

## 会社の概況

(2014年9月30日現在)

商号 株式会社ディア・ライフ  
 本店所在地 東京都千代田区九段北1-13-5  
 設立 2004年11月1日  
 資本金 416,472千円  
 従業員数 連結39名、単体10名

## 役員の概況

(2014年12月18日現在)

代表取締役社長 阿部 幸広  
 専務取締役 矢野 賢太郎  
 取締役 清水 誠一  
 取締役 井ノ口 光彦  
 取締役 杉本 弘子  
 取締役 高野 茂久  
 常勤監査役 原田 宗男  
 監査役 阿部 海輔  
 監査役 馬場 一徳

## 株式の概況

(2014年9月30日現在)

発行可能株式総数 9,600,000株  
 発行済株式の総数 3,204,814株  
 (自己株式206,086株を除く)  
 単元株式数 100株  
 株主数 4,661名

## 大株主の状況

(2014年9月30日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
有限会社ディアネス	956,800	29.86
阿部幸広	625,800	19.53
阿部勝子	204,000	6.37
山西良知	112,700	3.52
阿部晶子	78,000	2.43
藤塚知義	64,200	2.00
松下祐士	50,200	1.57
ディア・ライフ役員持株会	47,000	1.47
日本証券金融株式会社	38,500	1.20
清水伸也	35,000	1.09

(注) 1. 持株比率は、自己株式(206,086株)を控除して計算しております。  
 2. 当社は、自己株式206,086株を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。  
 3. 平成26年10月23日付で、当社の主要株主である阿部幸広(当社代表取締役社長)が保有する株式200,000株(6.24%)を、阿部幸広の親族が株式を保有する資産管理会社の有限会社ディアネスに譲渡しております。

## 株主メモ

### ●事業年度

毎年10月1日から翌年9月30日まで

### ●定時株主総会

毎年12月下旬

### ●基準日

定時株主総会・期末配当 毎年9月30日  
 中間配当 毎年3月31日

### ●株主名簿管理人

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
 三井住友信託銀行株式会社

### ●郵便物送付先

〒168-0063  
 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
 (電話照会先)  
 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

### ●公告方法

電子公告により行います。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。

### ●公告掲載URL

<http://www.dear-life.co.jp/>



## お問い合わせ先

株式会社ディア・ライフ  
 〒102-0073 東京都千代田区九段北1-13-5  
 電話 03-5210-3721  
<http://www.dear-life.co.jp/>

## ごあいさつ

株主の皆様には、平素から格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
2014年9月期の業績を報告させていただきため、事業報告書をお届けいたしました。

2014年の日本経済は、円安・株高基調が続く一方、消費税増税後の消費減退など、経済の先行きには不透明感が残りました。不動産市場においては、金融緩和の継続や相続税対策などを背景に、J-REITから不動産オーナーに至るまで活発な売買が行われておりました。

このような環境の中、当社グループの2014年9月期の業績は、マンション開発物件の売却が竣工時期の延期により次期となったため、前期(2013年9月期)比減収減益という結果となりましたが、次期以降の収益源となる都市型マンション開発用地の仕入を積極的に進め、東京圏の好立地において10物件を新たに取得いたしました。さらに、セルフストレージ(トランクルーム等のレンタル収納スペース)ビジネス向けアウトソーシングサービス事業においては、主力の「滞納保証・入金管理」サービスの受託件数が堅調に拡大するなど、ストック型ビジネスによる利益貢献額が高まってまいりました。

このような業績を踏まえ、当期(2014年9月期)の期末配当は14円でご提案を行い、ご承認いただきました。加えて当期より株主優待制度を新設し、株主の皆様のご支援に感謝し、100株以上保有の株主様に2,000円のQUOカードを贈呈することいたしました。



代表取締役社長 阿部 幸広

また、当社グループは2015年からの中期経営計画「Action」～ For Growth 2017～」を策定いたしました。本計画にもとづき都市型マンションを中心とした収益不動産の投資強化、セルフストレージビジネス向けBPOサービスの拡充などにより、中長期的な成長基盤を確立してまいります。

