

平成27年9月期 決算説明資料

株式会社ディア・ライフ

平成27年11月13日



DEAR LIFE

I N D E X



- 平成27年9月期 サマリー 3
- 平成27年9月期 決算概要 5
- 平成27年9月期 セグメント別概要 9
- 平成27年9月期 配当について 17
- 平成28年9月期 通期業績見通し 18
- 新中期経営計画（2016 – 2018）概要 22

平成27年9月期 サマリー



1

創業以来の最高業績を達成

売上高**77.5**億円・経常利益**15.3**億円・当期純利益**12.2**億円

2

2015年8月に親子同時上場

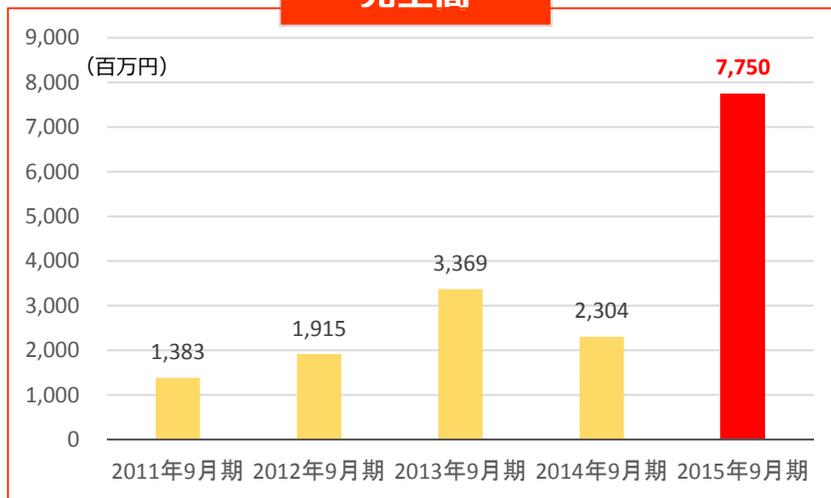
当社が東証第1部に市場変更、子会社(株)パルマが東証マザーズに新規上場

3

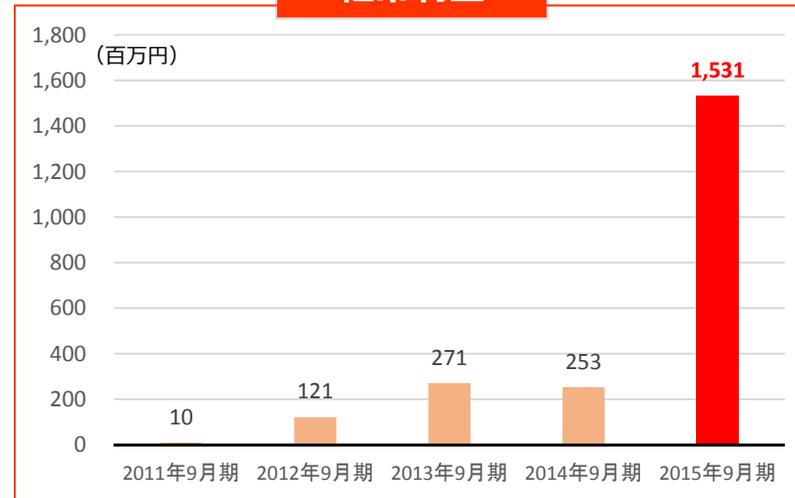
財務基盤の強化

当社の第1部上場・(株)パルマの上場に伴う増資により総額22.2億円を調達

売上高



経常利益



親子同時上場・エクイティファイナンス



ディア・ライフ

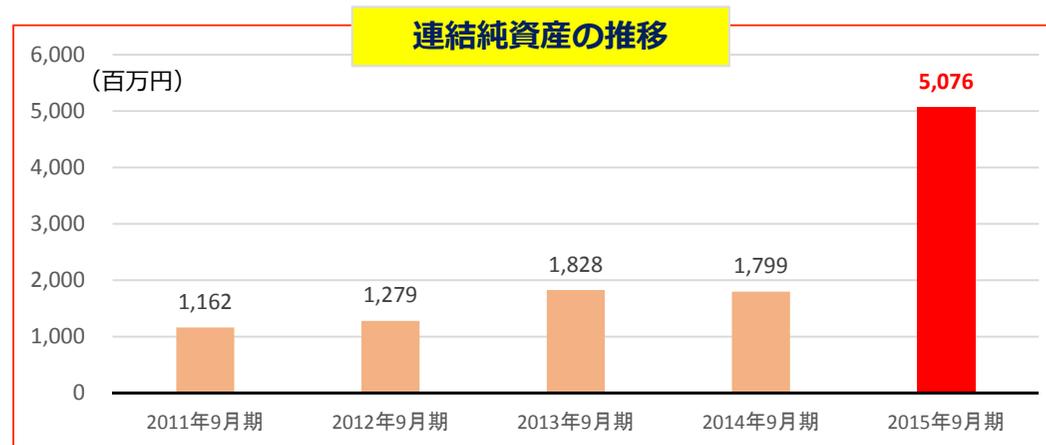
- ◆ 8月28日に東証第一部に市場変更
- ◆ 併せて公募により新株発行・自己株式処分により18.8億円を調達

