

平成24年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年8月3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
 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24年8月3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

上場取引所 東

(氏名) 阿部 幸広
 (氏名) 清水 誠一
 配当支払開始予定日

TEL 03-5210-3721

未定

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年9月期第3四半期の連結業績(平成23年10月1日～平成24年6月30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3四半期	727	3.0	12	—	12	—	△1	—
23年9月期第3四半期	706	△37.0	△5	—	△32	—	△7	—

(注) 包括利益 24年9月期第3四半期 △1百万円 (—%) 23年9月期第3四半期 △4百万円 (—%)

	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3四半期	△56.17	—
23年9月期第3四半期	△279.04	—

(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3四半期	2,442	1,155	47.3	44,626.74
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3四半期 1,155百万円 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	—	0.00	—	—	—
24年9月期(予想)	—	—	—	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、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	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

※ 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 一社 （社名） 、 除外 一社 （社名）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

- (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6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3Q	29,916 株	23年9月期	29,412 株
24年9月期3Q	4,030 株	23年9月期	3,678 株
24年9月期3Q	25,731 株	23年9月期3Q	26,096 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

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. 当四半期決算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
3. 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3四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災の復興需要が徐々に強まるにつれて、国内景気は緩やかながら回復の動きが見られたものの、長期化する円高や株価の低迷、欧州債務問題、中国など新興国の経済成長鈍化懸念など、不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、用地取得の活発化に加え、東日本大震災からの復興が本格化しつつある現況において、建築費等の上昇が懸念されるなど、今後の事業活動への影響につき留意すべき事象が見られるものの、マンション流通市場は低金利や政策支援等もあり、新築・中古ともに比較的安定的な状況が続いております。

このような状況のもと、当社グループでは、都市型マンション開発用地や住居系再販物件の確保、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業務の受託件数の積み上げなどにより、収益力の向上に取り組んでまいりました。

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727,595千円(前年同四半期比3.0%増)となりました。損益面では、営業利益は12,834千円(前年同四半期は営業損失5,588千円)、経常利益は12,909千円(前年同四半期は経常損失32,446千円)、四半期純損失は1,445千円(前年同四半期は四半期純損失7,282千円)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、第1四半期連結累計期間から、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3四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、単身者・DINKSをターゲットとした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。

リアルエステート事業につきましては、「桜新町(東京都世田谷区)」「余丁町(東京都新宿区)」「木場(東京都江東区)」「錦糸町(東京都墨田区)」においてマンションの開発を進めるとともに、「大崎(東京都品川区)」においてマンション開発用地の仕入を行いました。

さらに、中古再販マンション「たまプラーザResidence(神奈川県横浜市青葉区)」やレンタル収納ボックスの売却、個人投資家・事業法人向け売買仲介も推進してまいりました。

以上の結果、売上高は472,519千円(前年同四半期比3.7%増)、営業利益43,530千円(前年同四半期比9.4%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

マンションの供給が堅調な不動産業界を中心に受注営業を展開してまいりました。以上の結果、売上高は48,827千円(前年同四半期比22.4%減)、営業利益5,846千円(前年同四半期比203.0%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、新規営業を推進するとともに、収納代行・滞納保証サービスの利用促進や新規サービス導入に向けた既存受託先への接点強化を継続してまいりました。以上の結果、売上高は206,248千円(前年同四半期比9.9%増)、営業利益は44,616千円(前年同四半期比82.5%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3四半期連結会計期間末における流動資産の残高は、2,281,078千円（前連結会計年度末比14.0%増）となりました。これは主に、物件の再販により販売用不動産が322,617千円減少する一方、開発用地の取得等により、仕掛販売用不動産が591,088千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、161,567千円（前連結会計年度末比27.7%減）となりました。これは主に、長期貸付金が22,036千円減少したこと及び売却及び保有目的の変更により有形固定資産（その他）が19,786千円減少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、510,966千円（前連結会計年度末比48.4%増）となりました。これは主に、長期借入金からの振替により一年内返済予定の長期借入金が211,617千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、776,471千円（前連結会計年度末比8.2%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63,354千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、1,155,207千円（前連結会計年度末比0.7%減）となりました。これは主に、新株予約権の行使による株式の発行により資本金及び資本準備金がそれぞれ5,481千円増加した一方で、自己株式の取得が8,911千円及び剰余金の配当が7,720千円あっ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5.0ポイント減少し47.3%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、54,481千円減少し、771,108千円となりました。

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、300,803千円（前年同四半期は858,232千円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益18,344千円の計上がありましたが、たな卸資産の増加が268,112千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)

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、7,961千円（前年同四半期は33,401千円の資金の減少）となりました。これは、主に定期預金の預入による支出が62,500千円あった一方で、定期預金の払戻による収入が30,000千円及び貸付金の回収が53,071千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、238,360千円（前年同四半期は516,055千円の資金の増加）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194,000千円、227,029千円あった一方で、短期借入れ及び長期借入れによる収入がそれぞれ165,000千円、502,000千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

当第3四半期連結累計期間の最終損益は、第2四半期連結累計期間から減益となっておりますが、主力事業であるリアルエステート事業において、開発物件の竣工・引き渡しや収益不動産の売却等の取引が第4四半期中に予定されております。これらの見通しを鑑み、平成24年9月期の通期連結業績予想につきましては、平成23年11月11日の「平成23年9月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

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

①一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第3四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りております。

