



平成31年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年7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8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31年3月期第1四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第1四半期	1,343	89.8	145	1.4	132	5.7	2,888	2,273.4
30年3月期第1四半期	708	26.6	143	16.0	125	16.1	121	26.2

(注) 包括利益 31年3月期第1四半期 2,888百万円 (2,275.1%) 30年3月期第1四半期 121百万円 (26.1%)

	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
31年3月期第1四半期	917.84	
30年3月期第1四半期	38.67	

(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
31年3月期第1四半期	15,722	5,791	36.8	1,840.34
30年3月期	15,799	2,903	18.4	922.51

(参考) 自己資本 31年3月期第1四半期 5,791百万円 30年3月期 2,903百万円

(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
30年3月期		0.00		0.00	0.00
31年3月期					
31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31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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)	2,180	7.2	230	25.8	160	39.6	3,070	1,234.8	975.49
通期	3,600	12.2	310	42.6	220	51.1	3,110	591.1	988.19

(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 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)	31年3月期1Q	3,151,300 株	30年3月期	3,151,300 株
期末自己株式数	31年3月期1Q	4,260 株	30年3月期	4,230 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年3月期1Q	3,147,060 株	30年3月期1Q	3,147,207 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。

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

○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
(追加情報)	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、前年度に引き続き、インバウンドの増加や、地価の上昇も相まって企業収益や雇用・所得環境が改善し、個人消費や設備投資の持ち直しが継続するなど、緩やかな回復基調で推移しました。国外においては米中経済の堅調が日本や欧州、新興国に波及し、世界経済は回復ペースを速めているものの、地政学的リスクの顕在化、今後の貿易摩擦問題など、海外経済の行方は不透明な状況にあります。

当不動産業界におきましては、新築マンション市場の契約率は比較的堅調を維持しておりますが、近畿圏では平米単価及び販売価格は若干低下傾向にあります。また、中古マンション市場においても、新規登録件数の増加、成約価格の上昇が続いており、成約件数の減少による在庫の余剰感があるものの、近畿圏の中古マンション市場は安定しております。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3%台前半を維持しつつ、平均賃料は連続して上昇するなど、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、当社の不動産賃貸事業主力物件であった東神戸センタービルの評価額が最高水準の位置づけにあることを踏まえ、同ビルを売却し、その売却益により会計上の累積損失を一掃して自己資本を大幅に増強することで、財務体質の抜本的な改善による強固な財務基盤の構築を実現いたしました。また、これにより得られる資金を借入金の返済に充当することでバランスシートをスリム化する一方、本物件譲渡に伴う一時的な収益力低下に対応するため、新たな賃貸資産の取得に努めました。なお、各事業においては、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、賃貸中区分所有物件を新たに取得するなど更な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、販売代理事業における新築分譲物件の新規受託を推進し、これまでの販売実績を活かした速やかな販売活動を実施いたしました。また、仲介事業においては、営業店舗網の強化として昨年、新規出店した神戸三宮店を軌道に乗せ、阪神間における当社グループのマーケットシェアをさらに高めてまいりました。

不動産管理事業においては、仲介事業の取扱件数拡大に繋げるべく、賃貸管理戸数の増加を推進し、安定的な収益の確保と今後の取引機会の獲得に注力いたしました。

不動産販売事業においては、買取再販事業を中心とした物件仕入れと売却の拡大を推進したことにより、賃貸中区分所有物件のストックも積み上がってきたため、販売への転換による売上拡大を目指しました。

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、グループ内のリフォーム事業を伸ばすべく、他事業との連携を図ってまいりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高13億43百万円（前年同期比89.8%増）、営業利益1億45百万円（前年同期比1.4%増）、経常利益1億32百万円（前年同期比5.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益28億88百万円（前年同期は1億21百万円）となりました。

セグメントごとの経営成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、新たに取得した賃貸事業用不動産による増収がある一方で、東神戸センタービル（神戸市東灘区）等を売却したことによる減収があったことから、売上高は3億27百万円（前年同期比6.6%減）、営業利益は1億34百万円（前年同期比12.4%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、前年同期の取扱件数が多かった販売代理部門で減収となったことなどから、売上高は1億72百万円（前年同期比24.7%減）、営業利益は19百万円（前年同期比72.7%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、営業努力により管理物件が増加したことなどから、売上高は61百万円（前年同期比9.1%増）、営業利益は2百万円（前年同期は0百万円）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、売却戸数が増加し、かつ大型物件の売却があったことなどから、売上高は7億47百万円（前年同期は43百万円）、営業利益は1億29百万円（前年同期は営業損失3百万円）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が増加したことなどから、売上高は34百万円（前年同期比20.1%増）、営業利益は8百万円（前年同期比6.9%減）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157億22百万円（前連結会計年度末比76百万円減）となりました。流動資産は、東神戸センタービル（以下、同ビル）を売却したことによる現金及び預金の増加や兵庫県西宮市のマンション1棟等を売却したことによる販売用不動産の減少等により、56億3百万円（同36億1百万円増）となりました。固定資産は、新規で賃貸事業用不動産として区分所有マンションを複数戸取得したものの、同ビルを売却したことから101億19百万円（同36億78百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債は、同ビル売却によって得た資金を短期借入金の一部返済に充てたこと、固定資産売却益の計上によって未払法人税等が増加したこと等により94億70百万円（同4億20百万円増）となりました。固定負債は、短期借入金と同様に長期借入金を返済したこと等により4億60百万円（同33億85百万円減）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57億91百万円（同28億88百万円増）となり、その結果、自己資本比率は36.8%（同18.4ポイント増）となり、財務体質は大きく改善しました。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

