

# 2020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

2020年8月7日



DEAR LIFE

(東証第1部 3245)

☑ 2020年9月期 第3四半期 サマリー	3
☑ 2020年9月期 第3四半期 決算概要	4
☑ 2020年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	9
☑ 2020年9月期の見通し	16

## 第3四半期 業績

	2019年9月期 第3四半期	2020年9月期 第3四半期
売上高	8,038百万円	12,548百万円
営業利益	1,132百万円	1,076百万円
経常利益	1,111百万円	1,045百万円
四半期純利益	763百万円	684百万円

## 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：新型コロナウイルスの影響を鑑み資産回転率向上を推進し、当  
 四半期は10物件を売却。期末に向けて16物件が売却契約済み。

### ◎セールスプロモーション事業

大型案件の終了に加え、派遣先の営業自粛に伴い派遣者数が減少

### ◎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

# 2020年9月期 第3四半期 決算概要



DEAR LIFE

---

# 2020年9月期 第3四半期 決算・主要経営指標



(単位:百万円)	2019年 第3四半期 ①	2020年 第3四半期 ②	対2019年 増減 ②-①	対2019年 比 ②/①
売上高	8,038	12,548	4,510	156%
営業利益	1,132	1,076	△56	95%
経常利益	1,111	1,045	△66	94%
四半期純利益	763	684	△79	89%
EPS (円)	19.12	17.66	△1.46	92%
営業キャッシュ・フロー	△9,167	△5,307	3,860	
投資キャッシュ・フロー	△115	△283	△168	
財務キャッシュ・フロー	4,754	2,882	△1,871	
現金及び現金同等物期末残高	8,556	7,433	△1,123	
(単位:百万円)	2019年 9月期末 ①	2020年 第3四半期 ②	対2019年 増減 ②-①	対2019年 比 ②/①
総資産	25,337	28,322	2,984	111%
有利子負債	10,665	14,744	4,079	138%
自己資本	13,089	12,606	△483	96%
自己資本比率(%)	51.7	44.5	△7.1	86%
D/Eレシオ(倍)	0.81	1.17	0.36	144%

