

株式会社ディア・ライフ
2025年9月期 第1四半期

決算説明資料

2025年2月7日

20
25

主要経営指標ハイライト

連結経常利益(1Q累計)

1,028百万円
(前年同期比：284.1%増)

親会社株主に帰属する
四半期純利益

682百万円
(前年同期比：286.8%増)

取得した案件の
総事業規模(1Q)

事業規模：**180**億円
(前年同期比：55.2%増)

自己資本比率

49.7%
(前年度末比：2.8pt減)

EPS (1株あたり四半期純利益)

15.71円
(前年同期比：290.8%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

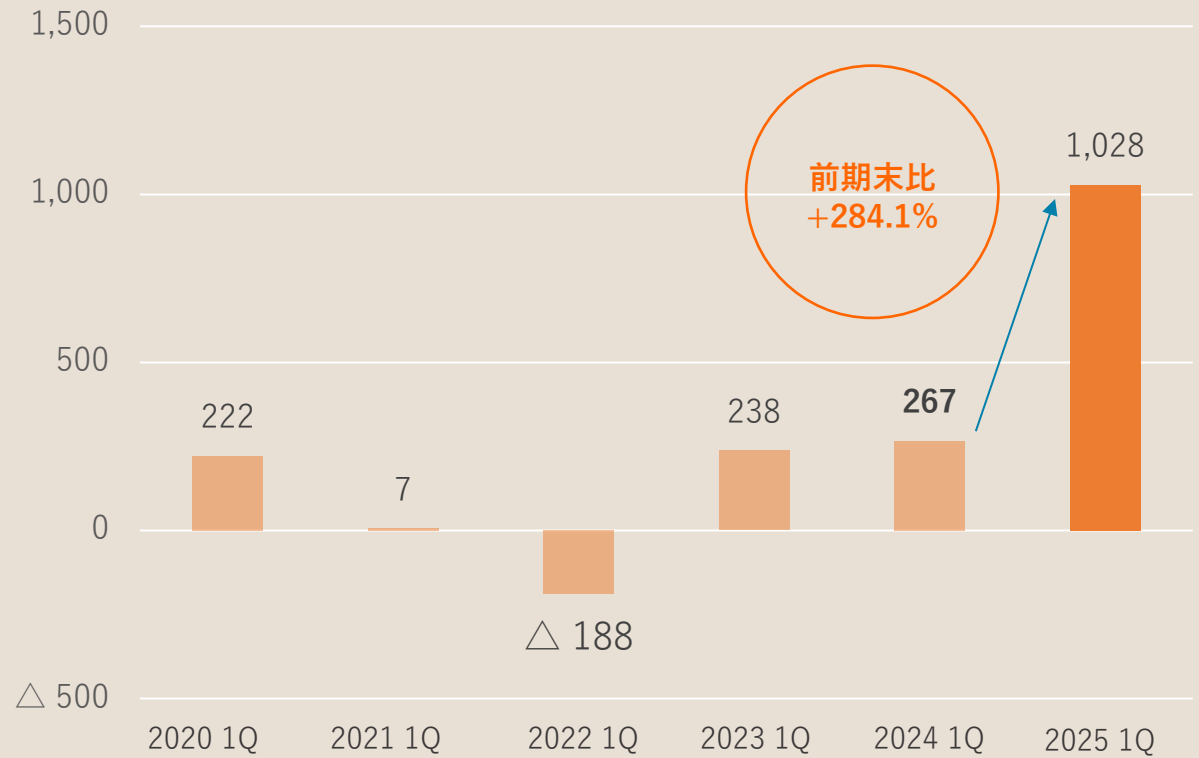
経営成績の状況

-第1四半期経常利益の推移-

経常利益 **10.2** 億円
(前年同期比 **284.1%** 増)

第1四半期における
過去最高益を計上

(単位：百万円)



