



平成30年9月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30年11月9日

上場会社名 株式会社 ディア・ライフ

上場取引所 東

コード番号 3245 URL <http://www.dear-life.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 幸広

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理ユニット長 (氏名) 清水 誠一

TEL 03-5210-3721

定時株主総会開催予定日 平成30年12月20日 配当支払開始予定日 平成30年12月21日

有価証券報告書提出予定日 平成30年12月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年9月期の連結業績(平成29年10月1日～平成30年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年9月期	20,763	26.0	2,859	38.1	2,932	46.9	2,518	89.3
29年9月期	16,476	54.0	2,071	27.6	1,996	28.9	1,329	30.5

(注) 包括利益 30年9月期 2,538百万円 (82.6%) 29年9月期 1,390百万円 (30.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年9月期	70.42	69.61	25.4	14.3	13.8
29年9月期	42.64	41.94	20.8	12.6	12.5

(参考) 持分法投資損益 30年9月期 75百万円 29年9月期 百万円

(注) 当第3四半期会計期間において、連結子会社である株式会社パルマは日本郵政キャピタルと資本提携を行いました。今回の提携に伴って実施されたパルマにおける第三者割当増資と、当社保有のパルマ株式の一部譲渡により、パルマは連結子会社から持分法適用関連会社となっております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年9月期	23,095	12,316	53.3	307.78
29年9月期	17,808	7,870	42.3	222.15

(参考) 自己資本 30年9月期 12,315百万円 29年9月期 7,538百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年9月期	2,431	290	3,389	13,084
29年9月期	601	53	2,285	7,554

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
29年9月期		0.00		17.00	17.00	576	39.8	8.7
30年9月期		0.00		28.00	28.00	1,120	39.8	9.1
31年9月期(予想)		0.00		20.00	20.00		40.0	

(注) 平成31年9月期の年間配当金20円は、当社の平成31年9月期の連結業績目標の親会社株主に帰属する当期純利益に当社の配当性向目標である40%を掛け合わせた値であり、当連結会計年度に計上した連結子会社であったパルマ株式の譲渡益が剥落する影響を考慮の上、設定しております。

3. 平成31年 9月期の連結業績目標(平成30年10月 1日～平成31年 9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

通期	経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%
	3,000	2.3	2,000	20.6

(注)当社グループの業績は主力事業のリアルエステート事業における不動産の売買動向によっては収益が大きく変動する可能性があり、現時点における通期予測については不確定要素が多いことから、合理的に仮定された条件に基づいて算出された「連結業績予想」に代えて、当社グループの当連結会計年度の経営目標である「連結業績目標」を開示しております。

注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)：有

新規 1 社 (社名) 株式会社ディアライフエージェンシー、除外 1 社 (社名) 株式会社パルマ

(注)当第4四半期会計期間において、当社は株式会社ディアライフエージェンシーを設立し、セールスプロモーション事業の移管を行っております。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年9月期	40,614,200 株	29年9月期	34,546,400 株
期末自己株式数	30年9月期	601,788 株	29年9月期	611,788 株
期中平均株式数	30年9月期	35,757,827 株	29年9月期	31,188,361 株

(参考)個別業績の概要

平成30年9月期の個別業績(平成29年10月1日～平成30年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年9月期	19,914	40.9	2,785	50.4	2,795	56.6	2,320	87.9
29年9月期	14,130	47.0	1,852	27.2	1,785	28.7	1,234	30.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年9月期	64.88	64.21
29年9月期	39.59	39.23

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年9月期	22,389	11,608	51.8	290.09
29年9月期	16,407	7,026	42.8	206.96

(参考) 自己資本 30年9月期 11,607百万円 29年9月期 7,023百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる結果となる可能性があります。

業績目標の前提となる条件及び業績目標のご利用にあたっての注意事項等については、決算短信3ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析 次期の業績見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(追加情報)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度における成績

(単位：千円)

項目	平成29年9月期末		平成30年9月期末		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	16,476,574	100.0%	20,763,647	100.0%	4,287,072
売上総利益	3,310,947	20.1%	4,066,868	19.6%	755,921
販売費及び 一般管理費	1,239,891	7.5%	1,206,880	5.8%	△33,011
営業利益	2,071,055	12.6%	2,859,988	13.8%	788,933
営業外収益	54,212	0.3%	214,843	1.0%	160,631
営業外費用	129,081	0.8%	142,647	0.7%	13,566
経常利益	1,996,187	12.1%	2,932,185	14.1%	935,997
税金等調整前 当期純利益	1,996,424	12.1%	3,625,624	17.5%	1,629,200
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,329,952	8.1%	2,518,224	12.1%	1,188,272

