

2018年9月期 第3四半期決算説明資料
株式会社ディア・ライフ

2018年8月10日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

- 2018年9月期 第3四半期 サマリー 3
- 2018年9月期 第3四半期 決算概要 4
- 2018年9月期 第3四半期 事業概要 9
- 2018年9月期の見通し 22

■ 2018年9月期 第3四半期決算概要

- 計画通りに順調に進捗、前年同期比を上回る業績を計上
- 営業利益9.1億円・経常利益9.2億円・当期純利益10.4億円

■ トピックス

- パルマが日本郵政グループとの資本提携を完了
- SMBC日興証券へのMSWTファイナンスにより約10億円を調達
- リアルエステート：開発・保有不動産の売却が堅調に推移
- セールスプロモーション：本格的な業容拡大に向け、新会社を設立

■ 2018年9月期 見通し

- 業績は過去最高を計上できる見通し
- 経常利益：23.8億円、当期純利益：21.2億円
- 配当目標：24円/株（配当性向 39.9%）

※ MSWT:行使価額修正条項付新株予約権の第三者割当によるファイナンス

2018年9月期 第3四半期 決算概要



DEAR LIFE

2018年9月期 第3四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2017年3Q ①	2018年3Q ②	対2017年 ②－①
売上高	6,031	7,539	1,508
営業利益	743	911	168
経常利益	700	922	222
当期純利益	478	1,040	562
EPS (円)	15.63	29.75	14.12
ROE (%)	9.3	13.3	4.0

営業キャッシュフロー	△ 3,569	△ 3,961	△ 392
投資キャッシュフロー	62	751	689
財務キャッシュフロー	2,827	4,068	1,241
現金及び現金同等物期末残高	3,382	7,544	4,162

(単位：百万円)	2017年期末 ①	2018年3Q ②	対2017年 ②－①
総資産	16,601	22,601	6,000
有利子負債	8,435	11,940	3,505
自己資本	7,023	8,635	1,612
自己資本比率	42.8%	38.2%	△4.6%
DEレシオ	1.20倍	1.38倍	0.18倍

2018年9月期 第3四半期 損益計算書



◆ リアルエステート事業における好採算での物件売却が寄与し、増収増益

単位：百万円	2017 3Q (実績)	2018 3Q (実績)	増減	主な増減要因
売上高	6,031	7,538	1,506	・売上高 不動産の売却が前年同期を上回り好調に推移
リアルエステート	5,780	7,297	1,517	
セールスプロモーション	251	241	△10	・販売費及び一般管理費 業容拡大に伴う事業税・控除対象外消費税が増加
販売費及び一般管理費	463	599	136	
営業利益	743	911	168	余資運用益が増加
営業外収益	46	105	59	
営業外費用	88	94	6	好調な売上が経常費用の増加分を吸収し増益へ
経常利益	700	922	222	
特別利益	0	586	586	パルマ株式売却益
特別損失	—	—	—	
税引前利益	700	1,508	808	
当期純利益	478	1,040	562	

2018年9月期 第3四半期 貸借対照表



◆ マンション用地・収益不動産の新規仕入、開発プロジェクトの取扱増加により、総資産が約4割拡大

(単位：百万円)	2017年9月末 ①	2018年3Q ②	増減額 ②－①	主な増減要因
資産合計	16,339	22,601	6,262	
現預金	6,222	7,431	1,209	
仕掛販売用不動産	7,405	7,533	128	収益不動産などの新規取得積極化やマンション開発進行に伴う建築費用の積み上げにより不動産勘定が約50億円増加
販売用不動産	1,866	7,046	5,180	
固定資産	68	70	2	
その他	778	521	△ 257	
負債合計	9,380	13,956	4,576	
支払手形・買掛金	351	1,312	961	不動産取得資金調達のために借入を積極的に活用したことにより、有利子負債が約35億円増加
有利子負債	8,435	11,940	3,505	
未払税金	417	318	△ 99	
その他	177	386	209	
純資産合計	7,026	8,644	1,618	四半期純利益 10.4億円
株主資本	7,023	8,636	1,613	新株予約権行使による資本増加 11.39億円
新株予約権	3	8	5	株主配当 △5.75億円

