

平成27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

平成27年5月12日



DEAR LIFE

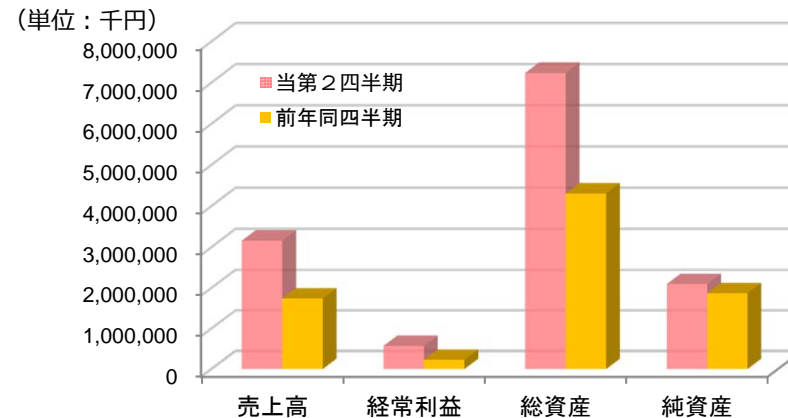
I N D E X



- 平成27年9月期 第2四半期 トピックス 3
- 平成27年9月期 第2四半期 決算概要 4
- 平成27年9月期 第2四半期 総括 8
- 平成27年9月期 通期業績見通し 17

ディア・ライフグループ総括

- 都市型マンション開発事業の規模拡大、セルフストレージビジネス向けBPOサービスの拡販を推進
- 当社開発の都市型マンションの分譲・1棟売却が収益に貢献し、**前年同期比増収増益**



主な事業トピックス

リアルエステート事業

- 都市型マンションを**4棟完売**。販売用商品としての需要や自用ニーズの事業法人にも供給
- 開発用地を**4物件**、賃貸物件や再販用マンションなども取得し、次期以降の収益源泉も積極的に確保

アウトソーシングサービス事業

- 主力のレンタル料入金管理・滞納保証サービス新規受託件数は**前年同期比約23.5%増**
- 事業者・利用者双方向け新サービス開始
 - ◆ ITを活用したセルフストレージ集客支援サイトオープン
 - ◆ ターンキーソリューション事業開始
セルフストレージ物件を開発・供給

平成27年9月期 第2四半期 決算概要



DEAR LIFE

連結損益の状況



- 良好な市場環境の中、好条件での物件売却が貢献し大幅な増収増益
- ROE: 7.7% (前年第2四半期) ⇒ **16.9%** に上昇

(単位:千円)

項目	平成27年9月期 第2四半期		平成26年9月期 第2四半期		増減
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	3,157,227	100.0%	1,738,898	100.0%	1,418,329
売上総利益	887,715	28.1%	455,936	26.2%	431,779
販売費・一般管理費	337,664	10.7%	225,967	13.0%	111,694
営業利益	550,051	17.4%	229,969	13.2%	320,082
営業外収益	54,704	1.7%	21,223	1.2%	33,481
営業外費用	33,900	1.1%	23,592	1.4%	10,307
経常利益	570,855	18.1%	227,599	13.1%	343,256
当期純利益	326,268	10.3%	142,742	8.2%	183,525

連結財政状態（貸借対照表）の状況



- 物件価格・建築費の上昇基調は続くも、厳選した物件仕入を実施
- 積極的な投資スタンスを継続しつつも、財政安全性は健全な水準を維持
(自己資本比率 34.9% (前期末) ⇒ 28.8%)

(単位: 千円)