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善が見られるなど、国内景気は緩やかな回復基調が続いております。一方、海外経済も回復基調を見せながら、通商政策を巡る各国の対立激化や金融政策動向の影響、地政学的リスクなどが懸念され、先行きは不透明な状況にあります。

当社グループの事業領域である不動産業界においては、依然として低水準にある資金調達コストや東京への人口流入、相続税対策などの資産形成ニーズを背景として、国内外の投資家による投資意欲は旺盛であり、物件取得競争の激化や建築コストの高止まりが続いておりますが、高い市場流通性と底堅い価格弾力性を持つ東京圏を中心に、不動産への投資環境は堅調に推移いたしました。

当社グループはこのような事業環境の中、当連結会計年度は2015年に策定した3ヵ年中期経営計画「Run～For Growth 2018～」の最終年度として、その目標達成とさらなる当社の成長を見据えた経営基盤拡充のため、主力のリアルエステート事業の収益力の強化、セルフストレージビジネス向けサービス事業及び、セールスプロモーション事業の販路拡大とサービスの充実を推進するとともに、SMBC日興証券割当の新株予約権によるエクイティファイナンスを実施するなど、資本の拡充も併せて進めてまいりました。

当連結会計年度の経営成績は、売上高20,763,647千円(前期比26.0%増)、営業利益2,859,988千円(前期比38.1%増)、経常利益2,932,185千円(前期比46.9%増)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、株式会社パルマの日本郵政グループとの資本提携に基づく持分変動利益を693,439千円計上したこと等により2,518,224千円(前期比89.3%増)となりました。いずれの指標も過去最高の数値を達成いたしました。

セグメントの概況は次のとおりであります。

(リアルエステート事業)

当連結会計年度におきましては、不動産会社・事業法人・国内投資家層など幅広い需要への売却が好調に推移いたしました。その結果、「田端(東京都北区)」「高円寺(東京都中野区)」「飯田橋(東京都文京区)」など都市型マンションを13棟、「蒲田(東京都大田区)」「浅草雷門(東京都台東区)」などの開発プロジェクトを権利関係の調整、既存建物の解体、土壌汚染調査等の整備を行った上で9件売却いたしました。

さらに、稼働率向上や管理コストの見直しなどにより収益価値を高め、「DeLCCS門前仲町(東京都江東区)」「尾久Ⅱ(東京都荒川区)」などの東京都心部に立地する収益不動産を6棟売却いたしました。

また、今後の収益源の確保も一段と積極的に進め、「三田海岸(東京都港区)」「東新宿Ⅱ(東京都新宿区)」「日本橋浜町(東京都中央区)」など20件の都市型マンション開発用地や、「DeLCCS東五軒町(東京都新宿区)」などの10件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高19,587,917千円(前期比41.9%増)、営業利益3,235,636千円(前期比51.3%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

セールスプロモーション事業は、大手不動産会社を中心に不動産業務人材の派遣・紹介の引き合いは引き続き好調であり、営業サポート系や事務系人材を中心に派遣・紹介を進めてまいりました。派遣人件費や採用コストの上昇、更なる事業規模拡大に備え運営スタッフの増員などの投資を進めてまいりましたが、採用後の派遣スタッフ早期育成に注力したことや、スタッフ採用ルートの拡張にも努めたことで、受注は堅調に推移いたしました。

以上の結果、売上高326,116千円(前期比0.3%増)、営業利益60,462千円(前期比28.6%減)となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

関連会社の株式会社パルマが展開するアウトソーシングサービス事業においては、よりユーザビリティが充実したセルフストレージビジネス向けサービスメニューを提供し、ビジネスソリューションサービス(セルフストレージ事業会社向け滞納保証付きアウトソーシングサービス)を始めとしたサービスの受託が引き続き堅調に推移いたしました。

加えて、セルフストレージ事業者の規模拡大ニーズや資産運用対象の多様化などの高まりに応え、ターンキーソリューションサービス(セルフストレージ施設発掘・開発、開業支援・事業運営コンサルティング)を推進し、事業者や機関投資家向けに施設開発販売や開業支援コンサルティングを行い、収益に大きく貢献いたしました。

