

平成24年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月10日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ディア・ライフ
コード番号 3245 URL <http://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) 取締役管理ユニット長 (氏名) 清水 誠一

TEL 03-5210-3721

四半期報告書提出予定日 平成24年2月10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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年9月期第1四半期の連結業績(平成23年10月1日～平成23年12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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年9月期第1四半期	319	128.7	18	—	16	—	9	—
23年9月期第1四半期	139	16.6	△23	—	△16	—	△16	—

(注) 包括利益 24年9月期第1四半期 10百万円 (—%) 23年9月期第1四半期 △13百万円 (—%)

	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
24年9月期第1四半期	382.12	369.87
23年9月期第1四半期	△634.62	—

(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
24年9月期第1四半期	2,204	1,165	52.9	45,301.54
23年9月期	2,224	1,162	52.3	45,185.24

(参考) 自己資本 24年9月期第1四半期 1,165百万円 23年9月期 1,162百万円

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
23年9月期	—	0.00	—	300.00	300.00
24年9月期	—	—	—	—	—
24年9月期(予想)	—	0.00	—	490.00	490.00

(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. 平成24年9月期の連結業績予想(平成23年10月1日～平成24年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	1,943	40.5	89	94.3	64	487.2	41	63.9	1,620.02

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 当社グループは、中核事業であるリアルエステート事業における不動産物件の売却(特に、開発物件をマンション販売会社に売却する際には、当該マンション販売会社のエンド顧客への分譲の進捗に応じ、売上を計上しております。)による売上の各四半期ごとに属する計上額が相当程度変動する傾向があり、収益に与える影響は未確定な要素が多いため、業績目標管理は年次で行うこととしております。

4. その他

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 有

(注)詳細は、添付資料5ページ「2. サマリー情報(その他)」に関する事項(2)四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(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)

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

24年9月期1Q	29,412 株	23年9月期	29,412 株
24年9月期1Q	3,678 株	23年9月期	3,678 株
24年9月期1Q	25,734 株	23年9月期1Q	26,216 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続きの対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続きは終了していません。

※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、実際の業績等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。

なお、業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」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	4
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	4
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	5
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	5
2. サマリー情報（その他）に関する事項	6
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	6
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	6
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	6
(4) 追加情報	6
3. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	6
4. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 継続企業の前提に関する注記	13
(5) セグメント情報等	13
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	14

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定性的情報

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、持ち直しの動きが続いているものの、原子力災害の影響に加え、タイ洪水の影響を受けたことや、欧州の政府債務危機などを背景とした海外経済の減速や円高・株価の変動などにより景気が下振れするリスクが顕在化し、先行きについては依然不透明な状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅投資は政策的なサポートを受けながら、東日本大震災後の停滞期からの回復が広範に出てきております。特に、「安心・安全」を重視し、防災対策面だけではなく、コミュニティ形成に関心を持つ購買者が増え、新築分譲マンションの契約率も堅調に推移するなど、比較的安定的に推移しております。また、リーマン・ショック後より低迷が続いた東京都の賃貸市場や昨年より進んでいた首都圏の中古マンションの価格下落も下げ止まり感が出始めております。

このような状況のもと、当社はリアルエステート事業やアウトソーシングサービス事業による成長サイクルの深化を目指し、賃貸マンション開発用地や住居系再販物件の仕入、レンタル収納スペース管理会社向けアウトソーシングサービス業務の受託件数の積み上げに注力してまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高は319,798千円(前年同四半期比128.7%増)となりました。損益面では、営業利益は18,394千円(前年同四半期は営業損失23,954千円)、経常利益は16,739千円(前年同四半期は経常損失16,949千円)、四半期純利益は9,833千円(前年同四半期は四半期純損失16,637千円)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。

なお、当第1四半期連結会計期間から、不動産開発・売買・仲介事業を主軸とした営業活動の効率化を目的に、プリンシパルインベストメント事業とアセットマネジメント事業の2事業部門をリアルエステート事業に統合する変更を行っております。なお、当第1四半期連結累計期間の比較・分析は、変更の影響を含めております。

(リアルエステート事業)

リアルエステート事業は、主に都心部において、賃貸マンション等の企画開発・販売や収益不動産等のリニューアル販売を行っております。また、アセットマネジメントや仲介等のソリューション業務を行っております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、当社開発の賃貸マンション「水天宮前(東京都中央区)」が完売いたしました。さらに、「桜新町(東京都世田谷区)」「余丁町(東京都新宿区)」等の開発を進めるとともに、新たに「木場(東京都江東区)」等のマンション開発用地の仕入を行いました。

また、「たまプラーザResidence(神奈川県横浜市青葉区)」や事務所ビル等の中古物件の再販も進めてまいりました。

以上の結果、売上高は236,323千円(前年同四半期比236.8%増)、営業利益29,947千円(前年同四半期は営業損失838千円)となりました。

(セールスプロモーション事業)

