

平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月15日
上場取引所 大

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>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役
定時株主総会開催予定日 平成24年6月27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

(氏名) 高橋 宏一
(氏名) 山本 敏之 TEL 078-452-0668
有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	4,981	—	356	—	158	—	76	—
23年3月期	1,951	—	38	—	△17	—	△18	—

(注) 包括利益 24年3月期 76百万円 (—%) 23年3月期 △18百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年3月期	3.39	—	26.5	0.6	7.2
23年3月期	△0.82	—	△7.2	△0.1	2.0

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 一百万円 23年3月期 一百万円

(注) 前連結会計年度は決算日の変更により、平成23年1月1日から平成23年3月31日までの3ヶ月間となっております。このため、対前期増減率については記載しておりません。また、平成23年3月期の1株当たり当期純利益、自己資本当期純利益率および総資産経常利益率については、3ヶ月間の利益に対する数値となっております。

(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
24年3月期	23,349	325	1.4	14.47
23年3月期	26,148	249	1.0	11.08

(参考) 自己資本 24年3月期 325百万円 23年3月期 249百万円

(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
24年3月期	2,501	△56	△2,600	886
23年3月期	1,180	△44	△1,200	—

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	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	百万円	%	%
23年3月期	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

(注) 当社は平成23年3月25日開催の第41回定時株主総会の決議により、決算日を12月31日から3月31日に変更しております。

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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		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)	1,110	△61.3	210	40.0	140	191.7	135	—	6.01
通期	2,210	△55.6	420	18.0	280	77.2	265	248.7	11.79

※ 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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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

- 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

(3) 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)	24年3月期	22,513,000 株	23年3月期	22,513,000 株
② 期末自己株式数	24年3月期	34,523 株	23年3月期	31,531 株
③ 期中平均株式数	24年3月期	22,479,362 株	23年3月期	22,481,619 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	3,959	—	213	—	65	—	34	—
23年3月期	1,684	—	21	—	△25	—	△24	—

	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
24年3月期	1.54	—
23年3月期	△1.09	—

(注)前事業年度は決算日の変更により、平成23年1月1日から平成23年3月31日までの3ヶ月間となっております。このため、対前期増減率については記載しておりません。また、平成23年3月期の1株当たり当期純利益については、3ヶ月間の利益に対する数値となっております。

(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		
24年3月期	22,717	—	282	—	1.2	12.57		
23年3月期	25,626	—	248	—	1.0	11.04		

(参考) 自己資本 24年3月期 282百万円 23年3月期 248百万円

2. 平成25年3月期の個別業績予想(平成24年4月1日～平成25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)	620	△73.7	90	400.0	95	—	4.23
通期	1,220	△69.2	170	161.5	200	488.2	8.90

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査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、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仮定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、2ページ「1 経営成績 (1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
3. 連結財務諸表	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) 継続企業の前提に関する注記	13
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	13
(7) 追加情報	13
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(連結包括利益計算書関係)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. その他	18
(1) 役員の異動	18
(2) その他	18

1. 経営成績

当社グループは、前連結会計年度より決算日を12月31日から3月31日に変更いたしました。このため、前連結会計年度は平成23年1月1日から平成23年3月31日の3ヶ月決算となっておりますので、前連結会計年度との比較は行っていません。

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度の概要

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災やタイ大洪水による企業の生産停滞、原発事故に伴う電力不足問題、欧州債務危機、米国の景気回復の遅れ、新興国の景気減速懸念等々、自然災害や海外経済の変調に加え、歴史的な円高も相俟って、景気の減速懸念が強まりましたが、年明け後、欧州経済は低迷が続くものの債務危機は和らぎ、米国経済は緩やかながらも持ち直しており、為替相場も急速に円高修正が進みました。

今後、震災復興需要を主因に国内の景気は緩やかな回復基調となると予想されますが、原油価格の高騰、夏場の電力需給の不確実性、欧州債務問題等、景気の先行きは依然として不透明な状態で推移するものと想定されます。

当不動産業界におきましては、依然地価の下落傾向は継続していますが下落幅は縮小しており、不動産取引には回復の兆しが期待できるものの、いまだ見通しは予断できない状況が続いております。

このような状況のもと当社グループは、新規の不動産開発を休止し、完成在庫の早期売却や販売代理契約の新規獲得に注力し、あわせて安定収益拡大のため賃貸事業の強化に取り組み収益構造の転換を図りました。