パルマ (銘柄コード: 3461)



- ◆ 8月11日に東証マザーズに新規上場
- ◆ 併せて新株発行により3.4億円を調達
- ◆ 当社株式保有比率は、61.9%に変動

成長資金の確保 資本の拡充 信用力・認知度の向上



平成27年9月期 決算概要



DEAR LIFE

連結業績（損益計算書）の状況



- 都市型マンション開発案件を中心に、好条件での物件売却が大きく貢献し、前期比・期初計画比ともに大幅に増収・増益
- ROE: 8.4%（平成26年9月期） ⇒ **36.8%** に上昇

（単位：百万円）

項目	平成27年9月期				平成26年9月期		
	実績	構成比	期初計画	計画比増減	実績	構成比	前期比増減
売上高	7,750	100.0%	5,083	2,667	2,304	100.0%	5,445
売上総利益	2,254	29.1%	1,300	954	712	30.9%	1,502
販売費・一般管理費	694	9.0%	597	97	492	21.4%	201
営業利益	1,559	20.1%	703	856	219	9.5%	1,340
営業外収益	87	1.1%			80	3.5%	6
営業外費用	115	1.5%			47	2.0%	68
経常利益	1,531	19.8%	612	919	253	11.0%	1,278
当期純利益	1,222	15.8%	373	849	152	6.6%	1,069

連結財政状態（貸借対照表）の状況



- 開発物件や収益不動産など積極的な物件仕入と取得物件の開発・売却を着実に実施
- 親子同時上場に伴う増資などにより、投資余力は大きく向上
（自己資本比率 34.9%（平成26年9月末）⇒ 45.3%）

（単位：百万円）

項 目	平成26年9月期末		増加額	減少額	平成27年9月期末		前期比増減
	金額	構成比			金額	構成比	
現金及び預金	886	17.3%			4,666	43.5%	3,779
（仕掛）販売用不動産	3,690	72.1%	6,874	5,246	5,317	49.6%	1,627
その他	542	10.6%			737	6.9%	194
資産合計	5,119	100.0%			10,720	100.0%	5,601
有利子負債	2,957	57.8%	3,589	2,559	3,986	37.2%	1,029
支払手形	—	—			435	4.1%	435
その他	362	7.1%			1,222	11.4%	859
負債合計	3,319	64.9%			5,644	52.7%	2,324
純資産合計	1,799	35.2%			5,076	47.3%	3,277
負債・純資産合計	5,119	100.0%			10,720	100.0%	5,601

連結キャッシュフローの状況



- 棚卸資産（不動産）は前期末比16.3億増加するも、税引前利益18.5億の範囲内の増加であったことにより、営業CFはプラスとなる
- 子会社株式会社パルマ上場に伴う同社株式売出し等により、投資CFもプラスなる
- 借入純増10.2億、公募増資等による資本増加22.4億等により、財務CFは大幅増加

(単位：千円)

項目	平成27年9月期	平成26年9月期	増減額
営業CF	301,273	▲1,088,324	1,389,597
投資CF	385,888	▲5,971	391,859
財務CF	3,193,992	656,590	2,537,402
CF増減額	3,881,154	▲437,704	4,318,859
期末残高	4,663,358	782,204	3,881,154

平成27年9月期 セグメント別概要

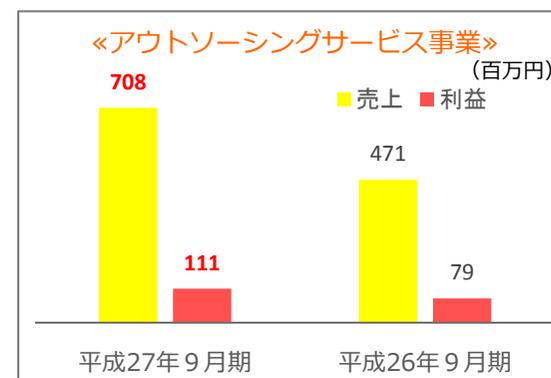
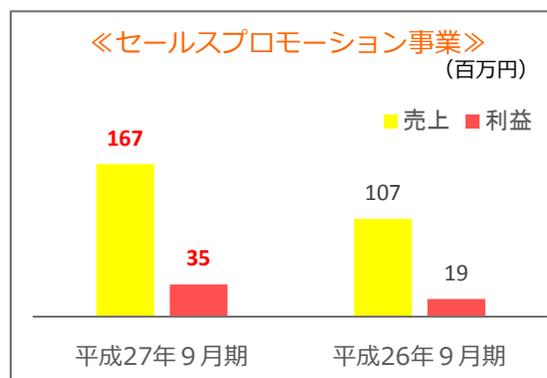
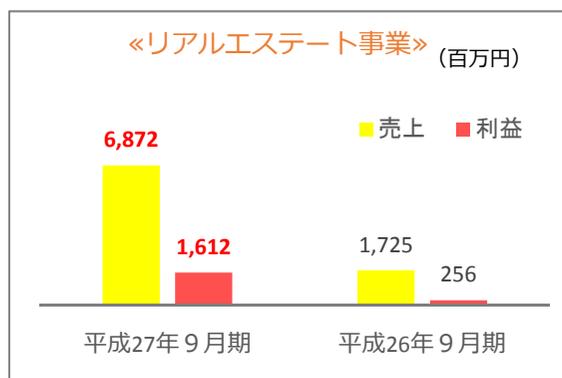


