



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年10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

四半期報告書提出予定日 平成26年11月5日

TEL 078-452-0668

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2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第2四半期	1,069	△1.0	176	△26.3	132	△30.8	125	△29.8
26年3月期第2四半期	1,080	△5.9	239	△12.5	191	10.8	178	25.7

(注)包括利益 27年3月期第2四半期 128百万円 (△28.0%) 26年3月期第2四半期 177百万円 (25.3%)

	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2四半期	3.98	—
26年3月期第2四半期	5.66	—

(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2四半期	13,322	1,297	9.7	41.21
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2四半期 1,297百万円 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	—	0.00	—	—	—
27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、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	2,400	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2Q	31,513,000 株	26年3月期	31,513,000 株
27年3月期2Q	37,937 株	26年3月期	37,287 株
27年3月期2Q	31,475,521 株	26年3月期2Q	31,477,661 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	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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

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2四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回復しつつも、悪天候や円安によるコスト増等の影響を受け、景況感改善のペースにやや鈍さが感じられます。一方で、大企業の製造業を中心に増益、設備投資額増加の見込みとなっており、労働者の給与上昇も期待できますが、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一時的に減少しておりましたが、徐々に回復の兆しが見え始めております。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8%台を維持するなど、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2四半期連結累計期間の売上高10億69百万円（前年同期比1.0%減）、営業利益1億76百万円（前年同期比26.3%減）、経常利益1億32百万円（前年同期比30.8%減）、四半期純利益1億25百万円（前年同期比29.8%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6億42百万円（前年同期比4.2%増）、営業利益は2億72百万円（前年同期比7.5%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、販売代理部門で取引先の事業主が建築費高騰の影響等を受けて分譲時期を遅らせる傾向があるために受託物件が減少したことや、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2億36百万円（前年同期比24.7%減）、営業損失は5百万円（前年同期は営業利益42百万円）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支払手数料が増加したことで、売上高は1億8百万円（前年同期比1.9%増）、営業損失は0百万円（前年同期は営業利益16百万円）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、中古マンション買取再販事業の売上があったことから、売上高は80百万円（前年同期比94.2%増）、営業利益は5百万円（前年同期比58.9%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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133億22百万円（前連結会計年度末比4億30百万円増）となりました。流動資産は、現金及び預金の減少等により13億32百万円（同3億13百万円減）、固定資産は、不動産賃貸事業の収益物件として「フレアコート甲南」（神戸市東灘区）を取得したこと等から119億89百万円（同7億43百万円増）となりました。

負債につきましては、流動負債が親会社からの短期借入金の返済等により75億94百万円（同35億24百万円減）、固定負債が金融機関に対して新規借入れを行ったことから長期借入金の増加等により44億30百万円（同38億27百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上等により12億97百万円（同1億27百万円増）となり、その結果、自己資本比率は9.7%（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3億51百万円減少し、9億10百万円となりました。

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）

営業活動により使用した資金は、0百万円（前年同期に得られた資金は1億68百万円）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益1億36百万円や減価償却費83百万円の計上等により資金が増加したものの、前連結会計年度末に計上していた預り金1億67百万円の払出し、たな卸資産の取得65百万円等により資金を使用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、8億1百万円（前年同期比7億62百万円の増加）となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出8億17百万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）

財務活動により得られた資金は、4億49百万円（前年同期に使用した資金は3億50百万円）となりました。これは、主に短期借入金の返済による支出42億円及び借入れによる収入6億50百万円があったこと、長期借入れによる収入40億円があったことによるものであります。

（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2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,729	1,010,906
受取手形及び売掛金	162,090	153,964
販売用不動産	53,186	118,423
その他	72,255	53,328
貸倒引当金	△4,274	△3,930
流動資産合計	1,645,987	1,332,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,187,420	5,593,925
土地	5,406,175	5,731,536
その他(純額)	43,605	42,404
有形固定資産合計	10,637,202	11,367,867
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	24,666	22,625
無形固定資産合計	267,952	265,911
投資その他の資産		
投資有価証券	200,018	200,070
その他	140,695	155,772
投資その他の資産合計	340,713	355,843
固定資産合計	11,245,868	11,989,621
資産合計	12,891,855	13,322,314