財務の状況

-連結貸借対照表の状況-

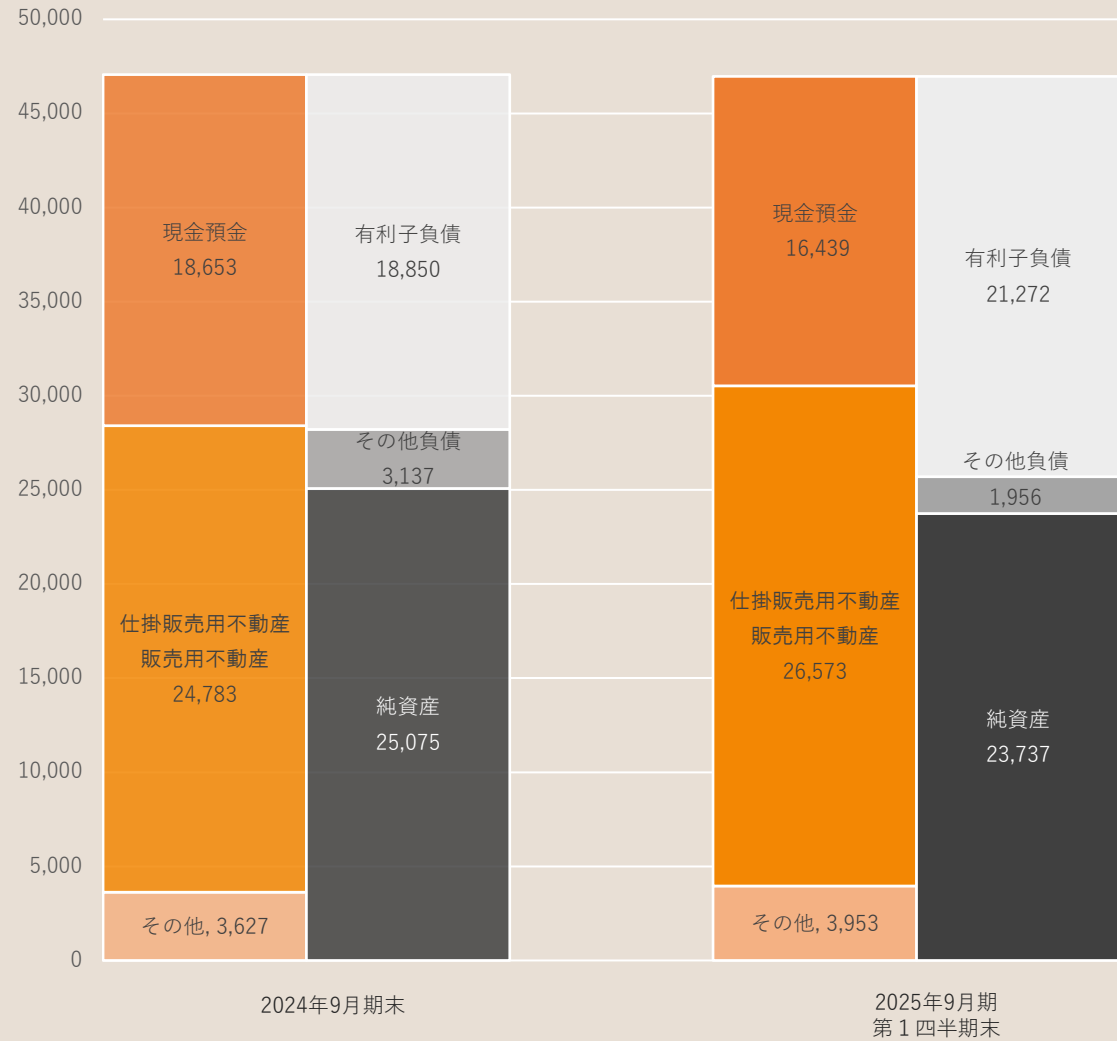
不動産の仕入と売却が並行して進捗

物件の仕入による借入が増加

期末の配当と納税実施後も
自己資本比率は49.7%と盤石

(不動産業界平均30%)

