

株式会社ディア・ライフ  
2024年9月期 第3四半期

# 決算説明資料

2024年8月9日

20

24

# 主要経営指標ハイライト

連結経常利益(3Q累計)

**1,130**百万円  
(前年同期比：50.7%減)

親会社株主に帰属する  
四半期純利益(3Q累計)

**760**百万円  
(前年同期比：50.7%減)

取得した案件の  
総事業規模(3Q累計)

事業規模：**502**億円  
(前年同期比：50.2%増)

自己資本比率

**43.7%**  
(前年度末比：13.3pt減)

EPS（1株あたり四半期純利益）

**17.37**円  
(前年同期比：50.6%減)

ホテル事業への取り組みを決定

「**サヤン・テラス ホテル&リゾート**」  
を取得

(詳細はP.14)

# 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. セールスプロモーション事業の状況
04. 株主還元方針
05. Appendix
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要

# 01.経営成績・財務の状況

---

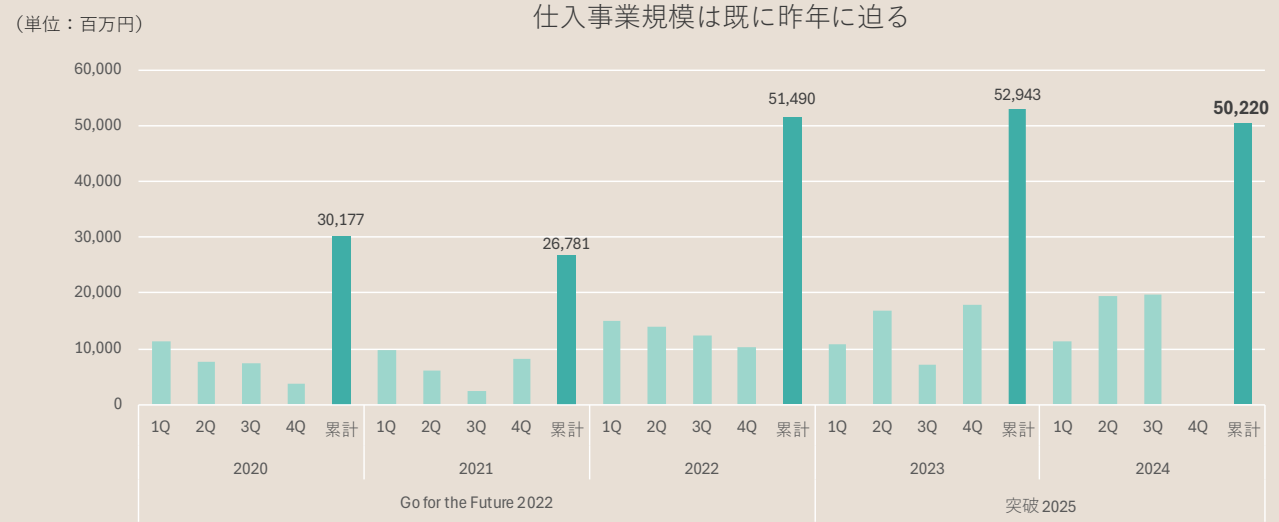
- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要

# 経営成績の状況

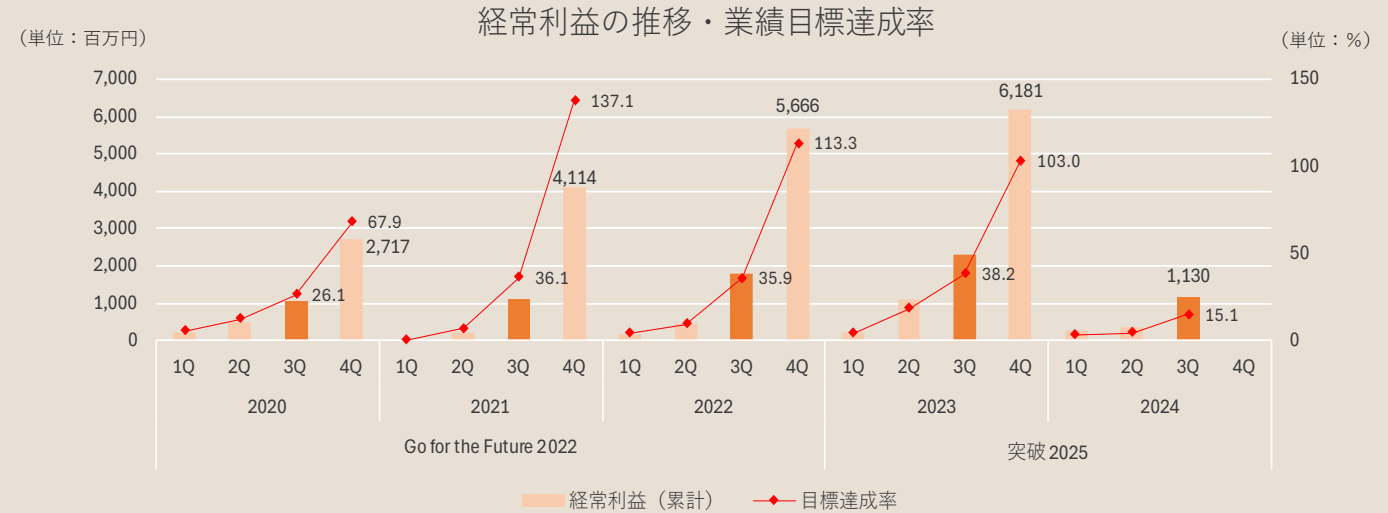
-第3四半期経常利益と仕入の推移-

「突破 2025」達成に向けて  
仕入の事業規模は過去最大に

仕入を積極推進し  
利益の計上は最終四半期に集中



※ リアルエステート事業において、各四半期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、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



