

第14回

定時株主総会招集ご通知

<開催情報>

日 時 平成30年12月20日（木曜日）午前10時
（受付開始 午前9時30分）

場 所 東京都千代田区飯田橋一丁目1番1号
ホテルグランドパレス 2F ダイヤモンドルーム
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 定款の一部変更の件
- 第3号議案 取締役6名選任の件
- 第4号議案 監査役1名選任の件
- 第5号議案 補欠監査役1名選任の件

株主総会にご出席の株主さまへのお土産のご用意はございません。
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

<目次>

- ハイライト…………… 1
- 第14回定時株主総会招集ご通知 …… 4
- 株主総会参考書類…………… 6
- 事業報告…………… 16
- 計算書類…………… 29
- 監査報告…………… 33
- 特集 スペシャル対談 …… 36

証券コード 3245



DEAR LIFE

ハイライト



DEAR LIFE

中期経営計画

経常利益 **29.3** 億円 ROE **25.4**%

「Run」～For Growth 2018～を達成！

過去最高の業績

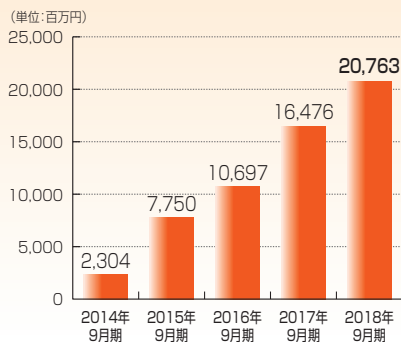
売上高	経常利益	親会社株主に 帰属する当期純利益
207 億円	29.3 億円	25.1 億円

健全な財務基盤

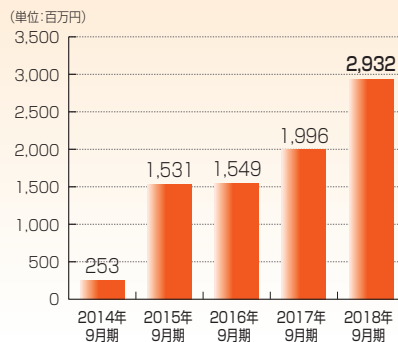
総資産	自己資本比率
230 億円	53.3 %

2018年9月期の業績報告

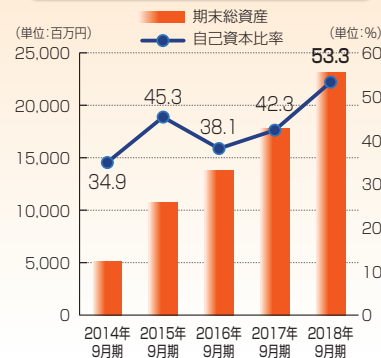
売上高 **207** 億円



経常利益 **29.3** 億円



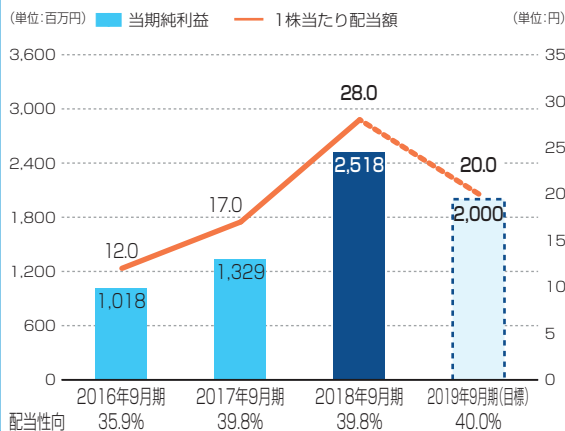
総資産 **230** 億円
自己資本比率 **53.3**%



株主の皆様への利益還元

当社は、株主の皆様への利益還元は重要な経営課題として認識しており、配当性向の引き上げや株主優待制度の充実を図っております。

【親会社株主に帰属する当期純利益・配当の推移】



【株主優待】

対象時期	保有株数	保有期間	優待内容
2018年9月期	100株以上	半年以上	1,000円(QUOカード)
	または1,000株以上		3,000円(QUOカード)
	または5,000株以上		10,000円(QUOカード)
	または10,000株以上	2年以上	10,000円(QUOカード)とカタログギフト(10,000円相当)
			10,000円(QUOカード)と旅行ギフト(30,000円相当)

【株主優待 ディア・ライフ プレミアム優待倶楽部】

株主の皆様が保有する株式数及び保有期間に応じて、株主優待ポイントを下記のとおり進呈いたします。株主優待ポイントはディア・ライフ プレミアム優待倶楽部にて、様々な商品に交換していただけます。(注1)

対象時期	保有株数	半年以上の保有(注2)	1年以上の保有(注3)
2019年9月期(予定)	500株~799株	3,000ポイント	3,300ポイント
	800株~999株	5,000ポイント	5,500ポイント
	1,000株~1,999株	8,000ポイント	8,800ポイント
	2,000株~2,999株	12,000ポイント	13,200ポイント
	3,000株~3,999株	18,000ポイント	19,800ポイント
	4,000株~4,999株	24,000ポイント	26,400ポイント
	5,000株~	30,000ポイント	33,000ポイント

注1) 商品の交換にはディア・ライフ プレミアム優待倶楽部へのご登録およびお申込みが必要です。

注2) 2019年3月末から2019年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

注3) 2018年9月末から2019年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

“Go For The Future 2021”

基本方針

2020年代において、
顧客・投資家にとって価値ある
不動産・サービスを提供する
魅力ある企業グループとなるために、
「積極的な成長投資による
事業基盤の拡大と
強固な収益性の確立」
を図る。

重点テーマ

不動産事業分野

- 開発・投資事業量の拡大
- 継続安定収益アセットのストック推進

人材サービス分野

- 主力サービス分野の競争力強化
- アライアンス、M&Aの活用による事業領域の拡大

成長投資の推進

ノウハウ・優位性が発揮できる分野、新事業領域の
創造のための投資推進

効率性・健全性・事業規模の拡大のバランスをハイレベルで進め企業価値を向上

業績目標：経常利益

2018年
9月期
29.3
億円

2021年
9月期
50億円

株主資本の活用
効率・収益性の向上を継続

資本効率

ROE
15%
以上

資産効率

事業規模拡大に伴い
増大する資産の投資効率強化

ROA
10%
水準

機動的な投資を
可能とする健全水準

財務健全性

自己資本比率
30%
以上

(証券コード3245)
平成30年12月3日

株 主 各 位

東京都千代田区九段北一丁目13番5号
株式会社 ディア・ライフ
代表取締役社長 阿 部 幸 広

第14回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第14回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討賜り、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成30年12月19日（水曜日）午後6時30分までに到着するようご返送いただきたくお願い申しあげます。

敬 具

記

1. 日 時 平成30年12月20日（木曜日）午前10時 （受付開始 午前9時30分）
 2. 場 所 東京都千代田区飯田橋一丁目1番1号
ホテルブランドパレス 2F ダイヤモンドルーム
 3. 目的事項
報告事項
 1. 第14期（平成29年10月1日から平成30年9月30日まで）事業報告の内容、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第14期（平成29年10月1日から平成30年9月30日まで）計算書類の内容報告の件
- 決議事項**
- | | |
|-------|-------------|
| 第1号議案 | 剰余金の処分の件 |
| 第2号議案 | 定款の一部変更の件 |
| 第3号議案 | 取締役6名選任の件 |
| 第4号議案 | 監査役1名選任の件 |
| 第5号議案 | 補欠監査役1名選任の件 |

