

2019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

2019年8月9日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

☑ 2019年9月期 第3四半期 サマリー	3
☑ 2019年9月期 第3四半期 決算概要	4
☑ 2019年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	9
☑ 2019年9月期の見通し	22

※ 次ページ以降に、前年同期比実績として掲載の「2018年9月期第3四半期」の業績値は、当該期決算が当社個別決算開示となったため、当該個別業績値を掲載しております。

☑第3四半期 業績

	2019年9月期 第3四半期	2018年9月期 第3四半期
売上高	8,038百万円	7,539百万円
営業利益	1,132百万円	911百万円
経常利益	1,111百万円	922百万円
四半期純利益	763百万円	1,040百万円

☑トピックス

◎積極的な不動産の投資・堅調な売却が継続

約300億円分の事業規模の開発プロジェクト・収益不動産を確保
都市型マンション・収益不動産の売却は好条件にて進行中

◎新たな事業機会の創出・既存事業の推進に向けたアライアンス

インド発ユニコーンとYahoo!の合併不動産会社との業務提携
ワーキングスペース運営スタートアップ企業との資本・業務提携
早稲田大学発ベンチャービジネスへの出資

◎配当予想を修正

創業15周年記念配当を追加、当期は20円/株から23円/株に修正

2019年9月期 第3四半期 決算概要



DEAR LIFE

2019年9月期 第3四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2018年 第3四半期 ①	2019年 第3四半期 ②	対2018年 増減 ②-①	対2018年 比 ②/①
売上高	7,539	8,038	499	107%
営業利益	911	1,132	221	124%
経常利益	922	1,111	189	120%
四半期純利益	1,040	763	▲ 277	73%
EPS (円)	29.75	19.12	▲ 10.63	64%
営業キャッシュ・フロー	▲ 3,961	▲ 9,167	▲ 5,206	
投資キャッシュ・フロー	751	▲ 115	▲ 866	
財務キャッシュ・フロー	4,068	4,754	686	
現金及び現金同等物期末残高	7,544	8,556	1,012	
(単位：百万円)	2018年 9月期末 ①	2019年 第3四半期 ②	対2018年 増減 ②-①	対2018年 比 ②/①
総資産	23,095	27,700	4,605	120%
有利子負債	8,727	14,961	6,234	171%
自己資本	12,315	11,608	▲ 707	94%
自己資本比率 (%)	53.3	41.9	▲ 11.4	79%
D/Eレシオ (倍)	0.71	1.29	0.58	182%

【損益計算書】

- ・リアルエステート事業における不動産売却が好条件にて推移したことを主因に、営業利益・経常利益は前年同期比増益
- ・パルマ株一部売却による特別利益が当期は発生しないことを主因に四半期利益は前年同期比減少

【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23億円分の納税・株主還元の実施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】

- ・不動産投資・開発の積極化により有利子負債が前期末比大幅増加するも、健全な財務水準を維持

2019年9月期 第3四半期 連結損益計算書



☑好調な不動産事業と拡大に伴うコスト増抑制が寄与し、業績堅調

単位：百万円	2018年9月期 第3四半期 (実績)	2019年9月期 第3四半期 (実績)	増減	主な前年同期比増減要因
売上高	7,539	8,038	499	売上高
リアルエステート	7,297	7,758	461	全事業で好調に推移し、前年同期比増収
セールスプロモーション	241	279	38	費用
販売費及び一般管理費	599	558	△ 41	販管費・金利等のコスト増加を抑制しながらの業容拡大を進めているため、前年同期比水準
営業利益	911	1,132	221	利益
営業外収益	105	73	△ 32	パルマ株売却益が発生しないことを主因に、最終利益は前年同期比減益となるも、リアルエステート事業の好条件による売却が寄与し、営業利益・経常利益は前年同期比増益
営業外費用	94	94	0	
経常利益	922	1,111	189	
特別利益	586	1	△ 585	
親会社株主に帰属する当期純利益	1,040	763	△ 277	

