

2022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

2022年5月13日



DEAR LIFE


(東証第1部 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：東証マザーズ3461)

☑ 2022年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：新株予約権の行使状況について	
☑ 2022年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 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 第2四半期 事業セグメント別概要	12
▶ 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、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	16
▶ 経常利益50億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	22

☑ 2022年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：新株予約権の行使状況について	
☑ 2022年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 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 第2四半期 事業セグメント別概要	12
▶ 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、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	16
▶ 経常利益50億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	22

2022年9月期 第2四半期 サマリー



アイディグループ、DLXホールディングスの業績が貢献。
収益不動産の売却が多く進み、前年同期比で大幅増収・増益。

	2021年9月期 第2四半期	2022年9月期 第2四半期
売上高	4,873百万円	11,512百万円
営業利益	142百万円	521百万円
経常利益	202百万円	473百万円
親会社株主に帰 属する当期純利益	103百万円	647百万円

◎リアルエステート事業

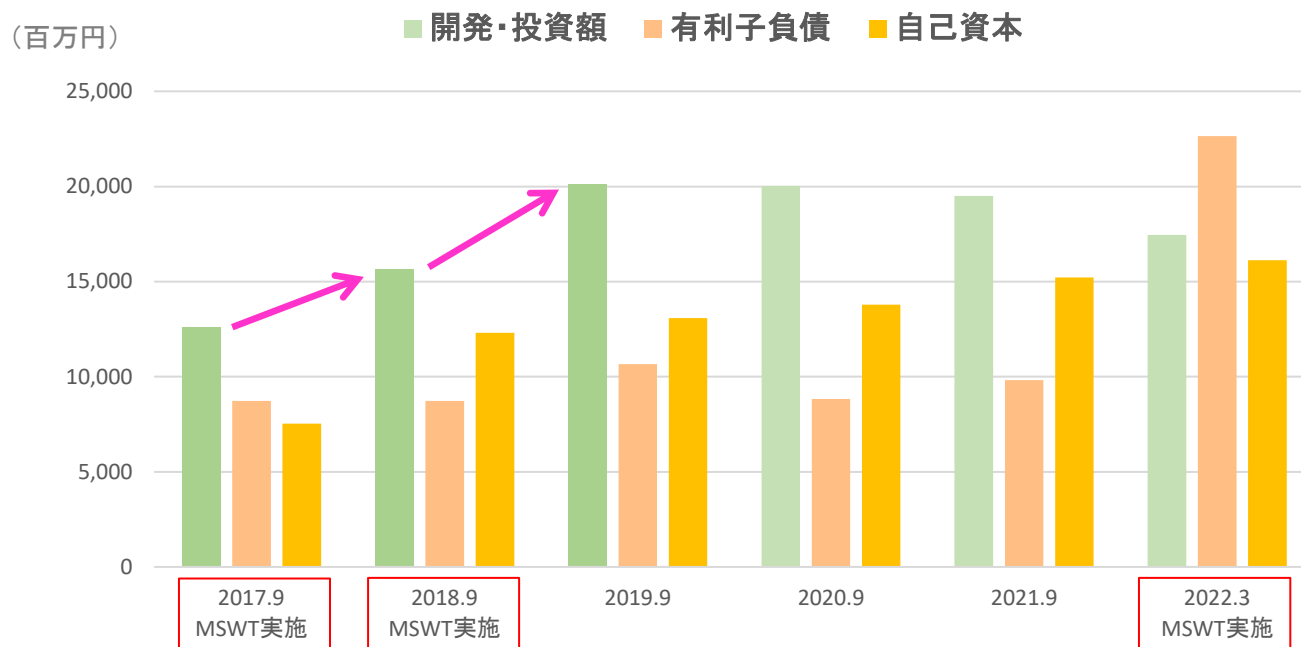
売却：第2四半期は14件を引渡し。期末に向けて10件の売却契約も締結。
仕入：20件、事業規模130億円分の事業用地・収益不動産を取得。

◎セールスプロモーション事業

(株)N-STAFFによる非対面での保険営業の受注は堅調。
派遣人員拡大に向けてオフィス増床、派遣スタッフの採用教育強化など
初期投資を積極的に実施。

第三者割当型新株予約権の行使により約13億円を調達

3月末時点で45%の行使が完了。資本拡充による不動産投資規模の更なる拡大を企図。



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 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：新株予約権の行使状況について	
☑ 2022年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 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 第2四半期 事業セグメント別概要	12
▶ 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、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	16
▶ 経常利益50億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	22

