



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年10月31日

上場取引所 東

上場会社名 アーバンライフ株式会社

コード番号 8851 URL <https://www.urbanlife.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 許斐 信男

問合せ先責任者 (役職名) 取締役

(氏名) 山本 敏之

TEL 078-452-0668

四半期報告書提出予定日 平成28年11月2日

配当支払開始予定日 —

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28年9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	%
29年3月期第2四半期	1,694	19.9	237	△27.0	204	△27.6	164	△39.3
28年3月期第2四半期	1,413	32.2	324	84.1	281	112.9	271	116.7

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 164百万円 (△40.0%) 28年3月期第2四半期 274百万円 (114.0%)

	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
29年3月期第2四半期	5.23	—
28年3月期第2四半期	8.62	—

(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
29年3月期第2四半期	14,021	2,235	15.9	71.05
28年3月期	14,082	2,071	14.7	65.82

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 2,235百万円 28年3月期 2,071百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31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	3,300	16.4	480	△16.1	420	△13.6	350	△21.0	11.12

(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)

(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

(注)詳細は、添付資料P. 3 「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

29年3月期2Q	31,513,000 株	28年3月期	31,513,000 株
29年3月期2Q	40,636 株	28年3月期	39,536 株
29年3月期2Q	31,473,181 株	28年3月期2Q	31,473,890 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レビュー手続の対象外であり、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連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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、添付資料 P. 3 「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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
(4) 追加情報	3
3. 四半期連結財務諸表	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	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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、円高・株安の影響を受けて、企業の景況感や個人消費マインドの低下が見られますが、企業業績や雇用情勢、企業の設備投資計画は比較的堅調を維持しております。一方で、中国経済減速や新興国経済の停滞等、世界経済の不透明感は続いており、今後の経済環境も予断を許さない状況であります。

当不動産業界におきましては、事業用地不足・建築費の高止まり等により新築マンションの価格については上昇を続けており、新規供給は前年同期に比べて増加しておりますが、契約率は一時回復したものの前年同期に比べて低下傾向となっております。また、新築マンションの価格上昇の影響を受けて中古マンションの価格上昇が続いており、供給では売り物件の増加率が成約件数を上回る状況となっております。賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は5～6%台を維持しており、オフィス需要は堅調に推移するものと思われま

す。このような状況のもと、当社グループは各事業において、以下のような取り組みを行いました。

不動産賃貸事業においては、賃貸中の区分所有マンションの取得による賃貸収益の拡大と、既存保有物件の売却等による資産ポートフォリオの見直し、資産全体の収益効率の改善に努めました。

販売代理・仲介事業においては、仲介店舗ネットワークを駆使し、京阪神地域における地元密着型の積極的な営業活動を行いました。

不動産管理事業においては、物件オーナー様との積極的なコミュニケーション機会創出により、管理物件数の拡大に努めました。

不動産販売事業においては、仲介事業・不動産管理事業における独自の情報網を活用し、中古物件の買取りを行いました。また、顧客ターゲットにあわせたリフォーム・リノベーションを施し、付加価値の高い物件の販売を実施いたしました。

その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高16億94百万円（前年同期比19.9%増）、営業利益2億37百万円（前年同期比27.0%減）、経常利益2億4百万円（前年同期比27.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億64百万円（前年同期比39.3%減）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、前連結会計年度以降、新たに取得した賃貸物件による増収等があったものの、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の入居テナントの利用状況に変動があったことから、売上高は6億60百万円（前年同期比3.5%減）、営業利益は2億76百万円（前年同期比10.9%減）となりました。

〔販売代理・仲介事業〕

販売代理・仲介事業におきましては、売買仲介部門の取扱件数減少により、売上高は3億7百万円（前年同期比8.0%減）、営業損失は3百万円（前年同期は営業利益70百万円）となりました。

〔不動産管理事業〕

不動産管理事業におきましては、営業努力により管理物件の入居率は上昇しており、売上高は1億13百万円（前年同期比1.3%増）、営業利益は18百万円（前年同期比1.1%減）となりました。

〔不動産販売事業〕

不動産販売事業におきましては、大型物件の売却があったことに加えて販売戸数が増加したことから、売上高は5億23百万円（前年同期比128.9%増）、営業利益は63百万円（前年同期比173.7%増）となりました。

〔その他の事業〕

その他の事業におきましては、リフォーム工事収入等が計上されたことから、売上高は90百万円（前年同期比65.6%増）、営業利益は17百万円（前年同期比2.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末の総資産残高は140億21百万円（前連結会計年度末比61百万円減）となりました。流動資産は、販売用不動産の売却等により16億41百万円（同2億58百万円減）、固定資産は、賃貸事業用不動産の取得等により123億79百万円（同1億97百万円増）となりました。

負債につきましては、流動負債が短期借入金の返済等により73億47百万円（同1億46百万円減）、固定負債が長期借入金の返済等により44億37百万円（同79百万円減）となりました。

また、純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により22億35百万円（同1億64百万円増）となり、その結果、自己資本比率は15.9%（同1.2ポイント増）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累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1億37百万円増加し、12億16百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況及びこれらの要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により得られた資金は、6億90百万円（前年同期比4億2百万円の増加）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益1億88百万円の計上、たな卸資産の減少3億56百万円等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）

投資活動により使用した資金は、3億52百万円（前年同期比1億27百万円の減少）となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出3億80百万円があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は、2億円（前年同期に得られた資金は1億99百万円）となりました。これは、主に短期借入金の返済による支出1億円及び長期借入金の返済による支出1億円があったことによるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、平成28年5月10日の「平成28年3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
該当事項はありません。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
会計方針の変更

