

2021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

2021年2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
- 前期売上高:274.2億円



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：2.2億円



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
- 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1四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況
 - ▶ (株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終合意を締結

- ☑ **2021年9月期 第1四半期 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1四半期 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
 - ▶ セールスプロモーション事業
 - ▶ グループ会社（株）パルマ）の概況

- ☑ **2021年9月期の業績目標について** **17**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す

- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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1四半期 サマリー	4
▶ 事業概況	
▶ (株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終合意を締結	
☑ 2021年9月期 第1四半期 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1四半期 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	
▶ セールスプロモーション事業	
▶ グループ会社（株）パルマの概況	
☑ 2021年9月期の業績目標について	17
▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す	
☑ 株主還元方針	19
▶ 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1四半期	2021年9月期 第1四半期
売上高	3,339百万円	1,263百万円
営業利益	207百万円	△45百万円
経常利益	222百万円	7百万円
四半期純利益	163百万円	△8百万円

◎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、9件の開発用地と収益不動産を取得。
 売却：前年同期比並の引渡しには及ばなかったものの、第2四半期以降の売却契約が8件完了。

◎セールスプロモーション事業

都心賃貸マンションの力強い需要を受け、新規受注が増加中。

◎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。

☑(株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終契約を締結

(株)NFCホールディングス傘下の(株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終契約を締結。(株)DLXホールディングスは(株)N-STAFFの親会社に。セールスプロモーション事業とのシナジー創出、専門性の高い人材派遣事業の確立を目指す。



(株)DLXホールディングス



DEAR LIFE AGENCY



N-STAFF

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1四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況
 - ▶ (株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終合意を締結
- ☑ **2021年9月期 第1四半期 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1四半期 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
 - ▶ セールスプロモーション事業
 - ▶ グループ会社（株）パルマの概況
- ☑ **2021年9月期の業績目標について** **17**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す
- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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1四半期 決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2020年 第1四半期 ①	2021年 第1四半期 ②	対2020年 増減 ②-①	対2020年 比 ②/①
売上高	3,339	1,263	△ 2,076	37.8%
営業利益	207	△ 45	△ 252	△ 21.7%
経常利益	222	7	△ 215	3.2%
四半期純利益	163	△ 8	△ 171	△ 4.9%
EPS (円)	4.22	△ 0.22	△ 4.44	△ 5.2%
営業キャッシュ・フロー	△ 3,250	△ 6,627	△ 3,377	
投資キャッシュ・フロー	△ 27	490	517	
財務キャッシュ・フロー	△ 389	2,886	3,275	
現金及び現金同等物期末残高	6,474	9,805	3,331	

(単位：百万円)	2020年 9月期末 ①	2021年 第1四半期 ②	対2020年 増減 ②-①	対2020年 比 ②/①
総資産	25,092	25,877	785	103%
有利子負債	8,828	12,538	3,710	142%
自己資本	13,783	12,925	△ 858	94%
自己資本比率 (%)	54.9	50.0	△ 4.9	91%
D/Eレシオ (倍)	0.64	0.97	0.33	152%

【損益計算書】

- ・ 当四半期中の引渡しが少なかったため、前年比大幅減。

【キャッシュ・フロー計算書】

- ・ 大型物件の取得、開発の推進、総額14億円分の納税・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】

