



株式会社ディア・ライフ
2026年9月期 第1四半期

決算説明資料

2026年2月6日

主要経営指標ハイライト

連結経常利益(1Q累計)

△317百万円
(前年同期は経常利益1,028百万円)

親会社株主に帰属する 四半期純利益

△425百万円
(前年同期は純利益682百万円)

取得した案件の 総事業規模(1Q)

事業規模：124億円
(前年同期比：30.7%減)

自己資本比率

55.4%
(前年度末比：3.9pt減)

EPS (1株あたり四半期純利益)

△9.46円
(前年同期は純利益15.71円)

Index

- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 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

2026年9月期 第1四半期Topics

- 1 新中期経営目標「挑戦2028~Catch the Wave~」を策定
- 2 公募増資により約68億円のエクイティを調達
- 3 中期経営目標初年度として積極的な物件取得を実行

新中期経営目標「挑戦2028~Catch the Wave~」を策定

挑戦2028 ~Catch the Wave~

創業30周年（2034年）のありたい姿からバックキャストし、不動産商社としての更なる成長を目指す3か年目標を策定

環境変化の波を先読みし、日々の鍛錬と積み重ねで成長機会を着実に掴む

※中期経営目標「挑戦 2028 ~Catch the Wave~」につきましては、2025年11月14日公表のプレスリリース「新中期経営目標策定に関するお知らせ」をご参照ください。

挑戦2028 ~Catch the Wave~
持続可能な社会の実現に向けた取り組み強化と不動産商社としての更なる成長を目指す

経営指標（目標）

2028年9月期目標
連結経常利益

150億円

2025年9月期実績: 78億円

2028年9月期目標
ROE（自己資本利益率）

20%以上

2025年9月期実績: 20.2%

2028年9月期目標
ROIC（投下資本利益率）

12%水準

2025年9月期実績: 12.7%

2028年9月期目標
自己資本比率

40%以上

2025年9月期実績: 59.3%

事業戦略

人材への投資による着実なオーガニックグロース × 成長を加速させるM&A

Business Strategy (Growth Engines)

①リアルエステート

東京23区でのオーガニックグロース
ポートフォリオの最適化



②セールスプロモーション

人的資本の最大化
高付加価値の人材戦略会社へ進化



③戦略投資

M&Aによる既存事業の成長加速
「衣食住」領域での新規市場参入



Fundamental Investments

④人的資本投資

多様な人材が活躍できる環境整備
次世代リーダー育成

⑤DX投資

独自データベースの機能強化
AIネイティブな自立型組織へ変革

サステナビリティ

事業活動を通じた社会課題の解決と
持続的発展への貢献

財務戦略・資本政策

財務健全性の維持と資本効率の改善
ROE向上・株主との対話・キャッシュフローアロケーション・株主還元強化

2 公募増資により約68億円のエクイティを調達

約**68**億円のエクイティ調達を完了
新中期経営目標「挑戦 2028~Catch the Wave~」の成長投資を支える
強固な資本基盤を構築

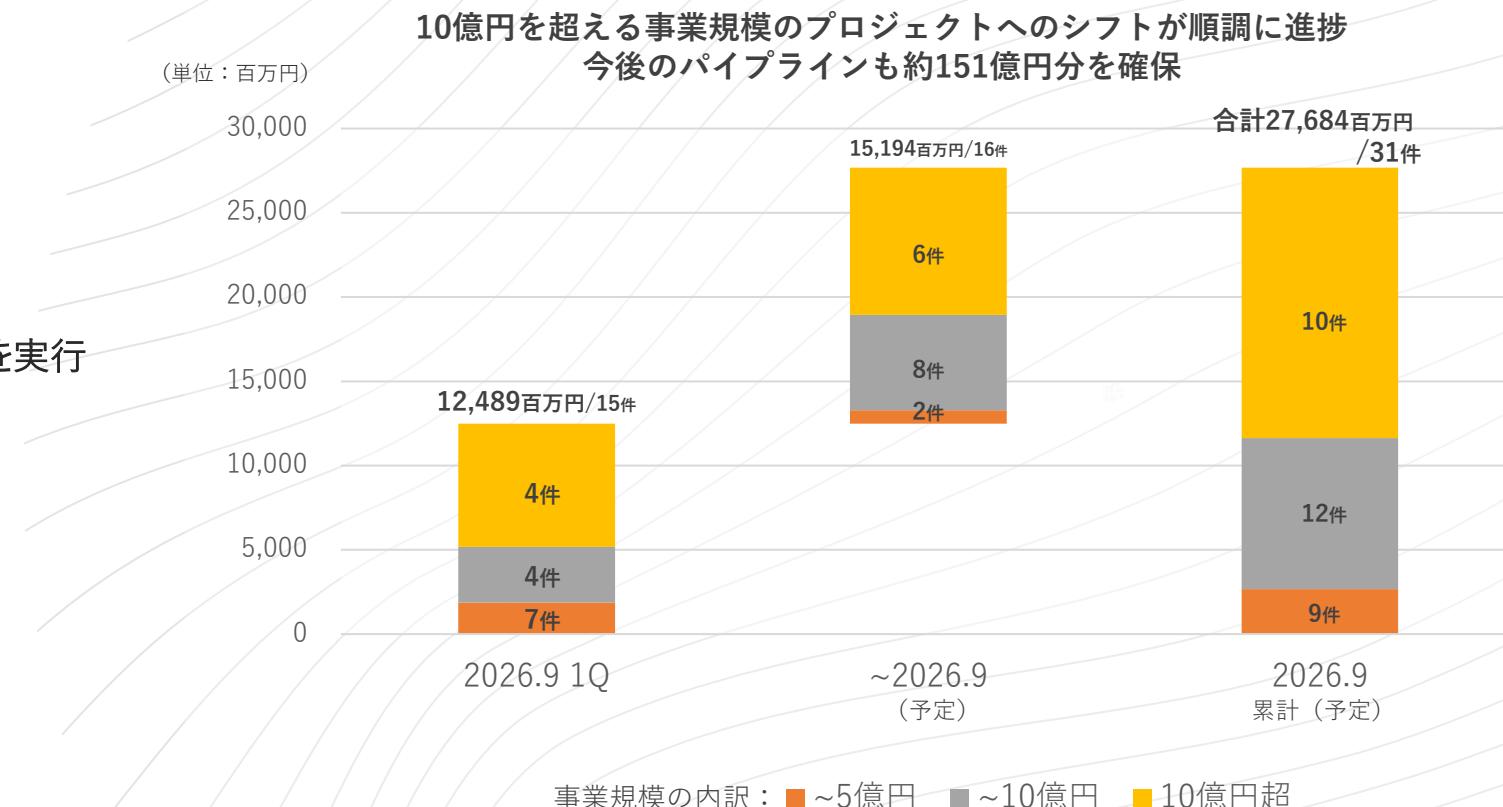
本資金調達の目的：資本性資金調達を通じた強固な財務基盤の構築による仕入能力強化・キャパシティの拡充