## 【損益計算書】

- ・棚卸資産の回転を優先した結果、売却件数が伸び売上高拡大。
- ・これに伴い、仲介手数料の支払いが増加。

## 【キャッシュ・フロー計算書】

- ・コロナ禍でも都心好立地案件の取得・開発は積極的に推進。
- ・緊急事態宣言の影響もあり例年に比べ取引量が縮小。

## 【貸借対照表等】

- ・自己資本を活用しながら、前年を大幅に上回る仕入を実施。
- ・結果的に自己資本比率は低下するも、未だ健全な水準を維持。

# 2020年9月期 第3四半期 連結損益計算書

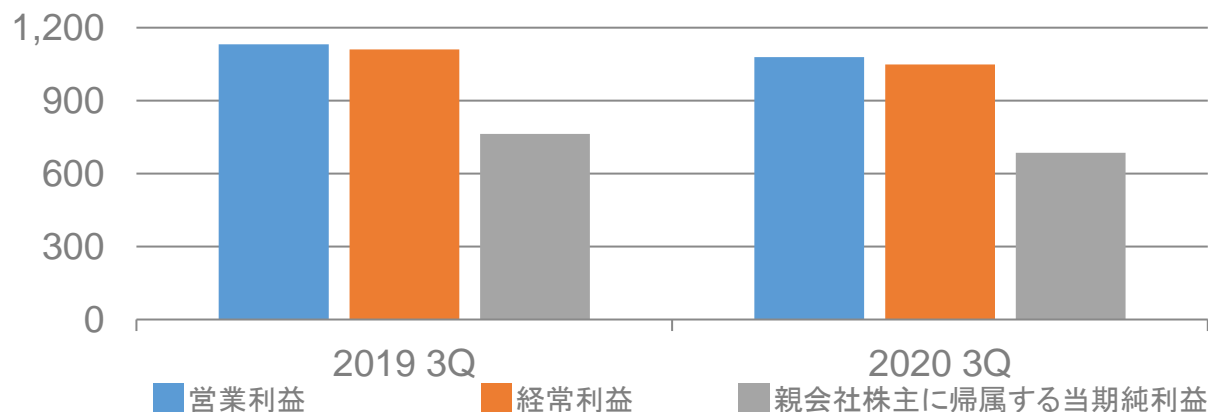


単位：百万円	2019 3Q (実績)	2020 3Q (実績)	増減
<b>売上高</b>	8,038	<b>12,548</b>	4,510
リアルエステート	7,758	<b>12,378</b>	4,619
セールスプロモーション	279	<b>170</b>	△109
販売費及び一般管理費	558	<b>775</b>	217
<b>営業利益</b>	1,132	<b>1,076</b>	△55
営業外収益	73	<b>74</b>	1
営業外費用	94	<b>105</b>	11
<b>経常利益</b>	1,111	<b>1,045</b>	△65
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	763	<b>684</b>	△78

## 主な前年同期比増減要因

- 【売上高・営業利益】
- ・収益の最大化から資産回転率アップに重点を置いた結果、売上高急拡大。
  - ・セールスプロモーション事業においては派遣先の営業自粛の影響を受け売上減。
- 【販売費】
- 物件の売却件数増加により、仲介手数料の支払いが増加。

(単位：百万円)

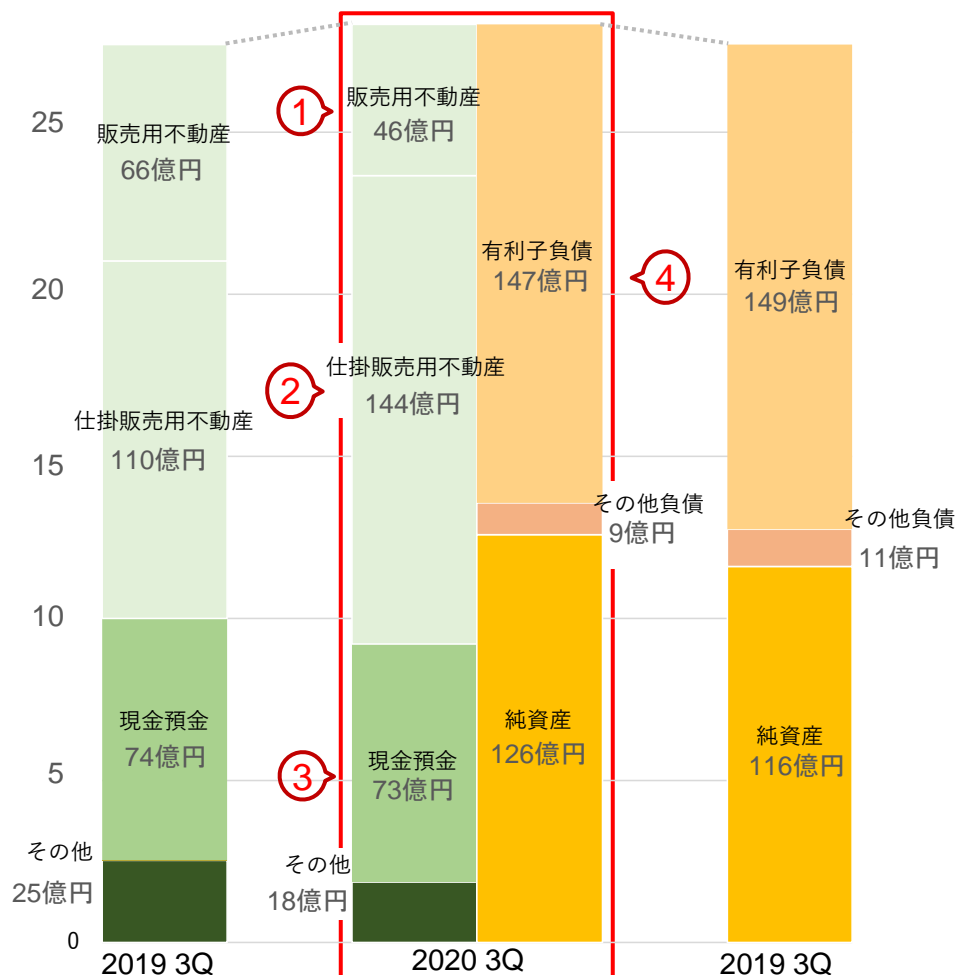


# 2020年9月期 第3四半期 連結貸借対照表



## 健全な自己資本比率を維持しながら積極的に仕入を推進

(単位：億円)