2019年9月期 第3四半期 連結貸借対照表



(単位：百万円)	2018年	2019年9月期	対2018年
	9月期末 ①	第3四半期末 ②	
資産	23,094	27,700	4,606
現金預金	13,062	① 7,468	▲ 5,594
仕掛販売用不動産	6,614	② 11,026	4,412
販売用不動産	2,286	② 6,677	4,391
関係会社株式	710	722	12
その他	422	1,807	1,385
負債	10,778	16,091	5,313
支払手形・買掛金	691	224	▲ 467
有利子負債	8,727	③ 14,961	6,234
未払税金	992	① 267	▲ 725
その他	367	639	272
純資産	12,316	11,609	▲ 707
自己資本	12,315	① 11,608	▲ 707
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取得のための支出に加え、納税・株主還元により、現金預金が減少
- 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
- ③ 開発プロジェクト・収益不動産投資のための、借入による資金調達も積極的に実施

2019年9月期 第3四半期 連結CF計算書



(単位：百万円)	2018年9月期 第3四半期 ①	2019年9月期 第3四半期 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	△ 3,961	△ 9,167	△ 5,206	
税金等調整前四半期純利益	1,508	1,106	△ 402	
棚卸資産の増加額 (△は増加)	△ 5,341	△ 8,851	△ 3,510	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、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
仕入債務の減少額 (△は減少)	961	△ 466	△ 1,427	
法人税等の支払額	△ 554	△ 879	△ 325	
利息の支払額	△ 83	△ 85	△ 2	
投資活動によるキャッシュフロー	751	△ 115	△ 866	
有価証券の売買による収入	61	59	△ 2	
関係会社株式の売却による収入	586	－	△ 586	パルマ株一部売却は当期発生しないことを主因に、投資キャッシュフローは前年同期比減収
投資有価証券取得・出資金払込による支出	－	△ 150	△ 150	
財務活動によるキャッシュフロー	4,068	4,754	686	
短期借入による収入	2,137	900	△ 1,237	積極的な物件取得・開発に伴う借入調達の拡大
短期借入金の返済による支出	△ 1,533	△ 989	544	
長期借入による収入	7,028	11,225	4,197	
長期借入金の返済による支出	△ 4,126	△ 4,903	△ 777	
新株予約権の行使による収入	1,139	12	△ 1,127	
自己株式の取得による支出	－	△ 373	△ 373	
配当金の支払いによる支出	△ 575	△ 1,118	△ 543	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	857	△ 4,528	△ 5,385	積極的な物件仕入と納税・株主還元を主因に支出超過
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,544	8,556	1,012	

2019年9月期 第3四半期 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



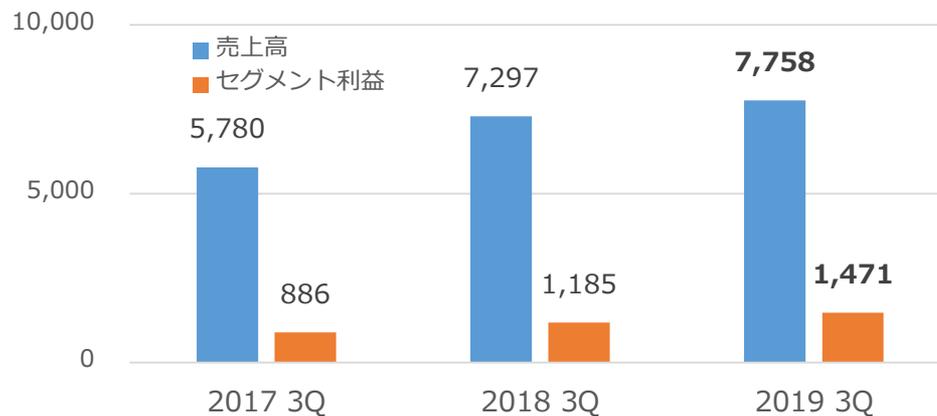
※ 都市型マンション：東京圏エリアの最寄駅から徒歩圏立地において開発する単身者・DINKS向けマンション
セルフストレージ：トランクルームなどのレンタル収納スペース
BPOサービス：滞納保証付セルフストレージビジネスプロセス（契約受付・審査・入金管理・滞納管理・残置物撤去等）アウトソーシング