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。本通知に添付すべき事業報告、連結計算書類、計算書類及び監査報告は、別添の第14期報告書のとおりであります。ただし、新株予約権の状況、業務の適正を確保するために必要な体制、連結株主資本等変動計算書、連結注記表、株主資本等変動計算書及び個別注記表につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.dear-life.co.jp/>）に掲載しております。株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、上記の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。

議決権行使等についてのご案内

議決権行使期限

平成30年12月19日（水曜日）午後6時30分まで

株主総会にご出席される場合

議決権行使書用紙を会場受付にご提出
ください。（ご捺印は不要です）

【株主総会開催日時】

平成30年12月20日（木曜日）

午前10時

（入場受付開始：午前9時30分）



郵送で議決権を行使される場合

議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、
切手を貼らずにご投函ください。

（上記の行使期限までに到着
するようご返送ください。）



議決権行使書のご記入方法

<p>議決権行使書 株主番号</p> <p>株式会社ディア・ライフ 印中</p> <p>.....</p> <p>平成●年●月 日</p> <p>株式会社 ディア・ライフ</p> <p>株主総会にご出席の際は、この用紙の右片を切離さずそのまま会場受付にご提出下さい。</p>	<p>議決権行使回数</p> <table border="1"> <tr> <th>議案</th> <th>第1号議案</th> <th>第2号議案</th> <th>第3号議案(候補者)</th> <th>第4号議案</th> <th>第5号議案</th> </tr> <tr> <td>賛</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>否</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </table>	議案	第1号議案	第2号議案	第3号議案(候補者)	第4号議案	第5号議案	賛	○	○	○	○	○	否	○	○	○	○	○	<p>株主番号</p> <p>議決権行使回数</p> <p>(補充株式数)</p> <p>.....</p> <p>ご所有株式数</p> <p>株</p> <p>お 願 い</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>株式会社ディア・ライフ</p>
議案	第1号議案	第2号議案	第3号議案(候補者)	第4号議案	第5号議案															
賛	○	○	○	○	○															
否	○	○	○	○	○															

こちらに各議案の賛否を
ご記入ください。

第1号議案	第2号議案	第3号議案	第3号(下の候補者を除く)	第4号議案	第5号議案
賛	賛	賛		賛	賛
否	否	否		否	否

第3号議案について

全員賛成の場合 → **賛** に○印

全員反対の場合 → **否** に○印

一部候補者に反対の場合 → **賛** に○印をし、反対する候補者番号を隣の空欄に記入

株主総会参考書類

第1号議案

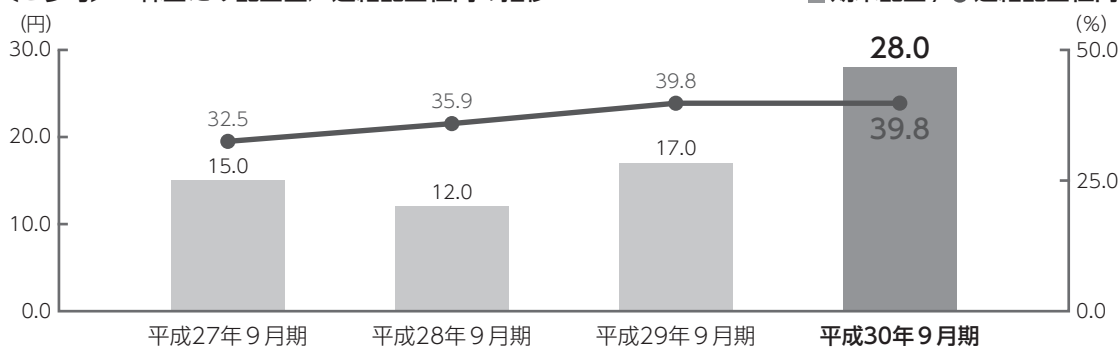
剰余金の処分の件

当社は、企業価値のさらなる向上を目指し、将来の事業展開と財務体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、事業環境、業績及び財政状態の推移を見据えた上で、株主の皆様への利益還元を決定しております。この方針に基づき、期末配当につきましては、当期の業績並びに今後の事業展開等を勘案いたしまして、以下のとおりといたしたいと存じます。

■ 期末配当に関する事項

1 配当財産の種類	金 銭
2 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額	当社普通株式1株につき、金 28円 総額 1,120,347,536円
3 剰余金の配当が効力を生じる日	平成 30 年 12 月 21 日

【ご参考】 1株当たり配当金／連結配当性向の推移



注) 平成27年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき4株の割合をもって株式分割を行っております。上のグラフの平成27年9月期の配当実績につきましては、当該分割を考慮しております。

1. 変更の理由

将来の事業活動の多様化に備えるため、現行定款第2条（目的）に目的事項の追加を行い、同時に既存事業目的の整理・統合を行うものであります。

追加する目的事項は、ホテル、旅館その他の宿泊施設の企画、設計及び経営、管理並びにコンサルティング及びインターネットを利用した情報の提供サービスであります。

2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

（下線は変更箇所を示します）

現行定款	変更案
<p>第1章 総 則</p> <p>（目 的）</p> <p>第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>(1)～(3)（条文省略）</p> <p>(4) 労働者派遣事業及び有料職業紹介事業</p> <p>(5) 倉庫業及び倉庫管理業</p> <p>(6) 集金代行及び事務計算代行等の事務代行業務</p> <p>(7) 他の事業者に係る販売及び管理業務のアウトソーシング受託業務</p> <p>(8) コンピューターシステムの開発及び運用支援業</p> <p>(9) 保険の代理業</p> <p>(10) 保険の募集に関する業務</p> <p>(11) 有価証券等の売買、金銭の貸付け、債権の売買、債務の保証・引受け及び外国為替の売買等の金融業</p> <p>(12) 不動産、有価証券、その他金融商品に関する投資及び投資顧問業務</p> <p>(13) 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業</p>	<p>第1章 総 則</p> <p>（目 的）</p> <p>第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>(1)～(3)（現行どおり）</p> <p>(4) <u>建物、設備等の警備、安全管理等の請負とそのため</u>の保全、設備、改良に関する業務</p> <p>(5) <u>ホテル、旅館その他の宿泊施設、飲食店、遊戯施設、美容室、マッサージ等施術所等の企画、設計及び経営、管理並びにそれらのコンサルティング</u></p> <p>(6) <u>不動産、有価証券、その他金融商品に関する投資及び投資顧問業務</u></p> <p>(7) <u>有価証券等の売買、金銭の貸付け、債権の売買、債務の保証・引受け及び外国為替の売買等の金融業</u></p> <p>(8) 労働者派遣事業及び有料職業紹介事業</p> <p>(9) 倉庫業及び倉庫管理業</p> <p>(10) 集金代行及び事務計算代行等の事務代行業務</p> <p>(11) <u>他の事業者に係る販売及び管理業務のアウトソーシング受託業務</u></p> <p>(12) <u>インターネットを利用した情報の提供サービス</u></p> <p>(13) 保険の代理業及び募集に関する業務</p>

