

平成25年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年8月9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
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理ユニット長
四半期報告書提出予定日 平成25年8月9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

(氏名) 阿部 幸広
(氏名) 清水 誠一

TEL 03-5210-3721

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年9月期第3四半期の連結業績(平成24年10月1日～平成25年6月30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	%
25年9月期第3四半期	2,063	183.6	117	817.9	146	—	131	—
24年9月期第3四半期	727	3.0	12	—	12	—	△1	—

(注) 包括利益 25年9月期第3四半期 133百万円 (—%) 24年9月期第3四半期 △1百万円 (—%)

	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
25年9月期第3四半期	50.09	47.11
24年9月期第3四半期	△0.56	—

(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株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半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
25年9月期第3四半期	3,650	1,703	46.7	533.65
24年9月期	2,412	1,279	53.0	494.10

(参考) 自己資本 25年9月期第3四半期 1,703百万円 24年9月期 1,279百万円

(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
24年9月期	—	0.00	—	1,430.00	1,430.00
25年9月期	—	0.00	—	—	—
25年9月期(予想)	—	—	—	14.34	14.34

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

(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、平成25年9月期(予想)の期末配当については当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

3. 平成25年 9月期の連結業績予想(平成24年10月 1日～平成25年 9月30日)

	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	3,271	70.8	216	65.0	227	87.2	163	33.2	58.11

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

(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、1株当たり当期純利益金額については株式分割の影響を考慮して記載しております。

※ 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 ー社 (社名) 、 除外 ー社 (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： 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： 有
 - ④ 修正再表示： 無

(注)第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項」(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示をご覧ください。

(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)	25年9月期3Q	3,191,600 株	24年9月期	2,991,600 株
② 期末自己株式数	25年9月期3Q	0 株	24年9月期	403,000 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年9月期3Q	2,617,314 株	24年9月期3Q	2,573,182 株

(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株式数を算定しております。

※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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
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) 追加情報	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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 継続企業の前提に関する注記	11
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11
(6) セグメント情報等	11

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3四半期連結累計期間における我が国経済は、平成26年4月に予定されている消費税増税の影響や、欧州や新興国経済に対する不安感、円安進行による物価高など、経済動向の先行きを見極める局面でありました。他方で、TPP（環太平洋経済連携協定）への交渉参加が正式決定するなど、我が国の中長期的な経済成長への期待や、日銀の金融緩和策に対する各国の評価から、総じて円安・株高基調にあり、景気回復への期待は高まりを見せております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、公共投資の拡大や復興需要、円安進行等の影響による建築コストの高騰が懸念されるものの、高まる景気回復への期待から不動産市場は活発化してきております。(株)不動産経済研究所が発表した平成25年上半年（1～6月）の首都圏マンション市場動向によると、首都圏における新築マンション販売戸数は前年同期比で17.1%増加するなど、供給側の活発化が確認される一方で、初月契約率が78.8%（前年同期比1.2ポイント増加）と高く、1㎡当たりの単価が前年同期比で4.5%増加するなど、需要側の活発化も確認されます。また、(財)東日本不動産流通機構によると、首都圏における中古マンションの成約件数は7四半期連続で前年同期を上回り、東京都区部における平成25年4月～6月の中古マンション成約件数は前年同期比で3割近く上昇するなど、不動産市場全体の回復が鮮明になってきております。

このような状況のもと当社グループは、都市型マンションの竣工・引渡しが順調に進捗するとともに、将来の収益源泉となる開発用地や収益不動産の取得を引き続き積極的にこなってまいりました。また、セルフストレージ（トランクルーム等のレンタル収納スペース）事業者向けアウトソーシングサービス事業においては、サービス受託件数の更なる積み増しによる、安定的な収益基盤の拡大に注力してまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高は2,063,441千円（前年同四半期比183.6%増）となりました。損益面では、営業利益は117,806千円（前年同四半期比817.9%増）、経常利益は146,143千円（前年同四半期比1,032.0%増）、四半期純利益は131,109千円（前年同四半期は四半期純損失1,445千円）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。

(リアルエステート事業)

当事業につきましては、前期竣工の「桜新町（東京都世田谷区）」、「余丁町（東京都新宿区）」、当期竣工の「木場（東京都江東区）」、「錦糸町（東京都墨田区）」の都市型マンションが完売いたしました。この他、「東陽町（東京都江東区）」における事業用地や首都圏所在の中古区分所有マンションを売却致しました。加えて、「西落合（東京都新宿区）」、「芝公園（東京都港区）」、「駒込（東京都豊島区）」において新たに事業用地を取得し、開発に着手しております。

