

平成29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29年8月10日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

平成29年9月期 第3四半期 業績



DEAR LIFE



◆ 売上高

不動産・人材関連・セルフストレージ関連ともに好調に推移、7,108百万円（前年同期比25.3%増）を計上

◆ 利益

営業利益862百万円（同9.4%増）、経常利益816百万円（同9.3%増）、四半期純利益529百万円（同12.7%増）を計上

(単位：百万円)	2016/9 3Q	2017/9 3Q	前年同期比 増減額	2017/9 通期目標	進捗率
売上高	5,673	7,108	1,435		
売上総利益	1,426	1,674	248		
販売費及び一般管理費	638	812	174		
営業利益	788	862	74		
営業外収益	28	47	19		
営業外費用	70	93	23		
経常利益	747	816	69	1,800	45.3%
法人税等	247	253	6		
四半期純利益	470	529	59	1,100	48.1%

平成29年9月期 第3四半期 連結貸借対照表概要



DEAR LIFE

(単位：百万円)	2016/9 期末	2017/9 3Q	増減額
資産合計	13,790	18,444	4,654
流動資産	13,639	18,324	4,685
現金及び預金	4,771	4,096	△ 675
販売用不動産	1,594	5,236	3,642
仕掛販売用不動産	6,721	8,153	1,432
固定資産	150	120	△ 30
負債合計	8,270	12,161	3,891
流動負債	1,877	4,855	2,978
支払手形及び買掛金	77	1,013	936
短期借入金	279	1,035	756
1年内返済予定の長期借入金	732	2,253	1,521
固定負債	6,393	7,306	913
長期借入金	6,364	7,266	902
純資産	5,519	6,283	764
負債純資産合計	13,790	18,444	4,654
有利子負債	7,376	10,555	3,179
有利子負債比率	53.5%	57.2%	3.7%
自己資本	5,251	5,976	725
自己資本比率	38.1%	32.4%	△5.7%

主な増減要因

販売用不動産・仕掛販売用不動産	
◆ 増加：物件仕入	58.7億
建築費等	47.0億
◆ 減少：物件売却	△55.0億
短期・長期借入金	
◆ 増加：短期借入	33.6億
長期からの振替	21.3億
長期借入	58.6億
◆ 減少：短期借入返済	△26.0億
長期借入返済	△34.4億
短期への振替	△21.3億
資本	
◆ 増加：四半期純利益	5.6億
新株予約権行使	5.5億
◆ 減少：期末配当分配	△3.6億

(単位：百万円)	2016/9 3Q	2017/9 3Q
営業活動によるキャッシュフロー	△ 5,285	△ 4,025
税金等調整前四半期純利益	747	816
売掛金の増加額	64	10
棚卸資産の増加額 (△は増加)	△ 4,579	△ 5,055
買掛金の減少額 (△は減少)	△ 601	936
法人税等の支払額	△ 832	△ 514
利息の支払額	△ 56	△ 76
投資活動によるキャッシュフロー	7	33
有価証券の売買による収支	20	41
財務活動によるキャッシュフロー	3,896	3,377
短期借入による収入	2,796	3,360
短期借入金の返済による支出	△ 1,911	△ 2,605
長期借入による収入	5,450	5,863
長期借入金の返済による支出	△ 2,001	△ 3,440
配当金の支払いによる支出	△ 450	△ 359
現金及び現金同等物の増加額	△ 1,381	△ 613
現金及び現金同等物期末残高	3,281	4,000

主な増減要因

営業活動によるキャッシュフロー

- ◆ 40.2億円のマイナスとなった。
- ◆ 税引前四半期利益8.1億円を計上する一方で、税金の支払5.1億円、物件の売買や開発費用の支出による棚卸資産の増加50.5億円が主な要因