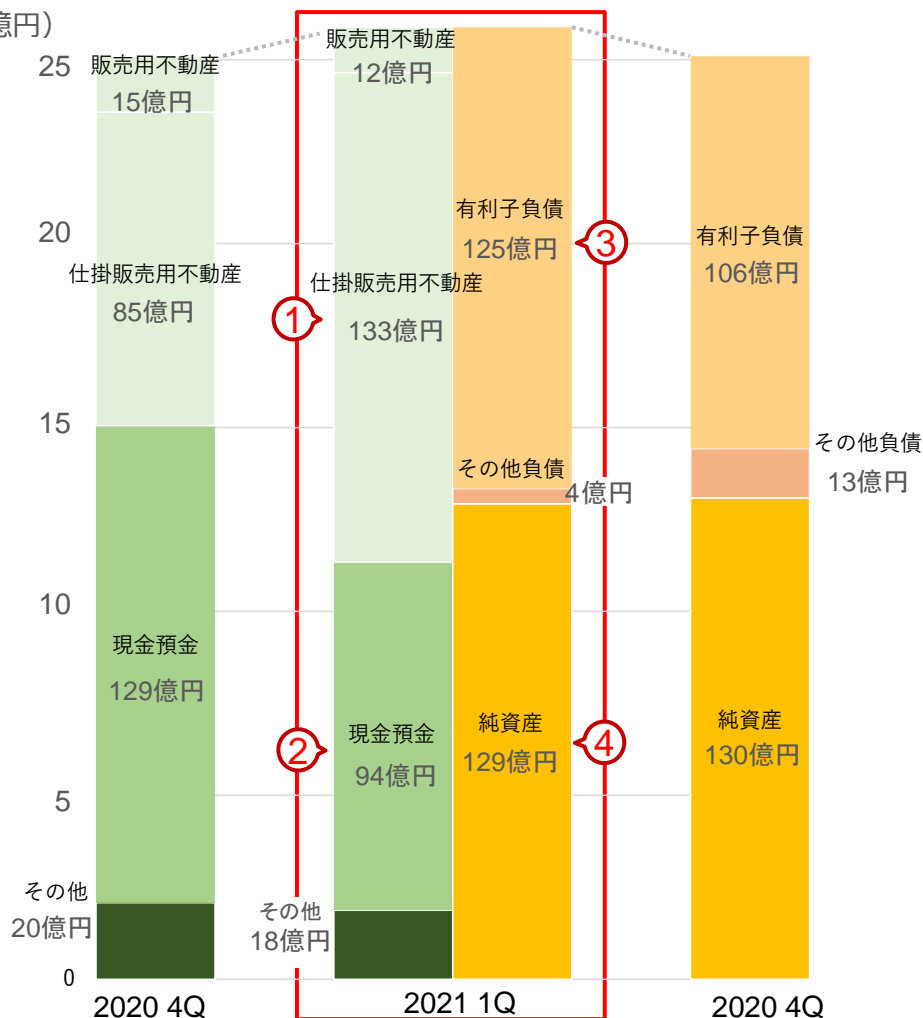
- ・ 積極的な不動産の開発・投資により、有利子負債が増加するも、健全な財務水準を維持。

2021年9月期 第1四半期 連結貸借対照表



☑中期経営計画達成に向けた開発用地の仕入を積極推進。

(単位：億円)



