

第15回

定時株主総会招集ご通知

<開催情報>

日 時 2019年12月19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 取締役6名選任の件
- 第3号議案 監査役2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15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…………… 14
- 計算書類…………… 25
- 監査報告…………… 29
- 特集 スペシャル対談 …… 32

証券コード 3245



DEAR LIFE



DEAR LIFE

ハイライト

中期経営計画 “Go For The Future 2021” 好調なスタート

経常利益

34億円
(前期比16.3%増)

目標 ▶

ROE

18.6%

15%以上

自己資本比率

51.7%

30%以上

ROA

14.1%

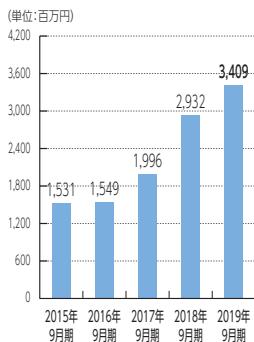
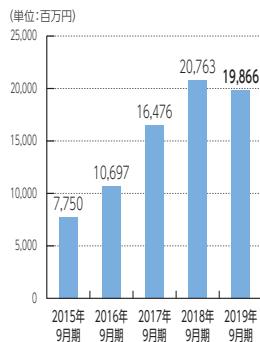
10%水準

2019年9月期の業績報告

売上高 **198**億円

経常利益 **34**億円

総資産 **253**億円
自己資本比率 **51.7**%



中期経営計画 “Go For The Future 2021” 2019年度の進捗

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。
 「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」

重点テーマ

2019年度の進捗

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

マンション開発用地及び収益不動産の取得を積極的に推進。投資案件の大型化を進め、前期の事業規模190億円を上回る300億円相当の物件を取得。

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

大手不動産会社とのリレーション拡大、イベント対応やマンションオプション販売会など業務内容の拡大。
 新たな領域として、生演奏で感動の場を提供する音楽派遣事業をスタート。

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

当社保有の賃貸・開発物件へ利便性の高い優良不動産の供給を目的に、OYO TECHNOLOGY&HOSPITALITY JAPANと業務提携。
 ワーキングスペースの需要拡大を見込み、コインスペース株式会社へ出資。
 早稲田大学発のベンチャー企業発掘、ノウハウの提供、アライアンスなどの機会創出を目的に「早稲田投資事業有限責任組合」へ出資。

中期経営計画 “Go For The Future 2021” 数値目標

経常利益

ROE

15%以上 株主資本の活用
 効率・収益性の向上を継続

自己資本比率

30%以上 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

2019年
 9月期 (実績)
34億円

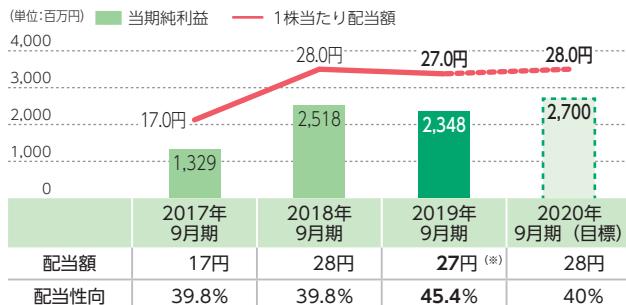
2020年
 9月期
40億円

2021年
 9月期
50億円

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、持続的な利益成長による安定的・継続的な配当や株主優待制度の充実を図っております。

配当 親会社株主に帰属する当期純利益・配当の推移



※) 創業15周年記念配当 (3円) を含む

自己株式 2019年の取得実績

146.8万株・6.7億円を取得
(発行済株式総数の3.6%相当)

2020年度も株式市場動向等に鑑み
機動的な自己株式取得を予定
PER・ROEの向上を目指します

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通り進呈いたします。

保有株数	半年以上の保有 ^{※1}	1年以上の保有 ^{※2}
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

※1) 当年3月末から当年9月末まで継続して上記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

※2) 前年9月末から当年9月末まで継続して上記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

ディア・ライフ プレミアム優待倶楽部の優待ポイントは、最大1回次年度へ繰越しが可能です。
(次年度のポイント引換締切日は2021年2月28日を予定)
株主優待ポイントを共通株主コイン [WILLsCoin] と交換することで、他社の株主優待ポイントと合算や有効期限の延長が可能です。
個人株主向け会員サイト「プレミアム優待倶楽部POTAL」にて優待商品と交換することができます。

株主優待ポイントを WILLsCoin と交換することで



ポイントの合算や有効期限の延長ができる!

