

2023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

2023年8月10日



DEAR LIFE (東証プライム市場 3245)

当社グループの事業概要



- 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

DLX HOLDINGS (セールスプロモーション事業)

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



Palma

- 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

(持分法適用関連会社。銘柄コード：東証グロース3461)



✓ 2023年9月期 第3四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第3四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
✓ 株主還元方針	17

✓ 2023年9月期 第3四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第3四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
✓ 株主還元方針	17

2023年9月期 第3四半期 サマリ



物件の売却が好条件で進捗し、前年同期並みの着地。
DLXホールディングスにおいては派遣人員の採用が進捗し、育成費が増加。

	2022年9月期 第3四半期	2023年9月期 第3四半期（前年同期比）
売上高	22,597百万円	20,912百万円（7.5%減）
営業利益	1,843百万円	2,302百万円（24.9%増）
経常利益	1,797百万円	2,293百万円（27.6%増）
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,556百万円	1,543百万円（0.8%減）

◎リアルエステート事業

売却：第3四半期は14件を引渡し。期末に向けて6件の売却契約を締結。
仕入：7件の開発用地・収益不動産の仕入を実施。期末までに更に12件取得予定。

◎セールスプロモーション事業

本部機能の集約をはじめとしたコスト削減、派遣人材の採用強化を継続。
4月に入社人数が偏り、採用および研修コストが一時的に増加。

✓ 2023年9月期 第3四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第3四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
✓ 株主還元方針	17

2023年9月期 第3四半期 決算・主要経営指標



大型物件多数売却により増収増益。
引き続き中期経営計画達成に向けて積極的な仕入活動を展開。

(単位：百万円)	2022年9月期 第3四半期 ①	2023年9月期 第3四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
売上高	22,597	20,912	△ 1,685	△ 7.5%
営業利益	1,843	2,302	459	24.9%
経常利益	1,797	2,293	496	27.6%
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,556	1,543	△ 13	△ 0.8%
EPS (円)	39.23	35.14	△ 4.09	△ 10.4%

(単位：百万円)	2022年 9月期末 ①	2023年9月期 第3四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
総資産	36,457	42,277	5,820	16.0%
有利子負債	11,852	18,874	7,022	59.2%
自己資本	20,866	21,019	153	0.7%
自己資本比率 (%)	57.2	49.7	△ 7.5	△ 13.1%
D/Eレシオ (倍)	0.57	0.90	0.33	57.5%

【損益計算書】

- ・大型の収益不動産、開発案件を高い利益率で売却。
- ・DLXホールディングスの本社費用削減も進捗し、利益率を押し上げ。
- ・仲介手数料の支払が減少。
- ・前期は負ののれん発生益を計上。

【貸借対照表等】

- ・第3四半期も開発用地と収益不動産を積極的に取得。
- ・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。

2023年9月期 第3四半期 連結損益計算書



大型の収益不動産、複数の開発プロジェクトを高い利益率で売却。
売却時の仲介手数料をはじめとした、販売費及び一般管理費の削減が奏功。

(単位：百万円)	2022年9月期 第3四半期 ①	2023年9月期 第3四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
売上高	22,597	20,912	△ 1,685	△ 7.5%
リアルエステート	19,360	17,751	△ 1,609	△ 8.3%
セールスプロモーション	3,236	3,161	△ 75	△ 2.3%
販売費及び一般管理費	2,125	1,667	△ 458	△ 21.6%
営業利益	1,843	2,302	459	24.9%
営業外収益	189	119	△ 70	△ 37.0%
営業外費用	234	128	△ 106	△ 45.3%
経常利益	1,797	2,293	496	27.6%
特別利益	372	14	△ 358	△ 96.2%
特別損失	-	6	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,556	1,543	△ 13	△ 0.8%