### 【資産の部】

①収益不動産の売却が進展。

②短期案件の取組みに手元資金を活用し、有利子負債を抑えながら仕入規模拡大。

③手元資金は潤沢。投資余力を確保。

### 【負債・純資産の部】

④手元資金の活用に伴い、有利子負債減少。

コストダウンに寄与。

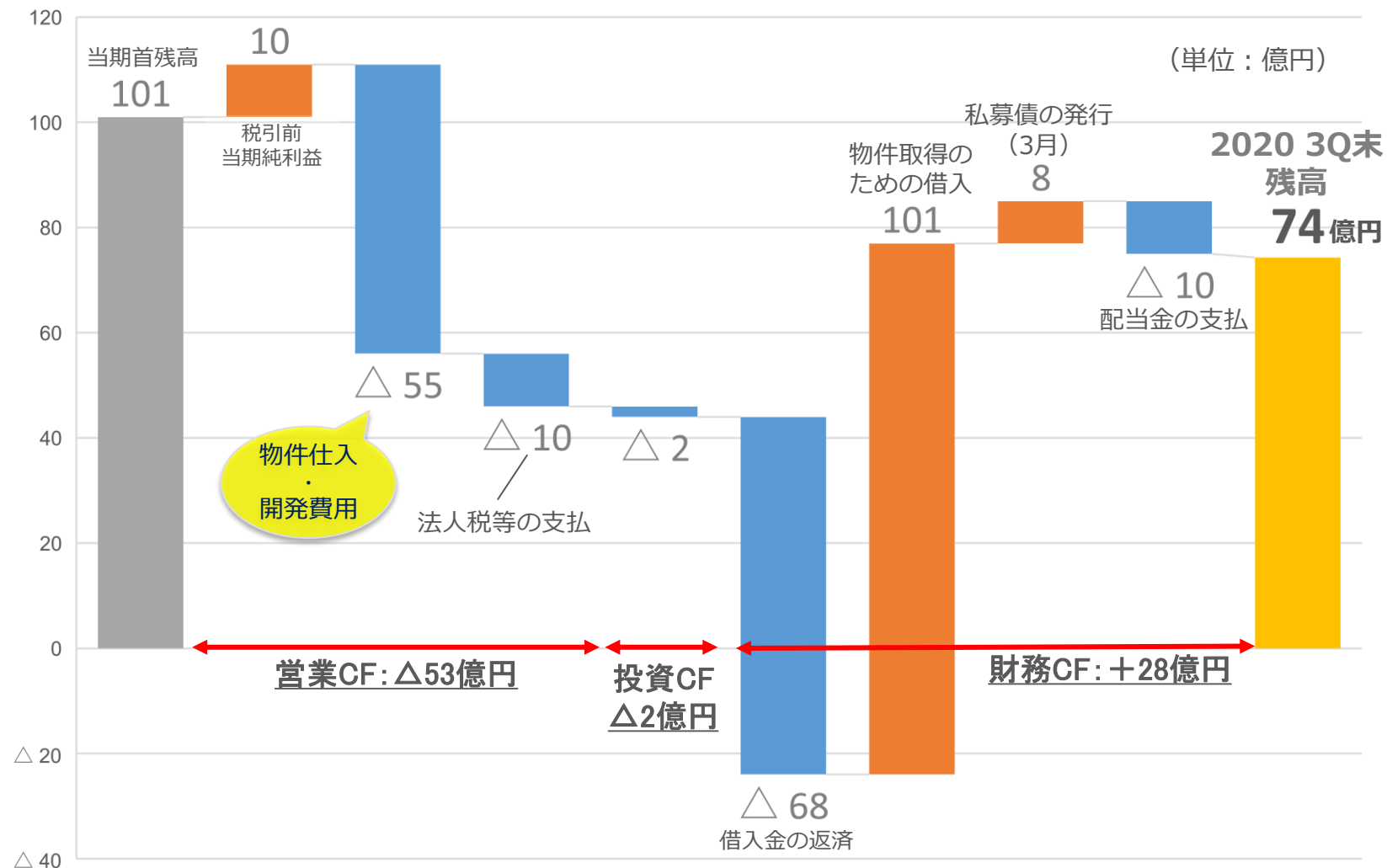
✓自己資本比率 44.5%

健全な財務水準を維持

(不動産業界平均30%)

