

2020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

2020年5月12日



DEAR LIFE

(東証第1部 3245)

☑ 2020年9月期 第2四半期 サマリー	3
☑ 2020年9月期 第2四半期 決算概要	4
☑ 2020年9月期 第2四半期 事業セグメント別概要	9
☑ 2020年9月期の見通し	16

☑第2四半期 業績

	2019年9月期 第2四半期	2020年9月期 第2四半期
売上高	3,684百万円	7,188百万円
営業利益	368百万円	512百万円
経常利益	352百万円	492百万円
四半期純利益	231百万円	301百万円

☑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：上期は10物件を売却。下期以降も既に11物件の売却が確定するなど順調に進行中

◎セールスプロモーション事業

大型案件の終了に加え、コロナの影響で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2四半期 決算概要



DEAR LIFE

2020年9月期 第2四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2019年 第2四半期 ①	2020年 第2四半期 ②	対2019年 増減 ②-①	対2019年 比 ②/①
売上高	3,684	7,188	3,504	195%
営業利益	368	512	144	139%
経常利益	352	492	140	140%
四半期純利益	231	298	67	129%
EPS (円)	5.79	7.87	2.08	136%
営業キャッシュ・フロー	△ 8,344	△ 4,747	3,597	
投資キャッシュ・フロー	△ 2	△ 61	△ 59	
財務キャッシュ・フロー	4,280	2,680	△ 1,600	
現金及び現金同等物期末残高	9,017	8,014	△ 1,003	
(単位：百万円)	2019年 9月期末 ①	2020年 第2四半期 ②	対2019年 増減 ②-①	対2019年 比 ②/①
総資産	26,243	27,594	1,351	105%
有利子負債	14,112	14,541	429	103%
自己資本	11,449	12,111	662	106%
自己資本比率 (%)	43.6	44.2	0.6	101%
D/Eレシオ (倍)	1.23	1.19	△ 0.04	97%