【売上高】

(リアルエステート事業)
大型の収益不動産、竣工案件の売却が好条件で完了。

(セールスプロモーション事業)
堅調な人材派遣需要を背景に前年同程度を維持。採用を積極化し上振れを目指す。

【販売費及び一般管理費】

長年培ったネットワークを活かして仲介手数料の支払が減少。

【営業外費用】

昨年調達した自己資金も積極的に活用。借入利息節減。

【経常利益】

物件売却の進展により大幅増益。

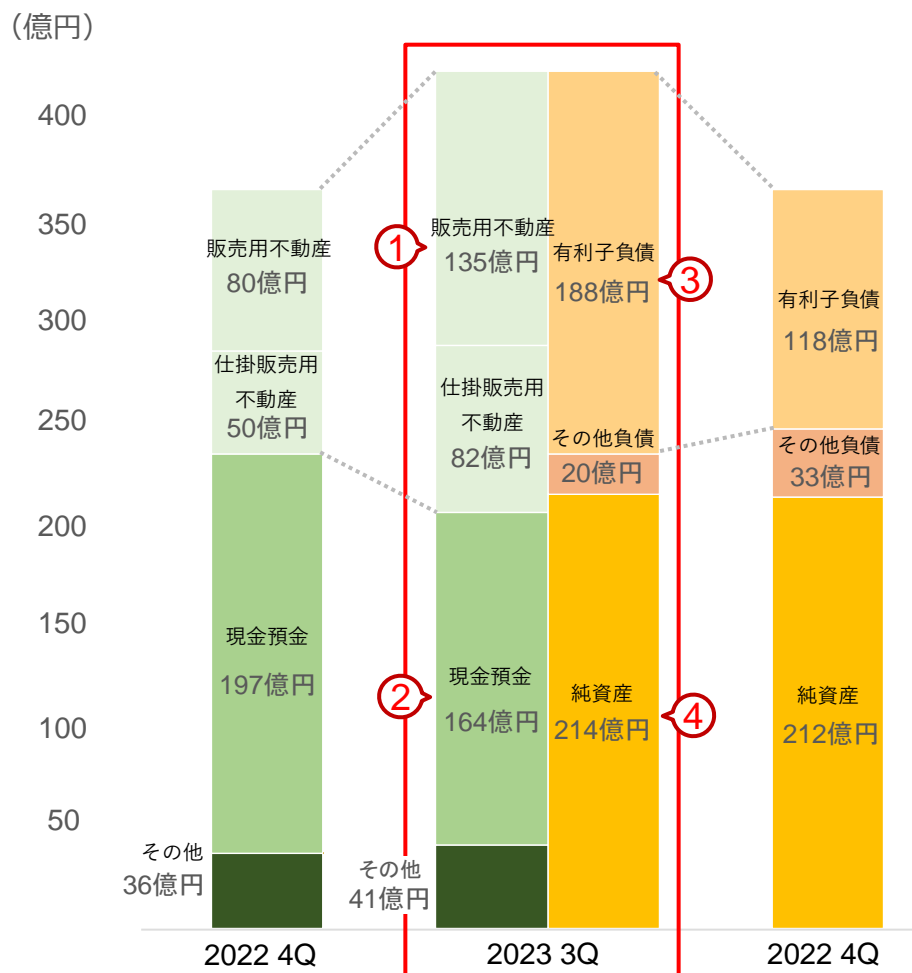
【当期純利益】

特別利益（アイディ社取得時の負ののれん発生益）込みの前期と同水準で着地。



2023年9月期 第3四半期 連結貸借対照表

昨年よりも自己資金を積極的に活用。銀行借入と組み合わせて積極的に投資。
売却活動もさることながら、仕入も好調に進展。



【資産の部】

① 開発用地、収益不動産の売却も好調。
売却以上に仕入が進展。

② 仕入には自己資金を積極的に活用。
配当、納税で36億円超支出。

【負債・純資産の部】

③ 仕入に伴い借入も増加。
✓ 昨年よりも自己資金を積極的に活用。

④ 18.9億円の配当を実施。

自己資本比率 49.7%

(不動産業界平均30%)

