

## 2021年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年11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  
 定時株主総会開催予定日 2021年12月23日 配当支払開始予定日 2021年12月6日  
 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2021年9月期の連結業績（2020年10月1日～2021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	%
2021年9月期	26,367	△4.6	4,016	54.3	4,114	51.4	2,686	45.1
2020年9月期	27,649	39.2	2,603	△21.9	2,717	△20.3	1,851	△21.7

(注) 包括利益 2021年9月期 2,674百万円 (44.5%) 2020年9月期 1,851百万円 (△21.7%)

	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	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	%	%	%
2021年9月期	70.41	70.34	18.5	15.6	15.2
2020年9月期	47.72	47.47	13.8	10.8	9.4

(参考) 持分法投資損益 2021年9月期 33百万円 2020年9月期 91百万円

#### (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
2021年9月期	27,738	15,611	54.8	402.96
2020年9月期	25,092	13,783	54.9	355.14

(参考) 自己資本 2021年9月期 15,210百万円 2020年9月期 13,782百万円

#### (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
2021年9月期	1,752	278	△369	14,717
2020年9月期	6,354	△415	△3,024	13,056

### 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	%	%
2020年9月期	—	0.00	—	19.00	19.00	737	39.8	5.5
2021年9月期	—	0.00	—	30.00	30.00	1,132	42.6	7.9
2022年9月期(予想)	—	0.00	—	34.00	34.00		40.0	

(注1) 2021年9月期の年間配当金30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%を掛け合わせた値に、過去最高益による記念配当2円を含んだ額であります。

3. 2022年9月期の連結業績目標（2021年10月1日～2022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）

	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	5,000	21.5	3,200	19.1

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 ー社（社名）、除外 ー社（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

2021年9月期	40,856,500株	2020年9月期	40,831,700株
2021年9月期	3,110,512株	2020年9月期	2,022,712株
2021年9月期	38,157,651株	2020年9月期	38,787,198株

（参考）個別業績の概要

1. 2021年9月期の個別業績（2020年10月1日～2021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	%
2021年9月期	24,703	△9.9	4,046	56.3	4,119	56.9	2,959	67.6
2020年9月期	27,426	40.3	2,589	△21.3	2,624	△18.9	1,765	△20.1

	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
2021年9月期	77.56	77.52
2020年9月期	45.52	45.47

(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		
2021年9月期	25,802	14,589	14,589	56.5	386.51			
2020年9月期	24,073	12,835	12,835	53.3	330.74			

（参考）自己資本 2021年9月期 14,589百万円 2020年9月期 12,835百万円

※ 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 .....	11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(セグメント情報等) .....	16
(1株当たり情報) .....	20
(企業結合等関係) .....	21
(重要な後発事象) .....	24

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	2020年9月期		2021年9月期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	27,649	100.0%	26,367	100.0%	△1,282
売上総利益	3,973	14.3%	5,360	20.3%	1,387
販売費及び 一般管理費	1,369	4.9%	1,344	5.1%	△25
営業利益	2,603	9.4%	4,016	15.2%	1,412
営業外収益	254	0.9%	215	0.8%	△39
営業外費用	140	0.5%	117	0.4%	△23
経常利益	2,717	9.8%	4,114	15.6%	1,396
税金等調整前 当期純利益	2,679	9.6%	4,015	15.2%	1,336
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,851	6.6%	2,686	10.2%	835

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言が長期にわたり発令され、外出自粛要請による行動制限が余儀なくされるなど、厳しい状況が継続しました。一方で、欧米をはじめとした各国が経済再開を優先し始め、足元ではワクチン接種率の向上など政府の各政策により国内の感染拡大は急速に落ち着き始め、一部で消費が持ち直しつつあります。