ディア・ライフ プレミアム優待倶楽部へのご登録・お申込みはこちら

<https://dear-life.premium-yutaiclub.jp/>



(証券コード3245)
2019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15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15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、2019年12月18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 | 2019年12月19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15期（2018年10月1日から2019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15期（2018年10月1日から2019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 取締役6名選任の件
第3号議案 監査役2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、添付書類のとおりであります。ただし、新株予約権等の状況、業務の適正を確保するために必要な体制及び当該体制の運用状況の概要並びに反社会的勢力排除に対する取り組み、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

2019年12月18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】

2019年12月19日（木曜日）

午前10時

（入場受付開始：午前9時30分）



書面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

議決権行使書		株主番号	議決権行使回数		倍	株主番号	議決権行使回数	倍
株式会社ディア・ライフ 印中			議決権行使回数			ご所有株式数		株
●年●月●日		議案		切		お願い		
●年●月●日		議案1号	議案2号	議案3号	議案4号	議案5号	3	
株式会社 ディア・ライフ		賛	賛	賛	賛	賛	株式会社ディア・ライフ	

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4号議案	第5号議案
賛	賛	賛	賛	賛
否	否	否	否	否

第2号議案及び第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

※議決権行使書はイメージです。

株主総会参考書類

第1号議案

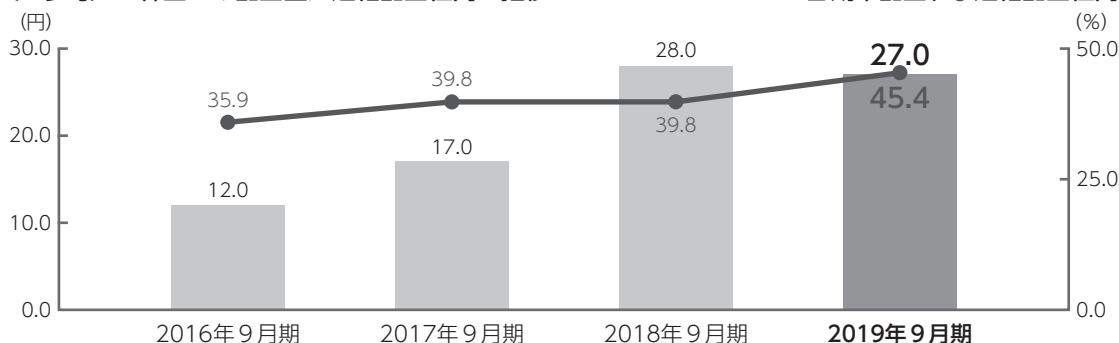
剰余金の処分の件

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 27円 (普通配当24円、創業15周年記念配当3円) 総額 1,053,329,076円
3 剰余金の配当が効力を生じる日	2019年12月20日

〔ご参考〕 1株当たり配当金／連結配当性向の推移



第2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	あ き た せい じ ろう 秋 田 誠 二 郎	新任	常務執行役員 コーポレートストラテジー ユニット副ユニット長
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	再任	社外 社外取締役

候補者番号

1

あべ
阿部

ゆきひろ
幸広

(1968年2月20日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

2004年11月 当社設立
代表取締役社長（現任）
2009年5月 (株)パルマ 代表取締役社長
2014年2月 (株)パルマ 取締役
2016年12月 (株)パルマ 取締役会長（現任）
2018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>

786,100株

取締役候補者とした理由

阿部幸広氏は、2004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

(1970年6月6日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

2005年9月 当社入社
2005年12月 当社取締役
2009年5月 (株)パルマ 取締役
2015年12月 当社取締役リアルエステート副ユニット長
2017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>

22,800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

あきた せいじろう

秋田 誠二郎

(1974年1月9日生)

新任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

2005年7月 (株)アガットコンサルティング入社
2009年12月 ベレックス(株)入社
2015年3月 当社入社
2017年10月 当社執行役員管理ユニット(現コーポレートストラテジーユニット) 副ユニット長
2018年10月 当社常務執行役員管理ユニット(現コーポレートストラテジーユニット) 副ユニット長(現任)

