



## 2019年9月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年11月8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) 清水 誠一

TEL 03-5210-3721

定時株主総会開催予定日 2019年12月19日 配当支払開始予定日 2019年12月20日

有価証券報告書提出予定日 2019年12月19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 : 有

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年9月期の連結業績(2018年10月1日～2019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	%
2019年9月期	19,866	4.3	3,333	16.6	3,409	16.3	2,363	6.1
2018年9月期	20,763	26.0	2,859	38.1	2,932	46.9	2,518	89.3

(注) 包括利益 2019年9月期 2,363百万円 (6.9%) 2018年9月期 2,538百万円 (82.6%)

	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	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	%	%	%
2019年9月期	59.52	59.12	18.6	14.1	16.8
2018年9月期	70.42	69.61	25.4	14.3	13.8

(参考) 持分法投資損益 2019年9月期 144百万円 2018年9月期 75百万円

#### (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
2019年9月期	25,337	13,089	51.7	335.52
2018年9月期	23,094	12,316	53.3	307.78

(参考) 自己資本 2019年9月期 13,089百万円 2018年9月期 12,315百万円

#### (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
2019年9月期	3,165	114	337	10,142
2018年9月期	2,431	290	3,389	13,084

## 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	%	%
2018年9月期		0.00		28.00	28.00	1,120	39.8	9.1
2019年9月期		0.00		27.00	27.00	1,053	45.4	8.0
2020年9月期(予想)		0.00		28.00	28.00		40.0	

(注1) 2019年9月期の年間配当金27円は、当社の創業15周年記念配当3円を含んでおり、これを除いた配当性向は40.3%であります。

(注2) 2020年9月期の年間配当金28円は、当社の2020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。

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

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) 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) : 無

新規 社 (社名) 、 除外 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

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

(3) 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)	2019年9月期	40,802,700 株	2018年9月期	40,614,200 株
期末自己株式数	2019年9月期	1,790,512 株	2018年9月期	601,788 株
期中平均株式数	2019年9月期	39,716,825 株	2018年9月期	35,757,827 株

(参考)個別業績の概要

2019年9月期の個別業績(2018年10月1日～2019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	%
2019年9月期	19,547	1.8	3,290	18.1	3,236	15.8	2,210	4.7
2018年9月期	19,914	40.9	2,785	50.4	2,795	56.6	2,320	87.9

	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
2019年9月期	55.65	55.55
2018年9月期	64.88	64.21

(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	%	円 銭
2019年9月期	24,415	12,228	50.1	313.44
2018年9月期	22,389	11,608	51.8	290.09

(参考) 自己資本 2019年9月期 12,227百万円 2018年9月期 11,607百万円

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・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析 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	5
2. 企業集団の状況	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(表示方法の変更)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

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

(単位：百万円)

項目	2018年9月期		2019年9月期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	20,763	100.0%	19,866	100.0%	△896
売上総利益	4,066	19.6%	4,339	21.8%	273
販売費及び 一般管理費	1,206	5.8%	1,006	5.1%	△200
営業利益	2,859	13.8%	3,333	16.8%	473
営業外収益	214	1.0%	209	1.1%	△5
営業外費用	142	0.7%	133	0.7%	△9
経常利益	2,932	14.1%	3,409	17.2%	477
税金等調整前 当期純利益	3,625	17.5%	3,404	17.1%	△220
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,518	12.1%	2,363	11.9%	△154

当連結会計年度における我が国経済は、企業の設備投資や雇用・所得情勢が堅調に推移したことから、緩やかな景気回復傾向が続きましたが、通商政策の影響などによる世界経済の減速や中東・東アジアの不安定な情勢等が景気を下押しするリスクがあり、先行きを見通すのが困難な状況が続いております。

不動産業界におきましては、世界的な金利低下傾向が進む中で、国内外の投資家による不動産投資需要は旺盛な状況が続いております。人口の流入・集中が続く三大都市圏を始め、外国人観光客が多く訪問する札幌・仙台・広島・福岡などの政令指定都市や地域など、地価上昇エリアも徐々に広がりつつあります。市場への物件の供給は低位で推移しているため、物件取得環境が激化し、期待利回りは低水準で推移しておりますが、流動性の高い状態が続いております。

