



2026年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年5月12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 2026年5月12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2四半期（中間期）の連結業績（2025年10月1日～2026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	%
2026年9月期中間期	13,986	△46.6	405	△79.5	509	△75.3	302	△78.4
2025年9月期中間期	26,186	191.7	1,975	517.4	2,064	510.0	1,401	623.3

(注) 包括利益 2026年9月期中間期 305百万円 (△78.6%) 2025年9月期中間期 1,428百万円 (295.0%)

	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
2026年9月期中間期	6.35	—
2025年9月期中間期	32.24	—

(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月期中間期	68,050	32,951	47.8
2025年9月期	47,376	28,492	59.3

(参考) 自己資本 2026年9月期中間期 32,544百万円 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：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月期中間期	51,626,800株	2025年9月期	44,896,800株
② 期末自己株式数	2026年9月期中間期	1,283,726株	2025年9月期	1,379,921株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年9月期中間期	47,634,410株	2025年9月期中間期	43,470,691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
(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、物価上昇率が高水準で推移した後、3月末にかけて鈍化の兆しもみられました。こうした中、人手不足を背景に雇用環境は底堅く推移し、賃金改善の動きに伴い個人消費にも緩やかな持ち直しがみられました。3月の春闘では賃上げ率が5%を超える高水準の回答が相次ぎ、実質賃金のプラス転化の兆しもみられております。

一方で、中東情勢の緊迫化を背景とする原油価格の上昇は、国内物価の再上昇や企業収益への影響が懸念されます。加えて、欧州における地政学リスクや各国金融政策の動向もあり、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、売買・賃貸ともに需要は底堅く推移いたしました。当社が供給する賃貸レジデンスの主要な需要層である単身者およびDINKS層の都心集中傾向は継続しており、東京23区の人口は増加基調にあります。また、訪日外国人客数の増加を背景に、ホテル等の開発需要も高水準にあり、都心部の地価を押し上げる要因となっております。

売買市場におきましては、地価の上昇に加え、人手不足の深刻化や資材価格の高止まりを背景に建築費の上昇が続いております。これに伴い新築分譲マンション価格は高水準となり、供給戸数も低調に推移していることから、とりわけ東京都内では中古物件および賃貸物件への需要も底堅く推移しております。日本銀行は2025年12月に政策金利の引上げを実施し、約30年ぶりの水準となりましたが、欧米各国と比較すれば依然として低水準にあります。為替市場において円安水準が継続し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あり、期待利回りも低水準で推移しております。こうした中、東京都内における開発用地および既存収益不動産の取得環境は競争が一段と厳しさを増しており、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13,986百万円(前年同期比46.6%減)、営業利益は405百万円(前年同期比79.5%減)、経常利益は509百万円(前年同期比75.3%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は302百万円(前年同期比78.4%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、「小竹向原Ⅲプロジェクト」や「DeLCCS東新宿」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、7件の取得契約が完了しております。

以上の結果、売上高は11,999百万円(前年同期比50.5%減)、営業利益1,048百万円(前年同期比59.2%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、引き続き派遣品質の向上による付加価値拡大を推進いたしました。加えて、堅調な需要に対応するべく、採用活動に重点的に投資を行い、人材の確保に注力してまいりました。

以上の結果、売上高は1,987百万円(前年同期比1.9%増)、営業利益22百万円(前年同期比42.7%減)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、66,101百万円(前連結会計年度末比45.7%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2,805百万円、販売用不動産が22,934百万円増加した一方で、現金及び預金が6,556百万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、1,948百万円(前連結会計年度末比3.7%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、6,387百万円(前連結会計年度末比3.3%増)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2,183百万円増加した一方で、一年以内償還予定の社債が910百万円減少したことと、納税により未払法人税等が1,706百万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、28,712百万円(前連結会計年度末比126.1%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15,337百万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、32,951百万円(前連結会計年度末比15.6%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中間純利益を302百万円計上した一方で、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11.5ポイント減少し47.8%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、6,145百万円減少し、21,019百万円となりました。

