



2020年9月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年5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 2020年5月12日

配当支払開始予定日

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. 2020年9月期第2四半期の連結業績(2019年10月1日～2020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	%
2020年9月期第2四半期	7,188	95.1	512	39.4	492	39.6	301	30.1
2019年9月期第2四半期	3,684	25.5	368	39.2	352	42.4	231	40.9

(注) 包括利益 2020年9月期第2四半期 301百万円 (30.1%) 2019年9月期第2四半期 231百万円 (43.8%)

	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
2020年9月期第2四半期	7.78	7.76
2019年9月期第2四半期	5.79	5.74

(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	%
2020年9月期第2四半期	27,594	12,208	44.2
2019年9月期	25,337	13,089	51.7

(参考) 自己資本 2020年9月期第2四半期 12,208百万円 2019年9月期 13,089百万円

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
2019年9月期		0.00		27.00	27.00
2020年9月期		0.00			
2020年9月期(予想)				28.00	28.00

(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. 2020年9月期の連結業績目標(2019年10月1日～2020年9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	4,000	17.3	2,700	14.2

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 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
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年9月期2Q	40,802,700 株	2019年9月期	40,802,700 株
期末自己株式数	2020年9月期2Q	2,048,912 株	2019年9月期	1,790,512 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年9月期2Q	38,774,825 株	2019年9月期2Q	40,042,611 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

○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	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	10
3. その他	10
継続企業の前提に関する重要事象等	10

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	2019年9月期 第2四半期		2020年9月期 第2四半期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	3,684	100.0%	7,188	100.0%	3,504
売上総利益	730	19.8%	1,061	14.8%	330
販売費及び一般管理費	362	9.8%	548	7.6%	185
営業利益	368	10.0%	512	7.1%	144
営業外収益	41	1.1%	38	0.5%	△2
営業外費用	56	1.5%	58	0.8%	2
経常利益	352	9.6%	492	6.9%	139
税金等調整前四半期純利益	348	9.4%	453	6.3%	105
親会社株主に帰属する四半期純利益	231	6.3%	301	4.2%	69

当第2四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世界的な拡大により国内外において移動や経済活動が制限された影響から急激な経済活動の停滞が懸念されており、先行きの見通せない状況が続いております。

このような状況の下、当社はリモートワークを効果的に活用しながら新型コロナウイルス感染症の感染拡大が当社事業および不動産市況に与える影響に注視しつつ、取引先とのリレーション強化や不動産取引の強化に努めてまいりました。

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7,188百万円(前年同四半期比95.1%増)、営業利益は512百万円(前年同四半期比39.4%増)、経常利益は492百万円(前年同四半期比39.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は301百万円(前年同四半期比30.1%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。

(リアルエステート事業)

当社が展開するリアルエステート事業におきましては、当社開発の都市型マンション、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・不動産販売会社など幅広い顧客層の需要に対応し、当第2四半期連結累計期間までに11物件を売却、さらに8物件の売却が確定しました。一方、当期も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、21件の仕入を行いました。

以上の結果、売上高は7,051百万円(前年同四半期比102.0%増)、営業利益778百万円(前年同四半期比35.5%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㈱ディアライフエージェンシー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、大手不動産会社を中心としたクライアントから、分譲・賃貸マンションのセールスサポート、受付スタッフ、イベントスタッフ等幅広い職種で人材派遣案件を受注した一方で、長期・大型案件の終了に伴い派遣者数が減少いたしました。また、人材獲得競争が一段と激化する中、派遣スタッフの採用強化や採用後のスタッフ教育の拡充に努め、クライアントの高い要求に応える人材確保に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は137百万円(前年同四半期比29.0%減)、営業利益11百万円(前年同四半期比70.5%減)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

(単位：百万円)

項目	2019年9月期末		増加額	減少額	2020年9月期 第2四半期	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	9,811	38.7%	△1,825		7,986	28.9%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	13,625	53.8%	10,406	5,995	18,036	65.4%
その他	1,901	7.5%	△331		1,570	5.7%
資産合計	25,337	100.0%	2,257		27,594	100.0%
有利子負債	10,665	42.1%	8,043	4,167	14,541	52.7%
その他	1,582	6.2%	△739		843	3.1%
負債合計	12,247	48.3%	3,138		15,385	55.8%
純資産合計	13,089	51.7%	△881		12,208	44.2%
負債・純資産合計	25,337	100.0%	2,257		27,594	100.0%

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、26,484百万円（前連結会計年度末比9.4%増）となりました。これは主に、開発物件の販売により販売用不動産が592百万円、また現金及び預金が1,824百万円減少する一方で、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5,003百万円増加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、1,109百万円（前連結会計年度末比2.0%減）となりました。著しい増減はありません。

(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、2,777百万円（前連結会計年度末比3.6%減）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り入れによる1年内返済予定の長期借入金949百万円増加する一方で、納税により未払法人税等が902百万円、期間満了により短期借入金が357百万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、12,608百万円（前連結会計年度末比34.6%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り入れによる長期借入金が2,483百万円増加したことによるものです。

