

2022年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8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 2022年8月12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. 2022年9月期第3四半期の連結業績 (2021年10月1日～2022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	%
2022年9月期第3四半期	22,597	108.6	1,843	81.2	1,797	66.1	1,556	134.5
2021年9月期第3四半期	10,831	△13.7	1,017	△5.5	1,082	3.5	663	△3.1

(注) 包括利益 2022年9月期第3四半期 1,510百万円 (128.0%) 2021年9月期第3四半期 662百万円 (△3.3%)

	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
2022年9月期第3四半期	39.23	38.94
2021年9月期第3四半期	17.33	17.29

(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	%
2022年9月期第3四半期	44,400	18,336	40.5
2021年9月期	27,738	15,611	54.8

(参考) 自己資本 2022年9月期第3四半期 17,979百万円 2021年9月期 15,210百万円

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
2021年9月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2022年9月期	—	0.00	—		
2022年9月期 (予想)				34.00	34.00

(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. 2022年9月期の連結業績目標 (2021年10月1日～2022年6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	5,000	21.5	3,200	19.1

(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

(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）	2022年9月期3Q	43,633,400株	2021年9月期	40,856,500株
② 期末自己株式数	2022年9月期3Q	998,012株	2021年9月期	3,110,512株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年9月期3Q	39,678,704株	2021年9月期3Q	38,296,879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。

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. 当四半期決算に関する定性的情報（3）業績予想などの予測情報に関する説明」をご覧ください。

○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	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等)	6
3. その他	7
継続企業の前提に関する重要事象等	7

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	2021年9月期 第3四半期 (連結)		2022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	10,831	100.0%	22,597	100.0%	11,765
売上総利益	1,789	16.5%	3,968	17.6%	2,178
販売費及び一般管理費	772	7.1%	2,125	9.4%	1,353
営業利益	1,017	9.4%	1,843	8.2%	825
営業外収益	150	1.4%	189	0.8%	39
営業外費用	85	0.8%	234	1.0%	149
経常利益	1,082	10.0%	1,797	8.0%	715
税金等調整前四半期純利益	1,004	9.3%	2,169	9.6%	1,165
親会社株主に帰属する四半期純利益	663	6.1%	1,556	6.9%	892

当第3四半期連結累計期間における我が国の経済は、変異型の新型コロナウイルス感染症が感染拡大を続ける中、停止していた海外からの観光客の受け入れが一部再開されるなど、経済活動の正常化に向けた動きが見られました。一方で、円相場がおよそ24年ぶりの安値を付けるなど、金融資本市場の調整が過去に例を見ない速さで変化しており、東欧情勢などの地政学的リスクと併せて注視し続ける必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、国内の良好な資金調達環境、利回りの高さを背景に、国内外の不動産投資需要は引き続き高水準で推移いたしました。

このような状況の下、当社はこれまでと同様に、長期的に安定した需要の見込める東京都心エリアにおいて、不動産用地に加え、商業用不動産用地の仕入も積極的に行い、また投資案件の大型化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22,597百万円（前年同四半期比108.6%増）、営業利益は1,843百万円（前年同四半期比81.2%増）、経常利益は1,797百万円（前年同四半期比66.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,556百万円（前年同四半期比134.5%増）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	リアルエステート事業				セールスプロモーション事業			
	2021年9月期 第3四半期	2022年9月期 第3四半期	増減額	増減率 (%)	2021年9月期 第3四半期	2022年9月期 第3四半期	増減額	増減率 (%)
売上高	9,961	19,360	9,399	94.4	870	3,236	2,365	271.7
セグメント利益	1,389	2,567	1,177	84.7	17	△82	△99	△567.4

(リアルエステート事業)

当社と連結子会社のアイディ株式会社が展開するリアルエステート事業におきましては、当社開発の都市型レジデンス、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45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、当四半期中に15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19,360百万円（前年同四半期比94.4%増）、営業利益2,567百万円（前年同四半期比84.7%増）となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の株式会社DLXホールディングス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、株式会社N-STAFFにおいて、引き続き新規事業開発を推進してまいりました。当第3四半期からは、投資回収に向けて、拡大した事業の改善も進めてまいりました。その結果、売上高は3,236百万円（前年同四半期比271.7%増）、営業損失82百万円（前年同四半期は17百万円の営業利益）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

