

2022年9月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2022年8月12日




DEAR LIFE (東証プライム市場 3245)

当社グループの事業概要



DEAR LIFE

- 東京都心の不動産の開発・売買を展開
- 都市型レジデンス、商業店舗ビルの開発


 アイディ株式会社・株式会社アイディプロパティ
※以下、「アイディグループ」

- 品川区、大田区を中心に、レジデンス、アパート、戸建の開発、賃貸・売買仲介事業を展開

リアルエステート事業



DLX HOLDINGS

 N-STAFF  Cordially service

- 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を展開

 DEAR LIFE AGENCY

- 不動産業界を中心に営業・事務系スタッフ派遣や各種販促業務サポート等を展開

セールスプロモーション事業



株式会社パルマ（関連会社）

- セルフストレージビジネス向けBPOサービス、施設開発等を展開

 Palma
(銘柄コード：東証グロース3461)

| | |
|------------------------------------|-----------|
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 サマリー | 4 |
| ▶ 事業概況 | |
| ▶ トピックス：新株予約権の行使状況について | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 決算概要 | 7 |
| ▶ 決算・主要業績指標 | |
| ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況 | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 | 11 |
| ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況 | |
| ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス | |
| ☑ 2022年の見通し | 16 |
| ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す | |
| ▶ （参考）主な取組物件 | |
| ☑ 株主還元方針 | 19 |
| ▶ 期末配当は1株当たり34円を目標 | |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 サマリー | 4 |
| ▶ 事業概況 | |
| ▶ トピックス：新株予約権の行使状況について | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 決算概要 | 7 |
| ▶ 決算・主要業績指標 | |
| ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況 | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 | 11 |
| ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況 | |
| ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス | |
| ☑ 2022年の見通し | 16 |
| ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す | |
| ▶ （参考）主な取組物件 | |
| ☑ 株主還元方針 | 19 |
| ▶ 期末配当は1株当たり34円を目標 | |

2022年9月期 第3四半期 サマリー



物件の売却が順調に進み、前年同期比で大幅増収・増益。
アイディグループの業績も貢献。

| | 2021年9月期 第3四半期 | 2022年9月期 第3四半期 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 売上高 | 10,831百万円 | 22,597百万円 |
| 営業利益 | 1,017百万円 | 1,843百万円 |
| 経常利益 | 1,082百万円 | 1,797百万円 |
| 親会社株主に帰 属する当期純利益 | 663百万円 | 1,556百万円 |

