



# 平成28年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月11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28年12月21日 配当支払開始予定日 平成28年12月22日  
有価証券報告書提出予定日 平成28年12月21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)

TEL 03-5210-3721  
平成28年12月22日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成28年9月期の連結業績(平成27年10月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月期	10,697	38.0	1,622	4.0	1,549	1.1	1,018	△16.6
27年9月期	7,750	236.3	1,559	609.6	1,531	504.0	1,222	701.2

(注)包括利益 28年9月期 1,063百万円 (△12.9%) 27年9月期 1,220百万円 (687.4%)

	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	%	%	%
28年9月期	33.44	32.56	20.2	12.6	15.2
27年9月期	46.17	45.18	36.8	19.3	20.1

(参考) 持分法投資損益 28年9月期 ー百万円 27年9月期 ー百万円

(注)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。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
28年9月期	13,790	5,519	38.1	174.67
27年9月期	10,720	5,076	45.3	160.59

(参考) 自己資本 28年9月期 5,251百万円 27年9月期 4,859百万円

(注)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。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
28年9月期	△2,733	△51	2,736	4,614
27年9月期	301	385	3,193	4,663

## 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	%	%
27年9月期	—	0.00	—	60.00	60.00	453	32.5	13.0
28年9月期	—	0.00	—	12.00	12.00	360	35.9	7.1
29年9月期(予想)	—	0.00	—	15.00	15.00		41.0	

(注)

1.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。

2.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月期の配当及び平成29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29年9月期の年間配当金15円は当社の平成29年9月期の連結業績目標の親会社株主に帰属する当期純利益に当社の配当性向目標である40%を掛け合わせた値であります。

## 3. 平成29年9月期の連結業績目標(平成28年10月1日～平成29年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

通期	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	%
	1,800	16.2	1,100	8.0

(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) 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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 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

(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)	28年9月期	30,679,200 株	27年9月期	30,311,200 株
② 期末自己株式数	28年9月期	611,788 株	27年9月期	48,688 株
③ 期中平均株式数	28年9月期	30,468,575 株	27年9月期	26,468,013 株

(注)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。  
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。

(参考)個別業績の概要

平成28年9月期の個別業績(平成27年10月1日～平成28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	%
28年9月期	9,611	36.4	1,456	0.6	1,385	△3.2	946	△7.7
27年9月期	7,041	284.9	1,448	936.9	1,431	716.2	1,025	828.8

	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
28年9月期	31.06	30.47
27年9月期	38.74	38.14

(注)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。  
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	%	円 銭
28年9月期	12,565	4,832	38.5	160.69
27年9月期	9,895	4,510	45.6	149.00

(参考) 自己資本 28年9月期 4,831百万円 27年9月期 4,509百万円

(注)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。  
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。

※ 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完了していません。

※ 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。  
業績目標の前提となる条件及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. 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29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
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)	22
(追加情報)	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(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)	32
(開示の省略)	32
6. その他	33
(1) 役員の変動	33

## 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27年9月期末		平成28年9月期末		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	7,750,532	100.0%	10,697,578	100.0%	2,947,046
売上総利益	2,254,300	29.1%	2,578,469	24.1%	324,168
販売費及び 一般管理費	694,372	9.0%	955,879	8.9%	291,506
営業利益	1,559,928	20.1%	1,622,590	15.2%	62,662
営業外収益	87,194	1.1%	33,965	0.3%	△53,229
営業外費用	115,328	1.5%	107,489	1.0%	△7,839
経常利益	1,531,794	19.8%	1,549,066	14.5%	17,272
当期純利益	1,853,884	23.9%	1,587,409	14.8%	△266,475
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,222,039	15.8%	1,018,774	9.5%	△203,264

当連結会計年度における我が国経済は、円高の進行や英国のEU離脱問題など世界経済の動向が、政府の進め景気対策や日銀の金融政策の有効性に大きく影響する状況が続き、個人消費や企業の設備投資は力強さを欠くなど足踏み状態となりました。