【損益計算書】

・ 売上、利益ともに前年同期実績を大幅に上回る金額を計上

【キャッシュ・フロー計算書】

・ 総額20億円分の納税・期末配当の分配などにより、支出が超過するも、手元資金は高水準を維持

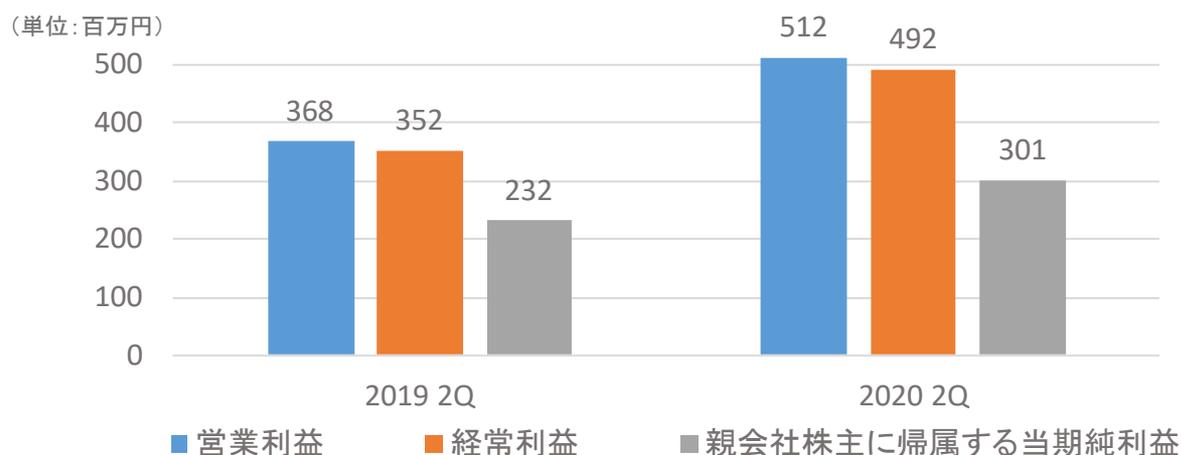
【貸借対照表等】

・ 積極的な不動産の開発・投資により、有利子負債が増加するも、健全な財務水準を維持

2020年9月期 第2四半期 連結損益計算書



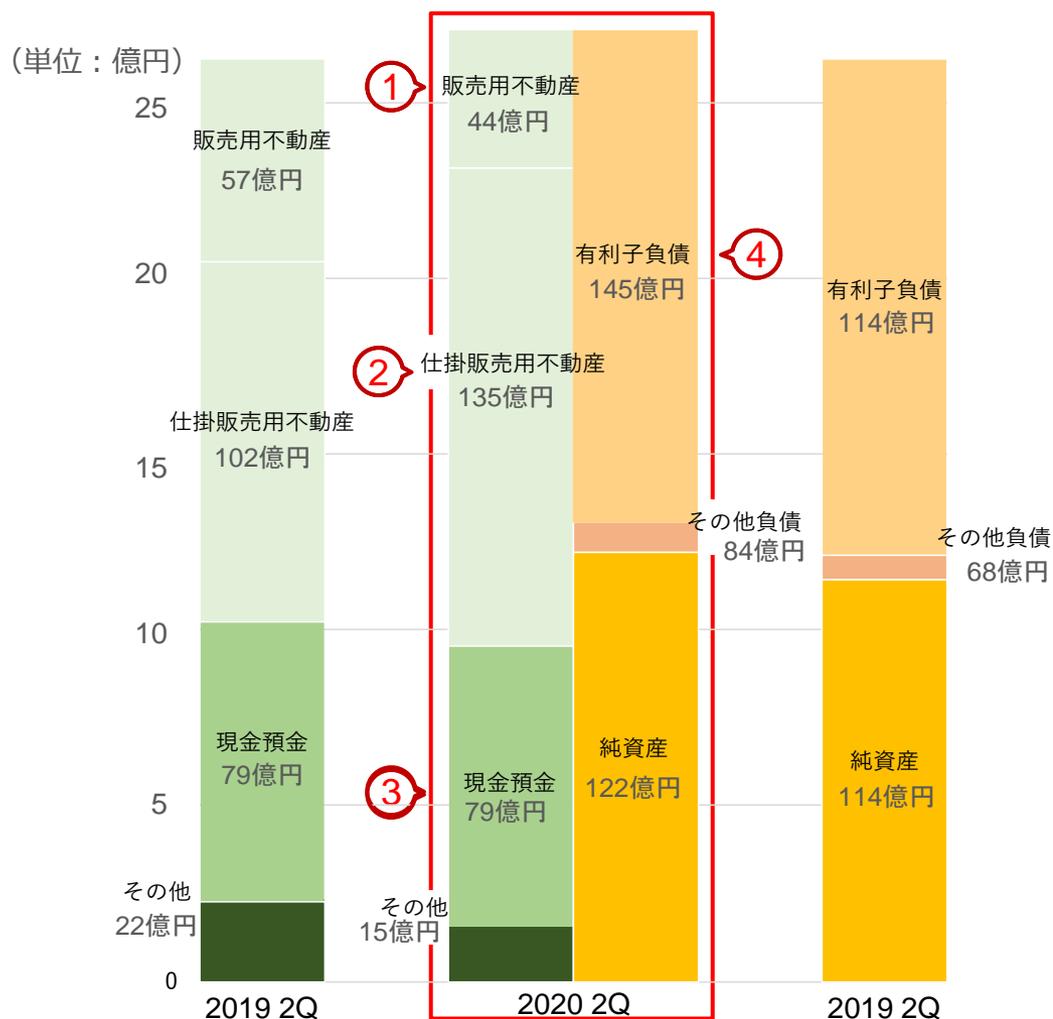
単位：百万円	2019 2Q (実績)	2020 2Q (実績)	増減	主な前年同期比増減要因
売上高	3,684	7,188	3,504	売上高 大型物件の売却が進んだため、前期を大きく上回るペースで売上増
リアルエステート	3,491	7,051	3,560	
セールスプロモーション	193	137	△ 56	
販売費及び一般管理費	362	548	201	
営業利益	368	512	141	販管費 上記により、仲介手数料の支払いが増加
営業外収益	41	38	△ 3	
営業外費用	56	58	2	
経常利益	352	492	135	
親会社株主に帰属する 当期純利益	232	301	66	