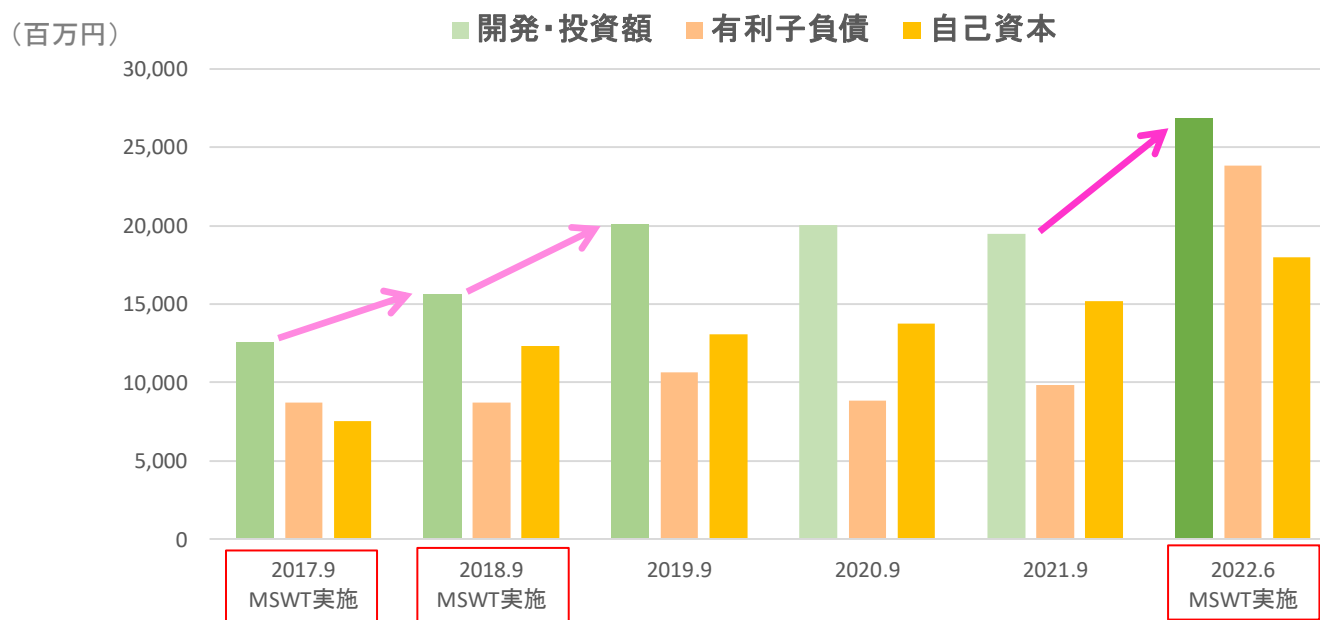
◎リアルエステート事業

売却：第3四半期は20件を引渡し。期末に向けて13件の売却契約も締結。
仕入：15件、事業規模126億円分の事業用地・収益不動産を取得。

◎セールスプロモーション事業

(株)N-STAFFによる非対面での保険営業の受注は堅調。
オフィス増床、派遣スタッフの採用教育強化などを行い派遣人員拡大。
新規事業においても収益力強化に向け業務効率化を推進中。

第三者割当型新株予約権の行使により約22.6億円を調達
 6月末時点で78.9%の行使が完了。
 資本拡充による不動産投資規模の更なる拡大を企図。



| | |
|---------------|--|
| 割当先 | SMBC日興証券株式会社 |
| 潜在株式数 | 6,000,000株（対議決権総数：15.9%（2021年9月30日現在）） |
| 想定調達額 | 約36.8億円 |
| 行使可能期間 | 約3年間（2021年12月7日～2024年12月30日） |

| | |
|--------------------------------|----------|
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 サマリー | 4 |
| ▶ 事業概況 | |
| ▶ トピックス：新株予約権の行使状況について | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 決算概要 | 7 |
| ▶ 決算・主要業績指標 | |
| ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況 | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 | 11 |
| ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況 | |
| ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス | |
| ☑ 2022年の見通し | 16 |
| ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す | |
| ▶ （参考）主な取組物件 | |
| ☑ 株主還元方針 | 19 |
| ▶ 期末配当は1株当たり34円を目標 | |

2022年9月期 第3四半期 決算・主要経営指標



物件を多数売却し増収増益。借入を活用しながら物件の仕入も好調。

| (単位：百万円) | 2021年9月期 第3四半期 ① | 2022年9月期 第3四半期 ② | 対2021年 増減 ②-① | 対2021年 増減率 (②-①)/① |
|----------------------|------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| 売上高 | 10,831 | 22,597 | 11,766 | 108.6% |
| 営業利益 | 1,017 | 1,843 | 826 | 81.2% |
| 経常利益 | 1,082 | 1,797 | 715 | 66.1% |
| 親会社株主に帰属 する四半期純利益 | 663 | 1,556 | 893 | 134.5% |
| EPS (円) | 17.33 | 39.23 | 21.90 | 126.3% |

| (単位：百万円) | 2021年 9月期末 ① | 2022年9月期 第3四半期末 ② | 対2021年 増減 ②-① | 対2021年 増減率 (②-①)/① |
|------------|--------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| 総資産 | 27,738 | 44,400 | 16,662 | 60.0% |
| 有利子負債 | 9,815 | 23,836 | 14,021 | 142.8% |
| 自己資本 | 15,210 | 17,979 | 2,769 | 18.2% |
| 自己資本比率 (%) | 54.8 | 40.5 | △ 14.3 | △ 26.0% |
| D/Eレシオ (倍) | 0.65 | 1.33 | 0.68 | 104.6% |

【損益計算書】

- ・DLX-HDに加え、今期からアイディ(株)の業績が貢献。
- ・前年同期を大きく上回る物件売却により大幅増収。

【貸借対照表等】

- ・アイディ(株)子会社化に加え、開発用地・収益不動産を前年を上回るペースで仕入れたことで総資産増加。
 - ・上記に伴い借入も増加。
 - ・手元資金も積極的に活用。
- 自己資本比率は業界平均30%を上回る、健全な水準を維持。

