収入	—	800
社債の償還による支出	△10	△810
自己株式の取得による支出	△299	△0
配当金の支払額	△1,802	△2,039
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,970	11,659
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,714	△3,656
現金及び現金同等物の期首残高	21,920	18,710
現金及び現金同等物の中間期末残高	13,206	15,054

(4) 中間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」(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。)等を当中間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中間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年改正適用指針を当中間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、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間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中間連結会計期間の中間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 前中間連結会計期間(自2023年10月1日至2024年3月31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	6,941	2,036	8,977
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	1
計	6,941	2,037	8,979
セグメント利益	756	△6	750

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間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	750
セグメント間取引消去	1
全社費用(注)	△431
中間連結損益計算書の営業利益	320

(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 当中間連結会計期間(自2024年10月1日至2025年3月31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	24,236	1,949	26,186
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	1
計	24,236	1,951	26,188
セグメント利益	2,572	39	2,612

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間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	2,612
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△636
中間連結損益計算書の営業利益	1,975

(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。