

2020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

2020年2月12日



DEAR LIFE (東証第1部 3245)

| | |
|-----------------------------|----|
| ☑ 2020年9月期 第1四半期 サマリー | 3 |
| ☑ 2020年9月期 第1四半期 決算概要 | 4 |
| ☑ 2020年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要 | 7 |
| ☑ 2020年9月期の業績目標について | 14 |
| ☑ 2020年9月期の株主還元方針について | 15 |

☑第1四半期 業績:前年同期を大きく上回る好調なスタート

| | 2019年9月期 第1四半期 | 2020年9月期 第1四半期 | 前年同期比 |
|--------|-------------------|-------------------|-------------|
| 売上高 | 1,918百万円 | 3,339百万円 | 174% |
| 営業利益 | 136百万円 | 207百万円 | 152% |
| 経常利益 | 124百万円 | 222百万円 | 178% |
| 四半期純利益 | 77百万円 | 163百万円 | 111% |

☑事業概況

リアルエステート事業

好立地の物件の仕入が好調
収益・開発物件の売却も着実に進捗

セールスプロモーション事業

大型案件が終了し、新規開拓に注力

株式会社パルマ(関連会社・セルフストレージビジネス)

施設開発の事業量を拡大

2020年9月期 第1四半期 決算概要



DEAR LIFE



| (単位：百万円) | 2019年 第1四半期 ① | 2020年 第1四半期 ② | 対2019年 増減 ②-① | 対2019年 比 ②/① |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 売上高 | 1,918 | 3,339 | 1,421 | 174% |
| 営業利益 | 136 | 207 | 71 | 152% |
| 経常利益 | 124 | 222 | 98 | 178% |
| 四半期純利益 | 77 | 163 | 86 | 211% |
| EPS (円) | 1.94 | 4.22 | 2.28 | 218% |
| 営業キャッシュ・フロー | ▲ 4,180 | ▲ 3,250 | 930 | |
| 投資キャッシュ・フロー | 25 | ▲ 27 | ▲ 52 | |
| 財務キャッシュ・フロー | 967 | ▲ 389 | ▲ 1,356 | |
| 現金及び現金同等物期末残高 | 9,896 | 6,474 | ▲ 3,422 | |
| | 2019年 9月期末 ① | 2020年 第1四半期 ② | 対2019年 増減 ②-① | 対2019年 比 ②/① |
| (単位：百万円) | | | | |
| 総資産 | 25,337 | 24,752 | ▲ 585 | 98% |
| 有利子負債 | 10,665 | 11,429 | 764 | 107% |
| 自己資本 | 13,089 | 12,070 | ▲ 1,019 | 92% |
| 自己資本比率 (%) | 51.6 | 48.7 | ▲ 2.9 | 94% |
| D/Eレシオ (倍) | 0.81 | 0.95 | 0.14 | 117% |

【損益計算書】

- ・ 売上、利益ともに前年同期実績を大幅に上回る金額を計上

【キャッシュ・フロー計算書】

- ・ 総額20億円分の納税・期末配当の分配などにより、支出が超過するも、手元資金は高水準を維持
- ・ 順調な売却を背景に積極的に手元資金を活用しコスト削減

【貸借対照表等】

- ・ 積極的な不動産の開発・投資により、有利子負債が増加するも、健全な財務水準を維持

2020年9月期 第1四半期 連結貸借対照表



DEAR LIFE

| | 2019年 9月期末 ① | 2020年9月期 第1四半期末 ② | 対2019年 ② - ① |
|------------|--------------------|-------------------------|-----------------|
| (単位：百万円) | | | |
| 資産 | 25,337 | 24,752 | ▲ 585 |
| 現金預金 | 9,811 | ① 6,054 | ▲ 3,757 |
| 仕掛販売用不動産 | 8,565 | ② 11,701 | 3,136 |
| 販売用不動産 | 5,060 | 5,048 | ▲ 12 |
| 固定資産 | 41 | 40 | ▲ 1 |
| その他 | 1,860 | 1,909 | 49 |
| 負債 | 12,247 | 12,681 | 434 |
| 支払手形・買掛金 | 163 | 728 | 565 |
| 有利子負債 | 10,665 | ③ 11,429 | 764 |
| 未払税金 | 1,034 | ① 26 | ▲ 1,008 |
| その他 | 383 | 498 | 115 |
| 純資産 | 13,089 | 12,071 | ▲ 1,018 |
| 自己資本 | 13,089 | ① 12,070 | ▲ 1,019 |

