

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月25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
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 776,865,000円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、2025年11月14日 (金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通 株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【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【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	730,000株	完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。

（注）1 2025年11月25日（火）付の取締役会決議によります。

- 2 本募集とは別に、2025年11月25日（火）付の取締役会決議に基づき行われる当社普通株式4,890,000株の一般募集（以下「一般募集」という。）及び当社普通株式1,110,000株のその他の者に対する割当（以下「その他の者に対する割当」という。）を予定しておりますが、その需要状況等を勘案し、730,000株を上限として、一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が当社株主である有限会社ディアネス（以下「貸株人」という。）より借り入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が割当先として行う第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」という。）であります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2025年12月24日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社が本第三者割当増資の割当に応じる場合には、ＳＭＢＣ日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、2025年12月3日（水）から2025年12月8日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、一般募集においては、一般募集の募集株式数4,890,000株の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがあります。

- 3 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【株式募集の方法及び条件】

（１）【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当			
その他の者に対する割当	730,000株	776,865,000	388,432,500
一般募集			
計（総発行株式）	730,000株	776,865,000	388,432,500

（注）１ 前記「１ 新規発行株式」（注）２に記載のとおり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連してＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		ＳＭＢＣ日興証券株式会社	
割当株数		730,000株	
払込金額		776,865,000円	
割当予定先の内容	所在地	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 吉岡 秀二	
	資本の額	1,350億円	
	事業の内容	金融商品取引業等	
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数 （2025年10月31日現在）	
		割当予定先が保有している当社の株式の数 （2025年10月31日現在）	94,000株
	取引関係	一般募集の事務主幹事会社	
	人的関係		
当該株券の保有に関する事項			

- ２ 前記「１ 新規発行株式」（注）２に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。
- ３ 発行価額の総額は、払込金額の総額であります。
- ４ 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第１項に従い算出される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- ５ 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、2025年11月14日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	100株	2025年12月25日(木)	該当事項はありません	2025年12月26日(金)

(注) 1 発行価格は、発行価格等決定日に一般募集において決定される発行価額と同一の金額とします。なお、資本組入額は、資本組入額の総額を本第三者割当増資の発行数で除した金額とします。

2 全株式をS M B C日興証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。

3 上記株式を割当てた者から申込みの行われなかった株式については失権となります。

4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをするものとし、払込期日に後記払込取扱場所に発行価格を払込むものとします。

(3) 【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社ディア・ライフ 本店	東京都千代田区九段北一丁目13番5号

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 田町支店	東京都港区芝五丁目33番11号

3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
776,865,000	4,031,000	772,834,000

(注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2 前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合、上記金額は、変更されることとなります。

3 払込金額の総額(発行価額の総額)は、2025年11月14日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限772,834,000円(本第三者割当増資における申込みがすべて行われた場合の見込額)については、本第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された一般募集及びその他の者に対する割当の手取概算額6,400,701,000円と合わせて、手取概算額合計上限7,173,535,000円について、2027年9月までに、リアルエステート事業の更なる利益成長に向けた開発用地、収益不動産の仕入資金及び建築資金に全額を充当する予定です。

当社は、不動産仕入・開発収益規模の拡大と継続的な事業成長の実現に向けて、都市型レジデンス開発プロジェクトや収益不動産の仕入の更なる拡大を重要な施策と位置付けております。本資金調達により、財務基盤の強化を図るとともに、「中期経営目標“挑戦 2028”～Catch the Wave～」を着実に遂行するため、リアルエステート事業における事業規模の拡大及び投資案件の大型化を通じた収益性向上を図ってまいります。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照してください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第20期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日） 2024年12月19日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

事業年度第21期中（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日） 2025年5月9日関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2025年11月25日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2024年12月19日に関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書） 2025年11月25日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類であります有価証券報告書、有価証券報告書の訂正報告書及び半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（2）中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2025年11月25日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。下記の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（2）中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題」は当該変更及び追加を反映し、一括して記載したものであります。

また、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」及び「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」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2025年11月25日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。下記の「2 事業等のリスク」及び「3 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」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____野で示しております。

なお、有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、下記の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（2）中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題」、「2 事業等のリスク」及び「3 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」に記載されたものを除き、当該事項については本有価証券届出書提出日（2025年11月25日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。また、有価証券報告書等に記載された将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

（中略）

（2）中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の我が国経済は、定着しつつあるインフレの中、賃金上昇を伴う好循環や、人口知能の普及による企業の生産性向上、新たに発足した高市内閣による積極財政政策により、景況感は一層堅調に推移することが上振れ要因として期待されます。一方で、こうした物価上昇と賃金の上昇サイクルの持続性や、世界的な政治情勢等の経済動向を巡る不確実性、金融資本市場の変動についても留意が必要な状況が継続することが見込まれます。当社グループが属する不動産業界におきましては、日本全体においては人口が減少している一方で、東京都内へ人口流入が継続していることや、依然として欧米諸外国比で低い金利による資金調達が可能であることから、東京の不動産に対する国内外投資家からのニーズが高水準で推移し、不動産の取得競争も激しい状態が継続することが予想されます。