# 2020年9月期 第3四半期 連結CF

☑️コロナ禍でも開発・売買および資金調達は順調に進捗





# 2020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



## リアルエステート事業



- 東京圏エリアの不動産の開発・売買を展開
- 主力は都市型マンションの開発
- 前期（2019年9月期）売上高:195.1億円



## 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：3.5億円



## 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
- 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
- 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



※ 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123.7億円(前年同期比 59.5%増)  
セグメント利益14.7億円(前年同水準)
- 収益の最大化より資産回転率向上・早期収益化を優先。  
一定の利益水準を確保しながら当四半期は10物件を売却。
- 当社の事業対象である都心集合住宅マーケットへのコロナウイルスの影響は軽微。
- 開発案件の工期遅延等もなく、引渡しも順調に進捗。

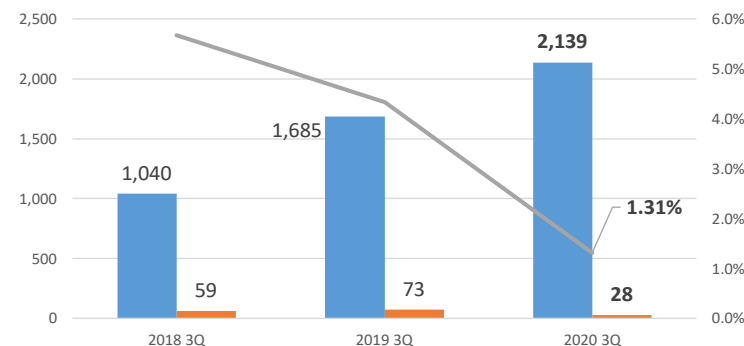
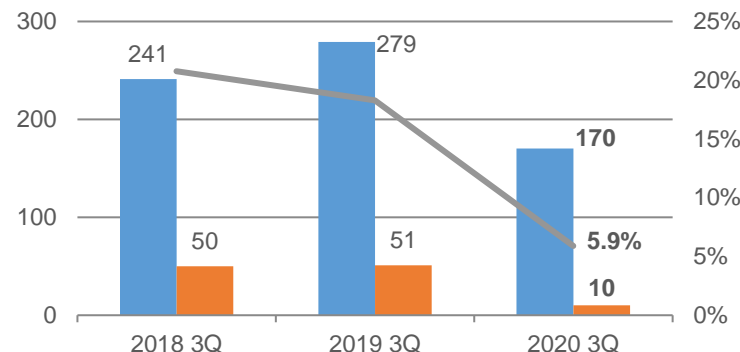
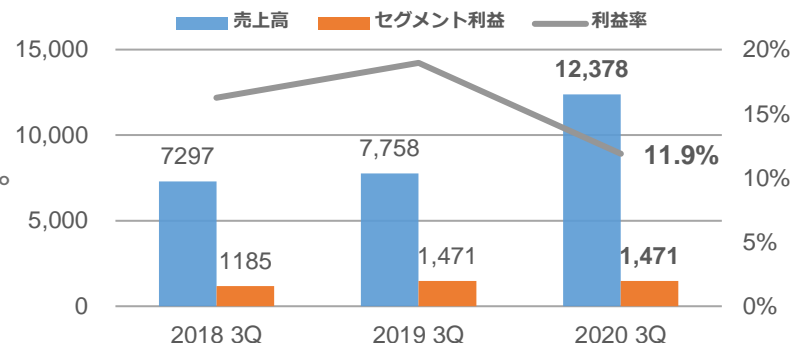
## セールスプロモーション事業

- 売上高1.7億円(前年同期比39.1%減)  
セグメント利益10.7百万円(前年同期比79.1%減)
- 一時は派遣先モデルルームの閉鎖の影響を大きく受けるも、現在は回復。新規派遣先拡大に注力。

## (株)パルマ (関連会社)

- 売上21.3億円、四半期利益28.5百万円
- 滞納保証付きBPOサービスの受託は堅調。
- 施設開発・販売も着実に事業量を拡大。
- 前年同期比増収減益も、期初の計画通りの進捗。

(単位：百万円)



