

2023年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月12日

上場会社名 株式会社 ディア・ライフ 上場取引所 東
 コード番号 3245 URL <https://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) 取締役コーポレートストラテジーユニット長 (氏名) 秋田 誠二郎 TEL 03-5210-3721
 四半期報告書提出予定日 2023年5月12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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期第2四半期の連結業績（2022年10月1日～2023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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期第2四半期	11,713	1.7	1,104	111.9	1,104	133.0	701	8.2
2022年9月期第2四半期	11,512	136.2	521	265.7	473	134.3	647	527.1

(注) 包括利益 2023年9月期第2四半期 714百万円 (16.2%) 2022年9月期第2四半期 614百万円 (494.9%)

	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
2023年9月期第2四半期	15.97	15.97
2022年9月期第2四半期	16.76	16.57

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年9月期第2四半期	42,466	20,581	47.5
2022年9月期	36,457	21,259	57.2

(参考) 自己資本 2023年9月期第2四半期 20,177百万円 2022年9月期 20,866百万円

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
2022年9月期	—	0.00	—	44.00	44.00
2023年9月期	—	0.00	—	—	—
2023年9月期（予想）	—	—	—	38.00	38.00

(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. 2023年9月期の連結業績目標（2022年10月1日～2023年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%
通期	6,000	5.9	4,100	△2.4

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社グループの業績は主力事業のリアルエステート事業における不動産の売買動向によっては収益が大きく変動する可能性があり、現時点における通期予測については不確定要素が多いことから、合理的に仮定された条件に基づいて算出された「連結業績予想」に代えて、当社グループの当連結会計年度の経営目標である「連結業績目標」を開示しております。

※ 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

(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：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）	2023年9月期2Q	44,896,800株	2022年9月期	44,067,200株
② 期末自己株式数	2023年9月期2Q	879,212株	2022年9月期	1,002,412株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年9月期2Q	43,886,213株	2022年9月期2Q	38,648,446株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる結果となる可能性があります。

業績目標の前提となる条件および業績目標のご利用にあたっての注意事項等については、決算短信3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明」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	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	10
3. その他	10
継続企業の前提に関する重要事象等	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説明

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、政府が新型コロナウイルス感染症を「5類」へ移行する方針を決定したことや、マスクの着用推奨に対する見直しなどが行われるなど、「コロナ禍」の終息が目前に迫っていることを感じさせる動きが急速に進み、抑制されていた個人の消費も持ち直しております。

一方で、東欧情勢の不安定化に端を発する物価高の継続や、世界的な金融引き締め急進による海外景気の下振れ、金融システムの安定性不安など、景気の下振れリスクが複雑に作用し合っており、これらの動向には依然として注視し続ける必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行による長期金利の許容変動幅を拡大する旨の決定を受け、一部の投資家には様子見する姿勢も見られましたが、金融緩和は継続しており、全体として投資家による投資意欲は引き続き高水準で推移しております。

このような状況の下、当社はこれまでと同様に、長期的に安定した需要の見込める東京都心エリアの住居系不動産用地の仕入を積極的に行い、投資案件の大型化を進めてまいりました。

当第2四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は11,713百万円(前年同四半期比1.7%増)、営業利益は1,104百万円(前年同四半期比111.9%増)、経常利益は1,104百万円(前年同四半期比133.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は701百万円(前年同四半期比8.2%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)

当社グループが展開するリアルエステート事業におきましては、開発プロジェクトや収益不動産をデベロッパーや一般事業法人等に売却してまいりました。また、「砂土原町プロジェクト」や「DeLCCS牛込神楽坂駅前」など22件の開発用地及び収益不動産の仕入を当第2四半期連結会計期間に行いました。今後に関する取引も順調に推移し、5件の売却契約と、7件の取得契約が完了しております。

