



## 平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年1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25年2月4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3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年12月31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3四半期	1,798	△56.2	478	108.4	305	290.2	△394	—
24年3月期第3四半期	4,110	—	229	—	78	—	4	—

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 △394百万円 (—%) 24年3月期第3四半期 5百万円 (—%)

	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3四半期	△16.81	—
24年3月期第3四半期	0.22	—

#### (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3四半期	20,199	740	3.7	23.54
24年3月期	23,349	325	1.4	14.47

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 740百万円 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	2,315	△53.5	445	25.0	295	86.7	△505	—	△21.51

(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3Q	31,513,000 株	24年3月期	22,513,000 株
25年3月期3Q	34,822 株	24年3月期	34,523 株
25年3月期3Q	23,478,444 株	24年3月期3Q	22,479,624 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. 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3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	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

## 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3四半期連結累計期間における我が国経済は、周辺諸国との関係悪化の影響を受けた輸出の不振、欧州債務危機問題や新興国経済の成長鈍化による世界景気の減速の影響が懸念されますが、新政権発足による経済政策転換への期待から株価の上昇、為替水準の改善が見られ、今後の実態経済への波及が注視されます。

不動産業界においては、新築分譲物件の新規発売戸数ならびに契約率は堅調に推移しておりますが、厳しい雇用情勢や所得の伸び悩みが長期化しており、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。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、売却依頼についても増加傾向にあります。また、賃貸マンションの成約賃料単価やオフィスの坪当たり募集賃料の下落基調に変化はないものの、オフィス空室率は改善傾向が続いております。

このような状況のもと、当社グループは当第3四半期連結会計期間に策定した事業再構築計画に基づき、不動産販売事業にあたる新築分譲マンション事業からは一時撤退し、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業を中心とした事業構造に転換したうえで、不動産賃貸事業におけるオフィスビル・住宅等の賃貸物件の稼働率の向上、販売代理・仲介事業における営業力強化及び徹底したコスト削減を行うことにより、安定的な収益確保を図り、自己資本の充実、企業価値の向上を推進いたしました。また、新築分譲マンション事業一時撤退にともなう保有事業用地の売却等により、36億61百万円の特別損失を計上いたしました。また、親会社である森トラスト株式会社からの金融支援として第三者割当増資による8億10百万円の新たな資本の注入及び借入金30億円の債務免除を受け、債務超過を回避いたしました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高17億98百万円（前年同期比56.2%減）、営業利益4億78百万円（前年同期比108.4%増）、経常利益3億5百万円（前年同期比290.2%増）、四半期純損失は3億94百万円（前年同期は四半期純利益4百万円）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、新築分譲マンション事業の一時撤退等により当第3四半期連結累計期間における不動産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11百万円となりました（前年同期は、売上高25億49百万円、営業利益7百万円）。

#### [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9億65百万円（前年同期比13.5%増）、営業利益は3億95百万円（前年同期比35.8%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、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ものの、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、取扱単価が増加したことにより、売上高は5億円（前年同期比21.5%増）、営業利益は1億6百万円（前年同期比296.5%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、賃貸不動産所有者に管理受託増加のための営業努力をおこなったことが奏効し、売上高は1億73百万円（前年同期比2.5%増）、営業利益は40百万円（前年同期比234.3%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1億58百万円（前年同期比22.7%増）、営業利益は37百万円（前年同期比58.5%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3四半期連結会計期間末の総資産残高は201億99百万円（前連結会計年度末比31億50百万円減）となりました。流動資産は、開発用不動産等の売却等により大きく減少したものの、その売却代金等の入金により現預金が増加したことから88億50百万円（同25億19百万円減）となり、固定資産は、付帯事業設備の減損損失の計上や減価償却の実施、差入賃借保証金の減少等により113億49百万円（同6億30百万円減）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債務免除や預り金の減少等により189億22百万円（同32億38百万円減）、固定負債が貸貸預り保証金の減少等により5億36百万円（同3億27百万円減）となりました。

また、純資産は第三者割当増資により資本金及び資本剰余金が増加したものの、四半期純損失を計上したことにより7億40百万円（同4億15百万円増）となり、その結果、自己資本比率は3.7%（同2.3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

業績予想につきましては、平成24年11月9日の「特別利益、特別損失の計上および業績予想の修正に関するお知らせ」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。なお、平成24年12月26日付で第三者割当増資により発行済株式数が増加しておりますので、1株当たり当期純利益については、発行済株式数増加後の当第3四半期連結累計期間の期中平均株式数により換算しております。

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3四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損失に与える影響は軽微であります。