不動産業界においては、用地取得競争の激化に加え、旺盛な建設需要が建築価格を押し上げていること等による販売価格の上昇を受けて、分譲住宅の供給戸数の減少が見られましたが、低金利の継続・相続対策・資産運用ポートフォリオの多様化等を背景として、賃貸収益の安定性や市場流通性が高い都心部の物件を中心に需要は堅調であり、事業環境は底堅く推移いたしました。

当社グループはこのような状況の中、昨年に策定した中期経営計画「“Run” ～For Growth 2018～」にもとづき、中長期的な成長のための基盤拡充のため、当社が展開するリアルエステート事業や子会社の株式会社パルマが展開するセルフストレージ(トランクルーム等のレンタル収納スペース)ビジネス向けサービス事業を中心に事業量の拡大のための投資やサービスの開発・普及を推進してまいりました。

当連結会計年度の経営成績は、売上高は10,697,578千円(前期比38.0%増)、営業利益は1,622,590千円(前期比4.0%増)、経常利益は1,549,066千円(前期比1.1%増)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、1,018,774千円(前期比16.6%減)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)

不動産開発事業は、用地取得費や建築コストの上昇により開発事業の利益率は前連結会計年度より低下いたしましたが、不動産会社・事業法人・国内投資家層など幅広い需要向けに「神楽坂(インプレストコア神楽坂(双日新都市開発株)との共同事業)、東京都新宿区」「三鷹(東京都武蔵野市)」「森下Ⅱ・Ⅲ(東京都江東区)」など10棟の当社開発の都市型マンションを完成・売却いたしました。

さらに、都心部立地の収益不動産を、稼働率向上や管理コストの見直しなどにより収益価値を高め、「DeLCCS溜池山王(東京都港区)」「DeLCCS神楽坂(東京都新宿区)」などのオフィス・商業ビルの物件を3棟売却いたしました。

また、今後の収益源の確保も積極的に進め、「市谷仲之町(東京都新宿区)」「大森Ⅲ(東京都大田区)」「高円寺(東京都中野区)」など15件の都市型マンション開発用地や、「グレンパーク神楽坂(東京都新宿区)」などの収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高は9,416,517千円(前期比37.0%増)、営業利益は1,691,249千円(前期比4.9%増)となりました。

(セールスプロモーション事業)

セールスプロモーション事業は、都心部における物件供給が堅調な大手不動産会社を中心に提案営業活動を強化した結果、ハウジングアドバイザー、リーシングサポーター、モデルルーム受付スタッフ、各種イベントスタッフ等の不動産セールス系人材派遣案件の受注が伸びました。加えて、受注単価や派遣スタッフ採用コストの見直しなどにより事業採算性も向上いたしました。

以上の結果、売上高は195,307千円(前期比16.3%増)、営業利益は41,575千円(前期比18.3%増)となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

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は、セルフストレージビジネス向けサービスメニューの拡販が進み、ビジネスソリューションサービス(セルフストレージ事業会社向け滞納保証付きアウトソーシングサービス)を始めとしたサービスの受託が堅調に推移いたしました。

加えて、セルフストレージ事業者の規模拡大ニーズや資産運用対象の多様化などの高まりに応え、事業会社や機関投資家向けにターンキーソリューションサービス(セルフストレージ施設発掘・開発、開業支援・事業運営コンサルティング)を推進し、施設開発・販売売上や開業サービス収入が増加いたしました。

以上の結果、売上高は1,085,753千円(前期比53.2%増)、営業利益は164,743千円(前期比47.6%増)となりました。

②平成29年9月期 業績見通し

平成29年9月期における事業環境については、良好な資金調達環境と資産運用の多様化や相続対策などを背景とした需要に支えられ東京圏を中心に不動産取引は底堅く推移するものと見込んでおります。加えて、安定したリターンが見込める国内不動産に対する国内外投資家の投資意欲は今後も続くと思われ、好調な事業環境が引き続き継続するものと判断しております。

一方、物件取得競争の激化及び建築費高騰による価格上昇などが懸念されております。このような状況が予測される中、リアルエステート事業においては、不動産投資市場における需給動向を慎重に見据えながら、個人投資家から不動産投資ファンドや事業法人などの幅広い出口チャネルを強みに、引き続き東京圏において都市型マンションの開発や中小型クラスの収益不動産の投資を推進してまいります。