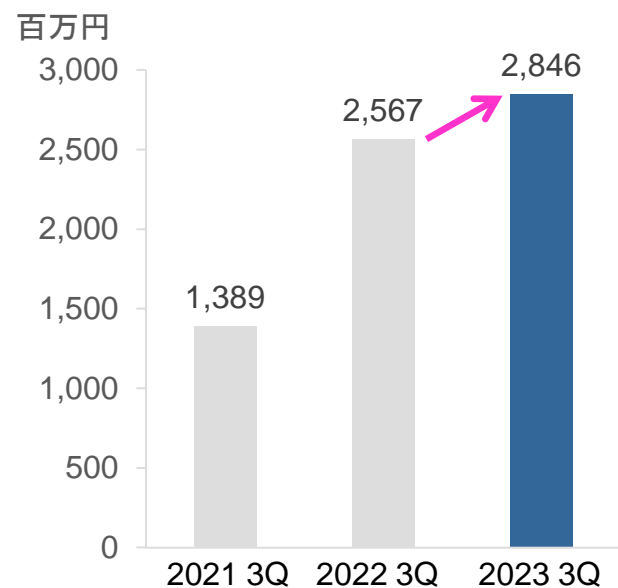
✓ 2023年9月期 第3四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第3四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	10
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
✓ 株主還元方針	17

リアルエステート事業①: 物件売却の状況

個人、不動産販売会社、ファンドなど、多様な顧客に物件を売却。

- 都心の賃貸レジデンスに対する需要は引き続き堅調。
- 大型の収益不動産、竣工した新築レジデンス、中古区分マンションの売却が進捗。
- 期末までの引き渡しに向けた契約も徐々に完了。

