

平成29年9月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

平成29年2月10日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

平成29年9月期 第1四半期決算 トピックス



売上高

全事業で前年同期比増収 1,990百万円（前年同期比47.8%増）

営業利益

好調な売上推移により前年同期比増益 316百万円（前年同期比16.8%増）

経常利益

借入費用増加分も吸収し前年同期比増益 293百万円（前年同期比5.3%増）

四半期純利益

前年同期と同水準を計上 185百万円（前年同期比1.8%減）

(単位：百万円)	2016/9 1Q	2017/9 1Q	前年同期比 増減額	2017/9 通期目標	進捗率
売上高	1,346	1,990	644		
売上総利益	480	592	112		
販売費及び一般管理費	209	276	67		
営業利益	270	316	45		
営業外収益	26	9	△ 16		
営業外費用	17	31	13		
経常利益	278	293	14	1,800	16.3%
法人税等	81	96	15		
四半期純利益	188	185	△ 3	1,100	16.8%

平成29年9月期 第1四半期 連結貸借対照表概要



DEAR LIFE

(単位：百万円)	2016/9 期末	2017/9 1Q	増減額
資産合計	13,790	15,301	1,511
流動資産	13,639	15,162	1,522
現金及び預金	4,771	4,629	△ 141
販売用不動産	1,594	3,892	2,298
仕掛販売用不動産	6,721	6,108	△ 613
固定資産	150	139	△ 11
負債合計	8,270	9,906	1,636
流動負債	1,877	3,877	2,000
支払手形及び買掛金	77	369	292
短期借入金	279	1,007	728
1年内返済予定の長期借入金	732	2,000	1,268
固定負債	6,393	6,029	△ 363
長期借入金	6,364	5,989	△ 375
資本合計	5,519	5,394	△ 125
負債・資本合計	13,790	15,301	1,511
有利子負債	7,376	8,997	1,621
有利子負債比率	53.5%	58.8%	5.3%
自己資本	5,251	5,112	△ 139
自己資本比率	38.1%	33.4%	△4.7%

主な増減要因

販売用不動産・仕掛販売用不動産

◆ 増加：物件仕入	15.8億
建築費等	13.9億
◆ 減少：物件売却	△12.7億
その他	△ 0.7億

短期・長期借入金

◆ 増加：短期借入	9.4億
長期からの振替	13.1億
長期借入	17.0億
◆ 減少：短期借入返済	△ 2.1億
長期借入返済	△ 8.0億
短期への振替	△13.1億

資本

◆ 増加：四半期純利益	1.8億
増資	0.3億
(ストックオプション行使)	
◆ 減少：期末配当分配	△ 3.6億

(単位：百万円)	2016/9 1Q	2017/9 1Q
営業活動によるキャッシュフロー	△ 941	△ 1,434
税金等調整前四半期純利益	278	293
売掛金の増加額	103	14
棚卸資産の増加額 (△は増加)	△ 334	△ 1,690
買掛金の減少額 (△は減少)	△ 298	292
法人税等の支払額	△ 633	△ 310
利息の支払額	△ 13	△ 21
投資活動によるキャッシュフロー	29	149
定期預金の払い戻しによる収入	16	139
財務活動によるキャッシュフロー	995	1,322
短期借入による収入	1,129	939
短期借入金の返済による支出	△ 27	△ 210
長期借入による収入	712	1,697
長期借入金の返済による支出	△ 402	△ 804
配当金の支払いによる支出	△ 424	△ 336
現金及び現金同等物の増加額	83	37
現金及び現金同等物期末残高	4,746	4,652

主な増減要因

営業活動によるキャッシュフロー

- ◆ 14.3億円のマイナスとなった。
- ◆ 税引前四半期利益2.9億円を計上する一方で、物件の売買や開発投資費用の支出による棚卸資産の増減△16.9億円が主な要因

