

2019年9月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2019年5月10日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

☑ 2019年9月期 第2四半期 サマリー	3
☑ 2019年9月期 第2四半期 決算概要	4
☑ 2019年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	9
☑ 2019年9月期の見通し	18

## ☑第2四半期 業績

	2019年9月期 第2四半期	2018年9月期 第2四半期
売上高	3,684百万円	4,949百万円
営業利益	368百万円	605百万円
経常利益	352百万円	612百万円
四半期純利益	231百万円	392百万円

## ☑事業概況

### ◎リアルエステート事業

仕入：前期を上回る事業規模の開発プロジェクト・収益不動産を確保  
 売却：18物件の売却が確定するなど順調に進行中

### ◎セールスプロモーション事業

不動産業界における営業・事務系の幅広い職種での受注が伸長

### ◎株式会社パルマ（関連会社・セルフストレージ関連ビジネス）

滞納保証付BPOサービスの受託規模が伸長

セルフストレージ施設開発とその後の施設運用事業量が堅調に拡大

# 2019年9月期 第2四半期 決算概要



DEAR LIFE

---

# 2019年9月期 第2四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2018年 第2四半期 ①	2019年 第2四半期 ②	対2018年 増減 ②－①	対2018年 比 ②/①
売上高	4,949	3,684	▲ 1,265	74%
営業利益	605	368	▲ 237	61%
経常利益	612	352	▲ 260	58%
四半期純利益	392	231	▲ 161	59%
EPS (円)	11.29	5.79	▲ 5.50	51%
営業キャッシュ・フロー	▲ 4,981	▲ 8,344	▲ 3,363	
投資キャッシュ・フロー	117	▲ 2	▲ 119	
財務キャッシュ・フロー	4,660	4,280	▲ 380	
現金及び現金同等物期末残高	7,351	9,017	1,666	
(単位：百万円)	2018年 9月期末 ①	2019年 第2四半期 ②	対2018年 増減 ②－①	対2018年 比 ②/①
総資産	23,095	26,243	3,148	114%
有利子負債	8,727	14,112	5,385	162%
自己資本	12,315	11,449	▲ 866	93%
自己資本比率 (%)	53.3	43.6	▲ 9.7	82%
D/Eレシオ (倍)	0.71	1.23	0.52	174%

# 2019年9月期 第2四半期 連結損益計算書



単位：百万円	2018 2Q (実績)	2019 2Q (実績)	増減	主な前年同期比増減要因
<b>売上高</b>	4,949	3,684	△ 1,265	<b>売上高</b> アウトソーシングサービス事業（株）パルマの連結除外と、リアルエステート事業の売上計上ペースが緩やかなため、減収  <b>販管費・営業外費用</b> パルマの連結除外に伴う減少と、借入金利の低減を進めたこと等により、前年同期比減少
リアルエステート	3,936	3,491	△ 445	
アウトソーシングサービス	849	—	△ 849	
セールスプロモーション	163	193	30	
販売費及び一般管理費	690	362	△ 328	
<b>営業利益</b>	605	368	△ 237	
営業外収益	71	41	△ 30	
営業外費用	64	56	△ 8	
<b>経常利益</b>	612	352	△ 260	
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	392	232	△ 160	

# 2019年9月期 第2四半期 連結貸借対照表



(単位：百万円)	2018年 9月期末	2019年9月期 第2四半期末	対2018年	
	①	②	②－①	
<b>資産</b>	23,094	26,243	3,149	① マンション開発費用や収益不動産取得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
現金預金	13,062	① 7,962	▲ 5,100	
仕掛販売用不動産	6,614	② 10,239	3,625	
販売用不動産	2,286	② 5,773	3,487	
関係会社株式	710	705	▲ 5	
その他	422	1,564	1,142	② マンション開発プロジェクト・収益不動産の仕入を積極に進め残高が大きく増加
<b>負債</b>	10,778	14,792	4,014	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
支払手形・買掛金	691	113	▲ 578	
有利子負債	8,727	③ 14,112	5,385	
未払税金	992	① 92	▲ 900	
その他	367	475	108	
<b>純資産</b>	12,316	11,451	▲ 865	
自己資本	12,315	① 11,449	▲ 866	
非支配株主持分等	327	—	▲ 327	

