



平成27年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月13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
定時株主総会開催予定日 平成27年12月18日 配当支払開始予定日

TEL 03-5210-3721
平成27年12月21日

有価証券報告書提出予定日 平成27年12月18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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年9月期の連結業績(平成26年10月1日～平成27年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年9月期	7,750	236.3	1,559	609.6	1,531	504.0	1,222	701.2
26年9月期	2,304	△31.6	219	△13.4	253	△6.6	152	△23.9

(注) 包括利益 27年9月期 1,220百万円 (687.4%) 26年9月期 155百万円 (△23.6%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年9月期	46.17	45.18	36.8	19.3	20.1
26年9月期	5.71	5.61	8.4	5.4	9.5

(参考) 持分法投資損益 27年9月期 ー百万円 26年9月期 ー百万円

(注) 当社は、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4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(平成26年9月期)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
27年9月期	10,720	5,076	45.3	160.59
26年9月期	5,119	1,799	34.9	69.73

(参考) 自己資本 27年9月期 4,859百万円 26年9月期 1,787百万円

(注) 当社は、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4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。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年9月期	301	385	3,193	4,663
26年9月期	△1,088	△5	656	782

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
26年9月期	—	0.00	—	14.00	14.00	44	29.4	2.5
27年9月期	—	0.00	—	60.00	60.00	453	32.5	13.0
28年9月期(予想)	—	0.00	—	12.00	12.00		36.2	

(注)

- 平成27年9月期の配当金は、普通配当50円と記念配当(当社の東証第一部市場上場及び連結子会社株式会社パルマの東証マザーズ上場記念)10円の合計となります。
- 当社は、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。平成28年9月期の配当予想につきましては、当該株式分割後の発行済株式数を基準に算定しております。

3. 平成28年9月期の連結業績予想(平成27年10月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 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	9,324	20.3	1,700	9.0	1,600	4.5	1,002	△18.0	33.11

(注) 当社は、年次での業績管理を行っているため、第2四半期連結累計期間の業績見通しの記載を省略しております。また、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割後の発行済株式数を基準に算定しております。

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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)	27年9月期	30,311,200 株	26年9月期	27,287,200 株
② 期末自己株式数	27年9月期	48,688 株	26年9月期	1,648,688 株
③ 期中平均株式数	27年9月期	26,468,013 株	26年9月期	26,709,951 株

(注)当社は、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。これらに伴い、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。

(参考)個別業績の概要

平成27年9月期の個別業績(平成26年10月1日～平成27年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年9月期	7,041	284.9	1,448	936.9	1,431	716.2	1,025	828.8
26年9月期	1,837	△39.1	139	△23.5	175	△21.6	110	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年9月期	38.74	38.14
26年9月期	4.13	4.07

(注)当社は、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。これらに伴い、前会計年度(平成26年9月期)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) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	
27年9月期	9,895	45.6	4,510	45.6	4,509	45.6	149.00	
26年9月期	4,739	34.5	1,635	34.5	1,633	34.5	63.72	

(参考)自己資本 27年9月期 4,509百万円 26年9月期 1,633百万円

(注)当社は、平成27年1月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で、平成27年10月1日付けで普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。これらに伴い、前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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続が終了していません。

※ 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。

業績予想の前提となる条件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、決算短信3ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析 平成28年9月期 業績見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	6
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(会計方針の変更)	21
(未適用の会計基準等)	21
(追加情報)	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	22
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(セグメント情報等)	26
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	31
(開示の省略)	31
6. その他	32
(1) 役員の変動	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度における成績

(単位：千円)

項目	平成26年9月期末		平成27年9月期末		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	2,304,696	100.0%	7,750,532	100.0%	5,445,836
売上総利益	712,234	30.9%	2,254,300	29.1%	1,542,066
販売費及び 一般管理費	492,396	21.4%	694,372	9.0%	201,717
営業利益	219,837	9.5%	1,559,928	20.1%	1,340,348
営業外収益	80,875	3.5%	87,194	1.1%	1,319
営業外費用	47,108	2.0%	115,328	1.4%	63,220
経常利益	253,604	11.0%	1,531,794	19.8%	1,278,447
税金等調整前 当期純利益	256,299	11.1%	1,853,884	23.9%	1,597,843
当期純利益	152,521	6.6%	1,222,039	15.8%	1,068,305

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による金融緩和等の経済政策を背景とした消費マインドの改善、企業活動の活性化等により下支えされ、一部で雇用・所得環境の改善など、景気回復への兆しが見受けられました。しかしながら、欧州債務問題や新興国の経済情勢による景気下振れリスク、また米国の金融政策の影響など、先行きについては不透明な状況が続いております。

当社グループが属しております不動産業界においては、地価が三大都市圏で上昇を続けているほか、地方圏でも対前年比のマイナス幅が減少しております。昨年の消費増税に伴う駆け込み需要の反動減の影響が大きかった住宅市場もその影響が一段落し、住宅取得支援策が拡充されたこともあって、着工戸数は本年3月より前年同月比プラスとなっております。また、不動産投資市場においては、円安や良好な資金調達環境等を背景として、J-REITを始めとする投資ファンドや海外投資家等により活況な売買が続いております。

このような事業環境下、当社グループは、今年度からスタートした中期経営計画「“Action”～For Growth 2017」を達成すべく、主力のリアルエステート事業の収益力の強化、アウトソーシングサービス事業・セールスプロモーション事業のサービス力の強化・顧客規模の拡大を図ってまいりました。