財務活動によるキャッシュフロー

- ◆ 13.2億円のプラスとなった。
- ◆ 借入金の純増16.2億円と期末配当の分配△3.3億円が主な要因

当社グループの事業セグメント



DEAR LIFE

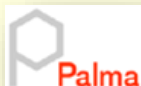
リアルエステート事業

- 東京圏エリアで、不動産の開発・収益不動産の売買等を展開
- 主力は都市型マンションの開発事業
- 前期（2016年9月期）売上高：9,416百万円



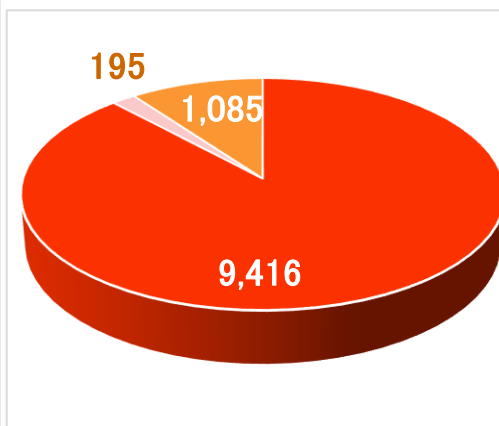
アウトソーシングサービス事業

- (株)パルマ（東証マザーズ上場）が展開するセルフストレージビジネス向けBPOサービス、ITソリューション、施設開発・開業支援事業を展開
- 前期売上高：1,085百万円



(銘柄コード：3461)

事業別前期売上高
(単位：百万円)



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：195百万円



※ 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

自社開発の都市型マンションの売却が好調に推移

セールスプロモーション事業

不動産セールスサポート職種の派遣案件の受託が伸長

アウトソーシングサービス事業

滞納保証付BPOサービスや施設開発販売等の取扱が堅調に増加

(単位：百万円)	2016/9 1Q		2017/9 1Q		前年同期比増減	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
売上高	1,346	100.0%	1,990	100.0%	644	47.8%
リアルエステート事業	1,156	85.9%	1,448	72.8%	291	25.2%
セールスプロモーション事業	43	3.2%	79	4.0%	35	82.3%
アウトソーシングサービス事業	146	10.9%	463	23.3%	317	216.8%
調整額			0	0.0%	0	
営業利益	270	100.0%	316	100.0%	45	16.8%
リアルエステート事業	305	112.8%	334	105.7%	29	9.5%
セールスプロモーション事業	8	3.3%	22	7.0%	13	156.6%
アウトソーシングサービス事業	14	5.2%	47	14.9%	33	237.8%
調整額	△ 57	-	△ 88	-	△ 30	-

物件売却状況

- ◆ 当四半期中に竣工の都市型マンション4棟の売却先決定
(内訳)
個人富裕層向け1棟一括売却：2棟
(うち当四半期中の売却1棟)
不動産会社向け売却：2棟

【主な売却物件】



《クロノガーデン神楽坂》
個人投資家に売却



《リヴシティ王子式番館》
不動産会社に売却

物件仕入状況

- ◆ 都市型マンション開発案件を6件仕入
(第1四半期中の取得2件)
- ◆ 収益不動産を2件を仕入
(第1四半期中の取得1件)
- ◆ 第1四半期中に、事業規模約66億円分の物件を確保

【主な仕入物件】

プロジェクト・物件名		所在地
都市型マンション	江戸川橋	東京都文京区
	板橋本町Ⅱ	東京都板橋区
	小竹向原 (2017年1月取得)	東京都板橋区
	市谷甲良町 (2017年1月取得)	東京都新宿区
	川崎Ⅱ (取得契約締結)	川崎市川崎区
	池袋本町 (取得契約締結)	東京都豊島区
収益不動産	DeLCCS神田大手町	東京都千代田区

都市型マンションプロジェクト 取組状況



DEAR LIFE

プロジェクト名	所在地	住戸数	竣工予定時期			状況
			17/9期	18/9期	19/9期	
森下Ⅳ (ディアレイシャス菊川)	東京都江東区	32戸	竣工済			分譲中
王子 (リヴシティ王子弐番館)	東京都北区	30戸	竣工済			分譲中
西日暮里5丁目	東京都荒川区	27戸	◎			売却契約締結
尾久	東京都北区	56戸	◎			工事中
南砂町	東京都江東区	46戸	◎			工事中
市谷仲之町	東京都新宿区	29戸	◎			工事中
錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	28戸	◎			工事中
南千住	東京都荒川区	27戸	◎			工事中
駒込Ⅱ (インプレスト駒込染井)	東京都豊島区	34戸		◎		工事中
南砂町Ⅱ	東京都江東区	21戸		◎		工事中
北千住	東京都足立区	37戸		◎		工事中
住吉	東京都江東区	32戸		◎		工事中
大森Ⅲ	東京都大田区	27戸		◎		工事中
梅屋敷	東京都大田区	29戸		◎		工事中
立川	東京都立川市	39戸		◎		工事中
両国	東京都墨田区	30戸		◎		工事中
田端	東京都北区	59戸			◎	計画中
高円寺	東京都中野区	47戸		◎		計画中
江戸川橋	東京都文京区	31戸		◎		計画中
板橋本町Ⅱ	東京都板橋区	34戸		◎		計画中
小竹向原 (2017年1月取得)	東京都板橋区	50戸		◎		計画中
市谷甲良町 (2017年1月取得)	東京都新宿区	35戸			◎	計画中
川崎Ⅱ (2017年8月取得予定)	川崎市川崎区	37戸			◎	計画中
池袋本町 (2017年4月取得予定)	東京都豊島区	69戸			◎	計画中



