



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年5月9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/>

上場取引所 東

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29年6月27日 有価証券報告書提出予定日 平成29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29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	3,309	16.7	470	17.8	405	16.7	332	24.9
28年3月期	2,836	10.2	572	20.0	486	25.4	443	1.4

(注) 包括利益 29年3月期 332百万円 (25.8%) 28年3月期 447百万円 (1.7%)

	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	%	%	%
29年3月期	10.56		14.9	2.9	14.2
28年3月期	14.08		24.0	3.5	20.2

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 百万円 28年3月期 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
29年3月期	14,083	2,403	17.1	76.38
28年3月期	14,082	2,071	14.7	65.82

(参考) 自己資本 29年3月期 2,403百万円 28年3月期 2,071百万円

(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
29年3月期	1,053	540	350	1,241
28年3月期	587	637	99	1,079

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計) 百万円	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			
28年3月期		0.00		0.00	0.00			
29年3月期		0.00		0.00	0.00			
30年3月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

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、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)	1,600	5.5	220	7.2	180	11.8	170	3.7	5.40
通期	3,550	7.3	470	0.0	410	1.2	340	2.4	10.80

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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 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

(注) 詳細は、添付資料P.13「3.連結財務諸表及び主な注記(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)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年3月期	31,513,000 株	28年3月期	31,513,000 株
期末自己株式数	29年3月期	40,936 株	28年3月期	39,536 株
期中平均株式数	29年3月期	31,472,672 株	28年3月期	31,473,802 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年3月期の個別業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	1,714	30.1	409	2.1	375	14.9	327	0.6
28年3月期	1,317	4.1	418	6.4	326	8.7	329	13.6

	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
29年3月期	10.41	
28年3月期	10.47	

(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
29年3月期	13,087	2,014	15.4	64.02
28年3月期	13,087	1,687	12.9	53.61

(参考) 自己資本 29年3月期 2,014百万円 28年3月期 1,687百万円

2. 平成30年3月期の個別業績予想(平成29年4月1日～平成30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)	820	15.3	140	31.4	145	17.6	4.61
通期	1,700	0.8	270	28.0	270	17.4	8.58

決算短信は監査の対象外です

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	2
(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
(会計方針の変更)	13
(追加情報)	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) 監査等委員会設置会社への移行について	16
(2) 役員の異動	16
(3) 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、企業収益や雇用環境の改善を受け、個人消費にも回復の兆しが見られるなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。また、国外においては英国のEU離脱問題や、米国の政権交代による新政策の影響が注視されており、海外経済の先行きは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、新築マンションの販売は堅調に推移しておりましたが、販売価格の上昇傾向が続いたため、今後の販売動向は慎重な動きになると思われま。また、中古マンション市場においても、取引価格の上昇と売却登録件数の増加が続いており、市場の拡大が期待されているものの、成約件数は横ばいで推移しているため今後の動向を注視する必要があります。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4%台に突入り、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。

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。

その結果、当連結会計年度の売上高は33億9百万円（前期比16.7%増）、営業利益4億70百万円（前期比17.8%減）、経常利益4億5百万円（前期比16.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益3億32百万円（前期比24.9%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13億53百万円（前期比0.0%増）、営業利益は5億79百万円（前期比4.6%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6億13百万円（前期比3.0%減）、営業利益は4百万円（前期比96.2%減）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、管理物件の稼働率が伸びず、管理業務受託収入は減少しましたが、前連結会計年度より新たに取り組み始めた付帯事業である家賃保証手数料収入が軌道に乗ったこともあり、売上高は2億28百万円（前期比1.3%増）、営業利益は31百万円（前期比204.2%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9億36百万円（前期比83.9%増）、営業利益は97百万円（前期比254.7%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増加したことから、売上高は1億77百万円（前期比53.9%増）、営業利益は32百万円（前期比34.5%減）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横ばいの、140億83百万円となりました。主たる要因としては、販売用不動産の減少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3億31百万円（前期比2.8%）減少し、116億79百万円となりました。主たる要因としては、借入金の返済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3億32百万円（前期比16.0%）増加し、24億3百万円となりました。主たる要因としては、親会社株主に帰属する当期純利益3億32百万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1億62百万円増加し、「資金」の当連結会計年度末残高は、12億41百万円となりました。

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、10億53百万円（前期比4億65百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3億85百万円と減価償却費1億94百万円の計上、たな卸資産の減少額4億11百万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、5億40百万円（前期比96百万円の減少）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6億98百万円、有形固定資産の売却による収入1億57百万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）

財務活動により使用した資金は、3億50百万円（前期は99百万円の獲得）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出1億50百万円、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	平成29年3月期
自己資本比率（％）	6.5	9.1	12.1	14.7	17.1
時価ベースの 自己資本比率（％）	25.2	26.1	30.2	24.4	22.6
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率（年）	1.5	18.0	24.9	18.0	9.7
インタレスト・カバレッ ジ・レシオ（倍）	39.0	5.7	4.4	6.2	14.3