2022年9月期 第3四半期 連結損益計算書



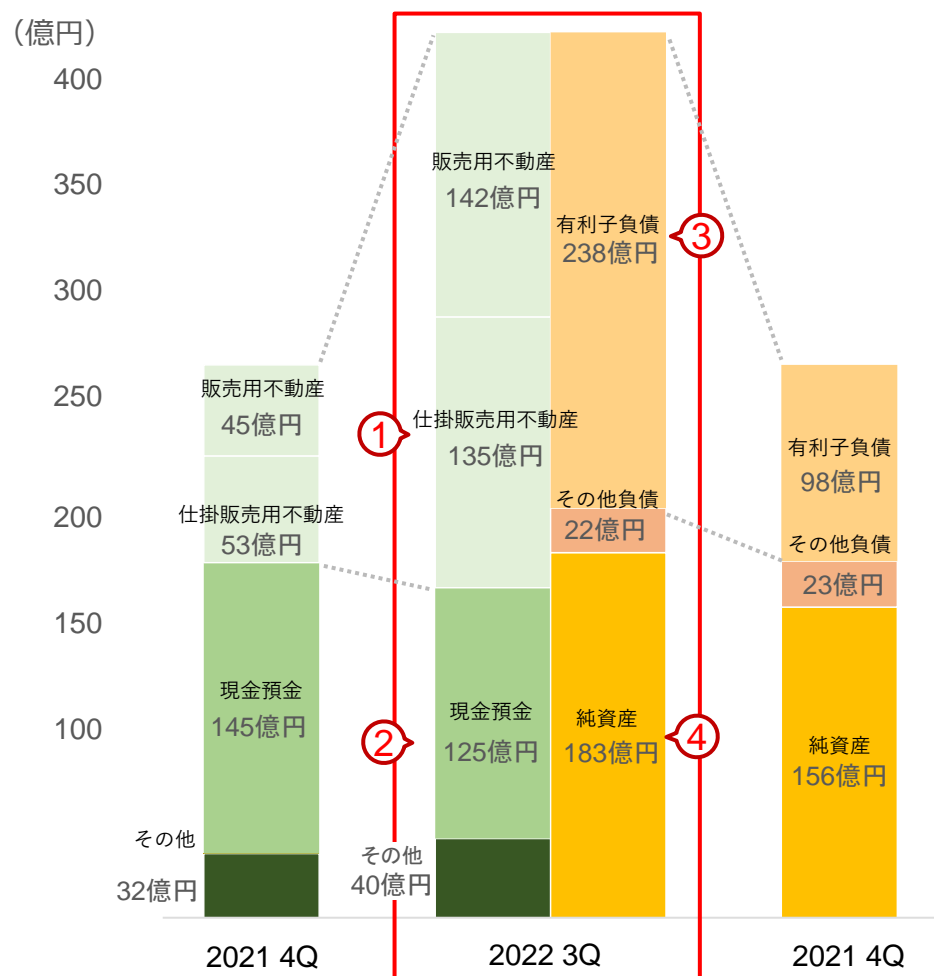
竣工した開発プロジェクト、既存の収益不動産に加え、ADR事業の推進により多数の物件が売却され、大幅に増収増益。

| (単位：百万円) | 2021年9月期 第3四半期 ① | 2022年9月期 第3四半期 ② | 対2021年 増減 ②-① | 対2021年 増減率 (②-①)/① | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|---|
| 売上高 | 10,831 | 22,597 | 11,766 | 108.6% | 【売上高】 (リアルエステート事業) 竣工した物件に加え、多数の収益不動産の売却により増収。 |
| リアルエステート | 9,961 | 19,360 | 9,399 | 94.4% | (セールスプロモーション事業) (株)DLXホールディングス子会社化により増収。 |
| セールスプロモーション | 870 | 3,236 | 2,366 | 271.7% | |
| 販売費及び一般管理費 | 772 | 2,125 | 1,353 | 175.2% | |
| 営業利益 | 1,017 | 1,843 | 826 | 81.2% | 【営業外費用】 アイディ(株)子会社化、案件数増加に伴い、支払利息も増加。 |
| 営業外収益 | 150 | 189 | 39 | 26.0% | |
| 営業外費用 | 85 | 234 | 149 | 175.2% | |
| 経常利益 | 1,082 | 1,797 | 715 | 66.1% | 【経常利益】 物件売却の進展により大幅増益。 |
| 特別利益 | - | 372 | - | - | |
| 特別損失 | 77 | - | - | - | 【特別利益】 アイディ(株)株式取得に係る負ののれん発生益を計上。 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 663 | 1,556 | 893 | 134.5% | |

※ADR事業：「アセットデザイン&リセール事業」。開発用地に解体工事・土壌汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した上で、その用地向けの適格不動産の開発プランを提案し売却する事業。

