

平成26年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月7日

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26年2月7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

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期第1四半期の連結業績(平成25年10月1日～平成25年12月31日)

	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	%
26年9月期第1四半期	1,578	236.9	235	—	240	—	143	—
25年9月期第1四半期	468	46.5	6	△64.4	11	△30.1	8	△14.3

(注) 包括利益 26年9月期第1四半期 145百万円 (—%) 25年9月期第1四半期 9百万円 (△11.0%)

	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
26年9月期第1四半期	42.09	41.50
25年9月期第1四半期	3.25	3.12

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(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
26年9月期第1四半期	3,871	1,912	49.4	560.72
25年9月期	4,285	1,828	42.7	536.15

(参考) 自己資本 26年9月期第1四半期 1,912百万円 25年9月期 1,828百万円

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産金額を算定しております。

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
25年9月期	—	0.00	—	18.00	18.00
26年9月期	—	—	—	—	—
26年9月期(予想)	—	0.00	—	18.00	18.00

(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26年 9月期の連結業績予想(平成25年10月 1日～平成26年 9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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	3,396	0.8	362	43.1	352	33.3	201	0.8	59.19

(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) 当社グループは、年次での業績管理を行っているため、第2四半期連結累計期間の業績見通しの記載を省略しております。

※ 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
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）	26年9月期1Q	3,410,900 株	25年9月期	3,410,900 株
② 期末自己株式数	26年9月期1Q	― 株	25年9月期	― 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年9月期1Q	3,410,900 株	25年9月期1Q	2,588,600 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ます。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おります。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記により記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、不確定要素を含んでおります。実際の業績等は、業績の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

○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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 継続企業の前提に関する重要事象等	4
4. 四半期連結財務諸表	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1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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

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

(単位：千円)

項目	平成25年9月期 第1四半期		平成26年9月期 第1四半期		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	468,648	100.0%	1,578,965	100.0%	1,110,317
売上総利益	101,448	21.6%	349,026	22.1%	247,577
販売費及び一般管理費	94,901	20.3%	113,136	7.2%	18,235
営業利益	6,546	1.4%	235,889	14.9%	229,342
営業外収益	13,498	2.9%	17,448	1.1%	3,949
営業外費用	8,339	1.8%	12,505	0.8%	4,165
経常利益	11,706	2.5%	240,832	15.3%	229,126
税金等調整前当期純利益	11,706	2.5%	240,832	15.3%	229,126
当期純利益	8,423	1.8%	143,551	9.1%	135,128

当社グループが属する不動産業界におきましては、公共投資の拡大や復興需要、東京オリンピック開催決定による景気回復期待等から、都心部を中心に取引が活発化してきております。(株)不動産経済研究所の発表によれば、首都圏におけるマンションの初月契約率が、好不調の目安となる70%を2013年2月以降11ヶ月連続で上回っており、当第1四半期連結累計期間には80%近い水準で推移しております。また、当第1四半期連結累計期間における首都圏のマンション新規販売戸数は、前年同期比で13%程度増加しており、加えて1戸当りの平均販売価格や1㎡当り販売単価も上昇傾向にあります。

このような状況のもと当社グループは、都市型マンション開発事業及びセルフストレージ事業者・利用者向けアウトソーシングサービス事業を両輪に事業規模の拡大を目指し、好立地の不動産開発用地の獲得やアウトソーシングサービス導入シェアの積み上げに注力するとともに、他社とのアライアンスの強化や、新たなBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）サービスの展開を推進してまいりました。

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1,578,965千円（前年同四半期比236.9%増）となりました。損益面では、営業利益は235,889千円（前年同四半期比3,503.1%増）、経常利益は240,832千円（前年同四半期比1,957.3%増）、四半期純利益は143,551千円（前年同四半期比1,604.3%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)

当事業につきましては、当社開発による単身者・DINKS層向けマンションの「大崎（東京都品川区）」、「東新宿（東京都新宿区）」が完売した他、「神楽坂（東京都新宿区）」において、双日新都市開発(株)との共同事業形態によるマンション開発事業を開始するなど、事業形態の多様化を推進いたしました。加えて、今後の収益源泉となる「浅草（東京都墨田区）」「清澄白河（東京都江東区）」の開発用地を新たに取得しております。

以上の結果、売上高は1,448,809千円（前年同四半期比284.5%増）、営業利益249,221千円（前年同四半期比857.0%増）となりました。

(セールスプロモーション事業)

