

2021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

2021年5月14日



DEAR LIFE

(東証第1部 3245)

当社グループの事業概要



リアルエステート事業



- 東京都心の不動産の開発・売買を展開
- 主力は都市型マンションの開発
- 前期売上高:274.2億円



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
- 前期売上高：2.2億円

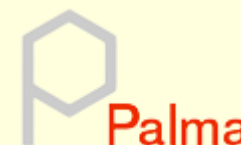


- 子会社(株)N-STAFFにて保険会社等コールセンター向け人材派遣事業を展開
- 2021年1月、51%超の持ち分を取得し子会社化

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

☑ 2021年9月期 第2四半期 サマリー	5
▶ 事業概況	
▶ (株)DLXホールディングス子会社化	
☑ 2021年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 貸借対照表、キャッシュフロー計算書の状況	
☑ 2021年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 2021年9月期の見通し	15
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶ 重点施策	
▶ 今後の売却予定物件、取組物件一覧	
☑ 株主還元方針	21
▶ 自己株式取得を実施中。期末配当は1株当たり20円を目標。	

<input checked="" type="checkbox"/> 2021年9月期 第2四半期 サマリー	5
▶ 事業概況	
▶ (株)DLXホールディングス子会社化	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 貸借対照表、キャッシュフロー計算書の状況	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021年9月期の見通し	15
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶ 重点施策	
▶ 今後の売却予定物件、取組物件一覧	
<input checked="" type="checkbox"/> 株主還元方針	21
▶ 自己株式取得を実施中。期末配当は1株当たり20円を目標。	

☑事業概況

	2020年9月期 第2四半期	2021年9月期 第2四半期
売上高	7,188百万円	4,873百万円
営業利益	512百万円	142百万円
経常利益	492百万円	202百万円
四半期純利益	301百万円	103百万円

◎リアルエステート事業

仕入：飯田橋・神楽坂エリアをはじめ、8件の開発用地と収益不動産を取得。
 売却：第3四半期以降の売却契約が11件完了。

◎セールスプロモーション事業

緊急事態宣言の再発令によりモデルルームへの人材派遣が減少するも増益。
 DLXホールディングス子会社化。
 N-STAFFによる非対面での保険営業で安定した売上高確保を目指す。

◎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)

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中。
 建築の設計・施工を行う令和エンジニアリング株式会社を子会社化。
 ターンキーソリューションサービス事業の成長加速へ。

☑(株)DLXホールディングスの子会社化

セールスプロモーション事業でのシナジー創出、専門性の高い人材派遣事業の確立を目指す。

Withコロナの時代に適した、非対面での保険取次販売を行うN-STAFF社をグループ化。



株式会社N-STAFF 会社概要

会社所在地	東京都豊島区池袋1-25-8
事業内容	クレジットカード会社及び保険会社等コールセンター向け人材派遣事業
代表者	代表取締役 塚本 論
創業	2019年8月26日（株）NFCホールディングスから分社化して新設）
現在の状況	（株）DLX-HDの設立後、同社が（株）N-STAFFの全株式を取得。2021年1月8日、当社が（株）DLX-HDからの第三者割当増資を引き受け51%超の持ち分を取得し、子会社化完了。

☑ 2021年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ (株)DLXホールディングス子会社化	
☑ 2021年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 貸借対照表、キャッシュフロー計算書の状況	
☑ 2021年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 2021年9月期の見通し	15
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶ 重点施策	
▶ 今後の売却予定物件、取組物件一覧	
☑ 株主還元方針	21
▶ 自己株式取得を実施中。期末配当は1株当たり20円を目標。	

2021年9月期 第2四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2020年 第2四半期 ①	2021年 第2四半期 ②	対2020年 増減 ②-①	対2020年 比 ②/①
売上高	7,188	4,873	△ 2,315	67.8%
営業利益	512	142	△ 370	27.7%
経常利益	492	202	△ 290	41.1%
四半期純利益	301	103	△ 198	34.2%
EPS (円)	7.78	2.67	△ 5.11	34.3%

営業キャッシュ・フロー	△ 4,744	△ 7,797	△ 3,053
投資キャッシュ・フロー	△ 62	474	536
財務キャッシュ・フロー	2,679	3,987	1,308
現金及び現金同等物期末残高	8,014	9,721	1,707