DEAR LIFE

セグメント別業績



- リアルエステート事業の大幅な伸長が業績を牽引
- 他のセグメントも堅調に収益を積み上げ、全てのセグメントで増収増益



セグメント		平成27年9月期	平成26年9月期	増減額	増減率
リアルエステート事業	売上	6,872,148	1,725,076	5,147,072	298.4%
	利益	1,612,044	256,622	1,355,422	528.2%
セールスプロモーション事業	売上	167,900	107,189	60,711	56.6%
	利益	35,155	19,451	15,704	80.7%
アウトソーシングサービス事業	売上	708,935	471,299	237,636	50.4%
	利益	111,628	79,602	32,206	40.2%

(単位:千円)

※ 「利益」値は、共通経費配賦前セグメント利益であります。

リアルエステート事業の概況① 主な当期売却物件



- 都市型マンションを9棟開発・7棟完売
- 不動産販売会社・事業法人などに、投資用物件や社宅・寮として供給
- 販路の拡大により、採算性（利益率）も大きく向上



レガリス門前仲町
パークサイド（江東区）



アイル イムーブル押上
（墨田区）



戸越銀座（品川区）



ガリシアレジデンス
芝公園（港区）



清澄白河（江東区）



駒込プロジェクト（豊島区）



浅草プロジェクト（墨田区）

都市型マンション：相応の利便性や賃貸需要が見込める都心サブエリア物件も取得



収益不動産：中小規模の賃貸物件やリノベーション物件を取得



第一宮原ビル（東京都港区）

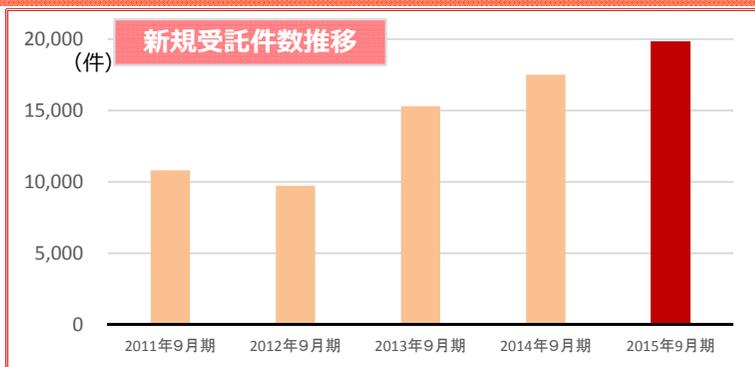


DeLCCS東陽（東京都江東区）

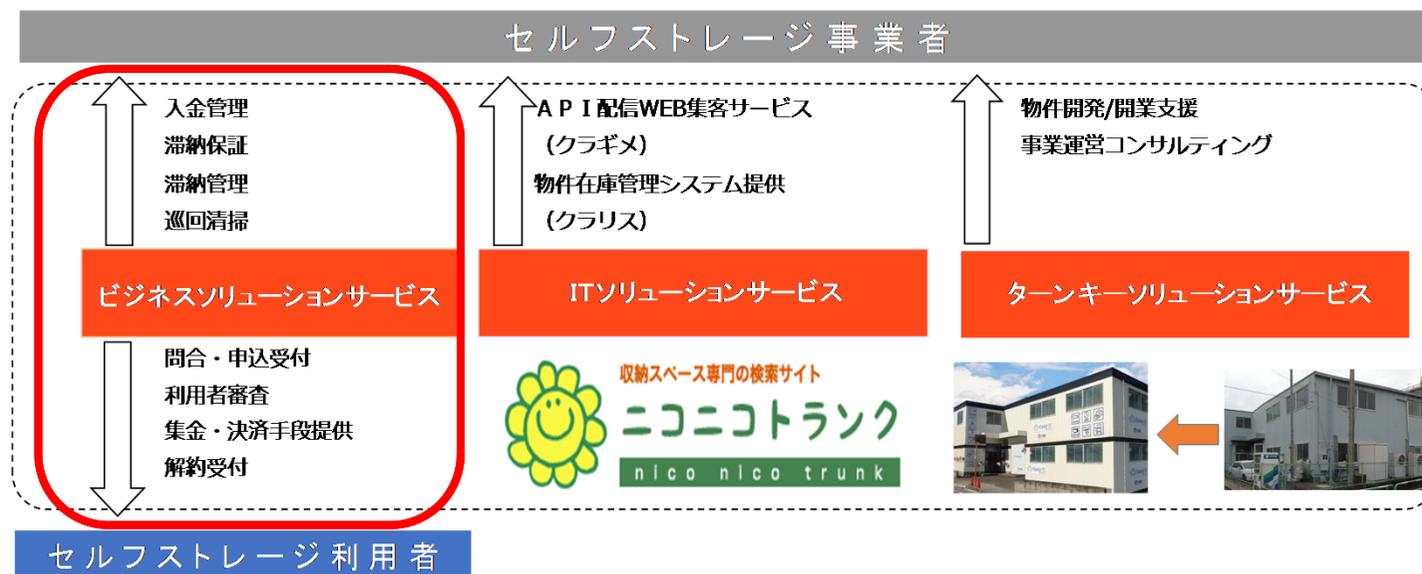
アウトソーシングサービス事業の概況①



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



- 新規受託先の拡大や既提携企業におけるサービス導入物件の積み上げが堅調に推移
- 営業地域の拡大や、サービスカスタマイズ・他のサービスとの併用などユーザビリティの向上に努め、導入部屋数の拡大を推進



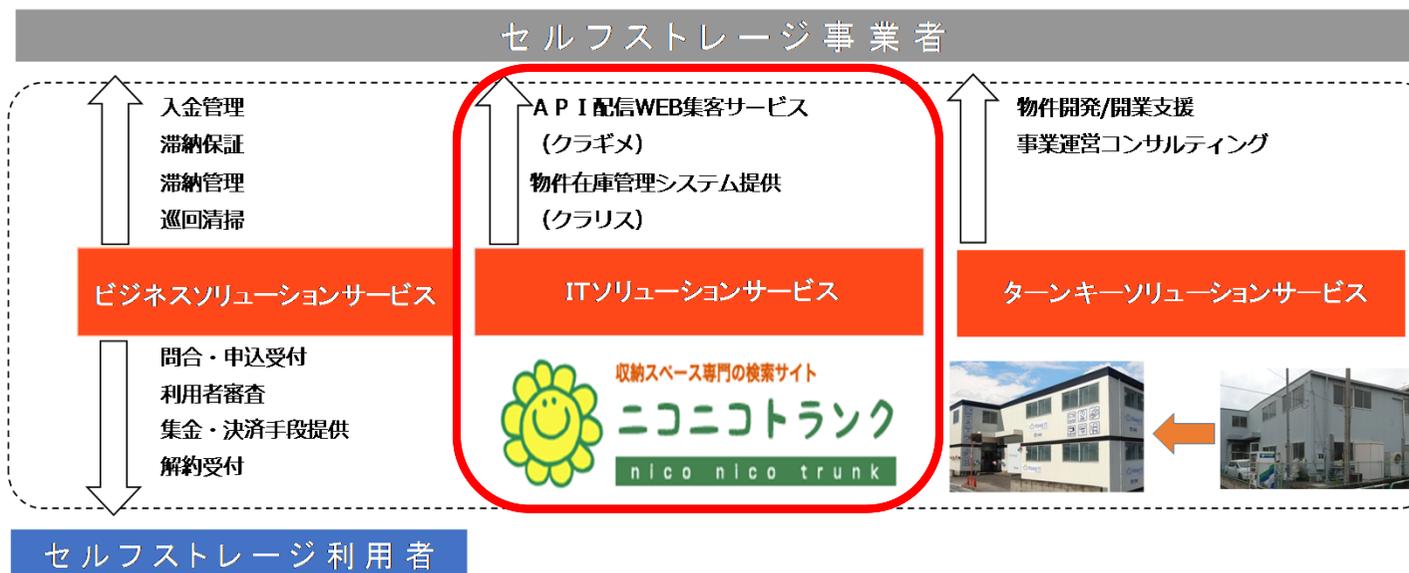
アウトソーシングサービス事業の概況②



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



- 当期よりサービスをリリース
- 予約決済在庫管理システムは、約27,000室が登録
- 集客サイト「ニコニコトランク」は、約128,000室が登録され、国内最大級のセルフストレージ専門ポータルサイトに



