

## 2023年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10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 2023年8月10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. 2023年9月期第3四半期の連結業績（2022年10月1日～2023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	%
2023年9月期第3四半期	20,912	△7.5	2,302	24.9	2,293	27.6	1,543	△0.8
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

（注）包括利益 2023年9月期第3四半期 1,536百万円（1.7%） 2022年9月期第3四半期 1,510百万円（128.0%）

	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
2023年9月期第3四半期	35.14	35.14
2022年9月期第3四半期	39.23	38.94

#### （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	%
2023年9月期第3四半期	42,277	21,403	49.7
2022年9月期	36,457	21,259	57.2

（参考）自己資本 2023年9月期第3四半期 21,019百万円 2022年9月期 20,866百万円

### 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
2022年9月期	—	0.00	—	44.00	44.00
2023年9月期	—	0.00	—		
2023年9月期（予想）				38.00	38.00

（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. 2023年9月期の連結業績目標（2022年10月1日～2023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	6,000	5.9	4,100	△2.4

（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 : 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

(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）	2023年9月期3Q	44,896,800株	2022年9月期	44,067,200株
② 期末自己株式数	2023年9月期3Q	879,561株	2022年9月期	1,002,412株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年9月期3Q	43,929,966株	2022年9月期3Q	39,678,704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	2022年9月期 第3四半期 (連結)		2023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	22,597	100.0%	20,912	100.0%	△1,684
売上総利益	3,968	17.6%	3,969	19.0%	0
販売費及び一般管理費	2,125	9.4%	1,667	8.0%	△458
営業利益	1,843	8.2%	2,302	11.0%	458
営業外収益	189	0.8%	119	0.6%	△70
営業外費用	234	1.0%	128	0.6%	△106
経常利益	1,797	8.0%	2,293	11.0%	495
特別利益	372	1.6%	14	0.1%	△357
特別損失	—	—	6	0.0%	6
税金等調整前四半期純利益	2,169	9.6%	2,301	11.0%	131
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,556	6.9%	1,543	7.4%	△12

当第3四半期連結累計期間における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症の感染法上の分類が「5類」に移行され、5月には訪日外客数が2019年同期比で68.5%まで回復するなど、経済活動がコロナ禍前の状態に大きく近づきました。日経平均株価は、日米金融政策の違いから再び円安傾向が進んだことや、東京証券取引所による資本効率の是正要請に基づく企業業績向上への期待から、33年ぶりに3万3千円台を回復しました。

しかしながら、コロナ禍に端を発する金融緩和が縮小に向かう中、各国の金融政策が金利および物価に大きく影響を及ぼしており、国内の経済状況も非常に不安定な情勢が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行による長期金利の許容変動幅拡大による影響は限定的であり、金融緩和が続く国内の良好な資金調達環境を背景に、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、住居系不動産用地に加え、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20,912百万円（前年同四半期比7.5%減）、営業利益は2,302百万円（前年同四半期比24.9%増）、経常利益は2,293百万円（前年同四半期比27.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,543百万円（前年同四半期比0.8%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。

(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34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7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17,751百万円（前年同四半期比8.3%減）、営業利益2,846百万円（前年同四半期比10.9%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、引き続き子会社各社において新規事業の開発を進めながら、本部機能の集約や取引先との契約の見直し等の合理化を進めてまいりました。また、4月から5月にかけては派遣人材を積極的に採用いたしました。その結果、採用および新人教育のためのコストが先行し、売上高は3,161百万円（前年同四半期比2.3%減）、営業損失13百万円（前年同四半期は82百万円の営業損失）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、40,163百万円（前連結会計年度末比17.8%増）となりました。これは主に、現金及び預金が3,296百万円減少する一方で、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3,138百万円、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5,539百万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、2,113百万円（前連結会計年度末比10.9%減）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、2,782百万円（前連結会計年度末比37.1%減）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315百万円、納税により未払法人税等が1,368百万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、18,090百万円（前連結会計年度末比67.9%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6,947百万円、社債が370百万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、21,403百万円（前連結会計年度末比0.7%増）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を1,543百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,894百万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7.5ポイント減少し49.7%となりました。

(3) 連結業績目標に関する説明

2023年9月期の連結業績目標につきましては、2022年11月14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 (2022年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,707	16,410
売掛金	393	375
有価証券	145	236
販売用不動産	8,004	13,543
仕掛販売用不動産	5,081	8,219
その他	752	1,376
流動資産合計	34,085	40,163
固定資産		
有形固定資産	226	220
無形固定資産		
のれん	512	433
その他	4	6
無形固定資産合計	516	440
投資その他の資産	1,628	1,453
固定資産合計	2,371	2,113
資産合計	36,457	42,277
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	202	193
短期借入金	100	100
1年内償還予定の社債	—	20
1年内返済予定の長期借入金	1,179	864
未払法人税等	1,796	428
その他	1,147	1,177
流動負債合計	4,426	2,782
固定負債		
社債	1,770	2,140
長期借入金	8,802	15,750
繰延税金負債	97	2
資産除去債務	26	35
その他	74	161
固定負債合計	10,771	18,090
負債合計	15,198	20,873
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,911	4,125
資本剰余金	4,674	4,911
利益剰余金	12,709	12,358
自己株式	△429	△375
株主資本合計	20,866	21,019
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	0
その他の包括利益累計額合計	△0	0
新株予約権	1	—
非支配株主持分	391	384
純資産合計	21,259	21,403
負債純資産合計	36,457	42,277

(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 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
売上高	22,597	20,912
売上原価	18,628	16,943
売上総利益	3,968	3,969
販売費及び一般管理費	2,125	1,667
営業利益	1,843	2,302
営業外収益		
有価証券運用益	115	81
投資有価証券売却益	9	1
持分法による投資利益	14	—
その他	49	37
営業外収益合計	189	119
営業外費用		
支払利息	148	113
持分法による投資損失	—	0
長期前払費用償却	6	7
支払手数料	58	1
その他	21	5
営業外費用合計	234	128
経常利益	1,797	2,293
特別利益		
投資有価証券売却益	—	14
負ののれん発生益	372	—
特別利益合計	372	14
特別損失		
投資有価証券評価損	—	6
特別損失合計	—	6
税金等調整前四半期純利益	2,169	2,301
法人税、住民税及び事業税	577	696
法人税等調整額	82	69
法人税等合計	659	765
四半期純利益	1,510	1,536
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△45	△7
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,556	1,543

(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 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	1,510	1,536
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	0
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	△0
その他の包括利益合計	0	0
四半期包括利益	1,510	1,536
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,556	1,543
非支配株主に係る四半期包括利益	△45	△7

(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 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
セグメント利益又は 損失 (△)	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  
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	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。



Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023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	17,751	3,161	20,912
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	2
計	17,751	3,164	20,915
セグメント利益又は 損失（△）	2,846	△13	2,832

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	2,832
セグメント間取引消去	4
全社費用（注）	△534
四半期連結損益計算書の営業利益	2,302

（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。