# 2019年9月期 第2四半期 連結CF計算書



(単位：百万円)	2018年2Q ①	2019年2Q 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	△ 4,981	△ 8,344	△ 3,363	マンション開発用地及び開発費用・収益不動産の取得を積極的に進めたことによる棚卸資産の増加、増益による法人税納税増加などにより、営業キャッシュフローの支出が拡大
税金等調整前四半期純利益	612	348	△ 264	
棚卸資産の増加額 (△は増加)	△ 5,161	△ 7,137	△ 1,976	
仕入債務の減少額 (△は減少)	29	△ 577	△ 606	
法人税等の支払額	△ 410	△ 821	△ 411	
利息の支払額	△ 55	△ 50	5	
投資活動によるキャッシュフロー	117	117	0	積極的な物件取得・開発に伴う借入調達の拡大
有価証券の売買による収入	45	21	△ 24	
財務活動によるキャッシュフロー	4,660	4,280	△ 380	
短期借入による収入	3,081	900	△ 2,181	
短期借入金の返済による支出	△ 1,446	△ 989	457	
長期借入による収入	5,685	7,321	1,636	
長期借入金の返済による支出	△ 2,455	△ 1,847	608	増益により期末配当分配額が増加
新株予約権の行使による収入	370	12	△ 358	
配当金の支払いによる支出	△ 573	△ 1,117	△ 544	
現金及び現金同等物の増減額	△ 203	△ 4,067	△ 3,864	
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,351	9,017	1,666	



# 2019年9月期 第2四半期 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

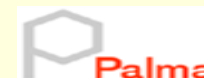
DEAR LIFE AGENCY

- 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

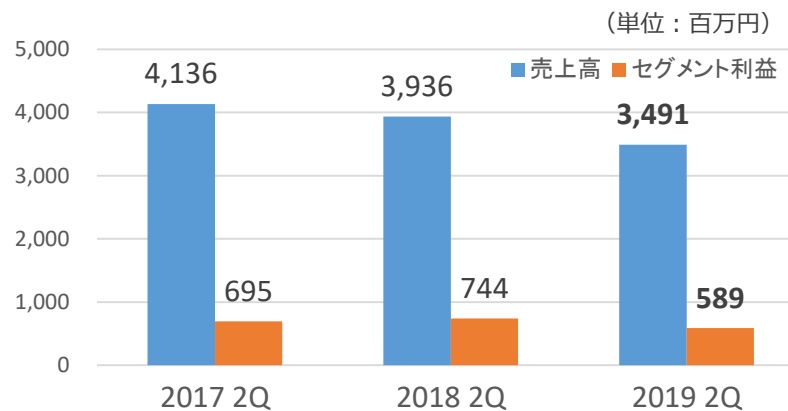


※ 都市型マンション：東京圏エリアの最寄駅から徒歩圏立地において開発する単身者・DINKS向けマンション  
セルフストレージ：トランクルームなどのレンタル収納スペース  
BPOサービス：滞納保証付セルフストレージビジネスプロセス（契約受付・審査・入金管理・滞納管理・残置物撤去等）アウトソーシング



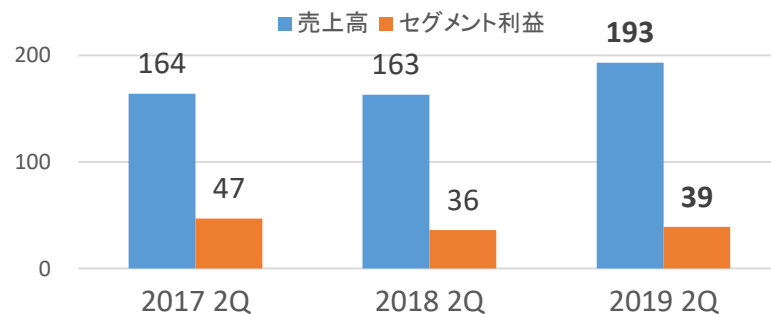
## リアルエステート事業

- ☑売上高 34.9億円（前年同期比 11.3%減）  
セグメント利益 5.7億円（前年同期比 22.8%減）
- ☑上期は8物件を売却。下期以降も10物件の売却が確定しており、堅調に推移



