

平成28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28年5月13日

- 平成28年9月期 第2四半期 トピックス **3**
- 平成28年9月期 第2四半期 決算概要 **4**
- 平成28年9月期 第2四半期 セグメント別概要 **8**
- 平成28年9月期 通期業績見通し **16**

1

業績：前年同期比増収増益

売上高46.7億円（前年同期比47.9%増）・経常利益6.4億円（同12.3%増）
四半期純利益4.2億円（同29.3%増）

2

事業概況①：リアルエステート事業

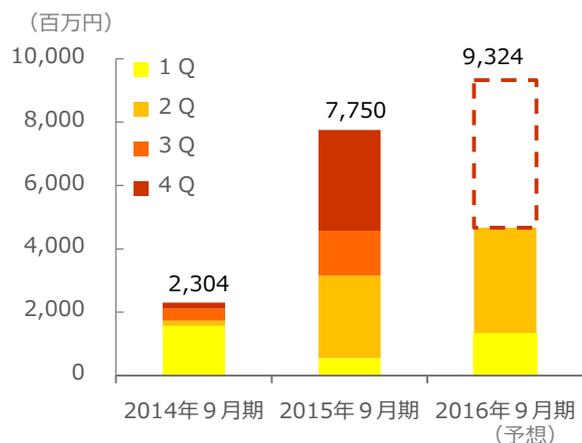
売上42.6億円（前年同期比54.7%増）、セグメント利益7.1億円（同22.9%増）
マンション開発案件や収益不動産など約120億円分の物件確保 ※開発案件は事業費ベースで集計

3

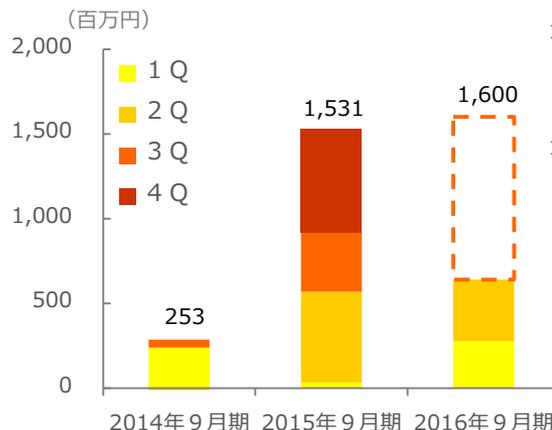
事業概況②：アウトソーシングサービス事業（子会社（株）パルマ）

ビジネスソリューション・ITソリューション：サービス受託規模は堅調に拡大
ターンキーソリューション：セルフストレージ開発案件や再販用既存施設を積極的に取得

【売上高】



【経常利益】



【総資産・自己資本比率】



平成28年9月期 第2四半期 決算概要



DEAR LIFE



◆ 自社開発の都市型マンションを中心に好調な物件売却が寄与し、増収増益

(単位：百万円)

項 目	平成28年9月期 第2四半期累計		平成27年9月期 第2四半期累計		前年同期比 増減
	実績	構成比	実績	構成比	
売上高	4,670	100.0%	3,157	100.0%	1,513
売上総利益	1,100	23.6%	887	28.1%	212
販売費・一般管理費	440	9.4%	337	10.7%	102
営業利益	659	14.1%	550	17.4%	109
営業外収益	25	0.6%	54	1.7%	△28
営業外費用	44	1.0%	33	1.1%	10
経常利益	641	13.7%	570	18.1%	70
親会社株主に帰属する四半期純利益	421	9.0%	326	10.3%	95
1株当たり四半期純利益（円）	13.88		12.59		1.29

連結財政状態（貸借対照表）の状況

- 開発用地・収益不動産の新規仕入や工事中開発案件の増加により資産規模が拡大
- 自己資本比率は、**37.7%**と健全な水準を維持

（単位：百万円）

項 目	平成27年9月期末		増加額	減少額	平成28年9月期2Q末		前期末比 増減
	金額	構成比			金額	構成比	
現金及び預金	4,666	43.5%			4,116	31.9%	△549
不動産（セルフストレージ含む）	5,365	50.0%	5,835	3,403	7,795	60.5%	2,430
その他	689	6.4%			983	7.6%	294
資産合計	10,720	100.0%			12,894	100.0%	2,174
有利子負債	3,986	37.2%	5,318	2,883	6,421	49.8%	2,434
支払手形	435	4.1%			486	3.8%	51
その他	1,222	11.4%			890	6.9%	△332
負債合計	5,644	52.7%			7,797	60.5%	2,154
純資産合計	5,076	47.3%			5,096	39.5%	19
負債・純資産合計	10,720	100.0%			12,894	100.0%	2,174
自己資本比率	45.3%				37.7%		△7.6%