<所有する当社の株式の数>

14,100株

取締役候補者とした理由

秋田誠二郎氏は、それまでに培った財務・会計の知識やコンサルティングの経験を活かし、当社の管理部門を支えてきました。2017年より執行役員として資本政策や財務戦略などを推進しており、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、新たに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

(1961年11月8日生)

再任



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

2005年3月 当社入社
2009年8月 当社セールスプロモーションユニット長
2014年12月 当社取締役(現任)
2018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>

112,000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、2014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

(1970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>

1993年4月 (株)カーギルジャパン入社
2006年12月 Carval Investors Pte.Ltdへ出向
2017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)
2018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>

1,100株

【社外取締役在任期間】

2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、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。同氏は過去に会社経営に直接関与した経験はありませんが、その類まれなる経験と見識を活かし、今後も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、引き続き社外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

(1965年9月20日生)

再任

社外



<略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況>

1992年4月 和光証券(株)(現みずほ証券(株))入社
1999年11月 ゴールドマン・サックス証券(株)入社
2008年7月 JPモルガン証券(株)入社
2018年12月 当社社外取締役(現任)

<所有する当社の株式の数>

800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

穴井宏和氏は、国内外の証券会社においてアナリストとして、企業の財務分析・経営分析や不動産セクターの分析・評価などを担当され、幅広く専門性の高い見識を有しております。同氏は過去に会社経営に直接関与したことはありませんが、上記の理由により、今後も当社の経営全般に有益な助言をいただけるものと期待し、引き続き社外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. 当社は横山美帆氏及び穴井宏和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。両氏の選任が承認可決された場合、当社は両氏を引き続き独立役員とする予定です。
4. 当社と横山美帆氏及び穴井宏和氏は、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。両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。

第3号議案

監査役2名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役阿部海輔氏及び馬場一徳氏は任期満了となりますので、監査役2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。

候補者番号

1

あべ
阿部

かいすけ
海輔

(1974年5月15日生)

再任

社外



<略歴、地位及び重要な兼職の状況>

- 2001年9月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社
- 2006年5月 公認会計士登録
- 2007年2月 阿部海輔公認会計士事務所設立（現任）
- 2007年2月 監査法人ハイビスカス 代表社員（現任）
- 2007年12月 当社社外監査役（現任）
- 2009年6月 明治通り税理士法人 代表社員（現任）
- 2015年6月 ㈱ユビキタス（現㈱ユビキタスA Iコーポレーション）
社外監査役
- 2019年6月 ㈱ユビキタスA Iコーポレーション社外取締役（現任）

<所有する当社の株式の数>

69,000株

社外監査役候補者とした理由

阿部海輔氏は公認会計士として、財務及び会計に関する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、引き続き社外監査役候補者に指名いたしました。同氏は、過去に社外役員になること以外の方法で会社の経営に関与された経験は有りませんが、長期にわたり当社の監査役を務めているため当社の事業に十分精通されており、高い専門性をもって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。

なお、同氏の当社社外監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって12年となります。

候補者番号

2

ば ば
馬場

か ず の り
一 徳

(1965年9月1日生)

再任

社外



<略歴、地位及び重要な兼職の状況>

- 1990年4月 住友商事(株)入社
- 1993年9月 住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）入社
- 2001年12月 新創監査法人入社
- 2005年1月 新創税理士法人入社
- 2006年2月 税理士登録
- 2007年9月 馬場一徳税理士事務所設立（現任）
- 2008年5月 当社社外監査役（現任）
- 2012年7月 桜丘アカウンタックス有限責任事業組合 代表組合員（現任）
- 2019年6月 東京税理士会渋谷支部 副支部長（現任）
- 2019年6月 (株)渋谷税理士会館 取締役（現任）

<所有する当社の株式の数>

49,500株

社外監査役候補者とした理由

馬場一徳氏は税理士として税務及び会計に関する豊富な専門的知識及び経験等を有しておられ、2008年から当社の社外監査役を務めているため、当社の事業に十分精通されていることから、社外監査役候補者に指名いたしました。同氏にはその知識と経験に基づき専門的な立場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。

