

2018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

2018年5月11日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

- 2018年9月期 第2四半期 サマリー 3
- 2018年9月期 第2四半期 決算概要 4
- 2018年9月期 第2四半期 事業概要 11
- 2018年9月期の見通し 24

## ■ 2018年9月期 第2四半期決算概要

- 全事業分野いずれも計画通りに進捗、前年同期比同水準の業績を計上
- 業績：売上高49.4億円、営業利益6.0億円、経常利益6.1億円、当期純利益3.9億円

## ■ トピックス

- SBIマネープラザとの協業による不動産信託商品を組成、物件組込開始
- SMBC日興証券へのMSWT※によるファイナンスを開始
- パルマが日本郵政グループと資本提携  
(本提携により、パルマは連結子会社から関連会社に変更)

## ■ 2018年9月期 見通し

- 地価や開発コストは上昇基調であるも、低金利等の金融環境も継続、収益安定性ある東京圏の不動産への投資需要は底堅く推移する見通し
- パルマ社の日本郵政グループとの資本提携を機に、当期業績目標・配当予想、3ヶ年中期計画「“Run” ~For Growth 2018~」の数値目標を見直し
- 業績目標：経常利益 22.7億円、当期純利益 19.5億円 に見直し
- 配当予想：21円/株（配当性向 39.9%）に増配修正

※ MSWT:行使価額修正条項付新株予約権の第三者割当によるファイナンス

# 2018年9月期 第2四半期 決算概要



DEAR LIFE

---

# 2018年9月期 第2四半期 連結決算・主要経営指標



(単位：百万円)	2017年2Q ①	2018年2Q ②	対2017年 ②－①
売上高	5,059	4,949	△ 110
営業利益	668	605	△ 62
経常利益	641	612	△ 29
当期純利益	423	392	△ 30
EPS (円)	13.98	11.29	△ 2.69
ROE (%)	8.0	5.1	△ 2.9

営業キャッシュフロー	△ 2,709	△ 4,981	△ 2,272
投資キャッシュフロー	143	117	△ 26
財務キャッシュフロー	2,178	4,660	2,482
現金及び現金同等物期末残高	4,227	7,351	3,124

(単位：百万円)	2017年期末 ①	2018年2Q ②	対2017年 ②－①
総資産	17,808	22,732	4,924
有利子負債	8,727	13,592	4,865
自己資本	7,538	7,725	187
自己資本比率	42.3%	34.0%	△ 8.3%
DEレシオ	1.16倍	1.76倍	0.60倍

# 2018年9月期 第2四半期連結損益計算書



◆ リアルエステート事業の売上額は減少したものの、好採算での物件売却が進み、前年同期比同水準の業績を計上

単位：百万円	2017 2Q (実績)	2018 2Q (実績)	増減	主な増減要因
<b>売上高</b>	5,059	4,949	△110	物件売上高は若干減少も、売上利益率の向上やアウトソーシングサービスの収益が伸長したことにより、前年同期比同水準の売上を計上
リアルエステート	4,136	3,936	△199	
アウトソーシングサービス	758	849	△1	
セールスプロモーション	164	163	91	
販売費及び一般管理費	578	690	111	要員増加による人件費やアウトソーシングサービス事業業容拡大に伴う外部協力費等が増加
<b>営業利益</b>	668	605	△62	
営業外収益	36	71	35	余資運用益が増加
営業外費用	63	64	1	
<b>経常利益</b>	641	612	△29	
特別利益	0	—	0	
特別損失	—	—	—	
税引前利益	641	612	△29	
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	423	392	△30	

# 2018年9月期 第2四半期連結貸借対照表



◆ マンション・セルフストレージ施設用地、収益不動産の新規仕入、開発プロジェクトの取扱増加により、総資産が約3割拡大

(単位：百万円)	2017年9月末 ①	2018年2Q ②	増減額 ②－①	主な増減要因
<b>資産合計</b>	<b>17,808</b>	<b>22,732</b>	<b>4,924</b>	
現預金	7,120	7,061	△ 59	
仕掛販売用不動産	7,607	8,682	1,075	マンション開発用地・収益不動産・セルフストレージ施設開発用地などの物件取得を積極的に進めたことにより仕掛販売用不動産・販売用不動産が約51億円増加
販売用不動産	1,866	5,931	4,065	
固定資産	125	142	17	
その他	1,090	916	△ 174	
<b>負債合計</b>	<b>9,938</b>	<b>14,641</b>	<b>4,703</b>	
支払手形・買掛金	351	381	30	
有利子負債	8,727	13,592	4,865	不動産取得資金調達のために借入を積極的に活用したことにより、有利子負債が約48億円増加
未払税金	458	215	△ 243	
その他	402	453	51	
<b>純資産合計</b>	<b>7,870</b>	<b>8,091</b>	<b>221</b>	四半期純利益 3.94億円
株主資本	7,538	7,725	187	新株予約権行使による資本増加 3.67億円
非支配株主持分等	327	352	25	株主配当 △5.76億円