2020年9月期 第2四半期 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



【資産の部】

- ① 物件の売却が好調に進展
- ② 前期を上回るペースで仕入が進捗
- ③ 手元資金を活用しコスト削減

【負債・純資産の部】

- ④ 物件の取得に伴い
借入による資金調達も増加

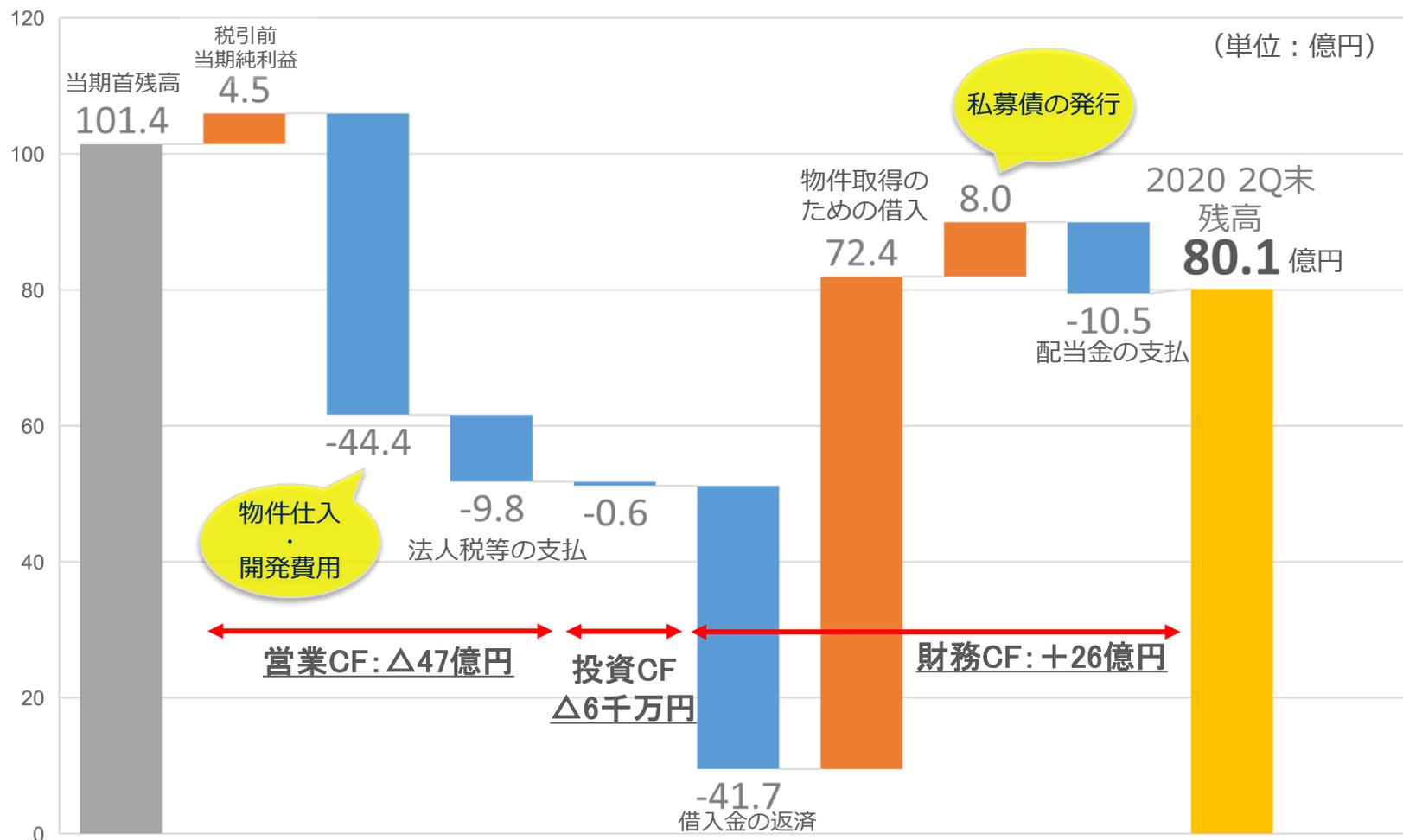
✓ 自己資本比率 **44.2%**

健全な財務水準を維持

(不動産業界平均30%)

2020年9月期 第2四半期 連結CF

☑積極的に不動産を仕入れつつも、手元資金は高水準を維持



2020年9月期 第2四半期 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
- 2019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

