

2022年9月期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2022年11月14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)

☑ <b>2022年9月期 サマリ</b>	<b>4</b>
▶ 事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶ トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ <b>2022年9月期 決算概要</b>	<b>9</b>
▶ 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	
☑ <b>2022年9月期 事業セグメント別概要</b>	<b>13</b>
▶ 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：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ <b>中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて</b>	<b>19</b>
▶ 足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ <b>株主還元方針</b>	<b>21</b>
☑ <b>中期経営計画「突破 2025」</b>	<b>23</b>

☑ <b>2022年9月期 サマリ</b>	<b>4</b>
▶事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ <b>2022年9月期 決算概要</b>	<b>9</b>
▶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	
☑ <b>2022年9月期 事業セグメント別概要</b>	<b>13</b>
▶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：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ <b>中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて</b>	<b>19</b>
▶足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ <b>株主還元方針</b>	<b>21</b>
☑ <b>中期経営計画「突破 2025」</b>	<b>23</b>

事業概況: 過去最高益を更新。中期経営計画を大幅に超過して達成。

	2021年9月期	2022年9月期
売上高	26,367百万円	51,905百万円
営業利益	4,016百万円	5,736百万円
経常利益	4,114百万円	5,666百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	2,686百万円	4,199百万円

## ◎リアルエステート事業

売却: 国内の安定した金融市場を背景に不動産市場も活況。  
当初の想定を上回る取引が完了。

仕入: 市場の不透明感の薄まりから前年比大幅増。強気に仕入推進。  
1プロジェクトあたりの事業規模拡大に注力。

## ◎セールスプロモーション事業

業容拡大に向けた本社移転や運営強化のための採用強化等を実施。  
新規事業の受託拡大、他業界での新たな需要喚起をコスト先行で展開。

## 2022年9月期トピックス① アイディグループ子会社化



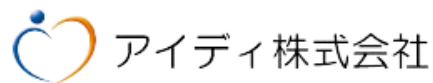
2021年10月、品川区・大田区を基盤とした総合不動産企業を子会社化。  
東京不動産市場におけるシェア拡大に向け、ネットワーク強化、事業規模拡大に向けた施策を推進。



▲アイディ西大井：2022年9月竣工



◀ファミウス南六郷  
：2022年7月竣工



会社所在地	東京都品川区大井1-47-1
事業内容	RC新築マンション・木造新築アパート・木造戸建住宅の開発 住宅リフォーム、室内装飾の設計・管理・施工および請負 マンション、アパートの賃貸、民泊用旅館の運営 (ほか)
代表者	代表取締役 池田 昌宏
創業	1979年6月1日

## 2022年9月期 トピックス② エクイティファイナンス実施

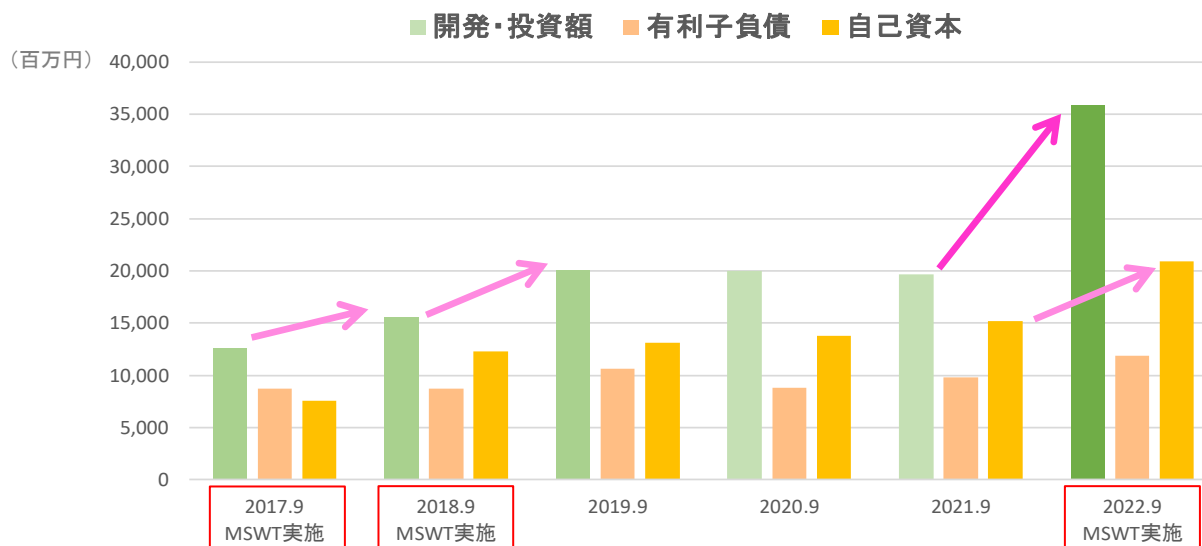


### 第三者割当型新株予約権の行使により約25億円を調達

9月末時点（行使開始より10カ月）で86.2%の行使が完了。

資本拡充により不動産投資規模の更なる拡大を実現。

10月18日には本新株予約権の全ての行使が完了。約29億円を調達。



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）

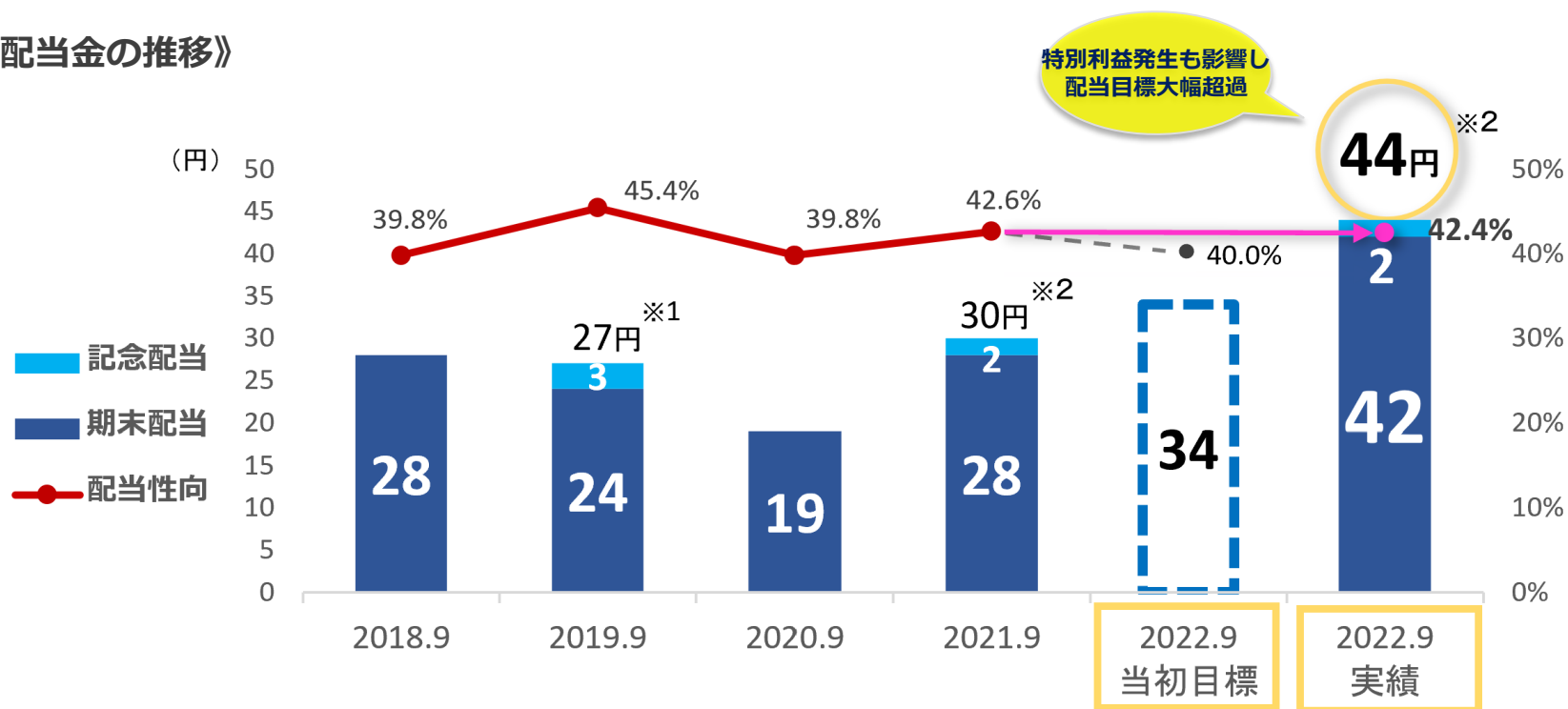
# 2022年9月期トピックス③ 配当:当初目標比+37.5%

配当性向40%に加え、最高益記念配当として2円を実施

総額約18億円。記念配当2円を含めた配当性向は42.4%。

今期は経常利益目標超過達成、負ののれん発生益計上により大幅増配。

## 《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



☑ 2022年9月期 サマリ	4
▶事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ 2022年9月期 決算概要	9
▶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	
☑ 2022年9月期 事業セグメント別概要	14
▶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：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて	19
▶足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ 株主還元方針	21
☑ 中期経営計画「突破 2025」	23