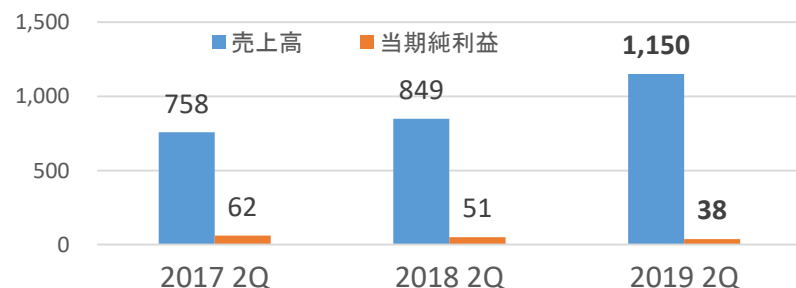
## セールスプロモーション事業

- ☑売上高 1.9億円（前年同期比 18.4%増）  
セグメント利益 39百万円（前年同期比 8.0%増）
- ☑不動産業界向け人材派遣は幅広い職種で好調受注を継続。
- ☑派遣人件費や業容拡大のための固定費等のコスト上昇分をカバー



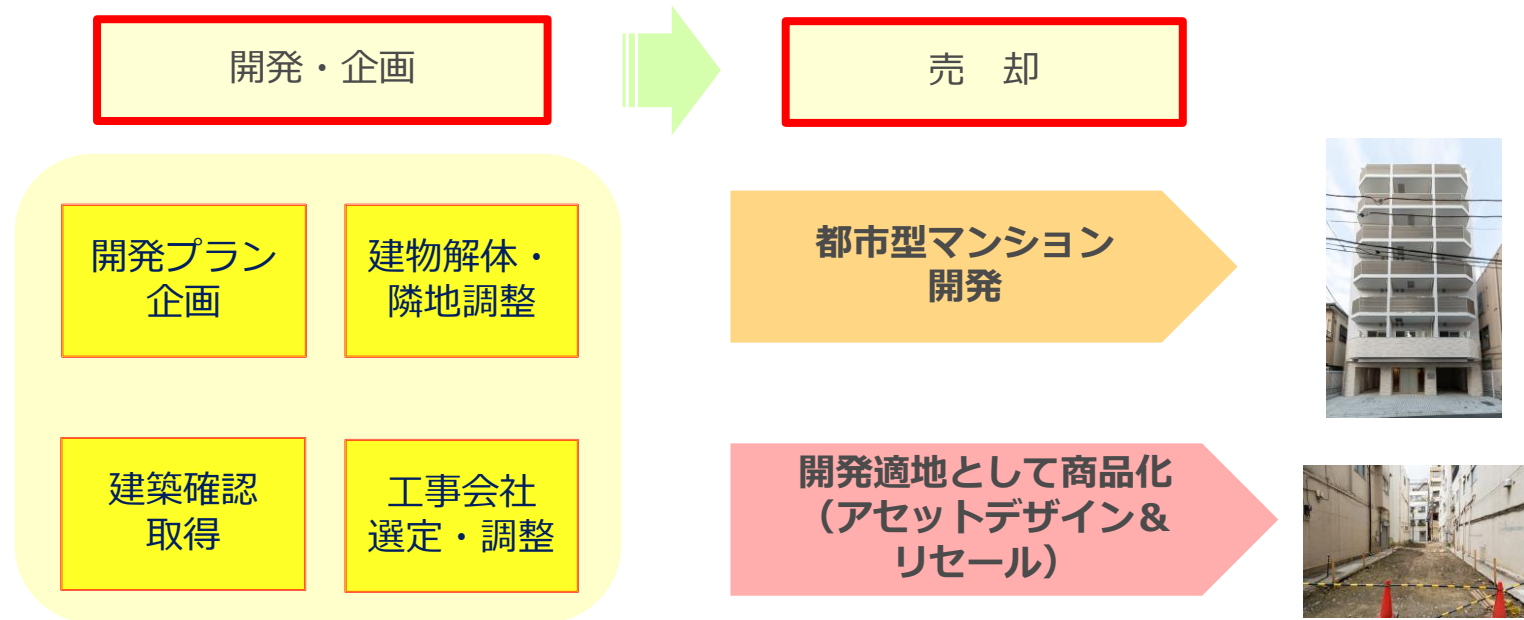
## (株)パルマ（関連会社）

- ☑売上11.5億円、四半期利益38百万円
- ☑滞納保証付きBPOサービスの受託は堅調
- ☑施設開発・販売も着実に事業量を拡大