現行定款	変更案
(14) <u>建物、設備等の警備、安全管理等の請負とそのための保全、設備、改良に関する業務</u>	(削除)
(15) <u>飲食店、レストラン、カフェバー、遊戯施設等の企画、設計及び経営並びにそれらのコンサルティング</u>	(削除)
(16) 広告業、広告代理店業	(14) (現行どおり)
(17) <u>整骨院、あんま、指圧、マッサージの施術所の経営及び経営指導</u>	(削除)
(18) <u>リラクゼーションルームの経営</u>	(削除)
(19) <u>美容室及びエステ並びにネイルサロンの経営</u>	(削除)
(20) <u>健康器具、健康食品の販売</u>	(15) (現行どおり)
(21) <u>託児所及び保育所の経営</u>	(16) <u>学習塾、カルチャーセンター、託児所及び保育所の経営</u>
(22) <u>学習塾、カルチャーセンターの経営</u>	(削除)
(23) <u>フランチャイズ事業の経営</u>	(17) (現行どおり)
(24) <u>経営コンサルタント業務</u>	(18) (現行どおり)
(25) <u>子供向け商品・教材の企画、販売及び調査受託</u>	(19) (現行どおり)
(26) <u>内外物資の輸出入及び販売業</u>	(20) (現行どおり)
(27) <u>一般商品の製造及び販売業</u>	(21) (現行どおり)
(28) <u>前各号に付帯または関連する一切の業務</u>	(22) (現行どおり)

招集し通知

株主総会参考書類

事業報告

計算書類

監査報告

第3号議案

取締役6名選任の件

本総会終結の時をもって、取締役6名全員が任期満了となります。つきましては、取締役6名の選任をお願いするものであります。取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位及び担当
1	あ べ ゆき ひろ 阿 部 幸 広	再任 代表取締役社長
2	あ お き ひろし 青 木 寛	再任 取締役 リアルエステートユニット長
3	し みず せい いち 清 水 誠 一	再任 取締役 管理ユニット長
4	すぎ もと ひろ こ 杉 本 弘 子	再任 取締役
5	よ こ やま み ほ 横 山 美 帆	再任 社外 社外取締役
6	あ な い ひろ かず 穴 井 宏 和	新任 社外

候補者番号

1

あべ
阿部

ゆきひろ
幸広

(昭和43年2月20日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

平成16年11月 当社設立
代表取締役社長（現任）
平成21年5月 (株)パルマ 代表取締役社長
平成26年2月 (株)パルマ 取締役
平成28年12月 (株)パルマ 取締役会長（現任）
平成30年7月 (株)ディアライフエージェンシー
代表取締役社長（現任）

<所有する当社の株式の数>

774,300株

取締役候補者とした理由

阿部幸広氏は、平成16年に当社を創業して以来、長年にわたり当社グループの経営を指揮し、その発展を牽引してきました。今後もその豊富な経験と実績に基づく強いリーダーシップを発揮し、当社グループの持続的な成長と企業価値の向上に必要な不可欠な人材と判断し、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

候補者番号

2

あおき
青木

ひろし
寛

(昭和45年6月6日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

平成17年9月 当社入社
平成17年12月 当社取締役
平成21年5月 (株)パルマ 取締役
平成27年12月 当社取締役リアルエステート副ユニット長
平成29年12月 当社取締役リアルエステートユニット長（現任）

<所有する当社の株式の数>

142,500株

取締役候補者とした理由

青木寛氏は、当社の創業期の取締役として各事業戦略に手腕を発揮しその成長を支え、グループ戦略においても子会社の取締役として重責を担ってきました。今後もその豊富な経験と不動産に対する高い見識を活かし、当社の主力事業であるリアルエステート事業の更なる発展に必要な不可欠な人材であることから、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

招集し通知

株主総会参考書類

事業報告

計算書類

監査報告

候補者番号

3

しみず
清水

せい いち
誠一

(昭和40年11月10日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

平成21年 1 月 当社入社
平成21年 4 月 当社管理ユニット長(現任)
平成21年 5 月 (株)パルマ 監査役(現任、平成30年12月退任予定)
平成21年12月 当社取締役(現任)
平成30年 7 月 (株)ディアライフエージェンシー
監査役(現任)

<所有する当社の株式の数>

161,900株

取締役候補者とした理由

清水誠一氏は、平成21年より取締役として当社の管理部門を担い、財務戦略・資本政策を指揮し会社の成長を支えてきました。今後もその豊富な経験を活かし、当社の更なる発展において必要不可欠な人材であることから、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

候補者番号

4

すぎもと
杉本

ひろこ
弘子

(昭和36年11月8日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

平成17年 3 月 当社入社
平成21年 8 月 当社セールスプロモーションユニット長
平成26年12月 当社取締役(現任)
平成30年 7 月 (株)ディアライフエージェンシー
取締役副社長(現任)

<所有する当社の株式の数>

105,000株

取締役候補者とした理由

杉本弘子氏は、当社の創業期よりセールスプロモーション事業の成長を牽引し、平成26年からは取締役として重責を担ってきました。今後もその豊富な経験を活かし、セールスプロモーション事業を引き継いだ子会社(株)ディアライフエージェンシーの取締役副社長として、同社の発展において必要不可欠な人材であることから、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

候補者番号

5

よこやま
横山

みほ
美帆

(昭和45年6月2日生)

再任

社外



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

平成5年4月 (株)カーギルジャパン入社
平成18年12月 Carval Investors Pte.Ltdへ出向
平成29年12月 当社社外取締役 (現任)
弁護士登録
清水謙法律事務所入所 (現任)
平成30年6月 (株)インフォネット 社外監査役 (現任)

<所有する当社の株式の数>

400株

【社外取締役在任期間】

1年

社外取締役候補者とした理由

横山美帆氏は、米国系商社での不動産投資における豊富な実務経験と法律の専門家としての見識を活かし、昨年より社外取締役としての立場から当社の経営全般に助言をいただきました。今後もその類まれなる経験と見識を活かし、当社の経営に対して有益なご意見やご指導をいただけるものと期待し、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

候補者番号

6

あない
穴井

ひろかず
宏和

(昭和40年9月20日生)

新任

社外



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

平成4年4月 和光証券(株) (現みずほ証券(株)) 入社
平成11年11月 ゴールドマン・サックス証券(株)入社
平成20年7月 JPモルガン証券(株)入社

<所有する当社の株式の数>

—

【社外取締役在任期間】

—

社外取締役候補者とした理由

穴井宏和氏は、国内外の証券会社において企業の財務・経営分析など、アナリストとして活躍されておりました。とりわけ平成11年以降は不動産セクターを中心に海外から東京の不動産市場を分析、国内のリート等のエクイティファイナンスも担当されておりました。同氏は過去に会社経営に関与したことはありませんが、幅広く専門性の高い見識を有していることから、社外取締役としての職務を適切に遂行していただけるものと判断し取締役候補者に指名いたしました。