# 2018年9月期 第2四半期連結キャッシュフロー計算書



## ◆ マンション・セルフストレージ施設用地、収益不動産の仕入や建築費等の投資による支出が拡大

(単位：百万円)	2017年2Q ①	2018年2Q ②	増減額 ②-①	主な増減要因	
営業活動によるキャッシュフロー	△ 2,709	△ 4,981	△ 2,272	棚卸資産（マンション開発用地・収益不動産・セルフストレージ施設開発用地など）の物件取得を積極的に進めたことにより、営業キャッシュフローの支出が拡大	
税金等調整前四半期純利益	641	612	△ 29		
棚卸資産の増加額（△は増加）	△ 3,193	△ 5,161	△ 1,968		
仕入債務の減少額（△は減少）	260	29	△ 231		
法人税等の支払額	△ 301	△ 410	△ 109		
利息の支払額	△ 48	△ 55	△ 7		
投資活動によるキャッシュフロー	143	117	△ 26		積極的な物件取得・開発に伴い借入も増加
定期預金の預入による支出	△ 20	△ 20	0		
定期預金の払戻による収入	153	112	△ 41		
有価証券の売買による収入	28	45	17		
財務活動によるキャッシュフロー	2,178	4,660	2,482	MSワラントの行使による資金調達額が増加 配当性向及び増益により期末配当分配額が増加	
短期借入による収入	2,643	3,081	438		
短期借入金の返済による支出	△ 1,122	△ 1,446	△ 324		
長期借入による収入	3,745	5,685	1,940		
長期借入金の返済による支出	△ 2,817	△ 2,455	362		
新株予約権の行使による収入	78	370	292		
配当金の支払いによる支出	△ 358	△ 573	△ 215		
現金及び現金同等物の増減額	△ 387	△ 203	184		
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,227	7,351	3,124		



# 2018年9月期 第2四半期個別損益計算書



◆ リアルエステート事業の売上額は減少したものの、好採算での物件売却が進み、前年同期比同水準の業績を計上

単位：百万円	2017 2Q (実績)	2018 2Q (実績)	増減	主な増減要因	2018 目標	進捗率	
<b>売上高</b>	4,301	4,099	△202	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リアルエステート 物件売上額は若干減少も、売上利益率は向上</li> <li>・販売費及び一般管理費 不動産取引量拡大に伴う控除対象外消費税増加</li> <li>余資運用益が増加</li> </ul>			
リアルエステート	4,136	3,936	△199				
セールスプロモーション	164	163	△1				
販売費及び一般管理費	346	410	64				
<b>営業利益</b>	587	529	△ 58				
営業外収益	35	80	45				
営業外費用	60	61	1				
<b>経常利益</b>	562	548	△ 14			2,270	24.1%
特別利益	0	—					
特別損失	—	—					
税引前利益	562	548	△ 14				
<b>当期純利益</b>	384	373	△ 11		1,950	19.1%	

## 2018年9月期 第2四半期個別貸借対照表



◆ マンション用地・収益不動産の新規仕入や開発プロジェクトの取扱増加により、総資産が約200億円に拡大

(単位：百万円)	2017年9月末 ①	2018年2Q ②	増減額 ②－①	主な増減要因
<b>資産合計</b>	<b>16,339</b>	<b>20,472</b>	<b>4,133</b>	
現預金	6,222	6,003	△ 219	
仕掛販売用不動産	7,405	7,876	471	マンション開発用地・収益不動産などの新規取得積極化や開発進行に伴う建築費用の積み上げにより仕掛販売用不動産・販売用不動産が約44億円増加
販売用不動産	1,866	5,882	4,016	
固定資産	68	71	3	
その他	778	640	△ 138	
<b>負債合計</b>	<b>9,380</b>	<b>13,263</b>	<b>3,883</b>	
支払手形・買掛金	351	381	30	
有利子負債	8,435	12,448	4,013	不動産取得資金調達のために借入を積極的に活用したことにより、有利子負債が約40億円増加
未払税金	417	178	△ 239	
その他	177	256	79	
<b>純資産合計</b>	<b>7,026</b>	<b>7,209</b>	<b>183</b>	四半期純利益 3.73億円
株主資本	7,023	7,196	173	新株予約権行使による資本増加 3.67億円
新株予約権	3	12	9	株主配当 △5.76億円
自己資本比率	42.8%	35.2%	△7.6P	
DEレシオ	1.20	1.73	0.53	