連結キャッシュフローの状況



- 積極的な物件仕入や工事進行中案件の増加等で営業CF支出は大きく増加
- 良好な資金調達環境を背景に、不動産投資による支出の大部分を借入で対応できたため、財務CFは大幅増加

(単位：百万円)

項目	平成28年9月期 第2四半期累計	平成27年9月期 第2四半期累計	前年同期比 増減額	当第2四半期の主な内訳
営業CF	△2,259	△354	△1,904	税引前当期純利益 641 棚卸資産（不動産）増加による支出 △2,441
投資CF	18	116	△97	
財務CF	2,006	859	1,146	借入による収入 2,434 期末配当分配による支出 △450
CF増減額	△234	621	855	
期末残高	4,429	1,403		前期末（平成27年9月末・4,663百万円） からは234百万円減少

平成28年9月期 第2四半期 セグメント別概要



DEAR LIFE

《事業セグメント》

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
<p>■ 不動産事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ● レジデンス等の開発 ● 収益不動産の投資運用 ● 仲介・アセットマネジメント 	<p>■ 人材関連事業</p> <p>不動産営業系職種を中心とした人材派遣・紹介及び業務支援</p> 	<p>■ セルフストレージビジネスソリューションサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 滞納保証付BPOサービス ● ITソリューションサービス ● ターンキーソリューション 

(単位：百万円)	2015/9	2016/9	増減率
売上高	3,156	4,670	47.9%
リアルエステート事業	2,757	4,265	54.7%
セールスプロモーション事業	74	96	29.8%
アウトソーシングサービス事業	324	309	△4.8%
その他の事業	0	-	-
セグメント利益	638	773	21.2%
リアルエステート事業	580	713	22.9%
セールスプロモーション事業	15	22	49.8%
アウトソーシングサービス事業	41	37	△10.6%
その他の事業	0	-	-

リアルエステート事業
 ◆ 都市型マンションの供給規模が前年同期に比べ増加したことにより、増収増益

セールスプロモーション事業
 ◆ 不動産業務派遣案件の受注件数が堅調に増加し、前年同期比増収増益

アウトソーシングサービス事業
 ◆ ビジネスソリューションサービスの受託は堅調に推移。ターンキーソリューションサービスは、業容拡大のための投資を先行。

リアルエステート事業の概況：主な売却物件

◆ 都市型マンションを中心に 6 棟を不動産投資市場・事業法人向けに売却

主な売却物件（不動産販売会社向け）



ガリシア森下エストゥディオ



プレールドウーク板橋



メイクステザイン板橋本町Ⅱ

主な売却物件（投資家・事業法人向け）



クレーヴ三鷹



comodo KAWASAKI



DeLCCS東陽（再生流動化物件）

リアルエステート事業の概況：仕入の状況

マンション開発用地仕入状況

物件名	所在地	住戸数	状況
王子プロジェクト	東京都北区	30戸	平成27年10月取得
南砂町プロジェクト	東京都江東区	46戸	平成27年10月取得
駒込Ⅱプロジェクト ※	東京都豊島区	34戸	平成28年1月取得
南砂町Ⅱプロジェクト	東京都江東区	21戸	平成28年2月取得
市谷仲之町プロジェクト	東京都宿区	29戸	平成28年3月取得
錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	28戸	平成28年3月取得
北千住プロジェクト	東京都足立区	37戸	平成28年3月取得
住吉プロジェクト	東京都江東区	32戸	平成28年3月取得



※ 駒込Ⅱプロジェクトは、双日新都市開発(株)とのJVによるマンション開発事業を計画しております。

主な仕入物件（収益不動産）



DeLCCS神楽坂
(商業ビル)

