

平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年11月8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 (氏名) 高橋 宏一

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23年11月11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24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第2四半期	2,866	—	150	—	48	—	△23	—
23年3月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 △23百万円 (—%) 23年3月期第2四半期 —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
24年3月期第2四半期	△1.04	—
23年3月期第2四半期	—	—

(注) 決算日の変更により、対前年同四半期増減率は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
24年3月期第2四半期	24,251	225	0.9
23年3月期	26,148	249	1.0

(参考) 自己資本 24年3月期第2四半期 225百万円 23年3月期 249百万円

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
23年3月期	—	—	—	0.00	0.00
24年3月期	—	—	—	—	—
24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24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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	5,290	—	320	—	105	—	25	—	1.11

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

1. 決算日の変更により、対前期増減率は記載しておりません。

2. 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。

#### 4. その他

(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)

24年3月期2Q	22,513,000 株	23年3月期	22,513,000 株
24年3月期2Q	33,923 株	23年3月期	31,531 株
24年3月期2Q	22,479,897 株	23年3月期2Q	— 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、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)連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	3
2. サマリー情報（その他）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. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要 .....	3
4. 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) 継続企業の前提に関する注記 .....	9
(5) セグメント情報等 .....	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	9
(7) 重要な後発事象 .....	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、東日本大震災による急激な落ち込みから脱し、復興に向けた回復の途上にあります。しかしながら、全国的な規模の電力供給不足問題に加え、欧州の財政不安、米国景気の減速等から想定外の円高が継続、株価低迷などによる企業収益への悪影響が懸念され、デフレ経済のもと、引き続き厳しい雇用情勢や所得環境などと相俟って、景気の先行きは依然として不透明な状態で推移しております。

分譲マンション市場におきましても、この未曾有の大震災以降、立地、耐震性能が、以前にも増して安全・安心な住宅を求めるお客様の購入意思決定に重要な選択肢となりました。

このような状況のもと、当社グループは完成在庫の早期完売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、グループ全社員対象にコスト削減に対する意識改革を行い、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。また、一層の業務運営体制の見直しが不可欠との判断から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。

その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高28億6千6百万円、営業利益1億5千万円、経常利益4千8百万円、四半期純損失2千3百万円となりました。

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日に変更しております。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日までの3ヶ月決算となっておりますので、前年同四半期との比較は行っておりません。

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、エリア的選別及び各所得層のニーズを捉えた広告宣伝活動による集客力の向上、お客様目線による懇切丁寧な販売活動の徹底、ならびに創意工夫を凝らした販売経費の削減を積極的に進め、可及的速やかに完売すべく尽力してまいりました。

以上の結果、不動産販売事業の売上高は18億2千万円、営業利益は1千4百万円となりました。

#### [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）のテナント収入が比較的安定し、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拡大した結果、賃貸収入は5億5千3百万円、営業利益は1億8千5百万円となりました。

#### [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及ぶ徹底したコスト削減計画を実践した結果、販売代理・仲介事業の売上高は3億1千2百万円、営業利益は1千8百万円となりました。

#### [その他の事業]

その他の事業におきましては、その他収入は1億8千万円、営業利益は2千万円となりました。

### (2) 連結財政状態に関する定性的情報

#### ①財政状態

当第2四半期連結会計期間末の総資産残高は242億5千1百万円（前連結会計年度末比18億9千7百万円減）となりました。流動資産は、たな卸資産の減少等により124億9千7百万円（同48億8千7百万円減）、固定資産は、保有目的変更により販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えたことから117億5千3百万円（同29億9千万円増）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減少等により、231億9千2百万円（同17億9千7百万円減）、固定負債が退職給付引当金の減少等により8億3千3百万円（同7千5百万円減）となりました。

また、純資産は四半期純損失の計上により2億2千5百万円（同2千3百万円減）となり、その結果、自己資本比率は0.9%（同0.1ポイント減）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1億7千2百万円減少し、8億6千8百万円となりました。

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、15億4千7百万円となりました。これは、主にたな卸資産の減少15億8千8百万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、1千9百万円となりました。これは、主に固定資産の取得による支出2千2百万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、17億円となりました。これは、主に短期借入金の返済による支出17億円によるものであります。

## (3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における業績の進捗状況を勘案し、平成24年3月期の通期業績予想は、平成23年11月8日に発表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」のとおりであります。

## 2. サマリー情報（その他）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. 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