【資産の部】

①大型物件を複数取得

②開発費用のほか、総額14億円の配当・納税を実施

【負債・純資産の部】

③物件の取得に伴う借入

③私募債の発行による調達

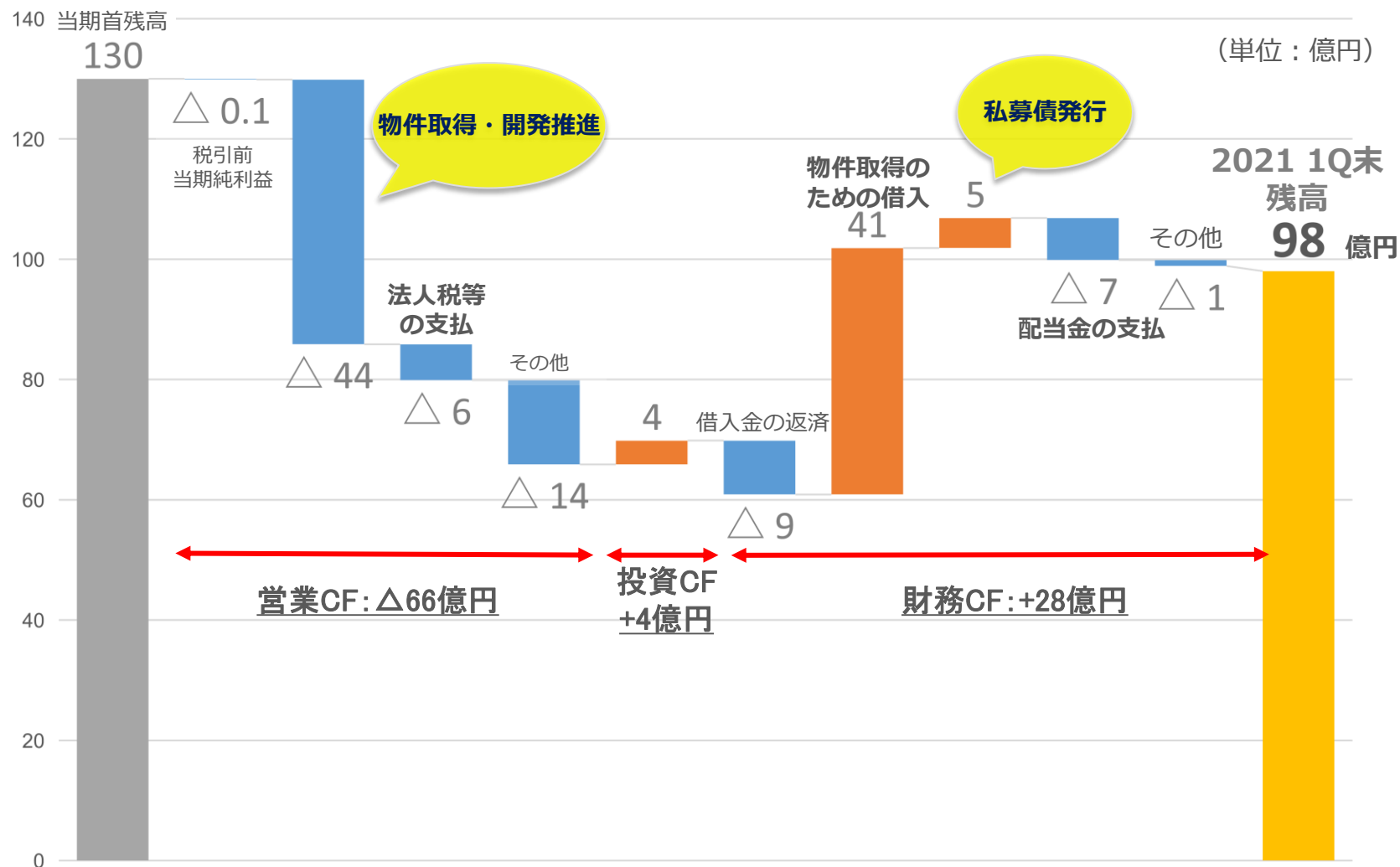
④自己資本比率 50.0%

健全な財務状態を維持

(不動産業界平均30%)

2021年9月期 第1四半期 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1四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況
 - ▶ (株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終合意を締結

- ☑ **2021年9月期 第1四半期 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

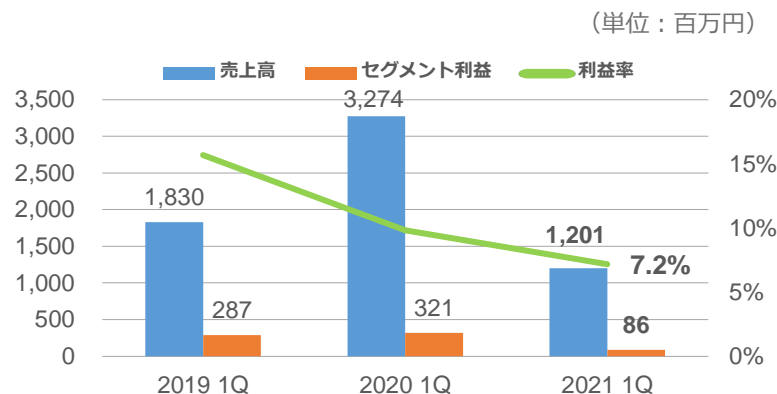
- ☑ **2021年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要** **11**
 - ▶ リアルエステート事業 ①物件売却の状況 ②物件仕入の状況
 - ▶ セールスプロモーション事業
 - ▶ グループ会社（株）パルマ）の概況