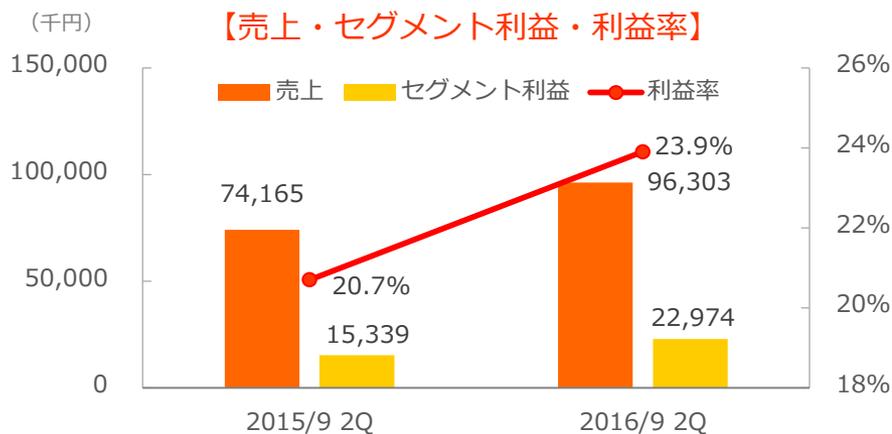


ジェントルエア神宮前
(区分所有マンション)

セールスプロモーション事業の概況

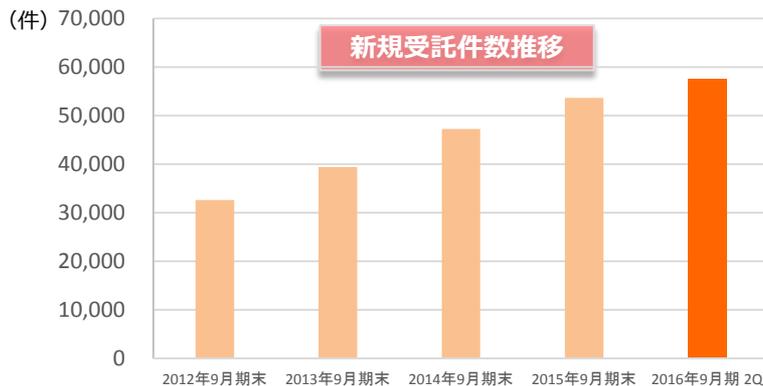
➤ 堅調な不動産市況と旺盛な人材獲得意欲を背景に受注好調、増収増益を達成

- ❑ コンスタントに物件が供給される東京圏における分譲・賃貸マンション現場向けセールスサポート要員派遣を中心に受注件数の増加や案件規模の拡大化が進み、売上・利益ともに前期を大きく上回る
- ❑ 人件費が上昇傾向ながら、人材サービスの多様化やスタッフリレーションの効率性を高めた結果、採算性（利益率）も向上



