

2022年9月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2022年2月10日



DEAR LIFE

(東証第1部 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
- 主力は都市型マンションの開発

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、マンション、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：東証マザーズ3461)

☑ 2022年9月期 第1四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：アイディグループを子会社化 SMBC日興証券へのMSWT割当による資金調達を開始	
☑ 2022年9月期 第1四半期 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1四半期 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9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す	
☑ 株主還元方針	17

☑ 2022年9月期 第1四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：アイディグループを子会社化 SMBC日興証券へのMSWT割当による資金調達を開始	
☑ 2022年9月期 第1四半期 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1四半期 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9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す	
☑ 株主還元方針	17

2022年9月期 第1四半期 サマリー



アイディグループ、DLXホールディングスの業績が貢献。
物件売却が少なく営業赤字。

	2021年9月期 第1四半期	2022年9月期 第1四半期
売上高	1,263百万円	3,005百万円
営業利益	△45百万円	△175百万円
経常利益	7百万円	△188百万円
親会社株主に帰 属する当期純利益	△8百万円	186百万円

◎リアルエステート事業

売却：第1四半期は10件を引渡し、売却契約を7件締結。
仕入：13件、事業規模148億円分の事業用地・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がコロナ禍で大幅拡大。
派遣人員拡大に向けてオフィス増床、派遣スタッフの採用教育強化など
初期投資を積極的に実施。

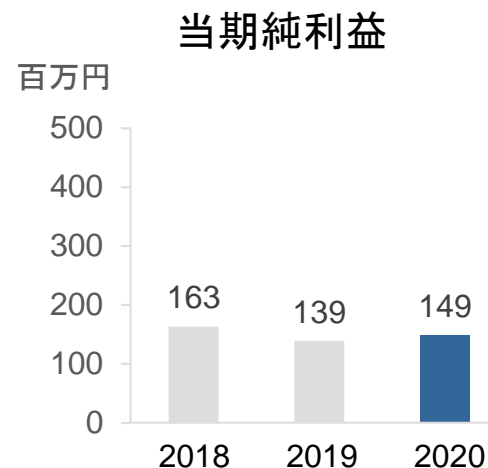
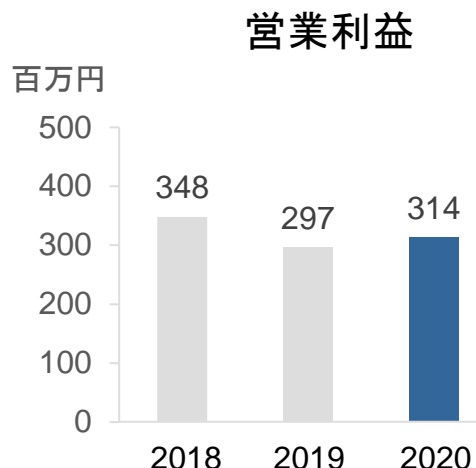
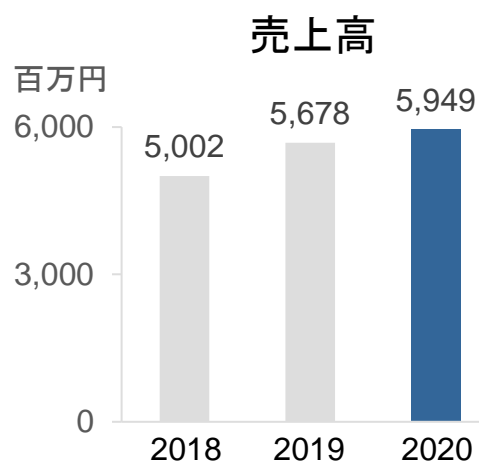
2022年9月期 第1四半期 サマリー



アイディグループの子会社化が完了。

エリアや開発規模の棲み分けにより、都心の不動産市場の更なる深耕を図る。

《アイディ(株) 直近3年間の経営成績》



SMBC日興証券への新株予約権割当による資金調達を開始

成長加速、財務基盤の一層の強化を企図。不動産取得資金36億円を調達予定。

割当日	2021年12月6日(月)
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1四半期 サマリー 4
 - ▶ 事業概況
 - ▶ トピックス：アイディグループを子会社化
SMBC日興証券へのMSWT割当による資金調達を開始
- ☑ **2022年9月期 第1四半期 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1四半期 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9月期の業績目標について 15
 - ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す
- ☑ 株主還元方針 17