加えて、当社は、本年8月に東京証券取引場第一部に上場するとともに、財務基盤の強化と物件取得の機動性の向上を目的に、公募による株式発行及び自己株式の処分により18億8,400万円の資金を調達いたしました。

さらに、アウトソーシングサービス事業を展開する子会社の株式会社パルマは、セルフストレージビジネスの知名度向上と経営基盤の強化を目的に、本年8月に東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。

当連結会計年度の経営成績は、都市型マンションを中心に売却が好調に進展したことにより売却収入が増加し、利益率が向上したことに加え、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において各種サービスの受託が堅調に推移したことにより、売上高は7,750,532千円(前期比236.3%増)、営業利益は1,559,928千円(前期比609.6%増)、経常利益は1,531,794千円(前期比504.0%増)となりました。当期純利益は、株式会社パルマの上場に伴い、170,242千円の関係会社株式売却益等が発生したことにより、1,222,039千円(前期比701.2%増)となり、過去最高の業績を達成いたしました。

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)

当連結会計年度は、「駒込(東京都豊島区)」、「門前仲町(東京都江東区)」、「芝公園(東京都港区)」等の7棟の都市型マンションをマンション販売会社や事業法人に供給したことや収益不動産の売却等により収益に大きく貢献いたしました。加えて、「神楽坂白銀公園(東京都新宿区)」、「大森(東京都品川区)」などの都市型マンション開発用地や「第一宮原ビル」などの収益不動産の仕入も積極的に進めてまいりました。

以上の結果、売上高は6,872,148千円(前期比298.4%増)、営業利益は1,612,044千円(前期比528.2%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

当連結会計年度は、不動産業界における旺盛な人材の需要を背景に、マンション分譲・賃貸営業における接客・案内スタッフ派遣案件の受注が増加したほか、展示会・イベント運営等スタッフや事務アシスタント等幅広い職種での人材派遣案件の受注も増加いたしました。

以上の結果、売上高は167,900千円(前期比56.6%増)、営業利益は35,155千円(前期比80.7%増)となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

当連結会計年度は、子会社の株式会社パルマにおいて、ビジネスソリューションサービス(セルフストレージ(レンタル収納スペース・トランクルーム)ビジネス向け使用料滞納保証付BPO(ビジネスプロセスアウトソーシング)サービス)のさらなる受託件数獲得のため営業地域の拡大及びサービス体系の見直しを行いました。さらに、当連結会計年度より本格的に始動いたしましたターンキーソリューションサービス(セルフストレージ物件の開発や物件運営)において2件のセルフストレージ物件の開発・売却、2件のセルフストレージ物件の仲介、及び4件の既存ビル等の改装企画コンサルティングを行い、収益に寄与いたしました。

以上の結果、売上高は708,935千円(前期比50.4%増)、営業利益は111,628千円(前期比40.2%増)となりました。

(その他事業)

その他付随事業としまして、飲食業の出店支援事業に取り組み、当連結会計年度は、売上高は1,547千円(前期比36.9%増)、営業利益は1,547千円(前期比37.0%増)となりました。

②平成28年9月期 業績見通し

今後においても雇用環境や企業収益の改善を背景に、景気回復基調の継続が期待されるものの、中国経済の減速への懸念など、国内景気の下押しリスクが残ることから、依然として景気動向は不透明であると見ております。

一方、不動産業界においては、事業用地取得競争の激化や建築価格の上昇など、留意すべきファクターが存在するものの、緩和的な金融環境や円安による割安感が継続していくことやオフィスビルを中心とした賃貸指標の改善などを背景に、国内外のさまざまな投資主体による活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

このような環境の下、当社グループは、平成30年9月期までの新たな3カ年の中期経営計画「“Run”～For Growth 2018～」に従い、各セグメントの事業規模拡大と収益構造の多様化を図り、強固な経営基盤を確立してまいります。

中期経営計画初年度の次期(平成28年9月期)におきましては、リアルエステート事業においては現在の好調な不動産市況を好機と捉え、都市型マンションの開発・供給、収益不動産の売買に積極的に取り組んでまいります。また、アウトソーシングサービス事業ではセルフストレージビジネス向け各種サービスの拡販、セールスプロモーション事業では不動産セクターを中心に人材サービス案件のさらなる受注増加を目指し、各セグメントの収益拡大を図ってまいります。以上の施策の実行により、次期の当社連結業績見通しは、売上高は9,324百万円、営業利益は1,700百万円、経常利益は1,600百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,002百万円を予定しております。

なお、当社グループは、年次での業績管理を行っているため、第2四半期連結累計期間の業期見通しの記載を省略しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(単位:千円)

項目	平成26年9月期末		増加額	減少額	平成27年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	886,452	17.3%	3,779,950		4,666,402	43.5%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	3,690,150	72.1%	6,874,023	5,246,456	5,317,717	49.6%
その他	542,460	10.6%	193,629		736,089	6.9%
資産合計	5,119,063	100.0%	5,601,146		10,720,209	100.0%
有利子負債	2,957,413	57.8%	3,589,180	2,559,613	3,986,980	37.2%
前受収益	117,743	2.3%	8,778		126,521	1.2%
その他	244,666	4.8%	1,285,099		1,529,766	14.2%
負債合計	3,319,823	64.9%	2,323,444		5,643,268	52.6%
純資産合計	1,799,239	35.1%	3,277,702		5,076,941	47.4%
負債・純資産合計	5,119,063	100.0%	5,601,146		10,720,209	100.0%

