

2020年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月13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
 定時株主総会開催予定日 2020年12月23日 配当支払開始予定日 2020年12月24日
 有価証券報告書提出予定日 2020年12月23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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年9月期の連結業績（2019年10月1日～2020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	%
2020年9月期	27,649	39.2	2,603	△21.9	2,717	△20.3	1,851	△21.7
2019年9月期	19,866	△4.3	3,333	16.6	3,409	16.3	2,363	△6.1

(注) 包括利益 2020年9月期 1,851百万円 (△21.7%) 2019年9月期 2,363百万円 (△6.9%)

	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	%	%	%
2020年9月期	47.72	47.47	13.8	10.8	9.4
2019年9月期	59.52	59.12	18.6	14.1	16.8

(参考) 持分法投資損益 2020年9月期 91百万円 2019年9月期 144百万円

(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
2020年9月期	25,092	13,783	54.9	355.14
2019年9月期	25,337	13,089	51.7	335.52

(参考) 自己資本 2020年9月期 13,782百万円 2019年9月期 13,089百万円

(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
2020年9月期	6,354	△415	△3,024	13,056
2019年9月期	△3,165	△114	337	10,142

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	%	%
2019年9月期	—	0.00	—	27.00	27.00	1,053	45.4	8.0
2020年9月期	—	0.00	—	19.00	19.00	737	39.8	5.5
2021年9月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		40.0	

(注1) 2019年9月期の年間配当金27円は、当社の創業15周年記念配当3円を含んでおり、これを除いた配当性向は40.3%であります。

(注2) 2021年9月期の年間配当金20円は、当社の2021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ます。

3. 2021年9月期の連結業績目標（2020年10月1日～2021年9月30日）

（％表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

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	10.4	2,000	8.0

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）：無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（2）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

（3）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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2020年9月期	40,831,700株	2019年9月期	40,802,700株
2020年9月期	2,022,712株	2019年9月期	1,790,512株
2020年9月期	38,787,198株	2019年9月期	39,716,825株

（参考）個別業績の概要

1. 2020年9月期の個別業績（2019年10月1日～2020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	%
2020年9月期	27,426	40.3	2,589	△21.3	2,624	△18.9	1,765	△20.1
2019年9月期	19,547	△1.8	3,290	18.1	3,236	15.8	2,210	△4.7

	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
2020年9月期	45.52	45.47
2019年9月期	55.65	55.55

（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	百万円	百万円	%	円 銭		
2020年9月期	24,073	12,835	12,835	53.3	330.74			
2019年9月期	24,415	12,228	12,228	50.1	313.44			

（参考）自己資本 2020年9月期 12,835百万円 2019年9月期 12,227百万円

※ 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およ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. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析（2）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	5
2. 企業集団の状況	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
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
(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：百万円)

項目	2019年9月期		2020年9月期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	19,866	100.0%	27,649	100.0%	7,783
売上総利益	4,339	21.8%	3,973	14.3%	△366
販売費及び 一般管理費	1,006	5.1%	1,369	4.9%	363
営業利益	3,333	16.8%	2,603	9.4%	△730
営業外収益	209	1.1%	254	0.9%	44
営業外費用	133	0.7%	140	0.5%	6
経常利益	3,409	17.2%	2,717	9.8%	△692
税金等調整前 当期純利益	3,404	17.1%	2,679	9.6%	△725
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,363	11.9%	1,851	6.6%	△512

当連結会計年度における我が国経済は、消費税増税により消費マインドが悪化した中、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、日本政府により緊急事態宣言が発令され、経済活動の急速な停滞の影響から極めて厳しい状況となりました。経済活動の再開が段階的に進められ、政府や自治体による各種施策の効果もあり、足元の景気動向には持ち直しの動きが見られるものの、依然として感染症の内外経済に与える影響には十分に注意する必要があります。先行きの見通せない状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、低水準にある資金調達コストや東京圏への人口流入を背景として国内外の投資家による不動産投資需要は旺盛な状況が続いておりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響により、不動産情報の流通量や不動産取引件数が著しく低下いたしました。また、国内外の移動制限等により、ホテルや商業用不動産の需要が減少する一方、生活様式の変化により住居や物流施設用不動産の需要が高まるなど、用途・エリア・規模などにより不動産の需要は流動的であり、今後の不動産市況については引き続き注視を必要とする状況にあります。

