



2024年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5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 2024年5月10日
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. 2024年9月期第2四半期の連結業績（2023年10月1日～2024年3月31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	%
2024年9月期第2四半期	8,977	△23.4	320	△71.0	338	△69.4	193	△72.4
2023年9月期第2四半期	11,713	1.7	1,104	111.9	1,104	133.0	701	8.2

(注) 包括利益 2024年9月期第2四半期 361百万円 (△49.4%) 2023年9月期第2四半期 714百万円 (16.2%)

	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
2024年9月期第2四半期	4.42	4.42
2023年9月期第2四半期	15.97	15.97

(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	%
2024年9月期第2四半期	45,322	22,501	48.8
2023年9月期	41,714	24,162	57.0

(参考) 自己資本 2024年9月期第2四半期 22,131百万円 2023年9月期 23,780百万円

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
2023年9月期	—	0.00	—	41.00	41.00
2024年9月期	—	0.00	—	—	—
2024年9月期（予想）	—	—	—	46.00	46.00

(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. 2024年9月期の連結業績目標（2023年10月1日～2024年3月31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	7,500	21.3	5,100	18.5

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

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）	2024年9月期2Q	44,896,800株	2023年9月期	44,896,800株
② 期末自己株式数	2024年9月期2Q	1,139,590株	2023年9月期	883,190株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年9月期2Q	43,825,438株	2023年9月期2Q	43,886,213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）業績予想などの将来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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7
(重要な後発事象)	8

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

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、円安に伴い個人消費が弱含んでいた一方で、日経平均株価は最高値を更新し続け初の4万円台に乗るなど、企業業績向上への期待が高まりました。3月にかけては企業による賃金上昇のニュースも相次ぎ、実体を伴った緩やかな景気回復が期待されます。

一方で、しばらく利下げ期待が続いていた米国の金融政策も、足元では根強く続く物価高や中東情勢の緊迫化などから金融引き締めが継続すると考えられ、こうした地政学的要因をはじめとするリスクには引き続き注視していく必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、売買・賃貸共に需要が強い状況が続きました。

東京都内の求人数の増加やオフィスビルの空室率低下に現れているように、当社の供給する賃貸レジデンスのターゲットとなる単身者やDINKS層が都心に回帰しており、23区の転入超過が継続しました。

売買のマーケットにおいては、地価の上昇や建築費の上昇により新築マンション価格が高騰していることから、特に東京都内においては中古物件および賃貸物件に対するニーズが高まっております。

日本銀行がマイナス金利政策の解除を発表したものの緩和環境は継続しており、経済にマイナスの影響を与えるリスクは低位であると見受けられます。イールドギャップは主要国に比べて依然大きく、コロナ禍でも安定した稼働を見せた東京の賃貸住宅に対する投資需要は旺盛であることから、物件に対する期待利回りも低水準で推移しております。そのために東京都内における開発用地や既存収益不動産の取得環境は非常に厳しい状況が続きました。

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の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。

当第2四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8,977百万円(前年同四半期比23.4%減)、営業利益は320百万円(前年同四半期比71.0%減)、経常利益は338百万円(前年同四半期比69.4%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は193百万円(前年同四半期比72.4%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)

当社グループが展開するリアルエステート事業におきましては、開発プロジェクトや収益不動産をデベロッパーや一般事業法人等に売却してまいりました。また、「浅草橋Ⅱプロジェクト」や「DeLCCS汐留」など20件の開発用地及び収益不動産の仕入を当第2四半期連結会計期間に行いました。今後に関する取引も順調に推移し、5件の売却契約と、21件の取得契約が完了しております。

以上の結果、売上高は6,941百万円(前年同四半期比27.2%減)、営業利益756百万円(前年同四半期比45.7%減)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アルシエ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、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、派遣人材の採用を積極的に進めてまいりました。一方で、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た結果、コスト削減が進み、売上高は2,036百万円(前年同四半期比6.5%減)、営業損失6百万円(前年同四半期は47百万円の営業利益)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2四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2四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、43,045百万円（前連結会計年度末比9.0%増）となりました。これは主に、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4,529百万円、販売用不動産が7,416百万円増加した一方で、現金及び預金が9,020百万円減少したことによるものです。

(固定資産)

当第2四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、2,276百万円（前連結会計年度末比3.0%増）となりました。

(流動負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、5,888百万円（前連結会計年度末比17.8%増）となりました。これは主に、一年以内返済予定の長期借入金が1,171百万円、一年以内償還予定の社債が800百万円増加したことと、納税により未払法人税等が1,648百万円減少したことによるものです。

(固定負債)

当第2四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、16,931百万円（前連結会計年度末比34.9%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り長期借入金が増加したことに伴うものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産の残高は、22,501百万円（前連結会計年度末比6.9%減）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193百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,804百万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8.2ポイント減少し48.8%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間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、8,714百万円減少し、13,206百万円となりました。