（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

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。

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3四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	822,891	802,767
売掛金	26,428	31,713
有価証券	2,794	6,820
商品	—	17,686
販売用不動産	490,163	167,546
仕掛販売用不動産	516,978	1,108,066
その他	168,156	180,378
貸倒引当金	△25,844	△33,900
流動資産合計	2,001,568	2,281,078
固定資産		
有形固定資産		
建物	75,258	70,099
その他	25,436	5,649
有形固定資産合計	100,694	75,748
無形固定資産	24,307	20,280
投資その他の資産		
投資有価証券	9,063	4,599
長期貸付金	61,536	39,500
その他	46,005	41,482
貸倒引当金	△18,219	△20,043
投資その他の資産合計	98,386	65,538
固定資産合計	223,388	161,567
資産合計	2,224,957	2,442,646
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,121	5,479
短期借入金	94,000	65,000
1年内返済予定の長期借入金	10,400	222,017
未払法人税等	17,550	15,731
その他	213,245	202,737
流動負債合計	344,317	510,966
固定負債		
長期借入金	692,100	755,454
資産除去債務	7,594	6,570
その他	18,148	14,447
固定負債合計	717,843	776,471
負債合計	1,062,160	1,287,438

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,475	333,956
資本剰余金	258,475	263,956
利益剰余金	629,916	620,751
自己株式	△54,545	△63,456
株主資本合計	1,162,322	1,155,207
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	474	—
その他の包括利益累計額合計	474	—
純資産合計	1,162,797	1,155,207
負債純資産合計	2,224,957	2,442,646

(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22年10月1日 至 平成23年6月30日)	当第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)
売上高	706,290	727,595
売上原価	432,839	463,035
売上総利益	273,451	264,560
販売費及び一般管理費	279,039	251,726
営業利益又は営業損失 (△)	△5,588	12,834
営業外収益		
受取利息	2,261	1,387
受取配当金	84	106
有価証券運用益	20,433	12,021
投資有価証券売却益	—	1,873
匿名組合分配益	498	—
貸倒引当金戻入額	—	1,463
その他	1,842	2,049
営業外収益合計	25,120	18,901
営業外費用		
支払利息	11,426	14,339
投資有価証券評価損	4,060	1,716
持分法による投資損失	28,519	—
貸倒引当金繰入額	7,367	1,941
その他	604	828
営業外費用合計	51,978	18,826
経常利益又は経常損失 (△)	△32,446	12,909
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4,549	—
固定資産売却益	—	5,460
特別利益合計	4,549	5,460
特別損失		
固定資産除却損	4,401	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	6,530	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 (△)	△34,428	18,344
法人税、住民税及び事業税	7,181	23,124
法人税等調整額	△34,009	△3,334
法人税等合計	△26,828	19,789
少数株主損益調整前四半期純損失 (△)	△7,599	△1,445
少数株主損失 (△)	△317	—
四半期純損失 (△)	△7,282	△1,445

(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22年10月1日 至 平成23年6月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純損失 (△)	△7,599	△1,445
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,893	△474
その他の包括利益合計	2,893	△474
四半期包括利益	△4,706	△1,919
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△4,388	△1,919
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3四半期連結累計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成23年6月30日)	当第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)
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(△)	△34,428	18,344
減価償却費	14,339	15,076
のれん償却額	1,536	1,536
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,888	9,832
受取利息及び受取配当金	△2,346	△1,493
支払利息	11,426	14,339
有価証券運用損益(△は益)	△20,433	△12,021
投資有価証券売却及び評価損益(△は益)	4,060	△157
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)	28,519	—
固定資産売却損益(△は益)	—	△5,460
固定資産除却損	4,401	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)	△7,328	△5,284
たな卸資産の増減額(△は増加)	△864,982	△268,112
仕入債務の増減額(△は減少)	4,831	△3,641
その他	6,013	△28,143
小計	△848,870	△265,158
利息及び配当金の受取額	3,456	2,831
利息の支払額	△12,058	△13,649
法人税等の支払額	△760	△24,827
営業活動によるキャッシュ・フロー	△858,232	△300,803
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	△7,000	△62,500
定期預金の払戻による収入	—	30,000
有価証券の売買による収支(純額)	△11,592	8,201
有形固定資産の取得による支出	△2,651	△23,642
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	△2,901	△755
投資有価証券の取得による支出	△425	△302
投資有価証券の売却による収入	—	4,450
貸付けによる支出	—	△13,085
貸付金の回収による収入	1,207	53,071
敷金の差入による支出	△10,068	△1,480
その他	30	△281
投資活動によるキャッシュ・フロー	△33,401	7,961

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成23年6月30日)	当第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)
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	182,000	165,000
短期借入金の返済による支出	△4,000	△194,000
長期借入れによる収入	660,000	502,000
長期借入金の返済による支出	△275,826	△227,029
社債の償還による支出	△10,000	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	10,962
自己株式の取得による支出	△12,227	△8,911
配当金の支払額	△22,540	△7,661
その他	△1,350	△2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	516,055	238,360
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△375,578	△54,481
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	575,152	771,108

(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3四半期連結累計期間（自 平成22年10月1日 至 平成23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)

	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	416,010	39,761	62,884	187,633	706,290
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	11,161	7,153	-	18,314
計	416,010	50,923	70,037	187,633	724,604
セグメント利益	23,801	15,977	1,929	24,450	66,158

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	66,158
セグメント間取引消去	9,843
全社費用（注）	△81,590
四半期連結損益計算書の営業損失（△）	△5,588

（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、「プリンシパ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」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3四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	455,771	62,884	187,633	706,290
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11,161	7,153	—	18,314
計	466,933	70,037	187,633	724,604
セグメント利益	39,778	1,929	24,450	66,158

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。