

2021年9月期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

2021年11月12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



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

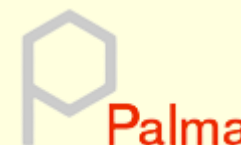


- 子会社(株)N-STAFF、(株)コーディアリー・サービスにて保険会社等コールセンター向け人材派遣事業を展開
- 2021年1月、51%超の持ち分を取得し子会社化

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 サマリー	4
▶ 事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。	
▶ トピックス：M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大 配当性向40%+最高益記念配当で1株30円を分配	
☑ 2021年9月期 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 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	
☑ 2022年9月期の見通し	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	24

☑ 2021年9月期 サマリー	4
▶ 事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。	
▶ トピックス：M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大 配当性向40%+最高益記念配当で1株30円を分配	
☑ 2021年9月期 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 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	
☑ 2022年9月期の見通し	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	24

☑事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。

	2020年9月期	2021年9月期
売上高	27,649百万円	26,367百万円
営業利益	2,603百万円	4,016百万円
経常利益	2,717百万円	4,114百万円
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,851百万円	2,686百万円

◎リアルエステート事業

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。
ADR事業を中心とした積極的な販売活動が奏功。

仕入：1年間に21件の開発用地と11件の収益不動産を取得。

第18期も13件、事業規模にして105億円分の取得契約が完了。

◎セールスプロモーション事業

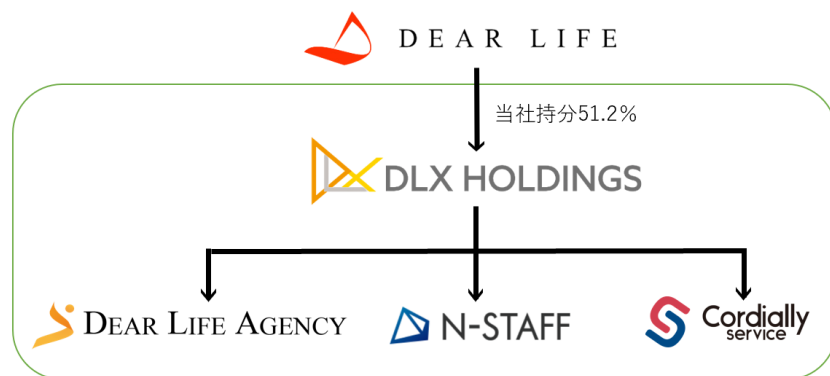
緊急事態宣言が長引く中、DLAは前年と同水準の売上高・利益を確保。

N-STAFFによる非対面での保険営業が第3四半期より加わり売上増加。

安定的な収益確保に加え、派遣先が急拡大中。

☑ M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大。

DLXホールディングスを主軸に経営効率化。成長基盤を構築。



(株)DLXホールディングス これまでの経緯

2020年12月:(株)NFCホールディングスにより設立。
(株)N-STAFFを子会社化。

2021年1月:当社に対する第三者割当増資を実施し、
当社子会社に。

2021年9月:(株)コーディアリー・サービスを子会社化。
(株)ディアライフエージェンシーを子会社化。

☑ 配当性向40%に加え、最高益記念配当で1株30円を分配。

総額1,132,379,640円。記念配当2円を含めた配当性向は42.6%に。

☑ 自己株式の取得を実施

2020年11月から2021年5月にかけて、およそ5億円、113万株の自己株式取得が完了。

☑ 2021年9月期 サマリー	4
▶ 事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。	
▶ トピックス：M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大 配当性向40%+最高益記念配当で1株30円を分配	
☑ 2021年9月期 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 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	
☑ 2022年9月期の見通し	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	24

2021年9月期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2020年9月期	2021年9月期	対2020年 増減	対2020年 比
	①	②	②－①	②/①
売上高	27,649	26,367	△ 1,282	95.4%
営業利益	2,603	4,016	1,413	154.3%
経常利益	2,717	4,114	1,397	151.4%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,851	2,686	835	145.1%
EPS (円)	47.71	70.41	22.70	147.6%
営業キャッシュ・フロー	6,354	1,752	△ 4,602	
投資キャッシュ・フロー	△ 415	278	693	
財務キャッシュ・フロー	△ 3,024	△ 369	2,655	
現金及び現金同等物期末残高	13,056	14,717	1,661	
	2020年 9月期末	2021年 9月期末	対2020年 増減	対2020年 比
(単位：百万円)	①	②	②－①	②/①
総資産	25,092	27,738	2,646	111%
有利子負債	8,828	9,815	987	111%
自己資本	13,783	15,210	1,427	110%
自己資本比率 (%)	54.9	54.8	△ 0.1	100%
D/Eレシオ (倍)	0.64	0.65	0.01	102%