アウトソーシングサービス事業の概況③

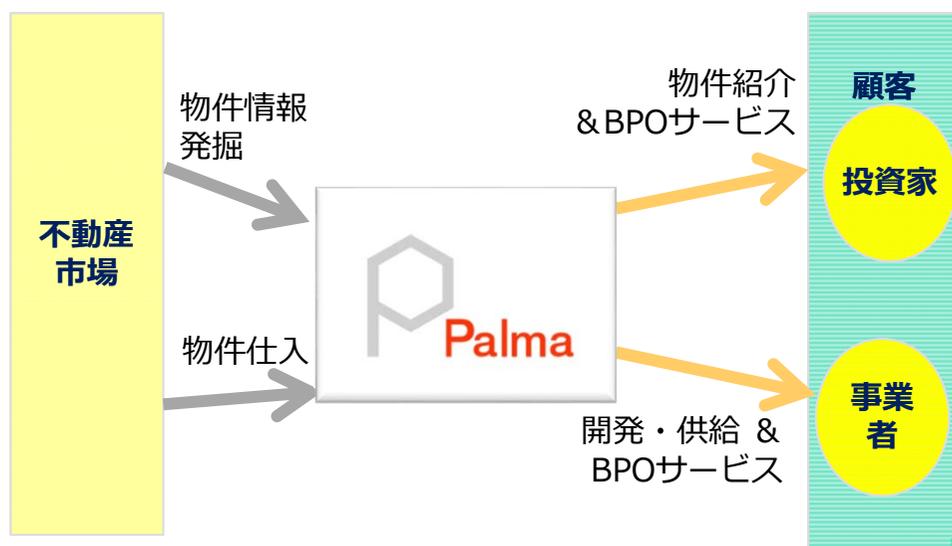


ターンキーソリューションサービス：物件開発 + BPOサービス



- ❑ 投資家や開業希望者向けにセルフストレージ物件を発掘・開発し、物件供給後はBPOサービスで運営を総合的・継続的にサポート
- ❑ 建物型セルフストレージ投資需要の高まりを背景に、2件のセルフストレージ物件の開発・売却、2件のセルフストレージ物件の仲介、4件の既存ビル等の改装企画コンサルティングを実施

【ターンキーソリューション サービス概要・取組物件】



キーピット鎌倉（開発物件）



キーピット越谷（開発物件）



キーピット木場（開業支援物件）

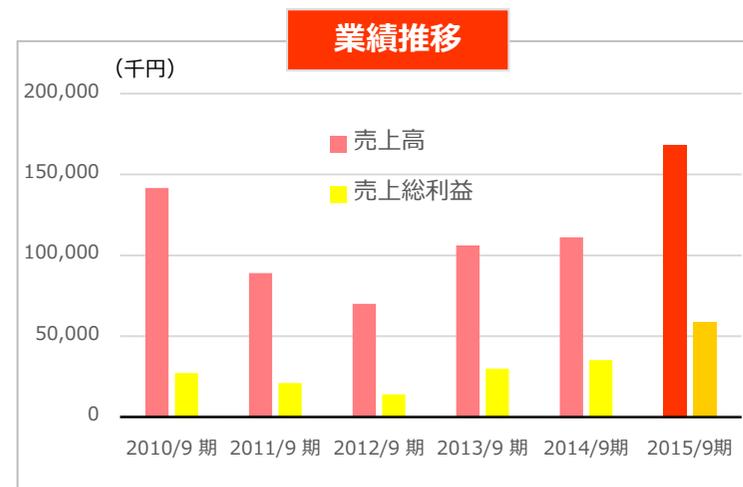


セールスプロモーション事業の概況



➤ 良好な都心の不動産市況により受注堅調、増収増益を達成

- ❑ 堅調な不動産市況を追い風に、分譲・賃貸マンション営業サポート要員派遣案件を中心に受注が堅調に増加し、売上・利益ともに前期を大きく上回る
- ❑ 業界の意欲的な人材ニーズを背景に、バックオフィススタッフやイベントスタッフなどの職種案件の発注も増加し、サービス領域の多様化も進展
- ❑ 人件費が上昇傾向ながら、サービスレベルの向上・受注職種の多様化により、採算性（利益率）も向上



