



## 平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年5月15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

定時株主総会開催予定日 平成30年6月27日

有価証券報告書提出予定日 平成30年6月28日

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成30年3月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30年3月31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	%
30年3月期	3,164	△4.4	470	△0.1	404	△0.2	499	50.3
29年3月期	3,309	16.7	470	△17.8	405	△16.7	332	△24.9

(注) 包括利益 30年3月期 499百万円 (50.4%) 29年3月期 332百万円 (△25.8%)

	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	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	%	%	%
30年3月期	158.81	—	18.8	2.7	14.9
29年3月期	105.64	—	14.9	2.9	14.2

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 一百万円 29年3月期 一百万円

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」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
30年3月期	15,799	2,903	18.4	922.51
29年3月期	14,083	2,403	17.1	763.77

(参考) 自己資本 30年3月期 2,903百万円 29年3月期 2,403百万円

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」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
30年3月期	521	△1,704	1,049	1,107
29年3月期	1,053	△540	△350	1,241

### 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	%	%
29年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
30年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
31年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

### 3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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)	2,350	52.4	310	16.1	265	14.2	230	△1.7	73.08
通期	4,100	29.6	540	14.9	450	11.4	450	△9.8	142.99

※ 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)	30年3月期	3,151,300 株	29年3月期	3,151,300 株
② 期末自己株式数	30年3月期	4,230 株	29年3月期	4,093 株
③ 期中平均株式数	30年3月期	3,147,153 株	29年3月期	3,147,268 株

(注)当社は、平成29年10月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

(参考)個別業績の概要

1. 平成30年3月期の個別業績(平成29年4月1日～平成30年3月31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	%
30年3月期	1,700	△0.8	328	△19.7	258	△31.1	397	21.2
29年3月期	1,714	30.1	409	△2.1	375	14.9	327	△0.6

	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
	円 銭	円 銭
30年3月期	126.19	—
29年3月期	104.07	—

(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		
30年3月期	14,578		2,411		16.5	766.38		
29年3月期	13,087		2,014		15.4	640.21		

(参考) 自己資本 30年3月期 2,411百万円 29年3月期 2,014百万円

2. 平成31年 3月期の個別業績予想(平成30年 4月 1日～平成31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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	1,140	30.7	155	16.5	160	△3.0	50.84
通期	2,100	23.5	290	12.4	350	△11.8	111.21

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	3
(5) 事業等のリスク .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(セグメント情報等) .....	13
(1株当たり情報) .....	16
(重要な後発事象) .....	16
4. その他 .....	16
(1) 役員の異動 .....	16
(2) その他 .....	16

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、インバウンドの増加や、地価の上昇も相まって企業収益や雇用・所得環境が改善し、個人消費や設備投資の持ち直しが継続するなど、緩やかな回復基調で推移しました。国外においては米中経済の堅調が日本や欧州、新興国に波及し、世界経済は回復ペースを速めているものの、地政学的リスクの顕在化、今後の貿易摩擦問題など、海外経済の行方は不透明な状況にあります。

当不動産業界におきましては、新築マンション市場は供給戸数、契約率ともに比較的堅調に推移しておりますが、近畿圏では平米単価は上昇し続けているものの販売価格は若干低下傾向にあります。また、中古マンション市場においても、成約件数の増加、成約価格の上昇が続いており、近畿圏の中古マンション市場規模は拡大傾向にあり、登録価格と成約価格との乖離幅は縮小しております。一方、賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は3%台前半に改善し、オフィス需要は堅調に推移しております。

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、主力オフィスビルである東神戸センタービルの高稼働を実現し、賃貸中区分所有物件やオフィスビルを新たに取得するなど更な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、大手マンションデベロッパーより阪神間にて新築分譲マンションの販売を受託し販売実績を上げました。また神戸三宮エリアの不動産売買需要の拡大に 대응するため、平成29年10月に神戸三宮店をオープンいたしました。

不動産管理事業においては、賃貸物件オーナー様向けに賃貸トラブルや相続対策などの各種セミナーとして賃貸オーナーズフェスタを開催し、積極的にコミュニケーションを図り、また賃貸管理サービスの品質向上に努めました。

