

2023年9月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2023年5月12日



DEAR LIFE (東証プライム市場 3245)

# 当社グループの事業概要



- 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

## DLX HOLDINGS (セールスプロモーション事業)

### 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

### Palma ■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 (持分法適用関連会社。銘柄コード：東証グロース3461)



✓ 2023年9月期 第2四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第2四半期 決算概要	6
▶ 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	
✓ 2023年9月期 第2四半期 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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 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	
✓ 株主還元方針	20

✓ 2023年9月期 第2四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第2四半期 決算概要	6
▶ 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	
✓ 2023年9月期 第2四半期 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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 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	
✓ 株主還元方針	20

# 2023年9月期 第2四半期 サマリ



物件の売却が好条件で進捗。

DLXホールディングスの業績も上向き、前年同期比大幅増益。

	2022年9月期 第2四半期	2023年9月期 第2四半期（前年同期比）
売上高	11,512百万円	11,713百万円（1.7%増）
営業利益	521百万円	1,104百万円（111.9%増）
経常利益	473百万円	1,104百万円（133.0%増）
親会社株主に帰属 する当期純利益	647百万円	701百万円（8.2%増）

## ◎リアルエステート事業

売却：第2四半期は10件を引渡し。期末に向けて5件の売却契約も締結。

仕入：22件の開発用地・収益不動産の仕入を実施。事業規模も順調に拡大。

## ◎セールスプロモーション事業

本部機能の集約をはじめとしたコスト削減が進み前年同期比大幅増益。

引き続き派遣人材の採用強化、新たな需要喚起のための投資を展開。

✓ 2023年9月期 第2四半期 サマリ	4
✓ <b>2023年9月期 第2四半期 決算概要</b>	<b>6</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	
✓ 2023年9月期 第2四半期 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(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 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	
✓ 株主還元方針	20

# 2023年9月期 第2四半期 決算・主要経営指標



大型物件多数売却により増収増益。DLXの収益性も向上し好発進。  
営業利益・経常利益が前年の倍を超えるペースで増加。

(単位：百万円)	2022年9月期 第2四半期 ①	2023年9月期 第2四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
売上高	11,512	11,713	201	1.7%
営業利益	521	1,104	583	111.9%
経常利益	473	1,104	631	133.0%
親会社株主に帰属 する当期純利益	647	701	54	8.2%
EPS (円)	16.76	15.97	△ 0.79	△ 4.7%
営業キャッシュ・フロー	△ 12,262	△ 11,501	761	
投資キャッシュ・フロー	△ 1,103	36	1,139	
財務キャッシュ・フロー	10,898	5,609	△ 5,289	
現金及び現金同等物期末残高	12,250	13,822	1,572	
(単位：百万円)	2022年 9月期末 ①	2023年9月期 第2四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
総資産	36,457	42,466	6,009	16.5%
有利子負債	11,852	18,942	7,090	59.8%
自己資本	20,866	20,177	△ 689	△ 3.3%
自己資本比率 (%)	57.2	47.5	△ 9.7	△ 17.0%
D/Eレシオ (倍)	0.57	0.94	0.37	64.9%

## 【損益計算書】

- ・大型の収益不動産、開発案件を高い利益率で売却。
- ・DLXホールディングスのコスト削減も進捗し、利益率を押し上げ。
- ・前期は負ののれん発生益を計上。
- ・EPS微減は増資（昨年10月完了）の影響。

## 【キャッシュフロー計算書】

- 営業：仕入・開発が順調に進捗
- 投資：昨年はアイディ社子会社化のための支出が大半を占めた
- 財務：不動産の仕入に伴う借入状況は良好。物件売却に伴う返済も進み、前期比でキャッシュインが減少

