

平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年10月31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) 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24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

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第2四半期	1,147	△60.0	273	81.7	172	253.6	141	—
24年3月期第2四半期	2,866	—	150	—	48	—	△23	—

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 141百万円 (—%) 24年3月期第2四半期 △23百万円 (—%)

	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2四半期	6.31	—
24年3月期第2四半期	△1.04	—

(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2四半期	22,895	467	2.0	20.79
24年3月期	23,349	325	1.4	14.47

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 467百万円 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	—	0.00	—	—	—
25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、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	2,210	△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2Q	22,513,000 株	24年3月期	22,513,000 株
25年3月期2Q	34,523 株	24年3月期	34,523 株
25年3月期2Q	22,478,477 株	24年3月期2Q	22,479,897 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	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	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. 継続企業の前提に関する重要事象等	4
4. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 注記事項	10
(5) 継続企業の前提に関する注記	10
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10
(7) セグメント情報等	10

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、東日本大震災からの復興需要により、設備投資及び個人消費は緩やかな回復基調にあるものの、欧州債務危機問題や中国その他新興国経済の成長鈍化による世界景気の減速が懸念され、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。

不動産業界においては、新築分譲物件の新規発売戸数は堅調であり、一部で即日完売となった物件もあるものの、契約率にかげりが見え始めており、引き続き厳しい雇用情勢や所得環境により消費者が慎重な姿勢をみせる傾向もあり、今後の市場動向は予断を許さない状況が続くものと思われまます。一方、中古住宅物件の取引については、新築物件に比して低価格であることから成約件数は堅調を維持しており、また、売却依頼についても増加傾向にあります。

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オフィスビル・住宅等の賃貸物件の稼働率の向上ならびに販売代理・仲介事業の営業力強化及び徹底したコスト削減を行いました。

その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高11億47百万円（前年同期比60.0%減）、営業利益2億73百万円（前年同期比81.7%増）、経常利益1億72百万円（前年同期比253.6%増）、四半期純利益1億41百万円（前年同期は四半期純損失23百万円）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2四半期連結累計期間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や販売用不動産の維持費等の発生により9百万円となりました（前年同期は、売上高18億200万円、営業利益14百万円）。

[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）の稼働率の向上のため積極的な営業活動を行い、かつ運営の効率化を図ってまいりました。また、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6億51百万円（前年同期比17.9%増）、営業利益は2億63百万円（前年同期比42.1%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が、販売代理部門の新規受託が前年同期に比して伸び悩んだことから、売上高は2億67百万円（前年同期比14.2%減）となりました。しかし、コスト削減に努めたことから、営業利益は37百万円（前年同期比98.8%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、営業努力により管理戸数及び入居率が増加したことから、売上高は1億16百万円（前年同期比6.1%増）、営業利益は18百万円（前年同期比164.2%増）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1億11百万円（前年同期比56.8%増）、営業利益は25百万円（前年同期比83.6%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末の総資産残高は228億95百万円（前連結会計年度末比4億54百万円減）となりました。流動資産は、未収消費税の減少等により113億33百万円（同35百万円減）、固定資産は、減価償却の実施や差入賃借保証金等の減少により115億61百万円（同4億18百万円減）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預り金の減少等により218億88百万円（同2億72百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の減少等により5億38百万円（同3億24百万円減）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により4億67百万円（同1億41百万円増）となり、その結果、自己資本比率は2.0%（同0.6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68百万円減少し、8億17百万円となりました。

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、1億円（前年同期比14億47百万円の減少）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益1億58百万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、68百万円（前年同期比49百万円の増加）となりました。これは、主に定期預金の新規預入による支出50百万円、固定資産の取得による支出18百万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、1億円（前年同期比16億円の減少）となりました。これは、短期借入金の返済による支出1億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

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、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2四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おり、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

しかしながら、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、人員削減に伴う事務所面積縮小等々、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2四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・フローは第40期より4期連続プラスで推移しております。また、当第2四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おりませんが、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。

