



平成27年8月11日

各 位

東京都千代田区九段北一丁目 13 番 5 号
株 式 会 社 デ ィ ア ・ ラ イ フ
代 表 取 締 役 社 長 阿 部 幸 広
(コード番号：3245 東証マザーズ)
問 合 せ 先：取 締 役 管 理 ユ ニ ッ ト 長 清 水 誠 一
電 話 番 号：0 3 - 5 2 1 0 - 3 7 2 1

新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関するお知らせ

当社は、平成27年8月11日開催の当社取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式の売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、当社は本日、株式会社東京証券取引所より、当社株式の東京証券取引所市場第一部または市場第二部への上場市場の変更につき承認をいただいております。詳細につきましては、本日公表の「東京証券取引所における上場市場変更承認に関するお知らせ」をご参照ください。

【本資金調達の背景と目的】

当社グループは、都市型マンション（東京圏エリア内で開発する単身者・DINKS層向けマンション）の供給を中心とした不動産の開発・売買を行うことにより、高い収益が期待できるリアルエステート事業と、セルフストレージ（トランクルーム・コンテナ等のレンタル収納スペース）事業者向けBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）サービスを提供することにより、安定的な収益獲得を実現するアウトソーシングサービス事業を中心とした異なる収益モデルの調和により、グループ全体の安定的・持続的な成長を図ってまいりました。

当社をとりまく環境につきましては、株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によりますと、上場企業やJ-REIT等が2014年度（2014年4月～2015年3月）に公表した国内不動産の取引額は5兆2,890億円となり、2007年度以来7年ぶりに5兆円を上回りました。企業の景気回復、観光客増加、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックへの期待等に加え、近年の円安による価格割安感を背景に外資系法人による積極的な国内不動産への投資が進むなど、東京圏や地方中枢都市を中心に住居系物件・オフィス系物件・ホテルなどさまざまなタイプの物件が活発に取引され、不動産市場は回復基調を維持しております。

このような事業環境のもと当社グループでは、好調な不動産投資市場を背景に、都市型マンションや収益不動産の売却が堅調に進展し、当期（平成27年9月期）は創業以来最高の売上・利益を計上できる見込みであります。加えてマンション開発用地を始めとした優良物件の仕入れを進め、本日現在26件のマンション開発プロジェクト・収益不動産に投資しております。

今般の資金調達は、今後の物件取得の機動性を高め、さらなる事業の拡大を図るために、リアルエステート事業における都市型マンションの開発資金や収益不動産の取得資金に充当することを予定して

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

おります。また、本資金調達による自己資本の拡充を通じて、財務基盤の強化に図り、更なる企業価値の向上を目指してまいります。

また、同時に自己株式の処分を実施することにより、株式の分布状況の改善及び流動性の向上に資するものと考えております。

記

1. 公募による新株式発行（一般募集）

- (1) 募集株式の当社普通株式 600,000株
種類及び数
- (2) 払込金額の日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に
決定方法 規定される方式により、平成27年8月18日（火）から平成27年8月
20日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」と
いう。）に決定する。
- (3) 増加する資本金及び
資本準備金の額 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出され
る資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満
の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、
増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本
金の額を減じた額とする。
- (4) 募集方法 一般募集とし、いちよし証券株式会社を主幹事会社とする引受団（以
下「引受人」と総称する。）に全株式を買取引受けさせる。
なお、公募による新株式発行における発行価格（募集価格）は、日
本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規
定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所
における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、
その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未
満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で発行価格
等決定日に決定する。
- (5) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして公募による新株式
発行における発行価格（募集価格）と引受人より当社に払込まれる
金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。
- (6) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の
日まで。
- (7) 払込期日 平成27年8月27日（木）
- (8) 申込株数単位 100株
- (9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、発行価格（募集価格）、その他公募による
新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 阿部 幸広 に一任する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 公募による自己株式の処分（一般募集）