(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

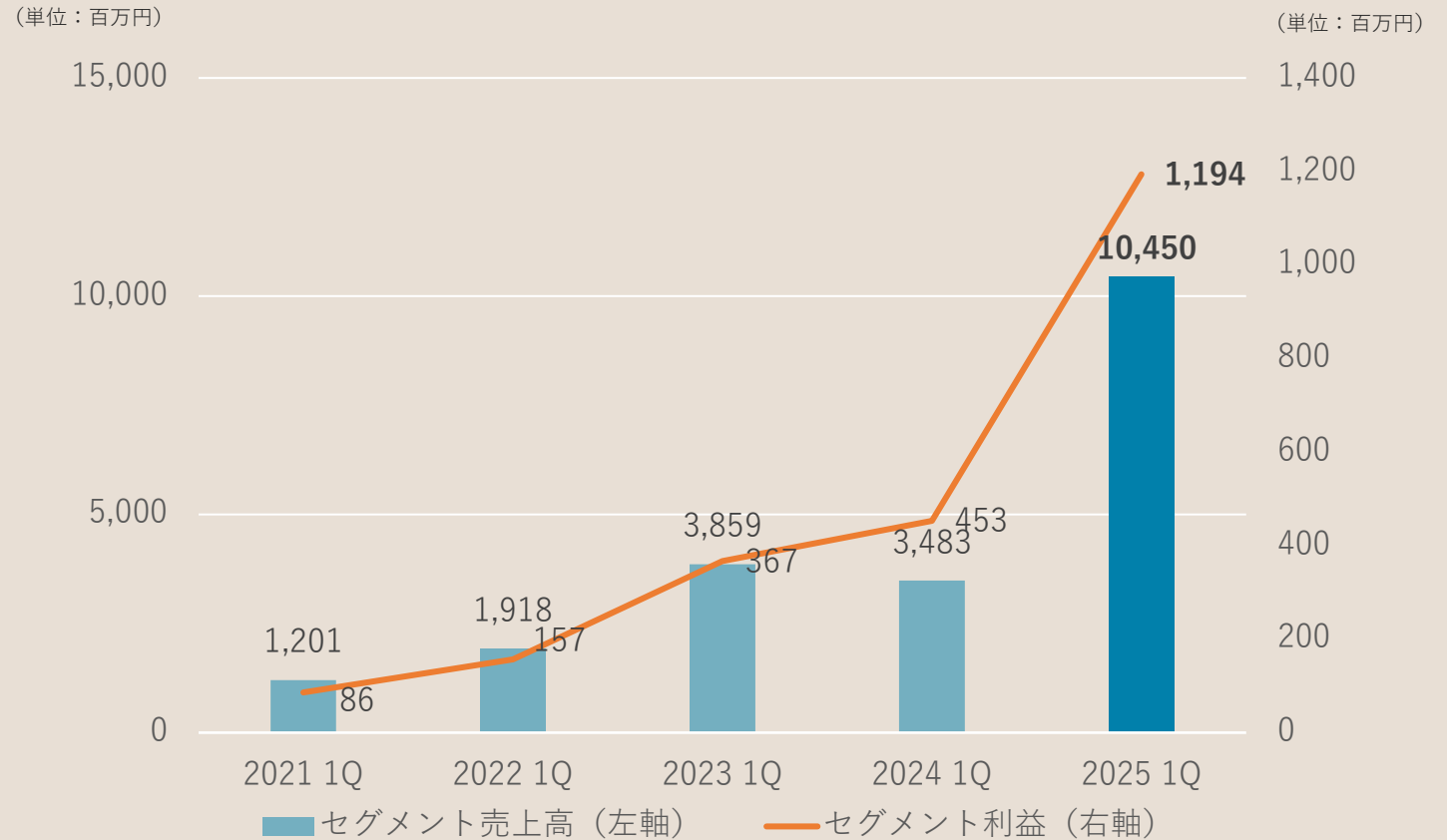
10,450百万円

(前年同四半期比**200.0%**増)

セグメント利益**1,194**百万円

(前年同期比**163.4%**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



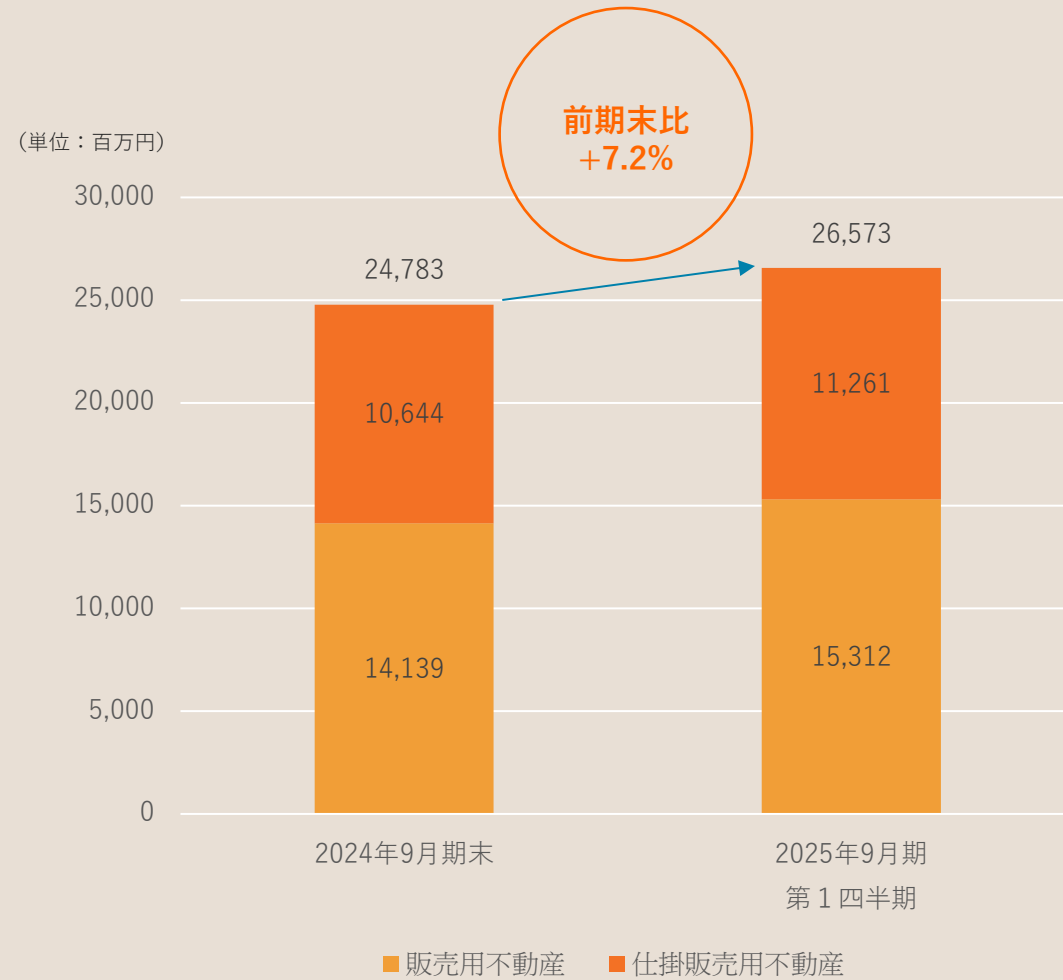
リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況-