財務活動によるキャッシュフロー

- ◆ 33.7億円のプラスとなった。
- ◆ 借入金の純増31.7億円と期末配当の分配△3.5億円が主な要因

当社グループの事業セグメント



DEAR LIFE

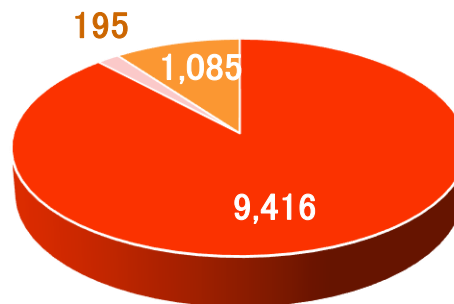
アウトソーシングサービス事業

- (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：1,085百万円



(銘柄コード：東証マザーズ 3461)

事業別前期売上高
(単位：百万円)



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（2016年9月期）売上高 9,416百万円



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：195百万円



※ 都市型マンション：東京圏エリアの最寄駅から徒歩圏立地において開発する単身者・DINKS向けマンション
セルフストレージ：トランクルームなどのレンタル収納スペース
BPOサービス：滞納保証付セルフストレージビジネスプロセス（契約受付・審査・入金管理・滞納管理・残置物撤去等）アウトソーシング

各事業ともに好調を維持、前年同期比増収増益

リアルエステート事業

都市型マンションを中心に物件売却が堅調に推移

セールスプロモーション事業

不動産セールスサポート派遣案件の受託が大きく伸長

アウトソーシングサービス事業

サービス収入と施設開発販売により堅調に収益計上

(単位：百万円)	2016/9 3Q		2017/9 3Q		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	5,673	100.0%	7,108	100.0%	1,435	25.3%
リアルエステート事業	4,890	86.2%	5,780	81.3%	890	18.2%
セールスプロモーション事業	149	2.6%	251	3.5%	102	68.5%
アウトソーシングサービス事業	633	11.2%	1,076	15.1%	443	69.9%
調整額						
営業利益	788	100.0%	862	100.0%	74	9.4%
リアルエステート事業	825	104.7%	886	102.8%	61	7.5%
セールスプロモーション事業	36	4.6%	73	8.5%	37	102.4%
アウトソーシングサービス事業	107	13.6%	119	13.8%	12	11.2%
調整額	△ 181	-	△ 216	-	△ 35	-

リアルエステート事業①：物件売却の状況

◆ 都市型マンション・収益不動産16物件の売却が進行中

【主な売却物件】

プロジェクト・物件名		所在地	売却先・現況
都市型マンション	神楽坂白銀公園	東京都新宿区	個人投資家に一棟売却
	森下IV	東京都江東区	不動産販売会社に売却
	王子	東京都北区	不動産販売会社に売却（分譲中）
	尾久	東京都江東区	不動産会社に売却（分譲中）
	南千住	東京都荒川区	不動産販売会社に売却（分譲中）
	市谷仲之町	東京都新宿区	事業会社に売却（契約締結済）
収益不動産	グレンパーク神楽坂	東京都新宿区	事業会社に売却
	コスモ両国	東京都墨田区	不動産会社に売却
	DeLCCS牛込神楽坂	東京都新宿区	事業会社に売却（契約締結済）