## リアルエステート事業①：物件売却の状況

### ▣次なる投資余力確保を優先し、物件の売却に注力

- 収益の最大化から棚卸資産の回転に重点をシフト。アセットデザイン&リセールによる物件の早期売却を推進することで、次なる投資への余力を確保。
- 多様な取引チャネルを活用した結果、期末に向けて16物件が売却契約済み。



▶ 亀戸PJ 2020年6月売却

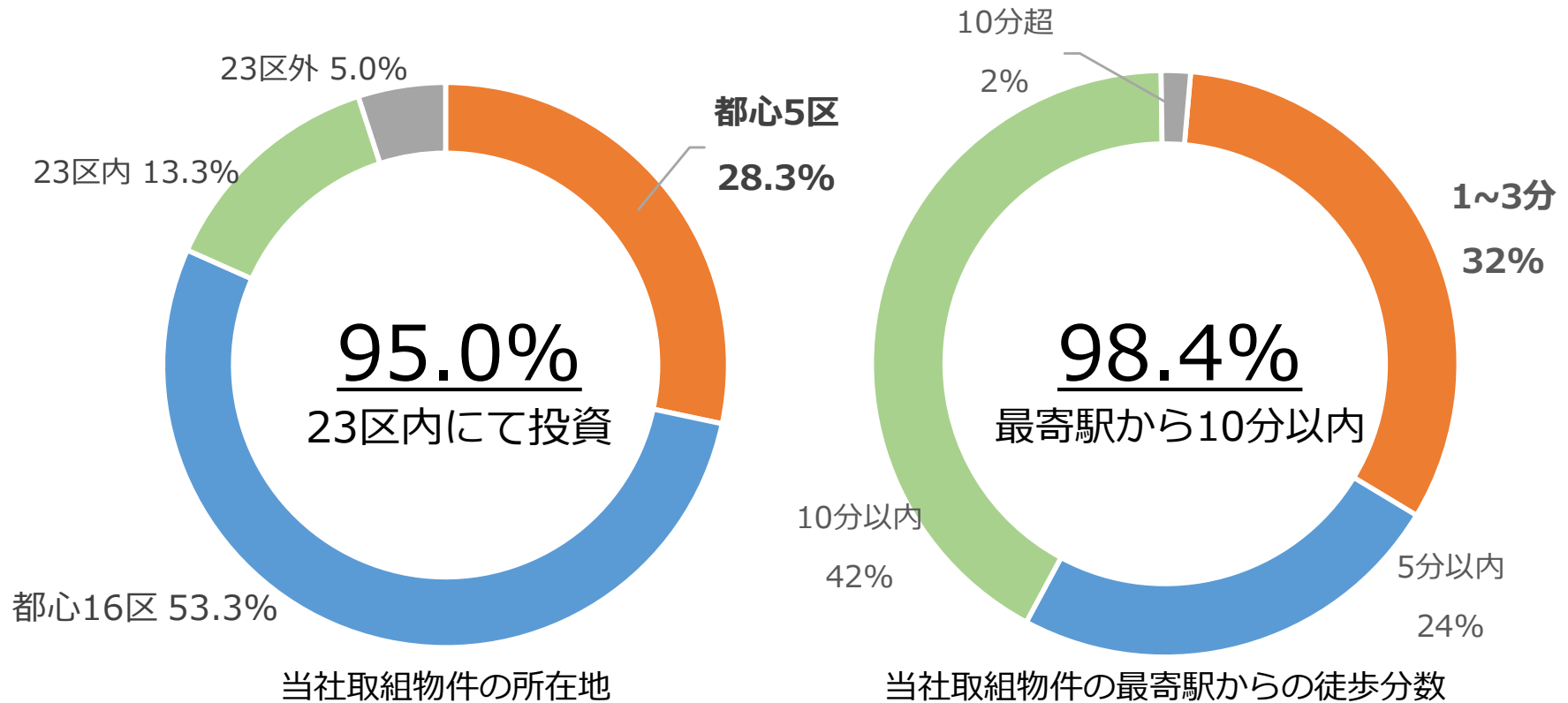


※アセットデザイン&リセール：開発用地に解体工事・土壌汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した上で、その用地向けの適格不動産の開発プランを提案し、売却する事業