# 財務の状況

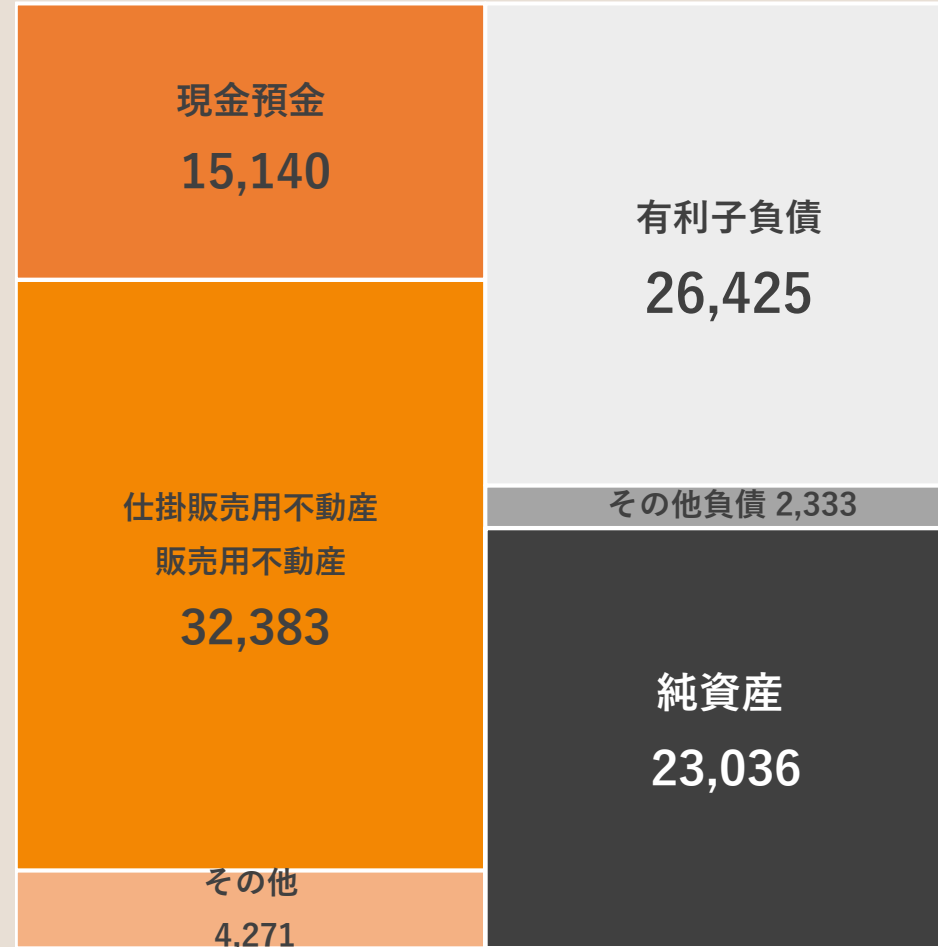
-連結貸借対照表の状況-

手元資金を活用して  
不動産の仕入を加速

自己資本比率 **43.7%**

盤石な財務基盤を維持  
(不動産業界平均30%)

(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. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要

