

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年8月9日
【四半期会計期間】	第15期第3四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03)5210 - 3721 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理ユニット長 清水 誠一
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03)5210 - 3721 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理ユニット長 清水 誠一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第15期 第3四半期 連結累計期間	第14期
会計期間	自 2018年10月1日 至 2019年6月30日	自 2017年10月1日 至 2018年9月30日
売上高 (百万円)	8,038	20,763
経常利益 (百万円)	1,111	2,932
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	763	2,518
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	763	2,538
純資産額 (百万円)	11,609	12,316
総資産額 (百万円)	27,700	23,094
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	19.12	70.42
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	19.02	69.61
自己資本比率 (%)	41.9	53.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,167	2,431
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	115	290
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,754	3,389
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高 (百万円)	8,556	13,084

回次	第15期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年4月1日 至 2019年6月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	13.40

- (注) 1 当社は、四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 当社は、前連結会計年度末より連結財務諸表を作成しておりますので、第14期第3四半期連結累計期間については記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて、重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は、前連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っていません。

#### (1)業績の状況

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8,038百万円、営業利益は1,132百万円、経常利益は1,111百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は763百万円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、アセットデザイン&リセールにより開発適地化した土地において、デベロッパー、不動産販売会社、不動産投資ファンドなど幅広い顧客層の引き合いが順調に進み、当第3四半期連結累計期間までに15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、32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7,758百万円、営業利益1,471百万円となりました。

#### (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の分譲・賃貸マンションセールスサポート、受付スタッフ、イベントスタッフ等幅広い職種での不動産関連業務の人材派遣案件の受注が堅調に推移した他、新規取引先からの受注も進み、売上高の増加に寄与いたしました。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ルートや採用後のスタッフ教育の拡充に努め、フレキシブルな受注・アサイン可能な体制の維持・向上に努めてまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間では、売上高は279百万円、営業利益51百万円となりました。

#### (2)財政状態の分析

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、26,714百万円(前連結会計年度末比20.0%増)となりました。これは主に、現金及び預金が5,594百万円減少する一方で、開発物件の竣工や収益不動産の取得により販売用不動産が4,390百万円、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4,412百万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、986百万円(前連結会計年度末比17.1%増)となりました。これは主に、早稲田大学発のベンチャーファンド(早稲田投資事業有限責任組合)への出資や当社グループとのシナジーを期待できるワーキングスペース運営のコインスペース㈱との資本・業務提携のため、投資その他の資産が120百万円増加したことによるものです。

#### (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、3,103百万円(前連結会計年度末比12.7%増)となりました。これは主に、納税により未払法人税等が724百万円減少する一方で、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り入れによる1年内返済予定の長期借入金金が1,438百万円増加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、12,987百万円(前連結会計年度末比61.9%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り入れによる長期借入金金が4,883百万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、11,609百万円(前連結会計年度末比5.7%減)となりました。これは主に、剰余金の配当を1,120百万円、自己株式の取得を365百万円行う一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を763百万円計上し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11.4ポイント減少し41.9%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四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、4,528百万円減少し、8,556百万円となりました。

また、当第3四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、9,167百万円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を1,106百万円計上した一方で、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8,851百万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、115百万円となりました。これは主に、早稲田大学発のベンチャーファンド(早稲田投資事業有限責任組合)への出資金の払込による支出が100百万円、当社グループとのシナジーを期待できるワーキングスペース運営のコインスペース㈱との資本・業務提携のための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)

財務活動により得られた資金は、4,754百万円となりました。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新規借入れによる短期借入れ及び長期借入れによる収入がそれぞれ900百万円、11,225百万円あった一方で、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989百万円、4,903百万円あったことによるものです。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 従業員数

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの従業員数の著しい増減はありません。

(7) 生産、受注及び販売の実績

当社グループは、リアルエステート事業とセールスプロモーション事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であり、かつ受注生産を行っておりませんので、生産実績及び受注実績の記載はしていません。また、当第3四半期連結累計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(百万円)
リアルエステート事業	7,758
セールスプロモーション事業	279
合計	8,038

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	当第3四半期連結累計期間	
	販売高(百万円)	割合(%)
合同会社NRTグロース15	1,293	16.1
(株)サンケイビル	946	11.8
第一リアルター(株)	830	10.3

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(8) 主要な設備

当第3四半期連結累計期間において、主要な設備の著しい変動及び主要な設備の前連結会計年度末における計画の著しい変更はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	138,000,000
計	138,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年8月9日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	40,652,700	40,702,700	東京証券取引所 (第一部)	単元株式数は100株で あります。
計	40,652,700	40,702,700	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2019年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2019年4月1日～ 2019年6月30日	-	40,652,700	-	3,092	-	3,022

##### (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、株主名簿の記載内容が確認できず、記載することができませんので、直前の基準日である2019年3月31日の株主名簿により記載しております。