なお、同氏の当社社外監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって11年7ヵ月となります。

- (注) 1. 阿部海輔氏及び馬場一徳氏と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 阿部海輔氏及び馬場一徳氏は、社外監査役候補者であります。
3. 当社は阿部海輔氏及び馬場一徳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。両氏の選任が承認可決された場合、当社は両氏を引き続き独立役員とする予定であります。
4. 当社と阿部海輔氏及び馬場一徳氏は、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。両氏の再任が承認された場合には、当該契約を継続する予定であります。

以上

事業報告

(2018年10月1日から
2019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、企業の設備投資や雇用・所得情勢が堅調に推移したことから、緩やかな景気回復傾向が続きましたが、通商政策の影響などによる世界経済の減速や中東・東アジアの不安定な情勢等が景気を下押しするリスクがあり、先行きを見通すのが困難な状況が続いております。

不動産業界におきましては、世界的な金利低下傾向が進む中で、国内外の投資家による不動産投資需要は旺盛な状況が続いております。人口の流入・集中が続く三大都市圏を始め、外国人観光客が多く訪問する札幌・仙台・広島・福岡などの政令指定都市や地域など、地価上昇エリアも徐々に広がりつつあります。市場への物件の供給は低位で推移しているため、物件取得環境が激化し、期待利回りは低水準で推移しておりますが、流動性の高い状態が続いております。

このような事業環境におきまして、当社は、昨年制定した今後の経営基盤の拡充と成長戦略のさらなる実践を主要テーマに掲げた「中期経営計画“Go For The Future2021”」の基本方針に則り、都市型マンションを中心とした不動産開発や収益不動産投資ビジネスの事業量拡大、人材サービス分野における多様化するニーズに対応しうるサービス展開の強化を進めるなど、主力事業のさらなる拡大を進めるとともに、早稲田大学発ベンチャーファンドやコワーキングスペース事業を展開するスタートアップ企業コインスペース社への出資など、新たな事業領域創出のための成長投資等を推進してまいりました。

当連結会計年度の経営成績は、不動産開発・投資を展開するリアルエステート事業が好調に推移したことを主因に、売上高は19,866百万円（前期比4.3%減）、営業利益3,333百万円（前期比16.6%増）、経常利益3,409百万円（前期比16.3%増）と前連結会計年度実績及び当連結会計年度の連結業績目標を上回る利益を計上いたしました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、関係会社の株式会社パルマ株式の当社持分変動による特別利益が当連結会計年度は計上されないことにより、2,363百万円（前期比6.1%減）と前連結会計年度実績を下回っておりますが、当連結会計年度の連結業績目標2,000百万円を上回ることができました。

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、個人・不動産会社・不動産投資ファンド・総合商社など幅広い需要への物件の売却が好調に推移いたしました。その結果、「市谷甲良町（東京都新宿区）」「日本橋三越前（東京都中央区）」「戸越公園（東京都品川区）」などの自社開発の都市型マンションと、「神田岩本町（東京都千代田区）」「隅田公園（東京都台東区）」などのアセット・デザイン&リセール（土地の開発適地化）とで合計23件を売却いたしました。

さらに、立地に適した商業ビルの用途変更や管理コストの見直しなどにより収益価値を高め、「DeLCCS KAGURAZAKA SIX（東京都新宿区）」「DeLCCS新宿御苑（東京都新宿区）」「DeLCCS千駄ヶ谷（東京都渋谷区）」などの東京都心部に立地する収益不動産を7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、「市谷柳町（東京都新宿区）」「西小山（東京都目黒区）」「新御徒町（東京都台東区）」など28件の都市型マンション開発用地や、「DeLCCS山吹神楽坂（東京都新宿区）」「DeLCCS市ヶ谷（東京都新宿区）」などの9件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高19,515百万円（前期比0.4%減）、営業利益3,874百万円（前期比19.8%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におきましては、大手不動産会社を中心に不動産業務人材の派遣・紹介の引き合いが引き続き好調であり、人件費の上昇やサービス体制の質量面の向上目的の投資などにより、事業コストは増加しましたが、新規開拓やバックオフィス・アフターサービス系職種等の幅広い分野のオーダーに対応でき、前期を上回る受注を獲得いたしました。

以上の結果、売上高350百万円（前期比7.5%増）、営業利益48百万円（前期比20.0%減）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29百万円であります。