アウトソーシングサービス事業の概況①

ビジネスソリューションサービス：滞納保証付きサービスの受託拡大



- 新規提携先からの申込や既存取引先からの追加導入により受託規模が堅調に推移し、安定的な収益計上に貢献
- 第2四半期末時点の受託残高は**57,500室**



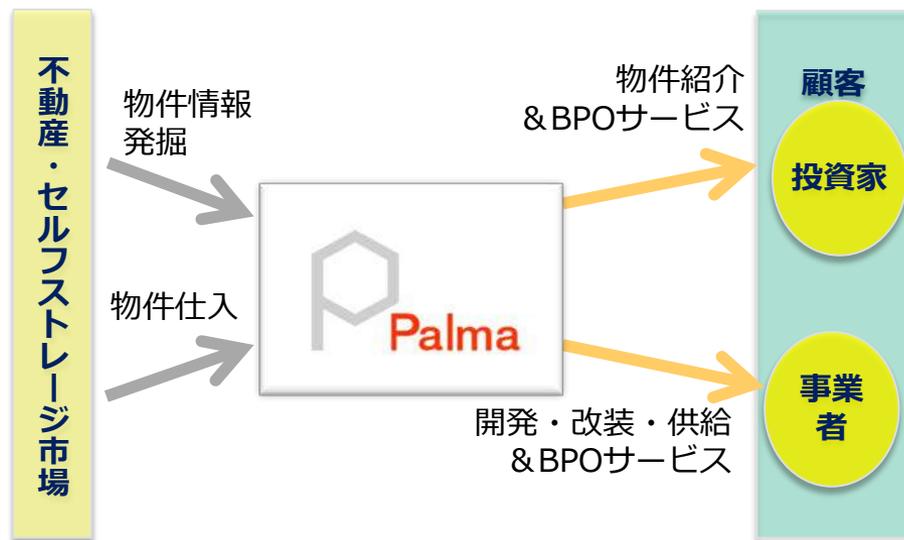
アウトソーシングサービス事業の概況②

ターンキーソリューションサービス：物件開発 + BPOサービス



- 開発物件・紹介物件の開業支援や、投資適格物件の発掘・紹介を強化
- セミナー等によるマーケティング活動を通じ、大手デベロッパー・投資会社・賃貸管理会社などの多様な事業参入検討者とのリレーションを構築
- 投資家・事業参入者向け建物型セルフストレージ施設開発用物件を4件、既存施設を23件取得

【ターンキーソリューション サービス概要】



【取組物件】

①コンバージョン



②既存施設再販

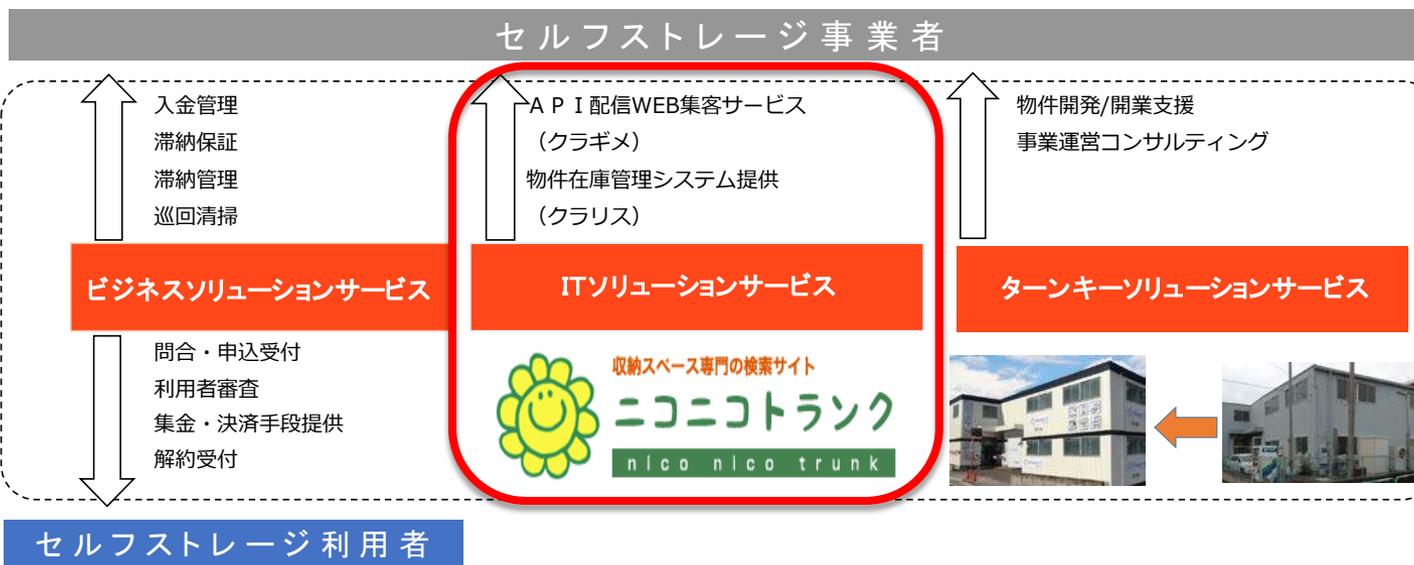


アウトソーシングサービス事業の概況③

ITソリューションサービス：予約決済在庫管理システムASP・WEB集客サービス



- ❑ 予約決済在庫管理システム・集客サイト「ニコニコトランク」への普及拡大に向けた営業活動を推進
- ❑ 予約決済在庫管理システムへの登録室数は、**29,926室**（前期末比1割増）
- ❑ 集客サイトの登録室数は、**200,399室**（前期末比約6割増）