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,623	58,573
短期借入金	10,400,000	7,050,000
未払法人税等	25,335	17,414
前受金	242,219	247,439
預り金	334,887	167,502
その他	55,991	53,412
流動負債合計	11,119,056	7,594,343
固定負債		
長期借入金	—	3,800,000
退職給付に係る負債	230,166	234,244
繰延税金負債	400	420
その他	373,043	396,125
固定負債合計	603,610	4,430,789
負債合計	11,722,666	12,025,133
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	△2,806,333
自己株式	△7,448	△7,524
株主資本合計	1,178,639	1,303,688
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	724	759
退職給付に係る調整累計額	△10,175	△7,268
その他の包括利益累計額合計	△9,450	△6,508
純資産合計	1,169,188	1,297,180
負債純資産合計	12,891,855	13,322,314

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
売上高	1,080,296	1,069,131
売上原価	357,713	401,158
売上総利益	722,583	667,972
販売費及び一般管理費	483,168	491,505
営業利益	239,415	176,466
営業外収益		
受取利息	1,183	1,031
受取賃貸料	—	1,436
違約金収入	—	900
その他	1,845	876
営業外収益合計	3,028	4,243
営業外費用		
支払利息	50,953	47,240
その他	347	1,132
営業外費用合計	51,300	48,373
経常利益	191,143	132,337
特別利益		
固定資産売却益	—	3,728
特別利益合計	—	3,728
税金等調整前四半期純利益	191,143	136,065
法人税、住民税及び事業税	12,900	10,940
法人税等合計	12,900	10,940
少数株主損益調整前四半期純利益	178,243	125,125
四半期純利益	178,243	125,125

（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25年4月1日 至 平成25年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	178,243	125,125
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△280	35
退職給付に係る調整額	—	2,907
その他の包括利益合計	△280	2,942
四半期包括利益	177,963	128,067
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	177,963	128,067
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25年4月1日 至平成25年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成26年4月1日 至平成26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	191,143	136,065
減価償却費	82,925	83,443
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△496	△460
退職給付引当金の増減額（△は減少）	10,639	—
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	—	6,985
受取利息及び受取配当金	△1,183	△1,031
支払利息	50,953	47,240
固定資産売却損益（△は益）	—	△3,728
売上債権の増減額（△は増加）	3,591	8,126
たな卸資産の増減額（△は増加）	△16,163	△65,237
仕入債務の増減額（△は減少）	△7,790	△2,050
預り金の増減額（△は減少）	△63,542	△167,384
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	39,120	23,082
その他	△39,167	△1,019
小計	250,030	64,033
利息及び配当金の受取額	1,097	1,095
利息の支払額	△51,538	△47,230
法人税等の支払額	△31,138	△18,542
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,450	△644
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	△100,000	△100,000
定期預金の払戻による収入	100,000	100,000
有形固定資産の取得による支出	△38,734	△817,006
有形固定資産の売却による収入	—	15,903
その他	170	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,564	△801,102
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）	△350,000	△3,550,000
長期借入れによる収入	—	4,000,000
その他	△20	△75
財務活動によるキャッシュ・フロー	△350,020	449,924
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△220,133	△351,822
現金及び現金同等物の期首残高	1,280,001	1,262,729
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,059,867	910,906

(4) 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2四半期連結累計期間（自平成25年4月1日至平成25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	617,173	314,765	106,985	41,372	1,080,296	—	1,080,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,713	—	9,882	8,850	22,445	(22,445)	—
計	620,886	314,765	116,867	50,222	1,102,742	(22,445)	1,080,296
セグメント利益	253,158	42,309	16,410	13,783	325,661	(86,246)	239,415

(注) 1. セグメント利益の調整額△86,246千円には、セグメント間取引消去796千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△87,042千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2四半期連結累計期間（自平成26年4月1日至平成26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	642,890	236,896	108,991	80,351	1,069,131	—	1,069,131
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,836	514	13,632	8,100	26,082	(26,082)	—
計	646,727	237,410	122,624	88,451	1,095,213	(26,082)	1,069,131
セグメント利益又は損失 (△)	272,093	△5,993	△217	5,668	271,551	(95,084)	176,466

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△95,084千円には、セグメント間取引消去4,415千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△99,500千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。