

2022年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月14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 2022年12月22日 配当支払開始予定日 2022年12月5日
 有価証券報告書提出予定日 2022年12月22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. 2022年9月期の連結業績（2021年10月1日～2022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	%
2022年9月期	51,905	96.9	5,736	42.8	5,666	37.7	4,199	56.3
2021年9月期	26,367	△4.6	4,016	54.3	4,114	51.4	2,686	45.1

（注）包括利益 2022年9月期 4,190百万円（56.7%） 2021年9月期 2,674百万円（44.5%）

	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	%	%	%
2022年9月期	103.69	103.06	23.3	17.7	11.1
2021年9月期	70.41	70.34	18.5	15.6	15.2

（参考）持分法投資損益 2022年9月期 11百万円 2021年9月期 33百万円

（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
2022年9月期	36,457	21,259	57.2	484.53
2021年9月期	27,738	15,611	54.8	402.96

（参考）自己資本 2022年9月期 20,866百万円 2021年9月期 15,210百万円

（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
2022年9月期	5,045	△1,104	1,019	19,677
2021年9月期	1,752	278	△369	14,717

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	%	%
2021年9月期	—	0.00	—	30.00	30.00	1,132	42.6	7.9
2022年9月期	—	0.00	—	44.00	44.00	1,894	42.4	9.9
2023年9月期（予想）	—	0.00	—	38.00	38.00		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。

（注2）2022年9月期の年間配当金44円は、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. 2023年9月期の連結業績目標（2022年10月1日～2023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	%
	6,000	5.9	4,100	△2.4

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2023年9月期の経営目標である「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）：有
新規 2社（社名）アイディ株式会社、株式会社アイディプロパティ、除外 1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：有
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

(注) 詳細は、添付資料P.15「4. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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

2022年9月期	44,067,200株	2021年9月期	40,856,500株
2022年9月期	1,002,412株	2021年9月期	3,110,512株
2022年9月期	40,498,526株	2021年9月期	38,157,651株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年9月期の個別業績（2021年10月1日～2022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	%
2022年9月期	43,006	74.1	5,211	28.8	5,132	24.6	3,539	19.6
2021年9月期	24,703	△9.9	4,046	56.3	4,119	56.9	2,959	67.6

	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
2022年9月期	87.39	86.86
2021年9月期	77.56	77.52

(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		
2022年9月期	31,616	19,586	19,586	61.9	454.78			
2021年9月期	25,802	14,589	14,589	56.5	386.51			

(参考) 自己資本 2022年9月期 19,585百万円 2021年9月期 14,589百万円

※ 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	4
2. 企業集団の状況	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
4. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(会計方針の変更)	15
(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)	22

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

当連結会計年度における我が国経済は、ワクチン接種の進捗や、新型コロナウイルス感染症が弱毒化傾向であることから、長きにわたって適用されていたまん延防止等重点措置が全面解除され、海外からの観光客の受け入れ再開などが行われるなど、経済活動の再開に向けた機運が急速に高まってまいりました。

当社グループが属する不動産業界においては、コロナ禍でも安定的なパフォーマンスを見せた首都圏の住居系賃貸不動産に対する国内外の投資家による投資意欲は依然として旺盛な状況が継続しました。国内の良好な資金調達環境、利回りの高さに加え、その供給の少なさから物件取得競争は激しくなっているものの、特に東京圏における不動産は市場流通性が高く、不動産への投資環境は良好に推移いたしました。

このような状況の下、当社は中期経営計画「Go For The Future 2022」の最終年度として、引き続き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、同時に投資案件の大型化を進めてまいりました。加えて、品川区・大田区に地盤を持つ総合不動産会社であるアイディグループの子会社化、新株予約権の第三者割当により資本の拡充を進めるなど、更なる成長のための基盤を整えてまいりました。

人材サービス分野においても、昨年子会社化した株式会社DLXホールディングスを成長軌道に乗せるべく、新規事業の拡大、派遣人材の採用強化に向けた投資を積極的に行ってまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高は51,905百万円(前期比96.9%増)、営業利益は5,736百万円(前期比42.8%増)、経常利益は5,666百万円(前期比37.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,199百万円(前期比56.3%増)となり、いずれの指標も過去最高の数値を達成いたしました。