このような事業環境におきまして、当社は新型コロナウイルス感染症の拡大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を推進する一方、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強化し、投資案件の大型化を進めてまいりました。また、人材サービス分野での業容拡大に向け、保険業界に人材派遣事業を行う企業の子会社化に関する基本合意書の締結に向けた交渉を進めるなど、「中期経営計画 “GO For The Future2022”」を着実に推進して参りました。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、不動産開発・投資を展開するリアルエステート事業において、早期収益化を推進したことにより、売上高は27,649百万円(前期比39.2%増)、営業利益は2,603百万円(前期比21.9%減)、経常利益は2,717百万円(前期比20.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,851百万円(前期比21.7%減)という結果になりました。

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需要に対応いたしました。その結果、「DeLCCS TokyoBay(東京都港区)」「高円寺Ⅱ(東京都中野区)」「本所吾妻橋(東京都墨田区)」などの自社開発の都市型マンションと、「駒込Ⅲ(東京都文京区)」「東神田(東京都千代田区)」などのアセット・デザイン&リセール(土地の開発適地化)とで合計34件を売却いたしました。

加えて、管理コストの見直しやリノベーションなどにより収益価値を高め、「DeLCCS 山吹神楽坂(東京都新宿区)」「DeLCCS 神楽坂五軒町(東京都新宿区)」「DeLCCS 市ヶ谷(東京都新宿区)」などの東京都心部に立地する収益不動産を7棟売却いたしました。

また、仕入に関しましては、より需要の見込めるエリアを中心として、「飯田橋Ⅱ(東京都新宿区)」「高円寺Ⅲ(東京都杉並区)」など32件の都市型マンション開発用地や、「DeLCCS 中野新橋(東京都中野区)」などの3件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高27,426百万円(前期比40.5%増)、営業利益3,222百万円(前期比16.8%減)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におきましては、クライアントである大手不動産会社を中心として緊急事態宣言下に営業を自粛したことから派遣需要が急減したことにより売上高が減少し、加えて派遣スタッフの雇用維持のためにリソースを割いたことから想定外の費用も発生いたしました。

緊急事態宣言の解除後は来場者の制限などにより既存クライアントの派遣需要は弱含むものの、新たにコンシェルジュの営業を獲得する等、質の高い人材を活用した派遣先業態の多様化と拡大に努めてまいりました。

以上の結果、売上高225百万円(前期比35.7%減)、営業利益12百万円(前期比74.3%減)となりました。

②次期の業績見通し

次期(2021年9月期)におきましては、「ウィズコロナ」を前提とした新しい経済活動や生活様式に伴い、不動産需要には変化があるものの、依然として良好な資金調達環境や、堅調かつ安定的な住居系不動産を中心とした需要を下支えに、都心部の不動産については企業や国内外投資家層による旺盛な投資需要は継続するものと考えております。

このような事業環境を想定し、既存事業のさらなる成長と新たな人材サービス事業における収益機会の拡大に向けて引き続き取り組んでまいります。

主力のリアルエステート事業においては、住宅に引き続き強い需要が見込めることから、住居系不動産を中心に東京圏エリアへの積極投資を継続し、収益安定性・流通性に優れた不動産の供給量の拡大に注力いたします。

セールスプロモーション事業においては、スタッフの質的・量的な充実を図り、既存のクライアントへの人材派遣の取引拡大やサービスを提供する分野の多様化を進めてまいります。加えて、子会社化を予定している保険業界への人材派遣企業との管理部門の共通化によるコスト削減や相互人材の活用など、グループ企業としてシナジーを最大限に発揮し収益の最大化を推進いたします。

また、中長期的に新たな柱となり得る事業を生み出すべく積極的な投資も引き続き進めてまいります。

次期(2021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	27億円	+3億円
親会社株主に帰属する当期純利益	20億円	18億円	+2億円

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:百万円)