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、10,522,772千円(前連結会計年度末比114.6%増)となりました。これは主に、マンション開発の竣工による振替や収益不動産の仕入により、販売用不動産が1,680,881千円、また、公募による増資や自己株式の処分等により現金及び預金が、3,779,950千円増加したことによるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、197,437千円(前連結会計年度末比8.6%減)となりました。これは主に、減損損失の計上等により建物が32,353千円減少したことによるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,595,358千円(前連結会計年度末比39.0%増)となりました。これは主に、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、125,500千円、405,825千円減少した一方で、支払手形及び買掛金が641,683千円及び未払法人税等が595,003千円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、3,047,909千円(前連結会計年度末比109.8%増)となりました。これは主に、長期借入金が1,560,892千円増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、5,076,941千円(前連結会計年度末比182.2%増)となりました。これは主に、公募による増資や自己株式の処分により資本金及び資本剰余金がそれぞれ573,156千円、1,196,272千円及び当期純利益が1,222,039千円計上されたこと等により利益剰余金が1,177,171千円増加したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は、45.3%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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3,881,154千円増加し、当連結会計年度末には4,663,358千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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)

営業活動の結果得られた資金は301,273千円となりました。これは主に、たな卸資産の増加額1,632,865千円あった一方で、税金等調整前当期純利益1,853,884千円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は385,888千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出が121,200千円あった一方で、関係会社株式の売却による収入が204,930千円、定期預金の払戻による収入が232,000千円及び有価証券の売買による収入が76,702千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)

財務活動の結果得られた資金は3,193,992千円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が1,706,133千円あった一方で、長期借入れによる収入が2,861,200千円、株式の発行による収入が1,125,476千円、自己株式の処分による収入が750,317千円及び少数株主からの払込みによる収入が339,316千円あったことによるものです。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期	平成27年9月期
自己資本比率 (%)	52.3	53.0	42.7	34.9	45.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	33.3	30.9	43.8	54.0	135.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍)	—	—	—	—	13.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	5.2

自己資本比率 : 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注)1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式控除後)により算出しております。

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4. 平成23年9月期・平成24年9月期・平成25年9月期、平成26年9月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元は重要な経営課題として認識しており、配当による利益還元につきましては、連結ベースの配当性向30%を目標に、各事業年度の経営成績を勘案しながら株主の皆様に対する利益還元を行うことを基本方針としております。一方で、財務体質の一層の強化や将来の収益向上を図るための積極的な事業展開に備えた内部留保にも努め、総合的に勘案し配分する方針であります。

この方針に基づき、当連結会計年度の業績を勘案いたしまして、株主の皆様への利益還元を検討した結果、当期の1株あたりの期末配当金は普通配当50円に、当社の東京証券取引所第一部市場への上場及び連結子会社の株式会社パルマの東京証券取引所マザーズ市場への上場に基づく記念配当10円を加え、合計60円を予定しております。

次期の配当金につきましては、連結ベースの配当性向35%を目標に、各事業年度の経営成績を勘案しながら配当を行うことを基本方針とし、業績の見通し等を鑑み、年間合計1株につき12円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上重要であると考えられる事項については積極的に情報開示しております。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も合わせて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、文中の記載は、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅しているものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在において当社グループが入手可能な情報から判断したものであります。

①経済情勢の変動について

当社グループの主要事業であるリアルエステート事業が属する不動産業界は、景気動向、金利動向および地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループにおいてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。当社グループは、不動産開発・売買・運営において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で構成された組織により事業展開しており、かかるリスクの軽減と同時に、最大限の収益が確保できるようマーケットの動きを注視しておりますが、不動産市況が当社グループの予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社グループの経営成績および財政状態等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動は、不動産業界を始めとした各種業界向け人材派遣案件の減少、セルフストレージ利用者の減少や当該利用料滞納者の増加をもたらす可能性もあり、セールスプロモーション事業やアウトソーシングサービス事業の業績にも影響を及ぼす可能性があります。

②競合の状況

当社グループは、東京23区及びその周辺エリアにおいて不動産開発・収益不動産投資などのリアルエステート事業を展開しておりますが、当該エリアは競合も多く、過度な価格競争が生じた場合には、物件の仕入や売却が計画どおりに進められないなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③外部業者への委託

当社グループは、特にリアルエステート事業において、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部業者に委託しております。更に外部業者に業務を委託した後においても、品質及び工程監理のため当社社員が随時外部業者との会議に参加し、報告を受け、当社グループの要求する品質、工期に合致するように確認作業を適宜行っております。

しかしながら、施工工事における災害の発生、労務費・資材費高騰による開発コストの上昇、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の契約不履行や倒産等、不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社グループに発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④個人情報保護

当社グループでは業務遂行上の必要性から、特にセールスプロモーション事業やアウトソーシングサービス事業において登録派遣スタッフやセルフストレージ利用者等、多くの個人情報を取扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめとして、関連する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、「個人情報保護管理規程」を定めたうえ、当社グループ社員並びに登録派遣スタッフに対し教育・啓蒙を徹底し、個人情報の保護に取り組んでおります。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用失墜及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤訴訟等の可能性

当社グループが仕入、施工、管理、販売する不動産物件において、建物の瑕疵や土壌汚染等による訴訟の発生やこれらに起因する建築計画の変更等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥建設地の周辺住民の反対運動について