さらに、アウトソーシングサービス事業においては、セルフストレージビジネス向けアウトソーシングサービスの受託シェアのさらなる拡大とセルフストレージ施設の供給・運用能力の向上、セールスプロモーション事業では不動産業界向け人材サービスメニューのさらなる拡充と派遣スタッフの採用・育成のさらなるスピード化を進めることにより、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経常利益は18億円、親会社株主に帰属する当期純利益は11億円を目標としております。

なお、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。

## (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27年9月期末		増加額	減少額	平成28年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	4,666,402	43.5%	104,761		4,771,163	34.6%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	5,317,717	49.6%	10,609,158	7,610,989	8,315,886	60.3%
その他	736,089	6.9%	△32,922		703,166	5.1%
資産合計	10,720,209	100.0%	3,070,007		13,790,217	100.0%
有利子負債	3,986,980	37.2%	10,075,064	6,685,609	7,376,435	53.5%
前受収益	126,521	1.2%	△11,387		115,134	0.8%
その他	1,529,766	14.2%	△751,033		778,732	5.7%
負債合計	5,643,268	52.6%	2,627,034		8,270,302	60.0%
純資産合計	5,076,941	47.4%	442,973		5,519,915	40.0%
負債・純資産合計	10,720,209	100.0%	3,070,007		13,790,217	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、13,639,716千円（前連結会計年度末比29.6%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2,998,169千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、150,501千円（前連結会計年度末比23.8%減）となりました。これは主に、長期性預金の解約により27,800千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、1,877,092千円（前連結会計年度末比27.7%減）となりました。これは主に、支払手形及び買掛金が594,319千円、未払法人税等が324,153千円減少したことによるものです。

## (固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、6,393,210千円（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3,382,172千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、5,519,915千円（前連結会計年度末比8.7%増）となりました。これは主に、当期純利益が1,018,774千円計上された一方で、自己株式の取得により自己株式が208,536千円増加したことによるものです。この結果、自己資本比率は、38.1%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48,514千円減少し、当連結会計年度末には4,614,844千円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は2,733,185千円となりました。これは主に、たな卸資産の増加額3,021,908千円あった一方で、税金等調整前当期純利益1,587,409千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)

投資活動の結果使用した資金は51,802千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出が150,702千円あった一方で、定期預金の払戻による収入が54,000千円、固定資産の売却による収入が30,000千円及び有価証券の売買による収入が13,195千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2,736,473千円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が3,494,973千円、自己株式の取得による支出が208,536千円あった一方で、長期借入れによる収入が6,966,364千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	平成28年9月期
自己資本比率 (%)	53.0	42.7	34.9	45.3	38.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	30.9	43.8	54.0	135.1	74.5
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24年9月期、平成25年9月期、平成26年9月期、平成28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

## ①利益配分に関する基本方針

当社は、財務体質強化と内部留保の確保を図る一方、株主の皆様への利益還元は重要な経営課題として認識しており、利益還元の基本方針を次のとおり定めております。

配当	連結ベースの配当性向35%を目標として定め配当を実施
株主優待	期末時点で100株以上保有の株主様を対象に、1,000円のQUOカードを贈呈
自己株式の取得	株価の推移や財務状況等を勘案し、資本効率の向上も目的に機動的に実施

## ②当期の配当

当期の期末配当につきましては、前項に記載いたしました配当政策に従い検討した結果、1株当たり12円といたしました。当期の連結配当性向は35.9%となります。

## ③次期の配当

次期以降の利益配分につきましては、株主の皆様への利益還元の更なる充実と長期的に安定して当社株式を保有いただくために、以下のとおり、目標とする配当性向の引き上げや株主優待制度の見直しを行うことといたしました。

配当	連結ベースの配当性向 <u>40%</u> を目標として定め配当を実施
株主優待	①期末時点で100株以上保有の株主様を対象に、1,000円のQUOカードを贈呈 (但し、下記②に該当した株主様は対象外) ②期末時点で半年以上の期間にわたり5,000株以上保有の株主様を対象に、 <u>10,000円のQUOカードを贈呈</u>
自己株式の取得	株価の推移や財務状況等を勘案し、資本効率の向上も目的に機動的に実施