## 【貸借対照表等】

- ・順調に開発用地と収益不動産の仕入が進捗。
- ・借入と手元資金をバランスよく活用。
- ・18億円超の配当を行ったことで自己資本は若干減少。

# 2023年9月期 第2四半期 連結損益計算書



竣工した開発プロジェクト、大型の収益不動産の売却が複数完了し増収。  
コスト改善が進みセールスプロモーション事業の収益性も向上。

(単位：百万円)	2022年9月期 第2四半期 ①	2023年9月期 第2四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
<b>売上高</b>	<b>11,512</b>	<b>11,713</b>	<b>201</b>	<b>1.7%</b>
リアルエステート	9,349	9,534	185	101.1%
セールスプロモーション	2,163	2,178	15	△ 4.8%
販売費及び一般管理費	1,441	1,108	△ 333	△ 23.1%
<b>営業利益</b>	<b>521</b>	<b>1,104</b>	<b>583</b>	<b>111.9%</b>
営業外収益	140	83	△ 57	△ 40.7%
営業外費用	187	83	△ 104	△ 55.6%
<b>経常利益</b>	<b>473</b>	<b>1,104</b>	<b>631</b>	<b>133.0%</b>
特別利益	372	-	△ 372	△ 100%
特別損失	-	-	-	-
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>647</b>	<b>701</b>	<b>54</b>	<b>8.2%</b>

## 【売上高】

(リアルエステート事業)  
大型の収益不動産、竣工案件の売却が好条件で完了。  
(セールスプロモーション事業)  
人材派遣数は堅調。  
昨年立ち上げた新規事業も成長。

