

平成26年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月12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26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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期第2四半期の連結業績(平成25年10月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年9月期第2四半期	1,738	29.5	229	352.3	227	167.6	142	88.3
25年9月期第2四半期	1,343	189.6	50	326.6	85	377.8	75	794.4

(注) 包括利益 26年9月期第2四半期 143百万円 (90.6%) 25年9月期第2四半期 77百万円 (872.5%)

	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2四半期	41.96	40.95
25年9月期第2四半期	29.28	27.76

(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2四半期	4,303	1,869	43.5	548.16
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2四半期 1,869百万円 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	—	0.00	—	—	—
26年9月期(予想)	—	—	—	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、対前期増減率)

	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
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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

26年9月期2Q	3,410,900 株	25年9月期	3,410,900 株
26年9月期2Q	72,245 株	25年9月期	— 株
26年9月期2Q	3,401,807 株	25年9月期2Q	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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 継続企業の前提に関する重要事象等	5
4. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(セグメント情報等)	12

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2四半期		平成26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	1,343,052	100.0%	1,738,898	100.0%	395,845
売上総利益	248,410	18.5%	455,936	26.2%	207,526
販売費及び一般管理費	197,561	14.7%	225,967	13.0%	28,405
営業利益	50,848	3.8%	229,969	13.2%	179,120
営業外収益	50,661	3.8%	21,223	1.2%	△29,663
営業外費用	16,464	1.2%	23,592	1.4%	6,903
経常利益	85,045	6.3%	227,599	13.1%	142,554
税金等調整前当期純利益	85,045	6.3%	227,599	13.1%	142,554
当期純利益	75,799	5.6%	142,742	8.2%	66,942

当社グループが属する不動産業界におきましては、国土交通省が公表した「平成26年地価公示」によると、2014年1月1日時点の地価の前年比変動率は、東京圏の商業地は1.7%上昇（2013年は0.5%下落）、住宅地は0.7%上昇（同0.9%下落）といずれも6年ぶりに上昇しており、地価水準の底打ちが確認されます。また、(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14ヶ月連続で上回っており、当第2四半期連結累計期間には80%近い水準で推移しております。

このような状況のもと、当社グループは、当第2四半期連結累計期間も引き続き、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主軸とした収益基盤の更なる強化を図るべく、好立地の都市型マンション開発用地を積極的に獲得するとともに、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2四半期連結累計期間の業績は、売上高は1,738,898千円（前年同四半期比29.5%増）となりました。損益面では、営業利益は229,969千円（前年同四半期比352.3%増）、経常利益は227,599千円（前年同四半期比167.6%増）、四半期純利益は142,742千円（前年同四半期比88.3%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、「大崎（東京都品川区）」、「東新宿（東京都新宿区）」に立地する単身者・DINKS層向けマンションがいずれも完売いたしました。また、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「神楽坂（東京都新宿区）」において開始するなど、他社とのアライアンスの強化を推進しております。さらに、今後の収益源泉となるマンション開発用地を、「浅草（東京都墨田区）」、「清澄白河（東京都江東区）」、「小村井（東京都墨田区）」、「戸越銀座（東京都品川区）」、「森下（東京都江東区）」の好立地に取得しており、さらなる収益基盤の強化と業容拡大に注力しております。

以上の結果、売上高は1,460,088千円（前年同四半期比27.2%増）、営業利益236,986千円（前年同四半期比151.6%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、活発化する不動産市況を背景に、主にマンション分譲・賃貸営業現場向けの人材派遣案件が拡大し、収益の向上に貢献いたしました。また、先般より大手不動産会社から受注している企業PRハウジングの運営業務を推進し、安定的な収益基盤を構築しております。さらに、本社スタッフの人員配置を見直したことに加え、業務の効率化を推進し、収益構造の改善に注力いたしました。

以上の結果、売上高は54,601千円（前年同四半期比46.6%増）、営業利益8,720千円（前年同四半期比245.1%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、新たなサービスであるWEB申込・決済サービスや在庫管理システムの稼働が好調であった他、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するなど、サービス受託シェアを着実に拡大しております。

以上の結果、売上高は223,996千円（前年同四半期比42.1%増）、営業利益は44,227千円（前年同四半期比205.4%増）となりました。

(その他事業)