当社グループが属する不動産業界においては、ホテルや商業用不動産の需要が急減した一方で、新しい生活様式の浸透により、物流施設をはじめ、賃料の安定した住居系不動産、戸建て住宅に対する不動産ニーズは高い水準で推移しており、流動性の高い状態が続いております。世界的にみて新型コロナウイルス感染者数が少ない日本は特に海外投資家からも注目され、厳しい渡航制限が継続しているのにも関わらず、主に外資系ファンドをはじめとした余剰資金が日本の市場に流入してきております。

状況が流動的に変化する現況において、金融資本市場の動向を見通すのは困難であり、海外各国の情勢や通商政策に留意するとともに、引き続き新型コロナウイルス感染症の動向、「ウィズコロナ」の浸透による生活様式の変化を捉えながら事業を継続していく必要があります。

このような状況の下、当社はこれまで以上に、東京都心エリアに厳選した住居系不動産用地の仕入を積極的に行い、投資案件の大型化を進めてまいりました。人材サービス分野の業容拡大に向けては、保険業界に人材派遣事業を行う株式会社DLXホールディングスをはじめとした3社の子会社化が完了いたしました。当年度末にかけては品川区・大田区に密着しながら幅広く不動産事業を展開する企業の子会社化に向けた交渉を進めるなど、中期経営計画「Go For The Future 2022」を着実に推進してまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高は26,367百万円（前期比4.6%減）、営業利益は4,016百万円（前期比54.3%増）、経常利益は4,114百万円（前期比51.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,686百万円（前期比45.1%増）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 新大塚（東京都豊島区）」「DeLCCS 板橋South（東京都北区）」「DeLCCS 市谷柳町（東京都新宿区）」などの自社開発の都市型マンションと、「八幡山（東京都杉並区）」「曙橋（東京都新宿区）」などのアセット・デザイン&リセール（土地の開発適地化）と合わせて、合計29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 中野新橋（東京都中野区）」「DeLCCS 吾妻橋Ⅲ（東京都墨田区）」「DeLCCS 押上（東京都墨田区）」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、「神楽坂5丁目（東京都新宿区）」

「本駒込Ⅱ(東京都文京区)」など21件の都市型マンション開発用地や、「DeLCCS 神楽坂矢来町Ⅱ(東京都新宿区)」などの11件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高24,703百万円(前期比9.9%減)、営業利益4,710百万円(前期比46.2%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

株式会社ディアライフエージェンシーにおきましては、クライアントである大手不動産会社のモデルルームが徐々に再開されたのに加え、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、派遣先案件数はコロナ禍以前並みに回復いたしました。一方で、巣籠もりや在宅勤務の需要の高まりを受け、物件が早期に完売したことなどにより、派遣期間が短期化しました。

2021年1月に子会社化した株式会社DLXホールディングスにおきましては、株式会社N-STAFFによる非対面での保険営業人材の派遣が、コロナ禍で対面での保険販売を避ける金融・保険業界各社のニーズを捉え、派遣先が大きく拡大いたしました。

以上の結果、売上高が1,665百万円(前期比639.3%増)、営業損失15百万円(前期は営業利益12百万円)となりました。

②次期の業績見通し

次期(2022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が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。

10月1日付で完全子会社化したアイディ株式会社との協業により、東京都心の不動産マーケットの更なる深耕を図ってまいります。

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、DLXホールディングス傘下各社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(2022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、以下のとおりであります。

	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	50億円	41億円	+9億円
親会社株主に帰属する当期純利益	32億円	26億円	+6億円