平成28年9月期 通期業績見通し



DEAR LIFE

平成28年9月期 通期業績見通し



項目 (単位：百万円)	平成28年 9月期予想			業績見通しの前提
	予想値	第2四半期 業績	進捗率	
売上高	9,324	4,670	50.0%	<ul style="list-style-type: none"> □ 都市型マンションの開発・分譲が前期同様に堅調に推移することに加え、収益不動産の運用・再販による収益を見込んでおります。 □ アウトソーシングサービス事業においては、ビジネスソリューションサービスの受託シェア拡大やターンキーソリューションサービスによる物件開発・開業コンサル収入の増大を見込んでおります。 □ 前期は、子会社(株)パルマの東証マザーズ上場にともなう特別利益（株式売却益・持分変動損益）を3.4億円計上しておりますが、当期（平成28年9月期）は特別損益の計上は想定しておりません。 □ 当期より、目標とする連結配当性向を30%→35%に引き上げております <p>平成27年10月1日からの1：4の株式分割後発行済株式数をもとに算出しております。</p>
リアルエステート事業	8,080	4,265	52.7%	
アウトソーシングサービス事業	1,032	309	29.9%	
セールスプロモーション事業	211	96	45.4%	
売上総利益	2,469	1,100	44.5%	
販売費及び一般管理費	768	440	57.2%	
営業利益	1,700	659	38.7%	
経常利益	1,600	641	40.0%	
親会社株主に帰属する当期純利益	1,002	421	42.0%	
1株あたり配当金	12円			

リアルエステート 事業



事業量拡大に向け東京圏エリアの物件仕入推進

開発物件：ワンルーム・DINKS向けマンション開発用地

収益不動産：23区内の中小型クラスの収益物件（マンション・商業ビル等）

成長が期待できる分野へのアプローチ

「民泊」「フィンテック」分野における事業機会を追求

アウトソーシング サービス事業



ビジネスソリューションサービスのシェア拡大

IT（集客サイト・決済インフラ）サービスとのパッケージ化やクロスセルなどにより、総合的なサービスの提供を図る

ターンキーソリューション：不動産型施設の供給推進

建築規制が強化されたコンテナ型に替わり主流となり得る分野への取組強化

セールスプロモーション 事業



サービス供給力の強化

- ・マッチングの早期化（スタッフの確保・育成に注力）
- ・スタッフリレーションの強化

リアルエステート事業 今後の取得予定物件

マンション開発用地仕入予定 現時点で16件（取得済8件・取得契約済み8件）の開発用地を確保

物件名	所在地	住戸数	状況
大森Ⅲプロジェクト	東京都大田区	27戸	平成28年5月取得
南千住プロジェクト	東京都荒川区	27戸	平成28年5月取得予定
両国プロジェクト	東京都墨田区	30戸	平成28年6月取得予定
江戸川橋プロジェクト	東京都文京区	31戸	平成28年7月取得予定
蒲田一丁目プロジェクト	東京都大田区	29戸	平成28年8月取得予定
立川プロジェクト	東京都立川市	39戸	平成28年9月取得予定
高円寺プロジェクト	東京都中野区	47戸	平成28年9月取得予定
板橋本町Ⅱプロジェクト	東京都板橋区	34戸	平成28年11月取得予定



主な収益不動産仕入予定物件



グレンパーク神楽坂
(賃貸マンション)



DeLCCS川口
(商業ビル)