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。また販売物件には住宅あんしん瑕疵保険を付保し、アーバンライフ独自のアフターサービス基準を設けるなど顧客の安心に繋がる施策を講じました。

不動産関連事業においては、政府の既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備と住宅の再生を促進するという政策に沿い、グループ内のリフォーム事業を伸ばすべく、他事業との連携を図ってまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は31億64百万円（前期比4.4%減）、営業利益4億70百万円（前期比0.1%減）、経常利益4億4百万円（前期比0.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4億99百万円（前期比50.3%増）となりました。

セグメントごと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、保有賃貸マンションの売却を進める一方で、新たに賃貸中マンションの取得に注力し、保有物件の入れ替えを図りました。これらの新規取得物件による増収があったこと、さらに東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が過去最大となったことで前期に比し増収となりましたが、物件を新規取得したことによる管理コストの増加もあり、売上高は13億92百万円（前期比2.9%増）、営業利益は5億70百万円（前期比1.4%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、神戸市内に営業店を新設し、人材採用による増員を行うなど、阪神間を中心とした営業力の強化を行いました。販売代理部門が販売受託した高額物件（神戸市中央区）の販売が好調であったこと、売買仲介部門では大型物件の仲介を行ったことにより取扱単価が増加したことなどから、売上高は7億82百万円（前期比27.4%増）、営業利益は1億48百万円（前期は営業利益4百万円）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2億28百万円（前期比0.0%減）、営業利益は8百万円（前期比73.7%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期に比して、売却戸数及び取引高が減少したこと、過年度分譲物件のアフターサービス工事費用等が発生したことなどから、売上高は5億94百万円（前期比36.5%減）、営業利益は29百万円（前期比69.5%減）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が増加したものの、前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1億66百万円（前期比6.0%減）、営業利益は33百万円（前期比4.2%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

当連結会計年度末の総資産残高は前連結会計年度末と比較して17億16百万円（前期比12.2%）増加し、157億99百万円となりました。主たる要因としては、販売用不動産及び賃貸事業用不動産の増加によるものであります。

負債の残高は前連結会計年度末と比較して12億16百万円（前期比10.4%）増加し、128億96百万円となりました。主たる要因としては、短期借入金の増加によるものであります。

純資産は、前連結会計年度末と比較して4億99百万円（前期比20.8%）増加し、29億3百万円となりました。主たる要因としては、親会社株主に帰属する当期純利益4億99百万円の計上によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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1億33百万円減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、11億7百万円となりました。

当連結会計年度におけるキャッシュ・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)

営業活動により得られた資金は、5億21百万円（前期比5億31百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5億62百万円と減価償却費2億8百万円の計上、たな卸資産の増加額1億7百万円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、17億4百万円（前期比11億63百万円の減少）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21億62百万円、有形固定資産の売却による収入4億62百万円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)

財務活動により得られた資金は、10億49百万円（前期は3億50百万円の使用）となりました。これは主に、短期借入れによる収入12億50百万円、長期借入金の返済による支出2億円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期
自己資本比率 (%)	9.1	12.1	14.7	17.1	18.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	26.1	30.2	24.4	22.6	18.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	18.0	24.9	18.0	9.7	21.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	5.7	4.4	6.2	14.3	7.1

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) 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は、連結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、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、買取再販事業における不動産販売上の拡大を見込み、翌連結会計年度（平成31年3月期）の連結業績は、売上高41億円（前期比29.6%増）、営業利益5億40百万円（前期比14.9%増）、経常利益4億50百万円（前期比11.4%増）を見込んでおります。

また、当連結会計年度に引き続き補助金収入を予定しているため、親会社株主に帰属する当期純利益は4億50百万円（前期比9.8%減）を見込んでおります。

(5) 事業等のリスク

当社グループの経営成績及び事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、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所存であります。

また、文中における将来に関する記述は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、すべてのリスクを網羅するものではありませんのでご留意下さい。

①不動産市況の動向について

当社グループは、京阪神地域を主要エリアとして、主に住宅及びオフィスの賃貸、販売代理・仲介事業を展開しておりますが、不動産相場、賃料水準の変動、競合他社の供給数や価格動向、景気の悪化や金利の上昇による購買力の低下等の影響により、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