# 2018年9月期 第2四半期 事業概要



DEAR LIFE

---

# 当社グループの事業セグメント



DEAR LIFE

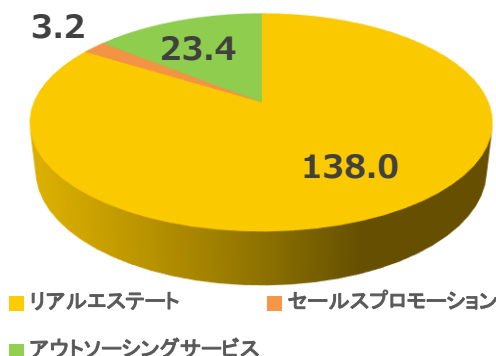
## アウトソーシングサービス事業

- (株)パルマ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：23.4億円



(銘柄コード：東証マザーズ 3461)

事業別前期売上高 (単位：億円)



## リアルエステート事業

- 東京圏エリアで、不動産の開発・売買等を展開
- 主力は都市型マンションの開発
- 前期 (2017年9月期) 売上高 138.0億円



## 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：3.2億円



※ パルマは2018年5月7日に日本郵政キャピタル株式会社と資本提携（第三者割当増資・当社保有のパルマ株式の譲渡）を行いました。これによりパルマは当社の連結対象並びに当社グループの事業セグメントを構成する対象から除外されます。

## リアルエステート事業

減収ながら好採算での売却が進み、前年同期比増益

## セールスプロモーション事業

不動産営業系人材サービス案件を中心に着実に受託

## アウトソーシングサービス事業

滞納保証付BPOサービスの受託が好調に推移

(単位：百万円)	2017 2Q		2018 2Q		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	5,059	100.0%	4,949	100.0%	△ 110	△2.2%
リアルエステート事業	4,136	81.8%	3,936	79.5%	△ 199	△4.8%
セールスプロモーション事業	164	3.2%	163	3.3%	△ 1	△0.6%
アウトソーシングサービス事業	758	15.0%	849	17.2%	91	12.0%
調整額						
セグメント利益	824	100.0%	857	100.0%	33	4.0%
リアルエステート事業	695	84.3%	744	86.8%	49	7.1%
セールスプロモーション事業	47	5.7%	36	4.2%	△ 11	△23.4%
アウトソーシングサービス事業	81	9.8%	76	8.9%	△ 5	△6.2%
調整額	△ 155	-	△ 251	-	△ 96	-

## ◆ 都市型マンションを中心に多様な顧客向けに7物件を売却

【第2四半期までの主な売却物件】

プロジェクト・物件名		所在地	売却先・現況
開発プロジェクト	蒲田	東京都大田区	事業会社に売却
	北千住	東京都足立区	不動産販売会社に売却
	大森Ⅲ	東京都大田区	事業会社に売却
	川崎Ⅱ	川崎市川崎区	建設会社に売却
	神田三越前	東京都中央区	事業法人に売却
	雑司ヶ谷	東京都豊島区	不動産販売会社に売却



