



## 2019年9月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月10日

上場会社名 株式会社 ディア・ライフ  
 コード番号 3245 URL <https://www.dear-life.co.jp/>

上場取引所 東

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

四半期報告書提出予定日 2019年5月14日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年9月期第2四半期の連結業績(2018年10月1日～2019年3月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年9月期第2四半期	3,684	25.5	368	39.2	352	42.4	231	40.9
2018年9月期第2四半期	4,949	2.2	605	9.4	612	4.5	392	7.3

(注) 包括利益 2019年9月期第2四半期 231百万円 ( 43.8%) 2018年9月期第2四半期 412百万円 ( 7.8%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益
	円 銭	円 銭
2019年9月期第2四半期	5.79	5.74
2018年9月期第2四半期	11.29	11.14

(注) 2018年9月期第3四半期より株式会社パルマを連結の範囲から除外しております。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年9月期第2四半期	26,243	11,451	43.6
2018年9月期	23,094	12,316	53.3

(参考) 自己資本 2019年9月期第2四半期 11,449百万円 2018年9月期 12,315百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2018年9月期		0.00		28.00	28.00
2019年9月期					
2019年9月期(予想)				20.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2019年9月期の連結業績予想(2018年10月1日～2019年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	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	%
通期	3,000	2.3	2,000	20.6

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(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) 当四半期連結累計期間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) : 無  
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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

(4) 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)	2019年9月期2Q	40,652,700 株	2018年9月期	40,614,200 株
期末自己株式数	2019年9月期2Q	579,612 株	2018年9月期	601,788 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年9月期2Q	40,042,611 株	2018年9月期2Q	34,766,201 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	10
3. その他	10
継続企業の前提に関する重要事象等	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する説明

(単位：百万円)

項目	2018年9月期 第2四半期		2019年9月期 第2四半期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	4,949	100.0%	3,684	100.0%	△1,264
売上総利益	1,295	26.2%	730	19.8%	△565
販売費及び一般管理費	690	13.9%	362	9.8%	△327
営業利益	605	12.2%	368	10.0%	△238
営業外収益	71	1.4%	41	1.1%	△29
営業外費用	64	1.3%	56	1.5%	△8
経常利益	612	12.4%	352	9.6%	△259
税金等調整前四半期純利益	612	12.4%	348	9.4%	△264
親会社株主に帰属する四半期純利益	392	7.9%	231	6.3%	△160

当第2四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は3,684百万円(前年同四半期比25.5%減)、営業利益は368百万円(前年同四半期比39.2%減)、経常利益は352百万円(前年同四半期比42.4%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は231百万円(前年同四半期比40.9%減)という結果となりました。

2018年9月期第3四半期より株式会社パルマを連結の範囲から除外しております。

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)

当社が展開するリアルエステート事業におきましては、当社開発の都市型マンション、収益不動産、開発プロジェクトにおいてデベロッパー・不動産販売会社・不動産投資ファンドなど幅広い顧客層からの引き合いが順調に進み、当第2四半期連結累計期間までに8物件を売却、さらに10物件の売却が確定しました。一方、当期も東京圏エリアでの都市型マンション開発や収益不動産への投資を積極的に進め、17件の仕入を行いました。

以上の結果、売上高は3,491百万円(前年同四半期比11.3%減)、営業利益574百万円(前年同四半期比22.8%減)となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の㈱ディアライフエージェンシーが展開するセールスプロモーション事業におきましては、大手不動産会社を中心としたクライアントからの分譲・賃貸マンションセールスサポート、受付スタッフ、イベントスタッフ等幅広い職種での不動産関連業務人材派遣案件の受注が堅調に推移した他、新規取引先からの受注も進み、売上高の増加に寄与いたしました。また、人材獲得競争が一段と激化する中、派遣スタッフ採用ルートや採用後のスタッフ教育の拡充に努め、フレキシブルな受注・アサイン可能な体制の維持・向上に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は193百万円(前年同四半期比18.4%増)、営業利益39百万円(前年同四半期比8.3%増)となりました。

(2) 連結財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

項目	2018年9月期末		増加額	減少額	2019年9月期 第2四半期	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	13,062	56.6%	△5,100		7,962	30.3%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	8,900	38.5%	9,905	2,792	16,012	61.0%
その他	1,132	4.9%	1,136		2,268	8.6%
資産合計	23,094	100.0%	3,149		26,243	100.0%
有利子負債	8,727	37.8%	8,221	2,836	14,112	53.8%
前受収益	7	0.0%	4		12	0.0%
その他	2,043	8.8%	△1,376		667	2.5%
負債合計	10,778	46.7%	4,013		14,792	56.4%
純資産合計	12,316	53.3%	△865		11,451	43.6%
負債・純資産合計	23,094	100.0%	3,148		26,243	100.0%

当第2四半期連結会計期間末における資産、負債及び純資産の状況は次のとおりであります。

(流動資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、25,431百万円（前連結会計年度末比14.3%増）となりました。これは主に、現金及び預金が5,100百万円減少する一方で、開発物件の竣工や収益不動産の取得により販売用不動産が3,486百万円、マンション開発用地の取得やマンション開発費用の発生により仕掛販売用不動産が3,625百万円増加したことによるものです。

(固定資産)

当第2四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、812百万円（前連結会計年度末比3.5%減）となりました。著しい増減はありません。

(流動負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、2,336百万円（前連結会計年度末比15.2%減）となりました。これは主に、納税により未払法人税等が899百万円減少する一方で、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る1年内返済予定の長期借入金が1,123百万円増加したことによるものです。

(固定負債)

