

2020年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年8月7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8月7日 配当支払開始予定日 未定
 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3四半期の連結業績(2019年10月1日~2020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	%
2020年9月期第3四半期	12,548	56.1	1,076	△4.9	1,045	△5.9	684	△10.3
2019年9月期第3四半期	8,038	—	1,132	—	1,111	—	763	—

(注) 包括利益 2020年9月期第3四半期 684百万円 (△10.3%) 2019年9月期第3四半期 763百万円 (—%)

	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
2020年9月期第3四半期	17.66	17.61
2019年9月期第3四半期	19.12	19.02

(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、2019年9月期第3四半期の比較・分析は行っておりません。

(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	%
2020年9月期第3四半期	28,322	12,607	44.5
2019年9月期	25,337	13,089	51.7

(参考) 自己資本 2020年9月期第3四半期 12,606百万円 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	—	0.00	—		
2020年9月期(予想)				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目標からの修正の有無 : 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 一社 (社名) 、除外 一社 (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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年9月期3Q	40,802,700株	2019年9月期	40,802,700株
② 期末自己株式数	2020年9月期3Q	2,022,612株	2019年9月期	1,790,512株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2020年9月期3Q	38,783,669株	2019年9月期3Q	39,909,861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

※ 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。

○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) 連結業績目標に関する説明	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	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	2019年9月期 第3四半期(連結)		2020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	8,038	100.0%	12,548	100.0%	4,510
売上総利益	1,690	21.0%	1,852	14.8%	161
販売費及び一般管理費	558	6.9%	775	6.2%	217
営業利益	1,132	14.1%	1,076	8.6%	△55
営業外収益	73	0.9%	74	0.6%	1
営業外費用	94	1.2%	105	0.8%	11
経常利益	1,111	13.8%	1,045	8.3%	△65
税金等調整前四半期純利益	1,106	13.8%	1,006	8.0%	△99
親会社株主に帰属する四半期純利益	763	9.5%	684	5.5%	△78

当第3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により4月に日本政府から緊急事態宣言が発令され、外出自粛要請による個人消費の落ち込みや休業要請による企業の経済活動の制限などにより深刻な影響を受け、極めて厳しい状況にあります。緊急事態宣言の解除後も新型コロナウイルス感染症の終息が見通せず、更なる景気の悪化など経済に与えるマイナスの影響は長期化することが懸念されております。

当社グループが属する不動産業界においては、出社制限や在宅勤務等による営業活動の停滞が見受けられたものの、長期的に安定した需要の見込める東京都心エリアや、賃料の安定した住居系不動産などを中心に不動産ニーズは底堅く推移しております。

このような状況の下、当社は新型コロナウイルス感染症による日本経済および不動産業界に与える影響を踏まえ、当社保有不動産の早期収益化の推進と堅調な需要の見込めるエリアを中心とした収益不動産や開発用地の取得を進めてまいりました。

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12,548百万円(前年同四半期比56.1%増)、営業利益は1,076百万円(前年同四半期比4.9%減)、経常利益は1,045百万円(前年同四半期比5.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は684百万円(前年同四半期比10.3%減)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			
	2019年9月期 第3四半期	2020年9月期 第3四半期	増減額	増減率 (%)	2019年9月期 第3四半期	2020年9月期 第3四半期	増減額	増減率 (%)
売上高	7,758	12,378	4,619	59.5	279	170	△109	△39.1
セグメント利益	1,471	1,471	△0	△0.0	51	10	△40	△79.1

(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、不動産投資会社・デベロッパー・不動産販売会社・海外事業者など幅広い顧客層の需要に対応し、当第3四半期連結累計期間までに19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、30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12,378百万円(前年同四半期比59.5%増)、営業利益1,471百万円(前年同四半期比0.0%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(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、緊急事態宣言の発令に伴い大手不動産会社を中心としてクライアントが営業を自粛したことから、派遣需要が急減いたしました。加えて、派遣スタッフの雇用維持のための費用も発生いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間では、売上高は170百万円(前年同四半期比39.1%減)、営業利益10百万円(前年同四半期比79.1%減)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	2019年9月期末		増加額	減少額	2020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	9,811	38.7%	△2,469		7,342	25.9%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	13,625	53.8%	15,988	10,506	19,106	67.5%
その他	1,901	7.5%	△28		1,873	6.6%
資産合計	25,337	100.0%	2,984		28,322	100.0%
有利子負債	10,665	42.1%	10,958	6,878	14,745	52.1%
その他	1,582	6.2%	△612		970	3.0%
負債合計	12,247	48.3%	3,467		15,715	55.5%
純資産合計	13,089	51.7%	△482		12,607	44.5%
負債・純資産合計	25,337	100.0%	2,984		28,322	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、27,208百万円（前連結会計年度末比12.4%増）となりました。これは主に、現金及び預金が2,469百万円減少する一方で、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5,882百万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、1,113百万円（前連結会計年度末比1.7%減）となりました。これは主に、ジャパンM&Aソリューション(株)へ出資した一方、コインスペース(株)の評価の切下げや繰延税金資産が減少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、2,067百万円（前連結会計年度末比28.2%減）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1年内返済予定の長期借入金が112百万円増加し、不動産の売却に係る手付金の受領によりその他（流動負債）が272百万円増加する一方で、納税により未払法人税等が845百万円減少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、13,648百万円（前連結会計年度末比45.7%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や社債がそれぞれ、3,524百万円、800百万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、12,607百万円（前連結会計年度末比3.7%減）となりました。これは主に、剰余金の配当を1,053百万円、自己株式の取得を129百万円行う一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を684百万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7.2ポイント減少し44.5%となりました。