③ 資金調達の状況

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14,419百万円の資金調達を行いました。

(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12期 2016年9月期	第13期 2017年9月期	第14期 2018年9月期	第15期 (当連結会計年度) 2019年9月期
売 上 高 (百万円)	10,697	16,476	20,763	19,866
経 常 利 益 (百万円)	1,549	1,996	2,932	3,409
親会社株主に帰属 する当期純利益 (百万円)	1,018	1,329	2,518	2,363
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	33.44	42.64	70.42	59.52
総 資 産 (百万円)	13,790	17,808	23,095	25,337
純 資 産 (百万円)	5,519	7,870	12,316	13,089
1 株 当 た り 純 資 産 額 (円)	174.67	222.15	307.78	335.52

- (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. 第14期である2018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式会社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株式会社パルマの第三者割当増資により、株式会社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12期 2016年9月期	第13期 2017年9月期	第14期 2018年9月期	第15期 (当事業年度) 2019年9月期
売 上 高 (百万円)	9,611	14,130	19,914	19,547
経 常 利 益 (百万円)	1,385	1,785	2,795	3,236
当 期 純 利 益 (百万円)	946	1,234	2,320	2,210
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	31.06	39.59	64.82	55.65
総 資 産 (百万円)	12,565	16,407	22,389	24,415
純 資 産 (百万円)	4,832	7,026	11,608	12,228
1 株 当 た り 純 資 産 額 (円)	160.69	206.96	290.06	313.44

- (注) 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。

(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	当議社権比率	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 ^{千円}	100.00 [%]	人材派遣事業

(注) 特定完全子会社に該当する子会社はありません。

③ 重要な関連会社の状況

会社名	資本金	当議社権比率	主要な事業内容
株式会社パルマ	581,209 ^{千円}	42.81 [%]	セルフストレージビジネス向け BPOサービス事業

(4) 対処すべき課題

当社グループが属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境、堅調なオフィス需要や安定的なマンション需要を下支えにした都心部や地方主要都市エリアの不動産に対し、企業や国内外投資家層による旺盛な投資需要は継続するものと考えております。

一方、東京圏や主要都市における不動産需要の高まりによる物件価格の上昇や、近年の労働環境の最適化に伴う人件費の上昇による外注コストの増加など、事業環境は厳しさを増しております。

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、昨年制定した「中期経営計画“Go For The Future 2021”」に基づき、以下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開発・投資事業量の拡大

主力のリアルエステート事業において、人口の流入、オフィス・住宅の強い需要が続いている東京圏エリアへの積極投資を継続し、収益安定性・流通性に優れた不動産の供給量の拡大に注力し、立地・市場流通性などを厳選の上、様々な角度でのプランニング・検討を通じてポテンシャルの高い案件を見出し、投資・開発を積極的に進めてまいります。

② 人材サービス分野における競争力強化及び事業領域の拡大

セールスプロモーション事業において、引き続き堅調な業況を背景に業務対応力向上・効率化のための人材需要が見込まれる不動産業界を中心に取引の深耕・拡大を推進してまいります。また、M&A・合併・提携などを通じて、人材サービスの対応領域の拡大を推進してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも相変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容 (2019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、アセットデザイン&リセール(開発適地化)、収益不動産の投資運用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

(6) 主要な営業所 (2019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) 使用人の状況 (2019年9月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前期末比増減
リアルエステート事業	20名	3名増
セールスプロモーション事業	6名	1名減
全社(共通)	6名	—
合計	32名	2名増

(注) 使用人数には、人材会社からの派遣社員は含まれておりません。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
26名	4名減	31.9歳	3.2年

(8) 主要な借入先の状況 (2019年9月30日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	1,680,192千円
株式会社きらぼし銀行	1,156,000千円
株式会社三菱UFJ銀行	1,009,070千円
株式会社千葉銀行	915,392千円
株式会社千葉興業銀行	820,000千円

(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 (2019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 40,802,700株 (自己株式1,790,512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188,500株増加しております。
 (3) 株主数 43,877名
 (4) 大株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
有 限 会 社 デ ィ ア ネ ス	13,525,400株	34.67%
阿 部 幸 広	786,100株	2.02%
阿 部 晶 子	624,000株	1.60%
日本マスタートラスト信託銀行 株 式 会 社 (信 託 口)	584,200株	1.50%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 口 5)	497,800株	1.28%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 口)	392,900株	1.01%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 口 1)	355,100株	0.91%
藤 塚 知 義	353,200株	0.91%
高 橋 暁 子	330,100株	0.85%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株 式 会 社 (信 託 口 2)	293,900株	0.75%