(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30年5月29日の「特別利益の計上および業績予想の修正に関するお知らせ」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. 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30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,207,861	5,004,545
受取手形及び売掛金	185,327	138,102
販売用不動産	492,380	309,361
その他	117,985	154,874
貸倒引当金	△1,825	△3,531
流動資産合計	2,001,730	5,603,353
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	6,181,163	4,997,186
土地	6,817,033	4,403,452
その他（純額）	38,100	26,097
有形固定資産合計	13,036,297	9,426,736
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	19,062	18,698
無形固定資産合計	262,348	261,985
投資その他の資産		
投資有価証券	199,580	199,509
繰延税金資産	98,054	24,188
その他	201,273	207,112
投資その他の資産合計	498,909	430,811
固定資産合計	13,797,555	10,119,532
資産合計	15,799,285	15,722,886

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	88,533	53,222
短期借入金	8,200,000	8,000,000
未払法人税等	75,887	591,776
前受金	312,989	202,482
預り金	238,507	202,980
賞与引当金	4,425	—
その他	129,626	419,828
流動負債合計	9,049,969	9,470,290
固定負債		
長期借入金	3,100,000	—
退職給付に係る負債	286,598	292,721
その他	459,529	168,252
固定負債合計	3,846,127	460,974
負債合計	12,896,097	9,931,264
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	△1,206,869	1,681,642
自己株式	△7,975	△8,005
株主資本合計	2,902,701	5,791,183
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	486	437
その他の包括利益累計額合計	486	437
純資産合計	2,903,188	5,791,621
負債純資産合計	15,799,285	15,722,886

(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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
売上高	708,129	1,343,863
売上原価	251,138	818,242
売上総利益	456,990	525,620
販売費及び一般管理費	313,260	379,877
営業利益	143,730	145,743
営業外収益		
受取利息	453	445
受取賃貸料	296	2,346
その他	61	2,833
営業外収益合計	811	5,624
営業外費用		
支払利息	18,645	18,525
その他	875	756
営業外費用合計	19,521	19,281
経常利益	125,020	132,086
特別利益		
固定資産売却益	17,748	3,490,879
特別利益合計	17,748	3,490,879
特別損失		
補助金返還損	—	99,455
借入金繰上返済精算金	—	21,211
会員権評価損	—	1,604
特別損失合計	—	122,272
税金等調整前四半期純利益	142,768	3,500,693
法人税、住民税及び事業税	16,264	538,293
法人税等調整額	4,799	73,887
法人税等合計	21,063	612,180
四半期純利益	121,705	2,888,512
親会社株主に帰属する四半期純利益	121,705	2,888,512

（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29年4月1日 至 平成29年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日）
四半期純利益	121,705	2,888,512
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△92	△48
その他の包括利益合計	△92	△48
四半期包括利益	121,613	2,888,463
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	121,613	2,888,463

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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29年4月1日 至 平成29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	不動産関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	350,877	229,161	55,948	43,194	28,946	708,129	—	708,129
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,005	2,695	7,491	—	10,494	22,686	△22,686	—
計	352,882	231,856	63,440	43,194	39,440	730,815	△22,686	708,129
セグメント利益又は損失 (△)	153,937	70,083	63	△3,326	8,974	229,732	△86,002	143,730

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△86,002千円には、セグメント間取引消去△3,520千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△82,482千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30年4月1日 至 平成30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	不動産関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	327,720	172,587	61,031	747,759	34,764	1,343,863	—	1,343,863
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,696	13,186	8,163	—	14,860	37,905	△37,905	—
計	329,416	185,773	69,195	747,759	49,624	1,381,768	△37,905	1,343,863
セグメント利益	134,824	19,118	2,054	129,759	8,351	294,108	△148,365	145,743

(注)1. セグメント利益の調整額△148,365千円には、セグメント間取引消去△10,270千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△138,095千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。