(3) 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、2,708百万円減少し、7,433百万円となりました。

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、5,307百万円（前年同四半期は9,167百万円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を1,006百万円計上した一方で、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の増加額が5,520百万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）

投資活動により使用した資金は、283百万円（前年同四半期は115百万円の資金の減少）となりました。これは主に有価証券の取得により有価証券の売買による収支（純額）の減少額が220百万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、2,882百万円（前年同四半期は4,754百万円の資金の増加）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長期借入れや社債の発行による収入がそれぞれ、10,158百万円、800百万円あった一方で、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357百万円、6,520百万円あったことによるものです。

(3) 連結業績目標に関する説明

連結業績目標につきましては、2019年11月8日に公表いたしました目標に変更はありません。

ただし、今後も新型コロナウイルス感染症の拡大が収束しない場合は、日本政府や地方自治体の緊急事態宣言等の再発令等による経済活動の更なる停滞や悪化が想定されます。その場合、以下の事業等のリスクが発生する可能性があります。

- (1) リアルエステート事業の不動産販売においては、投資家の不動産投資意欲の減退や金融収縮による資金調達環境の悪化などにより不動産価格が低下するリスクがあります。
- (2) リアルエステート事業の不動産開発においては、工事現場での感染者の発生や工事業者の営業自粛などに起因した竣工時期の遅延により売上計上時期がずれるリスクがあります。
- (3) リアルエステート事業の不動産賃貸においては、緊急事態宣言に基づく営業自粛要請を受けた商業テナントに対する賃料減額や支払い猶予などのリスクがあります。
- (4) セールスプロモーション事業においては、クライアントが分譲・賃貸マンションのセールスを行うモデルルーム等の営業を自粛し、当社が予定していた人数・期間の人材を派遣できないリスクがあります。

今後の新型コロナウイルスの感染拡大が当社事業に与える影響に注視し、業績目標の修正が必要になった場合には、直ちに公表いたします。

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 (2019年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,811	7,342
売掛金	32	18
有価証券	29	347
販売用不動産	5,060	4,659
仕掛販売用不動産	8,565	14,447
その他	705	393
流動資産合計	24,204	27,208
固定資産		
有形固定資産	40	36
無形固定資産	1	1
投資その他の資産	1,091	1,076
固定資産合計	1,132	1,113
資産合計	25,337	28,322
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163	169
短期借入金	357	—
1年内返済予定の長期借入金	1,038	1,151
未払法人税等	1,034	188
その他	285	558
流動負債合計	2,879	2,067
固定負債		
社債	300	1,100
長期借入金	8,968	12,493
資産除去債務	14	15
その他	84	39
固定負債合計	9,368	13,648
負債合計	12,247	15,715
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,117	3,117
資本剰余金	3,821	3,824
利益剰余金	6,895	6,526
自己株式	△744	△862
株主資本合計	13,089	12,606
新株予約権	0	0
純資産合計	13,089	12,607
負債純資産合計	25,337	28,322

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年6月30日)
売上高	8,038	12,548
売上原価	6,347	10,695
売上総利益	1,690	1,852
販売費及び一般管理費	558	775
営業利益	1,132	1,076
営業外収益		
有価証券運用益	36	43
持分法による投資利益	31	12
その他	5	19
営業外収益合計	73	74
営業外費用		
支払利息	83	89
長期前払費用償却	7	4
その他	2	11
営業外費用合計	94	105
経常利益	1,111	1,045
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	—
投資有価証券評価損	—	38
特別損失合計	6	38
税金等調整前四半期純利益	1,106	1,006
法人税、住民税及び事業税	310	282
法人税等調整額	33	39
法人税等合計	343	322
四半期純利益	763	684
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	684

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	763	684
四半期包括利益	763	684
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	763	684
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3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020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	1,006
減価償却費	52	44
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
支払利息	83	89
持分法による投資損益 (△は益)	△31	△12
有形固定資産売却損益 (△は益)	△1	—
有価証券運用損益 (△は益)	△36	△43
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	38
持分変動損益 (△は益)	6	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△0	14
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,851	△5,520
仕入債務の増減額 (△は減少)	△466	5
その他	△78	228
小計	△8,216	△4,147
利息及び配当金の受取額	15	21
利息の支払額	△85	△91
法人税等の支払額	△879	△1,090
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,167	△5,307
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	△220
有形固定資産の取得による支出	△28	△1
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	△60
出資金の払込による支出	△100	—
貸付金の回収による収入	1	—
その他	—	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△115	△283
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	△357
長期借入れによる収入	11,225	10,158
長期借入金の返済による支出	△4,903	△6,520
社債の発行による収入	—	800
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	△129
配当金の支払額	△1,118	△1,052
その他	—	△16
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,754	2,882
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,528	△2,708
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	8,556	7,433

(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) 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2019年10月1日至2020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	12,378	170	12,548
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	0
計	12,378	171	12,549
セグメント利益	1,471	10	1,481

(注) 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	1,481
セグメント間取引消去	1
全社費用(注)	406
四半期連結損益計算書の営業利益	1,076

(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。