2022年9月期 第2四半期 決算・主要経営指標



物件を多数売却し増収増益。物件仕入も好調に進みBSが拡大。

(単位：百万円)	2021年9月期 第2四半期 ①	2022年9月期 第2四半期 ②	対2021年 増減 ②-①	対2021年 比 ②/①
売上高	4,873	11,512	6,639	236%
営業利益	142	521	379	367%
経常利益	202	473	271	234%
親会社株主に帰属 する四半期純利益	103	647	544	628%
EPS (円)	2.67	16.70	14.03	625%
営業キャッシュ・フロー	△ 7,797	△ 12,262	△ 4,465	
投資キャッシュ・フロー	474	△ 1,103	△ 1,577	
財務キャッシュ・フロー	3,987	10,898	6,911	
現金及び現金同等物期末残高	9,721	12,250	2,529	
(単位：百万円)	2021年 9月期末 ①	2022年9月期 第2四半期末 ②	対2021年 増減 ②-①	対2021年 比 ②/①
総資産	27,738	41,163	13,425	148%
有利子負債	9,815	22,644	12,829	231%
自己資本	15,210	16,110	900	106%
自己資本比率 (%)	54.8	39.1	△ 15.7	71%
D/Eレシオ (倍)	0.65	1.42	0.77	218%

【損益計算書】

- ・DLX-HDに加え、今期からアイディ(株)の業績が貢献。
- ・前年同期を大きく上回る物件売却により大幅増収。

【キャッシュフロー計算書】

- 営業：昨年を大幅に上回るペースで仕入・開発を推進
- 投資：主にアイディ社取得のための支出でマイナス
- 財務：不動産の仕入に伴う借入状況は良好

【貸借対照表等】

- ・アイディ(株)取得、により総資産残高急拡大。
- ・物件仕入を最優先。
- ・開発用地取得に伴い借入も増加。
- ・自己資本比率は業界平均30%を上回る健全な水準を維持。