なお、次期の期末配当につきましては、1株当たり15円を計画しております。

## (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にしておりますが、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28年9月末時点において53.5%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33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
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(株パルマ)	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 (株パルマ)	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

## 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、東京証券取引所マザーズ市場に上場しております。平成28年9月末時点の当社の同社に対する持ち株比率は、61.2%であり、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「非支配株主利益」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、「非支配株主利益」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	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、ソリューション業務 他	(株)ディア・ライフ
(2) セールスポモーション事業	不動産業界向け販売支援職種等の人材派遣・紹介	(株)ディア・ライフ
(3) アウトソーシングサービス事業	セルフストレージビジネス向けビジネスソリューションサービス、ITソリューションサービス、ターンキーソリューションサービス	(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。

## &lt;リアルエステート事業&gt;

不動産の開発・企画、収益不動産の投資・運用、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)等の開発や、住居系不動産・オフィス・商業ビル等の収益不動産のバリューアップを行い、不動産会社・事業法人・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マーケットで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・ユーザーニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するソリューションサービスや不動産仲介業務を行っております。

## &lt;セールスポモーション事業&gt;

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・紹介事業を行っております。

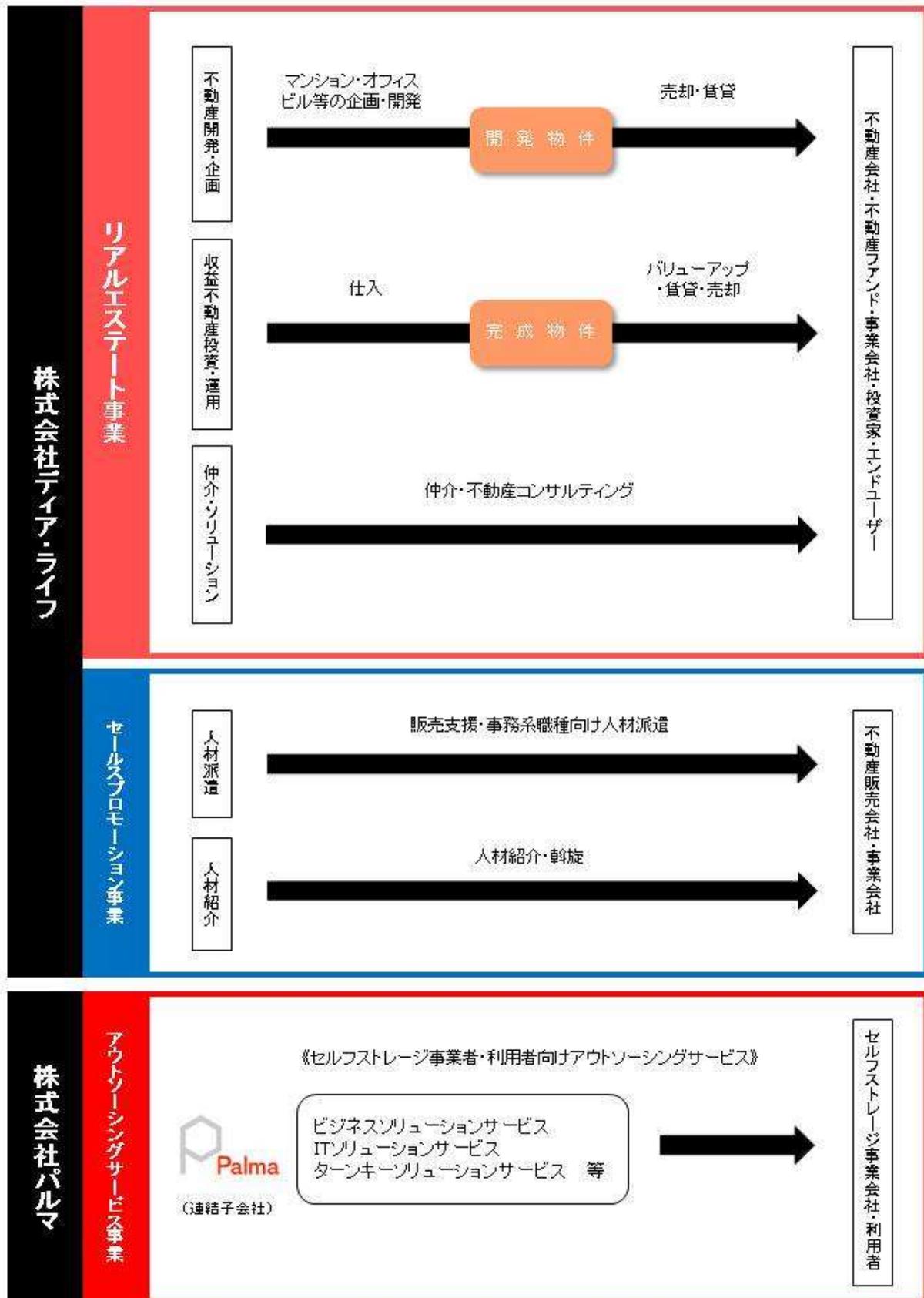
当事業は、物件の規模、エリア(都心～郊外等)、タイプ(単身者～ハイエンド・サービスアパートメント)を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のための人材支援を機動的に行っており、その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