2018年9月期 第3四半期 キャッシュフロー計算書



◆ マンション用地・収益不動産の積極仕入や建築費等の投資による支出が拡大

(単位：百万円)	2017年3Q ①	2018年3Q ②	増減額 ②－①	主な増減要因
営業活動によるキャッシュフロー	△ 3,569	△ 3,961	△ 392	
税金等調整前四半期純利益	700	1,508	808	
棚卸資産の増加額 (△は増加)	△ 4,489	△ 5,341	△ 852	棚卸資産 (マンション開発用地・収益不動産・セルフストレージ施設開発用地など) の物件取得を積極的に進めたことにより、営業キャッシュフローの支出が拡大
仕入債務の減少額 (△は減少)	936	961	25	
法人税等の支払額	△ 454	△ 554	△ 100	
利息の支払額	△ 76	△ 83	△ 7	
投資活動によるキャッシュフロー	62	751	689	
定期預金の預入による支出	△ 102	102	204	
定期預金の払戻による収入	129	-	△ 129	
関係会社株式の売却による収入	-	586	586	パルマ株式の一部譲渡による
有価証券の売買による収入	41	61	20	
財務活動によるキャッシュフロー	2,827	4,068	1,241	
短期借入による収入	2,186	2,137	△ 49	積極的な物件取得・開発に伴い借入も増加
短期借入金の返済による支出	△ 1,772	△ 1,533	239	
長期借入による収入	5,538	7,028	1,490	
長期借入金の返済による支出	△ 3,323	△ 4,126	△ 803	
新株予約権の行使による収入	552	1,139	587	MSワラントの行使による資金調達額が増加
配当金の支払いによる支出	△ 359	△ 575	△ 216	配当性向の上方修正と増益により期末配当分配額が増加
現金及び現金同等物の増減額	△ 679	857	1,536	
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,382	7,544	4,162	

2018年9月期 第3四半期 事業概要



DEAR LIFE

当社グループの事業内容



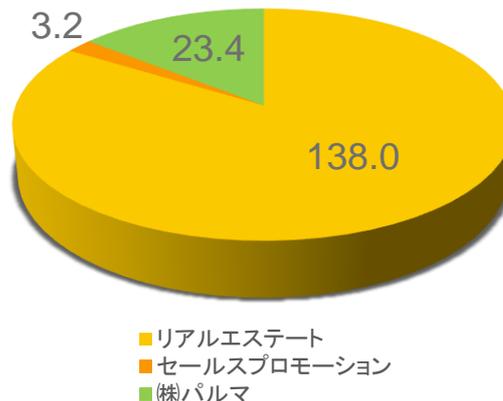
DEAR LIFE

セールスプロモーション事業

- 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
- 子会社ディアライフエージェンシーにて事業推進予定
- 前期売上高：3.2億円



事業別前期売上高 (単位：億円)



- リアルエステート
- セールスプロモーション
- 株/パルマ

リアルエステート事業

- 東京圏エリアで、不動産の開発・売買等を展開
- 主力は都市型マンションの開発
- 前期 (2017年9月期) 売上高 138.0億円



(株)パルマ (関連会社・東証マザーズ上場 3245)

- セルフストレージ業界において、BPO (ビジネスプロセスアウトソーシング) サービス・ITソリューション・施設開発・開業支援事業を展開
- 国内に有するセルフストレージの約6割にサービスを提供するサービスプロバイダー最大手
- 前期売上高：23.4億円



リアルエステート事業

前年同期比を上回る物件売却により増収増益

セールスプロモーション事業

不動産営業系人材サービス案件を中心に着実に受託

(単位：百万円)	2017 3Q		2018 3Q		前年同期比増減	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
売上高	6,031	100.0%	7,538	100.0%	1,507	△2.2%
リアルエステート事業	5,780	95.8%	7,297	96.8%	△ 199	△4.8%
セールスプロモーション事業	251	4.2%	241	3.2%	△ 10	△0.6%
調整額						
セグメント利益	959	100.0%	1,236	100.0%	277	28.9%
リアルエステート事業	886	92.4%	1,185	95.9%	299	33.7%
セールスプロモーション事業	73	7.6%	50	4.0%	△ 23	△23.4%
調整額	△ 216	-	△ 325	-	△ 109	-