【発行済株式】

2019年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 579,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 40,066,000	400,660	-
単元未満株式	普通株式 7,100	-	-
発行済株式総数	40,652,700	-	-
総株主の議決権	-	400,660	-

【自己株式等】

2019年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ディア・ライフ	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	579,600	-	579,600	1.43
計	-	579,600	-	579,600	1.43

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間において役員の異動はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

また、前第3四半期連結累計期間（2017年10月1日から2018年6月30日まで）については四半期連結財務諸表を作成していないため、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書に係る比較情報は記載しておりません。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年10月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。



## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,062	7,468
売掛金	36	37
有価証券	33	10
仕掛販売用不動産	6,614	11,026
販売用不動産	2,286	6,677
その他	219	1,494
貸倒引当金	0	-
流動資産合計	22,252	26,714
固定資産		
有形固定資産	5	29
無形固定資産	0	0
投資その他の資産	835	955
固定資産合計	842	986
資産合計	23,094	27,700
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	691	224
短期借入金	549	460
1年内返済予定の長期借入金	202	1,641
未払法人税等	992	267
その他	319	509
流動負債合計	2,754	3,103
固定負債		
社債	300	300
長期借入金	7,675	12,559
その他	48	127
固定負債合計	8,023	12,987
負債合計	10,778	16,091
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,085	3,092
資本剰余金	3,786	3,795
利益剰余金	5,651	5,294
自己株式	209	574
株主資本合計	12,315	11,608
新株予約権	1	1
純資産合計	12,316	11,609
負債純資産合計	23,094	27,700

(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)

当第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)	
売上高	8,038
売上原価	6,347
売上総利益	1,690
販売費及び一般管理費	558
営業利益	1,132
営業外収益	
受取利息	0
受取配当金	1
有価証券運用益	36
持分法による投資利益	31
その他	3
営業外収益合計	73
営業外費用	
支払利息	83
社債利息	1
長期前払費用償却	7
その他	1
営業外費用合計	94
経常利益	1,111
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
特別損失合計	6
税金等調整前四半期純利益	1,106
法人税、住民税及び事業税	310
法人税等調整額	33
法人税等合計	343
四半期純利益	763
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	763

【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)

当第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)	
四半期純利益	763
四半期包括利益	763
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	763
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)

当第3四半期連結累計期間  
(自 2018年10月1日  
至 2019年6月30日)

<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	1,106
減価償却費	52
貸倒引当金の増減額（は減少）	0
受取利息及び受取配当金	1
支払利息	83
社債利息	1
持分法による投資損益（は益）	31
有形固定資産売却損益（は益）	1
有価証券運用損益（は益）	36
持分変動損益（は益）	6
売上債権の増減額（は増加）	0
たな卸資産の増減額（は増加）	8,851
仕入債務の増減額（は減少）	466
その他	77
小計	8,216
利息及び配当金の受取額	15
利息の支払額	85
法人税等の支払額	879
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,167
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有価証券の売買による収支（純額）	59
有形固定資産の取得による支出	28
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	50
出資金の払込による支出	100
貸付金の回収による収入	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	115
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
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
長期借入れによる収入	11,225
長期借入金の返済による支出	4,903
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	373
配当金の支払額	1,118
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,754
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4,528
現金及び現金同等物の期首残高	13,084
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,556

【注記事項】

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『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)等を第1四半期連結会計期間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ております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)
現金及び預金	7,468百万円
預け金(流動資産その他)	1,088
現金及び現金同等物	8,556

(株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)

1 配当に関する事項

2018年12月20日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- |              |             |
|--------------|-------------|
| (1) 配当金の総額   | 1,120百万円    |
| (2) 1株当たり配当額 | 28円         |
| (3) 基準日      | 2018年9月30日  |
| (4) 効力発生日    | 2018年12月21日 |
| (5) 配当の原資    | 利益剰余金       |

2 株主資本の金額の著しい変動

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】

当社は、前連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期累計期間は記載しておりません。

当第3四半期連結累計期間(自2018年10月1日至2019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	7,758	279	8,038
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-
計	7,758	279	8,038
セグメント利益	1,471	51	1,522

(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。

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	1,522
セグメント間取引消去	-
全社費用(注)	390
四半期連結損益計算書の営業利益	1,132

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	19円12銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	763
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四半期純利益 (百万円)	763
普通株式の期中平均株式数(株)	39,909,861
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	19円02銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	2
(うち、連結子会社の潜在株式による調整額(百万 円))	2
普通株式増加数(株)	77,840
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結 会計年度末から重要な変動があったものの概要	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年8月9日

株式会社ディア・ライフ  
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 板谷 秀穂

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 長崎 将彦

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ディア・ライフの2018年10月1日から2019年9月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年10月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ディア・ライフ及び連結子会社の2019年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。