



2024年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年9月期第3四半期の連結業績（2023年10月1日～2024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		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	%
2024年9月期第3四半期	16,546	△20.9	1,111	△51.7	1,130	△50.7	760	△50.7
2023年9月期第3四半期	20,912	△7.5	2,302	24.9	2,293	27.6	1,543	△0.8

(注) 包括利益 2024年9月期第3四半期 896百万円 (△41.7%) 2023年9月期第3四半期 1,536百万円 (1.7%)

	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
2024年9月期第3四半期	17.37	17.37
2023年9月期第3四半期	35.14	35.14

(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	%
2024年9月期第3四半期	51,794	23,036	43.7
2023年9月期	41,714	24,162	57.0

(参考) 自己資本 2024年9月期第3四半期 22,655百万円 2023年9月期 23,780百万円

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
2023年9月期	—	0.00	—	41.00	41.00
2024年9月期	—	0.00	—	—	—
2024年9月期（予想）	—	—	—	46.00	46.00

(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. 2024年9月期の連結業績目標（2023年10月1日～2024年9月30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	7,500	21.3	5,100	18.5

(注) 直近に公表されている業績目標からの修正の有無 : 無

(注) 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連結範囲の重要な変更：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 : 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）	2024年9月期3Q	44,896,800株	2023年9月期	44,896,800株
② 期末自己株式数	2024年9月期3Q	1,144,590株	2023年9月期	883,190株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年9月期3Q	43,801,808株	2023年9月期3Q	43,929,966株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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）連結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) 連結経営成績に関する説明	2
(2) 連結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	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等の注記)	6
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	7
(重要な後発事象)	8

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

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、依然日米金利差に端を発する円安が継続いたしました。国内の物価上昇は、雇用・所得環境の改善から徐々に消費者に浸透しているものの、消費マインドには足踏みがみられる状況です。米国内のインフレ率は和らいでいるものの、堅調な米国の景気を背景に、政策金利は高水準で据え置かれていることから、緩やかなインフレが今後も継続していくものと考えられます。

これら為替や日本銀行による金融正常化に加え、中国経済の不透明感や中東情勢の緊迫化など金融資本市場におけるリスクには引き続き注視していく必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、当社が事業を展開する東京都内の不動産に対する投資需要が国内外共に需要が強い状況が続きました。

このような状況の下、当社は長期的に安定した需要の見込める東京エリアにおいて、都市型レジデンス開発用地や収益不動産の仕入れを加速し、また投資案件の大型化を進めてまいりました。

当第3四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16,546百万円（前年同四半期比20.9%減）、営業利益は1,111百万円（前年同四半期比51.7%減）、経常利益は1,130百万円（前年同四半期比50.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は760百万円（前年同四半期比50.7%減）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)

当社と連結子会社のアイディ株式会社が展開するリアルエステート事業におきましては、当社開発の都市型レジデンス、収益不動産、開発プロジェクトにおいて、不動産投資会社・デベロッパー・不動産販売会社・海外事業者など幅広い顧客層の需要に対応し、当第3四半期連結累計期間までに32物件を売却いたしました。一方、来年最終年度を迎える中期経営計画「突破 2025」達成に向けて、東京圏エリアでの都市型マンション開発や収益不動産への投資を積極的に進め、当四半期中に16物件の仕入を行いました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間では、売上高13,500百万円（前年同四半期比23.9%減）、営業利益1,740百万円（前年同四半期比38.9%減）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アルシエ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、本部機能の集約や取引先との契約の見直し等の合理化や収益力の強化を進めてまいりました。また、4月から5月にかけては派遣人材を積極的に採用いたしました。その結果、採用および新人教育のためのコストが先行したものの、売上高は3,046百万円（前年同四半期比3.6%減）、営業損失4百万円（前年同四半期は13百万円の営業損失）と、赤字幅が縮小いたしました。

(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、49,554百万円（前連結会計年度末比25.4%増）となりました。これは主に、現金及び預金が6,741百万円減少する一方で、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8,675百万円増加、中古収益不動産の取得により、販売用不動産が7,352百万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、2,239百万円（前連結会計年度末比1.4%増）となりました。

