



平成30年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年7月31日

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
 四半期報告書提出予定日 平成29年8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

上場取引所 東
 TEL 078-452-0668

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第1四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第1四半期	708	26.6	143	16.0	125	16.1	121	26.2
29年3月期第1四半期	965	41.4	123	25.7	107	25.9	96	30.6

(注) 包括利益 30年3月期第1四半期 121百万円 (26.1%) 29年3月期第1四半期 96百万円 (31.3%)

	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
30年3月期第1四半期	3.87	
29年3月期第1四半期	3.06	

(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
30年3月期第1四半期	14,279	2,525	17.7	80.24
29年3月期	14,083	2,403	17.1	76.38

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期 2,525百万円 29年3月期 2,403百万円

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
29年3月期		0.00		0.00	0.00
30年3月期					
30年3月期(予想)		0.00		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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	1,600	5.5	220	7.2	180	11.8	170	3.7	54.02
通期	3,550	7.3	470	0.0	410	1.2	340	2.4	108.03

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成29年10月1日を効力発生日として普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施する予定であります。平成30年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、当該株式併合の影響を考慮しております。詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

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 社 (社名) 、 除外 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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年3月期1Q	31,513,000 株	29年3月期	31,513,000 株
期末自己株式数	30年3月期1Q	40,936 株	29年3月期	40,936 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期1Q	31,472,064 株	29年3月期1Q	31,473,464 株

四半期決算短信は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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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。

(株式併合後の連結業績予想について)

当社は、平成29年6月27日開催の第48回定時株主総会において、株式併合について承認可決され、平成29年10月1日を効力発生日として、普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施する予定であります。なお、株式併合考慮前に換算した平成30年3月期の連結業績予想は以下のとおりとなります。

1株当たり当期純利益 第2四半期(累計) 5円40銭 通期 10円80銭

○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. 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	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 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

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1四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益や雇用環境の改善により、緩やかな回復基調にありますが、欧米の政治動向への懸念等、海外経済の先行きは不透明な状況が続いております。

当不動産業界におきましては、新築マンションの販売は堅調に推移しており、販売価格の上昇傾向が続くものの、高い契約率を維持しております。また、中古マンション市場においても、取引価格の上昇と売却登録件数の増加が続いておりましたが、さらに成約件数も増加に転じております。賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は4%台を維持しており、オフィス需要は堅調に推移いたしました。

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、オフィスビルの稼働率向上や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に努めました。

販売代理・仲介事業においては、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と賃貸管理業務の充実を図り、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、仲介事業における独自の情報網を活用しながら、中古物件の買取りを積極的に行い、物件特性にあわせたリフォーム・リノベーションを施し、一般的な中古マンションとの差別化を図った販売に注力いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高7億8百万円（前年同期比26.6%減）、営業利益1億43百万円（前年同期比16.0%増）、経常利益1億25百万円（前年同期比16.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億21百万円（前年同期比26.2%増）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こと、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が上昇したことなどから、売上高は3億50百万円（前年同期比7.9%増）、営業利益は1億53百万円（前年同期比9.3%増）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、販売代理部門の物件の竣工に伴う引渡手数料や新規発売物件の契約手数料の計上があり、売買仲介部門の大型物件の仲介手数料が増加したことなどから、売上高は2億29百万円（前年同期比48.9%増）、営業利益は70百万円（前年同期は営業損失5百万円）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安定しておりますが、人件費が増加したことなどから、売上高は55百万円（前年同期比0.6%減）、営業利益は0百万円（前年同期比99.0%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前年同期に比して、売却戸数が減少したこと、過年度分譲物件のアフターサービス工事費用が発生したことなどから、売上高は43百万円（前年同期比88.9%減）、営業損失は3百万円（前年同期は営業利益51百万円）となりました。

〔不動産関連事業〕

不動産関連事業におきましては、リフォーム工事収入等が減少したこと、前年同期に計上されていた派遣手数料収入が発生しなかったことなどから、売上高は28百万円（前年同期比28.5%減）、営業利益は8百万円（前年同期は営業利益0百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産残高は142億79百万円（前連結会計年度末比1億96百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の取得等により18億81百万円（同2億40百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産を取得したものの、売却や保有目的変更による販売用不動産への振替等があったことから123億98百万円（同44百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が預り金の増加等により74億42百万円（同1億26百万円増）、固定負債が長期借入金の返済等により43億11百万円（同51百万円減）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により25億25百万円（同1億21百万円増）となり、その結果、自己資本比率は17.7%（同0.6ポイント増）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