棚卸資産残高

26,573百万円

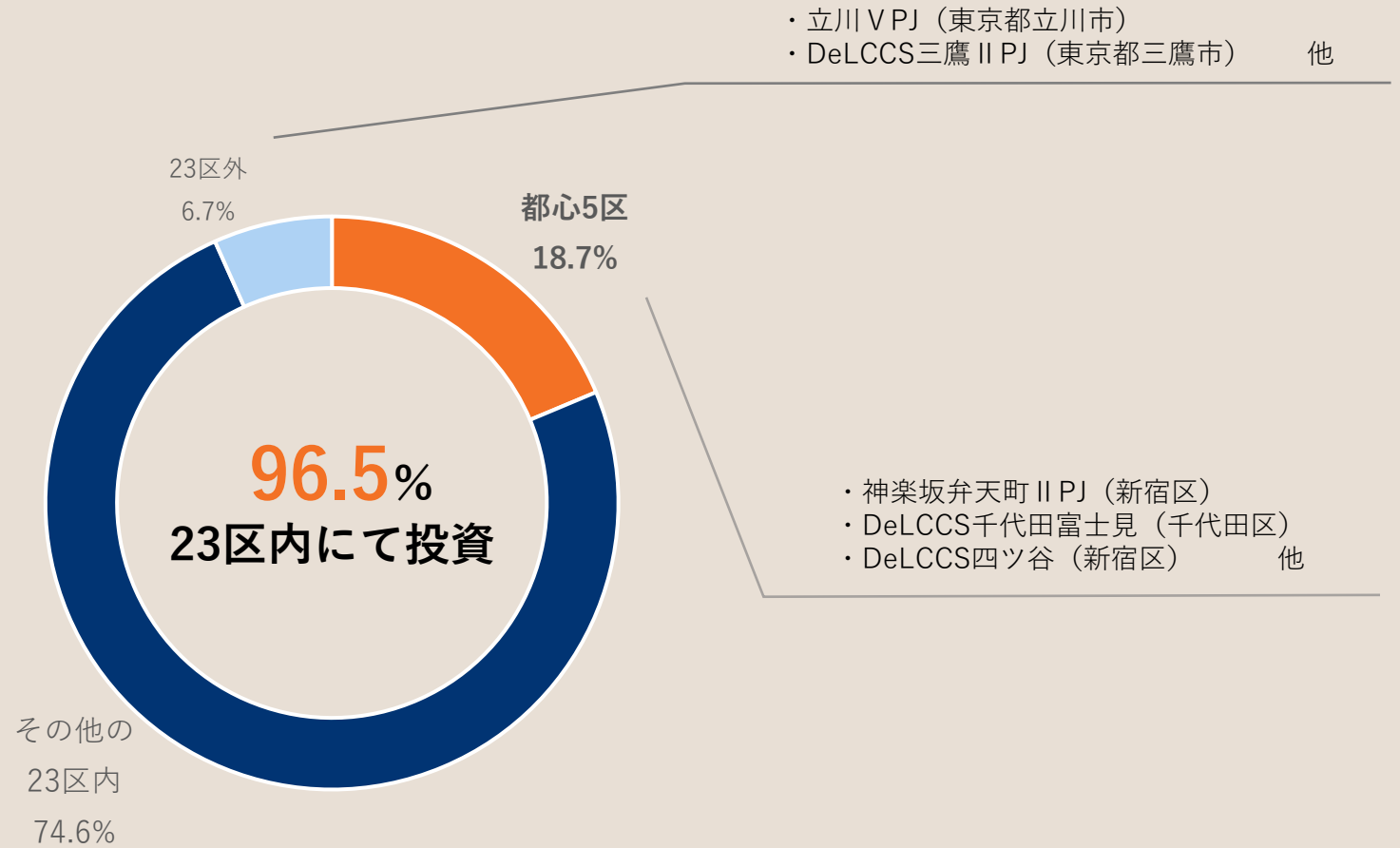
(前期末比**7.2%**増)