2022年9月期 第2四半期 連結損益計算書

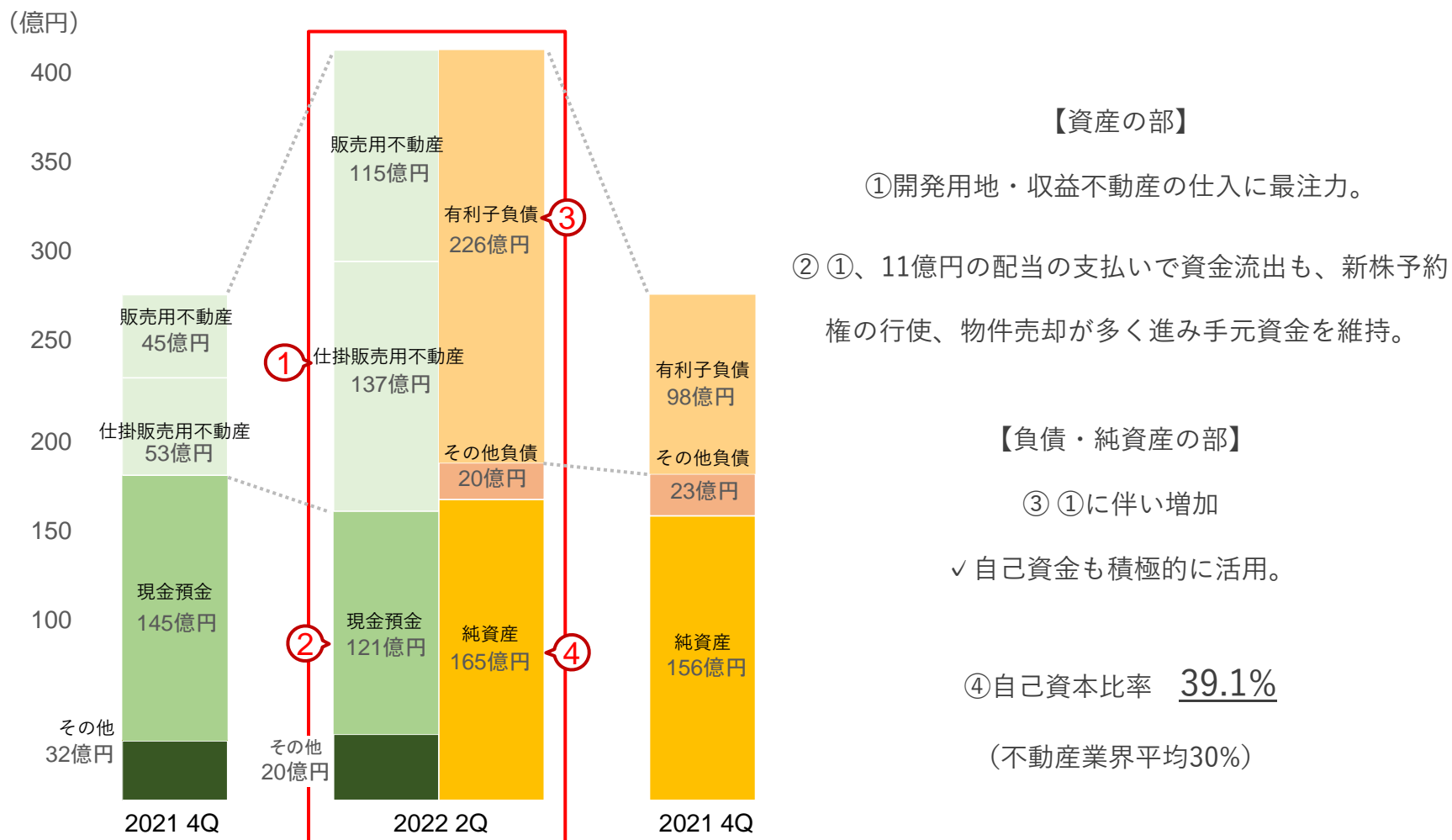


収益不動産を含む多数の物件が売却され増収増益。

(単位：百万円)	2021年9月期 第2四半期 ①	2022年9月期 第2四半期 ②	対2021年 増減 ②－①	対2021年 比 ②/①	
売上高	4,873	11,512	6,639	236%	【売上高】 (リアルエステート事業) 多数の収益不動産の売却により増収。
リアルエステート	4,750	9,349	4,599	197%	(セールスプロモーション事業)
セールスプロモーション	122	2,163	2,041	1773%	(株)DLXホールディングス子会社化により
販売費及び一般管理費	425	1,441	1,016	339%	増収。
営業利益	142	521	379	-	【営業外費用】 アイディ子会社化、案件数増加に伴い
営業外収益	112	140	28	125%	支払利息も増加。
営業外費用	53	187	134	353%	
経常利益	202	473	271	234%	【経常利益】 物件売却の進展により大幅増益。
特別利益	-	372	-	-	
特別損失	34	-	-	-	【特別利益】 アイディ(株)株式取得に係る負ののれん
親会社株主に帰属する 当期純利益	103	647	544	628%	発生益を計上。