- ☑ **2021年9月期の業績目標について** **17**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す

- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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。

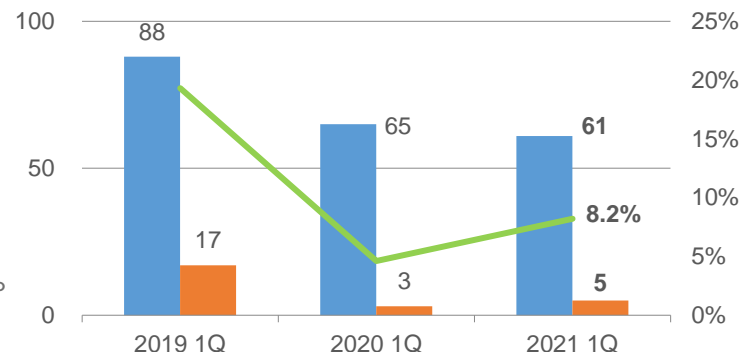
リアルエステート事業

- ☑売上高12億円（前年比63.3%減）
セグメント利益86百万円（前年比73.1%減）
- ☑厚い手元資金を活用し、積極的に都心・好立地の物件取得に最注力。9件、事業規模にしておよそ100億円分の開発用地および収益不動産を取得。
- ☑前年並みの引渡しには達しなかったものの、当期中の引渡しが既に8件確定済。



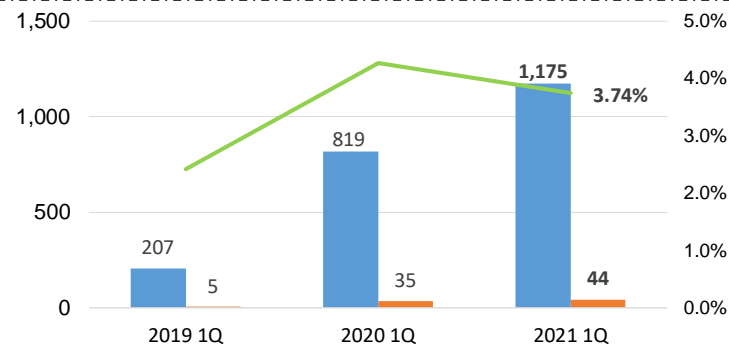
セールスプロモーション事業

- ☑売上高61百万円（前年比6%減）
セグメント利益5百万円（前年同期比66.7%増）
- ☑モデルルーム等への来場者が回復。新規受注継続獲得中。



(株)パルマ (関連会社)

- ☑売上高11億円、当期純利益44百万円
- ☑施設開発・販売も着実に事業量を拡大。
- ☑内見・契約を非対面で実施できるITサービスを始めたこと、滞納保証付きBPOサービスの受託が堅調。



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堅調。

- 当四半期は引渡しが少なかったものの、当期中の引渡しが既に8件確定済。
- 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。



