



2019年9月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年8月9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8月9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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年9月期第3四半期の連結業績(2018年10月1日～2019年6月30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3四半期	8,038		1,132		1,111		763	
2018年9月期第3四半期								

(注) 包括利益 2019年9月期第3四半期 763百万円 (%) 2018年9月期第3四半期 百万円 (%)

	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3四半期	19.12	19.02
2018年9月期第3四半期		

(注) 2018年9月期第3四半期につきましては、連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期累計期間との比較・分析は行っていません。

(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3四半期	27,700	11,609	41.9
2018年9月期	23,094	12,316	53.3

(参考) 自己資本 2019年9月期第3四半期 11,608百万円 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		0.00			
2019年9月期(予想)				23.00	23.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

(注) 2019年9月期の年間配当金23円は、当社の2019年9月期の連結業績目標の当期純利益に当社の配当性向目標である40%を掛け合わせた値に、創業15周年記念配当3円を加えた値です。

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3Q	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3Q	1,458,012 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3Q	39,909,861 株	2018年9月期3Q	34,961,851 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) 連結経営成績に関する説明	2
(2) 連結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	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
3. その他	9
継続企業の前提に関する重要事象等	9

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3四半期 (個別)		2019年9月期 第3四半期 (連結)		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	7,539	100.0%	8,038	100.0%	499
売上総利益	1,510	20.0%	1,690	21.0%	180
販売費及び一般管理費	599	8.0%	558	6.9%	△41
営業利益	911	12.1%	1,132	14.1%	221
営業外収益	105	1.4%	73	0.9%	△32
営業外費用	94	1.3%	94	1.2%	0
経常利益	922	12.2%	1,111	13.8%	189
税金等調整前四半期純利益	1,508	20.0%	1,106	13.8%	△401
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,040	13.8%	763	9.5%	△276

(注) 2018年9月期第3四半期につきましては、連結財務諸表を作成していないため、上記は前年第3四半期個別財務諸表と当第3四半期連結財務諸表とを比較しております。

当第3四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8,038百万円、営業利益は1,132百万円、経常利益は1,111百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は763百万円という結果となりました。

セグメントの概況は次のとおりであります。

項目	リアルエステートユニット				セールスプロモーションユニット			
	2018年9月期 第3四半期	2019年9月期 第3四半期	増減額	増減率 (%)	2018年9月期 第3四半期	2019年9月期 第3四半期	増減額	増減率 (%)
売上高	7,297	7,758	460	6.3	241	279	38	16.0
セグメント利益	1,185	1,471	285	24.1	50	51	0	1.3

(注) 2018年9月期第3四半期につきましては、連結財務諸表を作成しておりませんが、セグメントの数値に影響はないために、比較を行っております。

(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、アセットデザイン&リセールにより開発適地化した土地において、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の引き合いが順調に進み、当第3四半期連結累計期間までに15物件を売却いたしました。一方、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、32物件の仕入を行いました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間では、売上高7,758百万円、営業利益1,471百万円となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の(株)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の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、派遣スタッフの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、当第3四半期連結累計期間では、売上高は279百万円、営業利益51百万円となりました。

(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3四半期	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	13,062	56.6%	△5,594		7,468	27.0%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	8,900	38.5%	14,886	6,083	17,703	63.9%
その他	1,132	4.9%	1,396		2,528	9.1%
資産合計	23,094	100.0%	4,606		27,700	100.0%
有利子負債	8,727	37.8%	10,125	5,892	14,961	54.0%
その他	2,051	8.9%	△922		1,129	4.1%
負債合計	10,778	46.7%	5,313		16,091	58.1%
純資産合計	12,316	53.3%	△707		11,609	41.9%
負債・純資産合計	23,094	100.0%	4,607		27,700	100.0%

当第3四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3四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、26,714百万円（前連結会計年度末比20.0%増）となりました。これは主に、現金及び預金が5,594百万円減少する一方で、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4,390百万円、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4,412百万円増加したことによるものです。

(固定資産)

当第3四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、986百万円（前連結会計年度末比17.1%増）となりました。これは主に、早稲田大学発のベンチャーファンド（早稲田投資事業有限責任組合）への出資や当社グループとのシナジーを期待できるワーキングスペース運営のコインスペース㈱との資本・業務提携のため、投資その他の資産が120百万円増加したことによるものです。

(流動負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、3,103百万円（前連結会計年度末比12.7%増）となりました。これは主に、納税により未払法人税等が724百万円減少する一方で、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1,438百万円増加したことによるものです。