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、42,120百万円（前連結会計年度末比63.8%増）となりました。これは主に、現金及び預金が1,990百万円減少する一方で、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8,207百万円、中古収益不動産の取得や開発物件の竣工により、販売用不動産が9,697百万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、2,280百万円（前連結会計年度末比12.2%増）となりました。

(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、4,674百万円（前連結会計年度末比18.6%増）となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が714百万円、1年内償還予定の社債が300百万円増加した一方で、納税により未払法人税等が964百万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、21,389百万円（前連結会計年度末比161.3%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増加した13,253百万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、18,336百万円（前連結会計年度末比17.5%増）となりました。これは主に、新株予約権の行使などにより自己株式を909百万円処分し、親会社株主に帰属する四半期純利益を1,556百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,132百万円行っ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14.3ポイント減少し40.5%となりました。

(3) 連結業績目標に関する説明

2022年9月期の連結業績目標につきましては、2021年11月12日発表の通期連結業績目標から変更はありません。

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 (2021年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,541	12,551
売掛金	390	404
有価証券	53	185
販売用不動産	4,550	14,247
仕掛販売用不動産	5,365	13,572
その他	804	1,157
流動資産合計	25,706	42,120
固定資産		
有形固定資産	78	209
無形固定資産		
のれん	617	538
その他	3	9
無形固定資産合計	620	548
投資その他の資産	1,333	1,521
固定資産合計	2,031	2,280
資産合計	27,738	44,400
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	124	245
短期借入金	220	194
1年内償還予定の社債	—	300
1年内返済予定の長期借入金	1,491	2,205
未払法人税等	1,423	459
その他	682	1,269
流動負債合計	3,942	4,674
固定負債		
社債	1,600	1,380
長期借入金	6,504	19,757
資産除去債務	19	19
その他	61	232
固定負債合計	8,185	21,389
負債合計	12,127	26,064
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,126	3,789
資本剰余金	3,779	4,552
利益剰余金	9,642	10,066
自己株式	△1,338	△429
株主資本合計	15,210	17,979
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	0
その他の包括利益累計額合計	—	0
新株予約権	0	2
非支配株主持分	400	354
純資産合計	15,611	18,336
負債純資産合計	27,738	44,400

(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 2020年10月1日 至 2021年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)
売上高	10,831	22,597
売上原価	9,042	18,628
売上総利益	1,789	3,968
販売費及び一般管理費	772	2,125
営業利益	1,017	1,843
営業外収益		
有価証券運用益	105	115
投資有価証券売却益	—	9
持分法による投資利益	19	14
その他	24	49
営業外収益合計	150	189
営業外費用		
支払利息	77	148
長期前払費用償却	4	6
支払手数料	—	58
その他	3	21
営業外費用合計	85	234
経常利益	1,082	1,797
特別利益		
負ののれん発生益	—	372
特別利益合計	—	372
特別損失		
持分変動損失	28	—
投資有価証券評価損	49	—
特別損失合計	77	—
税金等調整前四半期純利益	1,004	2,169
法人税、住民税及び事業税	313	577
法人税等調整額	28	82
法人税等合計	341	659
四半期純利益	662	1,510
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1	△45
親会社株主に帰属する四半期純利益	663	1,556

(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 2020年10月1日 至 2021年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	662	1,510
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	0
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△0
その他の包括利益合計	—	0
四半期包括利益	662	1,510
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	663	1,556
非支配株主に係る四半期包括利益	△1	△45

(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2020年10月1日至2021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	9,961	870	10,831
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	1	1
計	9,961	872	10,833
セグメント利益	1,389	17	1,407

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	1,407
セグメント間取引消去	1
全社費用(注)	△391
四半期連結損益計算書の営業利益	1,017

(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2021年10月1日至2022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	19,360	3,236	22,597
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2	2
計	19,360	3,238	22,599
セグメント利益	2,567	△82	2,484

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	2,484
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	△641
四半期連結損益計算書の営業利益	1,843

(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

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

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。