(単位：百万円)	2020年 9月期末 ①	2021年 第2四半期 ②	対2020年 増減 ②-①	対2020年 比 ②/①
総資産	25,092	28,542	3,450	114%
有利子負債	8,828	13,898	5,070	157%
自己資本	13,783	12,833	△ 950	93%
自己資本比率 (%)	54.9	45.0	△ 9.9	82%
D/Eレシオ (倍)	0.64	1.08	0.44	169%

【損益計算書】

売上高：前年は大型物件の引渡しがあったため前期比減。

【キャッシュ・フロー計算書】

営業：大型物件の取得、開発を推進
投資：DLX子会社化により202百万円増
財務：大型物件の取得に伴い、借入増

【貸借対照表等】

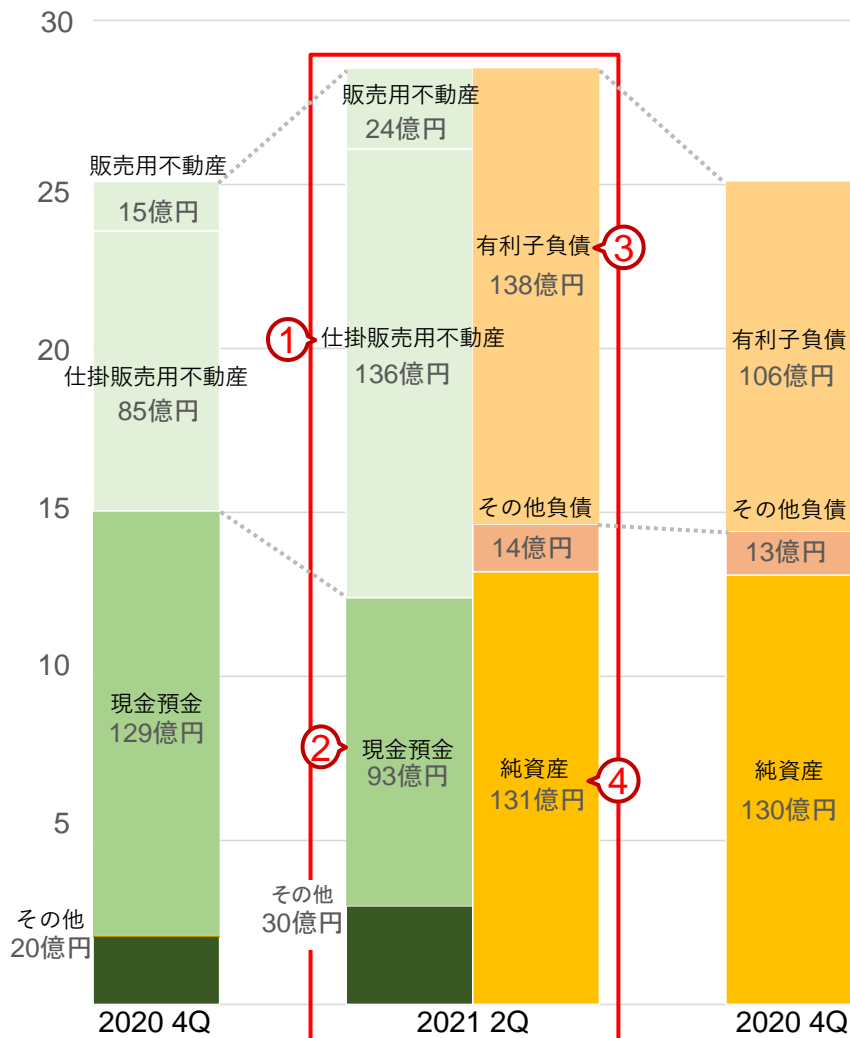
- ・ 開発用地の取得に最注力
- ・ 取得・開発に借入と自己資金をバランス良く活用し、引き続き高い自己資本比率を維持。

2021年9月期 第2四半期 連結貸借対照表



☑ 物件取得開発に最注力。手元資金を積極的に活用しながら事業規模拡大。

(単位：億円)