今年度(2015年9月期)は、中期経営計画の初年度にあたります。社員一丸となり計画達成に向け邁進してまいりますので、変わらぬご支援・ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

## ▶財務ハイライト◀



## 中期経営計画 (2015 - 2017) “Action” ～ For Growth 2017 ～

### 経営目標

	2014年9月期 (実績)	2017年9月期 (計画)
売上高	23.0億円	100億円
経常利益	2.5億円	10億円
ROE	8.4%	20%以上

### 重点戦略

#### 1. 事業規模の拡大

都市型マンション開発事業の安定成長

- ・賃貸・投資需要が堅調な都市型マンション(東京圏の優良立地の単身者・DINKS向けマンション)での供給を安定的に増加させる

優良な中小型不動産アセットへの積極投資による、中長期的な収益源の充実

- ・当社の強み「不動産情報力、企画開発・マーケティング力」が活かせ、相応の流動性が見込める中小規模収益物件も積極投資し、開発事業とは異なる収益源の多様化を推進

セルフストレージビジネス向けBPOサービスの拡充による、マーケットシェアのさらなる拡大

- ・主力の滞納保証・収納代行サービスの受託シェア拡大
- ・IT活用による業務効率・集客支援サービスの普及推進
- ・総合管理受託・開業支援サービスの拡販

不動産ビジネス向け人材サービスの利便性向上・高付加価値化の推進

- ・不動産ビジネス向け人材派遣・業務代行の拡販強化
- ・蓄積されたサービスノウハウを活かせる他セクター向け人材サービス案件にも積極参入

#### 2. 中期的な成長のための経営基盤強化

東証1部上場

- ・本計画期間内の東証1部への上場を目指す

財務基盤と人材基盤の強化

- ・資金調達手段のさらなる拡大とネットD/E3倍以内を目安とした財務管理の徹底
- ・「セルフマネジメント」「専門性」強化、挑戦型人材の育成、若手・女性の積極採用

リアルエステート事業

当社の成長戦略の柱は都市型マンションの供給拡大です。東京圏エリアの単身者・DINKS向け賃貸マンションは賃貸・投資需要が堅調であり、当期も積極的に開発用地の取得を進めてまいりました。現在、16プロジェクトのマンション開発が進行しております。

当期の取組物件

《主な売却物件》



シーフォルム東新宿  
(新宿区)



ブレル・デューク大崎  
(品川区)

《取得物件一覧》

板橋本町プロジェクト

▶平成26年7月取得

三鷹プロジェクト

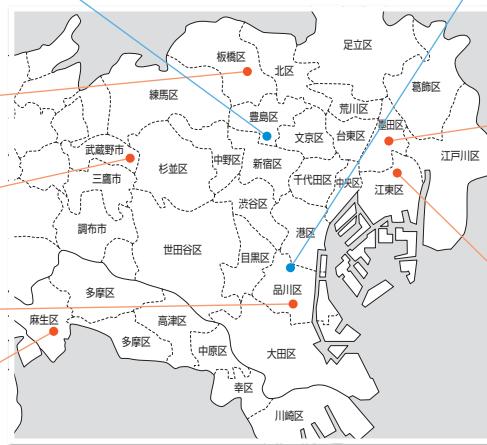
▶平成26年7月取得

戸越銀座プロジェクト

▶平成26年2月取得

よみうりランドプロジェクト

▶平成26年7月取得



浅草プロジェクト

▶平成25年11月取得

小村井プロジェクト

▶平成26年1月取得  
※竣工後、販売会社に売却(契約済)

森下Ⅲプロジェクト

▶平成26年9月取得

清澄白河プロジェクト

▶平成25年11月取得  
※竣工後、販売会社に売却(契約予定)