- ✓ 払込総額： 約6,790百万円
- ✓ 新規発行株式数： 新規発行株式総数：6,730,000株
 - 公募による新株式発行（一般募集）：4,890,000株
 - 株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）：730,000株
 - 有限会社ディアネスを割当先とする第三者割当による新株式発行（並行第三者割当増資）：1,110,000株
- ✓ 希薄化率： 14.99%（2025年9月30日現在の発行済株式総数44,896,800株に対する割合）
- ✓ 資金使途・調達目的：
 - 2027年9月までの開発用地、収益不動産の仕入資金及び建築資金への充当による事業規模拡大
 - 強固な財務基盤構築と当社の強みである意思決定の早さを掛け合わせ、大型案件を中心とした良質な投資機会の捕捉

3 中期経営目標初年度として積極的な物件取得を実行

15件、事業規模にして約**124**億円分の仕入を実行
今後も**16件**、事業規模**151**億円分の不動産を取得予定



※ リアルエーステート事業において、当第1四半期までに契約したプロジェクトのうち、各期間中に取得決済した（2026年1月以降の案件は予定）件数及び事業規模を集計
「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、リアルエー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

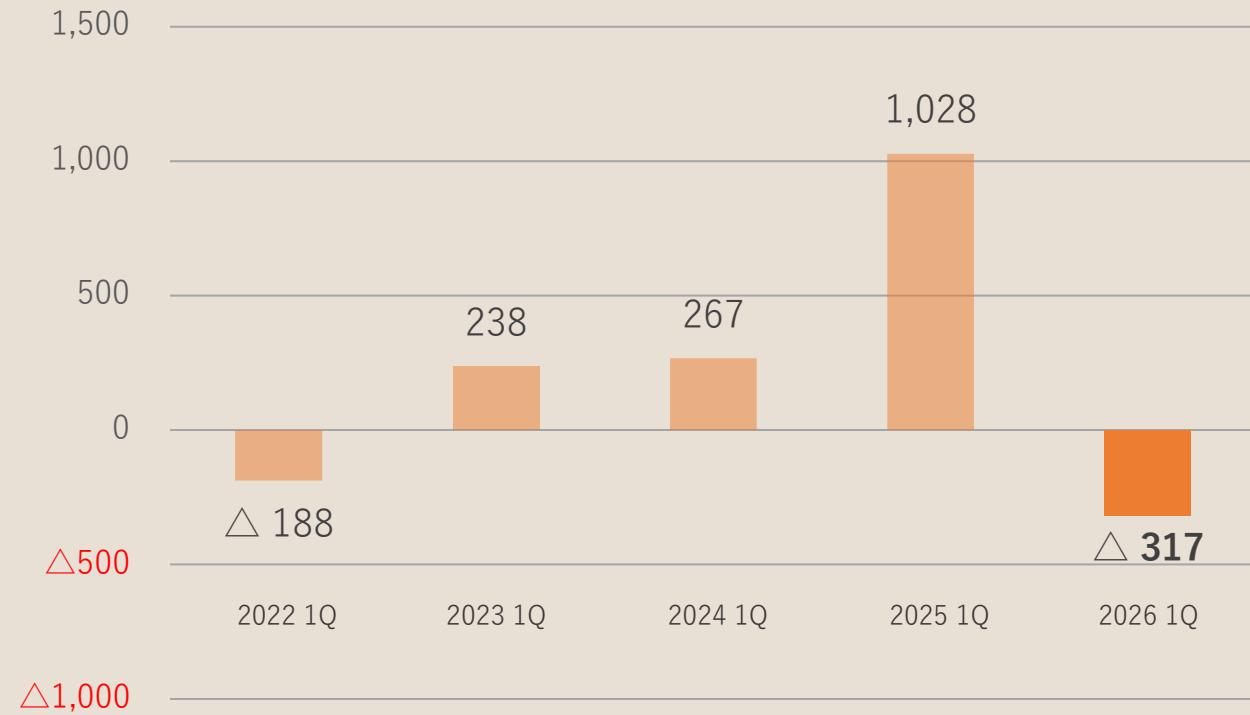
01.経営成績・財務の状況

- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 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1四半期経常利益の推移-

(単位: 百万円)



経常利益△3.1億円

(前年同四半期は1,028百万円の経常利益)