# 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

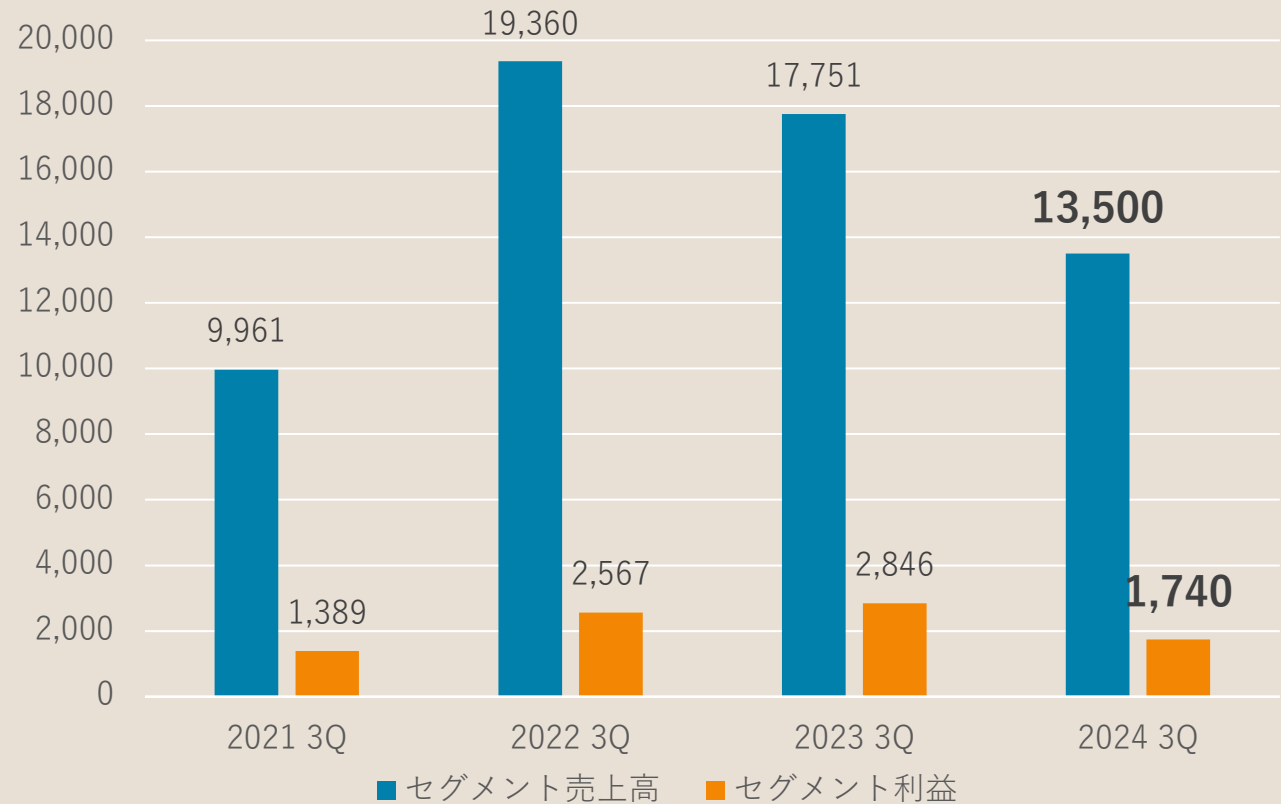
**13,500**百万円

(前年同四半期比**23.9%**減)

セグメント利益**1,740**百万円

(前年同期比**38.9%**減)

(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-

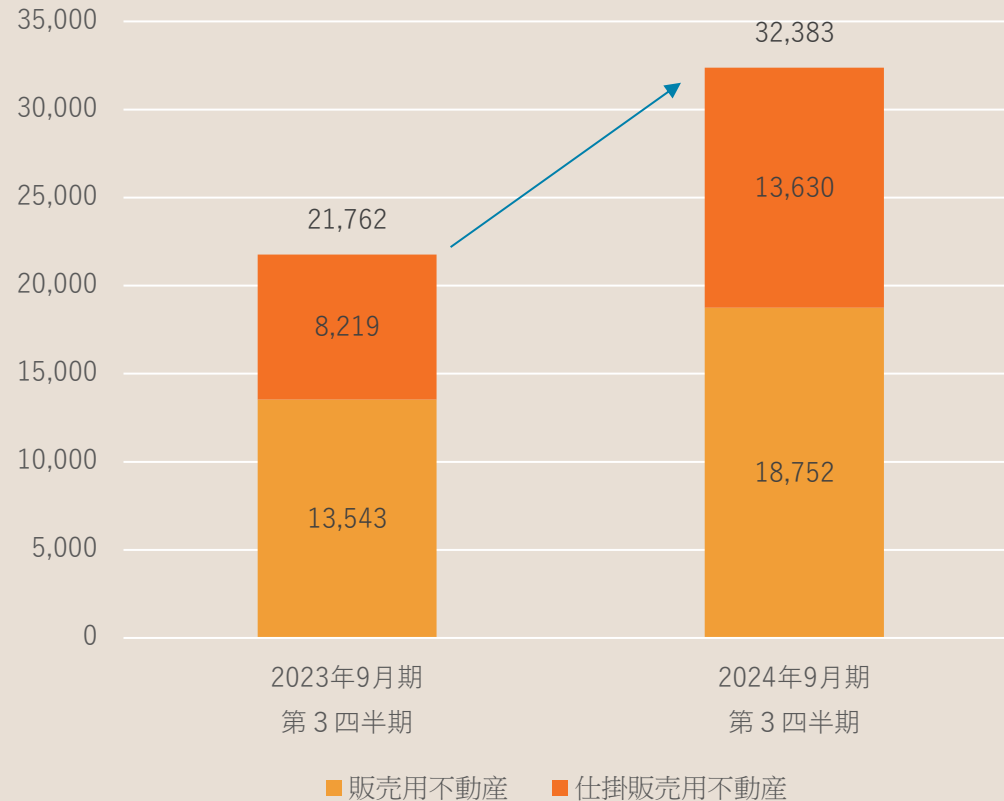
棚卸資産残高

**32,383**百万円

(前年同期比**48.8%**増)