セグメント利益



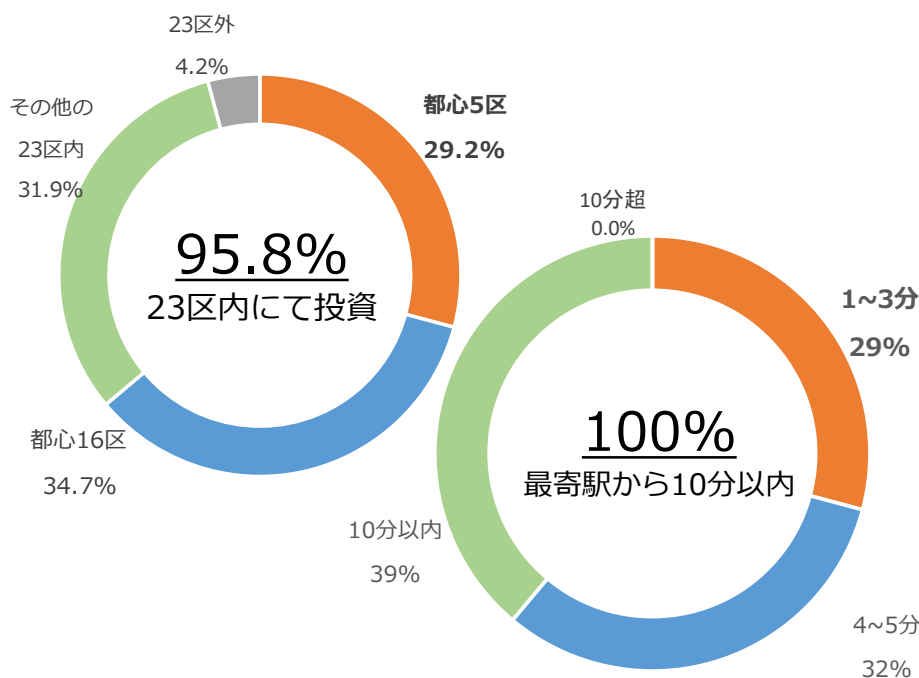
DeLCCS永福



リアルエステート事業②：物件仕入の状況

最寄駅から10分以内の都心の開発用地を素早く取得。

- 第3四半期までに事業規模約338億円分の開発用地・収益不動産の取得が完了。
- 仕入基準は厳格なまま、今後についても既に事業規模120億円超の仕入見通し。



DeLCCS八丁堀

※「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

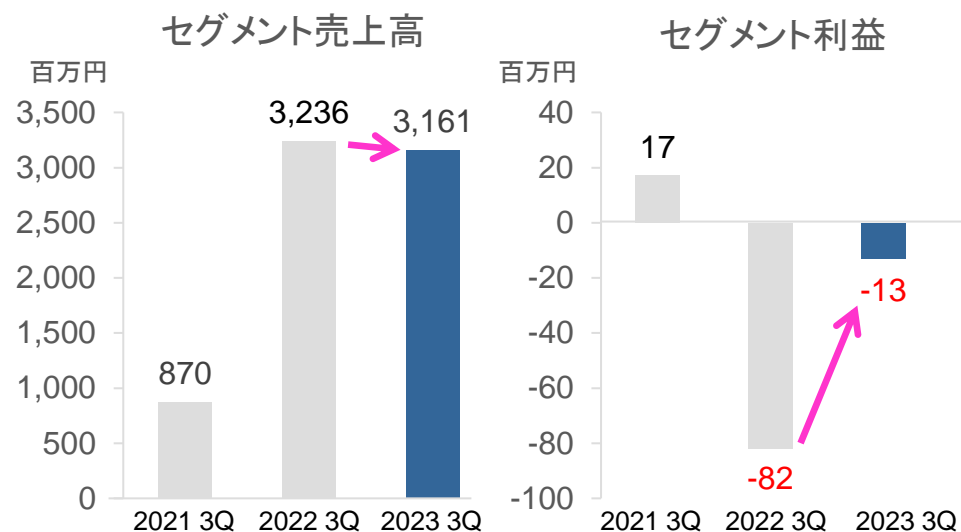
※ ディア・ライフ単体において、各年度中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計。
 「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額。
 上記の事業規模の数値は、ディア・ライフ単体の開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります。

アイディ株式会社・株式会社アイディプロパティ

- 得意エリアである品川区・大田区にて開発用地、収益不動産の仕入が好調。
- ディア・ライフの資金調達力を活用し、コスト削減も実現。
- 新築レジデンス、戸建、中古区分など幅広いニーズに応え売却も順調。

DLX HOLDINGS（当社持分51.2%子会社）

- 顧客の需要は堅調。昨年開始した新規事業も成長し収益化。
- 本部機能の集約、取引先との契約の見直し等のコスト削減が大幅に進捗。
- 4月は新入社員が多く、採用・教育コストが先行。

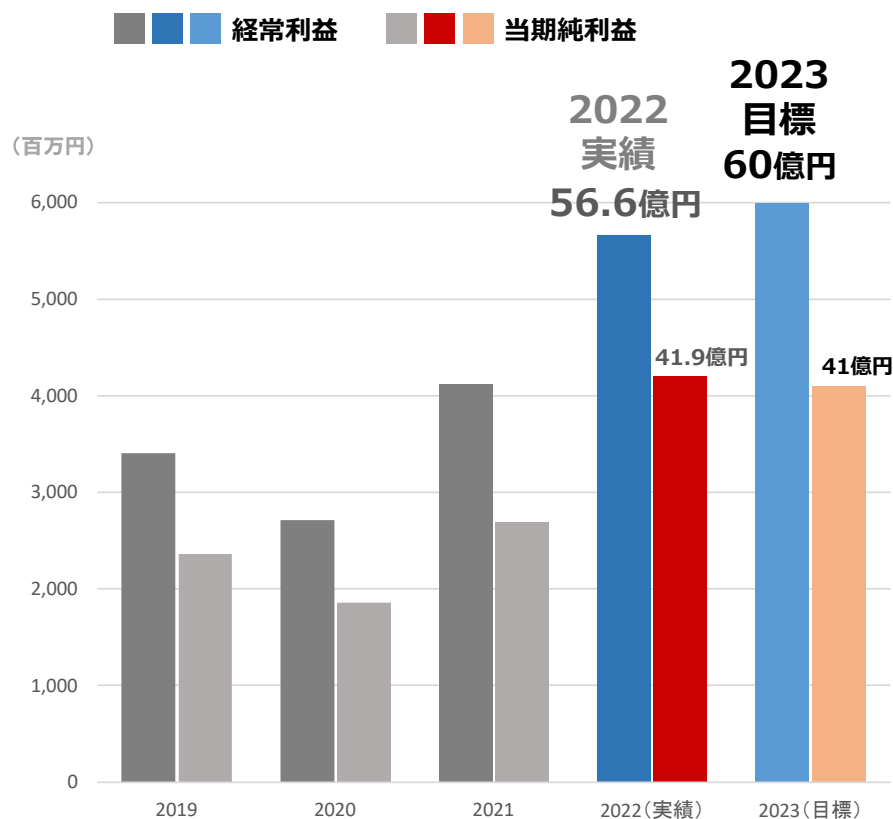


✓ 2023年9月期 第3四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第3四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	10
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
✓ 株主還元方針	17

