



# 平成30年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年10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29年11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2四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年9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	%
30年3月期第2四半期	1,542	9.0	267	12.9	232	13.9	234	42.8
29年3月期第2四半期	1,694	19.9	237	27.0	204	27.6	164	39.3

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 234百万円 (42.8%) 29年3月期第2四半期 164百万円 (40.0%)

	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2四半期	74.64	
29年3月期第2四半期	52.27	

(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2四半期	14,267	2,638	18.5	838.37
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2四半期 2,638百万円 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 : 有

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2Q	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2Q	4,120 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2Q	3,147,193 株	29年3月期2Q	3,147,319 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2四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(セグメント情報等) .....	9

## 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2四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、新築マンションの販売は堅調に推移しており、販売価格の上昇傾向が続くものの、高い契約率を維持しております。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、成約件数がやや減少傾向にあるなど今後の動向を注視する必要があります。賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は4%を割り込み、平均賃料は緩やかに上昇しており、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引き、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。

その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高15億42百万円（前年同期比9.0%減）、営業利益2億67百万円（前年同期比12.9%増）、経常利益2億32百万円（前年同期比13.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2億34百万円（前年同期比42.8%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、賃貸中区分所有マンションの取得に注力し、これらの物件による増収があったこと、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7億6百万円（前年同期比6.9%増）、営業利益は2億80百万円（前年同期比1.6%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、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、売買仲介部門では成約件数が増加し、また大型物件の仲介を行ったことにより取扱単価も増加したことなどから、売上高は4億23百万円（前年同期比37.6%増）、営業利益は1億18百万円（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1億12百万円（前年同期比0.7%減）、営業利益は9百万円（前年同期比46.5%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、大型物件の売却があった前年同期に比して、売却戸数がやや減少したこと、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2億48百万円（前年同期比52.4%減）、営業利益は7百万円（前年同期比88.3%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51百万円（前年同期比42.3%減）、営業利益は13百万円（前年同期比19.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末の総資産残高は142億67百万円（前連結会計年度末比1億84百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の取得等により17億21百万円（同81百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産の取得等により125億45百万円（同1億2百万円増）となりました。

負債につきましては、流動負債が長期借入金から短期借入金への振替等により77億19百万円（同4億3百万円増）、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39億9百万円（同4億53百万円減）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等により26億38百万円（同2億34百万円増）となり、その結果、自己資本比率は18.5%（同1.4ポイント増）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間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1億16百万円減少し、11億24百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況及びこれらの要因は以下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、2億12百万円（前年同期比4億78百万円の減少）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益2億75百万円の計上等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、2億29百万円（前年同期比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5億60百万円、有形固定資産の売却による収入3億34百万円があったこと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、1億円（前年同期比1億円の減少）となりました。これは、主に長期借入金の返済による支出1億円があったことによるものであります。

(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、本日（平成29年10月31日）公表いたしました「平成30年3月期第2四半期累計期間業績予想と実績値の差異並びに通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

## 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2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,341,280	1,224,596
受取手形及び売掛金	120,014	164,208
販売用不動産	59,120	162,165
繰延税金資産	70,362	69,073
その他	49,569	101,807
貸倒引当金	△7	△10
流動資産合計	1,640,340	1,721,841
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,515,062	5,525,449
土地	6,247,896	6,319,097
その他（純額）	44,429	39,542
有形固定資産合計	11,807,388	11,884,089
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	19,496	18,515
無形固定資産合計	262,783	261,802
投資その他の資産		
投資有価証券	199,895	199,713
繰延税金資産	10,387	9,302
その他	162,292	190,537
投資その他の資産合計	372,574	399,553
固定資産合計	12,442,746	12,545,444
資産合計	14,083,087	14,267,286

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81,276	109,217
短期借入金	6,600,000	6,950,000
未払法人税等	34,371	56,198
前受金	281,476	278,153
預り金	201,689	190,397
賞与引当金	4,411	4,439
その他	112,780	130,985
流動負債合計	7,316,005	7,719,392
固定負債		
長期借入金	3,650,000	3,200,000
退職給付に係る負債	264,372	276,623
繰延税金負債	112	45
その他	448,844	432,712
固定負債合計	4,363,328	3,909,381
負債合計	11,679,333	11,628,773
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	△1,471,744
自己株式	△7,839	△7,866
株主資本合計	2,403,050	2,637,935
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	702	577
その他の包括利益累計額合計	702	577
純資産合計	2,403,753	2,638,512
負債純資産合計	14,083,087	14,267,286