【損益計算書】

竣工物件の引渡しが予定通り完了、ADRを中心とした積極的な売却活動も奏功。

総じて好条件で売却が進捗し、利益率向上。

過去最高益を更新。

【キャッシュ・フロー計算書】

営業：上記により税引前当期純利益が40億円。

投資：DLX, CDS子会社化により202百万円増。

N-STAFF増員に向け事務所移転実施。

財務：期末の不動産売却により借入金を返済。

【貸借対照表等】

物件売却が進み現預金が増加。

→自己資本比率50%超。実質無借金状態に。

取得する物件規模の拡大、社債の発行により有利子負債増加。

2021年9月期 連結損益計算書



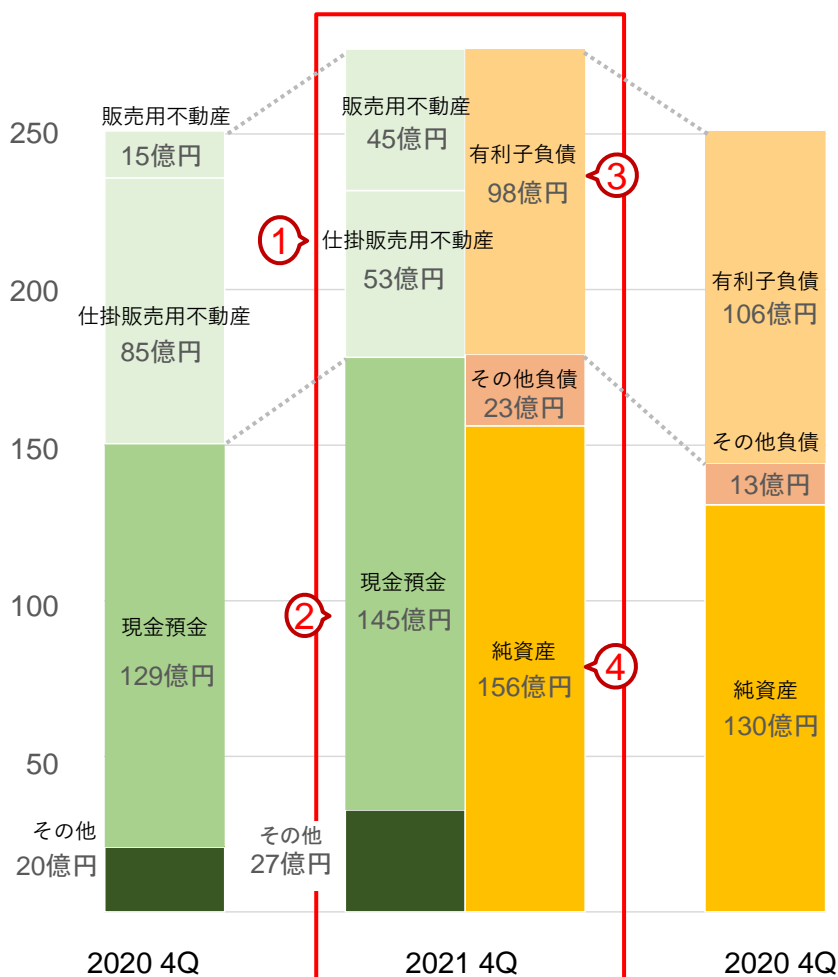
☑過去最高益を更新。DLXホールディングスの6カ月分の業績も貢献。

(単位：百万円)	2020年 9月期 ①	2021年 9月期 ②	対2020年 増減 ②－①	対2020年 比 ②/①	
売上高	27,649	26,367	△ 1,282	95%	【売上高】 (リアルエステート事業) 総じて好条件で売却が進捗し、利益率向上。 (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。
リアルエステート	27,426	24,703	△ 2,723	90%	
セールスプロモーション	223	1,663	1,440	746%	
販売費及び一般管理費	1,369	1,344	△ 25	98%	
営業利益	2,603	4,016	1,413	154%	
営業外収益	254	215	△ 39	85%	【経常利益】 自己資本の活用により利息の支払いが減。経常利益40億円目標を達成。
営業外費用	140	117	△ 23	84%	
経常利益	2,717	4,114	1,397	151%	【特別損失】 出資先の株式の減損を実施。
特別損失	38	98	60	258%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,851	2,686	835	145%	【最終利益】 過去最高益を更新。