項目	2019年9月期末		増加額	減少額	2020年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	9,811	38.7%	3,154		12,965	51.7%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	13,625	53.8%	19,822	23,403	10,044	40.0%
その他	1,901	7.5%	182		2,083	8.3%
資産合計	25,337	100.0%	△244		25,092	100.0%
有利子負債	10,665	42.1%	11,623	13,459	8,828	35.2%
その他	1,582	6.2%	898		2,480	9.9%
負債合計	12,247	48.3%	△938		11,309	45.1%
純資産合計	13,089	51.7%	693		13,783	54.9%
負債・純資産合計	25,337	100.0%	△244		25,092	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、23,877百万円(前連結会計年度末比1.4%減)となりました。これは主に、リアルエステート事業における不動産の売却が進捗し、現金及び預金が3,154百万円増加した一方で、売却により販売用不動産が3,545百万円減少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、1,215百万円(前連結会計年度末比7.3%増)となりました。これは主に、持分法適用会社である株式会社パルマの持分法投資損益を取り込んだことに加え、中小企業に特化したM&Aを手掛ける企業ジャパンM&Aソリューション社への出資等で投資その他の資産が88百万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、3,191百万円(前連結会計年度末比10.8%増)となりました。これは主に、竣工したマンション及び収益不動産の売却により一年内返済予定の長期借入金が278百万円減少した一方で、工事業者への支払いにより支払手形及び買掛金が649百万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、8,118百万円(前連結会計年度末比13.3%減)となりました。これは主に、私募債の新規取組により社債が800百万円増加した一方で、竣工したマンション及び収益不動産の売却により長期借入金が1,999百万円減少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、13,783百万円(前連結会計年度末比5.3%増)となりました。剰余金の配当を1,053百万円、自己株式の取得を129百万円行いましたが、親会社株主に帰属する当期純利益を1,851百万円計上したことによるものです。この結果、自己資本比率は、54.9%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2,914百万円増加し、当連結会計年度末には13,056百万円となりました。

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6,354百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が2,679百万円あったのに加え、たな卸資産の減少額が3,533百万円があった一方で、法人税等の支払額が1,090百万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)

投資活動の結果使用した資金は415百万円となりました。これは主に、有価証券の売買による支出が349百万円あったのに加え、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)

財務活動の結果使用した資金は3,024百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が10,823百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が13,102百万円、配当金の支払いによる支出が1,052百万円、自己株式取得による支出が129百万円あったことによるものです。

(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ます。配当による利益還元につきましては、連結ベースの配当性向40%を目標に各事業年度の経営成績を勘案しながら配当を実施いたします。また、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として自己株式の取得も機動的に実施いたします。

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、一株当たり19円いたしました。当期の連結配当性向は39.8%となります。

③次期の配当

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2021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。

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	㈱ディア・ライフ
(2) セールスプロモーション事業	不動産業界向け販売支援職種等の人材派遣・紹介	㈱ディアライフ エージェンシー

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、アセット・デザイン&リセール(土地の開発適地化)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・不動産投資ファンド・実需に伴う顧客・不動産オーナー等に販売しております。

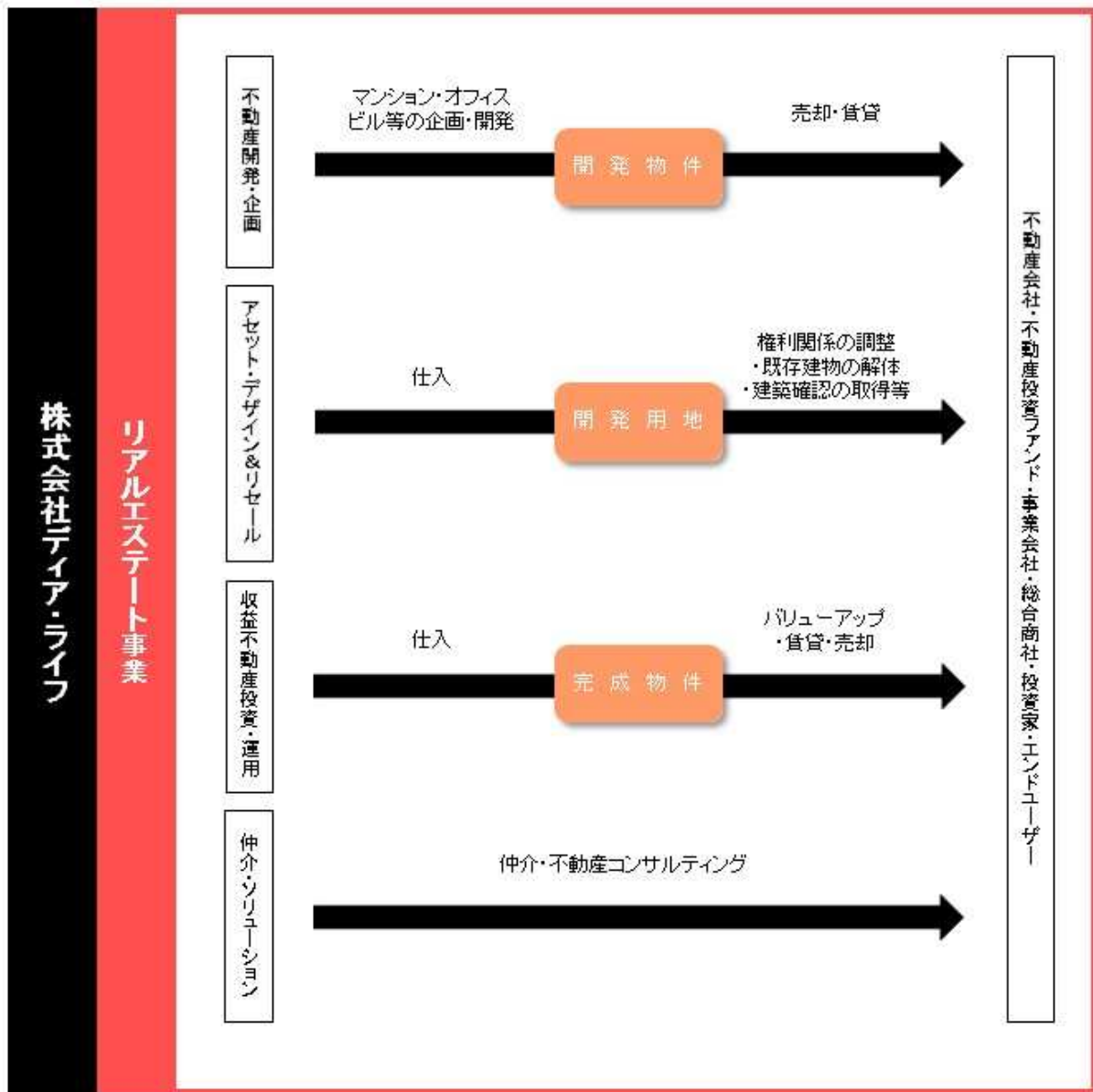
さらに、不動産投資ファンド・REITから個人投資家に至るさまざまなマーケットでの取引を通じて蓄積された「目利き」能力、建物企画、コンストラクションマネジメント、不動産運営実績、市場における情報ネットワーク等を基に、投資家・ユーザーニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するソリューションサービスや不動産仲介業務を行っております。