2022年9月期 第2四半期 連結貸借対照表

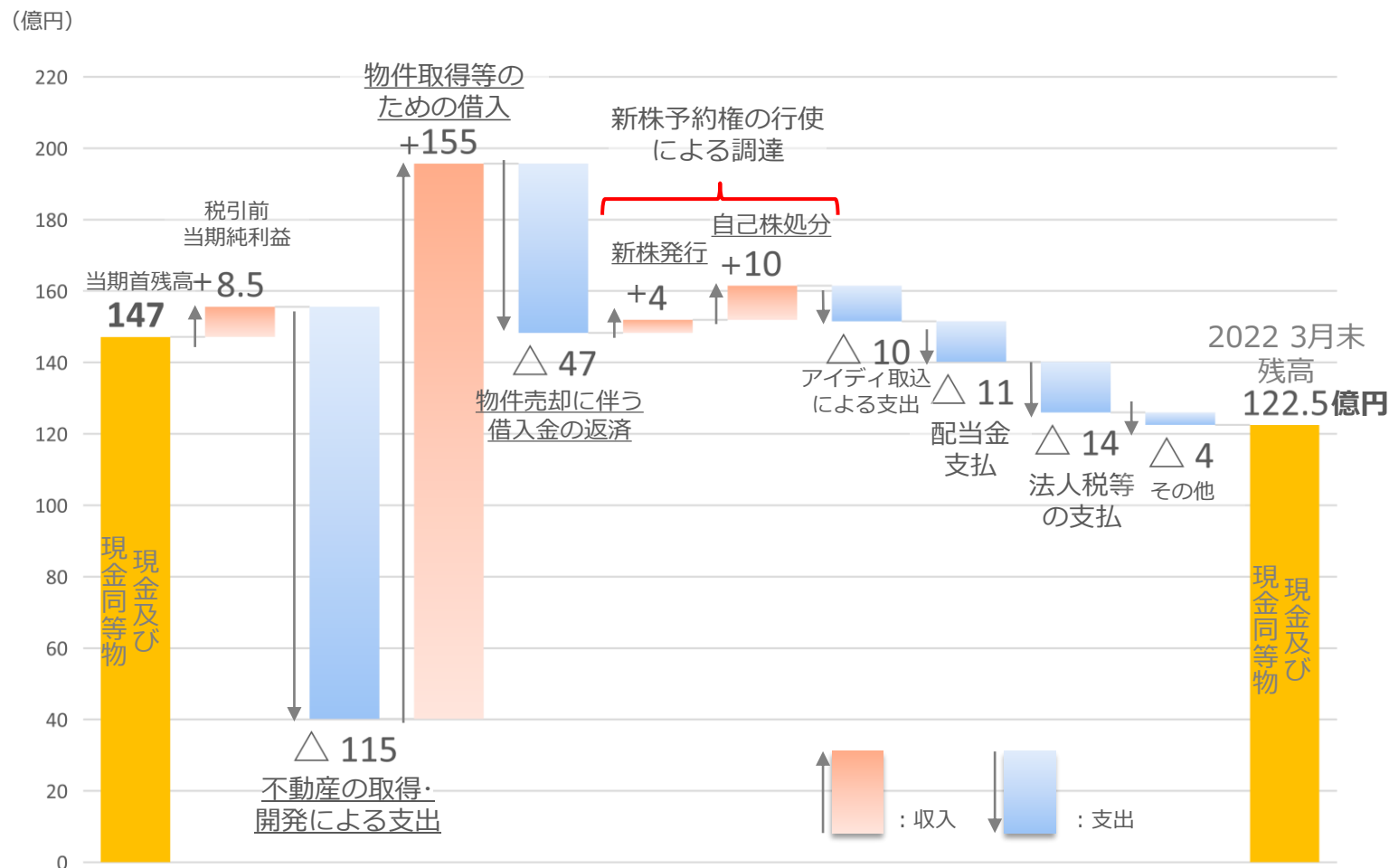
前年を遥かに上回るペースで仕入進捗。アイディグループも加わり大きく拡大。



2022年9月期 第2四半期 連結キャッシュ・フローの分析



☑新株予約権の行使による調達に加え、金融機関からの調達状況も良好。

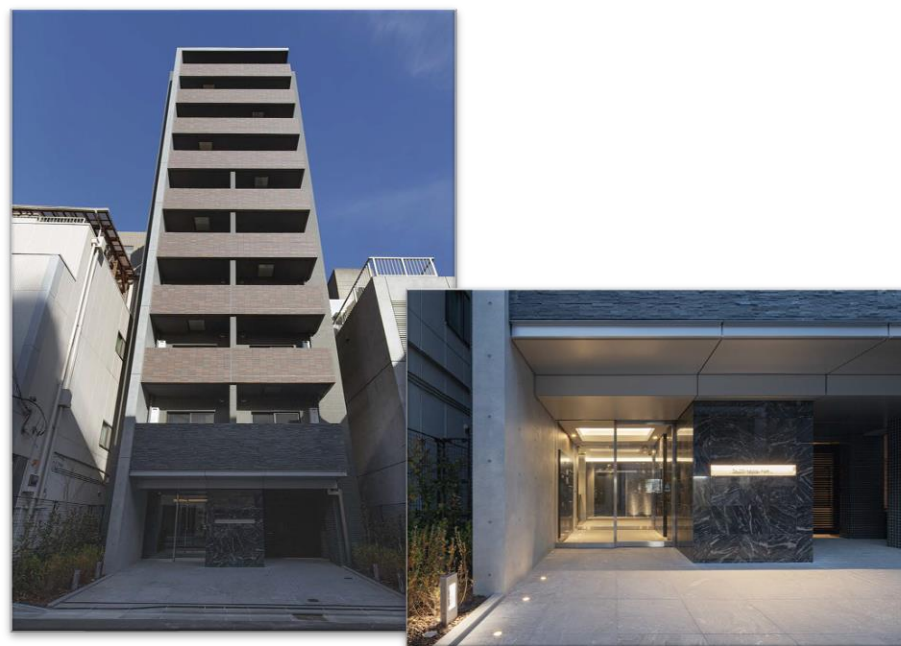
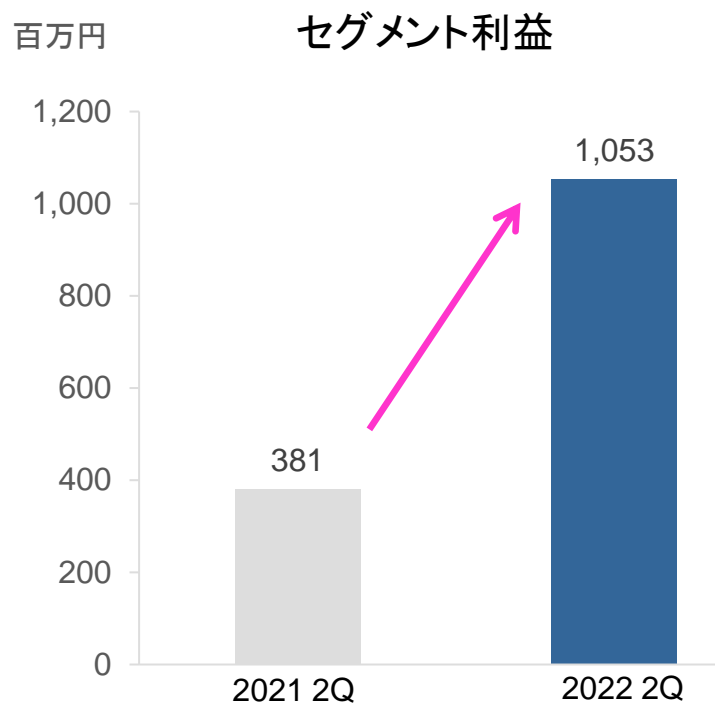


☑ 2022年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：新株予約権の行使状況について	
☑ 2022年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2022年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	12
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	22