リアルエステート事業 都市型マンションプロジェクト 開発状況



物件名	所在地	住戸数	竣工予定時期			状況
			当期	17/9期	18/9期	
森下Ⅱプロジェクト	東京都江東区	50戸	竣工済			分譲中
森下Ⅲプロジェクト	東京都江東区	24戸	竣工済			分譲中
よみうりランドプロジェクト	川崎市麻生区	41戸	竣工済			分譲中
西日暮里1丁目プロジェクト	東京都荒川区	29戸	◎			工事中
神楽坂白銀公園プロジェクト	東京都新宿区	34戸	◎			工事中
尾久プロジェクト	東京都北区	56戸		◎		工事中
森下Ⅳプロジェクト	東京都江東区	32戸		◎		工事中
大森Ⅰプロジェクト	東京都品川区	37戸		◎		工事中
西日暮里5丁目プロジェクト	東京都荒川区	27戸		◎		工事中
王子プロジェクト	東京都北区	30戸		◎		工事中
南砂プロジェクト	東京都江東区	46戸		◎		工事中
市谷仲之町プロジェクト	東京都新宿区	29戸		◎		計画中
錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	28戸		◎		計画中
駒込Ⅱプロジェクト (株)双日新都市開発とのJV)	東京都豊島区	34戸			◎	計画中
南砂町Ⅱプロジェクト	東京都江東区	21戸			◎	計画中
北千住プロジェクト	東京都足立区	37戸			◎	計画中
住吉プロジェクト	東京都江東区	32戸			◎	計画中



よみうりランドプロジェクト
(アイル イムーブル 百合ヶ丘)

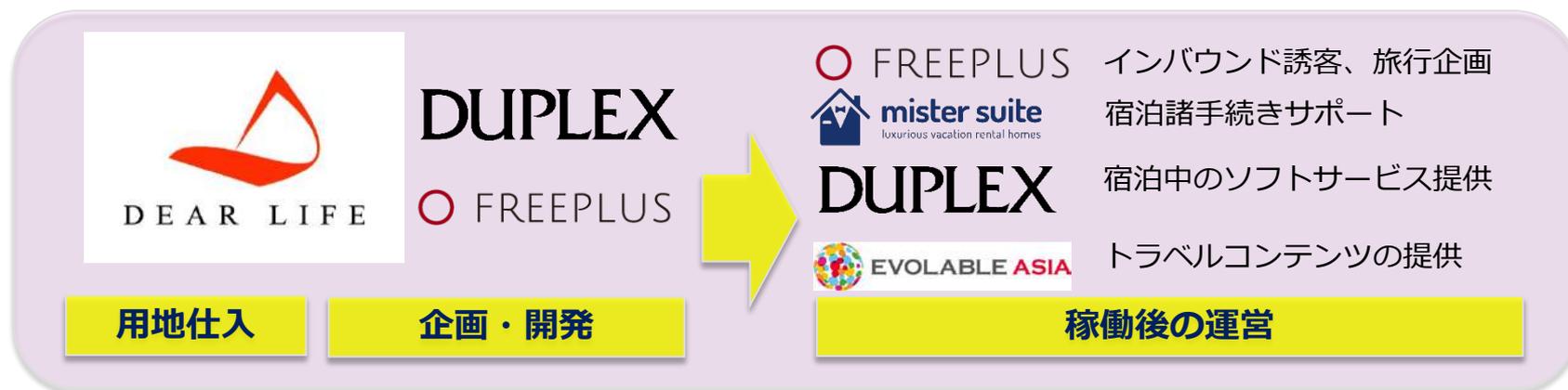


森下Ⅲプロジェクト
(ガリシア森下エストウディオⅡ)

民泊関連分野への取組み（宿泊対応型マンション事業）



- 「観光立国」実現に不可欠な、滞在インフラの供給に向けた取組を推進
- 当社が主体となり物件開発、物件稼働後の誘客・事務手続・ソフトサービスについては、それぞれのサービスを得意とする外部と提携し、トータルな施設運営体制を準備
- 5月11日取得の「大森Ⅲプロジェクト（東京都大田区）」にて、初の宿泊型マンションの開発を計画



《提携企業》

DUPLEX

株式会社デュプレックス・ギャザリング (<http://www.duplex-g.co.jp>)

○ FREEPLUS

株式会社フリープラス (<https://www.freeplus.co.jp>)