# 2022年9月期 決算・主要経営指標

	2021年9月期	2022年9月期	対2021年 増減	対2021年 増減率
(単位：百万円)	①	②	②－①	(②-①)/①
売上高	26,367	51,905	25,538	96.9%
営業利益	4,016	5,736	1,720	42.8%
経常利益	4,114	5,666	1,552	37.7%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,686	4,199	1,513	56.3%
EPS (円)	70.41	103.69	33.28	47.3%
営業キャッシュ・フロー	1,752	5,045	3,293	
投資キャッシュ・フロー	278	△ 1,104	△ 1,382	
財務キャッシュ・フロー	△ 369	1,019	1,388	
現金及び現金同等物期末残高	14,717	19,677	4,960	
	2021年 9月期末	2022年 9月期末	対2021年 増減	対2021年 増減率
(単位：百万円)	①	②	②－①	(②-①)/①
総資産	27,738	36,457	8,719	31.4%
有利子負債	9,815	11,852	2,037	20.8%
自己資本	15,210	20,866	5,656	37.2%
自己資本比率 (%)	54.8	57.2	2.4	4.4%
D/Eレシオ (倍)	0.65	0.57	△ 0.08	△ 12.3%

## 【損益計算書】

- ・今期からアイディ(株)の業績が貢献。
- ・案件の大型化、前年同期を大きく上回る物件売却により大幅増収。
- ・最高益を計上。新株予約権の行使による希薄化を凌ぐ利益を達成。

## 【キャッシュ・フロー計算書】

- 営業：最高益の計上により大幅増
- 投資：主にアイディ社取得のための支出
- 財務：物件売却に伴い借入金の返済が多く進むも、新株予約権の行使による収入によりプラス

## 【貸借対照表等】

- ・物件売却、売却に伴う返済の一方で、アイディ子会社化によりBS拡大。
- ・自己資本比率は今期も50%を超え、実質無借金状態。

# 2022年9月期 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事業により多数の物件が売却され、大幅に増収増益。2年連続で最高益を更新。

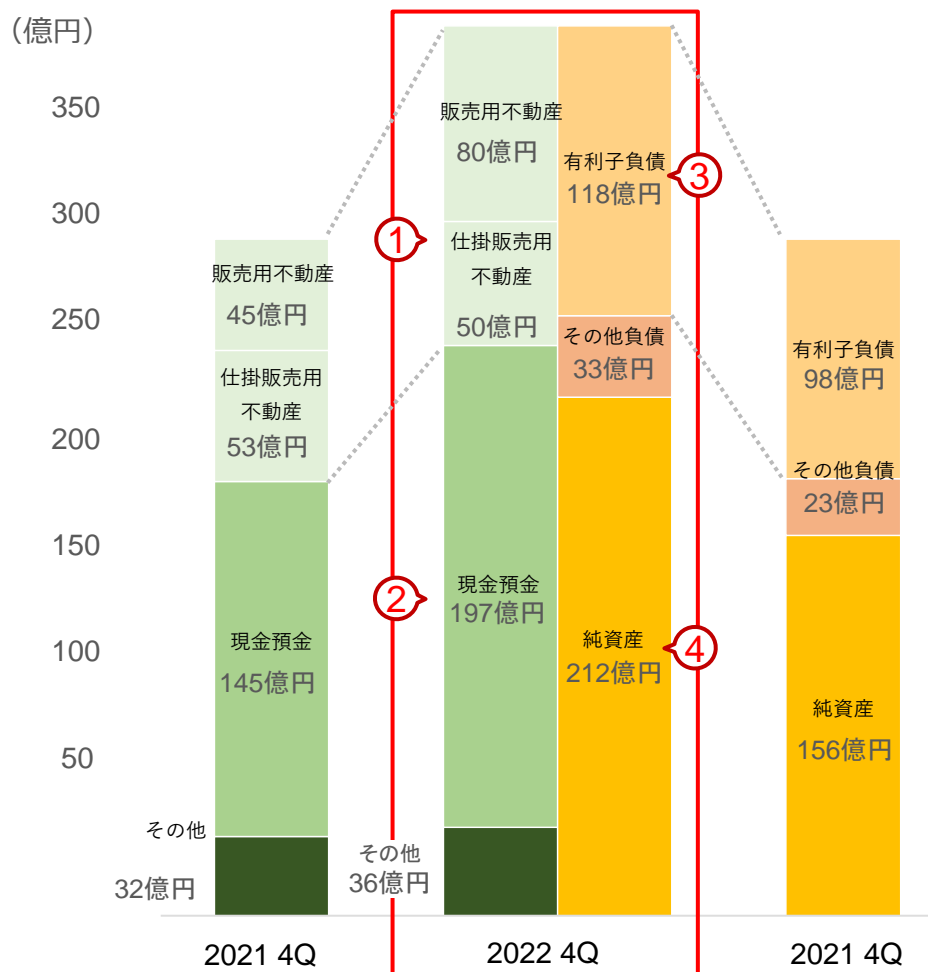
(単位：百万円)	2021年9月期 ①	2022年9月期 ②	対2021年 増減 ②-①	対2021年 増減率 (②-①)/①	
<b>売上高</b>	<b>26,367</b>	<b>51,905</b>	<b>25,538</b>	<b>96.9%</b>	【売上高】 (リアルエステート事業) 竣工物件、収益不動産をはじめとする大型物件の売却が進展し大幅増収。
リアルエステート	24,703	47,621	22,918	92.8%	(セールスプロモーション事業)
セールスプロモーション	1,663	4,283	2,620	157.6%	(株)DLXホールディングス子会社化により増収。
販売費及び一般管理費	1,344	2,982	1,638	121.9%	
<b>営業利益</b>	<b>4,016</b>	<b>5,736</b>	<b>1,720</b>	<b>42.8%</b>	【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	215	224	9	4.2%	
営業外費用	117	294	177	151.3%	【経常利益】 物件売却の進展により大幅増益。
<b>経常利益</b>	<b>4,114</b>	<b>5,666</b>	<b>1,552</b>	<b>37.7%</b>	
特別利益	-	372	372	-	【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。
特別損失	98	27	△ 71	△ 72.4%	
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>2,686</b>	<b>4,199</b>	<b>1,513</b>	<b>56.3%</b>	【当期純利益】 2年連続で最高益を更新。