加えて、パルマは、本年5月に日本郵政グループと資本提携を行いました。本提携により、パルマは当第3四半期会計期間より当社の連結子会社から関連会社となりましたが、日本郵政グループのブランド力やネットワーク、経営資源の活用により、セルフストレージビジネスの発展に向けた大きなアシストが期待できます。

以上の結果、本事業の業績は、第2四半期までの累計売上高849,612千円、営業利益76,267千円となりました。

②次期の業績見通し

次期の方が国経済は、経済政策や金融緩和政策の継続等により、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、欧米における金融政策の動向等、世界経済を巡る不確実性と金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と考えられます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和政策の継続や雇用環境の改善、企業による執務環境の整備などを背景として、東京圏や主要都市の不動産への投資意欲は高水準で推移することが予想されます。しかしながら、地域金融機関の一部においては、賃貸建物等の投資資金融資に関して、投資リスク管理の厳格化に伴い慎重姿勢に転じる動きもみられることから、今後の不動産市場の動向には留意する必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、2021年9月期を最終年度とする新たな3ヵ年中期経営計画「Go For The Future 2021」を策定いたしました。不動産・人材サービス分野のさらなる拡大と新たな事業領域の創造のための投資を推進し、強固な収益性と持続的な成長のための基盤の確立に努めてまいります。本計画では、計画最終年度の2021年9月期の定量目標として連結経常利益50億円、連結ベースのROE15%以上、ROA10%水準を目指してまいります。

次期(2019年9月期)の当社グループの連結業績目標につきましては、以下の通りであります。

	通期業績目標	当連結会計年度	当連結会計年度比
経常利益	30億円	29.3億円	+0.7億円
親会社株主に帰属する当期純利益	20億円	25.1億円	△5.1億円

次期の最終利益については、当連結会計年度に計上した連結子会社であったパルマ株式の譲渡益が剥落する影響を考慮し、上記の目標に設定しております。

なお、当社グループの業績は主力事業のリアルエステート事業における不動産の売買動向によっては収益が大きく変動する可能性があり、現時点における通期予測については不確定要素が多いことから、合理的に仮定された条件に基づいて算出された「連結業績予想」に代えて、当社グループの当連結会計年度の経営目標である「連結業績目標」を開示しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：千円)

項目	平成29年9月期末		増加額	減少額	平成30年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	7,120,663	40.0%	5,942,160		13,062,823	56.6%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	9,473,975	53.2%	15,630,980	16,204,222	8,900,732	38.5%
その他	1,214,024	6.8%	△82,019		1,132,005	4.9%
資産合計	17,808,662	100.0%	5,286,898		23,095,560	100.0%
有利子負債	8,727,822	49.0%	11,983,754	11,983,711	8,727,865	37.8%
前受収益	114,802	0.6%	△107,176		7,626	0.0%
その他	1,095,894	6.2%	947,804		2,043,698	8.8%
負債合計	9,938,520	55.8%	840,669		10,779,189	46.7%
純資産合計	7,870,142	44.2%	4,445,009		12,315,151	53.3%
負債・純資産合計	17,808,662	100.0%	5,286,898		23,095,560	100.0%