「突破2025」達成に向けて  
既存の不動産を売却しながらも  
仕入れ活動に集中して事業展開

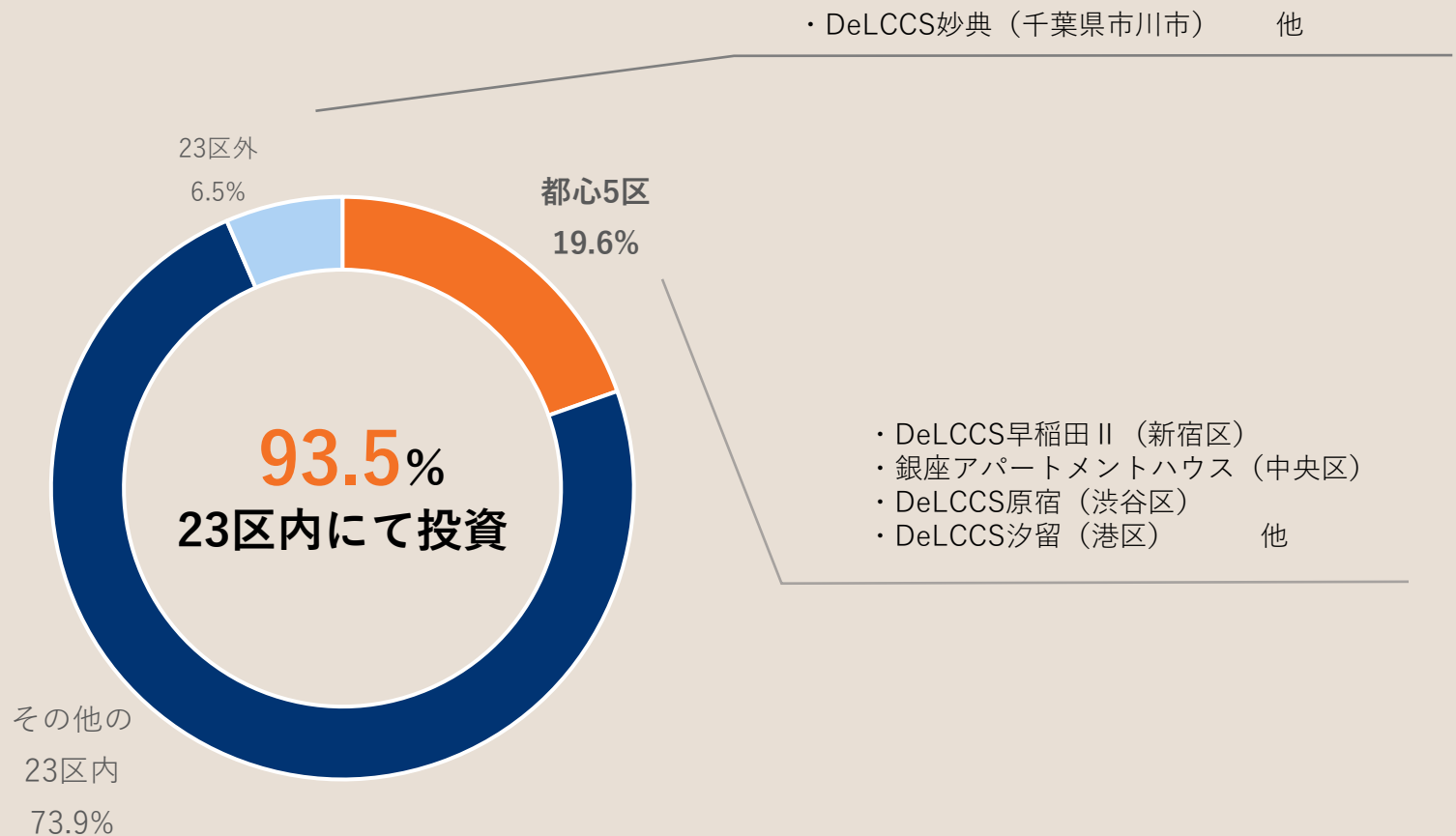
(単位：百万円)