マンション・オフィスビル等の不動産の建設にあたっては、建設地の周辺環境に配慮し、関係する法律や自治体の条例などを検討して開発計画を立てるとともに、事前に周辺住民の方に実施する説明会などで理解を頂戴するようしておりますが、建設中の騒音や、日照問題、環境問題等を理由に周辺住民の方の反対運動が起きる場合があります、その場合に建築計画の変更、工事期間の延長、追加費用の発生等が生じ当社グループの業績や財政状態等に影響を与える可能性があります。

⑦リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について

リアルエステート事業にかかる売上高は、主に不動産物件の売却金額であるため、当社グループのその他の事業と比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、リアルエステート事業の売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があります。具体的には、主力のマンション開発事業は、事業着手より開発・売却にいたるまでの事業期間が概ね2年程度であるため、開発の進捗が計画より遅延した場合等により、売上計上時期が当初の想定から延期となる可能性があります。加えて、当該事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡し基準」であることから、引渡時期の遅延、販路選択(区分住戸ごとの引渡しもしくは一棟売却)及び物件の内容(個別物件の利益率等)等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、案件の引渡しの有無により売上高および収益が短期的に偏る可能性があります。

⑧有利子負債への依存及び金利水準の動向

不動産開発用地や収益物件の取得費、建築費の一部等の事業資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、平成27年9月末時点において37.2%であります。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を推進しておりますが、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨当社グループの主要な事業にかかる法的規制について

当社グループの事業は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。当社グループの許認可等の状況は下表のとおりであり、現在までに当該許認可が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、何らかの理由によりこのような事由が発生した場合には当社グループの業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、これらの法的規制や条例等が新たに制定されたり、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

(許認可、免許及び登録等の状況)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び 主要な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(3) 第83945号	平成31年12月17日	宅地建物取引業法66 条各号に該当する場 合
一級建築士事務所登 録	一般社団法人東京都 建築士事務所協会	東京都知事登録 第51856号	平成28年2月19日	建築士法第10条第1 項各号に当たる場合 に、中央建築士審査 会の同意を経て免許 の取消を行う
第二種金融商品取引 業者登録	関東財務局	関東財務局長(金商) 第1376号	有効期限の定めなし	金融商品取引法第29 条の4第1号または 3号に該当する場合
一般労働者派遣業免 許	厚生労働省	(般) 13-300632	平成30年1月31日	労働者派遣法第14条 各号に該当する場合
有料職業紹介事業免 許	厚生労働省	13-ユ-300590	平成30年5月31日	職業安定法第32条各 号に該当する場合
一般労働者派遣事業 免許(㈱パルマ)	厚生労働省	(般) 13-304730	平成30年5月31日	労働者派遣法第14条 各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (㈱パルマ)	東京都	東京都知事(1) 第97464号	平成32年2月13日	宅地建物取引業法66 条各号に該当する場 合
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1) 第97464号	平成32年2月13日	宅地建物取引業法66 条各号に該当する場 合

⑩子会社である株式会社パルマの上場について

当社の子会社であり、「セルフストレージ(レンタル収納スペース・トランクルーム)ビジネス」におけるBPO(ビジネスプロセスアウトソーシング)サービスを展開する株式会社パルマは、平成27年8月11日付けで東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。

同社の上場に伴う新株式発行と、当社による同社株式の売出しにより、当期(平成27年9月期)の当社連結損益計算書においては特別利益が347,661千円計上されております。

一方で、同社上場後における当社の同社に対する持ち株比率は、従来の93.9%から61.9%に低下いたしました。連結損益計算書において、子会社の当期純利益部分のうち親会社以外の株主に帰属する部分は「少数株主利益」として連結上の利益から控除されるため、当社の株式会社パルマに対する持ち株比率が低下した場合には、「少数株主利益」の増加要因となります。

(5) 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。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社と連結子会社1社から構成されております。当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

各セグメント別に行っている業務を整理すると以下のようになります。

セグメント	主な事業内容	会社名
(1) リアルエステート事業	不動産の開発・企画業務、収益不動産の投資・運用業務、アセットマネジメント業務、ソリューション業務 他	(株)ディア・ライフ
(2) セールスプロモーション事業	不動産業界向け販売支援職種等の人材派遣	(株)ディア・ライフ
(3) アウトソーシングサービス事業	セルフストレージ (レンタル収納スペース・トランクルーム) ビジネスソリューションプロバイダ事業	(株)パルマ

各セグメント別の業務内容は以下のとおりであります。

<リアルエステート事業>

不動産の開発・企画、収益不動産の投資・運用、アセットマネジメント業務、不動産仲介等の不動産に関連したサービスを提供するソリューション業務を行っております。

主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて、都市型マンション (単身者・DINKS層向け賃貸マンション) や中古マンション・収益ビル等の収益不動産を投資・開発し、マンション販売会社、デベロッパー、実需に伴う顧客、不動産オーナー等に販売しております。

さらに、不動産投資ファンド・REITから個人投資家に至るさまざまなセクターとの取引を通じて蓄積された「目利き」能力、建物企画、コンストラクションマネジメント、不動産運営実績、市場における情報ネットワーク等を基に、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するアセットマネジメントや不動産仲介業務を行っております。

<セールスプロモーション事業>

当事業では、主に不動産業界において、分譲マンションモデルルームや賃貸マンションリーシング現場スタッフ等の販売支援職種や事務系職種をメインに人材派遣事業を行っております。