◆ マンション開発物件を中心に多様な顧客向けに17物件を売却

【第3四半期までの売却物件一覧】

プロジェクト・物件名		
マンション 開発プロジェクト	インプレスト駒込染井 (双日新都市開発とのJV) 北千住プロジェクト 蒲田プロジェクト 神田三越前プロジェクト 大森Ⅲプロジェクト 川崎Ⅱプロジェクト 雑司ヶ谷プロジェクト	DeLCCS KAMATA 南砂Ⅱプロジェクト 江戸川橋プロジェクト 蒲田Ⅱプロジェクト 小竹向原プロジェクト 住吉プロジェクト 大森Ⅳプロジェクト
収益不動産	DeLCCS門前仲町 神楽坂二丁目 ジェントルエア神宮前	



《DeLCCS KAMATA》



《DeLCCS門前仲町》

リアルエステート事業②：物件仕入の状況



◆ 総額約180億円分の開発プロジェクト・収益不動産を仕入

【当期仕入物件一覧】

プロジェクト・物件名		
マンション 開発プロジェクト	亀戸プロジェクト	蒲田Ⅱプロジェクト
	三田海岸プロジェクト	成増プロジェクト
	笹塚プロジェクト	雑司ヶ谷プロジェクト
	錦糸町Ⅲプロジェクト	浅草Ⅲプロジェクト
	戸越公園プロジェクト	本所吾妻橋プロジェクト
	高円寺Ⅱプロジェクト	大森Ⅳプロジェクト
	西新宿プロジェクト	西大島プロジェクト
	雷門プロジェクト	東新宿Ⅱプロジェクト（取得契約締結）
	板橋Ⅲプロジェクト（取得契約締結）	
	収益不動産	DeLCCS新宿御苑
トーシン千駄ヶ谷ハイツ		馬込
中銀三鷹区分店舗		谷中三丁目
尾久東武ストア		神楽坂二丁目
東五番館		



※ 上記の「総額180億円」は開発プロジェクトの総事業費と収益不動産の取得額の合計値になります。

【参考】 主なマンション開発プロジェクト

◆ 31件の開発プロジェクトが進行中

【取組中のプロジェクト一覧】

南砂町Ⅱプロジェクト
飯田橋プロジェクト
板橋本町Ⅱプロジェクト
住吉プロジェクト
両国プロジェクト
立川プロジェクト
高円寺プロジェクト
小竹向原プロジェクト
田端プロジェクト
成増プロジェクト
浅草Ⅲプロジェクト

浅草雷門プロジェクト
市谷甲良町プロジェクト
日本橋三越前プロジェクト
亀有プロジェクト
錦糸町Ⅲプロジェクト
戸越公園プロジェクト
三田海岸プロジェクト
亀戸プロジェクト
雑司ヶ谷Ⅱプロジェクト
本所吾妻橋プロジェクト

西大島プロジェクト
笹塚プロジェクト
高円寺Ⅱプロジェクト
隅田公園プロジェクト
西新宿プロジェクト
大島プロジェクト
東新宿Ⅱプロジェクト
板橋Ⅱプロジェクト
板橋Ⅲプロジェクト
両国Ⅱプロジェクト



