



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年10月30日

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/>

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

四半期報告書提出予定日 平成25年11月1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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	1,080	△5.9	239	△12.5	191	10.8	178	25.7
25年3月期第2四半期	1,147	△60.0	273	81.7	172	253.6	141	—

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 177百万円 (25.3%) 25年3月期第2四半期 141百万円 (—%)

	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
26年3月期第2四半期	5.66	—
25年3月期第2四半期	6.31	—

(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
26年3月期第2四半期	12,687	1,022	8.1	32.47
25年3月期	12,969	844	6.5	26.82

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 1,022百万円 25年3月期 844百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26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26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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		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	2,350	△0.1	500	△10.2	400	13.0	350	—	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 : 無
- 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

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年3月期2Q	31,513,000 株	25年3月期	31,513,000 株
26年3月期2Q	35,522 株	25年3月期	35,422 株
26年3月期2Q	31,477,661 株	25年3月期2Q	22,478,477 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
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、金融緩和等の経済政策による円安・株高を背景に企業業績が好転し、また、個人消費も底堅く推移しております。一方で欧州景気の低迷や中国その他の新興国経済状況の不透明感に加え、国内においても原材料等の価格高騰懸念、消費増税後の需要減退懸念等予断の許さない状況となっております。

不動産業界においては、新築分譲物件の新規発売戸数が大幅に増加し、契約率も堅調であり、中古住宅物件も含め、消費増税前の駆け込み需要も相俟って取引の拡大傾向で推移しております。賃貸物件ではオフィスビルの空室率は改善基調となり、賃料相場も一部のビジネス地区では上昇しておりますが、市場動向については引き続き注視が必要な状況となっております。

このような状況のもと、当社グループは京阪神地域において地元密着型の事業展開を行い、不動産賃貸事業の収益力向上、販売代理・仲介事業の営業力強化及び不動産管理事業の管理戸数拡大をめざしました。

その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高10億80百万円（前年同期比5.9%減）、営業利益2億39百万円（前年同期比12.5%減）、経常利益1億91百万円（前年同期比10.8%増）、四半期純利益1億78百万円（前年同期比25.7%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。

なお、第1四半期連結会計期間より、不動産販売事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業をその他の事業に含めて記載する方法に変更しております。前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替え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）の稼働率が向上したものの、転貸物件の賃貸借契約終了による減収等があったことから、売上高は6億17百万円（前年同期比5.3%減）、営業利益は2億53百万円（前年同期比4.0%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、販売代理部門の新規受託物件の契約数が増加し、また、売買仲介部門の取扱高が増加したことから、売上高は3億14百万円（前年同期比17.5%増）、営業利益は42百万円（前年同期比13.2%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、管理戸数は増加したものの入居率が伸び悩み、売上高は1億6百万円（前年同期比8.4%減）、営業利益は16百万円（前年同期比11.5%減）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、前連結会計年度にリゾートマンション付帯事業から撤退したこと等により、売上高は41百万円（前年同期比62.7%減）、営業利益は13百万円（前年同期比13.4%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126億87百万円（前連結会計年度末比2億81百万円減）となりました。流動資産は、現金及び預金の減少等により14億48百万円（同2億35百万円減）、固定資産は、減価償却の実施等により112億39百万円（同45百万円減）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や未払金の減少等により110億69百万円（同5億8百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により5億95百万円（同49百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上等により10億22百万円（同1億77百万円増）となり、その結果、自己資本比率は8.1%（同1.6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2億20百万円減少し、10億59百万円となりました。

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、1億68百万円（前年同期比68百万円の増加）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益1億91百万円の計上により資金が増加したこと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、38百万円（前年同期比29百万円の減少）となりました。これは、主に固定資産の取得による支出38百万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（前年同期比2億50百万円の増加）となりました。これは、主に短期借入金の返済による支出3億50百万円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、平成25年5月14日の「平成25年3月期 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

該当事項はありません。

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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,380,001	1,159,867
受取手形及び売掛金	191,106	187,515
有価証券	30,420	30,198
販売用不動産	—	16,163
その他	86,789	59,182
貸倒引当金	△4,775	△4,854
流動資産合計	1,683,541	1,448,072
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,279,014	5,230,467
土地	5,377,248	5,377,248
その他（純額）	39,671	45,629
有形固定資産合計	10,695,935	10,653,345
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	29,812	27,015
無形固定資産合計	273,098	270,301
投資その他の資産		
投資有価証券	175,166	174,948
その他	141,455	141,276
投資その他の資産合計	316,622	316,224
固定資産合計	11,285,656	11,239,871
資産合計	12,969,198	12,687,943

