

2023年9月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2023年2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)

✓ 2023年9月期 第1四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第1四半期 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	
✓ 2023年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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	14
✓ 株主還元方針	16

✓ 2023年9月期 第1四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第1四半期 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	
✓ 2023年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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	14
✓ 株主還元方針	16

2023年9月期 第1四半期 サマリ



物件の売却が順調に進捗し、最終利益は1.3億円と順調な滑り出し。
第三者割当型新株予約権の行使による資金調達も完了。

	2022年9月期 第1四半期	2023年9月期 第1四半期
売上高	3,005百万円	4,894百万円
営業利益	△175百万円	250百万円
経常利益	△188百万円	238百万円
親会社株主に帰 属する当期純利益	186百万円	131百万円

◎リアルエステート事業

売却: 大型案件が好調。個人からファンドまで多様な投資家に売却。
仕入: 15件の開発用地・収益不動産の仕入が完了。

◎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1四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第1四半期 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	
✓ 2023年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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	14
✓ 株主還元方針	16

2023年9月期 第1四半期 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。
第三者割当型新株予約権の行使も完了し、財務基盤がさらに盤石に。

(単位：百万円)	2022年9月期 第1四半期 ①	2023年9月期 第1四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
売上高	3,005	4,894	1,889	62.8%
営業利益	△ 175	250	425	-
経常利益	△ 188	238	426	-
親会社株主に帰属 する当期純利益	186	131	△ 55	29.9%
EPS (円)	4.94	2.99	△ 1.95	△ 39.5%

(単位：百万円)	2022年 9月期末 ①	2023年9月期 第1四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①
総資産	36,457	36,944	487	1.3%
有利子負債	11,852	15,507	3,655	30.8%
自己資本	20,866	19,530	△ 1,336	△ 6.4%
自己資本比率 (%)	57.2	52.9	△ 4.4	△ 7.6%
D/Eレシオ (倍)	0.57	0.79	0.22	38.6%