亀有プロジェクト



田端プロジェクト

堅調な不動産業務人材需要に、サービスレベルの高いスタッフで応え、受注堅調

- 都心部の分譲・賃貸マンション営業スタッフ等、大手中心に人材需要は引き続き堅調
- さらなる受注機会の拡大に備え、スタッフ採用・育成のための投資も積極的に実施



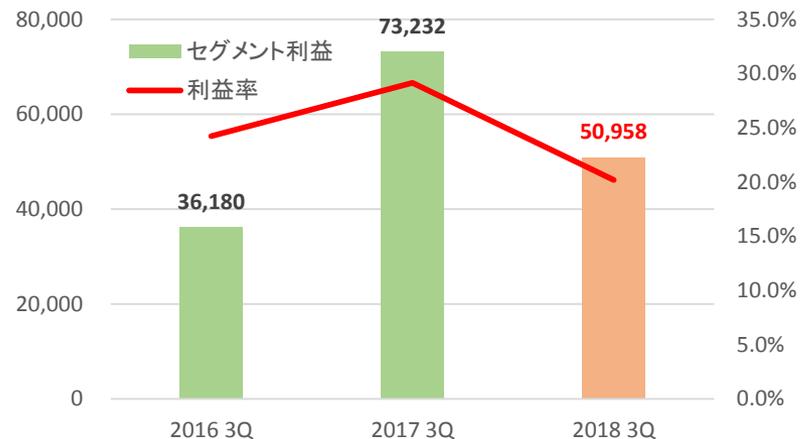
(千円)

売上高推移



(千円)

セグメント利益・利益率推移



人材関連サービス会社（ディアライフエージェンシー）設立

- 「人材不足」と「労働機会の多様化」の労働に関わる不整合な課題をビジネスチャンスと捉え、人材ビジネスの本格的拡大に向け、専業会社を設立し、取組を強化
- 幅広い世代の女性スタッフを擁し、不動産業界を中心に様々なワークスタイルを提供してきた経験・ノウハウを活かし、新たな人材サービスの開発や他企業との協業・提携などを推進し、人材関連サービス分野の着実な成長を目指す

社名	株式会社ディアライフエージェンシー
資本金	5,000万円（当社100%子会社）
役員	代表取締役社長：阿部幸広 （当社代表取締役社長） 取締役副社長：杉本弘子 （当社取締役） 取締役：泊瀬川栄子 （当社執行役員）
事業内容	人材派遣・紹介等の人材関連サービス 広告代理・SP企画事業
設立	2018年7月2日



幅広い分野で、就労・人材確保に貢献

※ SP:セールスプロモーション（販売促進活動全般）

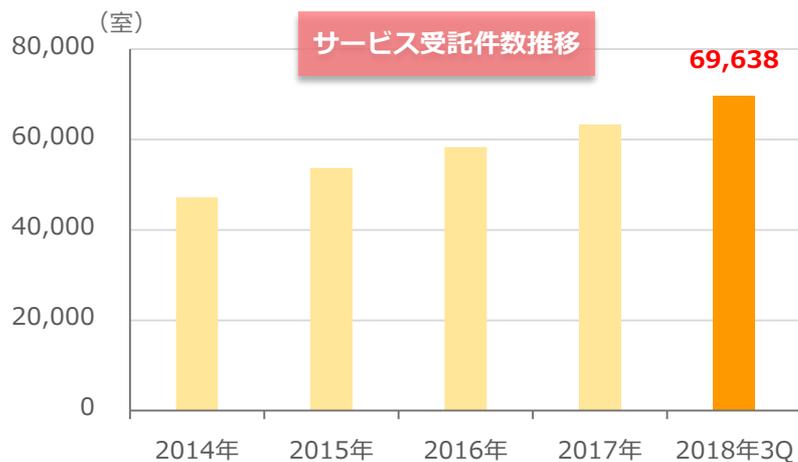
グループ会社（パルマ）の事業の概況



DEAR LIFE

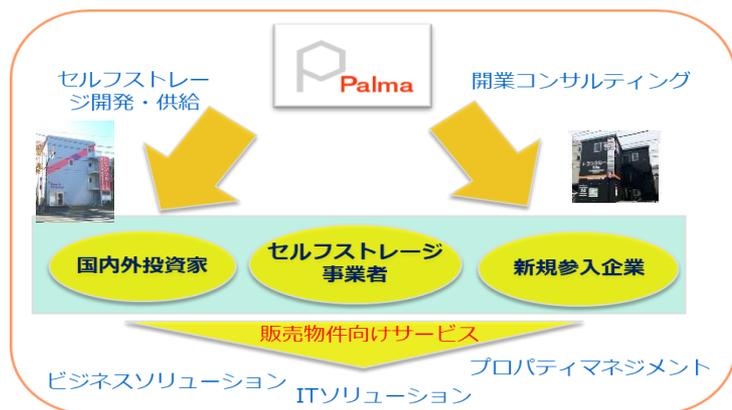


ビジネスソリューションサービス：滞納保証付きBPOサービス



- 既存提携先や自社開発販売物件からの受託が伸び、積み上げは堅調に推移
- 管理物件へのマスターリースサービスを開始。サービスプロバイダーとしてのさらなるプレゼンスとPMスキルの向上を図る

