

平成25年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年8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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役
 四半期報告書提出予定日 平成24年8月10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

(氏名) 許斐 信男
 (氏名) 山本 敏之

TEL 078-452-0668

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第1四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期第1四半期	604	△56.0	150	326.7	100	—	89	—
24年3月期第1四半期	1,372	—	35	—	△10	—	△81	—

(注) 包括利益 25年3月期第1四半期 89百万円 (—%) 24年3月期第1四半期 △81百万円 (—%)

	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
25年3月期第1四半期	3.99	—
24年3月期第1四半期	△3.64	—

(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
25年3月期第1四半期	23,316	415	1.8	18.47
24年3月期	23,349	325	1.4	14.47

(参考) 自己資本 25年3月期第1四半期 415百万円 24年3月期 325百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年3月期	—	—	—	—	—
25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) 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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。詳細は、添付資料P.3「2. サマリー情報(注記事項)」に関する事項 (3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

25年3月期1Q	22,513,000 株	24年3月期	22,513,000 株
25年3月期1Q	34,523 株	24年3月期	34,523 株
25年3月期1Q	22,478,477 株	24年3月期1Q	22,480,517 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. 2「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	2
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. 継続企業の前提に関する重要事象等	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) 継続企業の前提に関する注記	8
(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
(5) セグメント情報等	8
(6) 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1四半期連結累計期間における我が国経済は、東日本大震災からの復興需要等により、設備投資および個人消費はゆるやかな回復基調がみられるものの、欧州債務危機問題の再燃、中国やその他新興国経済の成長鈍化による世界景気の減速懸念、円高の長期化、株価の低迷等、依然として先行き不透明な状況で推移しております。

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および徹底したコスト削減を行いました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高6億4百万円（前年同期比56.0%減）、営業利益1億50百万円（前年同期比326.7%増）、経常利益1億円（前年同期は経常損失10百万円）、四半期純利益は89百万円（前年同期は四半期純損失81百万円）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、当社グループは、前連結会計年度において新規の不動産開発を一時休止し、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不動産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。その結果、当社グループ全体の売上規模の縮小により当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度までその他の事業に含めておりました、主に賃貸物件の管理等を行う不動産管理事業については、金額的重要性が増したため、その他の事業とは独立した単独の報告セグメントとして記載する方法に変更しており、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。

また、従来の賃貸事業を不動産賃貸事業に名称を変更しておりますが、名称変更のみであり、当該報告セグメントの事業内容の変更はありません。

〔不動産販売事業〕

不動産販売事業におきましては、前連結会計年度からの新規不動産の開発休止や当第1四半期における完成在庫の販売がなかったことから売上高の計上はありません。営業損失は、過年度販売物件のアフターサービス工事費用等の発生により5百万円となりました（前年同期は、売上高8億46百万円、営業利益5百万円）。

〔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）の稼働率の向上と運営の効率化および前連結会計年度において実施した販売用不動産の所有目的変更により賃貸物件数が増加したことから、賃貸収入は3億21百万円（前年同期比20.6%増）、営業利益は1億31百万円（前年同期比48.2%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、少数精鋭による営業力の強化を図り、売買仲介の成約件数、取扱単価が増加しました。さらにコスト削減に努めたことから、売上高は1億70百万円（前年同期比1.3%増）、営業利益は32百万円（前年同期は営業損失7百万円）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戸数が増加したことから、売上高は58百万円（前年同期比17.8%増）、営業利益は12百万円（前年同期は営業損失1百万円）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、販売人員の派遣料収入が発生したことから、売上高は53百万円（前年同期比29.6%増）、営業利益は13百万円（前年同期比335.5%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間末の総資産残高は233億16百万円（前連結会計年度末比33百万円減）となりました。流動資産は、売掛金が増加したものの未収消費税が減少したことによりやや減少し113億68百万円（同0百万円減）、固定資産は、減価償却の実施等により119億47百万円（同32百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が預り金の減少等により220億24百万円（同1億37百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により8億77百万円（同13百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により4億15百万円（同89百万円増）となり、その結果、自己資本比率は1.8%（同0.4ポイント増）となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

連結業績予想につきましては、平成24年5月15日の決算短信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. 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

会計方針の変更

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

3. 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、第41期まで3期連続して営業損失を計上し、第42期まで4期連続して経常損失を計上してまいりましたが、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、希望退職者の募集等々、徹底したコスト削減施策を実施いたしました結果、営業利益を第42期以降、経常利益を前連結会計年度より当第1四半期連結累計期間まで継続して計上しており、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。また、当第1四半期連結累計期間において、新規の不動産開発を一時休止しているため不動産販売事業の売上高は計上していませんが、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業を中心に、売上高、営業利益を計上しております。

