

株式会社ディア・ライフ  
2024年9月期 第1四半期

# 決算説明資料

2024年2月14日

20

24

# 主要経営指標ハイライト

連結経常利益(1Q累計)

**267**百万円  
(前年同期比：12.4%増)

親会社株主に帰属する  
当期純利益(1Q累計)

**176**百万円  
(前年同期比：34.6%増)

取得した案件の  
総事業規模(1Q累計)

事業規模：**116**億円  
(前年同期比：11.0%増)

自己資本比率

**53.7%**  
(前年度末比：3.3pt減)

EPS（1株あたり四半期純利益）

**4.02**円  
(前年同期比：34.4%増)

自己株式の取得完了

総額：**299**百万円

実施期間：11/15～12/15  
取得株数：344,000株

# Index

---

01. 経営成績・財務の状況
02. リアルエステート事業の状況
03. セールスポモーション事業の状況
04. 株主還元方針
05. Appendix

# 01.経営成績・財務の状況

---

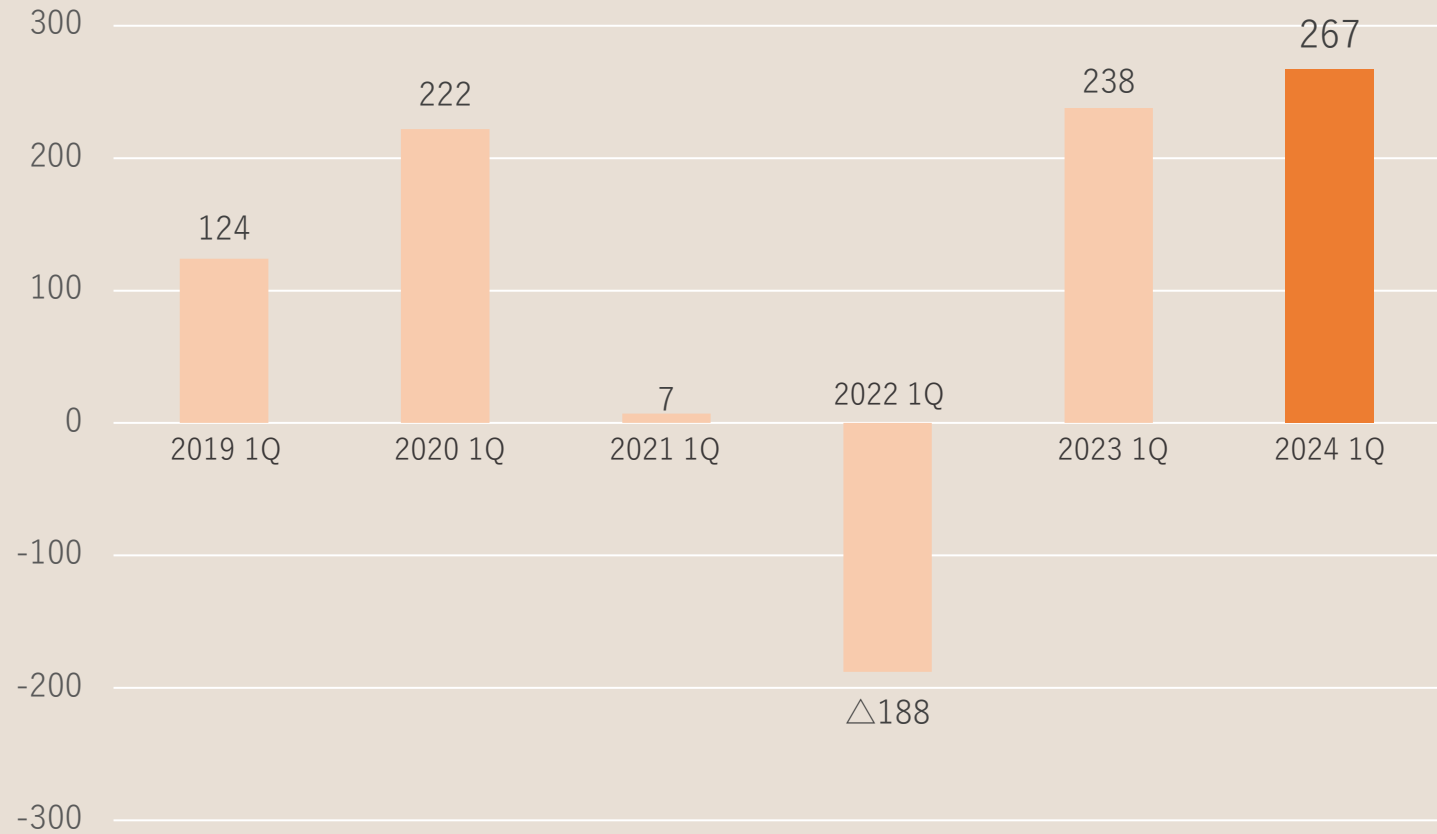
- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスポモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix

# 経営成績の状況

-第1四半期経常利益の推移-

経常利益**2.6**億円

第1四半期における  
過去最高益を達成



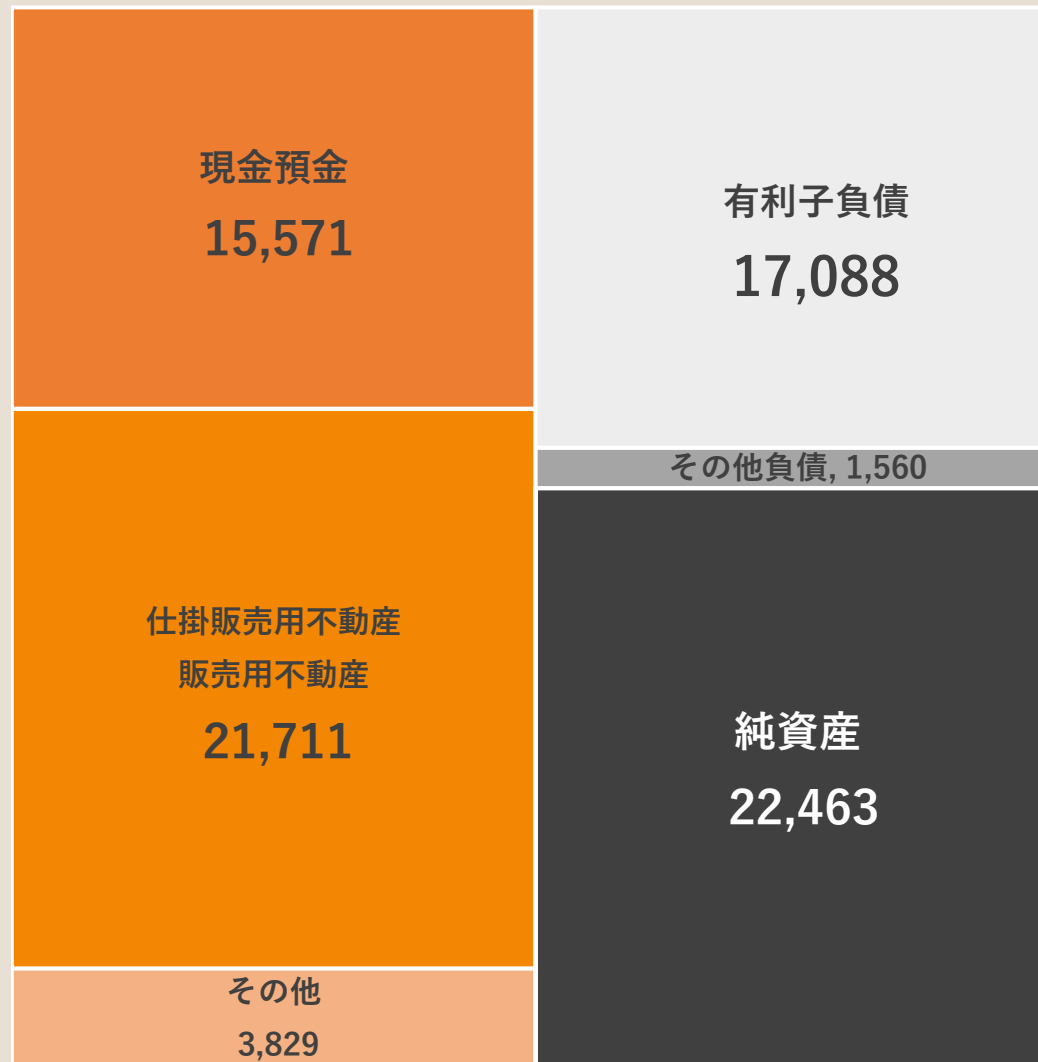
# 財務の状況

-連結貸借対照表の状況-

自己資本比率 **53.7%**

盤石な財務基盤を維持

(単位：百万円)