②賃貸事業の稼働状況について

住居、オフィスビルの賃貸借契約は、概ね契約期間を2年とし、自動更新の定めを設定するのが一般的であります。契約期間満了時に更新がなされない場合があります。また、契約期間中であっても一定期間の事前通知による中途解約がなされる場合もあります。

これらの契約解約等が増加し、稼働率の低下が長期化した場合には、賃料収入が減少することとなり当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③資産価値の下落による影響について

当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」並びに「固定資産の減損に係る会計基準」を適用しており、当社グループの棚卸資産及び固定資産について、今後の経済状況、需給動向の関係によりその資産価値が下落した場合、棚卸資産の簿価切下げもしくは固定資産の減損が発生し、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④不動産関連税制について

不動産関連税制が改正され、不動産の取得、売却、保有等に係るコストの増加が「一時取得層」や「買換層」のお客様の購入意欲、売却意欲を減退させる場合には当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等、また広告宣伝に係る表示に関して「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産公正取引協議会連合会の公正競争規約」等の法的規制を受けております。

また、当社及び連結子会社でありますアーバンライフ住宅販売株式会社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けておりますので、今後、法規制の改廃や新設によっては、事業計画の見直しの発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥金利動向の影響について

不動産購入者の大半が住宅ローンを利用しておりますが、住宅ローン金利は金融情勢に応じて大きく変動するため、金利負担が増加する場合には、お客様の住宅購入意欲を減退させる可能性があります。

また、事業用地並びに賃貸等不動産の固定資産の取得資金は、主に借入金により調達しております。当社グループは、資金効率の向上、金融費用の軽減への取り組みに努めておりますが、今後、金利水準が想定を超えて大幅に変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦自然災害、人的災害等について

大規模な地震、風水害等の自然災害や突発的な事故、火災、テロやその他の人災が発生した場合には保有資産の毀損等により当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑧売主としての瑕疵担保責任について

当社グループは、過去に販売した分譲マンションにおいて、信頼しうる施工会社にマンションの建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質なマンション建設、提供を行ってまいりましたが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨個人情報の管理について

当社グループは、住宅の購入者、購入検討者、賃貸借契約における貸主、借主等のご本人・ご家族の方々の多くの個人情報を保有しております。「個人情報の保護に関する法律」にしたがって、個人情報保護管理規程の制定、個人情報取扱マニュアルの整備、個人情報管理責任者の選任、対外対応窓口の設置等やメール、ファックス、廃棄書類等の管理、オフィス入退館システムの導入など個人情報が漏洩することが無いように社内体制を整備しております。

しかしながら、個人情報の取り扱いに関して細心の注意をもってしても、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態となった場合には、当社グループの信用失墜、損害賠償の発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、I F R Sの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 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)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,341,280	1,207,861
受取手形及び売掛金	120,014	185,327
販売用不動産	59,120	492,380
繰延税金資産	70,362	93,721
その他	49,569	117,985
貸倒引当金	△7	△1,825
流動資産合計	1,640,340	2,095,451
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,515,062	6,181,163
土地	6,247,896	6,817,033
その他（純額）	44,429	38,100
有形固定資産合計	11,807,388	13,036,297
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	19,496	19,062
無形固定資産合計	262,783	262,348
投資その他の資産		
投資有価証券	199,895	199,580
繰延税金資産	10,387	4,333
その他	162,292	201,273
投資その他の資産合計	372,574	405,188
固定資産合計	12,442,746	13,703,834
資産合計	14,083,087	15,799,285



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81,276	88,533
短期借入金	6,600,000	8,200,000
未払法人税等	34,371	75,887
前受金	281,476	312,989
預り金	201,689	238,507
賞与引当金	4,411	4,425
その他	112,780	129,626
流動負債合計	7,316,005	9,049,969
固定負債		
長期借入金	3,650,000	3,100,000
退職給付に係る負債	264,372	286,598
繰延税金負債	112	—
その他	448,844	459,529
固定負債合計	4,363,328	3,846,127
負債合計	11,679,333	12,896,097
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	△1,206,869
自己株式	△7,839	△7,975
株主資本合計	2,403,050	2,902,701
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	702	486
その他の包括利益累計額合計	702	486
純資産合計	2,403,753	2,903,188
負債純資産合計	14,083,087	15,799,285