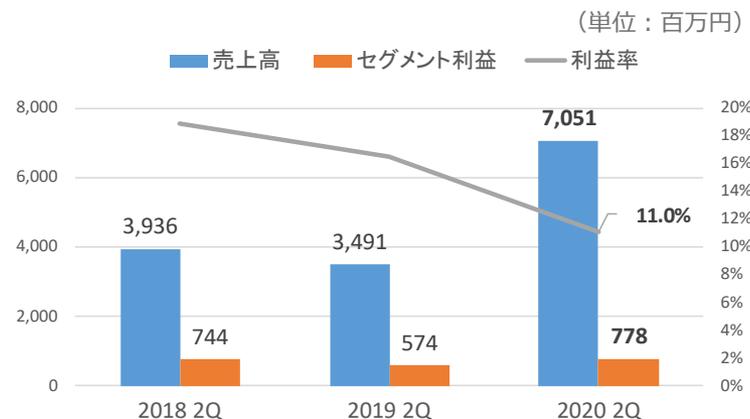


※ 都市型マンション：東京圏エリアの最寄駅から徒歩圏立地において開発する単身者・DINKS向けマンション
セルフストレージ：トランクルームなどのレンタル収納スペース
BPOサービス：滞納保証付セルフストレージビジネスプロセス（契約受付・審査・入金管理・滞納管理・残置物撤去等）アウトソーシング



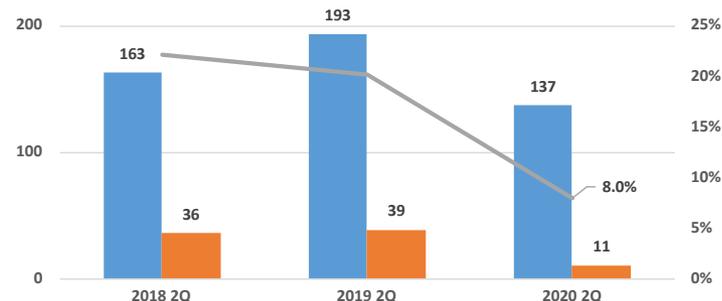
リアルエステート事業

- ☑売上高 70.5億円（前年同期比 201.9%増）
セグメント利益 7.7億円（前年同期比 135.5%増）
- ☑上期は10物件を売却。下期以降も既に11物件の売却が確定しており、堅調に推移
- ☑コロナ禍において資産の回転に重点を置いた結果、利益率は落ちるも売上高が急拡大