このような事業環境のもと、当社グループは、今後も持続可能な社会の発展に資する価値を創造し、人々の豊かな人生に貢献していくため、中期経営計画の基本方針に則り、重点テーマとして掲げた下記の課題に取り組んでまいります。

- 1．不動産事業分野における東京23区に重点をおいたオーガニックグロース（規模と件数の拡大）、事業環境に合わせたポートフォリオ最適化
主力のリアルエステート事業において、グローバルな視点でも魅力が高く、人口流入が継続する東京圏のレジデンスに的を絞り、社会のインフラである不動産のポテンシャルを最大化し、地域の発展に資する不動産開発を目指します。また、中長期的なマーケットの見通しが困難を極める中、レジデンス、商業ビル等の開発事業だけでなく、アセットデザイン&リセール事業、収益不動産（レジデンス、ホテル、商業用途）にリスクを分散しながら収益の最大化を図ってまいります。
- 2．人材サービス事業分野における専門性・教育力・ブランド力の融合、企業と個人共に付加価値を提供する「人材戦略パートナー」としての人的資本の最大化
セールスプロモーション事業において、まずは自社内における教育研修制度やキャリアアップのための施策を拡充していくことで「成長できる会社」としてのエンゲージメント向上を進め、クライアントからも「高スキル人材を輩出する会社」としてのブランド認知拡大を目指します。
- 3．戦略投資
当社のこれまでの投資実績や業界への知見が活かせる、既存事業の事業領域や規模の拡大に資する企業への投資を柱に、M&Aの活用による既存事業の成長加速や拡充及び新たな成長市場への参入を目指します。代表取締役直轄組織として設立されたM&A委員会を主軸に、情報収集力の強化や、外部専門家との業務提携等の活用による投資効果の客観的評価体制を構築してまいります。
- 4．人的資本投資
当社においては“人”こそ最重要資産であり、経営理念そのものであります。企業も社会も構成しているのは“人”であり、その人生を豊かにしていただくためにディア・ライフグループは何ができるのか、常に問いかけ模索しながら様々な施策に取り組んでいます。
- 5．DX投資
多様な個性の能力を最大限発揮させるためのDX投資を推進し、事務工数削減・機会損失防止による、取扱ディール数の引き上げを図ってまいります。AIに労働集約的な業務を代替させることを前提に業務プロセスを見直すことで、一人ひとりが生き生きと働ける自律型の組織への進化を目指します。
- 6．財務健全性の維持と資本効率の改善
東京証券取引所より要請の「資本コストと株価を意識した経営」につきましても当社の重要な経営課題として認識しており、ROE、ROIC等各指標の向上や一層の情報開示の充実を通して、中長期的な企業価値向上に努めます。

《中期経営計画「挑戦 2028 ～ Catch the Wave ～」の概要》

1．基本方針

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。

2．重点テーマ

不動産事業分野

東京23区に重点をおいたオーガニックグロース（規模と件数の拡大）

- ・20年超かけて培ってきた当社の強みを活かし、グローバルな視点でも魅力の高い、東京23区内・駅徒歩10分圏内に集中して投資
- ・営業社員を少人数のチームで再編成し、機動性をあげて情報収集力強化。高密度なOJTにより若手の成長を促進

不動産投資のポートフォリオを事業環境に合わせ最適化

- ・インバウンド需要の高まりや都心への人口流入の増加への対応として、需要の底堅いレジデンスに注力しつつも、開発期間を短縮でき資本効率の高いアセットデザイン&リセール（ADR）事業も積極的に交えた事業を展開
- ・開発（レジデンス、商業ビル等）・ADR・収益不動産（レジデンス、商業、ホテル）にリスクを分散しながら収益を最大化

人材サービス分野

専門性・教育力・ブランド力を融合し、人的資本の最大化

- ・教育成果をキャリア設計や採用戦略にフィードバックし、採用部門と教育部門を連携。継続的な改善サイクルを構築し、人材価値を最大化

高単価・高付加価値の人材戦略会社への進化

- ・社内の研修制度や社員の成長事例を積極的に発信し、「成長できる会社」としてのブランドを確立。育成に重きを置くことでクライアントから「高スキル人材を輩出する会社」としてのブランドを確立

戦略投資

M&Aを活用し既存事業の成長加速や拡充、新たな成長市場への参入を図る

- ・代表取締役直轄の組織として、過去のM&Aを主導したメンバーを核に「M&A推進室」を組成
- ・情報収集力とスクリーニング能力の強化を行い、既存事業の成長加速や新たな成長市場へ参入