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

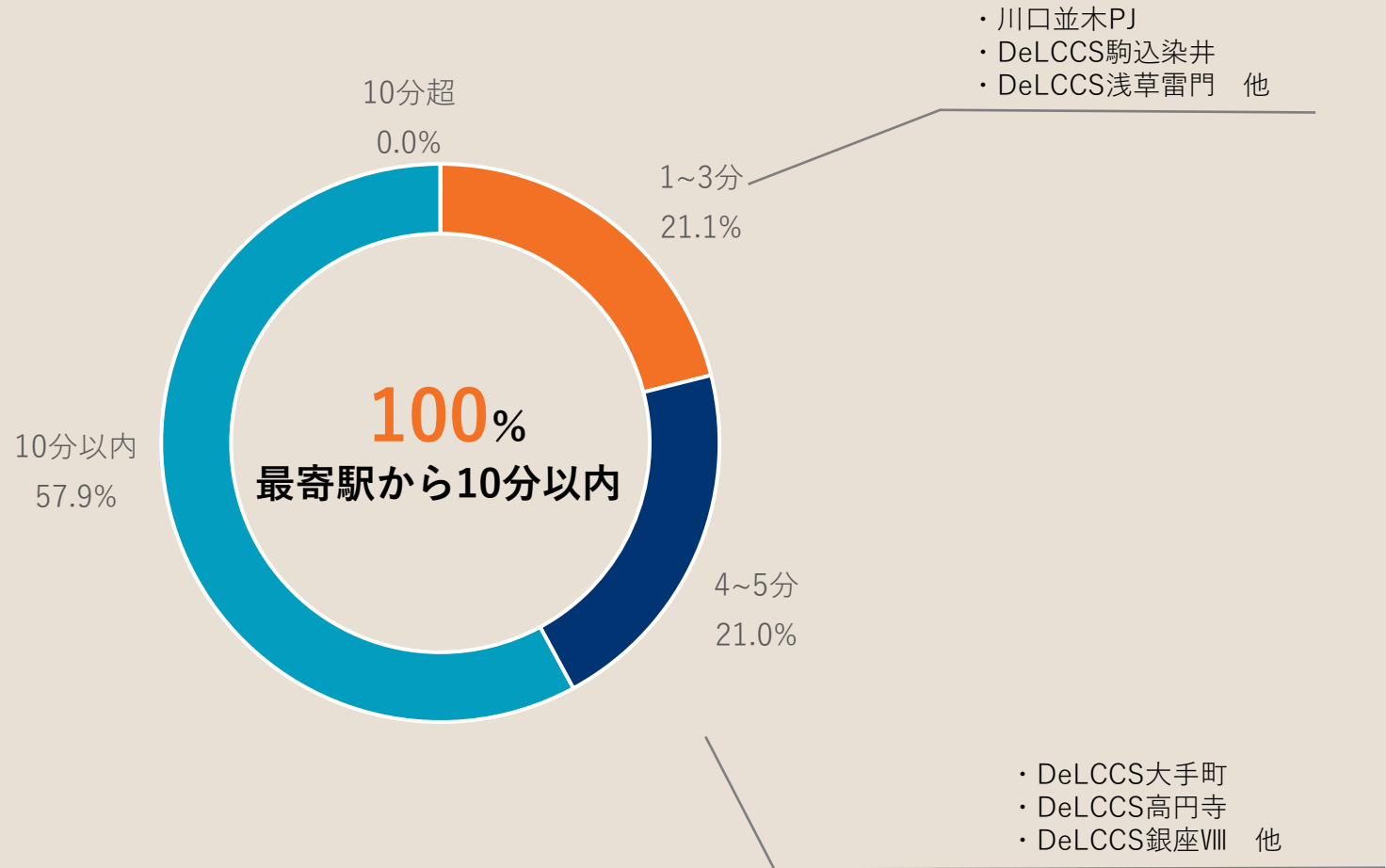


※「都心5区」：千代田区, 中央区, 港区, 渋谷区, 新宿区
上記数値はホテル事業として進行しているプロジェクトを除いて集計

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

リアルエステート事業の状況

-仕入活動の状況（規模）-



DeLCCS浅草雷門



DeLCCS四ツ谷

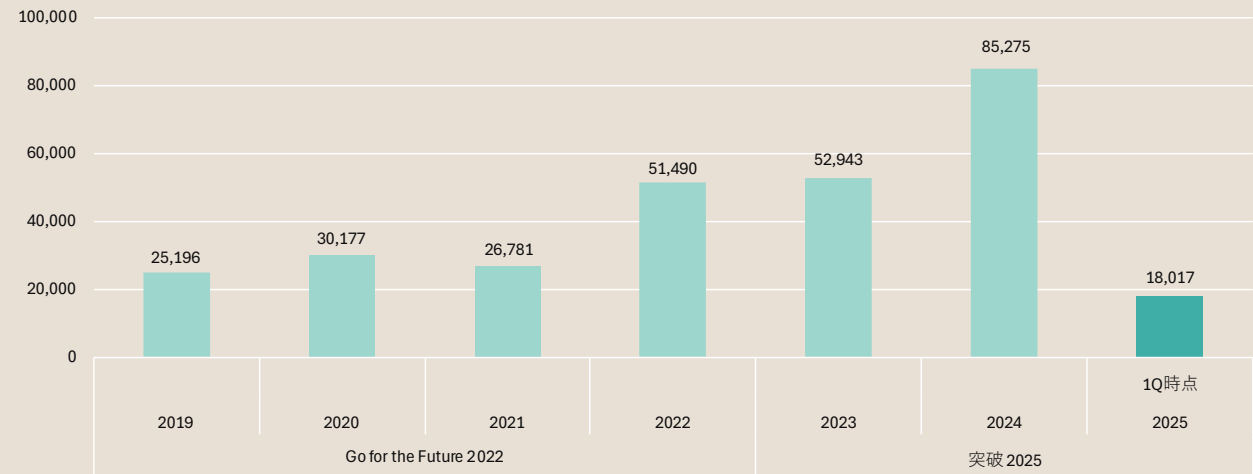


DeLCCS用賀II

「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
 仕入基準を厳格化しつつも順調な進捗

(単位：百万円)