- (1) 募集株式の当社普通株式 400,000株
種類及び数
- (2) 払込金額の日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に
決定方法 規定される方式により、発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は公募による新株式発行における払込金額と同一とする。
- (3) 募集方法 一般募集とし、引受人に全株式を買取引受けさせる。
なお、公募による自己株式の処分における処分価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で発行価格等決定日に決定する。なお、公募による自己株式の処分における処分価格（募集価格）は、公募による新株式発行における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして公募による自己株式の処分における処分価格（募集価格）と引受人より当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。
- (5) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。なお、申込期間は公募による新株式発行における申込期間と同一とする。
- (6) 払込期日 平成27年8月27日（木）
- (7) 申込株数単位 100株
- (8) 払込金額、処分価格（募集価格）、その他公募による自己株式の処分に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 阿部 幸広 に一任する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。なお、公募による新株式発行が中止となる場合、公募による自己株式の処分も中止とする。

3. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（後記<ご参考>1.を参照のこと。）

- (1) 売 出 株 式 当社普通株式 150,000株
の 種 類 及 び 数 なお、売出数は上限を示したものである。需要状況により減少し、又は本売出しそのものが全く行われない場合がある。売出数は、当該需要状況を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。
- (2) 売 出 人 いちよし証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定（発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は公募による新株式発行における発行価格（募集価格）及び公募による自己株式の処分における処分価格（募集価格）と同一とする。）
- (4) 売 出 方 法 一般募集の需要状況を勘案した上で、いちよし証券株式会社が当

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

社株主から150,000株を上限として借受ける当社普通株式の売出しを行う。

- (5) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 平成27年8月28日（金）
- (7) 申 込 株 数 単 位 100株
- (8) 売出価格、その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 阿部 幸広 に一任する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。なお、一般募集が中止となる場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。

以 上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、150,000株を上限としていちよし証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式（以下、「貸借株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合、いちよし証券株式会社は、一般募集の対象となる株式とは別に、オーバーアロットメントによる売出しの売出数を上限として追加的に当社普通株式を取得する権利（以下、「グリーンシュエアプション」という。）を、平成27年9月7日（月）を行使期限として上記当社株主から付与されます。

いちよし証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下、「申込期間」という。）中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、いちよし証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成27年9月4日（金）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、いちよし証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により取得して返却に充当後の残余の貸借株式は、いちよし証券株式会社がグリーンシュエアプションを行使することにより返還されます。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、いちよし証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借受け、当該株主からいちよし証券株式会社へのグリーンシュエアプションの付与及び株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 今回の公募増資による発行済株式総数の推移

現在の発行済株式総数	6,977,800株	(平成27年8月11日現在)
公募増資による増加株式数	600,000株	
公募増資後の発行済株式総数	7,577,800株	
株式分割による増加株式数	22,733,400株	(注)
株式分割後の発行済株式数	30,311,200株	(注)

(注) 平成27年8月11日(火)の取締役会において、平成27年10月1日(木)付をもって当社普通株式1株を4株に分割することを決議しております。この株式分割による増加株式数は、平成27年9月30日(水)最終の発行済株式総数に3を乗じた株式数となりますが、平成27年8月11日(火)の取締役会において、公募による新株式発行について決議したことに伴い、当該株式の分割により増加する株式数については、上記のとおり公募による新株式発行後の発行済株式総数によります。なお、当該株式の分割の詳細につきましては、本日付「株式の分割、定款の一部変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 今回の自己株式の処分による自己株式数の推移

現在の自己株式数	412,172株	(平成27年8月11日現在)
自己株式の処分による減少株式数	400,000株	
自己株式の処分後の自己株式数	12,172株	

4. 調達資金の使途

(1) 今回調達資金の使途

本件募集の手取概算額合計1,962,400,000円(見込額)については、リアルエステート事業における都市型マンション(東京圏立地の単身者・DINKS向けマンション)開発費用の一部および収益不動産の取得費用の一部として平成28年9月期中に充当する予定であります。

具体的には、平成27年9月期に竣工を迎え、平成28年9月期に支払時期が到来する都市型マンションプロジェクトの建築資金費用に601,869千円、平成28年9月期に竣工を予定している都市型マンションプロジェクトの開発費用に1,185,715千円を充当する予定であります。

加えて、平成28年9月期中に取得を計画している収益不動産の、借入による調達予定額を除く取得資金に、手取金の残額を充当する予定であります。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 業績に与える影響

今回の一般募集は、リアルエステート事業を推進するための投資資金に充当する予定であり、当社グループの収益力と財務基盤の強化に資するものと考えております。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出席出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