また、当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況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)

営業活動により使用した資金は、13,646百万円（前年同四半期は11,501百万円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を341百万円計上した一方で、マンション開発用地の仕入や収益不動産の取得により棚卸資産が12,087百万円増加し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)

投資活動により使用した資金は、38百万円（前年同四半期は36百万円の資金の増加）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、4,970百万円（前年同四半期は5,609百万円の資金の増加）となりました。これは主に、マンション開発用地や収益不動産取得のための長期借入れによる収入が9,374百万円あった一方で、販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済による支出が3,109百万円あったことによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年9月期の通期連結業績目標につきましては、2023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。

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 (2023年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,882	12,861
売掛金	395	412
有価証券	10	117
販売用不動産	11,400	18,816
仕掛販売用不動産	4,954	9,484
その他	860	1,352
流動資産合計	39,504	43,045
固定資産		
有形固定資産	185	211
無形固定資産		
のれん	407	355
その他	5	4
無形固定資産合計	413	359
投資その他の資産	1,610	1,704
固定資産合計	2,209	2,276
資産合計	41,714	45,322
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	606	153
短期借入金	500	1,318
1年内償還予定の社債	20	820
1年内返済予定の長期借入金	974	2,145
未払法人税等	1,737	89
その他	1,159	1,362
流動負債合計	4,998	5,888
固定負債		
社債	2,130	1,320
長期借入金	10,240	15,334
繰延税金負債	1	16
資産除去債務	35	33
その他	145	226
固定負債合計	12,553	16,931
負債合計	17,551	22,820
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金	4,911	4,941
利益剰余金	15,118	13,507
自己株式	△375	△623
株主資本合計	23,780	21,951
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	180
その他の包括利益累計額合計	△0	180
非支配株主持分	382	370
純資産合計	24,162	22,501
負債純資産合計	41,714	45,322

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
売上高	11,713	8,977
売上原価	9,499	7,512
売上総利益	2,213	1,465
販売費及び一般管理費	1,108	1,145
営業利益	1,104	320
営業外収益		
有価証券運用益	49	81
投資有価証券売却益	3	14
持分法による投資利益	—	0
その他	30	8
営業外収益合計	83	106
営業外費用		
支払利息	69	76
持分法による投資損失	4	—
長期前払費用償却	4	5
支払手数料	0	3
その他	5	1
営業外費用合計	83	87
経常利益	1,104	338
特別利益		
投資有価証券売却益	—	6
特別利益合計	—	6
特別損失		
固定資産除却損	—	3
特別損失合計	—	3
税金等調整前四半期純利益	1,104	341
法人税、住民税及び事業税	312	48
法人税等調整額	77	110
法人税等合計	390	159
四半期純利益	714	181
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	13	△12
親会社株主に帰属する四半期純利益	701	193

(四半期連結包括利益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	714	181
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	180
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	180
四半期包括利益	714	361
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	701	373
非支配株主に係る四半期包括利益	13	△12

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,104	341
減価償却費	105	159
のれん償却額	52	52
支払利息	69	76
持分法による投資損益(△は益)	4	△0
有価証券運用損益(△は益)	△49	△81
投資有価証券売却及び評価損益(△は益)	△3	△21
売上債権の増減額(△は増加)	△15	△17
棚卸資産の増減額(△は増加)	△11,198	△12,087
仕入債務の増減額(△は減少)	△11	△452
その他	209	96
小計	△9,733	△11,934
利息及び配当金の受取額	8	13
利息の支払額	△75	△79
法人税等の支払額	△1,701	△1,646
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,501	△13,646
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	△3	△2
定期預金の払戻による収入	54	21
有価証券及び投資有価証券の売買による収支(純額)	23	△13
有形固定資産の取得による支出	△44	△41
無形固定資産の取得による支出	△3	—
その他	10	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	36	△38
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	—	818
長期借入れによる収入	11,871	9,374
長期借入金の返済による支出	△5,171	△3,109
社債の発行による収入	400	—
社債の償還による支出	△10	△10
新株予約権の行使による株式の発行による収入	426	—
自己株式の取得による支出	—	△299
配当金の支払額	△1,892	△1,802
その他	△14	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,609	4,970
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,855	△8,714
現金及び現金同等物の期首残高	19,677	21,920
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,822	13,206

(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2四半期連結累計期間(自2022年10月1日至2023年3月31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	9,534	2,178	11,713
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	1
計	9,534	2,180	11,714
セグメント利益	1,394	47	1,442

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	1,442
セグメント間取引消去	2
全社費用(注)	△339
四半期連結損益計算書の営業利益	1,104

(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2四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31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	6,941	2,036	8,977
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	1
計	6,941	2,037	8,979
セグメント利益	756	△6	750

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	750
セグメント間取引消去	1
全社費用（注）	△431
四半期連結損益計算書の営業利益	320

（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。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。