リアルエステート事業①: 物件売却の状況

第2四半期は国内外の投資家に14件を引渡し。

- 引渡した14件のうち、アイディは開発用地、戸建等 3 物件を売却。
- 期末に向けて10件の売却契約も締結。
- 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を中心に旺盛な引き合い。

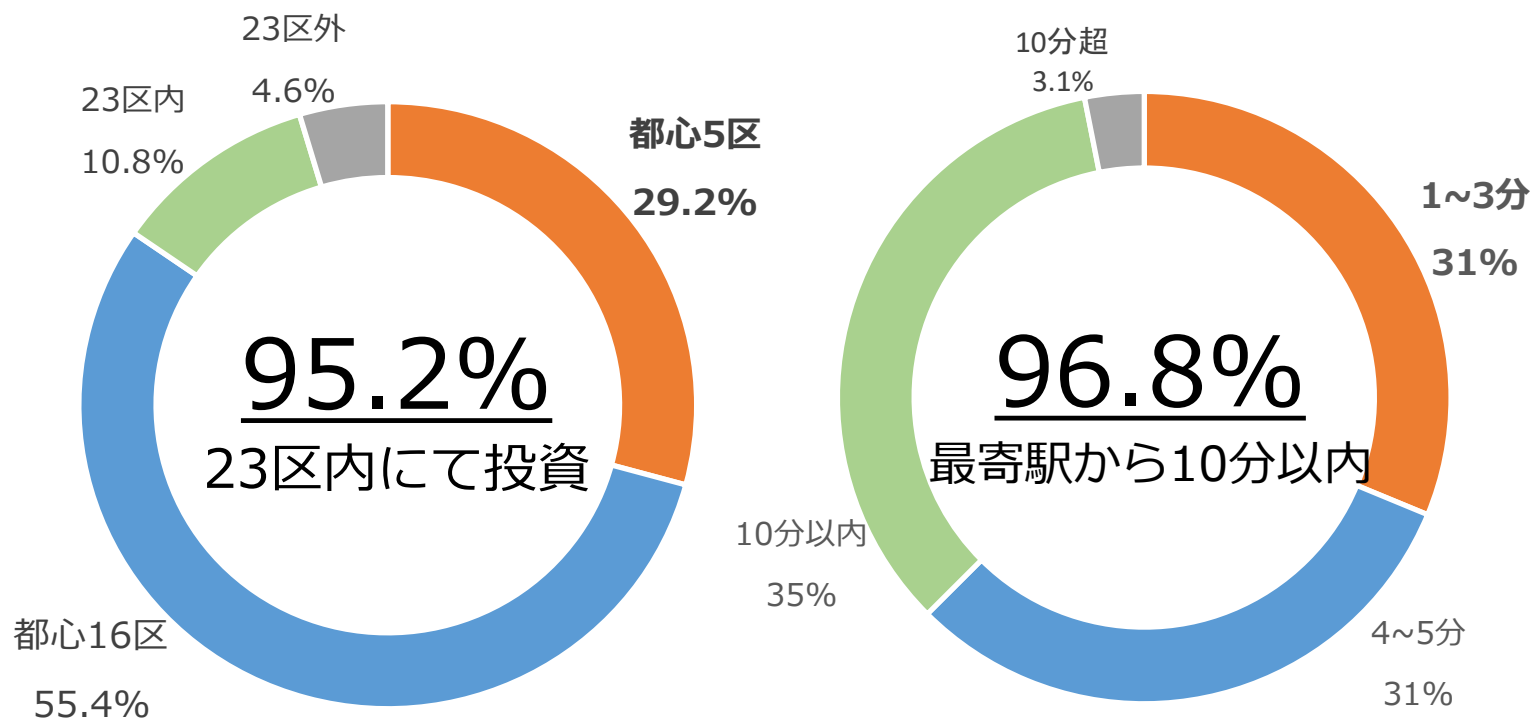


両国駅前PJ : 2022年1月売却

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に厳選して仕入を推進。

- 第2四半期は事業規模約130億円分の開発用地・収益不動産を取得。
- 上半期に仕入れたプロジェクトの事業規模は累計で279億円分に到達。
- 希少な立地での仕入がスムーズな売却活動に直結。