## リアルエステート事業②：物件仕入の状況

### ☑都心・好立地の物件への積極投資の姿勢は崩さず

- 緊急事態宣言の影響を受け一時停滞するも、新たに9物件、事業規模にしておよそ73億円分の開発用地を取得。



※ 上記の「事業規模約73億円」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。

※ 「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

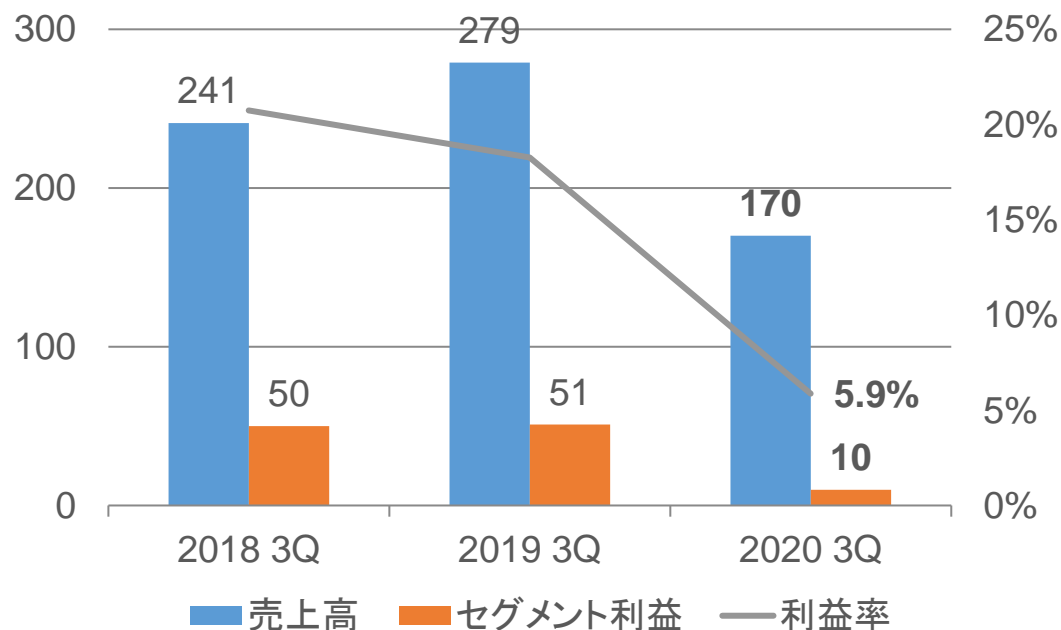
「都心16区」：都心5区に加え、文京区・台東区・墨田区・江東区・品川区・大田区・目黒区・世田谷区・杉並区・中野区・豊島区

# セールスプロモーション事業の概況

## ☑コロナウイルスの影響を大きく受け売上が減少

- コロナウイルスの影響による派遣先の営業自粛のため、派遣者数が減少
- 派遣スタッフの雇用維持費用も発生。
- 大型案件の終了、派遣先不動産の早期完売による派遣期間の短期化も影響。

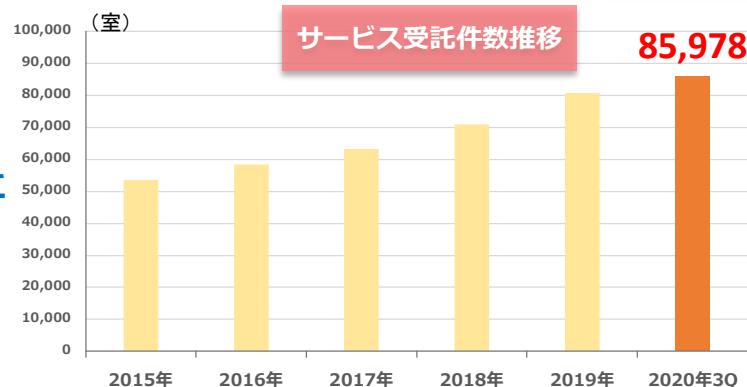
(単位：百万円)