2021年9月期 連結貸借対照表

☑ 物件売却が大幅進捗。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) 300



【資産の部】

① 開発案件の売却が大幅に進む。

収益不動産がポートフォリオに占める割合が増加。

② 好条件での売却が進み手元資金増。

【負債・純資産の部】

③ 物件売却に伴って減少

✓ 自己資金を活用した開発量が増加。

④ 自己資本比率 54.8%

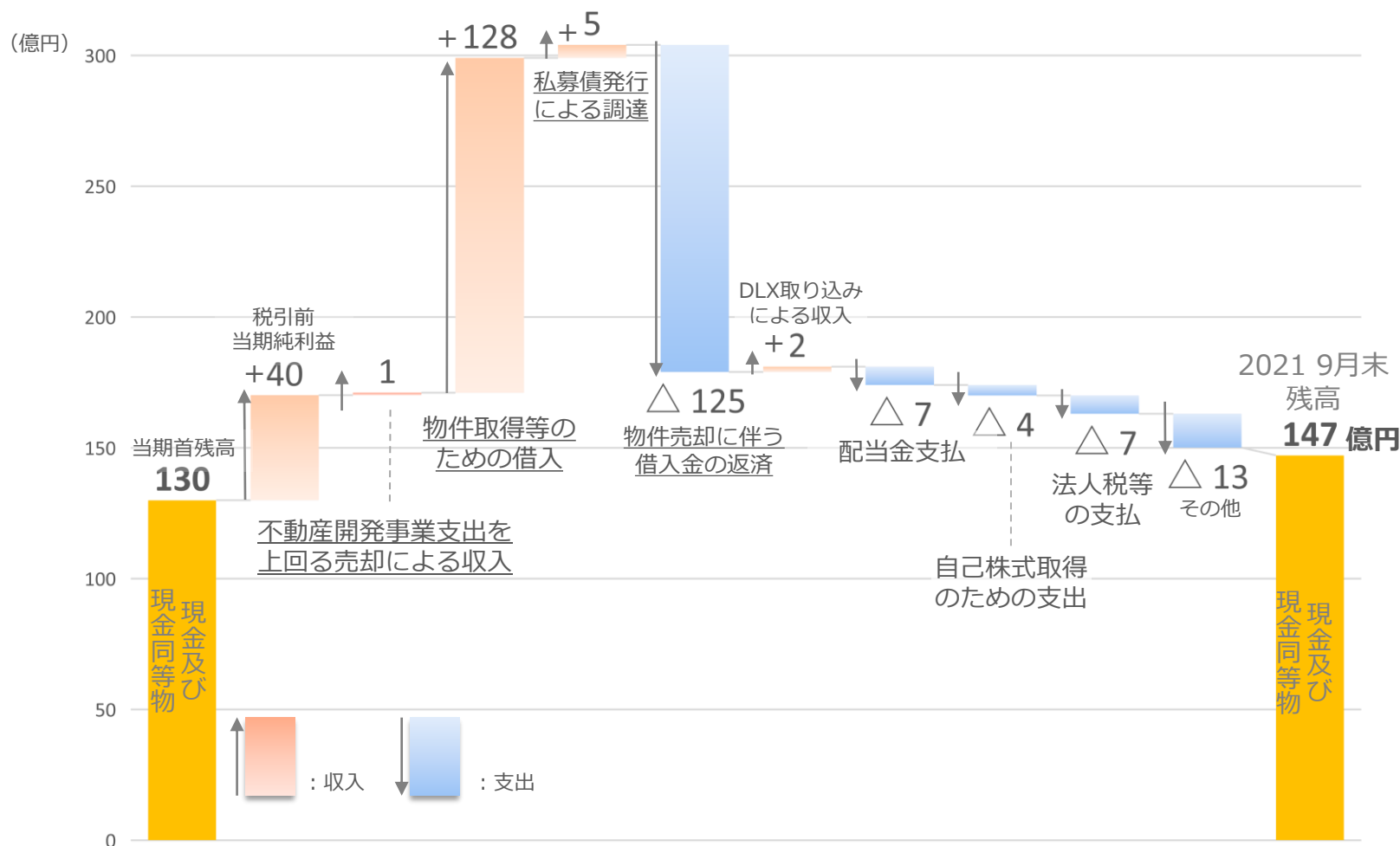
✓ 実質無借金経営状態。

(不動産業界平均30%)



2021年9月期 連結キャッシュ・フローの分析

☑ 物件の売却が好条件で進み、手元資金は約147億円と盤石。



☑ 2021年9月期 サマリー	4
▶ 事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。	
▶ トピックス：M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大 配当性向40%+最高益記念配当で1株30円を分配	
☑ 2021年9月期 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 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	
☑ 2022年9月期の見通し	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	24

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4四半期に19物件を売却引渡し。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。