当事業につきましては、不動産市況の改善を背景に、マンション分譲・賃貸営業現場向け人材派遣案件の獲得や新規顧客の開拓、人員配置の見直しや業務の効率化等による固定費の削減に注力してまいりました。また、先般より大手不動産会社から中長期的に受託している企業PRラウンジの運営業務を推進しております。

以上の結果、売上高は26,371千円（前年同四半期比66.4%増）、営業利益2,315千円（前年同四半期比284.2%増）となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

当事業につきましては、主軸のセルフストレージ事業者・利用者向けレンタル料入金管理・滞納保証サービスの申込件数が堅調に推移した他、WEB申込・在庫管理システムである「WEB24」や契約受付代行サービス等のBPOサービスを展開し、受注規模の拡大・サービスの向上を図ってまいりました。

以上の結果、売上高は103,784千円（前年同四半期比36.6%増）、営業利益は19,319千円（前年同四半期比92.2%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

(単位：千円)

項目	平成25年 9 月期 第 1 四半期		増加額	減少額	平成26年 9 月期 第 1 四半期	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	1, 261, 579	29. 4%	405, 077		1, 666, 656	43. 0%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	2, 492, 690	58. 2%	475, 139	1, 177, 121	1, 790, 709	46. 2%
その他	531, 036	12. 4%	△116, 526		414, 509	10. 7%
資産合計	4, 285, 306	100. 0%	△413, 431		3, 871, 875	100. 0%
有利子負債	2, 103, 157	49. 1%	670, 000	1, 168, 794	1, 604, 363	41. 4%
前受収益	127, 380	3. 0	4, 315		131, 695	3. 4
その他	226, 000	5. 3	△2, 727		223, 272	5. 8
負債合計	2, 456, 537	57. 3	△497, 206		1, 959, 331	50. 6
純資産合計	1, 828, 768	42. 7	83, 775		1, 912, 543	49. 4
負債・純資産合計	4, 285, 306	100. 0%	△413, 431		3, 871, 875	100. 0%

(注) 増加額及び減少額につきましては、「仕掛販売用不動産及び販売用不動産」並びに「有利子負債」は総額で、左記以外の項目は純額（△は減少額）で記載しております。

当第1四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1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、3,686,093千円（前連結会計年度末比9.9%減）となりました。これは主に、マンションや開発用地の引渡し等により販売用不動産が643,176千円減少し、現金及び預金が405,077千円増加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、185,781千円（前連結会計年度末比4.6%減）となりました。これは主に、関係会社に対する貸付金の回収により、長期貸付金が6,554千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、746,497千円（前連結会計年度末比19.9%減）となりました。これは主に、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の返済等により、それぞれ70,000千円、116,821千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、1,212,833千円（前連結会計年度末比20.5%減）となりました。これは主に、マンションや開発用地の引渡しに伴う借入金の返済等により、長期借入金が311,973千円減少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、1,912,543千円（前連結会計年度末比4.6%増）となりました。これは主に、利益剰余金を61,396千円配当しましたが、四半期純利益を143,551千円計上したことにより利益剰余金が82,154千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6.7ポイント増加し49.4%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、377,247千円増加し、1,597,156千円となりました。

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ける営業活動によって得られた資金は、876,630千円（前年同四半期は395,968千円の資金の減少）となりました。これは主に、マンションや開発用地の引渡し等によりたな卸資産の減少額701,849千円が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）

当第1四半期連結累計期間における投資活動によって得られた資金は、54,254千円（前年同四半期は3,443千円の資金の増加）となりました。これは主に、有価証券の売買による収入が56,131千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使用した資金は、553,637千円（前年同四半期は577,591千円の資金の増加）となりました。これは主に、短期借入及び長期借入による収入がそれぞれ440,000千円、230,000千円あった一方で、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510,000千円、658,794千円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26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。

2. サマリー情報（注記事項）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

該当事項はありません。

（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。

3. 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。

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25年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,261,579	1,666,656
金銭の信託	47,425	1,350
売掛金	57,988	56,660
有価証券	41,013	—
販売用不動産	682,856	39,679
仕掛販売用不動産	1,809,834	1,751,029
繰延税金資産	61,235	55,006
その他	187,284	183,150
貸倒引当金	△58,588	△67,438
流動資産合計	4,090,628	3,686,093
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	93,966	91,671
その他（純額）	5,064	4,017
有形固定資産合計	99,031	95,689
無形固定資産	38,690	37,550
投資その他の資産		
投資有価証券	12,364	13,985
長期貸付金	15,800	9,245
繰延税金資産	198	105
その他	39,790	38,451
貸倒引当金	△11,197	△9,245
投資その他の資産合計	56,955	52,541
固定資産合計	194,677	185,781
資産合計	4,285,306	3,871,875
負債の部		
流動負債		
買掛金	74,243	26,081
短期借入金	390,000	320,000
1年内返済予定の長期借入金	218,744	101,923
未払法人税等	31,291	93,947
その他	217,211	204,545
流動負債合計	931,489	746,497
固定負債		
長期借入金	1,494,413	1,182,440
繰延税金負債	4,355	4,248
資産除去債務	15,144	15,169
その他	11,134	10,975