招集通知

株主総会参考書類

事業報告

計算書類

監査報告

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 横山美帆氏及び穴井宏和氏は社外取締役候補者であります。
3. 当社は横山美帆氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。同氏の選任が承認可決された場合、当社は同氏を引き続き独立役員とする予定です。
4. 当社は穴井宏和氏の選任が承認可決された場合、東京証券取引所の定める独立役員として同取引所に届け出る予定であります。
5. 当社と横山美帆氏は、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約における損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額であります。横山氏の再任が承認された場合、当該契約を継続する予定であります。また、穴井宏和氏の選任が承認された場合、同氏とも当該契約を締結する予定であります。

本総会終結の時をもって、監査役原田宗男氏は任期満了となりますので、監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。
監査役候補者は次のとおりであります。

いしだ ひろみち
石田 浩通

(昭和26年9月6日生)

新任

社外



<略歴、地位及び重要な兼職の状況>

昭和49年4月 東海銀行（現㈱三菱UFJ銀行）入行
平成11年10月 香港支店長兼東アジア母店長
平成14年3月 豊橋支店長
平成15年4月 中部国際空港旅客サービス㈱取締役
平成21年7月 中部国際空港エネルギー供給㈱常務取締役
平成28年6月 同社非常勤顧問
平成29年12月 当社補欠監査役（現任）

<所有する当社の株式の数>

—

社外監査役候補者とした理由

石田浩通氏は大手金融機関における重要な役職や公共インフラ企業での取締役としての豊富な専門的知識及び経験等を有しておられることから、社外監査役としての職務を適切に遂行していただけるものと判断しております。

- (注) 1. 石田浩通氏は、社外監査役候補者であります。
2. 石田浩通氏と当社との間には特別の利害関係はありません。
3. 石田浩通氏の選任が承認可決された場合、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出る予定であります。
4. 当社と社外監査役は、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約における損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額であります。石田浩通氏が監査役に就任された場合には、当社は同氏との間で当該契約を締結する予定であります。

平成29年12月21日開催の第13回定時株主総会において補欠監査役に選任された石田浩通氏は本総会において監査役として選任をお願いする議案を上程いたしますので、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠監査役1名の選任をお願いするものであります。当該補欠監査役については、監査役の員数を欠いたことを就任の条件とし、本選任につきましては、就任前であれば監査役会の同意を得て、取締役会の決議により選任を取り消すことができることとさせていただきます。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

はらだ むねお
原田 宗男

(昭和19年12月5日生)

新任

社外



<略歴、地位及び重要な兼職の状況>

昭和61年10月 東海銀行（現㈱三菱UFJ銀行）藤沢支店長
平成13年4月 ㈱ミリオンカード・サービス（現三菱UFJニコス㈱）
常務取締役提携企画部長
平成17年6月 ㈱ティーファス営業企画部長
平成20年6月 日本インベスターズ証券㈱常勤監査役
平成22年7月 ㈱船井財産コンサルタンツ（現㈱青山財産ネットワークス）
常勤監査役
平成26年12月 当社常勤社外監査役（現任）

<所有する当社の株式の数>

3,700株

【社外監査役在任期間】

4年

補欠社外監査役候補者とした理由

原田宗男氏は、大手金融機関や不動産関連企業における長年の経験と豊富な知識等を活かし、当社の常勤監査役として平成26年12月より職務を遂行していただいております。本総会の終結後、当社の監査役に欠員が生じた場合には、前述の理由により同氏が社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと判断しております。

- (注) 1. 原田宗男氏は、補欠の社外監査役候補者であります。
2. 原田宗男氏と当社との間には特別の利害関係はありません。
3. 当社と社外監査役は、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約における損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額であります。原田宗男氏が社外監査役に就任された場合には、当社は同氏との間で当該契約を締結する予定であります。

以上

事業報告

(平成29年10月1日から
平成30年9月30日まで)

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過及びその成果

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善が見られるなど、国内景気は緩やかな回復基調が続いております。一方、海外経済も回復基調を見せながら、通商政策を巡る各国の対立激化や金融政策の動向、地政学的リスクなどが懸念され、先行きは不透明な状況にあります。

当社グループの事業領域である不動産業界においては、依然として低水準にある資金調達コストや東京への人口流入、相続税対策などの資産形成ニーズを背景として、国内外の投資家による投資意欲は旺盛であり、物件取得競争の激化や建築コストの高止まりが続いておりますが、高い市場流通性と底堅い価格弾力性を持つ東京圏を中心に、不動産への投資環境は堅調に推移いたしました。

当社グループはこのような事業環境の中、当連結会計年度は2015年に策定した3か年中期経営計画「Run～For Growth 2018～」の最終年度として、その目標達成とさらなる当社の成長を見据えた経営基盤拡充のため、主力のリアルエステート事業の収益力の強化、セルフストレージビジネス向けサービス事業及び、セールスプロモーション事業の販路拡大とサービスの充実を推進するとともに、SMBC日興証券割当の新株予約権によるエクイティファイナンスを実施するなど、資本の拡充も併せて進めてまいりました。

当連結会計年度の経営成績は、売上高20,763,647千円（前期比26.0%増）、営業利益2,859,988千円（前期比38.1%増）、経常利益2,932,185千円（前期比46.9%増）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、株式会社パルマの日本郵政グループとの資本提携に基づく持分変動利益を693,439千円計上したこと等により2,518,224千円（前期比89.3%増）となりました。いずれの指標も過去最高の数値を達成いたしました。

当社グループの各事業の概況は次のとおりであります。

i) リアルエステート事業

当連結会計年度におきましては、不動産会社・事業法人・国内投資家層など幅広い需要への売却が好調に推移いたしました。その結果、「田端（東京都北区）」「高円寺（東京都中野区）」「飯田橋（東京都文京区）」など都市型マンションを13棟、「蒲田（東京都大田区）」「浅草雷門（東京都台東区）」などの開発プロジェクトを権利関係の調整、既存建物の解体、

土壌汚染調査等の整備を行った上で9件売却いたしました。

さらに、稼働率向上や管理コストの見直しなどにより収益価値を高め、「DeLCCS門前仲町（東京都江東区）」「尾久Ⅱ（東京都荒川区）」などの東京都心部に立地する収益不動産を6棟売却いたしました。

また、今後の収益源の確保も一段と積極的に進め、「三田海岸（東京都港区）」「東新宿Ⅱ（東京都新宿区）」「日本橋浜町（東京都中央区）」など20件の都市型マンション開発用地や、「DeLCCS東五軒町（東京都新宿区）」などの10件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高19,587,917千円（前期比41.9%増）、営業利益3,235,636千円（前期比51.3%増）となりました。

ii) セールスプロモーション事業

セールスプロモーション事業は、大手不動産会社を中心に不動産業務人材の派遣・紹介の引き合いは引き続き好調であり、営業サポート系や事務系人材を中心に派遣・紹介を進めてまいりました。派遣人件費や採用コストの上昇、更なる事業規模拡大に備え運営スタッフの増員などの投資を進めてまいりましたが、採用後の派遣スタッフ早期育成に注力したことや、スタッフ採用ルートの拡張にも努めたことで、受注は堅調に推移いたしました。

以上の結果、売上高326,116千円（前期比0.3%増）、営業利益60,462千円（前期比28.6%減）となりました。

iii) アウトソーシングサービス事業

関連会社の株式会社パルマが展開するアウトソーシングサービス事業においては、よりユーザビリティが充実したセルフストレージビジネス向けサービスメニューを提供し、ビジネスソリューションサービス（セルフストレージ事業会社向け滞納保証付きアウトソーシングサービス）を始めとしたサービスの受託が引き続き堅調に推移いたしました。