(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、12,208百万円（前連結会計年度末比6.7%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301百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,053百万円、自己株式の取得を129百万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44.2%となりました。

②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、2,128百万円減少し、8,014百万円となりました。

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、4,744百万円（前年同四半期は8,344百万円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を453百万円計上した一方で、マンション開発用地の仕入や収益不動産の取得によりたな卸資産が4,435百万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、62百万円（前年同四半期は2百万円の資金の減少）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、2,679百万円（前年同四半期は4,280百万円の資金の増加）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や社債の発行による収入がそれぞれ7,243百万円、800百万円あった一方で、販売用不動産の売却に伴う短期借入金及び長期借入金の返済による支出がそれぞれ357百万円、3,809百万円あったことによるものです。

（3）連結業績目標に関する説明

連結業績目標につきましては、2019年11月8日に公表いたしました目標に変更はありません。

ただし、今後も新型コロナウイルスの感染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長期化による経済活動の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 (2019年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,811	7,986
売掛金	32	32
有価証券	29	67
販売用不動産	5,060	4,468
仕掛販売用不動産	8,565	13,568
その他	705	361
流動資産合計	24,204	26,484
固定資産		
有形固定資産	40	38
無形固定資産	1	1
投資その他の資産	1,091	1,070
固定資産合計	1,132	1,109
資産合計	25,337	27,594
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163	204
短期借入金	357	-
1年内返済予定の長期借入金	1,038	1,988
未払法人税等	1,034	131
その他	285	452
流動負債合計	2,879	2,777
固定負債		
社債	300	1,100
長期借入金	8,968	11,452
資産除去債務	14	15
その他	84	40
固定負債合計	9,368	12,608
負債合計	12,247	15,385
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,117	3,117
資本剰余金	3,821	3,821
利益剰余金	6,895	6,143
自己株式	△744	△874
株主資本合計	13,089	12,208
新株予約権	0	0
純資産合計	13,089	12,208
負債純資産合計	25,337	27,594

(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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
売上高	3,684	7,188
売上原価	2,953	6,127
売上総利益	730	1,061
販売費及び一般管理費	362	548
営業利益	368	512
営業外収益		
有価証券運用益	23	17
持分法による投資利益	14	4
その他	3	16
営業外収益合計	41	38
営業外費用		
支払利息	49	55
長期前払費用償却	5	1
その他	1	1
営業外費用合計	56	58
経常利益	352	492
特別利益		
固定資産売却益	1	—
特別利益合計	1	—
特別損失		
持分変動損失	6	—
投資有価証券評価損	—	38
特別損失合計	6	38
税金等調整前四半期純利益	348	453
法人税、住民税及び事業税	72	111
法人税等調整額	43	40
法人税等合計	116	152
四半期純利益	231	301
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	231	301

(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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益	231	301
四半期包括利益	231	301
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	231	301
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2020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	348	453
減価償却費	27	27
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	—
支払利息	49	55
持分法による投資損益 (△は益)	△14	△4
有形固定資産売却損益 (△は益)	△1	—
有価証券運用損益 (△は益)	△23	△17
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	38
持分変動損益 (△は益)	6	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△18	0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△7,137	△4,435
仕入債務の増減額 (△は減少)	△577	40
その他	△144	110
小計	△7,486	△3,729
利息及び配当金の受取額	14	21
利息の支払額	△50	△55
法人税等の支払額	△821	△981
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,344	△4,744
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売買による収支 (純額)	21	△0
有形固定資産の取得による支出	△27	△0
有形固定資産の売却による収入	1	—
投資有価証券の取得による支出	—	△60
貸付金の回収による収入	1	—
その他	0	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2	△62
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	900	—
短期借入金の返済による支出	△989	△357
長期借入れによる収入	7,321	7,243
長期借入金の返済による支出	△1,847	△3,809
社債の発行による収入	—	800
新株予約権の行使による株式の発行による収入	12	—
自己株式の取得による支出	—	△129
配当金の支払額	△1,117	△1,051
その他	0	△16
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,280	2,679
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,067	△2,128
現金及び現金同等物の期首残高	13,084	10,142
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,017	8,014

(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2018年10月1日至2019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	3,491	193	3,684
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—
計	3,491	193	3,684
セグメント利益	574	39	614

(注1) セールスプロモーション事業は当社の100%子会社であるディアライフエージェンシーによって行われております。

(注2) 前第3四半期よりアウトソーシングサービス事業を行う株式会社パルマを持分法適用関連会社とし、報告セグメントから除外しております。

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	614
セグメント間取引消去	—
全社費用(注)	246
四半期連結損益計算書の営業利益	368

(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2四半期連結累計期間(自2019年10月1日至2020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spro モーション 事業	
売上高			
外部顧客への売上高	7,051	137	7,188
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—
計	7,051	137	7,188
セグメント利益	778	11	790

(注1) セールsproモーション事業は当社の100%子会社であるディアライフエージェンシーによって行われております。

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	790
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	278
四半期連結損益計算書の営業利益	512

(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。

(重要な後発事象)

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。