リアルエステート事業における物件の売却不足により昨年同期比で減収

財務の状況

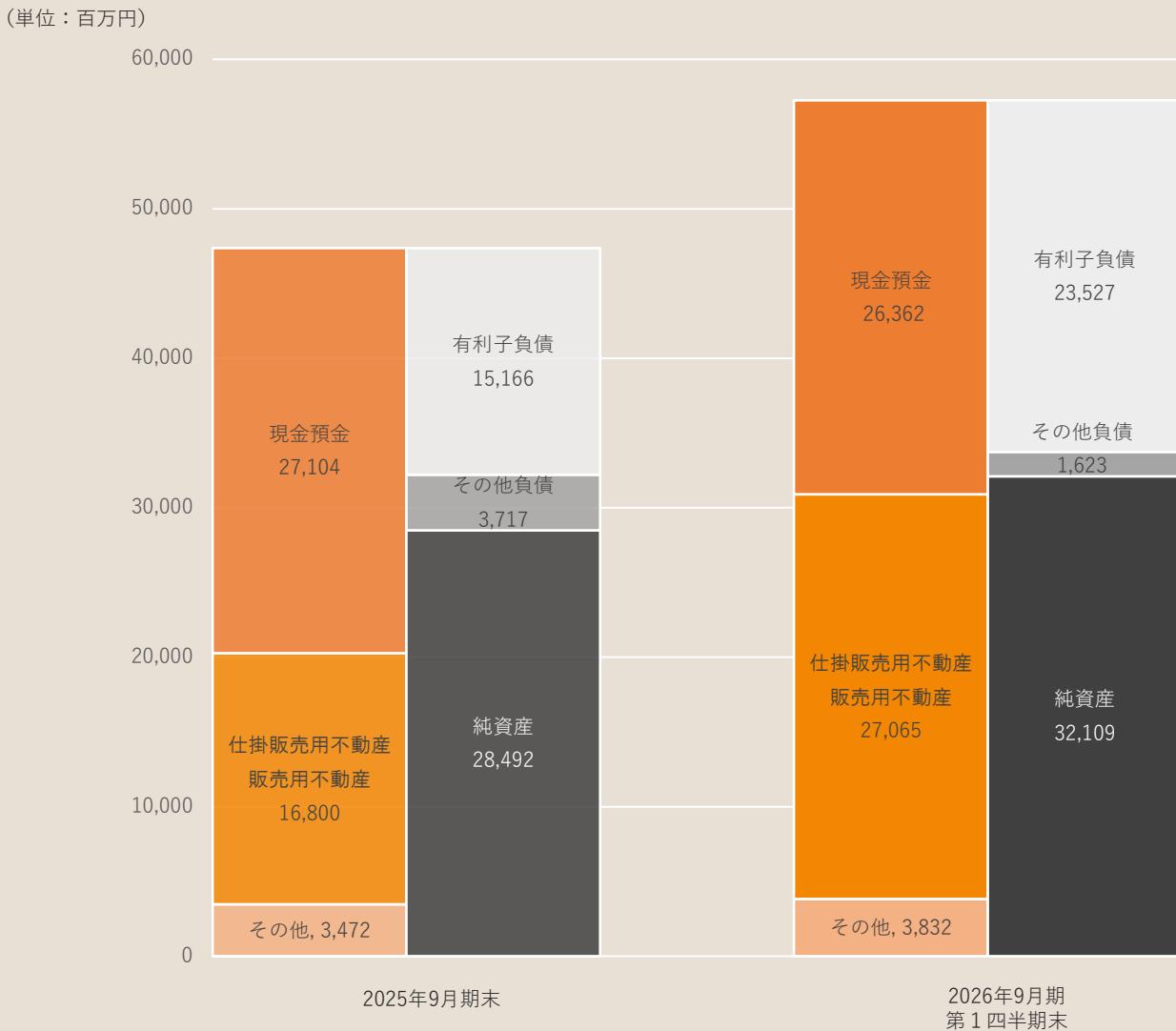
-連結貸借対照表の状況-

✓ 物件の仕入活動に注力
→不動産及び借入の残高が増加

- ✓ **公募増資**を行い現預金残高は高水準を維持

期末の配当と納税実施後も自己資本比率は55.4%と盤石

(不動産業界平均30%)



02.リアルエステート事業の状況

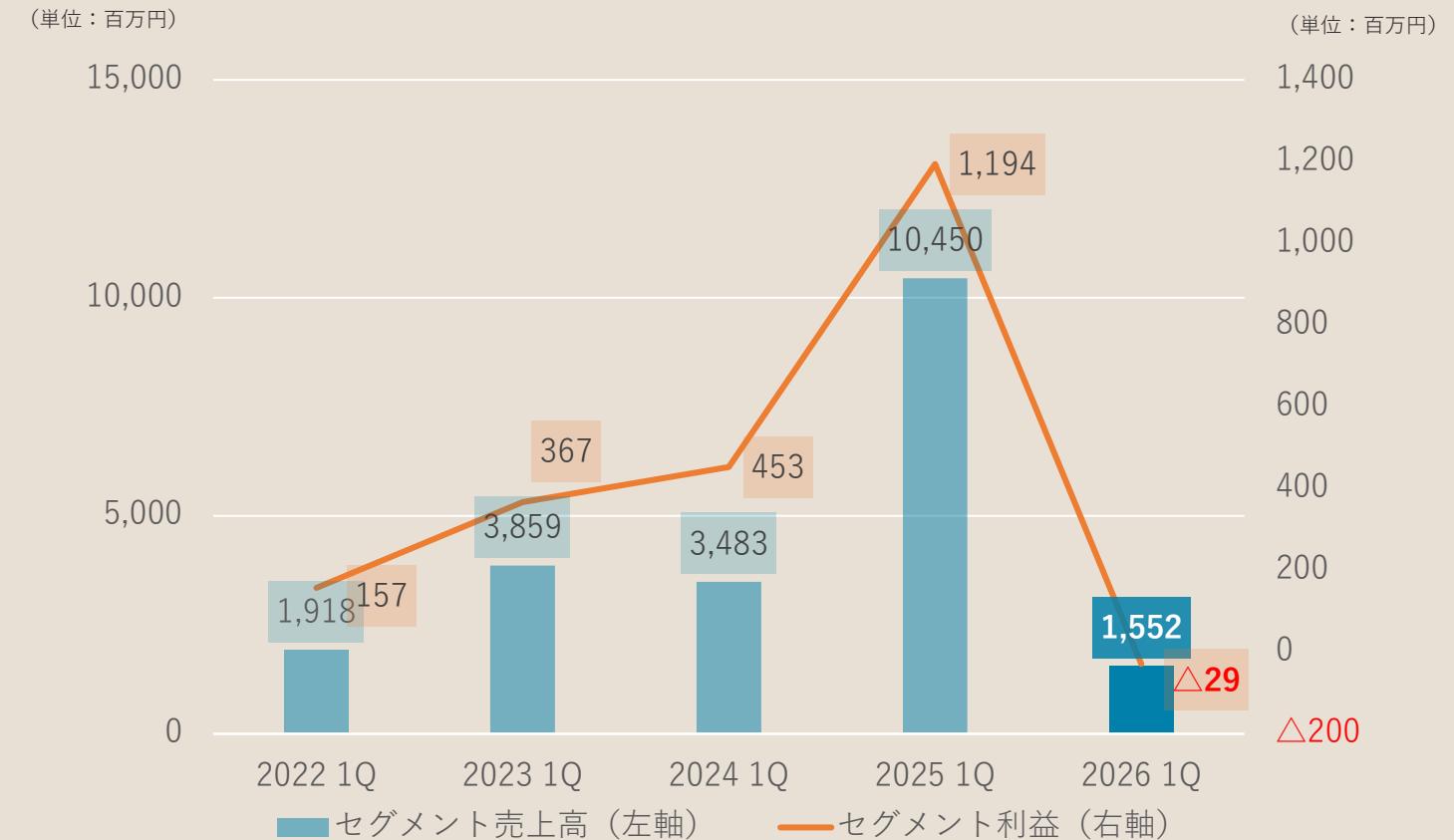
- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. **リアルエステート事業の状況**
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
 - 連結財務諸表の状況
 - 当社グループの事業概要