加えて、セルフストレージ事業者の規模拡大ニーズや資産運用対象の多様化などの高まりに応え、ターンキーソリューションサービス（セルフストレージ施設発掘・開発、開業支援・事業運営コンサルティング）を推進し、事業者や機関投資家向けに施設開発販売や開業支援コンサルティングを行い、収益に大きく貢献いたしました。

加えて、パルマは本年5月に日本郵政グループと資本提携を行いました。本提携により、パルマは当第3四半期会計期間より当社の連結子会社から関連会社となりましたが、日本郵政グループのブランド力やネットワーク、経営資源の活用により、セルフストレージビジネスの発展に向けた大きなアシストが期待できます。

以上の結果、本事業の業績は、第2四半期までの累計売上高849,612千円、営業利益76,267千円となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度中において実施しました設備投資等は総額3,283千円であります。

③ 資金調達の状況

- i) 都市型マンションの開発用地や収益不動産取得のため、取引金融機関より総額13,343,294千円の資金調達を行いました。
- ii) 主にSMBC日興証券(株)による新株予約権の行使に伴い、6,067,800株の新株式を発行し、2,822,904千円の資金を調達しております。

④ 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分の状況

当社は、連結子会社であった株式会社パルマの株式の一部を、日本郵政キャピタル(株)を引受先として譲渡いたしました。今回の株式譲渡と併せて実施されたパルマの第三者割当増資により、パルマは連結子会社から持分法適用関連会社となりました。

(2) 財産及び損益の状況の推移

① 企業集団の財産及び損益の状況の推移

区 分	第11期 平成27年9月期	第12期 平成28年9月期	第13期 平成29年9月期	第14期 (当連結会計年度) 平成30年9月期
売 上 高(千円)	7,750,532	10,697,578	16,476,574	20,763,647
経 常 利 益(千円)	1,531,794	1,549,066	1,996,187	2,932,185
親会社株主に帰属 する当期純利益(千円)	1,222,039	1,018,774	1,329,952	2,518,224
1株当たり当期純利益(円)	46.17	33.44	42.64	70.42
総 資 産(千円)	10,720,209	13,790,217	17,808,662	23,095,560
純 資 産(千円)	5,076,941	5,519,915	7,870,142	12,316,371
1株当たり純資産額(円)	160.59	174.67	222.15	307.78

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出しております。
2. 平成27年1月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株、また平成27年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき4株の割合をもって株式分割を行いました。このため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

3. 当第3四半期会計期間である平成30年5月において、連結子会社である株式会社パルマの株式の一部を、日本郵政キャピタル(株)を引受先として譲渡いたしました。今回の株式譲渡と併せて実施されたパルマの第三者割当増資により、パルマは連結子会社から持分法適用関連会社となりました。これに伴い、第14期においては、第2四半期までの数値を連結しております。

② 当社の財産及び損益の状況の推移

区 分	第11期 平成27年9月期	第12期 平成28年9月期	第13期 平成29年9月期	第14期 (当事業年度) 平成30年9月期
売 上 高(千円)	7,041,811	9,611,824	14,130,988	19,914,034
経 常 利 益(千円)	1,431,733	1,385,937	1,785,091	2,795,958
当 期 純 利 益(千円)	1,025,340	946,397	1,234,727	2,320,015
1株当たり当期純利益(円)	38.74	31.06	39.59	64.82
総 資 産(千円)	9,895,073	12,565,204	16,407,632	22,389,112
純 資 産(千円)	4,510,666	4,832,489	7,026,800	11,608,404
1株当たり純資産額(円)	149.00	160.69	206.96	290.06

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数により算出してしております。
2. 平成27年1月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株、また平成27年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき4株の割合をもって株式分割を行いました。このため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社の状況
該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金 千円	当 議 決 権 比 率 %	主要な事業内容
株式会社ディアライフエージェンシー	50,000	100.00	人材派遣事業

- (注) 1. 特定完全子会社に該当する子会社はありません。
2. 当社は、平成30年7月に100%子会社である株式会社ディアライフエージェンシーを設立し、セールスプロモーション事業を承継させております。

③ 重要な関連会社の状況

会社名	資本金	当議社 の 議決権比率	主要な事業内容
株式会社パルマ	578,959千円	43.32%	セルフストレージビジネス向け BPOサービス事業

(注) 当社は、平成30年5月に株式会社パルマ株式を一部譲渡したため、同社を連結子会社から持分法適用関連会社としました。

(4) 対処すべき課題

次期のわが国経済は、経済政策や金融緩和政策の継続等により、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、欧米における金融政策の動向等、世界経済を巡る不確実性と金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と考えられます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和政策の継続や雇用環境の改善、企業による執務環境の整備などを背景として、東京圏や主要都市の不動産への投資意欲は高水準で推移することが予想されます。しかしながら、地域金融機関の一部においては、賃貸建物等の投資資金融資に関して、投資リスク管理の厳格化に伴い慎重姿勢に転じる動きもみられることから、今後の不動産市場の動向には留意する必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、2021年9月期を最終年度とする新たな3カ年中期経営計画「Go For The Future 2021」を策定いたしました。不動産・人材サービス分野のさらなる拡大と新たな事業領域の創造のための投資を推進し、強固な収益性と持続的な成長のための基盤の確立に努めてまいります。

(5) 主要な事業内容（平成30年9月30日現在）

事業	事業内容
リアルエステート事業	住居系及び商業用不動産の開発・企画事業、収益不動産の投資運用、投資スキームの企画、投資不動産の発掘・バリュアアップ、売却等に関する助言・管理事業や収益不動産の仲介・コンサルティング等
セールスプロモーション事業	不動産業界向け不動産営業サポートスタッフ等の販売系・事務系職種の人材派遣・人材紹介等
アウトソーシングサービス事業	ビジネスソリューションサービス（滞納保証付ビジネスプロセスアウトソーシングサービス及び運営受託）、ITソリューションサービス（予約決済在庫管理及び成功報酬型WEB集客支援）、ターンキーソリューションサービス（施設開発販売、仲介及び開業支援）

(6) **主要な営業所** (平成30年9月30日現在)

社 名	名称	所 在 地
株式会社ディア・ライフ (当社)	本社	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
株式会社ディアライフエージェンシー	本社	東京都千代田区九段北一丁目13番5号

(7) **従業員の状況** (平成30年9月30日現在)

① 企業集団の従業員数

従 業 員 数	前 期 末 比 増 減
30名	5名増

(注) 従業員数には、人材会社からの派遣社員は含まれておりません。

② 当社の従業員数

従 業 員 数	前 期 末 比 増 減	平 均 年 齢	平 均 勤 続 年 数
30名	5名増	35.3歳	3.1年

(8) **主要な借入先の状況** (平成30年9月30日現在)

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行	1,183,690千円
株 式 会 社 イ オ ン 銀 行	1,000,000千円
株 式 会 社 オ リ ッ ク ス 銀 行	881,000千円
株 式 会 社 り そ な 銀 行	724,000千円
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	706,000千円