以上の結果、売上高は1,736,954千円（前年同四半期比267.6%増）、営業利益162,038千円（前年同四半期比272.2%増）と大幅な増収増益となりました。

(セールスプロモーション事業)

当事業につきましては、景況感が改善しつつある環境のもと、営業要員の拡充を図りながら、主軸のマンション分譲・賃貸営業現場向け人材派遣や人材紹介などにより、新規顧客・新規案件の獲得に注力してまいりました。加えて、これまでの不動産業界向け派遣事業の実績・経験等が支持され、大手不動産会社から長期間にわたるインフォメーションサロンの運営委託案件を受注したことにより、収益が伸長いたしました。

以上の結果、売上高は69,773千円（前年同四半期比42.9%増）、営業利益6,361千円（前年同四半期比8.8%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、セルフストレージ事業者向けレンタル収納料入金管理・滞納保証サービス受託件数が堅調に推移いたしましたが、受託件数の更なる増加・顧客基盤の拡充を図るべく、コールセンターの拡張や販売促進活動の強化、新サービスの構築など、積極的な投資活動を行ってまいりました。

以上の結果、売上高は256,713千円（前年同四半期比24.5%増）、営業利益は37,880千円（前年同四半期比15.1%減）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

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、3,463,226千円（前連結会計年度末比52.3%増）となりました。これは主に、開発用地の取得やマンション開発の進行等により、仕掛販売用不動産が917,300千円増加する一方で、開発物件の引渡し等により販売用不動産が319,670千円減少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、187,149千円（前連結会計年度末比35.0%増）となりました。これは主に、事業用レンタル収納スペースの取得等により建物が28,634千円、(株)パルマにおける顧客管理システムの改修等により無形固定資産が15,599千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、1,323,597千円（前連結会計年度末比93.8%増）となりました。これは主に、不動産開発用地取得のための新規借入れ等により短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が、それぞれ265,000千円、315,891千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、623,577千円（前連結会計年度末比38.4%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等により長期借入金が162,126千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、1,703,201千円（前連結会計年度末比33.2%増）となりました。これは主に、四半期純利益の計上に加え、新株式発行及び自己株式の処分による資金調達を行ったこと等により、株主資本が421,521千円増加したことによるものであります。

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6.3ポイント減少し46.7%となりました。

②連結キャッシュ・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、591,829千円増加し、1,341,800千円となりました。

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)

当第3四半期連結累計期間において営業活動に使用した資金は、441,406千円（前年同四半期は300,803千円の資金の減少）となりました。これは主に、マンション開発用地の取得や不動産開発等によりたな卸資産の増加額585,995千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3四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、4,013千円（前年同四半期は7,961千円の資金の増加）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入が57,000千円あった一方で、定期預金の預入による支出が38,600千円、有形固定資産及び無形固定資産の取得による支出がそれぞれ26,804千円、21,447千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3四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、1,029,221千円（前年同四半期は238,360千円の資金の増加）となりました。これは主に、短期借入れ及び長期借入れによる収入がそれぞれ1,560,500千円、821,000千円あった一方で、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1,295,500千円、342,983千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

通期の業績予想につきましては、最近の業績動向を踏まえ、平成24年11月9日に公表いたしました予想数値を修正しております。詳細につきましては、本日発表の「業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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

当社グループは、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年10月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

（4）追加情報

連結納税制度の適用

第1四半期連結会計期間より、連結納税制度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

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24年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	821,871	1,383,430
売掛金	36,008	44,367
有価証券	13,567	54,268
商品	13,299	—
販売用不動産	399,252	79,581
仕掛販売用不動産	758,703	1,676,003
繰延税金資産	72,432	81,863
その他	194,161	193,834
貸倒引当金	△35,395	△50,121
流動資産合計	2,273,901	3,463,226
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	68,379	97,014
その他（純額）	7,022	5,444
有形固定資産合計	75,401	102,458
無形固定資産	17,992	33,591
投資その他の資産		
投資有価証券	4,823	12,468
長期貸付金	35,461	16,400
その他	27,588	32,425
貸倒引当金	△22,619	△10,194
投資その他の資産合計	45,254	51,098
固定資産合計	138,648	187,149
資産合計	2,412,549	3,650,376
負債の部		
流動負債		
買掛金	13,986	46,459
短期借入金	65,000	330,000
1年内返済予定の長期借入金	334,945	650,836
未払法人税等	28,315	1,344
その他	240,619	294,957
流動負債合計	682,866	1,323,597
固定負債		
長期借入金	430,753	592,879
資産除去債務	6,599	15,099
その他	13,294	15,598
固定負債合計	450,647	623,577
負債合計	1,133,514	1,947,175