以上の結果、売上高は9,534百万円(前年同四半期比2.0%増)、営業利益1,394百万円(前年同四半期比32.4%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の株式会社DLXホールディングスが展開するセールスプロモーション事業におきましては、引き続き子会社各社において新規事業の開発を進めながら、派遣人材の採用を積極的に進めてまいりました。一方で、本部機能の集約や取引先との契約の見直し等の合理化を進めた結果、コスト削減が進み、売上高は2,178百万円(前年同四半期比0.7%増)、営業利益47百万円(前年同四半期は46百万円の営業損失)となりました。

(2) 連結財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

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、40,330百万円（前連結会計年度末比18.3%増）となりました。これは主に、マンション開発用地の取得やマンション開発費用の発生により仕掛販売用不動産が5,242百万円、販売用不動産が5,869百万円増加した一方で、現金及び預金が6,267百万円減少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、2,135百万円（前連結会計年度末比9.9%減）となりました。

(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、3,612百万円（前連結会計年度末比18.4%減）となりました。これは主に、一年以内返済予定の長期借入金が351百万円減少したことと、納税により未払法人税等が1,456百万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、18,272百万円（前連結会計年度末比69.6%増）となりました。これは主に、マンション開発用地及び収益不動産取得のための新規借入れにより長期借入金が7,051百万円、社債が370百万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、20,581百万円（前連結会計年度末比3.2%減）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を701百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,894百万円行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9.7ポイント減少し47.5%となりました。

②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、5,855百万円減少し、13,822百万円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、11,501百万円（前年同四半期は12,262百万円の資金の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益を1,104百万円計上した一方で、マンション開発用地の仕入や収益不動産の取得により棚卸資産が11,198百万円増加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)

投資活動により得られた資金は、36百万円（前年同四半期は1,103百万円の資金の減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、5,609百万円（前年同四半期は10,898百万円の資金の増加）となりました。これは主に、マンション開発用地や収益不動産取得のための長期借入れによる収入が11,871百万円あった一方で、販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済による支出が5,171百万円あったことによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年9月期の通期連結業績目標につきましては、2022年11月14日発表の通期連結業績目標から変更はありません。

ただし、今後も新型コロナウイルスの感染が拡大する場合は、経済活動の停滞や悪化が想定されます。その場合、以下の事業等のリスクが発生する可能性があります。

- (1) リアルエステート事業の不動産販売においては、投資家の不動産投資意欲の減退や金融収縮による資金調達環境の悪化などにより不動産価格が低下するリスクがあります。
- (2) リアルエステート事業の不動産開発においては、工事現場での感染者の発生や工事業者の営業自粛などに起因した竣工時期の遅延により売上計上時期がずれるリスクがあります。
- (3) リアルエステート事業の不動産賃貸においては、商業テナントに対する賃料減額や支払い猶予などのリスクがあります。
- (4) セールスプロモーション事業においては、クライアントが分譲・賃貸マンションのセールスを行うモデルルーム等の営業を自粛し、当社が予定していた人数・期間の人材を派遣できないリスクがあります。

今後も新型コロナウイルスの感染拡大が当社事業に与える影響に注視し、業績目標の修正が必要になった場合には、直ちに公表いたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,707	13,440
売掛金	393	409
有価証券	145	634
販売用不動産	8,004	13,873
仕掛販売用不動産	5,081	10,324
その他	752	1,648
流動資産合計	34,085	40,330
固定資産		
有形固定資産	226	217
無形固定資産		
のれん	512	460
その他	4	6
無形固定資産合計	516	466
投資その他の資産	1,628	1,451
固定資産合計	2,371	2,135
資産合計	36,457	42,466
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	202	190
短期借入金	100	100
1年内償還予定の社債	—	20
1年内返済予定の長期借入金	1,179	828
未払法人税等	1,796	340
その他	1,147	2,132
流動負債合計	4,426	3,612
固定負債		
社債	1,770	2,140
長期借入金	8,802	15,854
繰延税金負債	97	0
資産除去債務	26	35
その他	74	241
固定負債合計	10,771	18,272
負債合計	15,198	21,884
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,911	4,125
資本剰余金	4,674	4,911
利益剰余金	12,709	11,515
自己株式	△429	△375
株主資本合計	20,866	20,177
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	0
その他の包括利益累計額合計	△0	0
新株予約権	1	—
非支配株主持分	391	404
純資産合計	21,259	20,581
負債純資産合計	36,457	42,466