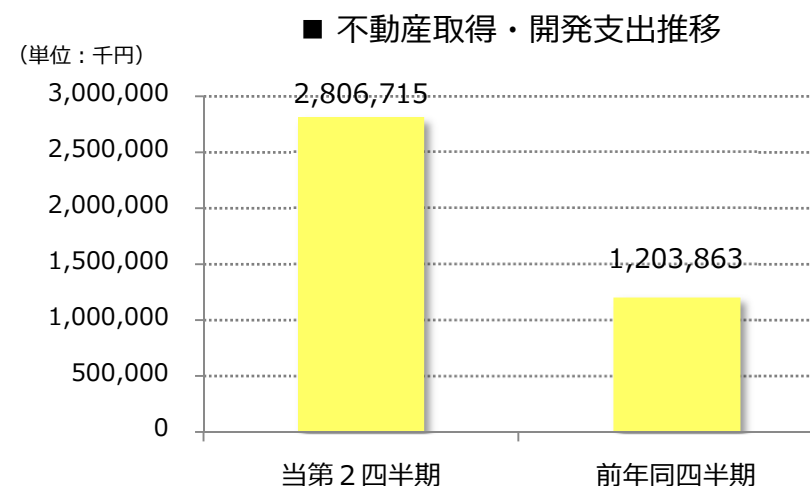
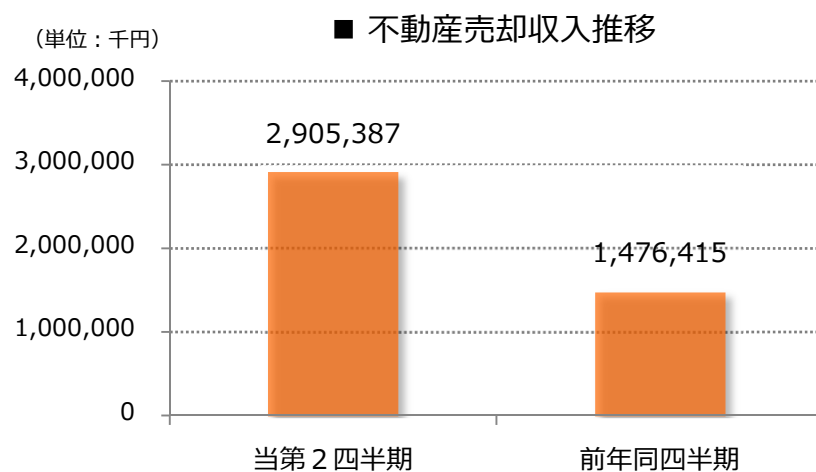
項目	平成26年9月期末		増加額	減少額	平成27年9月期 第2四半期末		前期比増減
	金額	構成比			金額	構成比	
現金及び預金	886,452	17.3%			1,738,898	19.6%	529,631
(仕掛) 販売用不動産	3,690,150	72.1%	3,618,352	2,139,409	5,169,092	71.4%	1,478,942
その他	542,450	10.6%			650,915	9.0%	108,455
資産合計	5,119,063	100.0%			7,236,092	100.0%	2,117,029
有利子負債 (短期・一年内)	1,535,843	30.0%	2,012,180	1,113,256	1,840,346	25.4%	304,503
有利子負債 (長期)	1,421,570	27.8%			2,015,991	27.9%	594,421
支払手形	—	—			691,707	9.6%	691,707
その他	362,410	7.1%			590,916	8.2%	228,506
負債合計	3,319,823	64.9%			5,138,961	71.0%	1,819,137
純資産合計	1,799,239	35.2%			2,097,130	29.0%	297,891
負債・純資産合計	5,119,063	100.0%			7,236,092	100.0%	2,117,029

連結キャッシュフローの状況



(単位：千円)

項目	平成27年9月期 第2四半期	平成26年9月期 第2四半期	増減額
営業CF	▲354,940	195,248	▲550,189
投資CF	116,422	▲25,231	141,653
財務CF	859,586	▲121,564	981,151
CF増減額	621,068	48,452	572,615
期末残高	1,403,272	1,268,361	134,911