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	2020年9月期末		増加額	減少額	2021年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	12,965	51.7%	1,576		14,541	52.4%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	10,044	40.0%	19,060	19,188	9,916	35.7%
その他	2,083	8.3%	1,197		3,280	11.8%
資産合計	25,092	100.0%	2,646		27,738	100.0%
有利子負債	8,828	35.2%	13,507	12,520	9,815	35.4%
その他	2,480	9.9%	△168		2,312	8.3%
負債合計	11,309	45.1%	818		12,127	43.7%
純資産合計	13,783	54.9%	1,827		15,611	56.3%
負債・純資産合計	25,092	100.0%	2,646		27,738	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、25,706百万円（前連結会計年度末比7.7%増）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たため、仕掛販売用不動産が3,163百万円減少し、現金及び預金が1,576百万円増加し、中古収益不動産の仕入が進捗したため販売用不動産が3,035百万円増加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、2,031百万円（前連結会計年度末比67.2%増）となりました。これは主に、株式会社DLXホールディングスの株式取得や、株式会社N-STAFFによる横浜コールセンター事業の事業譲受に伴い、のれんを617百万円、繰延税金資産を219百万円計上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、3,942百万円（前連結会計年度末比23.5%増）となりました。これは主に収益不動産の取得により一年内返済予定の長期借入金が731百万円、過去最高益の計上により未払法人税が678百万円増加した一方で、工事業者への支払いにより支払手形及び買掛金が688百万円減少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、8,185百万円（前連結会計年度末比0.8%増）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500百万円増加した一方で、竣工したマンション及び収益不動産の売却に伴う返済により長期借入金464百万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、15,611百万円（前連結会計年度末比13.3%増）となりました。剰余金の配当を737百万円、自己株式の取得を499百万円行った一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を2,686百万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、54.8%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1,660百万円増加し、当連結会計年度末には14,717百万円となりました。

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1,752百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が4,015百万円あった一方で、仕入債務の減少額が688百万円、法人税等の支払額が740百万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)

投資活動の結果得られた資金は278百万円となりました。これは主に、有価証券の売買による収支が601百万円あった一方で、子会社株式の取得による支出が234百万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369百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が12,167百万円、社債の発行による収入が500百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が11,900百万円、配当金の支払い

による支出が737百万円、自己株式取得による支出が499百万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30円といたしました。これは当社の2021年9月期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る28円に加え、過去最高益記念配当として2円を加えた額であります。記念配当2円を含めた当期の連結配当性向は42.6%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34円としております。当社の2022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4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、保険、金融業界向け販売支援職種等の人材派遣・紹介、コールセンター業務受託 他	㈱DLXホールディングス ㈱N-STAFF ㈱ディアライフ エージェンシー ㈱コーディアリー・サービス

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、不動産業界と、保険・金融業界に対して人材派遣事業を行っております。