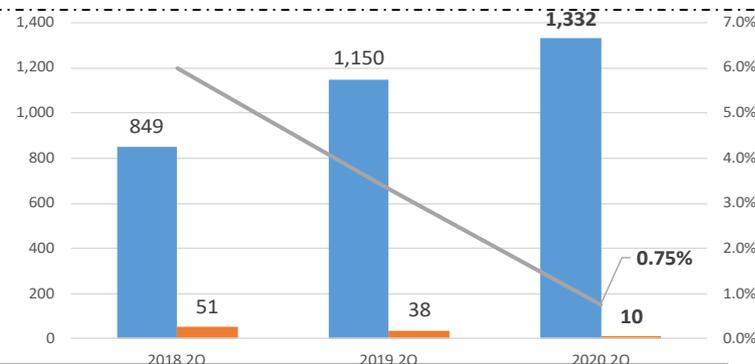
セールスプロモーション事業

- ☑売上高 1.3億円（前年同期比 29.0%減）
セグメント利益 11百万円（前年同期比 71.8%減）
- ☑大規模案件が完了し、売上高・利益共に減
- ☑新規顧客の開拓に注力



(株)パルマ (関連会社)

- ☑売上13.3億円、四半期利益10百万円
- ☑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



☑物件売却が堅調に推移

- 当四半期においては都市型マンション開発やアセットデザイン&リセールによる開発適地化および収益不動産の売却を計5件実施
- 多様な取引チャネルを生かし、下期以降も11物件の売却が確定