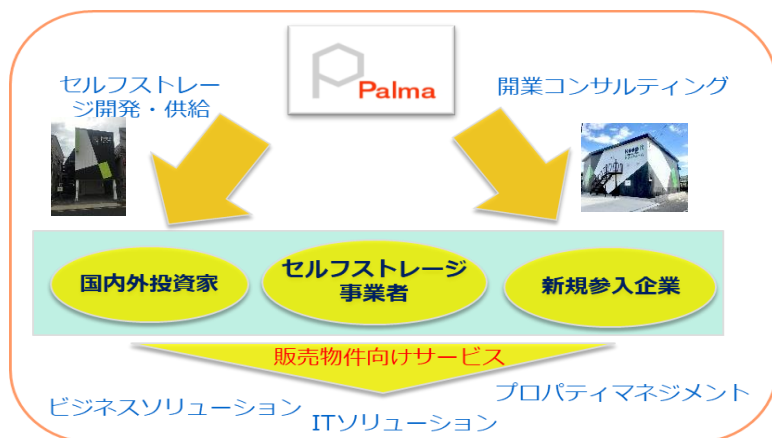
## ビジネスソリューションサービス：滞納保証付きBPOサービス



- ☑滞納保証付BPOサービスやウェブ決済・在庫管理システムの導入も伸長。
- ☑当サービスの特徴である、ウェブ等を活用した非対面での受付・契約代行サービスが、コロナウィルス禍においても、スムーズな運営・利用環境を提供。



## 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



- ☑コロナウィルスの影響で、一部で施設開発長期化や投資態度変化などの影響は受けるも3物件を売却、概ね前年同期並みの収入に。
- ☑9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。