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 両国Front(東京都墨田区)」「神楽坂矢来町Ⅱプロジェクト(東京都新宿区)」「清澄白河Ⅱプロジェクト(東京都江東区)」などの自社開発の都市型レジデンスと、「東中野プロジェクト(東京都中野区)」「水天宮前Ⅱプロジェクト(東京都江東区)」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47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 千駄木(東京都文京区)」「DeLCCS 田園調布(東京都世田谷区)」「DeLCCS 山吹神楽坂Ⅱ(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37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、「月島(東京都中央区)」「表参道(東京都渋谷区)」など42件の都市型レジデンス開発用地並びに商業店舗開発用地や、「DeLCCS 山吹神楽坂Ⅲ(東京都新宿区)」などの23件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高47,621百万円(前期比92.8%増)、営業利益6,568百万円(前期比39.5%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-S T A F Fにおいて、引き続き業容拡大に向けた本社移転や、運営強化のための採用強化をはじめとする先行投資を行ってまいりました。また、堅調な既存事業に加え、更なる事業領域の拡大に向けて、新規事業の拡大、他業界での需要喚起等を行ってまいりました。

なお、株式会社DLXホールディングスの業績につきましては、前連結会計年度においては6か月間の業績のみを取り込んでいたところ、当連結会計年度より1年間の業績を取り込んでおります。

以上の結果、売上高が4,283百万円(前期比157.6%増)、営業損失84百万円(前期は15百万円の営業損失)となりました。

②次期の業績見通し

次期(2023年9月期)におきましては、コロナ禍で緩和された金融情勢に対する各国中央銀行の政策動向や、東欧情勢をはじめとする地政学上の変動に伴う資材価格の高騰など、当社グループの事業環境に影響を与える潜在的な不確実性が高まっており、事業の継続にあたってはこれらの変化を注視しながら柔軟かつ迅速に対応していく必要があると考えております。

こうした不確実性は高まっているものの、当社グループが属する国内不動産業界におきましては、金融緩和政策の継続や、企業による執務環境の整備、訪日外国人観光客の復活による国内消費の持ち直し期待などを背景として、東京圏や主要都市の不動産への投資意欲は依然として高水準で推移することが予想されます。

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。

完全子会社化してから1年が経つ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(2023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	60億円	57億円	+3億円
親会社株主に帰属する当期純利益	41億円	42億円	△1億円

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2023年9月期の経営目標である「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

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、34,085百万円(前連結会計年度末比32.6%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、現金及び預金が5,165百万円増加した一方で、開発した物件の竣工、中古収益不動産の仕入進捗により、販売用不動産が3,454百万円増加、仕掛販売用不動産が283百万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、2,371百万円(前連結会計年度末比16.7%増)となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、4,426百万円(前連結会計年度末比12.3%増)となりました。これは主に未払法人税等が372百万円増加した一方で、不動産の売却により一年以内返済予定の長期借入金が311百万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、10,771百万円(前連結会計年度末比31.6%増)となりました。これは主に、不動産の仕入により長期借入金が2,298百万円増加したことと、社債が170百万円増加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、21,259百万円(前連結会計年度末比36.2%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当期純利益を4,199百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,132百万円行ったことによるものです。この結果、自己資本比率は、57.2%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4,960百万円増加し、当連結会計年度末には19,677百万円となりました。

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5,045百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が6,012百万円、棚卸資産の減少が685百万円あった一方で、法人税等の支払額が1,606百万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1,104百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が136百万円、子会社株式の取得による支出が1,001百万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)

財務活動の結果得られた資金は1,019百万円となりました。これは主に、新株予約権の行使による株式の発行による収入が1,564百万円、長期借入れによる収入が25,826百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が26,024百万円、配当金の支払いによる支出が1,130百万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44円といたしました。これは当社の2022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42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42.4%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38円としております。当社の2023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8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主な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、不動産仲介・管理業務 他	㈱ディア・ライフ アイディ㈱ ㈱アイディプロパティ
(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 ㈱コーディネーター・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、都市型レジデンス（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。