【損益計算書】

- ・大型の収益不動産、竣工案件の売却が多数完了。
- ・DLXホールディングスのコスト削減が進み収益性向上。

・前期は負ののれん発生益があり最終黒字。

【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。

・総額18億円超の配当により自己資本は若干減少。

2023年9月期 第1四半期 連結損益計算書

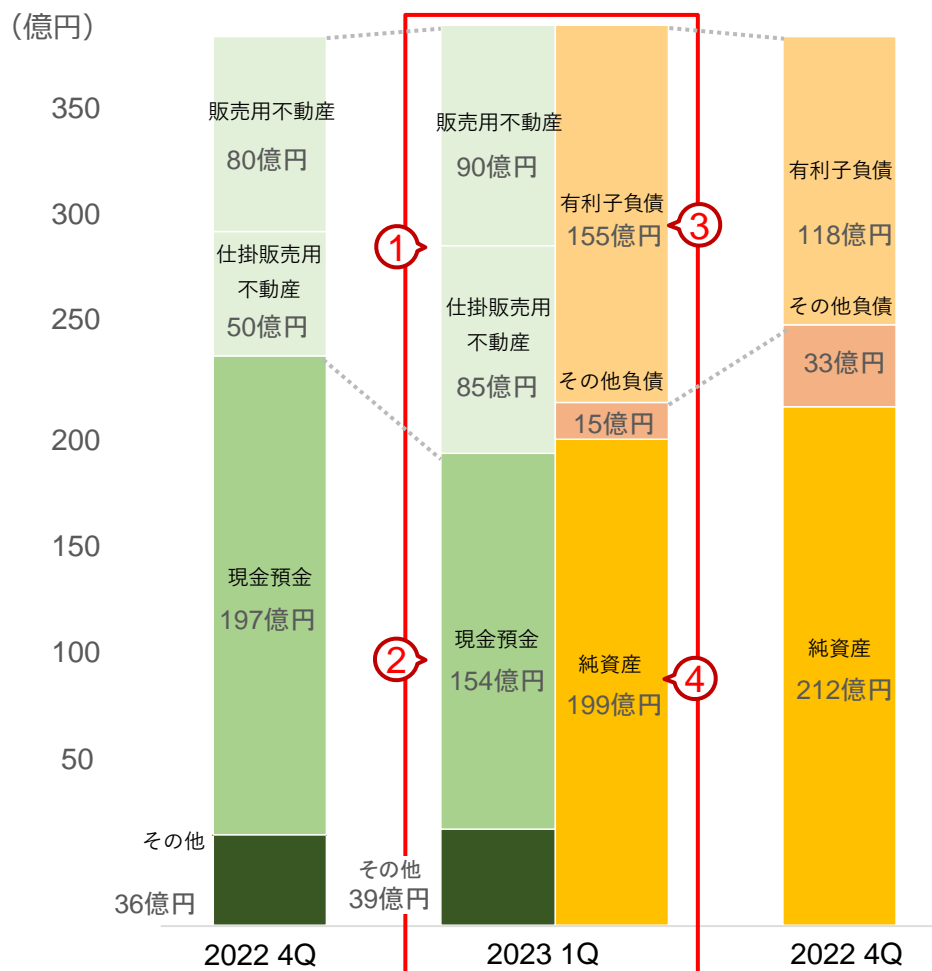


竣工した開発プロジェクト、大型の収益不動産の売却が複数完了し増収。
コスト改善が進みセールスプロモーション事業の収益性も向上。

(単位：百万円)	2022年9月期 第1四半期 ①	2023年9月期 第1四半期 ②	対2022年 増減 ②-①	対2022年 増減率 (②-①)/①	
売上高	3,005	4,894	1,889	62.8%	【売上高】 (リアルエステート事業) 大型の収益不動産、竣工案件の売却が複数完了し増収。
リアルエステート	1,918	3,859	1,941	101.1%	(セールスプロモーション事業) 営業費用削減が進み収益力向上。
セールスプロモーション	1,087	1,034	△ 53	△ 4.8%	
販売費及び一般管理費	767	523	△ 244	△ 31.8%	【営業外費用】 昨年調達した自己資金も積極的に活用。 アイディの物件売却進展、調達コストの低下により借入利息節減。
営業利益	△ 175	250	425	-	【経常利益】 物件売却の進展により大幅増益。
営業外収益	123	30	△ 93	△ 75.6%	
営業外費用	136	42	△ 94	△ 69.1%	
経常利益	△ 188	238	426	-	【特別利益】 前年同四半期はアイディ(株)株式取得に係る負ののれん発生益を計上。
特別利益	372	-	△ 372	△ 100%	
特別損失	-	-	-	-	
親会社株主に帰属する 当期純利益	186	131	△ 55	29.9%	

2023年9月期 第1四半期 連結貸借対照表

増強した自己資金と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 新株発行、黒字発進の一方、
 18億円の配当金の支払により減少。

自己資本比率 **52.9%**

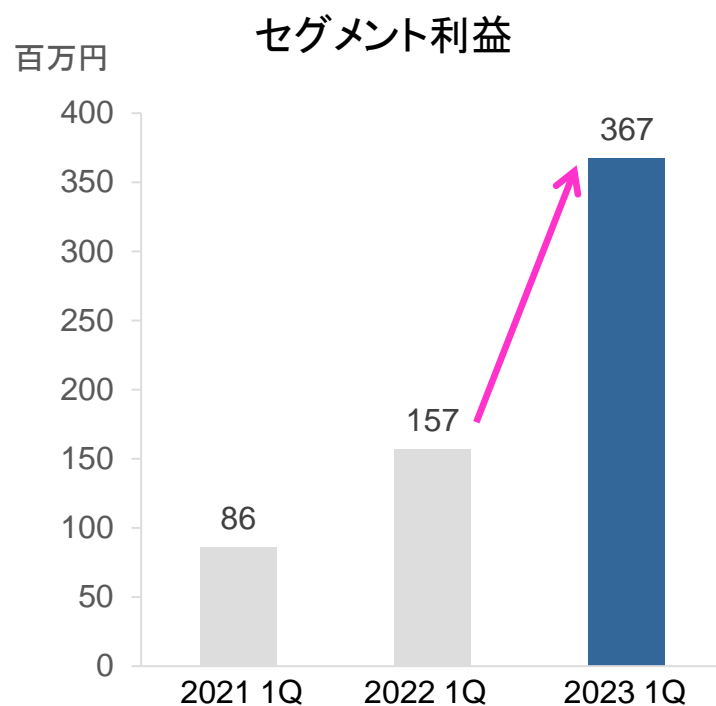
(不動産業界平均30%)

✓ 2023年9月期 第1四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第1四半期 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	
✓ 2023年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	10
▶ 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	14
✓ 株主還元方針	16