このような事業環境におきまして、当社は、昨年制定した今後の経営基盤の拡充と成長戦略のさらなる実践を主要テーマに掲げた「中期経営計画 “GO For The Future2021”」の基本方針に則り、都市型マンションを中心とした不動産開発や収益不動産投資ビジネスの事業量拡大、人材サービス分野における多様化するニーズに対応しうるサービス展開の強化を進めるなど、主力事業のさらなる拡大を進めるとともに、早稲田大学発ベンチャーファンドやコワーキングスペース事業を展開するスタートアップ企業コインスペース社への出資など、新たな事業領域創出のための成長投資等を推進してまいりました。

当連結会計年度の経営成績は、不動産開発・投資を展開するリアルエステート事業が好調に推移したことを主因に、売上は19,866百万円(前期比4.3%減)、営業利益3,333百万円(前期比16.6%増)、経常利益3,409百万円(前期比16.3%増)と前連結会計年度実績及び当連結会計年度の連結業績目標を上回る利益を計上いたしました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、関係会社の株式会社パルマ株式の当社持分変動による特別利益が当連結会計年度は計上されないことにより、2,363百万円と前連結会計年度実績を下回っておりますが、当連結会計年度の連結業績目標2,000百万円を上回ることができました。

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、個人・不動産会社・不動産投資ファンド・総合商社など幅広い需要への物件の売却が好調に推移いたしました。その結果、「市谷甲良町(東京都新宿区)」「日本橋三越前(東京都中央区)」「戸越公園(東京都品川区)」などの自社開発の都市型マンションと、「神田岩本町(東京都千代田区)」「隅田公園(東京都台東区)」などのアセット・デザイン&リセール(土地の開発適地化)とで合計23件を売却いたしました。

さらに、立地に適した商業ビルの用途変更や管理コストの見直しなどにより収益価値を高め、「DeLCCS KAGURAZAKA SIX(東京都新宿区)」「DeLCCS新宿御苑(東京都新宿区)」「DeLCCS千駄ヶ谷(東京都渋谷区)」などの東京都心部に立地する収益不動産を7棟売却いたしました。

また、今後の収益源の確保も一段と積極的に進め、「市谷柳町(東京都新宿区)」「西小山(東京都目黒区)」「新御徒町(東京都台東区)」など28件の都市型マンション開発用地や、「DeLCCS山吹神楽坂(東京都新宿区)」「DeLCCS市ヶ谷(東京都新宿区)」などの9件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高19,515万円(前期比0.4%減)、営業利益3,874百万円(前期比19.8%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

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に不動産業務人材の派遣・紹介の引き合いが引き続き好調であり、人件費の上昇やサービス体制の質量面の向上目的の投資などにより、事業コストは増加いたしました。新規開拓やバックオフィス・アフターサービス系職種等の幅広い分野のオーダーに対応でき、前期を上回る受注を獲得いたしました。

以上の結果、売上高350百万円(前期比7.5%増)、営業利益48百万円(前期比20.0%減)となりました。

②次期の業績見通し

次期(2020年9月期)におきましても、良好な資金調達環境、堅調なオフィス需要や安定的なマンション需要を下支えにした都心部や地方主要都市エリアの不動産に対し、企業や国内外投資家層による旺盛な投資需要は継続するものと考えております。

一方で、当社の投資対象エリアである東京圏などにおいては、優良な物件の新規供給は限定的であり、今後も供給水準が大きく拡大することは早期には想定しにくいことなどから、当面は活況な不動産売買環境が継続するものと考えております。

次期につきましては、中期経営計画の2年目として、既存事業のさらなる成長と新たな収益機会の創出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、人口の流入、オフィス・住宅の強い需要が続いている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し、立地・市場流通性などを厳選の上、様々な角度でのプランニング・検討を通じてポテンシャルの高い案件を見出し、投資・開発を積極的に進めてまいります。

セールスプロモーション事業においては、引き続き堅調な業況を背景に業務対応力向上・効率化のための人材需要が見込まれる不動産業界を中心に取引の深耕・拡大を推進してまいります。スタッフ研修・フォロー体制の強化等を推進することにより、スタッフの質的・量的な充実を図り、サービスのスキル・フレキシビリティの向上を進めてまいります。

また、人材サービス分野を始めとした既存事業の取組分野の拡大や、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(2020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、以下の通りであります。