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	333,956	388,256
資本剰余金	263,956	473,629
利益剰余金	744,578	838,671
自己株式	△63,456	—
株主資本合計	1,279,035	1,700,556
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	2,644
その他の包括利益累計額合計	—	2,644
純資産合計	1,279,035	1,703,201
負債純資産合計	2,412,549	3,650,376

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成24年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年6月30日)
売上高	727,595	2,063,441
売上原価	463,035	1,648,862
売上総利益	264,560	414,579
販売費及び一般管理費	251,726	296,772
営業利益	12,834	117,806
営業外収益		
受取利息	1,387	1,774
受取配当金	106	35
有価証券運用益	12,021	54,000
投資有価証券売却益	1,873	1,057
貸倒引当金戻入額	1,463	—
その他	2,049	2,708
営業外収益合計	18,901	59,575
営業外費用		
支払利息	14,339	21,762
投資有価証券評価損	1,716	—
貸倒引当金繰入額	1,941	1,836
株式交付費	—	4,733
その他	828	2,906
営業外費用合計	18,826	31,239
経常利益	12,909	146,143
特別利益		
固定資産売却益	5,460	—
特別利益合計	5,460	—
特別損失		
固定資産除却損	25	—
特別損失合計	25	—
税金等調整前四半期純利益	18,344	146,143
法人税、住民税及び事業税	23,124	21,927
法人税等調整額	△3,334	△6,893
法人税等合計	19,789	15,033
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(△)	△1,445	131,109
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,445	131,109

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成24年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年6月30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(△)	△1,445	131,109
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△474	2,644
その他の包括利益合計	△474	2,644
四半期包括利益	△1,919	133,754
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,919	133,754
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3四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成24年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年6月30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	18,344	146,143
減価償却費	15,076	14,095
のれん償却額	1,536	1,536
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	9,832	17,748
受取利息及び受取配当金	△1,493	△1,809
支払利息	14,339	21,762
有価証券運用損益 (△は益)	△12,021	△54,000
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	△157	△1,045
固定資産売却損益 (△は益)	△5,460	—
固定資産除却損	25	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,284	△8,358
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△268,112	△585,995
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,641	32,472
その他	△28,143	46,513
小計	△265,158	△370,937
利息及び配当金の受取額	2,831	2,217
利息の支払額	△13,649	△21,638
法人税等の支払額	△24,827	△51,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	△300,803	△441,406
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	△62,500	△38,600
定期預金の払戻による収入	30,000	57,000
有価証券の売買による収支 (純額)	8,201	11,305
有形固定資産の取得による支出	△23,642	△26,804
有形固定資産の売却による収入	14,285	—
無形固定資産の取得による支出	△755	△21,447
投資有価証券の取得による支出	△302	△5,000
投資有価証券の売却による収入	4,450	3,040
貸付けによる支出	△13,085	—
貸付金の回収による収入	53,071	23,339
敷金の差入による支出	△1,480	—
その他	△281	1,180
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,961	4,013

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年10月1日 至 平成24年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年10月1日 至 平成25年6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	165,000	1,560,500
短期借入金の返済による支出	△194,000	△1,295,500
長期借入れによる収入	502,000	821,000
長期借入金の返済による支出	△227,029	△342,983
新株予約権の行使による株式の発行による収入	10,962	—
株式の発行による収入	—	108,600
自己株式の処分による収入	—	218,829
自己株式の取得による支出	△8,911	—
配当金の支払額	△7,661	△36,224
その他	△2,000	△5,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,360	1,029,221
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△54,481	591,829
現金及び現金同等物の期首残高	825,589	749,971
現金及び現金同等物の四半期末残高	771,108	1,341,800

(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) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期連結累計期間において、平成25年6月18日を払込期日とする公募による新株式発行及び自己株式の処分を行ったことにより、資本金が54,300千円、資本準備金が54,300千円、その他資本剰余金が155,372千円それぞれ増加し、自己株式が63,456千円減少しております。

(6) セグメント情報等

I 前第3四半期連結累計期間（自 平成23年10月1日 至 平成24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：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	472,519	48,827	206,248	727,595
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	5,939	862	6,801
計	472,519	54,767	207,110	734,397
セグメント利益	43,530	5,846	44,616	93,993

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	93,993
セグメント間取引消去	390
全社費用（注）	△81,549
四半期連結損益計算書の営業利益	12,834

（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3四半期連結累計期間(自平成24年10月1日至平成25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: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	1,736,954	69,773	256,713	2,063,441
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	3,838	991	4,830
計	1,736,954	73,612	257,705	2,068,272
セグメント利益	162,038	6,361	37,880	206,280

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	206,280
セグメント間取引消去	3,277
全社費用(注)	△91,751
四半期連結損益計算書の営業利益	117,806

(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。