(単位：百万円)

リアルエステート事業

- ☑売上高 77.5億円
- セグメント利益 14.7億円
- ☑都市型マンション・収益不動産等の好条件での物件売却が進展、前年同期比増収増益



セールスプロモーション事業

- ☑売上高2.7億円
- セグメント利益 51百万円
- ☑不動産業界向け人材派遣は好調な受注を維持



(株)パルマ (関連会社)

- ☑売上16.8億円、四半期利益73百万円
- ☑サービス事業・施設開発・販売事業、共に着実に事業量を拡大



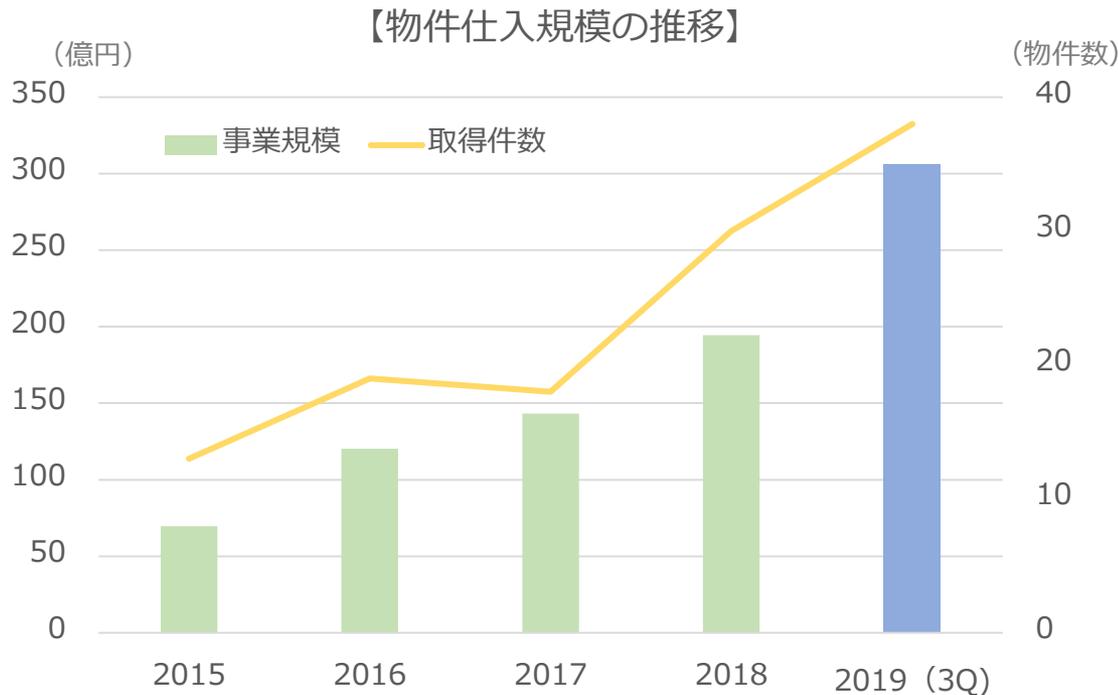
☑物件売却が堅調に推移

- 自社開発の都市型マンション・収益不動産・開発適地化を施した用地など、さまざまなアセットを**15物件**売却
- 個人から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