2022年9月期 第3四半期 連結貸借対照表

前期末比2倍超の在庫を確保。銀行借入と手元資金を有効に活用。



【資産の部】

① 開発用地・収益不動産の仕入に最注力。

② ①に積極的に自己資金も投じる。

配当で11億円、納税で14億円の支払いがありながらも、物件売却が多く進み、手元資金を維持。

【負債・純資産の部】

③ ①に伴い増加

✓ 自己資金も積極的に活用。

④ 自己資本比率 40.5%

(不動産業界平均30%)

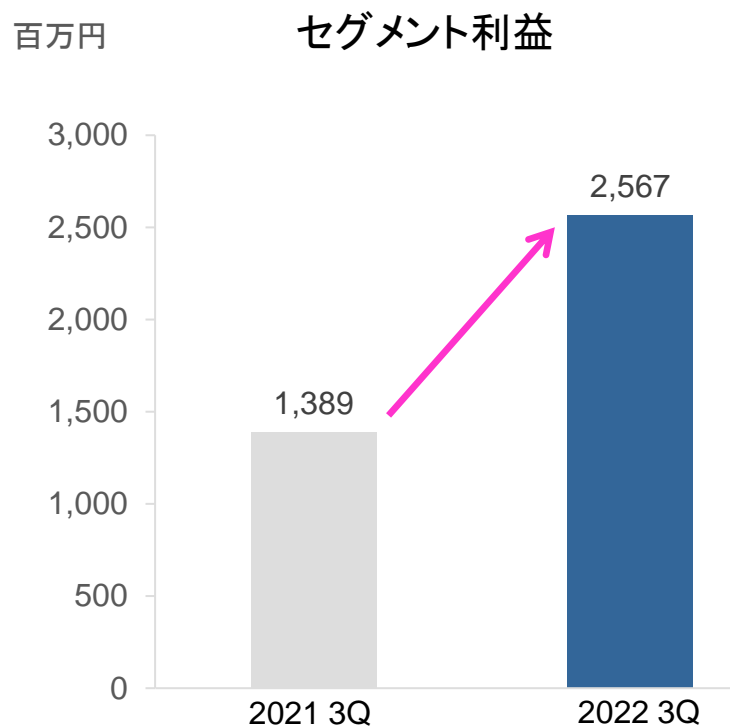
✓ 新株予約権の行使も進捗。

| | |
|--------------------------------|----|
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 サマリー | 4 |
| ▶ 事業概況 | |
| ▶ トピックス：新株予約権の行使状況について | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 決算概要 | 7 |
| ▶ 決算・主要業績指標 | |
| ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況 | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 | 11 |
| ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況 | |
| ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス | |
| ☑ 2022年の見通し | 16 |
| ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す | |
| ▶ （参考）主な取組物件 | |
| ☑ 株主還元方針 | 19 |
| ▶ 期末配当は1株当たり34円を目標 | |

リアルエステート事業①: 物件売却の状況

第3四半期は国内外の投資家に20件を引渡し。

- 引渡した20件のうち、アイディは竣工物件、民泊等10物件を売却。
- 期末に向けて13件の売却契約も締結。
- 供給が少ない東京の不動産マーケットにおいて、不動産会社・不動産投資ファンドを中心に旺盛な引き合い。

