

2019年9月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2019年2月8日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

☑ 2019年9月期 第1四半期 サマリー	3
☑ 2019年9月期 第1四半期 決算概要	4
☑ 2019年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要	8
☑ 2019年9月期の業績目標について	14
☑ 2019年9月期の株主還元方針について	15

☑第1四半期 業績: パルマ込みの前年同期と同水準のスタート

	2019年9月期 第1四半期	2018年9月期 第1四半期
売上高	1,918百万円	1,954百万円
営業利益	136百万円	151百万円
経常利益	124百万円	156百万円
四半期純利益	77百万円	90百万円

☑事業概況

◎リアルエステート事業

質・量ともに好調な物件の仕入が進む
保有・開発物件も売却も着実に進展

◎セールスプロモーション事業

不動産分野において、大手を中心に幅広い職種での受注が増加

◎株式会社パルマ(関連会社・セルフストレージビジネス)

滞納保証付BPOサービスの受託は堅調に推移
セルフストレージ施設開発の事業量を着実に拡大

2019年9月期 第1四半期 決算概要



DEAR LIFE

2019年9月期 第1四半期 連結決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2018年 第1四半期 ①	2019年 第1四半期 ②	対2018年 増減 ②-①	対2018年 比 ②/①
売上高	1,954	1,918	▲ 36	98%
営業利益	151	136	▲ 15	90%
経常利益	156	124	▲ 32	79%
四半期純利益	90	77	▲ 13	86%
EPS (円)	2.61	1.94	▲ 0.67	74%
営業キャッシュ・フロー	▲ 1,114	▲ 4,180	▲ 3,066	
投資キャッシュ・フロー	115	25	▲ 90	
財務キャッシュ・フロー	1,336	967	▲ 369	
現金及び現金同等物期末残高	7,893	9,896	2,003	

(単位：百万円)	2018年 9月期末 ①	2019年 第1四半期 ②	対2018年 増減 ②-①	対2018年 比 ②/①
総資産	23,094	22,890	▲ 204	99%
有利子負債	8,727	10,732	2,005	123%
自己資本	12,315	11,278	▲ 1,037	92%
自己資本比率 (%)	53.3	49.3	▲ 4.0	92%
D/Eレシオ (倍)	0.71	0.95	0.24	134%

【損益計算書】

・パルマが連結子会社であった前年同期実績と概ね同水準の実績を計上

【キャッシュ・フロー計算書】

・積極的な不動産の取得・開発や総額18億円分の納税・期末配当の分配などにより支出超過となるも、手元資金は高水準を維持

【貸借対照表等】

・不動産の開発・投資の積極化により有利子負債が前期末比2割増加するも、健全な財務水準を維持

2019年9月期 第1四半期 連結貸借対照表



	2018年 9月期末	2019年9月期 第1四半期末	対2018年
(単位：百万円)	①	②	② - ①
資産	23,094	22,890	▲ 204
現金預金	13,062	9,767	▲ 3,295
仕掛販売用不動産	6,614	5,207	▲ 1,407
販売用不動産	2,286	6,669	▲ 4,383
固定資産	5	9	▲ 4
その他	1,127	1,238	▲ 111
負債	10,778	11,612	▲ 834
支払手形・買掛金	691	273	▲ 418
有利子負債	8,727	10,732	▲ 2,005
未払税金	992	12	▲ 980
その他	367	595	▲ 228
純資産	12,316	11,278	▲ 1,038
自己資本	12,315	11,277	▲ 1,038
非支配株主持分等	327	-	▲ 327

- ① ・ マンション開発費用や収益不動産投資のための支出に加え、法人税等の納付や期末配当の分配により、現金預金が減少
- ② ・ 開発物件の竣工や収益不動産の新規取得により、販売用不動産が大きく増加
- ③ ・ 積極的な開発用地や収益不動産投資のための、借入による資金調達も増加
- ※非支配株主持分は、パルマが前期に子会社から関連会社となったため、当第1四半期末はありません。