## 財務の状況

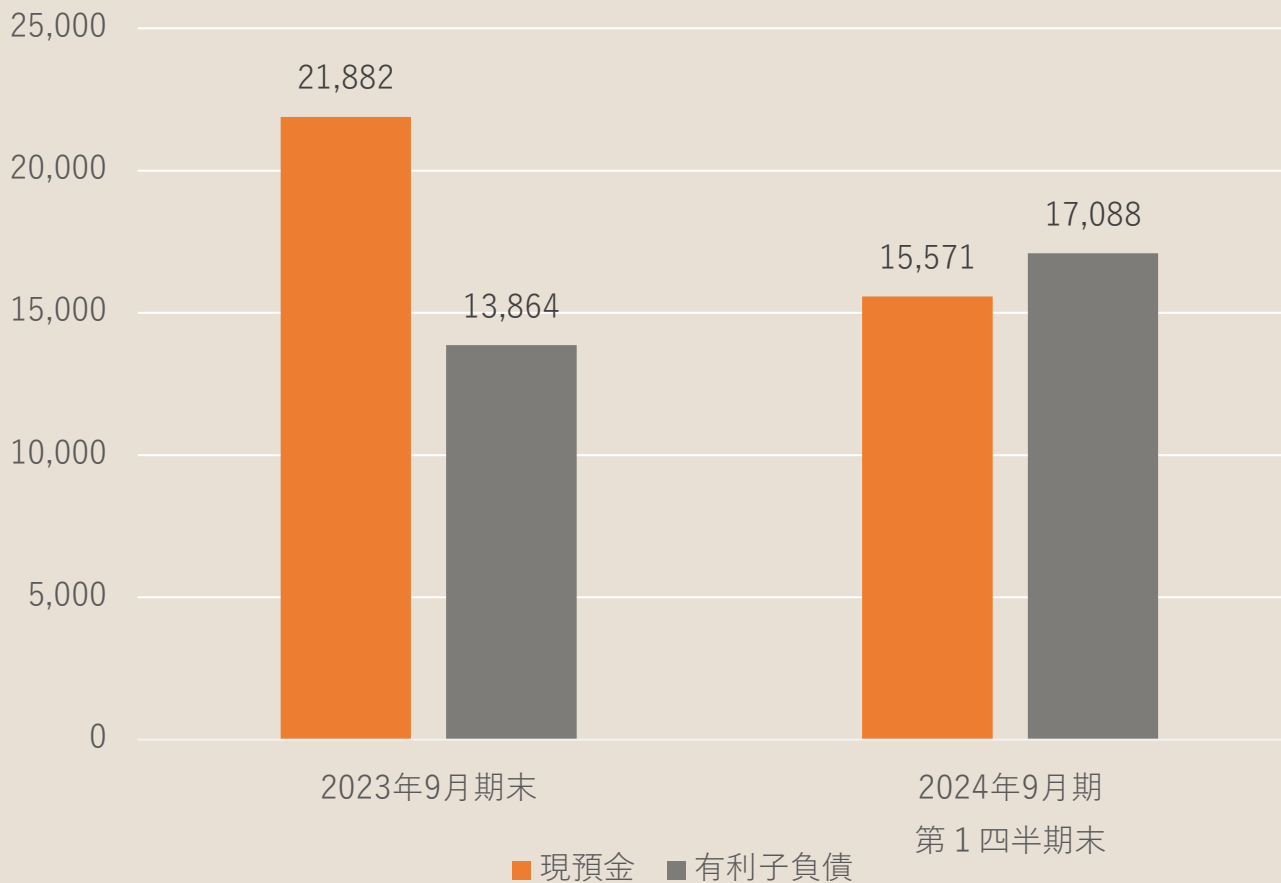
-現預金・有利子負債の状況-

物件の仕入に注力

配当支払・納税も重なる

また、仕入に伴い借入も増加

(単位：百万円)



## 02.リアルエステート事業の状況

---

01. 経営成績・財務の状況
02. リアルエステート事業の状況
03. セールスポモーション事業の状況
04. 株主還元方針
05. Appendix



# リアルエステート事業の状況

-セグメント売上高・利益の推移-

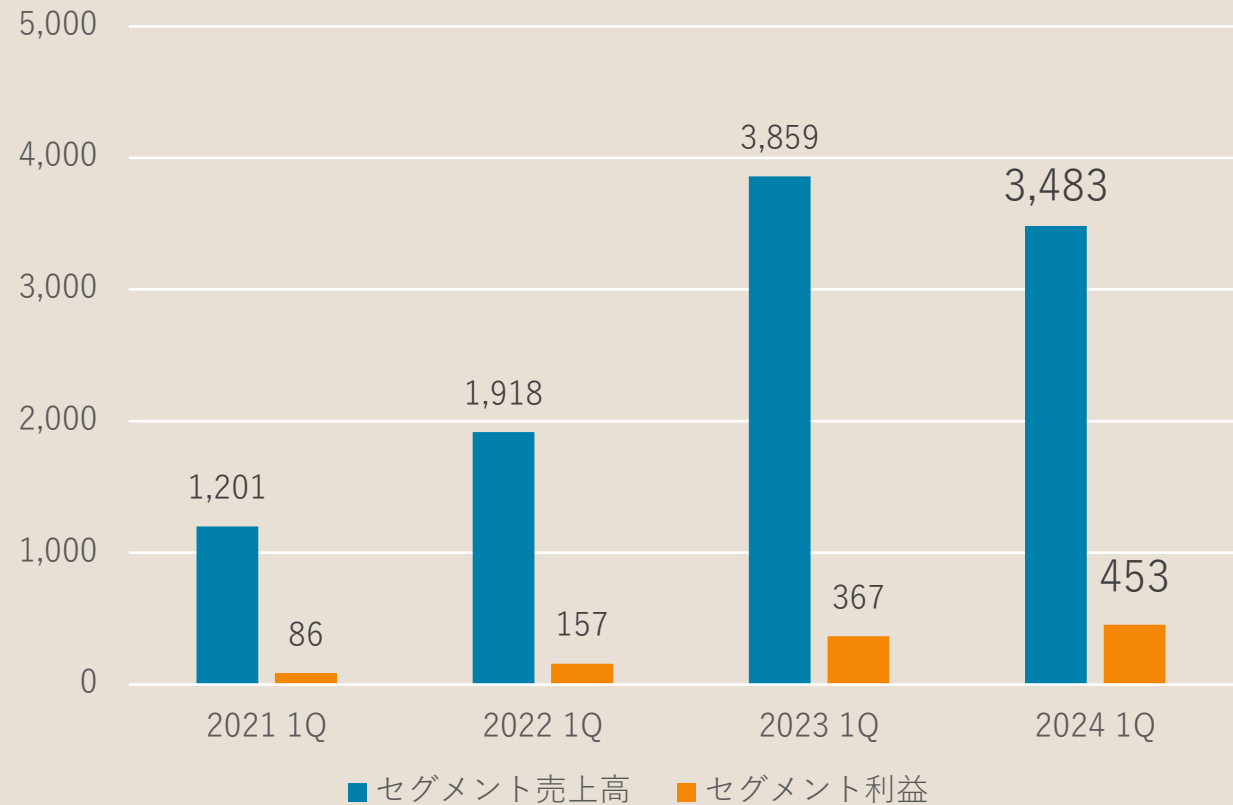
セグメント売上高  
**3,483**百万円

(前年同四半期比**9.7%**減)

セグメント利益**453**百万円

(前年同期比**23.3%**増)

(単位：百万円)