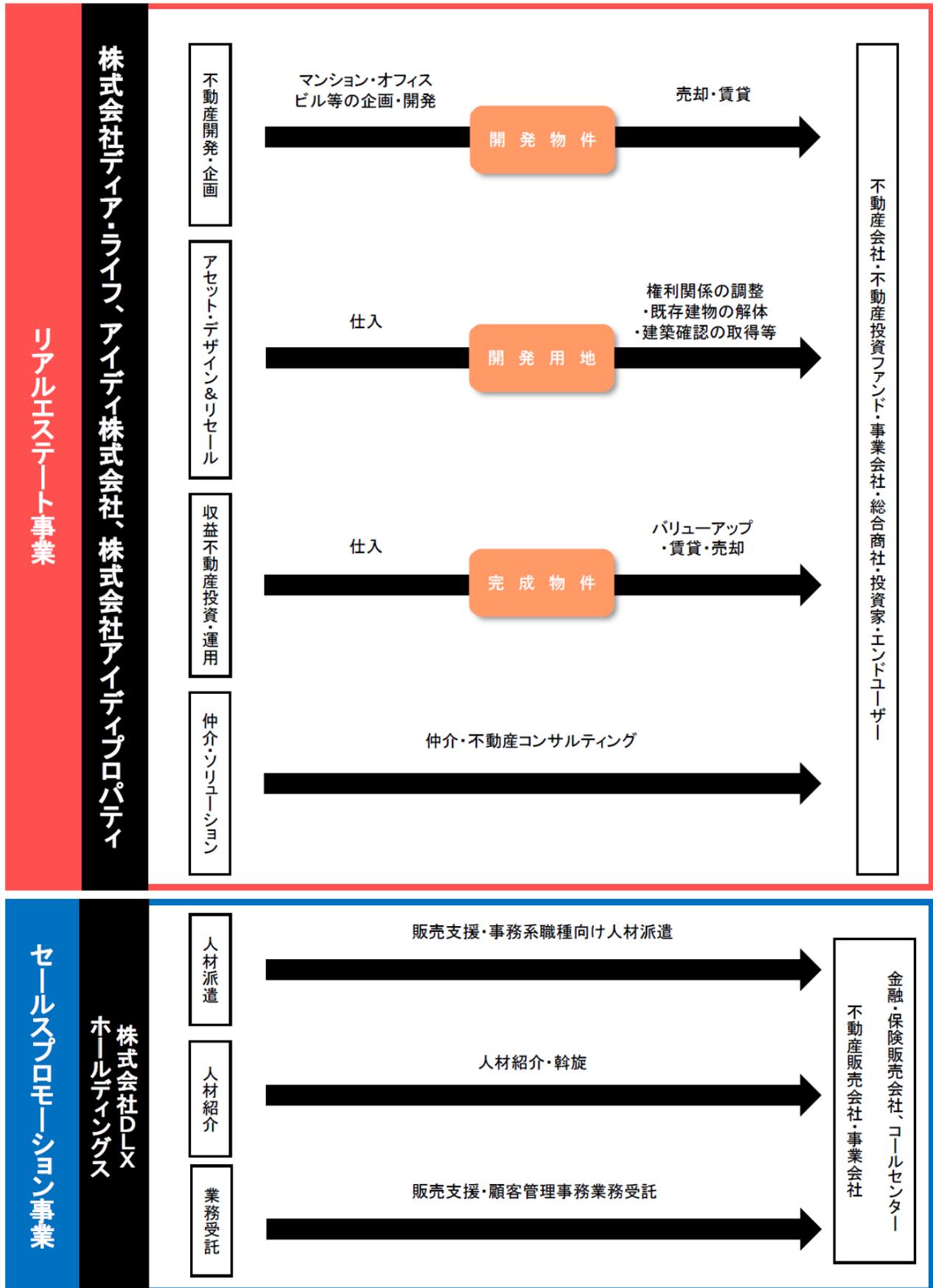
不動産業界におきましては、分譲マンションモデルルームや賃貸マンションリーシング現場スタッフ等の販売支援職種や事務系職種をメインに人材派遣・紹介事業を行っております。