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、22,306,691千円（前連結会計年度末比26.1%増）となりました。これは主に、開発物件の売却により仕掛販売用不動産が993,376千円減少した一方で、物件の売却や新株予約権の行使に伴い現金及び預金が5,942,160千円増加したこと、また収益不動産の仕入により販売用不動産が420,133千円増加したことによるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、788,869千円（前連結会計年度末比530.9%増）となりました。これは主に、連結子会社であった株式会社パルマの株式の一部譲渡によって関連会社となり、連結範囲の変更に伴い同社株式を再評価した結果、関係会社株式が710,727千円増加したことによるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,754,375千円（前連結会計年度末比18.0%増）となりました。これは主に、マンション建築代金支払いのための支払手形が604,368千円と、利益の増加に伴い未払法人税等が533,325千円増加したことによるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、8,024,814千円（前連結会計年度末比5.5%増）となりました。これは主に、マンション開発用地及び収益不動産取得のための新規借入れにより長期借入金が増加した402,905千円増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、12,316,371千円（前連結会計年度末比56.5%増）となりました。これは主に、当期純利益を2,518,224千円計上したこと、新株予約権の行使によって2,831,715千円が増加したことによるものです。この結果、自己資本比率は、53.3%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前連結会計年度末に比べ5,530,012千円増加し、当連結会計年度末には13,084,970千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は2,431,004千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,625,624千円あった一方で、たな卸資産の増加額が322,107千円あったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は290,146千円となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入が112,000千円、有価証券の売買による収入が86,560千円あった一方で、連結子会社であった株式会社パルマの株式を一部譲渡したことに基づく、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出が432,432千円あったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は3,389,154千円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が9,967,754千円、新株予約権の行使による株式の発行による収入が2,822,904千円あった一方で、長期借入金の返済による支出が10,108,948千円あったことによるものです。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期	平成29年9月期	平成30年9月期
自己資本比率 (%)	34.9	45.3	38.1	42.3	53.3
時価ベースの 自己資本比率 (%)	54.0	135.1	74.5	91.7	95.1
キャッシュ・フロー 対有利子負債比 率(%)	—	13.2	—	6.8	27.9
インタレスト・ カバレッジ・ レシオ(倍)	—	5.2	—	6.0	21.4

自己資本比率 : 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注)1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式控除後)により算出しております。

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4. 平成26年9月期、平成28年9月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

①利益配分に関する基本方針

当社は、財務体質強化と内部留保の確保を図る一方、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題として認識しており、利益還元の基本方針を次のとおり定めております。

配当	連結ベースの配当性向40%を目標として定め配当を実施		
株主優待	保有株数	保有期間	優待内容
	100株以上	期末時点で半年以上 ※1	1,000円のQUOカード
	1,000株以上		3,000円のQUOカード
	5,000株以上		10,000円のQUOカード
	10,000株以上		10,000円のQUOカードと カタログギフト(10,000円相当)
期末時点で2年以上 ※2		10,000円のQUOカードと 旅行ギフト(30,000円相当)	
自己株式の取得	株価の推移や財務状況等を勘案し、資本効率の向上も目的に機動的に実施		

※1 平成30年3月末から平成30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

※2 平成28年9月末から平成30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

②当期の配当

当期の期末配当につきましては、前項に記載いたしました配当政策に従い検討した結果、1株当たり28円といたしました。当期の連結配当性向は39.8%となります。

③次期の利益配分について

次期以降の利益配分につきましては、当社株式を長期かつ安定的に保有する株主の皆様との関係をより一層大切にしていくことを主な目的として、以下のとおり株主優待制度の変更を行うことといたしました。

株主優待	保有株数	半年以上の保有(※1)	1年以上の保有(※2)
	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株以上	30,000ポイント	33,000ポイント
自己株式の取得	株価の推移や財務状況等を勘案し、資本効率の向上も目的に機動的に実施		

※1 平成31年3月末から平成31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

※2 平成30年9月末から平成31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

なお、次期の期末配当につきましては、1株当たり20円としております。当社の平成31年9月期の連結業績目標の親会社株主に帰属する当期純利益に当社の配当性向目標である40%を掛け合わせた値であり、当連結会計年度に計上した連結子会社であったパルマ株式の譲渡益が剥落する影響を考慮の上、設定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社と連結子会社1社、関連会社1社から構成されております。当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

各セグメント別に行っている業務を整理すると以下のようになります。

セグメント	事業内容	会社名
(1) リアルエステート事業	不動産の開発・企画業務、収益不動産の投資・運用業務、ソリューション業務 他	(株)ディア・ライフ
(2) セールスポモーション事業	不動産業界向け販売支援職種等の人材派遣・紹介	(株)ディアライフエージェンシー
(3) アウトソーシングサービス事業	セルフストレージビジネス向けビジネスソリューションサービス、ITソリューションサービス、ターンキーソリューションサービス	(株)パルマ

各セグメント別の業務内容は以下のとおりであります。

<リアルエステート事業>

不動産の開発・企画、収益不動産の投資・運用、不動産仲介等の不動産に関連したサービスを提供するソリューション業務を行っております。

主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて、都市型マンション(単身者・DINKS層向け賃貸マンション)等の開発や、住居系不動産・オフィス・商業ビル等の収益不動産のバリューアップを行い、不動産会社・事業法人・実需に伴う顧客、不動産オーナー等に販売しております。