# リアルエステート事業の状況

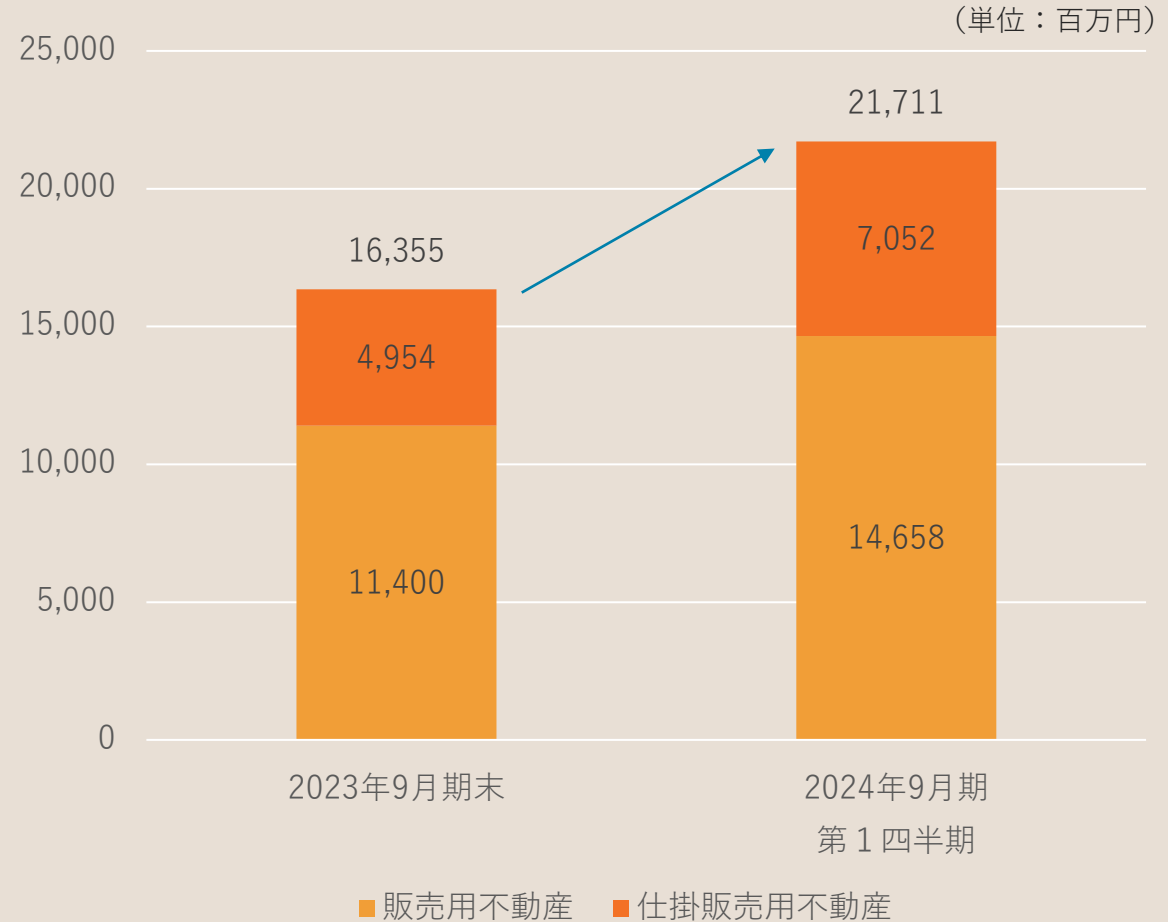
-仕入れ活動の状況-

棚卸資産残高

**21,711**百万円

(前期末比**32.7%**増)

