



2021年9月21日

各 位

会社名株式会社ディア・ライフ
代表者名代表取締役社長 阿部 幸広
(コード番号：3245 東証第1部)
問合せ先 取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
電話番号 0 3 - 5 2 1 0 - 3 7 2 1

株式取得による子会社化のお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、以下の通り、アイディ株式会社の株式100%を取得し、同社を子会社化することについての契約を締結することを決議いたしました。

1. 株式取得の目的及び理由

当社は創業来、都心に特化した不動産デベロッパーとして、主要ビジネスエリアへの交通利便性や良好な生活環境を求める単身者およびDINKS向けの都市型マンションの開発・供給を行っております。

2018年からは新中期経営計画「Go For The Future 2022」の重点テーマの一つとして「成長投資の推進」を掲げ、ノウハウ・優位性が発揮できる分野、新たな事業領域の創造のための戦略的投資を推進し、成長スピードの加速化を図ってまいりました。

アイディ株式会社は主に品川区・大田区に根付いて、マンション・アパートの土地仕入から設計・施工、販売およびその請負まで一貫して行う総合不動産会社であり、不動産賃貸管理、賃貸・売買仲介事業を行う株式会社アイディプロパティを100%子会社として有しております。

当社は、アイディ株式会社の子会社化により、仕入・売却力の強化、当社がいままで行ってこなかった、施工業務請負や賃貸仲介・管理事業の取り込みによる、当社グループの事業ポートフォリオの安定、そして拡大を図ってまいります。

本株式取得による具体的な当社とのシナジーとして、以下を見込んでおります。

○開発・不動産投資事業

当社が事業規模にして10億円程度のマンション開発を手掛ける一方で、同社は3億円程度のマンションや、アパートの開発を手掛けており、特に狭小地や不整形地、崖等の開発しにくい土地の開発を得意としております。同社が注力するエリアは、都心はもちろんのこと、羽田空港までのアクセスに優れていることから、新型コロナウイルス終息後は空港やホテル、物流関係者の需要が強く見込まれます。

新宿区・千代田区でドミナント戦略を展開する当社が、品川区・大田区を主軸に事業を展開する同社を取得することで、ドミナントエリアの拡大、仕入・売却ネットワークの更なる深耕を図ります。

当社とはエリアや事業対象規模において棲み分けが可能であることから、仕入情報や開発ノウハウをはじめとしたナレッジの共有により、事業機会の拡大が可能であると考えております。

○設計・監理・施工及び請負

アイディ株式会社は開発用地に対して適切なプランニングを行う自社設計部を擁しており、同社での迅速な意思決定を実現しております。新築アパートの計画においては自社施工まで行っており、近年は外部顧客からの建築受託実績も増加しております。施工力の強化に加え、当



社の信用を活かした営業活動の展開により、更なる成長が見込まれます。

○賃貸・売買仲介事業

本事業は株式会社アイディプロパティで展開されております。大田区・品川区において個人向け店舗を複数展開しており、地元の不動産オーナーやエンドユーザーとの直接的なつながりを生かして、安定的なストック収益を上げております。管理受託件数は既に1,300戸に上っており、今後増加が予想される同エリア内の賃貸需要、不動産投資需要を取り込むことに加え、当社保有物件の管理受託を足掛かりに、既存の事業エリアにとらわれずに管理受託件数を拡大させていくことで、収益基盤の更なる強化が見込まれます。

2. 子会社化の方法

同社の全株式を取得し子会社化する予定です。

3. 異動する子会社の概要

(1) アイディ株式会社

(1) 名称	アイディ株式会社		
(2) 所在地	東京都品川区東大井二丁目13番8号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 池田 昌宏		
(4) 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 中古物件の再生販売、リノベーションマンションの販売 住宅リフォーム、室内装飾の設計・監理・施工及び請負 マンション・アパートの賃貸 不動産小口化商品の組成、販売、運用 民泊用旅館の運営		
(5) 設立年月日	1979年6月1日		
(6) 資本金	1億円		
(7) 大株主及び持株比率	池田孝一(59.7%)、池田昌宏(40.0%)		
(8) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	該当事項はありません。	
(9) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
売上高	5,002百万円	5,678百万円	5,949百万円
営業利益	348百万円	297百万円	314百万円
当期純利益	163百万円	139百万円	149百万円

(2) 株式会社アイディプロパティ

(1) 名称	株式会社アイディプロパティ		
(2) 所在地	東京都品川区東大井三丁目27番4号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 池田 昌宏		
(4) 事業内容	アパート・マンション賃貸管理、賃貸・売買仲介		
(5) 設立年月日	2002年8月28日		
(6) 資本金	3,000万円		
(7) 大株主及び持株比率	アイディ株式会社(100%)		
(8) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	該当事項はありません。	



(9) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
売上高	616百万円	553百万円	682百万円
営業利益	10百万円	6百万円	49百万円
当期純利益	7百万円	△81百万円	48百万円

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

(1) 取得する株式の数	66万株
(2) 取得後の持分比率	100%
(3) 取得価額	持分取得先との守秘義務の関係から非公開とさせていただきますが、第三者機関による財務・法務デューデリジェンスを実施し、第三者機関による客観的で合理的な評価方法（DCF法及び類似会社比較法）に基づく評価額を考慮して合意した金額です。
(4) 取得資金	自己資金及び金融機関からの借入による

5. 日程

取締役会決議日	2021年9月21日
契約締結日	2021年9月21日
株式譲渡実行日	2021年10月1日（予定）

6. 今後の業績見通し

本引受が行われた場合、アイディ株式会社は当社の子会社となりますが、本件が当社の今期業績に与える影響につきましては軽微であり、当社の連結決算に対するアイディ株式会社の業績の貢献は来期（第18期）からであります。

今後、開示の必要性が生じた場合は、速やかに内容を開示いたします。

以 上