

平成28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

平成28年2月12日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

1

業績：前年同期を大幅に超過

売上高13.4億円（前年同期比1.4倍増）・経常利益2.7億円（同6.8倍増）
四半期純利益1.8億円（同10.3倍増）

2

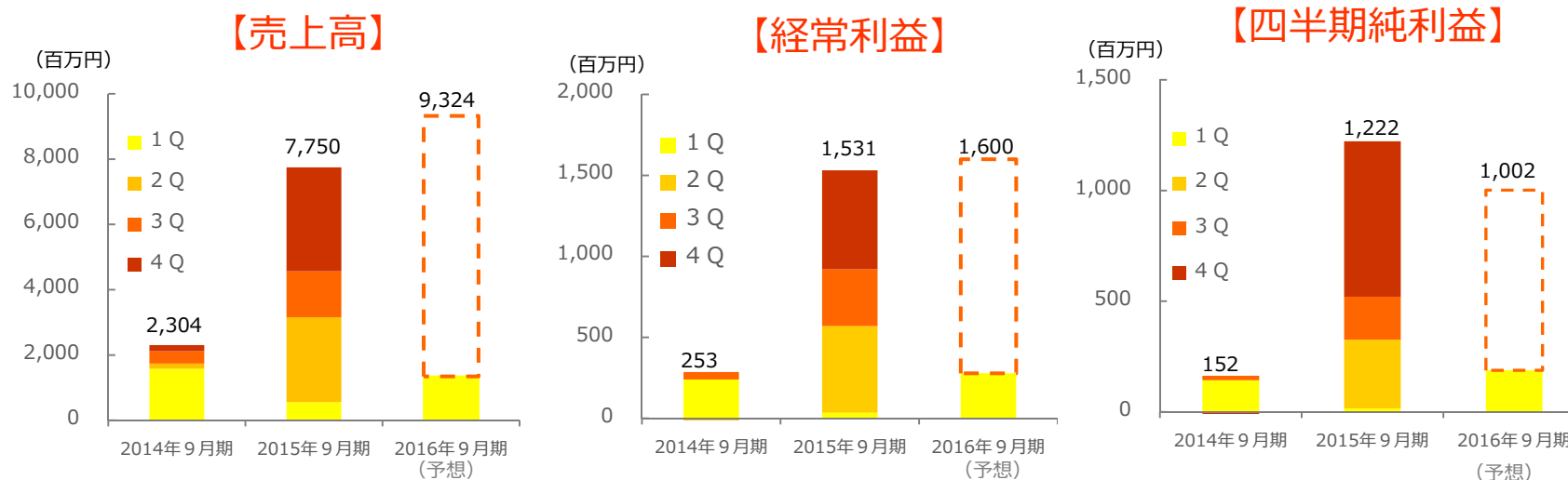
事業概況①：全事業で前年同期を大幅な上回る業績を計上

リアルエステート事業 前年同期比3.8倍増、セールスプロモーション事業 同65%増
アウトソーシングサービス事業 同78%増（いずれもセグメント利益）

3

事業概況②：リアルエステート事業～仕入強化

都市型マンション開発用地を10件（事業費約60億円）確保



平成28年9月期 第1四半期連結決算概要



(単位：千円)	2015/9 ①	2016/9 ②	増減額 ②－①
売上高	557,528	1,346,814	789,285
売上総利益	196,531	480,200	283,668
販売費及び一般管理費	164,330	209,471	45,140
営業利益	32,200	270,729	238,528
営業外収益	18,512	26,109	7,596
営業外費用	15,236	17,924	2,687
経常利益	35,477	278,913	243,436
法人税等	18,694	81,065	62,371
親会社株主に帰属する四半期純利益	17,134	188,760	172,185
1株当たり四半期純利益(円)	2.58	6.23	3.65
営業活動によるキャッシュフロー	△ 324,675	△ 941,975	△ 617,299
投資活動によるキャッシュフロー	78,635	29,805	△ 48,829
財務活動によるキャッシュフロー	151,692	995,225	843,532
現金及び現金同等物期末残高	687,856	4,746,414	4,058,558
(単位：千円)	2015/9 ①	2016/9 ②	増減額 ②－①
総資産	10,720,209	11,123,954	403,744
不動産投資残高	5,365,271	5,694,867	329,596
有利子負債	3,986,980	5,399,062	1,412,082
自己資本	4,859,982	4,607,710	△ 252,271
自己資本比率	45.3%	41.4%	△ 3.9%