2019年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要



DEAR LIFE

当社グループの事業概要



DEAR LIFE

リアルエステート事業



- 東京圏エリアの不動産の開発・売買等を展開
- 主力は都市型マンションの開発
- 前期（2018年9月期）売上高:195.8億円



セールスプロモーション事業

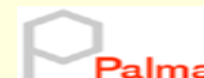
DEAR LIFE AGENCY

- 子会社ディアライフエージェンシーにて、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
- 前期売上高：3.2億円



株式会社パルマ（関連会社）

（銘柄コード：東証マザーズ3461）



- セルフストレージビジネス向けBPOサービス、施設開発等を展開
- 国内のセルフストレージ施設の約6割にサービスを提供する最大手のプロバイダー
- 2018年シナジーの共創を目的に、日本郵政グループと資本提携



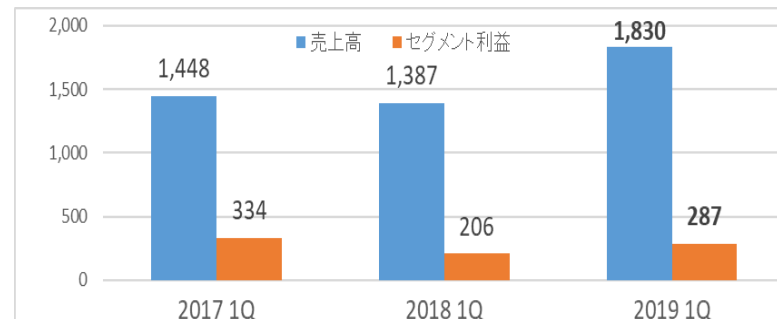
※ 都市型マンション：東京圏エリアの最寄駅から徒歩圏立地において開発する単身者・DINKS向けマンション
セルフストレージ：トランクルームなどのレンタル収納スペース
BPOサービス：滞納保証付セルフストレージビジネスプロセス（契約受付・審査・入金管理・滞納管理・残置物撤去等）アウトソーシング



(単位：百万円)

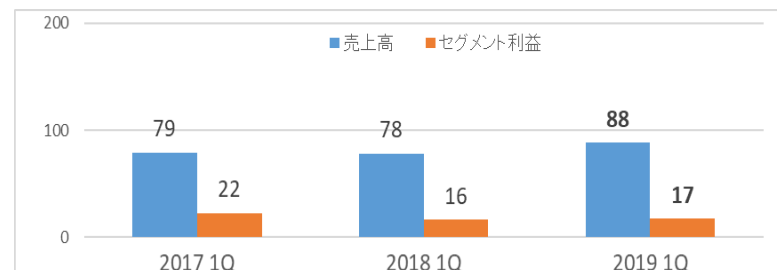
リアルエステート事業

- ☑売上高 18.3億円(前年同期比 31.9%増)
セグメント利益 2.8億円(前年同期比 39.3%増)
- ☑前年第1四半期業績を上回る好調なスタート
- ☑仕入も堅調。150億相当のプロジェクト・物件を確保



セールスプロモーション事業

- ☑売上高 8,870万円(前年同期比 13.2%増)
セグメント利益 1,759万円(前年同期比 10.8%増)
- ☑不動産業界向け派遣の好調な受注が継続
- ☑派遣職種の拡充や新規顧客からの受注も進展



(株)パルマ(関連会社)

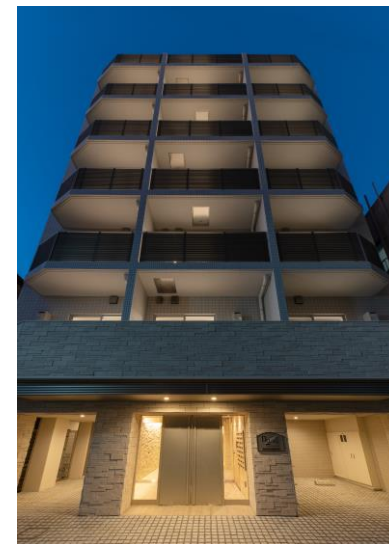
- ☑売上2.0億円、四半期利益5百万円
- ☑滞納保証付きBPOサービスの受託は堅調
施設開発も着実に事業量を拡大