《神楽坂白銀公園》



《西日暮里5丁目》



《グレンパーク神楽坂》

リアルエステート事業②：物件仕入の状況



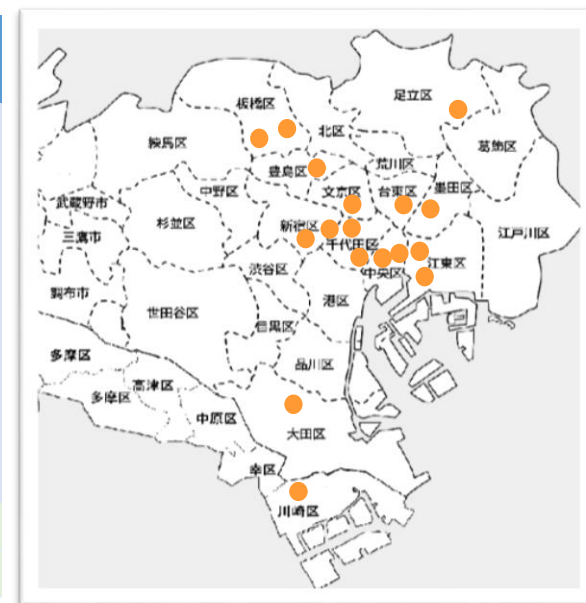
DEAR LIFE

◆ 前期を上回る、総額140億円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
開発プロジェクト	飯田橋	東京都文京区	単身者・DINKS向け31戸
	小竹向原	東京都板橋区	単身者向け50戸
	市谷甲良町	東京都新宿区	単身者・DINKS向け35戸
	池袋本町	東京都豊島区	単身者向け69戸
	蒲田	東京都大田区	単身者・DINKS向け63戸
	川崎Ⅱ	川崎市川崎区	単身者向け37戸
	森下V	東京都墨田区	単身者向け24戸
	神田三越前	東京都千代田区	単身者・DINKS向け26戸
	人形町	東京都中央区	単身者・DINKS向け31戸
収益不動産	DeLCCS神田大手町	東京都千代田区	賃貸マンション
	DeLCCS門前仲町	東京都江東区	店舗・事務所・住居



※ 上記の「総額140億円」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。また、当期中に取得予定の取得契約済の物件も含めております。

都市型マンションプロジェクト 取組状況



DEAR LIFE

プロジェクト名	所在地	住戸数	竣工予定時期				状況
			17/9期	18/9期	19/9期	20/9期	
市谷仲之町	東京都新宿区	29戸	◎				工事中
南砂町Ⅱ	東京都江東区	21戸	◎				工事中
駒込Ⅱ（インプレスト駒込染井）	東京都豊島区	34戸		◎			工事中
北千住	東京都足立区	37戸		◎			工事中
住吉	東京都江東区	32戸		◎			工事中
大森Ⅲ	東京都大田区	27戸		◎			工事中
梅屋敷	東京都大田区	29戸		◎			工事中
立川	東京都立川市	39戸		◎			工事中
両国	東京都墨田区	30戸		◎			工事中
高円寺	東京都中野区	47戸		◎			工事中
飯田橋	東京都文京区	31戸		◎			工事中
板橋本町Ⅱ	東京都板橋区	34戸		◎			工事中
小竹向原	東京都板橋区	50戸		◎			工事中
田端	東京都北区	59戸			◎		計画中
市谷甲良町	東京都新宿区	35戸			◎		計画中
蒲田	東京都大田区	63戸			◎		計画中
川崎Ⅱ	川崎市川崎区	37戸			◎		計画中
森下Ⅴ（2017年7月取得）	東京都江東区	24戸			◎		計画中
人形町（2017年7月取得）	東京都中央区	31戸			◎		計画中
亀有（2017年7月取得）	東京都足立区	31戸			◎		計画中
神田三越前（2017年7月取得）	東京都千代田区	26戸			◎		計画中
日本橋三越前（2017年8月取得予定）	東京都中央区	36戸			◎		計画中
三田海岸（2018年2月取得予定）	東京都港区	34戸				◎	計画中