西日暮里5丁目プロジェクト



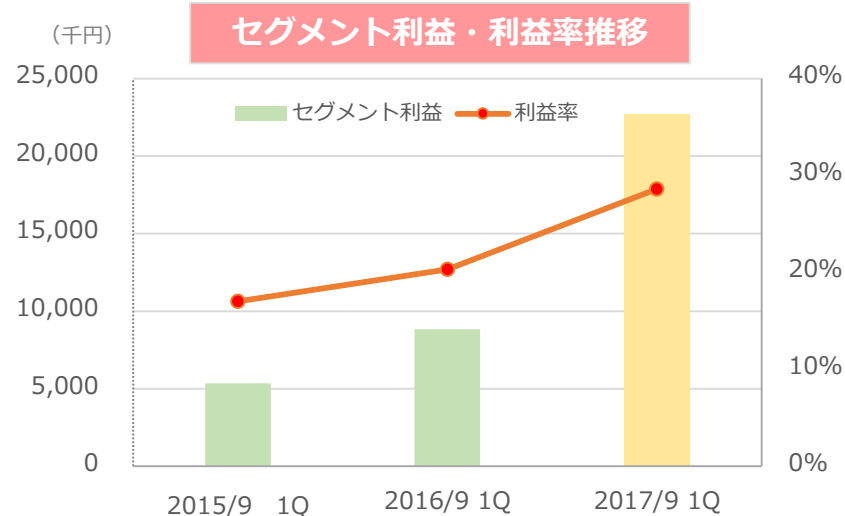
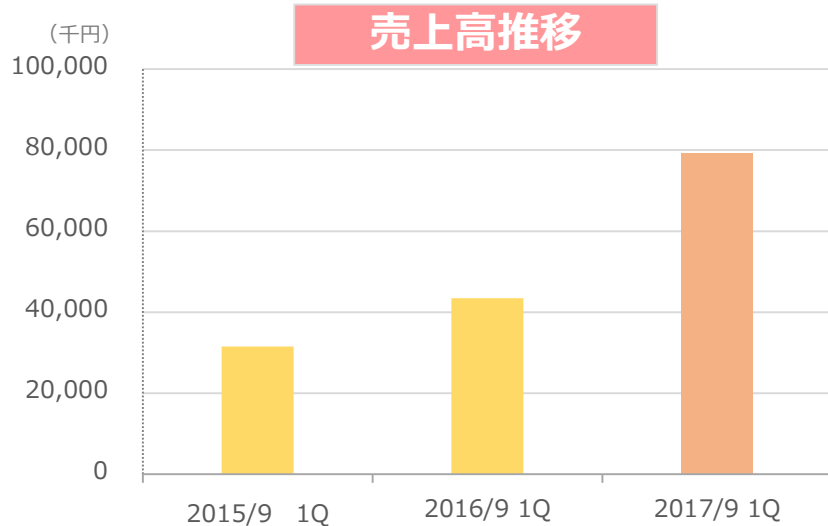
南砂プロジェクト

※ インプレスト駒込染井は、(株)双日
新都市開発との共同事業によるマ
ンション開発プロジェクトです。
公式HP：<http://i-komagomesomei.jp/>