さらに、不動産投資ファンド・REITから個人投資家に至るさまざまなマーケットでの取引を通じて蓄積された「目利き」能力、建物企画、コンストラクションマネジメント、不動産運営実績、市場における情報ネットワーク等を基に、投資家・ユーザーニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するソリューションサービスや不動産仲介業務を行っております。

<セールスポモーション事業>

当事業では、主に不動産業界において、分譲マンションモデルルームや賃貸マンションリーシング現場スタッフ等の販売支援職種や事務系職種をメインに人材派遣・紹介事業を行っております。

当事業は、物件の規模、エリア(都心~郊外等)、タイプ(単身者~ハイエンド・サービスアパートメント)を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のための人材支援を機動的に行っており、その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

当第4四半期会計期間において、当社は株式会社ディアライフエージェンシーを設立いたしました。今後、セールスポモーション事業の移管を行い、営業を開始する予定です。

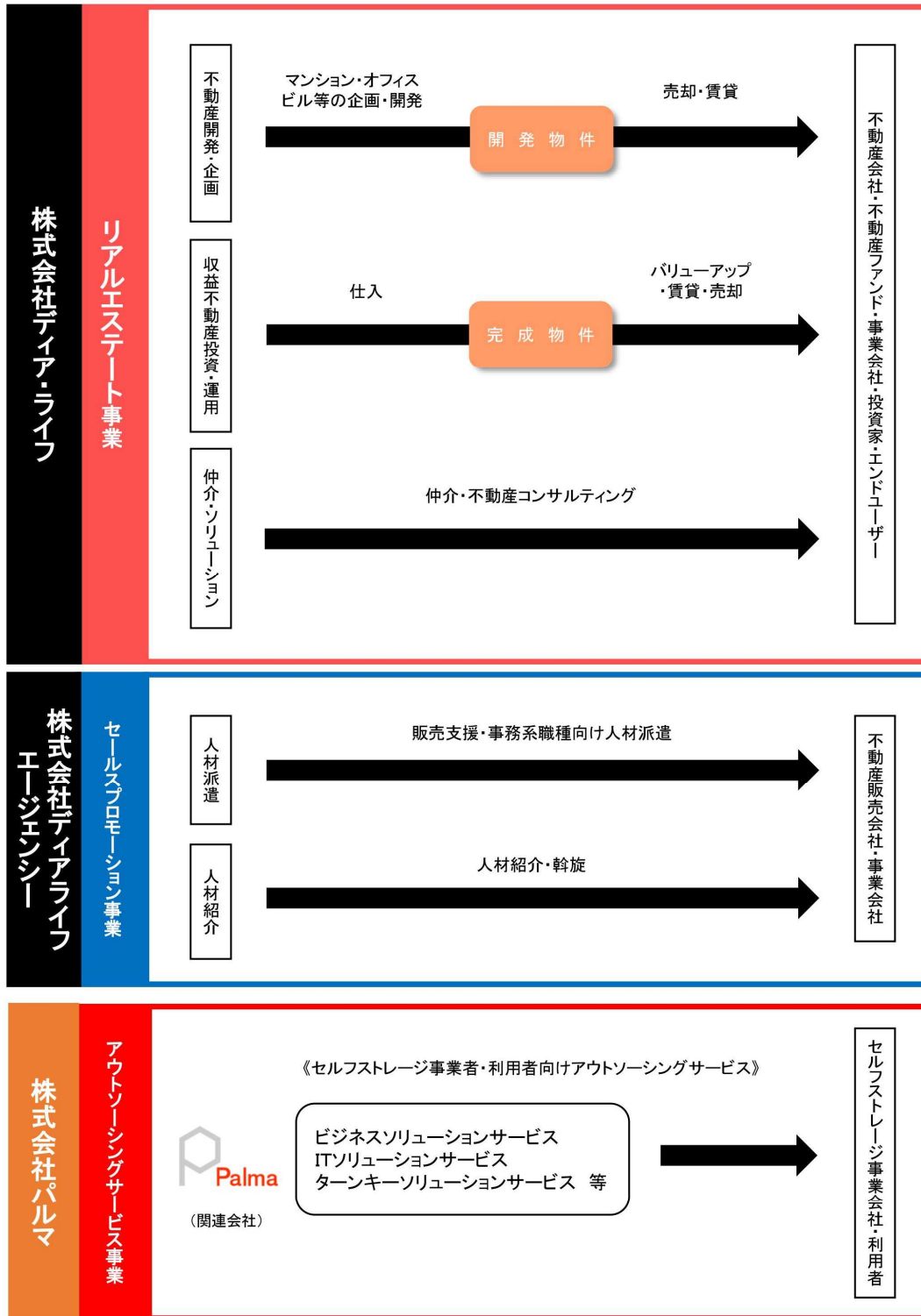
<アウトソーシングサービス事業>

当事業は、関連会社である株式会社パルマにおいて、セルフストレージ(レンタル収納スペース・トランクルーム)業界向けビジネスソリューションプロバイダーとして、ビジネスソリューションサービス(セルフストレージビジネスプロセスのアウトソーシングに滞納保証を付加したサービス)、ITソリューションサービス(セルフストレージ事業における業務効率化のためのITシステム開発・運用)、ターンキーソリューションサービス(セルフストレージ事業運営のコンサルティング、セルフストレージ物件の開発)のサービスを提供しております。

当事業は、セルフストレージ事業者の業務効率化、セルフストレージ利用料回収リスクの軽減、新規事業参入者の開業支援需要に貢献しております。

当第3四半期会計期間において、連結子会社である株式会社パルマは日本郵政キャピタルと資本提携を行いました。今回の提携に伴って実施されたパルマにおける第三者割当増資と、当社保有のパルマ株式の一部譲渡により、パルマは連結子会社から関連会社となりました。これに伴い、「アウトソーシングサービス事業」セグメントは第2四半期会計期間までの連結となっております。

以上に述べた事項を事業系統図によって示すと以下のとおりとなります。



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達必要性が乏しいため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成29年9月30日)	当連結会計年度 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,120,663	13,062,823