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必要性が乏しいため、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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,541	19,707
売掛金	390	393
有価証券	53	145
販売用不動産	4,550	8,004
仕掛販売用不動産	5,365	5,081
その他	804	752
流動資産合計	25,706	34,085
固定資産		
有形固定資産		
建物	55	152
減価償却累計額	△16	△26
建物(純額)	39	126
機械装置及び運搬具	9	18
減価償却累計額	△3	△14
機械装置及び運搬具(純額)	5	3
工具、器具及び備品	47	123
減価償却累計額	△14	△27
工具、器具及び備品(純額)	32	96
有形固定資産合計	78	226
無形固定資産		
のれん	617	512
その他	3	4
無形固定資産合計	620	516
投資その他の資産		
投資有価証券	908	892
繰延税金資産	219	378
その他	205	357
投資その他の資産合計	1,333	1,628
固定資産合計	2,031	2,371
資産合計	27,738	36,457

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	124	202
短期借入金	220	100
1年内返済予定の長期借入金	1,491	1,179
未払法人税等	1,423	1,796
その他	682	1,147
流動負債合計	3,942	4,426
固定負債		
社債	1,600	1,770
長期借入金	6,504	8,802
繰延税金負債	0	97
資産除去債務	19	26
その他	61	74
固定負債合計	8,185	10,771
負債合計	12,127	15,198
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,126	3,911
資本剰余金	3,779	4,674
利益剰余金	9,642	12,709
自己株式	△1,338	△429
株主資本合計	15,210	20,866
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	1
非支配株主持分	400	391
純資産合計	15,611	21,259
負債純資産合計	27,738	36,457

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	26,367	51,905
売上原価	21,006	43,186
売上総利益	5,360	8,718
販売費及び一般管理費	1,344	2,982
営業利益	4,016	5,736
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	2
有価証券運用益	147	119
投資有価証券売却益	—	10
持分法による投資利益	33	11
受取手数料	—	42
その他	32	37
営業外収益合計	215	224
営業外費用		
支払利息	96	191
社債利息	8	9
長期前払費用償却	6	8
支払手数料	0	67
その他	4	18
営業外費用合計	117	294
経常利益	4,114	5,666
特別利益		
固定資産売却益	—	0
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	48	10
固定資産除却損	—	9
投資有価証券評価損	49	7
特別損失合計	98	27
税金等調整前当期純利益	4,015	6,012
法人税、住民税及び事業税	1,379	1,898
法人税等調整額	△38	△76
法人税等合計	1,341	1,822
当期純利益	2,674	4,190
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△12	△9
親会社株主に帰属する当期純利益	2,686	4,199

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益	2,674	4,190
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
包括利益	2,674	4,190
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,686	4,199
非支配株主に係る包括利益	△12	△9

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	3,126	3,779	9,642	△1,338	15,210
当期変動額					
新株の発行	784	784			1,569
自己株式の取得					
自己株式の処分		110		909	1,019
剰余金の配当			△1,132		△1,132
親会社株主に帰属する当期純利益			4,199		4,199
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	784	895	3,066	909	5,656
当期末残高	3,911	4,674	12,709	△429	20,866

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	—	—	0	400	15,611
当期変動額					
新株の発行					1,569
自己株式の取得					
自己株式の処分					1,019
剰余金の配当					△1,132
親会社株主に帰属する当期純利益					4,199
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△0	△0	1	△9	△8
当期変動額合計	△0	△0	1	△9	5,648
当期末残高	△0	△0	1	391	21,259