## 【営業外費用】

昨年調達した自己資金も積極的に活用。  
借入利息節減。

## 【経常利益】

物件売却の進展により大幅増益。

## 【特別利益】

前期はアイディ(株)株式取得に係る負ののれん発生益を計上。

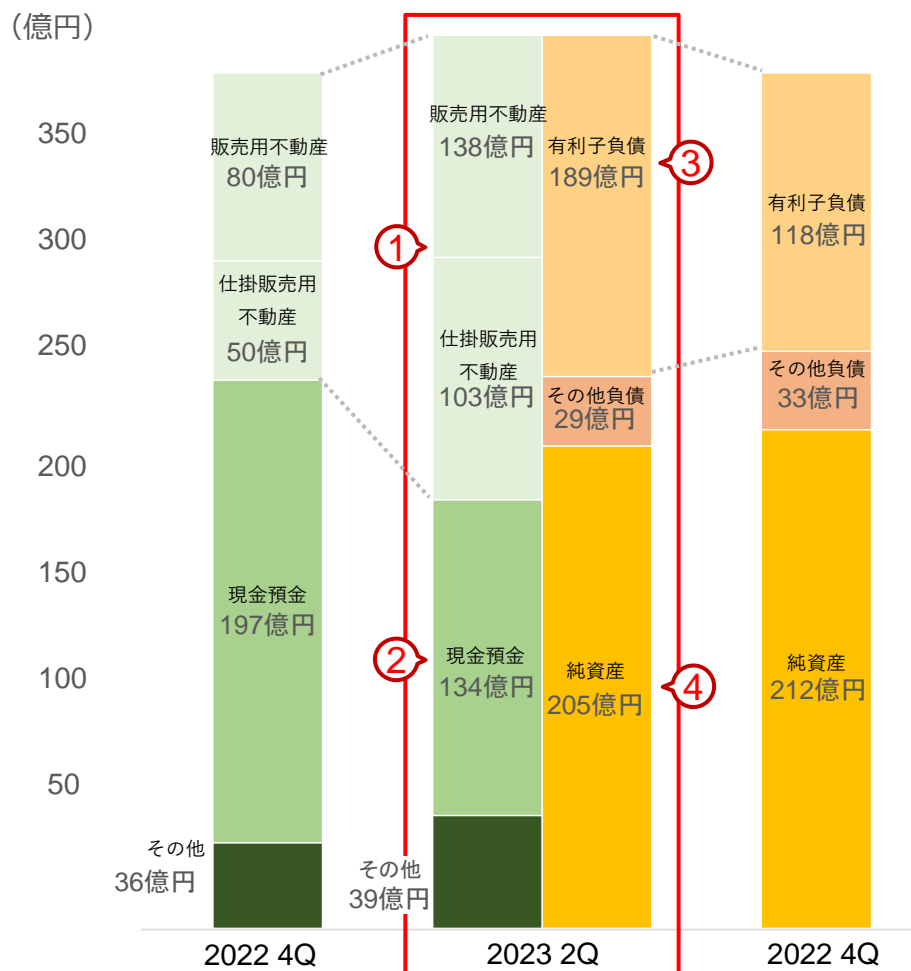
## 【当期純利益】

特別利益込みの前期の利益を本業だけで上回って着地。



# 2023年9月期 第2四半期 連結貸借対照表

自己資金を活用しながら、銀行からの借入を組み合わせる積極的に投資。  
 配当と納税で手元資金は減少するもなお潤沢。



## 【資産の部】

① 開発用地、収益不動産の仕入に注力。

② ①に積極的に現預金を活用しているのに加え、  
 配当、納税で36億円超支出。

## 【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 18.9億円の配当を実施。

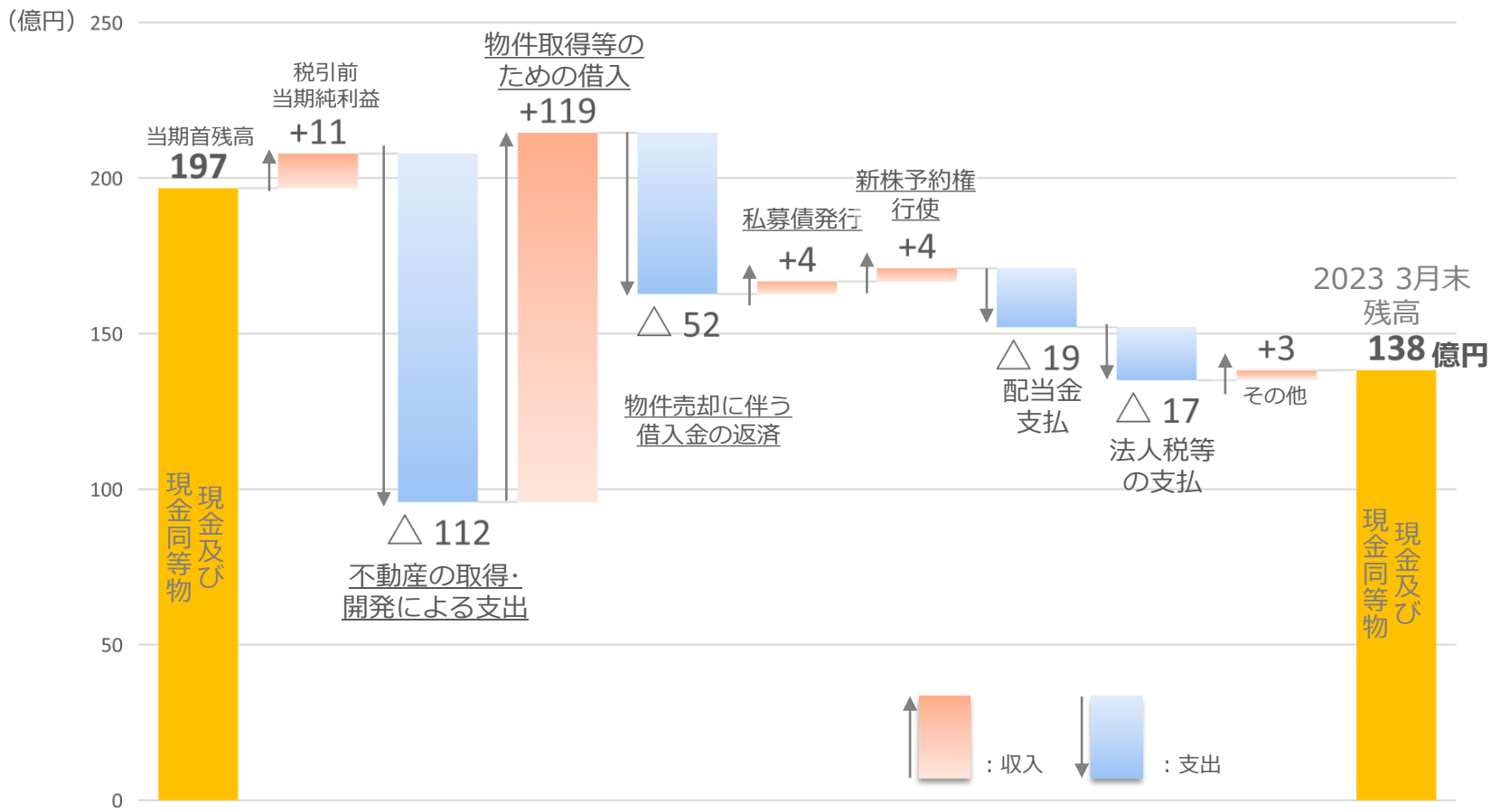
自己資本比率 47.5%

(不動産業界平均30%)