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。

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2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	936,088	917,716
受取手形及び売掛金	135,102	123,241
販売用不動産	1,072,400	1,072,385
仕掛販売用不動産	17,475	17,475
開発用不動産	9,096,499	9,110,549
その他	117,116	97,630
貸倒引当金	△5,174	△5,322
流動資産合計	11,369,509	11,333,677
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,529,171	5,466,565
土地	5,435,037	5,435,037
その他（純額）	42,948	40,618
有形固定資産合計	11,007,157	10,942,222
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	32,211	28,115
無形固定資産合計	275,497	271,401
投資その他の資産		
投資有価証券	71,274	71,582
その他	626,410	276,133
投資その他の資産合計	697,684	347,715
固定資産合計	11,980,339	11,561,339
資産合計	23,349,849	22,895,017

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	12,907	10,236
短期借入金	21,500,000	21,400,000
未払法人税等	9,144	23,402
前受金	210,079	189,637
預り金	333,682	154,382
その他	95,380	111,098
流動負債合計	22,161,194	21,888,757
固定負債		
退職給付引当金	176,173	181,500
繰延税金負債	469	572
その他	686,676	356,870
固定負債合計	863,319	538,943
負債合計	23,024,514	22,427,700
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	△2,834,064
自己株式	△7,242	△7,242
株主資本合計	324,542	466,324
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	792	993
その他の包括利益累計額合計	792	993
純資産合計	325,334	467,317
負債純資産合計	23,349,849	22,895,017

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第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)
売上高		
不動産売上高	1,820,247	—
賃貸収入	553,069	651,919
その他の事業収入	493,134	495,709
売上高合計	2,866,451	1,147,628
売上原価		
不動産売上原価	1,649,051	5,494
賃貸原価	315,631	324,991
その他の事業原価	56,209	53,626
売上原価合計	2,020,891	384,111
売上総利益	845,559	763,516
販売費及び一般管理費	694,999	489,979
営業利益	150,559	273,537
営業外収益		
受取利息	763	676
受取賃貸料	7,757	1,918
その他	7,234	3,096
営業外収益合計	15,755	5,691
営業外費用		
支払利息	114,974	105,472
その他	2,540	1,201
営業外費用合計	117,514	106,673
経常利益	48,800	172,555
特別損失		
退職給付費用	11,070	—
特別退職金	58,778	—
事務所移転費用	—	13,634
特別損失合計	69,848	13,634
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(△)	△21,048	158,920
法人税、住民税及び事業税	2,428	17,138
法人税等合計	2,428	17,138
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(△)	△23,476	141,781
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△23,476	141,781

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第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)
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(△)	△23,476	141,781
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	310	200
その他の包括利益合計	310	200
四半期包括利益	△23,166	141,982
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△23,166	141,982
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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第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)
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△21,048	158,920
減価償却費	79,276	87,610
引当金の増減額(△は減少)	△84,477	5,451
受取利息及び受取配当金	△763	△676
支払利息	114,974	105,472
固定資産除却損	—	9,538
売上債権の増減額(△は増加)	9,163	11,860
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,588,561	△14,034
仕入債務の増減額(△は減少)	△4,960	△2,670
預り金の増減額(△は減少)	16,162	△179,299
その他	△34,095	26,321
小計	1,662,792	208,494
利息及び配当金の受取額	927	672
利息の支払額	△115,019	△104,902
法人税等の支払額	△1,485	△4,206
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,547,214	100,056
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	△100,000
定期預金の払戻による収入	50,000	50,000
固定資産の取得による支出	△22,027	△18,656
その他	2,774	228
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,252	△68,428
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	△100,000
その他	△127	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,700,127	△100,000
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△172,164	△68,371
現金及び現金同等物の期首残高	1,040,783	886,088
現金及び現金同等物の四半期末残高	868,618	817,716

(4) 注記事項

(四半期連結損益計算書関係)

特別損失に計上した事務所移転費用の内容は次のとおりであります。

	当第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)
固定資産除却損	9,538千円
原状回復費用	2,700
その他引越関連費用	1,396
計	13,634

(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) 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) セグメント情報等

I 前第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	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	1,820,247	553,069	312,277	110,050	70,806	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	15,536	8,400	90,726	(90,726)	—
計	1,820,247	559,384	372,753	125,586	79,206	2,957,178	(90,726)	2,866,451
セグメント利益	14,523	185,715	18,807	7,016	13,863	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、3,048,620千円を不動産賃貸事業に振替を行っております。

Ⅱ 当第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
	不動産販売	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
セグメント利益又は損失(△)	△9,549	263,819	37,381	18,539	25,458	335,649	(62,112)	273,537

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△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、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。