2022年9月期 第1四半期 決算・主要経営指標



今四半期はアイディグループ子会社化、物件仕入に邁進した結果BSが拡大。

(単位：百万円)	2021年9月期 第1四半期 ①	2022年9月期 第1四半期 ②	対2021年 増減 ②－①	対2021年 比 ②/①
売上高	1,263	3,005	1,742	238%
営業利益	△ 45	△ 175	△ 130	-
経常利益	7	△ 188	△ 195	-
親会社株主に帰属 する四半期純利益	△ 8	186	194	-
EPS (円)	△ 0.22	4.94	5.16	-

(単位：百万円)	2021年 9月期末 ①	2022年9月期 第1四半期末 ②	対2021年 増減 ②－①	対2021年 比 ②/①
総資産	27,738	36,981	9,243	133%
有利子負債	9,815	20,612	10,797	210%
自己資本	15,210	14,470	△ 740	95%
自己資本比率 (%)	54.8	39.1	△ 15.7	71%
D/Eレシオ (倍)	0.65	1.42	0.77	218%

【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。

物件売却件数の少なさ、DLX-HDでの新規事業の取組のための先行投資により営業赤字。

【貸借対照表等】

アイディ(株)取得により総資産残高急拡大。

物件仕入を最優先。
開発用地取得に伴い借入も増加。

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1四半期 連結損益計算書

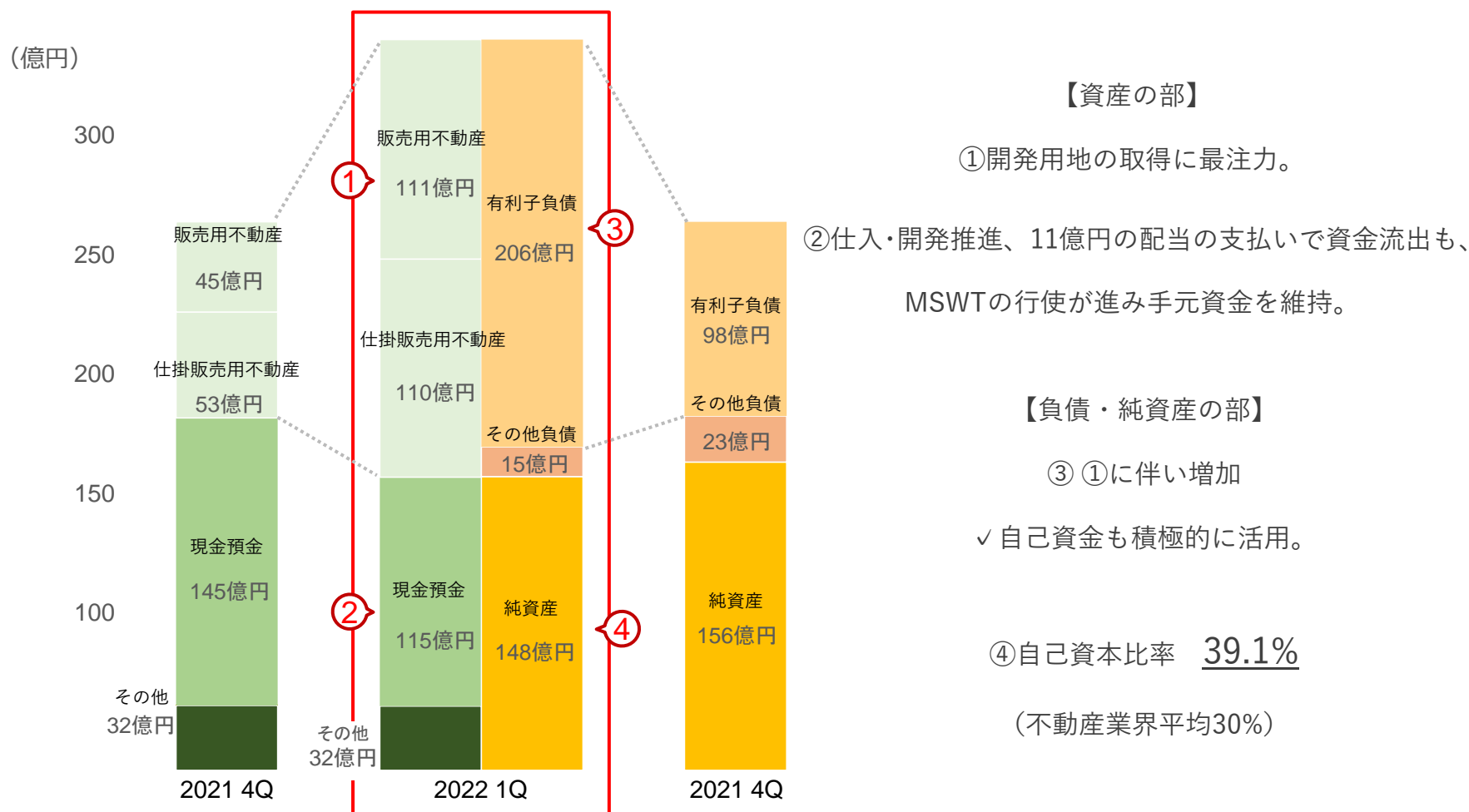