金銭の信託	1,350	—
売掛金	91,402	36,971
有価証券	—	33,284
販売用不動産	1,866,363	2,286,497
仕掛販売用不動産	7,607,611	6,614,235
繰延税金資産	89,842	54,105
その他	991,374	219,053
貸倒引当金	△84,990	△279
流動資産合計	17,683,617	22,306,691
固定資産		
有形固定資産		
建物	10,332	9,418
減価償却累計額	△6,685	△6,273
建物(純額)	3,647	3,144
機械装置及び運搬具	3,512	3,512
減価償却累計額	△1,366	△2,797
機械装置及び運搬具(純額)	2,145	714
工具、器具及び備品	17,986	11,417
減価償却累計額	△13,454	△9,697
工具、器具及び備品(純額)	4,531	1,719
有形固定資産合計	10,324	5,579
無形固定資産	26,492	743
投資その他の資産		
投資有価証券	28,363	11,363
関係会社株式	—	710,727
その他	59,863	60,455
投資その他の資産合計	88,227	782,547
固定資産合計	125,044	788,869
資産合計	17,808,662	23,095,560

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年9月30日)	当連結会計年度 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	351,272	691,065
短期借入金	260,479	549,000
1年内返済予定の長期借入金	894,367	202,984
未払法人税等	458,819	992,144
その他	369,895	319,181
流動負債合計	2,334,834	2,754,375
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	7,272,976	7,675,881
繰延税金負債	981	877
資産除去債務	7,092	7,218
その他	22,635	40,837
固定負債合計	7,603,685	8,024,814
負債合計	9,938,520	10,779,189
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,667,696	3,085,686
資本剰余金	2,373,250	3,786,975
利益剰余金	3,710,186	5,651,522
自己株式	△212,507	△209,033
株主資本合計	7,538,626	12,315,151
新株予約権	3,624	1,219
非支配株主持分	327,892	—
純資産合計	7,870,142	12,316,371
負債純資産合計	17,808,662	23,095,560

