



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年7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 <http://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27年8月4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28年3月期第1四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第1四半期	682	39.8	166	200.1	145	340.2	138	371.8
27年3月期第1四半期	488	△10.0	55	△53.7	33	△65.6	29	△67.3

(注) 包括利益 28年3月期第1四半期 140百万円 (353.5%) 27年3月期第1四半期 30百万円 (△65.4%)

	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
28年3月期第1四半期	4.41	—
27年3月期第1四半期	0.94	—

(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3月期第1四半期	13,498	1,764	13.1	56.06
27年3月期	13,440	1,624	12.1	51.60

(参考) 自己資本 28年3月期第1四半期 1,764百万円 27年3月期 1,624百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—				
28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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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)	1,300	21.6	210	19.3	170	28.8	150	20.0	4.77
通期	2,700	4.9	480	0.6	390	0.5	320	△28.7	10.17

(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)

28年3月期1Q	31,513,000 株	27年3月期	31,513,000 株
② 期末自己株式数	39,133 株	27年3月期	38,687 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	31,474,016 株	27年3月期1Q	31,475,713 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
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、株高・円安を背景とした企業収益の改善や、製造業を中心とした設備投資の増加基調、個人消費の緩やかな回復等を受けて、全体的に好調に推移しております。

当不動産業界におきましては、マンション市場において、事業用地の不足、建築コストの上昇等により、新築販売価格が上昇傾向にあるものの、依然として70%超の高い契約率を維持しております。また、新築マンションの価格上昇の影響を受けて、都心部の利便性の高いエリアを中心に中古マンションの価格が上昇しておりますが、成約件数は増加傾向にあります。賃貸オフィスビル市場においては、大阪主要エリアで新築ビルへの移転・自社ビルへの集約などによる解約の動きがあったものの、移転拡張や館内増床による成約もあったことから空室率は8%台を維持しており、中心部における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、不動産賃貸事業においては既存所有の賃貸物件の稼働率向上を図るとともに新規収益物件の買取りを行いました。販売代理・仲介事業においては京阪神地域中心に地元密着型の営業活動により仲介物件の受託と販売に注力し、不動産管理事業においては物件オーナー様とのコミュニケーションを密にすることでニーズを掘り起こし、管理戸数拡大をめざしました。不動産販売事業においては良質な中古物件を積極的に取得し、リフォームにより付加価値を高めたことで順調に販売が進捗いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高6億82百万円（前年同期比39.8%増）、営業利益1億66百万円（前年同期比200.1%増）、経常利益1億45百万円（前年同期比340.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億38百万円（前年同期比371.8%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。

なお、当社グループは、前第3四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。また、当第1四半期連結会計期間より、事業セグメントの利益又は損失の算定方法の重要な変更を行っております。詳細は「3. 四半期連結財務諸表 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替え、かつ、変更後の事業セグメントの利益又は損失の算定方法により算定した数値で比較しております。

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率向上及びフレアコート甲南（神戸市東灘区）をはじめとする前連結会計年度に取得した賃貸物件による増収等により、売上高は3億36百万円（前年同期比7.6%増）、営業利益は1億58百万円（前年同期比14.9%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、売買仲介部門で取扱件数が増加したことから、売上高は1億84百万円（前年同期比78.6%増）、営業利益は51百万円（前年同期は営業損失30百万円）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改善したものの一般管理費が増加したことで、売上高は56百万円（前年同期比4.5%増）、営業利益は5百万円（前年同期比30.8%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、中古物件を積極的に仕入れ、売却までの回転期間を短縮したことで販売戸数が増加したことから、売上高は76百万円（前年同期は売上高5百万円）、営業利益は1百万円（前年同期は営業損失4百万円）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、販売人員の派遣料収入等が増加したことから、売上高は29百万円（前年同期比131.4%増）、営業利益は10百万円（前年同期は営業損失2百万円）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134億98百万円（前連結会計年度末比58百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の増加等により17億9百万円（同1億32百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産の売却等により117億89百万円（同73百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が未払法人税等の減少等により74億59百万円（同33百万円減）、固定負債が長期借入金の返済等により42億75百万円（同48百万円減）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17億64百万円（同1億40百万円増）となり、その結果、自己資本比率は13.1%（同1.0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27年5月12日の「平成27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