DLXホールディングス、アイディグループが加わり業績に大きく貢献。

	2021年9月期 第1四半期 ①	2022年9月期 第1四半期 ②	対2021年 増減 ②－①	対2021年 比 ②/①	
(単位：百万円)					
売上高	1,263	3,005	1,742	238%	【売上高】 (リアルエステート事業) アイディの物件売却が寄与し増収。 (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。(株)N-STAFFにおける新規事業 のための先行投資により営業赤字。
リアルエステート	1,201	1,918	717	160%	
セールスプロモーション	61	1,087	1,026	1782%	
販売費及び一般管理費	242	767	525	317%	
営業利益	△ 45	△ 175	△ 130	-	【経常利益】 上記の他、販管費を回収しきれず経 常赤字スタート。
営業外収益	75	123	48	164%	
営業外費用	22	136	114	618%	
経常利益	7	△ 188	△ 195	-	【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。
特別利益	-	372	-	-	
親会社株主に帰属する 当期純利益	△ 8	186	194	-	

2022年9月期 第1四半期 連結貸借対照表

開発用地の取得に最注力。アイディグループも加わり大きく拡大。

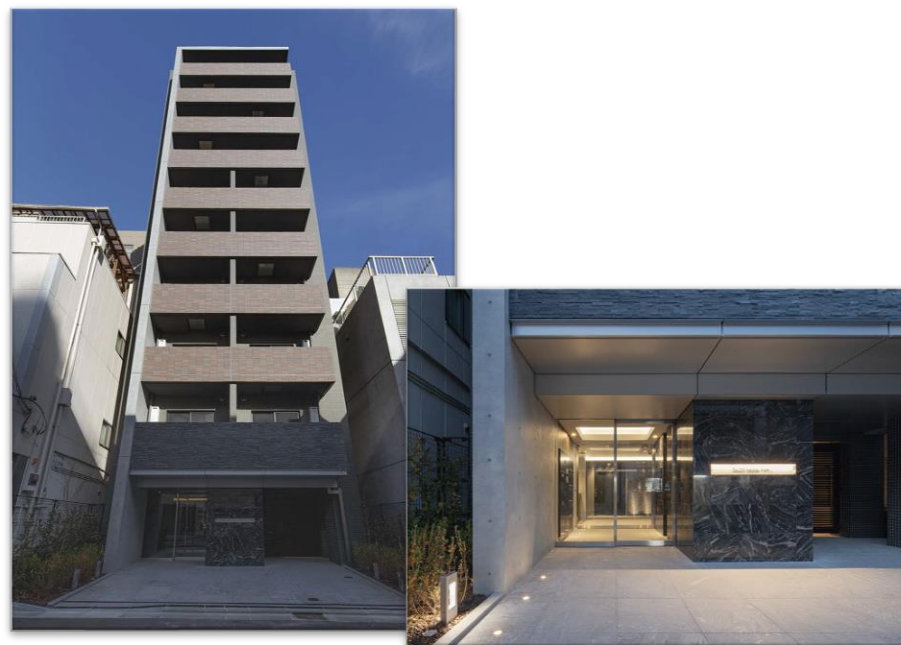
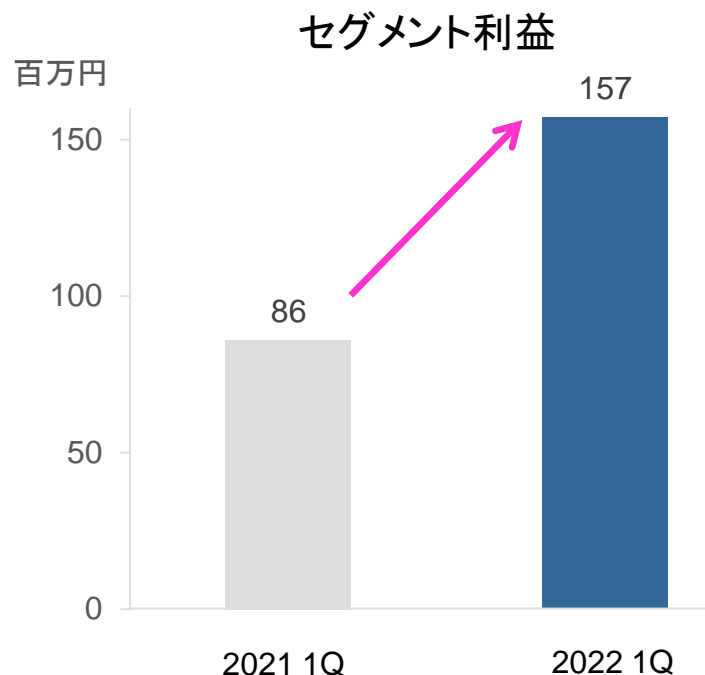