	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	40億円	34億円	+6億円
親会社株主に帰属する当期純利益	27億円	23億円	+4億円

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。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

項目	2018年9月期末		増加額	減少額	2019年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	13,062	56.6%	△3,251		9,811	38.7%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	8,900	38.5%	20,034	15,309	13,625	53.8%
その他	1,132	4.9%	769		1,901	7.5%
資産合計	23,094	100.0%	2,243		25,337	100.0%
有利子負債	8,727	37.8%	14,419	12,482	10,665	42.1%
その他	2,051	8.9%	△469		1,582	6.2%
負債合計	10,778	46.7%	1,469		12,247	48.3%
純資産合計	12,316	53.3%	773		13,089	51.7%
負債・純資産合計	23,094	100.0%	2,243		25,337	100.0%

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、24,204百万円(前連結会計年度末比8.8%増)となりました。これは主に、開発中の物件に係る建築費用や、配当・納税等の支払いにより現金及び預金が3,251百万円減少した一方で、マンション開発用地の仕入や前述の建築費用の計上により仕掛販売用不動産が1,950百万円、また収益不動産の仕入により販売用不動産が2,773百万円増加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、1,132百万円(前連結会計年度末比34.5%増)となりました。これは主に、持分法適用会社である株式会社バルマの持分法投資損益を取り込んだことに加え、早稲田大学発ベンチャーファンドやコワーキングスペース事業を展開するスタートアップ企業コインスペース社への出資等で投資有価証券が50百万円、投資その他の資産のその他が100百万円増加したことによるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,879百万円(前連結会計年度末比4.5%増)となりました。これは主に、工事業者への支払いにより支払手形が604百万円減少した一方で、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一年内返済予定の長期借入金が835百万円増加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、9,368百万円(前連結会計年度末比16.8%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1,292百万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、13,089百万円(前連結会計年度末比6.3%増)となりました。剰余金の配当を1,120百万円、自己株式の取得を535百万円行いましたが、親会社株主に帰属する当期純利益を2,363百万円計上したことによるものです。この結果、自己資本比率は、51.7%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2,942百万円減少し、当連結会計年度末には10,142百万円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は3,165百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,404百万円あった一方で、たな卸資産の増加額が4,793百万円、法人税等の支払額が879百万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114百万円となりました。これは主に、有価証券の売買による収入が60百万円あった一方で、投資有価証券の取得による支出が50百万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337百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が11,390百万円、配当金の支払いによる支出が1,119百万円、自己株式取得による支出が543百万円あった一方で、長期借入れによる収入が13,519百万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、普通配当24円に当社の創業15周年記念配当3円を加え、一株当たり27円といたしました。当期の連結配当性向は45.4%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28円としております。当社の2020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1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のようになります。

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 他	㈱ディア・ライフ
(2) セールスプロモーション事業	不動産業界向け販売支援職種等の人材派遣・紹介	㈱ディアライフ エージェンシー

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、都市型マンション(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。