## ☑物件売却が堅調に推移

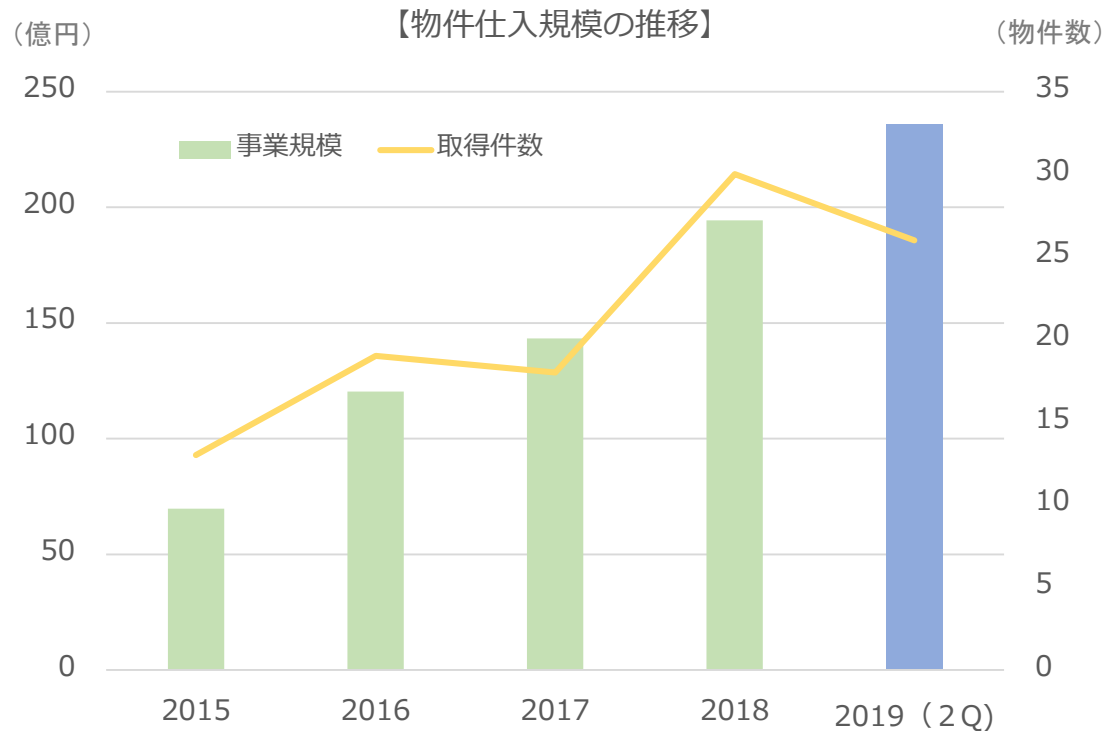
- 都市型マンション開発やアセットデザイン&リセールによる開発適地化を通じた物件売却を8件実施
- 上場不動産関連企業（デベロッパー・不動産投資会社・J-REIT系列ファンド等）への物件供給など、取引チャネルの多様化がさらに進展



※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

## ☑当期も積極継続、前期を上回る事業規模の仕入を実施

- 強固な財務基盤を活かし、都市型マンション・収益不動産の積極投資を継続
- 案件の大型化も進め、上半期時点において前期を上回る事業規模約236億円分の物件を確保