- ☑ 2022年9月期 第1四半期 サマリー 4
 - ▶ 事業概況
 - ▶ トピックス：アイディグループを子会社化
SMBC日興証券へのMSWT割当による資金調達を開始
- ☑ 2022年9月期 第1四半期 決算概要 7
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況
- ☑ 2022年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要 11
 - ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況
 - ▶ 関係会社の概況：アイディグループ、DLXホールディングス
- ☑ 2022年9月期の業績目標について 15
 - ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す
- ☑ 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

第1四半期は10件を引渡し、売却契約を7件締結。

- 契約締結した7件のうち、4件は2月10日現在全て引渡し完了。
- 引渡した10件のうち、アイディは中古区分、アパートを中心に8物件を売却。
- 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。

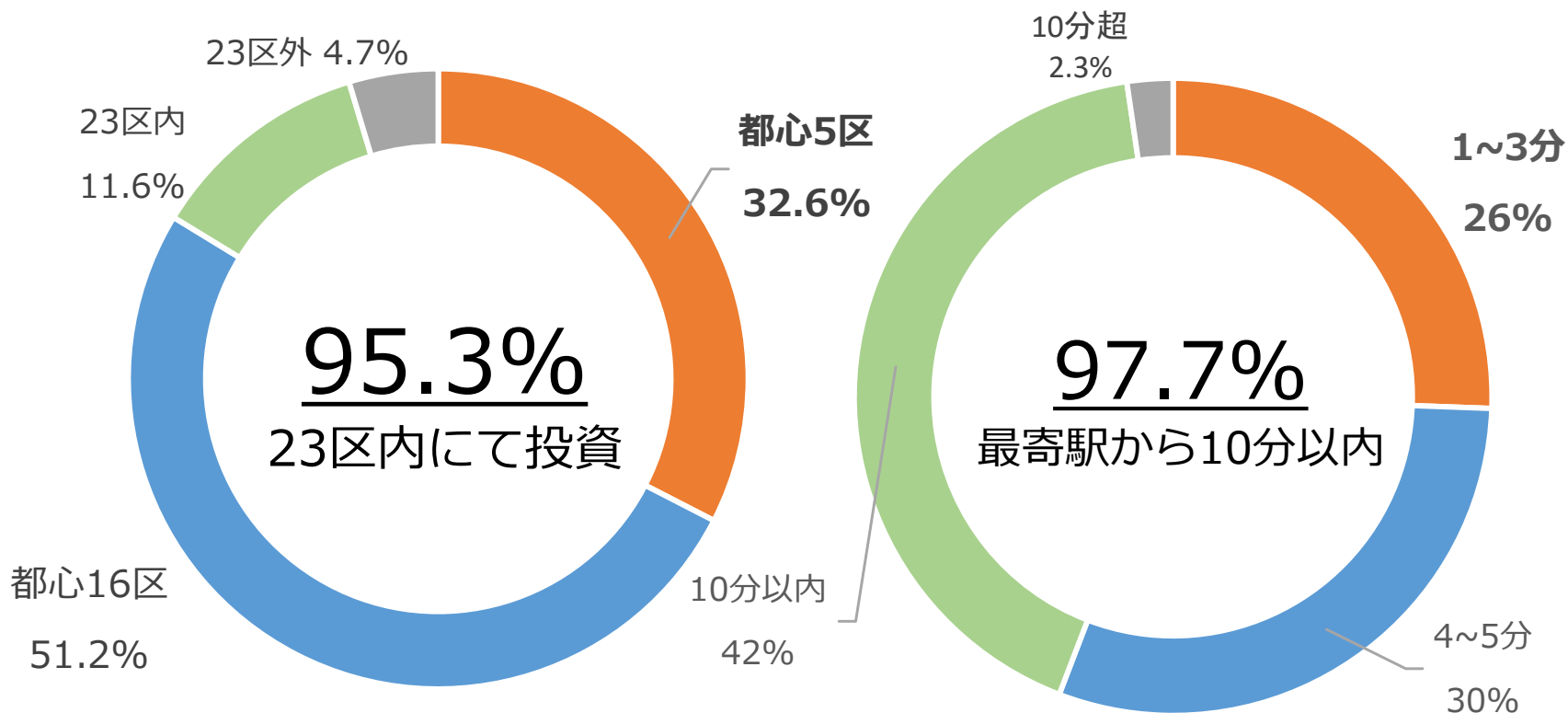


両国駅前PJ : 2021年12月竣工

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1四半期は事業規模約148億円分の開発用地・収益不動産を取得。
- 希少な立地での仕入がスムーズな売却活動に直結。



※ 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の総事業費と収益不動産の取得額の合計値になります。

※ 「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

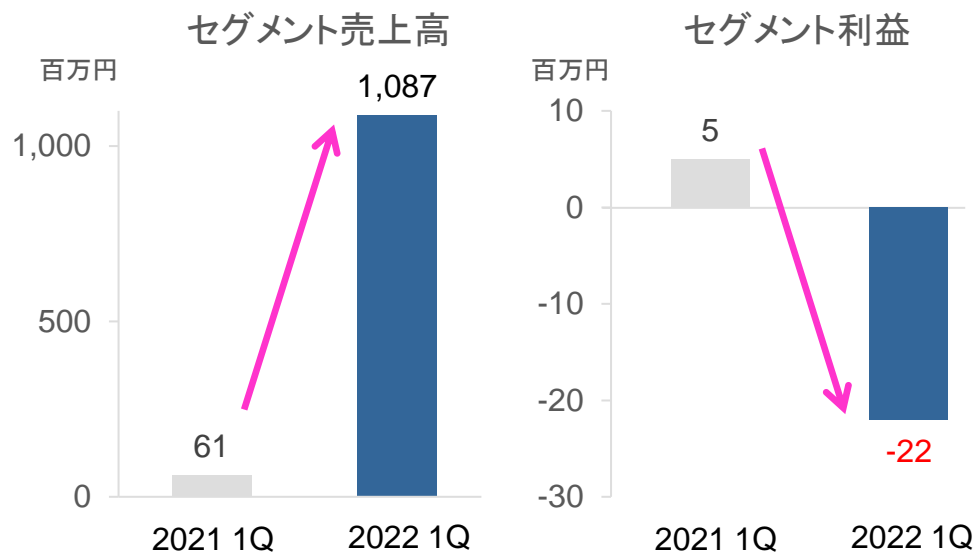
「都心16区」：都心5区に加え、文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・大田区・目黒区・世田谷区・杉並区・中野区・豊島区

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、ナレッジシェアで高収益化を推進。
- 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1四半期は中古区分、アパートを中心に8物件を売却。