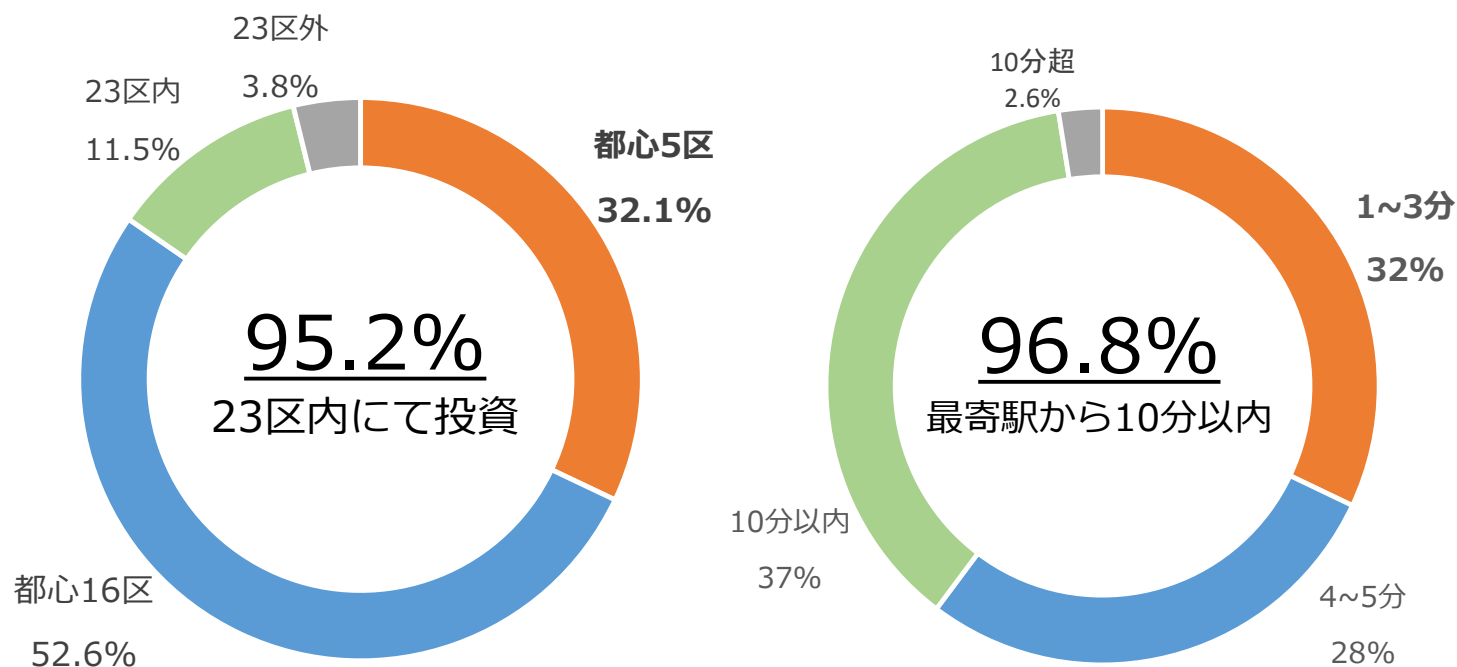


大森VIPJ : 2022年5月竣工

リアルエステート事業②：物件仕入の状況

熾烈な環境でも都心に厳選して仕入を推進。

- 第3四半期は事業規模約126億円分の開発用地・収益不動産を取得。
- 期末に向けて更に94億円分を取得予定。
- 希少な立地での仕入がスムーズな売却活動に直結。



※「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

「都心16区」：都心5区に加え、文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・大田区・目黒区・世田谷区・杉並区・中野区・豊島区