【資産の部】

① 物件取得、開発活動に注力

② 事業期間の短い案件は手元資金を活用

手元資金はなお潤沢。

【負債・純資産の部】

③ ②の結果減少傾向

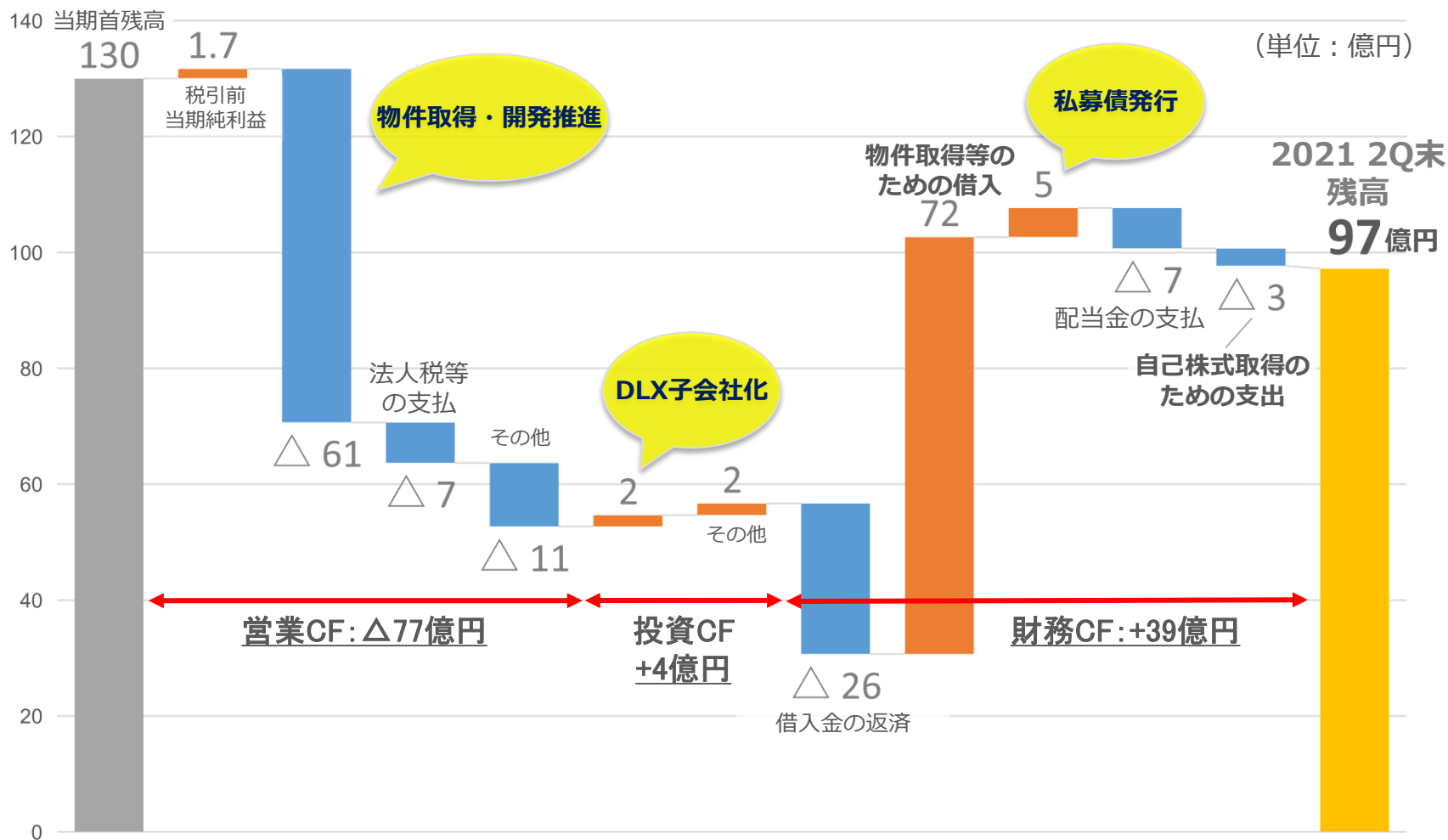
④ 自己資本比率 45.0%

健全な財務状態を維持

(不動産業界平均30%)

2021年9月期 第2四半期 連結CF

☑事業規模拡大に向けた投資を推進。金融機関からの調達も良好。



☑ 2021年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ (株)DLXホールディングス子会社化	
☑ 2021年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 貸借対照表、キャッシュフロー計算書の状況	
☑ 2021年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 2021年9月期の見通し	15
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶ 重点施策	
▶ 今後の売却予定物件、取組物件一覧	
☑ 株主還元方針	21
▶ 自己株式取得を実施中。期末配当は1株当たり20円を目標。	