# リアルエステート事業の状況

-仕入れ活動の状況-

ニーズの底堅い  
23区内に投資継続

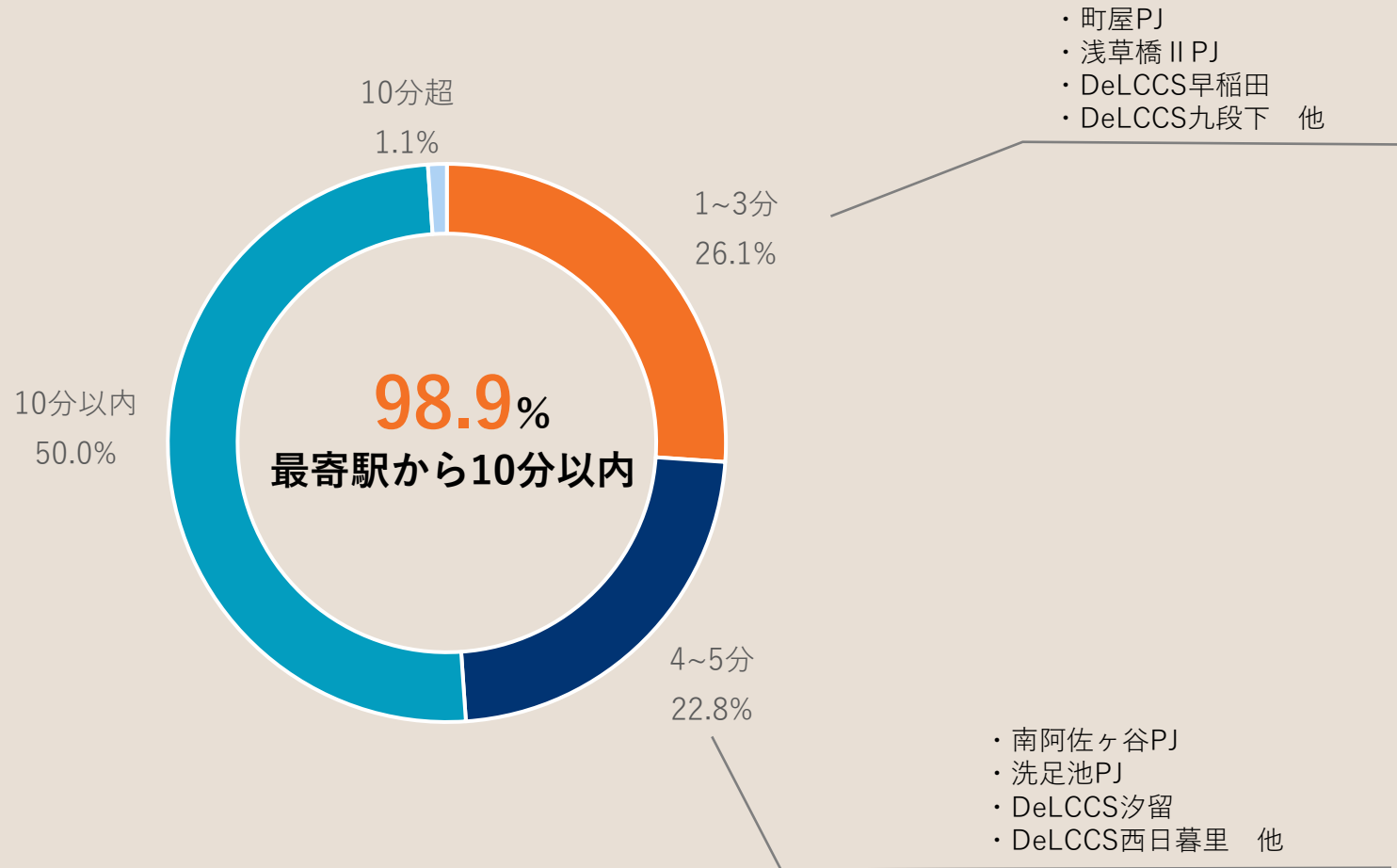


※「都心5区」：千代田区, 中央区, 港区, 渋谷区, 新宿区

# 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

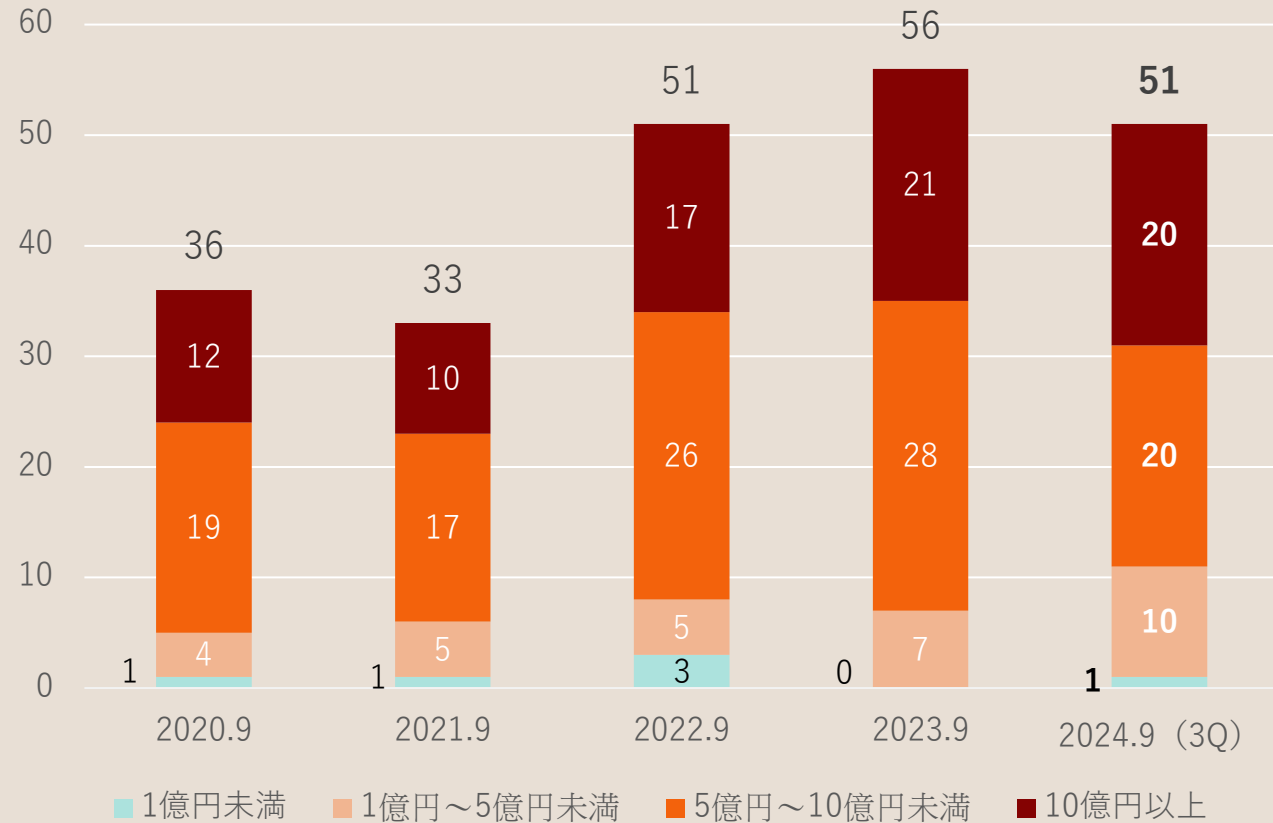
-仕入れ活動の状況-

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

大型の収益不動産の購入も推進し  
既に昨年を上回る仕入を実施予定

最終四半期も  
事業規模**262**億円分の  
不動産を取得予定

(単位：件)



※ 「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の状況

-仕入れ活動の状況-

## ホテル事業への進出を決定

夏季は海水浴、冬季もサーフスポットとして人気を誇る、御宿町を代表するリゾートホテルを取得





# リアルエステート事業の状況

## -仕入れ活動の状況-

運営会社協力の下、大規模改修・リブランディング  
を行い中長期的な運営を実施予定

本物件を皮切りに、国内ホテルの取得・運営を継  
続的に行っていく見通し



### 「サマン・テラス ホテル&リゾート」 概要

所在地	千葉県夷隅郡御宿町浜字本場
交通	JR外房線「御宿」駅より徒歩10分
延床面積	2,794.39㎡（約845.30坪）
構造・規模	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建て 総部屋数 30室

# リアルエステート事業の状況

-現在取り組み中の主な物件-

開発プロジェクト**48**件、  
収益不動産**38**件が進行中

## 大鳥居Ⅲプロジェクト

総戸数**113**戸 都市型レジデンス計画

京浜急行空港線「**大鳥居**」駅より徒歩**7**分

「**羽田空港**」「**品川**」「**泉岳寺**」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**」「**霞ヶ関**」「**表参道**」へのダイレクトアクセスが可能