※ 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。

※ 「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

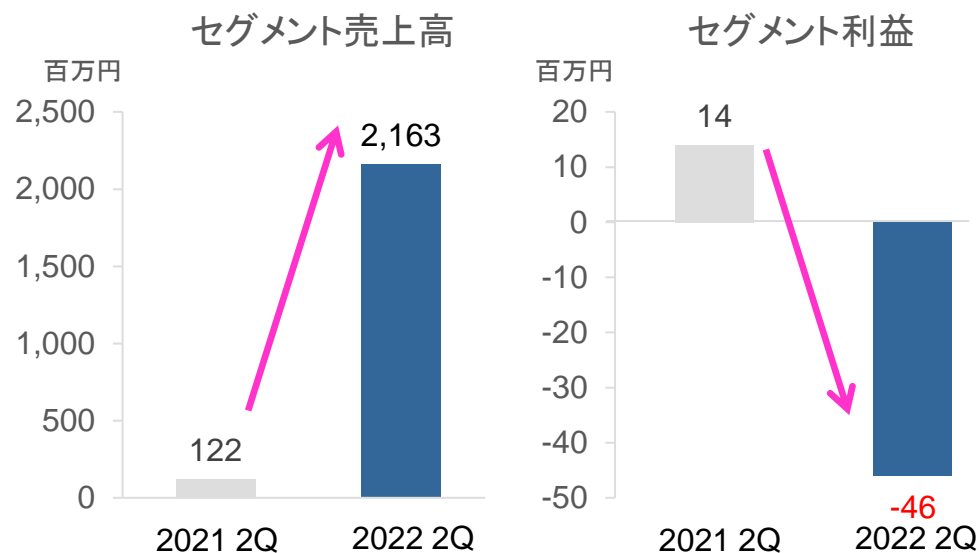
「都心16区」：都心5区に加え、文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・大田区・目黒区・世田谷区・杉並区・中野区・豊島区

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、ナレッジシェアで高収益化を推進。
- ディア・ライフの資金調達力を活用し、コスト削減に寄与。
- 第2四半期は開発用地、戸建など3物件を売却。

DLX HOLDINGS（当社持分51.2%子会社）

- (株)N-STAFFによる非対面での保険営業の受注は引き続き堅調。
- 派遣人員拡大に向けてオフィス増床、派遣スタッフの初期教育を強化した結果、セグメント利益は減少。

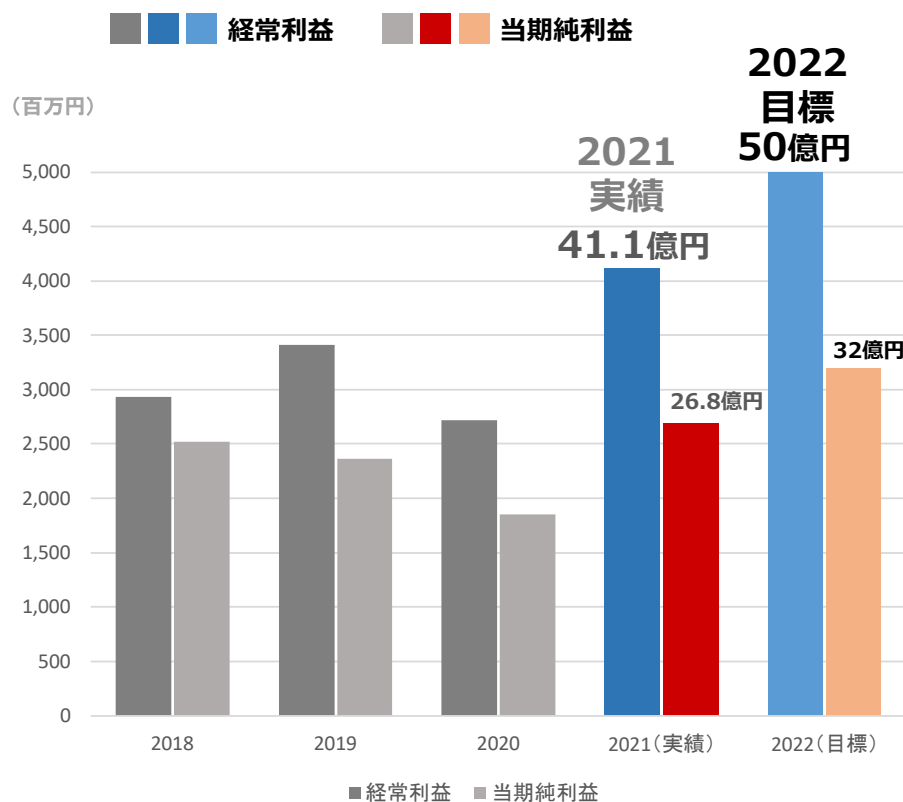


☑ 2022年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：新株予約権の行使状況について	
☑ 2022年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2022年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	12
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	22