リアルエステート事業①：物件売却の状況

☑️コロナ禍でも住居系市況は好調。

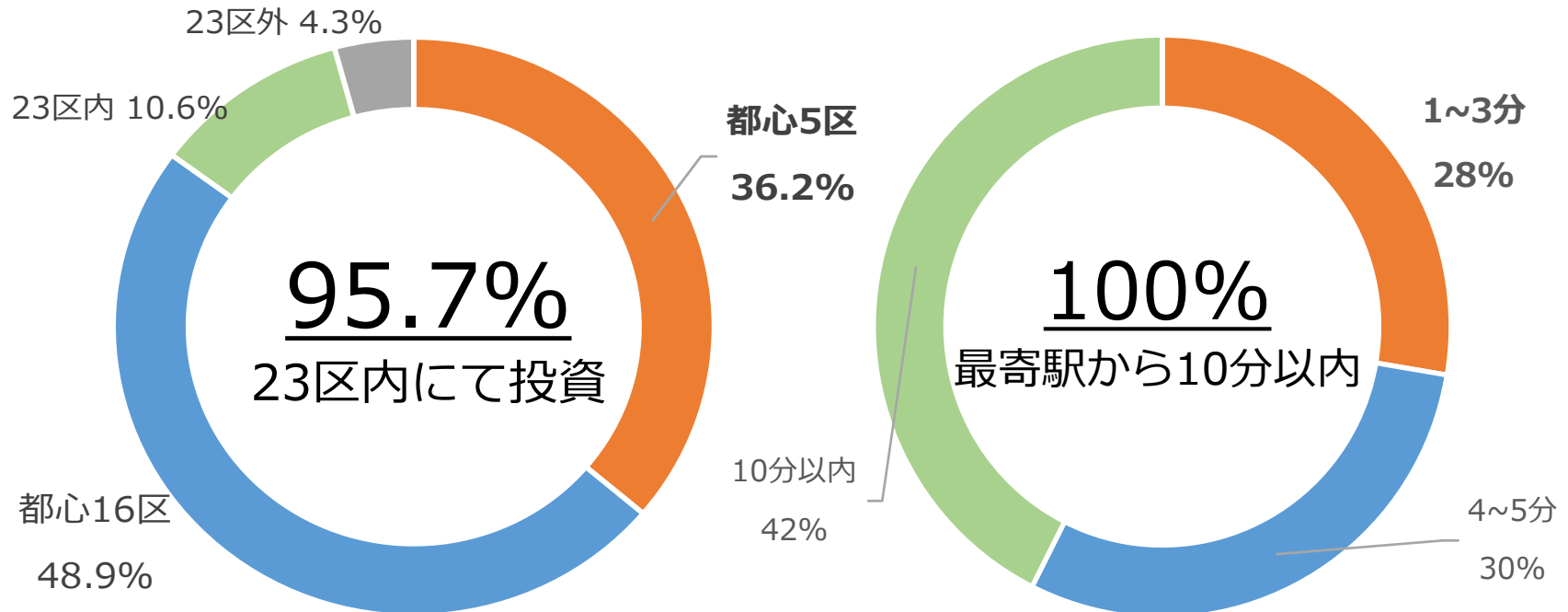
- 第3四半期以降の売却契約が11件完了。
- 多様な販売先（個人・一般法人・不動産会社・不動産投資ファンド等）に物件を売却。供給者としての企画力・信用力の高さを発揮。



▶ 新大塚プロジェクト 2021年1月竣工・売却

☑ 東京都心に厳選した投資姿勢を一貫。

- 当四半期は度重なる緊急事態宣言の発令により物件所有者や隣地所有者とのコンタクトが難航、決済延期等も発生したものの、およそ62億円分の開発用地・収益不動産を取得。
- プロジェクト規模拡大による、更なる収益効率性向上を目指す。



※ 上記の「事業規模約62億円」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

DEAR LIFE AGENCY (当社持分100%子会社)