平成27年9月期 第2四半期 総括



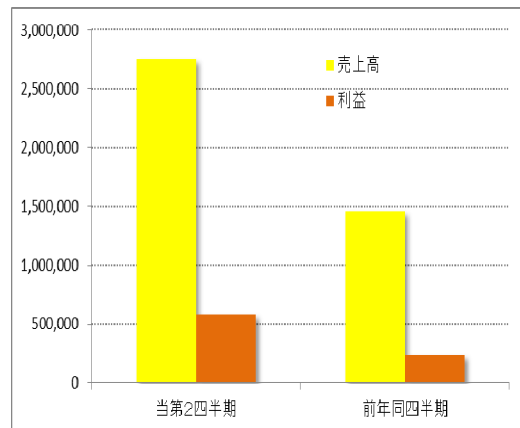
DEAR LIFE

事業セグメントの状況

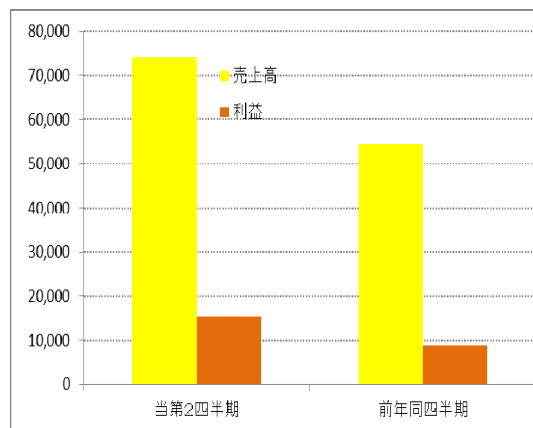


(単位:千円)

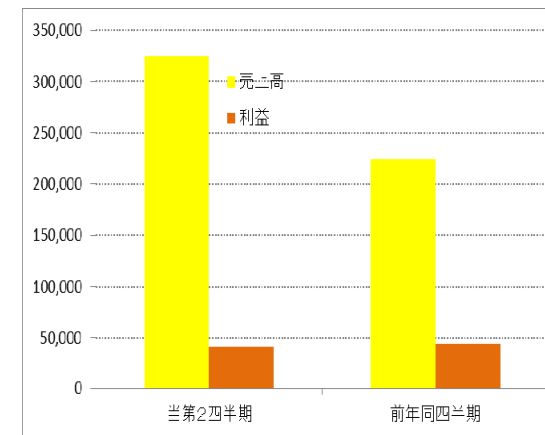
【リアルエステート事業】



【セールスプロモーション事業】



【アウトソーシングサービス事業】



(単位:千円)		平成27年9月期 第2四半期	平成26年9月期 第2四半期	増減額	増減率
リアルエステート事業	売上	2,757,392	1,460,088	1,297,304	88.9%
	利益	580,336	236,986	343,350	144.9%
セールスプロモーション事業	売上	74,165	54,601	19,564	35.8%
	利益	15,339	8,720	6,619	75.9%
アウトソーシングサービス事業	売上	324,769	223,996	100,773	45.0%
	利益	41,791	44,227	▲2,436	▲5.5%