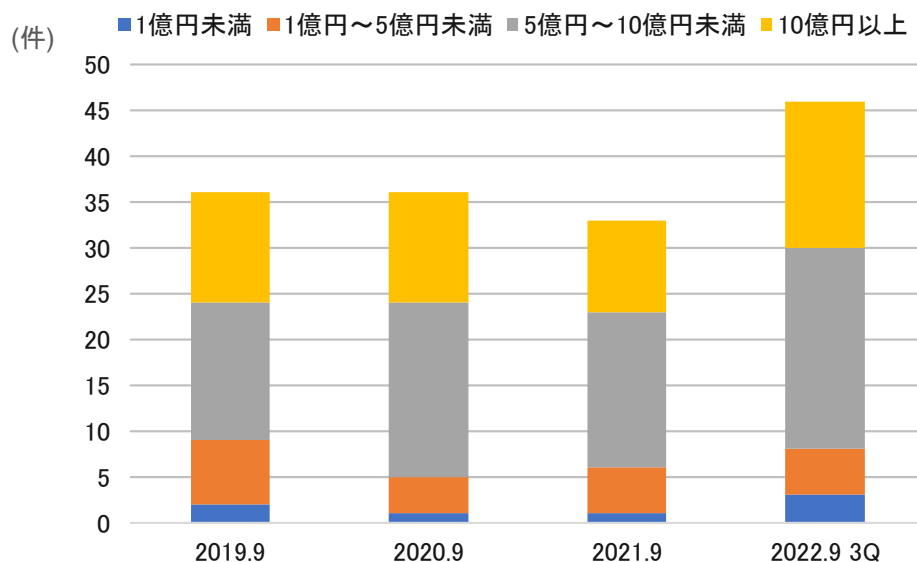
リアルエステート事業②：物件仕入の状況

1件あたりのプロジェクト規模が拡大傾向。

- 港区芝の収益不動産をはじめ、1件あたりのプロジェクト規模が拡大傾向。
- 少人数で高収益を上げる体制を強化。

▼ 過去3年間の仕入事業規模の推移

・10億円を超える事業規模のプロジェクトが増加



※ ディア・ライフ単体において、各年度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。

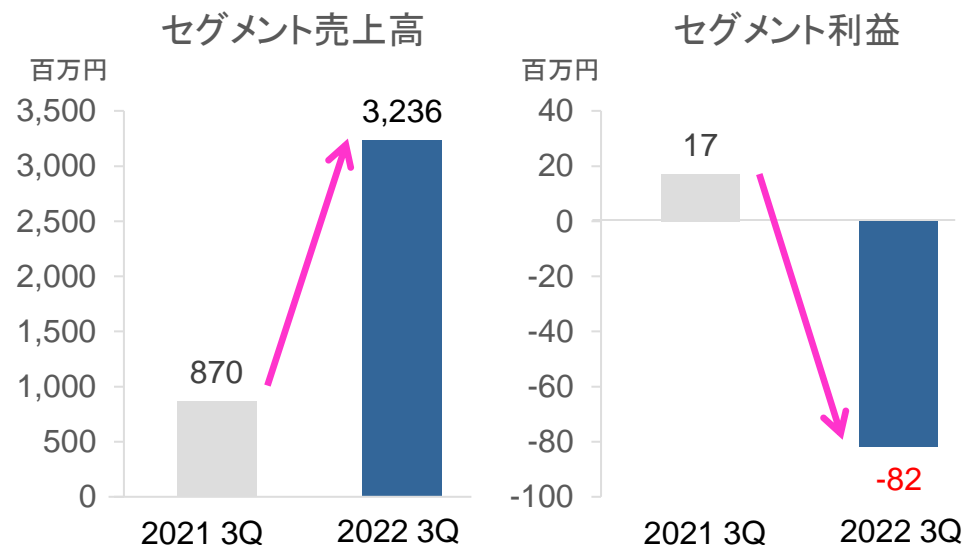
上記の事業規模の数値は、ディア・ライフ単体の開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります。

アイディ株式会社・株式会社アイディプロパティ

- 10月1日に完全子会社化。組織再編、ディア・ライフとの情報共有を徹底。
- ディア・ライフの資金調達力を活用し、コスト削減に寄与。
- 第3四半期は竣工物件、民泊など10物件を売却。

DLX HOLDINGS（当社持分51.2%子会社）

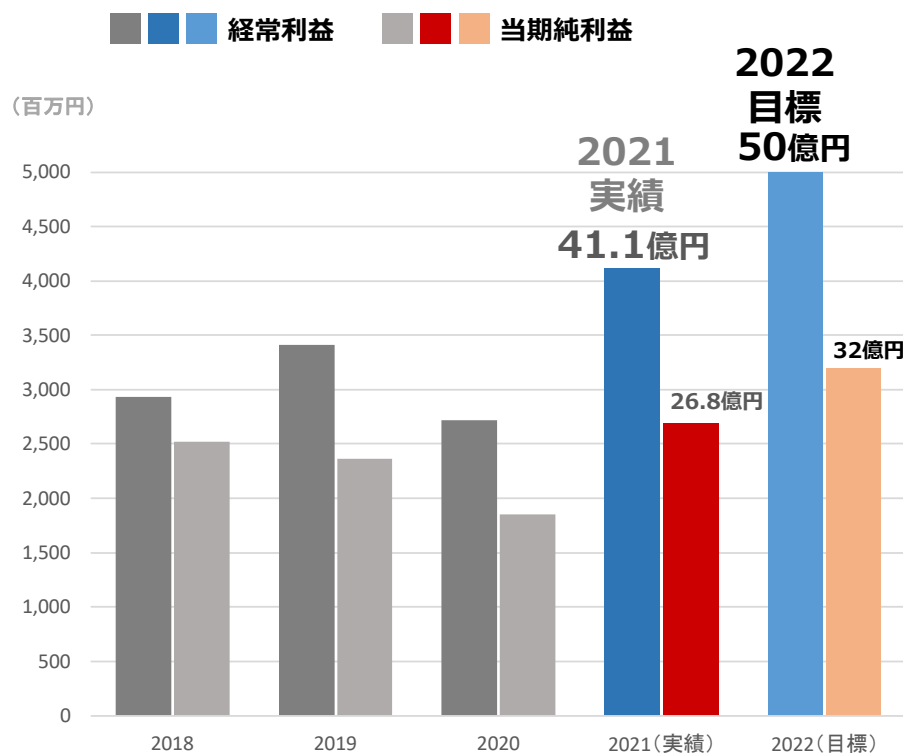
- (株)N-STAFFにて新規事業拡大。非対面での保険営業の受注は引き続き堅調。
- 派遣人員拡大に向けてオフィス増床、派遣スタッフの初期教育を強化した結果、セグメント利益は減少。