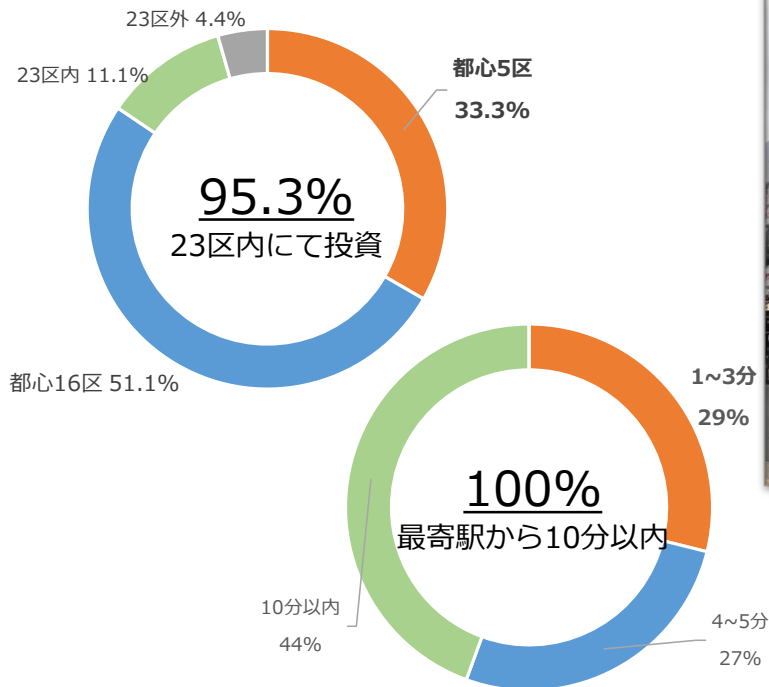
▶ DeLCCS神楽坂天神町 2020年11月売却



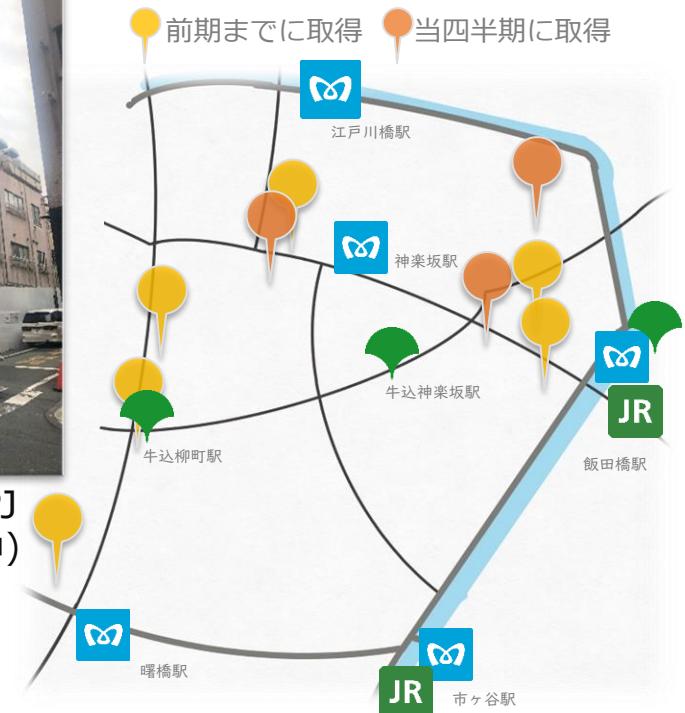
リアルエステート事業②：物件仕入の状況

☑ 東京都心に厳選した投資姿勢を一貫。

- 当四半期は当社注力エリアの神楽坂・飯田橋を中心に、およそ100億円分の開発用地・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。



▲ 神楽坂5丁目PJ
(現在解体工事中)