※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 連結貸借対照表

想定を上回る物件売却、新株予約権の行使が想定を超えるスピードで進展。  
次なる収益機会への投資に向けて手元資金は潤沢。



### 【資産の部】

①仕入れた開発用地・収益不動産を多数売却。  
安定収益を生む収益不動産の仕入にも注力。

② 配当で11億円、納税で14億円の支払いの一方で、  
好調な物件売却、エクイティファイナンスで増加。

### 【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。

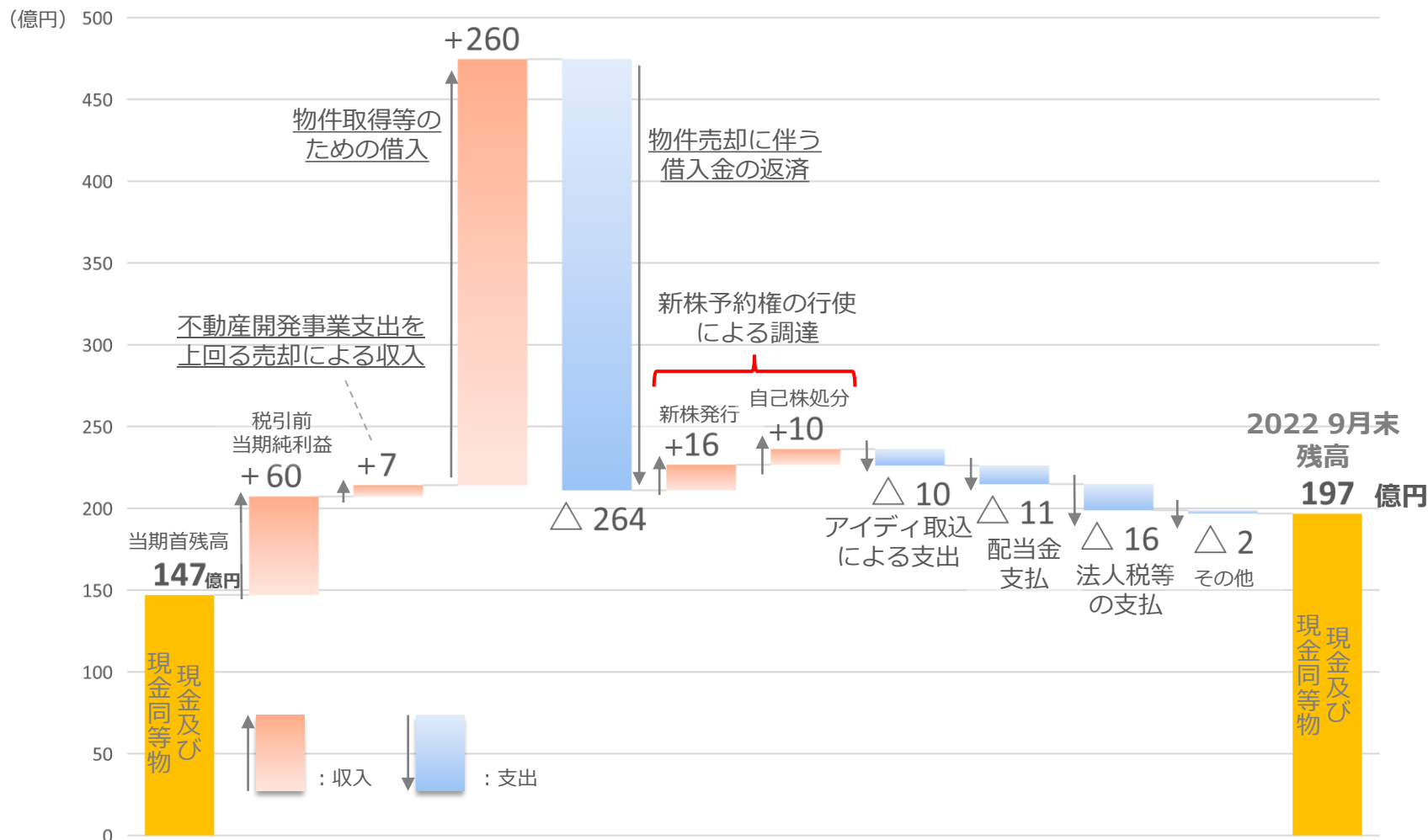
④ 自己資本比率 57.2%

(不動産業界平均30%)

✓ 新株予約権の行使も安定的に進捗。

# 2022年9月期 通期連結キャッシュ・フローの分析

物件の売却が早期に好条件で進捗。手元資金は1年で約50億円増加。

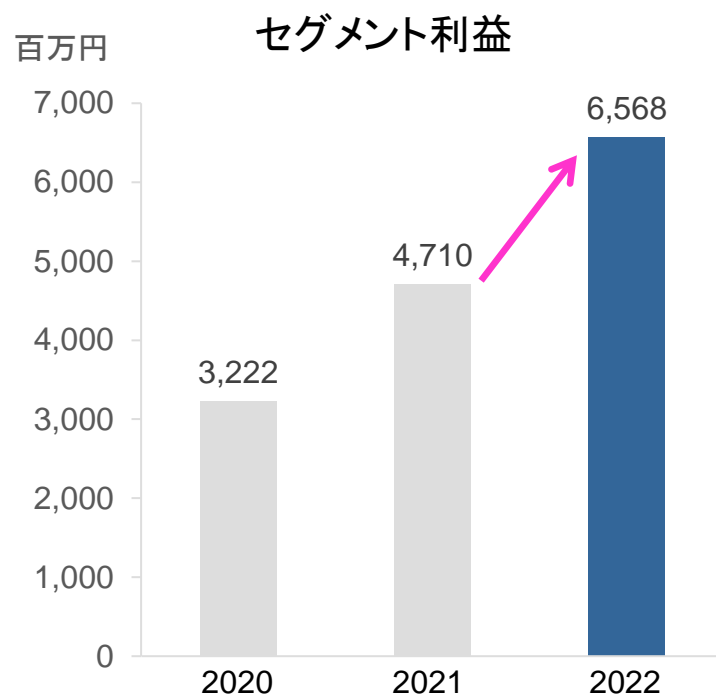


☑ 2022年9月期 サマリ	4
▶事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ 2022年9月期 決算概要	9
▶決算・主要業績指標	
▶損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2022年9月期 事業セグメント別概要	14
▶リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて	19
▶足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ 株主還元方針	21
☑ 中期経営計画「突破 2025」	23

# リアルエステート事業①: 物件売却の状況

**当期は国内外の投資家に84件を引渡し。**

- 引渡した84件のうち、アイディは竣工物件等29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、個人投資家がしのぎを削る活況さ。