# 2023年9月期 第2四半期 連結キャッシュ・フローの分析



プロジェクト規模の数・規模を拡大しながら仕入を推進。借入環境も良好。

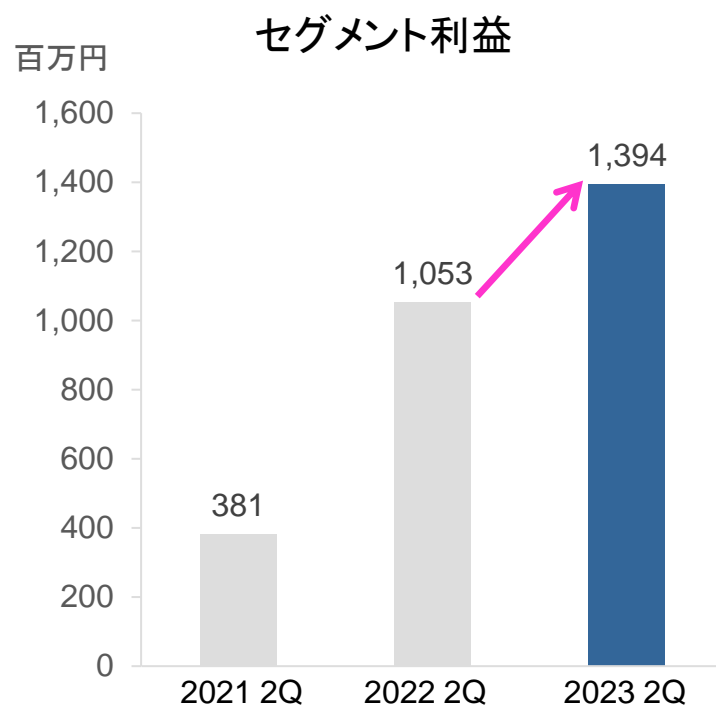


✓ 2023年9月期 第2四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第2四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
✓ 株主還元方針	20

# リアルエステート事業①: 物件売却の状況

個人、不動産販売会社、ファンドなど、多様な顧客に物件を売却。

- 都心の賃貸レジデンスに対する需要は引き続き堅調。
- 大型の収益不動産、竣工した新築レジデンス、中古区分マンションの売却が進捗。
- 期末までの引き渡しに向けた契約も徐々に完了。