また、より一層の業務運営体制の見直しが不可欠との判断から希望退職者の募集を実施するとともに、一般管理費等の更なる経費削減に努め、収益の向上ならびに財務基盤の改善に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は49億8千1百万円、営業利益3億5千6百万円、経常利益1億5千8百万円、当期純利益7千6百万円となりました。

当連結会計年度の事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

[不動産販売事業]

不動産販売事業におきましては、費用対効果を意識した効率的、かつ積極的な広告宣伝活動および販売活動を実施し、阪神間に所在する完成在庫の販売に注力してまいりました。その他、神戸市東灘区鴨子ヶ原の土地2,652.09㎡を売却しております。

以上の結果、当連結会計年度の不動産販売事業の売上高は28億5千6百万円、営業利益は7百万円となりました。

[賃貸事業]

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）の運営の効率化および当社新築分譲マンションの賃貸転換による新規賃貸稼働を積極的に拡大した結果、当連結会計年度の賃貸収入は11億6千6百万円、営業利益は4億1千万円となりました。

[販売代理・仲介事業]

販売代理・仲介事業におきましては、少数精鋭による営業力の強化を図り、集客力および成約率の向上に努め、また各店舗の細部におよぶ徹底したコスト削減計画を実践した結果、当連結会計年度の販売代理・仲介事業の売上高は5億4千6百万円、営業利益は5千万円となりました。

[その他の事業]

その他の事業におきましては、当連結会計年度のその他収入は4億1千1百万円、営業利益は5千万円となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、不動産販売事業の収益がなくなる為、賃貸事業、販売代理・仲介事業を中心とした事業展開を推進してまいります。

賃貸事業につきましては、オフィスビルを中心とした賃貸物件の稼働率向上を図り、安定的な収益の確保を目指してまいります。

販売代理・仲介事業につきましては、京阪神間に展開する仲介店舗により、地域密着型の物件仲介を推進し、新規の販売代理契約の獲得と併せて更なる収益力の向上に努めてまいります。

以上より、次期の連結業績は、売上高22億1千万円、営業利益4億2千万円、経常利益2億8千万円、当期純利益2億6千5百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況に関する分析

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27億9千8百万円（前期比10.7%）減少し、233億4千9百万円となりました。主たる要因としては、在庫圧縮を図るための積極的な販売の促進によるたな卸資産の減少によるものであります。

負債の残高は230億2千4百万円となり、前連結会計年度末と比較して28億7千4百万円（同11.1%）減少いたしました。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。

純資産は当期純利益7千6百万円の計上により、前連結会計年度末と比較して7千6百万円（同30.6%）増加し、3億2千5百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況につきましては、以下のとおりであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

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1億5千4百万円減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、8億8千6百万円となりました。

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、25億1百万円となりました。これは主に、たな卸資産の減少24億8千万円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、5千6百万円となりました。これは主に、固定資産の取得による支出であります。

（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、26億円となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出であります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率（%）	7.1	1.0	1.0	1.0	1.4
時価ベースの 自己資本比率（%）	3.8	3.7	5.0	4.9	9.8
キャッシュ・フロー対有 利子負債比率（年）	—	4.0	6.9	20.4	8.6
インタレスト・カバレッ ジ・レシオ（倍）	—	12.3	7.3	19.3	11.3

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。

（注5）平成20年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・ガバレッジ・レシオについては、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

なお、平成23年3月期は、決算日変更の経過期間につき3ヶ月間の変則決算となっており、営業キャッシュ・フロー等の数値についても、3ヶ月間のものであります。

(3) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前々連結会計年度まで3期連続して営業損失を計上し、経常損失は前連結会計年度まで4期連続しております。このため、販売力強化および貸貸転換により完成在庫を着実に減らすとともに、有利子負債の圧縮による金利負担の軽減と役員報酬の削減、発注先の見直しによる経費の削減、グループ内を中心とした人員の再配置、社員給与のカット、賞与の停止等々、徹底したコスト削減施策を行い、更なる合理化策として希望退職者の募集を実施いたしました。

当連結会計年度においては、これらの施策が功を奏し、営業利益、経常利益および当期純利益を計上し、その結果、営業利益は2期連続、営業キャッシュ・フローは4期連続プラスで推移しております。