◀ 清澄白河ⅡPJ : 2022年6月竣工

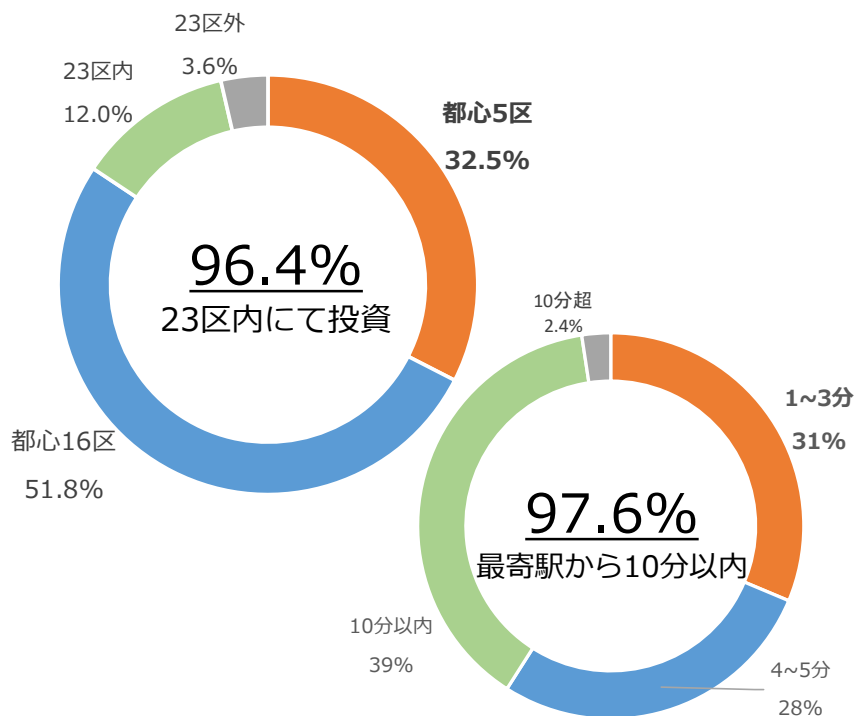


▼ 神楽坂矢来町ⅡPJ : 2022年5月竣工

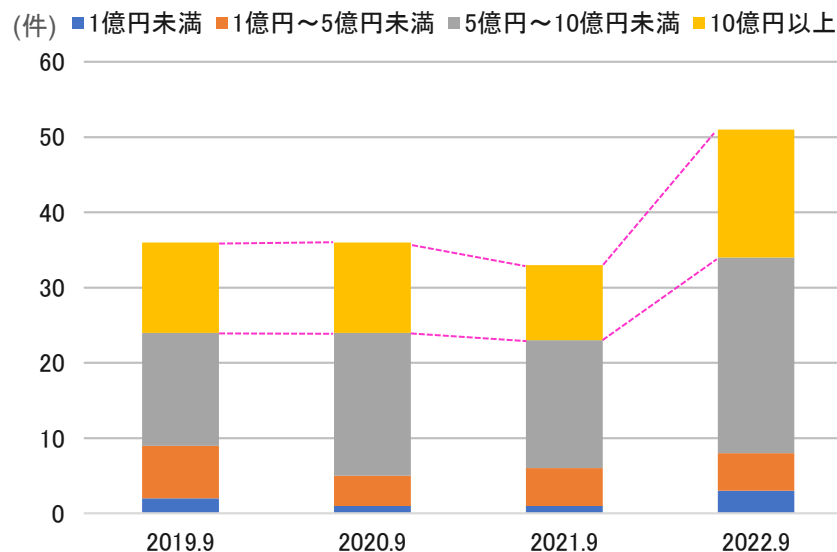
# リアルエステート事業②：物件仕入の状況

熾烈な環境でも都心中央部、駅徒歩10分圏内に厳選して仕入を推進。

- 第18期は事業規模約515億円分の開発用地・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。



▼ 過去4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



※「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。



# (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
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
板橋VI	マンション開発プロジェクト	東京都板橋区	東武東上線「下板橋」駅 徒歩約3分
月島	マンション開発プロジェクト	東京都中央区	都営地下鉄大江戸線「月島」駅 徒歩約5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
高田馬場Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都新宿区	西武鉄道新宿線「下落合」駅 徒歩約6分
池上	マンション開発プロジェクト	東京都大田区	東急池上線「池上」駅 徒歩約7分

ほか、計11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四谷荒木町	共同住宅・店舗	東京都新宿区	東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅 徒歩約4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曙橋	共同住宅	東京都新宿区	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩約2分
DeLCCS洗足池	共同住宅	東京都大田区	東急池上線「洗足池」駅 徒歩約5分
DeLCCS CUE 都立大学駅前	事務所・店舗	東京都目黒区	東急東横線「都立大学」駅 徒歩約1分

ほか、計18物件が進行中

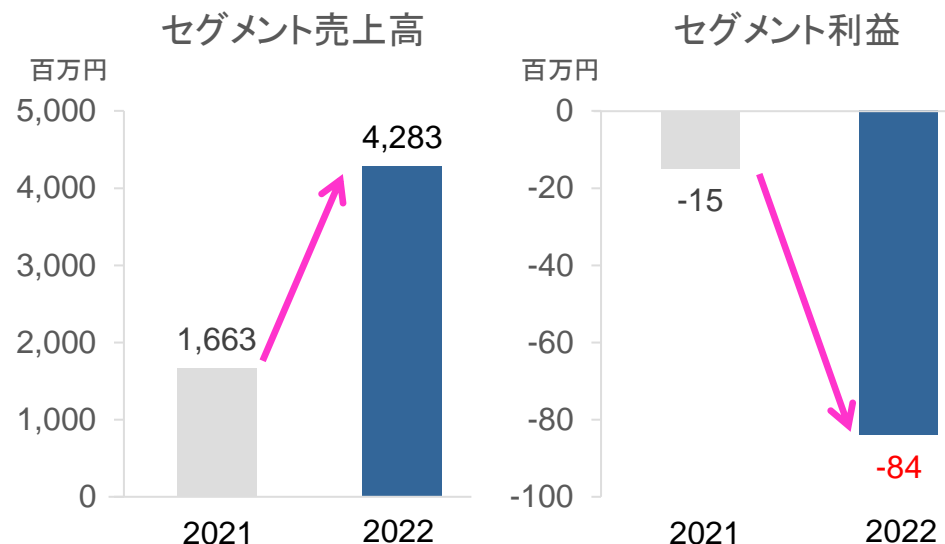
※いずれもディア・ライフ単体の物件数

## 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、コスト削減も実現。
- 当期は竣工物件、民泊、開発用地など42物件を売却。

## DLX HOLDINGS（当社持分51.2%子会社）

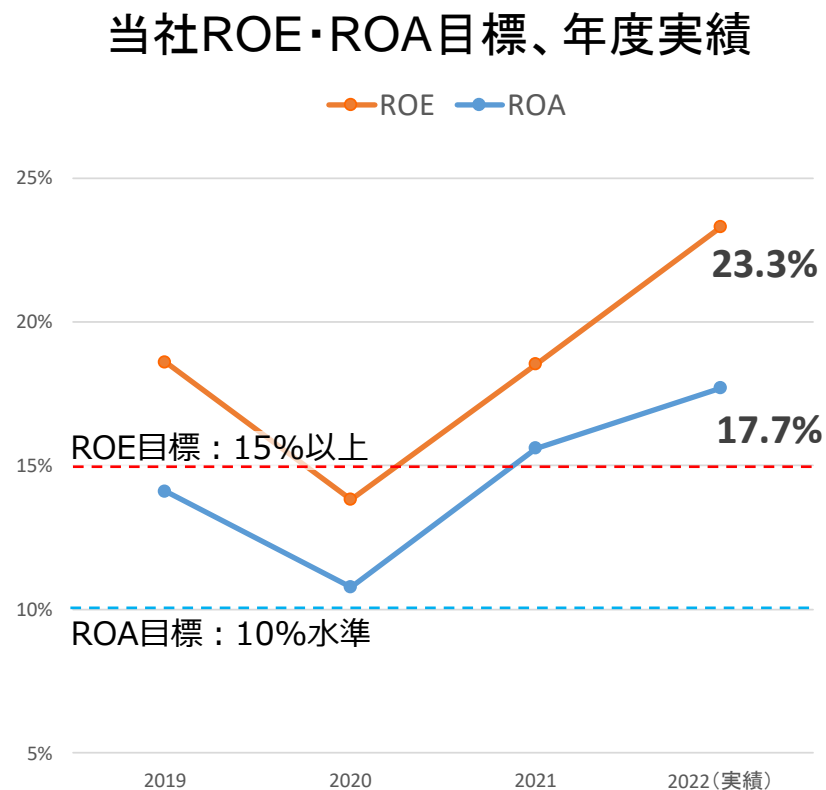
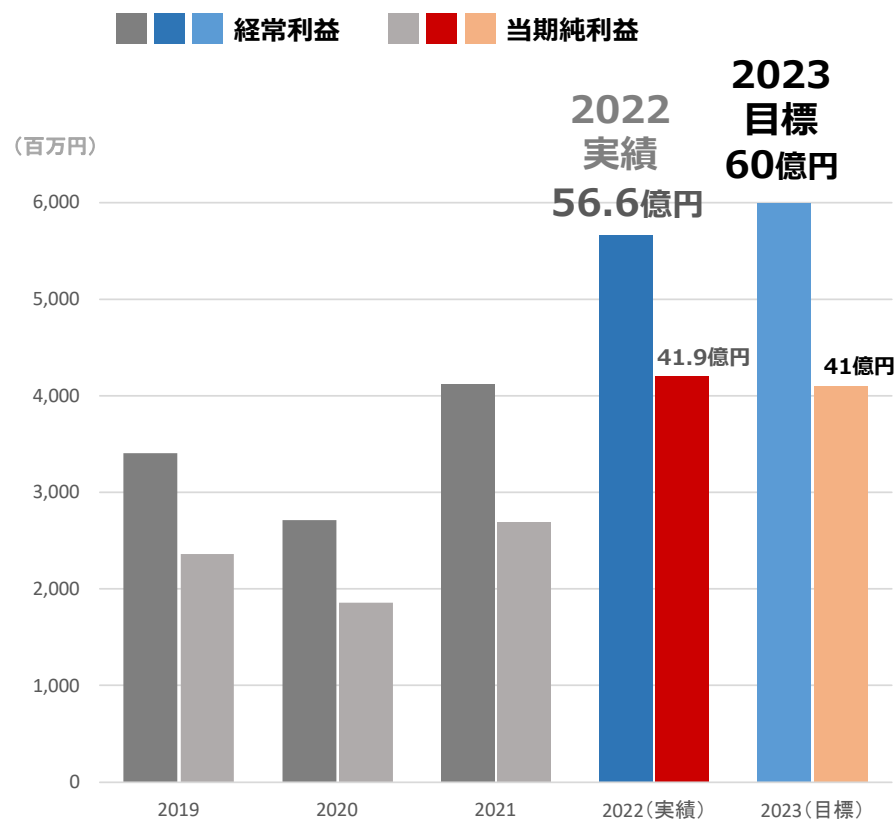
- 各社において新規事業の開始、他業界での需要喚起等を積極的に展開。既存事業における受注も堅調で売上高増加。
- 一方で業容拡大に向けたスタッフ増員のための採用強化、本社移転等の初期投資も行い、赤字幅も拡大。