不動産業界におきましては、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。

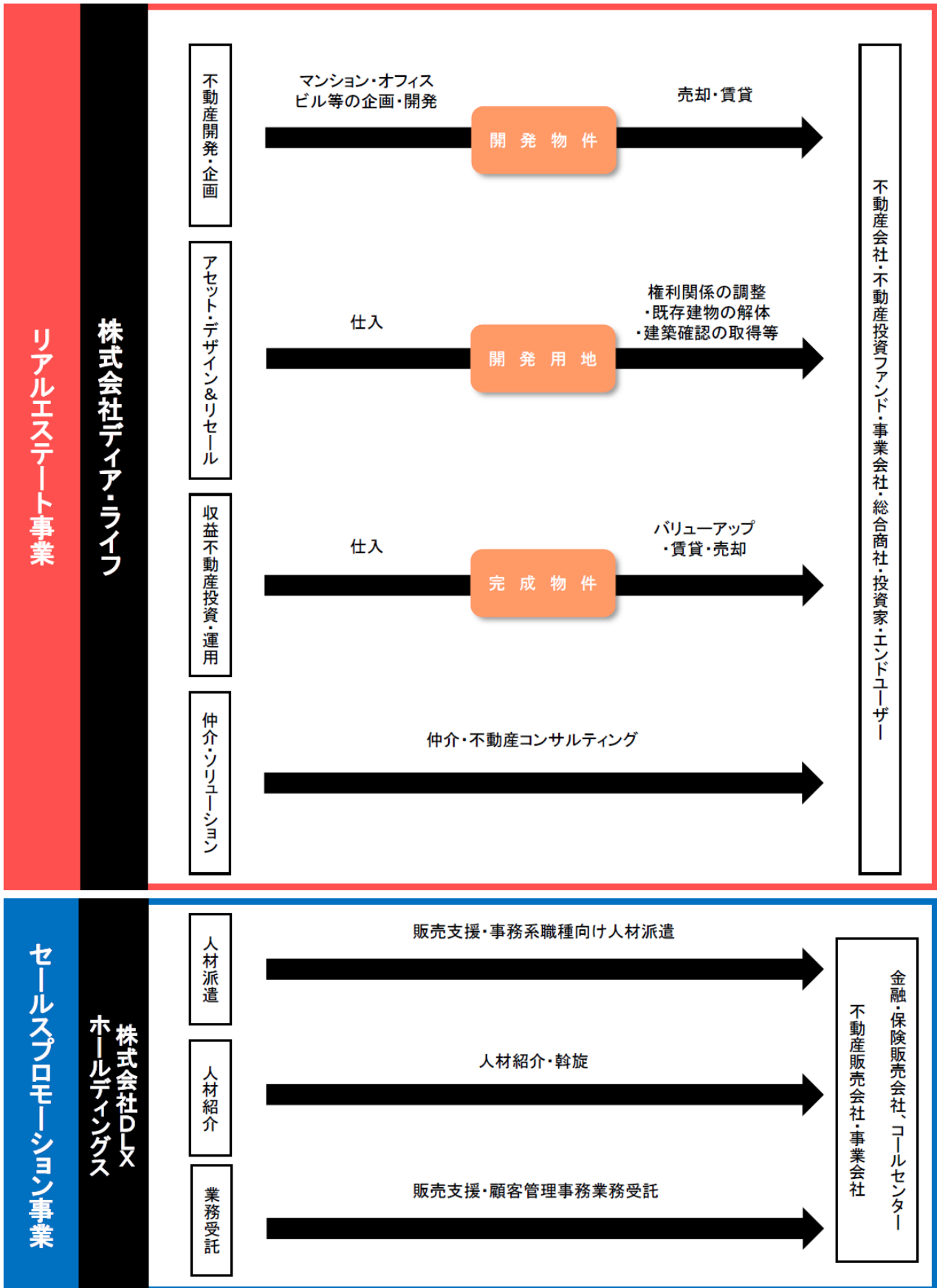
物件の規模、エリア(都心～郊外等)、タイプ(単身者～ハイエンド・サービスアパートメント)を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のための人材支援を機動的に行っており、その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

保険・金融業界におきましては、保険商品のアウトバウンド型セールススタッフ等の販売支援職種や、顧客管理事務受託、コールセンタースタッフをメインに人材派遣事業を行っております。

特にアウトバウンド型セールスにおきましては、顧客との接触からクロージングまで一貫して非対面で行うため、保険業法上必要な資格取得に加え、保険コンサルティング業務のプロフェッショナルとしての知識習得や、徹底した保険募集のコンプライアンス研修を行った上で、人材を派遣しております。



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 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,965	14,541
売掛金	27	390
有価証券	507	53
販売用不動産	1,515	4,550
仕掛販売用不動産	8,528	5,365
その他	333	804
流動資産合計	23,877	25,706
固定資産		
有形固定資産		
建物	40	55
減価償却累計額	△12	△16
建物(純額)	28	39
機械装置及び運搬具	4	9
減価償却累計額	△2	△3
機械装置及び運搬具(純額)	1	5
工具、器具及び備品	17	47
減価償却累計額	△12	△14
工具、器具及び備品(純額)	5	32
有形固定資産合計	35	78
無形固定資産		
のれん	—	617
その他	0	3
無形固定資産合計	0	620
投資その他の資産		
投資有価証券	989	908
繰延税金資産	33	219
その他	156	205
投資その他の資産合計	1,179	1,333
固定資産合計	1,215	2,031
資産合計	25,092	27,738