(注) 持株比率は、自己株式(1,790,512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 1,790,512株

3. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況（2019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	コーポレートストラテジーユニット長 (株)ディアライフエージェンシー監査役
取 締 役	杉 本 弘 子	(株)ディアライフエージェンシー取締役副社長
取 締 役	横 山 美 帆	弁護士（清水謙法律事務所） (株)インフォネット社外監査役
取 締 役	穴 井 宏 和	
常 勤 監 査 役	石 田 浩 通	
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A Iコーポレーション社外取締役
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 東京税理士会渋谷支部副支部長 (株)渋谷税理士会館取締役

- (注) 1. 取締役横山美帆氏及び穴井宏和氏は、社外取締役であります。
2. 監査役石田浩通氏、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)	7名 (3名)	89,547千円 (2,500千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	4名 (4名)	6,300千円 (6,300千円)
合 計 (うち社外取締役及び社外監査役)	11名 (7名)	95,847千円 (8,800千円)

- (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、2005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、2017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、2005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	横 山 美 帆	弁護士（清水謙法律事務所） (株)インフォネット社外監査役 ※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AIコーポレーション社外取締役 ※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。
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 東京税理士会渋谷支部副支部長 (株)渋谷税理士会館取締役 ※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。

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	横 山 美 帆	当事業年度開催の取締役会22回全てに出席し、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。
取 締 役	穴 井 宏 和	就任後開催の取締役会17回全てに出席し、国内外の証 券会社におけるアナリストとしての経験と幅広く専 門性の高い見識を生かし、適宜発言を行っております。
監 査 役	石 田 浩 通	就任後開催の取締役会17回全てに、監査役会10回全 てに出席し、大手金融機関や公共インフラ企業にお 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22回のうち20回に、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22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。

4. 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

	報酬等の額
当社の当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	15,300千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	15,300千円

- (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に関する議案の内容を決定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。

5. 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
----	----------------------------

(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、普通配当24円に当社の創業15周年記念配当3円を加え、1株当たり27円を予定しております。その場合、当期の連結配当性向は45.4%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

(2019年9月30日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	24,204	流 動 負 債	2,879
現金及び預金	9,811	支払手形及び買掛金	163
売掛金	32	短期借入金	357
有価証券	29	一年内返済予定の長期借入金	1,038
販売用不動産	5,060	未払法人税等	1,034
仕掛販売用不動産	8,565	その他	285
その他	705	固 定 負 債	9,368
固 定 資 産	1,132	社債	300
有形固定資産	40	長期借入金	8,968
建物	31	資産除去債務	14
機械装置及び運搬具	2	その他	84
工具器具及び備品	6	負 債 合 計	12,247
無形固定資産	1	純 資 産 の 部	
投資その他の資産	1,091	株 主 資 本	13,089
投資有価証券	897	資本金	3,117
繰延税金資産	50	資本剰余金	3,821
その他	143	利益剰余金	6,895
		自己株式	△744
		新株予約権	0
		純 資 産 合 計	13,089
資 産 合 計	25,337	負 債 純 資 産 合 計	25,337

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(2018年10月1日から
2019年9月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		19,866
売上原価		15,526
売上総利益		4,339
販売費及び一般管理費		1,006
営業利益		3,333
営業外収益		
受取利息	0	
受取配当金	1	
持分法による投資利益	144	
有価証券運用益	57	
その他	5	209
営業外費用		
支払利息	118	
社債利息	1	
株式交付費	1	
長期前払費用償却	10	
その他	2	133
経常利益		3,409
特別利益		
固定資産売却益	1	1
特別損失		
持分変動損失	6	6
税金等調整前当期純利益		3,404
法人税、住民税及び事業税	1,038	
法人税等調整額	3	1,041
当期純利益		2,363
非支配株主に帰属する当期純利益		—
親会社株主に帰属する当期純利益		2,363