☑ 2022年9月期 サマリ	4
▶ 事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶ トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ 2022年9月期 決算概要	9
▶ 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	
☑ 2022年9月期 事業セグメント別概要	14
▶ 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：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて	19
▶ 足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ 株主還元方針	21
☑ 中期経営計画「突破 2025」	23

# 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、アイディグループの成長を加速化。

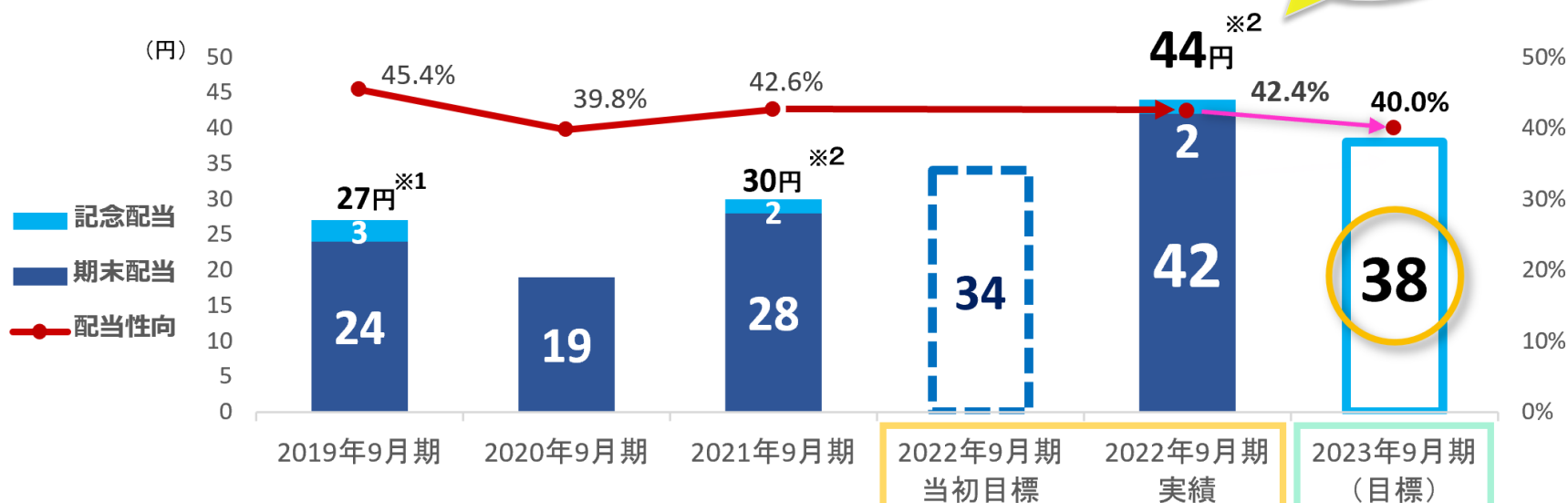


☑ 2022年9月期 サマリ	4
▶事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ 2022年9月期 決算概要	9
▶決算・主要業績指標	
▶損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2022年9月期 事業セグメント別概要	14
▶リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて	19
▶足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ 株主還元方針	21
☑ (Appendix) 中期経営計画「突破 2025」	23

# 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

✓ 自己株式の取得  
株式市場及び株価の動向を勘案しながら機動的に実施。  
PER・ROEの向上を目指す。

☑ 2022年9月期 サマリ	4
▶事業概況：中期経営計画を達成。過去最高益を更新。	
▶トピックス：①アイディグループ子会社化	
②新株予約権の第三者割当による資金調達を実施	
③配当性向40%+最高益記念配当で1株あたり44円を分配	
☑ 2022年9月期 決算概要	9
▶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	
☑ 2022年9月期 事業セグメント別概要	14
▶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：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 中期経営計画の策定、2023年9月期の見通しについて	19
▶足元は経常利益60億円を目標に、3年後の経常利益100億円を目指す	
☑ 株主還元方針	21
☑ 中期経営計画「突破 2025」	23

# 突破2025

中期経営計画(2023 - 2025)

2022年11月14日



DEAR LIFE (東証プライム市場 3245)



# INDEX



(1)	前中期経営計画の振り返り	
	・ 不動産事業分野	3
	・ 人材サービス分野	4
	・ 成長投資の推進	4
	・ 数値目標	5
	・ 株主還元	6
(2)	新中期経営計画	
	I. 基本方針	8
	II. テーマ	
	1. リアルエステート事業	10
	2. セールスプロモーション事業	12
	3. 経営基盤の強化	13
	4. ESG経営の推進	15
	III. 数値目標	16
	IV. 株主還元	18