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、前連結会計年度では僅かながらも営業利益を計上し、営業キャッシュ・フローについては3期連続プラスで推移しておりますが、なお経常損失は4期連続しております。

このため、販売力強化および賃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。

当第2四半期連結累計期間においては四半期純損失となりましたが、営業利益、経常利益を計上いたしました。今後、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、中長期的な戦略として後述の施策を実行し、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。

なお、将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

※中長期的な戦略としての取組みは、以下のとおりであります。

- ①完成在庫の販売もしくは賃貸による早期処分
- ②賃貸物件の稼働率の向上
- 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. 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23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,090,783	918,618
受取手形及び売掛金	164,695	155,532
販売用不動産	6,505,342	1,867,031
仕掛販売用不動産	17,742	17,742
開発用不動産	9,486,616	9,487,744
その他	135,524	65,760
貸倒引当金	△15,065	△14,579
流動資産合計	17,385,640	12,497,851
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	3,550,385	5,399,494
土地	4,177,400	5,326,891
その他(純額)	44,884	45,442
有形固定資産合計	7,772,670	10,771,828
<b>無形固定資産</b>		
借地権	243,286	243,286
その他	40,813	39,187
無形固定資産合計	284,099	282,473
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	70,727	71,258
その他	635,328	627,928
投資その他の資産合計	706,056	699,186
固定資産合計	8,762,826	11,753,488
資産合計	26,148,466	24,251,339

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	17,402	12,441
短期借入金	24,100,000	22,400,000
未払法人税等	4,492	7,939
前受金	265,726	254,373
預り金	391,845	408,008
その他	210,696	109,444
流動負債合計	24,990,163	23,192,208
固定負債		
退職給付引当金	247,671	163,679
繰延税金負債	296	512
その他	661,318	669,216
固定負債合計	909,286	833,408
負債合計	25,899,449	24,025,616
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	△3,075,432
自己株式	△7,084	△7,211
株主資本合計	248,590	224,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	426	737
その他の包括利益累計額合計	426	737
純資産合計	249,017	225,723
負債純資産合計	26,148,466	24,251,339

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
売上高	
不動産売上高	1,820,247
その他の事業収入	1,046,203
売上高合計	2,866,451
売上原価	
不動産売上原価	1,649,051
その他の事業原価	371,840
売上原価合計	2,020,891
売上総利益	845,559
販売費及び一般管理費	694,999
営業利益	150,559
営業外収益	
受取利息	763
受取賃貸料	7,757
固定資産税等精算差額	2,089
その他	5,144
営業外収益合計	15,755
営業外費用	
支払利息	114,974
その他	2,540
営業外費用合計	117,514
経常利益	48,800
特別損失	
退職給付費用	11,070
特別退職金	58,778
特別損失合計	69,848
税金等調整前四半期純損失(△)	△21,048
法人税、住民税及び事業税	2,428
法人税等合計	2,428
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△23,476
四半期純損失(△)	△23,476

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△23,476
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	310
その他の包括利益合計	310
四半期包括利益	△23,166
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	△23,166
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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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損失 (△)	△21,048
減価償却費	79,276
引当金の増減額 (△は減少)	△84,477
受取利息及び受取配当金	△763
支払利息	114,974
売上債権の増減額 (△は増加)	9,163
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,588,561
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,960
その他	△17,932
小計	1,662,792
利息及び配当金の受取額	927
利息の支払額	△115,019
法人税等の支払額	△1,485
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,547,214
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	△50,000
定期預金の払戻による収入	50,000
固定資産の取得による支出	△22,027
その他	2,774
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,252
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)	△1,700,000
その他	△127
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,700,127
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△172,164
現金及び現金同等物の期首残高	1,040,783
現金及び現金同等物の四半期末残高	868,618

## (4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (5) セグメント情報等

当第2四半期連結累計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23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	1,820,247	553,069	312,277	180,856	2,866,451	—	2,866,451
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	6,314	60,475	23,936	90,726	(90,726)	—
計	1,820,247	559,384	372,753	204,792	2,957,178	(90,726)	2,866,451
セグメント利益	14,523	185,715	18,807	20,879	239,925	(89,365)	150,559

(注) 1. セグメント利益の調整額△89,365千円には、セグメント間取引消去28,401千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△117,767千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。

## 3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第2四半期連結累計期間において、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、3,048,620千円を賃貸事業に振替を行っております。

## (6) 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。

## (7) 重要な後発事象

該当事項はありません。