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2019年9月30日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	24,070	流 動 負 債	2,819
現金及び預金	9,702	買掛金	163
売掛金	3	短期借入金	357
有価証券	29	一年内返済予定の長期借入金	1,038
販売用不動産	5,060	未払金	110
仕掛販売用不動産	8,565	未払費用	19
前渡金	178	未払法人税等	1,019
前払費用	21	前受金	74
その他の	509	その他	34
固 定 資 産	345	固 定 負 債	9,368
有形固定資産	40	社債	300
建物	31	長期借入金	8,968
車両運搬具	2	資産除去債務	14
工具器具及び備品	6	その他	84
無形固定資産	1	負 債 合 計	12,187
投資その他の資産	303	純 資 産 の 部	
投資有価証券	61	株 主 資 本	12,227
関係会社株式	50	資本金	3,117
出資金	100	資本剰余金	3,829
会員権	17	資本準備金	3,047
長期前払費用	10	その他資本剰余金	782
差入保証金	15	利 益 剰 余 金	6,024
繰延税金資産	48	その他利益剰余金	6,024
		繰越利益剰余金	6,024
		自 己 株 式	△744
		新株予約権	0
資 産 合 計	24,415	純 資 産 合 計	12,228
		負 債 純 資 産 合 計	24,415

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2018年10月1日から
2019年9月30日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		19,547
売上原価		15,313
売上総利益		4,233
販売費及び一般管理費		943
営業利益		3,290
営業外収益		
受取利息	0	
受取配当金	14	
有価証券運用益	57	
その他	7	79
営業外費用		
支払利息	118	
社債利息	1	
長期前払費用償却	10	
株式交付費	1	
その他	2	133
経常利益		3,236
特別利益		
固定資産売却益	1	1
税引前当期純利益		3,238
法人税、住民税及び事業税	1,023	
法人税等調整額	4	1,027
当期純利益		2,210

(注) 記載金額は、百万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

2019年11月20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2018年10月1日から2019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

2019年11月20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2018年10月1日から2019年9月30日までの第15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、2018年10月1日から2019年9月30日までの第15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。

2019年11月20日

株式会社ディア・ライフ 監査役会

常勤監査役 石田 浩 通 ㊞

監査役 阿部 海 輔 ㊞

監査役 馬場 一 徳 ㊞

(注) 常勤監査役石田浩通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

特集

スペシャル対談



代表取締役社長

阿部 幸広

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

これまでの“強み”が十分に活かされ、新中計は順調にスタート。今後は収益不動産の取得と案件の大型化に努めます

井上:新中期経営計画“Go For The Future 2021”の初年度である2019年9月期の決算発表を終えられましたが、まずはその振り返りをお願いします。

阿部:売上高については、前期より4.3%減収の19,866百万円となりましたが、営業利益、経常利益につきましては、それぞれ16.6%、16.3%の増益となり、過去最高を記録しました。また、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前期に比べて、155百万円の減益ですが、前期に(株)パルマの持分変動により693百万円の特別利益が発生した

ことを考慮いたしますと、実質的な本業における最終利益も過去最高であったことがご理解いただけたと思います。

微減収・増益の実績から、想定よりも粗利率が上昇しましたが、このことは2019年度の大きな特徴でした。

これは、主力事業であるリアルエステート事業において、開発した都市型マンションなどの不動産そのものの価値を高めることに成功したという面と、当社の信用力がさらに高まったことにより、ゼネコンに対する発注力や金利といったコスト面での改善が一層図られたという面が相乗的に表れた結果だと考えています。

不動産業界向け人材サービスを展開するセールスプロモーション事業につきましては、昨年7月に(株)ディアライフ

エージェンシーの分社化をしましたが、数年度にわたった大型派遣現場が終了した影響はあったものの、売上高は前期比で7.5%の増収を確保しました。教育に係る費用も含めた人件費の上昇といった要因により、セグメントの営業利益は12百万円の減益となりましたが、企業としてのブランディングの確立という点で大きく前進したと考えています。

クライアントから高い評価を受けている細やかでレベルの高い対応力、これまで培ってきた人材派遣・紹介事業のノウハウを活かし、今後は他の販売・サービス系職種や女性活用度の高い分野への事業の拡大も考えてまいります。

多様化する不動産ニーズにスピード感をもって対応する力

井上: 現在、他の多くの不動産会社が、その仕入れに非常に苦戦しておりますが、御社につきましては、仕掛販売用不動産及び販売用不動産の金額が順調に拡大しております。なぜ順調に残高を積み上げられたのか、市場環境も含めてお話しください。