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-

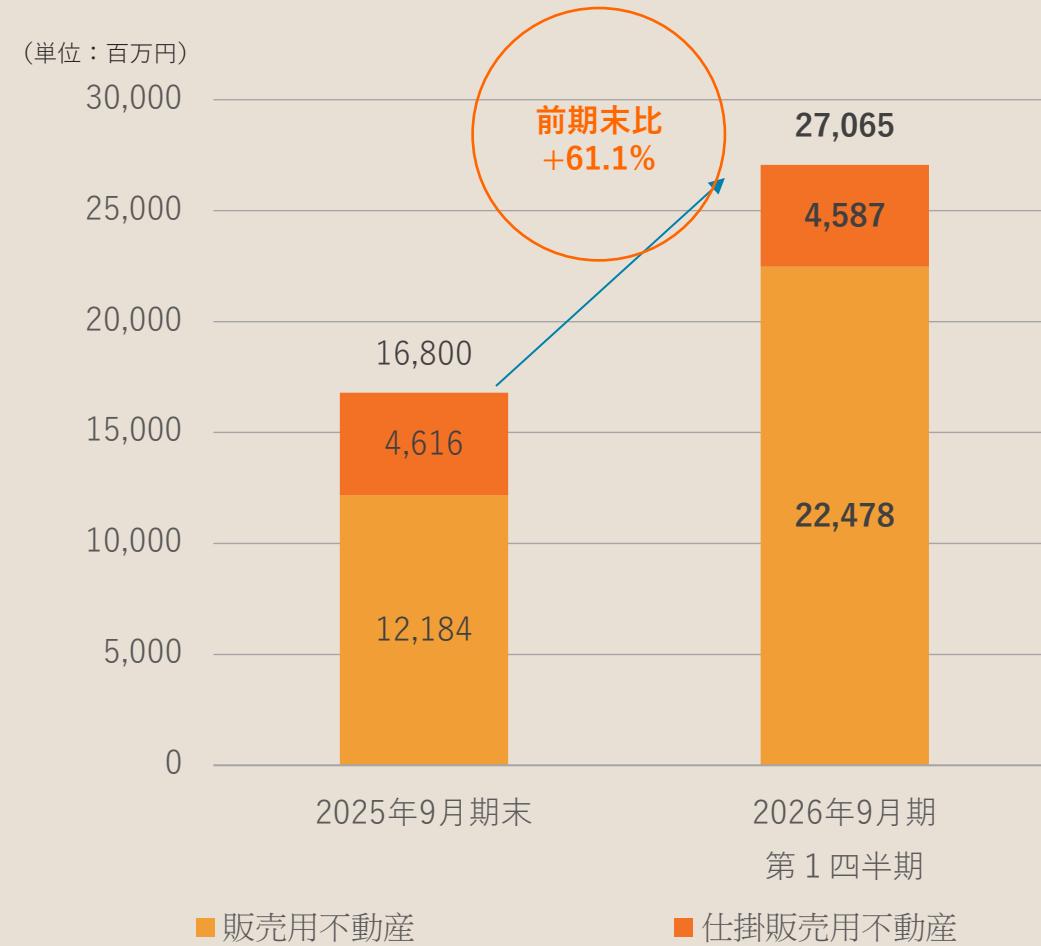
セグメント売上高
1,552百万円
(前年同四半期比85.1%減)

セグメント利益△29百万円
(前年同四半期は1,194百万円の営業利益)