《大森Ⅲ》



《北千住》

## ◆ 総事業費約160億円分の開発プロジェクト・収益不動産を仕入

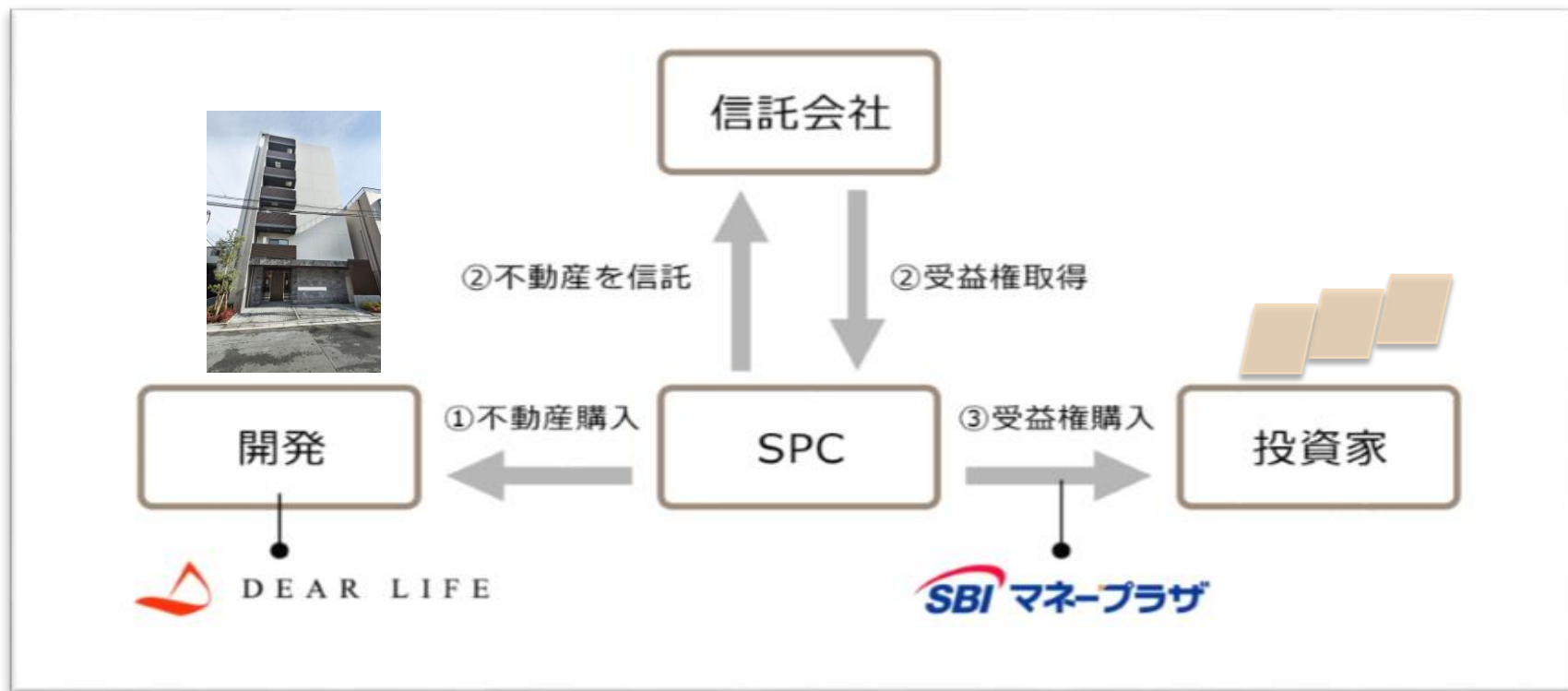


【主な仕入物件】

プロジェクト・物件名		所在地	計画・用途
都市型マンション 開発プロジェクト	蒲田Ⅱ	東京都大田区	単身者・DINKS向け30戸
	三田海岸	東京都港区	単身者・DINKS向け34戸
	笹塚	東京都渋谷区	単身者・DINKS向け22戸
	西大島（取得契約締結）	東京都江東区	単身者向け46戸
	浅草駅前雷門（取得契約締結）	東京都台東区	単身者・DINKS向け46戸
	戸越公園（取得契約締結）	東京都品川区	単身者・DINKS向け22戸
	西新宿（取得契約締結）	東京都中野区	単身者向け22戸
収益不動産	DeLCCS新宿御苑	東京都新宿区	事務所・店舗ビル
	トーシン千駄ヶ谷ハイツ	東京都渋谷区	事務所・店舗ビル
	尾久東武ストア	東京都荒川区	店舗ビル
	東五番館	東京都新宿区	共同住宅・店舗ビル
	谷中三丁目	東京都台東区	底地
	神楽坂二丁目	東京都新宿区	店舗ビル

※ 上記の「総事業費160億円」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。

- ◆ 当社開発の都市型マンションのファンドへの組み入れ開始
- ◆ SBIグループのネットワークを活用した不動産小口商品の販売を通じ、一般顧客層への当社物件の供給が実現





# 【参考】主なマンション開発プロジェクト

## ◆ 25件の開発プロジェクトが進行中

【主な物件の取組状況】

プロジェクト名	所在地	住戸数	竣工予定時期			進捗状況
			18/9期	19/9期	20/9期	
住吉	東京都江東区	32戸	◎			工事中
飯田橋	東京都文京区	31戸	◎			工事中
小竹向原	東京都板橋区	50戸	◎			工事中
板橋本町Ⅱ	東京都板橋区	34戸	◎			工事中
高円寺	東京都中野区	47戸	◎			工事中
田端	東京都北区	59戸	◎			工事中
市谷甲良町	東京都新宿区	35戸		◎		工事中
日本橋三越前	東京都中央区	36戸		◎		計画中
亀有	東京都足立区	31戸		◎		工事中
三田海岸	東京都港区	34戸			◎	工事中
亀戸	東京都江東区	36戸		◎		計画中
本所吾妻橋	東京都墨田区	22戸			◎	計画中
笹塚	東京都渋谷区	22戸			◎	計画中
錦糸町Ⅲ	東京都墨田区	30戸		◎		取得契約締結
戸越公園	東京都品川区	22戸		◎		取得契約締結
西新宿	東京都中野区	22戸			◎	取得契約締結
隅田公園	東京都台東区	30戸			◎	取得契約締結