人的資本投資

多様な人材が活躍できる環境の整備

- ・公明正大かつ成果に応じた適切な評価制度の下、個々のやる気を引き出す環境を向上
- 「企業価値」と「社会価値」を創造できる人材の育成
- ・経済的成果と社会的意義の両立を担う次世代リーダーを輩出し、企業価値と社会価値の共創を実現

DX投資

当社独自の不動産情報を集積したDL物件データベースの機能強化

- ・AIと組み合わせることによる情報の共有や活用的高度化を推進する基盤を構築
- ・属人性の低減による人的リソースの効率化、投資判断の精度・スピード向上

業務をAIネイティブ化し自律型組織に変革

- ・マーケットデータ収集、ボリュームチェック等の労働集約性の高い業務プロセスをAIに代替
- ・AIの活用により、個人個人に寄り添った教育研修を推進

財務健全性の維持と資本効率の改善

ROEの一層の向上に向けた施策

- ・財務健全性を維持しつつ、市場の期待リターンに応え得る資本収益性を追求
- ・エクイティスプレッド拡大に向け、資本コストの低減に注力

株主との対話

- ・各仕入案件詳細の適時開示、決算説明資料等の英文同時開示による情報の非対称性の低減
- ・個別のIR依頼には全て対応する方針の下、オンラインや対面での面談を実施
- ・建設的な対話から得た気づきについては取締役会で共有し議論、更なる情報充実に反映

2 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上重要であると考えられる事項については積極的に情報開示しております。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も合わせて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、文中の記載は、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅しているものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本有価証券届出書提出日（2025年11月25日）現在において当社グループが入手可能な情報から判断したものであります。

経済情勢の変動について

当社グループの主要事業であるリアルエステート事業が属する不動産業界は、景気動向、金利動向および地価動向等のマクロ経済要因の動向に影響を受けやすい傾向があることから、今後、国内外の経済情勢が悪化したことにより、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、保有する不動産物件において、評価損や売却損が発生する可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動により不動産業界を始めとした各種業界における人材投資が抑制される恐れがあり、セールスプロモーション事業の業績にも影響を及ぼす可能性があります。

事業エリアが東京圏に集中していることについて

当社グループは、東京圏を中心としてリアルエステート事業を展開しておりますが、当該エリアは、不動産の投資・賃貸需要が高いことから、競合他社が多く競争が激化する可能性があります。それら競合他社の影響により、物件の仕入や売却が計画どおりに実行できない場合や価格変動等による急激な需要が低下する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等は、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

外注管理について

当社グループは、特にリアルエステート事業において、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部の専門会社や建設会社に委託しております。このように、不動産開発・投資業務の大部分を外注に依存しているため、外注先を十分に確保できない場合や、外注先の契約不履行・破綻等の事態の発生並びに不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社グループに発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

個人情報保護

当社グループでは業務遂行上の必要性から、特にセールスプロモーション事業において登録派遣スタッフ等の多くの個人情報を取扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめとして、関連する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、「個人情報保護管理規程」を定めたうえ、当社グループ社員並びに登録派遣スタッフに対し教育・啓蒙を徹底し、個人情報の保護に取り組んでおります。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用の失墜及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟等の可能性

当社グループが仕入、施工、管理、販売する不動産物件において、建物の瑕疵や土壤汚染等による訴訟の発生やこれらに起因する建築計画の変更等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について

リアルエステート事業にかかる売上高は、主に不動産物件の売却金額であるため、当社グループのその他の事業と比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、リアルエステート事業の売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、物件売却の有無により売上高および利益が短期的に偏る可能性があります。加えて、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存及び金利水準の動向

当社グループでは、主力のリアルエステート事業に係る事業用地・収益不動産取得費および建築費等の資金を、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度存在（2025年9月末時点において、総資産に占める有利子負債の割合は32.0%）します。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引や、社債や増資等の直接金融での資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めておりますが、今後金融情勢の急激な変動等何らかの理由により十分な資金調達ができない場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの主要な事業にかかる法的規制について

当社グループの事業は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。当社グループの許認可等の状況は下表のとおりであり、現在までに当該許認可が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後何らかの理由により許認可等の取消・更新・欠格による失効等のような事由が発生した場合には当社グループの業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、これらの法的規制や条例等が新たに制定されたり、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

なお、東京特別区を中心に、最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置の義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等のワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定されておりますが、当社グループでは、これらの条例等に沿った物件の企画・開発を行っており、現時点において、こうした規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しておりますが、今後更に各自治体による規制強化が進められた場合においては、リアルエステート事業の事業展開や業績に影響を及ぼす可能性があります。