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3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	936,088	8,483,441
受取手形及び売掛金	135,102	183,876
販売用不動産	1,072,400	67,640
仕掛販売用不動産	17,475	—
開発用不動産	9,096,499	—
その他	117,116	120,976
貸倒引当金	△5,174	△5,803
流動資産合計	11,369,509	8,850,131
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,529,171	5,313,019
土地	5,435,037	5,376,792
その他（純額）	42,948	42,360
有形固定資産合計	11,007,157	10,732,172
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	32,211	26,814
無形固定資産合計	275,497	270,100
投資その他の資産		
投資有価証券	71,274	71,428
その他	626,410	275,963
投資その他の資産合計	697,684	347,391
固定資産合計	11,980,339	11,349,665
資産合計	23,349,849	20,199,797

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	12,907	14,226
短期借入金	21,500,000	18,400,000
未払法人税等	9,144	30,007
前受金	210,079	183,251
預り金	333,682	172,259
その他	95,380	123,159
流動負債合計	22,161,194	18,922,904
固定負債		
退職給付引当金	176,173	188,364
繰延税金負債	469	514
その他	686,676	347,150
固定負債合計	863,319	536,029
負債合計	23,024,514	19,458,933
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,000,000	3,405,000
資本剰余金	307,631	712,631
利益剰余金	△2,975,846	△3,370,401
自己株式	△7,242	△7,260
株主資本合計	324,542	739,968
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	792	895
その他の包括利益累計額合計	792	895
純資産合計	325,334	740,863
負債純資産合計	23,349,849	20,199,797

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
売上高		
不動産売上高	2,549,381	—
賃貸収入	850,429	965,220
その他の事業収入	710,825	833,225
売上高合計	4,110,636	1,798,445
売上原価		
不動産売上原価	2,338,420	6,159
賃貸原価	482,259	474,521
その他の事業原価	86,992	88,841
売上原価合計	2,907,672	569,522
売上総利益	1,202,964	1,228,923
販売費及び一般管理費	973,391	750,500
営業利益	229,572	478,422
営業外収益		
受取利息	863	776
受取賃貸料	10,859	2,449
その他	10,060	3,288
営業外収益合計	21,782	6,513
営業外費用		
支払利息	169,870	157,849
株式交付費	—	19,538
その他	3,100	1,670
営業外費用合計	172,971	179,059
経常利益	78,384	305,877
特別利益		
債務免除益	—	3,000,000
特別利益合計	—	3,000,000
特別損失		
退職給付費用	11,070	—
特別退職金	58,778	—
事業構造改善費用	—	3,661,518
事務所移転費用	—	13,234
特別損失合計	69,848	3,674,753
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(△)	8,535	△368,876
法人税、住民税及び事業税	3,642	25,678
法人税等合計	3,642	25,678
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(△)	4,893	△394,555
四半期純利益又は四半期純損失(△)	4,893	△394,555



(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31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(△)	4,893	△394,555
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	392	102
その他の包括利益合計	392	102
四半期包括利益	5,285	△394,452
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,285	△394,452
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

当社は、平成24年12月26日付で、森トラスト株式会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結会計期間において資本金が405,000千円、資本準備金が405,000千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金3,405,000千円、資本準備金が405,000千円となっております。

(5) セグメント情報等

I 前第3四半期連結累計期間（自平成23年4月1日至平成23年12月31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	2,549,381	850,429	412,138	169,367	129,320	4,110,636	—	4,110,636
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	9,297	74,257	20,097	14,700	118,352	(118,352)	—
計	2,549,381	859,726	486,395	189,465	144,020	4,228,989	(118,352)	4,110,636
セグメント利益	7,419	291,312	26,742	12,034	23,394	360,903	(131,330)	229,572

(注) 1. セグメント利益の調整額△131,330千円には、セグメント間取引消去45,150千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△176,480千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3四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3四半期連結累計期間（自平成24年4月1日至平成24年12月31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	—	965,220	500,910	173,597	158,717	1,798,445	—	1,798,445
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	6,860	—	14,037	18,250	39,148	(39,148)	—
計	—	972,081	500,910	187,634	176,967	1,837,593	(39,148)	1,798,445
セグメント利益又は損失(△)	△11,484	395,708	106,031	40,232	37,075	567,564	(89,141)	478,422

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△89,141千円には、セグメント間取引消去58,374千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△147,516千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3四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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「その他」の事業セグメントにおいて、リゾートマンション付帯施設を譲渡することを決議し、当該資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は譲渡予定額によって評価しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては179,203千円であります。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれんの発生益)

該当事項はありません。

4. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第3四半期連結累計期間において、開発用不動産等の売却等により不動産販売事業に含まれる資産が、前連結会計期間年度の末日に比べ、10,118,712千円減少しております。