連結業績予想につきましては、平成29年5月9日の「平成29年3月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

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：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,341,280	1,395,706
受取手形及び売掛金	120,014	174,766
販売用不動産	59,120	185,475
繰延税金資産	70,362	66,554
その他	49,569	58,714
貸倒引当金	△7	△10
流動資産合計	1,640,340	1,881,208
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,515,062	5,479,260
土地	6,247,896	6,241,096
その他（純額）	44,429	41,807
有形固定資産合計	11,807,388	11,762,163
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	19,496	19,006
無形固定資産合計	262,783	262,292
投資その他の資産		
投資有価証券	199,895	199,761
繰延税金資産	10,387	9,385
その他	162,292	164,732
投資その他の資産合計	372,574	373,879
固定資産合計	12,442,746	12,398,335
資産合計	14,083,087	14,279,544

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81,276	77,897
短期借入金	6,600,000	6,600,000
未払法人税等	34,371	25,892
前受金	281,476	280,291
預り金	201,689	346,629
賞与引当金	4,411	—
その他	112,780	111,681
流動負債合計	7,316,005	7,442,393
固定負債		
長期借入金	3,650,000	3,600,000
退職給付に係る負債	264,372	270,649
繰延税金負債	112	60
その他	448,844	441,073
固定負債合計	4,363,328	4,311,783
負債合計	11,679,333	11,754,177
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	△1,706,656	△1,584,951
自己株式	△7,839	△7,839
株主資本合計	2,403,050	2,524,756
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	702	610
その他の包括利益累計額合計	702	610
純資産合計	2,403,753	2,525,366
負債純資産合計	14,083,087	14,279,544

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	965,396	708,129
売上原価	529,160	251,138
売上総利益	436,235	456,990
販売費及び一般管理費	312,338	313,260
営業利益	123,897	143,730
営業外収益		
受取利息	457	453
受取賃貸料	2,263	296
その他	763	61
営業外収益合計	3,484	811
営業外費用		
支払利息	18,500	18,645
その他	1,154	875
営業外費用合計	19,654	19,521
経常利益	107,726	125,020
特別利益		
固定資産売却益	—	17,748
特別利益合計	—	17,748
税金等調整前四半期純利益	107,726	142,768
法人税、住民税及び事業税	7,076	16,264
法人税等調整額	4,211	4,799
法人税等合計	11,287	21,063
四半期純利益	96,438	121,705
親会社株主に帰属する四半期純利益	96,438	121,705

（四半期連結包括利益計算書）

（第1四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日）
四半期純利益	96,438	121,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37	△92
その他の包括利益合計	37	△92
四半期包括利益	96,476	121,613
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	96,476	121,613
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間（自平成28年4月1日至平成28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：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	不動産関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	325,114	153,930	56,262	389,628	40,460	965,396	—	965,396
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,954	1,652	7,447	—	4,730	15,784	△15,784	—
計	327,068	155,583	63,710	389,628	45,190	981,181	△15,784	965,396
セグメント利益又は損失 (△)	140,874	△5,601	6,541	51,526	534	193,876	△69,979	123,897

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△69,979千円には、セグメント間取引消去2,521千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△72,501千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。

II 当第1四半期連結累計期間（自平成29年4月1日至平成29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：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	不動産関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	350,877	229,161	55,948	43,194	28,946	708,129	—	708,129
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,005	2,695	7,491	—	10,494	22,686	△22,686	—
計	352,882	231,856	63,440	43,194	39,440	730,815	△22,686	708,129
セグメント利益又は損失 (△)	153,937	70,083	63	△3,326	8,974	229,732	△86,002	143,730

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△86,002千円には、セグメント間取引消去△3,520千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△82,482千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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、前連結会計年度末において、従来「その他」として表示しておりました報告セグメントの名称を、その事業内容をより明瞭にするため、「不動産関連」として変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの名称に基づき作成したものを開示しております。