DLX HOLDINGS（当社持分51.2%子会社）

- (株)N-STAFFによる非対面での保険営業がコロナ禍で大幅拡大。
- 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。

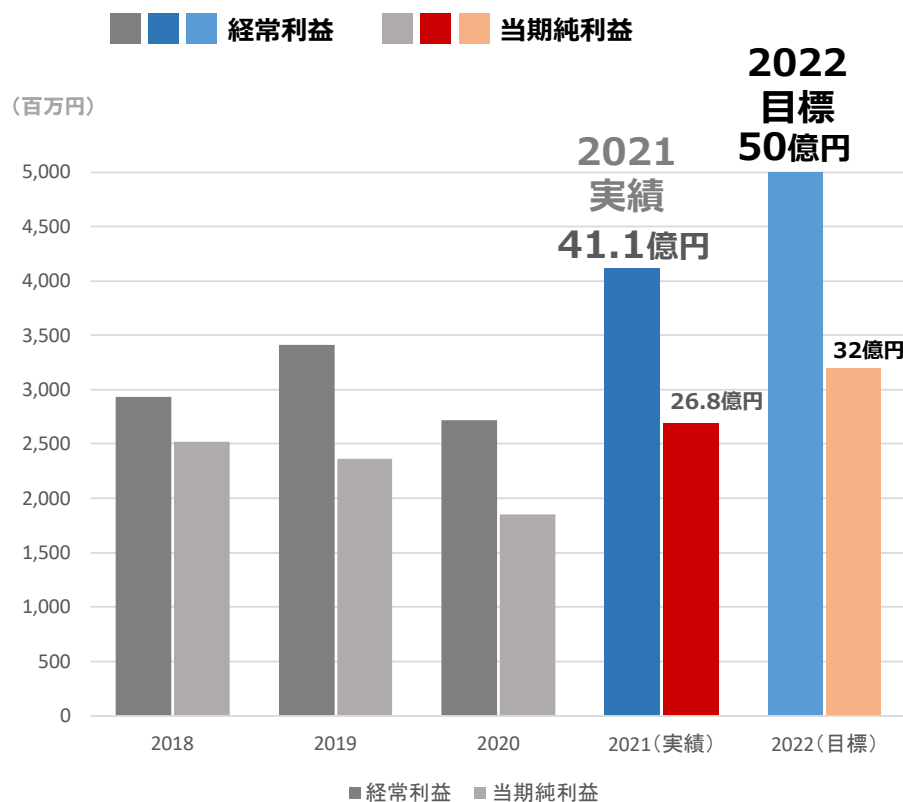


- ☑ 2022年9月期 第1四半期 サマリー 4
 - ▶ 事業概況
 - ▶ トピックス：アイディグループを子会社化
SMBC日興証券へのMSWT割当による資金調達を開始
- ☑ 2022年9月期 第1四半期 決算概要 7
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況
- ☑ 2022年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要 12
 - ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況
 - ▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス
- ☑ 2022年9月期の業績目標について 15
 - ▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す
- ☑ 株主還元方針 17

