



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月10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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役
 定時株主総会開催予定日 平成28年6月21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

(氏名) 許斐 信男
 (氏名) 山本 敏之
 TEL 078-452-0668
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	2,836	10.2	572	20.0	486	25.4	443	△1.4
27年3月期	2,574	16.6	477	4.9	388	5.4	449	33.8

(注) 包括利益 28年3月期 447百万円 (△1.7%) 27年3月期 455百万円 (35.7%)

	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	%	%	%
28年3月期	14.08	—	24.0	3.5	20.2
27年3月期	14.28	—	32.2	2.9	18.5

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 一百万円 27年3月期 一百万円

(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	14,082	2,071	14.7	65.82
27年3月期	13,440	1,624	12.1	51.60

(参考) 自己資本 28年3月期 2,071百万円 27年3月期 1,624百万円

(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
28年3月期	587	△637	99	1,079
27年3月期	420	△761	99	1,022

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	%	%
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 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.13「4.連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	28年3月期	31,513,000 株	27年3月期	31,513,000 株
② 期末自己株式数	28年3月期	39,536 株	27年3月期	38,687 株
③ 期中平均株式数	28年3月期	31,473,802 株	27年3月期	31,475,042 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成28年3月期の個別業績(平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	1,317	4.1	418	6.4	326	8.7	329	△13.6
27年3月期	1,266	9.8	393	11.6	300	13.3	381	39.2

	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
28年3月期	10.47	—
27年3月期	12.12	—

(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		
28年3月期	13,087		1,687		12.9	53.61		
27年3月期	12,591		1,357		10.8	43.14		

(参考) 自己資本 28年3月期 1,687百万円 27年3月期 1,357百万円

2. 平成29年3月期の個別業績予想(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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	770	16.0	170	1.8	160	△16.2	5.08
通期	1,680	27.6	320	△1.8	300	△8.8	9.53

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査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. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 事業等のリスク	4
2. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
4. 連結財務諸表	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
(会計方針の変更)	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
5. その他	17
(1) 役員の異動	17
(2) その他	17

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の概要

当連結会計年度における我が国経済は、企業業績や雇用情勢の改善が見られたものの、中国経済減速や新興国経済の停滞などにより、世界的に成長ベースが鈍化しており、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、不安定な経済環境が続いております。

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、新築マンション価格は上昇を続けており、契約率は前年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により、中古マンションの需要が高まり、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7%台から更なる低下基調となっており、直近では大阪主要エリアでの新規供給もないことから、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、オフィスビル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、中古マンション市場の活況により、取引件数が増加しており、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、中古物件の買取りを積極的に行いました。また、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を実施いたしました。

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。

その結果、当連結会計年度の売上高は28億36百万円（前期比10.2%増）、営業利益5億72百万円（前期比20.0%増）、経常利益4億86百万円（前期比25.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4億43百万円（前期比1.4%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。

なお、当社グループは、当連結会計年度より、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「4. 連結財務諸表（5）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。前期比較については、前期の数値を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）の高稼働率を維持し、前連結会計年度に取得したフレアコート甲南（神戸市東灘区）をはじめ、当連結会計年度においても積極的に取得した賃貸物件による増収等により、売上高は13億53百万円（前期比3.2%増）、営業利益は6億6百万円（前期比3.7%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で、売上高は6億32百万円（前期比13.7%増）、営業利益は1億12百万円（前期比259.5%増）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稼働率が向上したものの一般管理費が増加したことで、売上高は2億25百万円（前期比3.1%増）、営業利益は10百万円（前期比66.5%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、それに伴い販売戸数が増加したことから、売上高は5億9百万円（前期比28.5%増）、営業利益は27百万円（前期比21.6%増）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1億15百万円（前期比25.0%増）、営業利益は49百万円（前期比270.7%増）となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、買取再販事業の拡大に伴う売上高の増加を見込むものの、前年度のテナント退去による賃料収入減少等の影響により、連結業績は売上高33億円（前期比16.4%増）、営業利益4億80百万円（前期比16.1%減）、経常利益4億20百万円（前期比13.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は3億50百万円（前期比21.0%減）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況に関する分析