## “Go For The Future 2022”

### ☑ 不動産事業分野


#### ▽ 開発・投資事業量の拡大

2018年9月期	リアルエステート事業	売上高	<b>195</b> 億円	セグメント利益	<b>32</b> 億円
					
2022年9月期	リアルエステート事業	売上高	<b>476</b> 億円	セグメント利益	<b>65</b> 億円

#### ▽ 仕入・売却のネットワーク・手法の深化

アセットデザイン&リセール（ADR）事業による早期収益化  
不動産会社や不動産投資ファンドを中心に個人・一般法人等販売先の多様化

#### ▽ 継続安定収益アセットのストック推進

2018年9月期	リアルエステート事業	収益不動産	<b>22</b> 億円
			
2022年9月期	リアルエステート事業	収益不動産	<b>66</b> 億円

## “Go For The Future 2022”

### ☑ 人材サービス分野

#### ▽ アライアンス、M&Aの活用による事業領域の拡大

DLXホールディングス他3社の子会社化により、事業領域を金融・保険業界へ拡大  
対面・非対面、人材派遣・業務受託等、多様な形態による収益機会の創出

2018年9月期 セールスプロモーション事業 売上高 **3**億円



2022年9月期 セールスプロモーション事業 売上高 **42**億円

### ☑ 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

アイディ(株)、(株)アイディプロパティの子会社化により、重点エリアを拡大  
施工業務請負や賃貸仲介・管理事業など新たな事業領域を拡大

将来的なファンド組成を見据えた大型物件等への投資拡大

### “Go For The Future 2022”

経常利益

ROE

自己資本比率

ROA

50億円

15%以上

30%以上

10%水準



経常利益

ROE

自己資本比率

ROA

56.6億円

23.3%

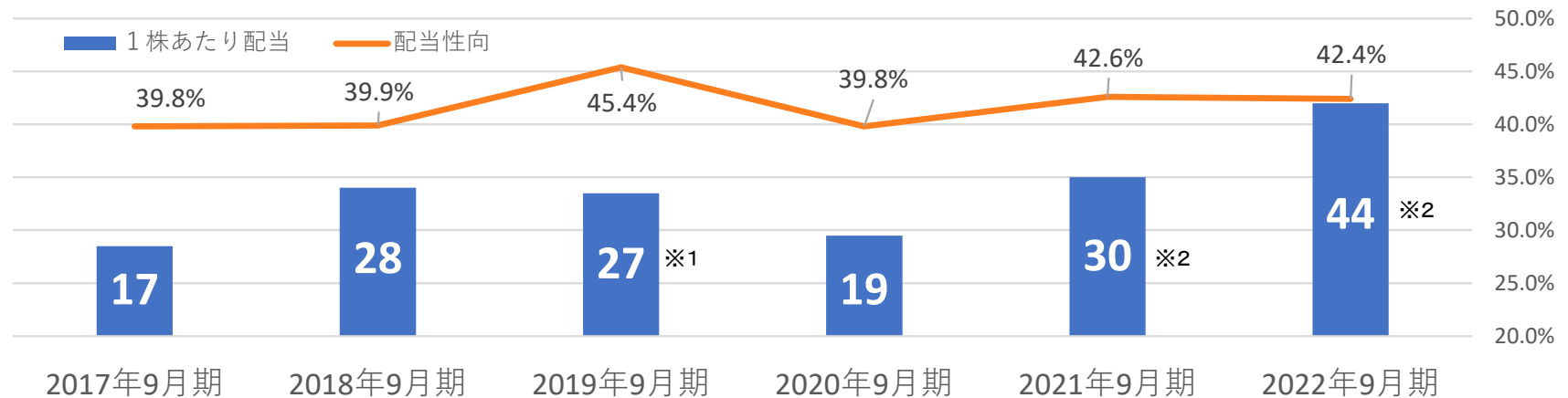
57.2%

17.7%

**すべて達成！**

## “Go For The Future 2022”

### 配当性向40%



※1 創業15周年記念配当3円含む  
 ※2 過去最高益記念配当2円含む

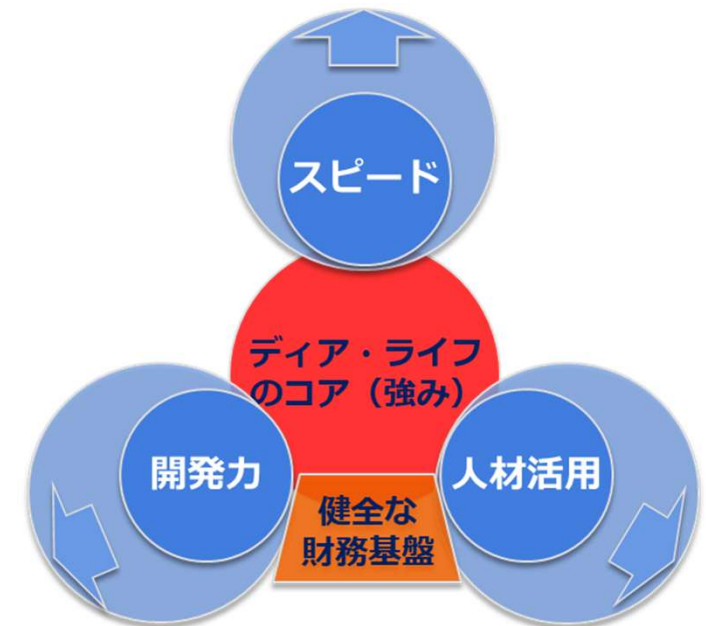
### 自己株式の取得

取得期間	2019年2月～2019年6月	2019年8月～2019年10月	2020年11月～2021年5月
取得株式の総数	約87万株	約39万株	約113万株
取得価額の総額	約3.7億円	約3.0億円	約5.0億円

# 突破2025

- I. 基本方針
- II. テーマ
  - 1. リアルエステート事業
  - 2. セールスプロモーション事業
  - 3. 経営基盤の強化
  - 4. ESG経営の推進
- III. 数値目標
- IV. 株主還元

# 突破2025



## 基本方針

ディア・ライフのコア（強み）であるスピード、人材活用、開発力を高め、ステークホルダーの多種多様なニーズに応えられる商品やサービスを開発・提供し、ディア・ライフグループのブランド確立と価値向上を図る。

各セグメント・カテゴリにおいて基本方針に則したテーマを設定し数値目標の達成を目指すと共に、ディア・ライフグループの持続的な成長を支える人や信用などの経営基盤を強靱なものにしてまいります。

### セグメント

#### 1. リアルエステート事業

- ✓ 都市型レジデンスの事業量および事業規模の拡大
- ✓ ニーズに沿った商品・サービスの開発・提供

#### 2. セールスプロモーション事業

- ✓ ITを活用した非対面営業の強化および事業領域の拡大
- ✓ 多様な働き方の提供
- ✓ DLXホールディングスの上場を見据えた収益力の向上及びガバナンスの強化

### カテゴリ

#### 3. 経営基盤の強化

- ✓ 資本効率を高め事業推進
- ✓ 人的資本経営
- ✓ 次世代マネジメント層の育成
- ✓ M&A・アライアンスの活用

#### 4. ESG経営の推進

- ✓ E 環境に配慮した不動産開発
- ✓ E 温室効果ガスの排出量削減
- ✓ E サステナビリティ委員会の創設
- ✓ S 健康経営の推進
- ✓ S 魅力ある職場づくり
- ✓ S スタートアップ支援
- ✓ G 多様性の強化
- ✓ G コンプライアンス教育の推進
- ✓ G 社外取締役1/3以上

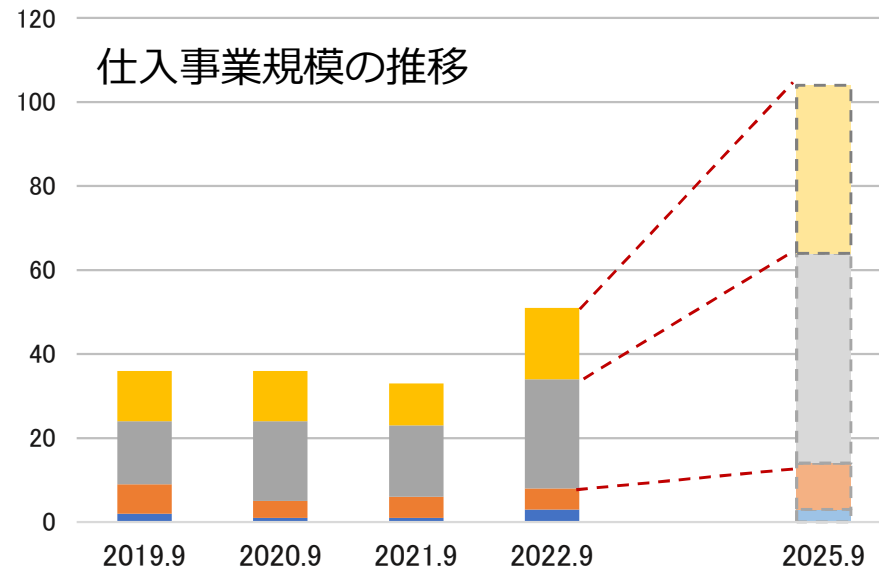


主力のリアルエステート事業への投資を拡大し更なる成長を目指す

### 都市型レジデンスの事業量および規模の拡大

- ✓ 東京圏を中心に住居系不動産の開発量の拡大を継続
- ✓ 強固な財務基盤をテコに1件当たりの事業規模を拡大
- ✓ 人材活用のノウハウやITを活用し、効率的に不動産情報を収集
- ✓ ファンド組成を視野に収益不動産への投資も拡大

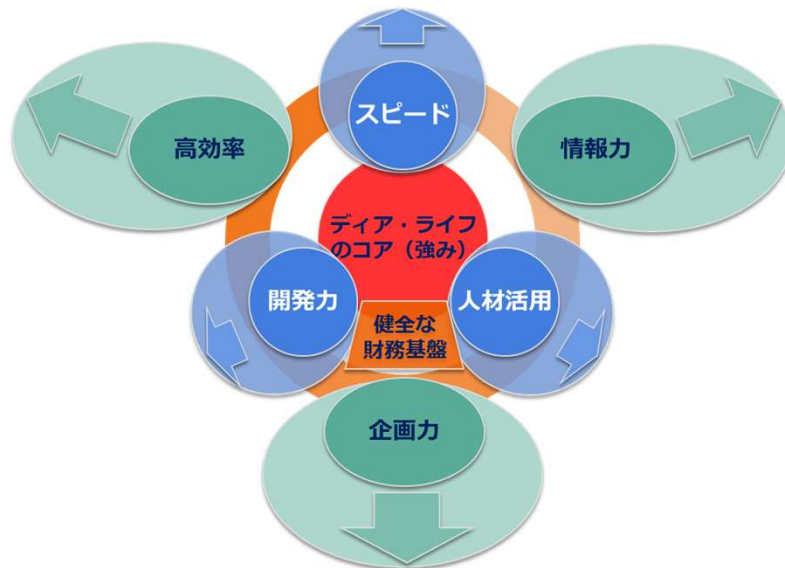
件 ■ 1億円未満 ■ 1億円～5億円未満 ■ 5億円～10億円未満 ■ 10億円以上