(固定負債)

当第3四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、12,987百万円（前連結会計年度末比61.9%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4,883百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産の残高は、11,609百万円（前連結会計年度末比5.7%減）となりました。これは主に、剰余金の配当を1,120百万円、自己株式の取得を365百万円行う一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を763百万円計上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11.4ポイント減少し41.9%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第3四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、4,528百万円減少し、8,556百万円となりました。

また、当第3四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、9,167百万円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を1,106百万円計上した一方で、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8,851百万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、115百万円となりました。これは主に、早稲田大学発のベンチャーファンド（早稲田投資事業有限責任組合）への出資金の払込による支出が100百万円、当社グループとのシナジーを期待できるワーキングスペース運営のコインスペース(株)との資本・業務提携のための投資有価証券の取得による支出が50百万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)

財務活動により得られた資金は、4,754百万円となりました。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、11,225百万円あった一方で、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、4,903百万円あったことによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年9月期の通期連結業績予想につきましては変更ございません。

なお、当期の配当につきましては、当社の2019年9月期の連結業績目標の当期純利益に、当社の配当性向目標である40%を掛け合わせた値に、創業15周年記念配当3円を加えた、1株当たり23円を計画しております。

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3四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,062	7,468
売掛金	36	37
有価証券	33	10
仕掛販売用不動産	6,614	11,026
販売用不動産	2,286	6,677
その他	219	1,494
貸倒引当金	△0	-
流動資産合計	22,252	26,714
固定資産		
有形固定資産	5	29
無形固定資産	0	0
投資その他の資産	835	955
固定資産合計	842	986
資産合計	23,094	27,700
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	691	224
短期借入金	549	460
1年内返済予定の長期借入金	202	1,641
未払法人税等	992	267
その他	319	509
流動負債合計	2,754	3,103
固定負債		
社債	300	300
長期借入金	7,675	12,559
その他	48	127
固定負債合計	8,023	12,987
負債合計	10,778	16,091
純資産の部		
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	5,294
自己株式	△209	△574
株主資本合計	12,315	11,608
新株予約権	1	1
純資産合計	12,316	11,609
負債純資産合計	23,094	27,700

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)
売上高	8,038
売上原価	6,347
売上総利益	1,690
販売費及び一般管理費	558
営業利益	1,132
営業外収益	
受取利息	0
受取配当金	1
有価証券運用益	36
持分法による投資利益	31
その他	3
営業外収益合計	73
営業外費用	
支払利息	83
社債利息	1
長期前払費用償却	7
その他	1
営業外費用合計	94
経常利益	1,111
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	1,106
法人税、住民税及び事業税	310
法人税等調整額	33
法人税等合計	343
四半期純利益	763
非支配株主に帰属する四半期純利益	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	763

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	763
四半期包括利益	763
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	763
非支配株主に係る四半期包括利益	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 2018年10月1日
至 2019年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,106
減価償却費	52
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0
受取利息及び受取配当金	△1
支払利息	83
社債利息	1
持分法による投資損益 (△は益)	△31
有形固定資産売却損益 (△は益)	△1
有価証券運用損益 (△は益)	△36
持分変動損益 (△は益)	6
売上債権の増減額 (△は増加)	△0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,851
仕入債務の増減額 (△は減少)	△466
その他	△77
小計	△8,216
利息及び配当金の受取額	15
利息の支払額	△85
法人税等の支払額	△879
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,167
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有価証券の売買による収支 (純額)	59
有形固定資産の取得による支出	△28
有形固定資産の売却による収入	1
投資有価証券の取得による支出	△50
出資金の払込による支出	△100
貸付金の回収による収入	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△115
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	900
短期借入金の返済による支出	△989
長期借入れによる収入	11,225
長期借入金の返済による支出	△4,903
新株予約権の行使による株式の発行による収入	12
自己株式の取得による支出	△373
配当金の支払額	△1,118
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,754
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,528
現金及び現金同等物の期首残高	13,084
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,556

(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】

当社は、前連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期累計期間は記載しておりません。

当第3四半期連結累計期間(自2018年10月1日至2019年6月30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	7,758	279	8,038
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-
計	7,758	279	8,038
セグメント利益	1,471	51	1,522

(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。

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	1,522
セグメント間取引消去	-
全社費用(注)	390
四半期連結損益計算書の営業利益	1,132

(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。

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。