## 練馬Ⅲプロジェクト

総戸数**36**戸 都市型レジデンス計画

西武池袋線・「**桜台**」駅より徒歩**5**分

西武池袋線・都営地下鉄大江戸線「**練馬**」駅より徒歩**9**分

「**池袋**」「**新宿**」「**飯田橋**」へのダイレクトアクセスが可能

## リアルエステート事業の状況

-現在取り組み中の主な物件-

開発プロジェクト**48**件、

収益不動産**38**件が進行中

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

DeLCCS市谷払方町プロジェクト 住居**49**区画

東京メトロ南北線、有楽町線「**市ヶ谷**」駅より徒歩**6**分

都営大江戸線「**牛込神楽坂**」駅より徒歩**8**分

「**新宿**」「**秋葉原**」「**永田町**」「**六本木一丁目**」へのダイレクトアクセスが可能

DeLCCS学芸大学IIプロジェクト 住居**17**区画

東急東横線「**学芸大学**」駅より徒歩**7**分

「**渋谷**」「**新宿三丁目**」「**池袋**」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
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要

# セールスプロモーション事業

- セグメント売上高・利益の推移 -

## <売上高>

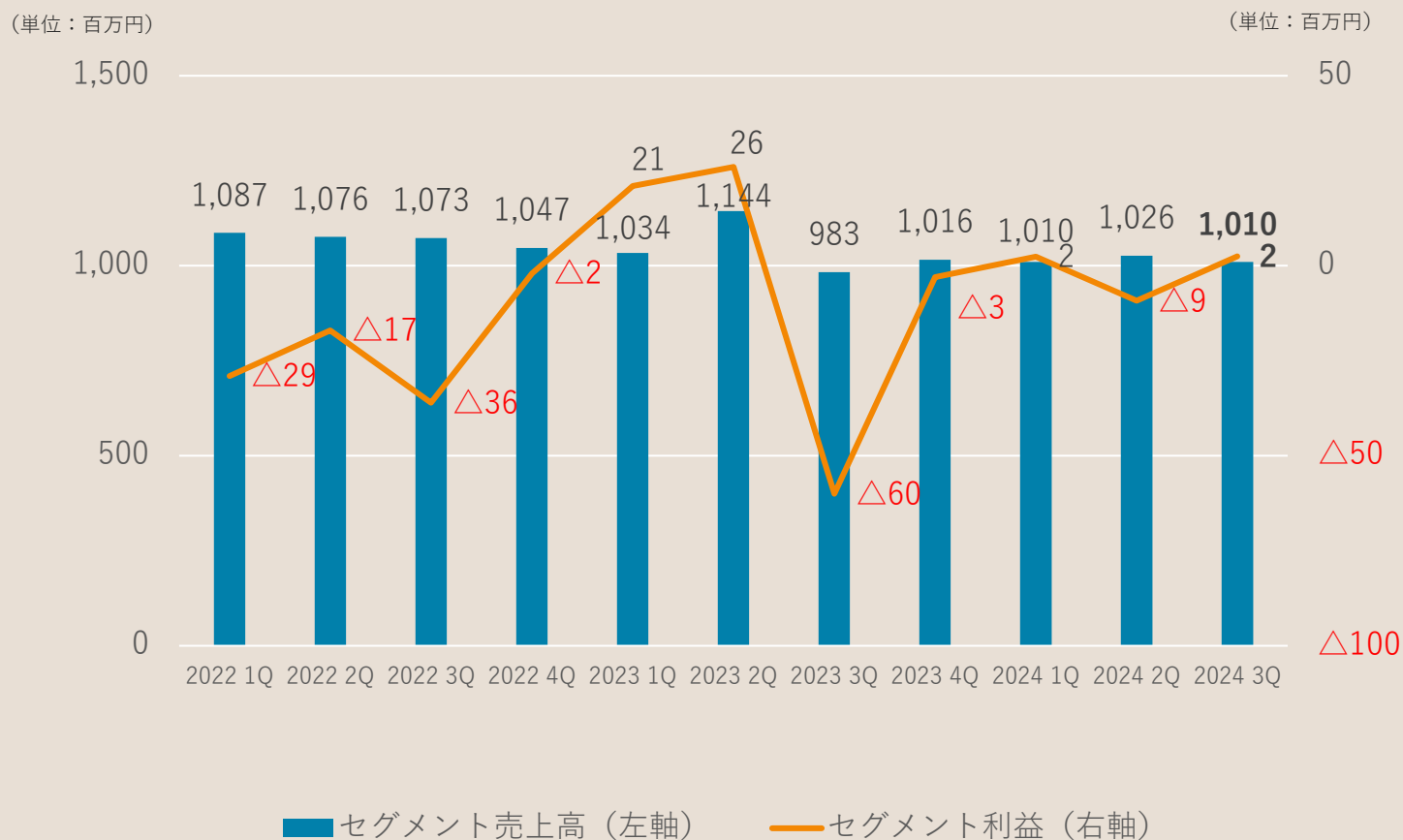
毎月コンスタントに売上を確保

顧客の期待を上回るパフォーマンスを発揮し  
インセンティブを獲得

## <セグメント利益>

採用教育費が高む第3四半期でも

収益力が向上



# 04. 株主還元方針

---

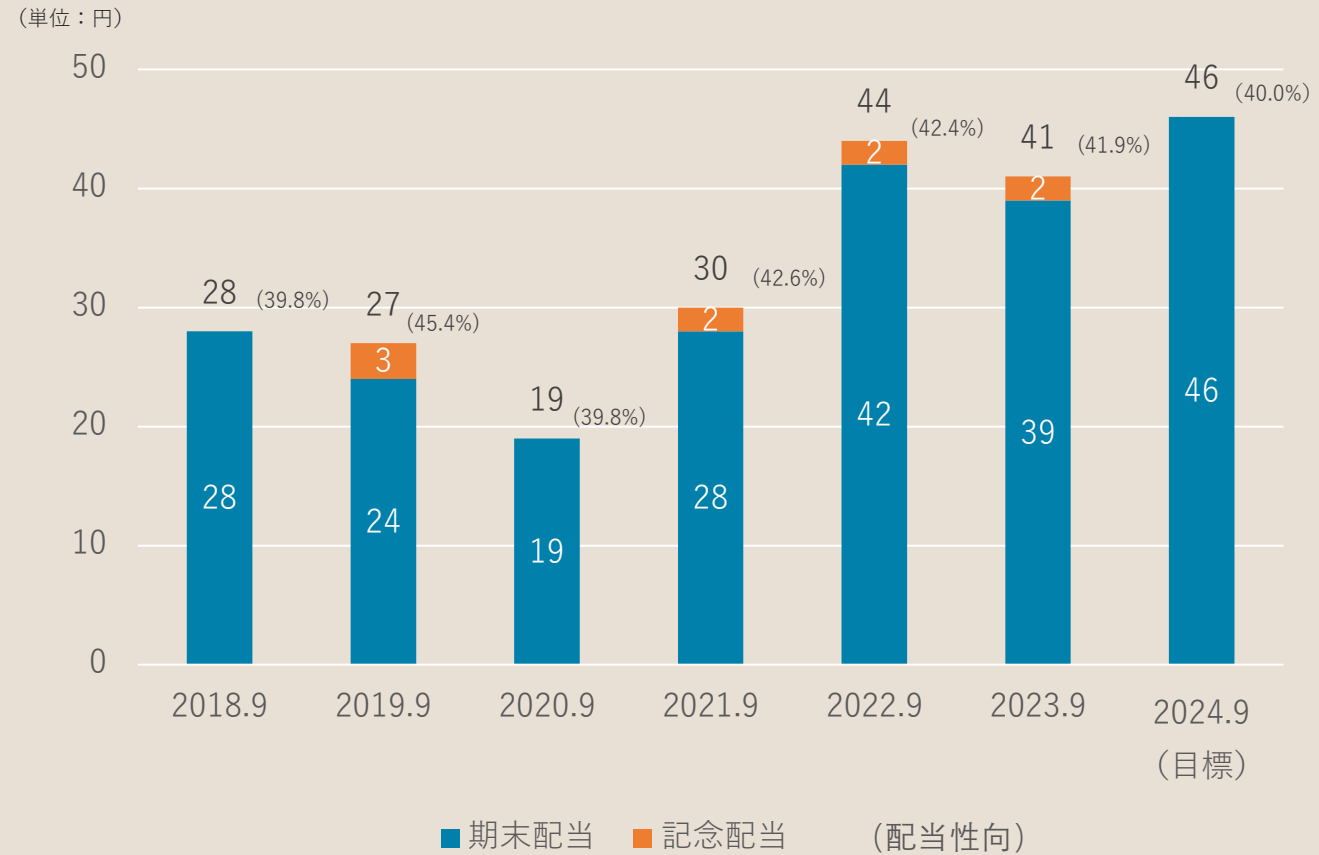
- 01. 経営成績・財務の状況
- 02. リアルエステート事業の状況
- 03. セールスプロモーション事業の状況
- 04. 株主還元方針
- 05. Appendix
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要

# 株主還元方針

- 配当目標・過去の実施状況 -

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、2022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