今後もこれらの施策による損益改善効果が見込まれる状況において、引き続き収益力改善と安定的な資金確保に取り組むことで、当社グループは継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと考えており、更なるコスト削減と販売力の一層の強化により財務基盤の安定化に努め、営業利益の確保を目指してまいります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、顧客のニーズを的確に反映した高品質なマンションの開発、分譲をはじめ、住宅、事務所等の不動産賃貸、販売代理、売買及び賃貸借の仲介まで、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。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、営業力の強化及び徹底したコスト削減による収益確保を最優先課題とし、自己資本比率の向上を当面の目標として財務基盤の安定化を図って参ります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、より良い住環境を創造し社会に貢献することを経営方針としておりますが、社会や市場の変化に対応すべく中長期的な戦略として次のような取組みを継続して推進して参ります。

- ①賃貸物件の稼働率の向上
- ②販売代理・仲介事業の営業力強化
- ③徹底したコスト削減による利益の確保
- ④顧客志向を重視したサービスの実現
- ⑤有効な内部統制の整備・運用の実施

(4) 会社の対処すべき課題

今後の我が国経済は、震災の復興需要による景気上昇効果や、米国経済の回復による輸出の増加が期待される一方、原油高、電力需給の逼迫により、国内での設備投資が低迷する恐れがあり、予断を許さない状況が続くものと考えられます。

不動産業界におきましては、新築分譲マンション市場については、需給は縮小均衡の傾向にあり、今後の大幅な市場の拡大は見込まれないと予想されます。賃貸市場については、立地や建物性能（耐震性能、設備スペック）による選別がより一層鮮明になり、物件の収益力に大きく影響するものと予想されます。

このような状況の中で当社グループは、賃貸事業の収益力向上、販売代理・仲介事業の営業力の強化、徹底したコスト削減により、安定的な利益確保の体制を確立し、一層の財務基盤の健全化を図ってまいります。

3. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,090,783	936,088
受取手形及び売掛金	164,695	135,102
販売用不動産	6,505,342	1,072,400
仕掛販売用不動産	17,742	17,475
開発用不動産	9,486,616	9,096,499
その他	135,524	117,116
貸倒引当金	△15,065	△5,174
流動資産合計	17,385,640	11,369,509
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,550,385	5,529,171
土地	4,177,400	5,435,037
その他(純額)	44,884	42,948
有形固定資産合計	7,772,670	11,007,157
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	40,813	32,211
無形固定資産合計	284,099	275,497
投資その他の資産		
投資有価証券	70,727	71,274
その他	635,328	626,410
投資その他の資産合計	706,056	697,684
固定資産合計	8,762,826	11,980,339
資産合計	26,148,466	23,349,849

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	17,402	12,907
短期借入金	24,100,000	21,500,000
未払法人税等	4,492	9,144
前受金	265,726	210,079
預り金	391,845	333,682
その他	210,696	95,380
流動負債合計	24,990,163	22,161,194
固定負債		
退職給付引当金	247,671	176,173
繰延税金負債	296	469
その他	661,318	686,676
固定負債合計	909,286	863,319
負債合計	25,899,449	23,024,514
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,000,000	3,000,000
資本剰余金	307,631	307,631
利益剰余金	△3,051,956	△2,975,846
自己株式	△7,084	△7,242
株主資本合計	248,590	324,542
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	426	792
その他の包括利益累計額合計	426	792
純資産合計	249,017	325,334
負債純資産合計	26,148,466	23,349,849

(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23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高		
不動産売上高	1,437,047	2,856,887
その他の事業収入	514,378	2,124,738
売上高合計	1,951,425	4,981,626
売上原価		
不動産売上原価	1,290,183	2,616,738
その他の事業原価	188,829	784,181
売上原価合計	1,479,012	3,400,919
売上総利益	472,412	1,580,707
販売費及び一般管理費	433,987	1,224,358
営業利益	38,424	356,348
営業外収益		
受取利息	586	1,456
受取賃貸料	4,965	13,961
違約金収入	—	3,295
貸倒引当金戻入額	3,308	2,615
その他	3,285	8,160
営業外収益合計	12,145	29,489
営業外費用		
支払利息	60,461	222,878
その他	7,131	3,973
営業外費用合計	67,593	226,852
経常利益又は経常損失(△)	△17,022	158,984
特別損失		
退職給付費用	—	11,070
特別退職金	—	58,778
減損損失	—	6,223
固定資産除却損	—	1,946
特別損失合計	—	78,018
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△17,022	80,966
法人税、住民税及び事業税	1,515	4,857
法人税等合計	1,515	4,857
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	△18,537	76,109
当期純利益又は当期純損失(△)	△18,537	76,109