(9) **その他企業集団の現況に関する重要な事項**

該当事項はありません。

2. 株式の状況（平成30年9月30日現在）

- (1) 発行可能株式総数 138,000,000株
 (2) 発行済株式の総数 40,614,200株（自己株式601,788株を含む）
 （注）新株予約権の行使により、発行済株式数の総数は6,067,800株増加しております。
 (3) 株主数 58,169名
 (4) 大株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
有 限 会 社 デ ィ ア ネ ス	13,454,400株	33.63%
阿 部 幸 広	774,300株	1.94%
阿 部 晶 子	624,000株	1.56%
松 下 祐 士	415,400株	1.04%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 □ 5)	414,900株	1.04%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 □)	410,000株	1.02%
日本マスタートラスト信託銀行 株 式 会 社 (信 託 □)	374,500株	0.94%
藤 塚 知 義	353,200株	0.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 □ 1)	339,600株	0.85%
野 村 信 託 銀 行 株 式 会 社 (投 信 □)	330,700株	0.83%

（注）持株比率は、自己株式（601,788株）を控除して計算しております。

- (5) 自己株式の保有の状況
 当事業年度末日における保有株式
 普通株式 601,788株

4. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況（平成30年9月30日現在）

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	阿 部 幸 広	(株)パルマ取締役会長 (株)ディアライフエージェンシー代表取締役社長
取 締 役	青 木 寛	リアルエステートユニット長
取 締 役	清 水 誠 一	管理ユニット長 (株)パルマ監査役 (株)ディアライフエージェンシー監査役
取 締 役	杉 本 弘 子	セールスプロモーションユニット長 (株)ディアライフエージェンシー取締役副社長
取 締 役	林 哲 治 郎	(株)ワイズテーブルコーポレーション取締役 キャピタル・パートナーズ証券(株)監査役 イノベーション・エンジン(株)取締役 国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター監事 i n Q s (株)取締役
取 締 役	横 山 美 帆	弁護士（清水謙法律事務所） (株)インフォネット監査役
常 勤 監 査 役	原 田 宗 男	
監 査 役	阿 部 海 輔	監査法人ハイビスカス代表社員 明治通り税理士法人代表社員 公認会計士（阿部海輔公認会計士事務所） (株)ユビキタス監査役
監 査 役	馬 場 一 徳	税理士（馬場一徳税理士事務所） 桜丘アカウンタックス有限責任事業組合代表組合員

- (注) 1. 取締役林哲治郎氏及び横山美帆氏は、社外取締役であります。
2. 監査役原田宗男氏、阿部海輔氏及び馬場一徳氏は、社外監査役であります。
3. 当社の社外取締役及び社外監査役の全員は東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員であります。
4. 監査役原田宗男氏は、大手金融機関や不動産関連企業における長年の経験と豊富な知識等に加え、事業法人の取締役や監査役として豊富な経験を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 監査役阿部海輔氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
6. 監査役馬場一徳氏は、税理士の資格を有しており、税務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

(2) 責任限定契約に関する事項

当社は、社外取締役及び社外監査役との間に、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することが出来る旨を定款に定めております。当該定款に基づき、当社は社外取締役及び社外監査役の全員と責任限定契約を締結しております。当該契約における損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額であります。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の総額

区 分	支 給 人 員	支 給 額
取 締 役 (うち社外取締役)	8名 (3名)	96,817千円 (2,500千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (3名)	6,000千円 (6,000千円)
合 計 (うち社外取締役及び社外監査役)	11名 (6名)	102,817千円 (8,500千円)

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、平成17年12月22日開催の第1回定時株主総会において年額7億円（ただし、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。また、これとは別枠で、平成29年12月21日開催の第13回定時株主総会において、社外取締役を除く取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬限度額を、年額1億円と決議いただいております。
3. 監査役の報酬限度額は、平成17年12月22日開催の第1回定時株主総会において年額1億円と決議いただいております。

(4) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

地 位	氏 名	重要な兼職先と当社との関係
取 締 役	林 哲 治 郎	(株)ワイズテーブルコーポレーション取締役 キャピタル・パートナーズ証券(株)監査役 イノベーション・エンジン(株)取締役 国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター監事 i n Q s (株)取締役 ※当社と上記の各法人等との間に特別の関係はありません。
取 締 役	横 山 美 帆	弁護士 (清水謙法律事務所) (株)インフォネット監査役 ※当社と上記の各法人等との間に特別の関係はありません。
監 査 役	阿 部 海 輔	監査法人ハイビスカス代表社員 明治通り税理士法人代表社員 公認会計士 (阿部海輔公認会計士事務所) (株)ユビキタス監査役 ※当社と上記の各法人等との間に特別の関係はありません。
監 査 役	馬 場 一 徳	税理士 (馬場一徳税理士事務所) 桜丘アカウンタックス有限責任事業組合代表組合員 ※当社と上記の各法人等との間に特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況等

地 位	氏 名	主な活動状況等
取 締 役	林 哲 治 郎	当事業年度開催の取締役会21回のうち19回に出席し、金融・不動産業界における豊富な実務経験と経営者としての見識を生かし、適宜発言を行っております。
取 締 役	横 山 美 帆	就任後開催の取締役会16回のうち15回に出席し、米国系商社での不動産投資における豊富な実務経験と弁護士としての見識を生かし、適宜発言を行っております。
監 査 役	原 田 宗 男	当事業年度開催の取締役会21回全てに、監査役会14回全てに出席し、大手金融機関や不動産関連企業における長年の経験と豊富な知識等に基づき、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保すべく議案の審議に必要な意見表明を適宜行うとともに、監査役会における重要な協議や監査結果について必要な発言を行っております。
監 査 役	阿 部 海 輔	当事業年度開催の取締役会21回全てに、監査役会14回全てに出席し、公認会計士としての専門的な見地から、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保すべく議案の審議に必要な意見表明を適宜行うとともに、監査役会における重要な協議や監査結果について必要な発言を行っております。
監 査 役	馬 場 一 徳	当事業年度開催の取締役会21回全てに、監査役会14回全てに出席し、税理士としての専門的な見地から、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保すべく議案の審議に必要な意見表明を適宜行うとともに、監査役会における重要な協議や監査結果について必要な発言を行っております。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

計算書類

監査報告

5. 会計監査人の状況

(1) **会計監査人の名称** EY新日本有限責任監査法人

(2) **当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額**

公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額 12,000千円

(注) 1. 当社は、EY新日本有限責任監査法人との契約において、会社法に基づく会計監査人の監査に対する報酬等の額と金融商品取引法に基づく監査に対する報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、上記にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会が会計監査人の報酬等の額に同意した理由

監査役会は、会計監査人の報酬等の額についての審議にあたり、会計監査人の監査計画の内容、従前の事業年度における職務執行状況、並びに報酬の算出根拠等を確認・検討の上、監査報酬等の額が適正であると判断し、同意しております。

(3) **会計監査人の解任または不再任の決定の方針**

監査役会は、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合など、会計監査人の職務の執行に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

6. 剰余金の配当等の決定に関する方針

(1) 剰余金の配当等に関する基本方針

当社は、財務体質強化と内部留保の確保を図る一方、株主の皆様への還元を重要な経営課題として認識しており、還元の基本方針を次のとおり定めております。

配当	連結ベースの配当性向40%を目標として定め配当を実施
----	----------------------------

(参考情報)

