

平成28年9月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

平成28年8月10日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

## 1

### 業績：前年同期を上回る売上を計上

売上高56.7億円、営業利益7.8億円、経常利益7.4億円、四半期純利益4.7億円

第3四半期（4月～6月）は物件売却が少なかったため、前年同期間に比べ利益計上額は劣るものの、期初の想定通りに物件の開発・売却活動が進行中

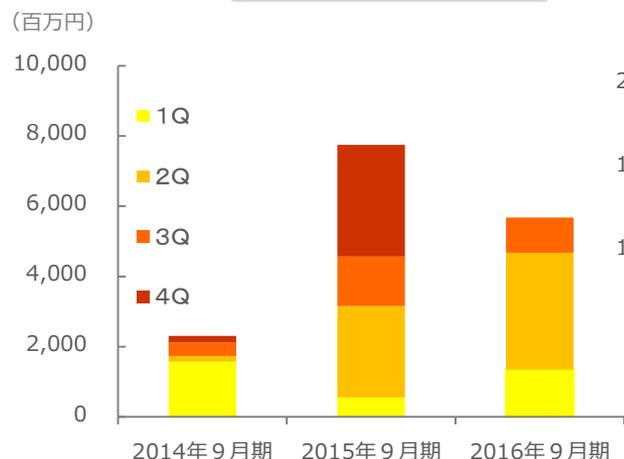
## 2

### 事業概況：各事業ともに、業容拡大に向けた取組は堅調に進展

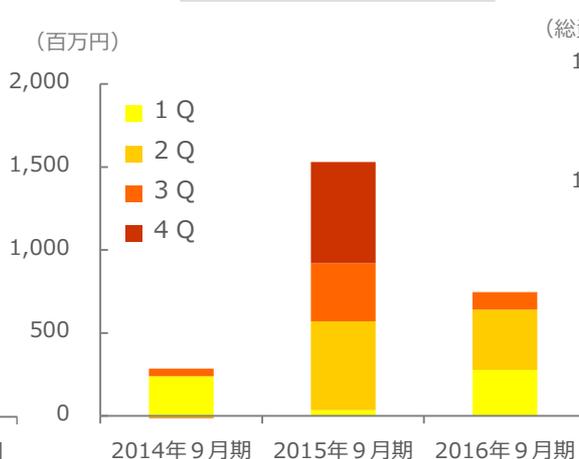
リアルエステート事業：マンション開発案件や収益不動産など約120億円分の物件確保

アウトソーシングサービス事業：ターンキーソリューションサービス（セルフストレージ施設の開発・供給）の取扱が増加し、収益に寄与

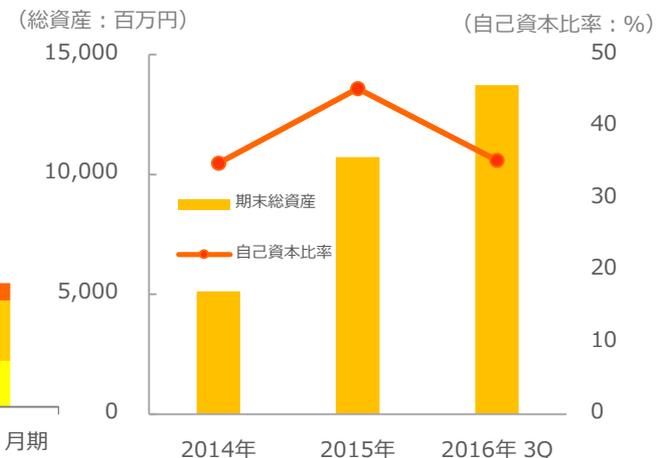
#### 売上高



#### 経常利益



#### 総資産・自己資本比率



# 平成28年9月期 第3四半期累計期間 連結決算概要



(単位：千円)	2015/9 3Q ①	2016/9 3Q ②	増減額 ②－①
売上高	4,567,041	5,673,555	1,106,513
売上総利益	1,385,219	1,426,629	41,410
販売費及び一般管理費	493,474	638,478	145,004
営業利益	891,745	788,151	△ 103,594
営業外収益	87,973	28,898	△ 59,075
営業外費用	58,895	70,018	11,122
経常利益	920,822	747,030	△ 173,791
法人税等	398,002	247,179	△ 150,823
親会社株主に帰属する四半期純利益	520,636	470,041	△ 50,595
1株当たり四半期純利益(円)	20.01	15.43	△ 4.58

営業活動によるキャッシュフロー	△ 728,489	△ 5,285,780	△ 4,557,290
投資活動によるキャッシュフロー	140,700	7,432	△ 133,268
財務活動によるキャッシュフロー	1,010,816	3,896,869	2,886,053
現金及び現金同等物期末残高	1,205,231	3,281,880	2,076,648

(単位：千円)	2015/9 ①	2016/9 3Q ②	増減額 ②－①
総資産	10,720,209	13,932,818	3,212,609
不動産投資残高	5,365,271	9,932,536	4,567,265
有利子負債	3,986,980	8,321,331	4,334,351
自己資本	4,859,982	4,914,385	54,402
自己資本比率	45.3%	35.3%	△10.0%