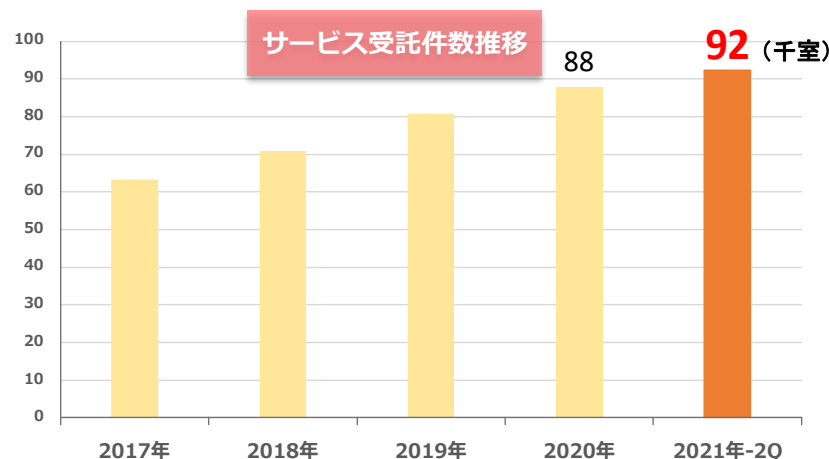
- 緊急事態宣言再発令によりモデルルームが閉鎖、派遣者数減少。
- 売上減も、販管費削減によりセグメント利益は増加。

DLX HOLDINGS (当社持分51.2%子会社)

- 2021年3月末のみなし取得につき、損益計算書への貢献は第3四半期から。
- (株)N-STAFFによる非対面での保険営業で安定した売上高確保を目指す。

Palma (当社持分41.2%持分法適用関連会社)

- 滞納保証付きBPOサービス：
ウェブを活用した非対面での受付・契約代行サービスがスムーズな運営・利用環境を提供。各種サービス受託機会増加。
- ターンキーソリューションサービス：
6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。

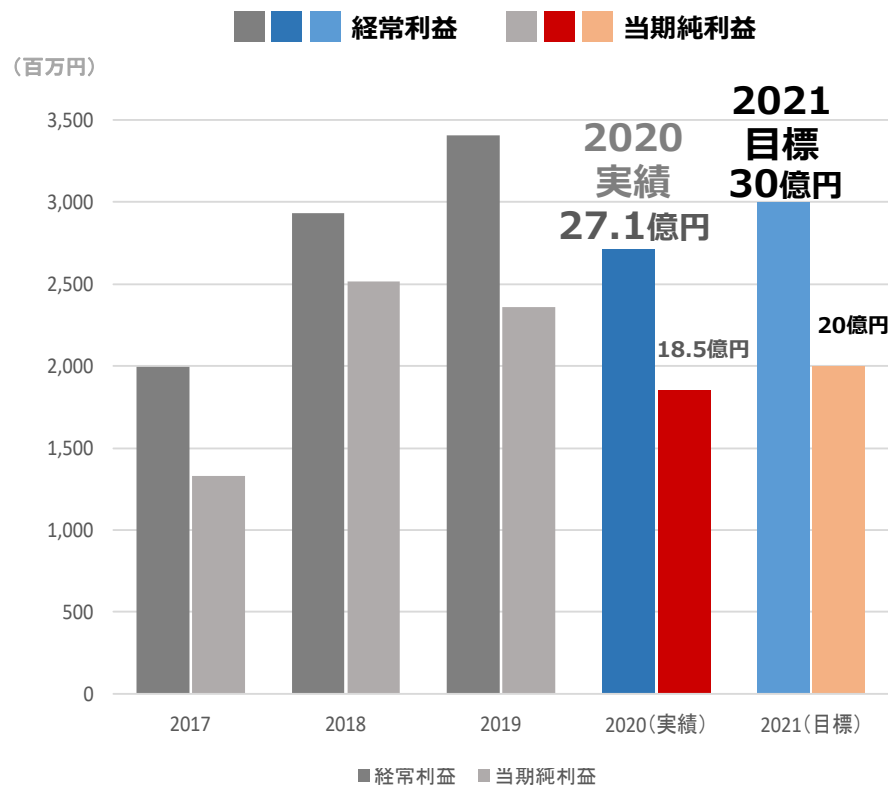


- ☑ **2021年9月期 第2四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況
 - ▶ (株)DLXホールディングス子会社化
- ☑ **2021年9月期 第2四半期 決算概要** **7**
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 貸借対照表、キャッシュフロー計算書の状況
- ☑ **2021年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要** **11**
 - ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況
 - ▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ
- ☑ **2021年9月期の見通し** **15**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す
 - ▶ 重点施策
 - ▶ 今後の売却予定物件、取組物件一覧
- ☑ **株主還元方針** **21**
 - ▶ 自己株式取得を実施中。期末配当は1株当たり20円を目標。