<セールスプロモーション事業>

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。

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の実現性が乏しいため、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：百万円)

	前連結会計年度 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,811	12,965
売掛金	32	27
有価証券	29	507
販売用不動産	5,060	1,515
仕掛販売用不動産	8,565	8,528
その他	705	333
流動資産合計	24,204	23,877
固定資産		
有形固定資産		
建物	41	40
減価償却累計額	△9	△12
建物(純額)	31	28
機械装置及び運搬具	4	4
減価償却累計額	△1	△2
機械装置及び運搬具(純額)	2	1
工具、器具及び備品	17	17
減価償却累計額	△11	△12
工具、器具及び備品(純額)	6	5
有形固定資産合計	40	35
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
投資有価証券	897	989
繰延税金資産	50	33
その他	143	156
投資その他の資産合計	1,091	1,179
固定資産合計	1,132	1,215
資産合計	25,337	25,092

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163	813
短期借入金	357	—
1年内返済予定の長期借入金	1,038	759
未払法人税等	1,034	745
その他	285	872
流動負債合計	2,879	3,191
固定負債		
社債	300	1,100
長期借入金	8,968	6,969
資産除去債務	14	15
その他	84	33
固定負債合計	9,368	8,118
負債合計	12,247	11,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,117	3,122
資本剰余金	3,821	3,829
利益剰余金	6,895	7,692
自己株式	△744	△862
株主資本合計	13,089	13,782
新株予約権	0	0
純資産合計	13,089	13,783
負債純資産合計	25,337	25,092

(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:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
売上高	19,866	27,649
売上原価	15,526	23,676
売上総利益	4,339	3,973
販売費及び一般管理費	1,006	1,369
営業利益	3,333	2,603
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	1
持分法による投資利益	144	91
有価証券運用益	57	129
その他	5	31
営業外収益合計	209	254
営業外費用		
支払利息	118	118
社債利息	1	4
株式交付費	1	—
長期前払費用償却	10	8
その他	2	9
営業外費用合計	133	140
経常利益	3,409	2,717
特別利益		
持分変動利益	—	0
固定資産売却益	1	—
特別利益合計	1	0
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
税金等調整前当期純利益	3,404	2,679
法人税、住民税及び事業税	1,038	811
法人税等調整額	3	16
法人税等合計	1,041	827
当期純利益	2,363	1,851
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,363	1,851