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6億41百万円（前期比4.8%）増加し、140億82百万円となりました。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120億10百万円となり、前連結会計年度末と比較して1億94百万円（前期比1.6%）増加いたしました。主たる要因としては、賃貸事業用不動産の取得に係る借入金の増加によるものであります。

純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益4億43百万円の計上により、前連結会計年度末と比較して4億47百万円（前期比27.5%）増加し、20億71百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況につきましては、以下のとおりであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

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49百万円増加し、「資金」の当連結会計年度末残高は、10億79百万円となりました。

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、5億87百万円（前期比1億66百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5億13百万円と減価償却費1億86百万円の計上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、6億37百万円（前期比1億23百万円の減少）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9億38百万円、有形固定資産の売却による収入3億11百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出6百万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、99百万円（前期比0百万円の増加）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出50百万円、長期借入れによる収入3億50百万円、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24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率（%）	1.4	6.5	9.1	12.1	14.7
時価ベースの自己資本比率（%）	9.8	25.2	26.1	30.2	24.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	8.6	1.5	18.0	24.9	18.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	11.3	39.0	5.7	4.4	6.2

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。

(3) 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. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、不動産賃貸事業における賃貸収益の最大化と販売代理・仲介事業等における一人当たりの生産性を重視することから、総資産利益率（ROA）および売上高営業利益率の向上を推進し、安定的な財務基盤構築の観点より自己資本比率の向上を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、より良い住環境を創造し、社会に貢献することを企業理念としており、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業、不動産販売事業といった多種多様な不動産に関するサービスを提供することにより、地元地域における不動産の良きパートナーを目指しながら、今後は分譲事業の再開、中古物件の再活用ビジネス等、新たな事業分野への進出を模索し、当社グループの事業規模拡大を進めてまいります。

また、当社グループは、社会や市場の変化に対応すべく中長期的な戦略として次のような取り組みを継続して推進してまいります。

- ①保有賃貸物件の稼働率向上・新規収益資産の取得
- ②販売代理・仲介事業の営業力強化・取扱件数の拡大
- ③賃貸管理の受託拡大
- ④中古物件の買取り再販事業の拡充
- ⑤顧客志向を重視したサービスの実現
- ⑥有効な内部統制の整備・運用の実施

(4) 会社の対処すべき課題

不動産業界におきましては、新築マンション価格の上昇による契約率の低下が見え始め、中古マンション市場においても継続的な価格上昇により、物件在庫は増加の傾向にあります。一方で、マイナス金利の導入など大規模な金融緩和策の影響により、資金の運用先としての不動産の取得は当面続くものと思われ、収益不動産の取引は件数・価格ともに高水準で推移していくことが予想されます。

こうした状況のもと、当社グループにおきましては、現在の主力である不動産賃貸事業において、賃貸収益の更なる拡大を図るため、新たな収益不動産の獲得を推進し、既存賃貸不動産の稼働率向上とともに、資産収益効率のアップを図ります。

また、現在、注目が集まっている中古マンション市場において、これまで当社グループが仲介事業や不動産管理事業において培ってきた経験と情報網を活用しながら、グループ内外の物件情報の取得を強化し、リフォーム・リノベーションを前提とした中古マンション買取再販や、賃貸中区分所有マンションの取得による賃貸中のインカムゲインと賃貸終了後の再販売によるキャピタルゲインの二種類の収益の獲得など、中古マンション市場での積極的な収益拡大施策を推進してまいります。

以上の施策を基本に、当社グループは総合不動産業としての事業領域・事業規模の拡大に努め、不動産に係る様々なサービスを横断的に提供できる事業体制を構築し、顧客の不動産に関するあらゆる要望、課題を解決すべく取り組んでまいります。

3. 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、IFRS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。

4. 連結財務諸表

(1) 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)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,122,360	1,179,015
受取手形及び売掛金	174,499	181,883
販売用不動産	147,830	417,158
繰延税金資産	86,879	80,054
その他	49,430	45,356
貸倒引当金	△3,536	△3,267
流動資産合計	1,577,464	1,900,201
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,452,647	5,452,571
土地	5,739,191	6,050,207
その他（純額）	41,642	50,251
有形固定資産合計	11,233,481	11,553,030
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,902	21,802
無形固定資産合計	265,188	265,088
投資その他の資産		
投資有価証券	200,063	200,231
繰延税金資産	5,230	4,785
その他	159,108	159,099
投資その他の資産合計	364,402	364,117
固定資産合計	11,863,072	12,182,236
資産合計	13,440,536	14,082,438