業績のポイント

損益計算書

- ◆ リアルエステート事業における都市型マンションなどの物件売却収入が大きく寄与し、前年同期比大幅な増収増益

キャッシュフロー計算書

- ◆ 都市型マンション開発件数増加により、用地仕入や建築費用のための支出が増加




貸借対照表

- ◆ 資産規模は、新規仕入・開発費用が発生した一方で、竣工・売却と回転も進んだことにより、前期末比微増
- ◆ 自己資本主な増減内訳
四半期純利益：1.8億円
配当実施：△ 4.5億円

平成28年9月期 第1四半期 セグメント業績



《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
■ 不動産関連事業 <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 	■ 人材関連事業 <ul style="list-style-type: none"> ● 不動産営業系職種を中心とした人材派遣・紹介・業務支援 	■ セルフストレージビジネスソリューションサービス <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：千円)	2015/9 1Q	2016/9 1Q	増減率
売上高	557,528	1,346,814	141.8%
リアルエステート事業	398,164	1,156,957	190.6%
セールスプロモーション事業	31,501	43,483	38.0%
アウトソーシングサービス事業	127,397	146,373	14.9%
その他の事業	464	-	-
セグメント利益	76,500	328,446	329.3%
リアルエステート事業	63,171	305,395	383.4%
セールスプロモーション事業	5,359	8,843	65.0%
アウトソーシングサービス事業	7,970	14,207	78.2%
その他の事業	464	-	-

リアルエステート事業
 ◆ 都市型マンションの供給数が前年同期に比べ増加したことにより、売上・利益が大幅に増加

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
 ◆ ビジネスソリューションサービスを中心にサービス利用件数が伸長し、前年同期比増収増益

リアルエステート事業の概況



《第1四半期主な売却物件》 都市型マンションを2棟完売・1棟竣工



ガリシア森下エストゥディオ



プレールドウーク板橋

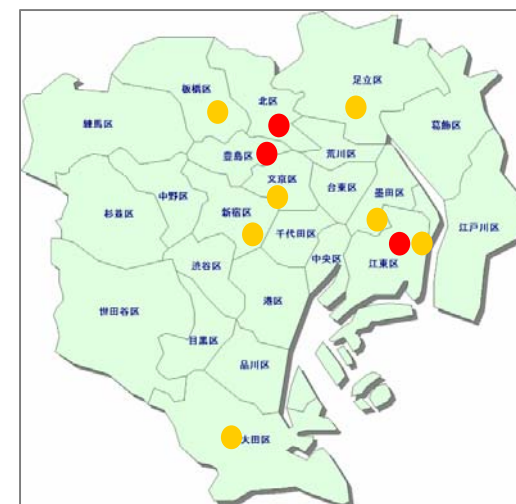


メイクスデザイン板橋本町Ⅱ

《第1四半期マンション用地仕入状況》

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月取得予定
市谷仲之町プロジェクト	東京都新宿区	29戸	平成28年3月取得予定
錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	28戸	平成28年3月取得予定
北千住プロジェクト	東京都中央区	37戸	平成28年3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4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4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

※ 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。



●：取得物件 ●：取得予定物件

マンション開発プロジェクト一覧



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	
板橋本町プロジェクト	東京都板橋区	29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	◎			工事中
三鷹プロジェクト	東京都武蔵野市	34戸	◎			工事中
森下Ⅱプロジェクト	東京都江東区	50戸	◎			工事中
森下Ⅲプロジェクト	東京都江東区	24戸	◎			工事中
川崎プロジェクト	川崎市川崎区	29戸	◎			工事中
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
菊川Ⅱ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		◎		着工準備中
王子プロジェクト	東京都北区	30戸		◎		着工準備中
南砂プロジェクト	東京都江東区	46戸		◎		着工準備中
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