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	813	124
短期借入金	—	220
1年内返済予定の長期借入金	759	1,491
未払法人税等	745	1,423
その他	872	682
流動負債合計	3,191	3,942
固定負債		
社債	1,100	1,600
長期借入金	6,969	6,504
繰延税金負債	—	0
資産除去債務	15	19
その他	33	61
固定負債合計	8,118	8,185
負債合計	11,309	12,127
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,122	3,126
資本剰余金	3,829	3,779
利益剰余金	7,692	9,642
自己株式	△862	△1,338
株主資本合計	13,782	15,210
新株予約権	0	0
非支配株主持分	—	400
純資産合計	13,783	15,611
負債純資産合計	25,092	27,738

(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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
売上高	27,649	26,367
売上原価	23,676	21,006
売上総利益	3,973	5,360
販売費及び一般管理費	1,369	1,344
営業利益	2,603	4,016
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	91	33
有価証券運用益	129	147
その他	31	32
営業外収益合計	254	215
営業外費用		
支払利息	118	96
社債利息	4	8
長期前払費用償却	8	6
その他	9	5
営業外費用合計	140	117
経常利益	2,717	4,114
特別利益		
持分変動利益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
持分変動損失	—	48
投資有価証券評価損	38	49
特別損失合計	38	98
税金等調整前当期純利益	2,679	4,015
法人税、住民税及び事業税	811	1,379
法人税等調整額	16	△38
法人税等合計	827	1,341
当期純利益	1,851	2,674
非支配株主に帰属する当期純利益	—	△12
親会社株主に帰属する当期純利益	1,851	2,686

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
当期純利益	1,851	2,674
包括利益	1,851	2,674
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,851	2,686
非支配株主に係る包括利益	—	△12

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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	3,122	3,829	7,692	△862	13,782
当期変動額					
新株の発行	4	4			8
自己株式の取得				△499	△499
自己株式の処分		△0		24	23
剰余金の配当			△737		△737
親会社株主に帰属する当期純利益			2,686		2,686
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△53			△53
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	△50	1,949	△475	1,427
当期末残高	3,126	3,779	9,642	△1,338	15,210

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	0	—	13,783
当期変動額			
新株の発行			8
自己株式の取得			△499
自己株式の処分			23
剰余金の配当			△737
親会社株主に帰属する当期純利益			2,686
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動			△53
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△0	400	400
当期変動額合計	△0	400	1,827
当期末残高	0	400	15,611

(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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,679	4,015
減価償却費	55	41
のれん償却額	—	19
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	118	96
社債利息	4	8
持分法による投資損益 (△は益)	△91	△33
有価証券運用損益 (△は益)	△129	△147
投資有価証券評価損益 (△は益)	38	49
持分変動損益 (△は益)	△0	48
売上債権の増減額 (△は増加)	5	△36
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,533	93
仕入債務の増減額 (△は減少)	649	△688
前受金の増減額 (△は減少)	△74	18
その他	755	△910
小計	7,541	2,574
利息及び配当金の受取額	23	23
利息の支払額	△120	△105
法人税等の支払額	△1,090	△740
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,354	1,752
<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	—	△48
有価証券の売買による収支 (純額)	△349	601
投資有価証券の取得による支出	△60	△5
有形固定資産の取得による支出	△1	△32
無形固定資産の取得による支出	—	△1
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△234
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	202
その他	△4	△204
投資活動によるキャッシュ・フロー	△415	278



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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	—	720
短期借入金の返済による支出	△357	△620
長期借入れによる収入	10,823	12,167
長期借入金の返済による支出	△13,102	△11,900
社債の発行による収入	800	500
新株予約権の行使による株式の発行による収入	9	8
自己株式の取得による支出	△129	△499
配当金の支払額	△1,052	△737
その他	△16	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,024	△369
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,914	1,660
現金及び現金同等物の期首残高	10,142	13,056
現金及び現金同等物の期末残高	13,056	14,717