※ 「利益」値は、共通経費配賦前セグメント利益であります。

リアルエステート事業の概況① 主な当期売却物件



不動産販売会社への分譲に加え、社宅・寮施設として事業法人に物件を売却
販路の拡大により、採算性（利益率）も向上

駒込プロジェクト（豊島区）



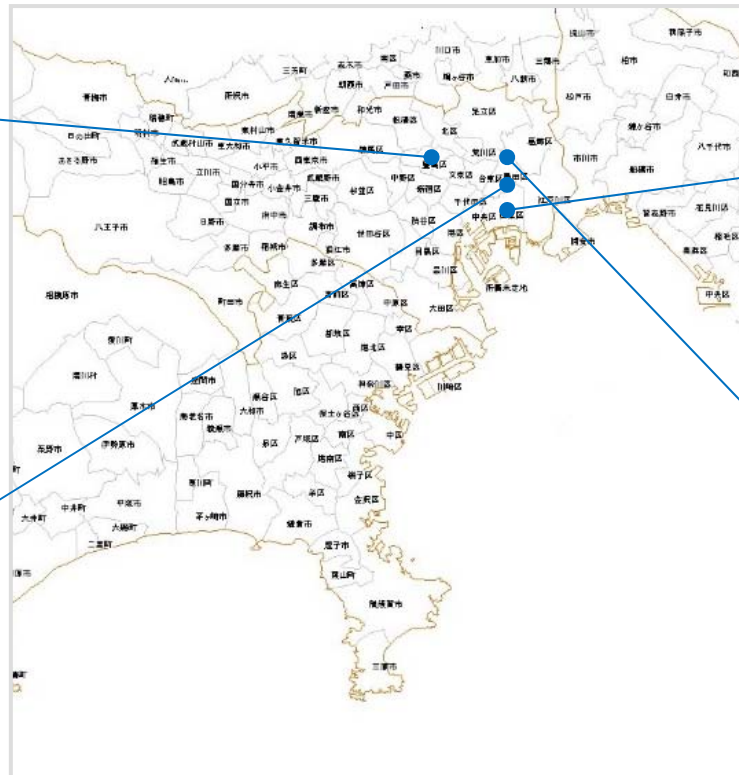
レガリス門前仲町パークサイド（江東区）



浅草プロジェクト（墨田区）



アイルイムーブル押上（墨田区）

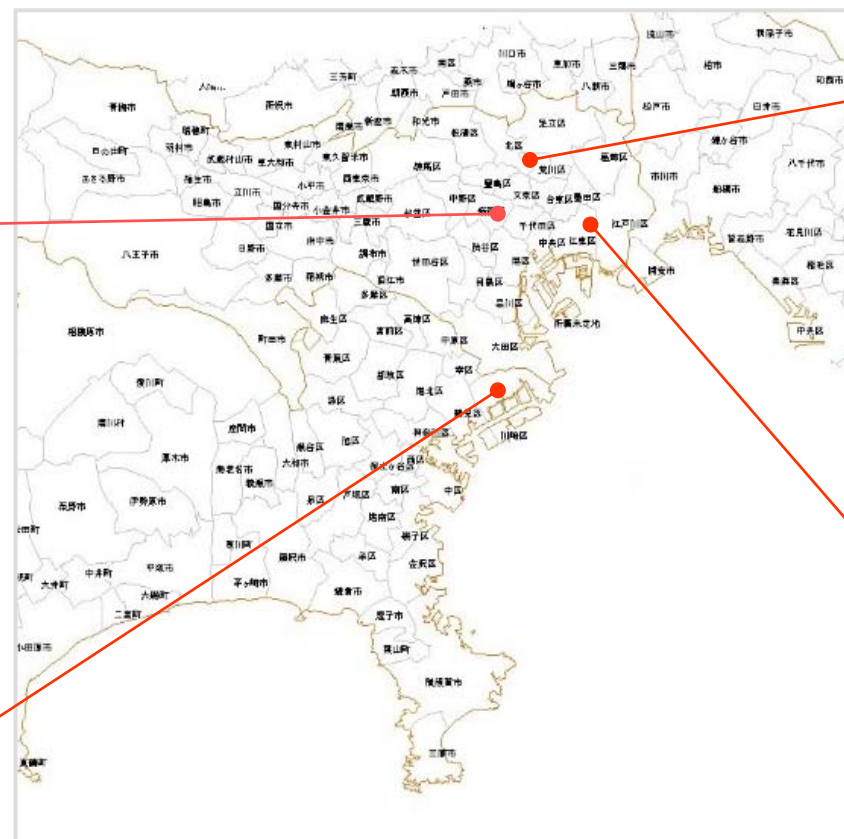


リアルエステート事業の概況② 主な当期取得物件



来期以降の収益成長の源となる都市型マンション開発用地を積極的に取得

神楽坂白銀公園プロジェクト
5階建・34戸の単身者・
DINKS向けマンションを開発



尾久（北区昭和町）プロジェクト
13階・55戸の単身者・
DINKS向けマンションを開発

