

2021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

2021年8月10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

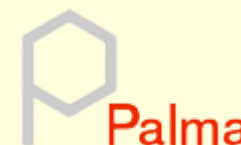


- 子会社(株)N-STAFFにて保険会社等コールセンター向け人材派遣事業を展開
- 2021年1月、51%超の持ち分を取得し子会社化

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3四半期 サマリー	4
▶事業概況：減収も経常利益増益	
▶トピックス：クラウドファンディング事業参入、自己株式の取得完了	
☑ 2021年9月期 第3四半期 決算概要	7
▶決算・主要業績指標	
▶損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2021年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	12
▶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	16
▶経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶（参考）主な取組物件一覧	
☑ 株主還元方針	19
▶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3四半期 サマリー	4
▶ 事業概況：減収も経常利益増益	
▶ トピックス：クラウドファンディング事業参入、自己株式の取得完了	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021年9月期 第3四半期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
<input checked="" type="checkbox"/> 2021年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要	12
▶ 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	16
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
▶ (参考) 主な取組物件一覧	
<input checked="" type="checkbox"/> 株主還元方針	19
▶ 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3四半期	2021年9月期 第3四半期
売上高	12,548百万円	10,831百万円
営業利益	1,076百万円	1,017百万円
経常利益	1,045百万円	1,082百万円
四半期純利益	684百万円	663百万円

◎リアルエステート事業

仕入：今四半期中に9件の開発用地と収益不動産の取得契約が完了。

売却：市場の不透明感の薄まり、世界的な金融緩和を背景に好条件で進捗。
前年同期比で経常利益増益を達成。

◎セールスプロモーション事業

緊急事態宣言が再度発出されるも、クライアントの営業自粛は限定的。
今四半期よりN-STAFFによる非対面での保険営業が加わり売上増加。
緊急事態宣言下でも安定的な収益を確保。

☑クラウドファンディング事業へ参入

「FUELオンラインファンド」を運営する
FUEL株式会社と業務提携。

融資型クラウドファンディングを実施し、
24時間足らずで募集金額に到達。

資金調達ルートの拡充、事業機会の創出を
目指す。



☑自己株式の取得完了

およそ5億円、113万株の自己株式取得が完了

取得期間	2020年11月16日より2021年5月31日まで
取得株式の総数	1,131,300株（発行済み株式総数に対する割合 7.07%）
取得価額の総額	499,997,600円
取得の方法	東京証券取引所における市場買付

- ☑ 2021年9月期 第3四半期 サマリー 4
 - ▶ 事業概況：減収も経常利益増益
 - ▶ トピックス：クラウドファンディング事業参入、自己株式の取得完了
- ☑ 2021年9月期 第3四半期 決算概要 7
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析
- ☑ 2021年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要 12
 - ▶ 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 16
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す
 - ▶ (参考) 主な取組物件一覧
- ☑ 株主還元方針 19
 - ▶ 期末配当は1株当たり20円を目標。

2021年9月期 第3四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2020年 第3四半期 ①	2021年 第3四半期 ②	対2020年 増減 ②－①	対2020年 比 ②/①
売上高	12,548	10,831	△ 1,717	86.3%
営業利益	1,076	1,017	△ 59	94.5%
経常利益	1,045	1,082	37	103.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	684	663	△ 21	96.9%
EPS (円)	17.66	17.33	△ 0.33	98.1%
営業キャッシュ・フロー	△ 5,307	△ 5,785	△ 478	
投資キャッシュ・フロー	△ 283	513	796	
財務キャッシュ・フロー	2,882	2,808	△ 74	
現金及び現金同等物期末残高	7,433	10,593	3,160	

(単位：百万円)	2020年 9月期末 ①	2021年 第3四半期 ②	対2020年 増減 ②－①	対2020年 比 ②/①
総資産	25,092	27,589	2,497	110%
有利子負債	8,828	12,873	4,045	146%
自己資本	12,833	13,239	406	103%
自己資本比率 (%)	44.5	48.0	3.5	108%
D/Eレシオ (倍)	1.17	0.97	△ 0.20	83%