(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、6,279百万円（前連結会計年度末比25.6%増）となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,532百万円、一年以内償還予定の社債が800百万円増加した一方で、納税により未払法人税等が1,546百万円減少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、22,477百万円（前連結会計年度末比79.1%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る長期借入金が10,620百万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、23,036百万円（前連結会計年度末比4.7%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760百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,804百万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13.3ポイント減少し43.7%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年9月期の連結業績目標につきましては、2023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。

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 (2023年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,882	15,140
売掛金	395	392
有価証券	10	361
販売用不動産	11,400	18,752
仕掛販売用不動産	4,954	13,630
その他	860	1,275
流動資産合計	39,504	49,554
固定資産		
有形固定資産	185	199
無形固定資産		
のれん	407	328
その他	5	9
無形固定資産合計	413	338
投資その他の資産	1,610	1,701
固定資産合計	2,209	2,239
資産合計	41,714	51,794
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	606	194
短期借入金	500	918
1年内償還予定の社債	20	820
1年内返済予定の長期借入金	974	2,507
未払法人税等	1,737	191
その他	1,159	1,648
流動負債合計	4,998	6,279
固定負債		
社債	2,130	1,320
長期借入金	10,240	20,860
繰延税金負債	1	21
資産除去債務	35	28
その他	145	247
固定負債合計	12,553	22,477
負債合計	17,551	28,757
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金	4,911	4,941
利益剰余金	15,118	14,074
自己株式	△375	△623
株主資本合計	23,780	22,518
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	137
その他の包括利益累計額合計	△0	137
非支配株主持分	382	380
純資産合計	24,162	23,036
負債純資産合計	41,714	51,794

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
売上高	20,912	16,546
売上原価	16,943	13,718
売上総利益	3,969	2,828
販売費及び一般管理費	1,667	1,717
営業利益	2,302	1,111
営業外収益		
有価証券運用益	81	100
投資有価証券売却益	1	19
持分法による投資利益	—	33
その他	37	15
営業外収益合計	119	169
営業外費用		
支払利息	113	135
持分法による投資損失	0	—
長期前払費用償却	7	7
支払手数料	1	4
その他	5	2
営業外費用合計	128	150
経常利益	2,293	1,130
特別利益		
投資有価証券売却益	14	6
特別利益合計	14	6
特別損失		
持分変動損失	—	1
固定資産除却損	—	7
投資有価証券評価損	6	—
特別損失合計	6	8
税金等調整前四半期純利益	2,301	1,127
法人税、住民税及び事業税	696	286
法人税等調整額	69	82
法人税等合計	765	369
四半期純利益	1,536	758
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△7	△2
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,543	760

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	1,536	758
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	137
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	0
その他の包括利益合計	0	137
四半期包括利益	1,536	896
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,543	898
非支配株主に係る四半期包括利益	△7	△2

(3) 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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023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：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	17,751	3,161	20,912
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	2
計	17,751	3,164	20,915
セグメント利益又は 損失 (△)	2,846	△13	2,832

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	2,832
セグメント間取引消去	4
全社費用 (注)	△534
四半期連結損益計算書の営業利益	2,302

(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3四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024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：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	13,500	3,046	16,546
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	2
計	13,500	3,048	16,549
セグメント利益又は 損失（△）	1,740	△4	1,735

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	1,735
セグメント間取引消去	1
全社費用（注）	△626
四半期連結損益計算書の営業利益	1,111

（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。

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 （自 2022年10月1日 至 2023年6月30日）	当第3四半期連結累計期間 （自 2023年10月1日 至 2024年6月30日）
減価償却費	171百万円	253百万円
のれんの償却額	78百万円	78百万円

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2024年8月9日開催の取締役会において、会社法第459条第1項及び当社定款41条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上および今後の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため

(2) 取得に係る事項の内容

- | | |
|-------------|---|
| ① 取得する株式の種類 | 当社普通株式 |
| ② 取得する株式の総数 | 400,000株 (上限)
(発行済株式総数 (自己株式を除く) に対する割合 0.91%) |
| ③ 取得価額の総額 | 300百万円 (上限) |
| ④ 取得する期間 | 2024年8月13日から2024年9月30日 |
| ⑤ 取得の方法 | 東京証券取引所における市場買付 |