▶ 板橋Ⅳプロジェクト



▶ 板橋Ⅴプロジェクト

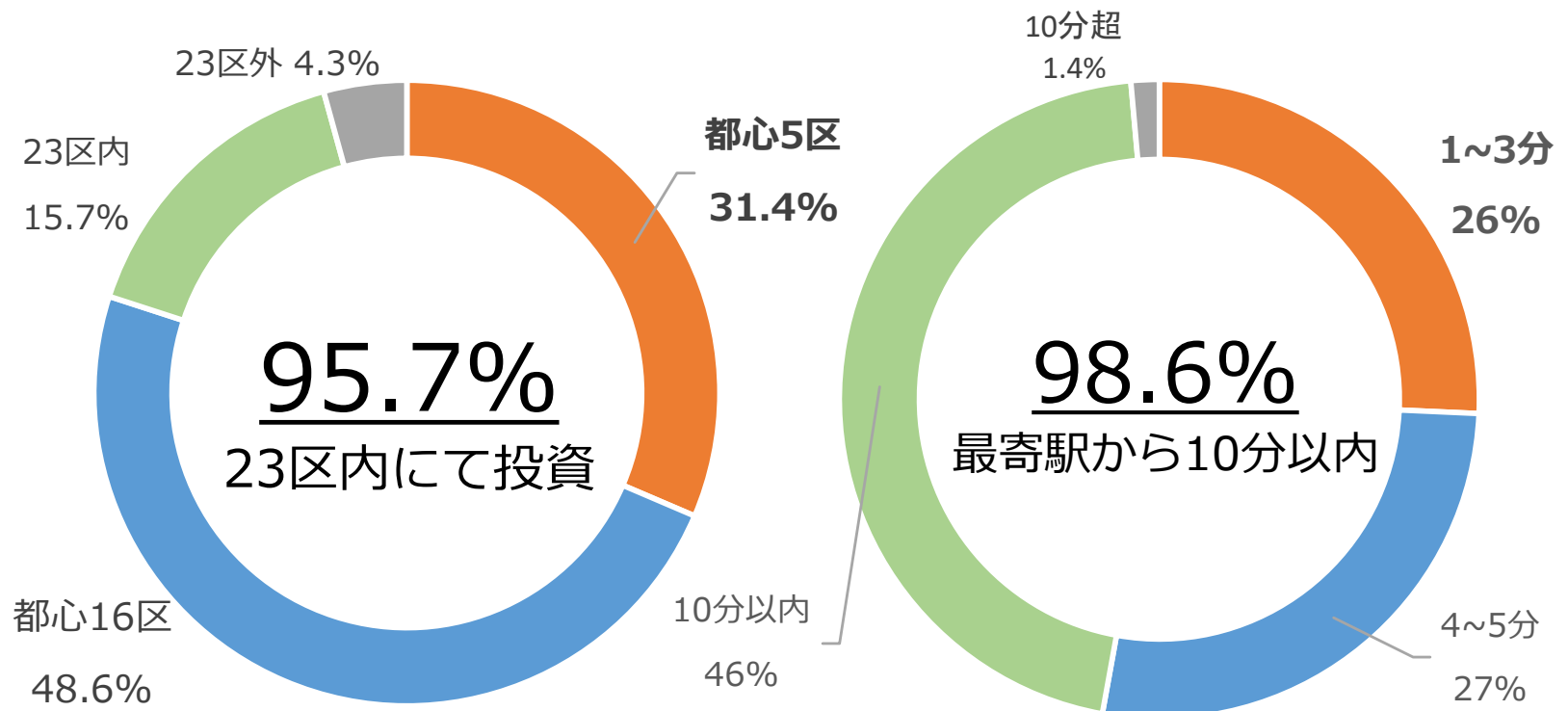


▶ DeLCCS中野新橋

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。

- 第17期は事業規模にしておよそ231億円分の開発用地・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)

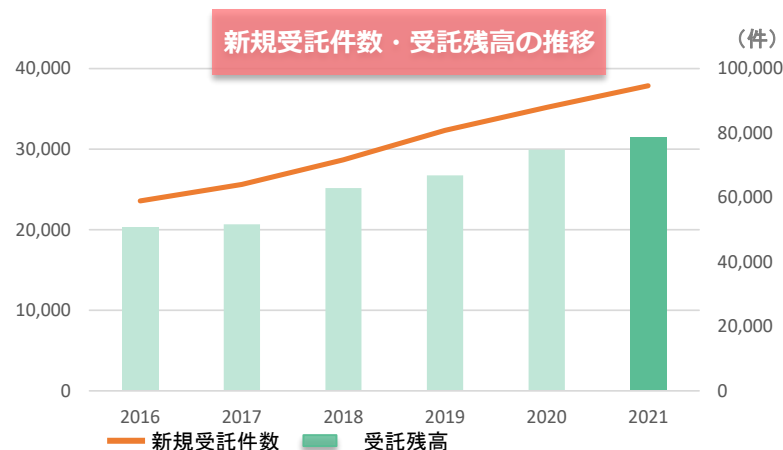
- 緊急事態宣言の長期化で派遣者数は減少するも、前期同水準の売上高を確保。
- 各不動産会社の販売戸数増加により、現場の引き合いも増加傾向。

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がコロナ禍で大幅拡大。
- 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39.9%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：
2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。