主力のリアルエステート事業への投資を拡大し更なる成長を目指す

## ニーズに沿った商品・サービスの開発・提供

- (注)
- ✓ 培った開発ノウハウを活用し、案件・顧客ごとに最適なJV事業の拡大強化を通じて取り組み案件数を拡大
  - ✓ レジデンス用途に留まらず、店舗・オフィス等の企画力を強化し、地域社会の多様なニーズを最適化した商品提供を推進
  - ✓ ESG配慮やコンセプト特化型レジデンスの設計開発・リノベーション力を磨き、顧客の期待を上回るクオリティを短期間で提供



(注)JV事業:ジョイントベンチャー事業  
他社と協業しプロジェクト  
を推進する事業



誰もが意欲・能力を発揮できる就業機会を提供し社会の期待に応える

### ITを活用した非対面営業の強化および事業領域の拡大

- ✓非対面サービスの提供を強化し、顧客の高い要求水準を満たしシェアを拡大
- ✓保険・金融・不動産業界だけでなく、様々な業界における需要を創出
- ✓IT人材や人材流動化など、社会のニーズに沿った人材の育成や機会の創出

### 多様な働き方の提供

対面・非対面、フルタイム・パートタイム、正社員・派遣社員など多様な働き方を提供

### DLXホールディングスの上場を見据えた収益力の向上及びガバナンス強化

人材を活用する企業として更なる成長のため、東京証券取引所への上場を目指し、上場企業に相応しい体制を整える



# 新中期経営計画 II. テーマ

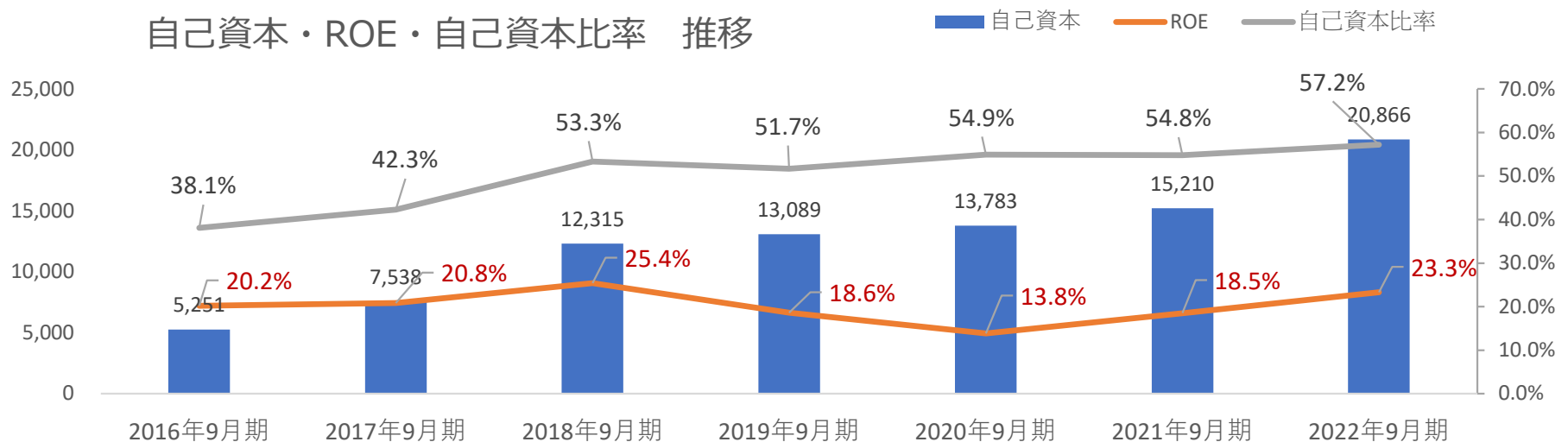
## 3. 経営基盤の強化①



経常利益100億円を突破すべき財務基盤が整い資本効率を高めて事業を推進する

第三者割当型新株予約権の行使により、経常利益100億円を突破できる財務基盤が整う。

- ✓ 資本効率の向上を図りながら、事業の収益性を高め、**ROE18%以上**を継続して維持
- ✓ 財務健全性を堅持し、将来の機動的な投資やリスクに備え、一定の自己資本比率を維持



# 新中期経営計画

## Ⅱ. テーマ

### 3. 経営基盤の強化②

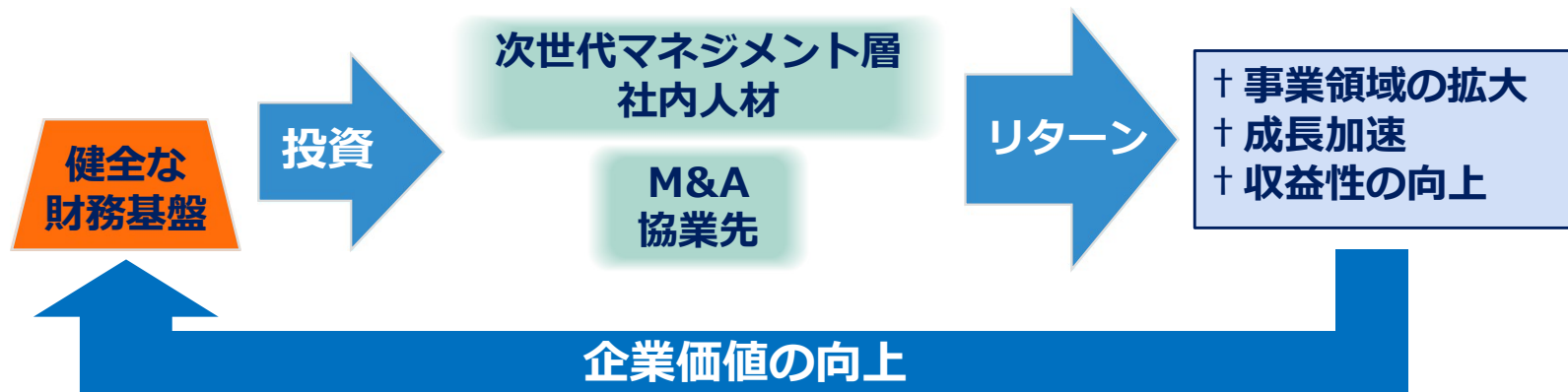


経常利益100億円を突破すべき財務基盤が整い資本効率を高めて事業を推進する

多様化するビジネス・社会環境下で、  
永続企業として継続的に価値を生み出  
せる**次世代マネジメント層を育成**

**人的資本経営の推進**として、会社財  
産である人材の価値を、投資により  
高め、中長期的な企業価値の向上に  
つなげる

成長エンジンとしての**M&Aやアライアンス（業務提携等）を活用**し、事業領  
域の拡大や成長スピードを加速





	社会的要請	当社の取り組み
<b>E</b> Environment 環境	気候変動への対応 循環社会 CO2削減	環境に配慮した不動産開発 温室効果ガスの排出量削減 サステナビリティ委員会の創設
<b>S</b> Social 社会	適切な労働条件 労働環境の整備 地域への貢献	健康経営の推進 魅力ある職場づくり スタートアップ支援
<b>G</b> Governance ガバナンス	コーポレートガバナンスの整備 コンプライアンス遵守 適切な情報開示	多様性の強化 コンプライアンス教育の推進 社外取締役1/3以上