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、買取再販事業の拡大に伴う売上高の拡大を見込むものの、賃貸費用等の増加の影響により、翌連結会計年度（平成30年3月期）の連結業績は売上高35億50百万円（前期比7.3%増）、営業利益4億70百万円（前期と同額）、経常利益4億10百万円（前期比1.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3億40百万円（前期比2.4%増）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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,179,015	1,341,280
受取手形及び売掛金	181,883	120,014
販売用不動産	417,158	59,120
繰延税金資産	80,054	70,362
その他	45,356	49,569
貸倒引当金	△3,267	△7
流動資産合計	1,900,201	1,640,340
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,452,571	5,515,062
土地	6,050,207	6,247,896
その他（純額）	50,251	44,429
有形固定資産合計	11,553,030	11,807,388
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,802	19,496
無形固定資産合計	265,088	262,783
投資その他の資産		
投資有価証券	200,231	199,895
繰延税金資産	4,785	10,387
その他	159,099	162,292
投資その他の資産合計	364,117	372,574
固定資産合計	12,182,236	12,442,746
資産合計	14,082,438	14,083,087

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	75,364	81,276
短期借入金	6,750,000	6,600,000
未払法人税等	54,618	34,371
前受金	285,689	281,476
預り金	196,178	201,689
賞与引当金	2,625	4,411
その他	129,175	112,780
流動負債合計	7,493,653	7,316,005
固定負債		
長期借入金	3,850,000	3,650,000
退職給付に係る負債	249,169	264,372
繰延税金負債	—	112
その他	417,992	448,844
固定負債合計	4,517,161	4,363,328
負債合計	12,010,814	11,679,333
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	△1,706,656
自己株式	△7,714	△7,839
株主資本合計	2,070,689	2,403,050
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	934	702
その他の包括利益累計額合計	934	702
純資産合計	2,071,623	2,403,753
負債純資産合計	14,082,438	14,083,087

（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27年4月1日 至 平成28年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）
売上高	2,836,461	3,309,811
売上原価	1,191,032	1,651,421
売上総利益	1,645,429	1,658,390
販売費及び一般管理費	1,072,918	1,187,792
営業利益	572,510	470,597
営業外収益		
受取利息	2,207	1,934
受取賃貸料	5,104	2,762
貸倒引当金戻入額	315	168
債務勘定整理益	—	4,551
その他	3,756	2,149
営業外収益合計	11,383	11,567
営業外費用		
支払利息	94,847	73,425
その他	2,377	3,320
営業外費用合計	97,225	76,746
経常利益	486,668	405,419
特別利益		
固定資産売却益	26,412	5,855
特別利益合計	26,412	5,855
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
税金等調整前当期純利益	513,080	385,418
法人税、住民税及び事業税	63,222	48,627
法人税等調整額	6,857	4,304
法人税等合計	70,079	52,931
当期純利益	443,000	332,486
親会社株主に帰属する当期純利益	443,000	332,486

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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)
当期純利益	443,000	332,486
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	138	△231
退職給付に係る調整額	4,360	—
その他の包括利益合計	4,498	△231
包括利益	447,499	332,255
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	447,499	332,255
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

当連結会計年度（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

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	513,080	385,418
減価償却費	186,423	194,317
減損損失	—	12,954
負ののれん発生益	△631	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	204	1,785
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△269	△3,260
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	25,047	15,202
受取利息及び受取配当金	△2,207	△1,934
支払利息	94,847	73,425
固定資産売却損益(△は益)	△26,412	7,046
債務勘定整理益	—	△4,551
売上債権の増減額(△は増加)	△7,383	61,868
たな卸資産の増減額(△は増加)	△91,988	411,666
仕入債務の増減額(△は減少)	4,765	5,911
前受金の増減額(△は減少)	△3,224	△9,513
預り金の増減額(△は減少)	7,970	10,063
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	23,479	30,851
その他	1,082	8,416
小計	724,784	1,199,668
利息及び配当金の受取額	2,210	1,937
利息の支払額	△94,909	△73,415
法人税等の支払額	△44,769	△74,925
営業活動によるキャッシュ・フロー	587,315	1,053,265
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	△938,815	△698,693
有形固定資産の売却による収入	311,857	157,817
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	△3,994	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△637,379	△540,875
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)	△50,000	△150,000
長期借入れによる収入	350,000	—
長期借入金の返済による支出	△200,000	△200,000
その他	△103	△125
財務活動によるキャッシュ・フロー	99,896	△350,125
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	49,832	162,264
現金及び現金同等物の期首残高	1,022,360	1,079,015
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	1,079,015	1,241,280

(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)

(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）を当連結会計年度に適用し、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軽微であります。

(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）を当連結会計年度から適用しております。

(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

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（建物及び構築物20,436千円、土地156,813千円他）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。

当連結会計年度（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	その他	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。

【関連情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（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。

【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。

当連結会計年度（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	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	3,452	—	—	—	9,501	12,954

【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。

当連結会計年度（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。

【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。

当連結会計年度（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。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （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株当たり純資産額	65円82銭	76円38銭
1株当たり当期純利益金額	14円08銭	10円56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28年3月31日）	当連結会計年度 （平成29年3月31日）
純資産の部の合計額（千円）	2,071,623	2,403,753
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）	2,071,623	2,403,753
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）	31,473,464	31,472,064

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27年4月1日 至 平成28年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益金額（千円）	443,000	332,486
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）	443,000	332,486
普通株式の期中平均株式数（株）	31,473,802	31,472,672

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

(1) 監査等委員会設置会社への移行について

当社は、平成29年6月27日開催予定の第48回定時株主総会での承認を前提として、監査等委員会設置会社へ移行する予定であります。詳細は、平成29年4月25日に公表いたしました「監査等委員会設置会社への移行に関するお知らせ」及び本日公表の「定款一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。

(2) 役員の変動

役員の変動につきましては、本日公表の「監査等委員会設置会社移行後の役員人事に関するお知らせ」をご覧ください。

(2) その他

該当事項はありません。