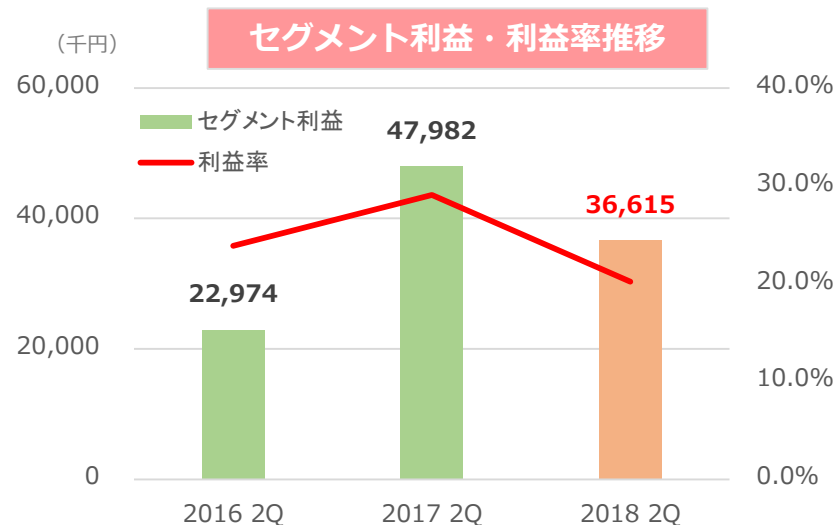
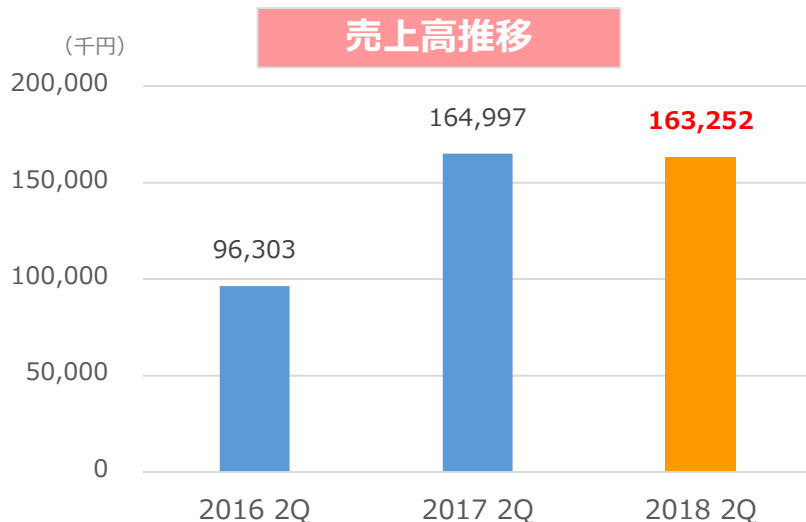
板橋本町Ⅱプロジェクト



高円寺プロジェクト

## 堅調な不動産業務人材需要に、サービスレベルの高いスタッフで応え、受注堅調

- 大手による都心部マンション営業系スタッフ等、営業系スタッフ人材の需要は引き続き堅調
- さらなる受注機会の拡大に備え、スタッフ採用・育成のための投資も積極的に実施



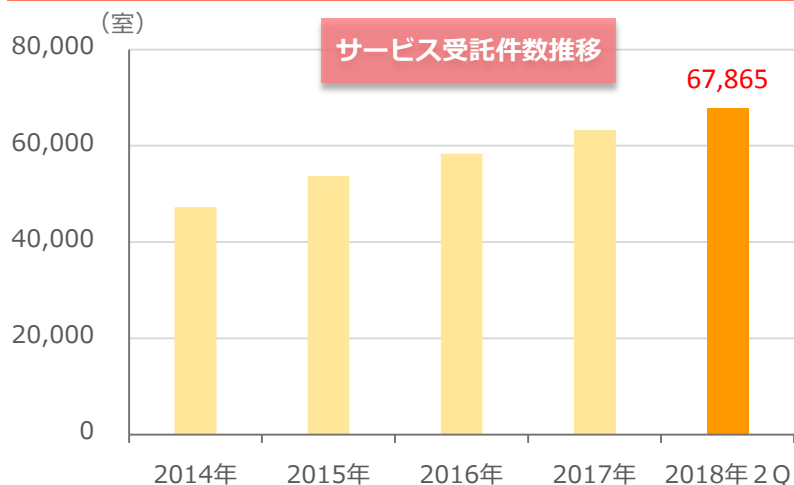
# アウトソーシングサービス事業の概況①



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



- 業界大手企業などの既存提携先や開発販売物件からの受託が伸長、滞納保証付きBPOサービスの受託は堅調に推移
- 保証から督促・収納物撤去代行等、滞納管理サービス全般への対応が評価され、他社からのリプレイス案件も増加