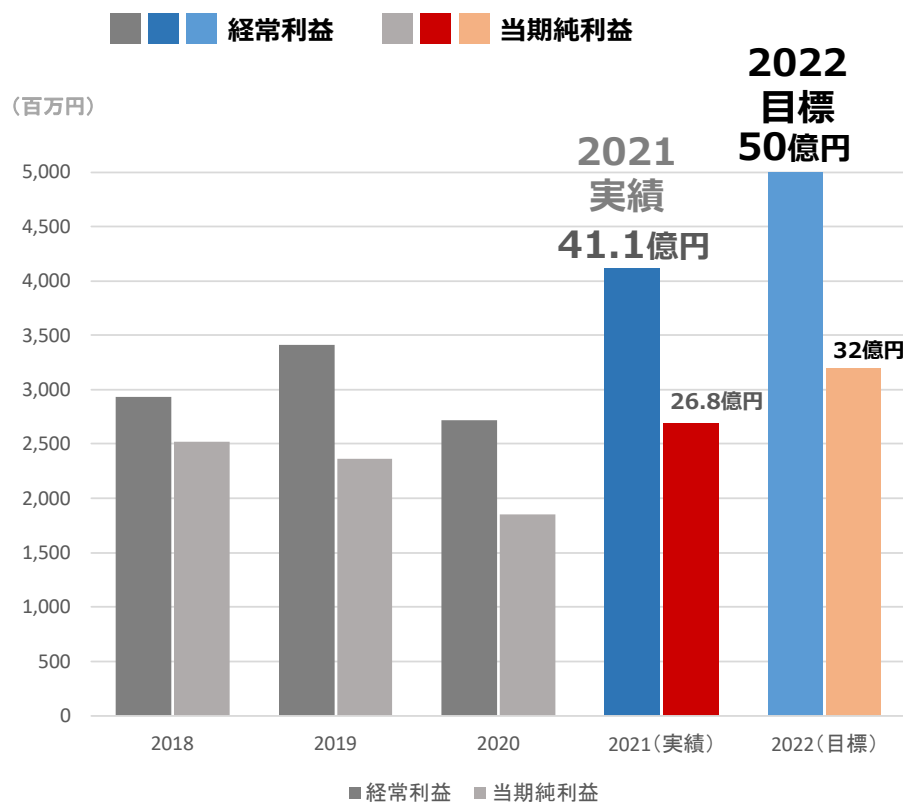


☑ 2021年9月期 サマリー	4
▶ 事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。	
▶ トピックス：M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大 配当性向40%+最高益記念配当で1株30円を分配	
☑ 2021年9月期 決算概要	7
▶ 決算・主要業績指標	
▶ 損益計算書、貸借対照表の状況、キャッシュ・フローの分析	
☑ 2021年9月期 事業セグメント別概要	12
▶ リアルエステート事業：①物件売却の状況 ②物件仕入の状況	
▶ 関係会社の概況：セールスプロモーション事業、(株)パルマ	
☑ 2022年9月期の見通し	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	24

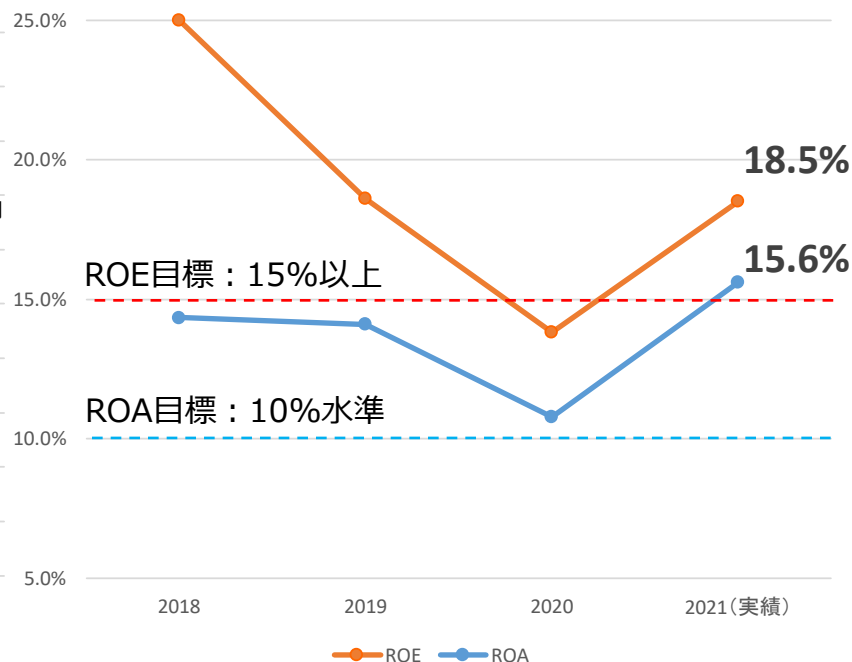
2022年9月期の業績目標について



- ☑ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す。
- ☑ 子会社化したDLXホールディングス、アイディを成長軌道に乗せる。



