



2020年9月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年2月12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 <https://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) 取締役コーポレートストラテジーユニット長 (氏名) 秋田 誠二郎 TEL 03-5210-3721

四半期報告書提出予定日 2020年2月12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. 2020年9月期第1四半期の連結業績(2019年10月1日～2019年12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	%
2020年9月期第1四半期	3,339	74.0	207	51.7	222	78.2	163	110.7
2019年9月期第1四半期	1,918	1.8	136	10.0	124	19.9	77	14.0

(注) 包括利益 2020年9月期第1四半期 163百万円 (110.7%) 2019年9月期第1四半期 77百万円 (23.9%)

	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
2020年9月期第1四半期	4.22	4.19
2019年9月期第1四半期	1.94	1.93

(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	%
2020年9月期第1四半期	24,752	12,071	48.8
2019年9月期	25,337	13,089	51.7

(参考) 自己資本 2020年9月期第1四半期 12,070百万円 2019年9月期 13,089百万円

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
2019年9月期		0.00		27.00	27.00
2020年9月期					
2020年9月期(予想)		0.00		28.00	28.00

(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. 2020年9月期の連結業績目標(2019年10月1日～2020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	4,000	17.3	2,700	14.2

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

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)	2020年9月期1Q	40,802,700 株	2019年9月期	40,802,700 株
期末自己株式数	2020年9月期1Q	2,007,067 株	2019年9月期	1,790,512 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年9月期1Q	38,795,633 株	2019年9月期1Q	40,021,216 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定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報説明	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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	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定性的情報

(単位：百万円)

項目	2019年9月期 第1四半期		2020年9月期 第1四半期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	1,918	100.0%	3,339	100.0%	1,420
売上総利益	372	19.4%	467	14.0%	94
販売費及び 一般管理費	236	12.3%	260	7.8%	24
営業利益	136	7.1%	207	6.2%	70
営業外収益	14	0.7%	44	1.3%	30
営業外費用	26	1.4%	29	0.9%	3
経常利益	124	6.5%	222	6.7%	97
税金等調整前 四半期純利益	120	6.3%	222	6.7%	102
親会社株主に帰属する 四半期純利益	77	4.1%	163	4.9%	86

当第1四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3,339百万円（前年同四半期比74.0%増）、営業利益は207百万円（同51.7%増）、経常利益は222百万円（同78.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は163百万円（同110.7%増）となりました。

セグメントごとの業績の概要は、以下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、収益不動産や開発プロジェクトをデベロッパーや一般事業法人等に売却してまいりました。また、「神楽坂矢来町プロジェクト」や「東神田プロジェクト」など13件の開発用地の仕入を当連結会計期間に行いました。今後に関する取引も順調に推移し、4件の売却契約と、8件の取得契約が完了しております。

以上の結果、売上高は3,274百万円（前年同四半期比78.9%増）、営業利益321百万円（前年同四半期比11.6%増）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営業サポート、受付スタッフ、イベントスタッフ等幅広い職種で人材派遣案件を受注いたしました。また、フレキシブルな受注・アサイン可能な体制の維持・向上のため、スタッフの採用や教育の拡充に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は65百万円（前年同四半期比25.9%減）、営業利益3百万円（前年同四半期比81.0%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

項目	2019年9月期末		増加額	減少額	2019年12月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	9,811	38.7%	△3,757		6,054	24.5%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	13,625	53.8%	5,935	2,811	16,749	67.7%
その他	1,901	7.5%	47		1,948	7.9%
資産合計	25,337	100.0%	△585		24,752	100.0%
有利子負債	10,665	42.1%	3,205	2,440	11,429	46.2%
その他	1,582	6.2%	△331		1,251	5.1%
負債合計	12,247	48.3%	434		12,681	51.2%
純資産合計	13,089	51.7%	△1,018		12,071	48.8%
負債・純資産合計	25,337	100.0%	△585		24,752	100.0%

②財政状態の分析

当第1四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1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、23,612百万円（前連結会計年度末比2.4%減）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の取得により販売用不動産及び仕掛販売用不動産が3,123百万円増加した一方で、配当金の支払や物件取得のために現金及び預金が3,756百万円減少したことによるものです。

(固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、1,139百万円（前連結会計年度末比0.6%増）となりました。著しい増減はありません。

(流動負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、2,380百万円（前連結会計年度末比17.3%減）となりました。これは主に、支払手形及び買掛金が564百万円増加した一方で、短期借入金が300百万円、納税により未払法人税等が1,015百万円減少したことによるものです。

(固定負債)