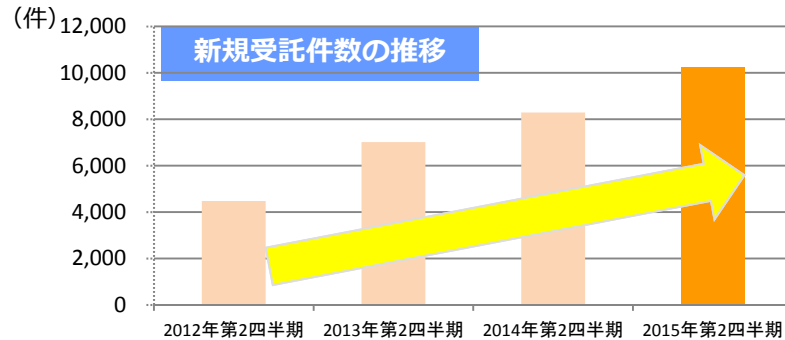
菊川プロジェクト
10階建・32戸の単身者向け
マンションを開発

川崎プロジェクト
9階建・29戸の単身者向け
マンションを開発

アウトソーシングサービス事業の概況①



➤ 主カサービス：入金管理・滞納保証サービスの取組

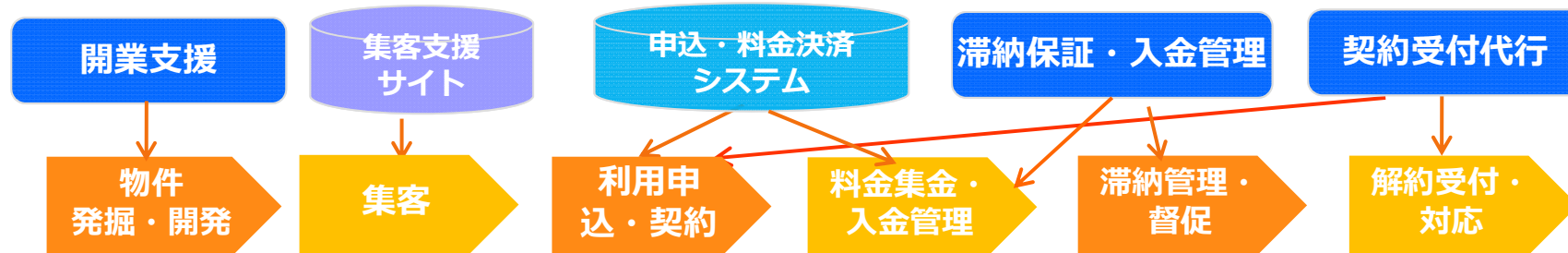


- 新規受託先の拡大や既提携企業におけるサービス導入物件の積み上げが堅調に推移
- 既存サービス（契約受付代行や申込・料金決済システムASPサービスなど）とのクロスセルやカスタマイズにも機動的に対応し、導入部屋数の創出を推進

➤ 新サービスの普及強化

- **レンタル顧客集客支援サイト**をリリース、大手企業からの賛同などにより約68,000件が登録
- **ターンキーソリューション**（開業支援サービス）投資家・開業希望者向けにセルフストレージ物件の発掘・開発を実施