	保有株数	保有期間	優待内容
株主優待	100株以上	期末時点で半年以上 ※1	1,000円のQUOカード
	1,000株以上		3,000円のQUOカード
	5,000株以上		10,000円のQUOカード
	10,000株以上	期末時点で2年以上 ※2	10,000円のQUOカードと カタログギフト (10,000円相当)
10,000円のQUOカードと 旅行ギフト (30,000円相当)			
自己株式の 取得	株価の推移や財務状況等を勘案し、資本効率の向上も目的に機動的に実施		

※1 平成30年3月末から平成30年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

※2 平成28年9月末から平成30年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

(2) 当事業年度の配当

当事業年度の期末配当につきましては、前項に記載いたしました配当政策に従い検討した結果、1株当たり28円を予定しております。その場合、当期の連結配当性向は39.8%となります。

(注) 本事業報告中の記載数字は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率につきましては表示単位未満の端数を四捨五入して、それぞれ表示しております。

連結貸借対照表

(平成30年9月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	22,306,691	流 動 負 債	2,754,375
現金及び預金	13,062,823	支払手形及び買掛金	691,065
売掛金	36,971	短期借入金	549,000
有価証券	33,284	一年内返済予定の長期借入金	202,984
販売用不動産	2,286,497	未払法人税等	992,144
仕掛販売用不動産	6,614,235	その他	319,181
繰延税金資産	54,105	固 定 負 債	8,024,814
その他	219,053	社債	300,000
貸倒引当金	△279	長期借入金	7,675,881
固 定 資 産	788,869	繰延税金負債	877
有形固定資産	5,579	資産除去債務	7,218
建物	3,144	その他	40,837
機械装置及び運搬具	714	負 債 合 計	10,779,189
工具器具及び備品	1,719	純 資 産 の 部	
無形固定資産	743	株 主 資 本	12,315,151
投資その他の資産	782,547	資本金	3,085,686
投資有価証券	722,091	資本剰余金	3,786,975
その他	60,455	利益剰余金	5,651,522
資 産 合 計	23,095,560	自己株式	△209,033
		新 株 予 約 権	1,219
		純 資 産 合 計	12,316,371
		負 債 純 資 産 合 計	23,095,560

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(平成29年10月1日から
平成30年9月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		20,763,647
売上原価		16,696,778
売上総利益		4,066,868
販売費及び一般管理費		1,206,880
営業利益		2,859,988
営業外収益		
受取利息	1,277	
受取配当金	1,522	
持分法による投資利益	75,013	
有価証券運用益	119,845	
その他	17,185	214,843
営業外費用		
支払利息	111,294	
社債利息	1,800	
株式交付費	5,626	
長期前払費用償却	23,547	
その他	378	142,647
経常利益		2,932,185
特別利益		
持分変動利益	693,439	693,439
税金等調整前当期純利益		3,625,624
法人税、住民税及び事業税	1,124,977	
法人税等調整額	△37,865	1,087,112
当期純利益		2,538,511
非支配株主に帰属する当期純利益		20,287
親会社株主に帰属する当期純利益		2,518,224

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

招集し通知

株主総会参考書類

事業報告

計算書類

監査報告

貸借対照表

(平成30年9月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	22,260,968	流動負債	2,755,893
現金及び預金	13,012,823	支払手形	604,368
売掛金	36,974	買掛金	86,700
有価証券	33,284	短期借入金	549,000
販売用不動産	2,286,497	一年内返済予定の長期借入金	202,984
仕掛販売用不動産	6,614,235	未払金	202,804
前渡金	156,050	未払費用	66,698
前払費用	13,241	未払法人税等	992,144
繰延税金資産	54,105	前受金	28,215
その他	54,036	その他	22,977
貸倒引当金	△279	固定負債	8,024,814
固定資産	128,143	社債	300,000
有形固定資産	5,579	長期借入金	7,675,881
建物	3,144	繰延税金負債	877
車両運搬具	714	資産除去債務	7,218
工具器具及び備品	1,719	その他	40,837
無形固定資産	743	負債合計	10,780,707
投資その他の資産	121,821	純 資 産 の 部	
投資有価証券	11,363	株主資本	11,607,184
関係会社株式	50,001	資本金	3,085,686
出資金	100	資本剰余金	3,795,603
会員権	17,700	資本準備金	3,015,686
長期前払費用	20,177	その他資本剰余金	779,916
差入保証金	22,478	利益剰余金	4,934,928
資産合計	22,389,112	その他利益剰余金	4,934,928
		繰越利益剰余金	4,934,928
		自己株式	△209,033
		新株予約権	1,219
		純資産合計	11,608,404
		負債純資産合計	22,389,112

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(平成29年10月1日から
平成30年9月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		19,914,034
売上原価		16,203,397
売上総利益		3,710,636
販売費及び一般管理費		924,641
営業利益		2,785,994
営業外収益		
受取利息	1,271	
受取配当金	13,891	
有価証券運用益	119,845	
その他	14,640	149,648
営業外費用		
支払利息	108,332	
社債利息	1,800	
長期前払費用償却	23,547	
株式交付費	5,626	
その他	378	139,685
経常利益		2,795,958
特別利益		
関係会社株式売却益	586,399	586,399
税引前当期純利益		3,382,357
法人税、住民税及び事業税	1,092,386	
法人税等調整額	△30,044	1,062,342
当期純利益		2,320,015

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

招集通知

株主総会参考書類

事業報告

計算書類

監査報告

独立監査人の監査報告書

平成30年11月16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

指 定 有 限 責 任 社 員
業 務 執 行 社 員
指 定 有 限 責 任 社 員
業 務 執 行 社 員

公認会計士 板 谷 秀 穂 ㊞
公認会計士 長 崎 将 彦 ㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ディア・ライフの平成29年10月1日から平成30年9月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

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連結計算書類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連結計算書類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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

独立監査人の監査報告書

平成30年11月16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

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士 板谷 秀穂 ㊞
指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士 長崎 将彦 ㊞

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ディア・ライフの平成29年10月1日から平成30年9月30日までの第14期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

監査報告書

当監査役会は、平成29年10月1日から平成30年9月30日までの第14期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、当社の取締役会で、その経営状況を把握するとともに、必要に応じて役員に説明を求めました。また、重要な意思決定に係る決裁書類、資料等を閲覧いたしました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
 - ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
 - ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
 - ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
会計監査人 EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (3) 連結計算書類の監査結果
会計監査人 EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成30年11月21日

株式会社ディア・ライフ 監査役会

常勤監査役 原田 宗 男 ㊟

監査役 阿部 海 輔 ㊟

監査役 馬場 一 徳 ㊟

(注) 常勤監査役原田宗男並びに監査役阿部海輔及び馬場一徳は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以上
以上



代表取締役社長

阿部 幸広

特集

スペシャル対談

インタビュアー
スプリングキャピタル株式会社
代表取締役社長

井上 哲男

リアルエステート事業の好調さがけん引し、 中期経営計画を達成致しました

井上:中期経営計画「Run」～For Growth 2018～」を、この9月で終えられました。一部の不動産会社には、やや成長の鈍化が見られる中、堅調な業績を続けてこられた振り返りをお願いします。