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
売上高	16,476,574	20,763,647
売上原価	13,165,627	16,696,778
売上総利益	3,310,947	4,066,868
販売費及び一般管理費	1,239,891	1,206,880
営業利益	2,071,055	2,859,988
営業外収益		
受取利息	1,049	1,277
受取配当金	124	1,522
持分法による投資利益	—	75,013
有価証券運用益	48,773	119,845
その他	4,265	17,185
営業外収益合計	54,212	214,843
営業外費用		
支払利息	103,163	111,294
社債利息	19	1,800
株式交付費	5,360	5,626
長期前払費用償却	18,153	23,547
その他	2,384	378
営業外費用合計	129,081	142,647
経常利益	1,996,187	2,932,185
特別利益		
持分変動利益	—	693,439
固定資産売却益	236	—
特別利益合計	236	693,439
税金等調整前当期純利益	1,996,424	3,625,624
法人税、住民税及び事業税	610,596	1,124,977
法人税等調整額	△4,691	△37,865
法人税等合計	605,905	1,087,112
当期純利益	1,390,518	2,538,511
非支配株主に帰属する当期純利益	60,566	20,287
親会社株主に帰属する当期純利益	1,329,952	2,518,224

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
当期純利益	1,390,518	2,538,511
包括利益	1,390,518	2,538,511
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,329,952	2,518,224
非支配株主に係る包括利益	60,566	20,287

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成28年10月1日至平成29年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,778	1,714,500	2,741,043	△212,507	5,251,814
当期変動額					
新株の発行	658,917	658,917			1,317,835
自己株式の処分					—
剰余金の配当			△360,808		△360,808
親会社株主に帰属する当期純利益			1,329,952		1,329,952
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△167			△167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	658,917	658,750	969,143	—	2,286,811
当期末残高	1,667,696	2,373,250	3,710,186	△212,507	7,538,626

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	—	—	1,067	267,033	5,519,915
当期変動額					
新株の発行			△5,918		1,311,916
自己株式の処分					—
剰余金の配当					△360,808
親会社株主に帰属する当期純利益					1,329,952
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					△167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			8,476	60,858	69,334
当期変動額合計	—	—	2,557	60,858	2,350,226
当期末残高	—	—	3,624	327,892	7,870,142

(株)ディア・ライフ(3245)平成30年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自平成29年10月1日至平成30年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,667,696	2,373,250	3,710,186	△212,507	7,538,626
当期変動額					
新株の発行	1,417,990	1,417,990			2,835,980
自己株式の処分		1,426		3,473	4,900
剰余金の配当			△576,888		△576,888
親会社株主に帰属する当期純利益			2,518,224		2,518,224
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△5,691			△5,691
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,417,990	1,413,725	1,941,335	3,473	4,776,524
当期末残高	3,085,686	3,786,975	5,651,522	△209,033	12,315,151

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	—	—	3,624	327,892	7,870,142
当期変動額					
新株の発行					2,835,980
自己株式の処分					4,900
剰余金の配当					△576,888
親会社株主に帰属する当期純利益					2,518,224
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					△5,691
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△2,404	△327,892	△330,296
当期変動額合計			△2,404	△327,892	4,446,228
当期末残高			1,219	—	12,316,371

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,996,424	3,625,624
減価償却費	52,662	49,072
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,751	27,475
受取利息及び受取配当金	△1,172	△2,799
支払利息	103,163	111,294
社債利息	19	1,800
持分法による投資損益 (△は益)	—	△75,013
有価証券運用損益 (△は益)	△48,773	△119,845
固定資産売却損益 (△は益)	△236	—
持分変動損益 (△は益)	—	△693,439
売上債権の増減額 (△は増加)	6,023	△12,317
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,149,090	△322,107
仕入債務の増減額 (△は減少)	273,691	339,793
前受金の増減額 (△は減少)	△107,260	4,427
その他	85,765	289,257
小計	1,212,968	3,223,223
利息及び配当金の受取額	1,172	2,799
利息の支払額	△100,151	△113,725
法人税等の支払額	△512,829	△681,292
営業活動によるキャッシュ・フロー	601,159	2,431,004
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△142,504	△20,000
定期預金の払戻による収入	174,005	112,000
有価証券の売買による収支 (純額)	60,873	86,560
投資有価証券の取得による支出	△28,163	△16,413
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△432,432
有形固定資産の取得による支出	△7,969	△3,716
有形固定資産の売却による収入	1,574	—
無形固定資産の取得による支出	△10,874	△2,004
貸付金の回収による収入	4,320	4,320
敷金の差入による支出	△3,826	△760
その他	6,143	△17,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	53,578	△290,146