▶ 錦糸町ⅢPJ 2020年1月竣工・売却

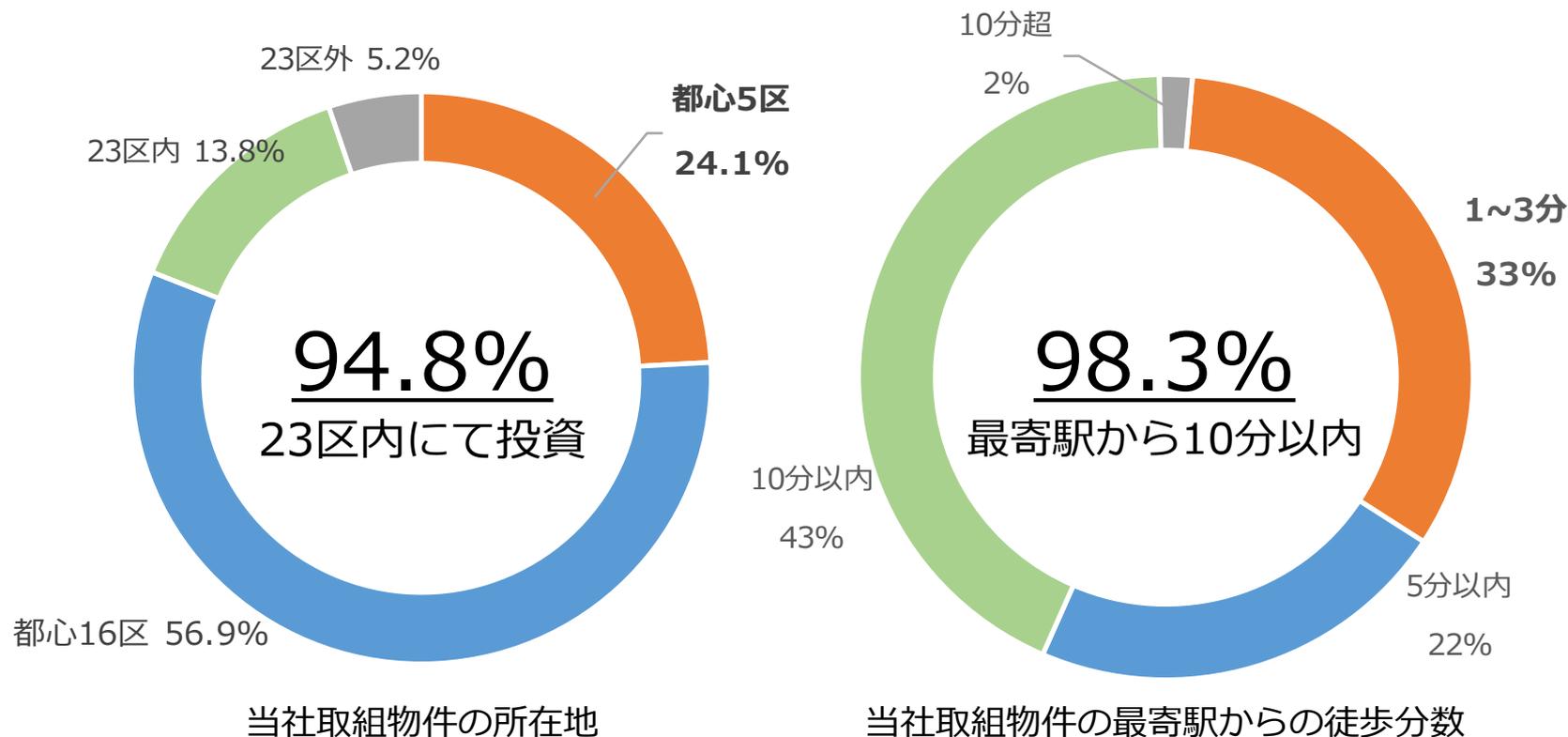


※アセットデザイン&リセール：開発用地に解体工事・土壌汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した上で、その用地向けの適格不動産の開発プランを提案し、売却する事業

リアルエステート事業②：物件仕入の状況

☑都心・好立地の物件に厳選して投資

- 強固な財務基盤を活かし、都市型マンション・収益不動産の積極投資を継続
- 上半期で事業規模333億円分の開発プロジェクト、収益不動産を取得



※ 上記の「事業規模約333億円」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。

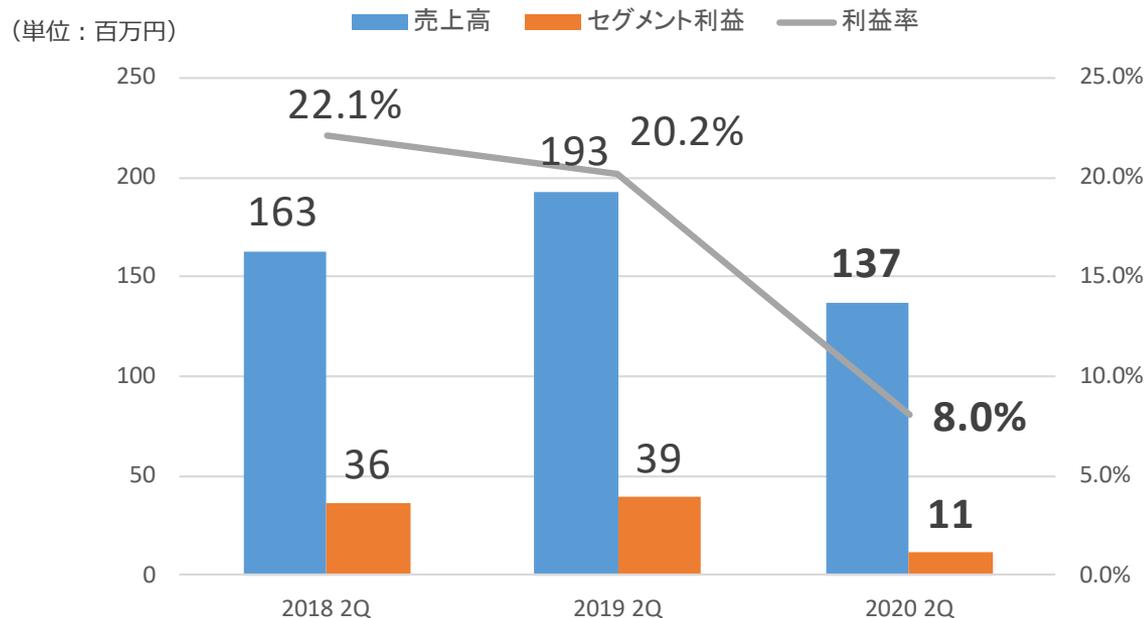
※ 「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