（許認可、免許及び登録等の状況）

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主要な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(4) 第83945号	2029年12月17日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
金融商品取引業 (投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商)第3366号	期間の定め無し	金融商品取引法第52条各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (アイディ㈱)	東京都	東京都知事(9) 第55697号	2027年12月23日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
一級建築士事務所登録 (アイディ㈱)	東京都	東京都知事登録 第58016号	2027年7月31日	建築士法第10条第1項各号に当たる場合に、中央建築士審査会の同意を経て免許の取消を行う
建築一式総合建設業免許 (アイディ㈱)	東京都	東京都知事(特-5) 第123928号	2028年6月4日	建築業法第29条各号に該当する場合
建築一式総合建設業免許 (解体業) (アイディ㈱)	東京都	東京都知事(特-6) 第123928号	2029年10月28日	建築業法第29条各号に該当する場合
不動産特定共同事業者免許 (アイディ㈱)	東京都	東京都知事 第107号	期間の定めなし	不動産特定共同事業法第53条各号に該当する場合
マンション管理業免許 (アイディ㈱)	国土交通省	国土交通大臣(4) 第033138号	2027年8月27日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第33条各号に該当する場合
住宅宿泊管理業免許 (アイディ㈱)	国土交通省	国土交通大臣(01) 第F02305号	2026年1月14日	住宅宿泊業法第42条各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ㈱)	千葉県	第01200245145号	2030年3月6日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ㈱)	神奈川県	第01400245145号	2030年3月11日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ㈱)	埼玉県	第01100245145号	2030年3月16日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ㈱)	東京都	第13-00-245145号	2030年3月20日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
古物商許可(アイディ㈱)	東京都公安委員会	第302162421945号	期間の定め無し	古物営業法施行規則第19条の各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (㈱アイディプロパティ)	都知事免許	東京都知事(3) 第96845号	2029年7月25日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主要な許認可取消事由
マンション管理業免許 (株)アイディプロパティ)	国土交通省	国土交通大臣(2) 第034216号	2026年4月26日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第33条各号に該当する場合
賃貸住宅管理業免許 (株)アイディプロパティ)	国土交通省	国土交通大臣(1) 第004840号	2027年4月26日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条各号に該当する場合
一般労働者派遣事業免許 (株)アルシエ)	厚生労働省	派13-314461	2027年11月30日	労働者派遣法第14条各号に該当する場合
有料職業紹介事業免許 (株)アルシエ)	厚生労働省	13-ユ-311504	2027年11月30日	職業安定法第32条各号に該当する場合

M & A等による事業拡大について

当社グループは、既存事業の持続的な成長と収益源の多様化のための一つ的手段として、M & A（企業買収等）や提携等を有効に活用してまいります。M & A等を実行するにあたっては、相手先企業の詳細な事前調査を行い、十分にリスクを検討した上で決定しておりますが、取引後に偶発債務の発生や未認識債務の判明等、事前調査で把握できなかった問題が生じた場合や、事業の展開等が計画どおりに進まない場合、当社グループの事業活動、財政状態及び経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

また、M & A等により、当社グループが従来から取り組んでいない新規事業が加わる際には、その事業固有のリスク要因が加わります。

人材確保について

当社グループのセールスプロモーション事業の推進および拡大には、持続的な人材確保が不可欠です。しかし、少子高齢化や価値観の多様化に伴う労働人口の減少や、特定業界への人材集中等により、必要とする人材を十分に確保できない場合には、当社グループの経営成績および財政状態に悪影響を及ぼすおそれがあります。

情報セキュリティについて

当社グループは、サイバー攻撃や不正アクセス等により、情報システムや業務システムが正常に稼働しなくなるリスクを有しております。

これらの事象に起因して企業活動が停滞・停止した場合や、企業情報や個人情報等が漏洩した場合には、事業機会の喪失、信用の失墜、売上高の減少、損害賠償費用・復旧費用の発生等を通じて、当社グループの経営成績および財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、サイバーセキュリティ機能の継続的な強化やBCPの整備、コンプライアンス委員会を中心としたセキュリティ意識の向上などを通じて、リスクの低減および影響の最小化に取り組んでいますが、未知のサイバー攻撃等に対しては、これらの対策が十分に効果を発揮しない可能性があります。

感染症の拡大について

インフルエンザや、新型コロナウイルス感染症等の未曾有の感染症が再びまん延した場合は、日本政府や地方自治体の緊急事態宣言等の再発令等や自主的な営業自粛による経済活動の停滞や悪化が想定されます。その場合、「経済情勢の変動について」、「事業エリアが東京圏に集中していることについて」、「外注管理について」、「リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について」に記載したような複合的な要因により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3 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

（中略）

（2）経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

（中略）

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

（以下、削除）

当連結会計年度においては、連結経常利益46億円、ROE13.1%、ROA10.5%、自己資本比率52.5%となりました。

（後略）

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社ディア・ライフ 本店
（東京都千代田区九段北一丁目13番5号）
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）

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。