（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28年4月1日 至 平成29年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）
売上高	3,309,811	3,164,562
売上原価	1,651,421	1,440,154
売上総利益	1,658,390	1,724,408
販売費及び一般管理費	1,187,792	1,254,307
営業利益	470,597	470,100
営業外収益		
受取利息	1,934	1,880
受取賃貸料	2,762	2,364
貸倒引当金戻入額	168	—
債務勘定整理益	4,551	—
助成金収入	—	2,880
事業所税還付金	—	1,308
その他	2,149	2,202
営業外収益合計	11,567	10,636
営業外費用		
支払利息	73,425	73,886
その他	3,320	2,072
営業外費用合計	76,746	75,959
経常利益	405,419	404,777
特別利益		
固定資産売却益	5,855	60,112
補助金収入	—	99,455
特別利益合計	5,855	159,567
特別損失		
固定資産売却損	12,901	—
減損損失	12,954	1,472
特別損失合計	25,856	1,472
税金等調整前当期純利益	385,418	562,873
法人税、住民税及び事業税	48,627	80,408
法人税等調整額	4,304	△17,321
法人税等合計	52,931	63,086
当期純利益	332,486	499,786
親会社株主に帰属する当期純利益	332,486	499,786

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	332,486	499,786
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△231	△216
その他の包括利益合計	△231	△216
包括利益	332,255	499,570
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	332,255	499,570
非支配株主に係る包括利益	—	—

（3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31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	3,405,000	712,546	△2,039,143	△7,714	2,070,689
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			332,486		332,486
自己株式の取得				△125	△125
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	332,486	△125	332,361
当期末残高	3,405,000	712,546	△1,706,656	△7,839	2,403,050

	その他の包括利益累計額		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	934	934	2,071,623
当期変動額			
親会社株主に帰属する当期純利益			332,486
自己株式の取得			△125
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△231	△231	△231
当期変動額合計	△231	△231	332,129
当期末残高	702	702	2,403,753

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31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	3,405,000	712,546	△1,706,656	△7,839	2,403,050
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			499,786		499,786
自己株式の取得				△135	△135
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	499,786	△135	499,650
当期末残高	3,405,000	712,546	△1,206,869	△7,975	2,902,701

	その他の包括利益累計額		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	702	702	2,403,753
当期変動額			
親会社株主に帰属する当期純利益			499,786
自己株式の取得			△135
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△216	△216	△216
当期変動額合計	△216	△216	499,434
当期末残高	486	486	2,903,188

（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28年4月1日 至 平成29年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31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	385,418	562,873
減価償却費	194,317	208,149
減損損失	12,954	1,472
賞与引当金の増減額（△は減少）	1,785	14
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,260	1,818
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	15,202	22,226
受取利息及び受取配当金	△1,934	△1,880
支払利息	73,425	73,886
固定資産売却損益（△は益）	7,046	△60,112
補助金収入	—	△99,455
債務勘定整理益	△4,551	—
売上債権の増減額（△は増加）	61,868	△65,312
たな卸資産の増減額（△は増加）	411,666	△107,688
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△23,881
仕入債務の増減額（△は減少）	5,911	7,257
前受金の増減額（△は減少）	△9,513	32,813
預り金の増減額（△は減少）	10,063	36,817
未払消費税等の増減額（△は減少）	11,693	△24,987
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	30,851	10,685
その他	△3,277	△41,813
小計	1,199,668	532,881
補助金の受取額	—	99,455
利息及び配当金の受取額	1,937	1,883
利息の支払額	△73,415	△73,672
法人税等の支払額	△74,925	△39,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,053,265	521,529
<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	△200,000	△200,000
定期預金の払戻による収入	200,000	200,000
有形固定資産の取得による支出	△698,693	△2,162,751
有形固定資産の売却による収入	157,817	462,982
その他	—	△5,043
投資活動によるキャッシュ・フロー	△540,875	△1,704,813
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△150,000	1,250,000
長期借入金の返済による支出	△200,000	△200,000
その他	△125	△135
財務活動によるキャッシュ・フロー	△350,125	1,049,864
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	162,264	△133,418
現金及び現金同等物の期首残高	1,079,015	1,241,280
現金及び現金同等物の期末残高	1,241,280	1,107,861