健全性と効率性を維持しながら事業成長を着実に進め企業価値の最大化を図る

経常利益 **100億円**

2022年9月期 57億円 ⇒ 100億円  
各事業セグメントの効率性を高め  
経常利益100億円突破を目指す

ROE **18%以上**

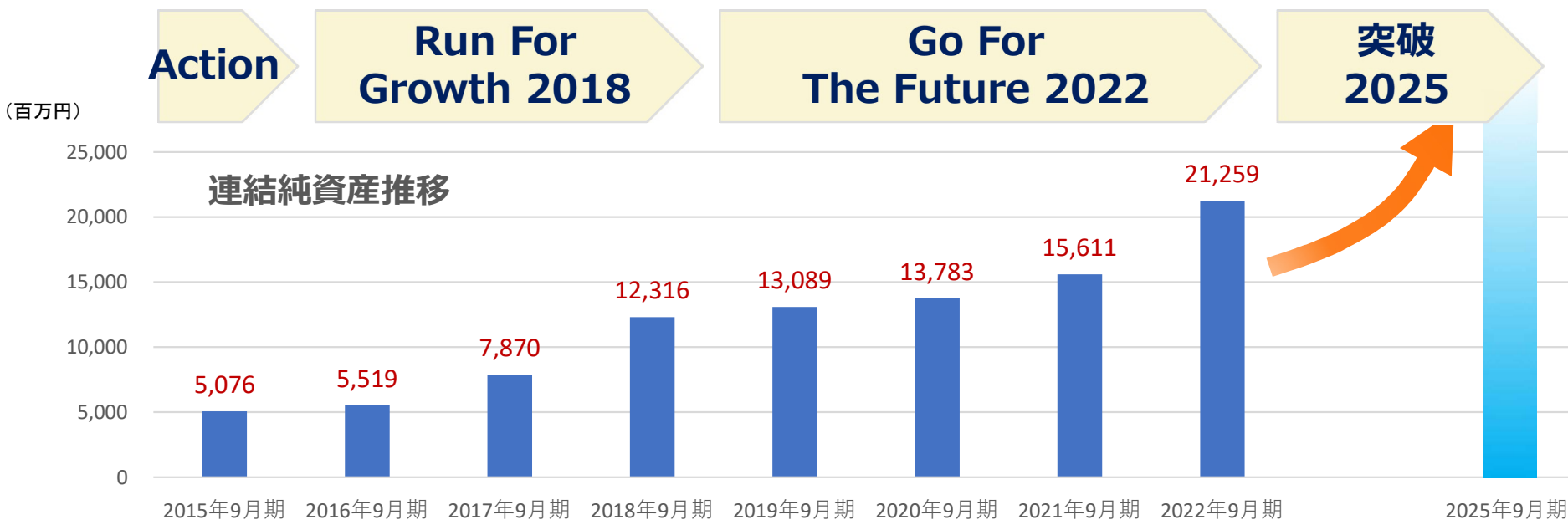
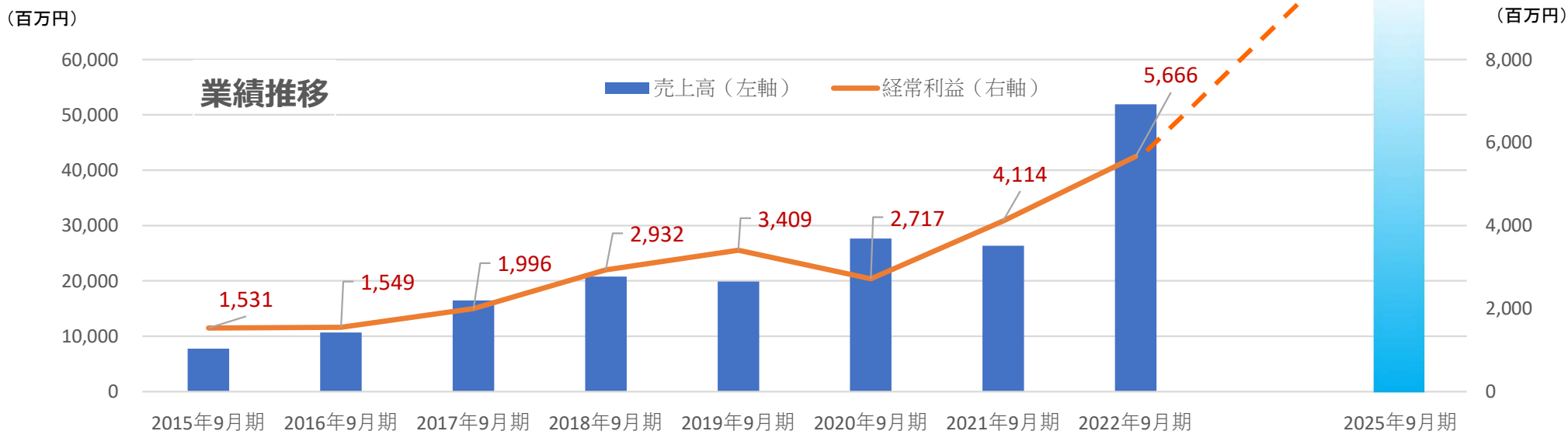
株主資本の効率的な活用  
収益性の向上

ROA **15%水準**

投下資本の最適化  
資産効率の向上

# 新中期経営計画 III. 数値目標

## 業績・純資産推移/中期経営計画





財務健全性、将来成長に向けた投資と株主還元の充実、3つのバランスを最適化

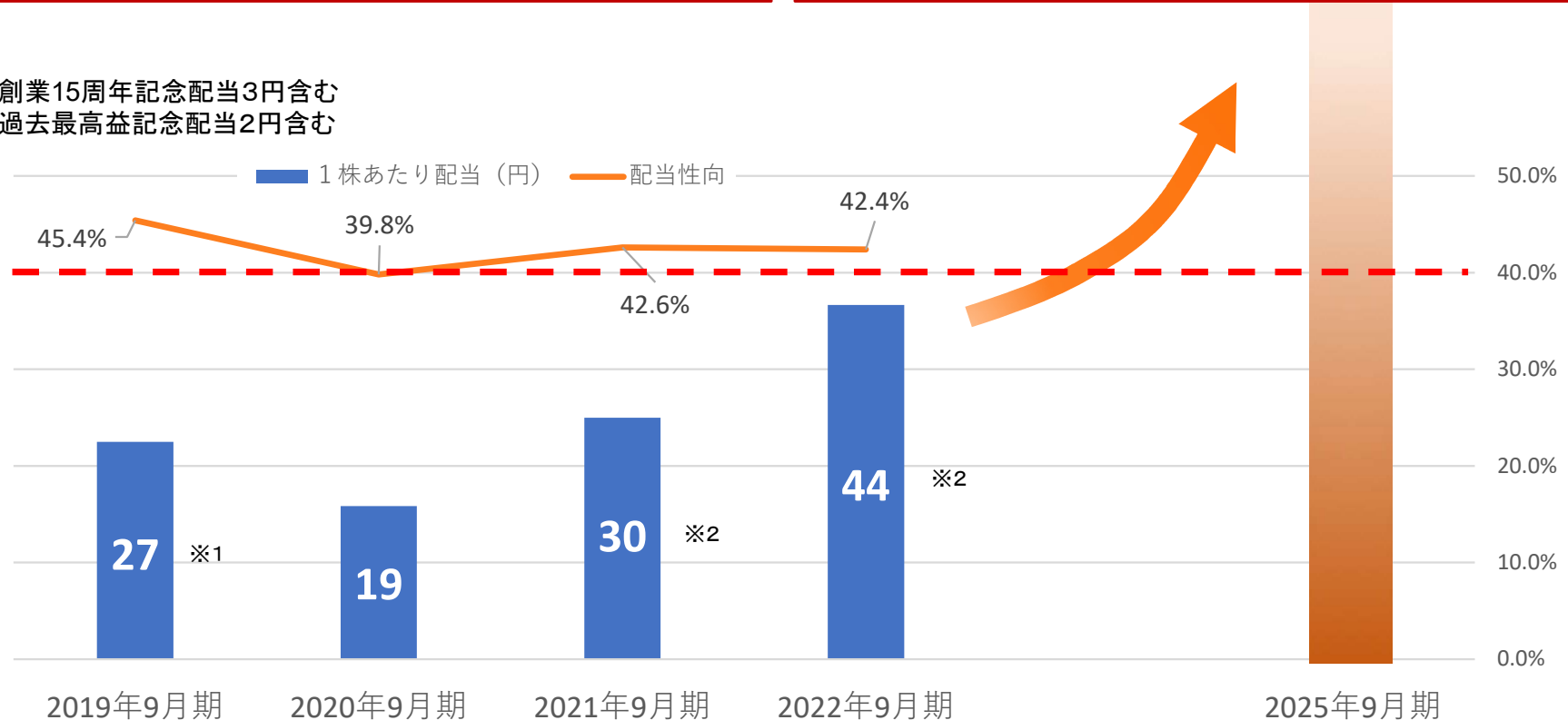
### 配当性向 40%

持続的な成長に基づく安定的・継続的な配当

### 自己株式の取得

資本の状況、市場環境等を考慮し総合的に判断

※1 創業15周年記念配当3円含む  
 ※2 過去最高益記念配当2円含む



《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](mailto: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。