当第1四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、10,301百万円（前連結会計年度末比10.0%増）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の取得のための長期借入金が増加したことによるものです。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産の残高は、12,071百万円（前連結会計年度末比7.8%減）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を163百万円計上した一方で、配当を1,053百万円行い利益剰余金が889百万円減少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2.9ポイント減少し48.8%となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第1四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、3,668百万円減少し、6,474百万円となりました。

また、当第1四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）

当第1四半期連結累計期間における営業活動により使用した資金は、3,250百万円（前年同四半期は4,180百万円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を222百万円、仕入債務の増加額が564百万円あった一方で、マンション開発用地の取得や開発費用の発生、収益不動産の取得によりたな卸資産の増加額が3,138百万円、納税により法人税等の支払額が981百万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）

当第1四半期連結累計期間における投資活動により使用した資金は、27百万円（前年同四半期は25百万円の資金の増加）となりました。これは主に、有価証券の売買による収入が34百万円あった一方で、投資有価証券の取得による支出が60百万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）

当第1四半期連結累計期間における財務活動により使用した資金は、389百万円（前年同四半期は967百万円の資金の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入が3,205百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が2,140百万円、配当金の支払いによる支出が1,025百万円あったことによるものです。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

2020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。

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 (2019年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,811	6,054
売掛金	32	25
有価証券	29	11
販売用不動産	5,060	5,048
仕掛販売用不動産	8,565	11,701
その他	705	771
流動資産合計	24,204	23,612
固定資産		
有形固定資産	40	39
無形固定資産	1	1
投資その他の資産	1,091	1,098
固定資産合計	1,132	1,139
資産合計	25,337	24,752
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163	728
短期借入金	357	57
1年内返済予定の長期借入金	1,038	1,153
未払法人税等	1,034	18
その他	285	421
流動負債合計	2,879	2,380
固定負債		
社債	300	300
長期借入金	8,968	9,918
資産除去債務	14	14
その他	84	68
固定負債合計	9,368	10,301
負債合計	12,247	12,681
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,117	3,117
資本剰余金	3,821	3,821
利益剰余金	6,895	6,005
自己株式	△744	△874
株主資本合計	13,089	12,070
新株予約権	0	0
純資産合計	13,089	12,071
負債純資産合計	25,337	24,752

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)
売上高	1,918	3,339
売上原価	1,545	2,872
売上総利益	372	467
販売費及び一般管理費	236	260
営業利益	136	207
営業外収益		
有価証券運用益	9	16
持分法による投資利益	2	15
その他	2	12
営業外収益合計	14	44
営業外費用		
支払利息	21	27
長期前払費用償却	3	0
その他	0	0
営業外費用合計	26	29
経常利益	124	222
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	120	222
法人税、住民税及び事業税	3	12
法人税等調整額	39	46
法人税等合計	42	58
四半期純利益	77	163
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	77	163

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	77	163
四半期包括利益	77	163
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	77	163
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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31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	120	222
減価償却費	10	16
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
支払利息	21	27
持分法による投資損益 (△は益)	△2	△15
固定資産売却損益 (△は益)	△1	—
有価証券運用損益 (△は益)	△9	△16
持分変動損益 (△は益)	6	—
売上債権の増減額 (△は増加)	3	7
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,985	△3,138
仕入債務の増減額 (△は減少)	△417	564
その他	△96	63
小計	△3,351	△2,267
利息及び配当金の受取額	13	21
利息の支払額	△23	△23
法人税等の支払額	△819	△981
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,180	△3,250
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)	27	34
有形固定資産の取得による支出	△5	△0
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	—	△60
貸付金の回収による収入	0	—
敷金の差入による支出	—	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	25	△27
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	△92	△300
長期借入れによる収入	2,214	3,205
長期借入金の返済による支出	△1,016	△2,140
新株予約権の行使による株式の発行による収入	4	—
自己株式の取得による支出	—	△129
配当金の支払額	△1,042	△1,025
財務活動によるキャッシュ・フロー	967	△389
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,188	△3,668
現金及び現金同等物の期首残高	13,084	10,142
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,896	6,474

(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1四半期連結累計期間(自2018年10月1日至2018年12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	1,830	88	1,918
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—
計	1,830	88	1,918
セグメント利益	287	17	305

(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	305
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	△168
四半期連結損益計算書の営業利益	136

(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1四半期連結累計期間(自2019年10月1日至2019年12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	3,274	65	3,339
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—
計	3,274	65	3,339
セグメント利益	321	3	324

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	324
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	△117
四半期連結損益計算書の営業利益	207

(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。