# 2020年9月期の見通し



DEAR LIFE

---



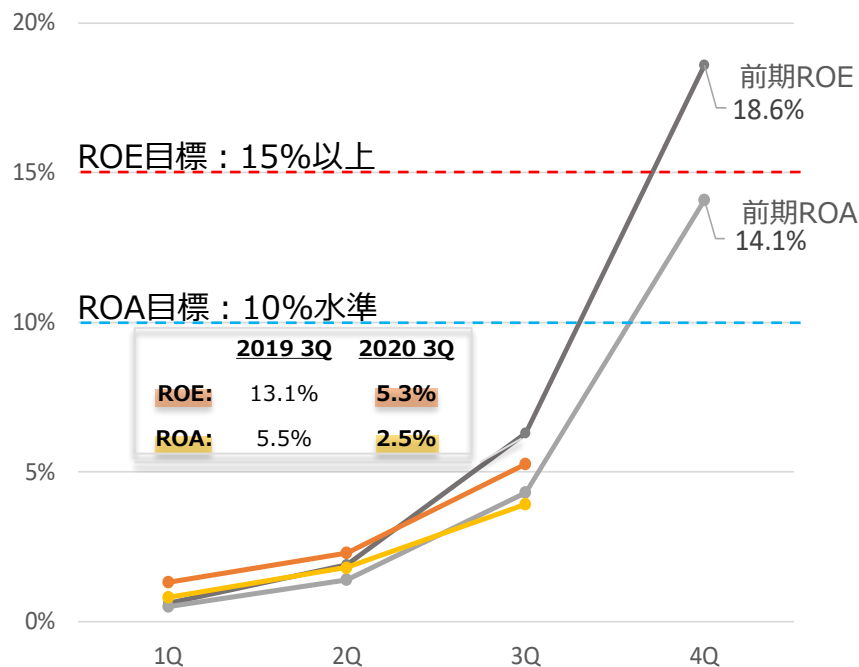
# 2020年9月期の業績目標について



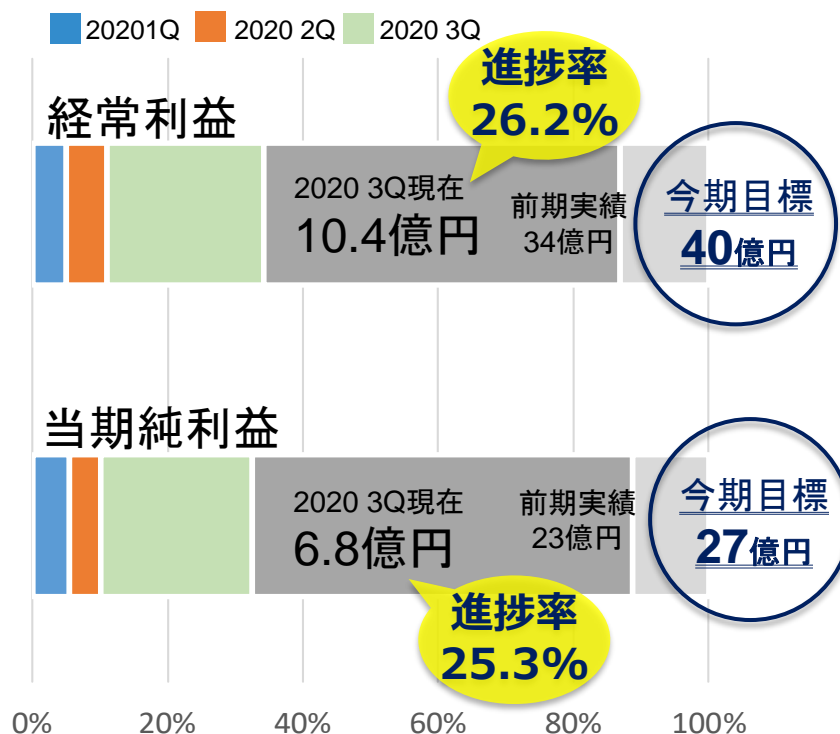
☑中期経営計画”Go For The Future 2021”の2期目も  
不動産開発・投資中心の事業展開で増益を目指す

☑配当金は1株当たり28円を目標(2019年9月期実績:27円)

## 当社ROE・ROA目標、クォーター毎の推移



## 今期業績目標と進捗率



# リアルエステート事業：今後の売却予定物件

- ☑現時点で、都市型マンションや収益不動産等16物件が売却契約済み。
- ☑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。



本所吾妻橋PJ



立川ⅡPJ



大島PJ

## 【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
大島	東京都江東区	都市型マンション開発プロジェクト	売却契約締結済み
立川Ⅱ	東京都立川市		
本所吾妻橋	東京都墨田区		
浅草橋	東京都台東区	アセットデザイン&リセール	
十条	東京都北区		
矢来町	東京都新宿区		

# リアルエステート事業：主な取組物件一覧



東十条プロジェクト



DeLCCS神楽坂津久戸町プロジェクト

## 【現在進行中の主な開発プロジェクト】

プロジェクト名	プロジェクトタイプ	所在地	最寄駅
市谷柳町	店舗・事務所・住居開発プロジェクト	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線「市谷柳町」駅 徒歩約1分
DeLCCS神楽坂津久戸町	店舗開発プロジェクト	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線ほか「飯田橋」駅 徒歩約4分
飯田橋Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都新宿区	東京メトロ東西線ほか「飯田橋」駅 徒歩約6分
錦糸町Ⅳ	マンション開発プロジェクト	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩約10分
駒込Ⅳ	マンション開発プロジェクト	東京都文京区	東京メトロ南北線「駒込」駅 徒歩約3分
東十条	マンション開発プロジェクト	東京都北区	JR京浜東北線「JR京浜東北線「東十条」駅」駅 徒歩約2分
押上	アセットデザイン&リセール	東京都墨田区	東京メトロ半蔵門線「押上」駅 徒歩約10分

ほか、計34物件が進行中

## 【現在保有している主な収益不動産】

プロジェクト名	アセットタイプ	所在地	最寄駅
フィルパーク表参道	店舗事務所ビル	東京都渋谷区	東京メトロ半蔵門線「表参道」駅 徒歩約5分
DeLCCS神楽坂五軒町	住居	東京都新宿区	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約5分
DeLCCS中野新橋	住居	東京都中野区	東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅 徒歩約4分
浅草Ⅵ	事務所	東京都台東区	東武スカイツリーライン「浅草」駅 徒歩約10分

ほか、計13物件が進行中

## 2020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	2016年 9月期	2017年 9月期	2018年 9月期	2019年 9月期	2020年 9月期
配当金	12円	17円	28円	27円	28円
配当性向	36.2%	39.8%	39.8%	45.4%	40.0%

※1. 2019年9月期の配当金は、当社の創業15周年記念配当3円を含んでおり、これを除いた配当性向は40.3%です。

### 株主優待 ディア・ライフプレミアム優待クラブ

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込みが必要です。

注2) 当年3月末から当年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) 前年9月末から当年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  
コーポレートストラテジーユニット  
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。