☑前期を大きく上回る事業規模の開発案件・収益不動産を確保

- 強固な財務基盤を活かし、マンション等開発案件・収益不動産の積極投資継続
- 投資案件の大型化も進め、前期を上回る事業規模300億円相当の物件を確保



※ 上記の「事業規模約300億円」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

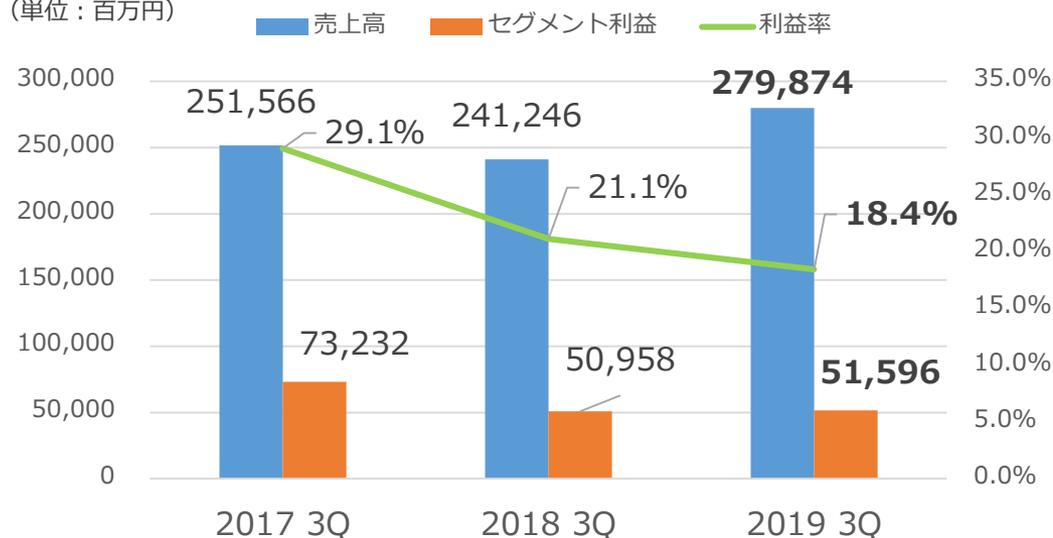
☑新設会社 ディアライフエージェンシーによる人材事業始動

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

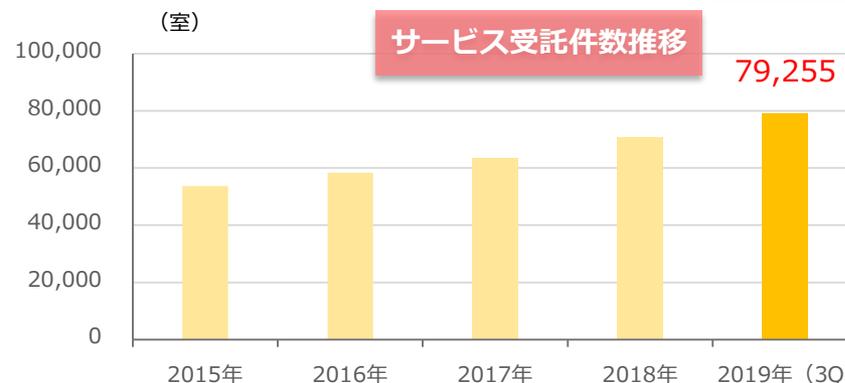
(単位：百万円)





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
- ☑自動架電システム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：首都圏エリアで**19件**開発・供給中
- ☑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

第4四半期も引き続き自己株式の買付を実施



概要	詳細	
取得期間	2019年2月18日より6月28日	2019年8月13日より10月31日
取得株数 / 投資金額 (上限)	1,500,000株 / 6億円	600,000株 / 3億円
取得実績	878,400株 / 3.73億円	実施予定