【損益計算書】

前年は新型コロナウイルス感染拡大初期より、市場の不透明さを鑑み保有不動産の早期資金化を優先。
現在市場は底堅く、当期は利益率上昇基調。

【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3四半期 連結損益計算書



☑ 経常利益で増益。今四半期から(株)DLXホールディングスの業績も貢献。

(単位：百万円)	2020年 第3四半期 ①	2021年 第3四半期 ②	対2020年 増減 ②－①	対2020年 比 ②/①
売上高	12,548	10,831	△ 1,717	86%
リアルエステート	12,378	9,961	△ 2,417	80%
セールスプロモーション	170	870	700	512%
販売費及び一般管理費	775	772	△ 3	100%
営業利益	1,076	1,017	△ 59	95%
営業外収益	74	150	76	203%
営業外費用	105	85	△ 20	81%
経常利益	1,045	1,082	37	104%
特別損失	38	77	39	203%
親会社株主に帰属する 当期純利益	684	663	△ 21	97%

【売上高】

(リアルエステート事業)
前年は保有不動産の早期資金化を優先。今期は利益率回復。
(セールスプロモーション事業)
(株)DLXホールディングス子会社化により増収。

【経常利益】

自己資本の活用により利息の支払いが減。前年同期比で増益を達成。

【特別損失】

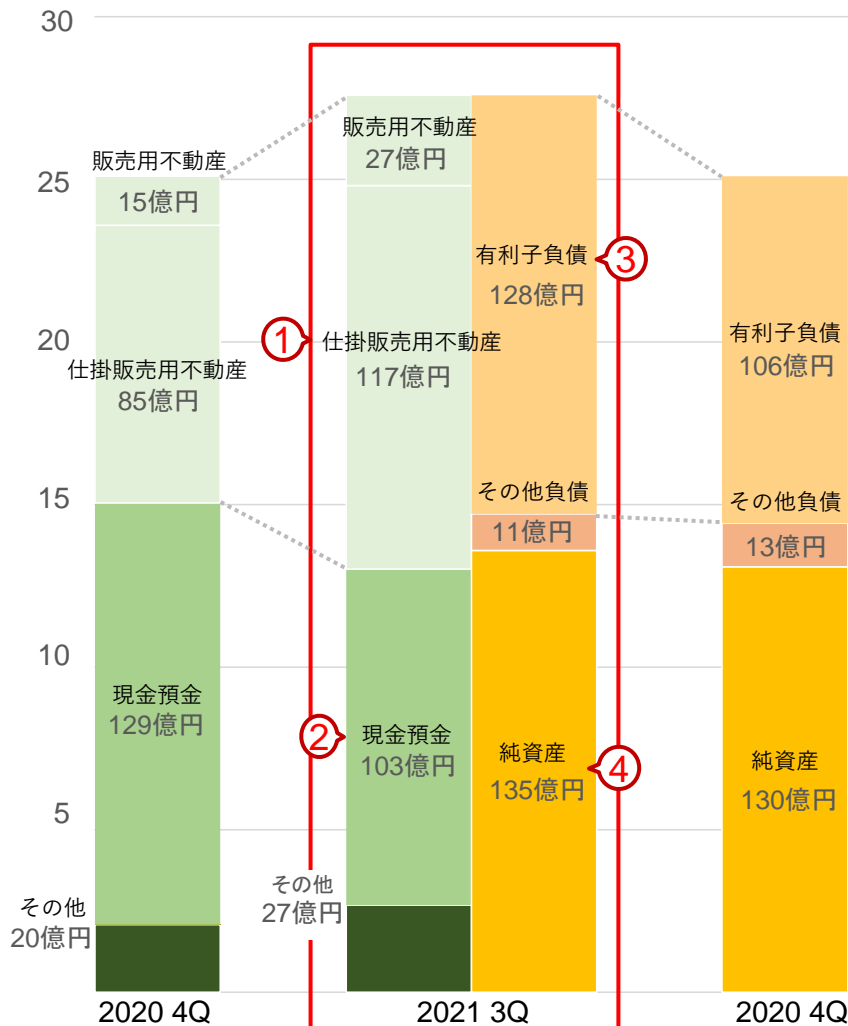
出資先の株式の減損を実施。

2021年9月期 第3四半期 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 物件取得に伴って増加