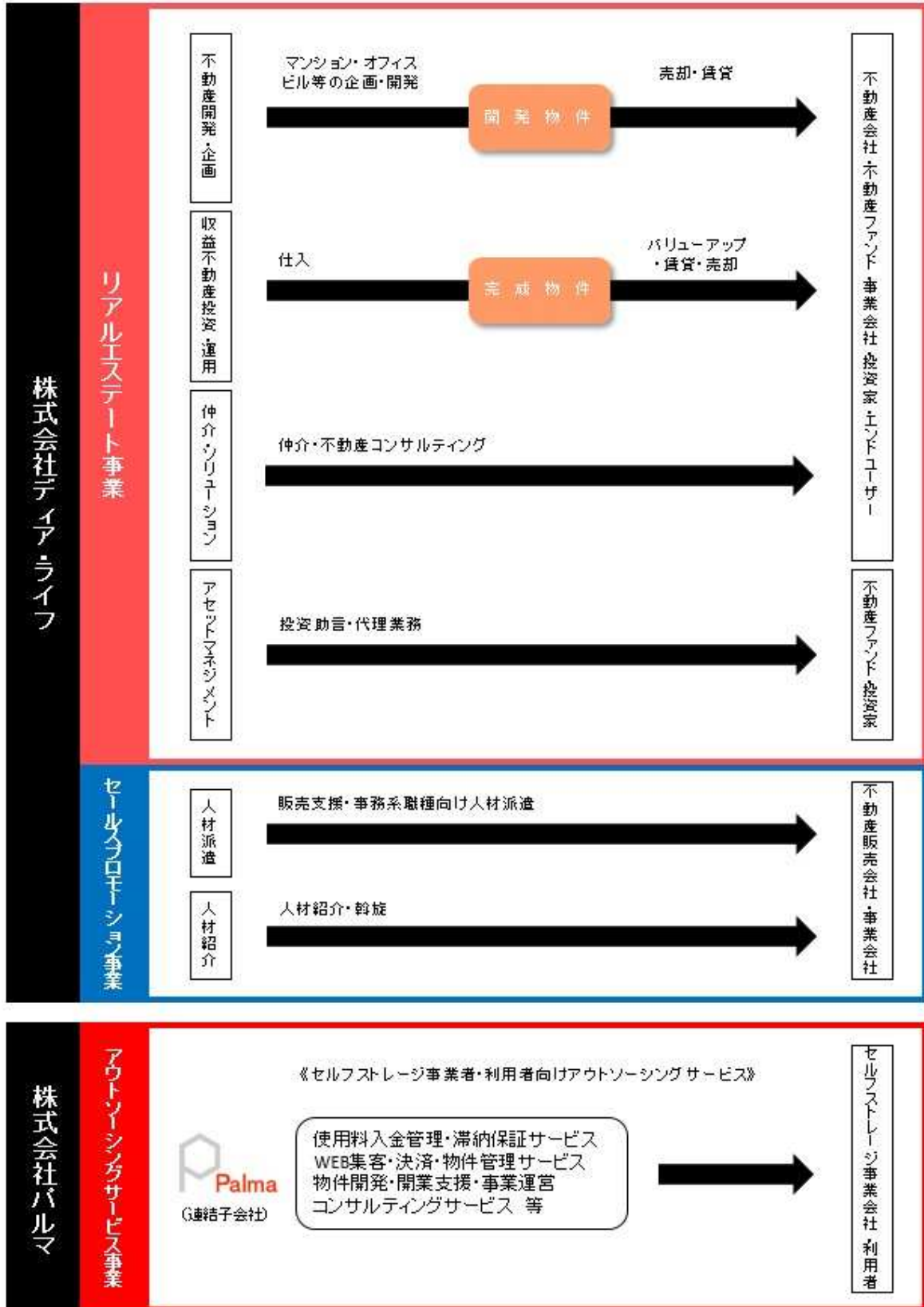
不動産業界向け派遣業務は、物件の規模、エリア (都心～郊外等)、タイプ (単身者～ハイエンド・サービスアパートメント) を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のために人材支援を行っております。その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

<アウトソーシングサービス事業>

当事業は、連結子会社である株式会社パルマにおいて、レンタル収納料の滞納保証付きセルフストレージビジネスプロセスのアウトソーシングサービス、セルフストレージ事業における業務効率化のためのITシステムの開発・運用サービス、セルフストレージ事業運営のコンサルティング・セルフストレージ施設開発サービスを行っております。

当事業は、セルフストレージ事業者の業務効率化、セルフストレージ利用料回収リスクの軽減、新規事業参入者への開業支援に貢献しております。

以上に述べた事項を事業系統図によって示すと以下のとおりとなります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「私たちと出会った全ての方々へ大切な人生～dear life～をもっと豊かにしていただきたい」との経営理念に基づき、さまざまな機会に存在し得る潜在価値を具現化し最大限に高めることにより、関係者の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がると常に意識し、ビジネスに取り組んでおります。今後もこうした理念に立脚し、顧客のニーズをよりの確に把握し、さらなる満足度の向上を追求し続けてまいります。

また、単に事業規模の拡大を迫るのではなく、複数の事業を安定的に成長させ、それぞれの事業の強みを活かして最大のシナジー効果を発揮することにより、企業の継続的な発展と企業価値の拡大に努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、健全性や効率性とのバランスを重視しながら、永続的な成長を実現することを目指しております。収益面でもバランスの取れた事業ポートフォリオの構築を目指しております。