（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2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自平成28年4月1日 至平成28年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成29年4月1日 至平成29年9月30日）
売上高	1,694,759	1,542,948
売上原価	864,855	666,012
売上総利益	829,903	876,936
販売費及び一般管理費	592,664	608,992
営業利益	237,239	267,943
営業外収益		
受取利息	980	951
受取賃貸料	2,762	926
その他	1,128	881
営業外収益合計	4,871	2,759
営業外費用		
支払利息	36,800	37,022
その他	1,239	1,218
営業外費用合計	38,040	38,241
経常利益	204,071	232,462
特別利益		
固定資産売却益	378	43,328
特別利益合計	378	43,328
特別損失		
固定資産売却損	3,191	—
減損損失	12,954	—
特別損失合計	16,145	—
税金等調整前四半期純利益	188,303	275,791
法人税、住民税及び事業税	21,274	38,516
法人税等調整額	2,515	2,362
法人税等合計	23,790	40,879
四半期純利益	164,513	234,911
親会社株主に帰属する四半期純利益	164,513	234,911

（四半期連結包括利益計算書）  
（第2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日）
四半期純利益	164,513	234,911
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△50	△125
その他の包括利益合計	△50	△125
四半期包括利益	164,462	234,786
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	164,462	234,786
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

（3）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	188,303	275,791
減価償却費	95,598	98,598
減損損失	12,954	—
賞与引当金の増減額（△は減少）	1,604	27
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△34	3
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	11,167	12,251
受取利息及び受取配当金	△980	△951
支払利息	36,800	37,022
固定資産売却損益（△は益）	2,813	△43,328
売上債権の増減額（△は増加）	58,792	△44,193
たな卸資産の増減額（△は増加）	356,247	△29,267
仕入債務の増減額（△は減少）	657	27,941
預り金の増減額（△は減少）	19,389	△11,291
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	9,548	△16,131
その他	△19,492	△43,598
小計	773,370	262,872
利息及び配当金の受取額	982	953
利息の支払額	△36,801	△36,841
法人税等の支払額	△47,046	△14,539
営業活動によるキャッシュ・フロー	690,504	212,445
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△100,000	△100,000
定期預金の払戻による収入	100,000	100,000
有形固定資産の取得による支出	△380,402	△560,212
有形固定資産の売却による収入	27,422	334,610
その他	—	△3,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△352,980	△229,101
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△100,000	—
長期借入金の返済による支出	△100,000	△100,000
その他	△94	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー	△200,094	△100,027
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	137,430	△116,683
現金及び現金同等物の期首残高	1,079,015	1,241,280
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,216,446	1,124,596

(4) 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2四半期連結累計期間（自平成28年4月1日至平成28年9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	660,313	307,624	113,695	523,053	90,072	1,694,759	—	1,694,759
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,008	4,110	14,817	—	16,340	39,276	△39,276	—
計	664,321	311,735	128,512	523,053	106,412	1,734,035	△39,276	1,694,759
セグメント利益又は損失 (△)	276,294	△3,944	18,133	63,199	17,419	371,102	△133,862	237,239

(注)1. セグメント利益の調整額△133,862千円には、セグメント間取引消去1,289千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△135,152千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2四半期連結累計期間（自平成29年4月1日至平成29年9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	706,039	423,211	112,934	248,797	51,965	1,542,948	—	1,542,948
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,111	8,807	15,451	—	29,936	58,306	△58,306	—
計	710,150	432,018	128,386	248,797	81,901	1,601,254	△58,306	1,542,948
セグメント利益	280,765	118,549	9,694	7,393	13,969	430,372	△162,428	267,943

(注)1. セグメント利益の調整額△162,428千円には、セグメント間取引消去△8,693千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△153,734千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。

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2四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。