金融機関からの調達も順調

④ 自己資本比率 48.0%

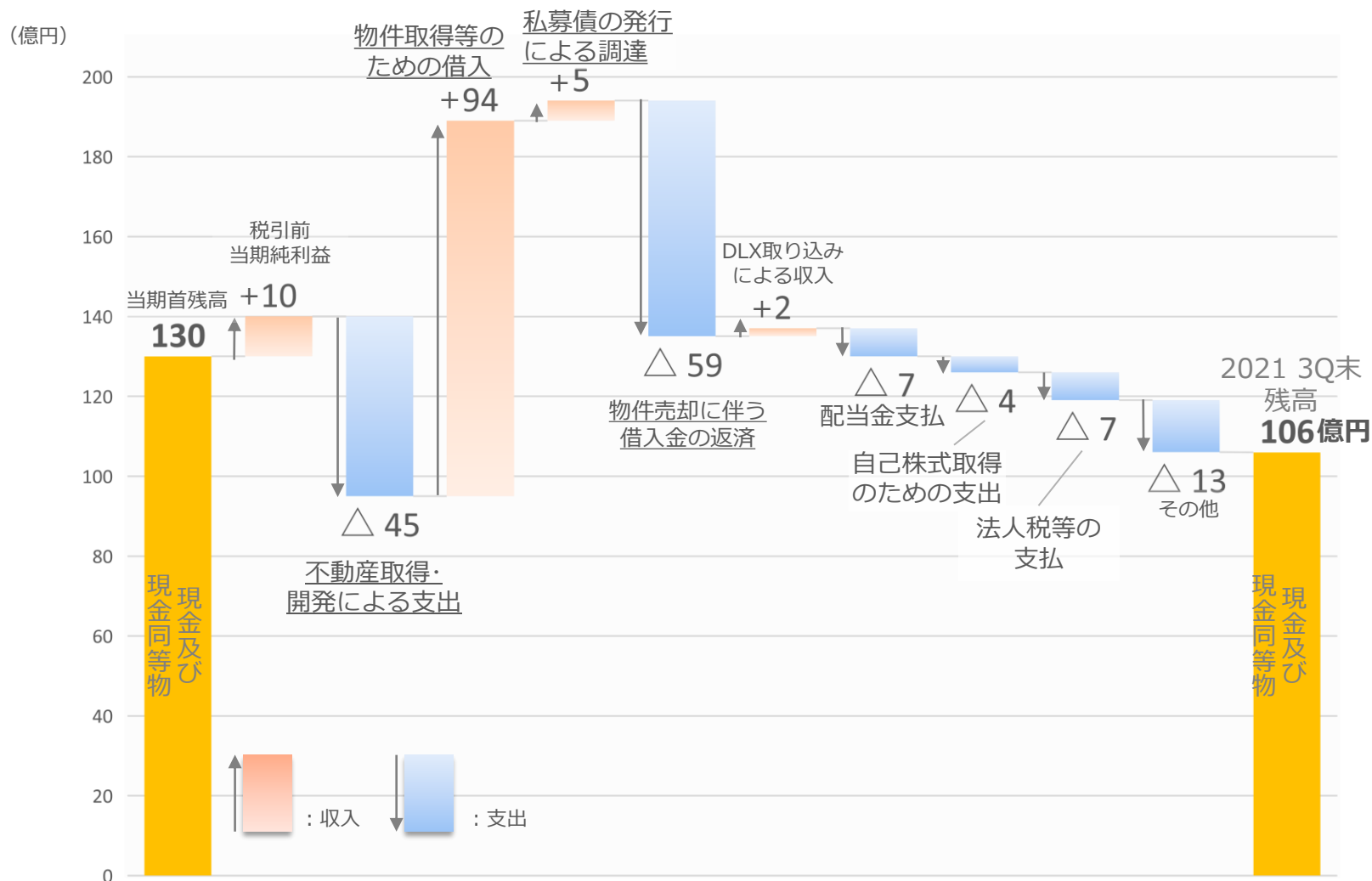
健全な財務状態を維持

(不動産業界平均30%)

2021年9月期 第3四半期 連結キャッシュ・フローの分析



☑手元資金は100億円超。事業規模拡大に向けた投資を推進。



- ☑ **2021年9月期 第3四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況：減収も経常利益増益
 - ▶ トピックス：クラウドファンディング事業参入、自己株式の取得完了
- ☑ **2021年9月期 第3四半期 決算概要** **7**
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析
- ☑ **2021年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要** **12**
 - ▶ 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** **16**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す
 - ▶ (参考) 主な取組物件一覧
- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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。

- 期末に向けて12物件が売却契約済み。セグメント利益率も上昇。
- 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。