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	68,606	75,364
短期借入金	6,800,000	6,750,000
未払法人税等	33,109	54,618
前受金	296,814	285,689
預り金	188,092	196,178
賞与引当金	2,421	2,625
その他	103,892	129,175
流動負債合計	7,492,936	7,493,653
固定負債		
長期借入金	3,700,000	3,850,000
退職給付に係る負債	228,482	249,169
繰延税金負債	378	—
その他	394,512	417,992
固定負債合計	4,323,373	4,517,161
負債合計	11,816,309	12,010,814
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	△2,039,143
自己株式	△7,610	△7,714
株主資本合計	1,627,792	2,070,689
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	796	934
退職給付に係る調整累計額	△4,360	—
その他の包括利益累計額合計	△3,564	934
純資産合計	1,624,227	2,071,623
負債純資産合計	13,440,536	14,082,438

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	2,574,995	2,836,461
売上原価	1,078,708	1,191,032
売上総利益	1,496,287	1,645,429
販売費及び一般管理費	1,019,231	1,072,918
営業利益	477,055	572,510
営業外収益		
受取利息	2,132	2,207
受取賃貸料	3,016	5,104
貸倒引当金戻入額	1,022	315
固定資産税等精算差額	1,105	1,233
その他	1,448	2,522
営業外収益合計	8,725	11,383
営業外費用		
支払利息	95,539	94,847
その他	2,042	2,377
営業外費用合計	97,581	97,225
経常利益	388,199	486,668
特別利益		
固定資産売却益	14,548	26,412
特別利益合計	14,548	26,412
特別損失		
減損損失	5,660	—
特別損失合計	5,660	—
税金等調整前当期純利益	397,086	513,080
法人税、住民税及び事業税	39,881	63,222
法人税等調整額	△92,109	6,857
法人税等合計	△52,227	70,079
当期純利益	449,314	443,000
親会社株主に帰属する当期純利益	449,314	443,000

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
当期純利益	449,314	443,000
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	71	138
退職給付に係る調整額	5,814	4,360
その他の包括利益合計	5,886	4,498
包括利益	455,200	447,499
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	455,200	447,499
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26年4月1日 至 平成27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	△2,931,458	△7,448	1,178,639
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			449,314		449,314
自己株式の取得				△161	△161
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	449,314	△161	449,153
当期末残高	3,405,000	712,546	△2,482,144	△7,610	1,627,792

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	724	△10,175	△9,450	1,169,188
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				449,314
自己株式の取得				△161
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	71	5,814	5,886	5,886
当期変動額合計	71	5,814	5,886	455,039
当期末残高	796	△4,360	△3,564	1,624,227

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	△2,482,144	△7,610	1,627,792
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			443,000		443,000
自己株式の取得				△103	△103
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	443,000	△103	442,897
当期末残高	3,405,000	712,546	△2,039,143	△7,714	2,070,689

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	796	△4,360	△3,564	1,624,227
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				443,000
自己株式の取得				△103
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	138	4,360	4,498	4,498
当期変動額合計	138	4,360	4,498	447,395
当期末残高	934	－	934	2,071,623