今後、上記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営業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。

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24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	936,088	950,682
受取手形及び売掛金	135,102	160,315
販売用不動産	1,072,400	1,072,393
仕掛販売用不動産	17,475	17,475
開発用不動産	9,096,499	9,103,523
その他	117,116	69,543
貸倒引当金	△5,174	△5,253
流動資産合計	11,369,509	11,368,681
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,529,171	5,497,543
土地	5,435,037	5,435,037
その他（純額）	42,948	43,082
有形固定資産合計	11,007,157	10,975,664
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	32,211	30,116
無形固定資産合計	275,497	273,402
投資その他の資産		
投資有価証券	71,274	71,551
その他	626,410	627,182
投資その他の資産合計	697,684	698,734
固定資産合計	11,980,339	11,947,801
資産合計	23,349,849	23,316,482

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	12,907	9,759
短期借入金	21,500,000	21,500,000
未払法人税等	9,144	14,423
前受金	210,079	202,757
預り金	333,682	176,104
その他	95,380	121,115
流動負債合計	22,161,194	22,024,161
固定負債		
退職給付引当金	176,173	177,520
繰延税金負債	469	564
その他	686,676	699,096
固定負債合計	863,319	877,181
負債合計	23,024,514	22,901,343
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	△2,975,846	△2,886,221
自己株式	△7,242	△7,242
株主資本合計	324,542	414,167
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	792	971
その他の包括利益累計額合計	792	971
純資産合計	325,334	415,139
負債純資産合計	23,349,849	23,316,482

(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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
売上高		
不動産売上高	846,460	—
賃貸収入	266,298	321,086
その他の事業収入	259,642	283,051
売上高合計	1,372,401	604,137
売上原価		
不動産売上原価	753,474	3,094
賃貸原価	148,556	159,403
その他の事業原価	34,609	29,277
売上原価合計	936,639	191,775
売上総利益	435,762	412,362
販売費及び一般管理費	400,422	261,562
営業利益	35,339	150,799
営業外収益		
受取利息	100	101
受取賃貸料	4,655	1,387
その他	8,321	1,459
営業外収益合計	13,077	2,948
営業外費用		
支払利息	58,193	52,530
その他	936	413
営業外費用合計	59,130	52,944
経常利益又は経常損失(△)	△10,713	100,803
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利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△80,562	100,803
法人税、住民税及び事業税	1,214	11,178
法人税等合計	1,214	11,178
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△81,776	89,625
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△81,776	89,625

(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23年4月1日 至 平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△81,776	89,625
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	171	179
その他の包括利益合計	171	179
四半期包括利益	△81,605	89,804
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△81,605	89,804
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 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。

(5) セグメント情報等

I 前第1四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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

	報告セグメント						調整額 (注)1 (千円)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2 (千円)
	不動産販売 (千円)	不動産賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	不動産管理 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)		
売上高								
外部顧客への売上高	846,460	266,298	168,185	49,965	41,492	1,372,401	—	1,372,401
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	3,140	28,911	11,512	1,200	44,763	(44,763)	—
計	846,460	269,438	197,096	61,477	42,692	1,417,165	(44,763)	1,372,401
セグメント利益又は損失(△)	5,279	88,948	△7,126	△1,318	3,064	88,847	(53,508)	35,339

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△53,508千円には、セグメント間取引消去8,902千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△62,410千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24年4月1日 至 平成24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

	報告セグメント						調整額 (注)1 (千円)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2 (千円)
	不動産販売 (千円)	不動産賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	不動産管理 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)		
売上高								
外部顧客への売上高	—	321,086	170,397	58,881	53,772	604,137	—	604,137
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2,988	—	4,597	6,950	14,536	(14,536)	—
計	—	324,075	170,397	63,478	60,722	618,674	(14,536)	604,137
セグメント利益又は損失(△)	△5,203	131,784	32,951	12,222	13,343	185,098	(34,299)	150,799

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△34,299千円には、セグメント間取引消去18,758千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△53,057千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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、前連結会計年度において新規の不動産開発を一時休止し、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不動産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。その結果、当社グループ全体の売上規模の縮小により当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度まで「その他」の事業に含めておりました、主に賃貸物件の管理等を行う「不動産管理」事業については、金額的重要性が増したため、「その他」の事業とは独立した単独の報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

また、従来の「賃貸」事業を「不動産賃貸」事業に名称を変更しておりますが、名称変更のみであり、当該報告セグメントの事業内容の変更はありません。

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」、「賃貸」、「販売代理・仲介」、「その他」の4事業区分から、当第1四半期連結会計期間より「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事業区分としております。

なお、前第1四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。

(6) 重要な後発事象

該当事項はありません。