(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、金融・保険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。なお、2021年1月8日付にて株式会社DLXホールディングスを子会社化し連結の範囲に含めたことで、当連結会計年度より同セグメントに追加しております。

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 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	—	—	—	—

当連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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	24,703	1,663	26,367	26,367
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	2	2	2
計	24,703	1,665	26,369	26,369
セグメント利益	4,710	△15	4,694	4,694
セグメント資産	10,209	2,176	12,385	12,385
その他の項目				
減価償却費	34	1	35	35
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	187	187	187

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	27,651	26,369
セグメント間取引消去	△1	△2
連結財務諸表の売上高	27,649	26,367

(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	3,235	4,694
セグメント間取引消去	1	1
全社費用(注)	△633	△680
連結財務諸表の営業利益	2,603	4,016

(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	10,348	12,385
セグメント間取引消去	△0	△201
全社資産(注)	14,744	15,554
連結財務諸表の資産合計	25,092	27,738

(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)	48	35	6	5	55	41
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注)	-	187	1	6	1	193

(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 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

当連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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
住協建設株式会社	3,200	リアルエステート事業
レジデンス・エイト特定目的会社	2,756	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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位:百万円)

	リアル エステート事業	セールス プロモーション 事業	計	全社・消去	合計
当期償却額	—	19	19	—	19
当期末残高	—	617	617	—	617

【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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり純資産額	355円14銭	402円96銭
1株当たり当期純利益	47円72銭	70円41銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	47円47銭	70円34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 (2020年9月30日)	当連結会計年度末 (2021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)	13,783	15,611
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	△400
普通株式に係る純資産額(百万円)	13,782	15,210
普通株式の発行済株式数(株)	40,831,700	40,856,500
普通株式の自己株式数(株)	△2,022,712	△3,110,512
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)	38,808,988	37,745,988

(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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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)	1,851	2,686
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)	1,851	2,686
普通株式の期中平均株式数(株)	38,787,198	38,157,651
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)	△7	△1
(うち連結子会社の潜在株式に係る調整額)	(△7)	(△1)
普通株式増加数(数)	40,766	17,654
(うち新株予約権にかかる増加数)	(40,766)	(17,654)
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

(企業結合等関係)

(株式会社DLXホールディングスの取得)

当社は、2020年12月23日開催の取締役会において、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、同社を子会社化することを決議し、2021年1月8日付で株式を取得し、同社を連結子会社化いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社DLXホールディングス

事業の内容 持株会社

② 企業結合を行った主な理由

DLX-HDは、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いる株式会社N-STAFFを2021年1月1日付で子会社化いたしました。一方、当社はセールスプロモーション事業において不動産業界向け人材派遣を中心に専門性の高い人材サービスを展開しております。DLX-HDを当社グループに取り入れることで、昨今の働き方改革やコロナ禍により社会的に要請される非対面型営業や柔軟な労働環境に対応した人材サービスの提供を強化することが可能となり、事業領域の拡大と共に同事業の発展を図ることができると考えております。

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。

③ 企業結合日

2021年1月8日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した議決権比率

51.2%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得することによるものです。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業のみなし取得日を2021年3月31日としているため、被取得企業の業績を含むのは第3四半期連結累計期間以降となっております。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額につきましては、当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬手数料等 4百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

① 発生したのれんの金額

252百万円

なお、取得原価の配分完了に伴い、のれんの金額は確定しております。

② 発生原因

取得原価が、受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回るため、その超過額をのれんとして処理しております。

③ 償却方法及び償却期間

9年間にわたる均等償却

(6) 企業結合日に受け入れた資産および引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,119百万円
固定資産	22百万円
資産合計	1,142百万円
流動負債	405百万円
負債合計	405百万円

(7) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響額が軽微であるため、記載を省略しております。

(株式会社コーディアリー・サービスの取得)