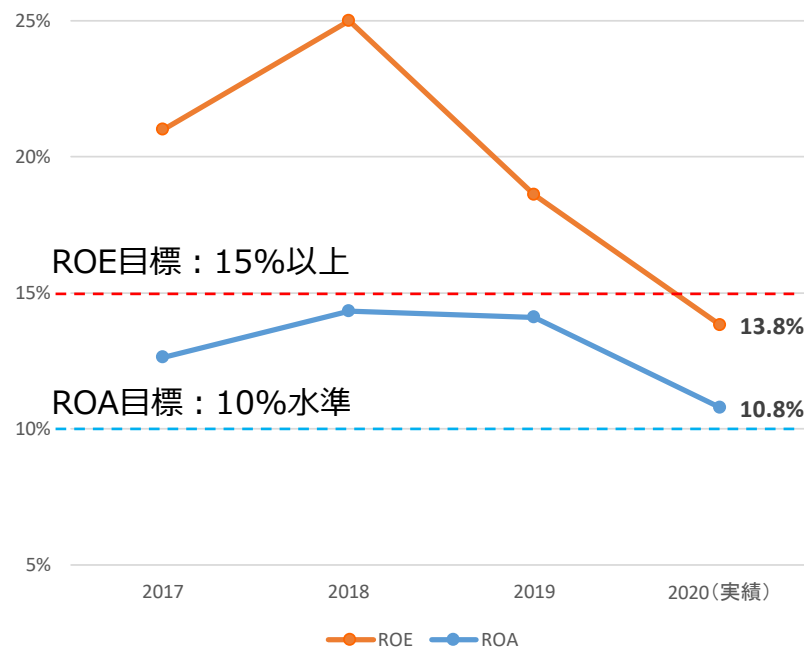
2021年9月期の業績目標について



- ☑ 経常利益30億、最終利益20億円が目標。
不動産開発・投資を主軸に2022年に経常利益50億円を目指す。
- ☑ M&Aを活用し人材派遣事業の業容拡大も推進。



当社ROE・ROA目標、年度実績



リアルエステート事業：2021年9月期の戦略（投資）

- コロナ禍でも賃貸需要・流通性・希少性のある都心不動産の深掘り・厳選投資を推進
- 採用強化・人員増強による物件情報の量・入手ルート of 継続的拡充
- 社内建築士機能の強化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



エントランスイメージ図

- ▶ **両国駅前PJ**
東京都墨田区 JR「両国」駅東口より徒歩1分に所在
総戸数24戸のマンション開発PJが進行中

リアルエステート事業：2021年9月期の戦略（販売）

- ☑当社が投資・運用するアセットへの引き合いは好調
- ☑回転期間の短いアセットデザイン&リセール事業に注力し、手元資金水準を維持
- ☑ワンルームマンション販売会社・ファンドを中心に積極的な売却活動を推進



※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：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11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



池袋PJ



市谷柳町PJ



板橋VPJ

【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	5月14日時点の状況	売上計上予定時期
池袋	豊島区	都市型マンション開発プロジェクト	売却決済完了	今期第3四半期
市谷柳町	新宿区		売却契約済み	今期第3四半期
板橋Ⅳ	北区		売却契約済み	今期第4四半期
板橋Ⅴ	北区		売却契約済み	今期第4四半期
八幡山	杉並区	アセットデザイン&リセール	売却決済完了	今期第3四半期
高円寺Ⅲ	杉並区		売却契約済み	今期第3四半期