市谷仲之町プロジェクト



インプレスト駒込染井

※ インプレスト駒込染井は、(株)双日新都市開発との共同事業によるマンション開発プロジェクトです。

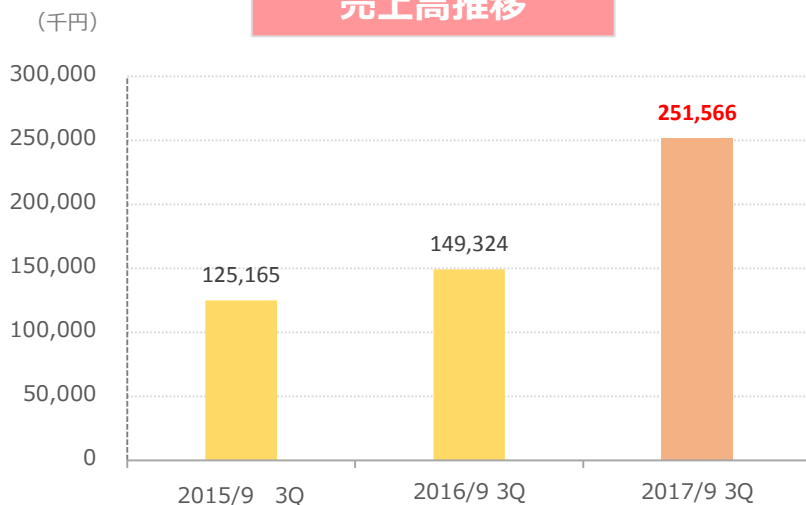
公式HP：<http://i-komagomesomei.jp/>

不動産営業人材不足が続く中、タイムリーなスタッフマッチングを推進し、大幅増収増益

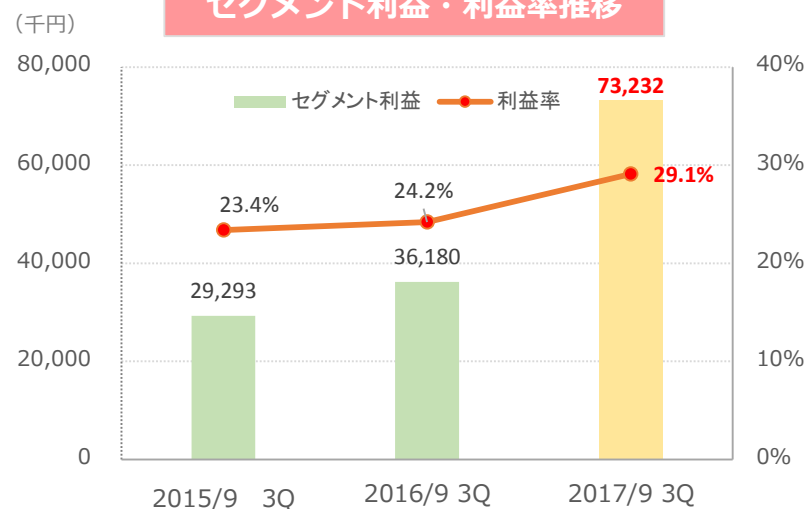
- マンション分譲・リーシングサポートスタッフ等の不動産営業系職種派遣の受注が伸長
- 案件あたり派遣人員の増加や長期派遣ニーズへの対応も寄与し、採算性も向上



売上高推移



セグメント利益・利益率推移



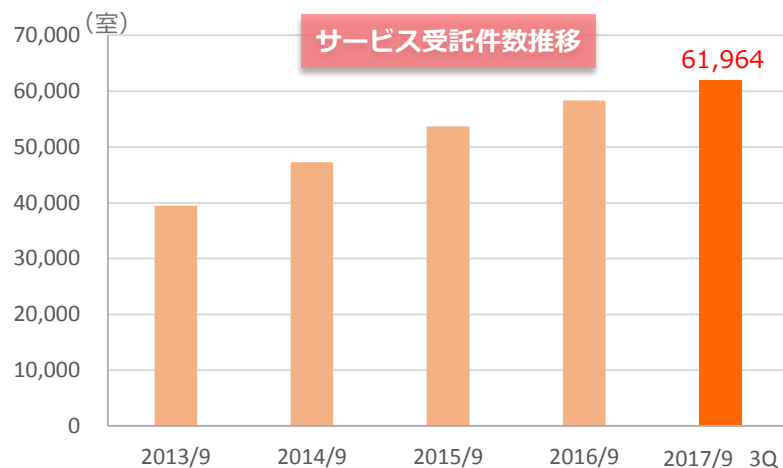
アウトソーシングサービス事業の概況①



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



- 主力の滞納保証付BPOサービスは、新規提携先や(株)パルマが開発供給した物件からの受託も積み上がり、BPOサービスの受託は堅調に推移
- 「駐車場賃料滞納保証サービス」「保険」「営繕サービス」など、取組対象の拡大や多様な顧客ニーズに向けた新商品の開発も推進