ターンキーソリューションサービス：物件開発・供給 + BPOサービス



- 施設の新規開発販売・開業コンサルティングサービスを3件提供
- 同業者、新規事業参入者、国内外の投資法人等からの資金流入も堅調、それらの引き合いに応えるべく、9件の開発プロジェクトが進行中

パルマと日本郵政グループとの資本提携



DEAR LIFE



「日本郵政グループの経営資源の有効活用」と「セルフストレージビジネスの継続的拡大」につながるシナジーの共創を目指す

- 日本郵政キャピタルが、新株割当+当社保有株の譲渡により、20%のパルマ株式を取得
- 提携を機に、双方の経営資源の活用に向けた具体的な業務提携の検討を開始
- 日本郵政グループのブランド力やネットワーク、経営資源を活用したセルフストレージ事業のさらなる発展に向けた大きなアシストが期待できる



新株を割当

保有する
パルマ株式
を譲渡

 **JAPAN POST CAPITAL**

日本郵政キャピタル（日本郵政子会社）

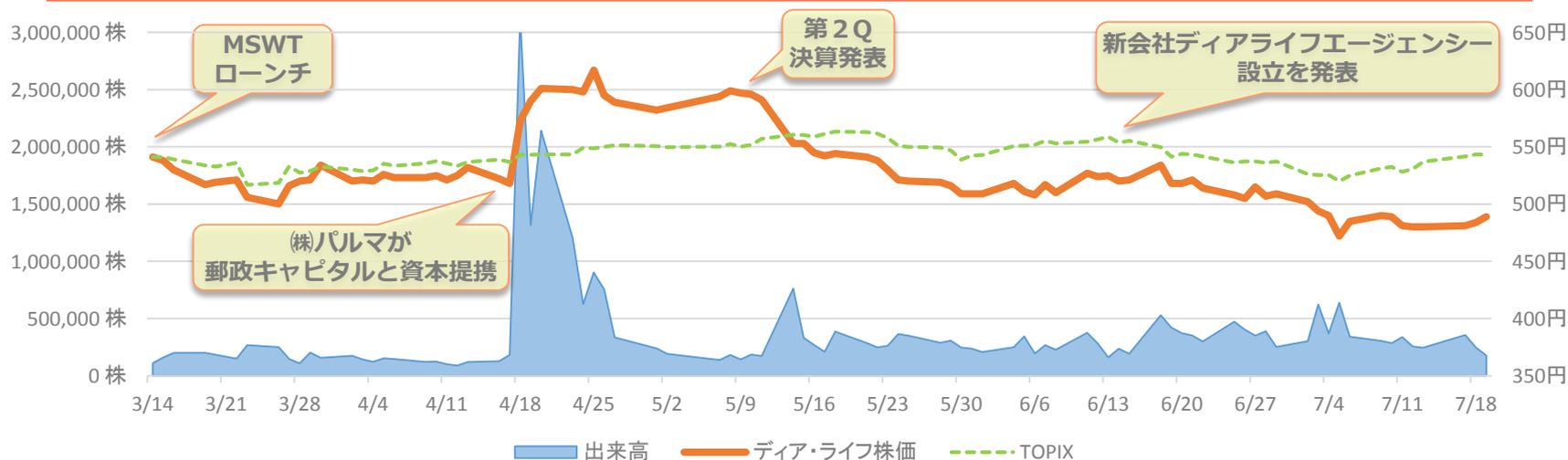


MSWT（新株予約権）による資金調達の状況



DEAR LIFE

本年3月の発行より、全割当数（5,000,000株）の半数が行使



概要	詳細
新株予約権の割当先	SMBC日興証券に第三者割当
新株予約権の割当数	50,000個（5,000,000株）
行使状況・資金調達額	25,000個（2,500,000株）・11.5億円
新株予約権の行使価額	上限：なし 下限：310円（本件発表日の前取引日の終値の60%）
行使価額の修正	行使日の前取引日のVWAP（売買高加重平均価格）の91%
行使可能期間	2018年3月14日より2020年3月31日まで