(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。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、住宅、事務所等の不動産賃貸、新築分譲マンションの販売代理、不動産の売買及び賃貸借の仲介、不動産管理、中古物件の買取再販まで、不動産に関するトータルなサービスを提供することを通じて、よりよい住環境を創造し、社会に貢献することを経営の基本方針にして事業展開を図っております。

したがって、当社グループは事業内容を基礎とした事業別のセグメントから構成されており、「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」を報告セグメントとしております。

なお、各報告セグメントの事業内容は以下のとおりであります。

- (1) 不動産賃貸 ……住宅・店舗・オフィスビル及び駐車場の賃貸
- (2) 販売代理・仲介 ……分譲マンション等の販売受託及び売買賃貸斡旋業務
- (3) 不動産管理 ……賃貸物件の管理等
- (4) 不動産販売 ……中古物件の買取再販等
- (5) 不動産関連 ……上記以外の不動産関連業務

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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」と同一であります。

また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額 (注)1. 2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	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	1,353,469	613,986	228,629	936,532	177,193	3,309,811	—	3,309,811
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,894	8,504	30,574	—	41,107	88,080	△88,080	—
計	1,361,363	622,490	259,204	936,532	218,300	3,397,891	△88,080	3,309,811
セグメント利益	579,020	4,223	31,758	97,509	32,488	745,002	△274,404	470,597
セグメント資産	12,122,442	141,647	17,968	61,166	54,588	12,397,813	1,685,273	14,083,087
その他の項目								
減価償却費	179,796	9,433	—	—	458	189,688	4,628	194,317
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	656,993	10,440	—	—	—	667,433	5,166	672,599

(注)1. セグメント利益の調整額△274,404千円には、セグメント間取引消去435千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△274,840千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. セグメント資産の調整額1,685,273千円には、セグメント間取引消去△22,160千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,707,434千円が含まれております。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 当連結会計年度において、保有目的の変更により、不動産賃貸事業に含まれていた資産のうち、有形固定資産の一部（建物及び構築物25,359千円、土地28,268千円）を不動産販売事業の資産である販売用不動産に振り替えております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額 (注)1. 2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	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	1,392,733	782,035	228,538	594,750	166,506	3,164,562	—	3,164,562
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,061	17,187	32,429	—	50,987	108,665	△108,665	—
計	1,400,794	799,222	260,967	594,750	217,493	3,273,228	△108,665	3,164,562
セグメント利益	570,664	148,463	8,351	29,729	33,850	791,059	△320,958	470,100
セグメント資産	13,204,074	342,557	17,990	516,518	51,176	14,132,317	1,666,968	15,799,285
その他の項目								
減価償却費	194,641	8,942	106	—	508	204,199	3,950	208,149
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,008,027	106,166	—	—	910	2,115,105	52,515	2,167,621

(注)1. セグメント利益の調整額△320,958千円には、セグメント間取引消去△10,433千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△310,525千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. セグメント資産の調整額1,666,968千円には、セグメント間取引消去△26,309千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,693,277千円が含まれております。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。



4. 当連結会計年度において、保有目的の変更により、不動産賃貸事業に含まれていた資産のうち、有形固定資産の一部(建物及び構築物170,614千円、土地154,956千円)を不動産販売事業の資産である販売用不動産に振り替えております。

**【関連情報】**

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

**【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28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：千円)

	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	全社・消去	合計
減損損失	—	3,452	—	—	—	9,501	12,954

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

重要性が乏しいため、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28年4月1日 至 平成29年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31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28年4月1日 至 平成29年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31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28年4月1日 至 平成29年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）
1株当たり純資産額	763円77銭	922円51銭
1株当たり当期純利益	105円64銭	158円81銭

（注）1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 平成29年10月1日付で、10株につき1株の割合で株式併合を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

3 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	332,486	499,786
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）	332,486	499,786
普通株式の期中平均株式数（株）	3,147,268	3,147,153

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動（平成30年6月27日付）

①代表者の変動

該当事項はありません。

②取締役（監査等委員である取締役を除く。）の変動

就任予定取締役

氏名	新役職	現役職
許斐 信男	代表取締役社長 <重任>	同左
山本 敏之	取締役 <重任>	同左
高橋 信	取締役 <重任>	同左

(2) その他

該当事項はありません。