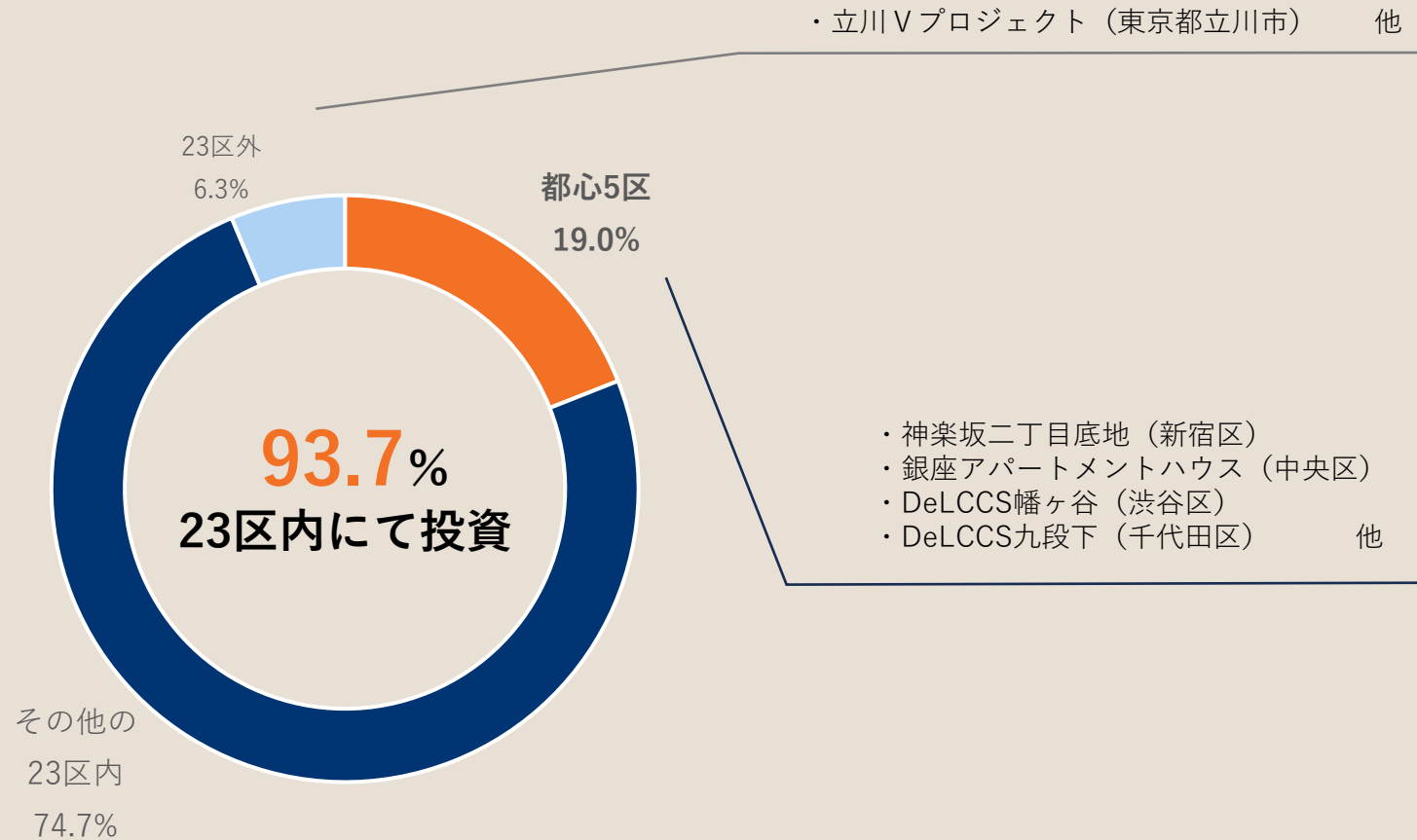
激しい用地取得競争の中、  
順調に仕入れ活動を展開



# リアルエステート事業の状況

-仕入れ活動の状況-

人口流入が継続する  
**23区内**に特化

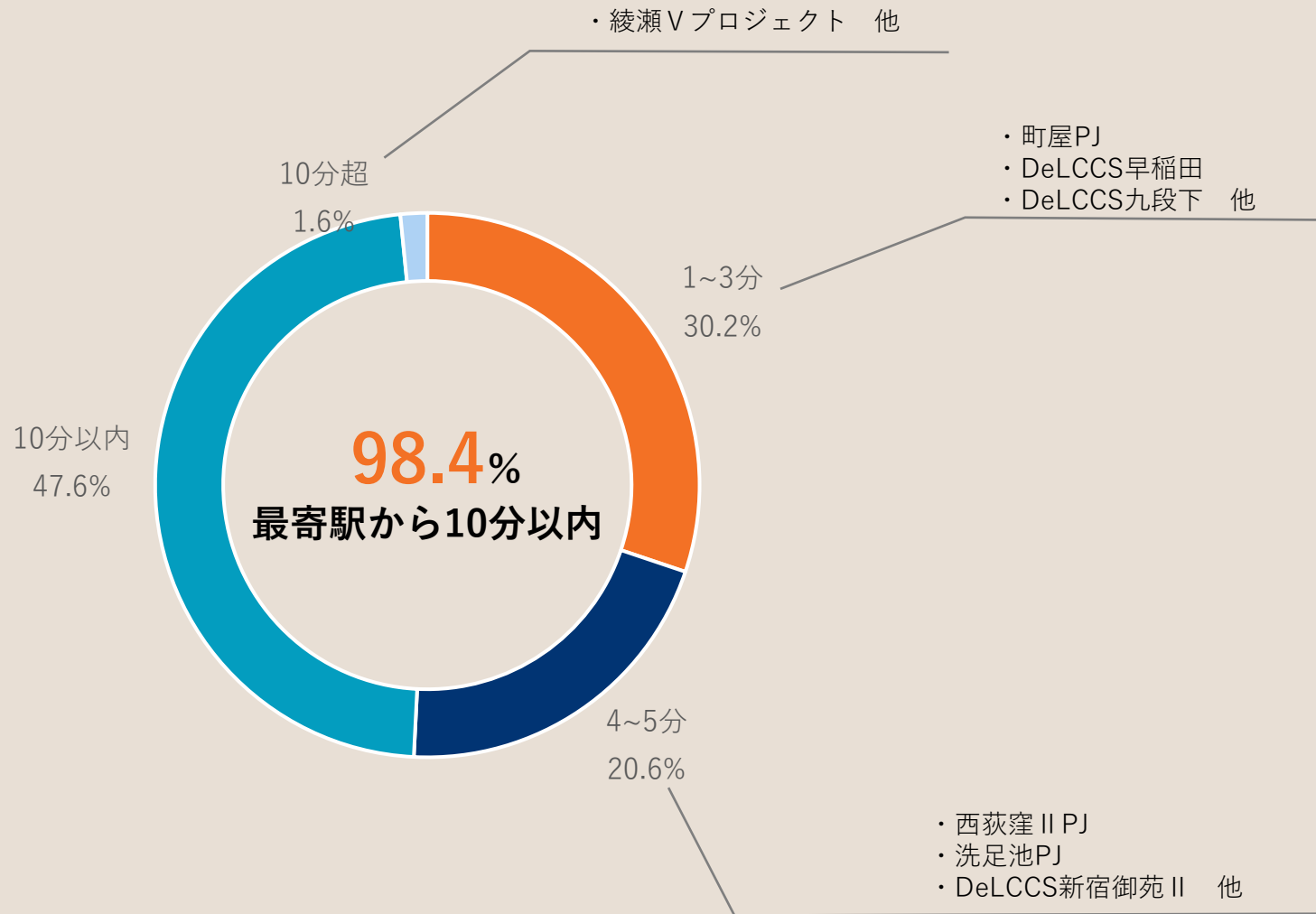


※「都心5区」：千代田区, 中央区, 港区, 渋谷区, 新宿区

# リアルエステート事業の状況

-仕入れ活動の状況-

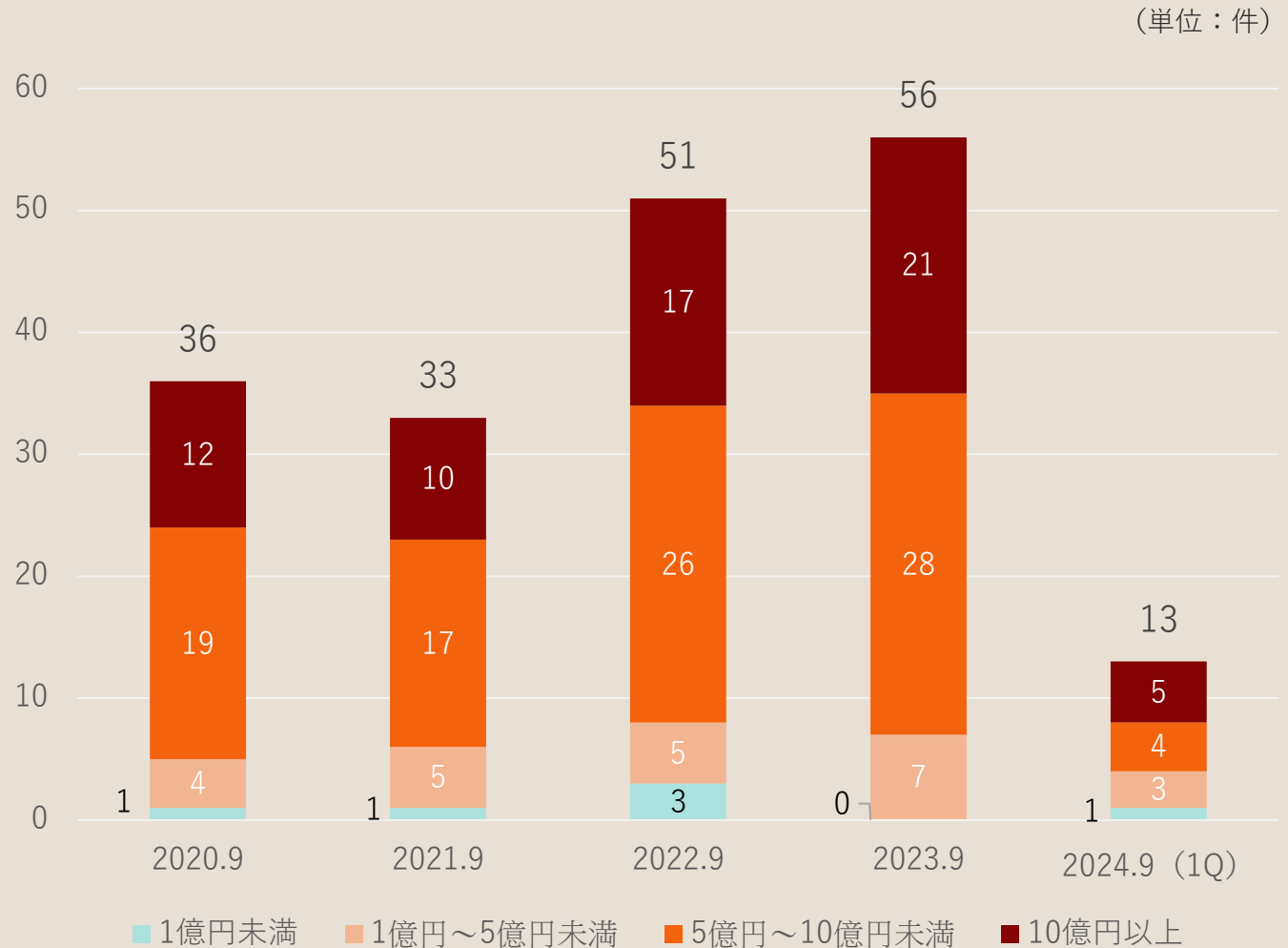
単身者・DINKSが志向する  
「最寄り駅から徒歩10分以内」の  
不動産に厳選して投資



# リアルエステート事業の状況

-仕入れ活動の状況-

事業規模**10**億円超の  
大型プロジェクトの仕入れも  
順調に進展



※ 「事業規模」：不動産取得時点での総投資予定額

※ リアルエステート事業において、年度中に取得決済したプロジェクトの事業規模を集計

上記の事業規模の数値は、リアルエステート事業における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

## リアルエステート事業

-現在取り組み中の主な物件-

開発プロジェクト**32**件、

収益不動産**42**件が進行中

### 駒込VIプロジェクト

総戸数24戸 都市型レジデンス計画

東京メトロ南北線「**駒込**」駅・「**西ヶ原**」駅より徒歩**9**分  
「**四ツ谷**」「**永田町**」「**六本木一丁目**」へのダイレクトアクセスが可能

