

半 期 報 告 書

(第21期中)

株式会社ディア・ライフ

半 期 報 告 書

- 1 本書は半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した半期報告書に添付された期中レビュー報告書及び上記の半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	3
3 【経営上の重要な契約等】	5
第3 【提出会社の状況】	6
1 【株式等の状況】	6
2 【役員の状況】	7
第4 【経理の状況】	8
1 【中間連結財務諸表】	9
2 【その他】	17
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	18

期中レビュー報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年5月9日
【中間会計期間】	第21期中（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03) 5210-3721（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03) 5210-3721（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第20期 中間連結会計期間	第21期 中間連結会計期間	第20期
会計期間	自 2023年10月1日 至 2024年3月31日	自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	自 2023年10月1日 至 2024年9月30日
売上高 (百万円)	8,977	26,186	46,880
経常利益 (百万円)	338	2,064	4,656
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益 (百万円)	193	1,401	3,170
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	361	1,428	3,235
純資産額 (百万円)	22,501	24,576	25,075
総資産額 (百万円)	45,322	59,488	47,063
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	4.42	32.24	72.44
潜在株式調整後1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	4.42	—	72.44
自己資本比率 (%)	48.8	40.6	52.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△13,646	△15,372	△5,932
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△38	55	141
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,970	11,659	2,581
現金及び現金同等物の 中間期末（期末）残高 (百万円)	13,206	15,054	18,710

（注）1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて、重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 業績の状況

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月には昨年に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) 財政状態の分析

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。

(3) 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。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

(7) 従業員数

当中間連結会計期間において、当社グループの従業員数の著しい増減はありません。

(8) 生産、受注及び販売の実績

当社グループは、リアルエステート事業とセールスプロモーション事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であり、かつ受注生産を行っておりませんので、生産実績及び受注実績の記載はしていません。また、当中間連結会計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高（百万円）	前年同期比（％）
リアルエステート事業	24,236	249.1
セールスプロモーション事業	1,949	△4.3
合計	26,186	191.7

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	販売高（百万円）	割合（％）	販売高（百万円）	割合（％）
株式会社レーサム	—	—	3,807	14.5
東通レジデンス合同会社	—	—	3,470	13.3
大和ハウス工業株式会社	1,420	12.1	—	—
東急リバブル株式会社	1,210	10.3	—	—

(9) 主要な設備

当中間連結会計期間において、主要な設備の著しい変動及び主要な設備の前連結会計年度末における計画の著しい変更はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	138,000,000
計	138,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） (2025年3月31日)	提出日現在 発行数（株） (2025年5月9日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	44,896,800	44,896,800	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株で あります。
計	44,896,800	44,896,800	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年10月1日～ 2025年3月31日	—	44,896,800	—	4,125	—	4,055

(5) 【大株主の状況】

2025年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（%）
有限会社ディアネス	東京都新宿区矢来町47番1号	15,965,400	36.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂1丁目8番1号	4,517,800	10.38
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,079,400	2.48
阿部 幸広	東京都新宿区	1,039,100	2.39
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号	586,463	1.35
BNYM SA/NV FOR BNM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A 1HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	509,257	1.17
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	383,997	0.88
高橋 暁子	東京都新宿区	346,000	0.79
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	332,500	0.76
藤塚 知義	東京都港区	292,300	0.67
計	—	25,052,217	57.54

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年3月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 1,361,700	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 43,480,800	434,808	—
単元未満株式	普通株式 54,300	—	—
発行済株式総数	44,896,800	—	—
総株主の議決権	—	434,808	—

② 【自己株式等】

2025年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合（%）
株式会社ディア・ライフ	東京都千代田区九段北 一丁目13番5号	1,361,700	—	1,361,700	3.03
計	—	1,361,700	—	1,361,700	3.03

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当中間会計期間において役員の異動はありません。

第4【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年10月1日から2025年3月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(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

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。

(追加情報)

法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年10月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この税率変更に伴う当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

(中間連結貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(中間連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費用及び金額は次のとおりであります。

	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)
役員報酬	167百万円	151百万円
給与手当	245	269
支払手数料	132	207
租税公課	282	457

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金	12,861百万円	14,619百万円
預け金(流動資産その他)	344	434
現金及び現金同等物	13,206	15,054

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間（自 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日）

1 配当に関する事項

2023年11月14日の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(1) 配当金の総額	1,804百万円
(2) 1株当たり配当額	41円
(3) 基準日	2023年 9 月30日
(4) 効力発生日	2023年12月 4 日
(5) 配当の原資	利益剰余金

2 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日）

1 配当に関する事項

2024年11月14日の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(1) 配当金の総額	2,041百万円
(2) 1株当たり配当額	47円
(3) 基準日	2024年 9 月30日
(4) 効力発生日	2024年12月 3 日
(5) 配当の原資	利益剰余金

2 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

(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	
開発物件の売却	3,894	—	3,894
収益物件の売却	2,338	—	2,338
人材派遣	—	2,036	2,036
その他	298	—	298
顧客との契約から生じる収益	6,530	2,036	8,566
その他の収益	411	—	411
外部顧客への売上高	6,941	2,036	8,977

当中間連結会計期間（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）

(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	
開発物件の売却	6,142	—	6,142
収益物件の売却	17,313	—	17,313
人材派遣	—	1,949	1,949
その他	310	—	310
顧客との契約から生じる収益	23,766	1,949	25,715
その他の収益	470	—	470
外部顧客への売上高	24,236	1,949	26,186

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
(1) 1 株当たり中間純利益	4円42銭	32円24銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益 (百万円)	193	1,401
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益 (百万円)	193	1,401
普通株式の期中平均株式数 (株)	43,825,438	43,470,691
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	4円42銭	—
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益調整額 (百万円)	△0	—
普通株式増加数 (株)	—	—

(注) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年5月9日

株式会社ディア・ライフ
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 新 居 幹 也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 海 上 大 介
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ディア・ライフの2024年10月1日から2025年9月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年10月1日から2025年3月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ディア・ライフ及び連結子会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸

表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年5月9日
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 阿部幸広及び最高財務責任者 秋田誠二郎は、当社の第21期中（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）の半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。