## 業績のポイント

### 損益計算書

- ◆ 当社開発の都市型マンションなどの物件売却収入が大きく寄与し、前年同期比増収。第3四半期（4～6月）の物件売却取引が少なかったことにより、利益は前年同期比減。

### キャッシュフロー計算書

- ◆ 都市型マンション開発事業量拡大・収益不動産の積み上げのために、不動産プロジェクトへの資金投入を積極化

### 貸借対照表

- ◆ 資産規模は、積極的な新規物件仕入やマンション開発を進めたことを主因に、前期比約3割拡大
- ◆ 自己資本主な増減内訳  
四半期純利益：4.7億円  
配当実施：△4.5億円

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

(単位：千円)	2015/9 3Q	2016/9 3Q	増減率
売上高	4,567,041	5,673,555	24.2%
リアルエステート事業	3,961,996	4,890,794	23.4%
セールスプロモーション事業	125,165	149,324	19.3%
アウトソーシングサービス事業	478,547	633,437	32.4%
その他の事業	1,332	-	-
セグメント利益	1,020,383	968,565	-5.1%
リアルエステート事業	911,360	825,066	-9.5%
セールスプロモーション事業	29,293	36,180	23.5%
アウトソーシングサービス事業	78,397	107,317	36.9%
その他の事業	1,332	-	-

リアルエステート事業

◆ 都市型マンションの供給量が前年同期間に比べ増加したことにより、売上が増加

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

◆ 堅調なビジネスソリューションサービスの受託やターンキーソリューションサービスにおける物件売却を主因に、前年同期比増収増益

## ◆ 自社開発の都市型マンションを中心に7棟を各種投資家や事業法人に売却

### 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



プレールドック板橋



メイクスデザイン板橋本町Ⅱ



ガリシア森下エストゥディオⅡ

### 売却物件（投資家・事業法人向け）



クレーヴ三鷹



comodo KAWASAKI



DeLCCS東陽（コンバージョンプロジェクト）

# 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16件や都心部好立地の収益不動産を取得



王子プロジェクト  
(マンション開発案件)



グレンパーク神楽坂  
(賃貸マンション)

### 【当期仕入のマンション開発プロジェクト】

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	東京都新宿区	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
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
梅屋敷プロジェクト	東京都大田区	29戸	平成28年6月取得
立川プロジェクト	東京都立川市	39戸	平成28年6月取得
両国プロジェクト	東京都墨田区	30戸	平成28年7月取得
高円寺プロジェクト	東京都中野区	47戸	平成28年8月取得予定 (取得契約締結済)
江戸川橋プロジェクト	東京都文京区	31戸	平成28年10月取得予定 (取得契約締結済)
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 (取得契約締結済)



※ 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。

# リアルエステート事業 都市型マンションプロジェクト 取組状況



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
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		◎		工事中
南千住プロジェクト	東京都荒川区	27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
大森Ⅲプロジェクト	東京都大田区	27戸			◎	計画中
梅屋敷プロジェクト	東京都大田区	29戸			◎	計画中
立川プロジェクト	東京都立川市	39戸			◎	計画中



西日暮里1丁目プロジェクト



尾久プロジェクト

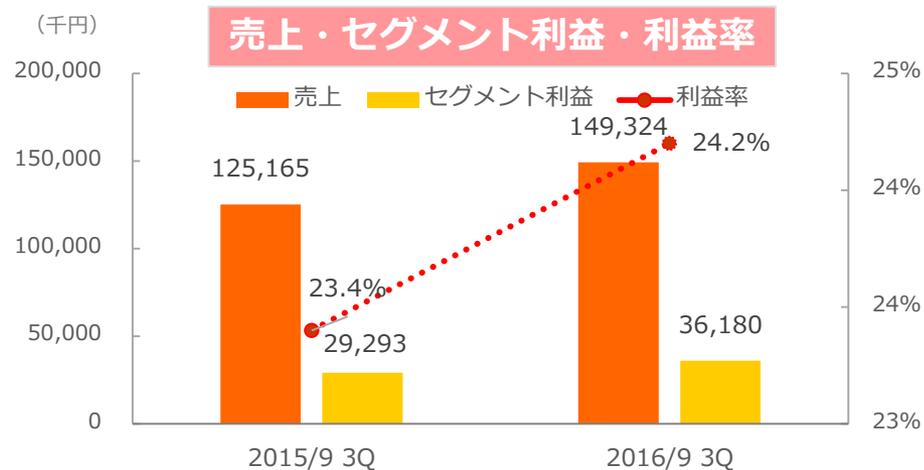
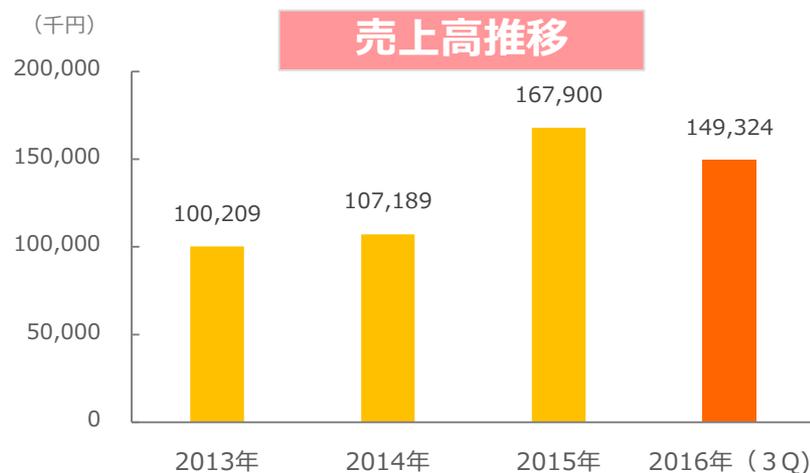