当第1四半期連結累計期間におきましては、不動産業界を中心に受注営業を展開するとともに、固定費の圧縮に努めました。

以上の結果、売上高は16,240千円(前年同四半期比25.7%減)、営業利益1,431千円(前年同四半期比251.8%増)となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

アウトソーシングサービス事業につきましては、連結子会社の(株)パルマにおいて、新規受託のための顧客獲得活動を強化するとともに、既取引企業向けに同業他社受託分の切り替え・サービス未利用者に対する導入のためのリレーション活動を推進してまいりました。以上の結果、売上高は67,234千円(前年同四半期比40.6%増)、営業利益は15,925千円(前年同四半期比632.6%増)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

①資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、1,990,625千円（前連結会計年度末比0.5%減）となりました。これは主に、開発用地の取得等により、仕掛販売用不動産が134,438千円増加する一方、物件の再販により販売用不動産が178,008千円減少したことによるものです。

(固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産の残高は、214,210千円（前連結会計年度末比4.1%減）となりました。これは主に、長期貸付金が20,536千円減少したことによるものです。

(流動負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、229,126千円（前連結会計年度末比33.5%減）となりました。これは主に、その他に含まれている預り金が65,904千円、短期借入金が71,000千円減少したことによるものです。

(固定負債)

当第1四半期連結会計期間末における固定負債の残高は、809,919千円（前連結会計年度末比12.8%増）となりました。これは主に、新規借入れにより長期借入金が92,146千円増加したことによるものです。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産の残高は、1,165,789千円（前連結会計年度末比0.3%増）となりました。これは主に、剰余金を7,720千円配当しましたが、四半期純利益を9,833千円計上したことにより利益剰余金が2,113千円増加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0.6ポイント増加し52.9%となりました。

②連結キャッシュ・フローの状況

当第1四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、13,673千円増加し、839,263千円となりました。

また、当第1四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)

当第1四半期連結累計期間において営業活動に使用した資金は、11,185千円（前年同四半期は692,376千円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益16,714千円の計上、たな卸資産の減少額43,013千円があった一方で、預り金を主としてその他の項目が47,650千円減少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)

当第1四半期連結累計期間における投資活動に使用した資金は、4,987千円（前年同四半期は15,600千円の資金の増加）となりました。これは、主に貸付金の回収が20,536千円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が16,809千円、貸付けによる支出が7,350千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)

当第1四半期連結累計期間における財務活動によって得られた資金は、29,846千円（前年同四半期は425,935千円の資金の増加）となりました。これは、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71,000千円、34,583千円あった一方で、長期借入れにより139,500千円の収入があったことによるものです。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年9月期の通期連結業績予想につきましては変更ございません。なお、当社グループの中核事業であるリアルエステート事業は、不動産物件の売却（物件買主への引渡）の進捗状況により各四半期に属する売上が相当期間変動する傾向があります。また、今後の不動産市場の変化等の不確実性も多いため、業績見通しは通期のみの開示とさせていただき、第2四半期末が近づき業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

2. サマリー情報（その他）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（2）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

②固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

（4）追加情報

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）および「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

3. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

該当事項はありません。

4. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	822,891	832,423
売掛金	26,428	38,422
有価証券	2,794	3,816
販売用不動産	490,163	312,155
仕掛販売用不動産	516,978	651,417
その他	168,156	218,501
貸倒引当金	△25,844	△66,111
流動資産合計	2,001,568	1,990,625
固定資産		
有形固定資産		
建物	75,258	73,538
その他	25,436	37,571
有形固定資産合計	100,694	111,110
無形固定資産	24,307	22,627
投資その他の資産		
投資有価証券	9,063	8,019
長期貸付金	61,536	41,000
その他	46,005	49,413
貸倒引当金	△18,219	△17,960
投資その他の資産合計	98,386	80,472
固定資産合計	223,388	214,210
資産合計	2,224,957	2,204,835
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,121	8,191
短期借入金	94,000	23,000
1年内返済予定の長期借入金	10,400	23,171
未払法人税等	17,550	8,238
その他	213,245	166,525
流動負債合計	344,317	229,126
固定負債		
長期借入金	692,100	784,246
資産除去債務	7,594	8,308
その他	18,148	17,365
固定負債合計	717,843	809,919
負債合計	1,062,160	1,039,046

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,475	328,475
資本剰余金	258,475	258,475
利益剰余金	629,916	632,030
自己株式	△54,545	△54,545
株主資本合計	1,162,322	1,164,435
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	474	1,353
その他の包括利益累計額合計	474	1,353
純資産合計	1,162,797	1,165,789
負債純資産合計	2,224,957	2,204,835