## &lt;アウトソーシングサービス事業&gt;

当事業は、連結子会社である株式会社パルマにおいて、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)業界向けビジネスソリューションプロバイダーとして、ビジネスソリューションサービス(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に滞納保証を付加したサービス)、ITソリューションサービス(セルフストレージ事業における業務効率化のためのITシステム開発・運用)、ターンキーソリューションサービス(セルフストレージ事業運営のコンサルティング、セルフストレージ物件の開発)のサービスを提供しております。

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、新規事業参入者の開業支援需要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

平成27年9月期決算短信(平成27年11月13日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.dear-life.co.jp/ir/library/tanshin.html>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.jpx.co.jp/listing/co-search/index.html>

### 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必要性が乏しいため、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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,666,402	※1 4,771,163
金銭の信託	※2 1,350	※2 1,350
売掛金	168,707	97,425
有価証券	—	12,100
販売用不動産	※1 1,719,470	※1 1,594,032
仕掛販売用不動産	※1 3,598,247	※1 6,721,853
繰延税金資産	98,879	85,265
その他	345,303	439,762
貸倒引当金	△75,587	△83,239
流動資産合計	10,522,772	13,639,716
固定資産		
有形固定資産		
建物	90,772	81,717
減価償却累計額	△39,026	△34,025
建物(純額)	51,745	47,691
機械装置及び運搬具	2,450	2,450
減価償却累計額	△459	△957
機械装置及び運搬具(純額)	1,990	1,492
工具、器具及び備品	17,313	14,477
減価償却累計額	△13,035	△11,524
工具、器具及び備品(純額)	4,278	2,952
有形固定資産合計	58,015	52,137
無形固定資産	38,885	29,456
投資その他の資産	100,537	68,907
固定資産合計	197,437	150,501
資産合計	10,720,209	13,790,217

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	671,900	77,581
短期借入金	※1 361,500	※1 279,564
1年内返済予定の長期借入金	※1 643,018	※1 732,237
未払法人税等	648,079	323,926
その他	270,860	463,784
流動負債合計	2,595,358	1,877,092
固定負債		
長期借入金	※1 2,982,462	※1 6,364,634
繰延税金負債	46	1,096
資産除去債務	15,399	6,969
その他	50,001	20,510
固定負債合計	3,047,909	6,393,210
負債合計	5,643,268	8,270,302
純資産の部		
株主資本		
資本金	989,628	1,008,778
資本剰余金	1,698,118	1,714,500
利益剰余金	2,176,205	2,741,043
自己株式	△3,970	△212,507
株主資本合計	4,859,982	5,251,814
その他の包括利益累計額		
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	—	—
新株予約権	1,466	1,067
非支配株主持分	215,492	267,033
純資産合計	5,076,941	5,519,915
負債純資産合計	10,720,209	13,790,217