2019年9月期の配当予想

期末配当

20円

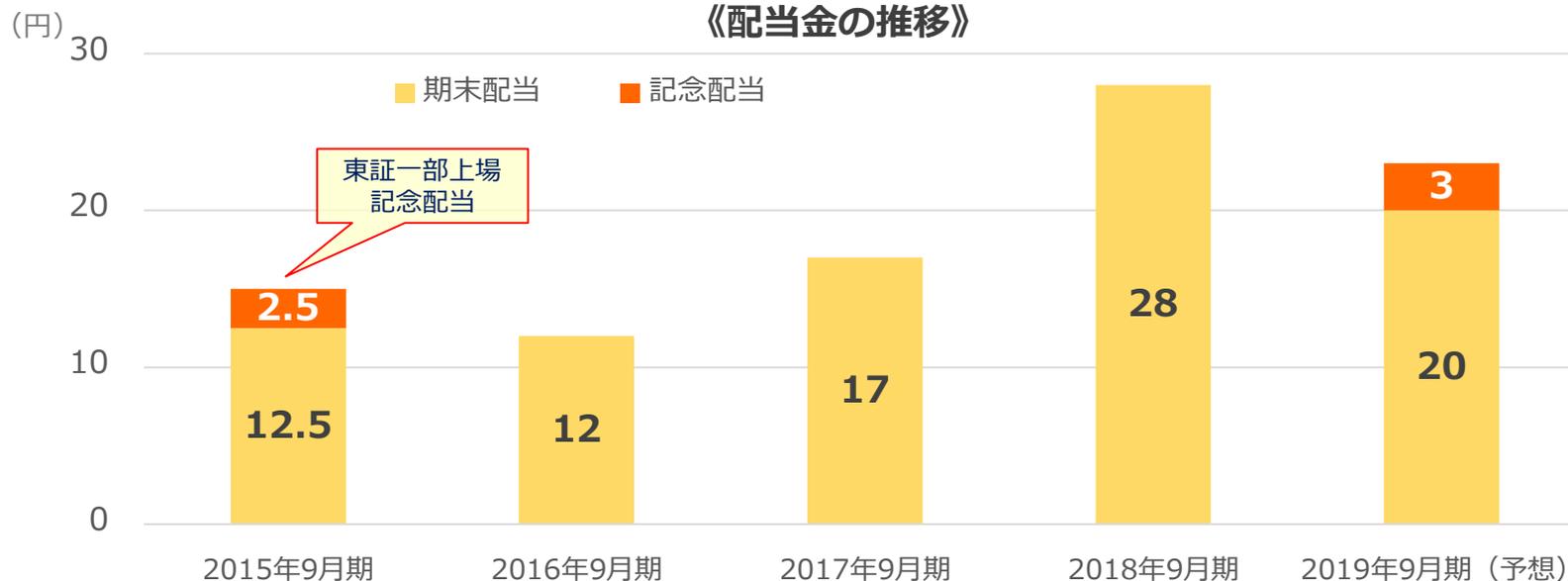
創業15周年記念配当

3円

配当予想

23円

《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
配当性向	32.5%	36.2%	39.8%	39.8%	40.0%

※ 配当性向は、期末配当に対し算定しております。

2019年9月期の株主優待制度



保有株式数・期間に応じて付与する優待ポイントにより、
「ディア・ライフプレミアム優待倶楽部」ラインアップの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



- 家具・インテリアのリビングハウス社等と共に、ワーキングスペース運営のスタートアップ企業「コインスペース社」と資本業務提携
- 会員登録なしで「10分から気軽に使える」ワーキングスペースの出店支援など、今後拡大が見込まれるワーキングスペース需要に向けた協業・事業連携を推進

LIVING HOUSE.



DEAR LIFE



coin space 



コインスペース 会社概要

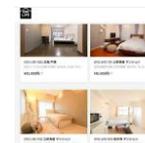
社名	コインスペース株式会社
会社所在地	東京都港区六本木1-4-5
事業内容	ワーキングスペース「コインスペース」運営、店舗設計運営システム開発
代表者	代表取締役 栗原 知也
創業	2016年1月6日



- ソフトバンク・ビジョン・ファンドが出資のインドのベンチャー企業『OYO』とヤフー株式会社との合併による不動産会社と、住友商事・いちご社等と共に物件提供について業務提携
- 敷金・礼金ゼロ、家具家電・WiFi・各種シェアリングサービス完備など、入居者ファーストのサービスインフラを兼ね備えた『OYO LIFE（オヨライフ）』サービス導入拡大のための物件開発・供給など、協業を推進



DEAR LIFE



OYO・Yahoo!による合併会社 概要

社名	OYO TECHNOLOGY&HOSPITALITY JAPAN株式会社
会社所在地	東京都千代田区大手町1-1-2 大手門タワー
事業内容	賃貸サービス「OYO LIFE」運営
代表者	CEO 勝瀬 博則