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
当期純利益	2,363	1,851
包括利益	2,363	1,851
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,363	1,851
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	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	3,085	3,786	5,651	△209	12,315
当期変動額					
新株の発行	32	32			64
自己株式の取得				△543	△543
自己株式の処分		2		8	10
剰余金の配当			△1,120		△1,120
親会社株主に帰属する当期純利益			2,363		2,363
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	32	34	1,243	△535	774
当期末残高	3,117	3,821	6,895	△744	13,089

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	1	—	12,316
当期変動額			
新株の発行			64
自己株式の取得			△543
自己株式の処分			10
剰余金の配当			△1,120
親会社株主に帰属する当期純利益			2,363
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△0	—	△0
当期変動額合計	△0	—	773
当期末残高	0	—	13,089

(株)ディア・ライフ(3245) 2020年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(単位:百万円)

	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	3,117	3,821	6,895	△744	13,089
当期変動額					
新株の発行	4	4			9
自己株式の取得				△129	△129
自己株式の処分		3		11	15
剰余金の配当			△1,053		△1,053
親会社株主に帰属する当期純利益			1,851		1,851
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	4	8	797	△117	693
当期末残高	3,122	3,829	7,692	△862	13,782

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	0	—	13,089
当期変動額			
新株の発行			9
自己株式の取得			△129
自己株式の処分			15
剰余金の配当			△1,053
親会社株主に帰属する当期純利益			1,851
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△0		△0
当期変動額合計	△0	—	693
当期末残高	0	—	13,783

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020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	3,404	2,679
減価償却費	75	55
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	—
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	118	118
社債利息	1	4
持分法による投資損益(△は益)	△144	△91
有価証券運用損益(△は益)	△57	△129
投資有価証券評価損益(△は益)	—	38
固定資産売却損益(△は益)	△1	—
持分変動損益(△は益)	6	△0
売上債権の増減額(△は増加)	3	5
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,793	3,533
仕入債務の増減額(△は減少)	△527	649
前受金の増減額(△は減少)	46	△74
その他	△308	755
小計	△2,178	7,541
利息及び配当金の受取額	15	23
利息の支払額	△123	△120
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	△3,165	6,354
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)	60	△349
投資有価証券の取得による支出	△50	△60
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	—
無形固定資産の取得による支出	△0	—
貸付金の回収による収入	1	—
その他	△100	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△114	△415

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020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	900	—
短期借入金の返済による支出	△1,091	△357
長期借入れによる収入	13,519	10,823
長期借入金の返済による支出	△11,390	△13,102
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	63	9
自己株式の取得による支出	△543	△129
配当金の支払額	△1,119	△1,052
その他	—	△16
財務活動によるキャッシュ・フロー	337	△3,024
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,942	2,914
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期末残高	10,142	13,056

(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。

(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」の2つを報告セグメントとしております。

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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(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	計	
売上高				
外部顧客への売上高	19,515	350	19,866	19,866
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—
計	19,515	350	19,866	19,866
セグメント利益	3,874	48	3,923	3,923
セグメント資産	13,837	140	13,978	13,978
その他の項目				
減価償却費	69	0	69	69
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	0	0	1	1

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(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	計	
売上高				
外部顧客への売上高	27,426	223	27,649	27,649
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	1	1	1
計	27,426	225	27,651	27,651
セグメント利益	3,222	12	3,235	3,235
セグメント資産	10,185	163	10,348	10,348
その他の項目				
減価償却費	48	0	48	48
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:百万円)

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	19,866	27,651
セグメント間取引消去	—	△1
連結財務諸表の売上高	19,866	27,649

(単位:百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,923	3,235
セグメント間取引消去	1	1
全社費用(注)	△591	△633
連結財務諸表の営業利益	3,333	2,603

(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:百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	13,978	10,348
セグメント間取引消去	△4	△0
全社資産(注)	11,364	14,744
連結財務諸表の資産合計	25,337	25,092

(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:百万円)

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)	69	48	6	6	75	55
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注)	1	-	28	1	29	1

(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 2018年10月1日 至 2019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:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
いちごオーナーズ株式会社	3,433	リアルエステート事業

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020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:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
レジデンス・エイト特定目的会社	3,342	リアルエステート事業

【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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり純資産額	335円52銭	355円14銭
1株当たり当期純利益	59円52銭	47円72銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	59円12銭	47円47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 (2019年9月30日)	当連結会計年度末 (2020年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	13,089	13,783
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 (百万円)	△0	△0
普通株式に係る純資産額(百万円)	13,089	13,782
普通株式の発行済株式数(株)	40,802,700	40,831,700
普通株式の自己株式数(株)	△1,790,512	△2,022,712
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)	39,012,188	38,808,988