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
売上高	7,750,532	10,697,578
売上原価	5,496,232	8,119,109
売上総利益	2,254,300	2,578,469
販売費及び一般管理費	※1 694,372	※1 955,879
営業利益	1,559,928	1,622,590
営業外収益		
受取利息	1,929	1,403
受取配当金	64	96
有価証券運用益	76,702	25,140
貸倒引当金戻入額	—	423
その他	8,499	6,901
営業外収益合計	87,194	33,965
営業外費用		
支払利息	58,245	79,232
株式交付費	13,668	—
上場関連費用	28,094	—
長期前払費用償却	14,169	27,132
その他	1,150	1,124
営業外費用合計	115,328	107,489
経常利益	1,531,794	1,549,066
特別利益		
持分変動利益	177,419	—
関係会社株式売却益	170,242	—
固定資産売却益	—	29,999
資産除去債務戻入益	—	8,613
特別利益合計	347,661	38,613
特別損失		
減損損失	25,571	—
固定資産除却損	—	270
特別損失合計	25,571	270
税金等調整前当期純利益	1,853,884	1,587,409
法人税、住民税及び事業税	682,644	509,497
法人税等調整額	△54,286	14,663
法人税等合計	628,358	524,161
当期純利益	1,225,526	1,063,248
非支配株主に帰属する当期純利益	3,487	44,473
親会社株主に帰属する当期純利益	1,222,039	1,018,774

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
当期純利益	1,225,526	1,063,248
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,916	—
その他の包括利益合計	△4,916	—
包括利益	1,220,610	1,063,248
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,217,122	1,018,774
非支配株主に係る包括利益	3,487	44,473

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する当期純利益			1,222,039		1,222,039
自己株式の取得					
自己株式の処分		623,116		130,483	753,600
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					
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	非支配株主持分	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
親会社株主に帰属する当期純利益					1,222,039
自己株式の取得					
自己株式の処分					753,600
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					
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

## (株)ディア・ライフ(3245)平成28年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自平成27年10月1日至平成28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	989,628	1,698,118	2,176,205	△3,970	4,859,982
当期変動額					
新株の発行	19,149	19,149			38,299
剰余金の配当			△453,937		△453,937
親会社株主に帰属する当期純利益			1,018,774		1,018,774
自己株式の取得				△208,536	△208,536
自己株式の処分					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2,768			△2,768
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	19,149	16,381	564,837	△208,536	391,832
当期末残高	1,008,778	1,714,500	2,741,043	△212,507	5,251,814

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	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	—	—	1,466	215,492	5,076,941
当期変動額					
新株の発行			△399		37,899
剰余金の配当					△453,937
親会社株主に帰属する当期純利益					1,018,774
自己株式の取得					△208,536
自己株式の処分					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					△2,768
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				51,541	51,541
当期変動額合計	—	—	△399	51,541	442,974
当期末残高	—	—	1,067	267,033	5,519,915

## (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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,853,884	1,587,409
減価償却費	27,752	44,053
減損損失	25,571	—
持分変動損益(△は益)	△177,419	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	6,019	7,651
受取利息及び受取配当金	△1,993	△1,403
支払利息	58,245	79,232
有価証券運用損益(△は益)	△76,702	△25,140
関係会社株式売却損益(△は益)	△170,242	—
固定資産売却損益(△は益)	—	△29,999
資産除去債務戻入益	—	△8,613
固定資産除却損	—	270
売上債権の増減額(△は増加)	△104,220	71,233
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,632,865	△3,021,908
仕入債務の増減額(△は減少)	641,683	△594,319
前受金の増減額(△は減少)	22,851	87,458
その他	△14,606	△16,503
小計	457,959	△1,820,580
利息及び配当金の受取額	1,993	1,403
利息の支払額	△58,454	△81,148
法人税等の支払額	△100,225	△832,859
営業活動によるキャッシュ・フロー	301,273	△2,733,185
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△121,200	△150,702
定期預金の払戻による収入	232,000	54,000
有価証券の売買による収支(純額)	76,702	13,195
有形固定資産の取得による支出	△5,488	△1,549
有形固定資産の売却による収入	—	30,000
無形固定資産の取得による支出	△14,527	△3,730
投資有価証券の売却及び償還による収入	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	—	4,320
敷金の差入による支出	△114	△135
その他	548	2,800
投資活動によるキャッシュ・フロー	385,888	△51,802