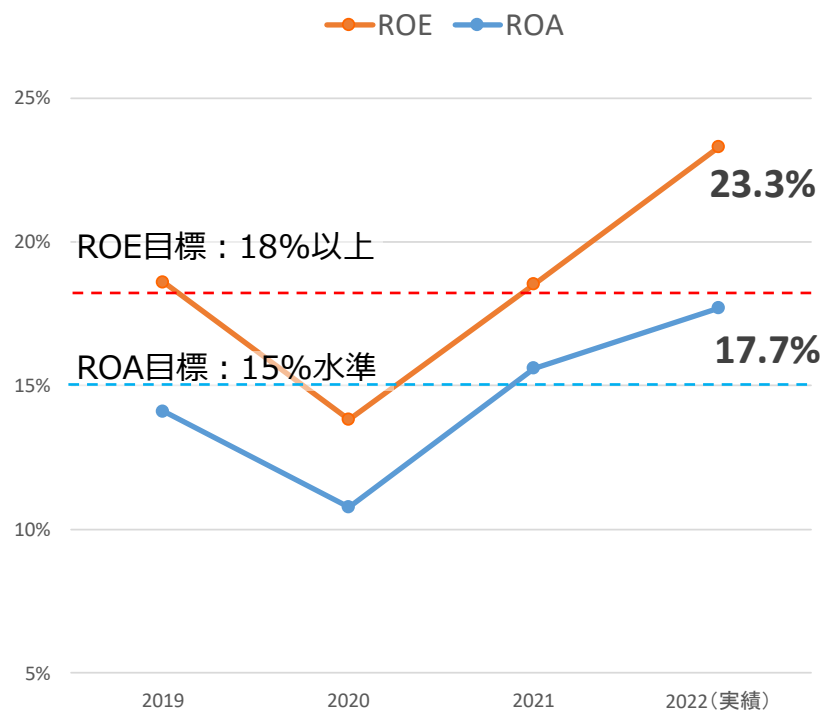
2023年9月期の業績目標について

✓ 経常利益60億円、最終利益41億円を目標。

✓ DLXホールディングスの収益力・ガバナンスの強化、アイディグループの成長加速化にも注力。



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
三田	マンション開発プロジェクト	東京都港区	都営地下鉄三田線ほか「三田」駅 徒歩約7分
新御徒町Ⅲ	マンション開発プロジェクト	東京都台東区	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅 徒歩約5分
亀有Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都葛飾区	JR常磐線「亀有」駅 徒歩約6分
西ヶ原Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都北区	東京メトロ南北線「西ヶ原」駅 徒歩約4分
押上Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都墨田区	東武スカイツリーライン伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅 徒歩約3分
町屋	マンション開発プロジェクト	東京都荒川区	東京メトロ千代田線「町屋」駅 徒歩約2分
平和台	マンション開発プロジェクト	東京都練馬区	東京メトロ有楽町線・副都心線「平和台」駅 徒歩約2分
北千住Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都足立区	東京メトロ千代田線「北千住」駅 徒歩約7分
氷川台Ⅱ	アセットデザイン&リセール	東京都練馬区	東京メトロ副都心線・有楽町線「氷川台」駅 徒歩約8分
砂土原町	アセットデザイン&リセール	東京都新宿区	東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅 徒歩約6分
住吉Ⅳ	アセットデザイン&リセール	東京都墨田区	東京メトロ半蔵門線「住吉」駅 徒歩約5分
立川Ⅳ	アセットデザイン&リセール	東京都立川市	JR中央線・南武線「立川」駅 徒歩約5分

ほか、計28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東松原Ⅱ	共同住宅	東京都世田谷区	京王電鉄井の頭線「東松原」駅 徒歩約3分
DeLCCS東十条Ⅱ	共同住宅・店舗	東京都北区	JR京浜東北線「東十条」駅 徒歩約3分
DeLCCS門前仲町Ⅱ	店舗・事務所・居宅	東京都江東区	都営地下鉄大江戸線、東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩約2分
DeLCCS八丁堀	共同住宅	東京都中央区	JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩約7分
DeLCCS下落合	共同住宅	東京都新宿区	西武鉄道新宿線「下落合」駅 徒歩約4分
DeLCCS新宿御苑Ⅱ	共同住宅・事務所	東京都新宿区	東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅 徒歩約4分
DeLCCS高円寺	店舗・事務所・共同住宅	東京都杉並区	JR東日本中央本線「高円寺」駅 徒歩約5分