※ 上記の「事業規模約236億円」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。

# セールスプロモーション事業の概況



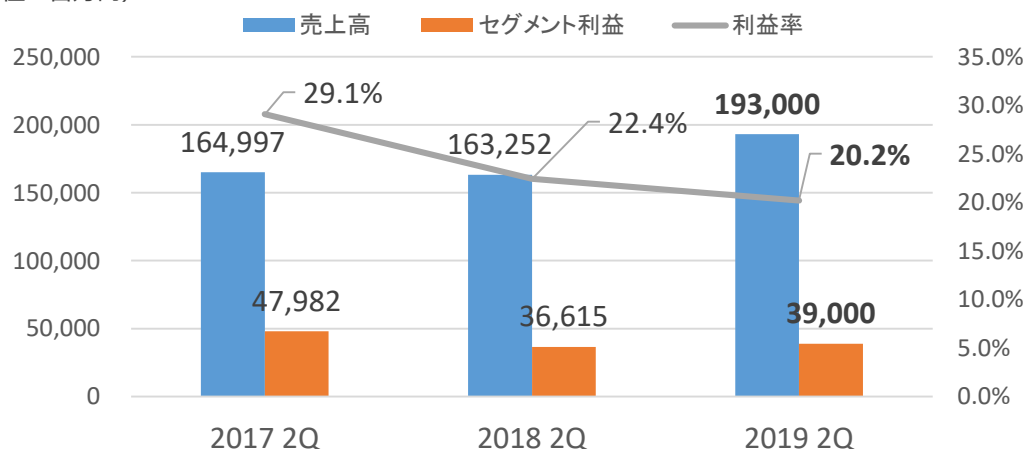
## ☑新設会社 ディアライフエージェンシーによる人材事業始動

2018年11月より、ディア・ライフの人材サービス事業を継承し、事業開始

## ☑不動産業界向け人材サービスの受注好調

- 主力の営業・販売系人材派遣案件の受注が伸長した他、施設運営・バックオフィススタッフなど幅広い分野でのオーダーに対応
- 派遣給与の上昇やサービス品質の維持・向上目的の投資などのコスト増加要因も吸収し、前年同期比増収増益を計上

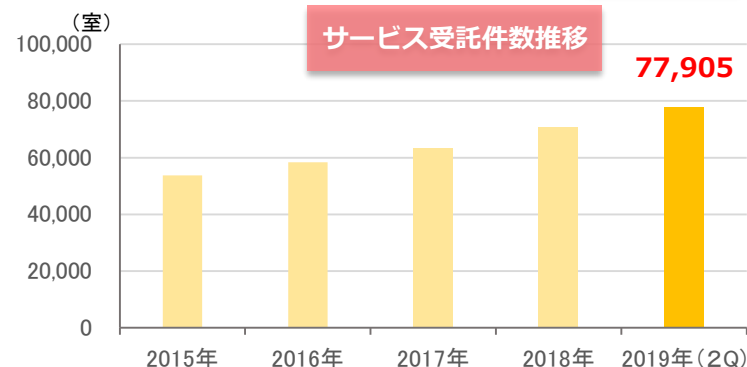
(単位：百万円)





## 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
- ☑自動荷電システムASPなどの優位性ある業務効率サービスの拡販や物流テナント誘致など効率的リーシング活動を強化



## 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



- ☑セルフストレージ施設開発や開業コンサルの取扱伸長：首都圏エリアにおいて**17件**実施
- ☑同業系企業の増設ニーズや、異業種の新規参入ニーズ等に伴う施設投資需要は堅調。大手の住宅メーカー・不動産会社などとのアライアンスを推進

過去の資本政策や株価動向等を勘案の上、自己株式の買付を実施中



概要	詳細
取得期間	2019年2月18日より2019年6月28日
取得株数（上限）/取得金額（上限）	1,500,000株/6億円
取得実績	314,000株/1.32億円