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。



◀ DeLCCS山吹神楽坂ⅢPJ

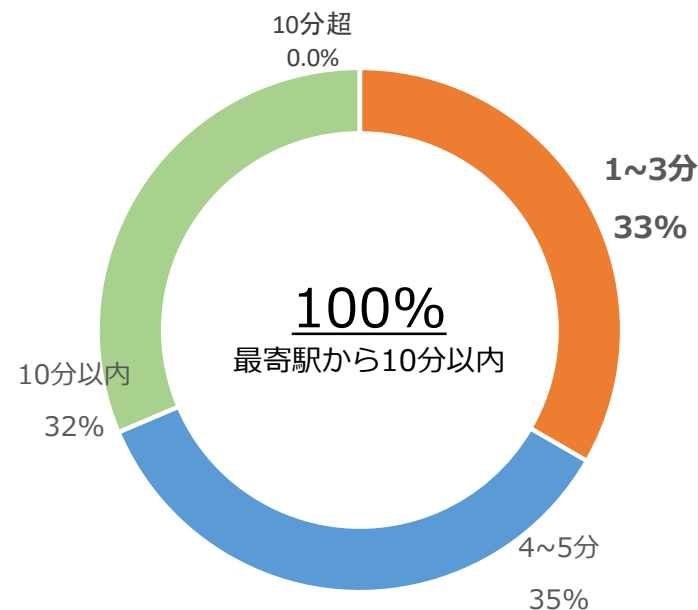
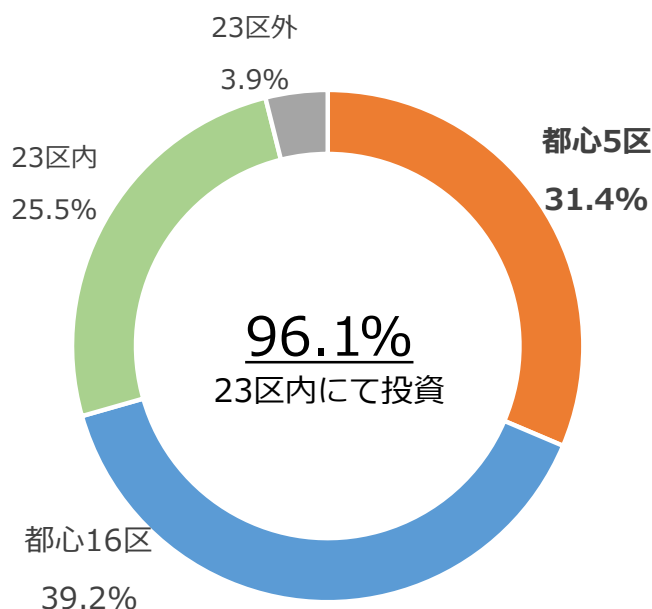
▼ アイディ西大井：2022年9月竣工



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1四半期は事業規模約104億円分の開発用地・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150億円超の仕入見通し。



※「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。

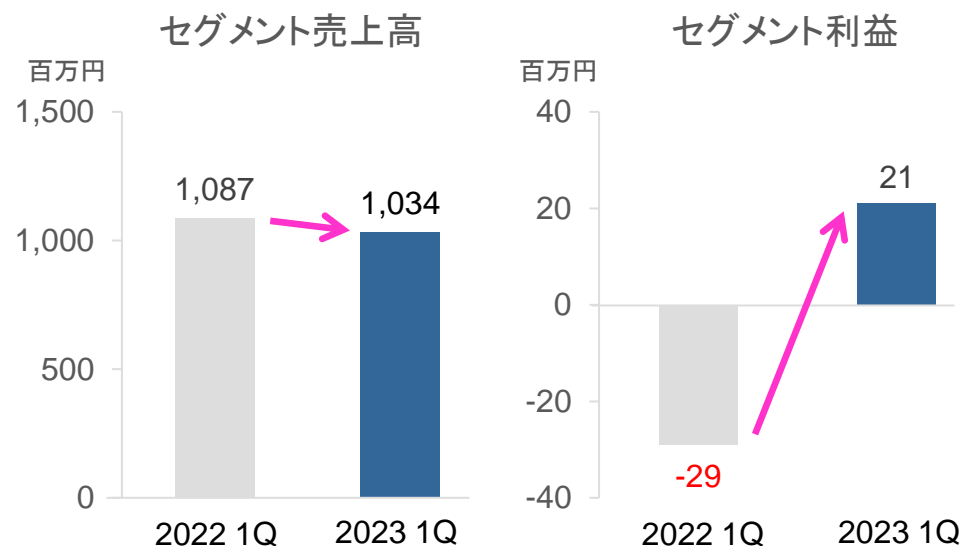
上記の事業規模の数値は、ディア・ライフ単体の開発プロジェクトと収益不動産の総投資予定額の合計値になります。