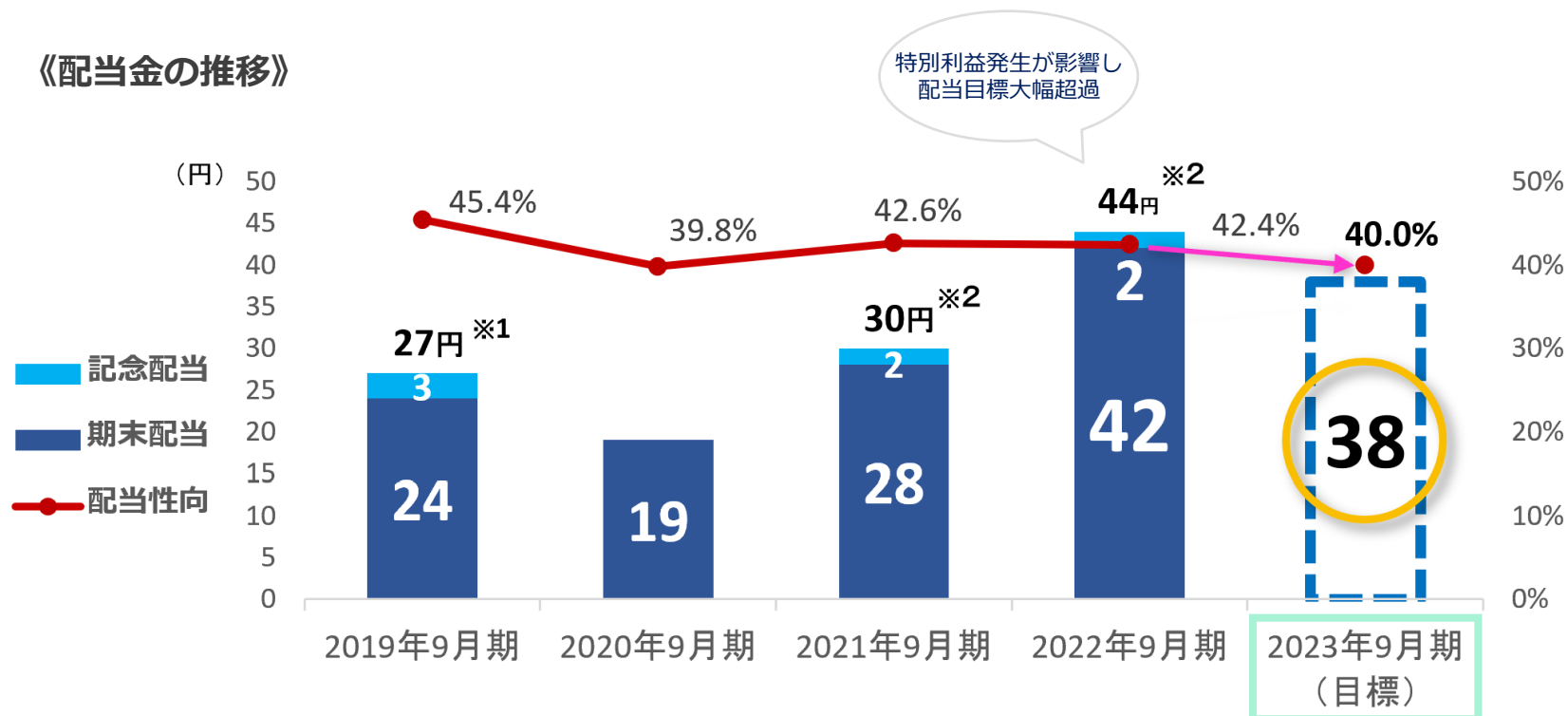
ほか、計23物件が進行中

✓ 2023年9月期 第3四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第3四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
✓ 株主還元方針	17

株主還元方針

✓ 配当：2023年9月期も配当性向40%を目安に実施予定。
1株当たり38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。