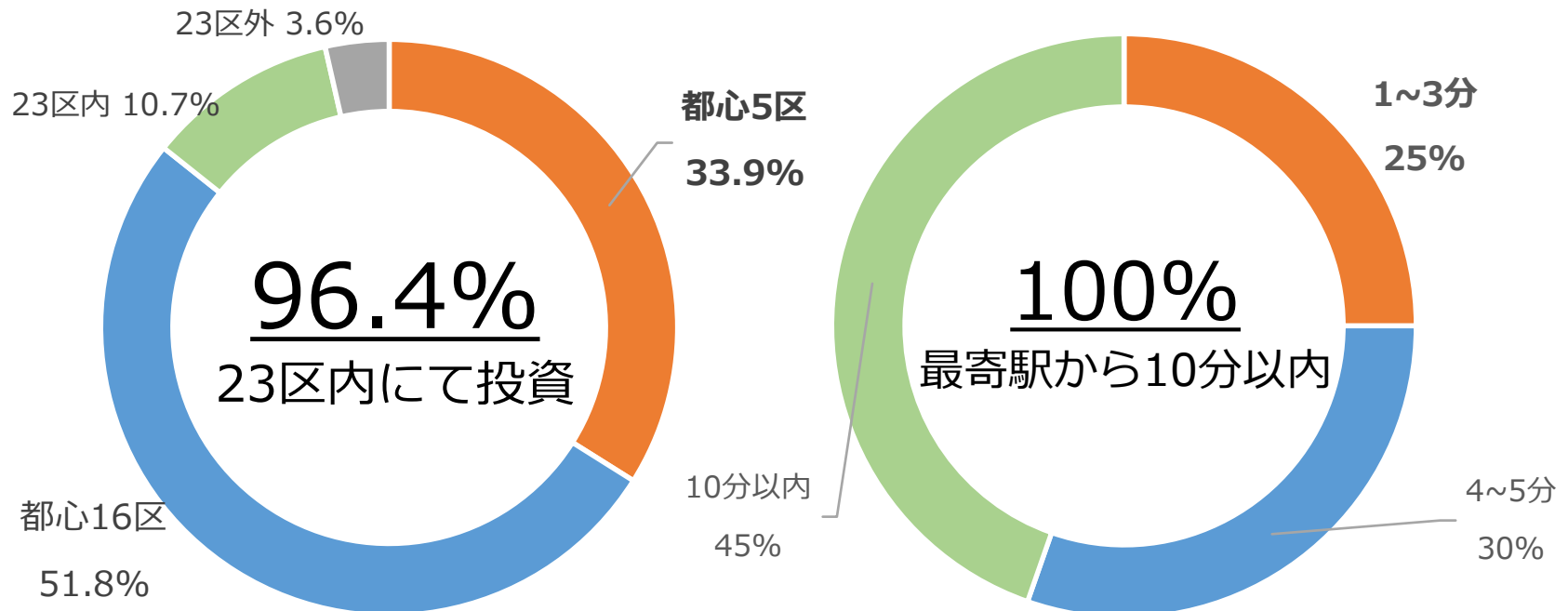


▶ 池袋プロジェクト 2021年4月売却

リアルエステート事業②：物件仕入の状況

☑ 東京都心に厳選した投資姿勢を一貫。

- 当四半期は事業規模にしておよそ25億円分の開発用地・収益不動産を取得。
- 期末に向けて更に88億円分を取得予定。
- 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)

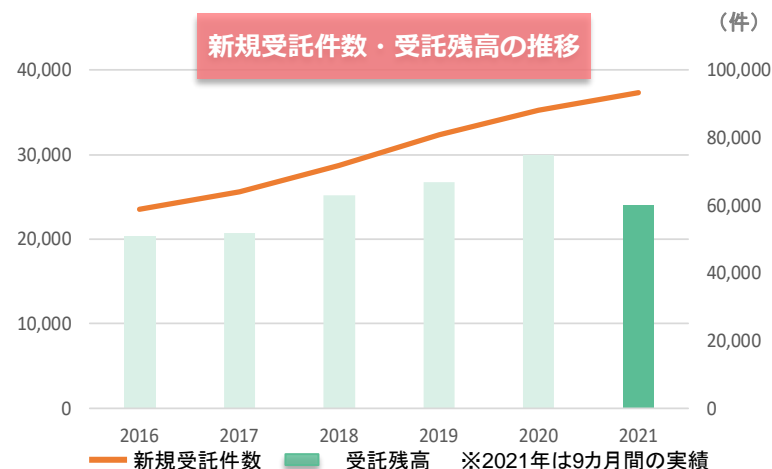
- 緊急事態宣言再発令により派遣者数減少するも底打ち。堅調に推移。
- 各不動産会社の販売戸数増加により、現場の引き合いも増加傾向。