☑当期竣工予定物件・開発中物件など11物件の売却が進展

☑多様な顧客層への物件売却

個人から不動産販売会社、デベロッパー、事業会社・不動産投資会社等
幅広い投資需要に対し、物件を供給



リアルエステート事業②：物件仕入の状況

- ☑事業規模150億円超分のマンション開発プロジェクト、収益不動産を取得
- ☑開発用地を始め、コンバージョンにより潜在的なバリューの向上が見込める物件や中長期的に安定収入が見込める物件など多様なアセットを取得

当期取得物件エリアマップ



※ 上記の「事業規模約150億円」の数値は、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。

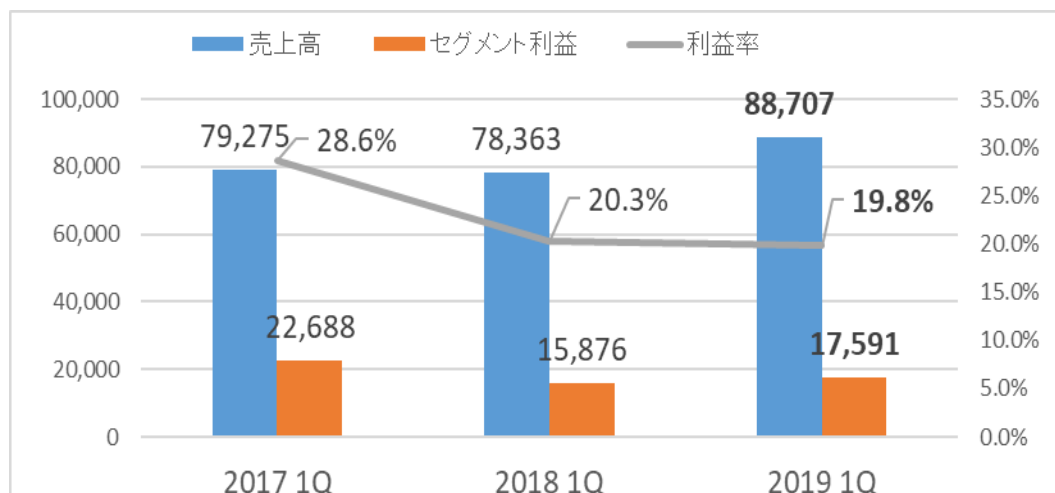
☑ **新設子会社 ディアライフエージェンシーによる人材事業始動**
2018年11月より、ディア・ライフの人材派遣事業を継承し、事業開始

☑ **好調な受注が継続**

既取引先の大手不動産会社との取引が拡大、新規クライアントの獲得も進むなど、増収に貢献

早期稼働化・サービス品質の維持・向上のための教育・研修への投資や就業現場の巡回等を通じた状況に即したスタッフフォローも強化

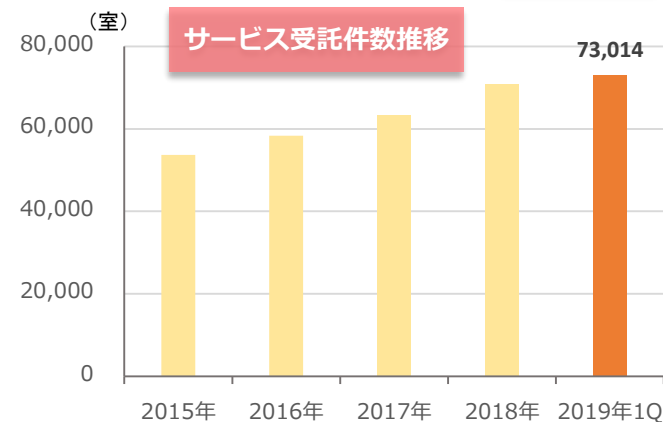
(単位：百万円)