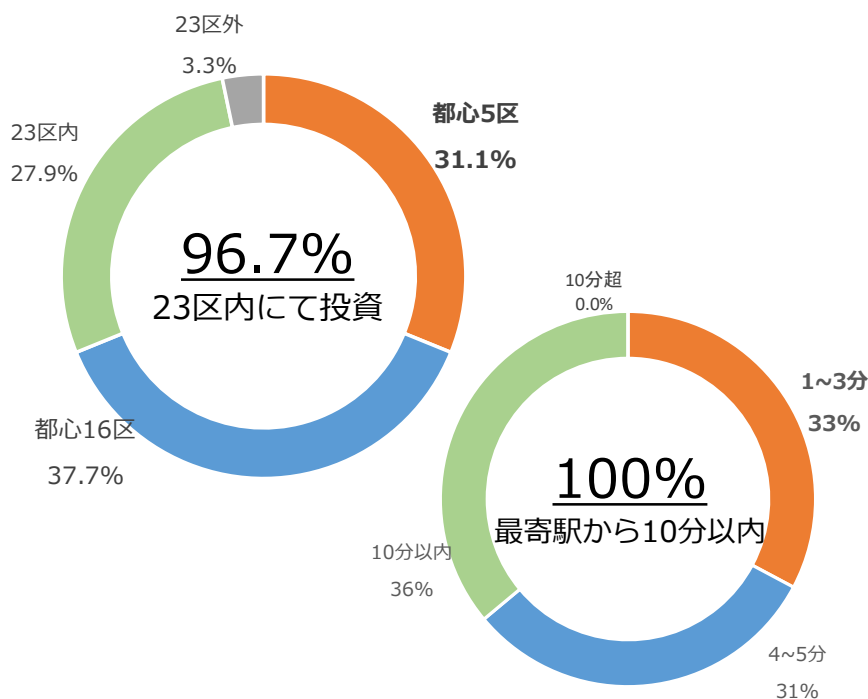


◀ 原木中山駅前PJ

## リアルエステート事業②：物件仕入の状況

### 最寄駅から10分以内の都心の開発用地を素早く取得。

- 第2四半期は事業規模約173億円分の開発用地・収益不動産を取得。
- 仕入基準は厳格なまま、今後についても既に事業規模55億円超の仕入見通し。



◀DeLCCS牛込神楽坂駅前PJ  
牛込神楽坂駅A3出口直結の収益不動産を取得

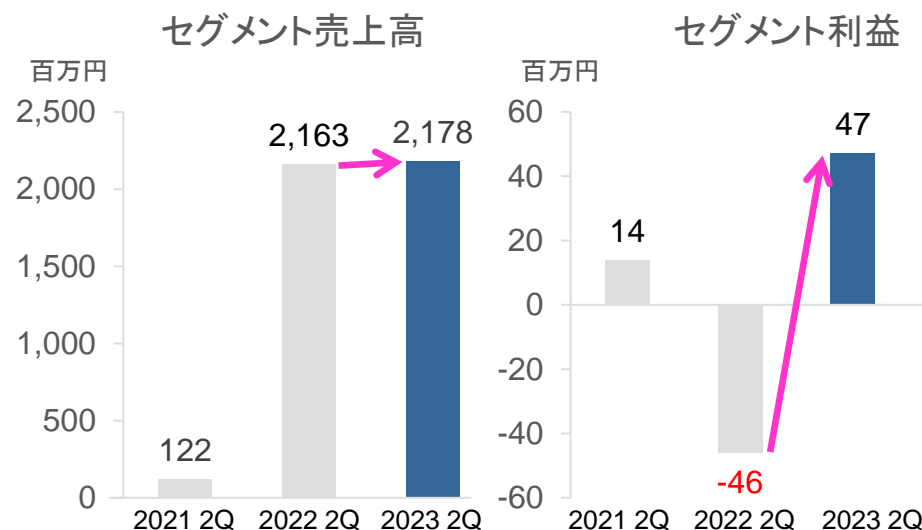
- ※「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区  
 「都心16区」：都心5区に加え、文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・大田区・目黒区・世田谷区・杉並区・中野区・豊島区
- ※ディア・ライフ単体において、各年度中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計。  
 「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額。  
 上記の事業規模の数値は、ディア・ライフ単体の開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります。

## アイディ株式会社・株式会社アイディプロパティ

- 得意エリアである品川区・大田区にて開発用地、収益不動産の仕入が好調。
- ディア・ライフの資金調達力を活用し、コスト削減も実現。
- 新築レジデンス、戸建、中古区分など幅広いニーズに応え売却も順調。

