



平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年1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27年2月3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3四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第3四半期	1,792	9.5	325	△12.4	258	△15.2	249	△10.8
26年3月期第3四半期	1,637	△8.9	372	△22.2	304	△0.3	279	—

(注)包括利益 27年3月期第3四半期 253百万円 (△9.0%) 26年3月期第3四半期 279百万円 (—%)

	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
27年3月期第3四半期	7.92	—
26年3月期第3四半期	8.88	—

(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3四半期	13,224	1,422	10.8	45.21
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3四半期 1,422百万円 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3Q	31,513,000 株	26年3月期	31,513,000 株
27年3月期3Q	38,387 株	26年3月期	37,287 株
27年3月期3Q	31,475,252 株	26年3月期3Q	31,477,534 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	3
(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、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、大企業の製造業を中心に収益の改善や設備投資額増加が見込まれ、労働者の給与上昇も期待できますが、個人消費を中心とした内需の低迷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鈍さが感じられるなか、建築費・原材料等の高騰による需要減退懸念、原油価格の大幅な下落に係る世界経済の動向等、今後の市況を注視する必要があります。

当不動産業界においては、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全体としてやや減少傾向にあります。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、70%超の高い契約率を維持しております。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%前後で推移するなど、需要の改善が見られますが、賃料相場は概ね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、不動産管理事業の管理戸数拡大、不動産販売事業の中古物件買取再販本格参入を目指しました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高17億92百万円（前年同期比9.5%増）、営業利益3億25百万円（前年同期比12.4%減）、経常利益2億58百万円（前年同期比15.2%減）、四半期純利益は2億49百万円（前年同期比10.8%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。

なお、当第3四半期連結会計期間より、その他の事業に含めて記載していた不動産販売事業の売上高に係る量的な重要性が増したため、報告セグメントの区分については、当該事業を独立し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、転貸物件の転賃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9億74百万円（前年同期比5.0%増）、営業利益は4億28百万円（前年同期比11.1%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件数が減少したことから、売上高は3億83百万円（前年同期比21.7%減）、営業利益は18百万円（前年同期比74.6%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物件の入居率は改善したものの一般管理費が増加したことで、売上高は1億63百万円（前年同期比3.7%増）、営業利益は10百万円（前年同期比57.9%減）となりました。

〔不動産販売事業〕

不動産販売事業におきましては、中古マンション等買取再販物件の売上があったことから、売上高は2億2百万円（前年同期は計上なし）、営業利益は0百万円（前年同期は営業損失0百万円）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、販売人員の派遣料収入等がやや増加したことから、売上高は68百万円（前年同期比9.5%増）、営業利益は17百万円（前年同期比20.3%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132億24百万円（前連結会計年度末比3億33百万円増）となりました。流動資産は、現金及び預金の減少等により15億34百万円（同1億11百万円減）、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）を取得したこと等により116億90百万円（同4億44百万円増）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74億20百万円（同36億98百万円減）、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43億81百万円（同37億77百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により14億22百万円（同2億53百万円増）となり、その結果、自己資本比率は10.8%（同1.7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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,729	1,241,702
受取手形及び売掛金	162,090	163,908
販売用不動産	53,186	75,707
その他	72,255	57,218
貸倒引当金	△4,274	△3,785
流動資産合計	1,645,987	1,534,752
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,187,420	5,458,472
土地	5,406,175	5,568,989
その他（純額）	43,605	38,820
有形固定資産合計	10,637,202	11,066,283
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	24,666	21,612
無形固定資産合計	267,952	264,898
投資その他の資産		
投資有価証券	200,018	200,289
その他	140,695	158,667
投資その他の資産合計	340,713	358,957
固定資産合計	11,245,868	11,690,138
資産合計	12,891,855	13,224,891

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,623	48,474
短期借入金	10,400,000	6,800,000
未払法人税等	25,335	14,469
前受金	242,219	298,603
預り金	334,887	177,292
その他	55,991	81,924
流動負債合計	11,119,056	7,420,764
固定負債		
長期借入金	—	3,750,000
退職給付に係る負債	230,166	238,042
繰延税金負債	400	498
その他	373,043	392,754
固定負債合計	603,610	4,381,295
負債合計	11,722,666	11,802,059
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	△2,682,227
自己株式	△7,448	△7,574
株主資本合計	1,178,639	1,427,744
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	724	901
退職給付に係る調整累計額	△10,175	△5,814
その他の包括利益累計額合計	△9,450	△4,913
純資産合計	1,169,188	1,422,831
負債純資産合計	12,891,855	13,224,891

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
売上高	1,637,676	1,792,595
売上原価	536,799	709,769
売上総利益	1,100,877	1,082,825
販売費及び一般管理費	728,662	756,878
営業利益	372,215	325,947
営業外収益		
受取利息	1,499	1,494
受取賃貸料	322	2,094
違約金収入	—	900
事業構造改善費用戻入額	5,514	—
その他	2,013	1,646
営業外収益合計	9,350	6,135
営業外費用		
支払利息	76,102	71,875
その他	604	1,663
営業外費用合計	76,707	73,538
経常利益	304,858	258,544
特別利益		
固定資産売却益	—	14,548
特別利益合計	—	14,548
税金等調整前四半期純利益	304,858	273,093
法人税、住民税及び事業税	25,467	23,861
法人税等合計	25,467	23,861
少数株主損益調整前四半期純利益	279,391	249,231
四半期純利益	279,391	249,231

（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25年4月1日 至 平成25年12月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日）
少数株主損益調整前四半期純利益	279,391	249,231
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△386	176
退職給付に係る調整額	—	4,361
その他の包括利益合計	△386	4,537
四半期包括利益	279,004	253,769
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	279,004	253,769
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	不動産販売	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
セグメント利益又は損失 (△)	385,381	70,822	26,054	△630	21,651	503,279	(131,064)	372,215

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△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。

II 当第3四半期連結累計期間（自平成26年4月1日至平成26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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	974,935	383,004	163,554	202,779	68,320	1,792,595	—	1,792,595
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,636	3,491	20,547	—	12,150	41,825	(41,825)	—
計	980,572	386,495	184,102	202,779	80,470	1,834,420	(41,825)	1,792,595
セグメント利益	428,205	18,015	10,975	321	17,246	474,764	(148,816)	325,947

(注)1. セグメント利益の調整額△148,816千円には、セグメント間取引消去3,184千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△152,000千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

当第3四半期連結会計期間において、不動産販売事業として中古物件買取再販に本格参入したことで売上高が大幅に増加しました。これに伴い、当第3四半期連結会計期間より、「その他」の事業に含めて記載していた「不動産販売」事業の売上高に係る量的な重要性が増したため、報告セグメントの区分については、当該事業を独立し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「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の4事業区分から、当第3四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」、「不動産販売」、「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

該当事項はありません。