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）、「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）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）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、四半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、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,122,360	1,139,192
受取手形及び売掛金	174,499	208,753
販売用不動産	147,830	254,771
繰延税金資産	86,879	68,347
その他	49,430	41,962
貸倒引当金	△3,536	△3,554
流動資産合計	1,577,464	1,709,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,452,647	5,387,987
土地	5,739,191	5,714,928
その他（純額）	41,642	40,264
有形固定資産合計	11,233,481	11,143,180
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,902	20,853
無形固定資産合計	265,188	264,139
投資その他の資産		
投資有価証券	200,063	200,035
繰延税金資産	5,230	27,434
その他	159,108	154,693
投資その他の資産合計	364,402	382,163
固定資産合計	11,863,072	11,789,483
資産合計	13,440,536	13,498,956

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	68,606	59,610
短期借入金	6,800,000	6,800,000
未払法人税等	33,109	23,325
前受金	296,814	293,710
預り金	188,092	184,127
賞与引当金	2,421	—
その他	103,892	98,635
流動負債合計	7,492,936	7,459,407
固定負債		
長期借入金	3,700,000	3,650,000
退職給付に係る負債	228,482	232,701
繰延税金負債	378	—
その他	394,512	392,343
固定負債合計	4,323,373	4,275,045
負債合計	11,816,309	11,734,453
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	△2,482,144	△2,343,246
自己株式	△7,610	△7,667
株主資本合計	1,627,792	1,766,632
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	796	777
退職給付に係る調整累計額	△4,360	△2,907
その他の包括利益累計額合計	△3,564	△2,129
純資産合計	1,624,227	1,764,503
負債純資産合計	13,440,536	13,498,956

(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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第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)
売上高	488,535	682,861
売上原価	179,818	247,680
売上総利益	308,716	435,181
販売費及び一般管理費	253,163	268,473
営業利益	55,553	166,708
営業外収益		
受取利息	374	463
受取賃貸料	778	1,680
その他	431	1,200
営業外収益合計	1,584	3,344
営業外費用		
支払利息	23,490	23,742
その他	606	869
営業外費用合計	24,097	24,611
経常利益	33,040	145,440
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	33,040	152,821
法人税、住民税及び事業税	3,602	17,965
法人税等調整額	—	△4,042
法人税等合計	3,602	13,923
四半期純利益	29,437	138,897
親会社株主に帰属する四半期純利益	29,437	138,897

（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26年4月1日 至 平成26年6月30日）	当第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）
四半期純利益	29,437	138,897
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	56	△18
退職給付に係る調整額	1,453	1,453
その他の包括利益合計	1,509	1,434
四半期包括利益	30,947	140,332
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,947	140,332
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26年4月1日至平成26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	312,962	103,050	54,202	5,726	12,593	488,535	—	488,535
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,855	—	5,710	—	4,050	11,615	△11,615	—
計	314,818	103,050	59,912	5,726	16,643	500,151	△11,615	488,535
セグメント利益又は損失(△)	137,909	△30,461	7,861	△4,107	△2,583	108,619	△53,066	55,553

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△53,066千円には、セグメント間取引消去2,396千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△55,462千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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、前第3四半期連結会計期間に「不動産販売」事業の売上高に係る量的な重要性が増したことにより、報告セグメントとして「不動産販売」事業を独立開示いたしました。この「不動産販売」事業の売上増加に伴い、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントごとの業績をより経営管理手法に即したものとするため、連結子会社の販売費及び一般管理費について、セグメント共通費用の配賦方法及び全社費用の対象を見直しております。

この変更に伴い、従来の方によった場合に比べ、当第1四半期連結累計期間のセグメント利益が、それぞれ「販売代理・仲介」で12,004千円、「その他」で38千円増加し、「不動産賃貸」で921千円、「不動産管理」で7,423千円、「不動産販売」で1,865千円、「調整額」で1,833千円減少しております。

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区分及び算定方法に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。