【サービスラインアップ】



アウトソーシングサービス事業の概況②

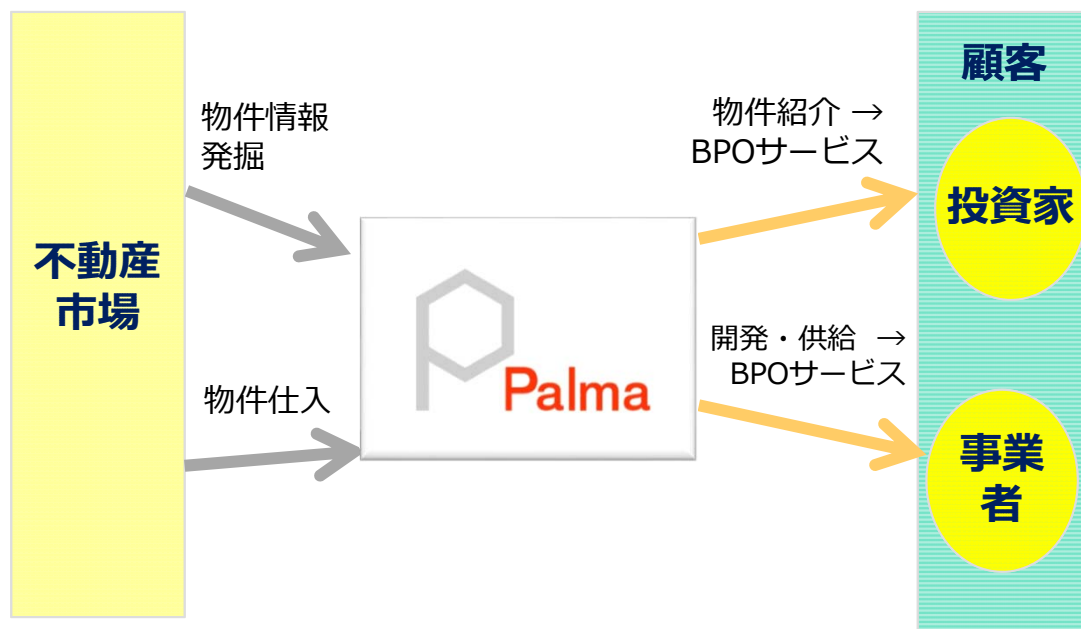


▶ ターンキーソリューション（開業支援サービス）

□ 物件開発 + BPOサービス：

投資家や開業希望者向けにセルフストレージ物件を発掘・開発し、物件供給後はBPOサービスで継続的にサポート

【ターンキーソリューション サービス概要・取組物件】



キーピット鎌倉（開発物件）



キーピット南与野（総合管理受託物件）



セールスプロモーション事業の概況



➤ 良好な都心の不動産市況により受注堅調、増収増益を達成

- ◆ 堅調な東京圏の不動産市況を追い風に、分譲・賃貸マンション営業サポート要員派遣案件を中心に受注が堅調に増加し、前年同期比**増収増益**

➤ 案件の長期化・大型化、受注職種の多様化が進展

- ◆ 供給力ある大手不動産会社を中心に、大規模分譲マンションや都心部の賃貸マンション案件が増加。派遣人件費は上昇傾向であるも、案件の長期化・大型化が進み、事業採算性は向上
- ◆ 不動産会社の事業拡大に伴う、バックオフィススタッフや営業店舗スタッフなどの事務系職種案件の派遣依頼も増加傾向。受注職種の多様化も進展

主な受託案件

«ザ・パークハウス西麻布霞町»
(人材派遣)



«ザ・パークハウス成城彩景»
(人材派遣)



«レジディアタワー上池袋»
(人材派遣)



財務面の取組



▶ 物件単位での調達比率の向上と借入の長期化により、効率性と安全性を確保

- ◆ 収益物件に比べ、難易度が高い【賃貸マンション開発案件】で機動的な借入を実現
- ◆ 用地取得から工事期間中の必要資金の一部を順次借入し、竣工後は長期借入に移行
- ◆ 都市型マンション開発事業のこれまでの成果に対する金融機関からの評価に基づき、事業特性に対応した画期的な資金調達手段を構築

用地取得 ~ 竣工

用地取得資金

建設工事代金
(着手金・中間金)

建設工事代金②
(竣工時残金)