当社グループは、平成30年9月期を最終年度とする新たな中期経営計画「“Run” ～For Growth 2018～」を策定しております。本計画にもとづき、計画最終年度の平成30年9月期の定量目標として連結経常利益25億円、連結ベースのROE25%以上を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、当社が展開するリアルエステート事業と子会社の株式会社パルマが展開するアウトソーシングサービス事業を軸に、事業規模の拡大を進めております。当社グループは、中期経営計画「“Run” ～For Growth 2018～」にもとづき、不動産とセルフストレージビジネスにて蓄積された事業基盤を活かし、市場の発展に貢献していくとともに、中長期的な成長のための基盤を拡充することにより、企業価値の一層の向上を実現してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、中期経営計画「“Run” ～For Growth 2018～」にもとづき、中長期的な成長の源泉となる事業基盤の拡大と経営基盤の強化を図るために、以下の重点施策を推進してまいります。

- ・都市型マンションを主軸に不動産開発事業の積極的な拡大
- ・優良な中小型不動産アセットへの積極投資による、資産効率の向上と収益源の多様化の推進
- ・セルフストレージビジネス向けBPOサービスの受託シェアの最大化
- ・セルフストレージビジネスの市場拡大に寄与し得るサービス力の向上
- ・不動産分野向け人材ビジネスの拡販に向けた営業力の強化

(5) その他、会社の経営上重要な事項

特記すべき事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達のため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	886,452	4,666,402
金銭の信託	1,350	1,350
売掛金	64,486	168,707
販売用不動産	40,038	1,719,470
仕掛販売用不動産	3,650,111	3,598,247
繰延税金資産	48,356	98,879
その他	281,718	345,303
貸倒引当金	△69,568	△75,587
流動資産合計	4,902,945	10,522,772
固定資産		
有形固定資産		
建物	114,384	90,772
減価償却累計額	△30,285	△39,026
建物(純額)	84,099	51,745
機械装置及び運搬具	848	2,450
減価償却累計額	△848	△459
機械装置及び運搬具(純額)	0	1,990
工具、器具及び備品	16,234	17,313
減価償却累計額	△11,288	△13,035
工具、器具及び備品(純額)	4,945	4,278
有形固定資産合計	89,044	58,015
無形固定資産	41,048	38,885
投資その他の資産	86,024	100,537
固定資産合計	216,117	197,437
資産合計	5,119,063	10,720,209

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	30,217	671,900
短期借入金	487,000	361,500
1年内返済予定の長期借入金	1,048,843	643,018
未払法人税等	53,075	648,079
その他	247,906	270,860
流動負債合計	1,867,042	2,595,358
固定負債		
長期借入金	1,421,570	2,982,462
繰延税金負債	3,908	46
資産除去債務	15,218	15,399
その他	12,083	50,001
固定負債合計	1,452,780	3,047,909
負債合計	3,319,823	5,643,268
純資産の部		
株主資本		
資本金	416,472	989,628
資本剰余金	501,845	1,698,118
利益剰余金	999,034	2,176,205
自己株式	△134,453	△3,970
株主資本合計	1,782,898	4,859,982
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,916	-
その他の包括利益累計額合計	4,916	-
新株予約権	1,466	1,466
少数株主持分	9,957	215,492
純資産合計	1,799,239	5,076,941
負債純資産合計	5,119,063	10,720,209

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
売上高	2,304,696	7,750,532
売上原価	1,592,461	5,496,232
売上総利益	712,234	2,254,300
販売費及び一般管理費	492,396	694,372
営業利益	219,837	1,559,928
営業外収益		
受取利息	519	1,929
受取配当金	89	64
有価証券運用益	74,728	76,702
貸倒引当金戻入額	1,980	-
その他	3,558	8,499
営業外収益合計	80,875	87,194
営業外費用		
支払利息	35,948	58,245
株式交付費	1,127	13,668
上場関連費用	-	28,094
長期前払費用償却	8,082	14,169
その他	1,950	1,150
営業外費用合計	47,108	115,328
経常利益	253,604	1,531,794
特別利益		
持分変動利益	6,169	177,419
関係会社株式売却益	-	170,242
特別利益合計	6,169	347,661
特別損失		
減損損失	-	25,571
固定資産除却損	3,475	-
特別損失合計	3,475	25,571
税金等調整前当期純利益	256,299	1,853,884
法人税、住民税及び事業税	91,118	682,644
法人税等調整額	12,531	△54,286
法人税等合計	103,650	628,358
少数株主損益調整前当期純利益	152,648	1,225,526
少数株主利益	127	3,487
当期純利益	152,521	1,222,039

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	152,648	1,225,526
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,375	△4,916
その他の包括利益合計	2,375	△4,916
包括利益	155,024	1,220,610
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	154,896	1,217,122
少数株主に係る包括利益	127	3,487

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	416,472	501,845	907,908	—	1,826,227
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△61,396		△61,396
当期純利益			152,521		152,521
自己株式の取得				△134,453	△134,453
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	91,125	△134,453	△43,328
当期末残高	416,472	501,845	999,034	△134,453	1,782,898

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	2,540	2,540	—	—	1,828,768
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当					△61,396
当期純利益					152,521
自己株式の取得					△134,453
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,375	2,375	1,466	9,957	13,799
当期変動額合計	2,375	2,375	1,466	9,957	△29,528
当期末残高	4,916	4,916	1,466	9,957	1,799,239

(株)ディア・ライフ(3245)平成27年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	416,472	501,845	999,034	△134,453	1,782,898
当期変動額					
新株の発行	573,156	573,156			1,146,312
剰余金の配当			△44,867		△44,867
当期純利益			1,222,039		1,222,039
自己株式の処分		623,116		130,483	753,600
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	573,156	1,196,272	1,177,171	130,483	3,077,083
当期末残高	989,628	1,698,118	2,176,205	△3,970	4,859,982