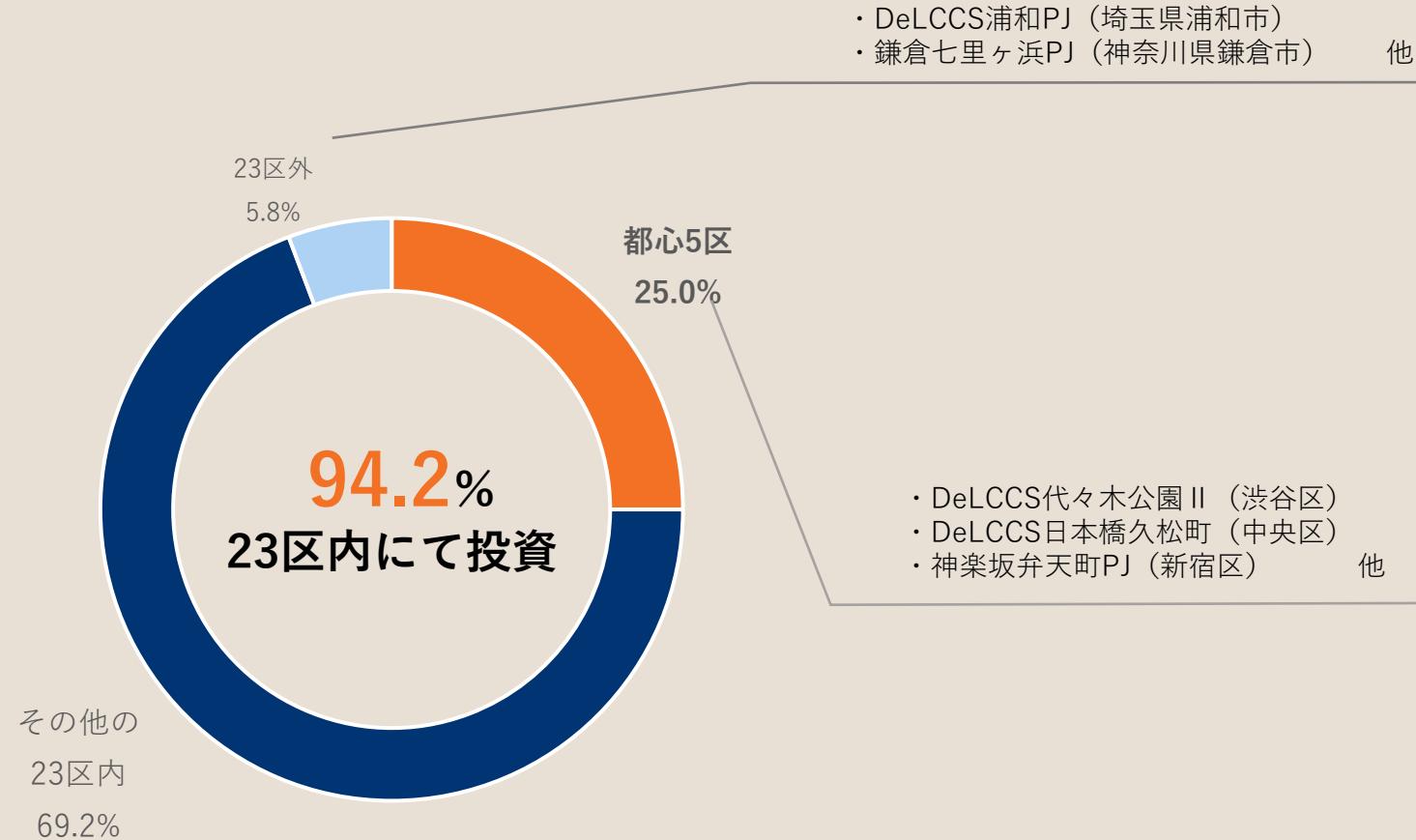
リアルエステート事業の状況 -仕入活動の状況-

棚卸資産残高
27,065百万円
(前期末比**61.1%**増)