竣工後～

長期借入



株式分割



- 当社株式の流動性の向上を目的に、平成27年1月1日より**1 : 2**の株式分割を実施

【第2四半期中の株価の推移】

※ 株価は当期初から**1 : 2**の株式分割が行われたものとして換算しております。



平成27年9月期 通期業績見通し



DEAR LIFE

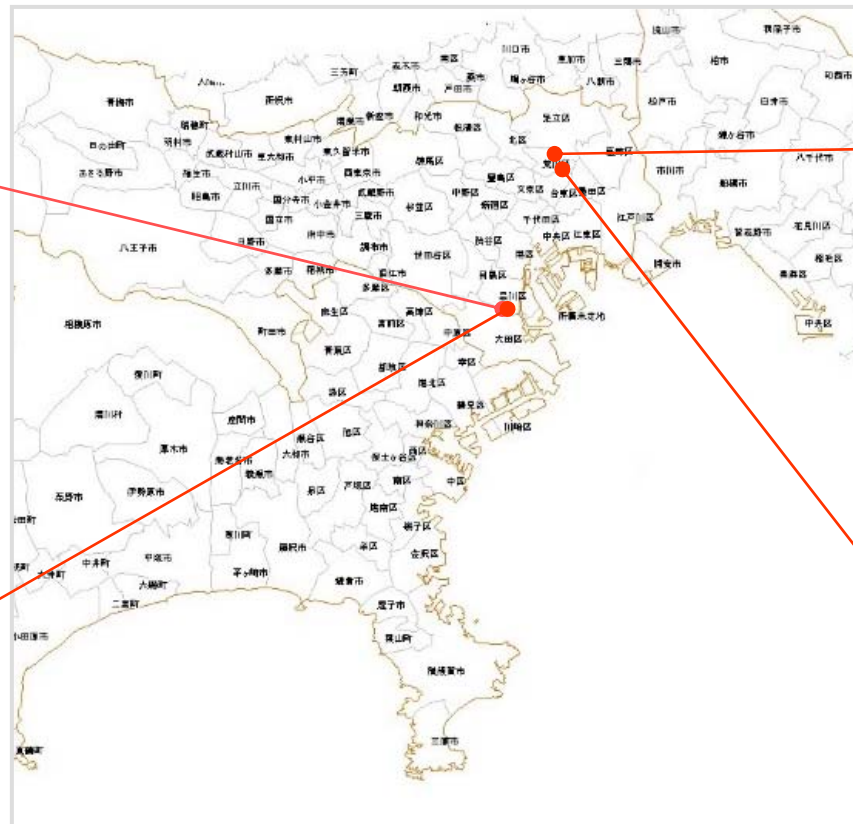
今後の取得予定物件



【取得予定（契約締結済）の都市型マンション開発用地】

大森Iプロジェクト
平成27年6月取得予定
開発計画：
単身者向けマンション37戸

大森IIプロジェクト
平成27年5月取得予定
開発計画：
単身者・DINKSマンション
30戸



西日暮里5丁目プロジェクト
平成27年7月取得予定
開発計画：
単身者向けマンション27戸

西日暮里1丁目プロジェクト
平成27年4月取得
開発計画：
単身者向けマンション29戸

都市型マンションプロジェクト 開発状況



竣工物件のマーケティング活動と来期以降の収益源となり得る開発用地の仕入を引き続き強化し、中期的な収益基盤の拡大を目指す

物件名	最寄駅	竣工時期			住戸数 (戸)
		2015年 9月期	2016年 9月期	2017年 9月期	
芝公園PJ	都営地下鉄三田線芝公園駅徒歩4分	竣工済			49
清澄白河PJ	東京メトロ半蔵門線清澄白河駅徒歩5分	竣工済			27
戸越銀座PJ	東急池上線戸越銀座駅徒歩6分	竣工済			31
森下PJ	都営地下鉄新宿線・大江戸線森下駅徒歩5分	☆			26
板橋PJ	JR埼京線板橋駅徒歩2分	☆			38
インプレストコア 神楽坂	東京メトロ東西線神楽坂駅徒歩6分	☆			41
よみうりランドPJ	小田急線よみうりランド駅徒歩8分		☆		41
三鷹PJ	JR中央線三鷹駅徒歩4分		☆		34
板橋本町PJ	都営地下鉄三田線板橋本町駅徒歩7分		☆		29
森下ⅡPJ	都営地下鉄新宿線菊川駅徒歩4分		☆		50
森下ⅢPJ	都営地下鉄新宿線・大江戸線森下駅徒歩4分		☆		24
川崎PJ	京浜急行川崎駅徒歩10分		☆		29
尾久PJ	J R 宇都宮線・高崎線尾久駅徒歩4分			☆	56
神楽坂白銀公園PJ	東京メトロ東西線神楽坂駅徒歩4分			☆	34
菊川PJ	都営地下鉄新宿線菊川駅徒歩4分			☆	32
西日暮里1丁目PJ (平成27年4月取得)	東京メトロ千代田線西日暮里駅徒歩8分			☆	29
大森ⅠPJ (取得契約締結済)	J R 京浜東北線「大森」駅徒歩9分			☆	37
大森Ⅱ (取得契約締結済)	J R 京浜東北線「大森」駅徒歩8分			☆	30
西日暮里5丁目PJ (取得契約締結済)	東京メトロ千代田線西日暮里駅徒歩3分			☆	27

平成27年9月期 通期業績見通し



項目	平成26年9月期 実績	平成27年9月期 予想 <small>(平成26年11月6日発表)</small>
売上高	2,304,696	5,083,000
リアルエステート 事業	1,725,076	4,125,000
アウトソーシング サービス事業	471,299	834,000
セールス プロモーション事業	107,189	124,000
売上総利益	712,234	1,300,000
販売費及び 一般管理費	492,396	597,000
営業利益	219,837	703,000
経常利益	253,604	612,000
当期純利益	152,521	373,000
1株あたり配当金	14円	17.5円

(単位：千円)

□リアルエステート事業

都市型マンションの竣工物件数が前期を大幅に上回る見込み

□アウトソーシングサービス事業

- ・主力サービスの堅調な受託積み上げ
- ・ITを活用した業務効率サービスや、ターンキーソリューション等の新サービスの拡販が進展

□セールスプロモーション事業

今後の都心部の賃貸マンションや大規模分譲マンション等の供給ペース回復による受注増を見込む

業容拡大に必要な人材コスト、株主数拡大に伴う広報費用、マンション開発積極化に伴う消費税関連費用等の増加を見込む

物件仕入積極化に伴う資金調達コストの増加を見込む

※ 平成27年9月期の1株当たりの配当金は、1月実施の1：2の株式分割に伴い、35円から17円に変更しております。

«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。