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	4,916	4,916	1,466	9,957	1,799,239
当期変動額					
新株の発行					1,146,312
剰余金の配当					△44,867
当期純利益					1,222,039
自己株式の処分					753,600
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,916	△4,916	-	205,534	200,618
当期変動額合計	△4,916	△4,916	-	205,534	3,277,702
当期末残高	-	-	1,466	215,492	5,076,941

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	256,299	1,853,884
減価償却費	19,810	27,752
減損損失	-	25,571
持分変動損益(△は益)	△6,169	△177,419
のれん償却額	1,536	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	10,401	6,019
受取利息及び受取配当金	△608	△1,993
支払利息	35,948	58,245
有価証券運用損益(△は益)	△74,728	△76,702
関係会社株式売却損益(△は益)	-	△170,242
固定資産除却損	3,475	-
売上債権の増減額(△は増加)	△6,498	△104,220
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,197,781	△1,632,865
仕入債務の増減額(△は減少)	△44,025	641,683
前受金の増減額(△は減少)	5,304	22,851
金銭の信託の増減額(△は増加)	46,075	-
その他	△33,063	△14,606
小計	△984,023	457,959
利息及び配当金の受取額	608	1,993
利息の支払額	△36,536	△58,454
法人税等の支払額	△68,372	△100,225
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,088,324	301,273
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	△285,200	△121,200
定期預金の払戻による収入	177,000	232,000
有価証券の売買による収支(純額)	115,862	76,702
有形固定資産の取得による支出	△4,746	△5,488
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	△7,705	△14,527
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及び償還による収入	5,000	13,037
関係会社株式の売却による収入	-	204,930
貸付金の回収による収入	6,554	-
敷金の差入による支出	△10,976	△114
その他	243	548
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,971	385,888

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9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	1,187,000	727,980
短期借入金の返済による支出	△1,090,000	△853,480
長期借入れによる収入	1,597,000	2,861,200
長期借入金の返済による支出	△839,744	△1,706,133
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	15,912
株式の発行による収入	—	1,125,476
新株予約権の発行による収入	339	—
自己株式の処分による収入	—	750,317
自己株式の取得による支出	△134,453	—
配当金の支払額	△60,617	△46,691
少数株主からの払込みによる収入	16,000	339,316
その他	△18,934	△19,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	656,590	3,193,992
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△437,704	3,881,154
現金及び現金同等物の期首残高	1,219,908	782,204
現金及び現金同等物の期末残高	782,204	4,663,358

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び名称

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 (株)パルマ

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)パルマの決算日は、当社の決算日と同じ9月30日であります。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

売買目的有価証券

時価法(売上原価は移動平均法により算定)を採用しております。

その他有価証券

<時価のあるもの>

決算期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しております。

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)

② たな卸資産

仕掛販売用不動産及び販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物(建物付属設備を除く)及び事業用工具、器具及び備品については、定額法によっております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

機械装置及び運搬具 10年

工具、器具及び備品 3～15年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税額等については、販売費及び一般管理費に計上しており、固定資産に係るものは長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

(企業結合に関する会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

子会社株式の追加取得等において、支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されたものです。

(2) 適用予定日

平成28年9月期の連結会計年度期首より適用の予定です。

なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年9月期の連結会計年度期首以後に実施される企業結合から適用の予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(追加情報)

法人税率の変更等による影響

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から、平成27年10月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%、平成28年10月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額が7,811千円、繰延税金負債の金額が128千円それぞれ減少し、法人税等調整額が7,682千円増加しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
定期預金	30,000千円	30,000千円
販売用不動産	—	1,510,749
仕掛販売用不動産	3,617,351	3,588,688

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
短期借入金	487,000千円	349,000千円
1年内返済予定の長期借入金	1,020,710	617,530
長期借入金	1,372,735	2,959,115

※2 金銭の信託は、子会社である㈱パルマにおいて、セルフストレージ事業者向けレンタル料の収納代行業務の一環として設定しているものであります。

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)
役員報酬	98,325千円	124,105千円
給料手当	127,912	138,286
支払手数料	48,128	109,526

※2 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
神奈川県横浜市	賃貸資産	建物及び工具、器具及び備品

当社グループは、原則として、事業用資産についてはプロジェクト毎にグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、稼働率の低下により、収益性が著しく下落した、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(25,571千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物24,682千円及び工具、器具及び備品888千円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めないことから備忘価額により評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,375千円	497千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	2,375	△5,413
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	2,375	△5,413
その他の包括利益合計	2,375	△4,916

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,410,900	—	—	3,410,900

2 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	—	206,086	—	206,086

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式数の増加206,086株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加であります。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結 会計年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約 権	普通株式	—	—	—	—	1,466
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約 権	普通株式	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	1,466

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	61,396	18	平成25年9月30日	平成25年12月20日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年12月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44,867	14	平成26年9月30日	平成26年12月19日

(注) 平成27年1月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。上記の1株当たりの配当額については株式分割後の金額であります。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,410,900	4,166,900	—	7,577,800

(変動事由の概要)

1. 当社は、平成27年1月1日付で1株につき2株の割合で株式分割を行っております。
2. 普通株式の発行済株式総数の増加4,166,900株は、株式分割による増加3,410,900株、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加156,000株、公募増資による新株の発行による増加600,000株であります。

2 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	206,086	206,086	400,000	12,172

(変動事由の概要)