当社ROE・ROA目標、年度実績



事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化



☑品川区・大田区に根付いた総合不動産企業。

☑エリアや開発規模の棲み分けにより、都心の不動産市場の更なる深耕を図る。

【IDシリーズ】

新築一棟RCマンション

平均事業規模：約3~10億円

エリア：品川区・大田区・台東区等

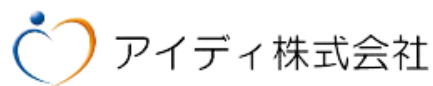


【IVシリーズ】

木造新築一棟アパート

平均事業規模：約0.5~1億円

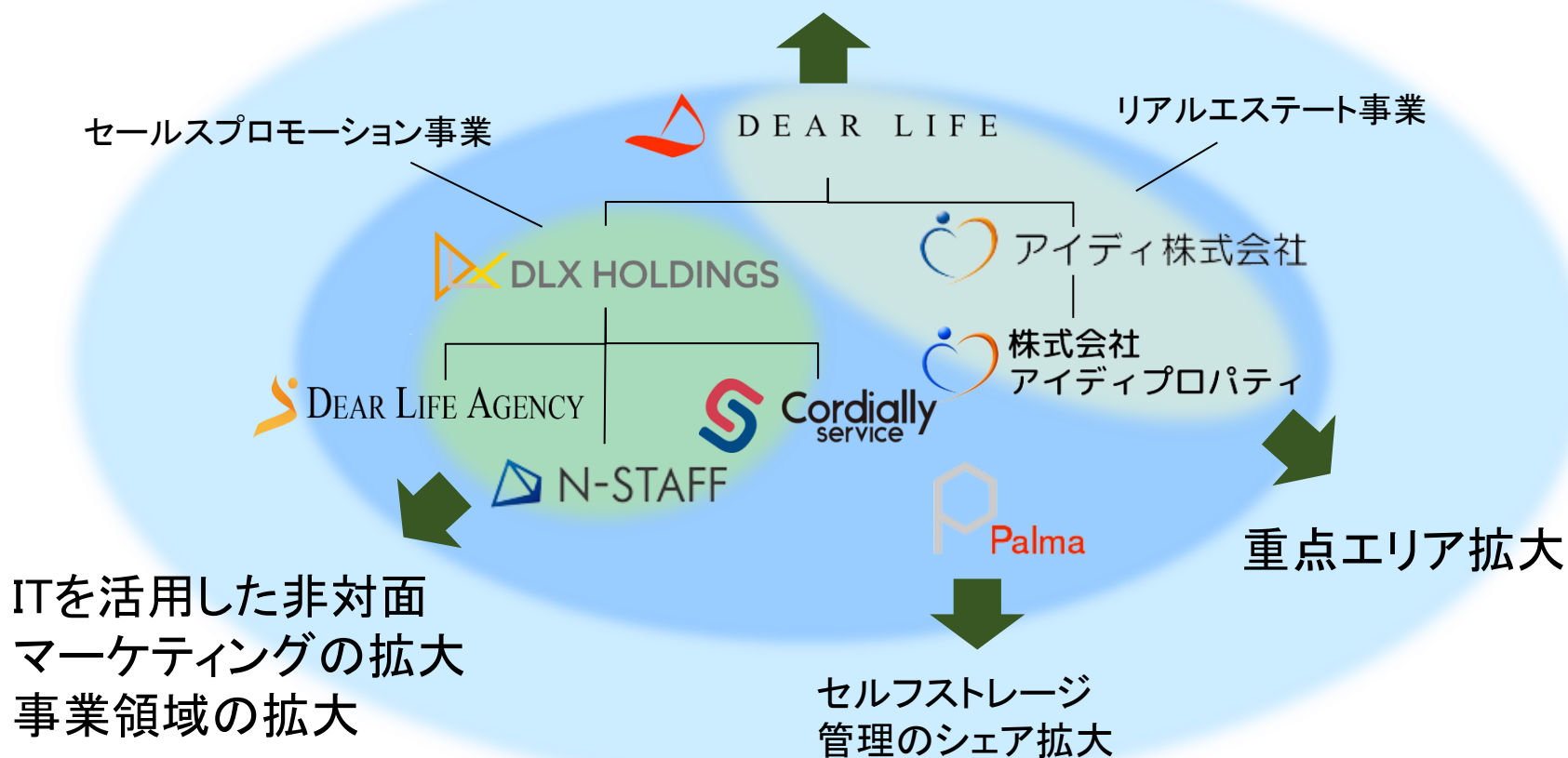
エリア：品川区・大田区等



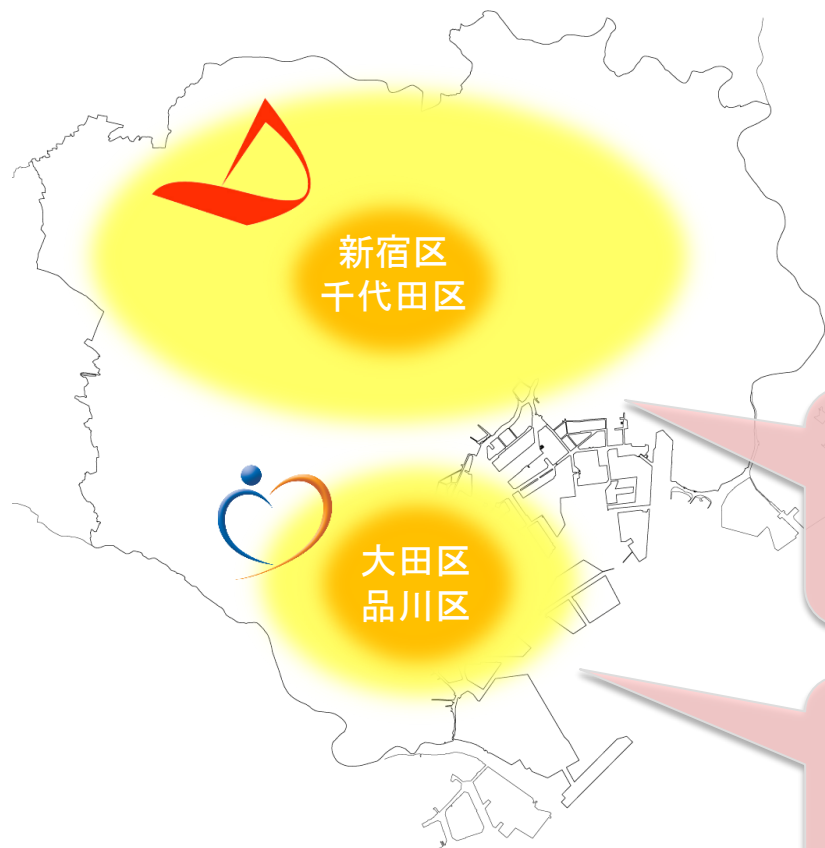
会社所在地	東京都品川区東大井2-13-8
事業内容	RC新築マンション・木造新築アパート・木造戸建住宅の開発 住宅リフォーム、室内装飾の設計・管理・施工および請負 マンション、アパートの賃貸、民泊用旅館の運営 (ほか)
代表者	代表取締役 池田 昌宏
創業	1979年6月1日