大森Ⅰプロジェクト

# セールスプロモーション事業の概況

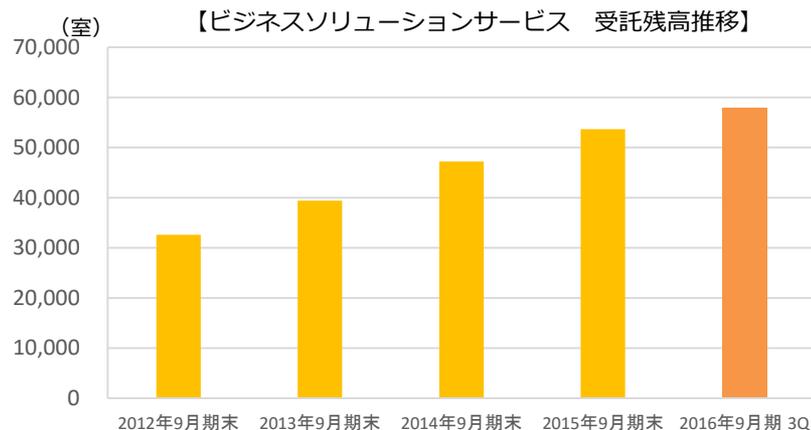
## ➤ 堅調な不動産市況と旺盛な人材獲得意欲を背景に受注好調、増収増益を達成

- 都心部においてコンスタントに物件供給が期待できる大手中心に営業を強化した結果、マンションセールスサポートスタッフを中心に受注件数の増加や案件規模の拡大化が進み、前年同期比増収増益を計上



# アウトソーシングサービス事業（株）パルマ の概況

## ビジネスソリューションサービス



- 滞納保証付アウトソーシングサービス受託件数の積み上げに注力
- 新規提携先からの受託や既存取引先からの追加導入により取扱高が堅調に増加し、安定的な収益計上に貢献
- 第3四半期末時点の受託残高は**57,870室**に増加

## ターンキーソリューションサービス



- セルフストレージ適格物件の発掘・開発や、セルフストレージ開業支援サービスの提供を推進
- 当期は、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件取得し、新規事業参入者や投資会社などに供給したことにより、収益に大きく貢献

# 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3四半期 業績	進捗率	
売上高	9,324	5,673	60.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 当期は、第4四半期（7～9月）に、都市型マンションや収益不動産の引渡し集中しており、これらの取引による収益を見込んでおります。</li> <li>□ 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伸長や、ターンキーソリューションサービスにおける施設の新規開発収入や既存施設の売却などによる収益を見込んでおります。</li> <li>□ 前期は、子会社(株)パルマの東証マザーズ上場に伴う特別利益（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）は当該取引による損益の計上は想定しておりません。</li> <li>□ 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</li> </ul> <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	4,890	60.5%	
アウトソーシングサービス事業	1,032	633	61.3%	
セールスプロモーション事業	211	149	70.6%	
売上総利益	2,469	1,426	57.7%	
販売費及び一般管理費	768	638	83.0%	
営業利益	1,700	788	46.3%	
経常利益	1,600	747	46.6%	
親会社株主に帰属する当期純利益	1,002	470	46.9%	
1株あたり配当金	12円			

## ◆ 株主還元水準の向上を目的に、自己株式の取得を実施予定

### 当期の株主還元

#### 配当金

1株あたり12円  
(連結配当性向35%を目標)

#### 株主優待

QUOカード1,000円  
(100株以上保有)

※2016年9月末時点の株主様が対象となります。

#### 自己株式取得

取得予定株数(上限) : 60万株(発行済株式数の1.96%)  
取得予定金額(上限) : 3億円  
取得予定期間 : 平成28年8月12日～9月30日

※発行済株式数については、既に取得済の自己株式(48,688株)を除いております。

※ 平成27年10月1日より1株につき4株の株式分割を実施しておりますので、2016年9月期の配当金予定額は、当該株式分割後の発行済株式数をもとに算定しております。

«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](mailto: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。