案件を一層厳選しつつも、好調なペースで仕入が進捗

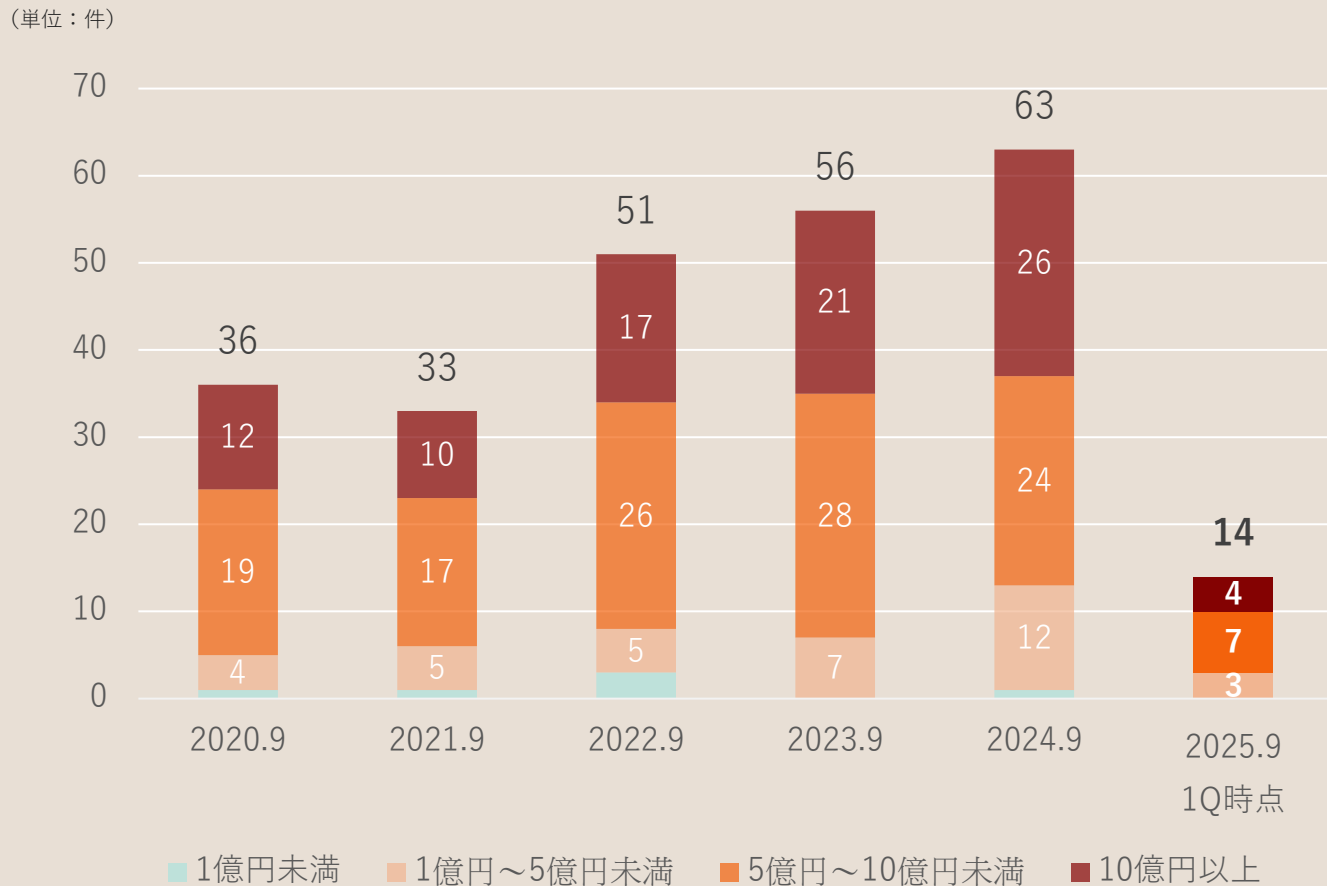


※ リアルエステート事業において、各四半期中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計
 「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額
 上記の事業規模の数値は、リアルエステート事業における開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります

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



※ 「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

31件が進行中

大鳥居Ⅲプロジェクト

総戸数**113**戸 都市型レジデンス計画

京浜急行空港線「**大鳥居**」駅より徒歩**7**分
「**羽田空港**」「**品川**」「**泉岳寺**」へのダイレクトアクセスが可能

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

押上Ⅲプロジェクト

総戸数**56**戸 都市型レジデンス計画

都営地下鉄浅草線、東京メトロ半蔵門線他「**押上**」駅より徒歩**9**分
「**新橋**」「**東銀座**」「**青山一丁目**」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

31件が進行中

DeLCCS浅草雷門プロジェクト 住居72戸

都営地下鉄浅草線、東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分
都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅より徒歩8分