※ MSWTファイナンス：SMBC日興証券向け新株予約権割当によるエクイティファイナンス



# 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%

※ 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

# 2019年9月期の見通し



DEAR LIFE

---

## ☑中期経営計画 “Go For The Future 2021” スタート期として、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



- 下期も東京圏の不動産投資は積極継続
- 賃貸需要・流通性・希少性等を捉えた、エリアごとの深堀・厳選投資を推進
- 物件情報の量・入手ルート of 継続的拡充
- 社内建築士機能や協力会社との協働による、迅速かつ柔軟な事業企画を追求

## 事業エリア

- 「職・食・住」面での利便性の高さが見込める  
東京圏駅近立地の土地、収益不動産に投資



## 投資対象

- 開発用地（事業規模：～30億程度）  
都市型マンション適地  
中小型商業店舗・事務所ビル敵地
- 収益不動産（投資規模：区分～30億程度）
  - ・ 住居系・オフィス・商業用途物件中心
  - ・ バリューアップ潜在力ある物件、  
インカム安定性ある物件に投資
  - ・ 将来の再開発も見据えた長期投資も取組



当社が投資・運用するアセットへの引き合いは引き続き堅調  
不動産融資厳格化の影響が少ない顧客層を中心に効果的な売却活動を推進

## 都市型マンション

単身者・DINKS向けマンション開発



## アセットデザイン&リセール

開発プラン・造成・工事会社選定等  
を施した開発適地として商品化



## 収益不動産

リニューアル・設備機能改善  
運営コスト削減、リースアップ



売却

投資目的

不動産ファンド  
J-REIT

投資目的

不動産会社

投資目的

デベロッパー

資産運用  
・自用

個人・富裕層

資産運用  
・自用

事業法人

# リアルエステート事業：今後の売却予定物件



DEAR LIFE

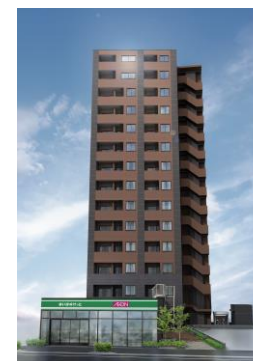
- ◆ 現時点で、都市型マンションや収益不動産等10物件の売却が確定。今後の竣工予定物件や保有・開発物件の売却活動も鋭意推進中



DeLCCS KASAI



日本橋三越前  
プロジェクト



市谷甲良町  
プロジェクト

## 【主な今後の売却予定物件】

プロジェクト名	所在地	物件タイプ	状況
板橋Ⅲ	東京都北区	マンション開発プロジェクト	上場企業の不動産子会社に売却
DeLCCS KASAI	東京都江東区	複合ビル	J-REIT系列の不動産投資ファンドに売却
日本橋浜町	東京都中央区	マンション開発プロジェクト	上場不動産会社に売却
日本橋三越前	東京都中央区	都市型マンション	上場不動産投資会社のグループ会社に売却
市谷甲良町	東京都新宿区	都市型マンション	上場不動産投資会社のグループ会社に売却
笹塚	東京都渋谷区	マンション開発プロジェクト	上場不動産投資会社のグループ会社に売却
両国Ⅱ	東京都墨田区	マンション開発プロジェクト	上場デベロッパーに売却