- 各社のポテンシャルを発揮すべく事業再編が完了。
各セグメントで投資を加速。

ファンド組成・セグメント拡張



☑事業量・投資セグメントを共に拡張。総合不動産商社へ。



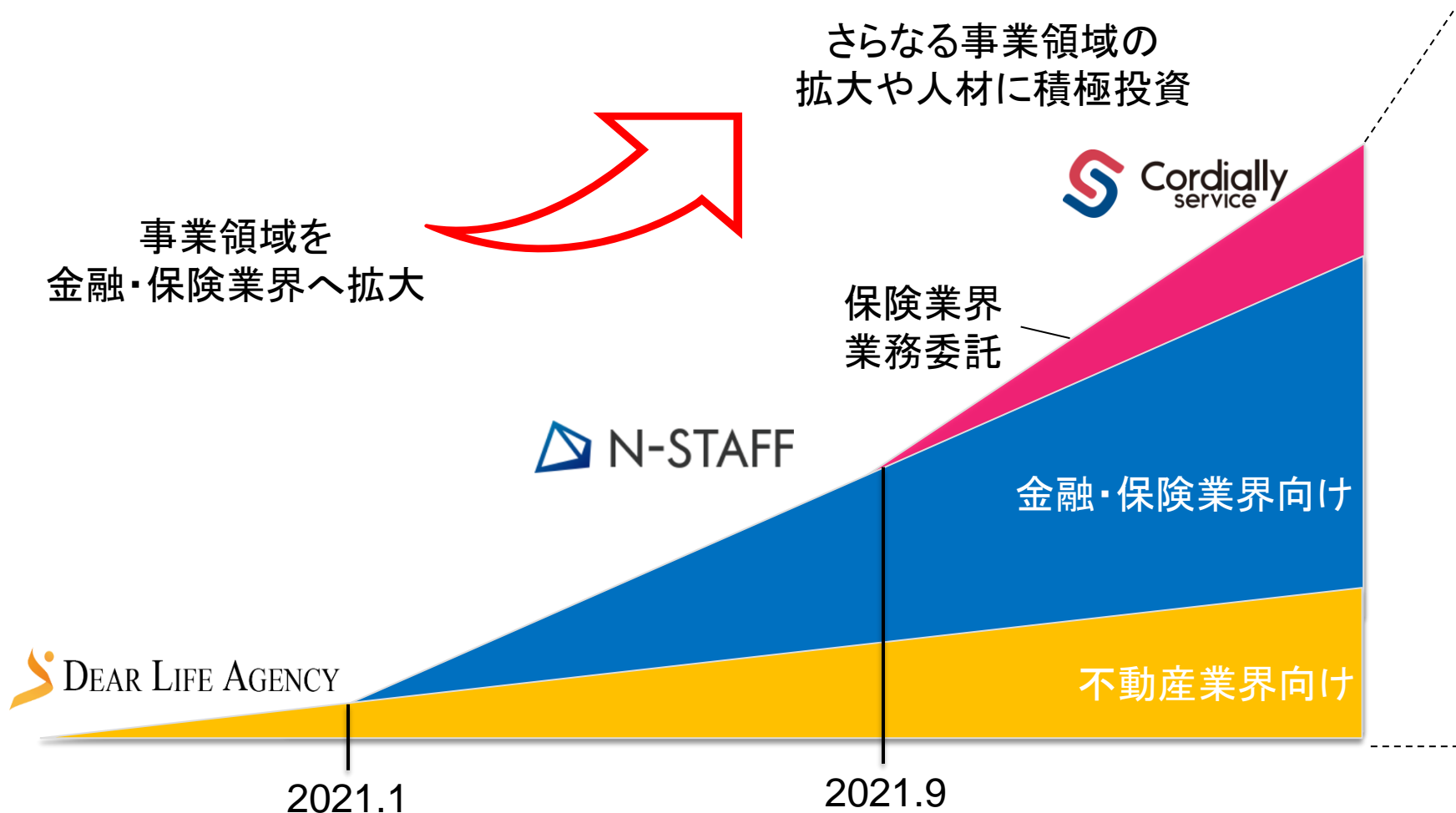
- ・ 商業施設やオフィスビルなどセグメント拡張
- ・ 将来的なファンド組成を見据えた投資拡大

- ・ 重点エリアを大田区・品川区より拡張
- ・ 将来のインバウンド需要を狙った投資拡大

当社グループの今後の成長戦略：セールスプロモーション事業



☑ 人材リソースに磨きをかけ、事業領域を更に拡大予定。



(参考) 主な取組物件一覧



両国駅前PJ



大森VIPJ



錦糸町IVPJ

【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
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
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・都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅 徒歩約1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
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	都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅 徒歩約4分
神楽坂5丁目	店舗・事務所開発プロジェクト	東京都新宿区	都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅 徒歩約4分
柿の木坂	マンション開発プロジェクト	東京都目黒区	東急東横線「都立大学」駅 徒歩約7分
中野富士見町	マンション開発プロジェクト	東京都中野区	東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅 徒歩約8分
神楽坂西五軒町	アセットデザイン&リセール	東京都新宿区	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩約4分
本駒込Ⅱ	アセットデザイン&リセール	東京都文京区	東京メトロ南北線「本駒込」駅 徒歩約6分