Mister Suite (<https://www.mistersuite.com/>)（運営会社）株式会社SQUEEZE

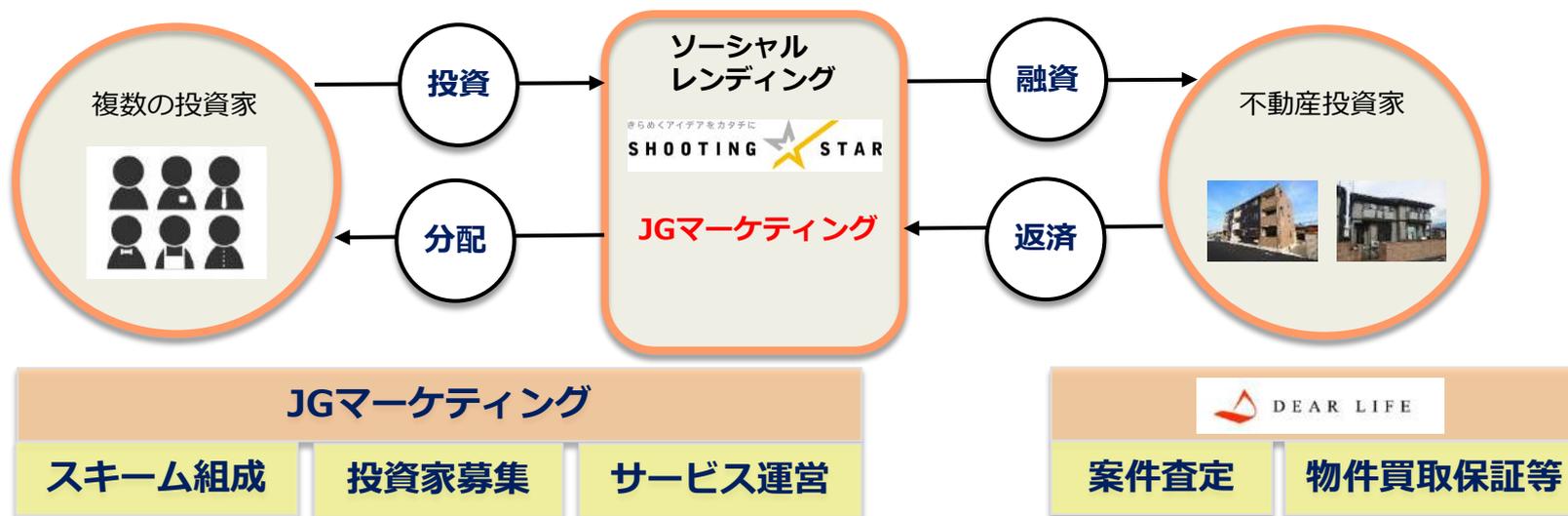


株式会社エボラブルアジア (<http://http://www.evolableasia.com>)
東証マザーズ上場（銘柄コード 6191）

クラウドファンディングを活用した不動産事業分野への取組み

- クラウドファンディングサイト「SHOOTING STAR」を運営するJGマーケティング社が立ち上げ予定の不動産対象のソーシャルレンディングサービス事業について協力
- 当社の不動産の目利き・投資ノウハウとJGマーケティング社のスキームアレンジ・運営ノウハウを結集し、ITを活用した不動産投資システムの普及を推進、新たな不動産事業機会を創出

《協業イメージ》



《提携企業》

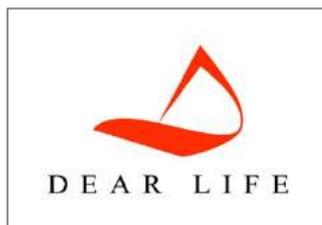
きらめくアイデアをカタチに

SHOOTING STAR



株式会社JGマーケティング (<http://shootingstar.jp>)

- 全国2,000人超の税理士が加盟している日本最大の税務相談ポータルサイト「**税理士ドットコム**」に向けた不動産関連サービス
- 会員税理士もしくはそのクライアントに対し、不動産の紹介や売買・有効活用に関するアドバイスを提供
- 会員税理士の税務・資産運用ソリューションの1つとして寄与でき、かつ不動産事業の取扱機会の創出が期待できる



不動産の紹介

不動産売買・有効活用
アドバイス



《提携企業》

弁護士ドットコム株式会社 (<https://corporate.bengo4.com>)

事業内容：弁護士ドットコム・税理士ドットコムの開発・運営

東証マザーズ上場（銘柄コード 6027）

«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。