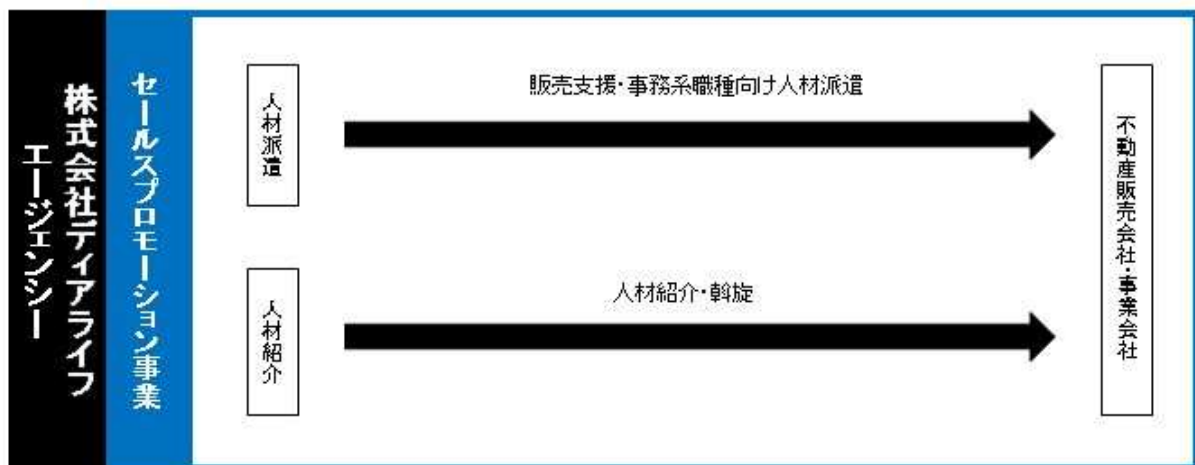
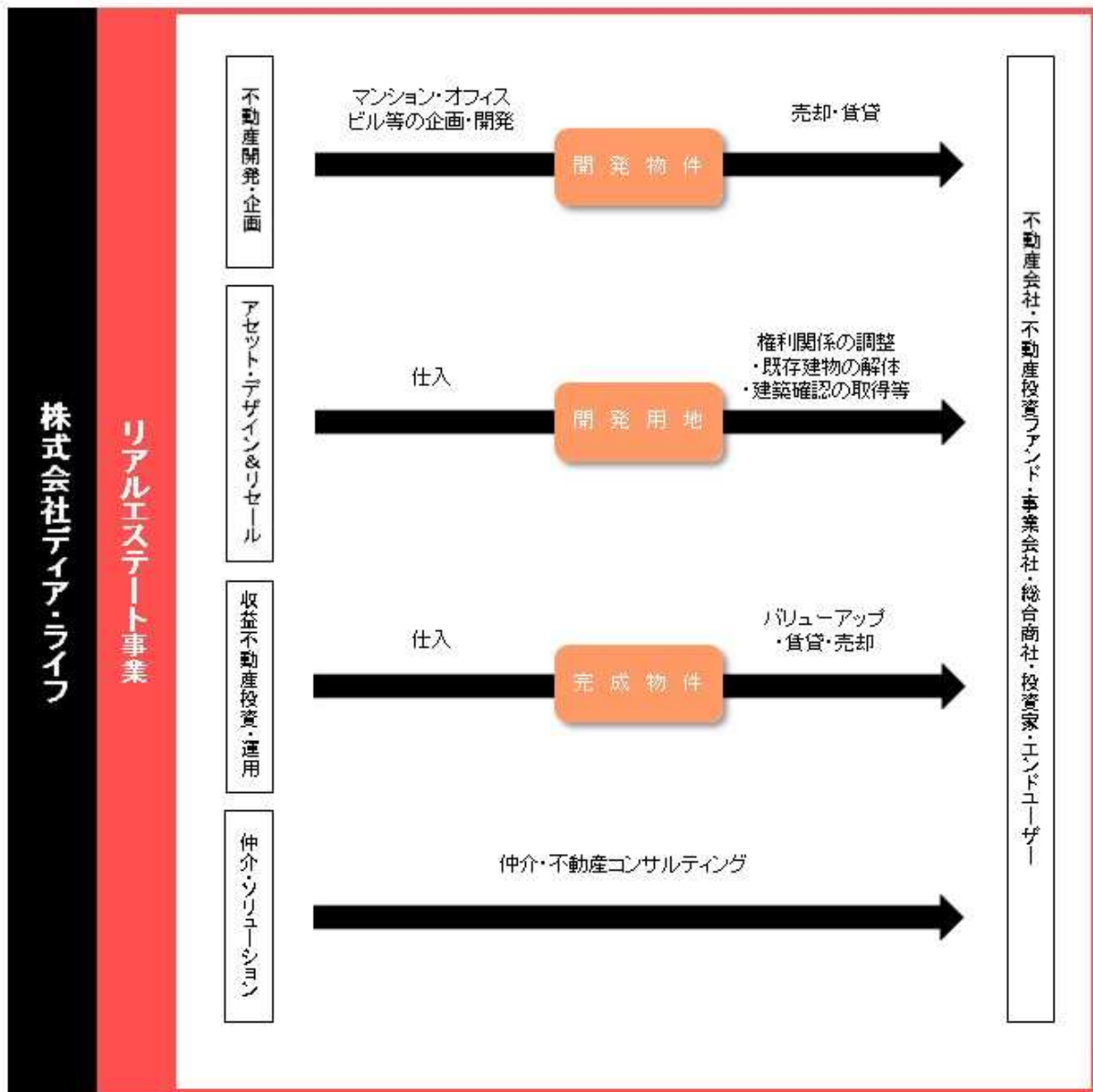
<セールスプロモーション事業>