— : 当期取得物件



三鷹プロジェクト



森下Ⅱプロジェクト

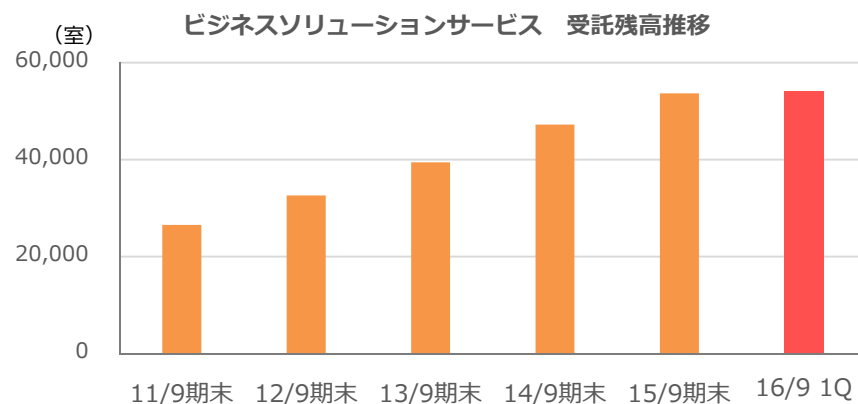


川崎プロジェクト

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1四半期末時点の受託残高は**54,089室**に増加

ITソリューションサービス

- 予約決済在庫管理システム・集客サイトへの登録物件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は、**約28,000室**が登録
- 集客サイトは、**約152,000室**が登録

集客サイト「ニコニコトランク」



ターンキーソリューションサービス

- 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
- マザーズ上場による知名度向上や、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

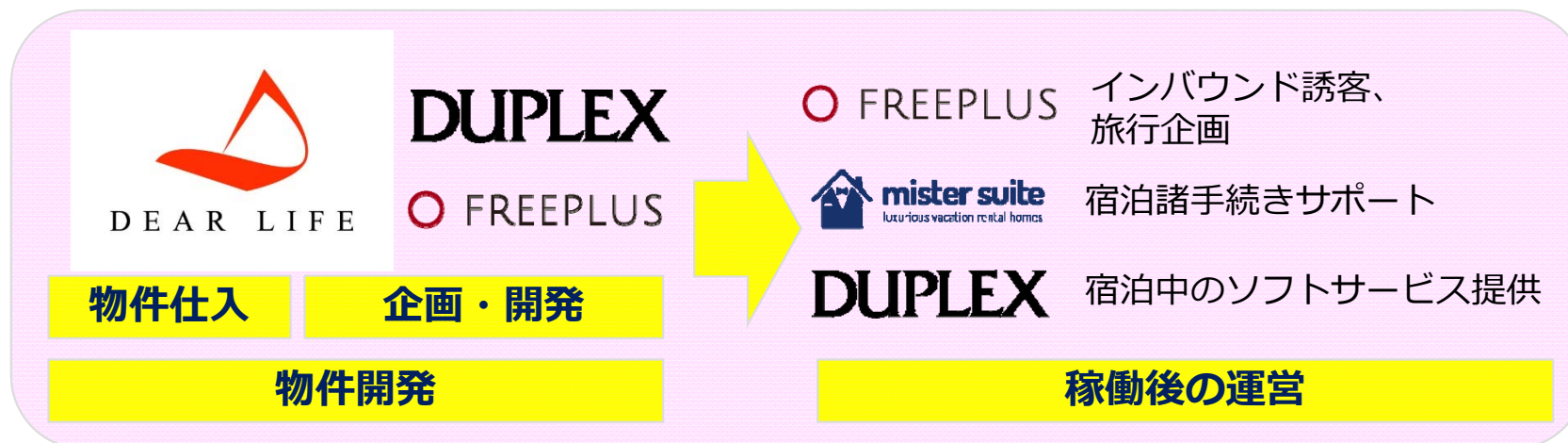
運営施設「キーピット木場」



インバウンド対応型マンション関連事業への取組みについて



- 「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
- インバウンド宿泊需要が最も期待できる東京圏を事業エリアとしている当社が主体となり適格物件の仕入・開発を担当
- 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



《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

《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。