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（在庫管理・決済システム）は**36,000室**、クラギメ（集客サイト）**228,000室超**と登録数の拡大継続中
- 自社運用中の自動架電システムをコールセンター業務効率化商品として外販化準備中

アウトソーシングサービス事業の概況②

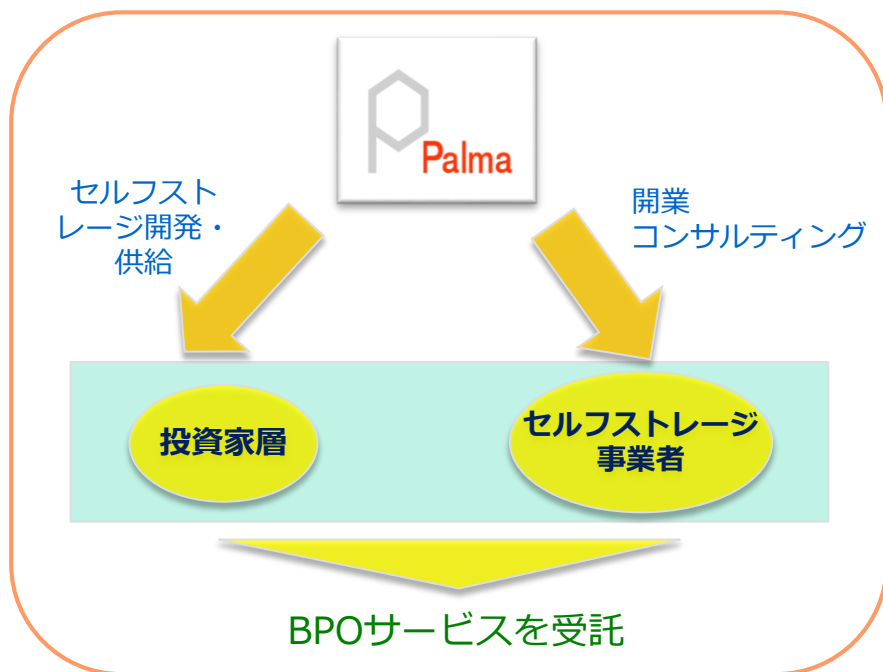


DEAR LIFE



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

- ❑ セルフストレージ事業者や機関投資家向けに5件の施設開発・既設施設の供給・開業コンサルティングを実施
- ❑ 東京都西部エリアを中心に、新規取組案件の発掘を推進、新たに7件の施設開発・コンサルティングに着手