当事業では、主に不動産業界において、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。

当事業は、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。



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 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,062	9,811
売掛金	36	32
有価証券	33	29
販売用不動産	2,286	5,060
仕掛販売用不動産	6,614	8,565
その他	219	705
貸倒引当金	△0	-
流動資産合計	22,252	24,204
固定資産		
有形固定資産		
建物	9	41
減価償却累計額	△6	△9
建物(純額)	3	31
機械装置及び運搬具	3	4
減価償却累計額	△2	△1
機械装置及び運搬具(純額)	0	2
工具、器具及び備品	11	17
減価償却累計額	△9	△11
工具、器具及び備品(純額)	1	6
有形固定資産合計	5	40
無形固定資産	0	1
投資その他の資産		
投資有価証券	722	897
繰延税金資産	53	50
その他	60	143
投資その他の資産合計	835	1,091
固定資産合計	842	1,132
資産合計	23,094	25,337

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	691	163
短期借入金	549	357
1年内返済予定の長期借入金	202	1,038
未払法人税等	992	1,034
その他	319	285
流動負債合計	2,754	2,879
固定負債		
社債	300	300
長期借入金	7,675	8,968
資産除去債務	7	14
その他	40	84
固定負債合計	8,023	9,368
負債合計	10,778	12,247
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,085	3,117
資本剰余金	3,786	3,821
利益剰余金	5,651	6,895
自己株式	△209	△744
株主資本合計	12,315	13,089
新株予約権	1	0
純資産合計	12,316	13,089
負債純資産合計	23,094	25,337

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	20,763	19,866
売上原価	16,696	15,526
売上総利益	4,066	4,339
販売費及び一般管理費	1,206	1,006
営業利益	2,859	3,333
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	1	1
持分法による投資利益	75	144
有価証券運用益	119	57
その他	17	5
営業外収益合計	214	209
営業外費用		
支払利息	111	118
社債利息	1	1
株式交付費	5	1
長期前払費用償却	23	10
その他	0	2
営業外費用合計	142	133
経常利益	2,932	3,409
特別利益		
持分変動利益	693	—
固定資産売却益	—	1
特別利益合計	693	1
特別損失		
持分変動損失	—	6
特別損失合計	—	6
税金等調整前当期純利益	3,625	3,404
法人税、住民税及び事業税	1,124	1,038
法人税等調整額	△37	3
法人税等合計	1,087	1,041
当期純利益	2,538	2,363
非支配株主に帰属する当期純利益	20	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,518	2,363

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益	2,538	2,363
包括利益	2,538	2,363
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,518	2,363
非支配株主に係る包括利益	20	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018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	1,667	2,373	3,710	△212	7,538
当期変動額					
新株の発行	1,417	1,417			2,835
自己株式の取得					-
自己株式の処分		1		3	4
剰余金の配当			△576		△576
親会社株主に帰属する当期純利益			2,518		2,518
連結範囲の変動		△5			△5
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,417	1,413	1,941	3	4,776
当期末残高	3,085	3,786	5,651	△209	12,315

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	3	327	7,870
当期変動額			
新株の発行			2,835
自己株式の取得			-
自己株式の処分			4
剰余金の配当			△576
親会社株主に帰属する当期純利益			2,518
連結範囲の変動			△5
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2	△327	△330
当期変動額合計	△2	△327	4,446
当期末残高	1	-	12,316

(株)ディア・ライフ(3245) 2019年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	3,085	3,786	5,651	△209	12,315
当期変動額					
新株の発行	32	32			64
自己株式の取得				△535	△535
自己株式の処分		2			2
剰余金の配当			△1,120		△1,120
親会社株主に帰属する当期純利益			2,363		2,363
連結範囲の変動					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	32	34	1,243	△535	774
当期末残高	3,117	3,821	6,895	△744	13,089

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	1	-	12,316
当期変動額			
新株の発行			64
自己株式の取得			△535
自己株式の処分			2
剰余金の配当			△1,120
親会社株主に帰属する当期純利益			2,363
連結範囲の変動			-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△0	-	△0
当期変動額合計	△0	-	773
当期末残高	0	-	13,089