## 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



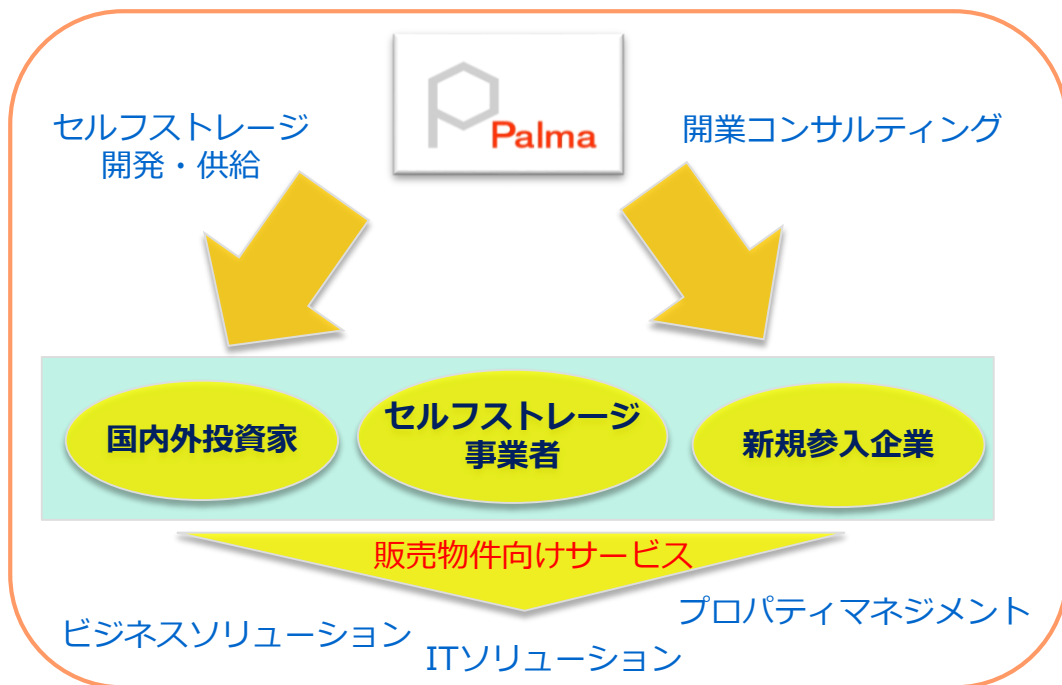
- クラリスには42,000室、クラギメには240,000室を超える物件が登録され、業界における国内最大級クラスのITインフラとして、導入企業増加中
- 督促業務用自動架電システム「Pコール」リリース。督促業務の省力化に向けたシステムを提供

# アウトソーシングサービスの概況②

## 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



- 3件のセルフストレージ施設の新規開発販売・開業コンサルティングを実施
- セルフストレージ事業者、新規事業参入者、国内外の投資ファンド等からの施設投資引き合いも堅調、それらの引き合いに応えるべく、8件の施設開発プロジェクトが進行中



# パルマと日本郵政グループとの資本提携



DEAR LIFE



## 「日本郵政グループの経営資源の有効活用」と「セルフストレージ ビジネスの継続的拡大」につながるシナジーの共創を目指す

- 日本郵政キャピタルが、新株割当+当社保有株の譲渡により、20%のパルマ株式を取得
- 提携を機に、双方の経営資源の活用に向けた具体的な業務提携の検討を開始
- 日本郵政グループのブランド力やネットワーク、経営資源を活用したセルフストレージ事業のさらなる発展に向けた大きなアシストが期待できる



新株を割当



保有する  
パルマ株式  
を譲渡



 **JAPAN POST CAPITAL**

日本郵政キャピタル（日本郵政子会社）



# SMBC日興証券への第三者割当によるMSWT



- ◆ 更なる事業規模拡大に向けた不動産仕入・開発資金の充実を図るためにMSWTによるエクイティファイナンスを実施

概 要	詳 細
新株予約権の割当先	SMBC日興証券に第三者割当
新株予約権の割当数	50,000個 (5,000,000株)
資金調達予定額	28.3億円 (当初行使価額 570円で算定)
新株予約権の行使価額	上限：なし 下限：310円 (本件発表日の前取引日の終値の60%)
行使価額の修正	行使日の前取引日のVWAP (売買高加重平均価格) の91%
行使可能期間	2018年3月7日より2020年3月31日まで
SMBC日興証券に対する行使要請 (~2019年12月31日)	要請できる数：1回あたり1,000個~35,000個以内 要請できる期間：1回あたり20営業日以上
新株予約権の買取	<ul style="list-style-type: none"><li>・当社での任意取得はいつでも可能</li><li>・株価が下限行使価額を20営業日連続で下回ると、当社が強制買取</li></ul>