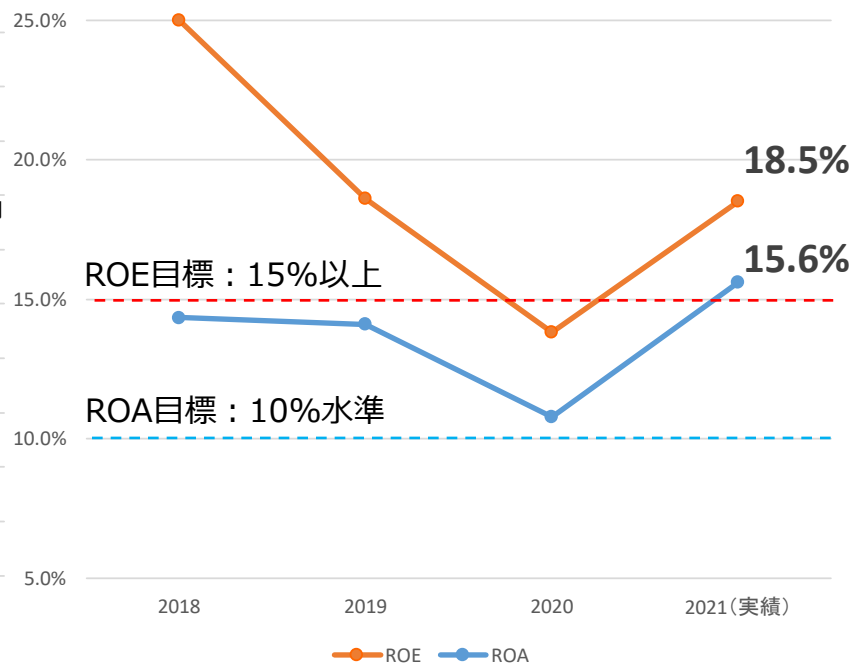
| | |
|--------------------------------|----|
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 サマリー | 4 |
| ▶ 事業概況 | |
| ▶ トピックス：新株予約権の行使状況について | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 決算概要 | 7 |
| ▶ 決算・主要業績指標 | |
| ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況 | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 | 11 |
| ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況 | |
| ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス | |
| ☑ 2022年の見通し | 16 |
| ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す | |
| ▶ （参考）主な取組物件 | |
| ☑ 株主還元方針 | 19 |
| ▶ 期末配当は1株当たり34円を目標 | |

2022年9月期の業績目標について

- ☑ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す。
- ☑ DLXホールディングス、アイディグループを成長軌道に乗せる。



当社ROE・ROA目標、年度実績



(参考) 主な取組物件一覧



【現在進行中の主な開発プロジェクト】

| プロジェクト名 | プロジェクトタイプ | 所在地 | 交通 |
|---------|----------------|---------|-----------------------------|
| 神楽坂5丁目 | 店舗・事務所開発プロジェクト | 東京都新宿区 | 都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅 徒歩約4分 |
| 東中野 | マンション開発プロジェクト | 東京都中野区 | JR総武線・都営地下鉄大江戸線「東中野」駅 徒歩約2分 |
| 東新宿Ⅳ | マンション開発プロジェクト | 東京都新宿区 | 都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅 徒歩約4分 |
| 上野稲荷町 | マンション開発プロジェクト | 東京都台東区 | 東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩約1分 |
| 表参道 | 店舗開発プロジェクト | 東京都渋谷区 | 東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅 徒歩約4分 |
| 三田 | マンション開発プロジェクト | 東京都港区 | 都営三田線・浅草線「三田」駅 徒歩約7分 |
| 水天宮前Ⅱ | マンション開発プロジェクト | 東京都江東区 | 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約9分 |
| 桜新町Ⅱ | アセットデザイン&リセール | 東京都世田谷区 | 東急田園都市線「桜新町」駅 徒歩約9分 |
| 板橋本町Ⅲ | アセットデザイン&リセール | 東京都板橋区 | 都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩約8分 |