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	4,015	6,012
減価償却費	41	162
のれん償却額	19	104
負ののれん発生益	—	△372
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	96	191
社債利息	8	9
持分法による投資損益 (△は益)	△33	△11
有価証券運用損益 (△は益)	△147	△119
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	49	△3
持分変動損益 (△は益)	48	10
固定資産除売却損益 (△は益)	—	9
売上債権の増減額 (△は増加)	△36	△3
棚卸資産の増減額 (△は増加)	93	685
仕入債務の増減額 (△は減少)	△688	40
その他	△891	126
小計	2,574	6,840
利息及び配当金の受取額	23	13
利息の支払額	△105	△201
法人税等の支払額	△740	△1,606
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,752	5,045
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△48	△29
定期預金の払戻による収入	—	91
有価証券及び投資有価証券の売買による収支 (純額)	601	48
投資有価証券の取得による支出	△5	—
有形固定資産の取得による支出	△32	△136
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	△1	△0
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	△1,001
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	△204	△76
投資活動によるキャッシュ・フロー	278	△1,104

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	219
短期借入金の返済による支出	△620	△339
長期借入れによる収入	12,167	25,826
長期借入金の返済による支出	△11,900	△26,024
社債の発行による収入	500	400
社債の償還による支出	—	△454
新株予約権の行使による株式の発行による収入	8	1,564
新株予約権の発行による収入	—	9
自己株式の処分による収入	—	959
自己株式の取得による支出	△499	—
配当金の支払額	△737	△1,130
その他	△7	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△369	1,019
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,660	4,960
現金及び現金同等物の期首残高	13,056	14,717
現金及び現金同等物の期末残高	14,717	19,677

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財またはサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時間算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(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があります。

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、2022年10月1日付にてアイディ株式会社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リアルエステート事業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 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
セグメント利益又は損失(△)	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

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	47,621	4,283	51,905	51,905
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	3	3	3
計	47,621	4,287	51,908	51,908
セグメント利益又は損失(△)	6,568	△84	6,483	6,483
セグメント資産	15,224	2,297	17,521	17,521
その他の項目				
減価償却費	146	8	154	154
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	55	75	131	131

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	26,369	51,908
セグメント間取引消去	△2	△3
連結財務諸表の売上高	26,367	51,905

(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	4,694	6,483
セグメント間取引消去	1	0
全社費用(注)	△680	△747
連結財務諸表の営業利益	4,016	5,736

(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	12,385	17,521
セグメント間取引消去	△201	△754
全社資産(注)	15,554	19,690
連結財務諸表の資産合計	27,738	36,457

(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)	35	154	5	7	41	162
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注)	187	131	6	5	193	137

(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 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

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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 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

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	—	104	104	—	104
当期末残高	—	512	512	—	512

【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

当連結会計年度においてアイディ株式会社の株式を取得し子会社化したことにより、負ののれん発生益372百万円を計上しています。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	402円96銭	484円53銭
1株当たり当期純利益	70円41銭	103円69銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	70円34銭	103円06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 (2021年9月30日)	当連結会計年度末 (2022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)	15,611	21,259
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)	△400	△392
普通株式に係る純資産額(百万円)	15,210	20,866
普通株式の発行済株式数(株)	40,856,500	44,067,200
普通株式の自己株式数(株)	△3,110,512	△1,002,412
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)	37,745,988	43,064,788

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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)	2,686	4,199
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)	2,686	4,199
普通株式の期中平均株式数(株)	38,157,651	40,498,526
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)	△1	△0
(うち持分法適用関連会社の潜在株式に係る調整額)	(△1)	(△0)
普通株式増加数(数)	17,654	246,614
(うち新株予約権にかかる増加数)	(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)

(アイディ株式会社の子会社化)

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2021年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) 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 アイディ株式会社

事業の内容 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

② 企業結合を行った主な理由

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向けの都市型レジデンス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・管理事業を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。

③ 企業結合日

2021年10月1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

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

2021年10月1日より2022年9月30日まで

(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

アドバイザー費用等 99百万円

(5) 発生した負ののれん発生益の金額及び発生原因

① 発生した負ののれんの金額

372百万円

② 発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

(6) 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

流動資産	4,001百万円
固定資産	1,793百万円
資産合計	5,794百万円
流動負債	1,652百万円
固定負債	1,347百万円
負債合計	2,999百万円

(重要な後発事象)
該当事項はありません。