森下プロジェクト

▶平成26年2月取得

森下Ⅱプロジェクト

▶平成26年7月取得

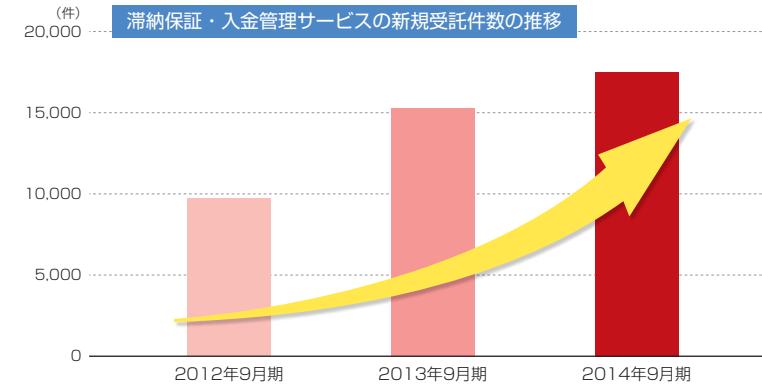
現在進行中の都市型マンションプロジェクト 開発状況

物件名	最寄駅	竣工時期		住戸数(戸)	物件名	最寄駅	竣工時期		住戸数(戸)
		2015年9月期	2018年9月期				2015年9月期	2018年9月期	
門前仲町PJ	東京メトロ半蔵門線門前仲町駅徒歩9分	☆		36	森下PJ	都営地下鉄新宿線・大江戸線森下駅徒歩5分	☆		26
小村井PJ	東武亀戸線小村井駅徒歩4分	☆		24	板橋PJ	JR埼京線板橋駅徒歩2分	☆		38
駒込PJ	JR山手線・東京メトロ南北線駒込駅徒歩5分	☆		39	インプレストコア 神楽坂	東京メトロ東西線神楽坂駅徒歩6分	☆		41
浅草PJ	東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線浅草駅徒歩6分	☆		20	三鷹PJ	JR中央線三鷹駅徒歩4分		☆	34
芝公園PJ	都営地下鉄三田線芝公園駅徒歩4分	☆		49	板橋本町PJ	都営地下鉄三田線板橋本町駅徒歩7分	☆		29
清澄白河PJ	東京メトロ半蔵門線清澄白河駅徒歩5分	☆		27	森下ⅡPJ	都営地下鉄新宿線菊川駅徒歩4分	☆		50
戸越銀座PJ	東急池上線戸越銀座駅徒歩6分	☆		31	森下ⅢPJ	都営地下鉄新宿線・大江戸線森下駅徒歩4分	☆		24
よみうりランドPJ	小田急線よみうりランド駅徒歩8分	☆		41	川崎PJ(平成26年10月取組)	京浜急行川崎駅徒歩10分		☆	29

アウトソーシングサービス事業

主力のセルフストレージレンタル料滞納保証・入金管理サービスは、新規提携先の拡大や既存クライアントにおけるサービス導入物件の積み上げにより、堅調に受託件数を増やしてまいりました。

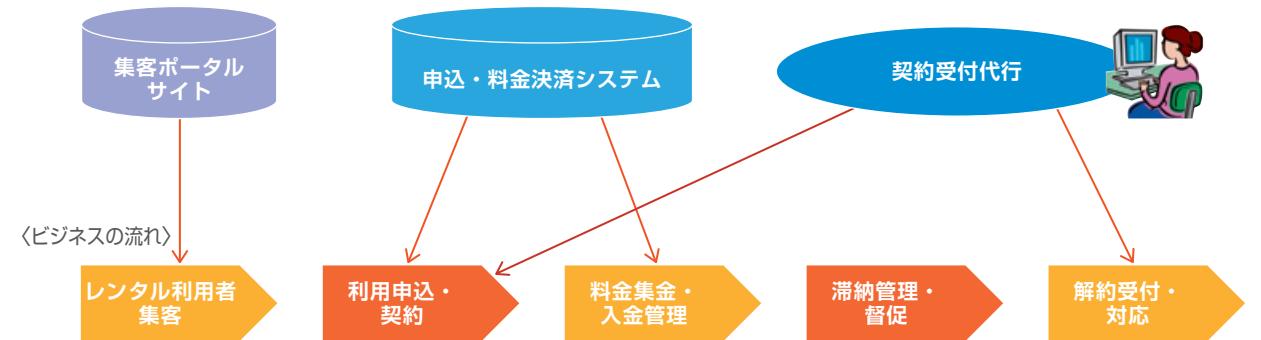
加えて、ITを活用した利用者集客支援や利用申込・料金決済システムのASPサービスなどの普及も強化し、サービスメニューの拡充による収益機会の拡大も進めております。