- ① ・ 法人税等の納付や期末配当の分配に加え、マンション開発費用や収益不動産投資のための支出により、現金預金が減少
- ② ・ 積極的な開発用地の取得により、仕掛販売用不動産が大きく増加
- ③ ・ 上記により、借入による資金調達も増加

2020年9月期 第1四半期 事業セグメント別概要



DEAR LIFE

当社グループの事業概要



DEAR LIFE

リアルエステート事業



- 東京圏エリアの不動産の開発・売買等を展開
- 主力は都市型マンションの開発
- 前期（2019年9月期）売上高:195.1億円



セールスプロモーション事業

DEAR LIFE AGENCY

- 子会社ディアライフエージェンシーにて、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：3.5億円



株式会社パルマ（関連会社）

（銘柄コード：東証マザーズ3461）



- セルフストレージビジネス向けBPOサービス、施設開発等を展開
- 国内のセルフストレージ施設の約6割にサービスを提供する最大手のプロバイダー
- 2018年にシナジーの共創を目的に、日本郵政グループと資本提携



※ 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



(単位：百万円)

リアルエステート事業

- ☑売上高 32.7億円(前年同期比 78.9%増)
セグメント利益 3.2億円(前年同期比 11.6%増)
- ☑前年第1四半期業績を上回る好調なスタート
- ☑仕入も堅調。170億相当のプロジェクト・物件を確保



セールスプロモーション事業

- ☑売上高 6,571万円(前年同期比 25.9%減)
セグメント利益 334万円(前年同期比 81.0%減)
- ☑大型案件の終了に伴い売上が減少
- ☑新規顧客の開拓に注力



(株)パルマ(関連会社)

- ☑売上8.1億円、四半期利益3,560万円
- ☑滞納保証付きBPOサービスの受託は堅調
施設開発も着実に事業量を拡大



☑当期竣工予定物件・保有物件など11物件の売却が進展

☑多様な顧客層への物件売却

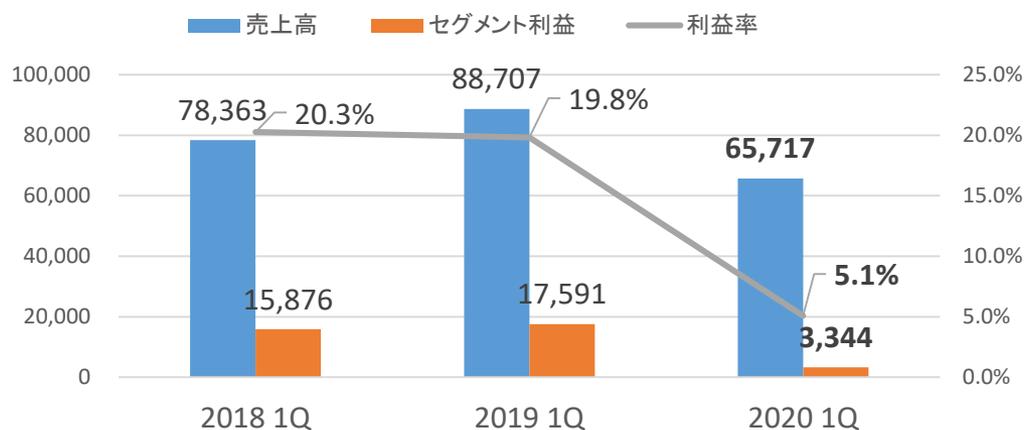
個人から不動産販売会社、デベロッパー、事業会社・不動産投資会社等
幅広い投資需要に対し、物件を供給