ほか、計25物件が進行中

【現在保有している主な収益不動産】

| プロジェクト名 | アセットタイプ | 所在地 | 交通 |
|---------------|---------|---------|------------------------|
| フィルパーク表参道 | 店舗 | 東京都渋谷区 | 東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅 徒歩約5分 |
| DeLCCS神楽坂津久戸町 | 店舗 | 東京都新宿区 | 東京メトロ東西線「飯田橋」駅 徒歩約4分 |
| DeLCCS用賀 | 共同住宅 | 東京都世田谷区 | 東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約8分 |
| DeLCCS山吹神楽坂Ⅲ | 共同住宅 | 東京都新宿区 | 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩約3分 |
| DeLCCS永福 | 共同住宅 | 東京都杉並区 | 京王電鉄井の頭線「永福」駅 徒歩約2分 |
| DeLCCS滝野川Ⅱ | 共同住宅 | 東京都北区 | JR埼京線「板橋」駅 徒歩約8分 |
| DeLCCS田園調布 | 共同住宅 | 東京都世田谷区 | 東急東横線「田園調布」駅 徒歩約8分 |

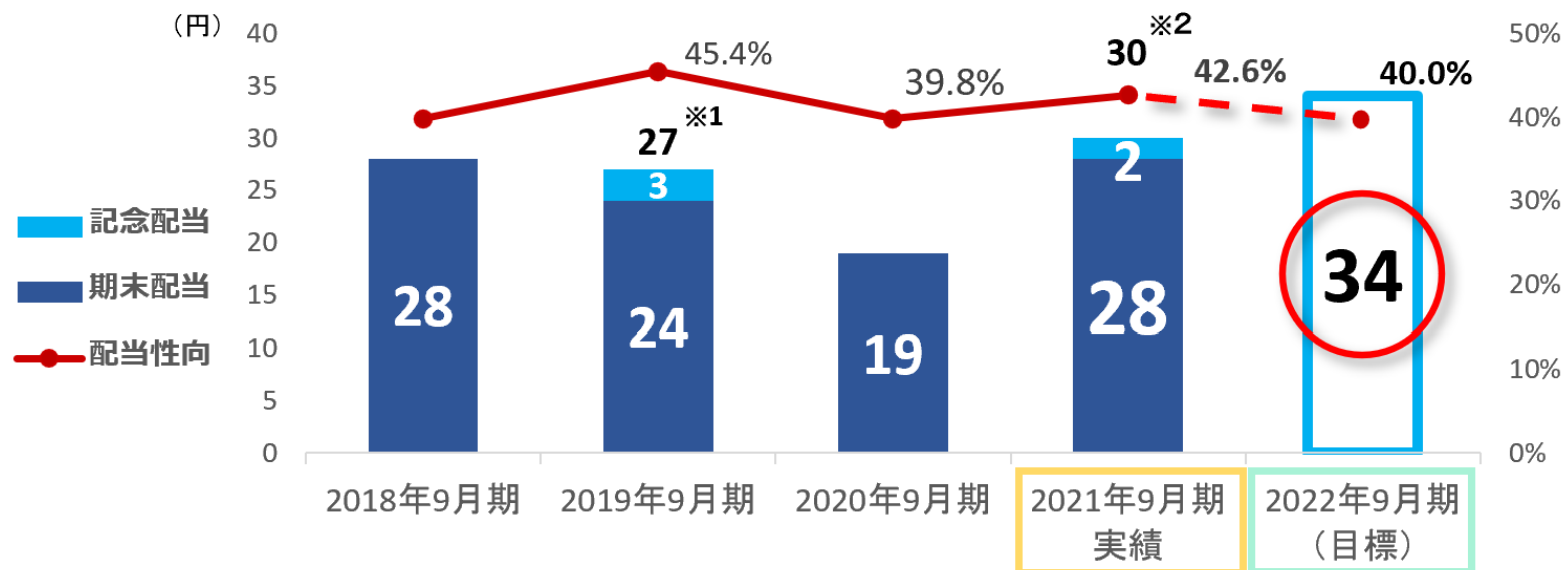
ほか、計28物件が進行中

※いずれもディア・ライフ単体の物件数

| | |
|--------------------------------|----|
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 サマリー | 4 |
| ▶ 事業概況 | |
| ▶ トピックス：新株予約権の行使状況について | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 決算概要 | 7 |
| ▶ 決算・主要業績指標 | |
| ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況 | |
| ☑ 2022年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 | 11 |
| ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況 | |
| ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス | |
| ☑ 2022年の見通し | 16 |
| ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す | |
| ▶ （参考）主な取組物件 | |
| ☑ 株主還元方針 | 19 |
| ▶ 期末配当は1株当たり34円を目標 | |

☑️配当：2022年9月期も配当性向40%を目安に実施予定。
1株当たり34円の配当を目標。

《配当金の推移》



※1：創業15周年記念配当(3円)を含む
※2：過去最高益記念配当(2円)を含む

《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
E-mail : 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。