DLX HOLDINGS (当社持分51.2%子会社)

- (株)N-STAFFによる非対面での保険営業で安定した売上高を確保。
- 引き続き人材確保力の強化、派遣先の多様化や規模の拡大を鋭意検討中。

Palma (当社持分41.1%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。

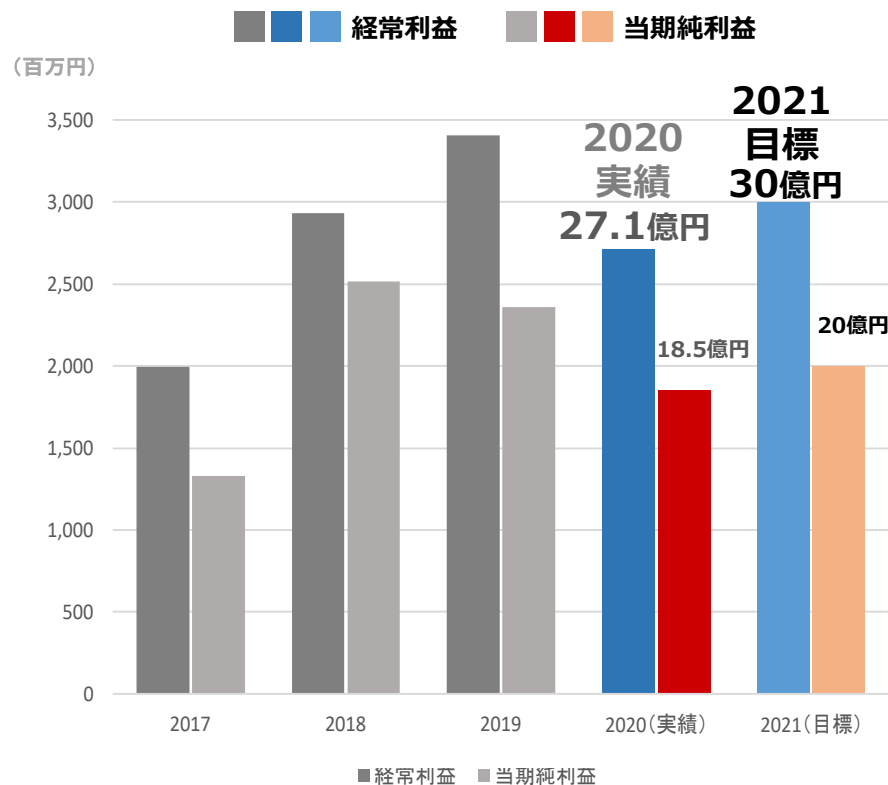


- ☑ **2021年9月期 第3四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況：減収も経常利益増益
 - ▶ トピックス：クラウドファンディング事業参入、自己株式の取得完了
- ☑ **2021年9月期 第3四半期 決算概要** **7**
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析
- ☑ **2021年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要** **12**
 - ▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況
 - ▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ
- ☑ **2021年9月期の見通し** **16**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す
 - ▶ (参考) 主な取組物件一覧
- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 期末配当は1株当たり20円を目標。