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,405,636	3,375,540
短期借入金の返済による支出	△3,424,720	△2,090,891
長期借入れによる収入	8,148,937	9,967,754
長期借入金の返済による支出	△7,078,465	△10,108,948
新株予約権の行使による株式の発行による収入	1,311,930	2,822,904
新株予約権の発行による収入	8,476	11,925
社債の発行による収入	300,000	—
自己株式の取得による支出	—	—
配当金の支払額	△359,871	△574,581
非支配株主からの払込みによる収入	200	6,200
非支配株主への払戻による支出	△74	△7,868
その他	△26,672	△12,879
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,285,374	3,389,154
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,940,113	5,530,012
現金及び現金同等物の期首残高	4,614,844	7,554,957
現金及び現金同等物の期末残高	7,554,957	13,084,970

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、サービス別のセグメントから構成されており、不動産開発や不動産売買、仲介等のソリューション業務を行う「リアルエステート事業」、不動産業界を中心とした販売業務や事務支援要員の派遣を行う「セールスプロモーション事業」、セルフストレージビジネス向けBPOを行う「アウトソーシングサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

当第3四半期会計期間において、連結子会社である株式会社パルマは日本郵政キャピタルと資本提携を行いました。今回の提携に伴って実施されたパルマにおける第三者割当増資と、当社保有のパルマ株式の一部譲渡により、パルマは連結子会社から関連会社となりました。これに伴い、「アウトソーシングサービス事業」セグメントは第2四半期会計期間までの連結となっております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場価格を参考にして算定しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成28年10月1日至平成29年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	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	計	
売上高					
外部顧客への売上高	13,805,769	325,218	2,345,586	16,476,574	16,476,574
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	482	482	482
計	13,805,769	325,218	2,346,068	16,477,056	16,477,056
セグメント利益	2,138,510	84,702	215,677	2,438,890	2,438,890
セグメント資産	10,673,963	36,862	1,401,910	12,112,736	12,112,736
その他の項目					
減価償却費	35,005	58	14,413	49,476	49,476
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	700	500	12,428	13,628	13,628

当連結会計年度(自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				合計
	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	計	
売上高					
外部顧客への売上高	19,587,917	326,116	849,612	20,763,647	20,763,647
セグメント間の内部売上高又 は振替高			235	235	235
計	19,587,917	326,116	849,848	20,763,883	20,763,883
セグメント利益	3,235,636	60,462	76,267	3,372,367	3,372,367
セグメント資産	9,087,684	89,014	—	9,176,699	9,176,699
その他の項目					
減価償却費	40,350	88	—	40,439	40,439
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	—	—	—	—

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	16,477,056	20,763,883
セグメント間取引消去	△482	△235
連結財務諸表の売上高	16,476,574	20,763,647

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,438,890	3,372,367
セグメント間取引消去	2,400	486
全社費用(注)	△370,234	△512,864
連結財務諸表の営業利益	2,071,055	2,859,988

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の管理部門に係る費用であります。

(単位:千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	12,112,736	9,176,699
セグメント間取引消去	△877	△50,000
全社資産(注)	5,696,804	13,968,861
連結財務諸表の資産合計	17,808,662	23,095,560

(注) 全社資産は、主に当社の余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費(注)	49,476	40,439	3,185	2,725	52,662	43,164
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注)	13,628	—	5,215	2,034	18,843	2,034

(注) 調整額は、主に本社及び管理部門に係る資産等の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自平成28年10月1日至平成29年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
—	—	—

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
—	—	—

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
1株当たり純資産額	222円15銭	307円78銭
1株当たり当期純利益金額	42円64銭	70円42銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	41円94銭	69円61銭

(注) 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度末 (平成29年9月30日)	当連結会計年度末 (平成30年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	7,870,142	12,316,371
連結貸借対照表の純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	△331,516	△1,219
普通株式に係る純資産額(千円)	7,538,626	12,315,151
普通株式の発行済株式数(株)	34,546,400	40,614,200
普通株式の自己株式数(株)	△611,788	△601,788
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	33,934,612	40,012,412

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,329,952	2,518,224
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,329,952	2,518,224
普通株式の期中平均株式数(株)	31,188,361	35,757,826
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額	△9,930	△3,158
(うち連結子会社の潜在株式に係る調整額)(千円)	(△9,930)	(△3,158)
普通株式増加数(数)	287,002	372,432
(うち新株予約権にかかる増加数)	(287,002)	(372,432)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	第5回有償ストック・オプションの数、8,288個	該当なし

(重要な後発事象)

該当事項はございません。