阿部: まず、不動産を巡る市場環境ですが、昨年来、不動産融資や投資不動産に係る問題が数多く露呈しましたが、主に

地方の個人向けの不動産投資案件であり、東京圏の収益不動産マーケットには何も影響がありませんでした。

前期は、新規プロジェクトとして約50案件の不動産を取得しました。この事業規模ベースは約400億円にも上り、今後



の収益にも大きく寄与するものと期待していますが、財務健全性を損なうことなくこの取得を行った結果、前期末の自己資本比率は51.7%と、上場不動産会社の自己資本比率の平均値である約30%はおろ

か、金融4業種を除いた全上場企業の平均値である約40%をも上回っています。

案件を積極的に取得できた背景には、これまでも強みであった、収益性を速やかに計測することによるスピード感のある判断、一気通貫でプロジェクトを遂行できる優秀な若手社員の益々の活躍があります。加えて、この頃感じるのが、不動産ニーズの多様化が顕著であり、この用途の多様化に速やかに対応する能力が当社に昔から備わっていたということです。

以前より手掛けてきたアセットデザイン&リセールという、売却対象の土地に加えて近隣の不動産の取得も考えたうえで、その用途として、マンションだけでなく、その不動産に最も適した用途を開発・設計し、デベロッパー、不動産販売会社、不動産投資ファンドなどに販売する事業が拡大しています。

そして、その用途も、従来のマンションやオフィスだけでなく、現在はホテルや小型集合オフィスであるソーホーからさらにコワーキング・スペースや保育園などへと広がりをみせています。このことは、インバウンドの拡大、副業、子育て支援・女性活躍などの社会情勢の変化がもたらしたものでしょう。また、地域としても東京圏エリア、特に都心部のこ

これらの施設に対するニーズが非常に強く、結果的に「近い、便利」という要因が不動産価格における付加価値を高めています。

不動産の本源的な価値とは、この社会的ニーズをいかに満足させることができるかにあります。多様化するニーズへの対応力という、昔から培ってきた強みを、今後もアドバンテージとして発揮していきたいと思えます。

五輪後もインバウンドの増加が不動産の付加価値を高めることは、当社の“追い風”

井上: 世間では「2020年問題」と、オリンピック後の不動産市場を懸念する言葉が使われていますが、どうお考えでしょうか？

阿部: 都心部における不動産価格のファクターとして、レジデンス供給量やオフィスの空室率に加え、訪日外国人数も大きな影響を与えています。これは無論、一義的にはホテルがその影響を受けますが、商業施設や訪日外国人が訪れるコト消費の場所などにも影響を与えています。

過去の五輪において、翌年以降、開催地を訪れる外国人観光客が、ほぼ全てのケースで増加したというデータがあります。五輪は世界に向けた恰好のPRの場です。また、五輪開催に向けて、それまで不親切と指摘されていた道路標示の変更が行われ、同じく評判の悪かったキャッシュレス化の遅れも、消費増税の際に商店の対応がすすみました。今後も訪日外国人の増加は続き、不動産市場へも影響を与えることが、さきほど述べた、当社の「ニーズ多様化への対応力・適応力」に追い風となるものと考えています。



安定的な株主還元の継続に引き続き重きを置き、新中計2年目も目標達成にまい進

井上: 株主の皆様に向けたメッセージをお願いします。

阿部: 本日お話しさせていただいたように、極めて順調に業績は推移しておりますが、新たな中期経営計画の2年目にあたる今期につきましては、中期的なストック収益に結びつく収益不動産の取得や粗利率のさらなる向上にも結びつく案件の大型化に取り組みたいと考えております。また、新たな事業機会の創出、既存事業の推進に向けて、出資、事業提携を行ったアライアンスの進捗も見守ってまいります。過去2回の中期経営計画は、いずれも前倒しで達成することができましたが、今回の中期経営計画につきましても、定めた定性的な目標、そして掲げた計数的な目標の達成を確実なものとするべく努力する所存です。

配当につきましては、8月に創業15周年記念配当（3円）、10月25日に普通配当の期初予想からの増配（20円を24円に増配）を発表させていただきましたが、これにより、掲げていた配当性向40%を上回ることとなりました。前期につきましては、自己株式の取得によりROE（株主資本利益率）向上に向けた施策も行いましたが、今後も安定的な株主還元を経営の重要な課題と認識し事業にまい進してまいります。



第15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。