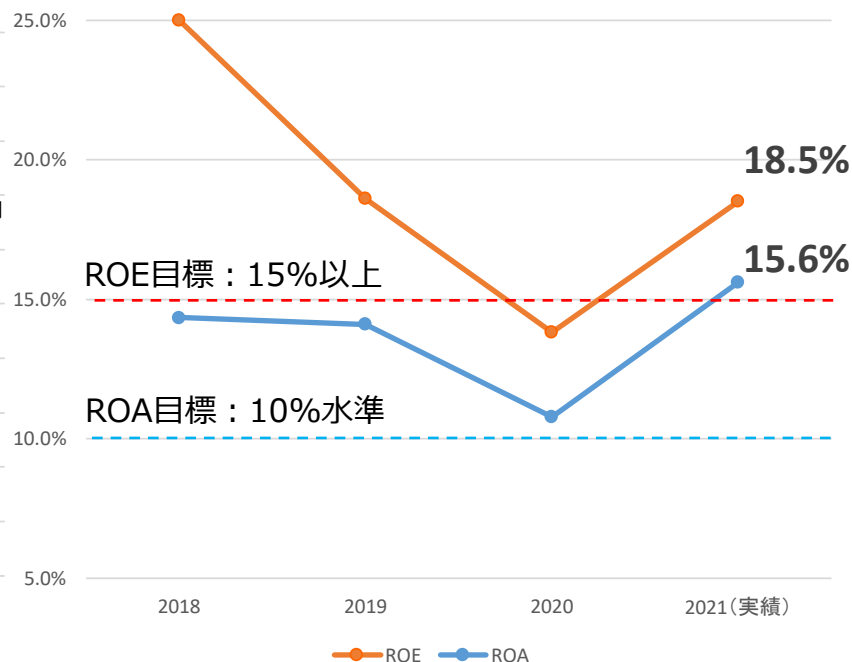
2022年9月期の業績目標について



- ☑ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す。
- ☑ 子会社化したDLXホールディングス、アイディを成長軌道に乗せる。



当社ROE・ROA目標、年度実績

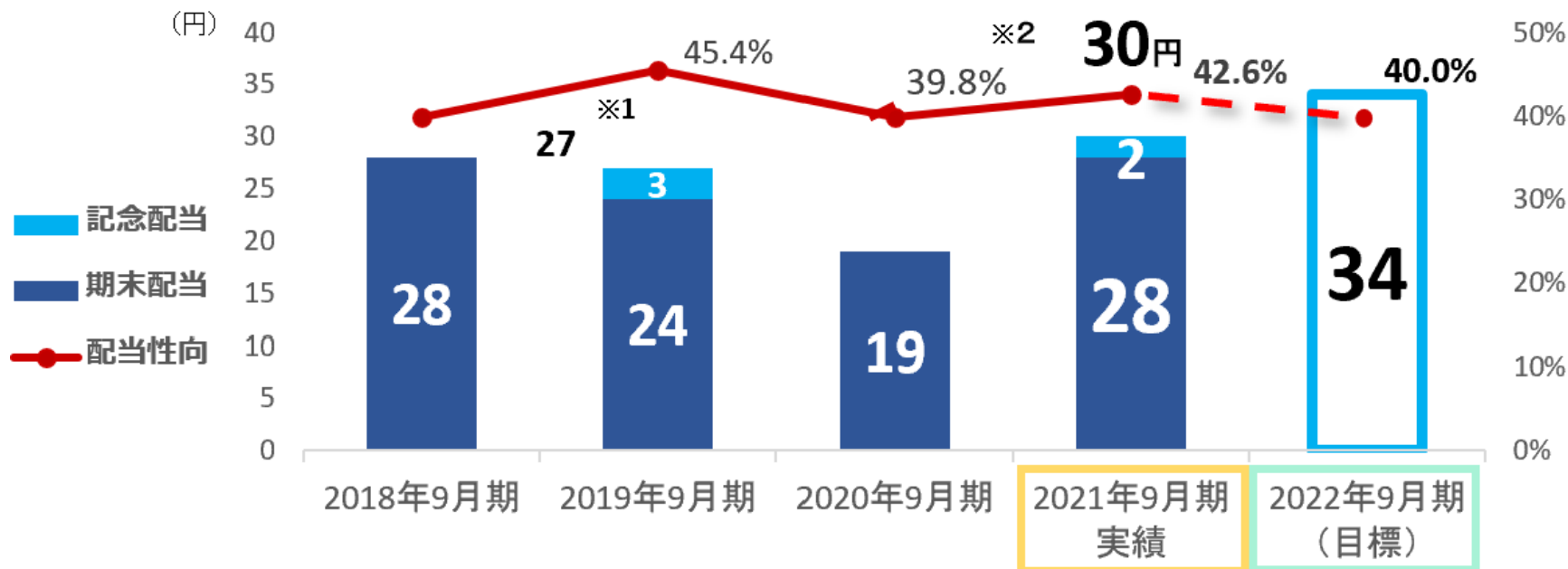


☑ 2022年9月期 第1四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：アイディグループを子会社化 SMBC日興証券へのMSWT割当による資金調達を開始	
☑ 2022年9月期 第1四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況	
☑ 2022年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益50億円、最終利益32億円を目指す	
☑ 株主還元方針	17

株主還元方針

☑️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。