5. 株主への利益配分等

(1) 利益配分に関する基本方針

当社では、企業価値を継続的に拡大し、株主の皆様に対する利益還元を行うことを重要な経営課題として認識しております。配当による利益還元につきましては、連結ベースの配当性向30%を目標に、各事業年度の経営成績を勘案しながら株主への利益還元を検討していく方針であります。

(2) 配当決定にあたっての考え方

当社は、原則として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

(3) 内部留保資金の用途

内部留保資金の用途につきましては、財務体質の一層の充実並びにこれからの事業展開に役立つ所存であります。

(4) 過去3決算期間の配当状況等

	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期
1株当たり連結当期純利益	47.49円	71.42円	45.68円
1株当たり年間配当金 (うち1株当たり中間配当金)	14.30円 (-円)	18.00円 (-円)	14.00円 (-円)
実績連結配当性向	30.1%	30.6%	29.4%
自己資本連結当期純利益率	10.0%	12.9%	8.4%
連結純資産配当率	3.0%	4.0%	2.5%

(注) 1. 1株当たり連結当期純利益は、期中平均株式数に基づいて計算しています。

2. 実績連結配当性向は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結当期純利益で除した数値です。

3. 自己資本連結当期純利益率は、連結当期純利益を連結貸借対照表の自己資本(期首と期末の平均)で除した数値です。

4. 連結純資産配当率は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結純資産(期首と期末の平均)で除した数値です。

5. 平成25年4月1日付で当社普通株式1株につき100株の割合をもって株式分割を行っております。1株当たり連結当期純利益及び1株当たり年間配当金については、平成24年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した数値であります。

6. 平成27年1月1日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、1株当たり当期純利益及び1株当たり年間配当金については、当該株式分割考慮前の数値であります。

6. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(2) 潜在株式による希薄化情報

当社は、会社法の規定に基づく新株予約権（ストックオプション）を発行しております。当該新株予約権の内容は本日現在以下のとおりであります。なお、今回の一般募集後の当社普通株式の発行済株式総数上限7,577,800株に対する下記の交付株式残数269,000株の比率は3.5%となる見込みであります。

ストックオプションの状況（平成27年8月11日現在）

付与日	新株予約権の目的となる株式の数（残数）	権利行使価格	行使期間
平成26年9月8日	137,000株	415円	平成27年12月1日から平成29年11月30日まで
平成26年9月8日	132,000株	415円	平成28年12月1日から平成30年11月30日まで

(注) 平成27年1月1日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。「新株予約権の目的となる株式の数(残数)」、「権利行使価格」は調整後の内容となっております。

(3) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

①エクイティ・ファイナンスの状況

年月日	増資額	増資後資本金	増資後資本準備金
平成25年6月18日	有償一般募集 108,600千円	388,256千円	318,256千円
平成25年6月18日	自己株式処分 218,829千円	—	—
平成25年7月3日	第三者割当増資 18,734千円	397,623千円	327,623千円

②過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期	平成27年9月期
始値	27,500円	28,500円 □655円	563円	862円 □727円
高値	32,600円	85,700円 □979円	1,017円	1,645円 □3,000円
安値	22,200円	27,100円 □474円	470円	828円 □656円
終値	28,800円	64,600円 □550円	862円	1,500円 □2,385円
株価収益率	6.1倍	7.7倍	18.9倍	—

(注) 1. 株価は株式会社東京証券取引所におけるものです。

2. 平成25年9月期の株価の□印は、平成25年4月1日付の当社普通株式1株につき100株

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

の株式分割による権利落後の株価であります。

3. 平成27年9月期の株価の□印は、平成27年1月1日付の当社普通株式1株につき2株の株式分割による権利落後の株価であります。
4. 平成27年9月期の株価については平成27年8月10日現在で表示しています。
5. 株価収益率は、決算期末の株価（終値）を当該決算期の1株当たり連結当期純利益で除した数値です。また、平成27年9月期については未確定のため表示していません。

③過去5年間に行われた第三者割当増資等における割当先の保有方針の変更等
該当事項はありません。

(4) ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である阿部幸広及び有限会社ディアネスは、いちよし証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下、「ロックアップ期間」という。）中、いちよし証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は、いちよし証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、いちよし証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の発行等（ただし、一般募集及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、いちよし証券株式会社は、ロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

以上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。