



平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年1月31日

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26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

上場取引所 東

(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26年3月期第3四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第3四半期	1,637	△8.9	372	△22.2	304	△0.3	279	—
25年3月期第3四半期	1,798	△56.2	478	108.4	305	290.2	△394	—

(注)包括利益 26年3月期第3四半期 279百万円 (—%) 25年3月期第3四半期 △394百万円 (—%)

	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3四半期	8.88	—
25年3月期第3四半期	△16.81	—

(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3四半期	12,792	1,123	8.8	35.68
25年3月期	12,969	844	6.5	26.82

(参考)自己資本 26年3月期第3四半期 1,123百万円 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	—	0.00	—	—	—
26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、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	2,350	△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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年3月期3Q	31,513,000 株	25年3月期	31,513,000 株
26年3月期3Q	36,122 株	25年3月期	35,422 株
26年3月期3Q	31,477,534 株	25年3月期3Q	23,478,444 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) 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3四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る円安・株高を背景に景況感が改善し、企業業績、個人消費とも回復傾向で推移しております。一方で欧州や中国その他の新興国経済状況の不透明感に加え、国内においても輸入原材料等の価格高騰による物価上昇に今後の消費税増税が加わり、需要の減退懸念等予断の許さない状況となっております。

不動産業界においては、消費税増税前の駆け込み需要や平成27年より適用される改正相続税を見据えた相続対策、現状の低金利下における住宅ローン利用促進等の好材料があり、跛行性はあるものの全体として順調に推移しているものと思われまます。新築マンションの新規発売戸数ならびに契約率は現状では堅調な伸びを見せておりますが、土地価格は上昇し始めており、震災復興や東京オリンピック開催に向けたインフラ再整備の需要の高まりによる職人不足などから建築コストが上昇することで、今後は新築マンションの供給量が減少する可能性があり、中古住宅流通に対する一般顧客の関心が高まることが予想されます。また、賃貸物件では近畿圏のオフィスビルの空室率は低下しつつあり、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3四半期連結累計期間の売上高16億37百万円（前年同期比8.9%減）、営業利益3億72百万円（前年同期比22.2%減）、経常利益3億4百万円（前年同期比0.3%減）、四半期純利益は2億79百万円（前年同期は四半期純損失3億94百万円）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、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9億28百万円（前年同期比3.8%減）、営業利益は3億85百万円（前年同期比2.6%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契約数増加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4億89百万円（前年同期比2.3%減）、営業利益は70百万円（前年同期比33.2%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、管理戸数は増加したものの入居率が伸び悩み、売上高は1億57百万円（前年同期比9.1%減）、営業利益は26百万円（前年同期比35.2%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62百万円（前年同期比60.7%減）、営業利益は21百万円（前年同期比17.9%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産残高は127億92百万円（前連結会計年度末比1億76百万円減）となりました。流動資産は、現金及び預金の減少等により15億77百万円（同1億5百万円減）、固定資産は、賃貸事業物件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112億15百万円（同70百万円減）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110億82百万円（同4億95百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により5億86百万円（同40百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により11億23百万円（同2億78百万円増）となり、その結果、自己資本比率は8.8%（同2.3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3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,380,001	1,236,003
受取手形及び売掛金	191,106	164,423
有価証券	30,420	30,093
販売用不動産	—	76,410
その他	86,789	75,446
貸倒引当金	△4,775	△4,715
流動資産合計	1,683,541	1,577,662
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,279,014	5,200,127
土地	5,377,248	5,382,441
その他（純額）	39,671	47,458
有形固定資産合計	10,695,935	10,630,028
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	29,812	25,733
無形固定資産合計	273,098	269,019
投資その他の資産		
投資有価証券	175,166	174,886
その他	141,455	141,326
投資その他の資産合計	316,622	316,213
固定資産合計	11,285,656	11,215,261
資産合計	12,969,198	12,792,924

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,288	49,806
短期借入金	10,900,000	10,500,000
未払法人税等	38,221	15,866
前受金	191,641	188,296
預り金	245,339	288,386
その他	143,062	40,513
流動負債合計	11,578,553	11,082,868
固定負債		
退職給付引当金	195,704	213,014
繰延税金負債	603	340
その他	350,161	373,606
固定負債合計	546,468	586,961
負債合計	12,125,022	11,669,829
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	△2,987,813
自己株式	△7,312	△7,314
株主資本合計	843,114	1,122,419
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	675
その他の包括利益累計額合計	1,062	675
純資産合計	844,176	1,123,094
負債純資産合計	12,969,198	12,792,924

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
売上高	1,798,445	1,637,676
売上原価	569,522	536,799
売上総利益	1,228,923	1,100,877
販売費及び一般管理費	750,500	728,662
営業利益	478,422	372,215
営業外収益		
受取利息	776	1,499
受取賃貸料	2,449	322
事業構造改善費用戻入額	—	5,514
還付加算金	1,035	784
その他	2,252	1,229
営業外収益合計	6,513	9,350
営業外費用		
支払利息	157,849	76,102
株式交付費	19,538	—
その他	1,670	604
営業外費用合計	179,059	76,707
経常利益	305,877	304,858
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		
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	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(△)	△368,876	304,858
法人税、住民税及び事業税	25,678	25,467
法人税等合計	25,678	25,467
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(△)	△394,555	279,391
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△394,555	279,391

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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(△)	△394,555	279,391
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	102	△386
その他の包括利益合計	102	△386
四半期包括利益	△394,452	279,004
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△394,452	279,004
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	395,708	106,031	40,232	25,591	567,564	(89,141)	478,422

(注) 1. セグメント利益の調整額△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

(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。

II 当第3四半期連結累計期間（自平成25年4月1日至平成25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	928,207	489,330	157,766	62,373	1,637,676	—	1,637,676
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,516	—	17,824	12,900	36,241	(36,241)	—
計	933,723	489,330	175,590	75,273	1,673,917	(36,241)	1,637,676
セグメント利益	385,381	70,822	26,054	21,021	503,279	(131,064)	372,215

(注)1. セグメント利益の調整額△131,064千円には、セグメント間取引消去1,121千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△132,185千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、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、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

該当事項はありません。