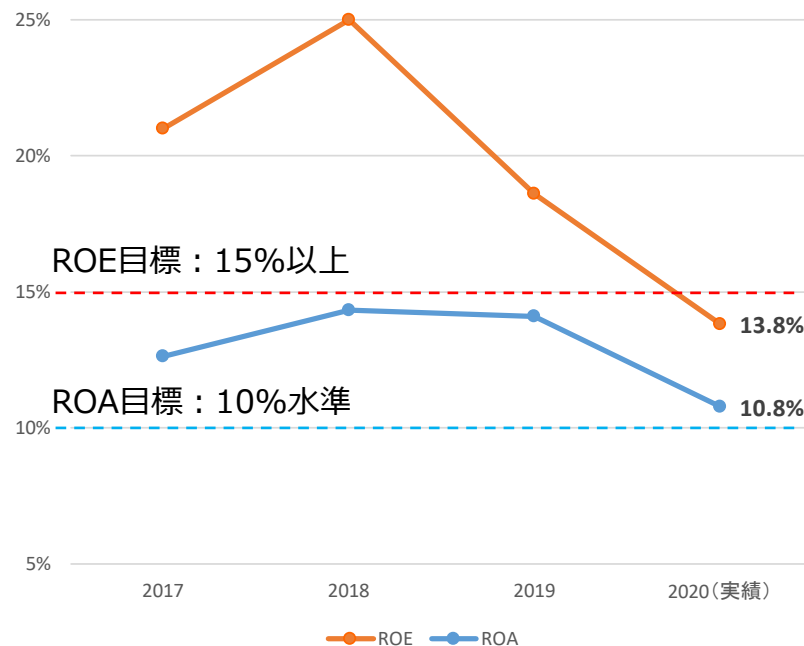
2021年9月期の業績目標について



- ☑ 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



(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
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
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Ⅳ	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「東新宿」駅 徒歩約4分
池袋Ⅱ	マンション開発プロジェクト	東京都豊島区	西武池袋線「池袋」駅 徒歩約4分
菊川Ⅲ	アセットデザイン&リセール	東京都墨田区	都営地下鉄新宿線「菊川」駅 徒歩約3分
清澄白河Ⅲ	アセットデザイン&リセール	東京都江東区	東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩約8分
飯田橋Ⅲ	アセットデザイン&リセール	東京都新宿区	東京メトロ東西線ほか「飯田橋」駅 徒歩約7分
志茂	アセットデザイン&リセール	東京都北区	東京メトロ南北線「志茂」駅 徒歩約2分

ほか、計27物件が進行中

【現在保有している主な収益不動産】

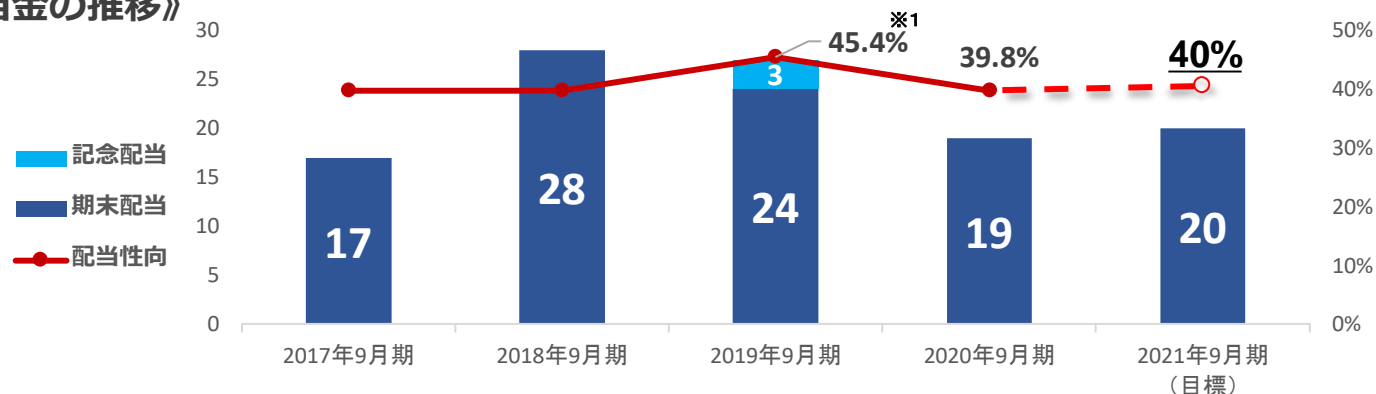
プロジェクト名	アセットタイプ	所在地	最寄駅
DeLCCS神楽坂津久戸町	店舗	東京都新宿区	東京メトロ東西線「飯田橋」駅 徒歩約4分
DeLCCS神楽坂矢来公園	共同住宅	東京都新宿区	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約5分
DeLCCS東駒形	共同住宅	東京都墨田区	都営浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩約6分
DeLCCS押上	共同住宅	東京都墨田区	東京メトロ半蔵門線ほか「押上」駅 徒歩約7分

ほか、計15物件が進行中

- ☑ **2021年9月期 第3四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況：減収も経常利益増益
 - ▶ トピックス：クラウドファンディング事業参入、自己株式の取得完了
- ☑ **2021年9月期 第3四半期 決算概要** **7**
 - ▶ 決算・主要業績指標
 - ▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析
- ☑ **2021年9月期 第3四半期 事業セグメント別概要** **12**
 - ▶ 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** **16**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す
 - ▶ (参考) 主な取組物件一覧
- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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。

☑️自己株式の取得完了

およそ5億円、113万株の自己株式取得が完了

取得期間	2020年11月16日より2021年5月31日まで
取得株式の総数	1,131,300株（発行済み株式総数に対する割合 7.07%）
取得価額の総額	499,997,600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。