(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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
売上高	11,512	11,713
売上原価	9,550	9,499
売上総利益	1,962	2,213
販売費及び一般管理費	1,441	1,108
営業利益	521	1,104
営業外収益		
有価証券運用益	111	49
投資有価証券売却益	8	3
その他	20	30
営業外収益合計	140	83
営業外費用		
支払利息	97	69
持分法による投資損失	6	4
長期前払費用償却	4	4
支払手数料	58	0
その他	20	5
営業外費用合計	187	83
経常利益	473	1,104
特別利益		
負ののれん発生益	372	—
特別利益合計	372	—
税金等調整前四半期純利益	845	1,104
法人税、住民税及び事業税	152	312
法人税等調整額	78	77
法人税等合計	231	390
四半期純利益	614	714
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△33	13
親会社株主に帰属する四半期純利益	647	701

(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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	614	714
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	0
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△0
その他の包括利益合計	△0	0
四半期包括利益	614	714
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	647	701
非支配株主に係る四半期包括利益	△33	13

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023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	845	1,104
減価償却費	86	105
のれん償却額	52	52
負ののれん発生益	△372	—
支払利息	97	69
持分法による投資損益 (△は益)	6	4
有価証券運用損益 (△は益)	△111	△49
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	△8	△3
売上債権の増減額 (△は増加)	△17	△15
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△11,545	△11,198
仕入債務の増減額 (△は減少)	99	△11
その他	110	209
小計	△10,755	△9,733
利息及び配当金の受取額	13	8
利息の支払額	△101	△75
法人税等の支払額	△1,418	△1,701
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,262	△11,501
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	△16	△3
定期預金の払戻による収入	27	54
有価証券及び投資有価証券の売買による収支 (純額)	△24	23
有形固定資産の取得による支出	△46	△44
無形固定資産の取得による支出	△0	△3
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,001	—
その他	△39	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,103	36
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	175	—
短期借入金の返済による支出	△120	—
長期借入れによる収入	15,374	11,871
長期借入金の返済による支出	△4,616	△5,171
社債の発行による収入	—	400
社債の償還による支出	△118	△10
新株予約権の行使による株式の発行による収入	363	426
新株予約権の発行による収入	9	—
自己株式の処分による収入	959	—
配当金の支払額	△1,129	△1,892
その他	—	△14
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,898	5,609
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,467	△5,855
現金及び現金同等物の期首残高	14,717	19,677
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,250	13,822

(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)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2021年10月1日至2022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:百万円)

	報告セグメント		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	
売上高			
外部顧客への売上高	9,349	2,163	11,512
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	1
計	9,349	2,164	11,514
セグメント利益	1,053	△46	1,007

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:百万円)

利益又は損失(△)	金額
報告セグメント計	1,007
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	△486
四半期連結損益計算書の営業利益	521

(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

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023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：百万円）

	報告セグメント		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	
売上高			
外部顧客への売上高	9,534	2,178	11,713
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	1
計	9,534	2,180	11,714
セグメント利益	1,394	47	1,442

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：百万円）

利益又は損失（△）	金額
報告セグメント計	1,442
セグメント間取引消去	2
全社費用（注）	△339
四半期連結損益計算書の営業利益	1,104

（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

（固定資産に係る重要な減損損失）

該当事項はありません

（のれんの金額の重要な変動）

該当事項はありません

(重要な後発事象)

該当事項はありません

3. その他

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。