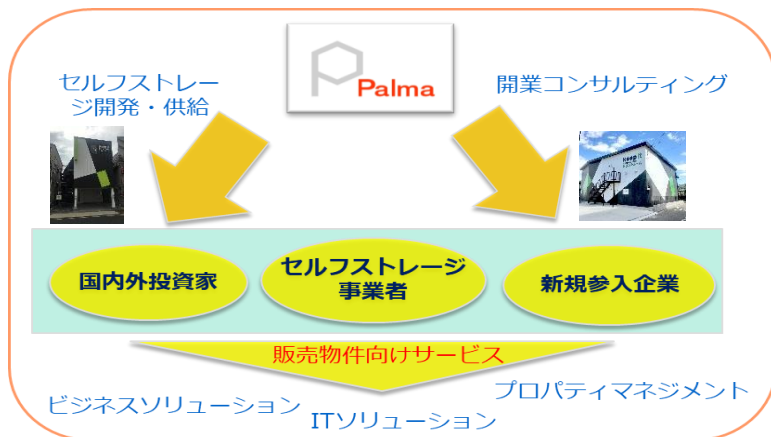


ビジネスソリューションサービス：滞納保証付きBPOサービス

- ✓ 既存提携先や自社開発販売物件からの受託が伸長し、積み上げは堅調に推移
- ✓ マスターリースや自動荷電システムASPなど優位性ある賃貸・督促業務効率向上サービスの認知度を高め、さらなる受託増を推進



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



- ✓ 15件の施設の開発販売・開業コンサルティングサービスが進展中
- ✓ 同業者、金融・不動産等からの参入者、国内外の投資法人等による投資需要も堅調、それらの引き合いに応えるべく、さらなる開発案件の積み上げを推進中

☑新中期経営計画”Go For The Future 2021”の1期目として 前期比増益を目指す

(単位：百万円)	2018年9月期 実績	2019年9月期 目標	増減
売上高	20,763		
リアルエステート事業	19,587		
セールスプロモーション事業	326		
アウトソーシングサービス事業	849		
営業利益	2,859		
経常利益	2,932	3,000	① 68
特別利益	693	0	② ▲ 693
税金等調整前当期純利益	3,625	3,000	▲ 625
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,518	2,000	③ ▲ 518

①のポイント

- ・リアルエステート事業の開発・投資事業量の拡大
- ・セールスプロモーション事業の派遣職種の拡大
- ・関連会社(株)パルマは織り込まず、2つのセグメントで構成

②のポイント

- ・前期は(株)パルマの株式を売却したことによる特別利益を計上

③のポイント

- ・(株)パルマの持分変動による反動により当期純利益は減益

2019年9月期の株主還元方針について



配当 連結配当性向40%を目標に分配

《配当金の推移》

事業年度	2015年 9月期	2016年 9月期	2017年 9月期	2018年 9月期	2019年 9月期
配当金	15円	12円	17円	28円	20円
配当性向	32.5%	36.2%	39.8%	39.8%	40.0%

※1. 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・当時の子会社(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、配当性向は普通配当12.5円に対して算出しております。

株主優待 ディア・ライフプレミアム優待クラブを新設

保有株式数・期間に応じて付与する優待ポイントにより、物品や各種ギフトを進呈

保有株数	半年以上の保有(注2)	1年以上の保有(注3)
500株～799株	3,000ポイント	3,300ポイント
800株～999株	5,000ポイント	5,500ポイント
1,000株～1,999株	8,000ポイント	8,800ポイント
2,000株～2,999株	12,000ポイント	13,200ポイント
3,000株～3,999株	18,000ポイント	19,800ポイント
4,000株～4,999株	24,000ポイント	26,400ポイント
5,000株～	30,000ポイント	33,000ポイント

注1) 商品の交換にはディア・ライフ プレミアム優待倶楽部へのご登録およびお申し込みが必要です。

注2) 2019年3月末から2019年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

注3) 2018年9月末から2019年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

《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。