### 町屋プロジェクト

総戸数48戸 都市型レジデンス計画

東京メトロ千代田線「**町屋**」駅より徒歩**2**分  
「**大手町**」「**霞が関**」「**表参道**」へのダイレクトアクセスが可能

### DeLCCS早稲田夏目坂プロジェクト

住居23区画、店舗1区画

都営大江戸線「**若松河田**」駅より徒歩**3**分  
東京メトロ東西線「**早稲田**」駅より徒歩**8**分

「**新宿**」「**青山一丁目**」「**大手町**」「**日本橋**」へのダイレクトアクセスが可能

## 03.セールスプロモーション事業の状況

---

01. 経営成績・財務の状況
02. リアルエステート事業の状況
03. セールスプロモーション事業の状況
04. 株主還元方針
05. Appendix

# セールスプロモーション事業 -セグメント業績の推移-

## <売上高>

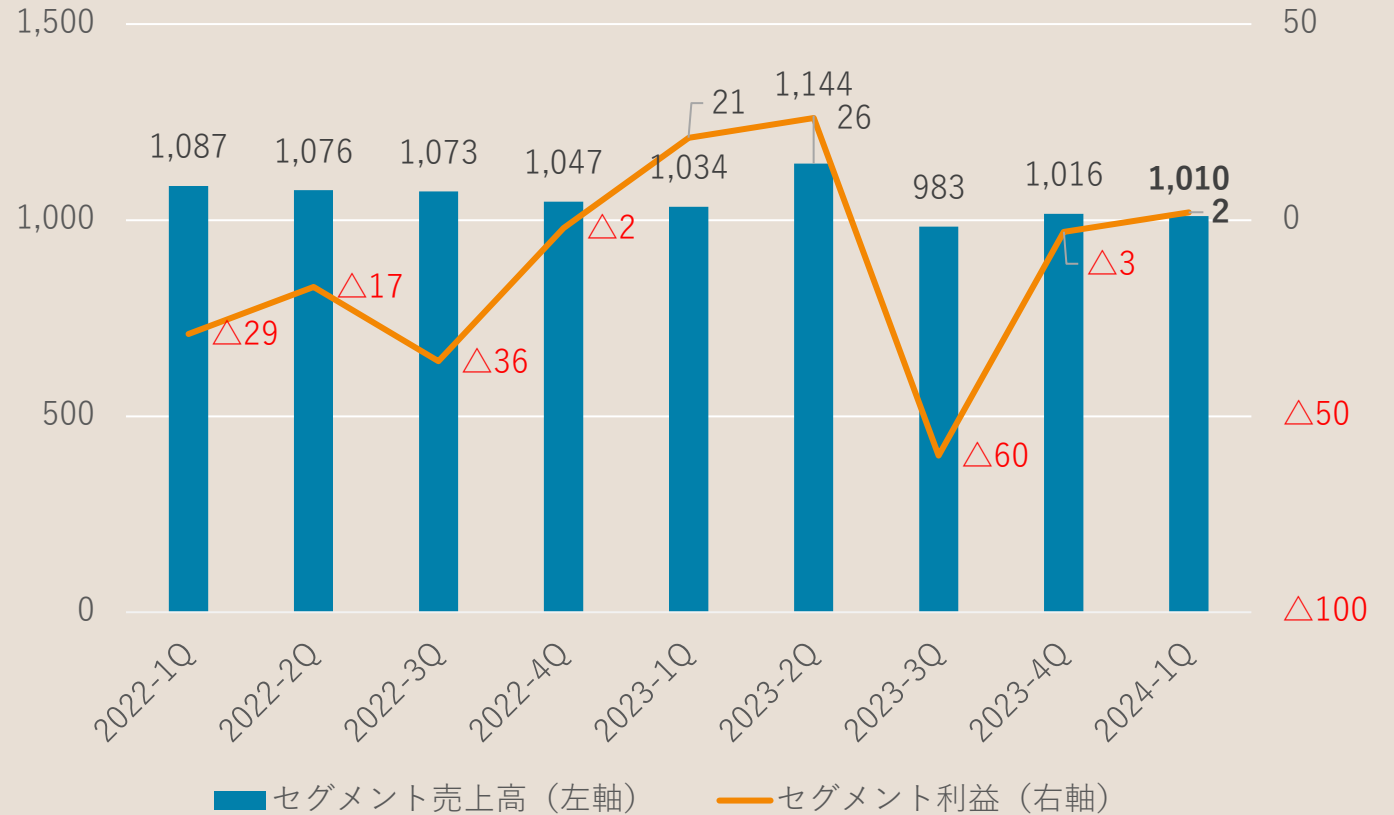
コロナ特需が引けるも下げ止まり

## <セグメント利益>

コロナ案件の減少で採算低下

大幅に増員した2023年新卒も稼働を開始し収益に貢献

(単位：百万円)





新会社 **アルシエ**

1月1日より始動



ARCIEL

- ・各事業部の管理体制の一体化による組織の効率化、コストダウンを図る
- ・グループ内の人材を派遣先の需給に応じて流動的に活用することが可能に
- ・インフレに伴う人件費上昇について賃上げ交渉を推進
- ・引き続き安定的な人材の確保に注力

