



平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年7月31日

上場取引所 東

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8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26年3月期第1四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第1四半期	542	△10.1	120	△20.4	96	△4.6	89	0.3
25年3月期第1四半期	604	△56.0	150	326.7	100	—	89	—

(注) 包括利益 26年3月期第1四半期 89百万円 (△0.3%) 25年3月期第1四半期 89百万円 (—%)

	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
26年3月期第1四半期	2.86	—
25年3月期第1四半期	3.99	—

(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
26年3月期第1四半期	12,635	933	7.4	29.66
25年3月期	12,969	844	6.5	26.82

(参考) 自己資本 26年3月期第1四半期 933百万円 25年3月期 844百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26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26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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)	1,160	1.1	240	△12.1	190	10.5	170	20.6	5.40
通期	2,350	△0.1	500	△10.2	400	13.0	350	—	11.12

(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 : 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)	26年3月期1Q	31,513,000 株	25年3月期	31,513,000 株
② 期末自己株式数	26年3月期1Q	34,622 株	25年3月期	35,422 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期1Q	31,477,845 株	25年3月期1Q	22,478,477 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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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. 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(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) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、金融緩和等の経済政策により円安・株高へと進み、大企業及び製造業の輸出関連企業の業績に改善傾向が見られ、個人消費にも購買意欲が徐々に高まりつつあります。一方で中国経済の景気減速や他の新興国経済の成長鈍化に加え、原材料価格の上昇等景気の下方向懸念もあり、先行きの不透明感が拭えない状況であります。

不動産業界においては、新築分譲物件の新規発売戸数ならびに契約率は堅調に推移しており、中古住宅物件も含め、消費税増税を見据えて取引の拡大が期待されます。賃貸物件ではオフィスビルの空室率は低下に転じ、需要の改善が見られますが、賃料相場の上昇にまでは結びつきにくく横ばいで推移していくものと考えられます。

このような状況のもと、当社グループは京阪神地域において地元密着型の事業展開を行い、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及び不動産管理事業の管理戸数拡大をめざしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高5億42百万円（前年同期比10.1%減）、営業利益1億20百万円（前年同期比20.4%減）、経常利益96百万円（前年同期比4.6%減）、四半期純利益は89百万円（前年同期比0.3%増）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、当第1四半期連結会計期間より、不動産販売事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業をその他の事業に含めて記載する方法に変更しております。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。

〔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）の稼働率が向上したものの、転貸物件の賃貸借契約終了による減収等があったことから、賃貸収入は3億1百万円（前年同期比6.2%減）、営業利益は1億24百万円（前年同期比5.8%減）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物件の販売活動開始により売上高が増加したものの、前年同期に大型物件の取引があった売買仲介部門については取扱単価が減少したことから、売上高は1億59百万円（前年同期比6.3%減）、営業利益は24百万円（前年同期比25.6%減）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は維持したものの単価が伸びず、売上高は55百万円（前年同期比6.3%減）、営業利益は9百万円（前年同期比25.0%減）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、前連結会計年度にリゾートマンション付帯事業から撤退したこと等により、売上高は26百万円（前年同期比50.1%減）、営業利益は8百万円（前年同期比0.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産残高は126億35百万円（前連結会計年度末比3億33百万円減）となりました。流動資産は、現預金の減少等により13億67百万円（同3億15百万円減）、固定資産は、事務所移転に係る建物設備新設等があったものの減価償却の実施により112億67百万円（同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等により111億22百万円（同4億56百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により5億79百万円（同32百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により9億33百万円（同89百万円増）となり、その結果、自己資本比率は7.4%（同0.9ポイント増）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、平成25年5月14日の「平成25年3月期 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
該当事項はありません。

3. 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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,380,001	1,115,569
受取手形及び売掛金	191,106	178,843
有価証券	30,420	30,303
その他	86,789	47,585
貸倒引当金	△4,775	△4,699
流動資産合計	1,683,541	1,367,603
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,279,014	5,259,197
土地	5,377,248	5,377,248
その他（純額）	39,671	43,526
有形固定資産合計	10,695,935	10,679,972
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	29,812	28,339
無形固定資産合計	273,098	271,625
投資その他の資産		
投資有価証券	175,166	174,607
その他	141,455	141,410
投資その他の資産合計	316,622	316,017
固定資産合計	11,285,656	11,267,615
資産合計	12,969,198	12,635,218

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,288	42,764
短期借入金	10,900,000	10,600,000
未払法人税等	38,221	9,404
前受金	191,641	191,206
預り金	245,339	159,259
その他	143,062	119,723
流動負債合計	11,578,553	11,122,359
固定負債		
退職給付引当金	195,704	201,663
繰延税金負債	603	358
その他	350,161	377,087
固定負債合計	546,468	579,110
負債合計	12,125,022	11,701,469
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,631	712,546
利益剰余金	△3,267,204	△3,177,278
自己株式	△7,312	△7,147
株主資本合計	843,114	933,121
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,062	628
その他の包括利益累計額合計	1,062	628
純資産合計	844,176	933,749
負債純資産合計	12,969,198	12,635,218

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
売上高	604,137	542,836
売上原価	191,775	172,327
売上総利益	412,362	370,509
販売費及び一般管理費	261,562	250,448
営業利益	150,799	120,060
営業外収益		
受取利息	101	316
受取賃貸料	1,387	—
貸倒引当金戻入額	—	476
還付加算金	1,024	784
その他	435	361
営業外収益合計	2,948	1,938
営業外費用		
支払利息	52,530	25,572
その他	413	253
営業外費用合計	52,944	25,825
経常利益	100,803	96,173
税金等調整前四半期純利益	100,803	96,173
法人税、住民税及び事業税	11,178	6,247
法人税等合計	11,178	6,247
少数株主損益調整前四半期純利益	89,625	89,926
四半期純利益	89,625	89,926

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	89,625	89,926
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	179	△433
その他の包括利益合計	179	△433
四半期包括利益	89,804	89,492
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	89,804	89,492
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

I 前第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

(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	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	131,784	32,951	12,222	8,139	185,098	(34,299)	150,799

(注) 1. セグメント利益の調整額△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25年4月1日 至 平成25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

(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	301,218	159,633	55,148	26,836	542,836	—	542,836
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,688	—	4,212	4,800	10,701	(10,701)	—
計	302,907	159,633	59,361	31,636	553,538	(10,701)	542,836
セグメント利益	124,077	24,507	9,166	8,114	165,865	(45,804)	120,060

(注) 1. セグメント利益の調整額△45,804千円には、セグメント間取引消去390千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△46,194千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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、当第1四半期連結会計期間より、「不動産販売」事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業を「その他」の事業に含めて記載する方法に変更しております。

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」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の5事業区分から、当第1四半期連結会計期間より「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の4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。