☑ 案件の短期化などにより売上が減少

派遣先不動産の早期完売などに伴う派遣期間の短期化、派遣先不動産の年間を通じた募集の偏りにより売上が減少
一方で、付加価値となる教育や研修などの人材への投資は継続し、繁忙期に向けた受注態勢を強化

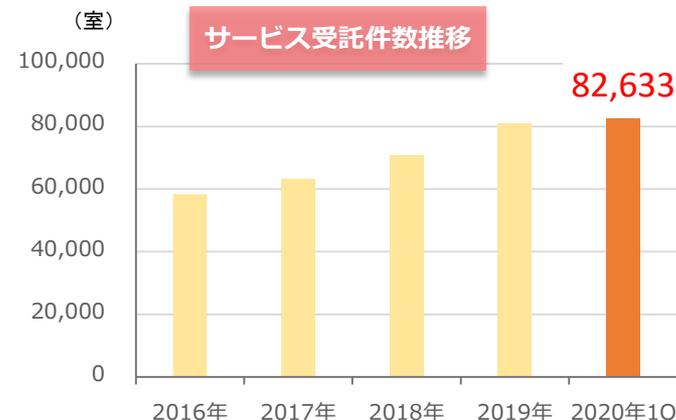
(単位：千円)





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

- ✓ 既存提携先や自社開発販売物件からの受託が伸長し、積み上げは堅調に推移
- ✓ マスターリースや自動荷電システムASPなど優位性ある賃貸・督促業務効率向上サービスの認知度を高め、さらなる受託増を推進



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



- ✓ 12件の施設の開発販売・開業コンサルティングサービスが進展中
- ✓ 同業者、金融・不動産等からの参入者、国内外の投資法人等による投資需要も堅調、それらの引き合いに応えるべく、さらなる開発案件の積み上げを推進中

☑中期経営計画”Go For The Future 2021”の2期目も 不動産開発・投資中心の事業展開で増益を目指す

(単位：百万円)

| | 2019年9月期 実績 | 2020年9月期 目標 | 2021年9月期 中期目標 |
|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| 経常利益 | 3,409 | 4,000 | 5,000 |
| 親会社株主に帰属 する当期純利益 | 2,363 | 2,700 | |
| 配当 | 27円 | 28円 | |
| ROE | 18.6% | | 15%以上 |
| ROA | 14.1% | | 10%水準 |

2020年9月期の株主還元方針について



配当 連結配当性向40%を目標に分配

《配当金の推移》

| 事業年度 | 2016年 9月期 | 2017年 9月期 | 2018年 9月期 | 2019年 9月期 | 2020年 9月期 |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 配当金 | 12円 | 17円 | 28円 | 27円 | 28円 |
| 配当性向 | 36.2% | 39.8% | 39.8% | 45.4% | 40.0% |

※1. 2019年9月期の配当金は、当社の創業15周年記念配当3円を含んでおり、これを除いた配当性向は40.3%です。

株主優待 ディア・ライフプレミアム優待クラブ

保有株式数・期間に応じて付与する優待ポイントにより、物品や各種ギフトを進呈

| 保有株数 | 半年以上の保有(注2) | 1年以上の保有(注3) |
|---------------|-------------|-------------|
| 500株～799株 | 3,000ポイント | 3,300ポイント |
| 800株～999株 | 5,000ポイント | 5,500ポイント |
| 1,000株～1,999株 | 8,000ポイント | 8,800ポイント |
| 2,000株～2,999株 | 12,000ポイント | 13,200ポイント |
| 3,000株～3,999株 | 18,000ポイント | 19,800ポイント |
| 4,000株～4,999株 | 24,000ポイント | 26,400ポイント |
| 5,000株～ | 30,000ポイント | 33,000ポイント |

注1) 商品の交換にはディア・ライフ プレミアム優待倶楽部へのご登録およびお申し込みが必要です。

注2) 当年3月末から当年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

注3) 前年9月末から当年9月末まで継続して左記株数を保有し、かつ同一の株主番号であること

「本資料に関するご照会先」
株式会社 ディア・ライフ
コーポレートストラテジーユニット
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。