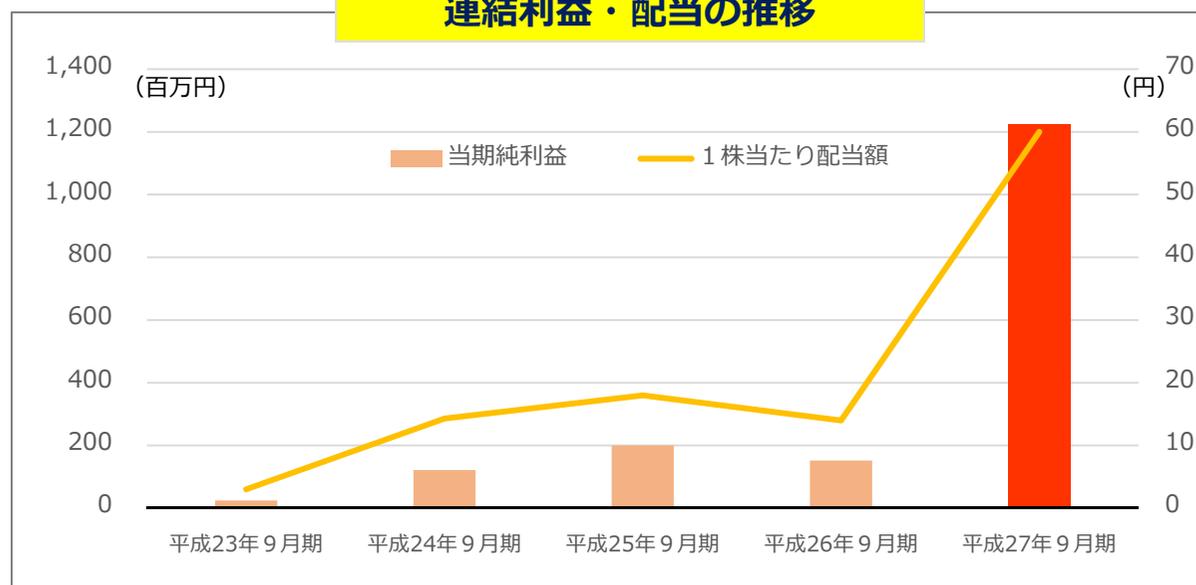
2015年9月期 配当について



当期の配当は、前期を大きく上回る**60円**（普通配当50円+親子上場記念配当10円）

	平成23年 9月期	平成24年 9月期	平成25年 9月期	平成26年 9月期	平成27年 9月期
連結当期純利益（千円）	25,441	122,382	200,347	152,521	1,222,039
1株当たり配当額	3円	14.3円	18円	14円	60円

連結利益・配当の推移



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



(単位：百万円)

項目	平成27年 9月期実績	平成28年 9月期予想	業績見通しの想定
売上高	7,750	9,324	<ul style="list-style-type: none"> □ 都市型マンションの開発・分譲が前期（平成27年9月期）同様堅調に推移するとともに、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、主力のビジネスソリューションサービスのさらなる受託積上げや、ターンキーソリューションサービスによる物件開発・開業コンサルティング収入の増大を見込んでおります。 □ 前期は、(株)パルマの上場にとみなう特別利益（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。 □ 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、当期の1株あたり配当金は、当該4分割後の発行済株式数をもとに算出しております。
リアルエステート事業	6,872	8,080	
アウトソーシングサービス事業	708	1,032	
セールスプロモーション事業	167	211	
売上総利益	2,254	2,469	
販売費及び一般管理費	694	768	
営業利益	1,559	1,700	
経常利益	1,531	1,600	
当期純利益	1,222	1,002	
1株あたり配当金	60円	12円	

※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いたしました。これに伴い、平成28年9月期の1株あたり配当金予想額は当該株式分割後の発行済株式数を基準に算定しております。

リアルエステート事業 今後の取得予定物件



【取得予定（契約締結済）の都市型マンション開発用地】

駒込Ⅱプロジェクト

双日新都市開発との共同事業
開発計画：
DINKS・ファミリー向け
マンション34戸

市谷仲之町プロジェクト

平成28年3月取得予定
開発計画：単身者・DINKS向け
マンション29戸



王子プロジェクト

平成27年10月取得
開発計画：
単身者向けマンション91戸

南砂プロジェクト

平成27年10月取得
開発計画：
単身者向けマンション46戸

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



- 平成28年9月期は10棟の都市型マンションを供給見込み（現時点の分譲中3棟含む）
- 成長継続のために開発用地・収益不動産の仕入を引き続き強化

物件名	所在地	竣工予定時期			住戸数 (戸)
		2016年 9月期	2017年 8月期	2018年 9月期	
森下プロジェクト	東京都江東区	分譲中			26
板橋プロジェクト	東京都板橋区	分譲中			39
インプレストコア神楽坂（双日新都市開発(株)との共同事業）	東京都新宿区	完売			40
よみうりランドプロジェクト	川崎市麻生区	☆			41
三鷹プロジェクト	東京都武蔵野市	☆			34
板橋本町プロジェクト	東京都板橋区	☆			29
森下Ⅱプロジェクト	東京都江東区	☆			50
森下Ⅲプロジェクト	東京都江東区	☆			24
川崎プロジェクト	川崎市川崎区	☆			29
神楽坂白銀公園プロジェクト	東京都新宿区	☆			34
尾久プロジェクト	東京都北区		☆		56
菊川プロジェクト	東京都江東区		☆		32
西日暮里1丁目プロジェクト	東京都荒川区		☆		29
大森Ⅰプロジェクト	東京都品川区		☆		37
西日暮里5丁目プロジェクト	東京都荒川区		☆		27
王子プロジェクト	東京都北区		☆		30
南砂プロジェクト	東京都江東区		☆		46
市谷仲之町プロジェクト	東京都新宿区		☆		31
駒込Ⅱプロジェクト（双日新都市開発(株)との共同事業）	東京都豊島区			☆	34

“Run”