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）

- 派遣人材の採用が計画通りに進まなかった結果、顧客の需要に対応しきれず、売上高が微減。
- 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。

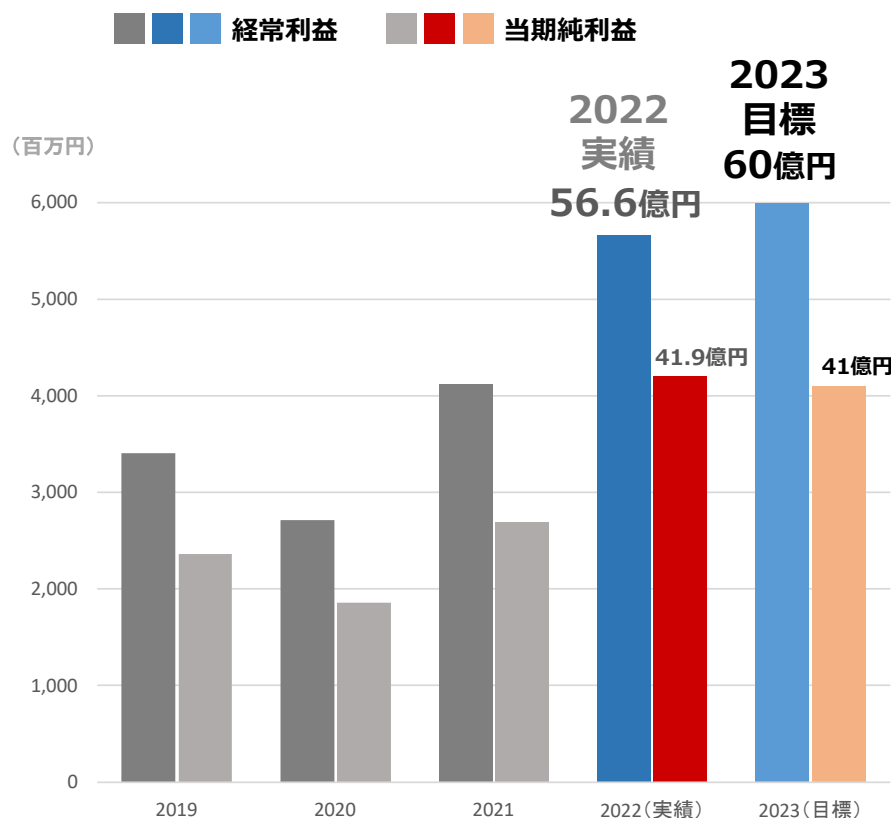


✓ 2023年9月期 第1四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第1四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況	
✓ 2023年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	10
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
✓ 株主還元方針	16