## 不動産仕入・開発資金の確保

- 積極化する物件仕入に伴う用地・物件取得費や、開発中プロジェクトの建築進展などにより、拡大する資金需要に向けた資金調達

## 財務基盤の安定性確保

- 前期に初実施のMSWT（約15.7億円調達）による増資効果により、金融機関からの借入と自己資本の併用による、財務安全性に配慮した機動的な資金調達が実現。
- 重点戦略である不動産投資のさらなる拡大に備え、財務基盤の安定性と効果的な資金調達機会の確保につながるMSWTによる資金調達を本年も着手

## MSWTの特徴

- 株価動向に合わせた機動的かつ柔軟な資金調達が可能
- 当社が行使株数・時期をコントロールできるので、急激な希薄化を回避
- 行使価額の上限がなく、常に修正されるため、安定的な行使および調達額の最大化が期待できる

## 2018年9月期の見通し





- パルマの日本郵政グループとの資本提携やパルマの連結除外を機に、当期目標・中期計画（「Run」～For Growth 2018～）の数値目標を見直し  
**経常利益目標：22.7億円（前期比 2.7億円・13%増）**  
**当期純利益目標：19.5億円（前期比 6.2億円・46%増）**

## 中期3ヶ年（2016～2018）

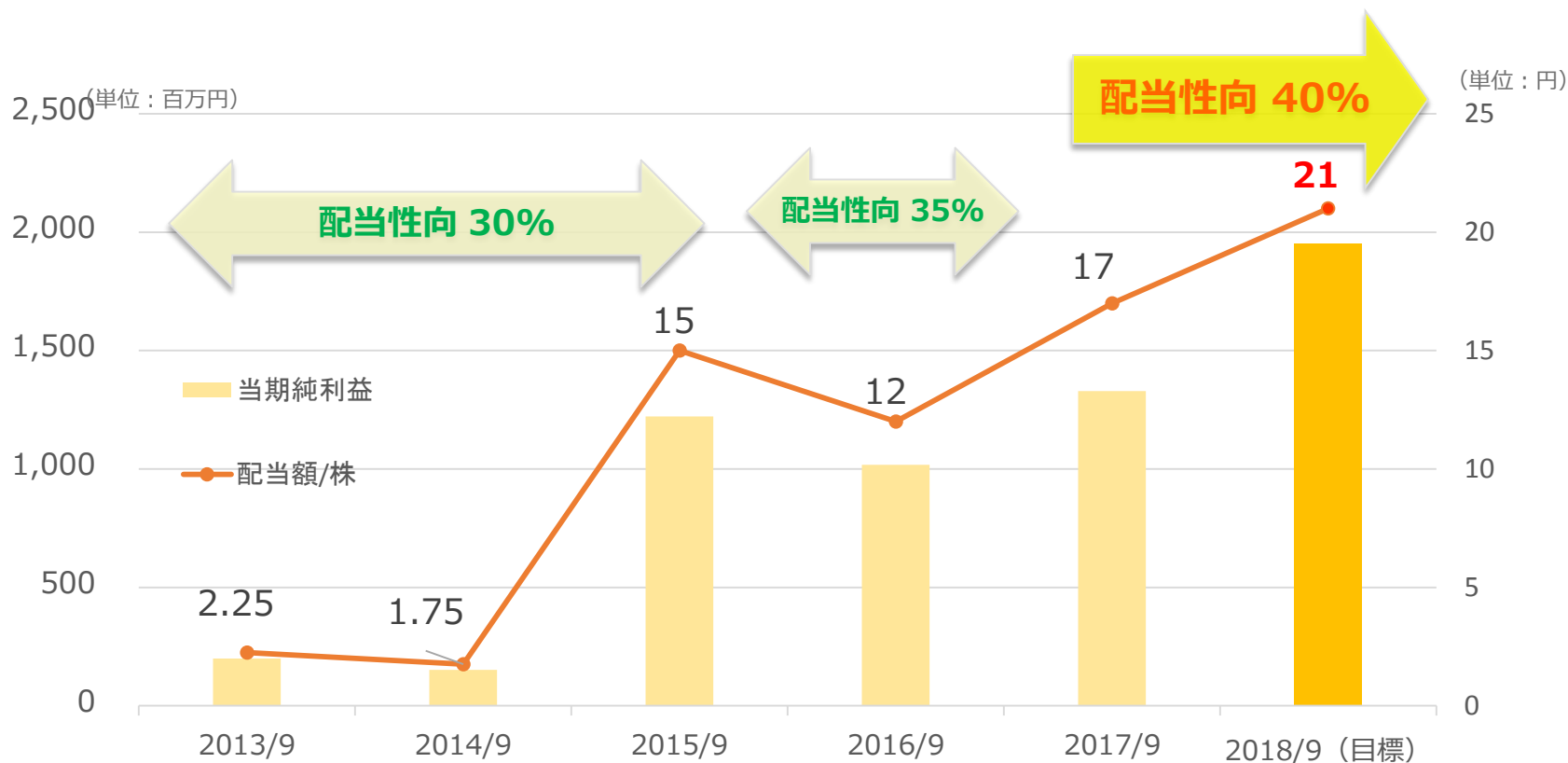
	2016年9月期 実績	2017年9月期 実績	2018年9月期 目標
売上高（百万円）	10,697	16,476	
営業利益（百万円）	1,622	2,071	
経常利益（百万円）	1,549	1,996	<b>2,270</b>
当期純利益（百万円）	1,063	1,329	<b>1,950</b>
ROE	20.2%	20.8%	<b>20%以上</b>