～ For Growth 2018 ～

新 中期経営計画（2016 – 2018）



DEAR LIFE

"Action" ~ For Growth 2017 ~ (2015 - 2017) 不動産とセルフストレージビジネスで中期的な成長の道筋を確立

- 事業基盤の拡大
- 業績目標：

売上	100億円
経常利益	10億円
ROE	20%以上
- 経営基盤の強化

業績面の成果

- 計画初年度に目標達成
連結経常利益 15.3億円
同 ROE 36.8%

経営体制の整備

- 当社が東証1部に上場
- 子会社(株)パルマガマーズに上場
- 両社上場時の増資により連結で22.2億の資本増強

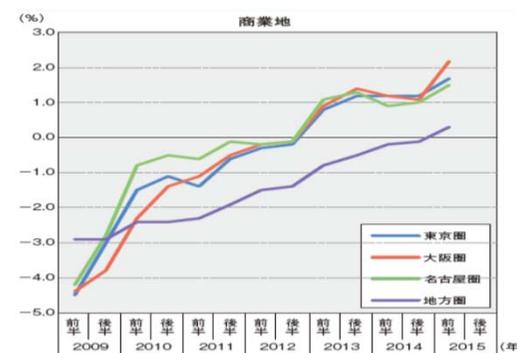
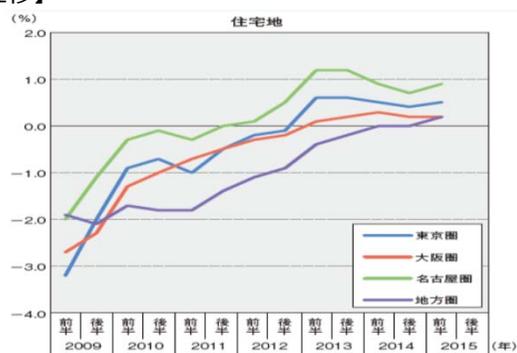
更なる成長に向けての中期目標を見直し