ほか、計23物件が進行中



DEAR LIFE

(参考) 主な取組物件一覧



DeLCCS神楽坂津久戸町



DeLCCS葛西Ⅱ

【現在保有している主な収益不動産】

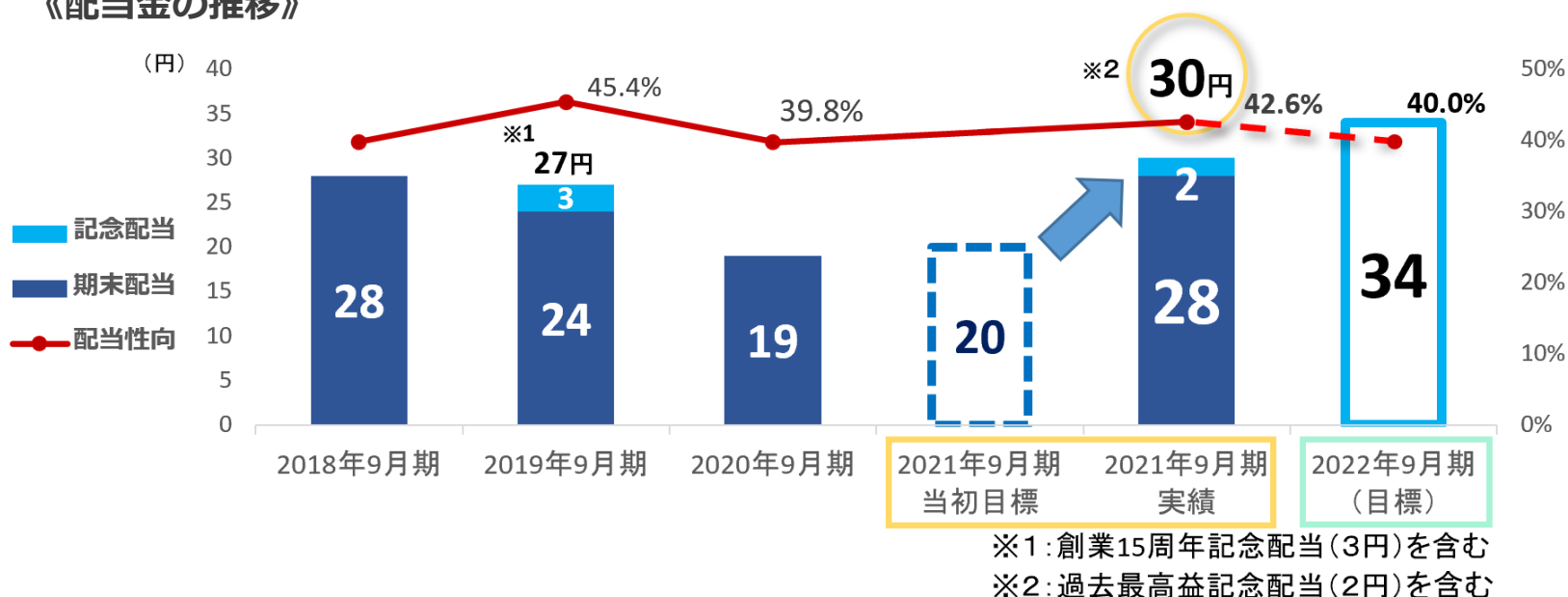
プロジェクト名	アセットタイプ	所在地	最寄駅
フィルパーク表参道	店舗	東京都渋谷区	東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅 徒歩約5分
DeLCCS神楽坂津久戸町	店舗	東京都新宿区	東京メトロ東西線「飯田橋」駅 徒歩約4分
DeLCCS神楽坂矢来公園	共同住宅	東京都新宿区	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約5分
DeLCCS東駒形	共同住宅	東京都墨田区	都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩約6分
DeLCCS滝野川	共同住宅	東京都北区	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅 徒歩約6分
門前仲町Ⅲ	倉庫兼車庫・事務所	東京都江東区	東京メトロ東西線ほか「門前仲町」駅 徒歩約8分
DeLCCS葛西Ⅱ	共同住宅・店舗	東京都江戸川区	東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩約2分
DeLCCS浦安	共同住宅	千葉県浦安市	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩約2分

ほか、計13物件が進行中

☑ 2021年9月期 サマリー	4
▶ 事業概況：当初目標を超え、過去最高益を更新。	
▶ トピックス：M&Aを重ねセールスプロモーション事業を拡大 配当性向40%+最高益記念配当で1株30円を分配	
☑ 2021年9月期 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 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	
☑ 2022年9月期の見通し	16
▶ 経常利益50億円を目標に中期経営計画達成を目指す	
▶ 事業領域拡大に向けた取り組み：アイディ(株)子会社化	
▶ 重点施策 ①リアルエステート事業 ②セールスプロモーション事業	
☑ 株主還元方針	24

☑️配当：2022年9月期も配当性向40%を目安に実施予定。
1株当たり34円の配当を目標。

《配当金の推移》



☑️自己株式の取得

引き続き株式市場及び株価の動向を勘案しながら
自己株式取得を機動的に実施。PER・ROEの向上を目指す。

《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。