当第2四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、12,455百万円（前連結会計年度末比55.2%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る長期借入金が4,349百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産の残高は、11,451百万円（前連結会計年度末比7.0%減）となりました。これは主に、剰余金の配当を1,120百万円行う一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を231百万円計上したこと、及び新株予約権の行使により資本金及び資本準備金がそれぞれ6百万円増加したことによるものです。

なお、自己資本比率につきましては前連結会計年度末より9.7ポイント減少し43.6%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間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、4,067百万円減少し、9,017百万円となりました。

また、当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況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）

営業活動により使用した資金は、8,344百万円（前年同四半期は4,981百万円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を348百万円計上した一方で、マンション開発用地の仕入や収益不動産の取得によりたな卸資産が7,137百万円増加し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）

投資活動により使用した資金は、2百万円（前年同四半期は117百万円の資金の増加）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により得られた資金は、4,280百万円（前年同四半期は4,660百万円の資金の増加）となりました。これは主に、マンション開発用地や収益不動産取得のための新規借入れによる短期借入れ及び長期借入れによる収入がそれぞれ900百万円、7,321百万円あった一方で、販売用不動産の売却に伴う短期借入金及び長期借入金の返済による支出がそれぞれ989百万円、1,847百万円あったことによるものです。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,062	7,962
売掛金	36	55
有価証券	33	35
仕掛販売用不動産	6,614	10,239
販売用不動産	2,286	5,773
その他	219	1,364
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	22,252	25,431
固定資産		
有形固定資産	5	30
無形固定資産	0	0
投資その他の資産	835	781
固定資産合計	842	812
資産合計	23,094	26,243
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	691	113
短期借入金	549	460
1年内返済予定の長期借入金	202	1,326
未払法人税等	992	92
その他	319	343
流動負債合計	2,754	2,336
固定負債		
社債	300	300
長期借入金	7,675	12,025
その他	48	129
固定負債合計	8,023	12,455
負債合計	10,778	14,792
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,085	3,092
資本剰余金	3,786	3,795
利益剰余金	5,651	4,763
自己株式	△209	△200
株主資本合計	12,315	11,449
新株予約権	1	1
純資産合計	12,316	11,451
負債純資産合計	23,094	26,243

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
売上高	4,949	3,684
売上原価	3,653	2,953
売上総利益	1,295	730
販売費及び一般管理費	690	362
営業利益	605	368
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	0
有価証券運用益	65	23
持分法による投資利益	—	14
その他	4	2
営業外収益合計	71	41
営業外費用		
支払利息	52	49
社債利息	0	0
長期前払費用償却	5	5
その他	5	0
営業外費用合計	64	56
経常利益	612	352
特別利益		
固定資産売却益	—	1
特別利益合計	—	1
特別損失		
持分変動損失	—	6
特別損失合計	—	6
税金等調整前四半期純利益	612	348
法人税、住民税及び事業税	195	72
法人税等調整額	4	43
法人税等合計	199	116
四半期純利益	412	231
非支配株主に帰属する四半期純利益	20	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	392	231

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	412	231
四半期包括利益	412	231
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	392	231
非支配株主に係る四半期包括利益	20	—



(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	612	348
減価償却費	28	27
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	27	0
受取利息及び受取配当金	△1	0
支払利息	52	49
社債利息	0	0
持分法による投資損益 (△は益)	—	△14
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	△1
有価証券運用損益 (△は益)	△65	△23
持分変動損益 (△は益)	—	6
売上債権の増減額 (△は増加)	△12	△18
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,161	△7,137
仕入債務の増減額 (△は減少)	29	△577
その他	△27	△144
小計	△4,516	△7,486
利息及び配当金の受取額	1	14
利息の支払額	△55	△50
法人税等の支払額	△410	△821
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,981	△8,344
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△20	—
定期預金の払戻による収入	112	—
有価証券の売買による収支 (純額)	45	21
有形固定資産の取得による支出	△2	△27
有形固定資産の売却による収入	—	1
無形固定資産の取得による支出	△2	—
投資有価証券の取得による支出	△11	—
貸付金の回収による収入	2	1
その他	△5	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	117	△2
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,081	900
短期借入金の返済による支出	△1,446	△989
長期借入れによる収入	5,685	7,321
長期借入金の返済による支出	△2,455	△1,847
新株予約権の行使による株式の発行による収入	370	12
新株予約権の発行による収入	11	—
配当金の支払額	△573	△1,117
非支配株主からの払込みによる収入	6	—
非支配株主への配当金の支払額	△7	—
その他	△11	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,660	4,280
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△203	△4,067
現金及び現金同等物の期首残高	7,554	13,084
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,351	9,017

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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】

I 前第2四半期連結累計期間(自2017年10月1日至2018年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	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	
売上高				
外部顧客への売上高	3,936	163	849	4,949
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	0	0
計	3,936	163	849	4,949
セグメント利益	744	36	76	857

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書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:百万円)

利益又は損失(△)	金額
報告セグメント計	857
セグメント間取引消去	-
全社費用(注)	△251
四半期連結損益計算書の営業利益	605

(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。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自2018年10月1日至2019年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	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	
売上高			
外部顧客への売上高	3,491	193	3,684
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—
計	3,491	193	3,684
セグメント利益	574	39	614

(注1) セールスプロモーション事業は当社の100%子会社であるディアライフエージェンシーによって行われております。

(注2) 前第3四半期よりアウトソーシングサービス事業を行う株式会社パルマを持分法適用関連会社とし、報告セグメントから除外しております。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書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:百万円)

利益又は損失(△)	金額
報告セグメント計	614
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	246
四半期連結損益計算書の営業利益	368

(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。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません

### 3. その他

継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。