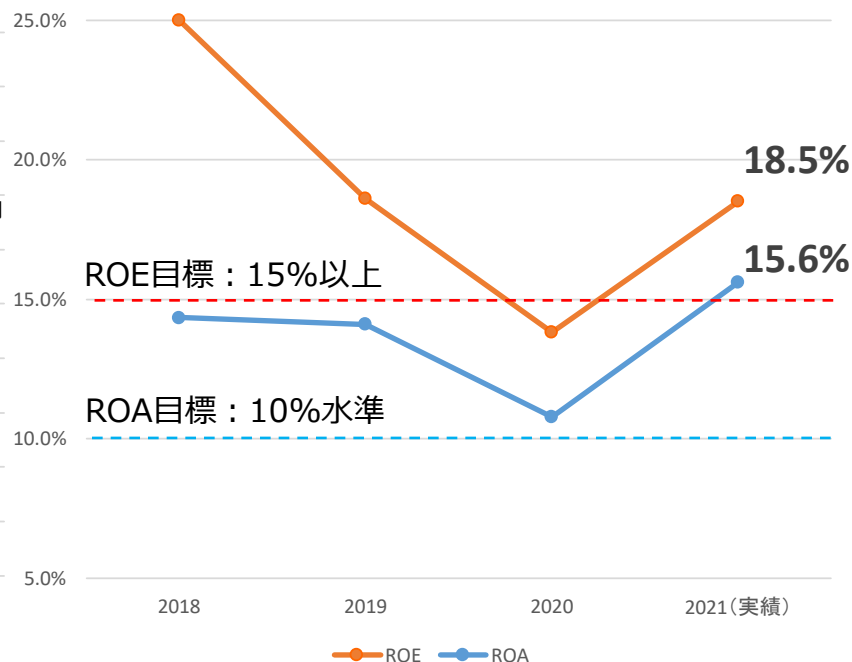
2022年9月期の業績目標について



- ☑ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す。
- ☑ 子会社化したDLXホールディングス、アイディを成長軌道に乗せる。



当社ROE・ROA目標、年度実績

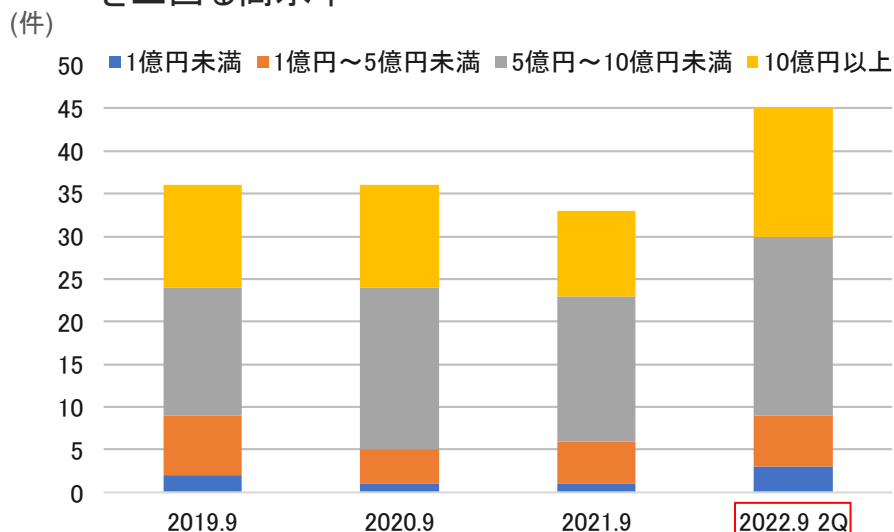


リアルエステート事業：2022年9月期の戦略（投資）

- コロナ禍でも賃貸需要・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
- ・件数・規模のいずれも第2四半期の時点で前年度を上回る高水準

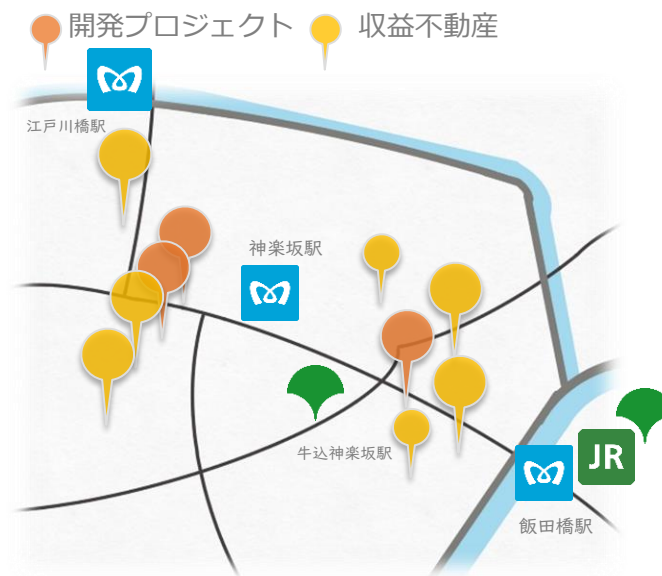


※ディア・ライフ単体において、各年度中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計。

※「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額。

▼ 弊社注力エリアでの取り組み状況

- ・飯田橋・神楽坂エリアで複数のプロジェクトが同時進行中。



リアルエステート事業：2022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

資産運用
・自用

個人・富裕層

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



神楽坂矢来町ⅡPJ



大森ⅥPJ



錦糸町ⅣPJ

【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
大森Ⅵ	マンション開発プロジェクト	東京都品川区	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩約9分
神楽坂矢来町Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都新宿区	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約3分
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
板橋本町Ⅲ	マンション開発プロジェクト	東京都板橋区	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩約8分
水天宮前Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約9分
東中野	マンション開発プロジェクト	東京都中野区	JR総武線・都営地下鉄大江戸線「東中野」駅 徒歩約2分
東松原	店舗・事務所開発プロジェクト	東京都世田谷区	京王井の頭線「東松原」駅 徒歩約1分
浅草Ⅸ	アセットデザイン&リセール	東京都墨田区	東京メトロ銀座線・都営浅草線「浅草」駅 徒歩6分
氷川台	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5分
板橋本町Ⅳ	アセットデザイン&リセール	東京都板橋区	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩約7分
蒲田Ⅲ	アセットデザイン&リセール	東京都大田区	東急池上線「蓮沼」駅 徒歩約2分