※ 上記の「事業規模約100億円」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。

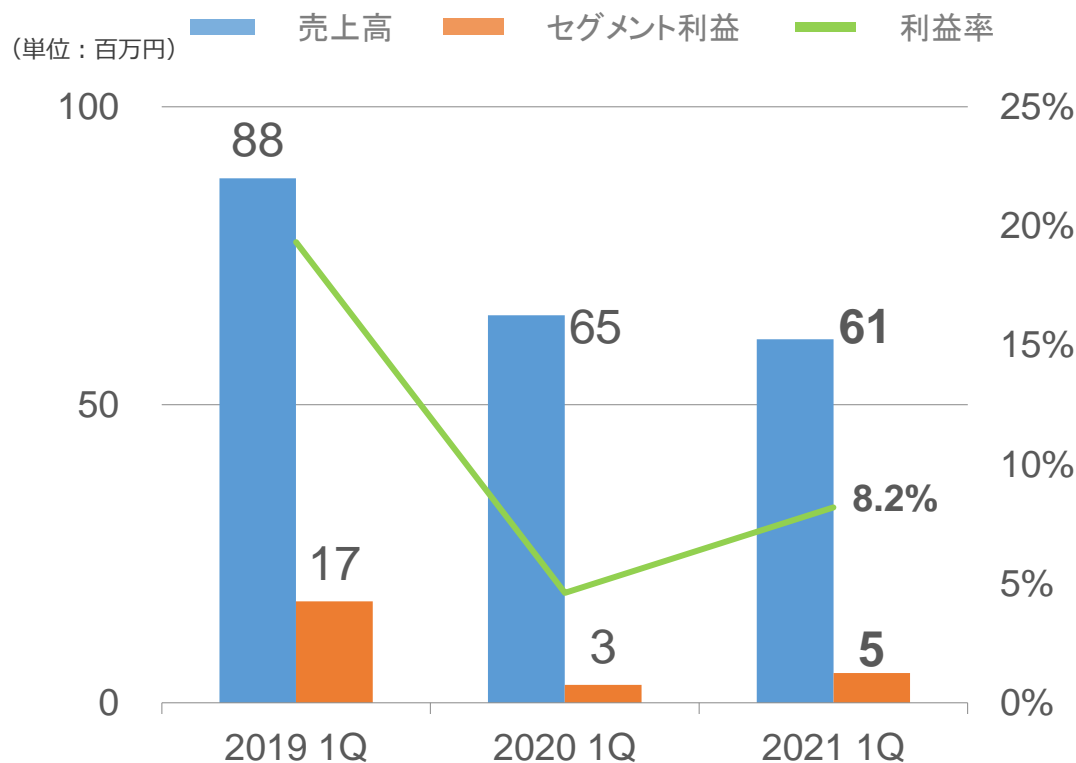
※ 「都心5区」：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