阿部:まず、主力事業であるリアルエステート事業においては、東京圏エリア、また、都心へのアクセスに優れたエリアにおける都市型マンションの開発、売却が順調に推移したことに加えて、中小規模の優れた収益性不動産物件への積極的な投資が、結果的に、開発事業とは異なる収益源の多様化をもたらしました。

不動産の購入に関して、当社の場合、その情報力が強い

だけでなく、購入決定の判断までに要する時間が非常に短いのですが、これは、企画・開発に資する物件なのかどうかの見極め、また収益性やニーズの計測という総合的な判断力が優れていることの表れです。この強みが十分に発揮され、現在も多くのプロジェクトが進行中であり、業界における立ち位置も、この数年間で大きく変わったと考えています。

不動産ビジネス向けに人材派遣・紹介事業を行ってきたセールスプロモーション事業は、この部門が会社として独立し、7月に（株）ディアライフエージェンシーが設立されました。不動産業に携わってきた当社の人材派遣は、その細やかでレベルの高い対応力が大手不動産会社をはじめとする多くの会社よりご評価頂いております。この人材関連サービスを大きく伸長させ、個人的には、株式公開を

果たす規模の会社に成長することを期待しております。

関連会社の(株)パルマ(証券コード3461 東証マザーズ上場)が行う事業においては、セルフストレージ業界向けBPOサービス、ITソリューションやターンキーソリューション(施設の開発や開業支援)を展開してまいりましたが、積極的な営業活動に加えて、これまでの実績が評価され、国内のセルフストレージ約6割にサービスを提供するサービスプロバイダー最大手という地位が確立しております。これにより、業界の拡大とともに売上高についても順調に伸長し、3年前の中期経営計画策定時の約3.6倍の売上高規模にまで成長しました。また、この間、同社は日本郵政グループとの資本提携を行っております。米国のリートにあって、日本のリートに無い、唯一の категорияが「セルフストレージ」です。このカテゴリのリート創設に向けた流れが今後加速すると思われ、同社の果たす役割はますます大きくなると考えております。

若手社員の「成長力」が当社のリソースの1つです

井上: スプリングキャピタル社では、金融4業種を除く東証29業種の上場会社について、経営指標に統計的な処理を行うことにより、「全社内順位」、「業種内順位」を算出



しております。それによりますと、今回の中期経営計画期間の御社の全社内順位は、約3,400社中、上位40位内を維持されるとともに、業種内(不動産業)順位は、1位、2位、1位と、極めて高いものとなりました。「利益率」などに加えて、3期前との比較数値



も用いられる「成長性」も要素として入っているため、高順位を維持し続けるのは困難なのですが、それが実現できた要因をどうお考えですか？

阿部: 客観的に分析が施されたレポートなので、毎回、拝見させて頂き、他社との比較で優れている部分、そうでない部分を認識するのに役立てております。今、「成長性」という言葉がありましたが、実は私は、自社ながら、若手社員の「成長力」に驚いております。

株主の皆様から、よく、「社員数が少なすぎるのではないか」とのご質問を受けますが、その懸念はないと申し上げます。ビジネスにおいて「一気通貫」という言葉がありますが、当社では、若手でも土地の仕入れから最終的な売却までのプロセスを担う、プロジェクトマネージャーに任命しています。入社2年目の社員が登用される場合もあります。土地購入の判断の際に、さきほど申し上げました企画・開発、ニーズに係る部分を全て総合的に判断し、プロジェクトはスタートしますが、プロジェクトの完了までには、他のプロジェクトの企画・開発にも携わります。このようにしてノウハウを学び、ひとつのプロジェクトを完遂した暁には、不動産ビジネスの持つダイナミズムを感じて大きく成長した姿を見せてくれます。他社であれば、おそらく15年程度はかかるであろう不動産ビジネスにおける総合的な判断力の習得を、彼らはほんの数年で行います。私ができることは、彼らの動きやすい環境、明るく、風通しの良い社風を整える程度です。(笑)

井上:「財務健全性」や「株主還元」にも目線を配した経営が行われているように思いますが、この点についてはいかがでしょうか？

阿部:不動産業の経営において、非常に重要なことが、資本（エクイティ）と負債（デット）のバランスを見極めることです。会社の成長とともに開発中のプロジェクト数も増加し、当然、資産規模も大きくなりますが、常に両者のバランスは考慮しています。自己資本比率で申し上げますと、上場不動産業の合計平均が30%程度、上場する一般事業会社全体の合計平均が40%程度であることを認識しておりますが、当社は今期末、53.3%と、一般事業会社を上回る財務健全性の水準であることを株主の皆様にはご理解頂きたいと存じます。

また、株主還元に係る配当政策ですが、今期は、業績が期初の目標を大幅に上回ったことから、期初予想の配当を1株当たり19円から28円に上方修正し、配当性向は39.8%となりました。

一方で、株主資本からどのくらいの利益を上げたかというROE（株主資本利益率）につきましても、中期経営計画の策定後に新株予約権の第三者割当による増資を2度行い

ましたが、当初の目標を達成し25.4%となりました。当社ではROEと、その利益の株主の皆様への還元である配当性向について、経営指標における非常に重要なものと認識しております。



井上:確かに、直近3期のROEの数値は、全社中、上位から10%以内、配当性向についても、ほぼ20%以内の高い順位を獲得されています。両指標を意識されていることが分かりますね。



「街のバリューアップ」という夢を持って事業にあたります

井上:さて、最後になりますが、今後の御社の在りかたについて「夢」のようなものはございますか？

阿部:「街づくりに貢献したい」という夢があります。街づくりというと、電鉄会社とその系列の不動産会社という大きなリソースを持った企業の仕事というイメージがあるかもしれませんが、私達でもできる街のバリューアップの方法はあります。例として、具体的に街の名前を挙げると、九段下、神楽坂、飯田橋、この隣接した地域は、インパウンドの取り込みという点だけを見ても、その魅力が十分に発揮されているとは思えません。

収益性不動産を購入する際に、どのような開発を行い、ここにどのようなテナントに入居してもらうことが、街のバリューアップにつながるのかまでも考えた投資を行うことが、「不動産の最適化」につながります。あるときは宿泊施設であったり、飲食店が既に十分にあるのであれば、食事のあとに買物を楽しめる商業施設であったり、また、コト消費の体験型施設であるかもしれません。街づくりは、結果的にその地域に以前より不動産を所有されている方の資産価値の向上にもつながります。不動産の取得にあたり、「その街をどうしたいのか」という、もう一つ広い視座を持ってこれからのビジネスに社員一丸となってあたってまいりたいと考えています。

第14回定時株主総会会場ご案内図

東京都千代田区飯田橋一丁目1番1号
ホテルグランドパレス 2F ダイヤモンドルーム
TEL 03(3264)1111



交通のご案内

交通機関	東京メトロ 東西線	
	<九段下駅> 7番口	徒歩約1分
	東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線	
	<九段下駅> 3a番口	徒歩約3分
	東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、 都営地下鉄大江戸線	
	<飯田橋駅> A4番口	徒歩約7分
J R	総武線	
	<飯田橋駅> 東口	徒歩約7分

株主総会にご出席の株主さまへのお土産のご用意はございません。
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。