(参考) 主な取組物件一覧



【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	交通
池袋	マンション開発プロジェクト	東京都豊島区	東京メトロ副都心線「池袋」駅 徒歩約10分
板橋Ⅳ	マンション開発プロジェクト	東京都北区	JR埼京線「板橋」駅 徒歩約5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
両国駅前	マンション開発プロジェクト	東京都墨田区	JR総武線「両国」駅 徒歩約1分
市谷柳町	マンション開発プロジェクト	東京都新宿区	都営大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩約1分
清澄白河Ⅱ	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・都営大江戸線「清澄白河」駅 徒歩約1分
板橋Ⅴ	マンション開発プロジェクト	東京都北区	JR埼京線「板橋」駅 徒歩約3分
両国Ⅳ	マンション開発プロジェクト	東京都墨田区	都営大江戸線「両国」駅 徒歩約7分
大森Ⅵ	マンション開発プロジェクト	東京都品川区	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩約9分
赤羽	マンション開発プロジェクト	東京都北区	JR各線「赤羽」駅 徒歩約6分
神楽坂矢来町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「神楽坂」駅 徒歩約3分
東新宿Ⅲ	アセットデザイン&リセール	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線・東京メトロ副都心線「東新宿」駅 徒歩約3分
八幡山	アセットデザイン&リセール	東京都杉並区	京王線「八幡山」駅 徒歩約4分
成増Ⅱ	アセットデザイン&リセール	東京都板橋区	東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄成増」駅 徒歩約7分
浅草Ⅶ	アセットデザイン&リセール	東京都墨田区	都営浅草線「本所吾妻橋」駅・「浅草」駅 徒歩約5分

ほか、計30物件が進行中

【現在保有している主な収益不動産】

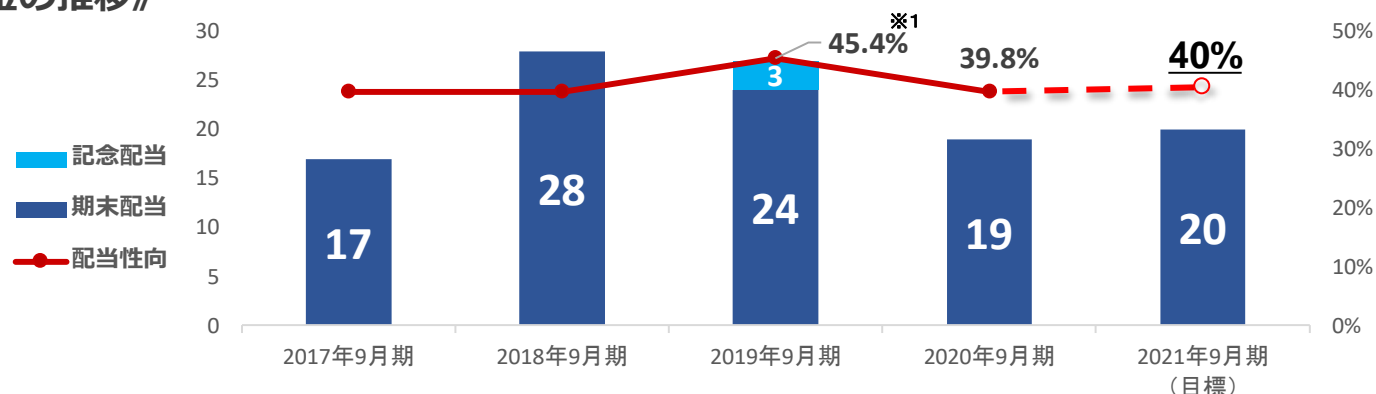
プロジェクト名	アセットタイプ	所在地	最寄駅
フィルパーク表参道	店舗・事務所	東京都渋谷区	東京メトロ半蔵門線「表参道」駅 徒歩約5分
DeLCCS神楽坂津久戸町	店舗	東京都新宿区	東京メトロ東西線「飯田橋」駅 徒歩約4分
DeLCCS中野新橋	共同住宅・事務所	東京都中野区	東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅 徒歩約4分
DeLCCS吾妻橋Ⅲ	店舗・共同住宅	東京都墨田区	都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩約1分

ほか、計10物件が進行中

☑ 2021年9月期 第2四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ (株)DLXホールディングス子会社化	
☑ 2021年9月期 第2四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 貸借対照表、キャッシュフロー計算書の状況	
☑ 2021年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	11
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 2021年9月期の見通し	15
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶ 重点施策	
▶ 今後の売却予定物件、取組物件一覧	
☑ 株主還元方針	21
▶ 自己株式取得を実施中。期末配当は1株当たり20円を目標。	

- ☑️ **配当: 1株当たり19円、総額737,370,772円の配当を実施。**
- ☑️ **2021年9月期は1株当たり20円を目標(配当性向40%)。**

《配当金の推移》



※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。

☑️ 自己株式の取得

上限5億円、125万株の自己株式取得を実施中

取得期間	2020年11月16日より2021年5月31日まで
取得株数(上限)	125万株 (発行済み株式総数に対する割合 3.22%)
総額 (上限)	5億円
取得の方法	東京証券取引所における市場買付

「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

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。