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

項目	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり当期純利益		
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,363	1,851
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,363	1,851
普通株式の期中平均株式数(株)	39,716,825	38,787,198
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	△11	△7
(うち連結子会社の潜在株式に係る調整額)	(△11)	(△7)
普通株式増加数(数)	74,562	40,766
(うち新株予約権にかかる増加数)	(74,562)	(40,766)
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	該当なし	該当なし

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2020年11月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上および今後の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため

(2) 取得に係る事項の内容

① 取得する株式の種類 当社普通株式

② 取得する株式の総数 1,250,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 3.22%)

- | | |
|-----------|-------------------------|
| ③ 取得価額の総額 | 500百万円(上限) |
| ④ 取得する期間 | 2020年11月16日から2021年5月31日 |
| ⑤ 取得の方法 | 東京証券取引所における市場買付 |

(株式取得による子会社化に向けた基本合意書の締結)

当社は、2020年11月13日開催の取締役会において、株式会社NFCホールディングス(以下、NFC-HD)の設立する株式会社DLXホールディングス(以下、DLX-HD)の第三者割当増資を引き受け、DLX-HDを子会社化することについての基本合意書を締結することを決議し、同日付で同合意書を締結いたしました。

(1) 株式取得の目的及び理由

当社は創業以来、主力の不動産事業とともに不動産業界向け人材派遣を中心に人材サービスを展開しており、現在は子会社の株式会社ディアライフエージェンシーがその役割を担っております。一方、NFC-HDは、子会社の株式会社N-STAFF(以下、N-STAFFという)を通じて、コールセンターによる保険契約の取次業務を担う人員の派遣に特化した専門派遣を展開しております。

昨今のコロナ禍において、非対面型のアウトバウンド向けコールセンターの需要は急速に伸びております。また、働き方改革やテレワークの社会的要請により、時間や場所にとらわれない柔軟な勤務形態が一つのトレンドとなっており、人材サービス事業は変革の時期を迎えております。このような環境において、当社はこれらのトレンドにマッチした人材サービス事業を協業できる先を模索しておりました。NFC-HDも、非対面営業の需要の増加に応えるべく人材確保力の一層の強化、派遣事業の規模や派遣分野のさらなる拡大に向け、協業先を模索しており、この度両社のニーズが一致し、今回の取り組みに至りました。

DLX-HDは、保険や不動産等の専門分野に特化した人材派遣事業を主軸として派遣先の多様化や規模の拡大を図り、両者の人材やノウハウ等の経営資源を活用して、変化する労働環境に対応する新たな事業モデルの創出に取り組んでまいります。

(2) 子会社化の方法

DLX-HDの設立後、同社がNFC-HDの子会社のN-STAFFの全株式を取得いたします。その後、当社はDLX-HDの第三者割当増資を引き受け、51%超の持分を取得し子会社化する予定です。

(3) 基本合意書を締結する相手先

名称	株式会社NFCホールディングス(東京証券取引所 JASDAQ上場)
所在地	東京都新宿区新宿五丁目17番18号
代表者	代表取締役社長 中鉢 和宏
資本金	22億3,766万円
事業内容	保険サービス事業、派遣事業、ITサービス事業、新電力・新都市ガス事業、内部監査事業

(4) 異動する子会社の概要

①DLX-HD(NFC-HDにより設立予定)

名称	株式会社DLXホールディングス
所在地	東京都新宿区新宿五丁目17番18号
代表者	代表取締役 正田 郁也
資本金	1億円
事業内容	持株会社
設立年月日	2020年11月予定

②N-STAFF(DLX-HDが全株式を取得する会社)

名称	株式会社N-STAFF
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目25番8号
代表者	代表取締役社長 塚本 諭
資本金	1億円
事業内容	人材アライアンス事業、代理店事業、委託事業
設立年月日	2019年8月26日

(5) 株式取得の時期

基本合意書締結日	2020年11月13日
最終契約書締結日	2020年12月上旬(予定)
払込期日	2021年1月8日(予定)

(6) 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得する株式の数	2,100株(予定)
取得後の持分比率	51.22%(予定)
取得価額	取得価額は、第三者機関による財務・法務デューデリジェンスを実施し、第三者機関による客観的で合理的な評価方法(DCF法及び類似会社比較法)に基づく評価額を考慮して合意する金額とする予定です。