## DLX HOLDINGS（当社持分51.2%子会社）

- 顧客の需要は堅調。昨年開始した新規事業も成長し収益化。
- 本部機能の集約、取引先との契約の見直し等のコスト削減が進み、前年同期比大幅増益。

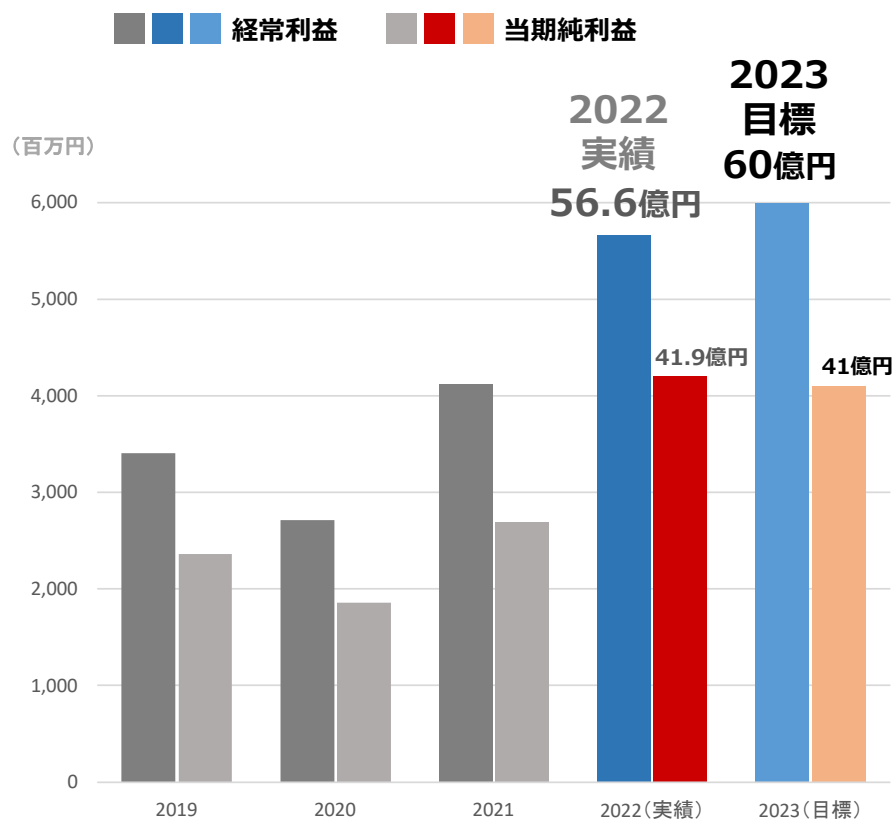


✓ 2023年9月期 第2四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第2四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
✓ 株主還元方針	20

