



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年1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 <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29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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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 | % |
| 29年3月期第3四半期 | 2,342 | 10.8 | 327 | △25.7 | 275 | △26.6 | 219 | △37.5 |
| 28年3月期第3四半期 | 2,115 | 18.0 | 440 | 35.2 | 375 | 45.3 | 350 | 40.7 |

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 218百万円 (△38.3%) 28年3月期第3四半期 354百万円 (39.9%)

| | 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3四半期 | 6.96 | — |
| 28年3月期第3四半期 | 11.14 | — |

(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3四半期 | 13,985 | 2,290 | 16.4 | 72.78 |
| 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3四半期 2,290百万円 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 | — | 0.00 | — | — | — |
| 29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、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 | 3,300 | 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3Q | 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3Q | 40,936 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3Q | 31,472,875 株 | 28年3月期3Q | 31,473,848 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 |
| (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、中国や新興国の経済停滞の影響を受けて、企業の景況感や個人消費マインドの低下が見られますが、企業業績や雇用情勢、企業の設備投資計画は比較的堅調を維持しております。一方で、英国のEU離脱、米国経済の今後の動向等、世界経済の不透明感は続いていくものと思われま

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価格については上昇を続けているため販売延期する動きもあり、供給数は減少しております。契約率については概ね前年並みに推移しております。また、新築マンションの価格上昇の影響を受けて中古マンションの価格上昇が続いており、一時減少した成約件数も上昇傾向となっております。賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は5%台へ低下しており、オフィス需要は堅調に推移するものと思われま

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3四半期連結累計期間の売上高23億42百万円（前年同期比10.8%増）、営業利益3億27百万円（前年同期比25.7%減）、経常利益2億75百万円（前年同期比26.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2億19百万円（前年同期比37.5%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10億円（前年同期比1.7%減）、営業利益は4億20百万円（前年同期比8.3%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、販売代理部門の受託及び契約数が増加したものの、売買仲介部門の取扱件数が減少したことにより、売上高は4億68百万円（前年同期比0.4%増）、営業利益は0百万円（前年同期は営業利益79百万円）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戸数が増加し、管理物件の入居率も上昇しており、売上高は1億71百万円（前年同期比1.7%増）、営業利益は26百万円（前年同期比96.4%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に加えて販売戸数が増加したことから、売上高は5億76百万円（前年同期比54.2%増）、営業利益は63百万円（前年同期比124.7%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、派遣手数料収入は減少したものの、リフォーム工事収入等が計上されたことから、売上高は1億25百万円（前年同期比42.5%増）、営業利益は20百万円（前年同期比38.1%減）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139億85百万円（前連結会計年度末比96百万円減）となりました。流動資産は、販売用不動産の減少等により15億51百万円（同3億48百万円減）、固定資産は、賃貸事業用不動産の取得等により124億33百万円（同2億51百万円増）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72億80百万円（同2億12百万円減）、固定負債が長期借入金の返済等により44億14百万円（同1億2百万円減）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22億90百万円（同2億18百万円増）となり、その結果、自己資本比率は16.4%（同1.7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10月31日の「平成29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. 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

（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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,179,015 | 1,069,824 |
| 受取手形及び売掛金 | 181,883 | 121,289 |
| 販売用不動産 | 417,158 | 223,997 |
| 繰延税金資産 | 80,054 | 75,184 |
| その他 | 45,356 | 64,826 |
| 貸倒引当金 | △3,267 | △3,229 |
| 流動資産合計 | 1,900,201 | 1,551,893 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 5,452,571 | 5,533,367 |
| 土地 | 6,050,207 | 6,225,373 |
| その他（純額） | 50,251 | 46,320 |
| 有形固定資産合計 | 11,553,030 | 11,805,061 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 243,286 | 243,286 |
| その他 | 21,802 | 20,004 |
| 無形固定資産合計 | 265,088 | 263,290 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 200,231 | 199,938 |
| 繰延税金資産 | 4,785 | 4,888 |
| その他 | 159,099 | 160,545 |
| 投資その他の資産合計 | 364,117 | 365,372 |
| 固定資産合計 | 12,182,236 | 12,433,724 |
| 資産合計 | 14,082,438 | 13,985,618 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成28年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 75,364 | 63,515 |
| 短期借入金 | 6,750,000 | 6,600,000 |
| 未払法人税等 | 54,618 | 10,811 |
| 前受金 | 285,689 | 280,214 |
| 預り金 | 196,178 | 218,303 |
| 賞与引当金 | 2,625 | — |
| その他 | 129,175 | 108,084 |
| 流動負債合計 | 7,493,653 | 7,280,930 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 3,850,000 | 3,700,000 |
| 退職給付に係る負債 | 249,169 | 266,127 |
| その他 | 417,992 | 448,115 |
| 固定負債合計 | 4,517,161 | 4,414,243 |
| 負債合計 | 12,010,814 | 11,695,173 |
| 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 | △1,819,995 |
| 自己株式 | △7,714 | △7,839 |
| 株主資本合計 | 2,070,689 | 2,289,712 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 934 | 732 |
| その他の包括利益累計額合計 | 934 | 732 |
| 純資産合計 | 2,071,623 | 2,290,444 |
| 負債純資産合計 | 14,082,438 | 13,985,618 |

(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27年4月1日 至平成27年12月31日) | 当第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) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 2,115,136 | 2,342,533 |
| 売上原価 | 885,751 | 1,119,993 |
| 売上総利益 | 1,229,385 | 1,222,539 |
| 販売費及び一般管理費 | 788,618 | 894,950 |
| 営業利益 | 440,767 | 327,588 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1,566 | 1,437 |
| 受取賃貸料 | 4,528 | 2,762 |
| その他 | 2,666 | 1,675 |
| 営業外収益合計 | 8,760 | 5,875 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 71,687 | 55,088 |
| その他 | 2,133 | 2,682 |
| 営業外費用合計 | 73,821 | 57,770 |
| 経常利益 | 375,706 | 275,693 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 25,259 | 1,613 |
| 特別利益合計 | 25,259 | 1,613 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | — | 12,901 |
| 減損損失 | — | 12,954 |
| 特別損失合計 | — | 25,856 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 400,966 | 251,451 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 45,470 | 27,447 |
| 法人税等調整額 | 4,882 | 4,855 |
| 法人税等合計 | 50,353 | 32,302 |
| 四半期純利益 | 350,612 | 219,148 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 350,612 | 219,148 |

（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27年4月1日 至 平成27年12月31日） | 当第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） |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 350,612 | 219,148 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △17 | △201 |
| 退職給付に係る調整額 | 4,360 | — |
| その他の包括利益合計 | 4,343 | △201 |
| 四半期包括利益 | 354,956 | 218,946 |
| （内訳） | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 354,956 | 218,946 |
| 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27年4月1日至平成27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 | その他 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 1,018,406 | 466,355 | 168,278 | 373,888 | 88,207 | 2,115,136 | — | 2,115,136 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 5,724 | 5,897 | 22,631 | — | 12,150 | 46,403 | △46,403 | — |
| 計 | 1,024,130 | 472,253 | 190,909 | 373,888 | 100,357 | 2,161,540 | △46,403 | 2,115,136 |
| セグメント利益 | 458,366 | 79,017 | 13,678 | 28,330 | 33,199 | 612,593 | △171,825 | 440,767 |

(注)1. セグメント利益の調整額△171,825千円には、セグメント間取引消去△4,062千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△167,763千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 | その他 | 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

該当事項はありません。