



平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年7月29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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第1四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第1四半期	965	41.4	123	△25.7	107	△25.9	96	△30.6
28年3月期第1四半期	682	39.8	166	200.1	145	340.2	138	371.8

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 96百万円 (△31.3%) 28年3月期第1四半期 140百万円 (353.5%)

	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1四半期	3.06	—
28年3月期第1四半期	4.41	—

(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1四半期	13,940	2,168	15.6	68.89
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1四半期 2,168百万円 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	—				
29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、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)	1,550	9.7	240	△25.9	200	△28.8	170	△37.3	5.40
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)	29年3月期1Q	31,513,000 株	28年3月期	31,513,000 株
② 期末自己株式数	29年3月期1Q	39,536 株	28年3月期	39,536 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期1Q	31,473,464 株	28年3月期1Q	31,474,016 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. 2「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	2
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、企業業績や雇用情勢の改善傾向は維持しているものの、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ます。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るなど、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、新築マンションの新規供給は前年同期に比べて減少しております。価格については上昇を続けており、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、中古マンション取引件数の増加、価格上昇が続いておりましたが、直近では売却の登録件数は依然として増加しているものの、成約件数が弱含みつつあります。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1四半期連結累計期間の売上高9億65百万円（前年同期比41.4%増）、営業利益1億23百万円（前年同期比25.7%減）、経常利益1億7百万円（前年同期比25.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益96百万円（前年同期比30.6%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3億25百万円（前年同期比3.4%減）、営業利益は1億40百万円（前年同期比11.1%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に前年同期ほどの伸びが見られず、売上高は1億53百万円（前年同期比16.4%減）、営業損失は5百万円（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、売上高は56百万円（前年同期比0.6%減）、営業利益は6百万円（前年同期比20.2%増）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から、売上高は3億89百万円（前年同期比410.1%増）、営業利益は51百万円（前年同期は営業利益1百万円）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40百万円（前年同期比38.9%増）、営業利益は0百万円（前年同期比95.0%減）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139億40百万円（前連結会計年度末比1億42百万円減）となりました。流動資産は、販売用不動産の売却等により16億5百万円（同2億94百万円減）、固定資産は、賃貸事業用不動産の取得等により123億34百万円（同1億52百万円増）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72億95百万円（同1億97百万円減）、固定負債が長期借入金の返済等により44億76百万円（同40百万円減）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21億68百万円（同96百万円増）となり、その結果、自己資本比率は15.6%（同0.9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. 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

（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）を当第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）を当第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1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,179,015	1,204,100
受取手形及び売掛金	181,883	109,511
販売用不動産	417,158	169,456
繰延税金資産	80,054	75,856
その他	45,356	49,933
貸倒引当金	△3,267	△3,246
流動資産合計	1,900,201	1,605,612
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,452,571	5,509,268
土地	6,050,207	6,148,246
その他（純額）	50,251	47,999
有形固定資産合計	11,553,030	11,705,515
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,802	21,132
無形固定資産合計	265,088	264,419
投資その他の資産		
投資有価証券	200,231	200,285
繰延税金資産	4,785	4,755
その他	159,099	159,560
投資その他の資産合計	364,117	364,602
固定資産合計	12,182,236	12,334,536
資産合計	14,082,438	13,940,148

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	75,364	64,567
短期借入金	6,750,000	6,650,000
未払法人税等	54,618	11,277
前受金	285,689	282,462
預り金	196,178	191,848
賞与引当金	2,625	—
その他	129,175	95,588
流動負債合計	7,493,653	7,295,745
固定負債		
長期借入金	3,850,000	3,800,000
退職給付に係る負債	249,169	254,740
その他	417,992	421,562
固定負債合計	4,517,161	4,476,303
負債合計	12,010,814	11,772,048
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	△1,942,704
自己株式	△7,714	△7,714
株主資本合計	2,070,689	2,167,128
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	934	972
その他の包括利益累計額合計	934	972
純資産合計	2,071,623	2,168,100
負債純資産合計	14,082,438	13,940,148

(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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第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)
売上高	682,861	965,396
売上原価	247,680	529,160
売上総利益	435,181	436,235
販売費及び一般管理費	268,473	312,338
営業利益	166,708	123,897
営業外収益		
受取利息	463	457
受取賃貸料	1,680	2,263
その他	1,200	763
営業外収益合計	3,344	3,484
営業外費用		
支払利息	23,742	18,500
その他	869	1,154
営業外費用合計	24,611	19,654
経常利益	145,440	107,726
特別利益		
固定資産売却益	7,380	—
特別利益合計	7,380	—
税金等調整前四半期純利益	152,821	107,726
法人税、住民税及び事業税	17,965	7,076
法人税等調整額	△4,042	4,211
法人税等合計	13,923	11,287
四半期純利益	138,897	96,438
親会社株主に帰属する四半期純利益	138,897	96,438

（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27年4月1日 至 平成27年6月30日）	当第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）
四半期純利益	138,897	96,438
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18	37
退職給付に係る調整額	1,453	—
その他の包括利益合計	1,434	37
四半期包括利益	140,332	96,476
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	140,332	96,476
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27年4月1日至平成27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	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	336,620	184,094	56,624	76,385	29,136	682,861	—	682,861
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,892	1,723	7,429	—	4,050	15,095	△15,095	—
計	338,513	185,817	64,053	76,385	33,186	697,957	△15,095	682,861
セグメント利益	158,520	51,038	5,441	1,040	10,671	226,712	△60,004	166,708

(注)1. セグメント利益の調整額△60,004千円には、セグメント間取引消去△1,479千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△58,525千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	その他	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。