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	△18,537	76,109
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△193	365
その他の包括利益合計	△193	365
包括利益	△18,731	76,474
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△18,731	76,474
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,000,000	3,000,000
資本剰余金		
当期首残高	307,631	307,631
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	307,631	307,631
利益剰余金		
当期首残高	△3,033,418	△3,051,956
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△18,537	76,109
当期変動額合計	△18,537	76,109
当期末残高	△3,051,956	△2,975,846
自己株式		
当期首残高	△7,054	△7,084
当期変動額		
自己株式の取得	△29	△157
当期変動額合計	△29	△157
当期末残高	△7,084	△7,242
株主資本合計		
当期首残高	267,157	248,590
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△18,537	76,109
自己株式の取得	△29	△157
当期変動額合計	△18,567	75,951
当期末残高	248,590	324,542

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	620	426
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△193	365
当期変動額合計	△193	365
当期末残高	426	792
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	620	426
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△193	365
当期変動額合計	△193	365
当期末残高	426	792
純資産合計		
当期首残高	267,778	249,017
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△18,537	76,109
自己株式の取得	△29	△157
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△193	365
当期変動額合計	△18,761	76,317
当期末残高	249,017	325,334

(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23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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又は税金等調整前当期純損失(△)	△17,022	80,966
減価償却費	32,973	170,147
減損損失	—	6,223
引当金の増減額(△は減少)	△13,513	△74,624
受取利息及び受取配当金	△586	△1,456
支払利息	60,461	222,878
固定資産除却損	—	1,946
売上債権の増減額(△は増加)	△34,890	29,593
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,258,061	2,480,934
仕入債務の増減額(△は減少)	△45,742	△4,494
前受金の増減額(△は減少)	48,332	△55,646
預り金の増減額(△は減少)	11,544	△58,163
その他	△43,158	△73,286
小計	1,256,458	2,725,018
利息及び配当金の受取額	553	1,615
利息の支払額	△61,173	△222,371
法人税等の支払額	△15,430	△2,550
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,180,407	2,501,712
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
定期預金の払戻による収入	—	100,000
固定資産の取得による支出	△44,240	△62,129
その他	△585	5,879
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,825	△56,250
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)	△1,200,000	△2,600,000
その他	△173	△157
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,200,173	△2,600,157
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△64,591	△154,695
現金及び現金同等物の期首残高	1,105,375	1,040,783
現金及び現金同等物の期末残高	1,040,783	886,088

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(表示方法の変更)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「固定資産税等精算差額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「固定資産税等精算差額」に表示していた4千円は「その他」として組み替えております。

(7) 追加情報

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(たな卸資産の保有目的の変更)

保有目的の変更により、当連結会計年度において、販売用不動産の一部を固定資産に振り替えております。

その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	2,083,003千円
土地	1,259,387千円
合計	3,342,390千円

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	538千円	
組替調整額	—	538千円
税効果調整前合計		538千円
税効果額		△172 //
その他の包括利益合計		365千円

※2 その他の包括利益に係る税効果額

	税効果調整前	税効果額	税効果調整後
その他有価証券評価差額金	538千円	△172千円	365千円
その他の包括利益合計	538千円	△172千円	365千円

(セグメント情報等)

a. 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、中高層集合住宅等の企画・設計・開発・分譲、更に売却時の仲介、保有資産等の賃貸に係る管理に至るまで「住まい」に関する一貫した事業を行っております。

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、「不動産販売」、「賃貸」、「販売代理・仲介」、「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) 不動産販売 ……中高層集合住宅・ビル及び店舗の開発及び分譲等
- (2) 賃貸 ……住宅・店舗及び駐車場の賃貸
- (3) 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
- (4) その他 ……分譲マンションに係る付帯事業等

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

I 前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日)