その他付随事業として、新たに商業店舗の出店支援事業を開始しております。当第2四半期連結累計期間におきましては、東京都台東区柳橋において「カレーの王様 浅草橋店」の出店支援を実施いたしました。

以上の結果、売上高は212千円、営業利益は211千円となりました。

(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 月期末		増加額	減少額	平成26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	1, 261, 579	29. 4%	122, 881		1, 384, 460	32. 2%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	2, 492, 690	58. 2%	1, 136, 101	1, 177, 187	2, 451, 603	57. 0%
その他	531, 036	12. 4%	△64, 015		467, 021	10. 9%
資産合計	4, 285, 306	100. 0%	17, 779		4, 303, 085	100. 0%
有利子負債	2, 103, 157	49. 1%	1, 401, 000	1, 417, 370	2, 086, 787	48. 5%
前受収益	127, 380	3. 0%	2, 167		129, 547	3. 0%
その他	226, 000	5. 3%	△8, 962		217, 037	5. 0%
負債合計	2, 456, 537	57. 3%	△23, 165		2, 433, 372	56. 5%
純資産合計	1, 828, 768	42. 7%	40, 944		1, 869, 712	43. 5%
負債・純資産合計	4, 285, 306	100. 0%	17, 779		4, 303, 085	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、4,104,705千円（前連結会計年度末比0.3%増）となりました。これは主に、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643,243千円減少した一方で、マンション開発用地の仕入やマンション開発が進捗したこと等により仕掛販売用不動産が602,156千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、198,379千円（前連結会計年度末比1.9%増）となりました。これは主に、事務所ビルの敷金の差し入れ等により差入保証金が9,552千円増加した一方で、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2四半期連結会計期間末における流動負債の残高は、704,575千円（前連結会計年度末比24.4%減）となりました。これは主に、短期借入金が94,998千円、1年内返済予定の長期借入金が118,832千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、1,728,797千円（前連結会計年度末比13.4%増）となりました。これは主に、マンション開発用地取得のための新規借入れにより長期借入金が197,460千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、1,869,712千円（前連結会計年度末比2.2%増）となりました。

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0.8ポイント増加し43.5%となりました。

②連結キャッシュ・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、48,452千円増加し、1,268,361千円となりました。

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)

営業活動によって得られた資金は、195,248千円（前年同四半期は882,711千円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を227,599千円計上した一方で、仕入債務の減少額が54,114千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)

投資活動に使用した資金は、25,231千円（前年同四半期は58,687千円の資金の増加）となりました。これは、主に有価証券の売買による収入が52,734千円あった一方で、定期預金の預入による支出が71,600千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)

財務活動に使用した資金は、121,564千円（前年同四半期は760,036千円の資金の増加）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650,000千円、751,000千円あった一方で、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744,998千円、672,372千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2四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,261,579	1,384,460
金銭の信託	47,425	1,350
売掛金	57,988	63,768
有価証券	41,013	4,599
販売用不動産	682,856	39,612
仕掛販売用不動産	1,809,834	2,411,991
繰延税金資産	61,235	56,231
その他	187,284	190,365
貸倒引当金	△58,588	△47,673
流動資産合計	4,090,628	4,104,705
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	93,966	89,375
その他（純額）	5,064	4,264
有形固定資産合計	99,031	93,640
無形固定資産	38,690	38,577
投資その他の資産		
投資有価証券	12,364	11,177
長期貸付金	15,800	9,245
繰延税金資産	198	79
その他	39,790	54,905
貸倒引当金	△11,197	△9,245
投資その他の資産合計	56,955	66,162
固定資産合計	194,677	198,379
資産合計	4,285,306	4,303,085
負債の部		
流動負債		
買掛金	74,243	20,128
短期借入金	390,000	295,002
1年内返済予定の長期借入金	218,744	99,912
未払法人税等	31,291	82,848
その他	217,211	206,684
流動負債合計	931,489	704,575
固定負債		
長期借入金	1,494,413	1,691,873
繰延税金負債	4,355	4,121
資産除去債務	15,144	15,129
その他	11,134	17,673
固定負債合計	1,525,048	1,728,797

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債合計	2,456,537	2,433,372
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	989,254
自己株式	—	△41,213
株主資本合計	1,826,227	1,866,359
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	3,353
その他の包括利益累計額合計	2,540	3,353
純資産合計	1,828,768	1,869,712
負債純資産合計	4,285,306	4,303,085