# 株主還元方針

-自己株式の取得を決定-

当期2度目

上限**3**億円、**40**万株の取得を決定

《今回の自己株式取得の概要》

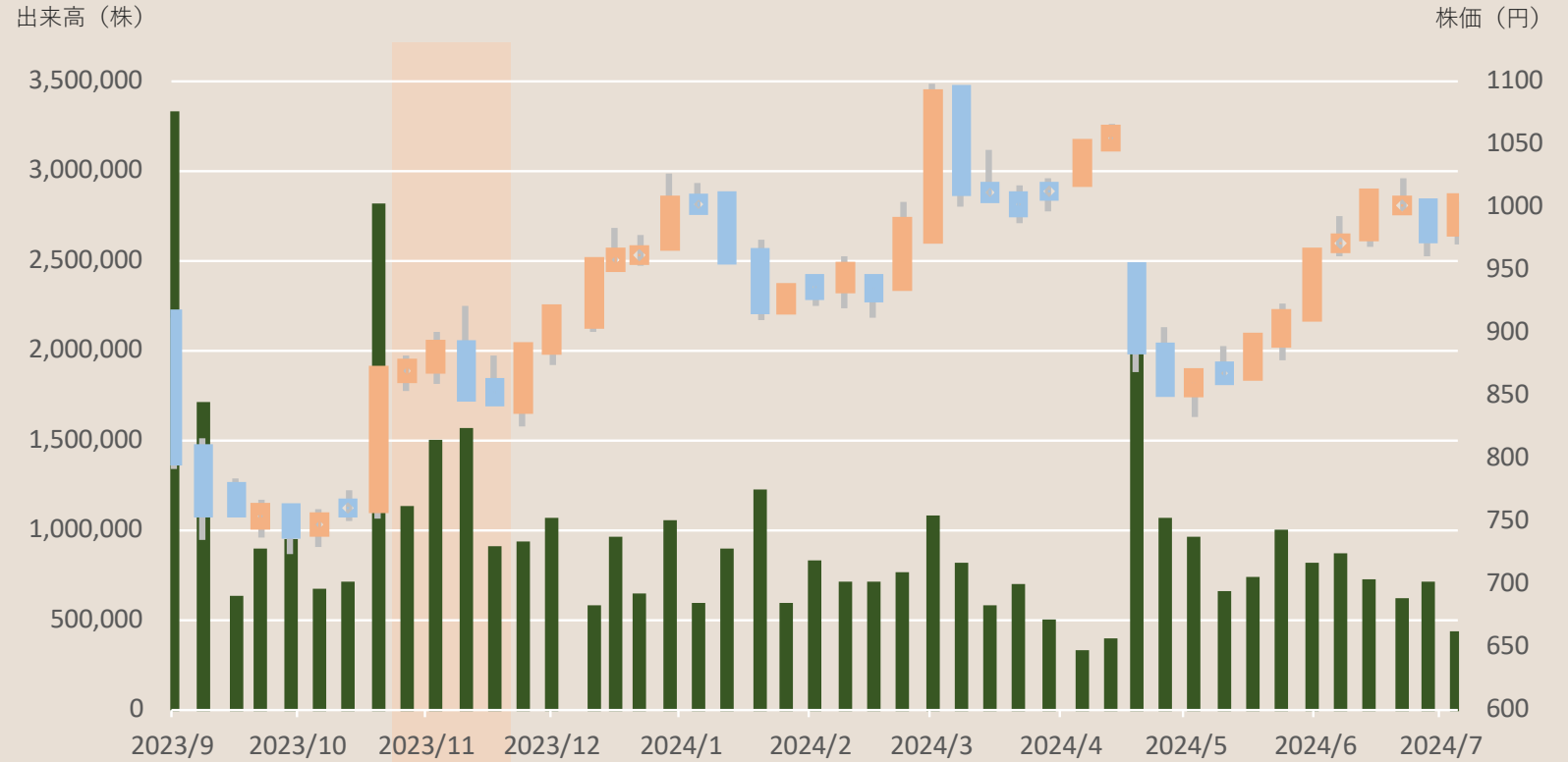
取得期間：2024/8/13～2024/9/30

金額上限：3億円

株数上限：40万株（発行済み株式総数（自己株式を除く）に対する割合 0.91%）

取得方法：自己株式取得に係る取引一任契約に基づく市場買付け

株式市場及び株価の動向を勘案しながら機動的に実施、資本効率の向上を目指す



《前回の自己株式取得の概要》

取得期間：2023/11/15～2023/12/15

金額上限：3億円

株数上限：42万株（発行済み株式総数（自己株式を除く）に対する割合 0.95%）

※当社株価及び出来高を週次で集計して作成

# 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
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要

# Appendix

## -連結損益計算書の状況-

不動産の取得に注力  
PL上での成果はこれから

	2023年9月期 第3四半期	2024年9月期 第3四半期	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	20,912	16,546	△ 4,366	△ 20.9%
リアルエステート	17,751	13,500	△ 4,251	△ 23.9%
セールスプロモーション	3,161	3,046	△ 115	△ 3.6%
販売費及び一般管理費	1,667	1,717	50	3.0%
営業利益	2,302	1,111	△ 1,191	△ 51.7%
営業外収益	119	169	50	42.0%
営業外費用	128	150	22	17.2%
経常利益	2,293	1,130	△ 1,163	△ 50.7%
特別利益	14	6	△ 8	△ 57.1%
特別損失	6	8	2	33.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,543	760	△ 783	△ 50.7%

# Appendix

## -連結貸借対照表の状況-

自己資本比率 **43.7%**

D/E ratio **1.17** (倍)

(単位：百万円)	2023年9月期末	2024年9月期 第3四半期末	2024年9月期 第3四半期末 構成比率	2023年9月期末比 増減率
<b>流動資産</b>	39,504	<b>49,554</b>	95.7%	25.4%
現預金	21,882	<b>15,140</b>	29.2%	△30.8%
仕掛販売用不動産	4,954	<b>13,630</b>	26.3%	175.1%
販売用不動産	11,400	<b>18,752</b>	36.2%	64.5%
<b>固定資産</b>	2,209	<b>2,239</b>	4.3%	1.4%
<b>資産合計</b>	41,714	<b>51,794</b>	100.0%	24.2%
<b>流動負債</b>	4,998	<b>6,279</b>	12.1%	25.6%
(うち有利子負債)	1,494	<b>4,245</b>	8.2%	184.1%
<b>固定負債</b>	12,553	<b>22,477</b>	43.4%	79.1%
(うち有利子負債)	12,370	<b>22,180</b>	42.8%	79.3%
<b>純資産</b>	24,162	<b>23,036</b>	44.5%	△4.7%
資本金	4,125	<b>4,125</b>	8.0%	0.0%
資本剰余金	4,911	<b>4,941</b>	9.5%	0.6%
利益剰余金	15,118	<b>14,074</b>	27.2%	△6.9%
自己株式	△375	<b>△623</b>	△1.2%	66.1%
<b>負債・純資産合計</b>	41,714	<b>51,794</b>	100.0%	24.2%



# 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
  - 連結財務諸表の状況
  - 当社グループの事業概要



東京都内を中心に不動産の開発・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、  
設計施工、賃貸管理事業を幅広く展開



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



(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 セルフストレージの開発等を展開



## 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。