- 早稲田大学の要請により設立されたベンチャーファンドに、LPとして出資
- 本ファンドの目的であるグローバルに羽ばたく大学発企業の育成に共感、出資を通じたスタートアップ育成支援を通じ、投資先企業への当社ノウハウの提供やアライアンス・協業などの機会の創出を目指す



早稲田大学ベンチャーファンド 概要

ファンド名	早稲田投資事業有限責任組合
投資対象	早稲田大学の研究成果を活用した技術系ベンチャーや、同大の学生起業家展開のサービス系ベンチャー企業
運用規模	20億円（予定）
運用期間	10年
当社出資額	1億円
主な出資者	GP：ウェルインベストメント株式会社 LP：早稲田大学出身社長経営企業等



※ GP(General Partner) :無限責任組員、LP(Limited Partner) : 有限責任組員

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)	2017年9月期 業績	2018年9月期 業績	2019年9月期 目標
売上高	16,476	20,763	
リアルエステート事業	13,805	19,587	
セールスプロモーション事業	325	326	
営業利益	2,071	2,859	
経常利益	1,996	2,932	3,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,329	2,518	2,000

※ 2017年9月期の業績には、(株)パルマが連結子会社としての売上・利益が含まれております。
また、2018年9月期の業績には、(株)パルマ連結除外に伴う特別利益が693百万円計上されております。

リアルエステート事業：今後の売却予定物件



DEAR LIFE

◆ 第4四半期に相当数の物件売却を予定。保有・開発物件の売却も鋭意推進中



戸越公園
プロジェクト



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
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子会社に売却予定
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子会社に売却予定
笹塚	東京都渋谷区	都市型マンション	上場不動産投資会社の子会社に売却予定
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予定
戸越公園	東京都品川区	都市型マンション	事業法人に売却予定
神田岩本町	東京都千代田区	マンション開発プロジェクト	不動産投資会社に売却予定
大森Ⅴ	東京都大田区	マンション開発プロジェクト	電鉄系不動産子会社に売却予定
DeLCCS新宿御苑	東京都新宿区	事務所・店舗ビル	事業法人に売却予定
DeLCCS Kagurazaka Six	東京都新宿区	事務所ビル	メディア系不動産子会社に売却予定
住吉Ⅱ	東京都江東区	マンション開発プロジェクト	総合商社に売却予定

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
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	J R 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	都営地下鉄浅草線戸越駅 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	J R 中央本線 立川駅 徒歩8分、J R 南武線 西国立駅 徒歩7分
東十条	東京都北区	JR京浜東北線 東十条駅 徒歩2分、同埼京線 十条駅 6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
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
住吉Ⅱ	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅 徒歩1分
中延	東京都品川区	都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩1分、東急大井町線「中延」駅徒歩3分
森下Ⅶ	東京都江東区	都営地下鉄新宿線「森下」駅 徒歩1分
DeLCCS 神楽坂津久戸町	東京都新宿区	JR総武・中央線「飯田橋」駅 徒歩6分、東京メトロ東西線「神楽坂」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7分
DeLCCS KAGURAZA Ⅲ	東京都新宿区	東京メトロ有楽町線・南北線「飯田橋」駅 徒歩4分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩7分
穴守稲荷	東京都大田区	京浜急行空港線「穴守稲荷」駅徒歩2分
市谷柳町	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線「市谷柳町」駅 徒歩1分
新御徒町	東京都台東区	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅 徒歩5分、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩7分
綾瀬	東京都足立区	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅徒歩2分
清澄白河Ⅱ	東京都江東区	都営地下鉄大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩1分



三田海岸
プロジェクト



笹塚
プロジェクト

リアルエステート事業：投資物件一覧（収益不動産）



DEAR LIFE



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	J R 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 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
ガーデンタワー37	東京都新宿区	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩約5分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅 徒歩約9分	事務所・店舗ビル

«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

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。