D L X-HDにおきましては、2021年9月24日開催の取締役会において、株式会社コーディアリー・サービス(以下、C D S)の全株式取得による同社の子会社化を決議し、同日付で株式を取得し、同社を連結子会社化いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社コーディアリー・サービス

事業の内容 非対面での保険加入推奨業務、コールセンター業務の受託

② 企業結合を行った主な理由

C D Sは、コールセンター業務、顧客管理業務の受託に加え、N-S T A F Fと同様、テレマーケティングによる保険の加入推奨業務を行っております。本子会社化により、金融・保険業界に対する派遣マーケットシェアの強化に加え、両社に必要な教育体制やノウハウが近いことから、採用コストや教育コストの削減が見込めるため、同社を子会社化するに至りました。

③ 企業結合日

2021年9月30日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した議決権比率

100%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

D L X-HDが現金を対価として株式を取得することによるものです。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の取得日を2021年9月30日としているため、被取得企業の業績を含むのは2022年9月期以降であります。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額につきましては、当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬手数料等 3百万円



(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

① 発生したのれん

226百万円

なお、上記の金額は、取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

② 発生原因

主として、今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力によるものであります。

③ 償却方法及び償却期間

投資効果の発現する期間において均等償却いたします。償却期間については算定中であります。

(6) 企業結合日に受け入れた資産および引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	258百万円
固定資産	138百万円
<u>資産合計</u>	<u>396百万円</u>
流動負債	230百万円
<u>負債合計</u>	<u>230百万円</u>

(7) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響額が軽微であるため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

(株式取得による子会社化)

当社は、2021年9月21日開催の取締役会において、アイディ株式会社の全株式を取得して、同社を子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約書を締結いたしました。その後10月1日に払込および譲受を行い、アイディ株式会社を当社の完全子会社といたしました。

(1) 株式取得の目的及び理由

当社は創業来、都心に特化した不動産デベロッパーとして、主要ビジネスエリアへの交通利便性や良好な生活環境を求める単身者およびDINKS向けの都市型マンションの開発に特化して事業を行ってまいりました。

アイディ株式会社は主に品川区・大田区に根付いて、マンション・アパートの土地仕入から設計・施工、販売およびその請負まで一貫して行う総合不動産会社であり、不動産賃貸管理、賃貸・売買仲介事業を行う株式会社アイディプロパティを100%子会社として有しております。

当社は、アイディ株式会社の子会社化により、仕入・売却力の強化、当社がこれまで行ってこなかった、施工業務請負や賃貸仲介・管理事業の取り込むことにより、当社グループの事業ポートフォリオの安定、そして拡大が可能であると考え、株式を取得することといたしました。

(2) 子会社化の方法

現金を対価とする株式取得

(3) 異動する子会社の概要

①アイディ株式会社

名称	アイディ株式会社
所在地	東京都品川区東大井二丁目13番8号
代表者	代表取締役 池田 昌宏
資本金	100百万円
事業内容	RC新築マンション・木造新築アパート・木造戸建住宅の開発 中古物件の再生販売、リノベーションマンションの販売 住宅リフォーム、室内装飾の設計・監理・施工及び請負 マンション・アパートの賃貸 不動産小口化商品の組成、販売、運用 民泊用旅館の運営

設立年月日 1979年6月1日

②株式会社アイディプロパティ (アイディ株式会社の完全子会社)

名称	株式会社アイディプロパティ
所在地	東京都品川区東大井三丁目27番4号
代表者	代表取締役社長 池田 昌宏
資本金	30百万円
事業内容	アパート・マンション賃貸管理、賃貸・売買仲介
設立年月日	2002年8月28日

(4) 株式取得の時期

2021年10月1日

(5) 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	66万株
取得後の持分比率	100%
取得価額	持分取得先との守秘義務の関係から非公開とさせていただきますが、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した金額です。

(6) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 99百万円

(7) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(8) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。