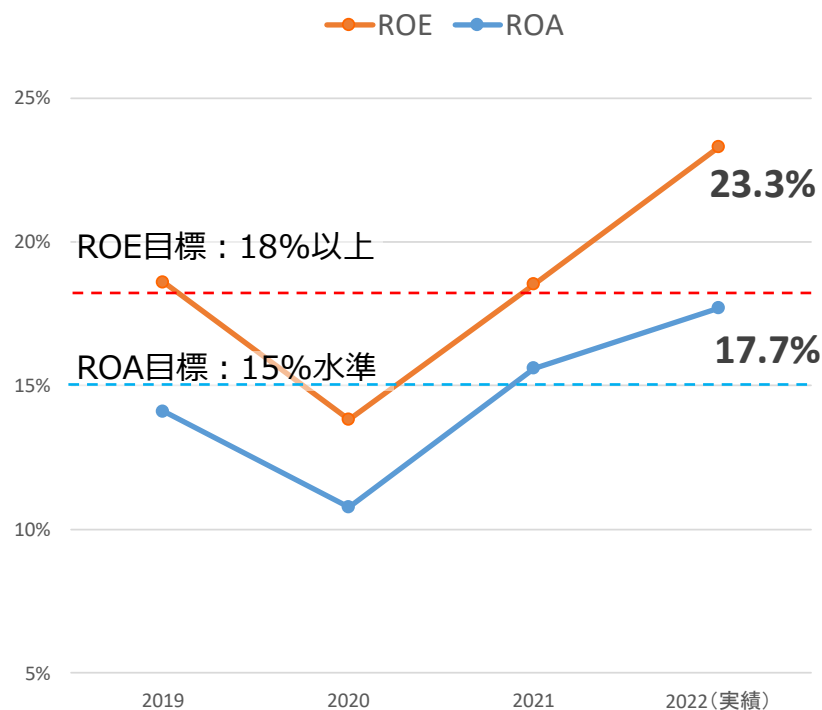
# 2023年9月期の業績目標について

✓ 経常利益60億円、最終利益41億円を目標。

✓ DLXホールディングスの収益力・ガバナンスの強化、アイディグループの成長加速化にも注力。



## 当社ROE・ROA目標、年度実績



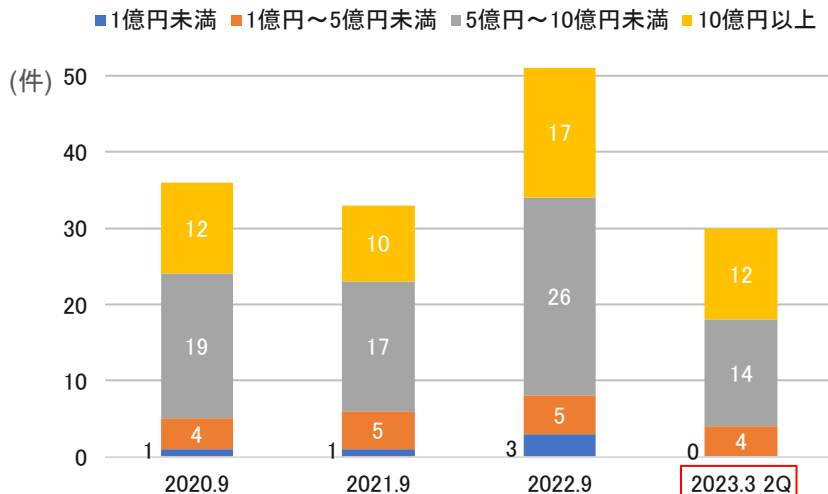


# リアルエステート事業：2023年9月期の戦略（投資）

- 賃貸需要・流通性・希少性の高い都心不動産の深掘り・厳選投資を推進
- 1件あたりのプロジェクト規模の拡大による、効率の高い営業スタイルを強化
- 採用強化、アイディとの連携による物件情報の量・入手ルートの継続的拡充
- 社内建築士機能の強化や協力会社との協働による、迅速かつ柔軟な事業企画を追求

## ▼ 過去3年間の投資事業規模の推移

- ・投資案件数は順調に増加
- ・中でも10億円を超える事業規模のプロジェクトが増加



※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。

## ▼ 住宅に限らず、商業施設の開発も展開

- ・飯田橋・神楽坂エリアをはじめ、その街に馴染む企画を追求。複数のプロジェクトが進行中。



◀ 神楽坂5丁目PJ  
2023年7月竣工予定  
神楽坂商店街沿い  
店舗・事務所を開発

# リアルエステート事業：2023年9月期の戦略（販売）

- ✓当社が投資・運用するアセットへの引き合いは好調
- ✓回転期間の短いアセットデザイン&リセール事業に注力し、収益機会を逃さない
- ✓ワンルームマンション販売会社・ファンドを中心に積極的な売却活動を推進

## 都市型レジデンス・商業店舗開発

立地、人流などを総合的に評価し  
その土地に合った用途でプランニング  
主力は単身者・DINKS向けレジデンス



## アセットデザイン&リセール

開発プラン・造成・工事会社  
選定等を施した開発適地  
として商品化



## 収益不動産

リニューアル・設備機能改善  
運営コスト削減、リースアップ



売却

投資目的

不動産ファンド  
J-REIT

不動産会社

デベロッパー

個人・富裕層

資産運用  
・自用

事業法人

※アセットデザイン&リセール：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

# (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
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
上北沢	マンション開発プロジェクト	東京都世田谷区	京王電鉄京王線「上北沢」駅 徒歩約7分
羽田Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都大田区	京急空港線「天空橋」駅 徒歩約6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
押上Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都墨田区	東武スカイツリーライン伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅 徒歩約3分
町屋	マンション開発プロジェクト	東京都荒川区	東京メトロ千代田線「町屋」駅 徒歩約2分
平和台	マンション開発プロジェクト	東京都練馬区	東京メトロ有楽町線「平和台」駅 徒歩約2分
北千住Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都足立区	東京メトロ千代田線「北千住」駅 徒歩約7分
菊川Ⅵ	マンション開発プロジェクト	東京都墨田区	都営地下鉄新宿線「菊川」駅 徒歩約8分
十条Ⅱ	アセットデザイン&リセール	東京都北区	JR埼京線「十条」駅 徒歩約6分
氷川台Ⅱ	アセットデザイン&リセール	東京都練馬区	東京メトロ副都心線・有楽町線「氷川台」駅 徒歩約8分
砂土原町	アセットデザイン&リセール	東京都新宿区	東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅 徒歩約6分