（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扱いの適用）

連結子会社において、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扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第1四半期連結会計期間に適用し、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、この変更により、損益に与える影響はありません。

（4）追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「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）を第1四半期連結会計期間から適用しております。

3. 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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,179,015	1,316,446
受取手形及び売掛金	181,883	123,090
販売用不動産	417,158	82,859
繰延税金資産	80,054	77,499
その他	45,356	44,633
貸倒引当金	△3,267	△3,233
流動資産合計	1,900,201	1,641,297
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,452,571	5,511,914
土地	6,050,207	6,193,131
その他（純額）	50,251	46,098
有形固定資産合計	11,553,030	11,751,144
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,802	20,552
無形固定資産合計	265,088	263,839
投資その他の資産		
投資有価証券	200,231	200,157
繰延税金資産	4,785	4,846
その他	159,099	159,841
投資その他の資産合計	364,117	364,845
固定資産合計	12,182,236	12,379,828
資産合計	14,082,438	14,021,125

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	75,364	76,022
短期借入金	6,750,000	6,650,000
未払法人税等	54,618	32,368
前受金	285,689	282,320
預り金	196,178	215,567
賞与引当金	2,625	4,230
その他	129,175	86,747
流動負債合計	7,493,653	7,347,256
固定負債		
長期借入金	3,850,000	3,750,000
退職給付に係る負債	249,169	260,336
その他	417,992	427,541
固定負債合計	4,517,161	4,437,877
負債合計	12,010,814	11,785,133
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,546	712,546
利益剰余金	△2,039,143	△1,874,630
自己株式	△7,714	△7,808
株主資本合計	2,070,689	2,235,108
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	934	883
その他の包括利益累計額合計	934	883
純資産合計	2,071,623	2,235,991
負債純資産合計	14,082,438	14,021,125

(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：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	1,413,467	1,694,759
売上原価	567,391	864,855
売上総利益	846,076	829,903
販売費及び一般管理費	521,130	592,664
営業利益	324,945	237,239
営業外収益		
受取利息	1,102	980
受取賃貸料	3,144	2,762
その他	1,777	1,128
営業外収益合計	6,025	4,871
営業外費用		
支払利息	47,714	36,800
その他	1,531	1,239
営業外費用合計	49,246	38,040
経常利益	281,724	204,071
特別利益		
固定資産売却益	24,907	378
特別利益合計	24,907	378
特別損失		
固定資産売却損	—	3,191
減損損失	—	12,954
特別損失合計	—	16,145
税金等調整前四半期純利益	306,632	188,303
法人税、住民税及び事業税	33,919	21,274
法人税等調整額	1,563	2,515
法人税等合計	35,482	23,790
四半期純利益	271,149	164,513
親会社株主に帰属する四半期純利益	271,149	164,513

(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:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	271,149	164,513
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	△50
退職給付に係る調整額	2,907	—
その他の包括利益合計	2,905	△50
四半期包括利益	274,054	164,462
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	274,054	164,462
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

（3）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	306,632	188,303
減価償却費	89,481	95,598
減損損失	—	12,954
賞与引当金の増減額（△は減少）	204	1,604
貸倒引当金の増減額（△は減少）	33	△34
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	12,279	11,167
受取利息及び受取配当金	△1,102	△980
支払利息	47,714	36,800
固定資産売却損益（△は益）	△24,907	2,813
売上債権の増減額（△は増加）	18,771	58,792
たな卸資産の増減額（△は増加）	△96,160	356,247
仕入債務の増減額（△は減少）	△7,822	657
預り金の増減額（△は減少）	△13,220	19,389
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	41,446	9,548
その他	△12,761	△19,492
小計	360,587	773,370
利息及び配当金の受取額	1,104	982
利息の支払額	△47,717	△36,801
法人税等の支払額	△25,806	△47,046
営業活動によるキャッシュ・フロー	288,168	690,504
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	△100,000	△100,000
定期預金の払戻による収入	100,000	100,000
有形固定資産の取得による支出	△726,884	△380,402
有形固定資産の売却による収入	246,880	27,422
投資活動によるキャッシュ・フロー	△480,003	△352,980
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	300,000	△100,000
長期借入金の返済による支出	△100,000	△100,000
その他	△70	△94
財務活動によるキャッシュ・フロー	199,929	△200,094
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,093	137,430
現金及び現金同等物の期首残高	1,022,360	1,079,015
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,030,454	1,216,446

(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（自平成27年4月1日至平成27年9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)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産賃貸	販売代理・ 仲介	不動産管理	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	683,910	334,368	112,251	228,545	54,391	1,413,467	—	1,413,467
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,880	5,275	15,579	—	8,100	32,835	△32,835	—
計	687,791	339,644	127,830	228,545	62,491	1,446,303	△32,835	1,413,467
セグメント利益	310,039	70,733	18,330	23,091	17,836	440,031	△115,085	324,945

(注)1. セグメント利益の調整額△115,085千円には、セグメント間取引消去△3,928千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△111,156千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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2四半期連結累計期間（自平成28年4月1日至平成28年9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)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産賃貸	販売代理・ 仲介	不動産管理	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	660,313	307,624	113,695	523,053	90,072	1,694,759	—	1,694,759
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,008	4,110	14,817	—	16,340	39,276	△39,276	—
計	664,321	311,735	128,512	523,053	106,412	1,734,035	△39,276	1,694,759
セグメント利益又は損失 (△)	276,294	△3,944	18,133	63,199	17,419	371,102	△133,862	237,239

(注)1. セグメント利益の調整額△133,862千円には、セグメント間取引消去1,289千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△135,152千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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。