(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：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	1,343,052	1,738,898
売上原価	1,094,642	1,282,962
売上総利益	248,410	455,936
販売費及び一般管理費	197,561	225,967
営業利益	50,848	229,969
営業外収益		
受取利息	1,433	342
受取配当金	35	45
有価証券運用益	45,844	16,199
投資有価証券売却益	1,057	—
貸倒引当金戻入額	—	2,066
その他	2,291	2,569
営業外収益合計	50,661	21,223
営業外費用		
支払利息	13,839	15,661
貸倒引当金繰入額	529	—
長期前払費用償却	1,887	4,860
その他	208	3,071
営業外費用合計	16,464	23,592
経常利益	85,045	227,599
税金等調整前四半期純利益	85,045	227,599
法人税、住民税及び事業税	17,853	79,968
法人税等調整額	△8,607	4,889
法人税等合計	9,245	84,857
少数株主損益調整前四半期純利益	75,799	142,742
四半期純利益	75,799	142,742

(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：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	75,799	142,742
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,006	812
その他の包括利益合計	2,006	812
四半期包括利益	77,805	143,554
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	77,805	143,554
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2四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	85,045	227,599
減価償却費	8,985	9,629
のれん償却額	1,024	1,024
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	10,495	△12,867
受取利息及び受取配当金	△1,468	△387
支払利息	13,839	15,661
有価証券運用損益 (△は益)	△45,844	△16,199
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	△1,045	—
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)	△23,422	△5,780
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△844,127	40,888
仕入債務の増減額 (△は減少)	10,018	△54,114
その他	△48,988	△15,760
小計	△835,487	235,768
利息及び配当金の受取額	1,876	387
利息の支払額	△14,038	△14,985
法人税等の支払額	△35,062	△25,922
営業活動によるキャッシュ・フロー	△882,711	195,248
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	△17,000	△71,600
定期預金の払戻による収入	42,000	—
有価証券の売買による収支 (純額)	54,417	52,734
有形固定資産の取得による支出	△26,662	△551
有形固定資産の売却による収入	—	996
無形固定資産の取得による支出	△20,847	△5,205
投資有価証券の取得による支出	—	△3,000
投資有価証券の売却による収入	3,040	5,000
貸付金の回収による収入	22,739	6,554
敷金の差入による支出	—	△10,212
その他	1,000	53
投資活動によるキャッシュ・フロー	58,687	△25,231

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31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	1,050,500	650,000
短期借入金の返済による支出	△903,080	△744,998
長期借入れによる収入	821,000	751,000
長期借入金の返済による支出	△167,237	△672,372
自己株式の取得による支出	—	△41,438
配当金の支払額	△36,146	△60,192
その他	△5,000	△3,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	760,036	△121,564
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△63,987	48,452
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	685,983	1,268,361

(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2四半期連結累計期間(自平成24年10月1日至平成25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:千円)

	報告セグメント				その他	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	1,148,148	37,236	157,668	1,343,052	—	1,343,052
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2,551	581	3,132	—	3,132
計	1,148,148	39,787	158,249	1,346,185	—	1,346,185
セグメント利益	94,189	2,526	14,479	111,196	—	111,196

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	111,196
「その他」の区分の利益	—
セグメント間取引消去	2,099
全社費用(注)	△62,447
四半期連結損益計算書の営業利益	50,848

(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 平成25年10月1日 至 平成26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：千円)

	報告セグメント				その他 (注)	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	1,460,088	54,601	223,996	1,738,686	212	1,738,898
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2,692	681	3,373	—	3,373
計	1,460,088	57,293	224,677	1,742,059	212	1,742,272
セグメント利益	236,986	8,720	44,227	289,934	211	290,146

- (注) 1. 当第2四半期連結累計期間において、商業店舗の出店支援事業を開始したことに伴い、「その他」を新たに追加しております。なお、当該追加による報告セグメントへの影響はありません。
2. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、商業店舗の出店支援事業を含んでおります。

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：千円)

利益又は損失（△）	金額
報告セグメント計	289,934
「その他」の区分の利益	211
セグメント間取引消去	1,498
全社費用（注）	△61,675
四半期連結損益計算書の営業利益	229,969

(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。