【ターンキーソリューション 主な取組物件】



キーピット江古田



キーピット目黒中町



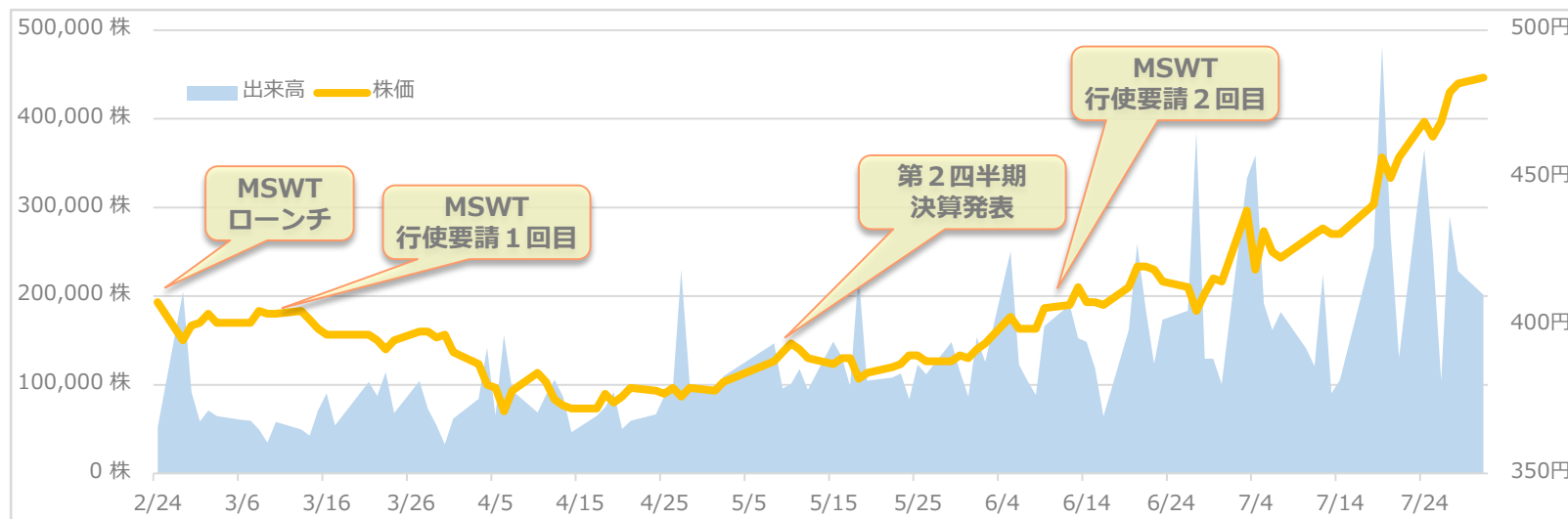
キーピット保木間

MSWT（第5回新株予約権）による資金調達の状況



DEAR LIFE

本年3月の発行より、全割当数（4,000,000株）の半数が行使

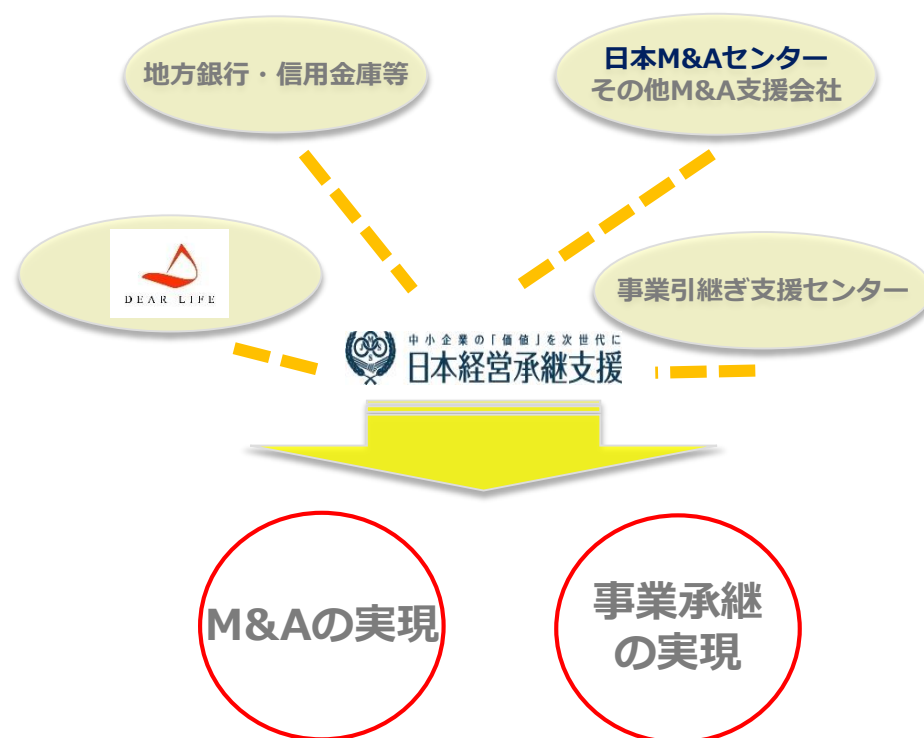


概要	詳細
新株予約権の割当先	SMBC日興証券に第三者割当
新株予約権の割当数	40,000個（4,000,000株）
行使可能期間	2017年3月15日より2019年3月31日
新株予約権の行使済数	20,000個（2,000,000株）
行使済による資金調達額	7.38億円