「新橋」「虎ノ門」「六本木」「溜池山王」「表参道」へのダイレクトアクセスが可能

DeLCCS千代田富士見プロジェクト 事務所5区画

東京メトロ東西線ほか「九段下」駅より徒歩8分
JR総武線ほか各線「飯田橋」駅より徒歩6分

「大手町」「池袋」「新宿」「渋谷」へのダイレクトアクセスが可能

DeLCCS四ツ谷プロジェクト 住居17戸

JR中央線ほか「四ツ谷」駅より徒歩7分

「東京」「新宿」「麻布十番」「目黒」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

- 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 -

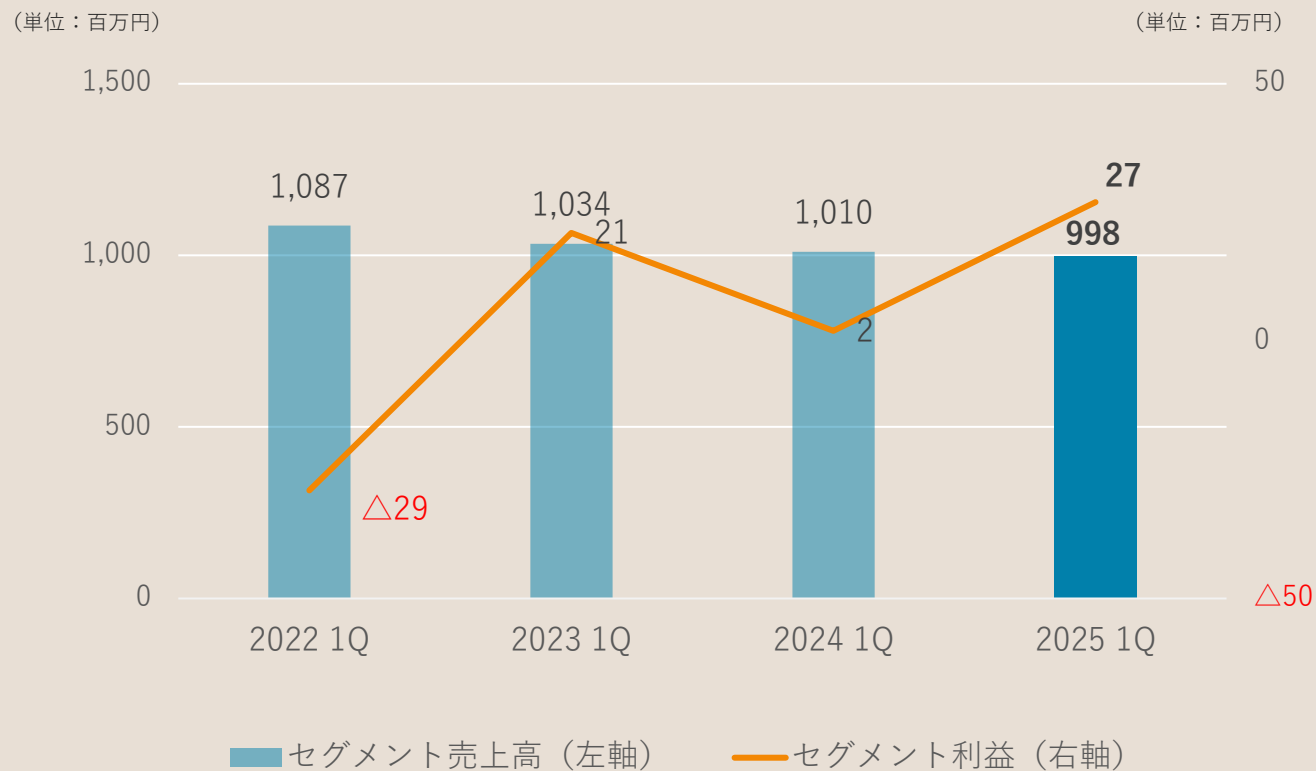
<売上高>

派遣人材の品質向上により派遣単価
上昇に成功

一方、一部の顧客との派遣契約が満了した
ことにより前年同期並みの売上高で推移

<セグメント利益>

合併によるコスト削減が大幅に進捗
過去最高の四半期セグメント利益を計上



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-

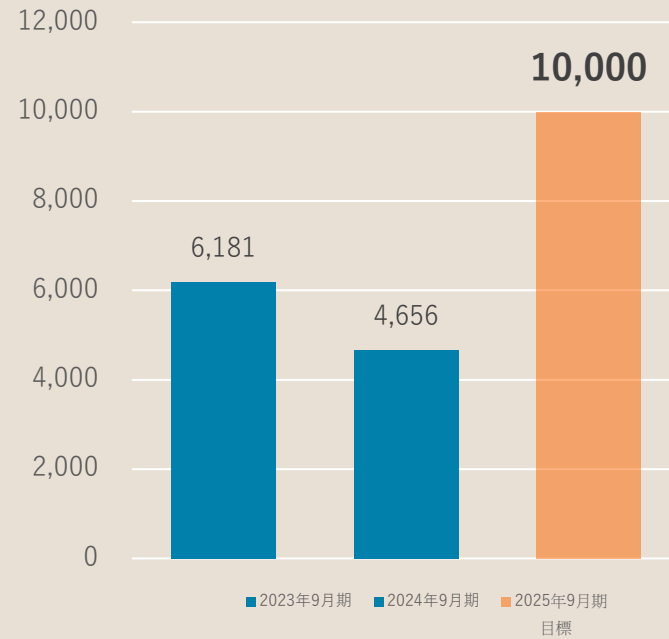
「突破 2025」最終年度の数値目標として

経常利益目標 **100** 億円
(前期比+114%)