「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

セールスプロモーション事業の概況

☑モデルルーム等への来場者数が回復。セグメント利益は前年同期比増。

- 派遣現場数が10月以降回復。都心賃貸マンションの力強い需要を受け、新規受注が増加中。
- 新規スタッフ採用・教育に注力。

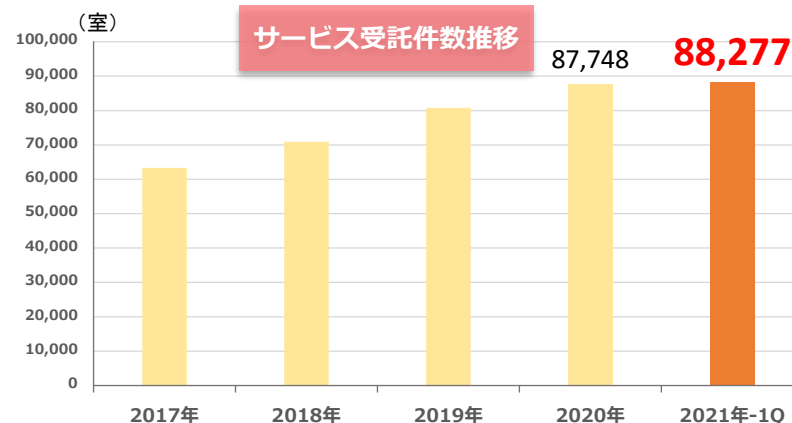


グループ会社（株）パルマの事業の概況

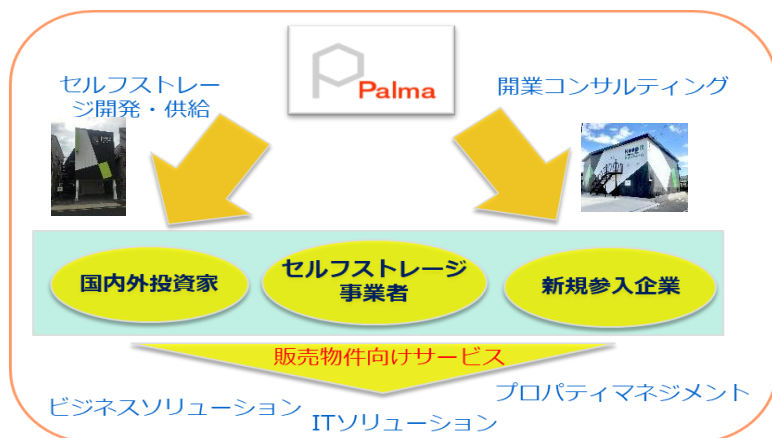


ビジネスソリューションサービス：滞納保証付きBPOサービス

- ✓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が伸長。
- ✓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、コロナウイルス禍においても、スムーズな運営・利用環境を提供。各種サービスの受託機会が増加。



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



- ✓当四半期に2物件売却。
- ✓5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。
- ✓在宅勤務など新しい生活様式をきっかけとした新たな需要を想定し、投資拡大。

- ☑ **2021年9月期 第1四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況
 - ▶ (株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終合意を締結

- ☑ **2021年9月期 第1四半期 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1四半期 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
 - ▶ セールスプロモーション事業
 - ▶ グループ会社（株）パルマの概況

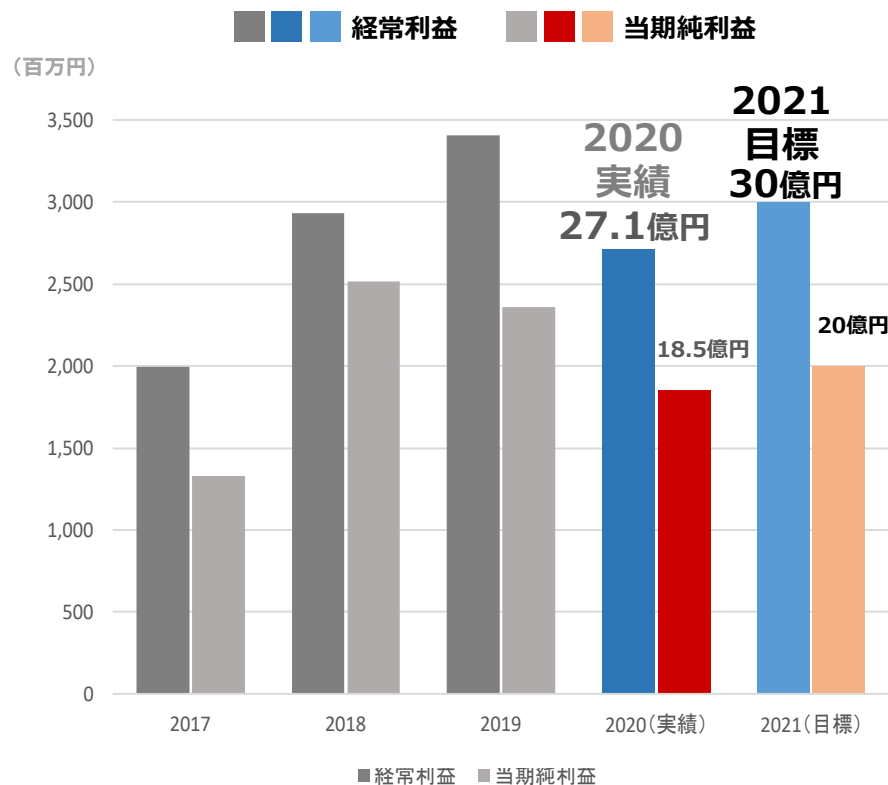
- ☑ **2021年9月期の業績目標について** **17**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す

- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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。