1. 当社は、平成27年1月1日付で1株につき2株の割合で株式分割を行っております。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加206,086株は株式分割によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少400,000株は、公募による自己株式の処分によるものであります。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結 会計年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	1,466
連結子会社	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	1,466

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年12月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44,867	14	平成26年9月30日	平成26年12月19日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年12月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	453,937	15	平成27年9月30日	平成27年12月21日

(注) 平成27年1月1日付で株式1株につき2株、平成27年10月1日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。上記の1株当たりの配当額については株式分割後の金額であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
現金及び預金	886,452千円	4,666,402千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び担保に供している定期預金	△159,000	△35,000
預け金(流動資産その他)	54,751	31,956
現金及び現金同等物	782,204	4,663,358

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、サービス別のセグメントから構成されており、不動産開発や不動産売買、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う「リアルエステート事業」、不動産業界を中心とした販売業務や事務支援要員の派遣を行う「セールスプロモーション事業」、レンタル収納サービス事業者向け入金管理・滞納保証サービスを行う「アウトソーシングサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場価格を参考にして算定しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(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	1,725,076	107,189	471,299	2,303,565	1,130	2,304,696
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	3,958	1,431	5,390	—	5,390
計	1,725,076	111,148	472,731	2,308,956	1,130	2,310,086
セグメント利益	256,622	19,451	79,602	355,675	1,129	356,805
セグメント資産	3,957,112	25,460	380,653	4,363,227	19,480	4,382,707
その他の項目						
減価償却費	8,239	—	10,571	18,811	—	18,811
のれんの償却額	—	—	1,536	1,536	—	1,536
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	184	—	17,483	17,668	—	17,668

(注) 1. 「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。

(株)ディア・ライフ(3245)平成27年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

(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	6,872,148	167,900	708,935	7,748,985	1,547	7,750,532
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	214	727	942	-	942
計	6,872,148	168,115	709,663	7,749,927	1,547	7,751,474
セグメント利益	1,612,044	35,155	111,628	1,758,829	1,547	1,760,376
セグメント資産	6,009,253	19,768	825,324	6,854,346	16,466	6,870,812
その他の項目						
減価償却費	13,077	-	12,969	26,046	-	26,046
のれんの償却額	-	-	-	-	-	-
減損損失	25,571	-	-	25,571	-	25,571
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	600	-	9,783	10,383	-	10,383

(注) 1. 「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が、平成27年8月に当該事業は終了しております。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,308,956	7,749,927
「その他」の区分の売上高	1,130	1,547
セグメント間取引消去	△5,390	△942
連結財務諸表の売上高	2,304,696	7,750,532

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	355,675	1,758,829
「その他」の区分の営業利益	1,129	1,547
セグメント間取引消去	563	-
全社費用(注)	△137,530	△200,448
連結財務諸表の営業利益	219,837	1,559,928

(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。

(単位:千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	4,363,227	6,854,346
「その他」の区分の資産	19,480	16,466
セグメント間取引消去	△638	△185
全社資産(注)	736,994	3,849,583
連結財務諸表の資産合計	5,119,063	10,720,209

(注) 全社資産は、主に当社の余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費(注)	18,811	26,046	—	—	998	1,706	19,810	27,752
のれんの償却額	1,536	—	—	—	—	—	1,536	—
減損損失	—	25,571	—	—	—	—	—	25,571
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	17,668	10,383	—	—	—	4,416	17,668	14,799

(注) 調整額は、主に本社の減価償却費及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
双日新都市開発(株)	679,596	リアルエステート事業
(株)木下不動産	387,943	リアルエステート事業
(株)シーラ	322,173	リアルエステート事業
バンズシティ(株)	218,920	リアルエステート事業

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
(株)イディアライズコーポレーション	2,185,568	リアルエステート事業
(学)福岡保健学院	1,788,586	リアルエステート事業
(株)BRI	903,222	リアルエステート事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

(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	全社・消去	合計
当期末残高	—	—	—	—	—

(注) のれんの償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
1株当たり純資産額	69円73銭	1株当たり純資産額	160円59銭
1株当たり当期純利益	5円71銭	1株当たり当期純利益	46円17銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	5円62銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	45円18銭

(注) 1. 当社は、平成27年1月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、また平成27年10月1日付で1株につき4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株当たり純資産額、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. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、平成27年1月1日付の株式分割(1株につき2株の割合)及び平成27年10月1日の株式分割(1株につき4株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

項目	前連結会計年度末 (平成26年9月30日)	当連結会計年度末 (平成27年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	1,799,239	5,076,941
連結貸借対照表の純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	△11,424	△216,959
普通株式に係る純資産額(千円)	1,787,815	4,859,982
普通株式の発行済株式数(株)	27,287,200	30,311,200
普通株式の自己株式数(株)	△1,648,688	△48,688
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	25,638,512	30,262,512

(2) 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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、平成27年1月1日付の株式分割(1株につき2株の割合)及び平成27年10月1日の株式分割(1株につき4株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	152,521	1,222,039
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	152,521	1,222,039
普通株式の期中平均株式数(株)	26,709,951	26,468,013
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	△7,341
普通株式増加数(数)	420,821	419,022
(うち新株予約権にかかる増加数)	(420,821)	(419,022)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	第2回有償ストックオプションの数、685個 第3回有償ストックオプションの数、660個 (株)パルマ(子会社)の発行するストック・オプションの数、509個	第3回有償ストックオプションの数、660個

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストックオプション等、税効果会計、資産除去債務、賃貸等不動産、関連当事者に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しています。

6. その他

(1) 役員の変動

決定次第、ご報告いたします。