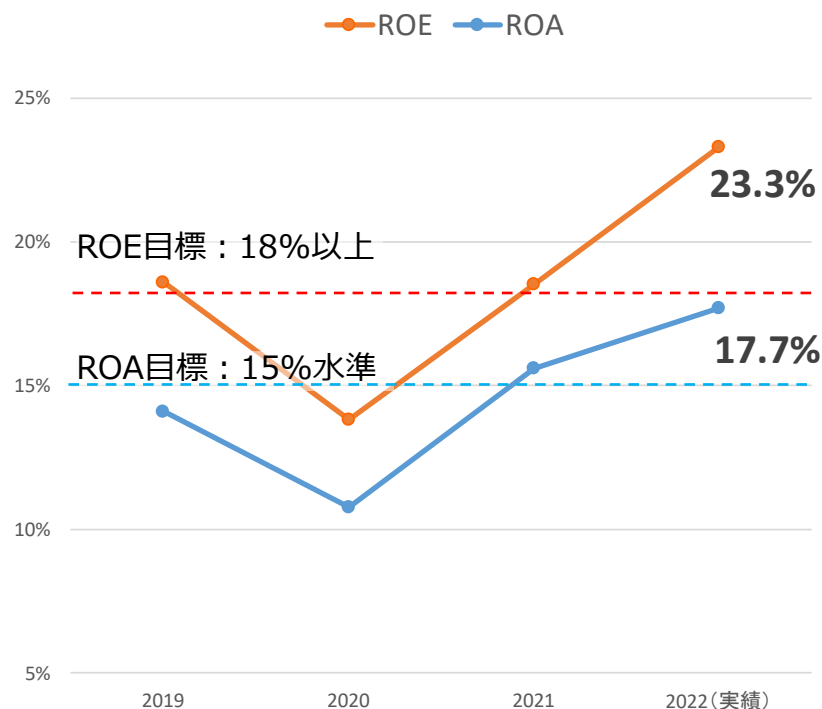
2023年9月期の業績目標について

✓ 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

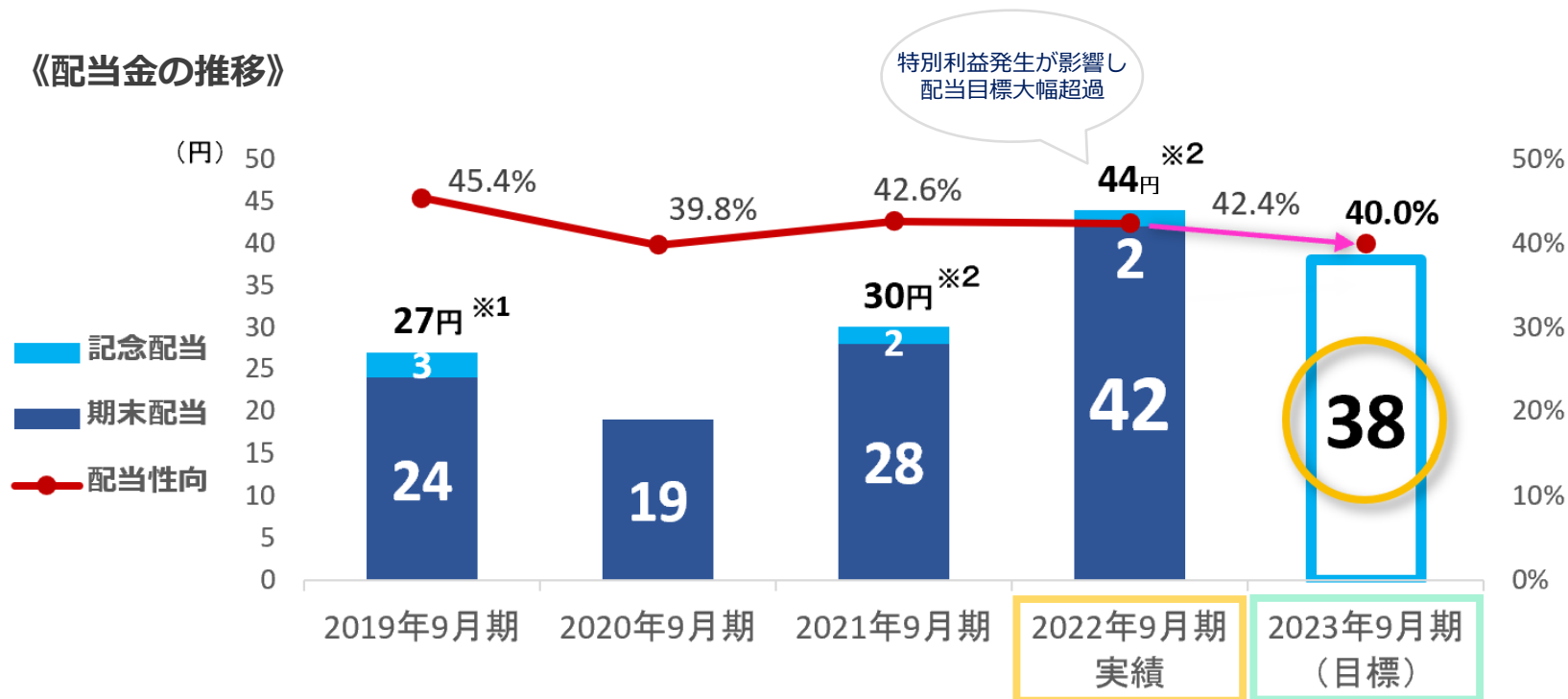


✓ 2023年9月期 第1四半期 サマリ	4
✓ 2023年9月期 第1四半期 決算概要	6
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況	
✓ 2023年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	10
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：アイディ(株)・(株)アイディプロパティ セールスプロモーション事業	
✓ 2023年9月期の業績目標について	14
✓ 株主還元方針	16

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

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。