ほか、計27物件が進行中

(参考) 主な取組物件一覧



DeLCCS神楽坂津久戸町



DeLCCS四谷荒木町

【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	最寄駅
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神楽坂津久戸町	店舗	東京都新宿区	東京メトロ東西線「飯田橋」駅 徒歩約4分
DeLCCS南長崎	共同住宅	東京都豊島区	西武鉄道池袋線「東長崎」駅 徒歩約4分
DeLCCS山吹神楽坂Ⅱ	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5分
DeLCCS千駄木	共同住宅	東京都文京区	東京メトロ千代田線「千駄木」駅 徒歩約5分
DeLCCS田園調布	倉庫兼車庫・事務所	東京都世田谷区	東急東横線「田園調布」駅 徒歩約8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鷺ノ宮	共同住宅	東京都中野区	西武鉄道新宿線「都立家政」駅 徒歩約2分

ほか、計24物件が進行中

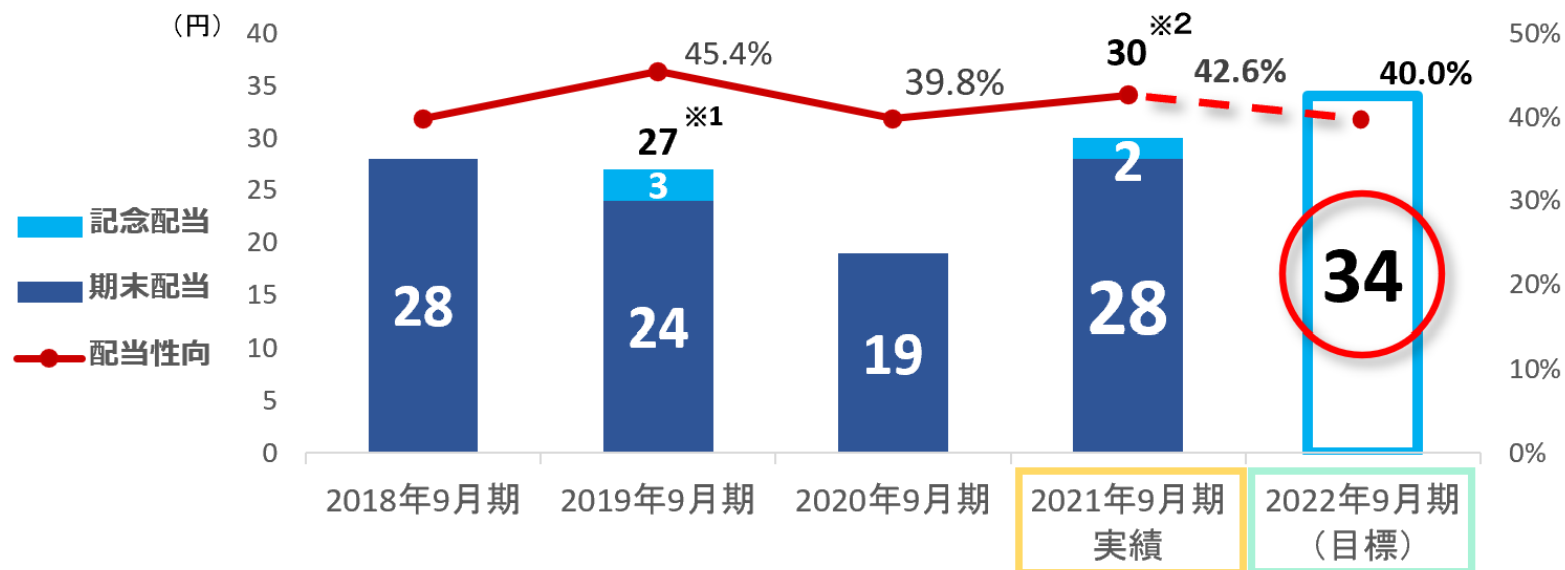
☑ 2022年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ トピックス：新株予約権の行使状況について	
☑ 2022年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2022年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	12
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ、DLXホールディングス	
☑ 2022年9月期の業績目標について	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	22

株主還元方針



☑️配当: 2022年9月期も配当性向40%を目安に実施予定。
1株当たり34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

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。