(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,625	3,404
減価償却費	49	75
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	27	△0
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	111	118
社債利息	1	1
持分法による投資損益 (△は益)	△75	△144
有価証券運用損益 (△は益)	△119	△57
固定資産売却損益 (△は益)	—	△1
持分変動損益 (△は益)	△693	6
売上債権の増減額 (△は増加)	△12	3
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△322	△4,793
仕入債務の増減額 (△は減少)	339	△527
前受金の増減額 (△は減少)	4	46
その他	289	△308
小計	3,223	△2,178
利息及び配当金の受取額	2	15
利息の支払額	△113	△123
法人税等の支払額	△681	△879
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,431	△3,165
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△20	—
定期預金の払戻による収入	112	—
有価証券の売買による収支 (純額)	86	60
投資有価証券の取得による支出	△16	△50
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△432	—
有形固定資産の取得による支出	△3	△28
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	△2	△0
貸付金の回収による収入	4	1
敷金の差入による支出	△0	—
その他	△17	△100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△290	△114

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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	3,375	900
短期借入金の返済による支出	△2,090	△1,091
長期借入れによる収入	9,967	13,519
長期借入金の返済による支出	△10,108	△11,390
新株予約権の行使による株式の発行による収入	2,822	63
新株予約権の発行による収入	11	—
自己株式の取得による支出	—	△543
配当金の支払額	△574	△1,119
非支配株主からの払込みによる収入	6	—
非支配株主への払戻による支出	△7	—
その他	△12	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,389	337
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,530	△2,942
現金及び現金同等物の期首残高	7,554	13,084
現金及び現金同等物の期末残高	13,084	10,142

(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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」54,105千円及び「固定負債」の「繰延税金負債」877千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」53百万円として表示しております。

(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であります。

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。

前第3四半期会計期間において、連結子会社であった株式会社パルマは日本郵政キャピタルと資本提携を行いました。その提携に伴って実施されたパルマにおける第三者割当増資と、当社保有のパルマ株式の一部譲渡により、パルマは連結子会社から関連会社となりました。これに伴い、「アウトソーシングサービス事業」セグメントは前第2四半期会計期間までの連結となっております。

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 2017年10月1日 至 2018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	アウト ソーシング サービス事業	計	
売上高					
外部顧客への売上高	19,587	326	849	20,763	20,763
セグメント間の内部売上高又は振替高			0	0	0
計	19,587	326	849	20,763	20,763
セグメント利益	3,235	60	76	3,372	3,372
セグメント資産	9,087	89	—	9,176	9,176
その他の項目					
減価償却費	40	0	—	40	40
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	19,515	350	19,866	19,866
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	—	—	—
計	19,515	350	19,866	19,866
セグメント利益	3,874	48	3,923	3,923
セグメント資産	13,837	140	13,978	13,978
その他の項目				
減価償却費	69	0	69	69
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	0	0	1	1

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	20,763	19,866
セグメント間取引消去	△0	—
連結財務諸表の売上高	20,763	19,866

(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	3,372	3,923
セグメント間取引消去	0	1
全社費用(注)	△512	△591
連結財務諸表の営業利益	2,859	3,333

(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	9,176	13,978
セグメント間取引消去	△50	△4
全社資産(注)	13,968	11,364
連結財務諸表の資産合計	23,095	25,337

(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)	40	69	2	6	49	75
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注)	—	1	2	28	2	29

(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 2017年10月1日 至 2018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
—	—	—

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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
いちごオーナーズ株式会社	3,433	リアルエステート事業

【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産額	307円78銭	335円52銭
1株当たり当期純利益	70円42銭	59円52銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	69円61銭	59円12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 (2018年9月30日)	当連結会計年度末 (2019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)	12,316	13,089
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)	△1	△0
普通株式に係る純資産額(百万円)	12,315	13,089
普通株式の発行済株式数(株)	40,614,200	40,802,700
普通株式の自己株式数(株)	△601,788	△1,790,512
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)	40,012,412	39,012,188

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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)	2,518	2,363
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)	2,518	2,363
普通株式の期中平均株式数(株)	35,757,826	39,716,825
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)	△3	△11
(うち連結子会社の潜在株式に係る調整額)	(△3)	(△11)
普通株式増加数(数)	372,432	74,562
(うち新株予約権にかかる増加数)	(372,432)	(74,562)
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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。