# リアルエステート事業：取組物件一覧（開発プロジェクト）



DEAR LIFE

プロジェクト名	所在地	主な交通
日本橋三越前	東京都中央区	東京メトロ銀座線 三越前駅 徒歩6分、JR総武本線 新日本橋駅 徒歩4分
市谷甲良町	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線 牛込柳町駅 徒歩4分、牛込神楽坂駅 徒歩8分
笹塚	東京都渋谷区	京王新宿線 笹塚駅 徒歩4分
三田海岸	東京都港区	ゆりかもめ 日の出駅 徒歩5分、都営地下鉄三田線 三田駅 徒歩11分
亀戸	東京都江東区	JR総武線 亀戸駅 徒歩9分
本所吾妻橋	東京都墨田区	都営地下鉄浅草線 本所吾妻橋駅 徒歩7分
錦糸町Ⅲ	東京都墨田区	JR総武線・東京メトロ半蔵門線 錦糸町駅 徒歩10分
戸越公園	東京都品川区	都営地下鉄浅草 戸越 駅 徒歩9分、東急大井町線 戸越公園駅 徒歩8分
高円寺Ⅱ	東京都中野区	JR中央線 高円寺駅 徒歩11分
大島	東京都江東区	都営地下鉄新宿線 大島駅 徒歩7分、東大島駅 徒歩6分
立川Ⅱ	東京都立川市	JR中央本線 立川駅 徒歩8分、JR南武線 西国立駅 徒歩7分
京急黄金町	横浜市中区	京浜急行線 黄金町駅 徒歩5分
東十条	東京都北区	JR京浜東北線 東十条駅 徒歩2分、同埼玉線 十条駅 6分
大森Ⅴ	東京都大田区	JR京浜東北線 大森駅 徒歩5分
赤塚	東京都板橋区	東京メトロ有楽町線・副都心線 地下鉄赤塚駅 徒歩3分
両国Ⅲ	東京都墨田区	都営地下鉄大江戸線 両国駅 徒歩2分、JR総武線 両国駅 徒歩7分
神田岩本町	東京都千代田区	都営地下鉄新宿線 岩本町 徒歩5分、東京メトロ日比谷線 小伝馬町駅 徒歩4分
池袋	東京都豊島区	東京メトロ副都心線 池袋駅 徒歩10分、JR池袋駅 徒歩11分
新大塚	東京都豊島区	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩3分、JR山手線「大塚」駅徒歩8分
駒込Ⅲ	東京都文京区	東京メトロ南北線「本駒込」駅徒歩7分、JR山手線「駒込」駅徒歩8分
西小山	東京都目黒区	東急目黒線「西小山」駅 徒歩1分
板橋Ⅱ	東京都板橋区	JR埼京線「板橋」駅徒歩6分、東武東上線「下板橋」駅徒歩1分
板橋Ⅳ	東京都北区	JR埼京線「板橋」駅徒歩5分、東武東上線「北池袋」駅徒歩9分
大島Ⅱ	東京都江東区	都営地下鉄新宿線「大島」駅 徒歩約7分
錦糸町Ⅳ	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩10分



本所吾妻橋  
プロジェクト



錦糸町Ⅲ  
プロジェクト



# リアルエステート事業：取組物件一覧（収益不動産）



プロジェクト名	所在地	主な交通	用途
フィルパーク表参道	東京都渋谷区	東京メトロ銀座線・半蔵門線 表参道駅 徒歩6分	店舗ビル
DeLCCS二子玉川	川崎市高津区	東急田園都市線・大井町線 二子新地駅 徒歩9分	賃貸マンション
DeLCCS新宿御苑	東京都新宿区	東京メトロ丸ノ内線 新宿御苑駅 徒歩6分、同 四谷三丁目駅 徒歩8分	事務所・店舗ビル
DeLCCS千駄ヶ谷	東京都渋谷区	JR中央線 千駄ヶ谷駅 徒歩6分、同 代々木駅 徒歩9分	事務所ビル
三鷹	東京都三鷹市	JR中央線 三鷹駅 徒歩9分	事務所ビル
DeLCCS東五軒町	東京都新宿区	東京メトロ東西線 神楽坂駅 徒歩5分	賃貸マンション
谷中	東京都台東区	JR山手線 西日暮里駅 徒歩6分、東京メトロ千代田線 千駄木駅 徒歩6分	戸建
DeLCCS Kagurazaka Six	東京都新宿区	東京メトロ東西線 神楽坂駅 徒歩3分、同有楽町線・南北線 飯田橋駅 徒歩7分	事務所ビル
DeLCCS 文京神楽坂	東京都文京区	東京メトロ有楽町線 江戸川橋駅 徒歩3分、同東西線 神楽坂駅 徒歩7分	マンション・店舗ビル
DeLCCS 山吹神楽坂	東京都新宿区	東京メトロ東西線 神楽坂駅 徒歩7分、同有楽町線 江戸川橋駅 徒歩4分	複合ビル



«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](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。