▶ サービス領域の拡大

【セルフストレージビジネスの流れとBPOサービスラインアップ】

〈サービス〉



〈ビジネスの流れ〉

◆ 連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	当連結会計年度 2014年9月30日現在	前連結会計年度 2013年9月30日現在	
<b>資産の部</b>			
流動資産	4,902,945	4,090,628	1
固定資産	216,117	194,677	
資産合計	5,119,063	4,285,306	
<b>負債の部</b>			
流動負債	1,867,042	931,489	
固定負債	1,452,780	1,525,048	
負債合計	3,319,823	2,456,537	2
<b>純資産の部</b>			
株主資本	1,782,898	1,826,227	
資本金	416,472	416,472	
資本剰余金	501,845	501,845	
利益剰余金	999,034	907,908	
自己株式	△134,453	—	
その他の包括利益累計額	4,916	2,540	
その他有価証券評価差額金	4,916	2,540	
新株予約権	1,466	—	
少数株主持分	9,957	—	
純資産合計	1,799,239	1,828,768	3
負債純資産合計	5,119,063	4,285,306	

◆ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	当連結会計年度 (自2013年10月1日 至2014年9月30日)	前連結会計年度 (自2012年10月1日 至2013年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,088,324	△1,126,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,971	△6,261
財務活動によるキャッシュ・フロー	656,590	1,602,200
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△437,704	469,937
現金及び現金同等物の期首残高	1,219,908	749,971
現金及び現金同等物の期末残高	782,204	1,219,908

POINT

1 流動資産

主に都市型マンション開発用地を積極的に取得したことにより、前期比19.9%増

2 負債

主に都市型マンション開発用地取得のための借入増加により、前期比35.1%増

3 純資産

当期純利益を計上した一方で、自己株式の取得を進めたため、前期比1.6%減

4 自己資本比率

34.9%

POINT

営業活動によるキャッシュ・フロー

将来の収益源となる都市型マンション開発用地を積極的に取得したことにより、ほぼ前期並みの資金の支出となりました。

◆ 連結損益計算書

(単位：千円)

科目	当連結会計年度 (自2013年10月1日 至2014年9月30日)	前連結会計年度 (自2012年10月1日 至2013年9月30日)
売上高	2,304,696	3,369,591
売上原価	1,592,461	2,682,708
売上総利益	712,234	686,882
販売費及び一般管理費	492,396	433,173
営業利益	219,837	253,709
営業外収益	80,875	64,635
営業外費用	47,108	46,879
経常利益	253,604	271,465
特別利益	6,169	—
特別損失	3,475	7,126
税金等調整前当期純利益	256,299	264,338
法人税、住民税及び事業税	91,118	50,333
法人税等調整額	12,531	13,658
少数株主損益調整前当期純利益	152,648	200,347
少数株主利益	127	—
当期純利益	152,521	200,347

POINT

連結損益計算書

売上・利益とともに前期を下回りましたが、不動産売買市場の活況を追い風に、不動産プロジェクトの採算性が向上したため、対売上高利益率は前期を上回ることができました。

● 株主の皆様に向けた取組み

配当金

当社は、連結ベースの配当性向30%を目標に、安定した配当を継続しております。当期の配当は、**1株につき14円**配当とさせていただきます。

株主優待制度の新設

株主の皆様の日頃のご支援に感謝するため、株主優待制度を新設いたしました。9月30日現在の**1単元(100株)以上を保有されている株主様に2,000円のQUOカード**を贈呈いたします。

※平成26年12月31日を基準日として、当社株式を1株につき2株の割合をもって分割することを平成26年12月11日に発表しております。これに伴い、平成27年9月期の株主優待から、平成27年9月30日現在で2単元(200株)以上する保有する株主様が対象となります。