



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月30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26年8月1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27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第1四半期	488	△10.0	55	△53.7	33	△65.6	29	△67.3
26年3月期第1四半期	542	△10.1	120	△20.4	96	△4.6	89	0.3

(注)包括利益 27年3月期第1四半期 30百万円 (△65.4%) 26年3月期第1四半期 89百万円 (△0.3%)

	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
27年3月期第1四半期	0.94	—
26年3月期第1四半期	2.86	—

(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
27年3月期第1四半期	12,645	1,200	9.5	38.13
26年3月期	12,891	1,169	9.1	37.15

(参考)自己資本 27年3月期第1四半期 1,200百万円 26年3月期 1,169百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
27年3月期	—	—	—	—	—
27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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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)	1,140	5.6	200	△16.3	150	△21.5	140	△21.3	4.45
通期	2,400	8.6	470	3.5	380	3.3	350	4.5	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)

27年3月期1Q	31,513,000 株	26年3月期	31,513,000 株
27年3月期1Q	37,287 株	26年3月期	37,287 株
27年3月期1Q	31,475,713 株	26年3月期1Q	31,477,845 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、消費税率引き上げ実施による一時的な落ち込みから持ち直し、消費者の景況感も改善しております。企業業績においても全体として好調に推移し、大企業の製造業を中心に設備投資計画が上方修正されるなど好材料がありますが、建築費・原材料・燃料等の高騰による需要減退懸念等、今後の市況を注視する必要があります。

当不動産業界におきましては、消費税増税前の駆け込み需要の反動等により、京阪神地域において中古マンション・中古戸建住宅の成約件数は減少しております。一方で、新築マンションの新規発売戸数は前年同期比で減少している状況下において、戸当たり価格・単価ともに上昇しているものの、契約率は70%超を維持しており、全体として順調に推移しております。また、賃貸物件では大阪主要エリアのオフィスビルの平均空室率は5年ぶりに8%台となるなど、需要の改善が見られますが、賃料相場の上昇にまでは至らず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4億88百万円（前年同期比10.0%減）、営業利益55百万円（前年同期比53.7%減）、経常利益33百万円（前年同期比65.6%減）、四半期純利益は29百万円（前年同期比67.3%減）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。

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、転貸物件の転貸借契約終了による駐車場収入の減収等があったものの、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が向上したことから、賃貸収入は3億12百万円（前年同期比3.9%増）、営業利益は1億35百万円（前年同期比9.3%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物件の販売活動開始が、建築費高騰の影響を受けて遅れたことや、売買仲介部門で消費税増税後の市場低迷により取扱高が減少したことから、売上高は1億3百万円（前年同期比35.4%減）、営業損失は21百万円（前年同期は営業利益24百万円）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は増加したものの単価が伸びず、売上高は54百万円（前年同期比1.7%減）、営業損失は8百万円（前年同期は営業利益9百万円）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、前年同期に計上されていた販売人員の派遣料収入が発生しなかったこと等により、売上高は18百万円（前年同期比31.7%減）、営業利益は1百万円（前年同期比81.9%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126億45百万円（前連結会計年度末比2億46百万円減）となりました。流動資産は、現預金の減少等により14億21百万円（同2億24百万円減）、固定資産は、賃貸事業用不動産の新規取得等があったものの減価償却の実施により112億23百万円（同21百万円減）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108億27百万円（同2億91百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により6億18百万円（同14百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により12億円（同30百万円増）となり、その結果、自己資本比率は9.5%（同0.4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26年5月13日の「平成26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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,729	1,082,015
受取手形及び売掛金	162,090	117,953
販売用不動産	53,186	94,406
その他	72,255	131,529
貸倒引当金	△4,274	△4,206
流動資産合計	1,645,987	1,421,698
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,187,420	5,158,847
土地	5,406,175	5,413,390
その他(純額)	43,605	43,813
有形固定資産合計	10,637,202	10,616,051
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	24,666	23,637
無形固定資産合計	267,952	266,923
投資その他の資産		
投資有価証券	200,018	200,104
その他	140,695	140,916
投資その他の資産合計	340,713	341,020
固定資産合計	11,245,868	11,223,996
資産合計	12,891,855	12,645,694

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,623	51,865
短期借入金	10,400,000	10,300,000
未払法人税等	25,335	6,611
前受金	242,219	243,402
預り金	334,887	165,788
その他	55,991	59,752
流動負債合計	11,119,056	10,827,422
固定負債		
退職給付に係る負債	230,166	234,651
繰延税金負債	400	431
その他	373,043	383,052
固定負債合計	603,610	618,136
負債合計	11,722,666	11,445,558
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,546	712,546
利益剰余金	△2,931,458	△2,902,021
自己株式	△7,448	△7,448
株主資本合計	1,178,639	1,208,076
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	724	781
退職給付に係る調整累計額	△10,175	△8,721
その他の包括利益累計額合計	△9,450	△7,940
純資産合計	1,169,188	1,200,135
負債純資産合計	12,891,855	12,645,694

(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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	542,836	488,535
売上原価	172,327	179,818
売上総利益	370,509	308,716
販売費及び一般管理費	250,448	253,163
営業利益	120,060	55,553
営業外収益		
受取利息	316	374
受取賃貸料	—	778
その他	1,622	431
営業外収益合計	1,938	1,584
営業外費用		
支払利息	25,572	23,490
その他	253	606
営業外費用合計	25,825	24,097
経常利益	96,173	33,040
税金等調整前四半期純利益	96,173	33,040
法人税、住民税及び事業税	6,247	3,602
法人税等合計	6,247	3,602
少数株主損益調整前四半期純利益	89,926	29,437
四半期純利益	89,926	29,437

(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25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	89,926	29,437
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△433	56
退職給付に係る調整額	—	1,453
その他の包括利益合計	△433	1,509
四半期包括利益	89,492	30,947
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	89,492	30,947
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)

【セグメント情報】

I 前第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26年4月1日 至 平成26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	312,962	103,050	54,202	18,319	488,535	—	488,535
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,855	—	5,710	4,050	11,615	(11,615)	—
計	314,818	103,050	59,912	22,369	500,151	(11,615)	488,535
セグメント利益又は損失 (△)	135,671	△21,639	△8,680	1,471	106,823	(51,269)	55,553

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△51,269千円には、セグメント間取引消去2,396千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△53,665千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。