環境認識（不動産市場①）



- 全国的に住宅・商業地ともに地価は上昇トレンドが継続
- 建築費の上昇が一服、着工数が消費増税後からの反動減から回復基調

【地価変動率の推移】



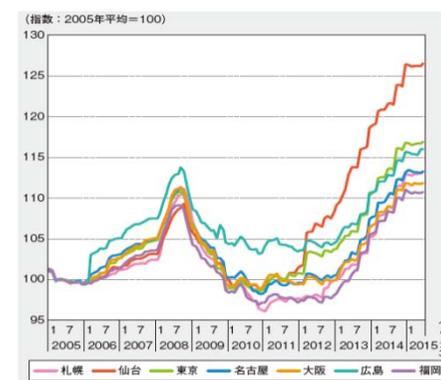
(出所) みずほ信託銀行 不動産マーケットレポート

【新築住宅着工戸数（全国・年率換算値）】



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所

【RCマンションの建築費推移】



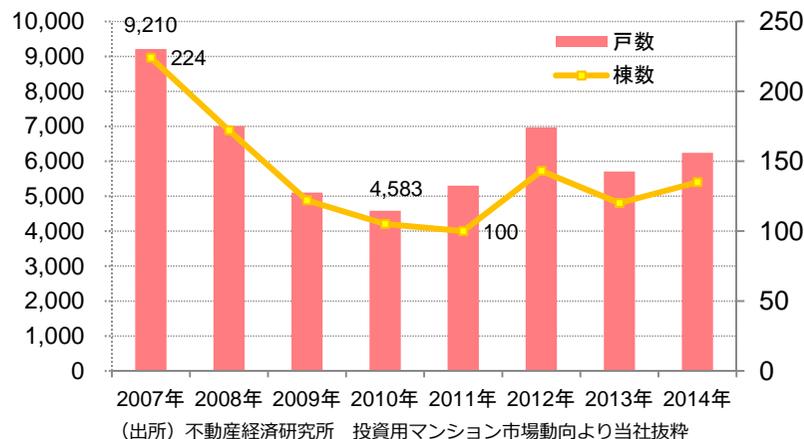
(出所) みずほ信託銀行 不動産マーケットレポート

環境認識（不動産市場②）



- 堅調な売買が推移、供給面では回復余地は大きい
- 金融緩和や相続対策に加え、国際比較の価格優位性を背景に投資資金の流入が活況

【投資用マンション発売戸数推移】



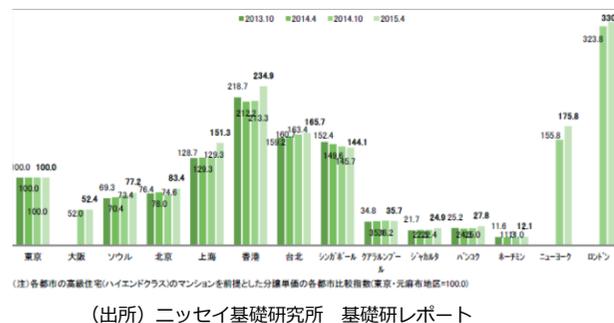
【都県地域別 中古マンション成約㎡単価推移】



【海外資金による国内不動産投資額推移】



【世界主要都市のマンション相対価格（東京 = 100）】



環境認識（セルフストレージ市場）



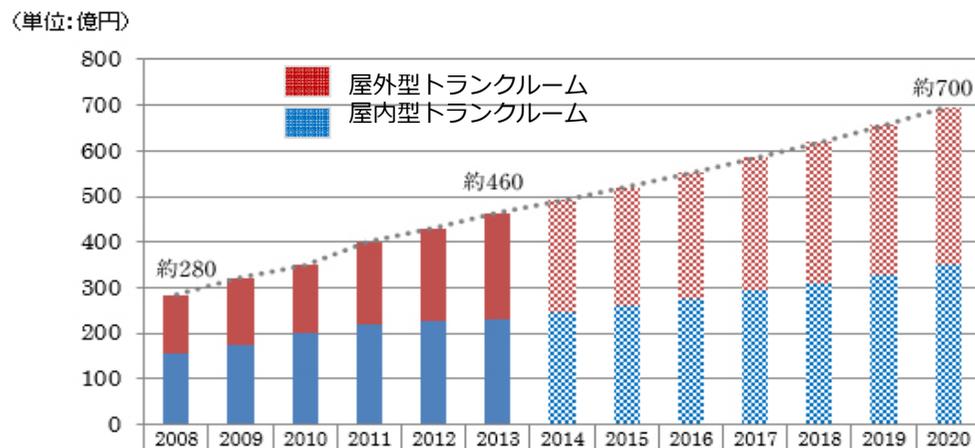
市場の現状

- ◎ 市場規模は、500億円目前まで拡大
- ◎ これまでと同等に拡大すると、2020年には700億円市場に
- ◎ 建築確認申請の厳格化の影響により屋外型から、屋内型施設が主流に
- ◎ 法人需要や個人（親世代の荷物整理）需要などを背景に、伸びしろは大きい

将来性

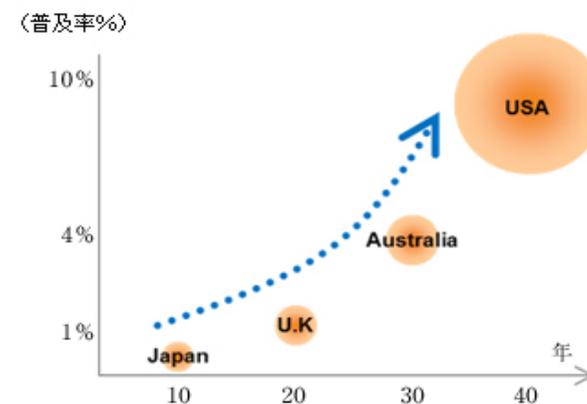
- ◎ 先進国米国の10世帯に1室に対し、日本の普及率は、370世帯に1室（0.3%）の未開発市場
- ◎ 開業適応立地が広範でかつ開業コストが少額であることを背景に、今後も堅調な施設開発が期待できる

トランクルーム市場 成長予測



（出所）株式会社キュラーズ “Annual Supply Survey” より

各国セルフストレージの普及率と市場規模



新 中期経営計画（2016～2018）の概要



中期経営目標

- ◆ 事業規模の拡大と収益構造の多様化を推進し、継続的な成長のための経営基盤を確立
- ◆ 株主還元の充実強化：**連結配当性向35%**を目標に株主還元の充実を図る
- ◆ 計画最終年度（2018年9月期）までの主な業績目標
連結経常利益：25億円 **ROE：25%以上**

リアルエステート事業の重点戦略

- ◆ 都市型マンションを主軸に不動産開発事業の積極的な拡大
- ◆ 優良な中小型不動産アセットへの積極投資による、資産効率の向上と収益源の多様化推進

アウトソーシングサービス事業（株パルマ）の重点戦略

- ◆ ビジネスソリューションサービスの受託シェアの最大化
- ◆ セルフストレージビジネスの市場規模拡大に寄与し得るサービス力の向上

セールスプロモーション事業の重点戦略

- ◆ 不動産分野における人材ビジネス拡販に向けた営業力の強化
- ◆ 強みが活かせる業界・分野への人材活用事業の開発を推進し、成長機会を追及

計量目標



中期経営計画

	2015年9月期 実績	2016年9月期 計画	2018年 9月期計画
売上高 (百万円)	7,750	9,324	
営業利益 (百万円)	1,559	1,700	
経常利益 (百万円)	1,531	1,600	25億円
当期純利益 (百万円)	1,222	1,002	
ROE	36.8%		25%以上
不動産投資 ※	68億円	100億円	150億円

※不動産投資目標値は、主に都市型マンションの想定事業費ベース（開発用地取得費用と建築費用などの合計）で集計されておりますので、実際の案件別の年度ごとの投資支出金額とは異なります。

«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

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。