「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

☑案件の小型化により売り上げが減少

- 大型案件の終了、派遣先不動産の早期完売などに伴う派遣期間の短期化に加え、コロナウィ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

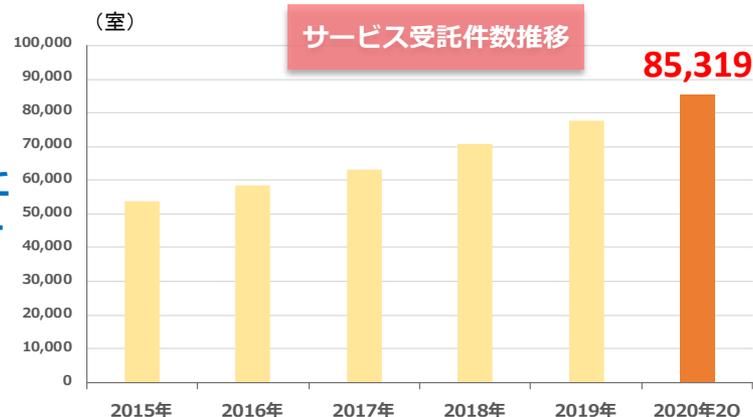
☑販路を拡大し、一般事業者向けの派遣を開始





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



- ☑コロナウィルス禍の影響で、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、2物件を売却、概ね前年同期並みの収入に
- ☑10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