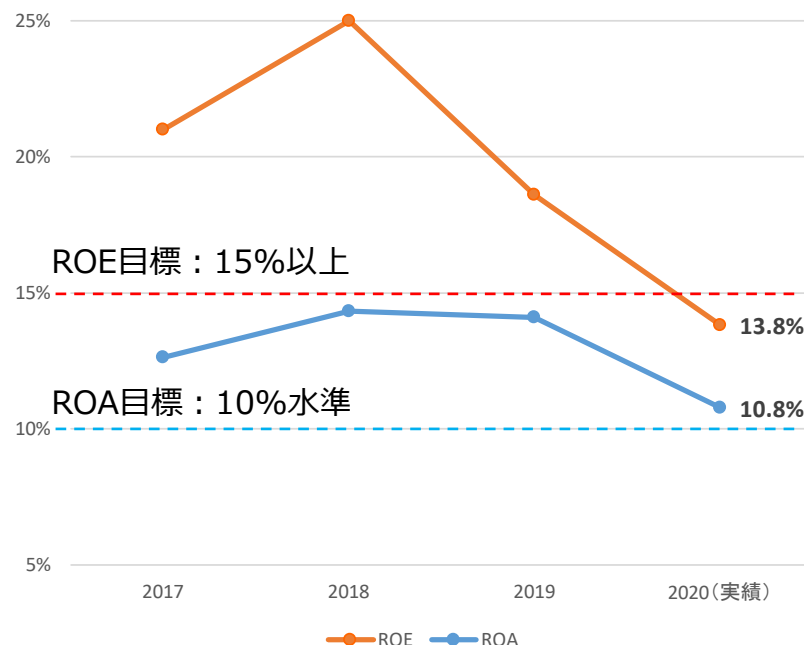
2021年9月期の業績目標について



- ☑ 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



- ☑ **2021年9月期 第1四半期 サマリー** **4**
 - ▶ 事業概況
 - ▶ (株)DLXホールディングスの子会社化に向けた最終合意を締結

- ☑ **2021年9月期 第1四半期 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

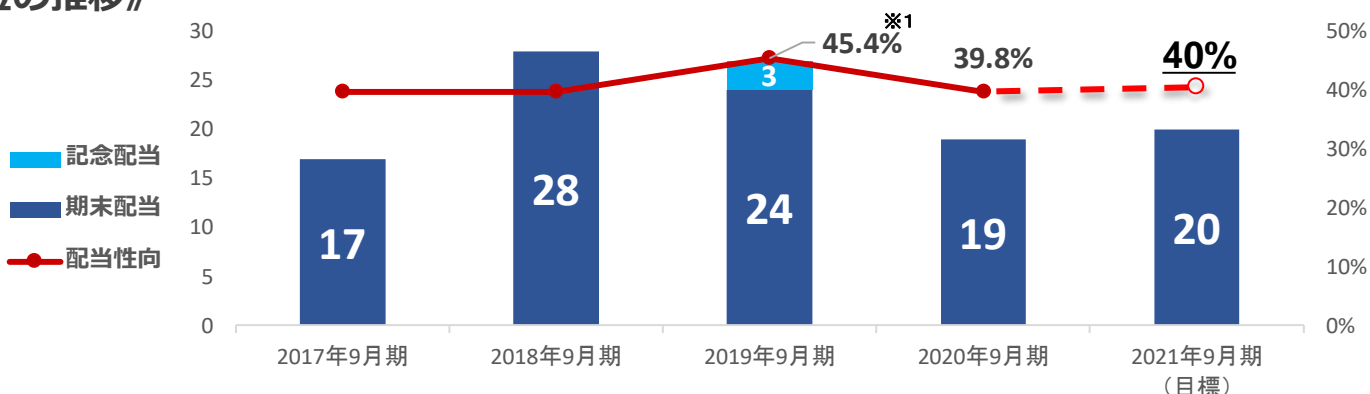
- ☑ **2021年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要** **11**
 - ▶ リアルエステート事業 ①物件売却の状況 ②物件仕入の状況
 - ▶ セールスプロモーション事業
 - ▶ グループ会社（株）パルマの概況

- ☑ **2021年9月期の業績目標について** **17**
 - ▶ 経常利益30億円、最終利益20億円を目指す

- ☑ **株主還元方針** **19**
 - ▶ 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。