セールスプロモーション事業の概況

堅調な不動産市況と旺盛な人材獲得意欲を背景に、好調な受注が継続

- マンション分譲・リーシングサポートスタッフ等の職種の受注が伸長
- 案件ごとの派遣人員も増加・派遣期間の長期化も進み、前年同期比増収増益



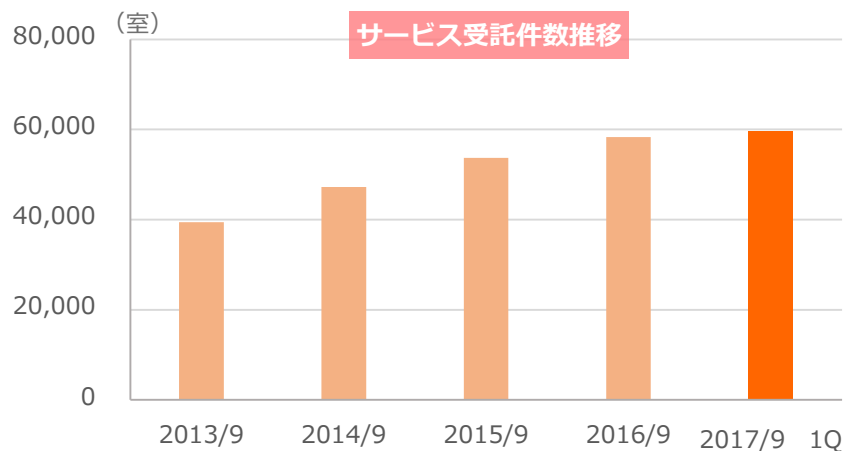
アウトソーシングサービス事業の概況①



DEAR LIFE



ビジネスソリューションサービス：滞納保証付きBPOサービスの受託拡大



- 滞納保証付アウトソーシングサービスは新規提携先からの受託や既存取引先からの追加導入が進み、受託件数は堅調に増加
- 当四半期末時点の受託残高は59,594室に伸長

ターンキーソリューションサービス：物件開発 + BPOサービス

【主な取組物件】



キーピット江古田



キーピット目黒中町

- 機関投資家や不動産管理会社等向けに3件のセルフストレージ施設開発販売や開業企画を実施
- 東京都西部エリアを中心に、新規取組案件の発掘を推進、新たに4件の新規施設開発に着手

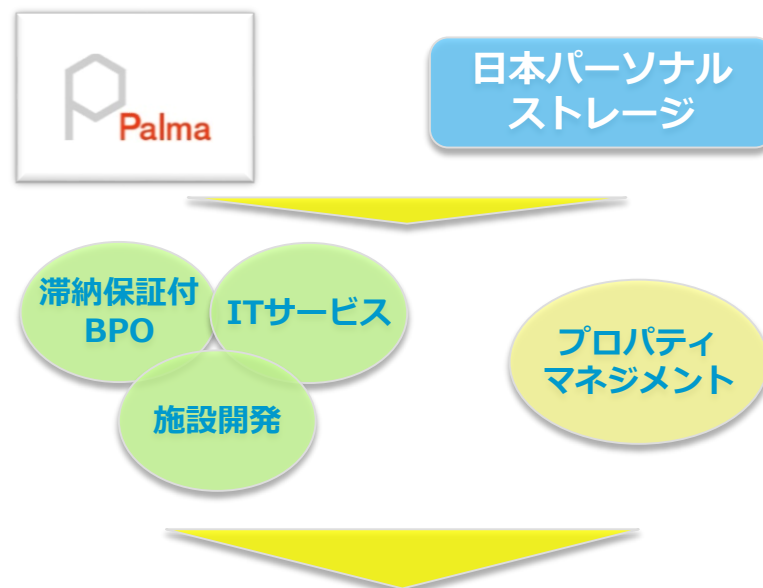


セルフストレージPM（プロパティマネジメント）会社の設立



- セルフトレージ分野への取組推進中の株式会社シーアールイー社や業界大手のセルフトレージ事業者との共同出資により、プロパティマネジメント会社を設立
- 既存事業者や投資法人などの投資ニーズの高まりを背景に、更なる市場拡大が見込めるセルフトレージ業界を支えるインフラとして、市場の発展とともに成長を目指す

社名	日本パーソナルストレージ株式会社
資本金	3,000万円
株主	株式会社パルマ 株式会社シーアールイー 株式会社アミコム 株式会社エリアリンク 株式会社オリバー 株式会社加瀬倉庫 株式会社渡辺住研
事業内容	セルフトレージの管理・運営及び プロパティマネジメント
設立	2017年1月31日



市場の拡大、REIT組成に貢献

《本資料に関するご照会先》

株式会社 ディア・ライフ 管理ユニット

TEL : 03-5210-3721

FAX : 03-5210-3723

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。