- 日本M&Aセンター、金融機関（山梨中央銀行・西武信用金庫）系VCファンドともに資本提携とM&A・事業承継推進に向けた協業に着手
- 当社グループが有する不動産再生・活用ノウハウを付加した事業承継・M&A サービスや「不動産と事業承継」といった親和性の高いビジネスの開発等、最適なるM&Aや事業承継の推進に向けた支援・連携を通じ、事業機会の創出を目指す

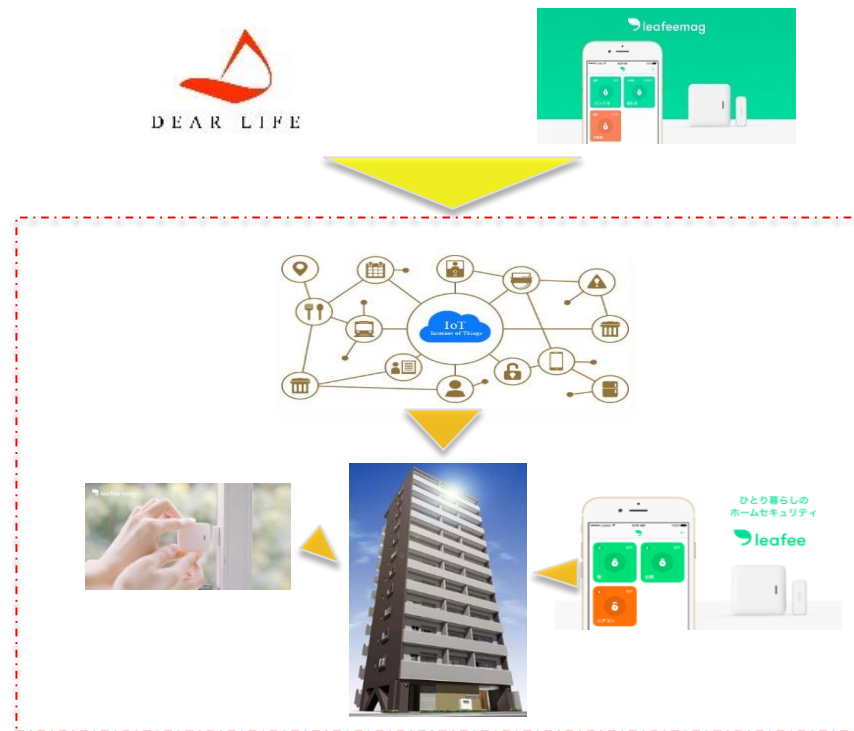
提携会社	株式会社日本経営承継支援
資本金	1億2,881万円
代表者	代表取締役：笹川敏幸・伊東裕人
事業内容	全国の事業引継ぎ支援センター・地域金融機関・会計事務所等による1,000以上のネットワークを構築し、中堅・中小企業向け事業承継・M&A支援サービスを展開
株主	同社役員 金融機関系VCファンド （山梨中央銀行・西武信用金庫） 株式会社日本M&Aセンター 株式会社ディア・ライフ



- ❑ 「leafee mag」「leafee Premium」のIoTホームセキュリティサービスを提供する株式会社Stroboとスマートホームセキュリティ対応マンションの開発に向けた協業をスタート
- ❑ 当社開発の都市型マンションや保有中の収益不動産への「leafee Premium」等のIoT防犯システムの導入や、民泊・ホテル等の宿泊施設やシェアハウスなどへの応用に向けた研究に着手



提携会社	株式会社Strobo
資本金	3,333万円
代表者	代表取締役：業天亮人
事業内容	IOT製品開発・スマートフォンアプリ企画・開発
IOTサービスサイト	leafee Premium http://leafee.me leafee mag http://leafee.me/mag



«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。