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28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	727,980	3,108,700
短期借入金の返済による支出	△853,480	△3,190,636
長期借入れによる収入	2,861,200	6,966,364
長期借入金の返済による支出	△1,706,133	△3,494,973
新株予約権の行使による株式の発行による収入	15,912	37,904
株式の発行による収入	1,125,476	—
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	—	△208,536
配当金の支払額	△46,691	△450,673
非支配株主からの払込みによる収入	339,316	—
その他	△19,905	△31,675
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,193,992	2,736,473
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,881,154	△48,514
現金及び現金同等物の期首残高	782,204	4,663,358
現金及び現金同等物の期末残高	4,663,358	4,614,844

(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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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(建物附属設備を除く)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。

なお、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、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)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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。以下「企業結合会計基準」という。)、 「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。以下、「連結会計基準」という。)及び「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。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載することとし、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載することとしております。

企業結合会計基準の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取り扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は2,768千円増加しております。また、当連結会計年度末の資本剰余金が2,768千円減少しております。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取り扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、損益に与える影響は軽微であります。

(会計上の見積りの変更)

連結子会社である株式会社パルマは、システム変更に伴い、債権の経過月数別のデータ蓄積及び整備が進んだことを契機に、債権に係る貸倒引当金の見積方法を変更し、より精緻に回収不能見込額を算出する方法に変更しました。

なお、当該見積りの変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

## 1. 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に係る会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積もるという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

## 2. 適用予定日

平成29年9月期の連結会計年度の期首より適用の予定です。

## 3. 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28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32.3%から、平成28年10月1日に開始する連結会計年度及び平成29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30.9%に、平成30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30.6%となります。

なお、当該税率変更に伴う当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
定期預金	30,000千円	20,000千円
販売用不動産	1,510,749	1,511,045
仕掛販売用不動産	3,588,688	6,628,774

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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
短期借入金	349,000千円	198,900千円
1年内返済予定の長期借入金	617,530	653,476
長期借入金	2,959,115	6,189,465

- ※2 金銭の信託は、子会社である(株)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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
役員報酬	124,105千円	144,232千円
給料手当	138,286	180,827
支払手数料	109,526	168,817

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	497千円	－千円
組替調整額		
税効果調整前	△5,413	－
税効果額	－	－
その他有価証券評価差額金	△5,413	－
その他の包括利益合計	△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	60	平成27年9月30日	平成27年12月21日

- (注) 1 平成27年1月1日付で株式1株につき2株の割合で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。
- 2 平成27年10月1日付で株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。上記の1株当たりの配当額については株式分割前の金額であります。仮に上記を当該株式分割後に換算すると、1株当たり期末配当金60円は15円となります。

当連結会計年度(自平成27年10月1日至平成28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	7,577,800	23,101,400	—	30,679,200

(変動事由の概要)

1. 当社は、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。
2. 普通株式の発行済株式総数の増加23,101,400株は、株式分割による増加22,733,400株、新株予約権の行使による増加368,000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	12,172	599,616	—	611,788

(変動事由の概要)

1. 当社は、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。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加599,616株は、株式分割による増加36,516株、自己株式の取得による増加563,100株であります。

## 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	548,000	—	372,000	176,000	1,067
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		—	548,000	—	372,000	176,000	1,067

## 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27年12月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	453,937	60	平成27年9月30日	平成27年12月21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28年12月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	360,808	12	平成28年9月30日	平成28年12月22日

(注) 平成27年10月1日付で株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。上記の1株当たりの配当額については株式分割前の金額であります。仮に上記を当該株式分割後に換算すると、1株当たり期末配当金60円は15円となります。

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
	現金及び預金	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	△35,000	△159,502
預け金(流動資産その他)	31,956	3,183
現金及び現金同等物	4,663,358	4,614,844

(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
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) 「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。

当連結会計年度(自平成27年10月1日至平成28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	9,416,517	195,307	1,085,753	10,697,578	—	10,697,578
セグメント間の内部売上高又は振替高			1,541	1,541	—	1,541
計	9,416,517	195,307	1,087,295	10,699,119	—	10,699,119
セグメント利益	1,691,249	41,575	164,743	1,897,568	—	1,897,568
セグメント資産	8,732,892	25,234	1,225,063	9,983,190	—	9,983,190
その他の項目						
減価償却費	27,785	—	14,369	42,154	—	42,154
減損損失	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	664	—	4,302	4,966	—	4,966