リアルエステート事業の状況 -仕入活動の状況-

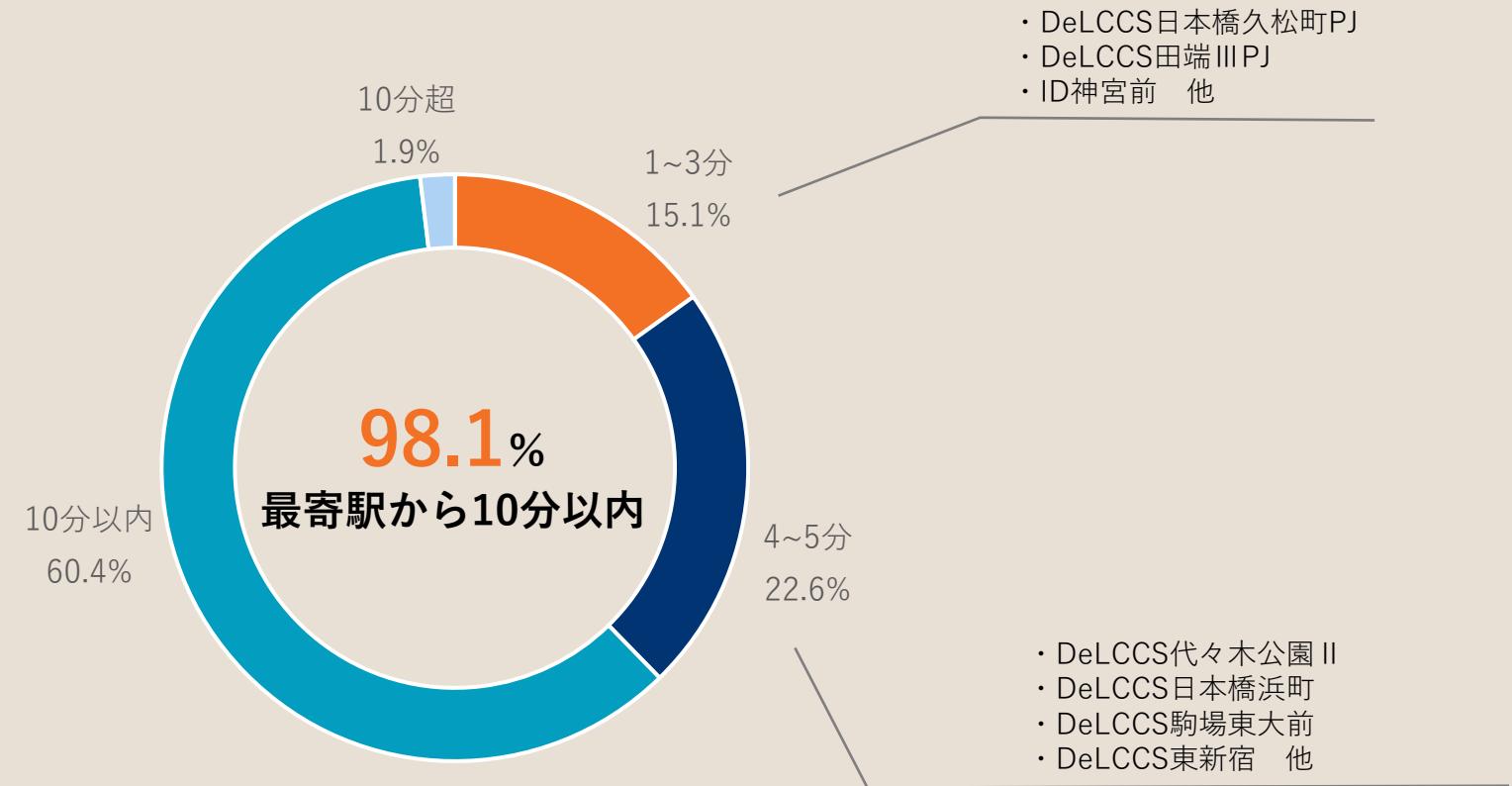
ニーズの底堅い
23区内に投資継続



※「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

リアルエーストート事業の状況

-仕入活動の状況（規模）-



DeLCCS千歳烏山II



DeLCCS中野富士見町



DeLCCS大森

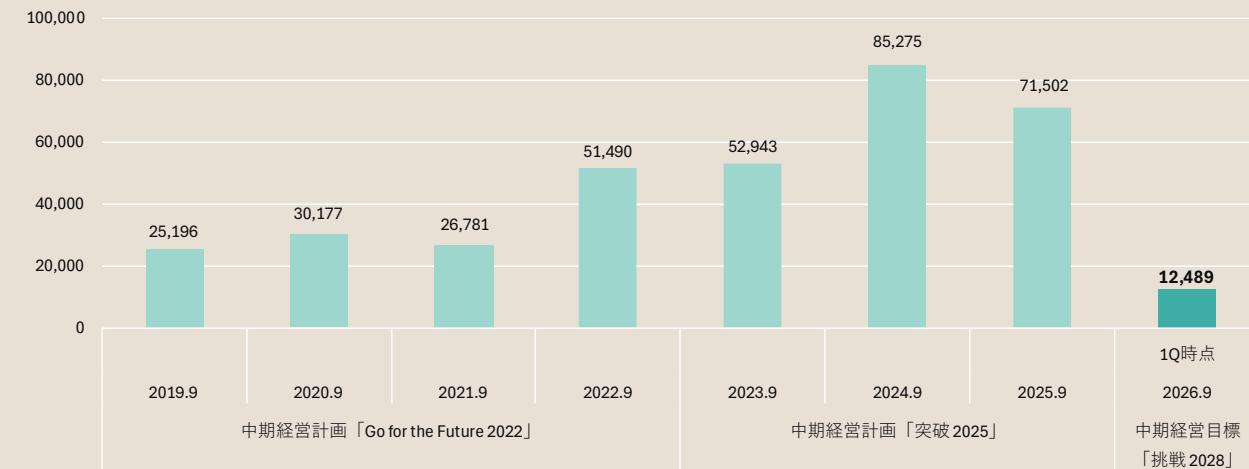


DeLCCS日本橋久松町

都心かつ大型の不動産に厳選して仕入
仕入基準を厳守しつつ順調な進捗

（単位：百万円）

将来収益につながる物件取得を着実に推進



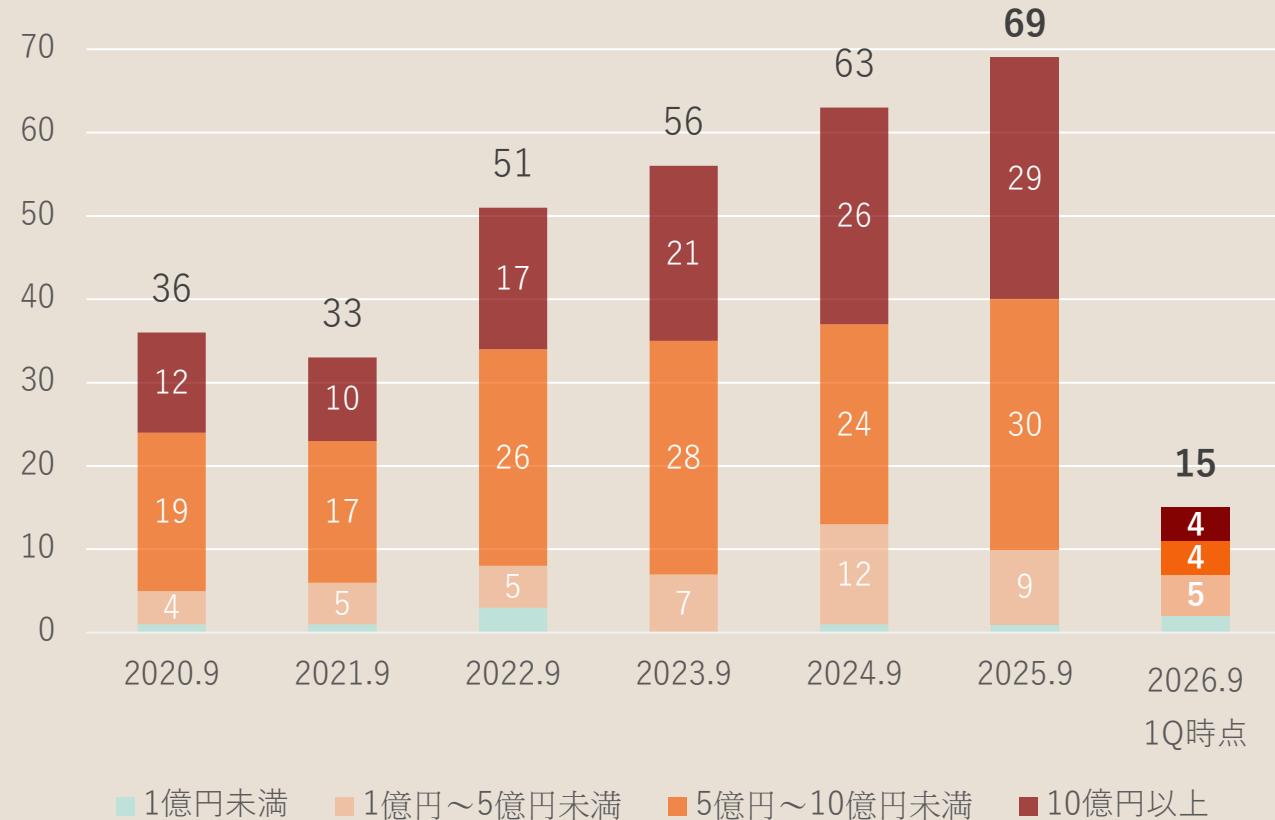
※ リアルエーストート事業において、各四半期中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計
「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額
上記の事業規模の数値は、リアルエーストート事業における開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります

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

（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、年度中に取得決済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
16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

小岩 II プロジェクト

総戸数**22**戸 都市型レジデンス計画

JR総武線「**小岩**」駅より徒歩**8**分

商店街が連なり買い物・飲食に便利、駅前で複数大規模再開発プロジェクトが進展中

「**秋葉原**」「**飯田橋**」「**新宿**」へのダイレクトアクセスが可能

富士見台プロジェクト

総戸数**67**戸 都市型レジデンス計画

西武池袋線「**富士見台**」駅より徒歩**4**分

東京メトロ副都心線直通

生活利便性の高い施設に充実した住宅街

「**渋谷**」「**池袋**」「**新宿三丁目**」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

36件が進行中

DeLCCS日本橋久松町プロジェクト 事務所8区画

都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅より徒歩3分

都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅より徒歩3分

JR総武線「馬喰町」駅より徒歩6分

主要5路線が徒歩圏、飲食・生活利便施設も充実した都心ビジネス環境

「東京」「日本橋」「新宿」へのダイレクトアクセスが可能

DeLCCS駒場東大前プロジェクト 住居22戸、店舗事務所4区画

京王井の頭線「駒場東大前」駅より徒歩5分

東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩10分

東京メトロ半蔵門線直通

渋谷エリアが生活圏内、落ち着いた住宅街でありながら、都心へのアクセスも良いバランスの取れた立地

「渋谷」「表参道」「九段下」「大手町」へのダイレクトアクセスが可能

DeLCCS代々木公園IIプロジェクト 住居26戸

東京メトロ千代田線「代々木公園」駅より徒歩5分

小田急電鉄小田原線「代々木八幡」駅より徒歩5分

代々木公園至近、緑と静けさを享受しつつ、都心へのアクセスと生活利便性を兼ね備えた環境

「表参道」「霞ヶ関」「赤坂」「新宿」へのダイレクトアクセスが可能

03.セールスプロモーション事業の状況

- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 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 -

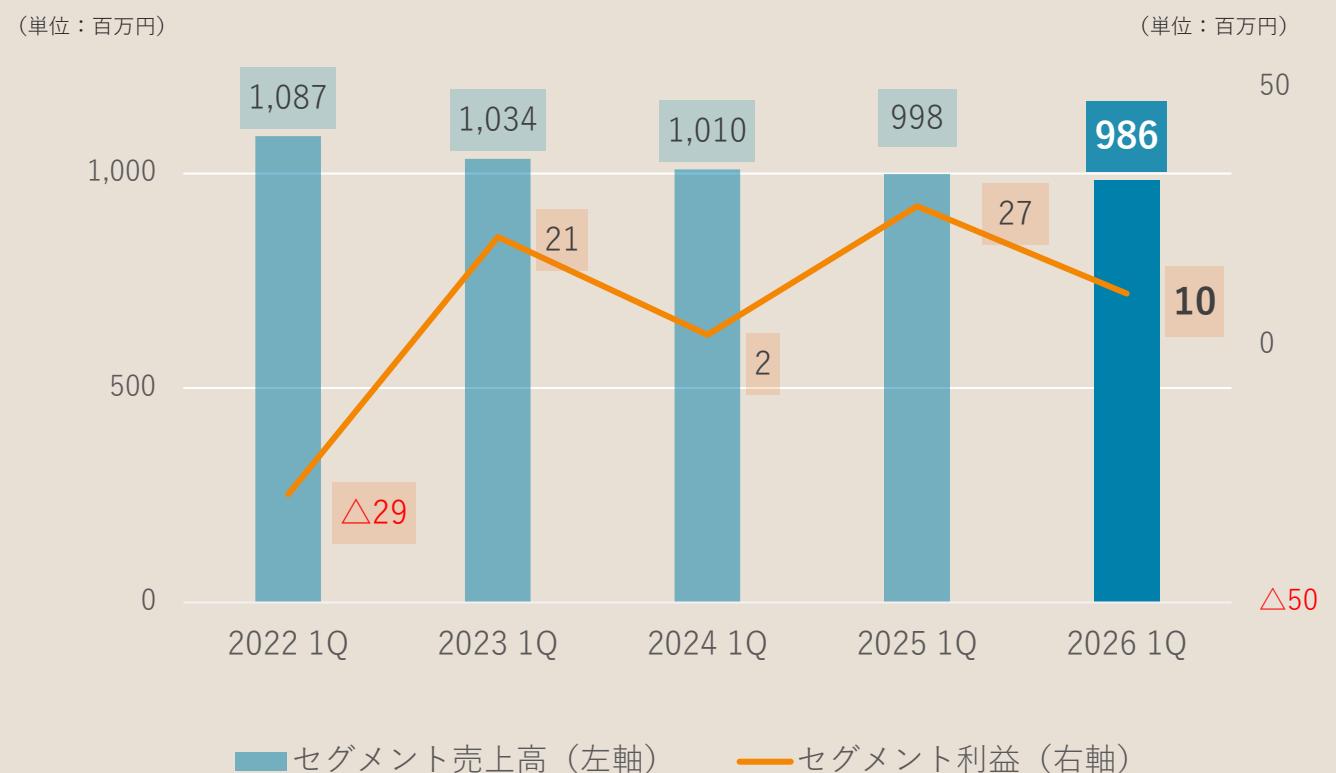
<売上高>

計画比で採用は順調に進捗しており、
稼働拡大に向けた人材基盤を構築

<セグメント利益>

積極的な採用投資を行った結果、
採用コストが増加、一時的に減益

高付加価値案件への対応力が強化され、
派遣スタッフ一人当たりの収益水準は上昇傾向



04. 株主還元方針

- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 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