（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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	397,086	513,080
減価償却費	171,442	186,423
減損損失	5,660	—
負ののれん発生益	—	△631
賞与引当金の増減額（△は減少）	2,421	204
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,022	△269
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	4,131	25,047
受取利息及び受取配当金	△2,132	△2,207
支払利息	95,539	94,847
固定資産売却損益（△は益）	△14,548	△26,412
売上債権の増減額（△は増加）	△12,409	△7,383
たな卸資産の増減額（△は増加）	△94,644	△91,988
仕入債務の増減額（△は減少）	7,982	4,765
前受金の増減額（△は減少）	54,594	△3,224
預り金の増減額（△は減少）	△146,794	7,970
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	21,469	23,479
その他	58,002	1,082
小計	546,779	724,784
利息及び配当金の受取額	2,198	2,210
利息の支払額	△95,538	△94,909
法人税等の支払額	△32,556	△44,769
営業活動によるキャッシュ・フロー	420,882	587,315
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	△1,065,842	△938,815
有形固定資産の売却による収入	306,078	311,857
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△6,427
その他	△1,325	△3,994
投資活動によるキャッシュ・フロー	△761,089	△637,379
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△3,800,000	△50,000
長期借入れによる収入	4,000,000	350,000
長期借入金の返済による支出	△100,000	△200,000
その他	△161	△103
財務活動によるキャッシュ・フロー	99,838	99,896
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△240,368	49,832
現金及び現金同等物の期首残高	1,262,729	1,022,360
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	6,822
現金及び現金同等物の期末残高	1,022,360	1,079,015

(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。

(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）等を当連結会計年度から適用し、当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、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(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」、「その他」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) その他 ……上記以外の不動産関連業務

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、当連結会計年度より、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、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度のセグメント利益が、それぞれ「販売代理・仲介」で22,222千円、「不動産販売」で16,786千円、「その他」で4,321千円増加し、「不動産賃貸」で4,862千円、「不動産管理」で24,454千円、「調整額」で14,014千円減少しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の事業セグメントの利益又は損失の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

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26年4月1日 至 平成27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	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,311,369	556,453	218,786	396,273	92,111	2,574,995	—	2,574,995
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,477	3,491	29,175	—	16,200	56,344	△56,344	—
計	1,318,846	559,944	247,962	396,273	108,311	2,631,339	△56,344	2,574,995
セグメント利益	584,889	31,286	31,127	22,609	13,373	683,285	△206,230	477,055
セグメント資産	11,542,903	197,417	19,269	158,009	25,397	11,942,997	1,497,539	13,440,536
その他の項目								
減価償却費	152,212	10,837	—	—	—	163,049	8,393	171,442
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,055,139	2,233	—	—	—	1,057,372	5,058	1,062,430

(注)1. セグメント利益の調整額△206,230千円には、セグメント間取引消去4,683千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△210,913千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1,497,539千円には、セグメント間取引消去△21,349千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,518,888千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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,353,452	632,935	225,656	509,248	115,169	2,836,461	—	2,836,461
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,669	7,432	30,527	—	31,605	77,235	△77,235	—
計	1,361,122	640,368	256,184	509,248	146,774	2,913,697	△77,235	2,836,461
セグメント利益	606,668	112,474	10,440	27,493	49,577	806,655	△234,144	572,510
セグメント資産	11,850,884	191,054	18,963	421,359	73,047	12,555,309	1,527,128	14,082,438
その他の項目								
減価償却費	168,511	10,086	—	—	38	178,636	7,786	186,423
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	954,225	14,805	—	—	—	969,031	1,780	970,812

(注)1. セグメント利益の調整額△234,144千円には、セグメント間取引消去△8,202千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△225,942千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1,527,128千円には、セグメント間取引消去△22,765千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,549,893千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(土地156,813千円、建物20,436千円他)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26年4月1日 至 平成27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27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27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	その他	全社・消去	合計
減損損失	5,660	—	—	—	—	—	5,660

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27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27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27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27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
1株当たり純資産額	51円60銭	65円82銭
1株当たり当期純利益金額	14円28銭	14円08銭

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成27年3月31日）	当連結会計年度 （平成28年3月31日）
純資産の部の合計額（千円）	1,624,227	2,071,623
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	—	—
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	1,624,227	2,071,623
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	31,474,313	31,473,464

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益金額（千円）	449,314	443,000
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金額（千円）	449,314	443,000
普通株式の期中平均株式数（株）	31,475,042	31,473,802

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動（平成28年6月21日付）

①代表者の変動

該当事項はありません。

②取締役の変動

イ. 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
宮永 亮	取締役 〈新任〉	—

※宮永亮氏は、社外取締役の候補者であります。

ロ. 退任予定取締役

氏名	現役職	退任後の予定
山地 進	取締役	—

ハ. 就任予定監査役

氏名	現役職	現役職
柴田 裕司	常勤監査役 〈重任〉	同左

(2) その他

該当事項はありません。