(注) 「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	7,749,927	10,699,119
「その他」の区分の売上高	1,547	—
セグメント間取引消去	△942	△1,541
連結財務諸表の売上高	7,750,532	10,697,578

(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	1,758,829	1,897,568
「その他」の区分の営業利益	1,547	—
セグメント間取引消去	—	1,560
全社費用(注)	△200,448	△276,537
連結財務諸表の営業利益	1,559,928	1,622,590

(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	6,854,346	9,983,190
「その他」の区分の資産	16,466	—
セグメント間取引消去	△185	△47
全社資産(注)	3,849,583	3,807,074
連結財務諸表の資産合計	10,720,209	13,790,217

(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)	26,046	42,154	—	—	1,706	1,898	27,752	44,053
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(注)	10,383	4,966	—	—	4,416	313	14,799	5,280

(注) 調整額は、主に本社及び管理部門に係る資産等の減価償却費、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
(株)BRI	1,788,586	リアルエステート事業
(学)福岡保健学院	903,222	リアルエステート事業

当連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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)BRI	1,850,193	リアルエステート事業
(株)マルナカホールディングス	1,666,409	リアルエステート事業
双日新都市開発(株)	1,125,327	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。

当連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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。

当連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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。

当連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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26年10月1日 至 平成27年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	
1株当たり純資産額	160円59銭	1株当たり純資産額	174円67銭
1株当たり当期純利益金額	46円17銭	1株当たり当期純利益金額	33円44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	45円18銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	32円56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27年9月30日)	当連結会計年度末 (平成28年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	5,076,941	5,519,915
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)	△216,959	△268,100
普通株式に係る純資産額(千円)	4,859,982	5,251,814
普通株式の発行済株式数(株)	30,311,200	30,679,200
普通株式の自己株式数(株)	△48,688	△611,788
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)	30,262,512	30,067,412

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28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親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,222,039	1,018,774
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,222,039	1,018,774
普通株式の期中平均株式数(株)	26,468,013	30,468,575
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (うち連結子会社の潜在株式に係る調整額)(千円)	△7,341 △7,341	△7,219 △7,219
普通株式増加数(数)	419,022	596,506
(うち新株予約権にかかる増加数)	(419,022)	(596,506)
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3回有償ストックオプションの数、660個	—

## (重要な後発事象)

当社は、平成28年11月11日開催の取締役会において、中長期的な当社の業績拡大及び企業価値の増大を目指すにあたり、より一層の意欲及び士気を向上させ、当社の結束力をさらに高めることを目的として、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社グループ取締役及び従業員に対し、有償ストックオプションとして新株予約権の発行及び割当を決議しております。

## 第4回新株予約権

決議年月日	平成28年11月11日
新株予約権の数	7,000個
新株予約権の目的となる株式の種類と数	普通株式 700,000株 (新株予約権1個につき100株)
新株予約権の発行総額	2,660,000円 (1個あたり380円)
新株予約権の行使時の払込金額	1株あたり337円
新株予約権の行使期間	自 平成30年1月1日 至 平成33年11月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格1株あたり 340円80銭 資本組入額1株あたり 170円40銭
新株予約権の行使の条件	(注)
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。
新株予約権の割当を受ける者及び数	当社取締役 5名 3,400個 (340,000株) 当社従業員 18名 3,600個 (360,000株)

(注) 当社の平成29年9月期及び平成30年9月期のいずれかの期における連結財務諸表に記載された当社連結損益計算書(連結財務諸表を作成しない場合は、計算書類の損益計算書)において、経常利益が(1)及び(2)に掲げる条件を達成した場合において、それぞれの割合に応じて(3)から(5)に掲げる事項に抵触しない限り権利行使を行うことができる。

- (1) 18億円を超過している場合 行使可能割合：50%
- (2) 25億円を超過している場合 行使可能割合：100%
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社または当社グループの取締役、監査役または従業員の地位を保有していることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (5) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

## (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。