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,288	52,497
短期借入金	10,900,000	10,550,000
未払法人税等	38,221	19,082
前受金	191,641	194,228
預り金	245,339	181,797
その他	143,062	72,231
流動負債合計	11,578,553	11,069,838
固定負債		
退職給付引当金	195,704	206,343
繰延税金負債	603	361
その他	350,161	389,281
固定負債合計	546,468	595,986
負債合計	12,125,022	11,665,824
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,631	712,546
利益剰余金	△3,267,204	△3,088,960
自己株式	△7,312	△7,248
株主資本合計	843,114	1,021,337
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,062	781
その他の包括利益累計額合計	1,062	781
純資産合計	844,176	1,022,119
負債純資産合計	12,969,198	12,687,943

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
売上高	1,147,628	1,080,296
売上原価	384,111	357,713
売上総利益	763,516	722,583
販売費及び一般管理費	489,979	483,168
営業利益	273,537	239,415
営業外収益		
受取利息	676	1,183
受取賃貸料	1,918	—
還付加算金	1,035	784
その他	2,061	1,061
営業外収益合計	5,691	3,028
営業外費用		
支払利息	105,472	50,953
その他	1,201	347
営業外費用合計	106,673	51,300
経常利益	172,555	191,143
特別損失		
事務所移転費用	13,634	—
特別損失合計	13,634	—
税金等調整前四半期純利益	158,920	191,143
法人税、住民税及び事業税	17,138	12,900
法人税等合計	17,138	12,900
少数株主損益調整前四半期純利益	141,781	178,243
四半期純利益	141,781	178,243

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	141,781	178,243
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	200	△280
その他の包括利益合計	200	△280
四半期包括利益	141,982	177,963
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	141,982	177,963
少数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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	158,920	191,143
減価償却費	87,610	82,925
引当金の増減額(△は減少)	5,451	10,143
受取利息及び受取配当金	△676	△1,183
支払利息	105,472	50,953
固定資産除却損	9,538	—
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	20,193	39,120
売上債権の増減額(△は増加)	11,860	3,591
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,034	△16,163
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,670	△7,790
預り金の増減額(△は減少)	△179,299	△63,542
その他	6,128	△39,167
小計	208,494	250,030
利息及び配当金の受取額	672	1,097
利息の支払額	△104,902	△51,538
法人税等の支払額	△4,206	△31,138
営業活動によるキャッシュ・フロー	100,056	168,450
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	△100,000	△100,000
定期預金の払戻による収入	50,000	100,000
有形固定資産の取得による支出	△18,536	△38,734
その他	108	170
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68,428	△38,564
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)	△100,000	△350,000
その他	—	△20
財務活動によるキャッシュ・フロー	△100,000	△350,020
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△68,371	△220,133
現金及び現金同等物の期首残高	886,088	1,280,001
現金及び現金同等物の四半期末残高	817,716	1,059,867

(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)

I 前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	651,919	267,901	116,771	111,036	1,147,628	—	1,147,628
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,444	—	9,671	12,850	27,965	(27,965)	—
計	657,363	267,901	126,442	123,886	1,175,594	(27,965)	1,147,628
セグメント利益	263,819	37,381	18,539	15,909	335,649	(62,112)	273,537

(注) 1. セグメント利益の調整額△62,112千円には、セグメント間取引消去38,515千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△100,627千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2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	617,173	314,765	106,985	41,372	1,080,296	—	1,080,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,713	—	9,882	8,850	22,445	(22,445)	—
計	620,886	314,765	116,867	50,222	1,102,742	(22,445)	1,080,296
セグメント利益	253,158	42,309	16,410	13,783	325,661	(86,246)	239,415

(注) 1. セグメント利益の調整額△86,246千円には、セグメント間取引消去796千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△87,042千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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、第1四半期連結会計期間より、「不動産販売」事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業を「その他」の事業に含めて記載する方法に変更しております。

変更後の報告セグメントにつきましては、従来の「不動産販売」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の5事業区分から、第1四半期連結会計期間より「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の4事業区分としております。

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区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。