



平成30年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年1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30年2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3四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年12月31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3四半期	2,302	1.7	359	9.6	307	11.6	303	38.4
29年3月期第3四半期	2,342	10.8	327	25.7	275	26.6	219	37.5

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 303百万円 (38.5%) 29年3月期第3四半期 218百万円 (38.3%)

	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3四半期	96.38	
29年3月期第3四半期	69.63	

(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株当たり四半期純利益」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月期第3四半期	14,785	2,706	18.3	860.10
29年3月期	14,083	2,403	17.1	763.77

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 2,706百万円 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。

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		0.00			
30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、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	3,250	1.8	490	4.3	430	6.2	480	44.6	152.52

(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。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3Q	3,151,300 株	29年3月期	3,151,300 株
期末自己株式数	30年3月期3Q	4,200 株	29年3月期	4,093 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期3Q	3,147,177 株	29年3月期3Q	3,147,288 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。

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行っております。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 通期 15円25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	3
(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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四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、引き続き緩やかな回復基調にありますが、欧米や中国の政治動向への懸念等による金融市場の変動があるなど、海外経済の先行きは依然として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、新築マンション市場は販売価格、契約率ともに比較的堅調に推移しておりますが、供給がやや鈍化し始めております。また、中古マンション市場においては、取引価格の上昇と売却登録件数の増加が続いておりますが、成約件数が減少傾向にあるなど余剰感が強まってきております。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%を割り込んで、平均賃料は12ヶ月連続で上昇しており、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を行い、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。

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、リフォーム事業を大きな収益の柱として伸ばすべく、他事業との連携を図ってまいりました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高23億2百万円（前年同期比1.7%減）、営業利益3億59百万円（前年同期比9.6%増）、経常利益3億7百万円（前年同期比11.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3億3百万円（前年同期比38.4%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、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、さらに主力の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などから、売上高は10億50百万円（前年同期比5.0%増）、営業利益は4億28百万円（前年同期比2.0%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、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5億85百万円（前年同期比25.1%増）、営業利益は1億13百万円（前年同期は0百万円）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1億69百万円（前年同期比0.8%減）、営業利益は16百万円（前年同期比37.6%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、売却戸数が同数であったものの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が発生したことなどから、売上高は3億95百万円（前年同期比31.4%減）、営業利益は19百万円（前年同期比69.3%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1億1百万円（前年同期比19.3%減）、営業利益は21百万円（前年同期比6.0%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産残高は147億85百万円（前連結会計年度末比7億2百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の増加等により19億44百万円（同3億4百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産の取得等により128億41百万円（同3億98百万円増）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増加、長期借入金から短期借入金への振替等により82億15百万円（同8億99百万円増）、固定負債が長期借入金の返済及び短期借入金への振替等により38億63百万円（同5億円減）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27億6百万円（同3億3百万円増）となり、その結果、自己資本比率は18.3%（同1.2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10月31日の「平成30年3月期 第2四半期決算短信」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. 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3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,341,280	1,110,527
受取手形及び売掛金	120,014	157,121
販売用不動産	59,120	411,874
繰延税金資産	70,362	72,773
その他	49,569	192,048
貸倒引当金	△7	—
流動資産合計	1,640,340	1,944,345
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,515,062	5,751,715
土地	6,247,896	6,386,453
その他（純額）	44,429	40,623
有形固定資産合計	11,807,388	12,178,793
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	19,496	18,877
無形固定資産合計	262,783	262,164
投資その他の資産		
投資有価証券	199,895	199,644
繰延税金資産	10,387	3,938
その他	162,292	196,983
投資その他の資産合計	372,574	400,566
固定資産合計	12,442,746	12,841,523
資産合計	14,083,087	14,785,868

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81,276	69,749
短期借入金	6,600,000	7,300,000
未払法人税等	34,371	37,939
前受金	281,476	289,431
預り金	201,689	194,258
賞与引当金	4,411	—
その他	112,780	324,402
流動負債合計	7,316,005	8,215,780
固定負債		
長期借入金	3,650,000	3,150,000
退職給付に係る負債	264,372	282,713
繰延税金負債	112	—
その他	448,844	430,561
固定負債合計	4,363,328	3,863,274
負債合計	11,679,333	12,079,055
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	△1,403,319
自己株式	△7,839	△7,943
株主資本合計	2,403,050	2,706,283
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	702	529
その他の包括利益累計額合計	702	529
純資産合計	2,403,753	2,706,813
負債純資産合計	14,083,087	14,785,868

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	2,342,533	2,302,746
売上原価	1,119,993	1,013,987
売上総利益	1,222,539	1,288,759
販売費及び一般管理費	894,950	929,590
営業利益	327,588	359,169
営業外収益		
受取利息	1,437	1,396
受取賃貸料	2,762	1,744
事業所税還付金	—	1,308
その他	1,675	1,298
営業外収益合計	5,875	5,747
営業外費用		
支払利息	55,088	55,444
その他	2,682	1,831
営業外費用合計	57,770	57,275
経常利益	275,693	307,641
特別利益		
固定資産売却益	1,613	50,492
特別利益合計	1,613	50,492
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
税金等調整前四半期純利益	251,451	356,661
法人税、住民税及び事業税	27,447	49,323
法人税等調整額	4,855	4,002
法人税等合計	32,302	53,325
四半期純利益	219,148	303,336
親会社株主に帰属する四半期純利益	219,148	303,336

（四半期連結包括利益計算書）

（第3四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第3四半期連結累計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日）
四半期純利益	219,148	303,336
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△201	△172
その他の包括利益合計	△201	△172
四半期包括利益	218,946	303,164
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	218,946	303,164
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3四半期連結累計期間（自平成28年4月1日至平成28年12月31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	1,000,716	468,446	171,063	576,617	125,689	2,342,533	—	2,342,533
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,891	5,593	22,239	—	30,730	64,454	△64,454	—
計	1,006,607	474,039	193,302	576,617	156,419	2,406,987	△64,454	2,342,533
セグメント利益	420,332	23	26,859	63,661	20,564	531,443	△203,854	327,588

(注)1. セグメント利益の調整額△203,854千円には、セグメント間取引消去△523千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△203,330千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

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

II 当第3四半期連結累計期間（自平成29年4月1日至平成29年12月31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	1,050,372	585,919	169,700	395,342	101,411	2,302,746	—	2,302,746
セグメント間の内部売上高又は振替高	6,059	12,132	23,433	—	37,181	78,807	△78,807	—
計	1,056,432	598,051	193,133	395,342	138,593	2,381,553	△78,807	2,302,746
セグメント利益	428,599	113,351	16,750	19,540	21,808	600,050	△240,880	359,169

(注)1. セグメント利益の調整額△240,880千円には、セグメント間取引消去△9,437千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△231,443千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

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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3四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。