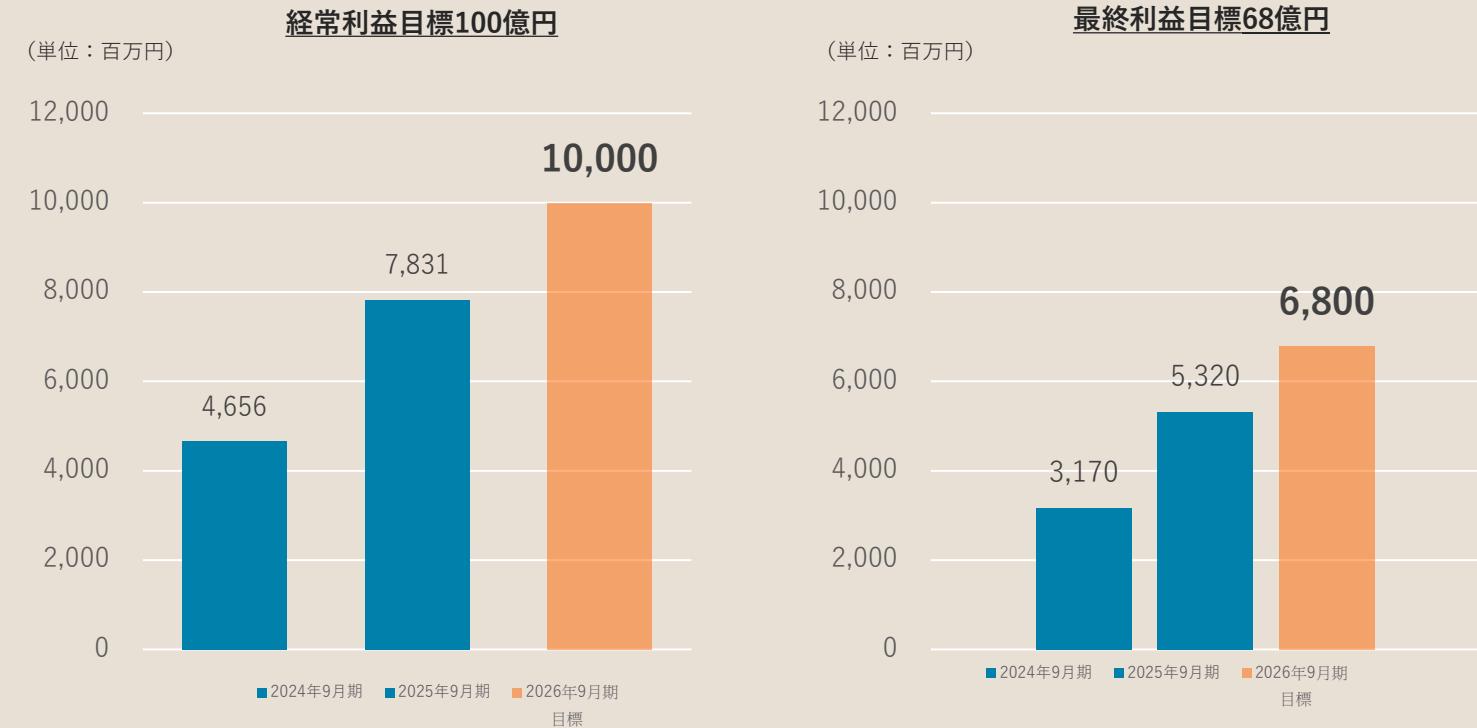
「挑戦 2028」

-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



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

- ・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

- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 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-

案件の売却が不足し減収・減益

セールスプロモーション事業においては
安定的な売上を確保しつつも、
採用のための投資を推進し減益

(単位：百万円)	2025年9月期 第1四半期	2026年9月期 第1四半期	対2025年 増減	対2025年 増減率
	①	②	②-①	(②-①)/①
売上高	11,449	2,538	△ 8,911	△ 77.8%
リアルエステート	10,450	1,552	△ 8,898	△ 85.1%
セールスプロモーション	998	986	△ 12	△ 1.2%
販売費及び一般管理費	620	717	97	15.6%
営業利益	945	△ 370	△ 1,315	-
営業外収益	145	147	2	1.4%
営業外費用	62	94	32	51.6%
経常利益	1,028	△ 317	△ 1,345	-
特別利益	-	1	1	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	682	△ 425	△ 1,107	-

Appendix

-連結貸借対照表の状況-

自己資本比率 **55.4%**

D/E ratio **0.74** (倍)

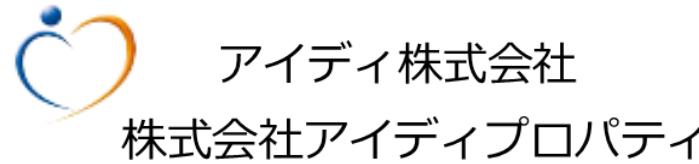
(単位：百万円)	2025年9月期末	2026年9月期 第1四半期末	2026年9月期 第1四半期末 構成比率	2025年9月期末比 増減率
流動資産	45,352	55,289	96.6%	21.9%
現預金	27,104	26,362	46.0%	△2.7%
仕掛販売用不動産	4,616	4,587	8.0%	△0.6%
販売用不動産	12,184	22,478	39.3%	84.5%
固定資産	2,023	1,970	3.4%	△2.6%
資産合計	47,376	57,259	100.0%	20.9%
流動負債	6,184	4,864	8.5%	△21.3%
(うち有利子負債)	2,631	3,543	6.2%	34.7%
固定負債	12,699	20,285	35.4%	59.7%
(うち有利子負債)	12,535	19,984	34.9%	59.4%
純資産	28,492	32,109	56.1%	12.7%
資本金	4,125	7,520	13.1%	82.3%
資本剰余金	4,986	8,381	14.6%	68.1%
利益剰余金	19,763	16,596	29.0%	△16.0%
自己株式	△854	△854	△1.5%	0.0%
負債・純資産合計	47,376	57,259	100.0%	20.9%

当社グループの事業概要

- 00. 2026年9月期 第1四半期Topics
- 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



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・運営も開始



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開拓



(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。