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
固定負債合計	1,525,048	1,212,833
負債合計	2,456,537	1,959,331
純資産の部		
株主資本		
資本金	416,472	416,472
資本剰余金	501,845	501,845
利益剰余金	907,908	990,063
株主資本合計	1,826,227	1,908,382
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,540	4,161
その他の包括利益累計額合計	2,540	4,161
純資産合計	1,828,768	1,912,543
負債純資産合計	4,285,306	3,871,875

(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24年10月1日 至 平成24年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日)
売上高	468,648	1,578,965
売上原価	367,200	1,229,939
売上総利益	101,448	349,026
販売費及び一般管理費	94,901	113,136
営業利益	6,546	235,889
営業外収益		
受取利息	964	206
受取配当金	35	45
有価証券運用益	12,287	14,997
貸倒引当金戻入額	19	1,994
その他	192	204
営業外収益合計	13,498	17,448
営業外費用		
支払利息	6,070	7,790
貸倒引当金繰入額	628	—
長期前払費用償却	1,444	3,947
その他	196	766
営業外費用合計	8,339	12,505
経常利益	11,706	240,832
税金等調整前四半期純利益	11,706	240,832
法人税、住民税及び事業税	3,486	91,065
法人税等調整額	△203	6,215
法人税等合計	3,283	97,281
少数株主損益調整前四半期純利益	8,423	143,551
四半期純利益	8,423	143,551

(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24年10月1日 至 平成24年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	8,423	143,551
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,106	1,620
その他の包括利益合計	1,106	1,620
四半期包括利益	9,530	145,171
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,530	145,171
少数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：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成25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	11,706	240,832
減価償却費	4,116	4,738
のれん償却額	512	512
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,169	6,897
受取利息及び受取配当金	△999	△251
支払利息	6,070	7,790
有価証券運用損益 (△は益)	△12,287	△14,997
金銭の信託の増減額 (△は増加)	—	46,075
売上債権の増減額 (△は増加)	△10,156	1,327
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△439,094	701,849
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,980	△48,161
その他	74,298	△38,067
小計	△359,684	908,545
利息及び配当金の受取額	863	251
利息の支払額	△5,740	△6,243
法人税等の支払額	△31,406	△25,922
営業活動によるキャッシュ・フロー	△395,968	876,630
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	△7,500	△7,800
定期預金の払戻による収入	6,000	—
有価証券の売買による収支 (純額)	20,859	56,131
有形固定資産の取得による支出	△26,106	—
有形固定資産の売却による収入	—	758
無形固定資産の取得による支出	△2,245	△1,442
貸付金の回収による収入	12,435	6,554
その他	—	53
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,443	54,254
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	610,000	440,000
短期借入金の返済による支出	△215,000	△510,000
長期借入れによる収入	281,000	230,000
長期借入金の返済による支出	△64,112	△658,794
配当金の支払額	△34,296	△54,129
その他	—	△714
財務活動によるキャッシュ・フロー	577,591	△553,637
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	185,066	377,247
現金及び現金同等物の期首残高	749,971	1,219,908
現金及び現金同等物の四半期末残高	935,037	1,597,156

(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)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年10月1日至平成24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	376,850	15,846	75,951	468,648
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,564	293	1,857
計	376,850	17,411	76,244	470,505
セグメント利益	26,041	602	10,054	36,698

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	36,698
セグメント間取引消去	525
全社費用(注)	△30,677
四半期連結損益計算書の営業利益	6,546

(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25年10月1日至平成25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	1,448,809	26,371	103,784	1,578,965
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,566	281	1,847
計	1,448,809	27,937	104,065	1,580,813
セグメント利益	249,221	2,315	19,319	270,855

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	270,855
セグメント間取引消去	634
全社費用(注)	△35,600
四半期連結損益計算書の営業利益	235,889

(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。