不動産仕入・開発資金の確保

- 積極化する物件仕入に伴う用地・物件取得費や、開発中プロジェクトの建築進展などにより、拡大する資金需要に向けた資金調達

財務基盤の安定性確保

- 前期に初実施のMSWT（約15.7億円調達）による増資効果により、金融機関からの借入と自己資本の併用による、財務安全性に配慮した機動的な資金調達が実現。
- 重点戦略である不動産投資のさらなる拡大に備え、財務基盤の安定性と効果的な資金調達機会の確保につながるMSWTによる資金調達を本年も着手

MSWTの特徴

- 株価動向に合わせた機動的かつ柔軟な資金調達が可能
- 当社が行使株数・時期をコントロールできるので、急激な希薄化を回避
- 行使価額の上限がなく、常に修正されるため、安定的な行使および調達額の最大化が期待できる



■ 2018年8月7日付でJPX日経中小型株指数の構成銘柄に選定

- JPX日経400と同じコンセプトを中小型株に適用した指数
- 3年平均のROEや累積営業利益、社外取締役の選任といった様々な要素をスコアリングした上位200銘柄で構成されている

□ 他の指標よりも高いリターンが期待されるなど、存在感が増している指数であり、投資家を強く意識した経営や、当社の成長性・財務健全性が高く評価されたと認識



JPX-NIKKEI Mid Small



直近1年間のJPX中小型株指数変動値

2018年9月期の見通し



- 新設のディアライフエージェンシー連結化に伴い、連結会計ベースに変更
 - 過去最高の業績を計上見込み
- 経常利益目標：22.7億円 ⇨ 23.8億円（前期比 +3.8億円・19%増）**
当期純利益目標：19.5億円 ⇨ 21.2億円（前期比 +7.9億円・60%増）