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日)
売上高	139,842	319,798
売上原価	71,214	215,495
売上総利益	68,628	104,303
販売費及び一般管理費	92,582	85,908
営業利益又は営業損失 (△)	△23,954	18,394
営業外収益		
受取利息	1,526	241
受取配当金	39	45
有価証券売却益	16,218	4,277
匿名組合分配益	498	—
貸倒引当金戻入額	—	1,424
その他	674	616
営業外収益合計	18,956	6,606
営業外費用		
支払利息	3,831	4,534
投資有価証券評価損	3,699	2,225
持分法による投資損失	54	—
貸倒引当金繰入額	2,943	48
その他	1,422	1,452
営業外費用合計	11,951	8,260
経常利益又は経常損失 (△)	△16,949	16,739
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4,720	—
特別利益合計	4,720	—
特別損失		
固定資産除却損	—	25
関係会社出資金評価損	1,461	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	668	—
特別損失合計	2,129	25
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失 (△)	△14,358	16,714
法人税、住民税及び事業税	162	7,915
法人税等調整額	2,434	△1,034
法人税等合計	2,596	6,880
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失 (△)	△16,954	9,833
少数株主損失 (△)	△317	—
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△16,637	9,833

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失 (△)	△16,954	9,833
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,682	879
その他の包括利益合計	3,682	879
四半期包括利益	△13,272	10,712
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△12,954	10,712
少数株主に係る四半期包括利益	△317	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成23年12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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△14,358	16,714
減価償却費	6,162	5,358
のれん償却額	512	512
貸倒引当金の増減額(△は減少)	360	608
受取利息及び受取配当金	△1,565	△287
支払利息	3,831	4,534
有価証券売却損益(△は益)	△16,218	△4,277
投資有価証券評価損益(△は益)	3,699	2,225
匿名組合分配損益(△は益)	△498	—
関係会社出資金評価損	1,461	—
持分法による投資損益(△は益)	54	—
固定資産除却損	—	25
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	668	—
売上債権の増減額(△は増加)	△14,998	△11,993
たな卸資産の増減額(△は増加)	△591,335	43,013
仕入債務の増減額(△は減少)	6,670	△929
その他	△75,629	△47,650
小計	△691,183	7,853
利息及び配当金の受取額	3,791	1,536
利息の支払額	△4,369	△3,975
法人税等の支払額	△615	△16,599
営業活動によるキャッシュ・フロー	△692,376	△11,185
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	△1,000	△3,000
有価証券の売買による収支(純額)	16,008	3,373
有形固定資産の取得による支出	△491	△16,809
無形固定資産の取得による支出	—	△155
投資有価証券の取得による支出	△95	△302
貸付けによる支出	—	△7,350
貸付金の回収による収入	1,207	20,536
敷金の差入による支出	△30	△1,000
その他	—	△281
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,600	△4,987

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△71,000
長期借入れによる収入	470,000	139,500
長期借入金の返済による支出	△22,326	△34,583
配当金の支払額	△20,388	△4,070
その他	△1,350	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	425,935	29,846
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△250,841	13,673
現金及び現金同等物の期首残高	959,961	825,589
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△9,229	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	699,890	839,263

- (4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報等

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成22年10月1日 至 平成22年12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:千円)

	プリンシパル インベストメ ント事業	アセットマネ ジメント事業	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	56,750	13,410	21,867	47,814	139,842
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	1,637	1,694	-	3,331
計	56,750	15,048	23,561	47,814	143,174
セグメント利益又はセグメン ト損失(△)	△6,265	5,427	407	2,173	1,742

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:千円)

利益又は損失(△)	金額
報告セグメント計	1,742
セグメント間取引消去	3,563
全社費用(注)	△29,260
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△23,954

(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1四半期連結累計期間（自 平成23年10月1日 至 平成23年12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：千円)

	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	236,323	16,240	67,234	319,798
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,381	101	2,483
計	236,323	18,622	67,335	322,281
セグメント利益	29,947	1,431	15,925	47,304

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：千円)

利益又は損失（△）	金額
報告セグメント計	47,304
セグメント間取引消去	114
全社費用（注）	△29,024
四半期連結損益計算書の営業利益	18,394

(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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社の主力事業の不動産事業分野におきまして、市場ニーズに対する対応力強化に向け、不動産開発・売買・仲介事業を主軸とした営業活動の効率化を目的に、「プリシンプアルインベストメントユニット」と「アセットマネジメントユニット」の2事業部門を「リアルエステートユニット」に統合しております。当該統合に伴い、従来の4つの報告セグメントのうち、「プリシンプアルインベストメント事業」と「アセットマネジメント事業」を「リアルエステート事業」に統合し、「セールスプロモーション事業」及び「アウトソーシングサービス事業」を含めた3つの報告セグメントに変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間において変更後の事業区分によった場合のセグメント情報は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	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	70,160	21,867	47,814	139,842
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,637	1,694	—	3,331
計	71,798	23,561	47,814	143,174
セグメント利益又はセグメント 損失（△）	△838	407	2,173	1,742

4. 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。

(6) 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。