	報告セグメント					調整額 (注)1. 2 (千円)	連結財務諸表 計上額 (注)3 (千円)
	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・仲 介(千円)	その他 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への売上高	1,437,047	245,371	168,329	100,677	1,951,425	—	1,951,425
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	3,093	44,369	13,924	61,388	(61,388)	—
計	1,437,047	248,465	212,699	114,601	2,012,813	(61,388)	1,951,425
セグメント利益又は損失(△)	12,463	74,294	6,312	△1,273	91,796	(53,371)	38,424
セグメント資産	16,036,730	8,208,250	208,741	252,542	24,706,265	1,442,200	26,148,466
その他の項目							
減価償却費	52	23,143	2,085	2,118	27,399	5,573	32,973
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	933,583	6,616	—	940,200	5,275	945,475

- (注) 1. セグメント利益の調整額△53,371千円には、セグメント間取引消去9,661千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△63,032千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1,442,200千円には、セグメント間取引消去△59,137千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,501,338千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販売事業に含まれる資産のうち、931,415千円を賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。この振替による損益に与える影響は軽微であります。
5. 当連結会計年度は、決算日変更の経過期間につき3ヶ月決算となっており、売上高等の数値についても3ヶ月間のものであります。

Ⅱ 当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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
	不動産販売	賃貸	販売代理 ・仲介	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	2,856,887	1,166,359	546,808	411,570	4,981,626	—	4,981,626
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	12,318	80,142	46,459	138,920	(138,920)	—
計	2,856,887	1,178,678	626,950	458,030	5,120,546	(138,920)	4,981,626
セグメント利益	7,082	410,397	50,951	50,704	519,135	(162,787)	356,348
セグメント資産	10,189,624	11,483,535	146,344	248,846	22,068,350	1,281,498	23,349,849
その他の項目							
減価償却費	55	130,958	9,231	8,403	148,648	21,498	170,147
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	3,394,889	3,639	705	3,399,233	7,165	3,406,399

- (注) 1. セグメント利益の調整額△162,787千円には、セグメント間取引消去66,023千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△228,810千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1,281,498千円には、セグメント間取引消去△28,179千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,309,677千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販売事業に含まれる資産のうち、3,342,390千円を賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。この振替による損益に与える影響は軽微であります。

b. 関連情報

I 前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23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、該当事項はありません。

(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、該当事項はありません。

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。

II 当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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、該当事項はありません。

(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、該当事項はありません。

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。

c. 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23年1月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

(単位：千円)

	不動産販売	賃貸	販売代理 ・仲介	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	6,223	6,223

d. 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23年1月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

e. 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23年1月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24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23年1月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	11円8銭	1株当たり純資産額	14円47銭
1株当たり当期純損失	82銭	1株当たり当期純利益金額	3円39銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。		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いません。	

(注) 1 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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	249,017	325,334
普通株式に係る純資産額(千円)	249,017	325,334
純資産の部の合計額と1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式に係る当連結会計年度末の純資産額との差額(千円)	—	—
普通株式の発行済株式数(株)	22,513,000	22,513,000
普通株式の自己株式数(株)	31,531	34,523
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	22,481,469	22,478,477

2 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失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23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	△18,537	76,109
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	△18,537	76,109
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	22,481,619	22,479,362

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動(平成24年6月27日付)

①代表者の変動

イ. 就任予定代表取締役

氏名	新役職	現役職
許斐 信男	代表取締役社長 (新任)	顧問

ロ. 退任予定代表取締役

氏名	現役職	退任後の予定
高橋 宏一	代表取締役社長	—

②取締役の変動

イ. 就任予定取締役

氏名	新役職	現役職
許斐 信男	代表取締役社長 (新任)	顧問
山本 敏之	取締役 (重任)	同左
高橋 信	取締役 (新任)	—

※高橋信氏は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

ロ. 退任予定取締役

氏名	現役職	退任後の予定
高橋 宏一	代表取締役社長	—
内村 賢一	取締役	—
高津 謙吉	取締役	アーバンライフ住宅販売株式会社 代表取締役社長(現任)

ハ. 就任予定監査役

氏名	新役職	現役職
柴田 裕司	常勤監査役 (新任)	管理部経理課長

ニ. 退任予定監査役

氏名	現役職	退任後の予定
小谷 泰三	常勤監査役	—

ホ. 補欠取締役候補者

氏名	新役職	現役職
秋庭 隆	取締役 (新任)	—

※秋庭隆氏は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

(2) その他

該当事項はありません。