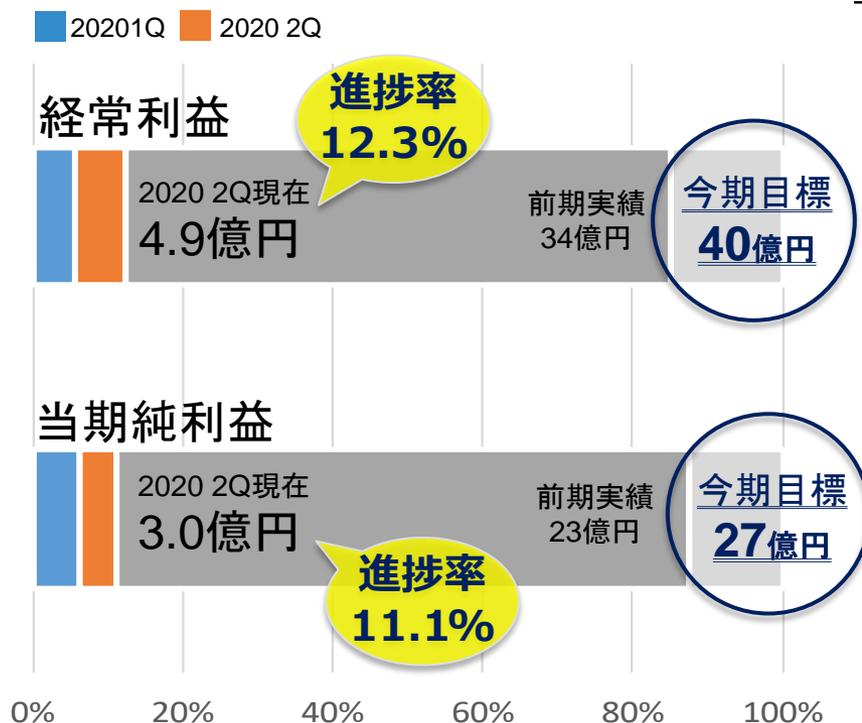


DEAR LIFE

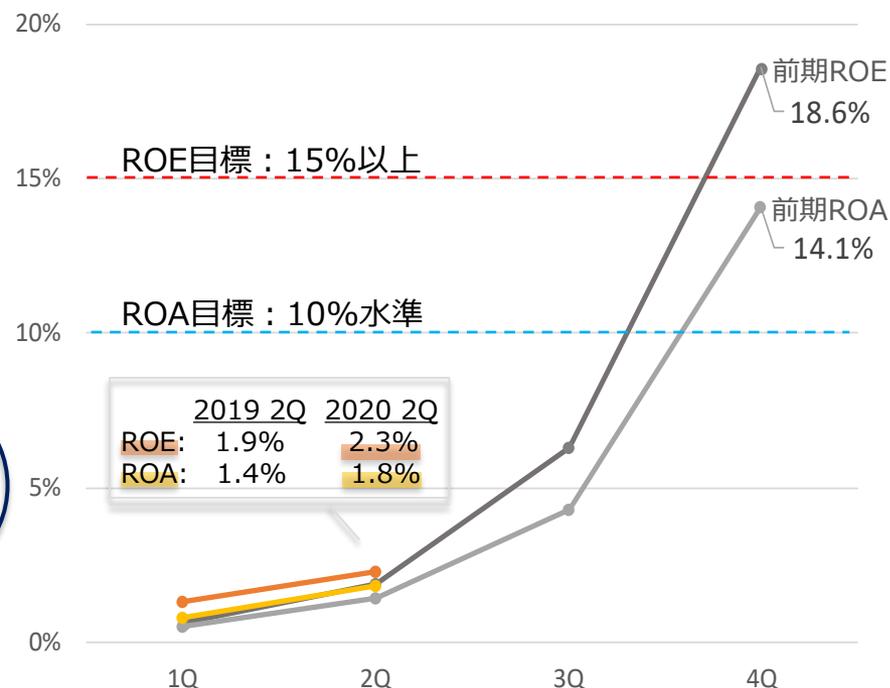
☑中期経営計画”Go For The Future 2021”の2期目も
不動産開発・投資中心の事業展開で増益を目指す

☑配当金は1株当たり28円を目標(2019年9月期実績:27円)

今期業績目標と進捗率



当社ROE・ROAの目標、クォーター毎の推移



- 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
- 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
- キャッシュを生み出す収益不動産の仕入に注力



竣工予定図

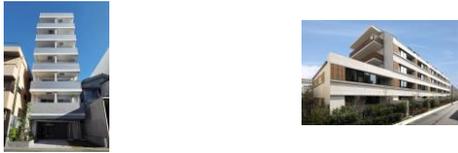
▶ 市谷柳町PJ

東京都新宿区「牛込柳町」駅 出口横にて
店舗および住居のマンション開発PJが進行中



- ☑当社が投資・運用するアセットへの引き合いは引き続き堅調
- ☑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
- ☑不動産融資厳格化の影響が少ない顧客層を中心に積極的な売却活動を推進

都市型マンション
単身者・DINKS向けマンション開発



アセットデザイン&リセール
開発プラン・造成・工事会社選定等
を施した開発適地として商品化



収益不動産
リニューアル・設備機能改善
運営コスト削減、リースアップ



投資目的

不動産ファンド
J-REIT

不動産会社

デベロッパー

資産運用
・自用

個人・富裕層

事業法人

リアルエステート事業：今後の売却予定物件



DEAR LIFE

◆ 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



亀戸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		
池袋	東京都豊島区		
亀戸	東京都江東区		
大塚	東京都豊島区	アセットデザイン&リセール	
綾瀬	東京都足立区		

リアルエステート事業：取組物件一覧



市谷柳町プロジェクト



DeLCCS神楽坂天神町プロジェクト

【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
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
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「清澄白河」駅 徒歩約1分
神楽坂矢来町	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
本駒込	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「本駒込」駅 徒歩約1分
亀戸Ⅱ	アセットデザイン&リセール	東京都墨田区	JR総武線「亀戸」駅 徒歩約3分

ほか、計42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Ⅱ	店舗ビル	東京都新宿区	東京メトロ有楽町線・南北線ほか「飯田橋」駅 徒歩約3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	事務所・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

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し込みが必要です。

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

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。