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、27,656百万円(前年同期は15,372百万円の資金の減少)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益を522百万円計上した一方で、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25,914百万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)

投資活動により使用した資金は、124百万円(前年同期は55百万円の資金の増加)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、21,635百万円(前年同期は11,659百万円の資金の増加)となりました。これは主に、株式の発行による収入が6,754百万円、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26,494百万円あった一方で、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8,973百万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

2026年9月期の通期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. 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 (2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,104	20,548
売掛金	410	413
有価証券	312	771
販売用不動産	12,184	35,118
仕掛販売用不動産	4,616	7,421
その他	725	1,829
流動資産合計	45,352	66,101
固定資産		
有形固定資産	157	216
無形固定資産		
のれん	164	128
その他	7	6
無形固定資産合計	171	134
投資その他の資産	1,694	1,597
固定資産合計	2,023	1,948
資産合計	47,376	68,050
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	317	382
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	3,444
未払法人税等	1,854	148
その他	1,380	1,350
流動負債合計	6,184	6,387
固定負債		
社債	860	1,280
長期借入金	11,675	27,013
繰延税金負債	-	18
資産除去債務	29	56
その他	134	343
固定負債合計	12,699	28,712
負債合計	18,884	35,099
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	17,324
自己株式	△854	△794
株主資本合計	28,020	32,476
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	75	68
その他の包括利益累計額合計	75	68
非支配株主持分	395	406
純資産合計	28,492	32,951
負債純資産合計	47,376	68,050

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
売上高	26,186	13,986
売上原価	22,790	12,021
売上総利益	3,395	1,964
販売費及び一般管理費	1,419	1,559
営業利益	1,975	405
営業外収益		
有価証券運用益	163	182
投資有価証券売却益	22	50
持分法による投資利益	13	24
その他	19	56
営業外収益合計	217	314
営業外費用		
支払利息	121	162
株式交付費	—	36
長期前払費用償却	4	3
支払手数料	1	7
その他	0	0
営業外費用合計	128	211
経常利益	2,064	509
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
税金等調整前中間純利益	2,064	522
法人税、住民税及び事業税	552	100
法人税等調整額	94	107
法人税等合計	647	208
中間純利益	1,417	313
非支配株主に帰属する中間純利益	15	11
親会社株主に帰属する中間純利益	1,401	302

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
中間純利益	1,417	313
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11	△7
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	11	△7
中間包括利益	1,428	305
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,412	294
非支配株主に係る中間包括利益	15	11

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026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	2,064	522
減価償却費	157	204
のれん償却額	52	35
支払利息	121	162
持分法による投資損益(△は益)	△13	△24
有価証券運用損益(△は益)	△163	△182
投資有価証券売却及び評価損益(△は益)	△22	△61
株式交付費	—	36
売上債権の増減額(△は増加)	△23	△3
棚卸資産の増減額(△は増加)	△16,376	△25,914
仕入債務の増減額(△は減少)	8	64
その他	226	△601
小計	△13,966	△25,763
利息及び配当金の受取額	23	63
利息の支払額	△139	△191
法人税等の支払額	△1,290	△1,765
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,372	△27,656
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の売買による収支(純額)	58	△75
有形固定資産の取得による支出	△2	△60
有形固定資産の売却による収入	—	2
無形固定資産の取得による支出	△0	△0
その他	0	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	55	△124
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	500	600
短期借入金の返済による支出	△965	—
長期借入れによる収入	26,623	26,494
長期借入金の返済による支出	△12,449	△8,973
社債の発行による収入	800	485
社債の償還による支出	△810	△990
株式の発行による収入	—	6,754
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△2,039	△2,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,659	21,635
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,656	△6,145
現金及び現金同等物の期首残高	18,710	27,164
現金及び現金同等物の中間期末残高	15,054	21,019

(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。

(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2四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。

II 当中間連結会計期間(自2025年10月1日至2026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	11,999	1,987	13,986
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	2
計	11,999	1,989	13,988
セグメント利益	1,048	22	1,071

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	1,071
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	△666
中間連結損益計算書の営業利益	405

(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。