



まだ、みんなが「知らない」けれどキラリと光る企業を取り上げます

株主手帳

4 2023年
月号

2023年4月1日発行 毎月1回1日発行／通巻829号 昭和33年8月6日第3種郵便物認可 昭和32年12月26日 国鉄東局特別扱承認雑誌第199号

巻頭特集

上場10年の62社を徹底分析

10倍株は3つの要素で
発見できる！



定価700円

Zoom in

ディア・ライフ「3245・プライム」

大型物件増加で事業スケール拡大
企業価値の最大化図り積極投資進める

首都圏の投資用マンション・土地・商業施設などを開発、販売するディア・ライフは2022年9月期に業績過去最高を更新した。売上高が前期比約2倍の519億円、営業利益も約1・5倍の57・3億円へと躍進。好調の要因は、順調な仕入れ・販売と大型案件の増加という。今年度からスタートする新中計では現在の経常利益約57億円から25年9月期に100億円を目指し、更なる事業拡大を図る。



阿部 幸広社長

Profile●あべ・ゆきひろ
1968年2月福岡県生まれ。早稲田大学商学部卒業。90年ニチメン株式会社（現双日株式会社）に入社し、東京を中心とした不動産開発に従事。2004年同社退社後、同11月、株式会社ディア・ライフ設立。

厳選した好立地案件
多様な出口戦略

ディア・ライフは単身者・DINKS向けハイグレードマンションの開発や、商業・オフィスビルなどへ投資する

不動産ディベロッパーである。事業セグメントは主力の不動産を扱うリアルエステートと人材派遣のセールスプロモーションの2つ。売上高構成比はリアルエステートが9割超、セールスプロモーションが1

のですが、当社は自社が持たいたいから買うというスタンスで物件を精選し、仕入れております」（阿部幸広社長）

自社運用物件として買うことでリスクを減らし、結果的に顧客も欲しくなる物件となるのだ。無理に販売しないため同社にはセールス専任の社員はおらず、顧客からの引合いに応じて売却している。

「当社は不動産、マンションや商業施設用地の仲卸のような存在だと思っています。顧客には、物件や土地は信頼できる相手と売買したいという希望がある。例えば当社が瑕疵（かし）のある物件なども調査・改善して一旦買い、価値を保障することで顧客が安心して購入できるようにすることもあります」（同氏）

買い手は法人・個人と物件の金額によって多様で、同社は柔軟に対応している。特定の顧客に依存しない点も強みの一つだ。

前中計は前倒しで達成
10億円超の大型案件が増加

直近の業績に目を向けてみると、2022年9月期は業績過去最高を更新した。売上

対し、経常利益は50億円が56・6億円、ROEは15%以上が23・3%と、すべて上振れでの着地となった。1年前倒しで成績が上がってきた形だ。

好調の要因は、取扱い物件の大型化と物件の順調な販売である。買い付け力が上がり、10億円を超える事業規模のプロジェクトが増加。22年9月期は国内外の投資家に物件を84件引き渡した。顧客からも「ディア・ライフに行けば物件が買える」と信頼が積みあがってきたという。

「ここ数年は取引実績を評価され、数十億円の物件も舞い込むようになってきました。3年前から自己資本は2倍に成長し、会社としてスケールが大きくなっていることを実感します」（同氏）

25年9月期経常利益100億円狙う
自己資金に合わせ事業拡大

同社は23年9月期から新中計に入っており、25年9月期に経常利益100億円を目標にしている。規模の拡大を目指して情報量を増やし、更なる案件増加を図る。

「自己資金は200億円になりました。これに見合ったスケールへと会社を成長させていきます」（同氏）

また、もう一つの柱であるセールスプロモーション事業の成長にも注力。人材派遣サ

[ディア・ライフ]株式データ			
コード	3245	市場	東証プライム
直近株価	645円	(23.3/1終値)	
昨年来高値	668円	(22.8/31)	
昨年来安値	492円	(22.3/8)	
時価総額	279億円		
PER	6.7倍	配当利回り	6.12%
PBR	1.40倍	決算	9月
2022年9月期 連結業績			
売上高	519億500万円	前期比	96.9%増
営業利益	57億3,600万円		42.8%増
経常利益	56億6,600万円		37.7%増
当期純利益	41億9,900万円		56.3%増
2023年9月期 連結業績予想			
売上高	—	前期比	—
営業利益	—		—
経常利益	60億円		5.9%増
当期純利益	41億円		2.4%減
値動き			

22年9月期には第三者割当新株予約権の行使により25億円を調達。物件の売却が早期に好条件で進捗したことに加え、手元資金は1年で約50億

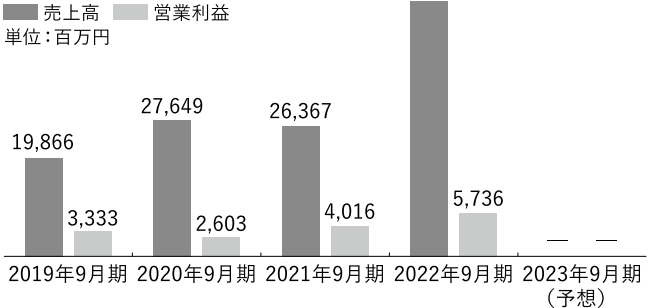
企業価値の最大化図る投資
配当性向は40%継続

ービスを行うDLXホルディングスの上場を目指す。DLXホールディングスは保険などのコールセンターへの人材派遣を行うNISTAFFや、技術者派遣のDLAで構成される。DLAの技術者派遣では、自社で技術者を養成して派遣を図る。22年9月期は品川区・大田区を基盤とする総合不動産企業アイディグループを子会社化した。

株主還元について、配当性向は40%を継続する姿勢を示す。過去には自社株買いや第三者割当なども実行してきたが、今後も状況に合わせて機

動的に対応するという。23年9月期は経常利益60億円、純利益41億円を見通す。

売上高と営業利益の推移



物件仕入れの状況 (22年9月期)