ROE18%以上・ROA15%水準

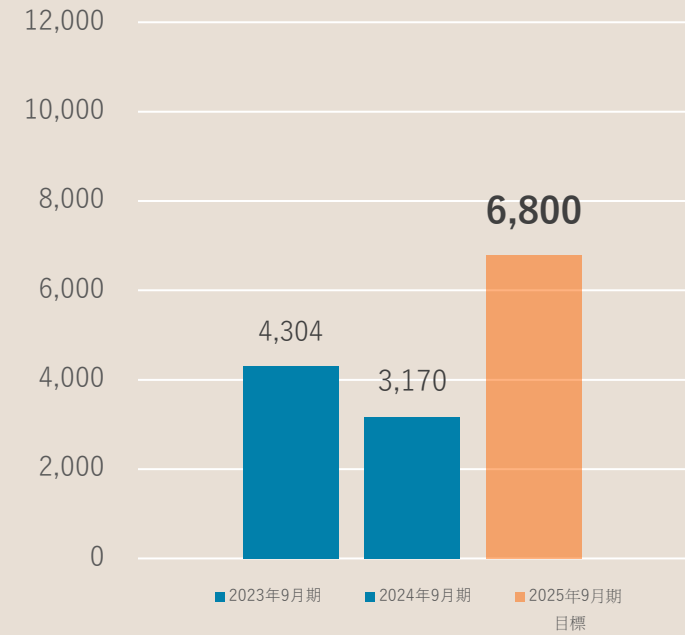
経常利益目標100億円

(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

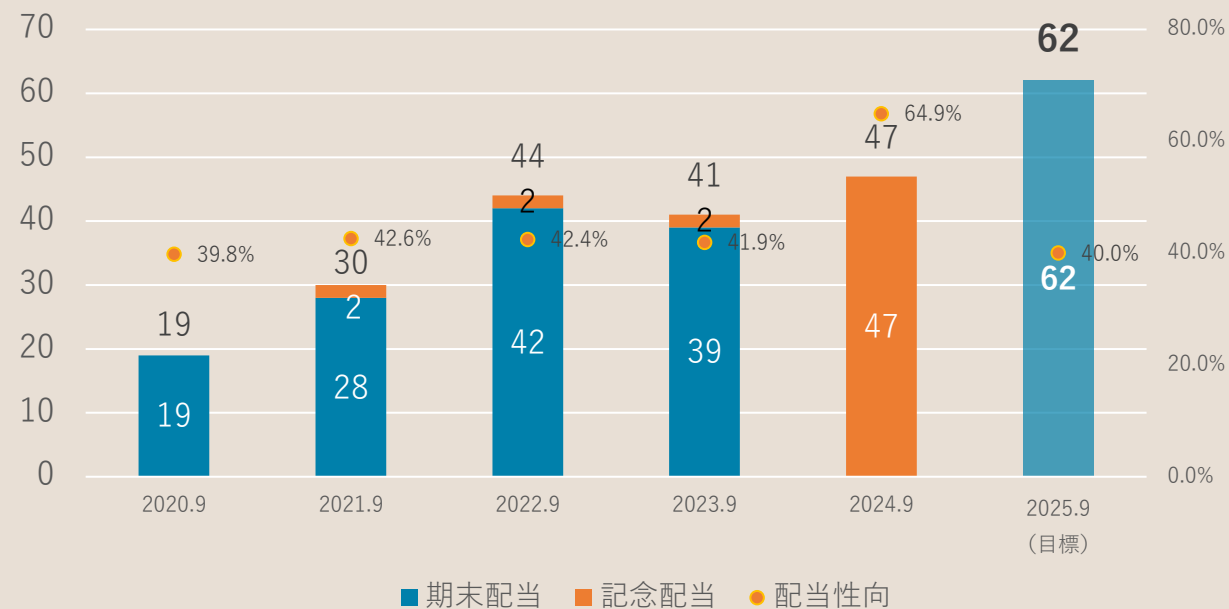
-配当目標・過去の実施状況-

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

(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
・2019年9月期は創業15周年記念配当3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-

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 第1四半期	2025年9月期 第1四半期	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	4,493	11,449	6,956	154.8%
リアルエステート	3,483	10,450	6,967	200.0%
セールスプロモーション	1,010	998	△ 12	△ 1.1%
販売費及び一般管理費	577	620	43	7.5%
営業利益	235	945	710	301.8%
営業外収益	74	145	71	95.9%
営業外費用	42	62	20	47.6%
経常利益	27	1,028	1,001	284.1%
特別利益	6	－	△ 6	△ 100.0%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	176	682	506	286.8%

Appendix

-連結貸借対照表の状況-

自己資本比率 **49.7%**

D/E ratio **0.91** (倍)

(単位：百万円)	2024年9月期末	2025年9月期 第1四半期	2025年9月期 第1四半期 構成比率	2024年9月期末比 増減率
流動資産	44,914	44,915	95.6%	0.0%
現預金	18,653	16,439	35.0%	△11.9%
仕掛販売用不動産	10,644	11,261	24.0%	5.8%
販売用不動産	14,139	15,312	32.6%	8.3%
固定資産	2,148	2,043	4.4%	△4.9%
資産合計	47,063	46,958	100.0%	△0.2%
流動負債	6,463	6,306	13.4%	△2.4%
(うち有利子負債)	3,611	4,574	9.7%	26.7%
固定負債	15,524	16,915	36.0%	9.0%
(うち有利子負債)	15,239	16,698	35.6%	9.6%
純資産	25,075	23,737	50.5%	△5.3%
資本金	4,125	4,125	8.8%	0.0%
資本剰余金	4,941	4,941	10.5%	0.0%
利益剰余金	16,484	15,125	32.2%	△8.2%
自己株式	△923	△923	△2.0%	0.0%
負債・純資産合計	47,063	46,958	100.0%	△0.2%

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



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



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。