※ パルマが本年第3四半期より連結対象外となるため、当期（2018年9月期）は個別決算ベースによる業績目標に見直しをしております。上記の2016年9月期・2017年9月期はパルマを含めた連結決算数値を表示しております。

# 2018年9月期の配当目標



堅調な業績の進展とパルマ株式の日本郵政グループへの売却による影響などをおりこみ、過去最高の期末配当 **21円（1株あたり）** に目標を上方修正



- ※ 1. 2015年に1：2及び1：4の株式分割を実施しておりますので、これらの株式分割を2014年9月期初より実施したものととして上記の配当金額を換算しております。
- ※ 2. 2015年9月期の配当金は、普通配当12.5円と、当社の東証一部上場・子会社(株)パルマの東証マザーズ上場記念配当2.5円の合計額であります。

- 賃貸需要が高く、安定的な収益が見込める東京圏の物件投資の拡大を継続
- エリア人気など、需要の強弱感を慎重に見極めながら投資推進
- 物件情報の量・入手ルート of 継続的拡充
- 社内建築士機能や協力会社との協働による、迅速かつ柔軟な事業企画力を推進
- 相続対策・資産形成層や事業法人、投資ファンド等へのマーケティングを強化

## 事業エリア

### ●東京圏に特化

都市型マンション

都心部・主要駅周辺

収益不動産

住居系：首都圏

オフィス・商業系：

都心部・主要駅周辺



## 取扱不動産

### ●開発物件

都市型マンション

好立地の店舗・事務所ビル

### ●収益不動産

賃貸・分譲マンション

オフィス・商業用途

(区分所有～20億円)

・バリューアップ（中短期運用）

・安定的なインカムゲイン（長期運用）

## 顧客層

### 投資マーケット

- ・不動産販売会社
- ・個人富裕層
- ・資産保有会社
- ・不動産ファンド・REIT

### 自用・実需目的

- ・事業法人  
社宅等の自社使用
- 賃貸利用：転業・多角化
- ・個人（エンドユーザー）

◆ 現時点で、当期中に都市型マンション7棟や収益不動産等の売却が確定。  
今後の竣工予定物件や保有物件の売却活動も鋭意推進中



DeLCCS蒲田



両国プロジェクト



飯田橋プロジェクト

【売却予定物件】

プロジェクト名	所在地	住戸数	状況
南砂Ⅱ	東京都江東区	都市型マンション	不動産販売会社に売却。分譲中
DeLCCS蒲田	東京都大田区	都市型マンション	不動産会社に1棟売却。売却契約締結
両国	東京都墨田区	都市型マンション	不動産投資法人に1棟売却。売却契約締結
小竹向原	東京都板橋区	都市型マンション	不動産販売会社に売却。工事中
飯田橋	東京都文京区	都市型マンション	不動産販売会社に売却。工事中
板橋本町Ⅱ	東京都板橋区	都市型マンション	不動産販売会社に売却。工事中
住吉	東京都江東区	都市型マンション	不動産販売会社に売却。工事中
DeLCCS門前仲町	東京都江東区	店舗・事務所・住居ビル	不動産投資法人に売却。売却契約締結

## «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。