## 04. 株主還元方針

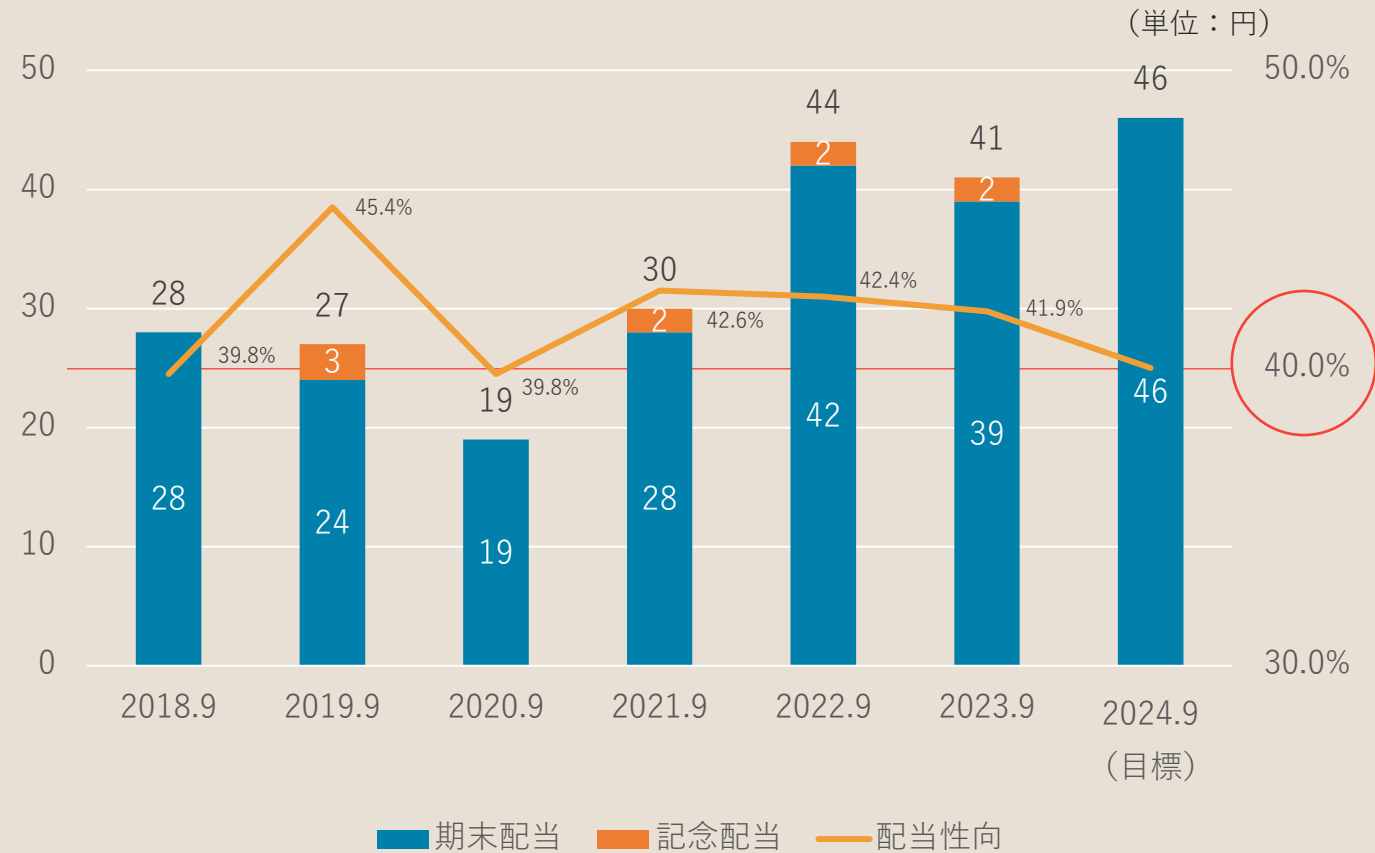
---

01. 経営成績・財務の状況
02. リアルエステート事業の状況
03. セールスポモーション事業の状況
04. 株主還元方針
05. Appendix

# 株主還元方針

毎年配当性向**40%**を基に実施

今期は1株当たり**46**円を目標



・2021年9月期、2023年9月期、2023年9月期は過去最高益記念配当2円を実施  
・2019年9月期は創業15周年記念配当3円を実施

# 05.Appendix

---

- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix

# Appendix

## -連結貸借対照表の状況-

- ・減収の一方、経常利益ベースでは増益 = **収益性向上**
- ・最終利益ベースでは第1四半期における**過去最高益**を計上

	2023年9月期 第1四半期	2024年9月期 第1四半期	対2023年 増減	対2023年 増減率
(単位：百万円)	①	②	②-①	(②-①)/①
売上高	4,894	4,493	△ 401	△ 8.2%
リアルエステート	3,859	3,483	△ 376	△ 9.7%
セールスプロモーション	1,034	1,010	△ 24	△ 2.4%
販売費及び一般管理費	523	577	54	10.3%
営業利益	250	235	△ 15	△ 5.9%
営業外収益	30	74	44	146.7%
営業外費用	42	42	0	0.0%
経常利益	238	267	29	12.4%
特別利益	0	6	6	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	131	176	45	34.6%

# Appendix

## -連結貸借対照表の状況-

自己資本比率 **53.7%**

D/E ratio **77.4%**

(単位：百万円)	2023年9月期末	2023年12月末	2023年12月末 構成比率	2023年9月期末比 増減率
流動資産	39,504	<b>38,788</b>	94.3%	△1.8%
現預金	21,882	<b>15,571</b>	37.9%	△28.8%
仕掛販売用不動産	4,954	<b>7,052</b>	17.2%	42.3%
販売用不動産	11,400	<b>14,658</b>	35.7%	28.6%
固定資産	2,209	<b>2,323</b>	5.7%	5.2%
資産合計	41,714	<b>41,111</b>	100.0%	△1.4%
流動負債	4,998	<b>3,213</b>	7.8%	△35.7%
(うち有利子負債)	1,494	<b>1,905</b>	4.6%	27.5%
固定負債	12,553	<b>15,435</b>	37.5%	23.0%
(うち有利子負債)	12,370	<b>15,182</b>	36.9%	22.7%
純資産	24,162	<b>22,463</b>	54.6%	△7.0%
資本金	4,125	<b>4,125</b>	10.0%	0.0%
資本剰余金	4,911	<b>4,911</b>	11.9%	0.0%
利益剰余金	15,118	<b>13,490</b>	32.8%	△10.8%
自己株式	△375	<b>△675</b>	△1.6%	80.0%
負債・純資産合計	41,714	<b>41,111</b>	100.0%	△1.4%

## 当社グループの事業概要

---

01. 経営成績・財務の状況
02. リアルエステート事業の状況
03. セールスプロモーション事業の状況
04. 株主還元方針
05. Appendix



- ・ 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

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



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、不動産業界への営業・事務スタッフの派遣を展開

2024年1月1日付で「株式会社アルシエ」に合併



(持分法適用関連会社：東証グロース3461)

セルフストレージビジネス向けBPOサービスの提供  
トランクルーム開発等を展開



## 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

Email : [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。