ほか、計29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高円寺	店舗・事務所・共同住宅	東京都杉並区	JR東日本中央本線「高円寺」駅 徒歩約5分
新宿レックスハイツ	共同住宅	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩約5分
DeLCCS牛込神楽坂駅前	事務所・駐車場	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅 徒歩約1分
DeLCCS綾瀬	共同住宅	東京都葛飾区	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅 徒歩約2分

ほか、計23物件が進行中

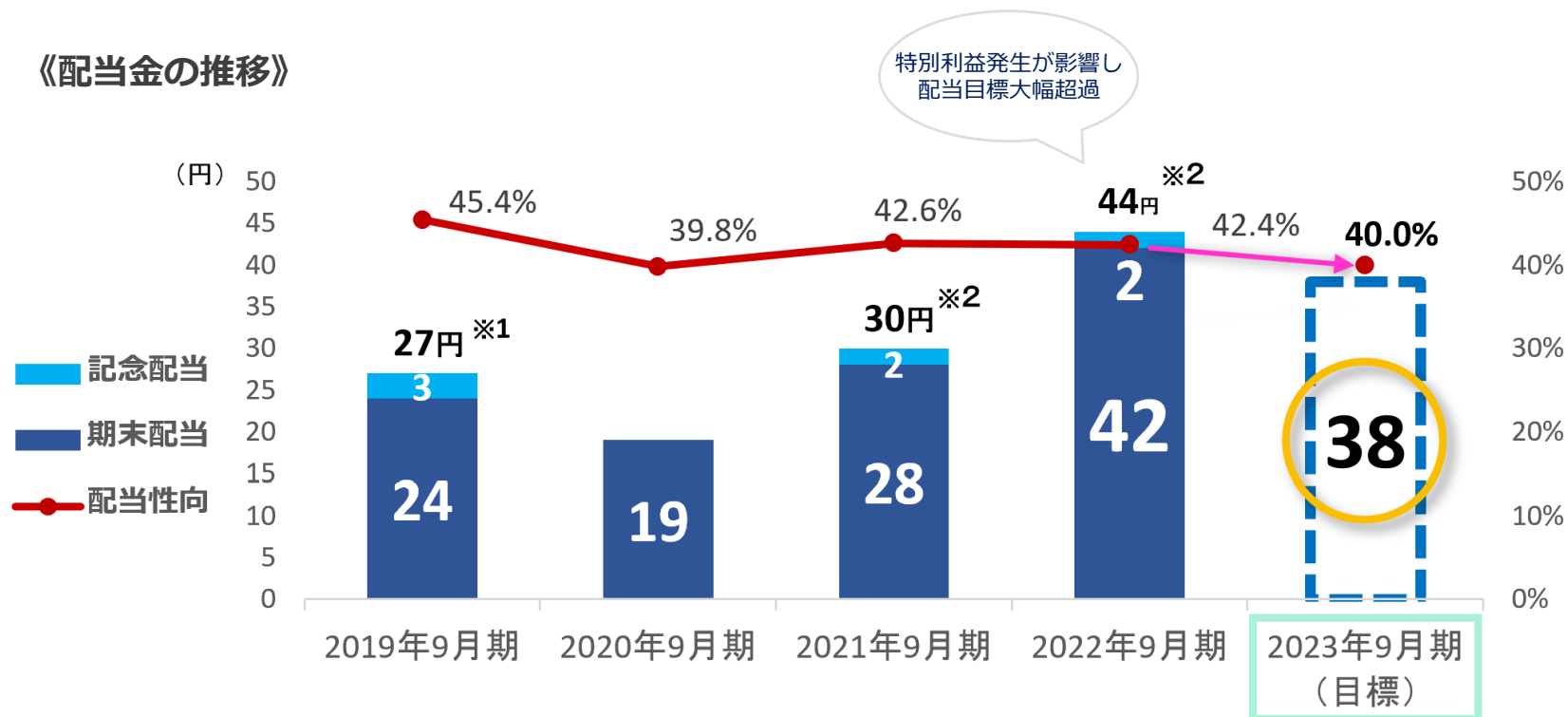
✓ 2023年9月期 第2四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第2四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
✓ 2023年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	15
▶ 経常利益60億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
✓ 株主還元方針	20

# 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

《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。