中期3ヶ年（2016～2018）

（2018年4月17日発表）

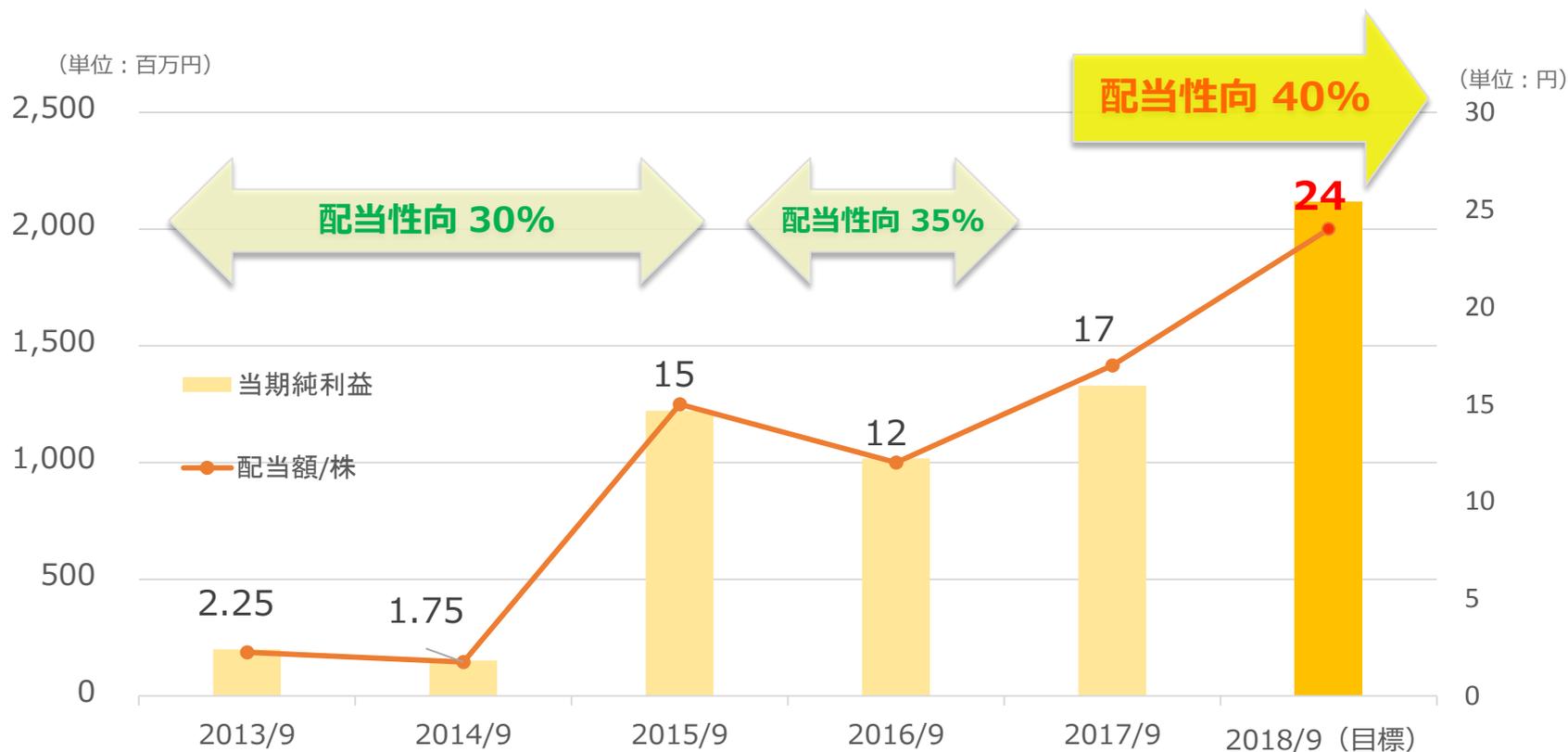
（2018年8月10日発表）

	2016年9月期 実績	2017年9月期 実績	2018年9月期 目標	2018年9月期 目標
売上高（百万円）	10,697	16,476		
営業利益（百万円）	1,622	2,071		
経常利益（百万円）	1,549	1,996	2,270	2,380
当期純利益（百万円）	1,063	1,329	1,950	2,120
ROE	20.2%	20.8%	20%以上	20%以上

2018年9月期の配当目標



堅調な業績の進展を見込み、過去最高の**24円（1株あたり）**を配当予定



- ※ 1. 2015年に1：2及び1：4の株式分割を実施しておりますので、これらの株式分割を2014年9月期初より実施したものとして上記の配当金額を換算しております。
- ※ 2. 2015年9月期の配当金は、普通配当12.5円と、当社の東証一部上場・子会社(株)パルマの東証マザーズ上場記念配当2.5円の合計額であります。



◆ 期末にむけて、都市型マンション・収益不動産等の14件の売却が進展中



両国プロジェクト



住吉プロジェクト



小竹向原プロジェクト

【売却予定物件】

プロジェクト名	所在地	事業形態
南砂Ⅱプロジェクト	東京都江東区	都市型マンション
飯田橋プロジェクト	東京都文京区	都市型マンション
板橋本町Ⅱプロジェクト	東京都板橋区	都市型マンション
住吉プロジェクト	東京都江東区	都市型マンション
インプレスト駒込染井	東京都豊島区	都市型マンション（双日新都市開発とのJV）
DeLCCS両国	東京都墨田区	都市型マンション
立川プロジェクト	東京都立川市	都市型マンション
高円寺プロジェクト	東京都中野区	都市型マンション
小竹向原プロジェクト	東京都板橋区	都市型マンション
田端プロジェクト	東京都大田区	都市型マンション
森下Ⅵプロジェクト	東京都北区	収益不動産
馬込プロジェクト	東京都大田区	収益不動産
成増プロジェクト	東京都練馬区	アセットデザイン&リセール
浅草Ⅲプロジェクト	東京都台東区	アセットデザイン&リセール

※アセットデザイン&リセール：開発用地に解体工事・土壌汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した上で、その用地向けの適格不動産の開発プランを提案し、売却する事業

«本資料に関するご照会先»

株式会社 ディア・ライフ 管理ユニット

TEL : 03-5210-3721

FAX : 03-5210-3723

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。